



Points clés du parc

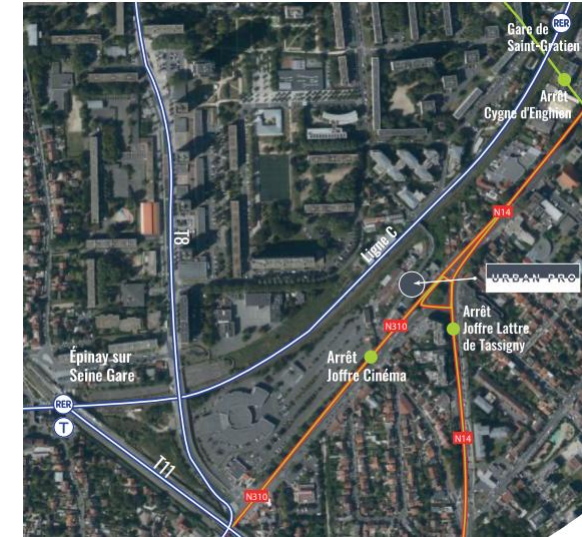
Un Parc d'Activités Neufs aux Portes de Paris

Localisation



Epinay-sur-Seine fait partie intégrante du grand paris Nord.

La ville est desservie par le RER C et située à proximité des accès aux autoroutes A86, A15 et RN1.



Une forte attractivité économique

- Un cadre de vie paysager Une localisation exceptionnelle Epinay-sur-Seine est inscrite dans le territoire du Grand Paris. La ville possède d'excellentes infrastructures de transport avec notamment une gare du RER C à 500 mètres du parc URBAN PRO et les autoroutes A15 et A86 avec accès immédiat. Le département de Seine-Saint-Denis est fort d'une population de plus de 1 650 000 habitants et d'un important bassin d'emplois propices au développement des entreprises locales. La commune compte plusieurs zones d'activité visant à développer son attractivité économique dont la ZAE Sud, le Centre d'Affaires Seine Première, et le Centre d'Affaire des Econdeaux.
- Dynamique et diversifié, le tissu économique d'Epinay-sur-Seine est constitué de plus de 8 500 entreprises dans un rayon de 10 minutes du parc URBAN PRO. A l'échelle du département, c'est environ 150 000 entreprises dont près de 45 000 entreprises employeuses, des TPE mais aussi plus de 400 grosses entreprises de plus de 200 salariés.
- Le parc URBAN PRO a vocation à fidéliser sur la commune les TPE productive du territoire.

Un cadre de vie paysager

- Tout en bénéficiant de sa proximité immédiate de Paris, Epinay-sur-Seine profite d'un environnement paysagé particulièrement attractif avec l'aménagement des bords de Seine.
- URBAN PRO prend le parti d'un projet d'activité le plus environnemental possible avec sa toiture végétalisée garante d'une meilleure protection thermique du bâtiment, en redonnant des espaces verts au site réhabilité et en sollicitant la certification environnementale BREEAM

Un Parc d'Activité Modulaire – Surfaces disponibles en Septembre 2024

surfaces et tarifs

				Loyers + provision de charges								
Numéro de Halles		Numéros de Parkings associés		Surfaces utiles des halles	Loyers mensuels en euros HT / HC cp parkings	Provision menseuelles charges	Provision mensuelle taxe fonciere	Total HT mensuel	Loyers annuels en euros HT / HC parkings compris	Provision annuelle charges	Provision annuelle taxe fonciere	Total HT / CC annuel
					200							
					euros / M2 / an							
Halle	1	03 et 04	Vacante	117,1	1 952	153	147	2 252	23 420	1 840	1 762	27 022
Halle	2	05 et 06	Vacante	116,5	1 942	153	146	2 240	23 300	1 830	1 753	26 883
Halle	3	07 et 08	Vacante	160,4	2 673	210	201	3 084	32 080	2 520	2 414	37 014
Halle	4	09 et 10	Vacante	160,1	2 668	210	201	3 079	32 020	2 515	2 409	36 945
Halle	5	11 et 12	Signé	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	6	13 et 14	Signé	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	7	15 et 16	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	8	17 et 18	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	9	19 et 20	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	10	21 et 22	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	11	23 et 24	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	12	25 et 26	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	13	27 et 28	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	14	29 et 30	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	15	32 et 33	Vacante	116,4	1 940	152	146	2 238	23 280	1 829	1 752	26 860
Halle	16	31 et 34	Vacante	114,7	1 912	150	144	2 206	22 940	1 802	1 726	26 468
Halle	17	35 et 36	Signé	110,9	1 848	145	139	2 133	22 180	1 742	1 669	25 591
Halle	18	37 et 38	Signé	107,0	1 783	140	134	2 058	21 400	1 681	1 610	24 691
Halle	19	39 et 40	Vacante	111,1	1 852	145	139	2 136	22 220	1 745	1 672	25 637
Halle	20	41 et 42	Vacante	114,1	1 902	149	143	2 194	22 820	1 793	1 717	26 330

Surfaces plancher

Surface de plancher HALLES			
Niveaux	Nom	Surface	Groupeement Halle
RDC	Local service généraux SDP	10	
		10	
ETAGE	HALLE 1 ETAGE	59	1
RDC	HALLE 1 SDP	59	1
		117	
ETAGE	HALLE 2 ETAGE	58	2
RDC	HALLE 2 SDP	58	2
		116	
ETAGE	HALLE 3 ETAGE	80	3
RDC	HALLE 3 SDP	80	3
		160	
ETAGE	HALLE 4 ETAGE	58	4
RDC	HALLE 4 SDP	58	4
		116	
ETAGE	HALLE 5 ETAGE	58	5
RDC	HALLE 5 SDP	58	5
		116	
ETAGE	HALLE 6 ETAGE	254	6
RDC	HALLE 6 SDP	251	6
		116	
ETAGE	HALLE 7 ETAGE	58	7
RDC	HALLE 7 SDP	58	7
		116	
ETAGE	HALLE 8 ETAGE	58	8
RDC	HALLE 8 SDP	58	8
		116	
ETAGE	HALLE 9 ETAGE	58	9
RDC	HALLE 9 SDP	58	9
		116	
ETAGE	HALLE 10 ETAGE	58	10
RDC	HALLE 10 SDP	58	10
		116	

Surface de plancher HALLES			
Niveaux	Nom	Surface	Groupeement Halle
ETAGE	HALLE 11 ETAGE	58	11
RDC	HALLE 11 SDP	58	11
		116	
ETAGE	HALLE 12 ETAGE	58	12
RDC	HALLE 12 SDP	58	12
		116	
ETAGE	HALLE 13 ETAGE	58	13
RDC	HALLE 13 SDP	58	13
		116	
ETAGE	HALLE 14 ETAGE	58	14
RDC	HALLE 14 SDP	58	14
		116	
ETAGE	HALLE 15 ETAGE	58	15
RDC	HALLE 15 SDP	58	15
		116	
ETAGE	HALLE 16 ETAGE	57	16
RDC	HALLE 16 SDP	57	16
		114	
ETAGE	HALLE 17	55	17
RDC	HALLE 17 SDP	55	17
		110	
ETAGE	HALLE 18 ETAGE	54	18
RDC	HALLE 18 SDP	54	18
		107	
ETAGE	HALLE 19 ETAGE	56	19
RDC	HALLE 19 SDP	56	19
		111	
ETAGE	HALLE 20 ETAGE	57	20
RDC	HALLE 20 SDP	57	20
		114	

Notice descriptive 1/2

Le concept URBAN PRO et le programme

URBAN PRO est un concept de locaux de petites surfaces en R+1 dédiés à la petite production et la logistique urbaine.

Les entreprises utilisatrices peuvent y gérer l’ensemble de leur activité : principalement l’entreposage de matériaux et matériels, mais aussi : conception, petite production, SAV, stationnement de véhicules, archivage ainsi que la partie administrative en accompagnement de l’activité quotidienne.

Le programme

Le projet comprend la construction d’un immeuble en R+1 et de ses extérieurs avec la réalisation de :

- 20 cellules d’activité R+1
- 42 places de stationnement extérieur
- Un local services généraux (PC central) à construire
- Une zone de présentation des bacs conteneur destinée à recevoir un bac à déchet par cellule.

Sur une surface foncière d’environ 3 487 m².

Des locaux fonctionnels

Caractéristiques dimensionnelles : Hauteur sous dalle en RDC => Approximativement 3,80 mètres Hauteur sous poutre en étage => Approximativement 3,10 mètres Les portances admissibles des dalles et plancher à ne pas dépasser sont indiquées sur le plan annexé au bail.	Caractéristiques fonctionnelles : Les locaux sont livrés aux preneurs, brut de béton avec fluides en attente à aménager selon les besoins. A noter que l’escalier menant à l’étage n’est pas conçu pour une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
--	--

Description technique

Structure :

- Charpente métallique en acier peint en atelier
- Dallage lissé en RDC/ plancher en bac collaborant et béton à l'étage
- Escalier métallique d'accès à l'étage.

Façades :

- Bardage double peau isolation RT 2012
- Bardage métallique couleur bois type sur les angles avant du bâtiment et sur le dessus d'une porte sectionnelle sur deux.
- Menuiseries extérieures coulissantes à l'étage

Toiture du bâtiment :

- Bac acier et complexe isolant avec revêtement bitumineux
- Lanterneaux en toiture pour la luminosité ou le désenfumage
- Lanterneaux de désenfumage

Accès aux cellules :

Portes sectionnelles semi-automatiques : 3,00 de largeur par 3,35 mètres de hauteur avec fonctionnement par moteur électrique triphasé (fonctionnement manuel et électrique).

Boitier à clef fixée en façades.

Porte d'accès piéton isolée de 0,90 mètre de passage séparée de la porte sectionnelle avec sonnette d'appel, ferme porte avec sélecteur d'arrêt, et quincaillerie et butée de porte ; fermeture 3 points ; couleur RAL selon Charte.

Les extérieurs :

- Revêtement voirie en enrobé (3,5 T)
- Places de stationnement en enrobé
- Aire de convivialité
- Zone de bacs conteneurs à déchets
- Clôture en périphérie du site afin de sécuriser le parc d'activité
- Portail d'entrée du site coulissant motorisé sur horloge et ouverture par émetteurs.
- Eclairage en partie supérieure des façades avec détecteur de luminosité / horloge / présence pour l'éclairage des voiries et parkings.
- Vidéo surveillance des parties extérieures du site

Pour chaque cellule :

- Tableau électrique et compteur Linky et fourreau fibre sur le devant de chaque cellule.
- Tous les éclairages seront de type LED.
- Un éclairage et une prise de courant à chaque niveau avec son interrupteur dédié,
- Blocs autonomes de sécurité conforme à la réglementation,
- Interrupteurs va et vient en haut et bas de l'escalier,
- Alarme sonnette positionnée au mur au-dessus de l'escalier d'accès à l'étage avec bouton poussoir en façade
- Conduit d'évacuation des EU en attente
- Arrivée AEP avec vanne d'arrêt en entrée de chaque cellule
- Un sous-compteur d'eau positionné en entrée de cellule connecté sur le compteur général de la compagnie des eaux
- Plaque d'enseigne à côté de la porte de service (enseigne par stickage autocollant à charge preneur)
- Numérotation de chaque cellule positionnée au-dessus de la porte de service
- Nom de chaque entreprise inscrit sur le Directory à l'entrée du site (à charge du preneur)
- Une boîte aux lettres pour chaque cellule norme PTT en entrée de site
- Deux émetteurs d'accès (ouverture / fermeture) du portail

Condition de commercialisation 1/2

20 halles d'activité

Exclusivité commerciale pour URBAN PRO GESTION :

URBAN PRO GESTION assure également la commercialisation de ce parc ; dans le cadre du mandat Inter-cabinet signé avec ses partenaires commercialisateurs, **URBAN PRO GESTION** se réserve l'exclusivité :

- Des annonces sur le site **Le Bon Coin** ; tous les autres sites pourront être utilisés par les partenaires commercialisateurs à l'exception de celui-ci
- **Le panneau** sur le site ou sur sa clôture

La cible de clientèle

Pas d'entreprise avec activité polluante ou non compatible avec le fonctionnement du parc (automobile, activité ERP, etc.).

Le process de sélection des preneurs par le bailleur :

Les dossiers de candidature preneurs sont présentés au Comité de sélection du Bailleur :

Le dossier de présentation preneur doit être constitué de :

Pour l'entreprise :

- Fiche découverte parfaitement renseignée,
- Courrier de candidature du Preneur pour la prise à Bail
- Extrait K-bis de moins de trois mois
- 3 derniers bilans et comptes de résultats de l'entreprise détaillés
- Statuts de l'entreprise
- Quittances de loyers des locaux utilisés actuellement par l'entreprise
- RIB

Pour le ou les mandataires caution solidaire de leur entreprise :

- Pièce d'identité du mandataire (indiqué sur le K-Bis)
- Justificatif domicile du mandataire de l'entreprise
- Dernier avis d'imposition

Le mandataire de l'entreprise se porte caution de son entreprise (acte d'engagement solidaire à signer).

Les sociétés holding peuvent se porter caution de leur entreprise filiale, le cas échéant.

A l'analyse de ces pièces, le Comité approuve ou non le dossier ;

Délais d'analyse : une huitaine de jours dès la complétude du dossier.

Les conditions locatives :

Bail commercial 3-6-9-10 signé :

- En l'état futur d'achèvement
- En achevé lorsque immeuble réceptionné

Selon modèle URBAN PRO qui se charge de rédiger les baux sur la base des pièces transmises par le commercialisateur.

Locaux livrés brut de béton, fluide en attente, selon notice descriptive.

Voir condition tarifaire en pièce jointe.

Taxe foncière et TOM à la charge du preneur.

Trois mois de dépôt de garantie.

Les honoraires de commercialisation :

30% HT du loyer annuel HT au bénéfice du commercialisateur :

- 15% à la charge du Preneur.
- 15% à la charge du Bailleur.

Plan masse



Place 5m x 2.5m 39
Place PMR 1
40

Pièces complémentaires PC 93031 20 A 0023

emprise foncière
3490 m²

 MARRAUD INGENIERIE Marraud Ingénierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17	Opération: HALLES MODULAIRES		URBAIN PRO ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE URBAIN	PLAN DE MASSE Projet		PCM
	Adresse du projet: 3 rue des Carrières 93800 EPINAY SUR SEINE			Maitre d'ouvrage: EUCLASE 10 rue de Penthièvre 75008 PARIS	Dessiné par : S. Genevriér Chargé d'affaire :	Date: juillet 2021 indice : A

Plaquette

EPINAY-SUR-SEINE

3 rue des Carrières - 93800

LIVRAISON 2^{ème} TRIMESTRE 2024



À LOUER

20 halles modulables

URBAN PRO propose des locaux d'activité de petites surfaces à partir de 110 M2 en R+1 pour accueillir des entreprises productives en recherche de locaux pour leur développement.





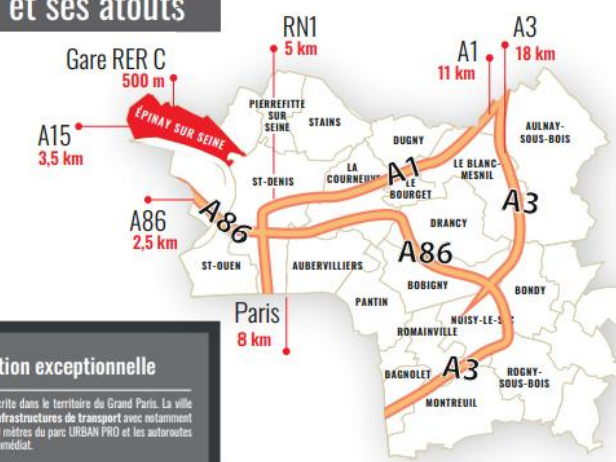
Naturelles

Gares RER et Tramway

Lignes de Bus

URBAN-PRO.FR

La ville d'Epina sur Seine et ses atouts



Une localisation exceptionnelle

Epina sur-Seine est inscrite dans le territoire du Grand Paris. La ville possède d'excellentes infrastructures de transport avec notamment une gare du RER C à 500 mètres du parc URBAN PRO et les autoroutes A15 et A86 avec accès immédiat.

Le département de Seine-Saint-Denis est fort d'une population de plus de 1 650 000 habitants et d'un important bassin d'emplois propices au développement des entreprises locales.

Une forte attractivité économique

La commune compte plusieurs zones d'activité visant à développer son attractivité économique dont la ZAE Sud, le Centre d'Affaires Seine Première, et le Centre d'Affaires des Ecouleux.

Dynamique et diversifié, le tissu économique d'Epina sur-Seine est constitué de plus de 8 500 entreprises dans un rayon de 10 minutes du parc URBAN PRO. A l'échelle du département, c'est environ 150 000 entreprises dont près de 45 000 entreprises employées, des TPE mais aussi plus de 400 grosses entreprises de plus de 200 salariés.

Le parc URBAN PRO a vocation à fidéliser sur la commune les TPE productives du territoire.

Un cadre de vie paysager

Tout en bénéficiant de sa proximité immédiate de Paris, Epina sur-Seine profite d'un environnement paysagé particulièrement attractif avec l'aménagement des bords de Seine.

URBAN PRO prend le parti d'un projet d'activité le plus environnemental possible avec sa toiture végétalisée garante d'une meilleure protection thermique du bâtiment, en redonnant des espaces verts au site réhabilité et en sollicitant la certification environnementale BREEAM.



URBAN PRO

Photos



Photos



Photos

