
Foncière
Sud de France
by Groupe Sarro

BIEN*VENUE*

//FONCIÈRE SUD DE FRANCE
L'EXCELLENCE AU SERVICE
DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE.

Depuis plus de 20 ans, le Groupe Sarro s'impose comme un acteur de référence dans l'univers de la gestion patrimoniale, en offrant à ses clients, ses associés experts-comptables et ses partenaires un accompagnement sur-mesure. Notre organisation repose sur des pôles d'expertises complémentaires et spécialisés, permettant un accès direct aux solutions les plus avantageuses pour optimiser la gestion de votre patrimoine. Parmi ces pôles, nous retrouvons l'immobilier neuf et le montage d'opérations foncières. Ces départements interviennent sur deux chapitres d'un projet immobilier : la création et la commercialisation.

Foncière Sud de France, c'est une nouvelle activité répondant au troisième volet essentiel du projet immobilier : la gestion.

Notre équipe, forte d'une expertise approfondie, s'engage à offrir un suivi personnalisé rigoureux dans la gestion locative de locaux professionnels : bureaux, locaux, commerces et entrepôts.



gestion IMMO *tertiaire*

NOTRE *RÔLE.*

À taille humaine, gérée avec passion et exigence, notre cabinet se positionne comme spécialiste en gestion d'immobilier tertiaire. Un consultant privilégié pour vous accompagner dans un projet adapté, avec un objectif patrimonial.

Bien que notre activité soit principalement concentrée à Montpellier et ses environs, nous opérons également dans toute la région Occitanie.



quelle stratégie ?

Notre stratégie se fonde sur une gestion dynamique de l'immobilier tertiaire, visant à offrir à nos clients une rentabilité optimale et une gestion fluide de leurs actifs. Nous comprenons que chaque bien immobilier est unique et nécessite une approche personnalisée. C'est pourquoi nous déployons une combinaison d'expertise technique, de veille du marché et de solutions innovantes pour anticiper les besoins spécifiques de nos clients et maximiser la performance de leurs investissements.

Notre équipe élabore des stratégies de valorisation immobilière en s'appuyant sur une analyse approfondie des tendances locales et nationales, tout en restant agile face aux évolutions du marché. Nous assurons l'occupation des surfaces en veillant à la qualité des relations locatives et en garantissant une expérience de premier ordre. De plus, Foncière Sud de France place l'innovation au cœur de sa stratégie, en intégrant des outils numériques de pointe. Nous offrons un suivi en temps réel de l'évolution des indicateurs financiers et techniques, assurant ainsi une gestion transparente et réactive.

Enfin, nous mettons un accent particulier sur la durabilité de nos actions, en intégrant les enjeux environnementaux et réglementaires dans chaque étape de la gestion locative, afin de garantir à nos clients une valeur ajoutée sur le long terme.

Ainsi, chez FSDF, nous ne nous contentons pas de gérer des actifs immobiliers ; nous les valorisons en permanence, en adoptant une vision stratégique claire et une approche proactive pour pérenniser et maximiser leur rendement.



NOTRE *ÉQUIPE*









NOTRE *MARCHÉ*

//L'IMMOBILIER TERTIAIRE, UN SECTEUR EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Le marché de l'immobilier tertiaire, qui englobe les bureaux, les locaux, les commerces et les entrepôts est en perpétuelle mutation. Porté par son dynamisme, il exige néanmoins une gestion experte et réactive, en raison des cycles économiques fluctuants, des exigences réglementaires toujours croissantes et des évolutions technologiques rapides. À une époque où les besoins des entreprises se transforment, avec une demande accrue pour des espaces de travail flexibles et des infrastructures durables, FSDF se positionne comme un acteur clé, capable d'offrir des solutions avant-gardistes et adaptées aux enjeux actuels.

//UNE EXPERTISE SECTORIELLE

Notre équipe réunit des professionnels expérimentés, possédant une maîtrise approfondie du marché immobilier tertiaire. Forts de cette expertise, nous sommes en mesure de développer des stratégies de gestion parfaitement adaptées aux réalités économiques, aux évolutions du marché et aux besoins spécifiques des locataires.

//UNE APPROCHE SUR-MESURE, CENTRÉE SUR VOS BESOINS

Nous comprenons que chaque client est unique. C'est pourquoi nous adoptons une approche entièrement personnalisée pour répondre aux besoins spécifiques de chaque projet immobilier. Qu'il s'agisse d'optimiser la rentabilité d'un portefeuille ou d'améliorer l'expérience des locataires, nous mettons tout en œuvre pour offrir des solutions parfaitement adaptées.

//UN ENGAGEMENT FORT POUR LA DURABILITÉ

Dans un contexte où la responsabilité environnementale devient un enjeu majeur, nous adoptons une approche durable à chaque étape de la gestion locative. Cette approche contribue non seulement à réduire l'impact écologique des bâtiments, mais aussi à accroître leur valeur à long terme, tout en répondant aux exigences des investisseurs et des occupants.

//L'INNOVATION AU CŒUR DE NOTRE GESTION

Afin de toujours anticiper les besoins futurs, nous faisons de l'innovation technologique un pilier central de notre stratégie. L'utilisation d'outils modernes nous permet de gérer efficacement les biens, d'optimiser leur rentabilité et d'améliorer l'expérience des locataires et propriétaires. En intégrant ces outils numériques avancés, nous garantissons une gestion proactive, transparente et parfaitement en phase avec les attentes d'un marché en constante évolution et celles des propriétaires bailleurs.

le property management

//DÉFINITION
PROPERTY MANAGEMENT

Le Property Management se concentre sur la gestion opérationnelle quotidienne des biens immobiliers, qu'il s'agisse de propriétés individuelles ou collectives. De nature tactique et orientée vers l'opérationnel, cette activité vise à maintenir les biens en bon état, à gérer efficacement les relations avec les locataires et à garantir une rentabilité immédiate.

//OPTIMISEZ ET SÉCURISEZ LA GESTION DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER GRÂCE À NOTRE EXPERTISE EN PROPERTY MANAGEMENT

En tant que Property Manager, nous accompagnons nos clients dans la gestion rigoureuse et l'optimisation de leur patrimoine immobilier. Mandatés par des investisseurs, nous prenons en charge la gestion d'un parc immobilier, d'un immeuble ou de locaux commerciaux, avec pour objectif de maximiser leur rentabilité tout en simplifiant leur administration.

Notre expertise s'appuie sur une large palette de compétences administratives, financières, juridiques et techniques, qui nous permettent de protéger et valoriser les intérêts des propriétaires. Nous assurons également la coordination avec tous les acteurs impliqués dans la vie d'un immeuble : copropriétaires, locataires, prestataires ou encore administrations.

Ce service, adapté aux particuliers comme aux professionnels, s'applique à différents types de biens : immeubles de bureaux, locaux d'activités, commerces et entrepôts. Externaliser la gestion de votre patrimoine immobilier représente une solution efficace, sécurisante et valorisante, qui vous libère des contraintes tout en garantissant une gestion optimisée.

Nos prestations incluent :

— la gestion quotidienne des biens immobiliers
— le suivi des loyers et des charges locatives
— la prise en charge des imprévus
— la veille réglementaire et conformité des biens

Confiez-nous la gestion de vos biens et bénéficiez d'une solution sur-mesure, pensée pour simplifier votre quotidien et pérenniser votre investissement.



l'asset management

//DÉFINITION
ASSET MANAGEMENT

L'Asset Management constitue une discipline clé dédiée à l'optimisation de la valeur financière d'un portefeuille d'actifs, qu'ils soient immobiliers ou financiers. Stratégiquement orientée vers le long terme, cette approche vise à maximiser les rendements pour les investisseurs tout en assurant une gestion rigoureuse.

//SÉLECTION PRÉCISE
DES LOCATAIRES

La sélection des locataires est la première mission du gestionnaire d'actifs. C'est une étape essentielle, car elle garantit la fiabilité du locataire et la sérénité de l'investissement. Avant tout, le bailleur souhaite confier son bien à un locataire fiable, en toute confiance et se libérer des problématiques administratives et du suivi quotidien.

Notre prestation inclut :

— la coordination des travaux (entretien, maintenance)
— la gestion des renouvellements des baux
— la gestion des relations locatives
— l'optimisation des rendements des actifs immobiliers

//ACCOMPAGNEMENT GLOBAL ET
STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Nous vous accompagnons dans le développement sécurisé de votre immobilier d'entreprise, de l'acquisition à la construction. Notre expertise couvre chaque phase de votre projet : étude de faisabilité, définition précise d'un cahier des charges et suivi rigoureux de la rentabilité. Grâce à une analyse fine du marché, nous veillons à ce que vos biens soient acquis à leur juste valeur, avec un risque de dépréciation minimal.

//GESTION DYNAMIQUE ET STRATÉGIE
POUR UNE RENTABILITÉ ACCRUE

Comme une entreprise, un patrimoine immobilier tertiaire nécessite une gestion agile pour évoluer, se renouveler et maximiser les revenus locatifs sur le long terme. En tant qu'Asset Manager, nous mettons en œuvre des solutions pour optimiser vos placements immobiliers. Notre mission englobe la gestion commerciale, administrative et financière de vos portefeuilles, tout en veillant à l'amélioration continue de leur rendement.

//VALORISATION ET PÉRENNISATION
DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

Nos stratégies de valorisation incluent une planification budgétaire précise et des recommandations ciblées pour prolonger la durée de vie de vos bâtiments. Nous intégrons les dernières normes fiscales et environnementales pour maximiser vos bénéfices tout en respectant les exigences réglementaires. En gérant la sélection des prestataires et la coordination des travaux, nous vous offrons une optimisation du rapport qualité/prix, assurant ainsi une valorisation durable et efficace de votre patrimoine. Avec notre expertise, transformez votre immobilier d'entreprise en un levier de croissance et de rentabilité.

PRÉVENTION *DES LITIGES*

//APPROCHE ANTICIPATIVE
POUR ÉVITER LES CONFLITS

Nous déployons des efforts constants pour prévenir les litiges, assurant ainsi la sécurité de votre rendement immobilier et votre tranquillité d'esprit. Nos méthodes incluent :

— rédaction de baux solides et équilibrés, spécifiquement adaptés à chaque situation et conformes aux dernières réglementations.

— mise à jour des obligations légales et contractuelles des locataires, incluant la sécurité et l'accessibilité, les annexes environnementales, le respect du règlement intérieur ou de copropriété, ainsi que la vérification des assurances.

— mise en place d'une veille financière pour chaque locataire afin d'anticiper et prévenir les difficultés de recouvrement liées à un redressement ou d'une liquidation judiciaire.

//GESTION AMIABLE
DES DÉSACCORDS

Notre approche privilégie la résolution amiable, tout en protégeant vos intérêts :

— intermédiation efficace lors de modifications contractuelles, telles que le changement de désignation, la déspécialisation, ainsi que la gestion des charges et des travaux. Nous négocions en votre nom les accords transactionnels.

— rédaction et gestion des renouvellements de baux, des avenants de modification ou de résiliation amiable et la délivrance des congés avec ou sans offre de renouvellement.

— interface avec les acteurs privés et institutionnels, incluant la saisine du conciliateur de Justice ou de la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, pour une gestion fluide.

//RÈGLEMENT JUDICIAIRE
DES LITIGES

Si un accord amiable n'est pas possible, notre équipe et nos partenaires (Avocats, Notaires) vous représentent durant toute la procédure judiciaire, en défense comme en demande :

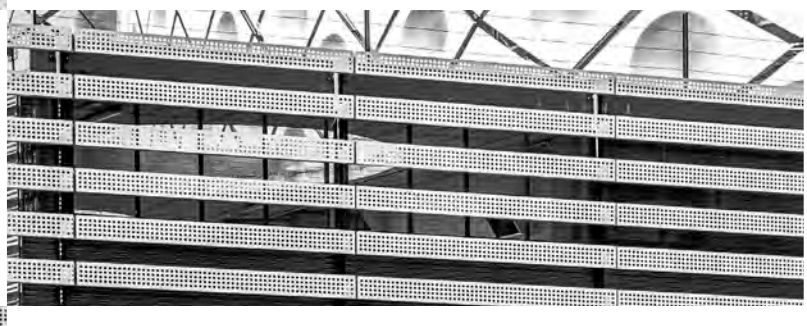
— accompagnement dans toutes les actions judiciaires, incluant la révision de loyer, la fixation de l'indemnité d'éviction, l'activation de la clause résolutoire ou le refus de renouvellement.

— déclaration de créance en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du locataire, avec une vérification des jugements d'ouverture dans les journaux officiels.

— gestion des démarches auprès du greffe du tribunal compétent pour assurer une défense efficace de vos intérêts.

EN COLLABORANT AVEC NOTRE ÉQUIPE, VOUS BÉNÉFICIEZ D'UNE GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER SÉCURISÉE MAIS ENGAGÉE , DESTINÉE À MAXIMISER VOTRE RENDEMENT TOUT EN MINIMISANT LES RISQUES DE CONFLIT.









NOS
MISSIONS

//ADMINISTRATIVES

— Élaboration et suivi du budget de charges locatives
— Répartition et arrêté des charges
— Quittancement des loyers et des charges
— Appels de fonds et recouvrements (charges courantes et exceptionnelles)
— Mise en place et contrôle des contrats (assurance, entretien, maintenance...)
— Règlement des dépenses d'exploitation incombant au bailleur (charges, assurances, impôts...)
— Aide à l'établissement de déclarations fiscales et relation avec les administrations
— Déclaration de sinistre

//JURIDIQUES

— Rédaction des baux et avenants, gestion des congés, renouvellements, cessions de bail et sous-location
— Analyse des baux en cours et suivi du respect des obligations contractuelles
— Révision des loyers
— Représentation du bailleur (auprès de ses conseils, des administrations, de la copropriété, etc.)
— Suivi des contentieux

//TECHNIQUES

— Visites régulières des sites
— États des lieux
— Élaboration des cahiers des charges et mise en concurrence des prestataires
— Programmation des interventions liées à la maintenance, à l'entretien et aux rénovations
— Suivi de l'exécution des contrats (maintenance, entretien, contrôles réglementaires, mises aux normes)
— Prise en charge des réparations urgentes, réception et vérification des travaux réalisés

//COMMERCIALES

— Intermédiation bailleur-preneur : disponibilité, écoute et coordination des services
— Surveillance de la gestion globale des sites (budgets, exploitation, contrats, etc.) et du fonctionnement (occupants)
— Reporting auprès du bailleur
— Mise en location des locaux
— Audit de la performance locative des sites et proposition d'axes d'optimisation
— Avis de valeurs et expertises



//GESTION DE PATRIMOINE
Une synergie avec les conseillers en gestion de patrimoine du Groupe Sarro, cabinet spécialisé en Family Office, installé dans les mêmes bureaux que Foncière Sud de France.

//EXPERTISE
Expertise dans les diagnostics immobiliers et états des lieux, avec un réseau de partenaires certifiés.

//ÉNERGIE
Collaboration étroite avec des courtiers en énergie qui optimisent les contrats de fourniture d'électricité et de gaz pour réduire vos coûts.

//ASSURANCE
Sélection de courtiers en assurances immobilières offrant des solutions sur-mesure pour la protection de vos biens.

LES *SERVICES +*

NOS *PARTENAIRES*



//SÉLECTION RIGOUREUSE

Nous gérons les actifs de nos clients de A à Z, privilégiant une approche personnalisée et qualitative. À chaque étape, nous sélectionnons méticuleusement des partenaires de confiance, garantissant ainsi un accompagnement qui réponde aux exigences des propriétaires.

//ACCOMPAGNEMENT COMPLET ET DURABLE

Notre mission principale est d'offrir un accompagnement exhaustif couvrant les aspects financiers, fiscaux et juridiques. Nous nous dédions également à garantir la satisfaction totale de nos clients tout au long de la période de détention de leur bien immobilier. Cette gestion est assurée grâce à une collaboration étroite avec des professionnels de l'immobilier, des avocats, des notaires, des bureaux de contrôle et des artisans.

//PHILOSOPHIE À LONG TERME

Dans une perspective de collaboration durable, nous nous engageons dans une démarche de conseil et de soutien envers tous ces partenaires. Nous cultivons la transparence, la réactivité et l'ambition d'une croissance commune, considérées comme les piliers de nos relations de partenariat.

En nous choisissant, vous optez pour un partenaire engagé, soucieux de bâtir des relations solides et de longue durée, fondées sur la confiance et l'excellence.

NOS *AGRÉMENTS*



//CARTE PROFESSIONNELLE :
N° CPI 3402 2025 000 000 015 (délivrée par la CCI de l'Hérault)

//FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER (FNAIM)
N° d'adhérent : 923 112

//ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE GALIAN-SMABTP
N° de client sociétaire : RCP_01_174109Y

//GARANTIE FINANCIÈRE GALIAN-SMABTP
N° de client sociétaire : 174 109 Y

Venez à notre rencontre ! Nous vous accueillons dans les meilleures conditions : un parking sous-terrain privé, des bureaux design et du bon café.







Nous sommes installés au coeur du 610, à Jacou.
Un lieu hybride et moderne, de vie et de travail,
composé d'un centre d'affaires et
de halles gourmandes.

L'agence dispose de bureaux fonctionnels et contemporains
au sein de l'immeuble Le 610, à Jacou.
www.le610.com

Foncière Sud de France
Le 610 Bâtiment A
10, rue Louis Breguet
34830 - JACOU

NOTRE *ACTUALITÉ*

Restez connectés et suivez-nous sur nos réseaux sociaux pour ne rien manquer de notre actualité. Scannez simplement ce QR code pour accéder directement à nos pages et rejoindre notre communauté. Cliquez, suivez, et échangeons ensemble !

NOS *OUTILS*

IMMOPEN *by Idéalsoft* :
un logiciel innovant conçu pour simplifier la gestion des documents et des contrats dans le secteur immobilier. Grâce à une interface intuitive, IMMOPEN permet de centraliser, sécuriser et automatiser les processus administratifs, offrant ainsi un gain de temps et une efficacité accrue pour les professionnels de l'immobilier.

MODELO *by FNAIM* :
une solution dédiée à la gestion locative, permettant aux professionnels de l'immobilier de sécuriser et optimiser la rédaction de leurs contrats. Cet outil garantit une conformité juridique totale, une mise à jour continue selon les évolutions légales et une gestion simplifiée des baux. Il assure ainsi une fiabilité accrue et une sérénité optimale pour les propriétaires et locataires.

Foncière Sud de France adopte des solutions numériques innovantes pour optimiser la gestion administrative tout en simplifiant les processus. En dématérialisant les documents et la gestion des annonces, nous gagnons en efficacité tout en réduisant notre consommation de papier. Ces outils électroniques renforcent notre performance tout en intégrant une approche plus durable.

Direction Artistique / Design graphique : Pierre Broc
Photographie : Pierre Broc, Maxime Flori
Photos libres de droits : Unsplash, iStock
Perspectives : Bloc Rendering
Impression : Philippe Courbez - JF Impression

FONCIÈRE SUD DE FRANCE
Siège social : Le 610 Bât. A - 10 rue Louis Breguet - 34830 JACOU
Tel : 04 99 58 19 04 – e-mail : contact@foncieresuddefrance.fr
SARL au capital social de 10 000€ - R.C.S. Montpellier 938 452 596 - TVA intracommunautaire FR21 938 452 596
Carte professionnelle délivré par la CCI de Montpellier N° CPI 3402 2025 000 000 015 - N° Adhérent FNAIM 923112
Assurance RCP souscrite auprès de GALIAN-SMABTP 89, rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° RCP_01_174109Y
www.foncieresuddefrance.fr

Foncière
Sud de France

Foncière Sud de France
Le 610 Bâtiment A
10, rue Louis Breguet
34830 - JACOU

04 99 58 19 04
foncieresuddefrance.fr
contact@foncieresuddefrance.fr