



Tecr lab

Concentré d'innovation

ZAC GUE DE LAUNAY
VAIRES-SUR-MARNE

SCROLL DOWN



AMÉNAGEMENT 77



Capstone
Inspiring change

Offre **locaux neufs à louer**
Petites cellules à destination de TPE, PME et PMI

LE PROGRAMME IMMOBILIER

3 055 m²
de locaux neufs
à la location



Situé dans l'écosystème
dynamique de la ZAC
du Gué de Launay



Déjà 21 entreprises
implantées avec
250 emplois

1

**24 km du centre
de Paris**

2

**20 minutes en train
de la gare de l'Est**

3

**A proximité de la
francilienne et de l'A4**



UN BÂTIMENT DÉDIÉ AUX JEUNES ENTREPRISES DE LA VILLE DURABLE

Un bâtiment « standard » mais modulable et divisible avec une attention toute particulière sur l'offre de petites surfaces pour les entreprises en démarrage d'activités **(343m²)**

Mais un bâtiment vitrine avec une volonté affichée d'accueillir des entreprises dans le domaine de l'innovation et plus particulièrement dans la ville durable sur les autres lots en lien étroit avec le service économique de l'agglomération et l'écosystème d'Urban Canopée, 1^{er} locataire du bâtiment.

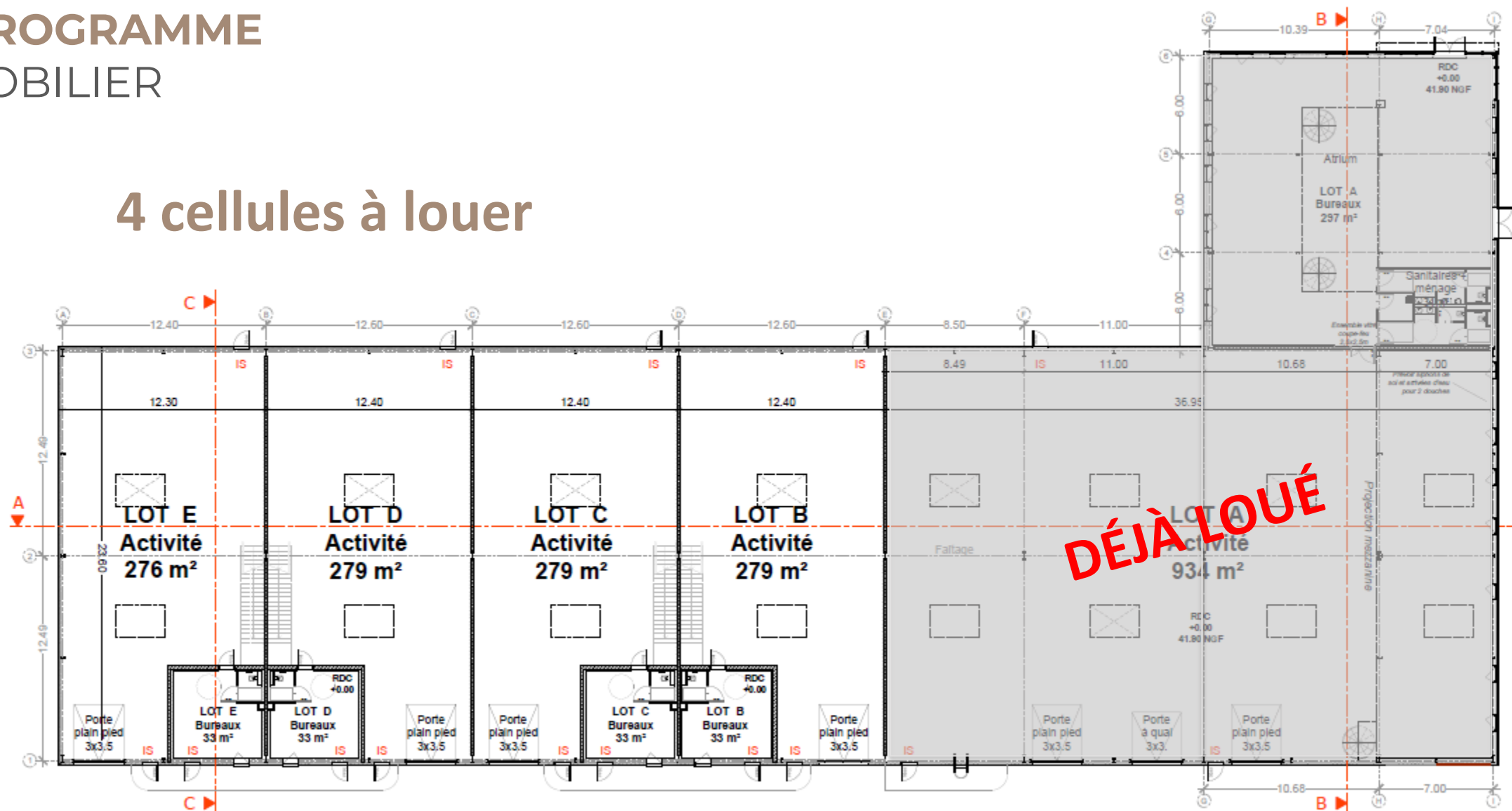


73 places VL
dont 2 PMR et 18 véhicules électriques



LE PROGRAMME IMMOBILIER

4 cellules à louer



LOCATION

CELLULE D'ACTIVITÉ

Cellule disponible	*Surface activité RDC (m ²)	*Surface bureaux RDC (m ²)	*Surface bureaux R+1 (m ²)	Surface Totale (m ²)	Loyer m ² / HT HC	Loyer an HT/HC total
B	279	33	34	346	96,80 €	33 500 €
C	279	33	34	346	96,80 €	33 500 €
D	279	33	34	346	96,80 €	33 500 €
E	276	33	34	343	96,80 €	33 200 €

* Surface de Plancher/SdP

Il sera perçu pour le premier exercice **une provision pour charges de 24€/m²/an HT (EUROS HORS TAXES) annuels, soit 10 032 € HT (dix mille trente-deux EUROS HORS TAXES) par trimestre**, payable en accompagnement du loyer comprenant les charges, impôts et taxes stipulés aux articles 11 et 19 du BEFA.

LOCATION

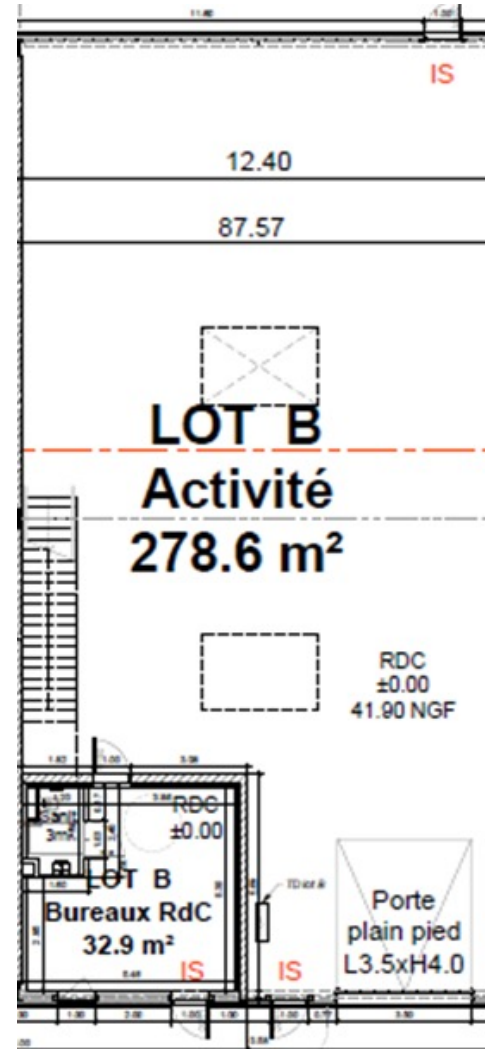
CELLULE D'ACTIVITÉ B

- **LOT B composé de :**

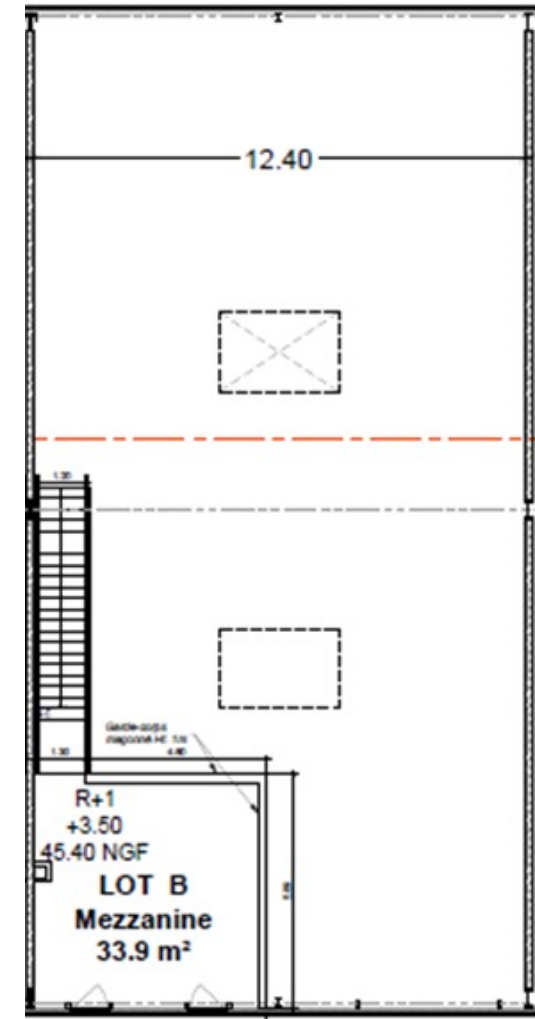
- Une halle d'activité
- Un plot bureaux RDC R+1
- 10 parkings
- 4 portes vitrées à 1 vantail
- Entrée des bureaux

- **Superficie du lot :**

- Activité RdC = 278,6 m²
- Bureaux RdC = 32,9 m²
- Mezzanine R+1 = 33,9 m²



RDC



R+1

LOCATION

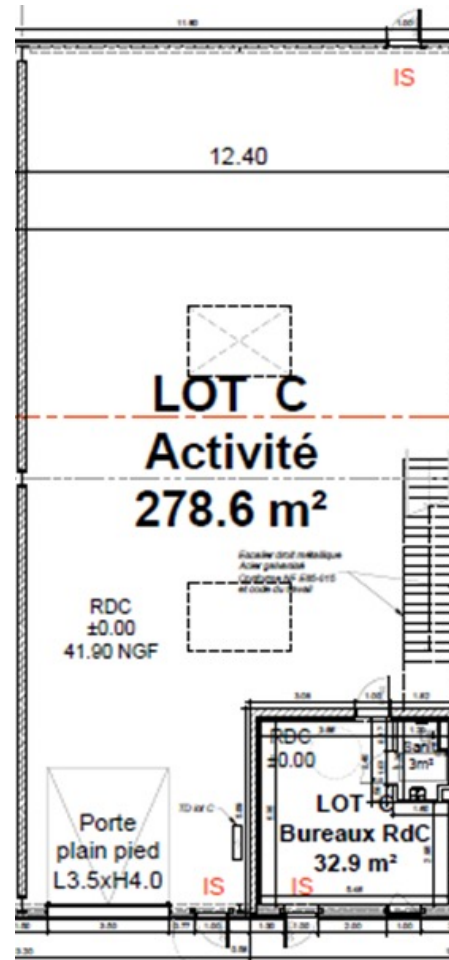
CELLULE D'ACTIVITÉ C

- **LOT C composé de :**

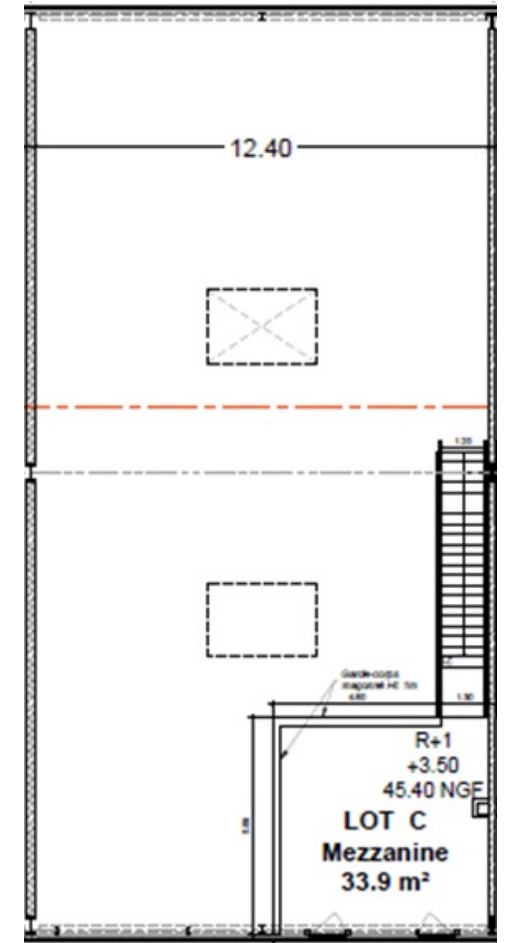
- Une halle d'activité
- Un plot bureaux RDC R+1
- 10 parkings
- 4 portes vitrées à 1 vantail
- Entrée des bureaux

- **Superficie du lot :**

- Activité RdC = 278,6 m²
- Bureaux RdC = 32,9 m²
- Mezzanine R+1 = 33,9 m²



RDC



R+1

LOCATION

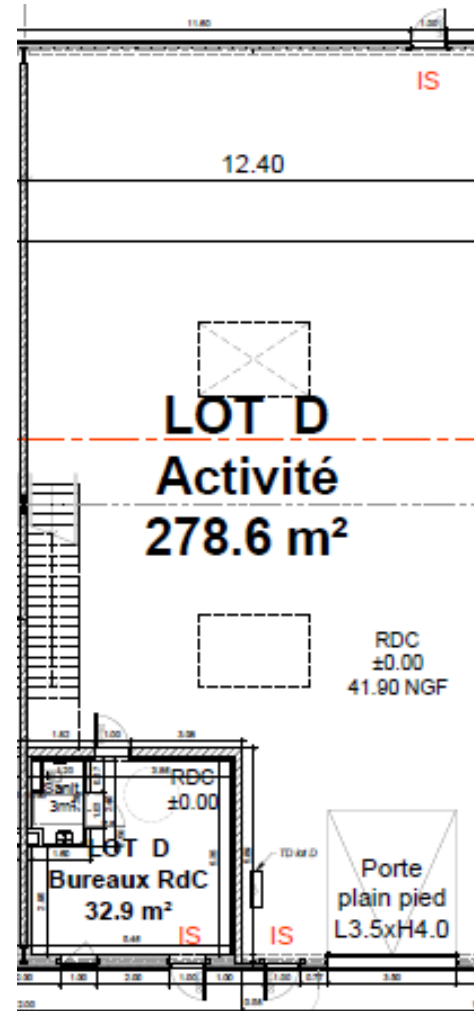
CELLULE D'ACTIVITÉ D

- **LOT D composé de :**

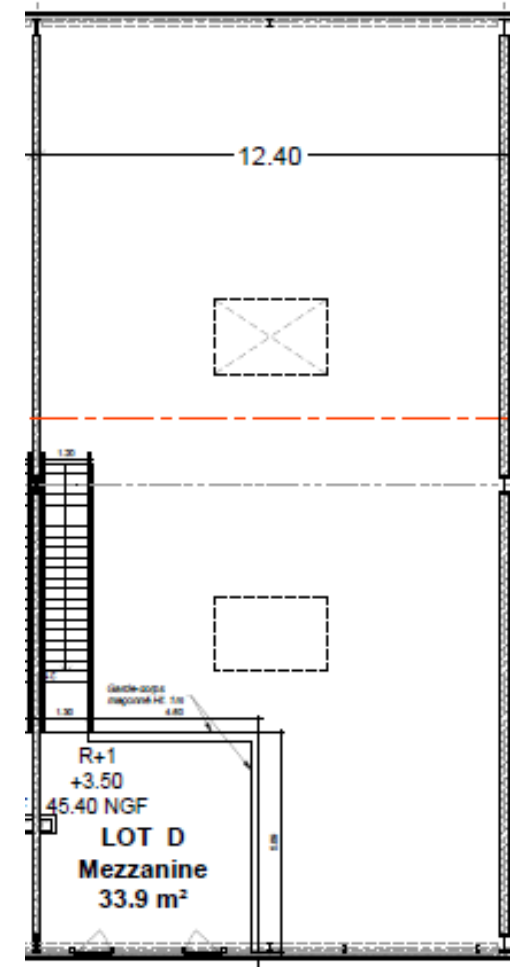
- Une halle d'activité
- Un plot bureaux RDC R+1
- 10 parkings
- 4 portes vitrées à 1 vantail
- Entrée des bureaux

- **Superficie du lot :**

- Activité RdC = 278,6 m²
- Bureaux RdC = 32,9 m²
- Mezzanine R+1 = 33,9 m²



RDC



R+1

LOCATION

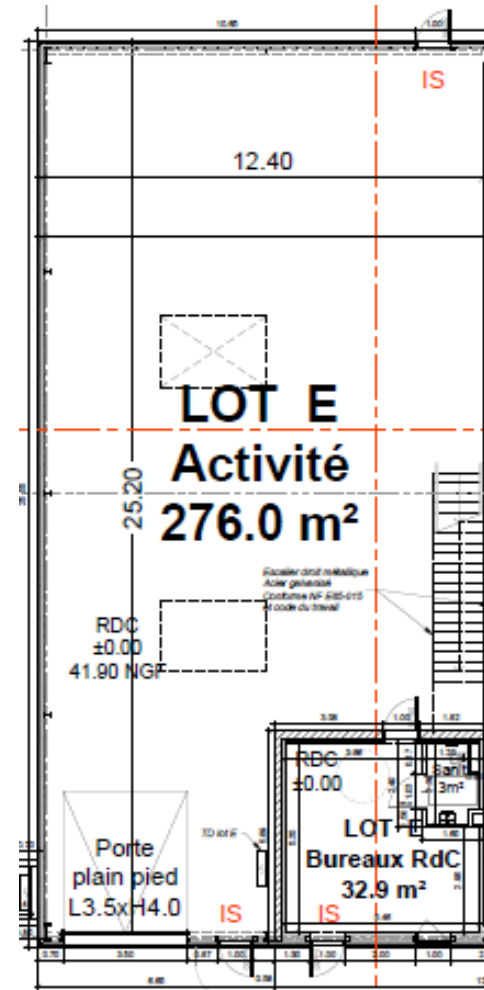
CELLULE D'ACTIVITÉ E

- **LOT E composé de :**

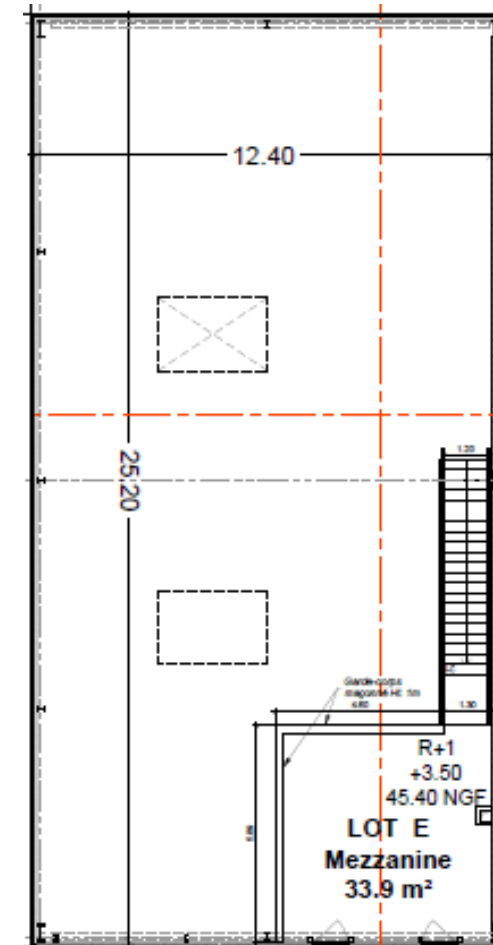
- Une halle d'activité
- Un plot bureaux RDC R+1
- 10 parkings
- 4 portes vitrées à 1 vantail
- Entrée des bureaux

- **Superficie du lot :**

- Activité RdC = 276 m²
- Bureaux RdC = 32,9 m²
- Mezzanine R+1 = 33,9 m²



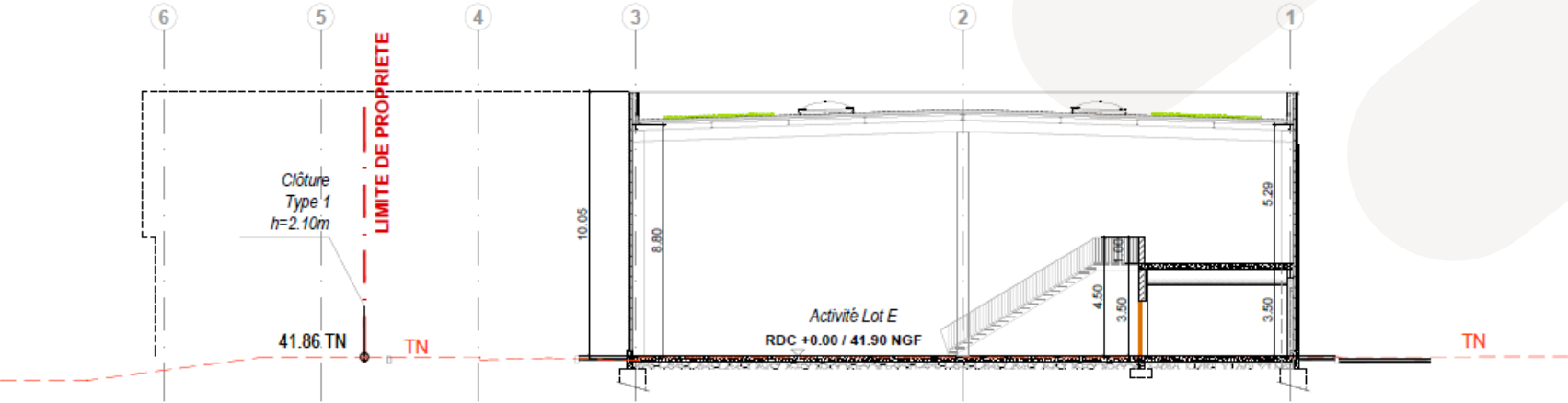
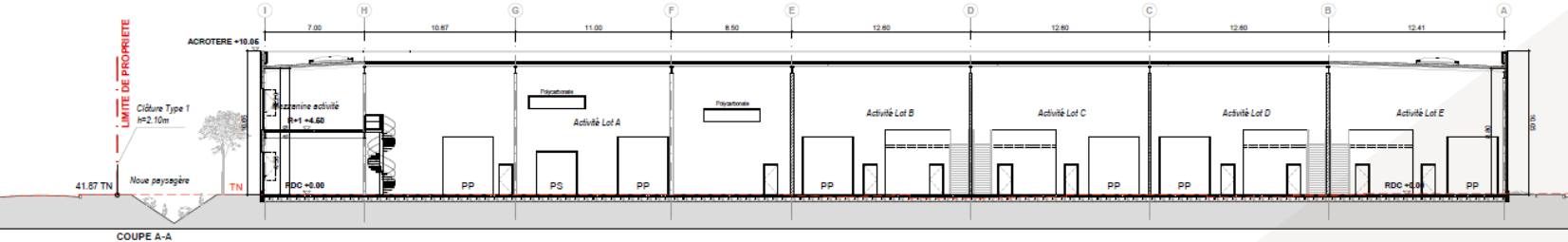
RDC



R+1

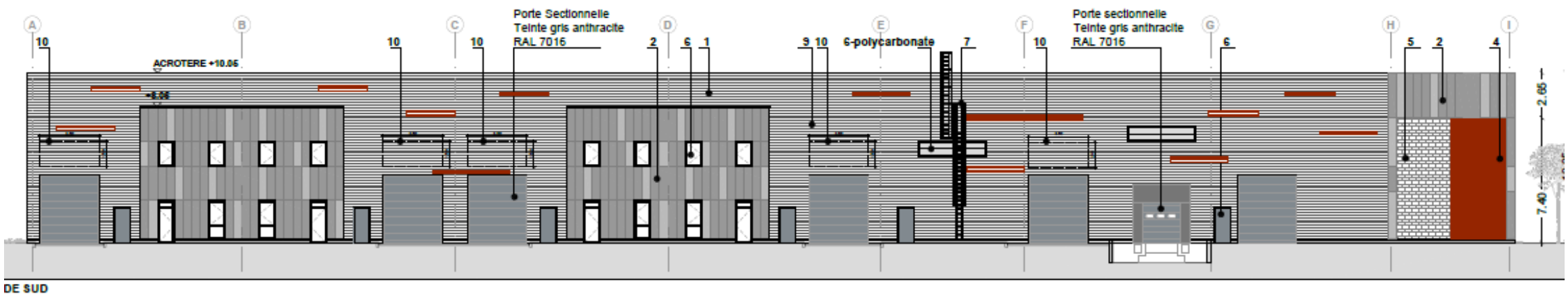
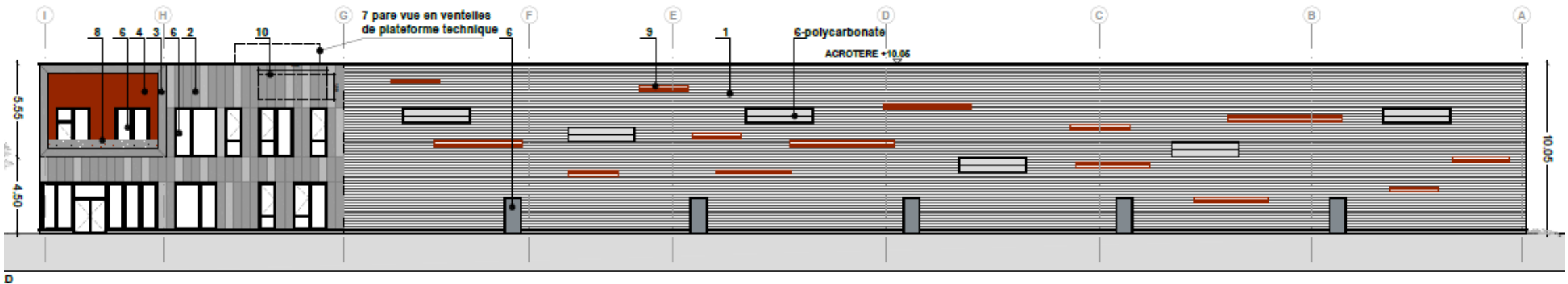
LOCATION

Présentation des coupes



LOCATION

Présentation des coupes



ACCESSIBILITE DU SITE

Commune de Vaires sur Marne, Agglomération Paris Vallée de la Marne

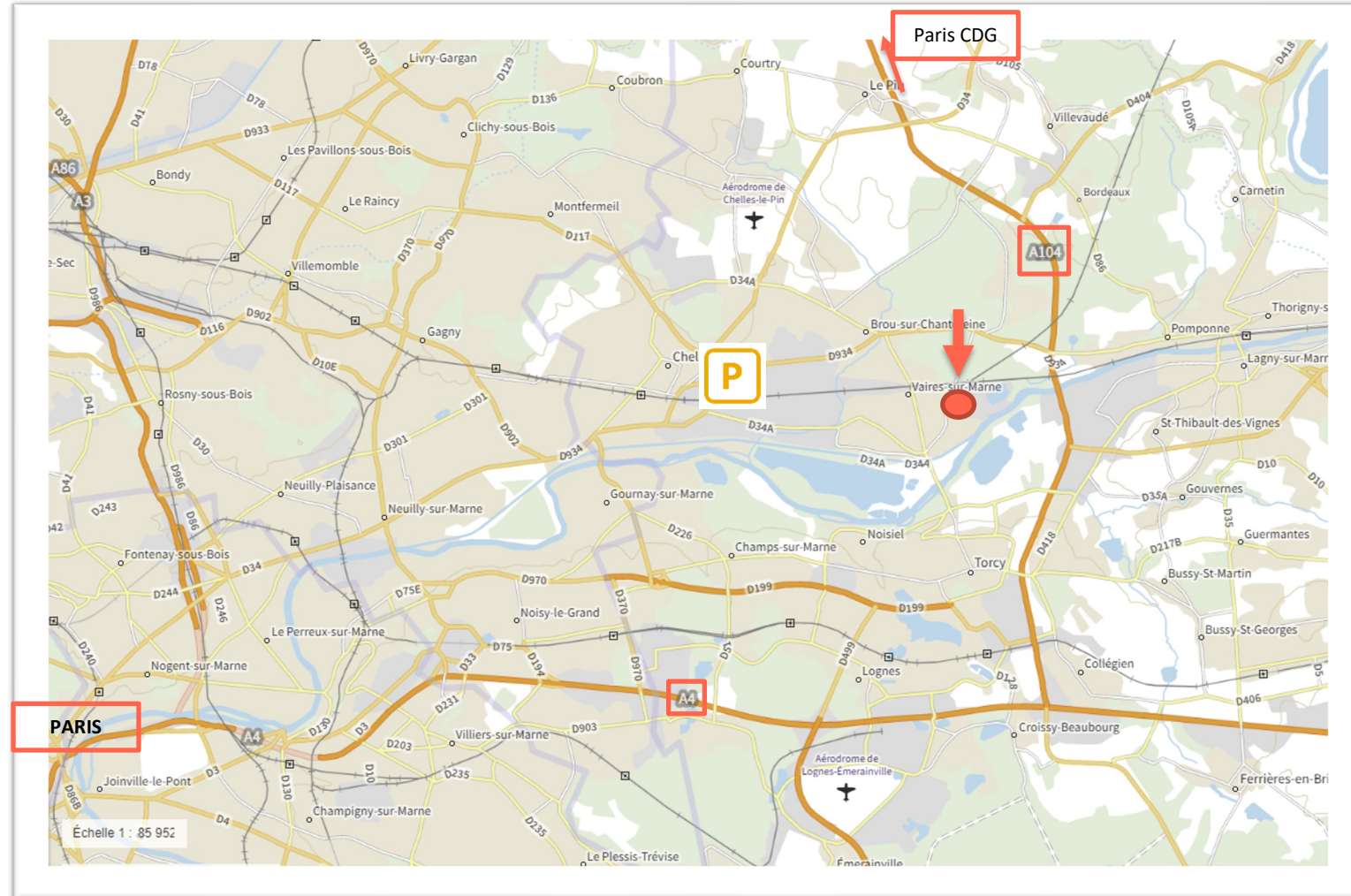
Vaires-sur-Marne est située à

- **24km du centre de Paris,**
- **20 minutes en train de la gare de l'Est.**

Elle est desservie par la gare de Vaires-Torcy sur la ligne P : Ligne Transilien Paris-Est-Meaux.

Le site est situé :

- **à 10 minutes à pied** de la gare
- à proximité de la francilienne et de l'A4



L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA ZAC

La ZAC est située aux **limites Est de la commune**. Elle se démarque par des atouts environnementaux majeurs comme au sud, la Marne, et au nord, les franges des Bois de Vaires.

Au sein du périmètre se trouve un étang dont **les abords ont été aménagés** pour créer des aménités pour les salariés et riverains de l'opération (belvédère, tables de pique-nique, création d'un pôle services, etc.)

13 HA DE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE **PLUS DE
500 EMPLOIS À TERME**





DESRIPTIF TECHNIQUE

DESCRIPTIF TECHNIQUE

SOMMAIRE

EXTERIEUR

Site clos et sécurisé

- Accès par un portail coulissant motorisé réglé sur horloge
- Portillon piéton à l'angle sud-est de la parcelle pour permettre un accès piéton depuis la sente piétonne

Voirie légère pour les emplacements de stationnements

- Abris vélo avec couverture en polycarbonate type MEDIUM des Etablissements ALOES RED
- Fourniture et pose d'un râtelier pour 6 vélos.

2 700 m² d'espaces verts de qualité sur la parcelle

Voirie pour les **aires de manœuvre et de circulation**

Projecteur LED en façade du bâtiment, commande par horloge hebdomadaire programmable

Clôtures à **barreaudage métallique, teinte gris anthracite**, hauteur 2.10 m, fixées entre poteaux en bois.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

SOMMAIRE

INTÉRIEUR – REZ-DE-CHAUSSÉE – ACTIVITÉ DE BUREAU

Hauteur libre sous poutre dans les halles de 8 m et 3,70 m sous mezzanine

Dallage en béton finition lissée, durcisseur et produit de cure (toutes zones). (surcharge 3T/m²)

Portes d'accès plain-pied : L3.5m x H4m
Murs mitoyens en **parpaing 20cm**

Sanitaires carrelées toutes hauteur sur 2 murs, lave-mains, miroir et WC suspendu

Branchement à puissance limitée pour une puissance à souscrire de 36 Kva - Réserve de puissance pour véhicules électriques 7 kVA
Distribution **courant fort** : 1 prise de courant pour 4 m² environ

Radiateurs électriques à accumulation par cœur céramique de classe II avec thermostat électronique, compris câblage pour les locaux tertiaires. L'alimentation est réalisée depuis l'armoire électrique équipée d'une horloge hebdomadaire de programmation permettant des périodes de ralenti.

Chauffage par **aérotherme électrique** régulé par thermostat d'ambiance

Eclairage activité et locaux sociaux de 200 lux, bureaux de 300 lux

DESCRIPTIF TECHNIQUE

SOMMAIRE

INTÉRIEUR – MEZZANINE

Desservie par escalier droit ou hélicoïdaux 1UP, comprenant paliers, marches, contre-marches, garde-corps, mains courantes, finition galvanisée

Plancher béton dimensionné pour 250 kg/m² de surcharge utile et 100 kg/m² de charge constante

LOCATION DU BIEN

LES CONDITIONS DU BAIL

- Bail commercial de type institutionnel
- Dépôt de garantie de 3 mois HT
- Régime fiscal : TVA
- Indexation : annuelle, selon indice

LES CONDITIONS LOCATIVES

- Loyers, payables par trimestre d'avance
- Charges, payables par trimestre d'avance
- Pour le 1^{er} exercice, provisions pour charges 24€/m²/an HT



LIVRAISON

LIVRAISON AU PLUS TARD LE 30/09/2023



Concentré d'innovation

Votre contact

Lydie BENKO

06 89 90 07 50

lbenko@amenagement77.fr



AMÉNAGEMENT 77

