

*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'ACTIVÉS  
(soit près de 500 000m<sup>2</sup>)  
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<sup>er</sup> promoteur national à  
avoir obtenu une certification HQE  
Bâtiment tertiaire sur un bâtiment parc  
d'activités.



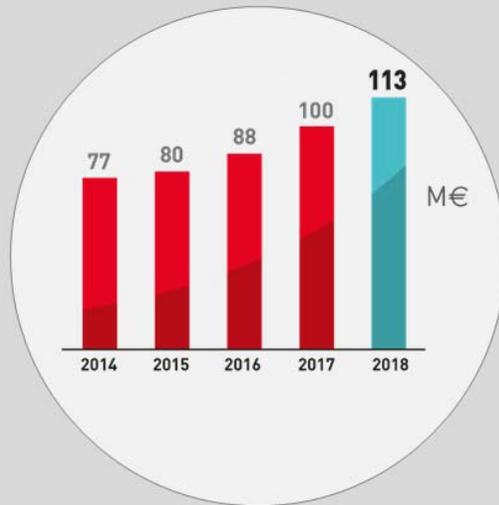
2 000 m<sup>2</sup> PANNEAUX  
PHOTOVOLTAÏQUES  
En cours de pose sur le SPIRIT  
BUSINESS CLUSTER à Tremblay-en-  
France



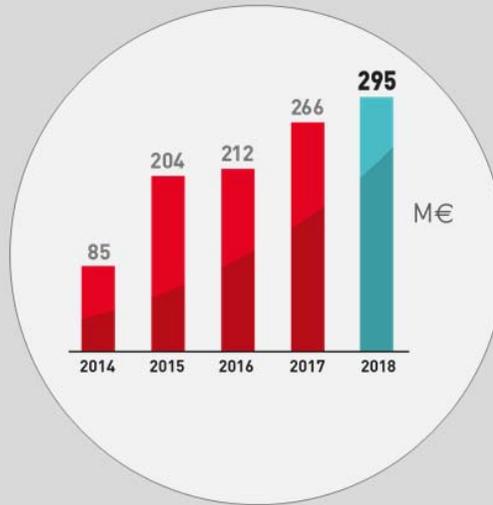


# Groupe SPIRIT - Chiffres clés

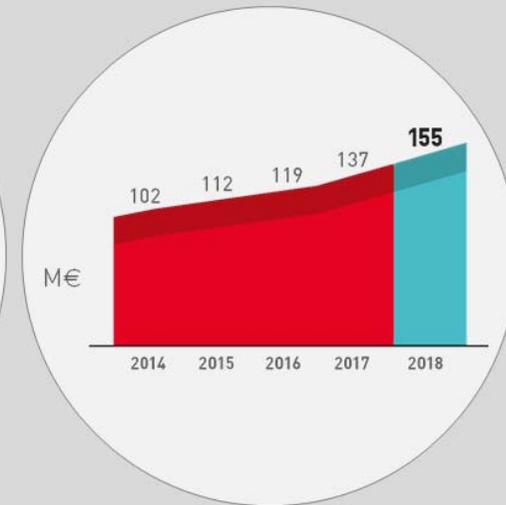
## CAPITAUX PROPRES



## VOLUME D'AFFAIRES



## VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS

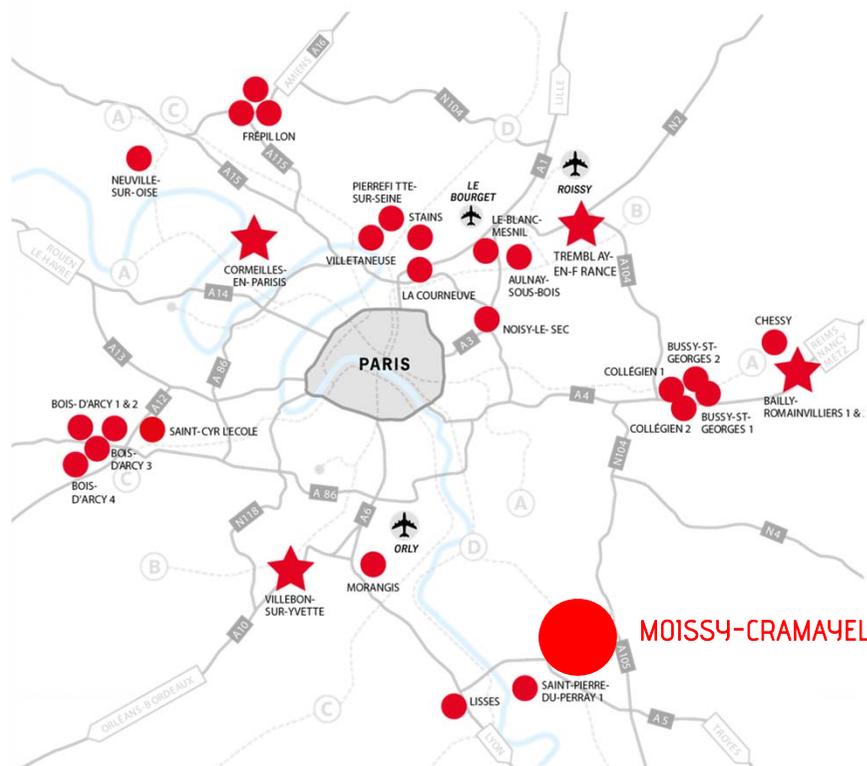


spirit

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 m<sup>2</sup> 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* ».

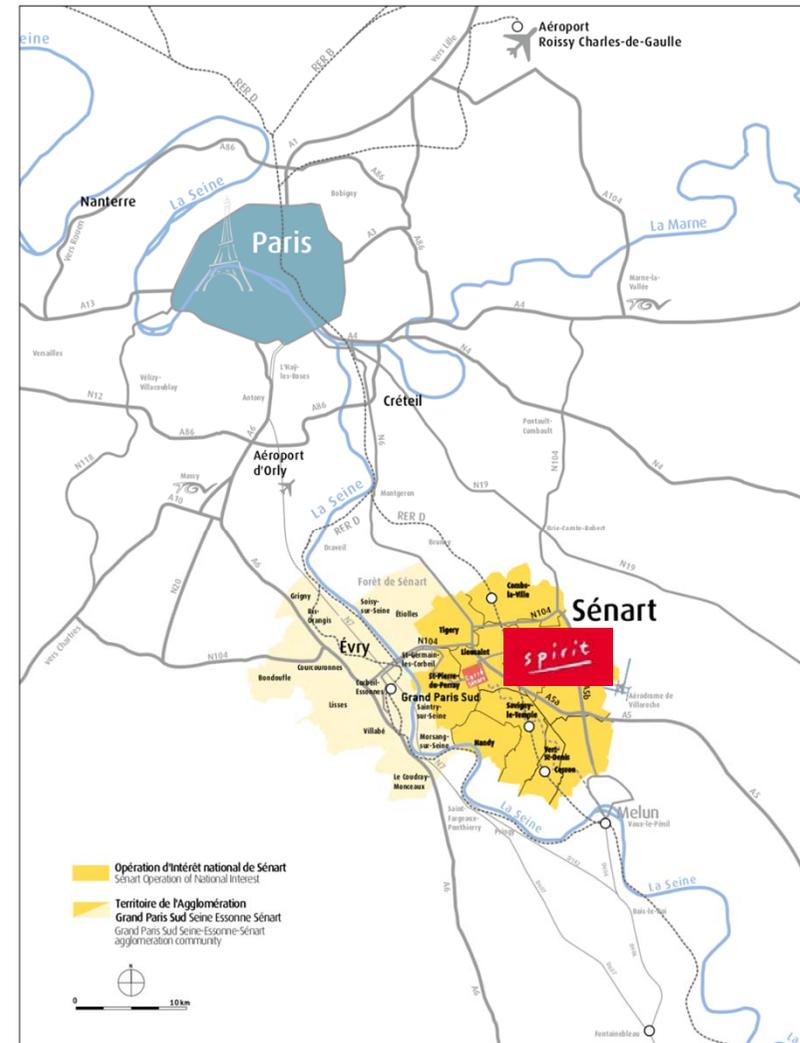
Quelques chiffres :

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.



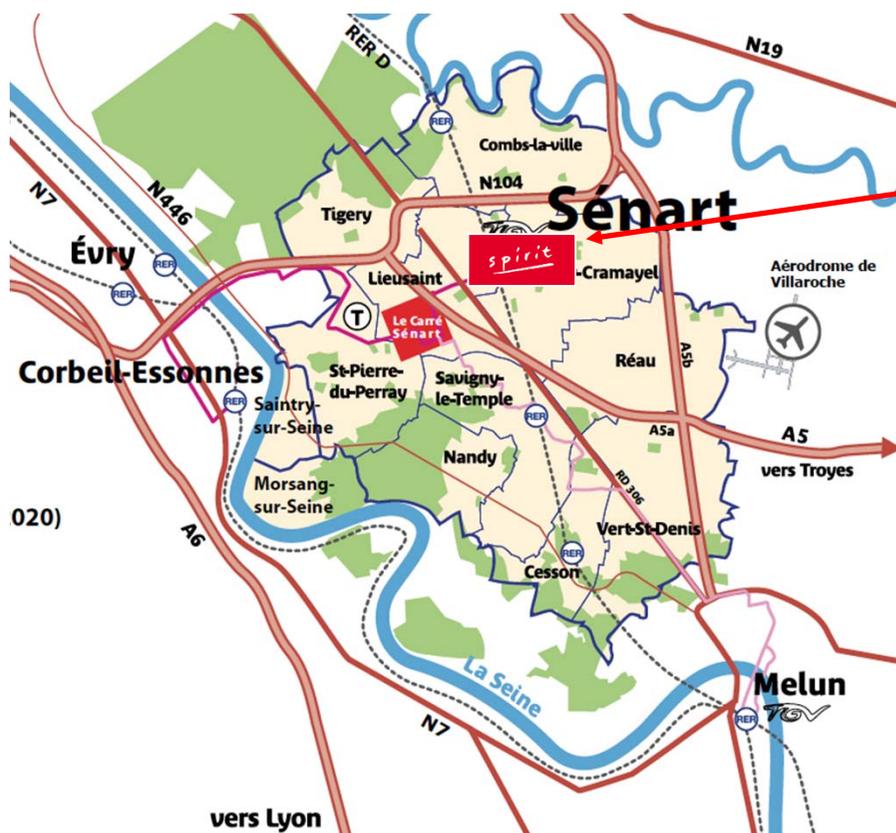
spirit

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

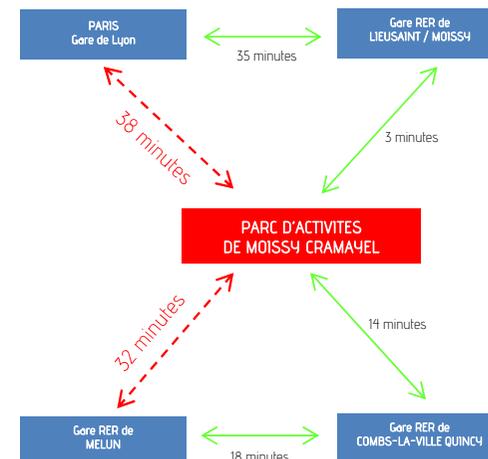
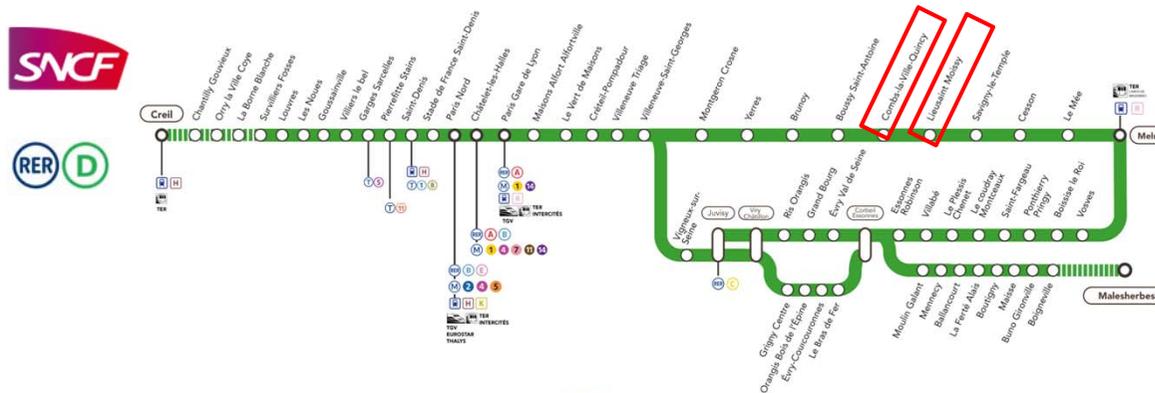
spirit

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 m<sup>2</sup> avec une surface de plancher de 13 843 m<sup>2</sup>
- 6 Bâtiments répartis en 3 tranches (1 copropriété par bâtiment) Divisibilité à partir de 340 m<sup>2</sup> (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.

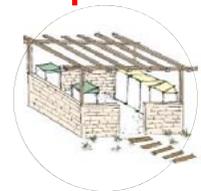
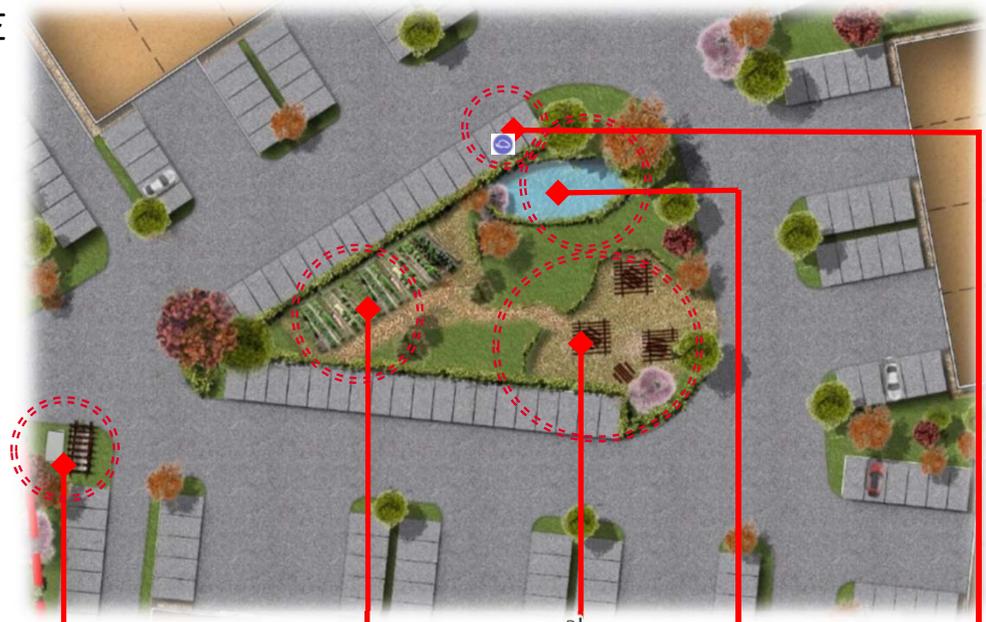
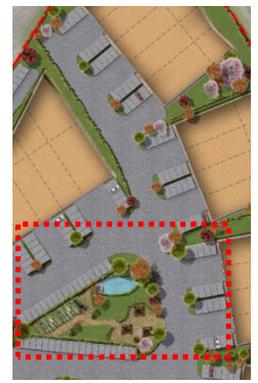


spirit

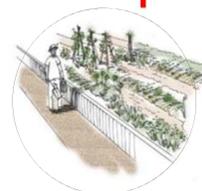


# Les aménagements extérieurs

LE POUMON VERT DU PARC DE L'ÉCOPÔLE



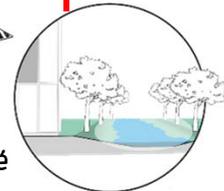
Local déchets



Jardin potager



Zone de convivialité



Bassin d'agrément



Bornes électriques



spirit

Parc SPIRIT  
de l'Écopôle

# Les aménagements extérieurs

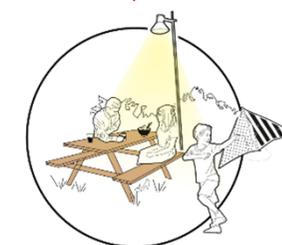
## LA ZONE DE CONVIVIALITE



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 m<sup>2</sup>

SDP totale : 5 603 m<sup>2</sup>

#### Batiment A:

Bureaux: 672 m<sup>2</sup>  
Industrie: 1 290 m<sup>2</sup>  
Stockage: 430 m<sup>2</sup>

#### Batiment B:

Bureaux: 537 m<sup>2</sup>  
Industrie: 1 285 m<sup>2</sup>  
Stockage: 405 m<sup>2</sup>

N

spirit

spirit

Parc SPIRIT  
de l'Écopôle

# Plan masse et détail des surfaces - Tranche 1



> Tableaux de surfaces 5 603 m<sup>2</sup>  
(surface de plancher en m<sup>2</sup>)

BATIMENT A				2 980 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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

# Typologie des bâtiments



TYPLOGIE  
NON TRAVERSANTE  
(bâtiment A)



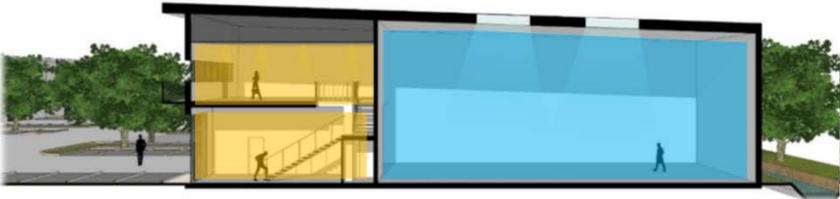
TYPLOGIE  
TRAVERSANTE  
(bâtiment B)



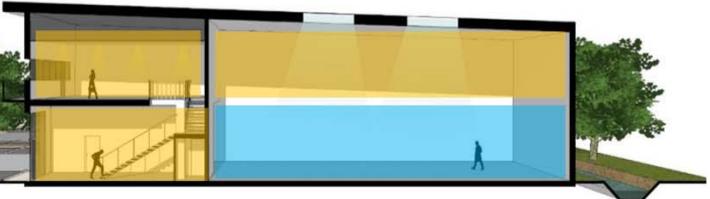
# Évolutivité des bâtiments



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 paysagé, 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/m<sup>2</sup>

Toiture : bac acier, isolation cf à la réglementation en vigueur, étanchéité, sous face prélaquée intérieurement blanc, skydômes et éclairage zénithal (1/ 150 m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup> au RDC et 350 kgs/m<sup>2</sup> 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

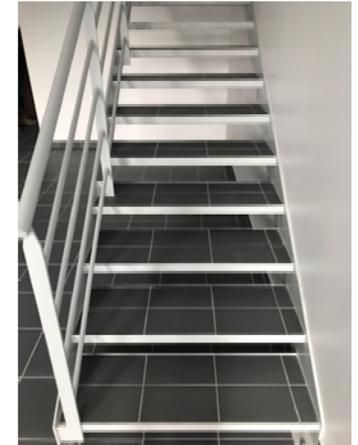
### Câblage courant fort et courant faible à charge l'acquéreur

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)

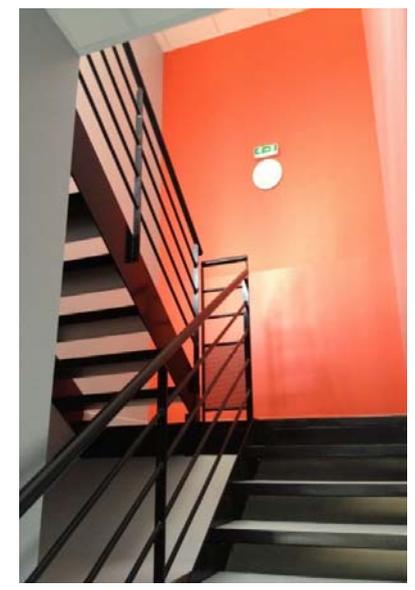
Détecteur de présence dans les sanitaires



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