



INFORMATION PRESSE

Sénart, le 9 avril 2010

INNOVSPACE Sénart : Une opération exemplaire liée à un partenariat efficace (aménageur-développeur) et une offre immobilière adaptée aux PME/PMI locales

L'inauguration, hier, de la première tranche de l'opération INNOVSPACE Sénart témoigne de l'efficacité de la méthodologie de travail adoptée par l'aménageur, l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Sénart, et le développeur immobilier ALSEI pour la réalisation de locaux d'activités acquis par Foncière INEA et dédiés aux PME/PMI. Avec plus de la moitié du programme déjà loué auprès d'entreprises issues d'univers variés, le nouvel ensemble démontre sa faculté d'adaptation aux spécificités de chaque utilisateur et son adéquation à la demande exprimée sur le territoire de l'agglomération.

Un ensemble fonctionnel au format adapté aux PME/PMI de Sénart

INNOVSPACE Sénart, sur le Parc du Levant à Sénart (Lieuxaint – 77) développera à terme 17 200 m². Offrant des locaux d'activités dotés de bureaux d'accompagnement, cette opération est développée en 2 tranches, avec une première livraison de 9 000 m².

Elle répond à l'ensemble des critères caractérisant le concept INNOVSPACE conçu par ALSEI en proposant des solutions d'implantations attractives aux entreprises. INNOVSPACE Sénart complète parfaitement la gamme de locaux disponibles sur l'agglomération et affiche une modularité particulièrement adaptée aux PME/PMI souhaitant anticiper leur développement sans avoir besoin de transférer leur site.

La pertinence de ce concept est à nouveau confirmée, pour preuve, INNOVSPACE Sénart a déjà séduit, ces derniers mois, des sociétés qui occuperont plus de la moitié de la surface livrée :

- ADC77, une association de dépistage du cancer, sur 455 m²
- CULLIGAN, un spécialiste du traitement de l'eau, sur 500 m²
- DANTEX, une entreprise spécialisée dans le matériel et la fourniture d'imprimerie, sur 255 m²
- INEO INFRACOM, un constructeur de réseaux électriques et de télécommunication, sur 3 200 m²

L'opération a été acquise par Foncière INEA, qui renouvelle, une fois encore, sa confiance dans le concept INNOVSPACE.

Précisons que l'implantation d'INNOVSPACE Sénart va créer non moins de 130 emplois.

Un programme conçu dans une logique de Développement Durable

INNOVSPACE Sénart a été développé dans une logique de réduction de l'empreinte écologique. Dans cet objectif, une série de mesures innovantes ont été mises en œuvre pour protéger l'environnement, s'inscrivant ainsi dans la stratégie de développement du territoire. Elle se traduit par l'existence d'équipements tels qu'un complexe d'isolation important, des menuiseries extérieures à rupture de pont thermique et des vitrages très performants, un éclairage avec détecteur de présence, un chauffage électrique basse consommation programmable, une gestion des eaux de pluie par infiltration, et leur traitement par des plantes « phyto restauratrices », la plantation de végétaux favorisant la biodiversité de la faune et de la flore...

Le Parc du Levant, un parc d'activités nouvelle génération

INNOVSPACE Sénart se dresse au cœur du Parc du Levant. Celui-ci, en sortie de l'autoroute A5a et en façade de la RD 306 (ex-RN 6), bénéficie d'une localisation privilégiée sur la commune de Lieusaint. À vocation tertiaire et

industrielle, le Parc du Levant est situé au cœur de Sénart, à proximité du Carré Sénart, le centre de l'agglomération. Ses résidents disposent dans un périmètre rapproché d'une offre commerciale diversifiée et d'infrastructures variées : hôtels, restaurants et les quelque 150 enseignes et le pôle de restauration du Carré Sénart et de son Shopping Parc.

D'une superficie de 124 hectares, dont 85 hectares cessibles, le parc affiche déjà près de 20 hectares commercialisés et 38 hectares sous promesse de vente. Aujourd'hui, environ 36 hectares sont encore disponibles pour accueillir les entreprises.

Le Parc du Levant accueille déjà un certain nombre d'entreprises qui seront rejointes, dès cette année, par Natixis qui y implantera un de ses data-centers. En 2011, une centrale photovoltaïque sera installée sur 20 hectares au sud du parc en partenariat avec EDF-ENR.

Également en 2011, le parc sera desservi par le TZen qui reliera la gare de RER de Lieusaint-Moissy à celle de Corbeil. Ce nouveau mode de transport très attendu bénéficiera d'une régularité et d'une fréquence comparables à celles d'un tramway, grâce notamment à sa voie dédiée. La gare RER de Lieusaint-Moissy comme les restaurants et les commerces du Carré Sénart seront ainsi accessibles depuis le nord du Parc du Levant en moins de 5 minutes.

INNOVSPACE Sénart, une opération reflétant la méthodologie d'intervention d'ALSEI

L'opération de Sénart cristallise grand nombre des spécificités de la démarche ALSEI, qui, avec INNOVSPACE souhaite offrir des solutions professionnelles, flexibles, souples, lisibles et visibles, adaptées aux locaux polyvalents :

- les caractéristiques intrinsèques du programme (taille, équipements, technicité) et sa localisation répondent aux impératifs et aux modes de fonctionnement des entreprises, prouvant que la norme qualitative du concept INNOVSPACE facilite la compréhension rapide du programme auprès des utilisateurs,
- son lancement, soutenu par l'investisseur Foncière INEA, salué pour sa rigueur, a été effectué selon un calendrier conforme aux comportements des utilisateurs,
- elle est réalisée sur un territoire s'affirmant dans le paysage économique francilien et son développement résulte d'une étroite collaboration menée avec l'aménageur, l'EPA Sénart,
- son identité architecturale témoigne de la capacité des locaux d'activité à s'intégrer harmonieusement dans un paysage et à en traduire sa vitalité,
- la diversité des entreprises qui vont s'y implanter souligne l'adéquation du projet au tissu économique local et sa faculté d'adaptation à des utilisateurs issus d'univers variés,
- son ouverture va contribuer à la création d'activité et de richesse économiques dans un pôle en plein essor, s'inscrivant ainsi dans la logique de développement durable poursuivie par les collectivités locales, démontrant que la création immobilière est aussi un facteur de croissance.

Avec INNOVSPACE Sénart, ALSEI livre ainsi la cinquième opération de ce type. Dans les prochaines semaines, en façade de l'A86, sera lancée, toujours avec Foncière INEA, un nouvel INNOVSPACE à Saint-Denis, d'une superficie de 20 000 m², au Carrefour Pleyel, en vue d'une livraison à la fin de l'année.

Annexes :

- INNOVSPACE, un concept immobilier novateur
- ALSEI, un développeur immobilier créatif

SENART EN CHIFFRES

Sénart se développe sur 12 000 hectares de forêt, soit la superficie de Paris et du Bois de Boulogne réunis.

POPULATION :

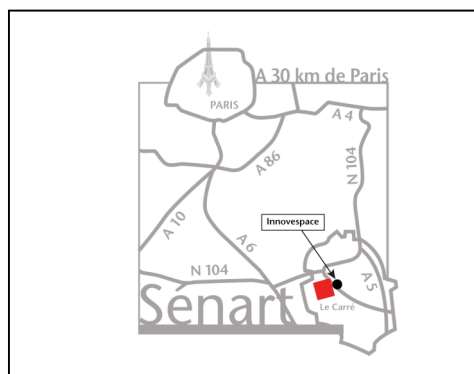
112 000 habitants dont 56 000 actifs, une des populations les plus jeunes d'Ile-de-France.

1/3 des habitants a moins de 20 ans et 2/3 moins de 40 ans.

ACTIVITES :

Sénart compte près de 2 900 entreprises, 40 000 emplois, 56 000 actifs, soit un taux emplois/actifs d'environ 0,71.

Ces dernières années, environ 1 000 emplois sont créés par an sur le territoire.



Pour toute information complémentaire :

ALSEI :

Laurent Pierrepack - Tél. : 01 40 40 29 51 – lpierrepack@alsei.com

Service de Presse d'ALSEI : Treize Cent Treize - Alain N'Dong - Tél. : 01 53 17 97 13 – alain.ndong@treizecenttreize.fr

Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Sénart :

Marilyn Huteau - Tél. : 01.64.10.15.39 - mhu@epa-senart.fr - www.epa-senart.fr – www.thinksenart.com

INNOVSPACE, un concept immobilier novateur

Le concept INNOVSPACE a été développé par Alsei dans le but d'offrir aux PME/PMI des solutions d'implantation pragmatiques conformes à leurs aspirations. Proposant des surfaces d'activité et bureaux attenants à partir de 230 m² jusqu'à 1 500 m², ces parcs sont conçus pour permettre à leurs occupants une réduction des coûts d'exploitation grâce à une mutualisation des services. Bénéficiant toujours de très grandes facilités d'accès avec de larges zones de circulation facilitant l'accès à tous types de véhicules, les parcs INNOVSPACE affichent systématiquement une identité architecturale résolument contemporaine, valorisante pour leurs utilisateurs. Les bâtiments sont réalisés au cœur d'espaces verts dans des sites sécurisés.

Très modulables, les parcs d'activités INNOVSPACE proposent 3 types de formats d'implantation avec des cellules adaptées à des profils d'entreprises différents :

- **Service** : une formule à dominante tertiaire, la plus petite du programme, organisée en R+1 sur 7,5 m par 15 m de profondeur,
- **Atelier** : le cœur de cible du parc d'activité, une cellule se développant sur 15 m par 15 ou 30 m et d'une hauteur libre de 7 m,
- **Distribution** : une sorte de petit entrepôt divisible d'une profondeur de 50 à 60 m proposant des surfaces allant de 1 000 à 15 000 m².

Les programmes INNOVSPACE sont équipés de cellules avec accès plain-pied (et accès à quai pour les cellules supérieures à 1 000 m²), avec des surcharges au sol allant de 3 à 5 t/m².

À ce jour, Alsei a déjà livré 4 développements INNOVSPACE, dont 2 en Seine-et-Marne :

- Bordeaux-Saint Jean d'Illac (33) : 14 400 m² acquis par Foncière Inéa
- Val d'Europe 1 à Montévrain (77) : 7 000 m² acquis par différents utilisateurs
- Val d'Europe 2 à Montévrain (77) : 9 300 m² acquis par différents utilisateurs
- Les Malines à Lisses (91) : 6 200 m² acquis par différents utilisateurs

ALSEI, un développeur immobilier créatif

Créée en 2000, ALSEI est un développeur immobilier indépendant présent en France métropolitaine et à La Réunion. Président par Jean-Christophe COURNE, son fondateur, le groupe, dont le siège social est situé à Paris, dispose de bureaux à Nantes, au Havre, à Marseille et au Port à La Réunion.

Avec plus de 200 000 m² de locaux livrés depuis 2003, le groupe articule sa stratégie de croissance autour :

- du développement de 3 concepts innovants en immobilier d'entreprise : **INNOVSPACE** dédiés aux locaux d'activités, **STOCKESPACE** pour les plateformes logistiques multi-modales et **BUSINESPACE** pour des surfaces de bureaux divisibles à coûts maîtrisés,
- de la réalisation de clefs-en-mains pour le compte d'utilisateurs souhaitant s'implanter dans des espaces de travail réalisés sur mesure,
- de la conception d'opérations tertiaires pour compte d'investisseurs, comme le Fairway à Montrouge, 15 200 m² de bureaux HQE, BBC, le premier immeuble labélisé Minergie en France, imaginé pour AEW Europe.

ALSEI appréhende l'immobilier d'entreprise comme un vecteur de développement avec une constante volonté de mettre en place des partenariats et d'établir un dialogue constructif entre les différents acteurs impliqués : collectivités locales et aménageurs, investisseurs et utilisateurs . ALSEI met en commun leurs intérêts respectifs afin qu'ils convergent pour permettre au projet de se réaliser dans les meilleures conditions. : les.

Soucieux de minimiser l'empreinte écologique, le développeur attache la plus grande attention au respect des valeurs environnementales et aux principes du Développement Durable.