

Une marque qui s'installe au cœur des régions françaises au service des petites et moyennes entreprises et des générations qui les font vivre !

LE CONCEPT : C'est une réalisation qui accompagne les artisans, les startups et PME innovantes dans leurs différents stades de développement là où le lieu de travail est vécu comme une expérience, une destination à partager.

Ce concept innovant propose des locaux d'activités mixtes, à louer clés en main en périphérie de métropoles régionales au sein d'un écosystème local dynamique, offrant des prestations et des solutions technologiques et écologiques les plus évoluées dans un souci d'optimisation pour les locataires : **Faster, Easier & Cheaper !**



La Fab.e offre sur ses chacun des sites :

- Un écosystème dédié à l'ambition, à la création et au développement d'activités dans le sillage de France Relance
- une **flexibilité et une mixité de l'offre locative** dans des espaces **sécurisés** (locaux professionnels, bureaux, espaces de co-working)
- des **espaces de détente** (salle de sport), **des lieux d'échanges** et de **restauration** (ruelle centrale)
- une **plate-forme numérique** qui offre un accès immédiat à une diversité de services qui rapprochent les collaborateurs (conciergerie, covoiturage, mobilité électrique, locaux à louer, assurances, cartes bancaires, cash pooling, achats groupés, offres pour les collaborateurs – animations/conférences prévues sur le site,...)
- un **site autonome en énergie** et **producteur d'électricité** d'origine photovoltaïque réinjectée dans le réseau local
- une architecture dédiée à la mobilité électrique (libre-partage de vélos, scooters, véhicules électriques) avec **bornes de recharge** sur chaque site.

Présent localement au cœur des régions françaises, La Fab.e articule son offre de location de biens immobiliers « verts » en partenariat avec les collectivités locales pour une intégration complète dans le tissu économique et social local.

DU COTE DES INVESTISSEURS : Accompagner La Fab.e dans son développement, c'est :

1) porter une identité, un message fort d'impact local et social

- renforcer l'attractivité du territoire par une présence locale en encourageant la création et le développement des entreprises grâce à une offre de services très diversifiée
- développer un environnement et un écosystème propice aux initiatives entrepreneuriales, à la création d'emplois durables
- accompagner les collectivités locales dans leur objectifs de croissance économique et de valorisation du patrimoine
- participer à la transition énergétique et écologique (centrale solaire)
- proposer une mixité des locataires pour une expérience unique

2) avoir la garantie d'une performance financière significative

- une offre locative mixte bureaux, locaux professionnels et petits entrepôts pour une offre de location la plus modulable possible
- un rendement locatif élevé (voisin de 6 %) et une valorisation future liée au développement du concept en France
- une atténuation du risque locatif (diversité des locataires)
- acquérir un actif immobilier performant, durable et porteur d'une marque qui va se valoriser au fur et à mesure des services déployés



La modularité comme vecteur de rentabilité

Ventilation projetée « type » des espaces Locaux professionnels / entreposage 67% ; bureaux 33%							
Typologie de lots à louer	Unitaire	Nbre lots	Surface	% Surface	Est. Prix / m2 HT	Total loyer	% loyer (hors pkg)
Locaux professionnels / entreposage		13	2 231 m2	67,3%	99 €	221 118 €	59%
Rez de chaussée seul (sans bureaux)	146 m2	6	878 m2		90 €	78 991 €	21%
Rez de chaussée avec bureaux+mezzanine dont 36 empl. de parking	193 m2	7	1 354 m2		105 €	132 407 €	36%
Bureaux (à l'étage)		6,7	974 m2	32,7%	140 €	151 460 €	40,7%
	108 m2	1	108 m2				
Total surface locative	160 m2 (moyenne)	20,7	3 313 m2	100,0%	112 € par mois	372 579 €	100%
		% terrain	35,7%				
10 empl. parking par lot de bureau		77			900 €	68 913 €	
Nombre de collaborateurs sur site	162						
					Total loyer annuel (HT)	133 €	441 491 €

3) détenir des actifs qui atténuent l'empreinte carbone et qui ont un impact positif sur leur environnement

- financer l'implantation d'une centrale solaire et prendre part au développement de l'autoconsommation collective
- participer à un projet qui réduit l'empreinte carbone de chaque entreprise sur les sites (bornes de recharge, autoconsommation, consommation pilotée, dispositifs d'efficacité, éclairage LED,...)
- disposer d'un pilotage maîtrisé des différents flux pour un utilisation écologique et raisonnée (récupération eaux de pluie, micro station d'épuration, gestion des accès, gestion des déchets,...)
- « embellir et verdier » le site par un ensemble de plantations

En tant que futur gestionnaire des sites **La Fab.e**, nous nous engageons à agir encore plus en faveur de l'environnement en se portant acquéreur de 5 ha de forêts (environ 1 500 arbres plantés) pour chaque tranche de 1 000 m2 de surface locative créée; ces investissements complémentaires seront partagés entre les investisseurs et nous promoteur.

QUELLE AMBITION POUR La Fab.e ?

Construire et louer 5 premiers sites écoresponsables pour 35 M€ de Capex

Acquisition de terrains et construction de sites BEPOS dédiés aux activités en région (zone urbaine > 125 000 habitants) d'une superficie locative de **4 000 m2** par site (total 20 000 m2) – Déploiement 2022-2024

Capex prévisionnel 5 sites : entre 35 M€ et 40 M€, loyers prévisionnels 2,5 M€ (dont 10% provenant de la vente d'électricité)

Gestion des sites et des locataires, mise à disposition d'une plateforme digitale performante

Loyers prévus en ligne avec les prix de marché, faibles charges, mobilité électrique disponible pour les utilisateurs

Du côté des infrastructures

Installation de 1 650 panneaux photovoltaïques en toiture, soit 3 000 m2

Puissance installée = 570 kWc (production voisine de 0,8 GWh/an soit 250 tonnes de CO2 évités par an)

Autoconsommation estimée = 58% de la production (42% de la production vendue hors des sites)

Une empreinte carbone négative obtenue par la vente de la production électrique à des tiers extérieurs via l'autoconsommation collective et par l'investissement dans des puits de carbone (forêts)

Quelle retour sur investissement ?

Sur la base d'un rendement locatif facial de 6 % et d'un levier de 1/1, le retour sur investissement est proche de 10 %.