



POINT D'ETAPE

Assistance à maîtrise d'ouvrage
dans le cadre du déménagement du siège
social de Médecins du Monde France

18 Janvier 2019





SOMMAIRE

Rappel des attentes MdM

Votre partenaire - Savills

Etat d'avancement global

Synthèse et focus par opportunités à l'acquisition

Point Stratégie

Objectifs principaux de Médecins du Monde dans le cadre de sa réflexion

Rétablir l'équité dans l'accessibilité aux surfaces qualitatives des locaux pour l'ensemble de ses collaborateurs

Bénéficier de locaux évolutifs et offrant une flexibilité adaptée aux évolutions et organisations futures attendues par Médecins du Monde

Adapter les surfaces aux futurs besoins de MDM tout en optimisant les espaces

Optimiser le résultat financier que Médecins du Monde retirera de l'opération

- Les projections en effectifs à moyen terme sont de 320 postes de travail
- Date cible du potentiel déménagement fin 2019



- **Surface globale actuelle : Environ 5 675 m² répartis sur 6 étages et 2 niveaux de parking**

Le bâtiment et sa localisation

Critères de niveau 1

- Une station de métro à proximité
- Un quartier vivant, agréable, restaurations, commerces...
- Paris ou première couronne

Critères de niveau 2

- Facilité d'accès aux aéroports et aux gares
- Proximité des hôtels à coûts abordables, en nombre suffisant, avec des conditions de sécurité suffisantes
- Parking au minimum pour les véhicules MdM

L'aménagement intérieur

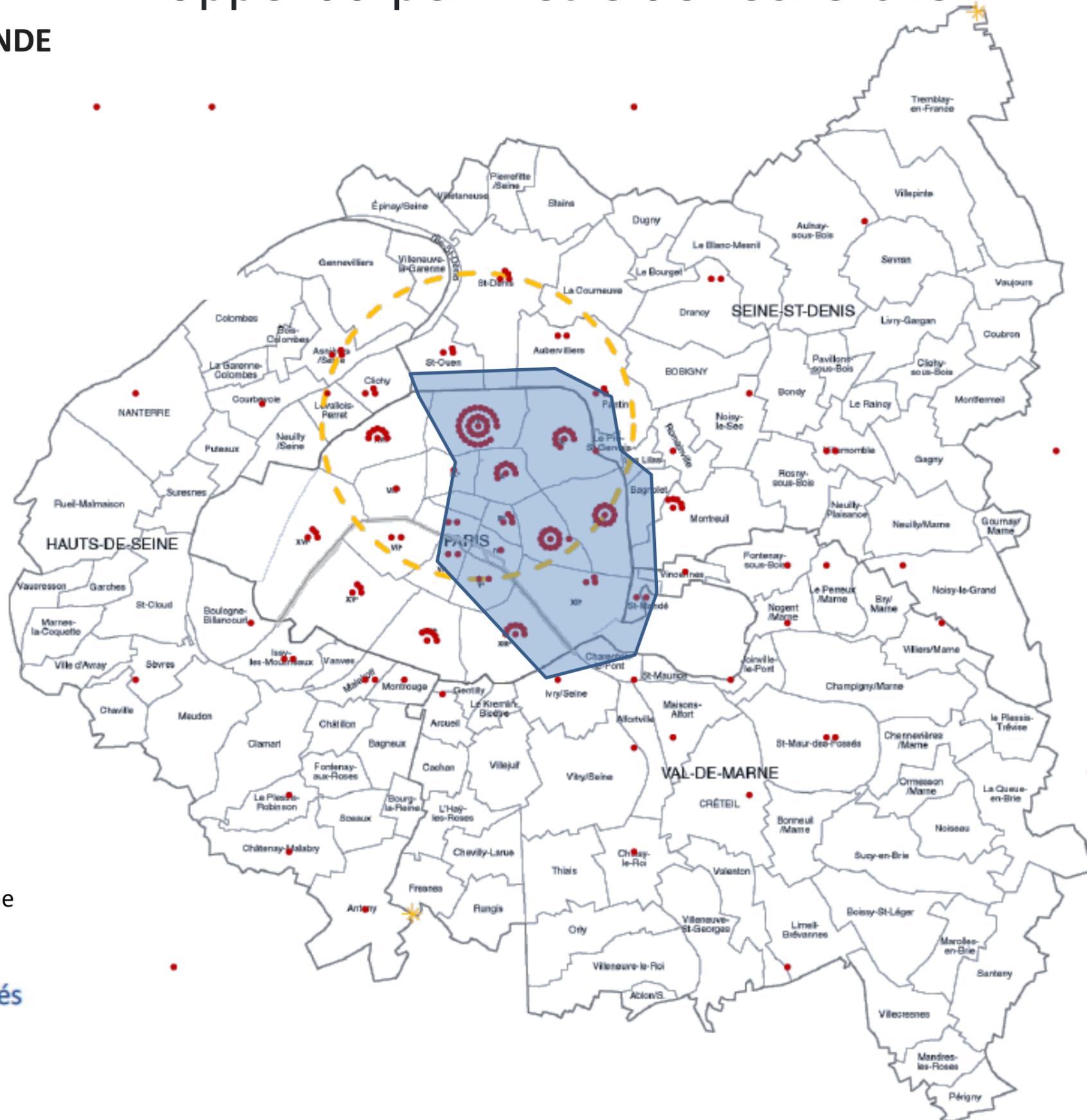
Critères de niveau 1

- Luminosité suffisante
- Un espace suffisant pour chaque poste de travail
- Pas de grands open spaces
- Des espaces insonorisés
- Un espace de convivialité (repos/détente/repas,,,))
- Des espaces de stockage/archivage en nombre suffisant

Ligne Rouge
Des bureaux aveugles

RAPPEL DES ATTENTES
DE MÉDECINS DU MONDE

Rappel du périmètre de recherche



Périmètre de recherche
nouveau site MDM



Contient 50 % des salariés

L'**objectif premier** est d'identifier et de sécuriser des locaux à l'acquisition correspondant au cahier des charges de MdM.

Puis, **dans un second temps**, organiser la cession siège social actuel de MdM.

Nous avons noté qu'il était impératif pour MdM d'identifier :

1. Un actif qualitatif;
2. Un immeuble indépendant et emblématique;
3. Situé dans un environnement de vie;
4. Bénéficiant d'une accessibilité optimale
5. Offrant à MdM une plus-value au terme de cette opération de cession / acquisition

MDM souhaite céder l'immeuble 62 rue Marcadet 75018 Paris dont il est propriétaire occupant.

Dans ce cadre, le MDM souhaite se faire accompagner sur les aspects commerciaux, techniques et juridiques dans sa démarche de cession de son immeuble, mais aussi dans la recherche d'un nouveau site, ainsi que dans la phase de Project Management concernant les travaux d'aménagement de son futur nouveau site.

Dans ce contexte, MDM a mandaté la société SAVILLS pour l'accompagner dans différentes missions,

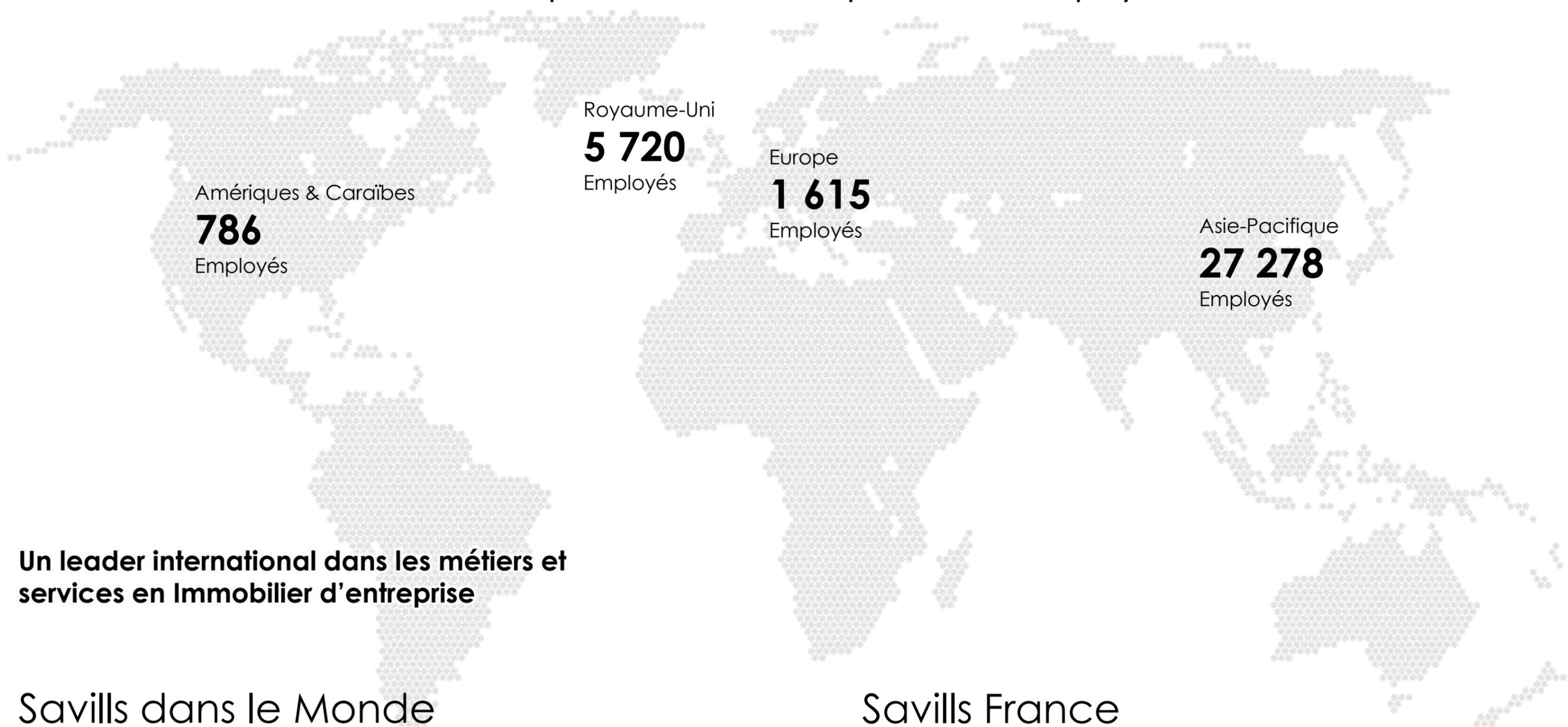
- (i) rechercher un acquéreur pour l'immeuble sis 62 rue Marcadet 75018,**
- (ii) être accompagné dans la recherche d'un nouveau site d'implantation et dans les négociations induites,**
- (iii) réaliser le Project Management des travaux d'aménagement du futur site**



VOTRE PARTENAIRE

SAVILLS

Savills est leader du conseil en immobilier d'entreprise dans le monde. Fondé en 1855, Savills possède un réseau de plus de 700 bureaux pour 35 000 employés.



Un leader international dans les métiers et services en Immobilier d'entreprise

Savills dans le Monde

1855

Création de Savills

35 000

Employés

1.600 M£

Chiffre d'Affaires

Savills France

20 ans

de présence en France

130

collaborateurs

6

Grandes lignes de métier



VOTRE PARTENAIRE
SAVILLS

Références auprès d'organismes de Bienfaisance au Royaume-Uni
Une Volonté forte de Développement en France

Esas Holding London	Lord Crews Charity	Christ's Hospital	The National Trust	Diocese of Durham	Guy's & St Thomas' Charity	Edward James Foundation	William Pears Group Ltd	The Society of Merchant Venturers	The Church Commissioners for England	The Wellcome Trust Ltd			
Canal & River Trust	Gateway Housing Association Ltd	The Royal Foundation of St Katharine	Royal National Institute for the Blind	Peaks & Plains Housing Trust Ltd	Lench's Trust	Aberdeen Endowments Trust	Greenwich Hospital	Bedford Charity	Omersley Conservation Trust	Bamburgh Castle Estate			
Newcastle Diocesan Board of Finance Ltd, (The)	Community Gateway Association	Orbis Education and Care Ltd	ACTION FOR CHILDREN	 <p>Médecins du Monde</p>			John Southby Trust	The St Albans Diocesan Property Company Ltd	Roger De Haan Charitable Trust	Horse World			
Heart of England Forest Ltd	The Holehird Trust	Cheltenham Borough Homes	Vernon Educational Trust Ltd				The Walton Thames Charity	The Prince's Countryside Fund	Royal Blind	The Trustees of Gorhams Gift Trust			
WEC International	Chollerton Estate	THE JOHN DOBBIE FOUNDATION	Blue Cross				Thomas Pocklington Trust Ltd	The TW Clowes 1983 Settlement	The Nigel Capel Cure 1964 Settlement	The Chartered Institute of Housing			
Norfolk Wildlife Trust	Scottish Wildlife Trust	Hartlebury Castle Preservation Trust	The Harley Foundation				YMCA West & Central Herts	D C L Gibbs Children's Trust	Tower Hamlets Community Housing Ltd	The Woolbeding Charity			
The Royal Society for the Protection of Birds Pension and Life Assurance Fund	Genome Research Ltd	The Jim Cronin Memorial Fund for Primate Welfare and Conservation	G Probert, P Probert, C Hewitson and P Todd as Trustees of The Bevills Estate Trust				Chelmsford Gospel Hall Trust	Hero Homes UK Ltd	R M Hughes Will Trust	Royal National Lifeboat Institution	National Benevolent Charity	Greenhouse Sports Ltd	Charities Aid Foundation
Rathbone Trust Company Ltd as the Trustees of the Compton Wynyates Settlement	Carlisle Diocese	Save the Children Fund	Michael Lowes & Associated Charities				Inspire (Partnership Through Life) Ltd	The Exeter Municipal Charities	William Scott Abbott Trust	The Fifth Earl Fortescue Will Trust	Downside Trust	Wills Estate	The Glendale Gateway Trust

VOTRE PARTENAIRE
SAVILLS

Un dispositif pluridisciplinaire afin de représenter au mieux, et de manière indépendante, les intérêts de Médecins du Monde



MÉDECINS DU MONDE

Direction Générale Savills



BORIS CAPELLE

Directeur Général

Directeur équipe Investissement
Supervision globale du projet

Département Investissement



CLÉMENCE DE CAMBOURG

Investissement

Expertise marché de
l'investissement
Identification
d'opportunités

Département Conseil Utilisateur



CÉDRIC DIGUERE

Conseil Utilisateur

Coordination du projet et
recommandations stratégiques
Analyses comparatives des offres
et modélisations

Département Expertise Technique



JOHANNA ZINI

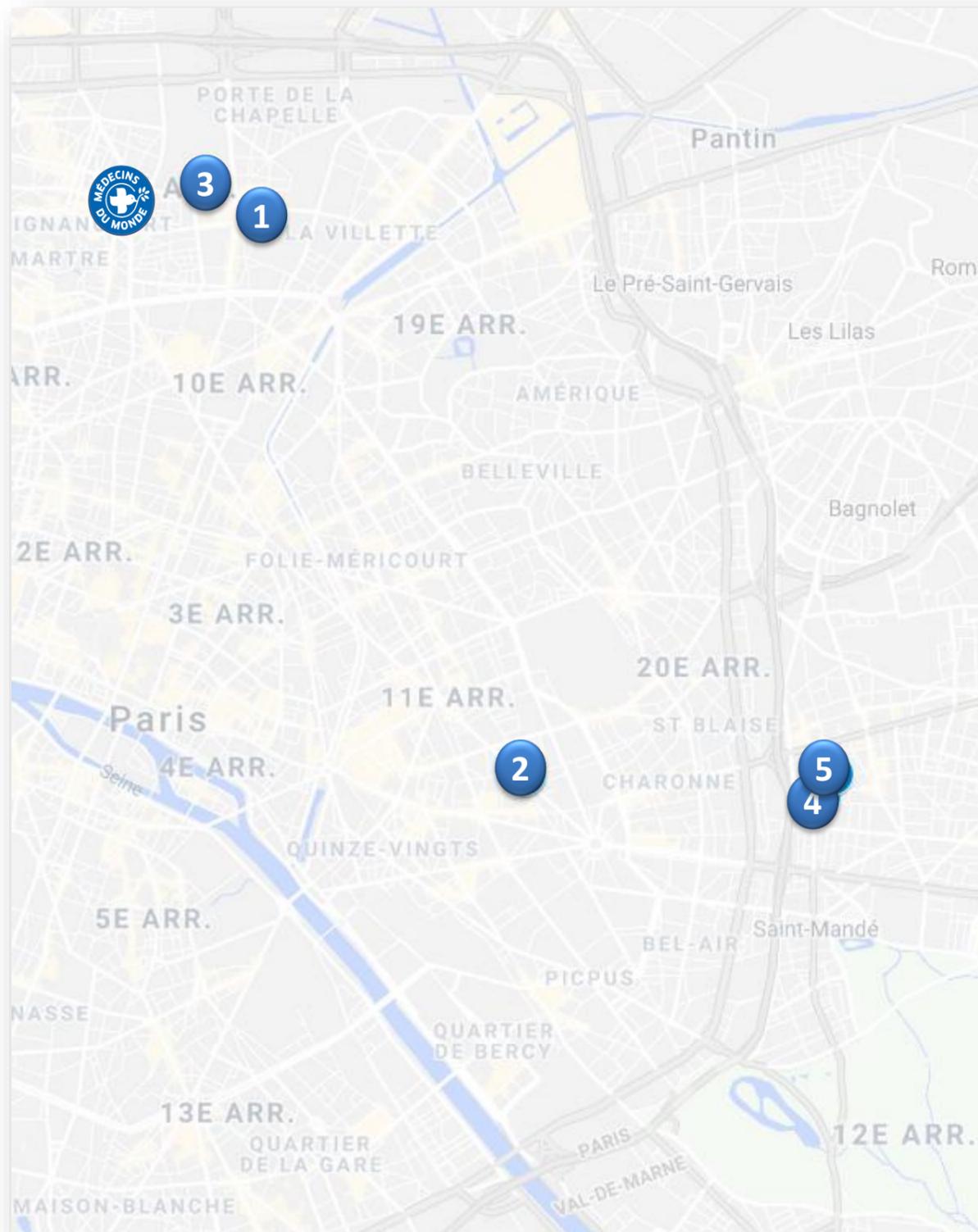
Project Management

Assistance à Maitrise d'Ouvrage
Expertise Technique
Gestion du Projet d'aménagement
et d'emménagement potentiel

Objectifs : Mettre en place une équipe pluridisciplinaire couvrant l'ensemble des besoins nécessaires à la mission pour :

- anticiper les impacts financiers de chacune des hypothèses retenues
- appréhender les différents coûts immobiliers liés à l'opération (Pathologie des bâtiments, travaux, coûts des implantations)
- assurer le suivi et l'assistance à l'implantation des équipes sur site

Synthèse opportunités à l'acquisition



- Environ une cinquantaine d'offres immobilières ont été analysées tant à la location qu'à l'acquisition situées à Paris et en première couronne parisienne.
 - 5 offres ont retenu l'attention de MDM, dont un immeuble ayant été vendu entre-temps.
- 1 22 rue Pajol 75018 Paris (Immeuble Vendu)
 - 2 8 impasse Delepine 75010 (Analycée – Offre n'offrant pas une luminosité suffisante pour les effectifs de MdM)
 - 3 Grand Train – 22 rue Ordener (Appel d'offres en cours – Calendrier et conditions finales financières incertaines)
 - 4 44 rue Armand Carrel 93100 Montreuil (Travaux d'analyse en cours et visites à programmer)
 - 5 38 rue de la République 93100 Montreuil (Travaux d'analyse en cours et visites à programmer)

**1 22 RUE PAJOL
75018 PARIS**

FOCUS OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION

Immeuble Vendu - Acquéreur : Stam - Vendeur : Amundi - Prix: 36M aem



- Livré en 2011, l'immeuble « Green One » s'élève sur un niveau de sous sol, un Rez-de-Chaussée et 4 étages en superstructures.
- Il développe une surface de 4 854 m² à usage principal de bureaux.
- Il dispose de 19 emplacements de stationnement en sous sol.
- Bâtiment moderne et certifié NF, HQE/THPE et BREEAM. Il est également labélisé « Bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».
- L'ensemble est sous garantie décennale et est détenu en pleine*propriété.



	Bureaux / annexes	Archives / locaux annexes	Hall/Palier/ Circulations/ Jardins	Sanitaires	Placards brassage	Commerces	Local technique Preneur	Locaux poubelles/ PC.	Totaux	Surfaces annexes Critère	Surfaces
Toiture	39,9								39,9		
4ème étage	651,4		25,9	29,2	5,1				711,6	h<1,90	99,7
3ème étage	826,5		25,8	29,3	5,1				886,7		
2ème étage	827,5		26	29,1	5,2				887,8		
1er étage	762,5		26,4	29,5	5,2				823,6		
Rez-de-chaussée	456,2		142,5	28,1	4	36,4		34,5	701,7	h<1,90	9,3
Rez-de-jardin	549,4	103,6	51,3	28,2	6,1				738,6		
Sous-sol		50,3					14,1		64,4	h<1,90	11,7
Totaux	4113,4	153,9	297,9	173,4	30,7	36,4	14,1	34,5	4854,3		120,7

FOCUS OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION

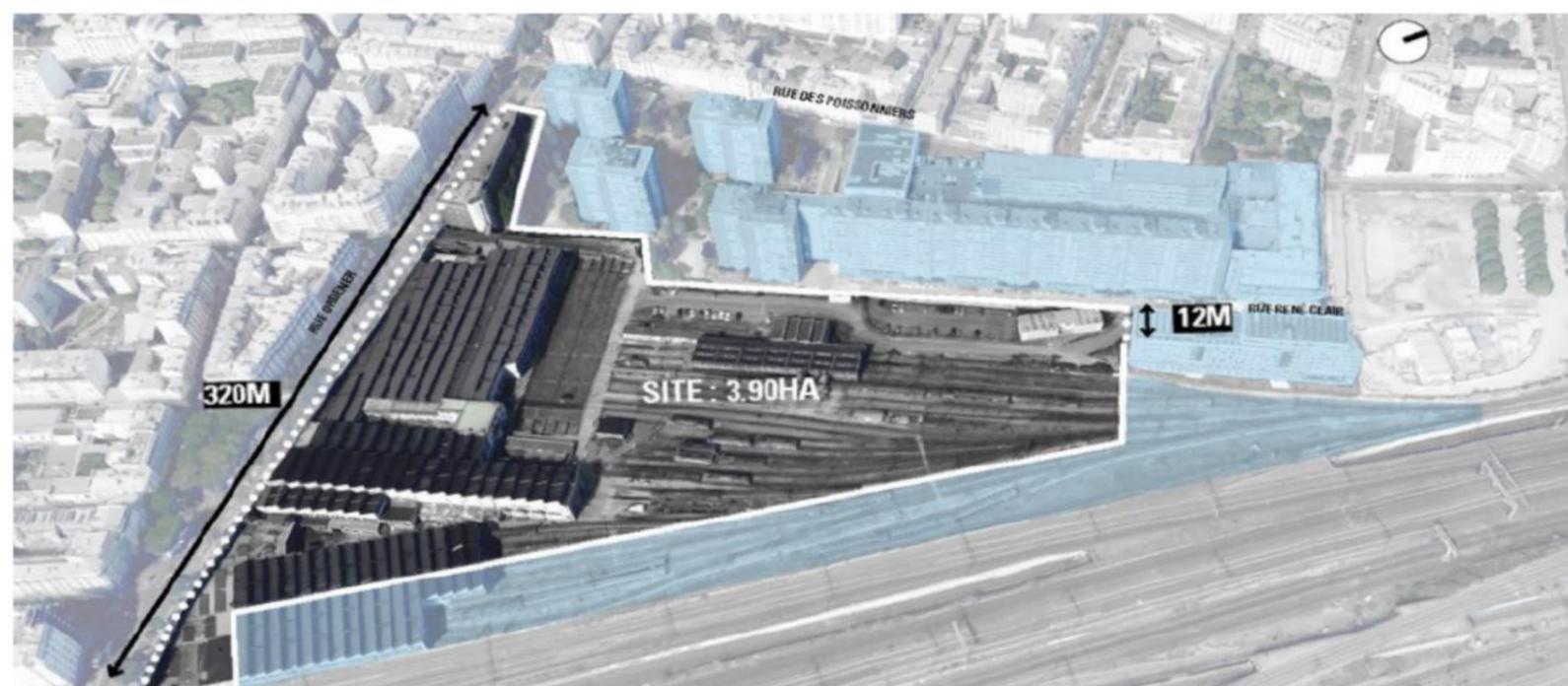
2 PROJET GRAND TRAIN 22 RUE ORDENER 75018 PARIS

Appel d'offres en cours – Calendrier et conditions finales financières incertaines



Offres déposées par 4 acteurs (Emerige/OGIC , Icade / Habitat et Humanisme, Compagnie de Phalsbourg / REI / Hertel et BNP Paribas/Promicea

LE PERIMETRE DU PROJET



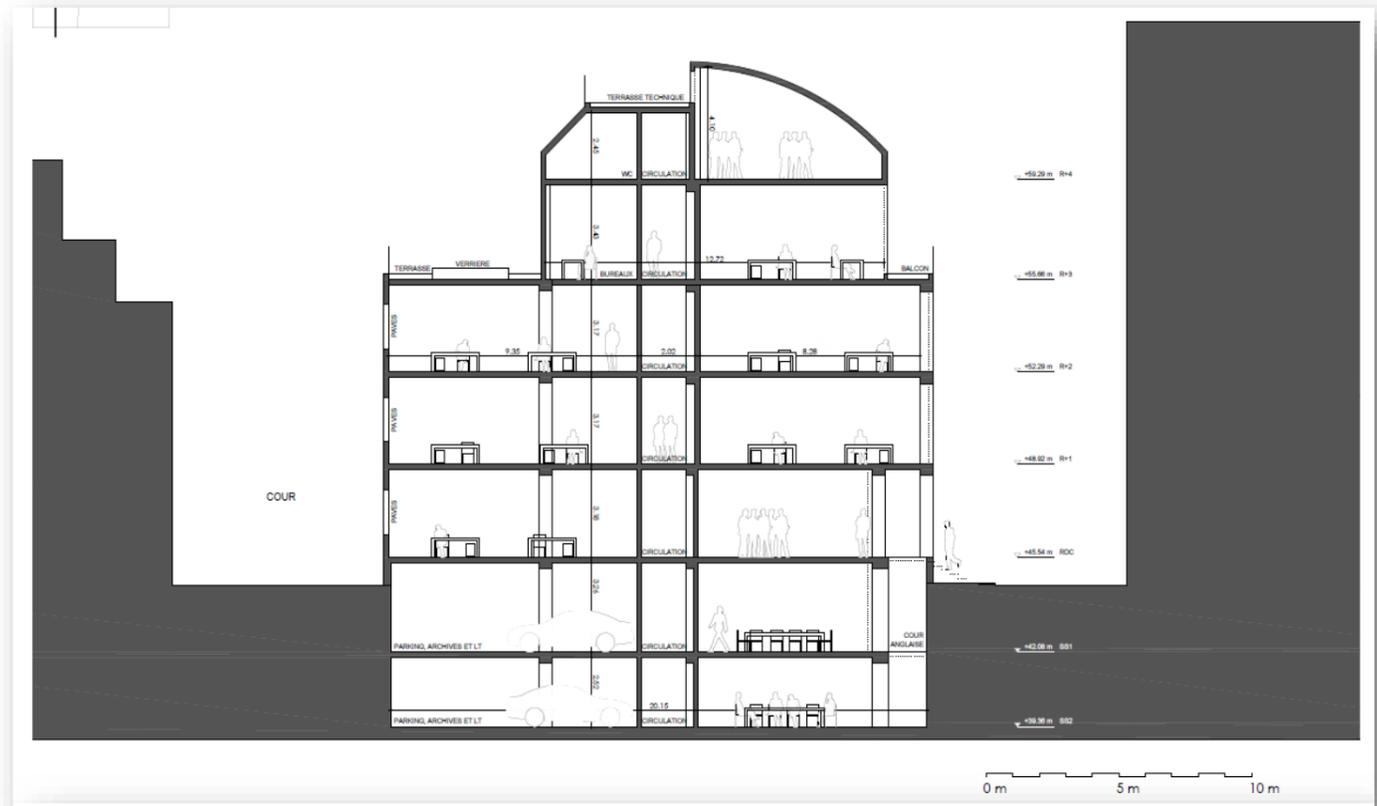
- Prix et délais incertains
- 73 000 m² : Surface de plancher maximum constructible sur la zone
- 50 % de Logements soit 36 500m²
- (50% sociaux / 20% intermédiaires / 30% libres)
- Bureaux, espaces tertiaires innovants, commerces, hôtels, auberges de jeunesse
- 5 235 m² d'équipements publics et mutualisés (écoles, auditoriums...)
- Espaces verts de 11 000 m² minimum...



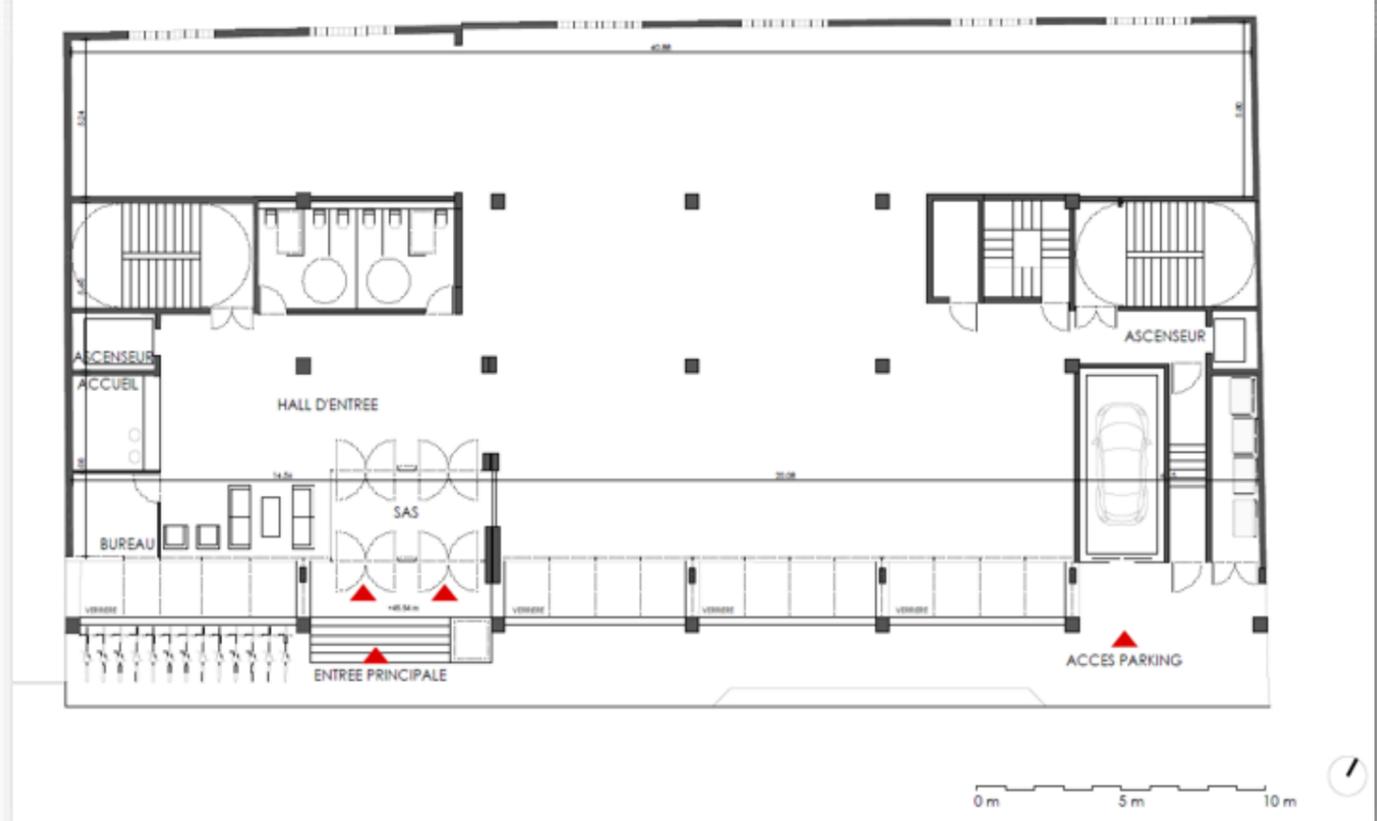
**3 8 IMPASSE DELEPINE
75010 PARIS**

FOCUS OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION

Immeuble à restructurer bénéficiant d'une accessibilité optimale, mais n'offrant toutefois pas une luminosité suffisante pour les effectifs de MdM



Destination	Etage	Surface	Disponibilité
Bureaux	R+4	198 m ²	Après travaux
Bureaux	R+3	480 m ²	
Bureaux	R+2	770 m ²	
Bureaux	R+1	770 m ²	
Bureaux	RDC	633 m ²	
Bureaux	SS1	377 m ²	
Bureaux	SS2	407 m ²	
Total		3 635 m²	





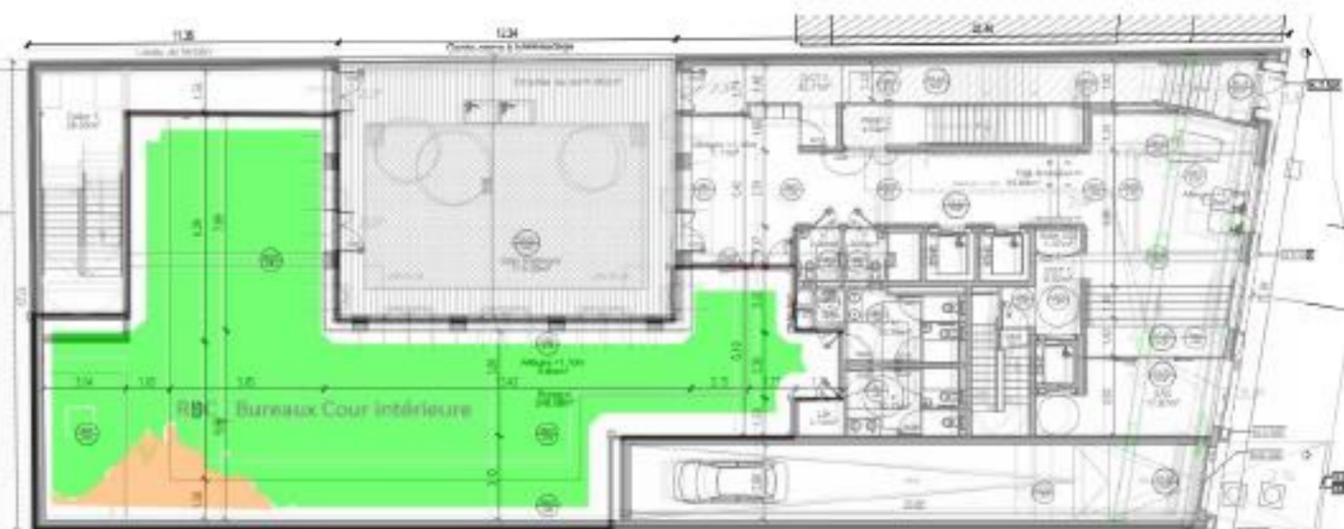
**4 44 RUE ARMAND CARREL
93100 MONTREUIL**

FOCUS OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION

**Immeuble neuf en R+5 à construire représentant une sdp de 3 347m².
Calendrier prévisionnel de livraison 2020/2021
Swap pas forcément évident. Propriétaire en cours de négociation avec un
institutionnel pour le rachat éventuel de l'immeuble**



- Le projet de réalisation de bureaux situé au 44, rue Armand Carrel présente une Surface de Plancher de 3,347 m²
- Chaque niveau en superstructure est décomposé en 3 zones séparées (dont la surface de chaque plateau oscille entre environ 430m² et 470 m²).
- Le bâtiment est livré en Open Space mais présente un tramage de 1,35m qui permet un cloisonnement éventuel à 2,70m minimum.
- Certification environnementale cible BREEAM Excellent.



Du R+2 au R+5

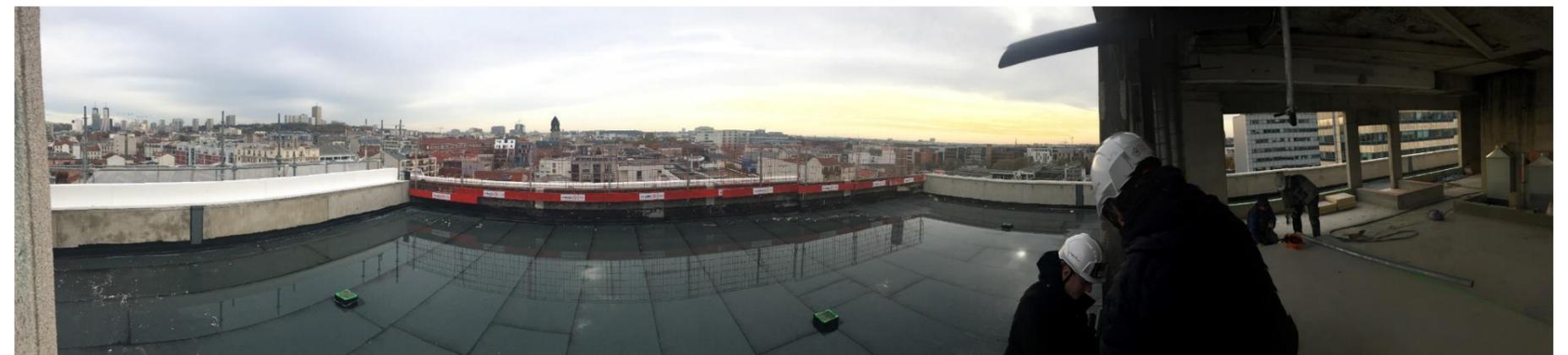


5 38 RUE DE LA RÉPUBLIQUE
93100 MONTREUIL

FOCUS OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION

Immeuble neuf labélisé en R+7 en cours de restructuration représentant une surface globale d'environ 4565 m² (Supra et infrastructures)

Calendrier prévisionnel de livraison T3 - 2019



Analyses techniques, juridiques, financières en cours de réalisation



POINT STRATÉGIE

Quels impacts pour *Médecins du Monde* de se porter acquéreur d'un immeuble auprès d'un vendeur désirant parallèlement se porter acquéreur du site actuel de Médecins du Monde ?

Côté MDM

Cela pourrait augmenter le nombre d'opportunités potentielles à la vente dans un marché de pénurie d'offres, en aidant à convaincre des propriétaires de procéder à la vente de leurs immeubles alors qu'ils ne seraient pas initialement vendeurs.

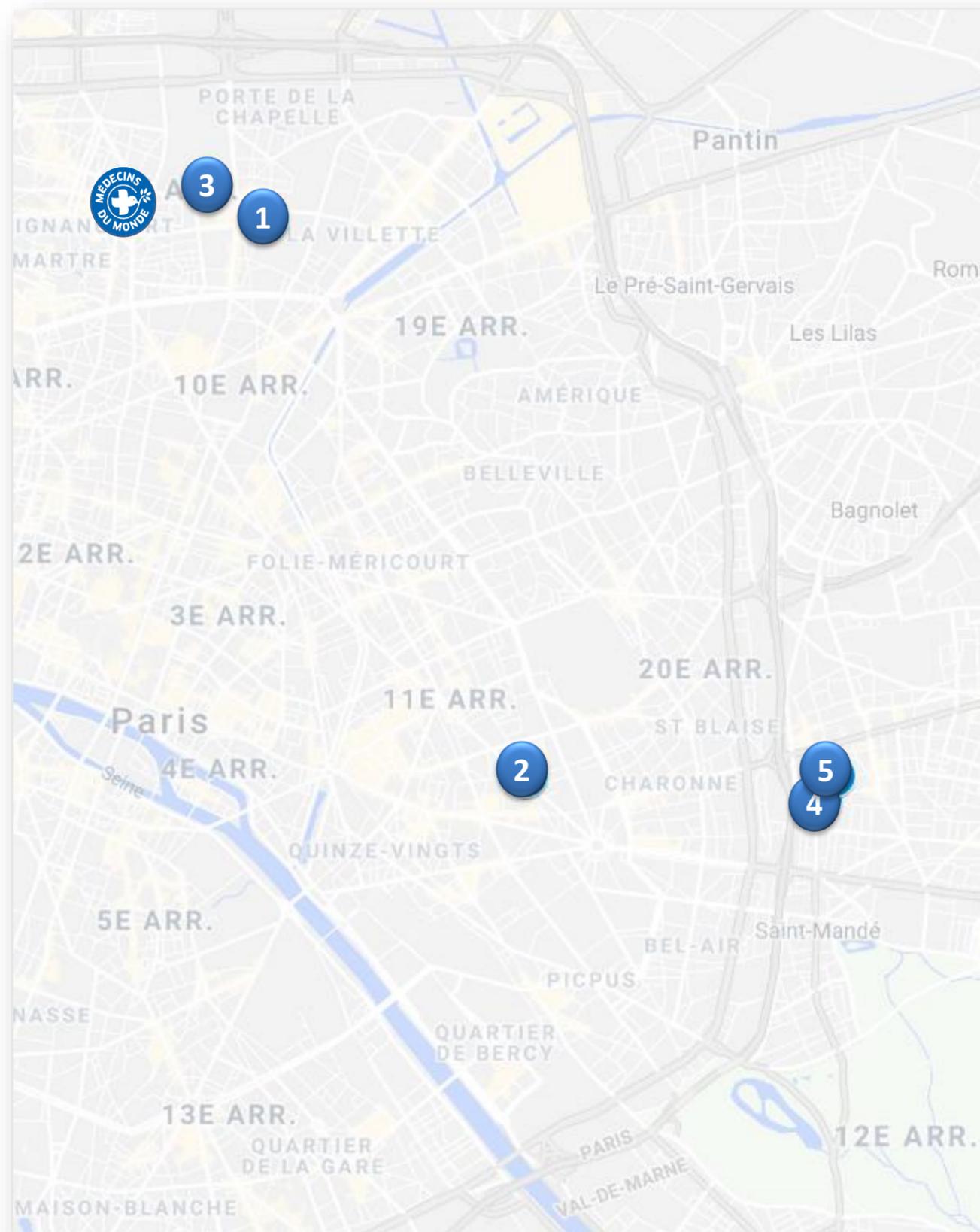
A titre illustratif, l'Immeuble Welcome Inside est détenu dans le cadre d'un OPCI (logique de détention pérenne et patrimoniale). Son propriétaire n'envisagerait de céder son immeuble que dans l'hypothèse où il puisse y substituer concomitamment un autre actif immobilier.

Le fait de vendre et d'acheter de manière concomitante pourrait renforcer la sécurisation de la maîtrise du délai de réalisation global de l'opération compte tenu du cahier des charges de Médecins du Monde

Cette configuration pourrait permettre d'optimiser les conditions de cession et d'acquisition en vue de préserver au mieux les intérêts de Médecins du Monde conformément à son cahier des charges

Prochaines étapes

ETAT D'AVANCEMENT POINTS CLÉS



Finalisation des différentes analyses en cours :

- Obtention de l'ensemble des diagnostics
- Surfaces géométriques
- Programmation
- Spaces Planning
- Analyse finale de marché
- Négociation financière



POINT D'ETAPE

Assistance à maîtrise d'ouvrage
dans le cadre du déménagement du siège
social de Médecins du Monde France

18 Janvier 2019

