Veellage

d'Avrainville



RN 20
91630 Avrainville

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 Veellage 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



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 m².

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 m² 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 D'AVRAINVILLE

RN 20 - 91630 AVRAINVILLE

Notre Veellage d'Avrainville est implanté au bord de la RN20, sur le site de l'ancien siège social de l'enseigne Buffalo Grill, qui a été démoli début 2024. Le premier restaurant historique de la marque a été préservé, autour duquel vont s'articuler trois bâtiments d'activités, s'étendant sur une superficie totale de 11 000 m².
Ce Veellage sera constitué de 2 bâtiments de type SBY et d'1 bâtiment de type MBY, offrant 11 970 m² de locaux d'activités et de bureaux d'accompagnement, entièrement modulables, divisibles à partir de 172 m².

Le bâtiment MBY, a été livré en décembre 2025. La seconde phase du projet va être lancée dès le début 2026.

- 3 bâtiments
- + 11 000 m² de surface totale
- Cellules à partir de 172 m²
- Terrasses privatives
- Nouvelle charte architecturale

VEELLAGE D'AVRAINVILLE







PLAN DE MASSE

VEELLAGE D'AVRAINVILLE



DISPONIBILITÉ DES LOTS

LOTS DISPONIBLES

LOTS NON DISPONIBLES

TABLEAU DES SURFACES

EN M² ET VALEURS

Bâtiment A

Lot	Surfaces en m² — SP RDC Activité	SP Total	Loyer HT/HC
A1	311,24 m²	311,24 m²	NC
A2	175,80 m²	175,80 m²	NC
A3	178,73 m²	178,73 m²	NC
A4	187,27 m²	187,27 m²	NC
A5	184,20 m²	184,20 m²	NC
A6	326,11 m²	326,11 m²	NC
TOTAL	1 363,35 m²	1 363,35 m²	

Bâtiment B

Lot	Surfaces en m² — SP RDC Activité	SP Total	Loyer HT/HC
B1	172,87 m²	172,87 m²	NC
B2	175,80 m²	175,80 m²	NC
B3	178,73 m²	178,73 m²	NC
B4	187,27 m²	187,27 m²	NC
B5	184,20 m²	184,20 m²	NC
B6	181,13 m²	181,13 m²	NC
TOTAL	1 080,00 m²	1 080,00 m²	

Bâtiment C

Lot	Surfaces en m² — SP RDC Activité	SP R+1 Bureaux	SP Total	Loyer HT/HC
C1	338,10 m²	70,40 m²	408,50 m²	43 644 €
C2	348,90 m²	72,60 m²	421,50 m²	44 385 €
C3	349,30 m²	73,00 m²	422,30 m²	44 385 €
C4	349,30 m²	73,00 m²	422,30 m²	44 385 €
C5	348,60 m²	72,90 m²	421,50 m²	44 385 €
C6	349,10 m²	73,10 m²	422,20 m²	44 385 €
C7	349,20 m²	73,20 m²	422,40 m²	43 644 €
C8	348,60 m²	72,90 m²	421,50 m²	44 385 €
C9	348,60 m²	73,20 m²	421,80 m²	44 385 €
C10	347,80 m²	72,80 m²	420,60 m²	44 385 €
C11	356,70 m²	74,30 m²	431,00 m²	45 126 €
C12	369,40 m²	75,20 m²	444,60 m²	45 425 €
C13	362,20 m²	73,60 m²	435,80 m²	45 183 €
C14	362,40 m²	73,70 m²	436,10 m²	45 183 €
C15	362,30 m²	73,70 m²	436,00 m²	45 183 €
C16	362,30 m²	73,70 m²	436,00 m²	45 183 €
C17	362,20 m²	73,60 m²	435,80 m²	45 183 €
C18	362,20 m²	73,60 m²	435,80 m²	45 183 €
C19	362,10 m²	73,60 m²	435,70 m²	45 183 €
C20	362,20 m²	73,60 m²	435,80 m²	45 183 €
C21	683,50 m²	124,60 m²	808,10 m²	83 431 €
TOTAL	7 785 m²	1 590,30 m²	9 375,30 m²	

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Composé de surfaces d'activité et de bureaux, ce type de bâtiment est idéal pour des PME / PMI.

MBY

- Hauteur sous poutre Rdc : 7,5 m
- Charge au sol Rdc Acti : 3 tonnes /m²
- Mezzanines pouvant être aménagées en bureaux
- Charge au sol mezzanine : 350 kg / m²

SBY

- Portes sectionnelles 3 × 3 m
- Hauteur sous poutre Rdc : 3,3m
- Charge au sol Rdc Acti : 2 tonnes /m²
- Mezzanines pouvant être aménagées en bureaux
- Charge au sol mezzanine : 350 kg / m²

NOS OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Correspond au loyer « Brut »

BRUT

- Séparatifs entre lots
- Eclairage LED de la halle d'activité
- Dallage béton 3 t/m² en RDC
- Attentes Eau Froide - Evacuation EU
- Compteur électrique 36 KVA
- Fibre

+

- Mezzanine brute

Dalle béton 350 kg/m²

CLASSIQUE

- Aménagements BRUT

+

- 1 WC norme PMR en RDC
- 1 escalier (3 options*)

+

- Mezzanine brute

Dalle béton 350 kg/m²

Garde corps métallique

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

Correspond au loyer « Aménagé »

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 m² 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

+

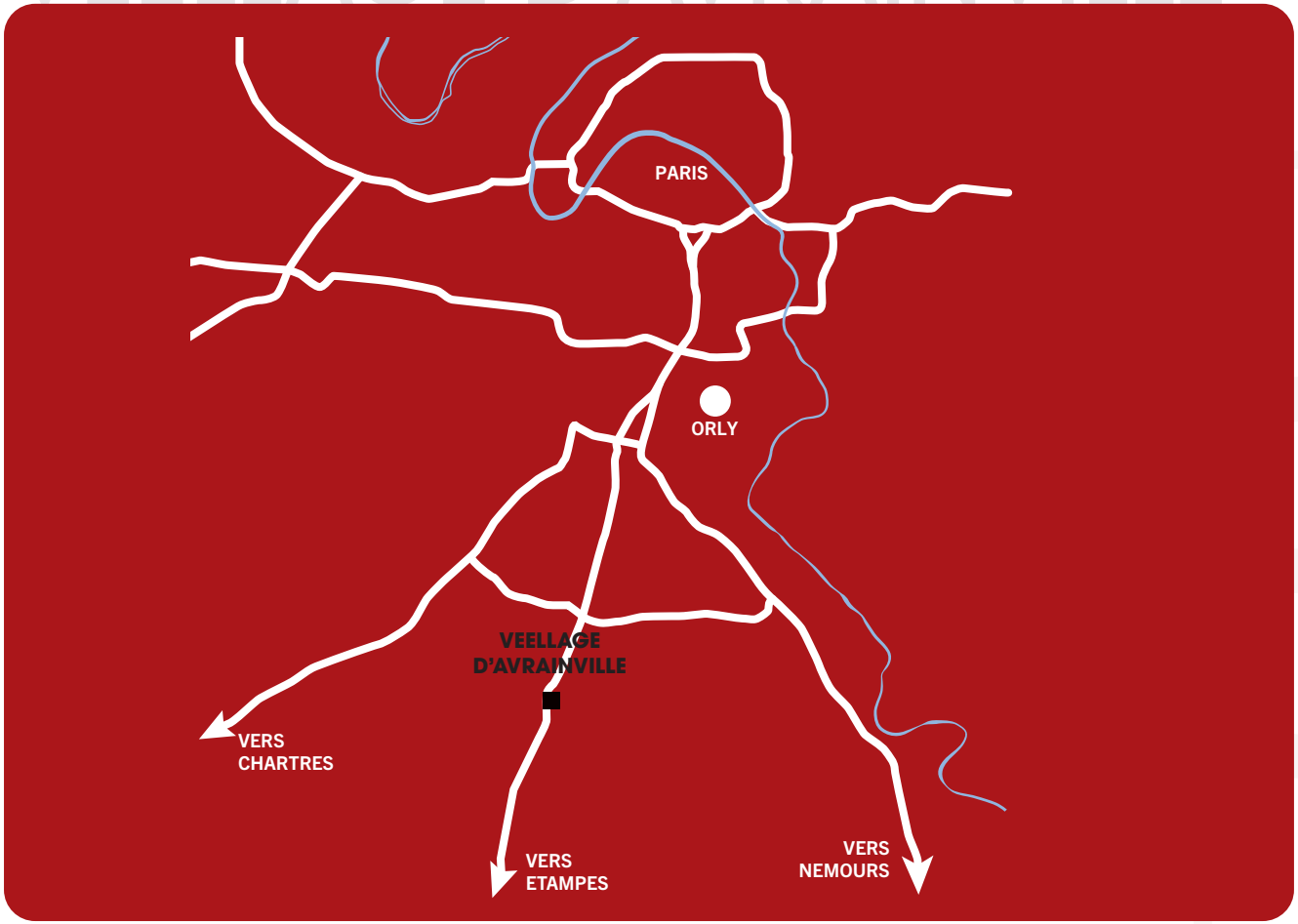
- Bureaux d'accueil de 30 m² aménagé au rez-de-chaussée (cf. Descriptif DYNAMIQUE)

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



Situé sur une zone d'activité dynamique.

RN 20
91630 Avrainville

En bordure de la N20
À proximité immédiate de la D19

Gare des Arpajon à 3,4 km (8 min)

Aéroport d'Orly à 27 km

CONTACT

Juliette SCHMILL
Responsable de commercialisation
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

