

2007

2019



IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

INTRODUCTION

Ce fût un beau challenge. Il s'agissait de répondre aux souhaits du Maire à travers cette acquisition car étant donné l'implantation du bâtiment situé entre un golf et un château, il était souhaitable de rendre ce lieu le plus passif en termes de nuisances et en même temps, avoir pour objectif de recréer une dynamique économique sur place.

Le cahier des charges était pourtant simple, limiter au maximum l'afflué de poids-lourd sur la zone car malgré l'accès immédiat par la N19, l'avenue de Grosbois qui mène à l'entrée du site est plus destinée aux VL. D'autant plus avec la zone pavillonnaire de Marolles présente immédiatement après, avec un partage de voirie sujette à des problématiques récurrentes si l'on prend en compte le bruit, la pollution et les bouchons éventuels qui pourraient alors être produits par des poids-lourd.

Cependant, le Maître d'œuvre qui avait construit l'immeuble en deux phases à l'époque, a surdimensionné les caractéristiques techniques du bâtiment en terme de luminosité intérieure, d'isolation thermique et phonique. D'une part en égard à la proximité des habitations et pour limiter l'impact de son activité sur son environnement et parce que la création de packaging pour l'industrie du luxe nécessite l'utilisation de papiers et cartonnés sensibles, impliquant un contrôle permanent de la température et de l'hygrométrie.

Nous nous donc sommes rendu acquéreur d'un bâtiment très performant et qui plus est, atypique et original en terme architectural car c'est la première construction de ce type en France comportant une toiture partielle en toile tendue translucide avec trois structures différentes selon les zones, une exo-structure métallique, une structure béton et une structure métallique portante. Ce qui a impliqué un traitement distinct selon l'ossature.

En complément, pour satisfaire la contrainte de réduction drastique du trafic de semi-remorque, il a fallu d'emblée éliminer comme cibles, les mono-utilisateurs gourmands en approvisionnement par lot complet et voire même consacrer ce projet plutôt aux TPE et petite PME. Ce qui a entraîné la refonte des réseaux de fluides avec notamment une individualisation des alimentations électriques au prorata du nombre d'occupants prévus.

Un autre problème s'est posé quand il a fallu redécouper en lot de 100 à 350 m² un hall de 5.000 m² qui n'avait qu'une seule façade accessible et comportant une profondeur de 60 mètres. A moins de faire des lots "couloir" de 4 mètres de large non exploitables, il a fallu trouver une solution. Cela est devenu possible en créant à l'intérieur du hall une voirie alors couverte, permettant ainsi à tous les utilisateurs d'accéder à leurs lots. Même si cela a impliqué une perte non négligeable de surface utile avec une conséquence lourde sur le bilan économique de l'opération, nous pouvions ainsi répondre au cahier des charges du Maire, en proposant des petites surfaces destinées plutôt à des entreprises qui n'ont, de par leur taille, pas besoin (ou très peu), de livraison par semi-remorque complet.

C'est ainsi qu'Actipole de Marolles est né.

La dernière phase des travaux consistera à optimiser, en accord avec les copropriétaires, l'économie d'énergie par l'apport de différents systèmes et par l'installation de bornes de rechargement pour des véhicules électriques qui sont une nécessité dans certaines implantations stratégiques. Cela notamment à une époque où les portes de Paris reculent encore et surtout là où la circulation se densifie chaque jour aux heures de pointe.

ACTIPOLE DE MAROLLES EN CHIFFRES

Surface avant travaux : 9.049 m²

Surface après division : 7.488 m²

Terrain : 15.329 m²

Date d'acquisition : 2007

Budget travaux : 1.5 M€

Chiffre d'affaire global de l'opération : 11 M€

Entreprises implantées : 27

Activités : Electricité générale, Ingénierie, Bureau d'étude, Traiteur, Entreprise générale, Laboratoire de boucherie, Couvreur, Contrôle d'accès, Importateurs, Vente par internet, Location d'équipement professionnel, Menuiserie, Distribution automatique, Conception de sonde haute technologie, Conception et réalisation de support d'entreprise, Association, Prestation de services, Evènementiel et Vente/pose de fenêtres.



SITUATION GEOGRAPHIQUE MAROLLES EN BRIE (Dpt 94)

Situation

Sud-est de Paris



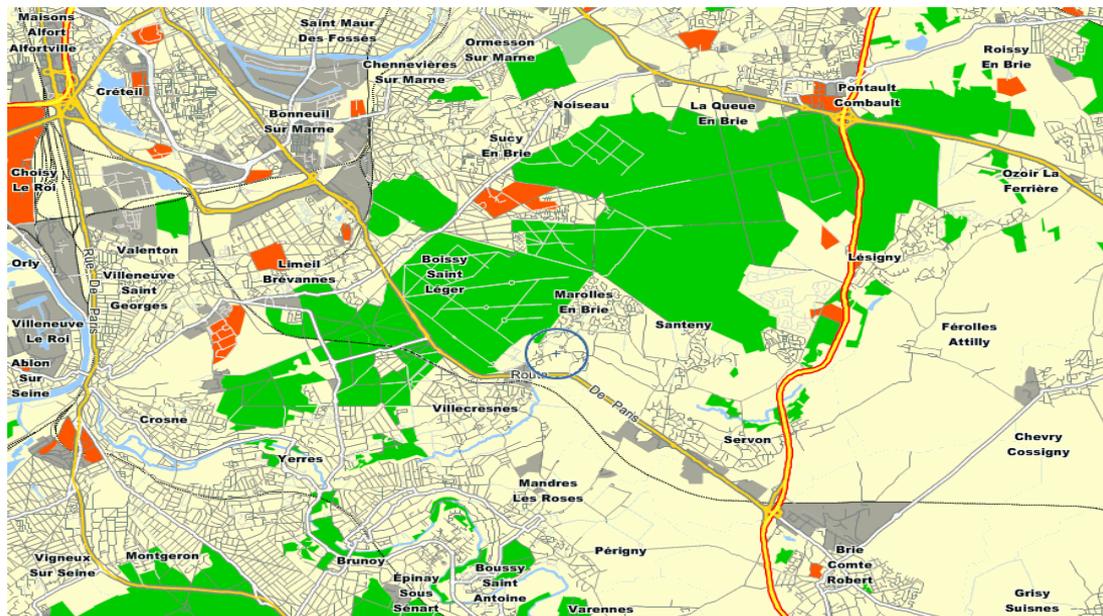
Transport en commun

RER A - Gare de Boissy St Léger - St Germain en Laye - Torcy

Bus sur N19 à proximité du bâtiment

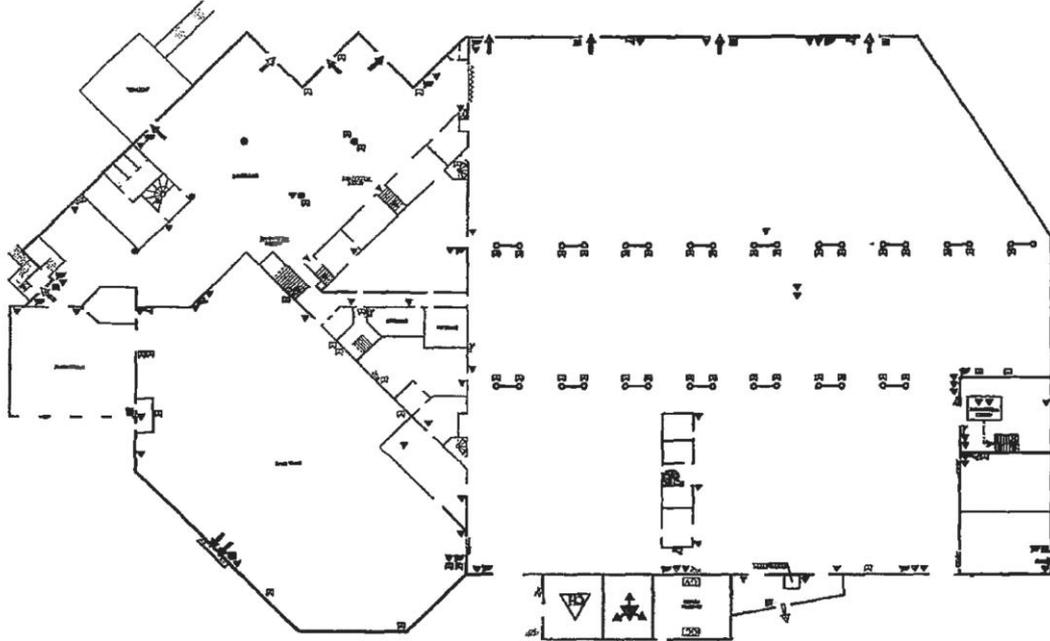
Accessibilité

Façade sud sur N19 - Façade nord sur golf - Francilienne (5.5 km) - N186 par Bonneuil sur Marne (9 km) - Orly 15 km - Paris à 23 km



LE BATIMENT A L'ORIGINE

9.049 m² répartis en 2 zones principales construites initialement en 1990 avec une extension réalisée en 1995. A l'époque, l'une était dédiée au stockage de papier et des encres et l'autre était destinée à recevoir le parc de machine offset pour imprimer les emballages pour l'industrie du luxe et pharmaceutique.



Prestations

Réseau de chauffage commun à circulation d'eau
Charge au sol rdc de 5t/m²
Hauteur sous poutres rdc de 2m48 sous poutres à 12 m sous faîtage
Parking sur site 90 VL
Accès poids lourd avec 4 quais de déchargement
Portails extérieurs manuels

Environnement

Petite zone d'activité à proximité
Châteaux de Grosbois
Golf Blue green de Marolles
Plusieurs restaurants autour du bâtiment, un hôtel et différents commerces d'alimentations



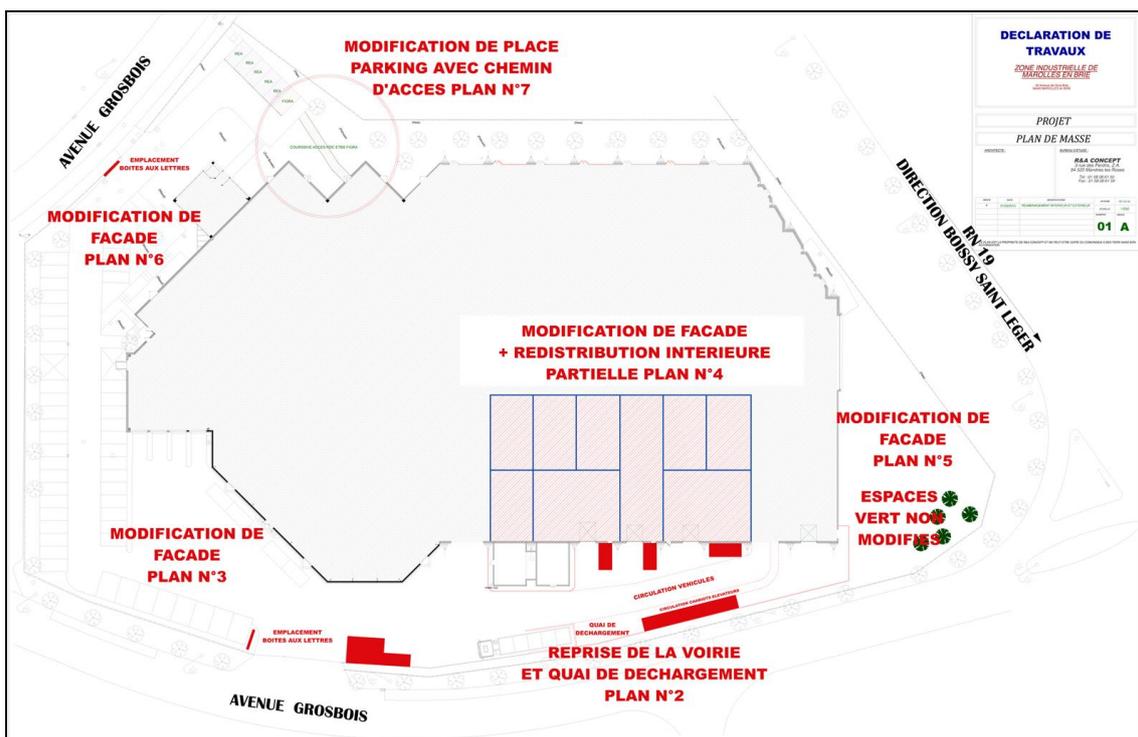
TRAVAUX ET AMENAGEMENTS REALISES PLANS DE DIVISION INTERIEUR



TRAVAUX ET AMENAGEMENTS REALISES PLAN DE MASSE FINAL

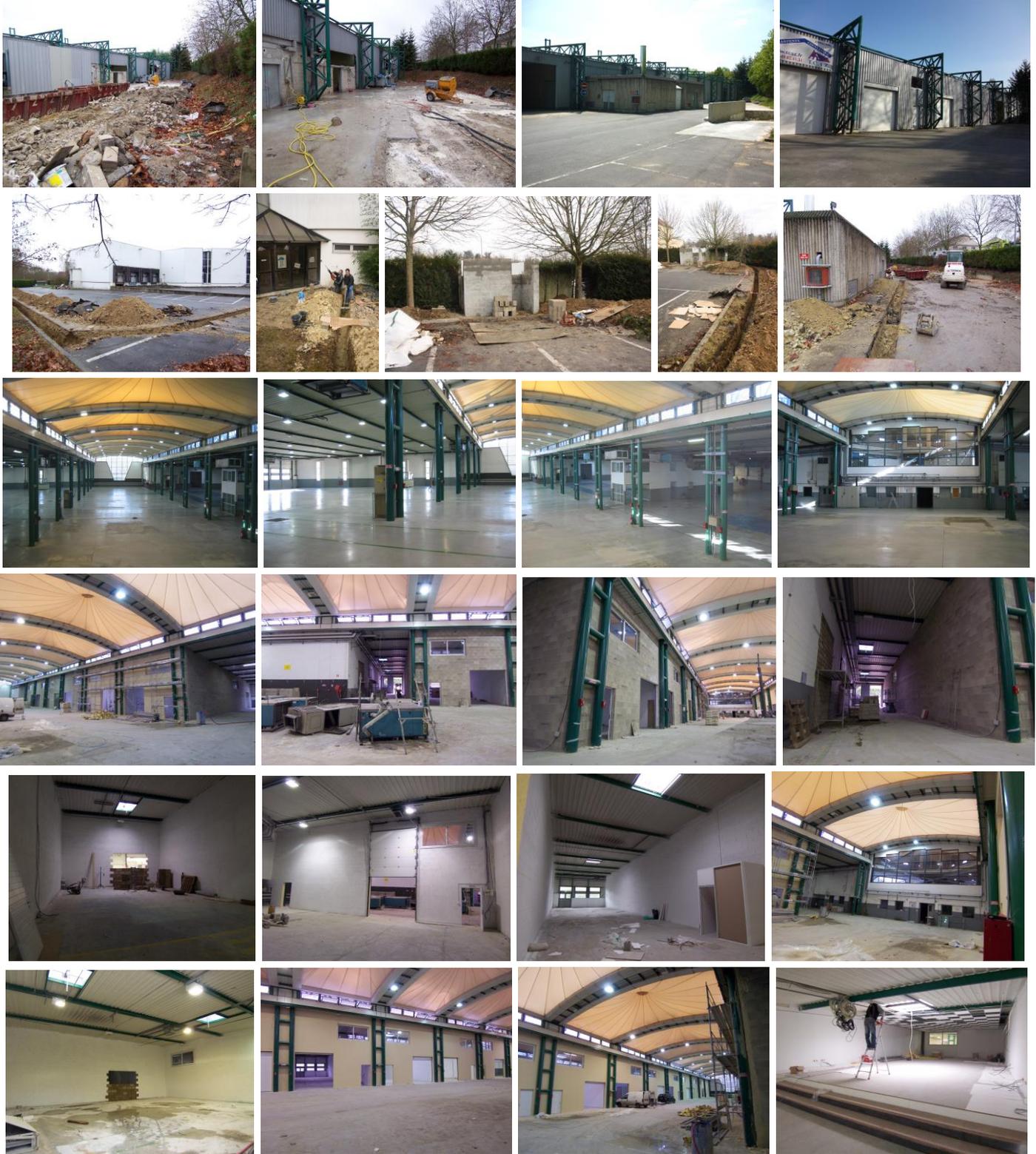
Après réalisation d'une voirie centrale d'accès, les 7 488 m² obtenus ont permis la création en 27 lots répartis dans deux zones. Le bâtiment A et le B. Construits en partie en béton mais complétés par une structure métallique portante et une exo-structure avec une couverture mixte en bac acier et en toile tendue.

De par leurs caractéristiques, le bâtiment A a été réservé au PME et le bâtiment B au TPE (hall de 5.000 m² redivisé en petites surfaces avec un quai de déchargement commun).



TRAVAUX ET AMENAGEMENTS REALISES
PHOTOGRAPHIES SUCCESSIVES PLANCHE 1

2007.....2008.....2009.....2010.....2011.....2012.....2013

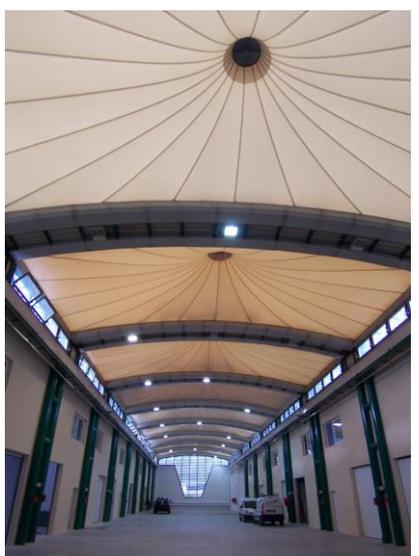


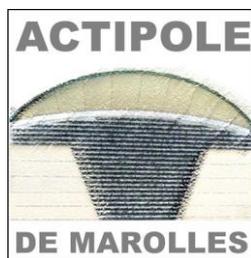
TRAVAUX ET AMENAGEMENTS REALISES PHOTOGRAPHIES SUCCESSIVES PLANCHE 2

2007.....2008.....2009.....2010.....2011.....2012.....2013



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE GENERAL DU SITE APRES TRAVAUX

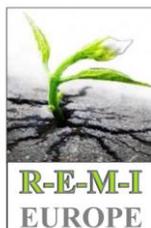




Le site

50 avenue de Grosbois
94440 Marolles en Brie

Un programme réalisé par



Recherche – **E**tude – **M**âîtrise – **I**nvestissement
Mutations et développements immobiliers

40 bis rue du Four, 94106 St Maur des Fossés Cedex
SARL au capital de 1.000 € - RCS Créteil 494.043.433 - N° TVA FR 90.494.043.433