

# Veeillage

## de Bailly-Romainvilliers

■ Avenue Johannes Gutenberg  
77700 Bailly-Romainvilliers



# PROUDREED

Proudreed, spécialiste du parc d'activité et de la logistique de proximité depuis plus de 20 ans, acquiert, développe et gère un portefeuille immobilier industriel d'une valeur de 2,3 milliards d'euros, composé de plus de 500 actifs immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire français.

## → Pourquoi choisir Proudreed ?

### ≡ Une large couverture géographique

Le réseau étendu de Veillage à travers la France assure une présence nationale pour répondre à vos besoins, quelque soit votre localisation géographique.

### ≡ Une proximité et relation client inégalée

Avec des équipes déployées partout en France, nous nous engageons à être à vos côtés, afin de répondre de manière réactive et personnalisée à vos attentes.

### ≡ L'internalisation des métiers pour une maîtrise totale

Chacun de nos clients bénéficie d'une équipe Proudreed dédiée, garantissant une qualité de service constante, tout au long de votre collaboration avec nous.





# VEELLAGE

## UN CONCEPT INNOVANT

Le nom Veellage est un clin d'œil au double ee de Proudreed. Il s'inspire du village traditionnel à la française ancré en région, avec son aspect communautaire, sa mixité d'usage et sa place centrale, où se réunissaient les habitants pour y partager des moments de convivialité. C'est avec cette vision d'antan alliant proximité et partage que le concept de « Veellage » est né en 2021.

Chaque Veellage est conçu autour de quatre piliers essentiels : une architecture soignée et moderne, une charte paysagère favorisant la biodiversité, une place centrale dédiée à la restauration et à l'échange, parfois ornées d'œuvres d'art créées par des artistes locaux.

—> Retrouvez tous nos Veellage sur [www.proudreed.com](http://www.proudreed.com)

**PLUS DE 60  
VEELLAGE  
PARTOUT EN  
FRANCE**



## DES BÂTIMENTS ADAPTÉS À TOUTES LES ENTREPRISES

**M** BY PROUDREED

Locaux modulaires qui associent, en un seul lieu, 80 % de surface d'activités en rez-de-chaussée, et 20 % de bureaux en mezzanine, dans des cellules à partir de 300 m<sup>2</sup>.

**B** BY PROUDREED

Des immeubles labellisés BREEAM, qui associent commerces en rez-de-chaussée et bureaux en étages.

**S** BY PROUDREED

Surfaces de 100 à 150 m<sup>2</sup> permettant l'installation de commerces, show-rooms, bureaux ou ateliers.

**MIXTE**

Cellules d'activité en rez-de chaussées et surfaces de bureaux en R+1.

**CLÉS EN MAIN**

Développement de bâtiments sur-mesure, répondant aux besoins spécifiques des clients, en termes de surface et d'infrastructure.

# VEELLAGE DE BAILLY-ROMAINVILLIERS

AVENUE JOHANNES GUTENBERG - RUE IRENE JOLIOT CURIE

Notre Veillage de Bailly-Romainvilliers se situe à l'intersection de l'avenue Johannes Gutenberg et de la rue Irene Joliot Curie.

Il se composera à terme de 3 bâtiments, offrant près de 11 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, réparties entre des espaces de bureaux et d'activité. Deux cellules possèdent un quai de chargement accessible aux poids lourds.

Le projet va être construit en 2 tranches, avec la livraison du bâtiment A prévue pour le T3 2026.



3 bâtiments



11 000 m<sup>2</sup> de surface totale



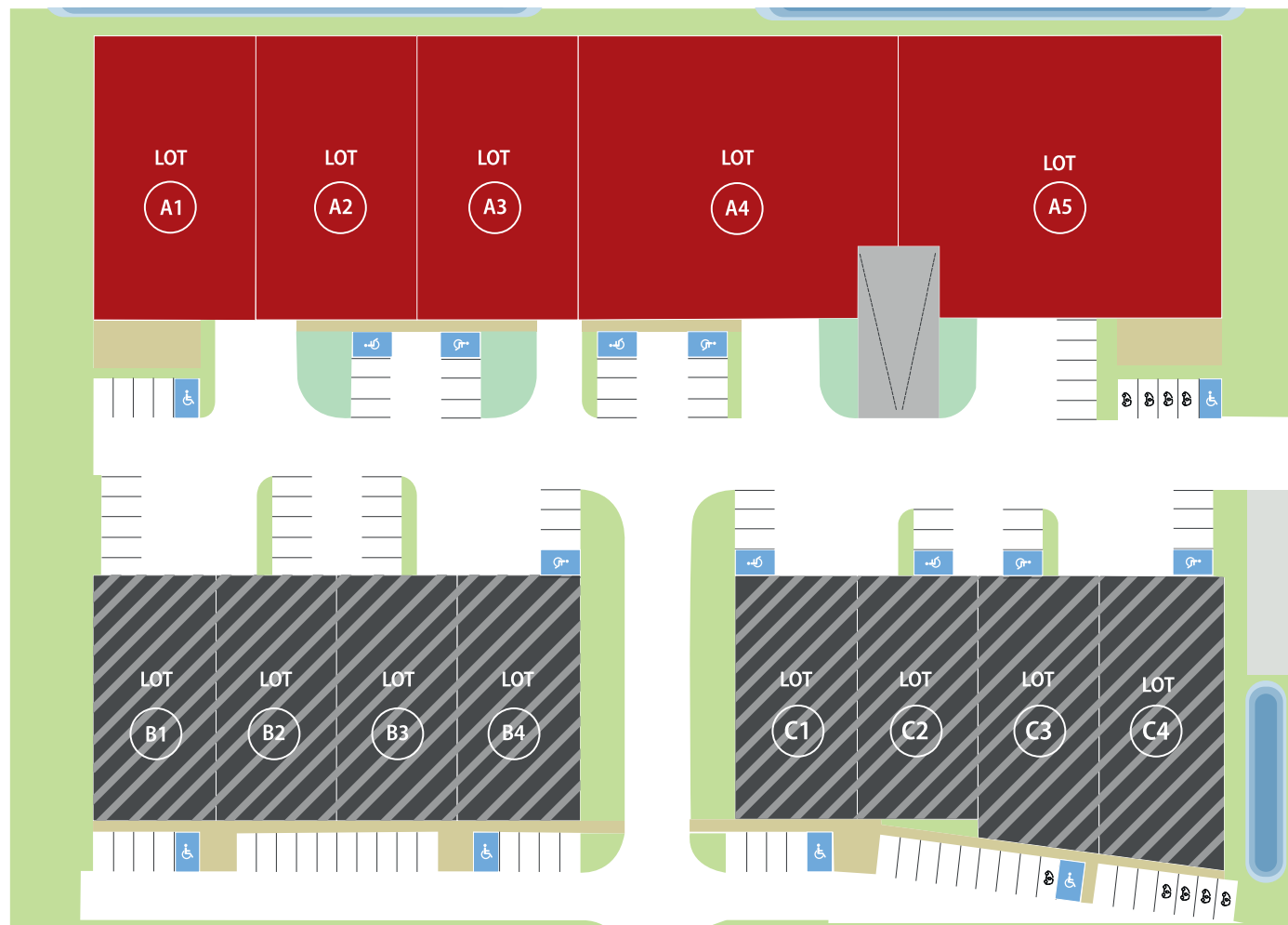
Cellules à partir de 570 m<sup>2</sup>



# PLAN DE MASSE

VEELLAGE DE BAILLY-ROMAINVILLIERS

Phase 1 : Les cellules A1, A2 et A3 sont aménagées.



DISPONIBILITÉ DES LOTS



LOTS DISPONIBLES



LOTS NON DISPONIBLES



TRANCHE 2

# TABLEAU DES SURFACES

EN M<sup>2</sup> ET VALEURS

| Bâtiment A | Surfaces en m <sup>2</sup> |                      |                      |          |             |
|------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------|-------------|
| Lot        | RDC Activité               | R+1 Bureaux          | Total                | Parkings | Loyer HT/HC |
| A1         | 684 m <sup>2</sup>         | 265 m <sup>2</sup>   | 949 m <sup>2</sup>   | 10       | 118 560 €   |
| A2         | 662 m <sup>2</sup>         | 213 m <sup>2</sup>   | 875 m <sup>2</sup>   | 9        | 109 304 €   |
| A3         | 662 m <sup>2</sup>         | 214 m <sup>2</sup>   | 876 m <sup>2</sup>   | 9        | 109 429 €   |
| A4         | 1 259 m <sup>2</sup>       | 448 m <sup>2</sup>   | 1 707 m <sup>2</sup> | 15       | 213 316 €   |
| A5         | 1 341 m <sup>2</sup>       | 443 m <sup>2</sup>   | 1 784 m <sup>2</sup> | 17       | 223 009 €   |
| TOTAL      | 4 608 m <sup>2</sup>       | 1 583 m <sup>2</sup> | 6 191 m <sup>2</sup> | 60       |             |

| Bâtiment B | Surfaces en m <sup>2</sup> |                    |                      |          |             |
|------------|----------------------------|--------------------|----------------------|----------|-------------|
| Lot        | RDC Activité               | R+1 Bureaux        | Total                | Parkings | Loyer HT/HC |
| B1         | 415 m <sup>2</sup>         | 170 m <sup>2</sup> | 585 m <sup>2</sup>   | 6        | 73 088 €    |
| B2         | 412 m <sup>2</sup>         | 169 m <sup>2</sup> | 580 m <sup>2</sup>   | 6        | 72 526 €    |
| B3         | 412 m <sup>2</sup>         | 169 m <sup>2</sup> | 580 m <sup>2</sup>   | 6        | 72 554 €    |
| B4         | 415 m <sup>2</sup>         | 170 m <sup>2</sup> | 585 m <sup>2</sup>   | 6        | 73 086 €    |
| TOTAL      | 1 654 m <sup>2</sup>       | 678 m <sup>2</sup> | 2 330 m <sup>2</sup> | 24       |             |

| Bâtiment C | Surfaces en m <sup>2</sup> |                    |                      |          |             |
|------------|----------------------------|--------------------|----------------------|----------|-------------|
| Lot        | RDC Activité               | R+1 Bureaux        | Total                | Parkings | Loyer HT/HC |
| C1         | 415 m <sup>2</sup>         | 170 m <sup>2</sup> | 585 m <sup>2</sup>   | 6        | 73 088 €    |
| C2         | 412 m <sup>2</sup>         | 169 m <sup>2</sup> | 581 m <sup>2</sup>   | 6        | 72 580 €    |
| C3         | 440 m <sup>2</sup>         | 184 m <sup>2</sup> | 624 m <sup>2</sup>   | 6        | 77 984 €    |
| C4         | 471 m <sup>2</sup>         | 187 m <sup>2</sup> | 658 m <sup>2</sup>   | 6        | 82 278 €    |
| TOTAL      | 1 738 m <sup>2</sup>       | 710 m <sup>2</sup> | 2 448 m <sup>2</sup> | 24       |             |

## DESCRIPTIF TECHNIQUE

Phase 1 : Les cellules A1, A2 et A3 sont aménagées.

- RT 2020 pour la partie bureaux / RT 2012 pour partie activite
- Surface parcelle : 20 900 m<sup>2</sup>
- Bardage : double peau
- Voirie lourde pouvant accueillir du 38 Tonnes
- Certification : BREEAM VERY GOOD
- Quais : Niveleur de quai hydraulique de capacité 6 tonnes, de dimension 2,10 x 2,20 m + 0,40 m de lèvre
- Tarif électrique par cellule : 36 kva
- Fibre
- Dalle RDC : 3 T/m<sup>2</sup>
- Charpente métallique
- Mezzanine portance : 350 kg /m<sup>2</sup>
- Couverture : bac acier isolé
- Lanterneau de désenfumage
- Hauteur sous mezzanine : 2,60 m
- Hauteur libre activité : 8 m
- Prédiposition pour chauffage électrique zone d'activité
- 25% du projet sera aménagé

Cellules du bâtiment A sous tarif jaune

# NOS OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Correspond au loyer « Brut »

## BRUT

Séparatifs entre lots

Eclairage LED de la halle d'activité

Dallage béton 3 t/m<sup>2</sup> en RDC

Attentes Eau Froide - Evacuation EU

Compteur électrique 36 KVA

Fibre

+

Mezzanine brute

Dalle béton 350 kg/m<sup>2</sup>

Correspond au loyer « Aménagé »

## CLASSIQUE

Aménagements BRUT

+

1 WC norme PMR en RDC

1 escalier (3 options\*)

+

Mezzanine brute

Dalle béton 350 kg/m<sup>2</sup>

Garde corps métallique

\*3 options d'escalier : colimaçon, droit, quart de tour

## ESSENTIELLE

Aménagements CLASSIQUE

+

Mezzanine aménagée  
en open-space

*Doublage + cloisonnement placostil*

*Faux-plafond en dalles minérales*

*Eclairage LED*

*Sol lames PVC motif parquet bois*

*Chauffage et climatisation réversible*

*VMC*

*Distribution prises électriques par goulottes  
périphériques double compartiment*

## DYNAMIQUE

Aménagements CLASSIQUE

+

Mezzanine aménagée  
en open-space

+

Bureaux d'accueil de 30 m<sup>2</sup>  
aménagé au rez-de-chaussée

*Doublage + cloisonnement placostil*

*Faux-plafond en dalles minérales*

*Eclairage LED*

*Sol lames PVC motif parquet bois*

*Chauffage et climatisation réversible*

*VMC*

*Distribution prises électriques par goulottes  
périphériques double compartiment*

## SÉRÉNITÉ

Aménagements CLASSIQUE

+

Mezzanine aménagée  
en bureaux individuels

*Doublage + cloisonnement placostil*

*Faux-plafond en dalles minérales*

*Eclairage LED*

*Sol lames PVC motif parquet bois*

*Chauffage et climatisation réversible*

*VMC*

*Distribution prises électriques par goulottes  
périphériques double compartiment*

3 types de cloisons :

- Cloison placostil
- Cloison amovible pleine
- Cloison amovible semi-vitrée

+

Bureaux d'accueil de 30 m<sup>2</sup>  
aménagé au rez-de-chaussée  
(cf. Descriptif DYNAMIQUE)

Tous nos aménagements sont conformes à la réglementation du code du travail, à la réglementation RT 2012 pour la partie activité et RE2020 pour la partie bureaux. Tous les extérieurs et les rez-de-chaussée sont conformes à la réglementation PMR.

Descriptifs détaillés et plans d'aménagement à consulter ici :





# SITUATION GÉOGRAPHIQUE

## ACCÈS ET LOCALISATION

### VEELLAGE DE BAILLY-ROMAINVILLIERS



Ce Veillage se situe dans la Zone d'Activité du Prieuré Ouest dans la commune de Bailly-Romainvilliers

→ Avenue Johannes Gutenberg  
77700 Bailly-Romainvilliers



- A proximité immédiate de l'autoroute A4
- A 45 min de Paris - Porte de Bercy
- A 1h de Reims
- Gare de Marne-la-Vallée - Chessy à 6 km



---

---

---

# CONTACT

**Juliette SCHMILL**

Responsable de commercialisation

[juliette.schmill@proudreed.com](mailto:juliette.schmill@proudreed.com)

06 07 03 44 65

Proudreed

## À propos de Proudreed

Proudreed, spécialiste du parc d'activité et de la logistique de proximité depuis plus de 20 ans, développe, acquiert et gère un portefeuille immobilier industriel d'une valeur de 2,3 milliards d'euros. Ses performances reposent sur une stratégie d'intégration complète des fonctions, lui permettant de maîtriser l'ensemble de sa chaîne de valeur immobilière. Implanté au plus près des territoires grâce à ses 10 délégations régionales, Proudreed assure une gestion efficace de ses 500 actifs, répartis à travers la France. Cette connaissance approfondie des spécificités locales lui permet d'accompagner les entreprises, ETI, PME et grands groupes, dans leur croissance et de contribuer activement au dynamisme économique des territoires. Proudreed assure également la gestion pour compte de tiers d'un portefeuille de plus de 250 actifs majoritairement composé de bureaux et de commerces.

[www.proudreed.com](http://www.proudreed.com)

