Veellage

de Bobigny



42 rue Benoît Frachon
93000 Bobigny

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 DE BOBIGNY

42 RUE BENOÎT FRACHON- 93000 BOBIGNY

Proudreed propose son premier bâtiment d'activité à étage au sein de son Veellage de Bobigny.

Le Veellage s'étend sur une surface totale de 11 400 m² et propose à la location 33 cellules mêlant une partie activité et une partie bureaux. 22 cellules de 275 m² environ disposent en effet de mezzanines filantes d'environ 75 m². Ces 22 cellules prendront la forme d'une bâtiment biface de 11 lots sur lesquels viendra se poser l'extension verticale de 11 cellules supplémentaires sur le sud et la rue Albert Einstein.

3 lots témoins seront aménagés et le reste des cellules est aménageable sur demande.

Le Veellage de Bobigny a été livré en avril 2026.

- 1 bâtiment bi-face, avec extension verticale
- 11 400 m² de surface plancher totale sur une emprise au sol de 6 200 m²
- 33 cellules à partir de 350 m²
- Rampe d'accès avec inclinaison maximale de 8 %
- Nouvelle charte architecturale
- Bornes de recharge pour véhicules électriques

VEELLAGE DE BOBIGNY







PLAN DE MASSE

VEELLAGE DE BOBIGNY



DISPONIBILITÉ DES LOTS

LOTS DISPONIBLES

LOTS NON DISPONIBLES

LOTS SOUS OPTION

TABLEAU DES SURFACES

EN M² ET VALEURS

Lot	Surfaces en m²					Loyer annuel HT/HC
	RDC	Mezzanine	Balcons	TOTAL	Parkings	
A1	272 m²	73 m²		345 m²	4	55 300 €
A2	270 m²	72 m²		341 m²	4	53 000 €
A3	270 m²	72 m²		341 m²	4	57 970 €
A4	270 m²	72 m²		341 m²	4	54 560 €
A5	277 m²	72 m²	4 m²	353 m²	4	56 480 €
A6	278 m²	72 m²	4 m²	354 m²	4	56 640 €
A7	276 m²	72 m²		348 m²	4	54 000 €
A8	276 m²	72 m²		348 m²	4	54 000 €
A9	276 m²	72 m²		348 m²	4	54 000 €
A10	276 m²	72 m²		348 m²	4	54 000 €
A11	279 m²	73 m²		352 m²	4	56 300 €
B1*	257 m²	70 m²	4 m²	331m²	4	56 270 €
B2*	276 m²	72 m²		348 m²	4	59 160 €
B3	275 m²	73 m²	4 m²	352 m²	4	56 320 €
B4	275 m²	72 m²	4 m²	351 m²	4	56 160 €
B5	275 m²	72 m²	4 m²	351 m²	4	56 160 €
B6	275 m²	72 m²	4 m²	351 m²	4	56 160 €
B7	276 m²	72 m²	4 m²	352 m²	4	56 320 €
B8	276 m²	72 m²	4 m²	352 m²	4	56 320 €
B9	275 m²	72 m²	4 m²	351m²	4	56 160 €
B10	276 m²	72 m²	4 m²	352 m²	4	56 320 €
B11	264 m²	73 m²	4 m²	341 m²	4	54 560 €
TOTAL	3 279 m²	864 m²	48 m²	7 651 m²	48	

* Les cellules aménagées feront l'objet d'un sur-loyer de 10 € HT/m².

Lot	Surfaces en m²					Loyer annuel HT/HC
	RDC	Mezzanine	Balcons	TOTAL	Parkings	
C1	272 m²	70 m²	4 m²	346 m²	4	55 360 €
C2	273 m²	71 m²	4 m²	348 m²	4	52 200 €
C3	274 m²	71 m²	4 m²	349 m²	4	52 350 €
C4	275 m²	71 m²	4 m²	350 m²	4	52 500 €
C5	274 m²	71 m²	4 m²	349 m²	4	52 350 €
C6	274 m²	71 m²	4 m²	349 m²	4	52 350 €
C7	275 m²	71 m²	4 m²	350 m²	4	52 500 €
C8	275 m²	71 m²	4 m²	350 m²	4	52 500 €
C9	274 m²	71 m²	4 m²	349 m²	4	52 350 €
C10	275 m²	71 m²	4 m²	350 m²	4	52 500 €
C11	277 m²	72 m²	4 m²	353 m²	4	52 950 €
TOTAL	3 018 m²	781 m²	44 m²	3 843 m²	44	

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Composé de surfaces d'activité et de bureaux, ce type de bâtiment est idéal pour des PME / PMI et peut également répondre aux besoins de preneurs nécessitant une surface plus importante.

- 33 cellules de 269 à 279 m²
- Porte sectionnelle 3,50 m × 3,50 m
- Hauteur sous plafond R+0 : 8 m et 4.24 m sous mezzanine
- Hauteur sous plafond R+1 : 6.9 m et 3.8 m sous mezzanine
- Charge au sol R+0 : 2 tonnes /m² et 350 Kg/m² pour les mezzanines
- Charge au sol R+1 : 1 tonne/m² et 350 Kg/m² pour les mezzanines
- 3 cellules aménagées : sanitaires PMR en rdc, dalles PVC imitation parquet, faux-plafond et climatisation réversible
- Tarif bleu
- Accès étage par une rampe pour véhicules de 7.5 Tonnes maximum
- Toiture végétalisée

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

VEELLAGE DE BOBIGNY



Au sein de la ZI Les Vignes de Bobigny, zone d'activité historique du Nord-Est de Paris et intra A86.

→ 42 rue Benoît Frachon
93000 Bobigny

A86 et N3 à proximité immédiate

Gare RER de Pantin à 10 min en voiture

- Lignes de bus 251 et 234 à proximité immédiate
- Station de métro Bobigny Pablo Picasso à 7 min en voiture et 20 min à pied

CONTACT

Jules MORAND
Responsable de commercialisation
jules.morand@proudreed.com
07 65 18 88 74

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

