

NANGIS ACTIPOLE

Communauté de communes de la Brie Nangissienne

Parc d'activité PME

30 locaux indépendants destinés aux activités artisanales et industrielles

Sur un terrain paysager et sécurisé de 10245 m²
Terrain planté de 75 arbres

Les 30 locaux, répartis dans 4 bâtiments, offrent tous une surface close et couverte en RDC de 91m², et un étage partiel d'une surface de 48m². Chaque local développe une surface de 139 m², et bénéficie de 2 places de stationnement privatisées. Le site dispose de 75 places de stationnement.

18 17 16

Logo: Foncière du pivot, ipe, JBB, ipe

NANGIS PARK



Préambule



ipe

Création d'un Parc d'Activités à destination des TPE et PME

Pour répondre aux besoins des entreprises locales, nous vous proposons la création d'un Parc d'activités à vocation artisanale et industrielle sur la commune de Nangis.

Le projet est développé sur un terrain de 10 245 m².

Le programme prévoit la réalisation de 30 lots répartis dans quatre bâtiments (A, B, C, D) partageant les infrastructures d'accès et de stationnement.

Les 30 lots sont identiques, avec une surface close et couverte en rez-de-chaussée de 91m², et une partie en mezzanine de 48m². Chaque lot développe une surface de plancher de 139 m² et possède 2 places de parking privatives.

Les surfaces bâties se décomposent de la façon suivante :

- Un bâtiment A composé de 4 lots pour une surface de 556 m²
- Un bâtiment B composé de 8 lots pour une surface de 1 112 m²
- Un bâtiment C composé de 12 lots pour une surface de 1 668 m²
- Un bâtiment D composé de 6 lots pour une surface de 834 m²

Le projet développe une surface totale d'environ 4 170 m².

Le projet respecte la dernière Règlementation Thermique en vigueur.

Le projet n'est pas soumis aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le projet respecte le cahier des directives générales environnementales, paysagères, urbaines et techniques de la zone.

Présentation de l'équipe



ipe

Une équipe d'experts dans leurs domaines



La foncière du Pivot – Promoteur et Investisseur

Tout développement immobilier nécessite le soutien d'une structure financière solide qui allie l'expertise du montage de financement au suivi rigoureux de sa gestion depuis son projet jusqu'à la livraison du programme.

La foncière du Pivot assure :

- ✓ Montage du financement
- ✓ Suivi administratif et financier
- ✓ Gestion de la facturation

En plus d'avoir mené à terme de très nombreux projets au plan national, FONCIERE DU PIVOT a développé depuis plusieurs années, un vrai savoir-faire dans le développement de projets industriels innovants, précurseur dans l'immobilier d'entreprise, avec des standards environnementaux très élevés.

Une équipe d'experts dans leurs domaines



IPE - Constructeur

Créée en 1996, IPE Immobilier pour l'entreprise est un cabinet d'études spécialisé dans la conception, la construction, la rénovation et la mise en conformité de bâtiments industriels, tertiaires et commerciaux.

Intervenant en contractant général ou en maître d'œuvre sur le territoire national, IPE Immobilier pour l'entreprise vous assiste, vous accompagne et vous conseille de la conception, au dépôt du permis de construire, jusqu'à la réception du chantier, en respectant le cahier des charges établi ensemble.

Au fil des années, Ipe a exprimé ses compétences en accompagnant ses clients dans des domaines très variés tels que :

- ✓ Les bureaux
- ✓ Les locaux d'activités
- ✓ Les bâtiments commerciaux
- ✓ Les plateformes logistiques
- ✓ Les sites agroalimentaires à température dirigées
- ✓ L'hôtellerie

Nangis Actipole



ipe

Le territoire

Communauté de communes de la Brie Nangissienne

LES ATOUTS DU TERRITOIRE

- Entre Melun et Provins
- Un territoire connecté, avec le déploiement de la fibre optique à très haut débit
- Une juste distance par rapport à Paris, qui permet aux entreprises de bénéficier de sa proximité tout en favorisant le développement d'un tissu d'entreprises dense
- Un territoire qui possède un fort potentiel de développement économique et touristique.
- Un CFA dédié aux métiers du bâtiment et des travaux publics



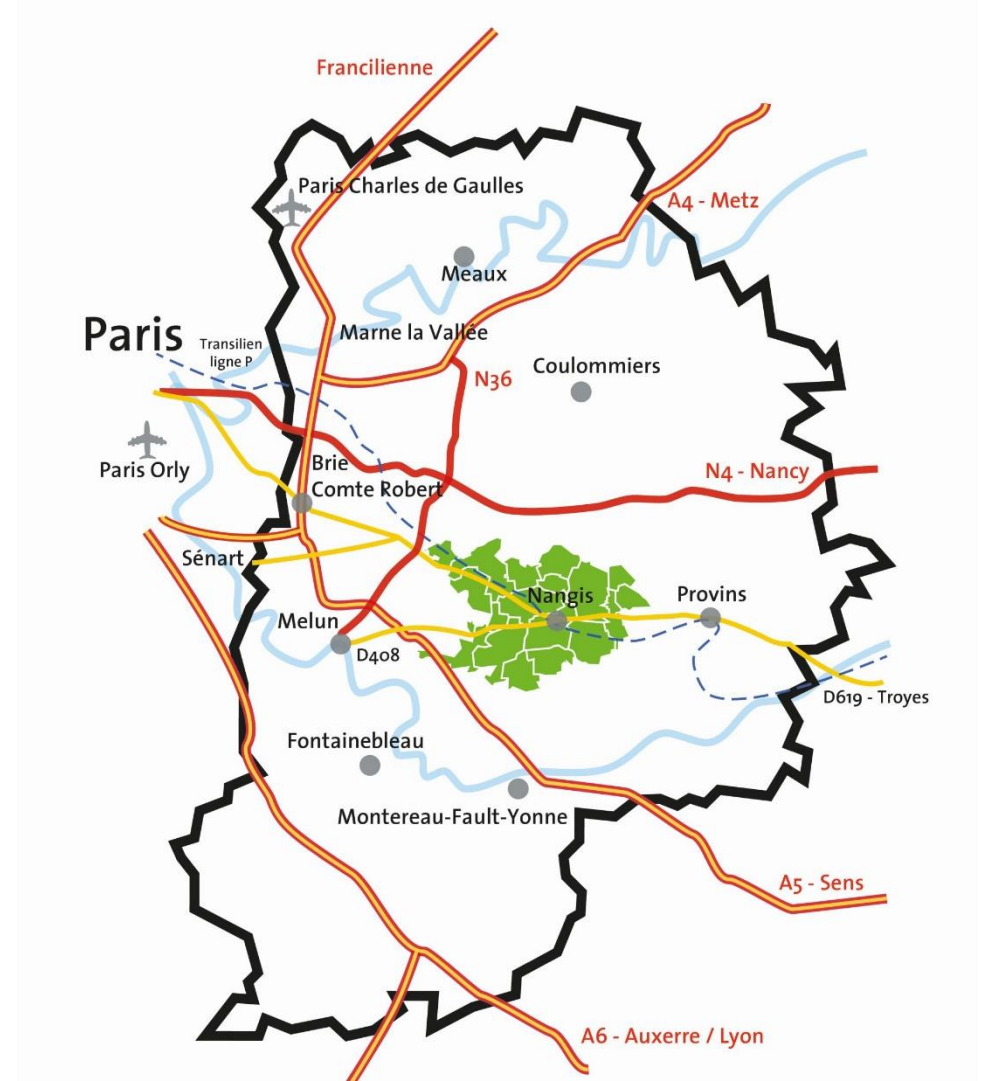
- **20 communes**
- 28 200 habitants
- **1 200 établissements**
- **6 500 postes salariés**
(Source : Insee 2019)
- **8 espaces économiques**

Un territoire industriel et innovant dans un cadre préservé.

Situation géographique

LOCALISATION ET DESSERTE DU PARC D'ACTIVITES

- A 60 km de Paris, entre Melun et Provins.
- Le long de la RD 619, en entrée de ville et face à la Zone Industrielle existante.
- Desservi par :
 - la gare SNCF de Nangis (Gare de l'Est, ligne P du Transilien)
 - Navette gare – ZI ligne 51.
- A 15 minutes de l'A5 et de la RN4.



Zone Industrielle de Nangis

Un parc d'activités qui compte plus d'une **cinquantaine d'entreprises** autour des thématiques, de la mécanique, BTP/TP, transport, chimie...

Principaux acteurs économiques :

Clemecy Service/Eiffage

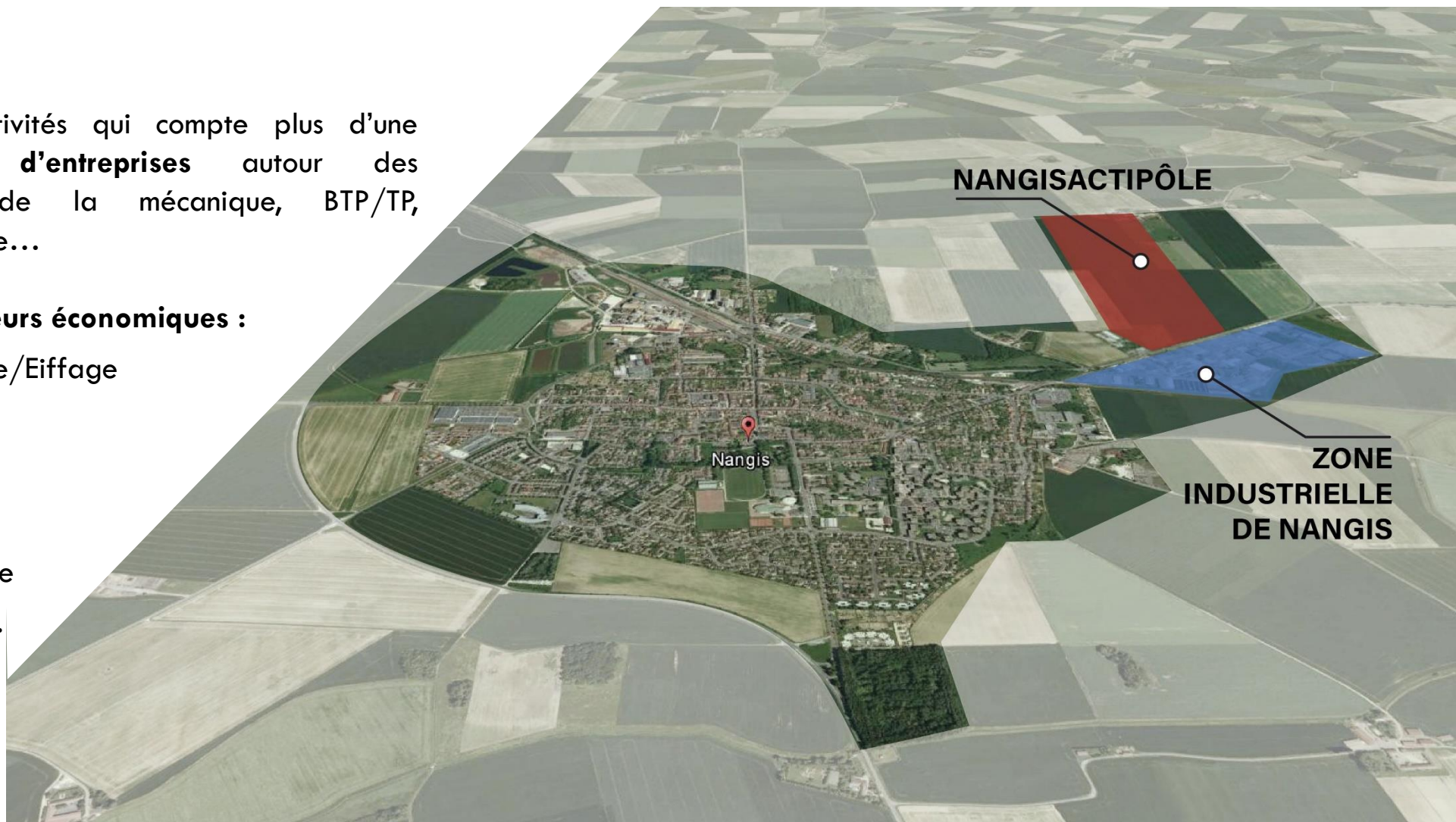
Fornells

Ermitec

Citaix

Macocco Vitrage

Ghestem Agri...

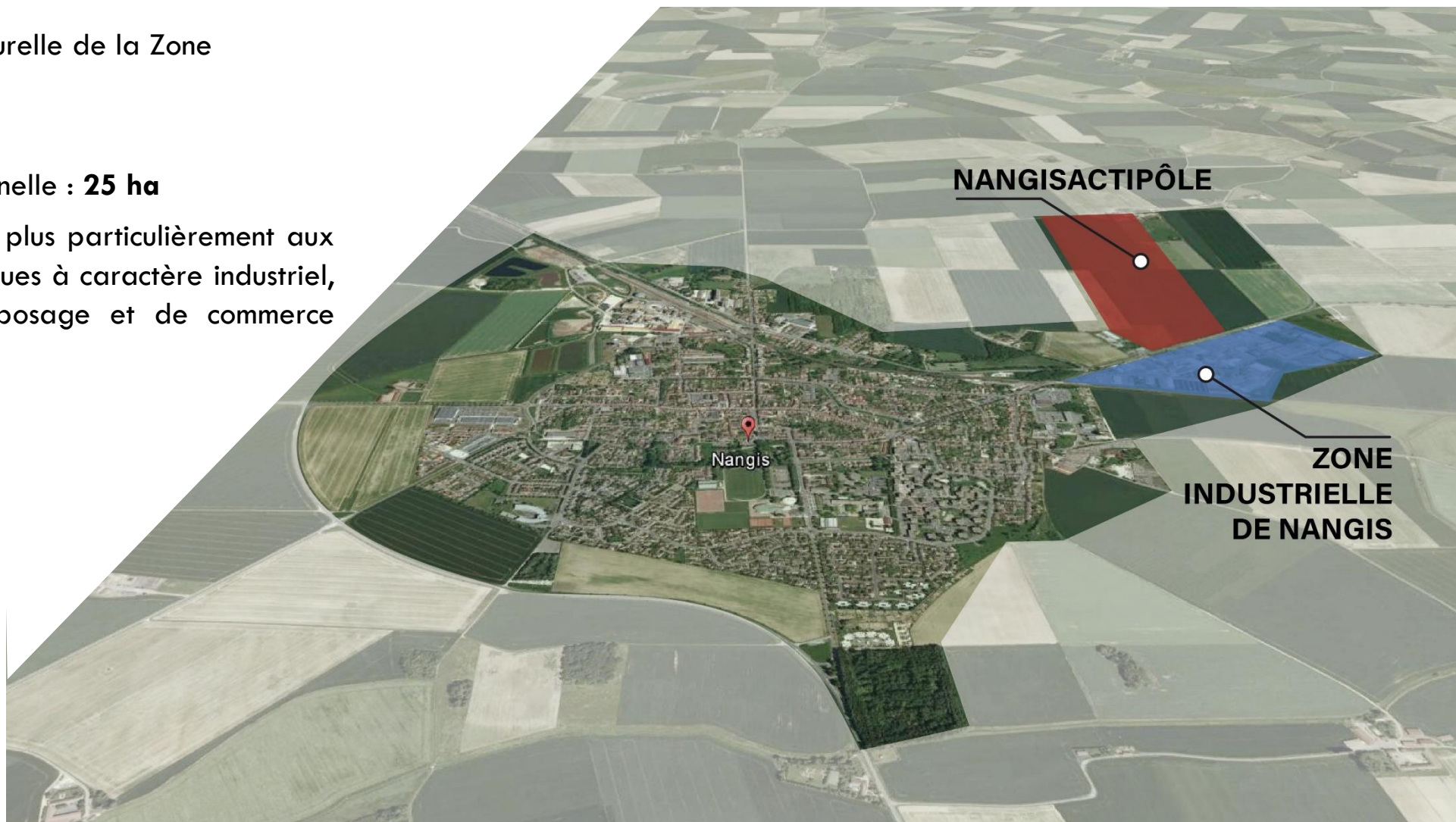


Nangis Actipole

Une extension naturelle de la Zone industrielle

Surface opérationnelle : **25 ha**

Zone Uxe dédiée plus particulièrement aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entreposage et de commerce de gros.

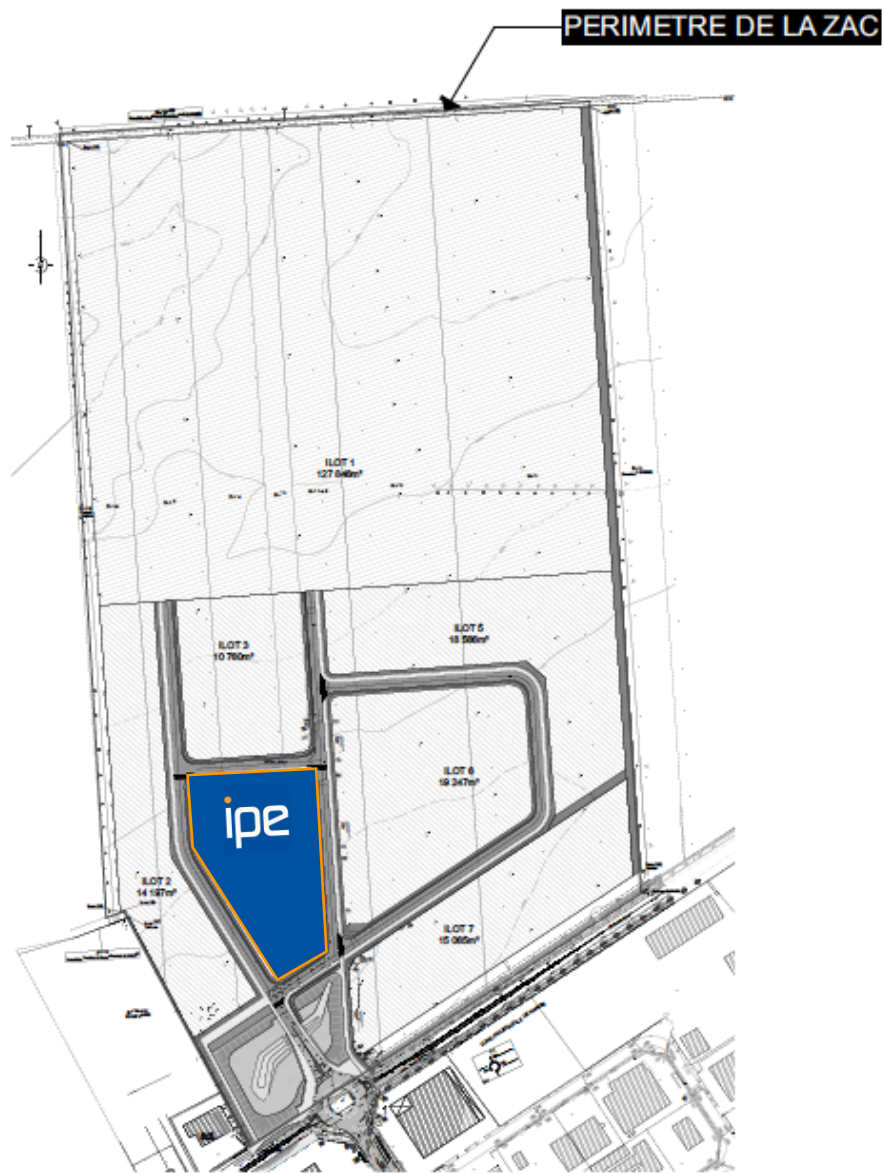
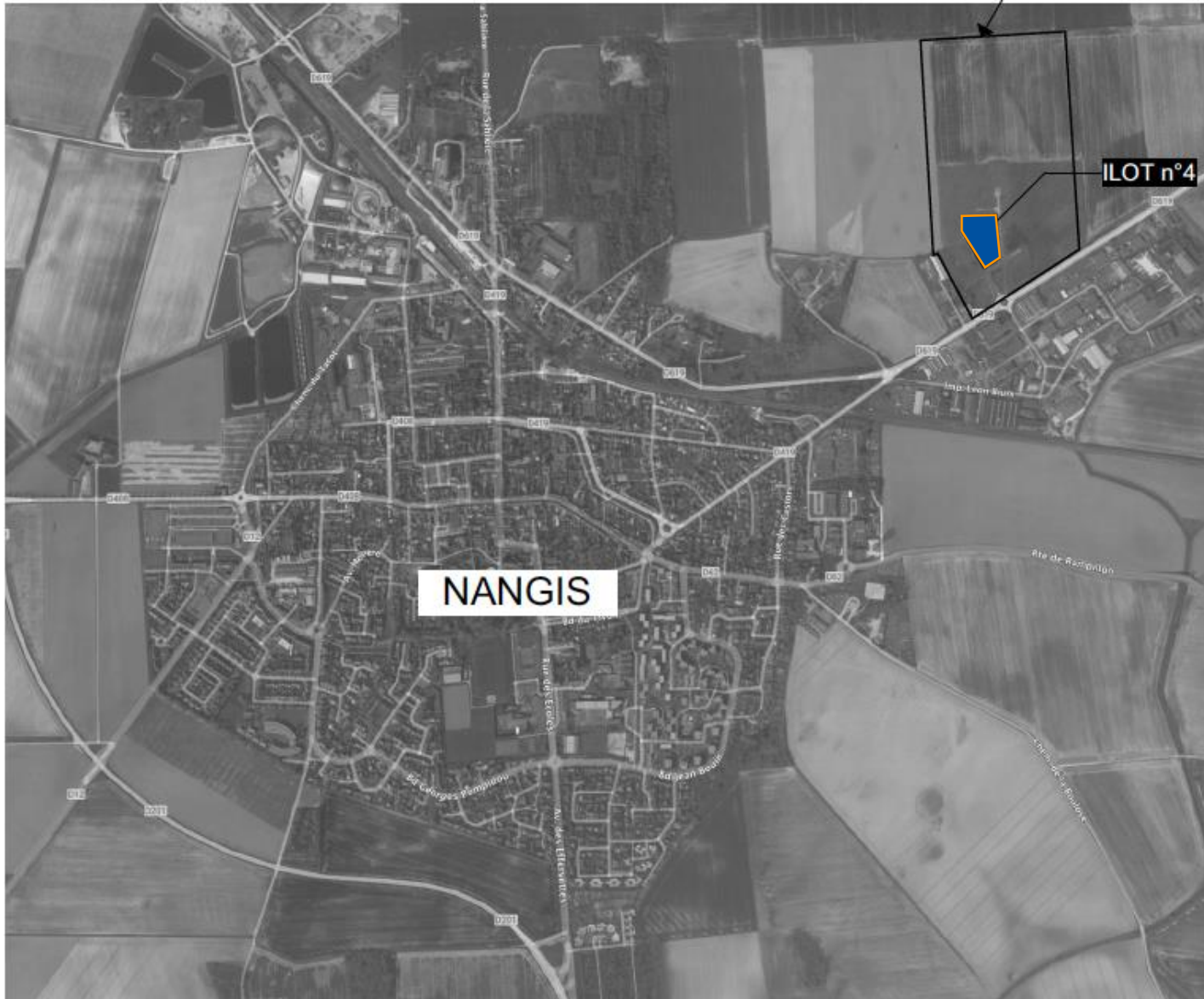


Notre programme

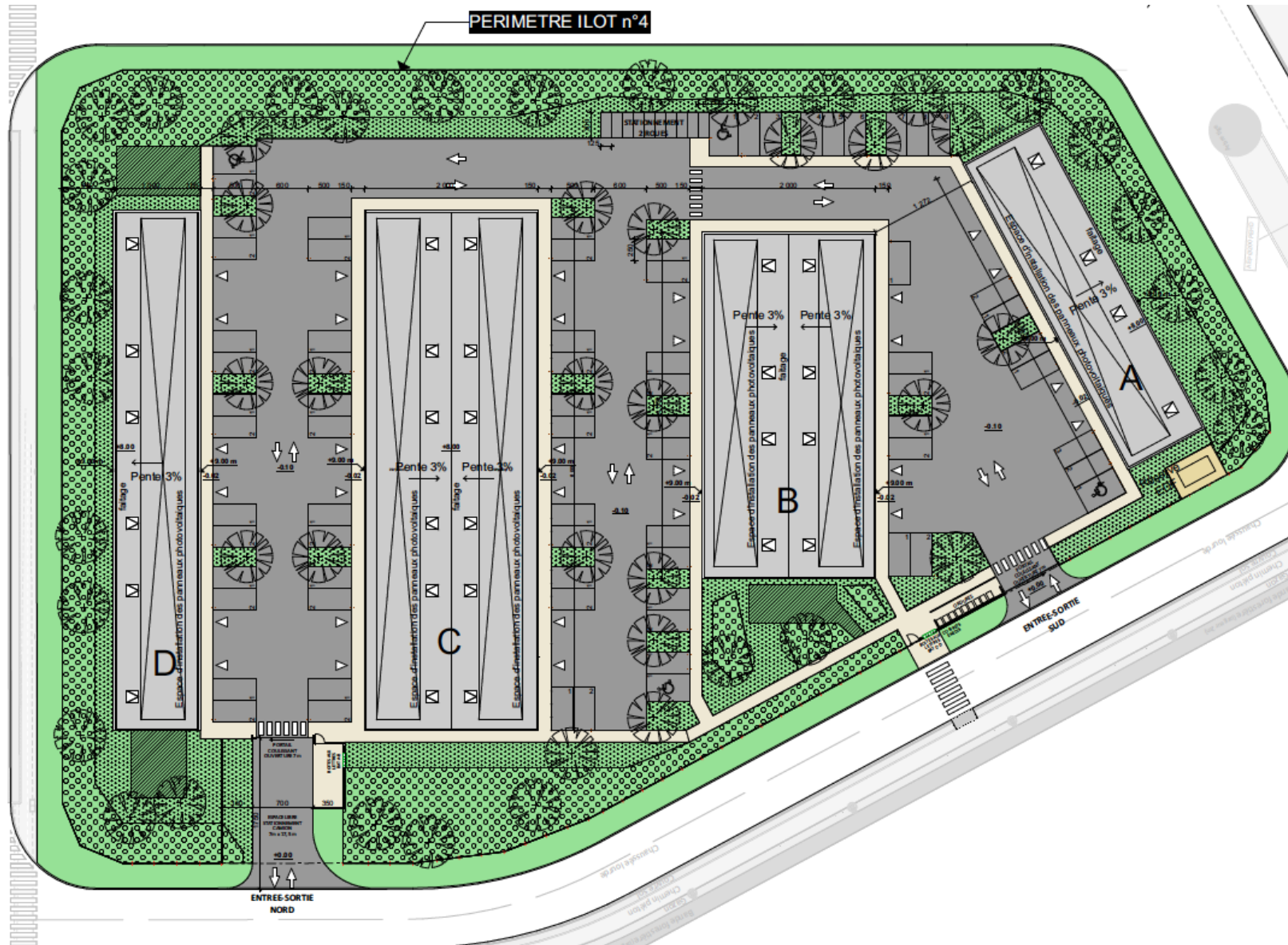


ipe

Plan de situation



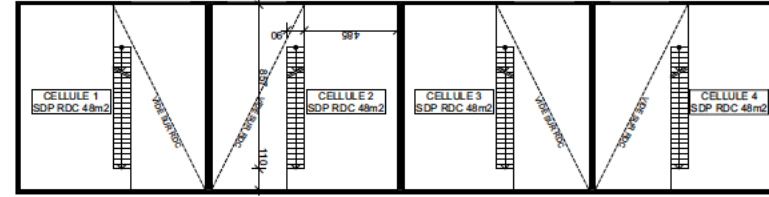
Plan de masse



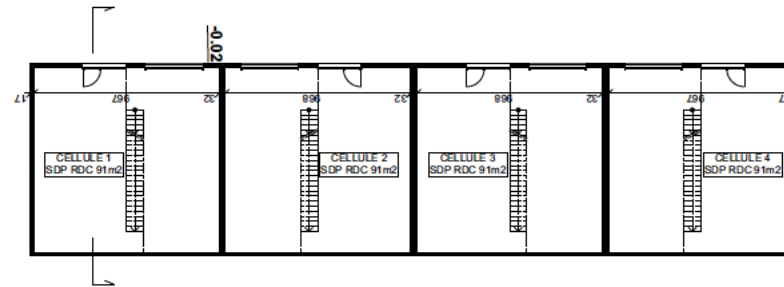
Bâtiment A

BATIMENT A

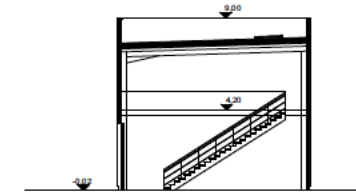
N° Lot	SDP RDC	SDP 1ER	TOTAL
1	91	48	139
2	91	48	139
3	91	48	139
4	91	48	139
			556



PLAN ETAGE 1/250

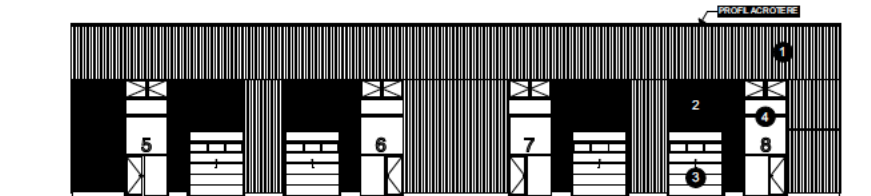


PLAN RDC 1/250

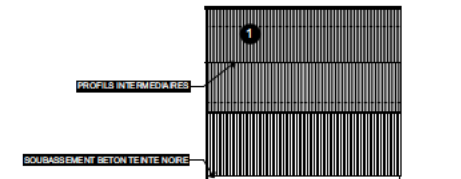


COUPE 1/250

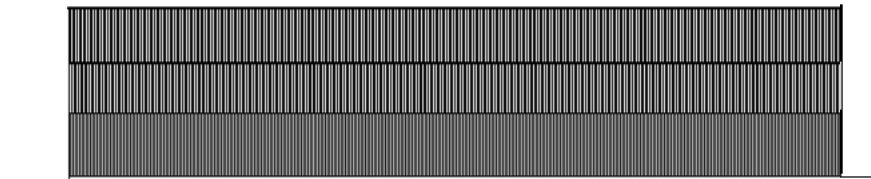
- 1 Bardage métallique Arcelor . Profil Trapeza. Teinte RAL 7022
- 2 Bardage métallique Arcelor. Profil Pyramida. Teinte RAL 9005
- 3 Portes sectionnelles. Débattement vertical. Teinte RAL 9005
- 4 Mur rideau à vitrage clair. Menuiseries aluminium RAL 9005



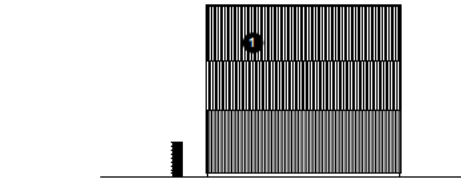
FACADE SUD 1/250



FACADE OUEST 1/250

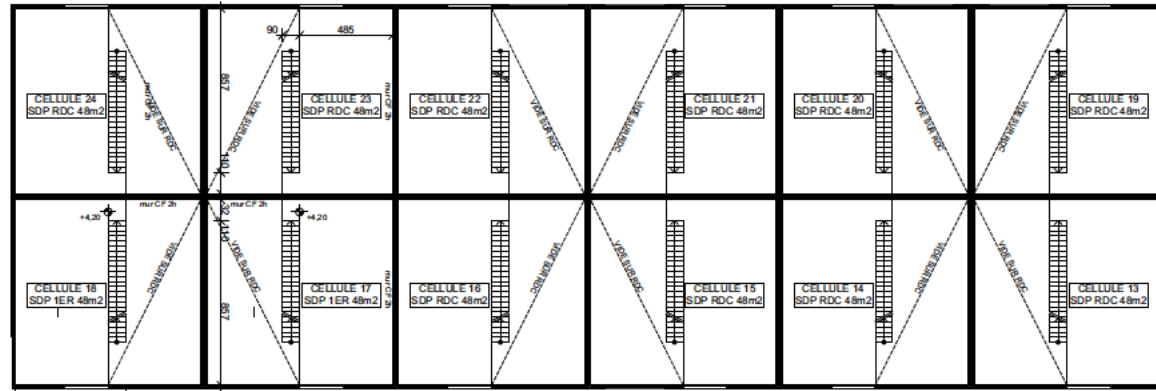


FACADE NORD 1/250

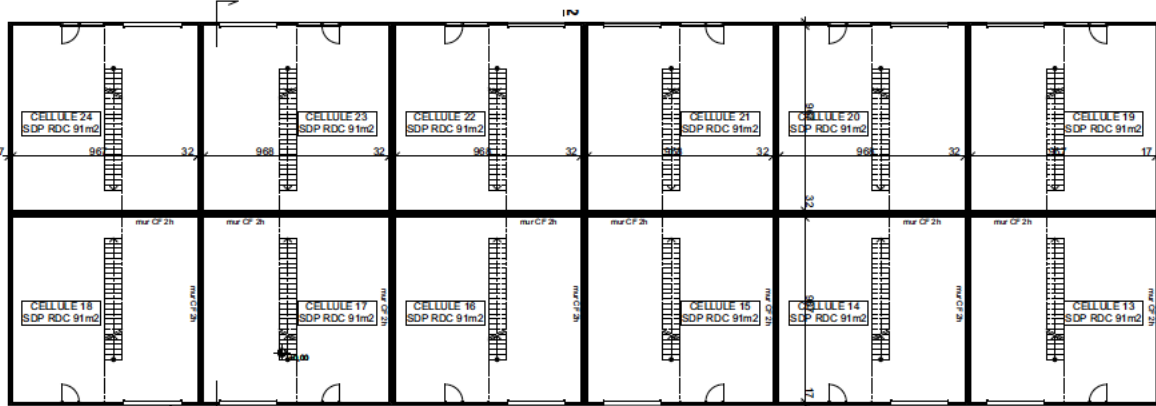


FACADE EST 1/250

Bâtiment C



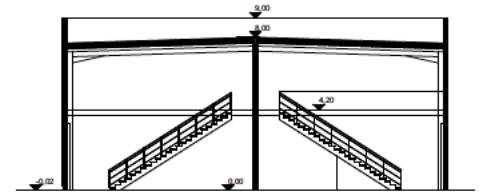
PLAN ETAGE 1/250



PLAN RDC 1/250

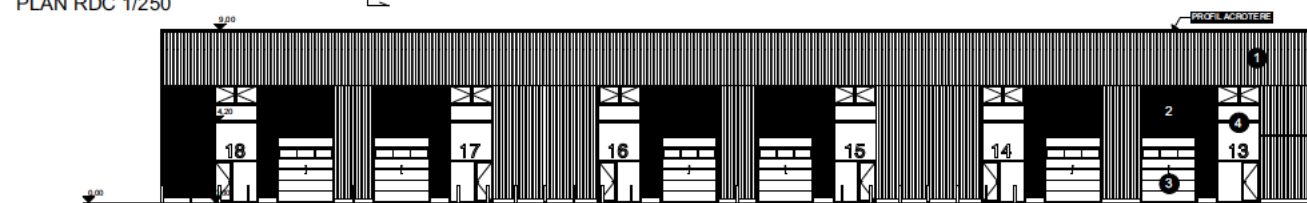
BATIMENT C

N° Lot	SDP RDC	SDP 1ER	TOTAL
13	91	48	139
14	91	48	139
15	91	48	139
16	91	48	139
17	91	48	139
18	91	48	139
19	91	48	139
20	91	48	139
21	91	48	139
22	91	48	139
23	91	48	139
24	91	48	139
			1668

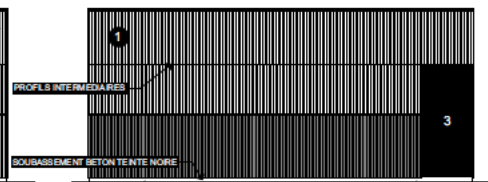


COUPE 1/250

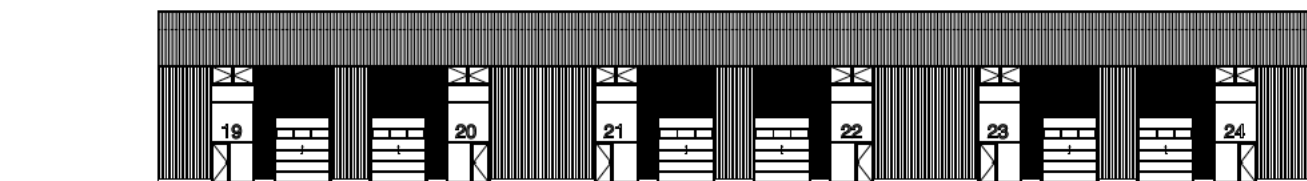
- 1 Bardage métallique Arcelor - Profil Trapeza. Teinte beige.
- 2 Bardage métallique Arcelor. Profil Pyramida. Teinte RAL 9005
- 3 Portes sectionnelles. Débattement vertical. Teinte RAL 9005
- 4 Mur rideau à vitrage clair. Menuiseries aluminium RAL 9005



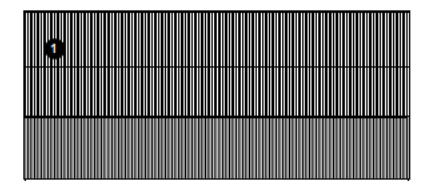
FACADE SUD 1/250



FACADE OUEST 1/250



FACADE NORD 1/250

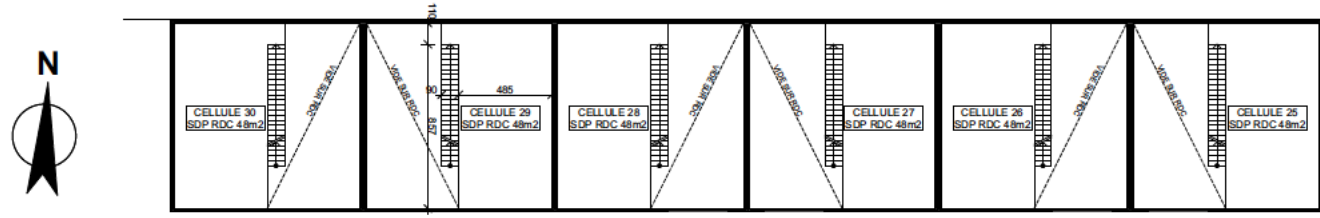


FACADE EST 1/250

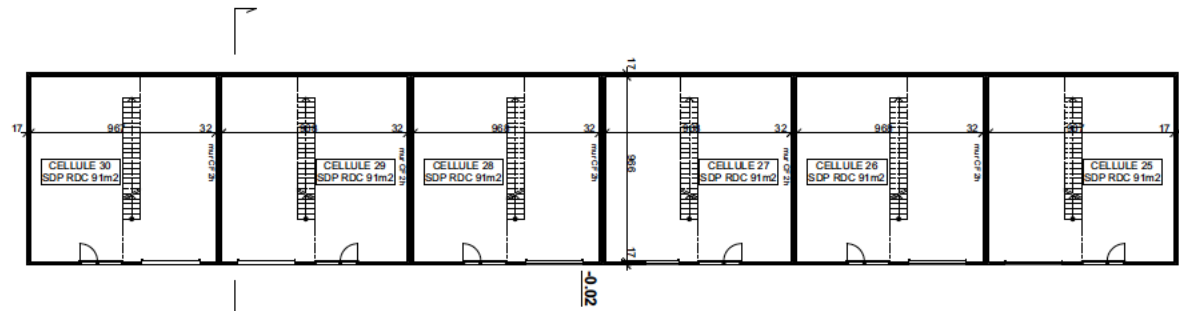
Bâtiment D

BATIMENT D

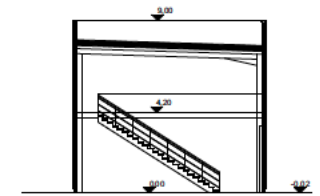
N° Lot	SDP RDC	SDP 1ER	TOTAL
25	91	48	139
26	91	48	139
27	91	48	139
28	91	48	139
29	91	48	139
30	91	48	139
			834



PLAN ETAGE 1/250



PLAN RDC 1/250

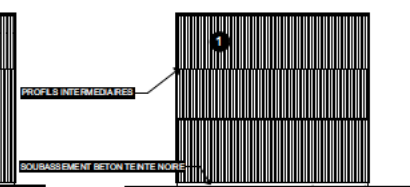


COUPE 1/250

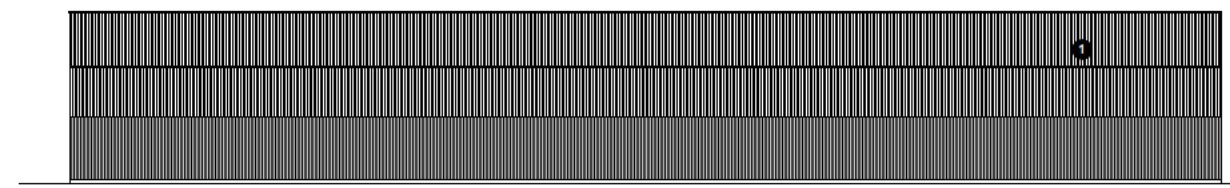
- 1 Bardage métallique Arcelor . Profil Trapeza. Teinte beige.
- 2 Bardage métallique Arcelor. Profil Pyramida. Teinte RAL 9005
- 3 Portes sectionnelles. Débattement vertical. Teinte RAL 9005
- 4 Mur rideau à vitrage clair. Menuiseries aluminium RAL 9005



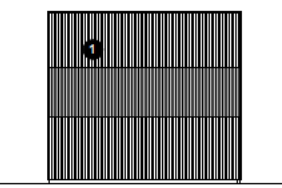
FACADE SUD 1/250



FACADE OUEST 1/250



FACADE NORD 1/250



FACADE EST 1/250

Perspectives



Notice technique



ipe

VRD & Clos-couvert

Extérieurs

Fermeture du site par clôture et portail électrique avec système de fermeture sur horloge

Clavier à code inox

Voirie lourde pour accès livraisons, voirie légère pour emplacement VL

Espaces verts paysagé, bordures, trottoirs

Eclairage extérieur LEDS : 1 spot au niveau de la porte d'entrée principale avec détecteur de présence, spots en acrotères au-dessus des portes sectionnelles

Bâtiment

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

Structure métallique assurant une hauteur

- sous poutres 7m moyen
- sous plancher mezzanine 4m

Tarifs électriques 18 kVa (1 par cellule)

Intérieur

Prestations

Dallage quartzé 3T/m²

Toiture : bac acier, isolation, étanchéité de couleur claire, sous face prélaquée intérieurement blanc, prévu pour recevoir des panneaux solaires en toiture

Lanterneau de désenfumage au-dessus de l'escalier

Plancher 350 kg/m²

Eclairage **LED** fixés en sous face de toiture et mezzanine – 200 lux

Accès de plain-pied par portes sectionnelles à manœuvre électrique de 3m00 x 3m00

Escalier béton d'accès à la mezzanine

Fluides en attente pour sanitaires en rez-de-chaussée

(Aménagements des bureaux en sus)

Approche Environnementale



ipe

Architecture et Paysage

Lumière naturelle pour l'ensemble des locaux destinés aux travailleurs

Travail de la cinquième façade avec installations de panneaux solaires

Limitation des espaces perméables au strict usage nécessaire au profit d'espaces végétalisés de différentes natures intégrant le principe de gestion différenciée

Gestion des eaux pluviales via la mise en place de noues et de bassins d'infiltrations respectant l'écoulement naturel des eaux pluviales et gestion des hydrocarbures via de la phytoremédiation

Plantations d'essences végétales locales favorisant la biodiversité



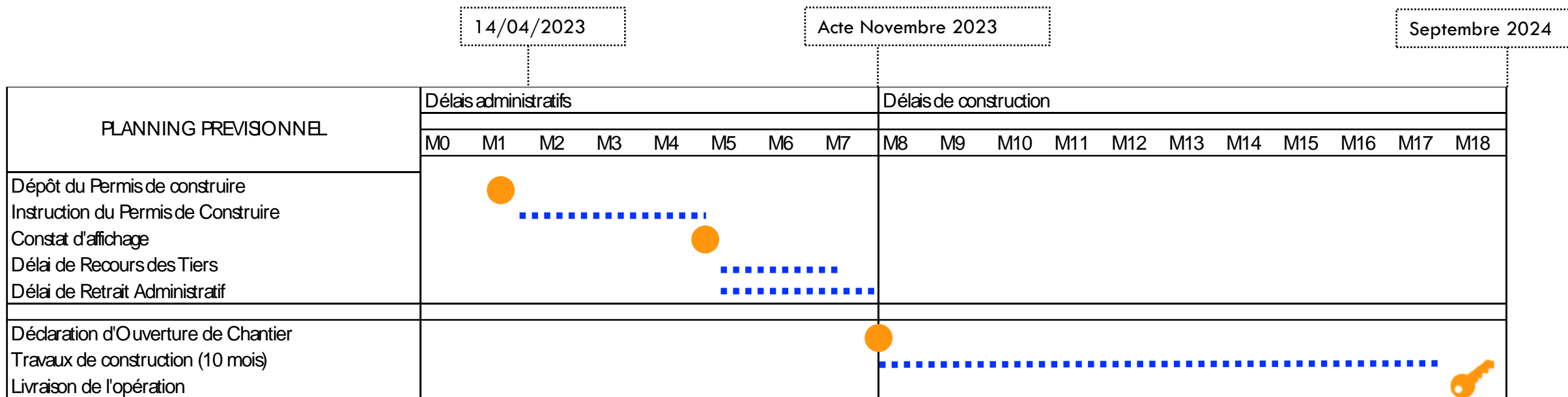
Calendrier



ipe

Calendrier prévisionnel

Vente en Etat Futur d'Achèvement



14/04/2023

Acte Novembre 2023

Septembre 2024



Éléments financiers



ipe

Prix de vente

Prix de lancement

	RDC – m2	R+1 – m2	TOTAL – m2	Prix
Cellule type	91	48	139	229 000 €

3% d'honoraires de commercialisation inclus dans le prix de vente

Honoraires de commercialisation complémentaires côté Preneur

Echéancier

Vente en Etat Futur d'Achèvement

Cumul

○ Signature du contrat de réservation	15%	15%	
○ Signature de l'acte Authentique		25%	40%
○ Démarrage des fondations		10%	50%
○ Démarrage charpente		20%	70%
○ Mise hors d'eau		15%	85%
○ Fin de l'enrobé		10%	95%
○ Livraison		5%	100%

Inclus

Vente en Etat Futur d'Achèvement

- Le prix du terrain
- Les frais de branchements des réseaux concessionnaires
- Tous les impôts, taxes (y inclus notamment les taxes d'affichage, d'enseigne et de surplombs) et contributions de nature immobilière ou foncière jusqu'à la Livraison de l'Immeuble
- Le coût de réalisation de toutes les études d'avant-projet, de projet et d'exécution, de dépôt d'instruction et d'obtention des autorisations administratives du permis de construire éventuel en tant que de besoin
- La rémunération du Promoteur
- Le coût de réalisation de toutes les constructions et VRD
- Les honoraires techniques et administratifs (notamment bureau d'études techniques)
- Les honoraires du bureau de contrôle et du coordinateur SPS
- Les coûts de maintenance, d'entretien et de réparations des ouvrages en cours de chantier sauf en cas de mise en jeu de l'assurance Tous Risques Chantier
- Les frais liés à des modifications éventuelles de méthodologie d'exécution ou au changement de matériaux ou matériel sauf ceux demandés par le MAITRE DE L'OUVRAGE
- Le coût de toutes garanties qu'il doit mettre en place pour satisfaire à des dispositions conventionnelles (garanties bancaires, caution, etc...) ou à des dispositions légales impératives présentes ou futures (notamment en vertu de l'article 1799-1 du Code civil, s'il y a lieu)
- La redevance pour la création de bureaux ou d'entrepôts, si elles existent, même si ceux-ci résultent d'une quelconque modification des règles fiscales françaises
- Le coût des Assurances de Chantier (trc) et Dommage-Ouvrage (DO)
- La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)
- Les frais de branchement et de raccordement
- L'ensemble des taxes liées au projet de construction

Non inclus

Vente en Etat Futur d'Achèvement

- La rémunération des conseils ou représentants du Preneur
- Les frais de notaire
- Les éléments de Process
- Les aménagements bureaux



ipe