

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

SPIRIT Entreprises

PARC DE L'ÉCOPÔLE à MOISSY-CRAMAYEL (77)





Sommaire

- **Le groupe SPIRIT**
- Une implantation à Moissy-Cramayel
- Présentation du parc VEFA

Votre contact : Céline CARIOT – 06 28 11 66 24





Groupe SPIRIT - Les 3 métiers en synergie



Date de création
1989



170 PERSONNES
Effectif 2018



155 MILLIONS D'EUROS
D'actifs détenus au sein de la
foncière SPIRIT REIM



800 LOGEMENTS
Réservés en 2018



50 PARCS D'ACTIVITÉS
(soit près de 500 000m²)
Réalisés ou en cours par SPIRIT
Entreprises



CERTIFICATION HQE
16 bâtiments de Parcs d'activités
4 bâtiments Clés en main
39 certifications en cours de
réalisation
Spirit est le 1^{er} promoteur national à
avoir obtenu une certification HQE
Bâtiment tertiaire sur un bâtiment parc
d'activités.



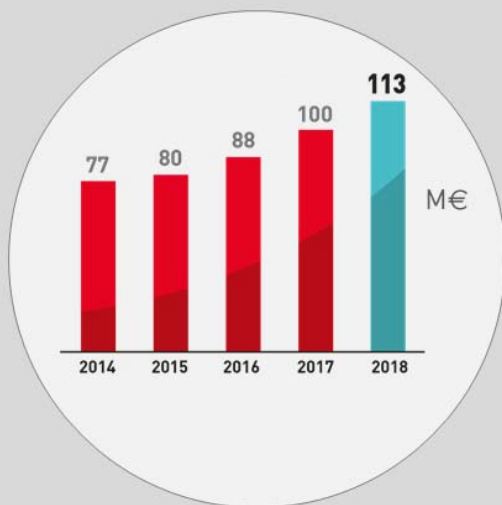
2 000 m² PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES
En cours de pose sur le SPIRIT
BUSINESS CLUSTER à Tremblay-en-
France



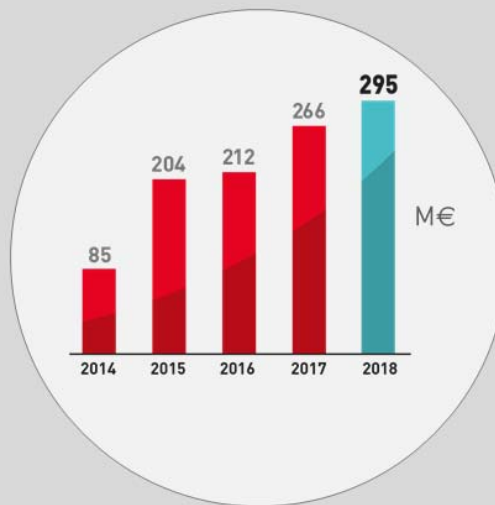


Groupe SPIRIT - Chiffres clés

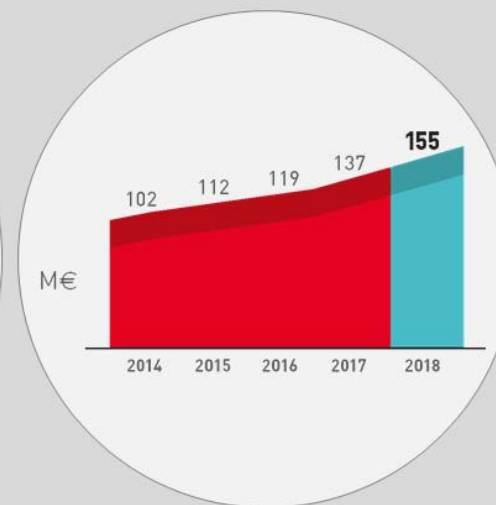
CAPITAUX PROPRES



VOLUME D'AFFAIRES



VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS

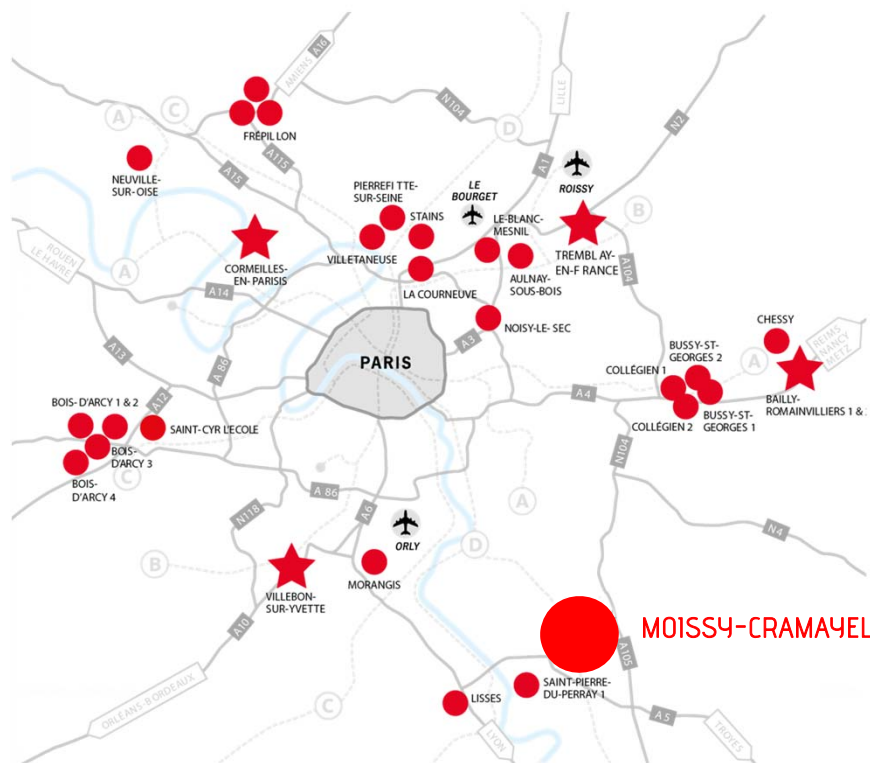


spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

SPIRIT Entreprises - Aujourd'hui

Le leader du Parc d'Activités en Île-de-France



50 parcs d'activités
100 bâtiments clés en main
1M m² de terrain maîtrisés en Île-de-France

90% du marché du parc d'activités neufs en Ile de France



Répartition du volume d'affaires

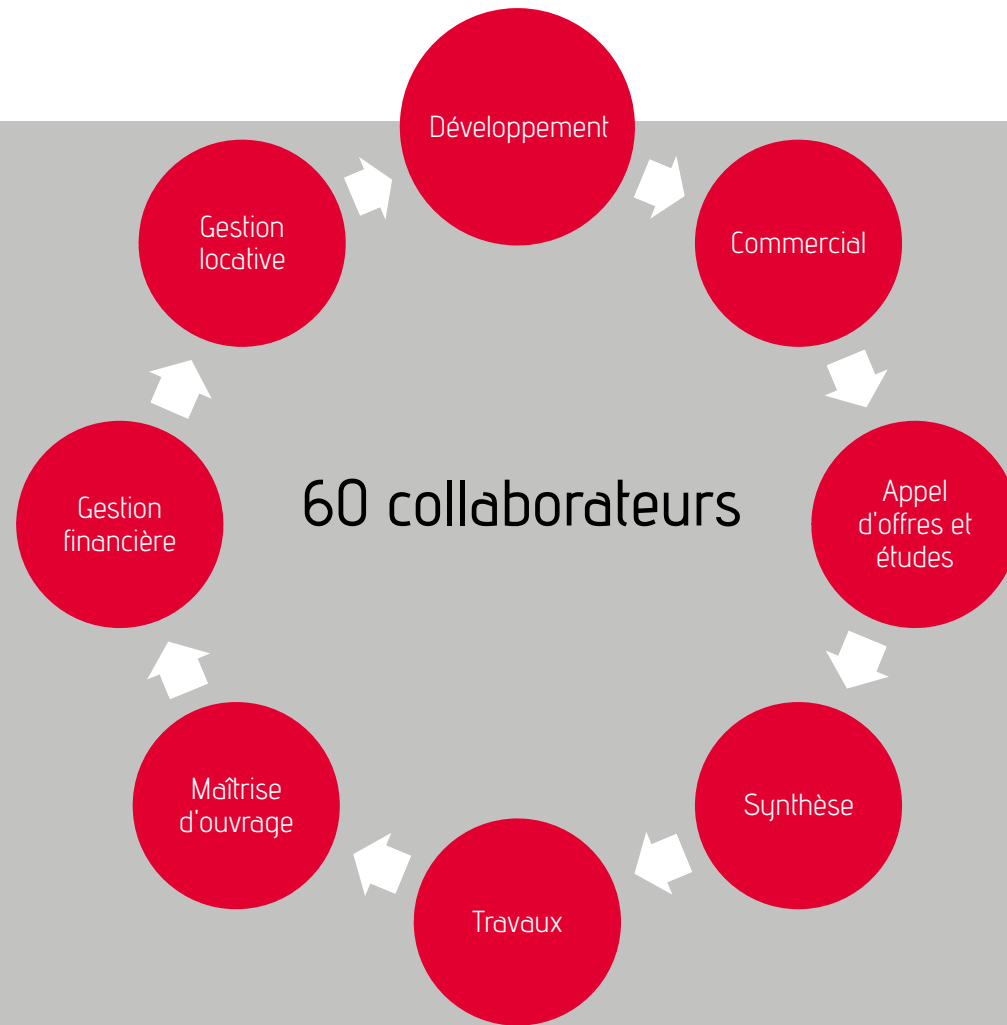
Parcs d'activités VEFA 53 %
Bâtiments clés en mains 28 %
Parcs d'activités locatifs 19 %



spirit



SPIRIT Entreprises – La chaîne de compétences





Sommaire

- Le groupe SPIRIT
- **Une implantation à Moissy-Cramayel**
- Présentation du parc VEFA



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Une implantation sur Sénart dans Grand Paris Sud

Moissy -Cramayel fait partie des 10 communes de Sénart, aménagées par l'Etablissement Public, appartiennent depuis le 1er janvier 2016 à la Communauté d'Agglomération « *Grand Paris Sud* ».

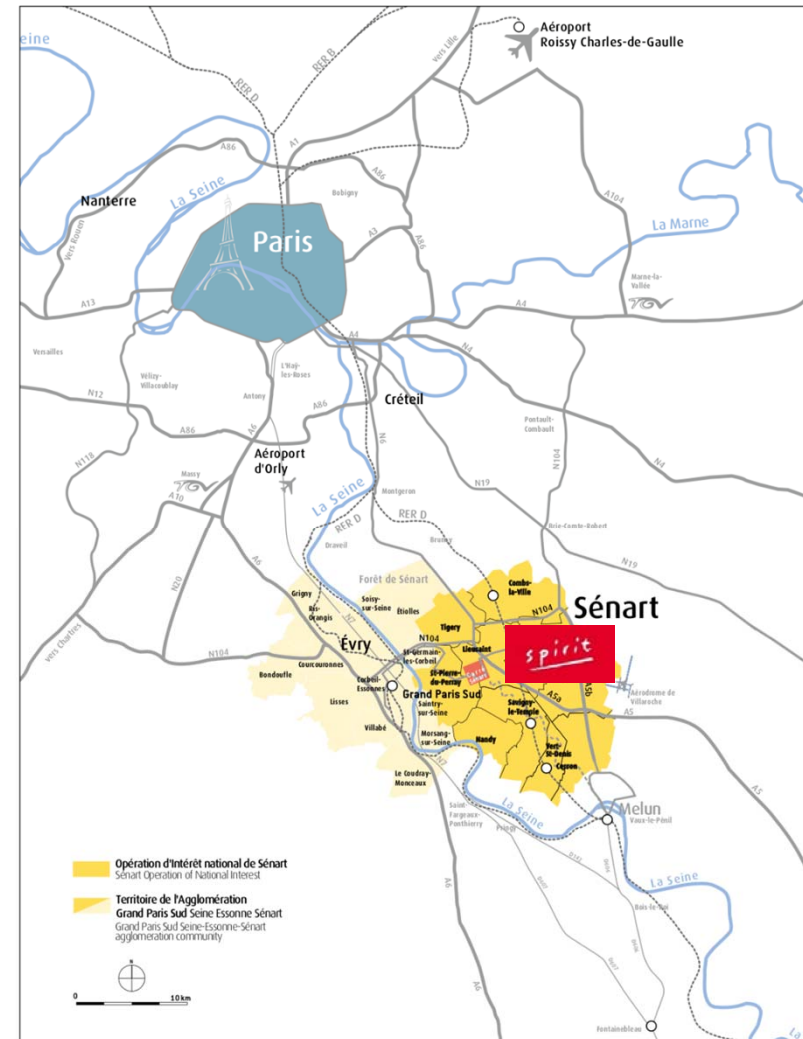
Quelques chiffres :

124 865 habitants

2 000 à 2 500 nouveaux habitants par an

Sénart compte 6 267 entreprises et 42 754 emplois

1 000 emplois créés chaque année



spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Une implantation à Moissy-Cramayel

Le Parc d'Activités SPIRIT est situé au sein de l'Écopôle. Situé sur trois communes, Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel, l'Écopôle se développe sur 186 ha, de part et d'autre de la Francilienne, sur le site du Charme au nord, et des Portes de Sénart au sud.

Un parc d'activités principalement dédié aux entreprises éco-responsables et impliquée dans la transition environnementale.

Il dispose d'une éco-pépinière hôtel d'entreprises et de 70 hectares de foncier cessible pour accueillir les entreprises autour d'un espace naturel préservé.

Son aménagement réalisé dans une démarche de haute qualité environnementale, permet aux entreprises et à leurs salariés de bénéficier d'espaces paysagés et boisés de très grandes qualité.



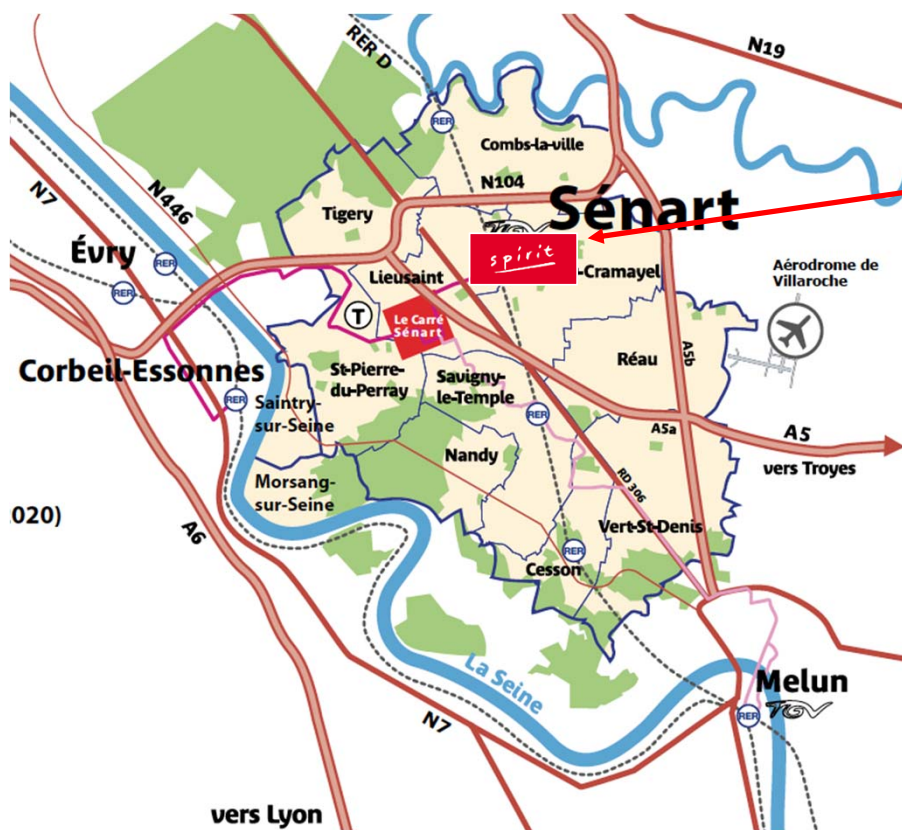
spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Accès routiers

Situé à environ 30 km au Sud-Est de Paris, le Parc SPIRIT de l'Écopôle bénéficie d'une situation géographique idéale pour son accessibilité par les accès routiers: il est relié par les autoroutes A5, A6 et A4 via la Francilienne N104 au pied du Parc (sortie 24 Écopôle de Sénart).



spirit



LES ACCÈS ROUTIERS

- Accès à Paris : 35 minutes
- Accès à l'Aéroport d'Orly : 25 minutes
- Accès à la Francilienne : 2 minutes
- Accès à l'A6 via N104 : 5 minutes
- Accès à l'A5 : 3 minutes

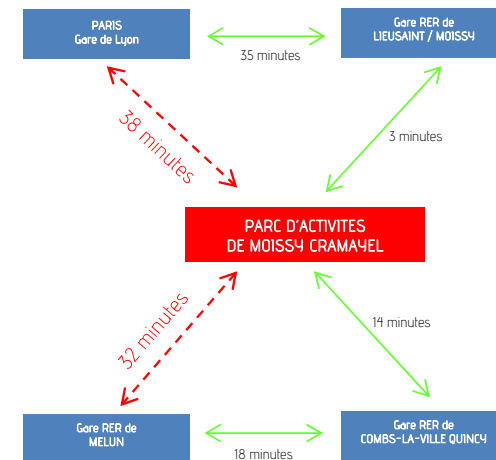
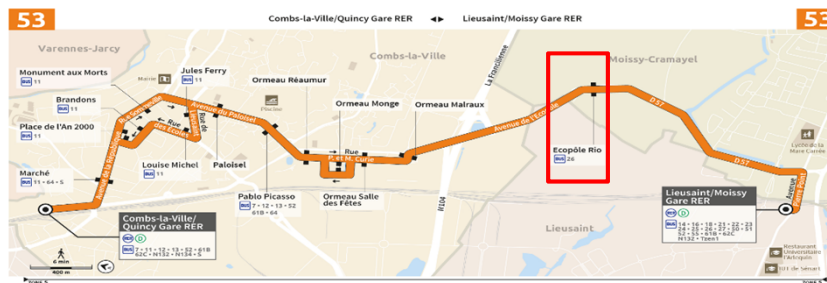
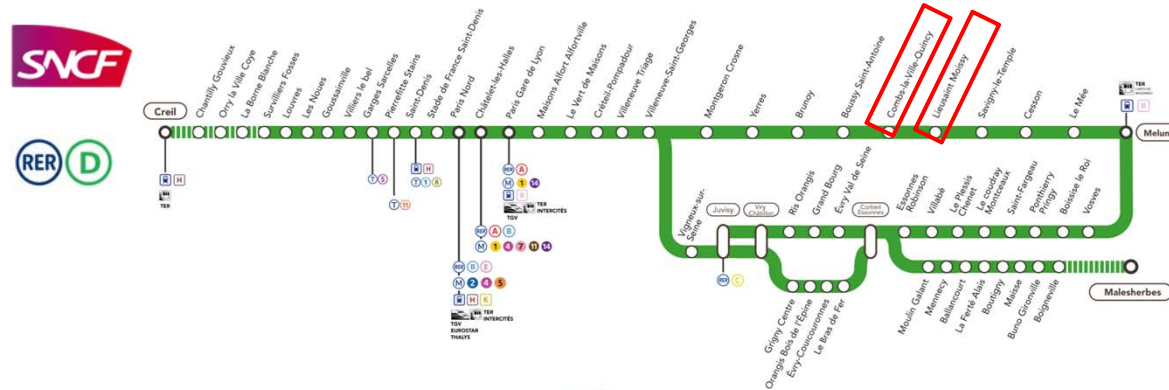
spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Transports en commun

Le Parc SPIRIT de l'Écopôle bénéficie d'une excellente desserte par les transports: il est situé à moins de 40 minutes de Paris Gare de Lyon et à seulement 30 minutes de la Gare de Melun par le RER D, arrêts Lieusaint Moissy et Combs-la-Ville Quincy, situées respectivement à 3 minutes et 14 minutes via les lignes de bus 26 et 53, arrêt Écopôle Rio à l'entrée du parc.



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

La proximité des services

UN CADRE DE TRAVAIL UNIQUE pour votre entreprise et vos salariés :

- Des espaces paysagers et boisés à proximité directe
- Une offre de logements importante sur Sénart, à la vente ou à la location, pour tous les budgets

NOMBREUX SERVICES DE PROXIMITÉ pour vos salariés et visiteurs :

- > 1 Restaurant inter-entreprises à 300 m et 10 restaurants à moins de 5 mn
- > Le Carré Sénart à 5 mn 210 boutiques et 42 restaurants
- > Commerces et Services
- > 5 Hôtels

DES SERVICES MUTUALISÉS AU SEIN DE L'ÉCOPÉPINÈRE, accessibles à toutes les entreprises :

salle de réunion (12 pers.),
salle de conférence (70 pers.)
espaces de coworking.

UN RÉSEAU FIBRE OPTIQUE TRÈS HAUT DÉBIT.

UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC QUI VOUS ACCOMPAGNE et facilite vos procédures administratives et accompagne vos salariés dans la recherche d'un logement.

hotelF1





Sommaire

- Le groupe SPIRIT
- Une implantation à Moissy-Cramayel
- **Présentation du parc VEFA**



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Présentation du projet VEFA

Le Parc SPIRIT de l'Écopôle se situe dans un projet d'ensemble géré par l'EPA Sénart en tant qu'aménageur.

SPIRIT va développer un parc VEFA, réalisé selon le mode de programmation suivant :

- Terrain de 30 894 m² avec une surface de plancher de 13 843 m²
- 6 Bâtiments répartis en 3 tranches (1 copropriété par bâtiment) Divisibilité à partir de 340 m² (25% bureaux, 75% activités)
- 5 parkings / cellule et possibilité de parkings complémentaires
- 1 accès semi + 1 porte vitrée pour le hall / cellule d'activités

Pour chaque réalisation l'image architecturale et la qualité des aménagements, offrent un environnement professionnel prestigieux. Chaque produit permet une installation sur deux niveaux avec pour chaque utilisateur une identité visuelle marquée et un accès indépendant, dans un environnement qualitatif.

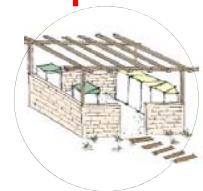


spirit

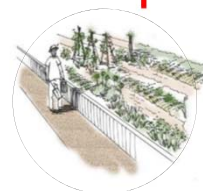


Les aménagements extérieurs

LE POUMON VERT DU PARC DE L'ÉCOPÔLE



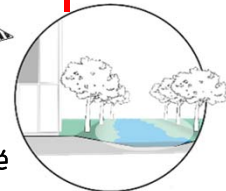
Local déchets



Jardin potager



Zone de convivialité



Bassin d'agrément



Bornes électriques



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Les aménagements extérieurs

LA ZONE DE CONVIVIALITE



Lampadaires
photovoltaïques

Nichoirs et
Hôtel à insectes

Mobilier
Éco-responsable



Zone de convivialité

Des plantations
qualitatives et durables

Chemins piétons
en pierre naturelle



spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Les façades des bâtiments

DES FACADES QUALITATIVES



BARDAGE EN ROBINIER : une démarche esthétique et écoresponsable

- Exploiter les essences invasives
- Un coup de pouce à la biodiversité
- Des qualités esthétiques démontrées



spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Plan masse du site - Tranche 1



Surfaces – TRANCHE 1

Terrain:: 11 358 m²

SDP totale : 5 603 m²

Batiment A:

Bureaux: 672 m²
Industrie: 1 290 m²
Stockage: 430 m²

Batiment B:

Bureaux: 537 m²
Industrie: 1 285 m²
Stockage: 405 m²

N

spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Plan masse et détail des surfaces - Tranche 1



> Tableaux de surfaces 5 603 m²
(surface de plancher en m²)

BATIMENT A				2 980 m ²
	RDC accueil	RDC activité	R + 1	Surface totale
Cellule A1	36	308	86	430
Cellule A2	36	308	86	430
Cellule A3	36	308	86	430
Cellule A4	36	308	86	430
Cellule A5	36	308	86	430
Cellule A6	36	496	298	830

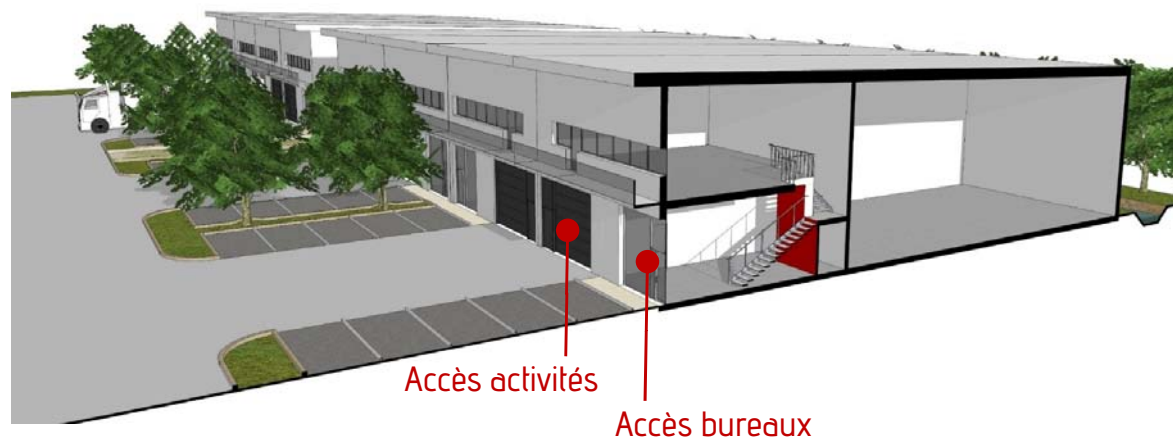
BATIMENT B				2 623 m ²
	RDC accueil	RDC activité	R + 1	Surface totale
Cellule B1	49	649	205	903
Cellule B2	49	295	86	430
Cellule B3	49	295	86	430
Cellule B4	49	295	86	430
Cellule B5	49	295	86	430

spirit

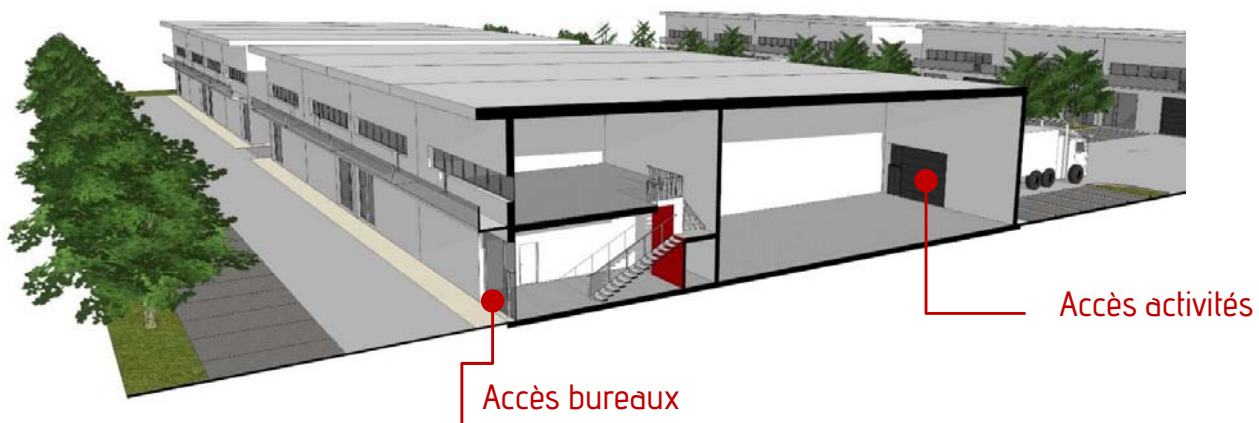
spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Typologie des bâtiments



TYPLOGIE
NON TRAVERSANTE
(bâtiment A)



TYPLOGIE
TRAVERSANTE
(bâtiment B)

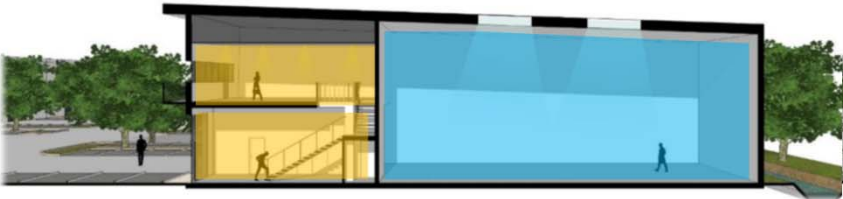
spirit



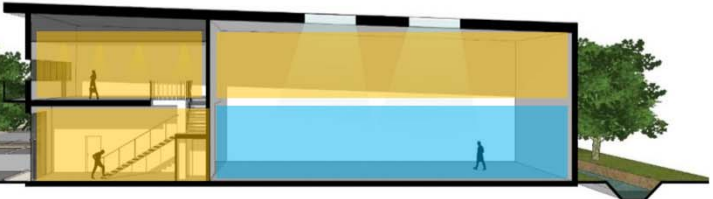
Evolutivité des bâtiments



25% bureaux - 75% activités



50% bureaux - 50% activités



75% bureaux - 25% activités



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Descriptif technique

Extérieurs

Fermeture du site par clôture et portails électriques avec système de fermeture sur horloge

Voirie lourde pour accès livraisons, voirie légère pour emplacement VL

Espaces verts paysagés, bordures, trottoirs

Eclairage extérieur : 1 spot au niveau de la porte d'entrée principale avec détecteur de présence, un luminaire en saillie pour l'enseigne

Bâtiment

Façade d'architecture contemporaine alliant bois, acier, aluminium laqué et verre (retardateur d'effraction en RDC)

Structure métallique assurant une hauteur

> sous poutres 7,5 m moyens

> sous mezzanine 4m20

Tarif jaune 48 KVA

Activité / Stockage

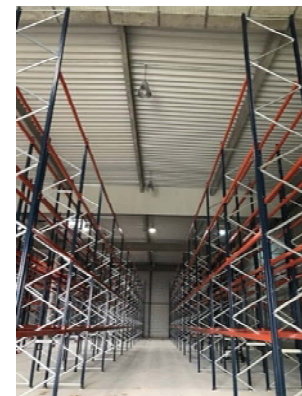
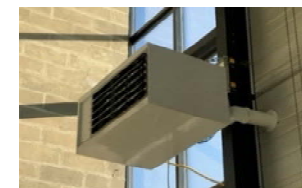
Dallage industriel quartzé 3T/m²

Toiture : bac acier, isolation cf à la réglementation en vigueur, étanchéité, sous face prélaquée intérieurement blanc, skydômes et éclairage zénithal (1/ 150 m²)

Eclairage par armature industrielle LED en sous face de bac – 200 lux

Accès de plain-pied par portes sectionnelles à manœuvre manuelle de 3m50 x 4m

Chauffage par aérothermes électriques



spirit



Descriptif technique

Bureaux, showroom, locaux sociaux

500 kgs/m² au RDC et 350 kgs/m² au R+1

Carrelage grès céram 30 cm x 30 cm au RDC (Accueil)

Moquette en dalle ou PVC au R+1

Doublages et isolation conforme à la RT 2012 - Peinture murale

Faux plafond en dalles minérales 60 cm x 60 cm

Points lumineux LED 60 cm x 60cm encastrés dans le faux plafond – 350 lux

Plinthe périphérique 2 compartiments dans les espaces bureaux, prête à recevoir le câblage

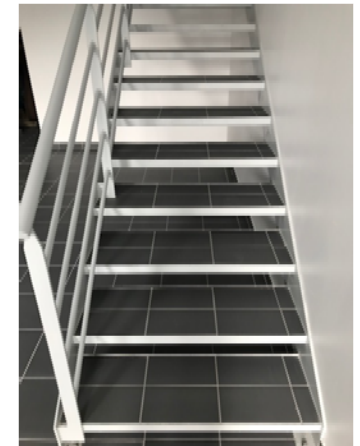
Câblage courant fort et courant faible à charge l'acquéreur

1 prise de service dans les hall d'entrée

Panneaux rayonnants électriques avec commande centralisée (suppression si option climatisation)

Sanitaire PMR au Rdc (Pose suspendue, carrelage au sol, faïence toute hauteur)

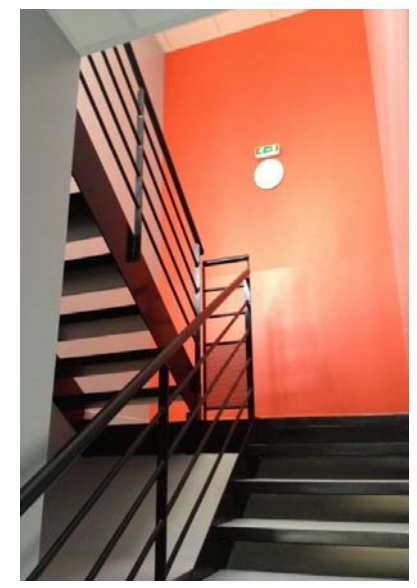
Détecteur de présence dans les sanitaires



spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Tableau de finitions



spirit

spirit

Parc SPIRIT
de l'Écopôle

Une architecture de qualité par les Studios ORY



spirit



Les atouts d'un parc SPIRIT

L'achat d'un bâtiment neuf :

- Garanties promoteur (GFA, Décennale, garantie de parfait achèvement)
- Droit de mutation réduits (2,5-2,7%)
- Des couts d'entretien et de fonctionnement faibles
- Un cadre de travail idéal et une ergonomie optimisée
- Obligation de résultat : Absence de risques liés à la construction

Les spécificités SPIRIT :

- Une véritable expertise dans la réalisation de parcs d'activités
- Capacité d'assurer le démarrage des travaux sans pré-commercialisation
- Maîtrise d'œuvre intégrée
- Des honoraires encadrés et maîtrisés
- De nombreuses références à présenter ou à visiter sur le territoire
- Réactivité dans le process commercial
- Des délais courts et respectés
- Une forte flexibilité
- Un document contractuel complet et précis