PARC LOGISTIQUE

Le parc des Buis

2ieme PHASE

Boisseaux (45)

Disponibilité: Juillet 2023

Livraison d'un nouvel entrepôt logistique multimodal de dernière génération d'une superficie totale de 94,212m^2

www.parclogistiquedeboisseaux.com

Clarion Partners Europe poursuit le développement du parc des Buis à Boisseaux et propose ainsi à la location un nouvel entrepôt logistique de Classe A d'environ 94,000 m². Situé à 75 km au sud de Paris et à 45 km au nord d'Orléans, deux pôles logistiques majeurs en France, et au coeur de la dorsale logistique française (axe Orléans/Paris), le Parc des Buis offre un accès priviligié au bassin francilien, ainsi qu'aux connexions vers le Nord et l'Ouest.

L'immeuble que nous vous proposons est un bâtiment en configuration monoface, à usage de stockage et de bureaux d'accompagnement, certifié BREEAM Very Good. Actuellement en cours de construction, la livraison est prévue pour juillet 2023. L'actif proposera les normes techniques les plus élevées de l'industrie avec, entre autres spécifications : une capacité de chargement au sol de 5 T/m², 1,0 porte à quai pour 1 000 m² d'entrepôt, une profondeur de cour de camions de 36 m, une hauteur libre de 11,60 m maximum et une classification SEVESO Seuil Bas permettant le stockage de produits dangereux.

Ce programme s'inscrit dans une démarche de développement durable puisqu'il sera équipé de de panneaux solaires en toiture, d'un éclairage LED intégral avec des capteurs de mouvement et d'intensité lumineuse, de bornes écoénergétiques de type « BMS », de compteurs intelligents, de systèmes de détection des fuites d'eau et de systèmes de recyclage des eaux de pluie.

Le projet sera également certifié BREEAM Very Good.

Contenu

Sommaire	04
Macro-localisation	05
Micro-localisation	06
Spécifications techniques	07
Boisseaux P4 - Phase 2	09
Design écoénergétique	11
Autorisations ICPE	12
Bassin d’emploi	13
Images	14
Conditions économiques	17

Sommaire

- L’immeuble est suitué dans le département de la Loire en région Centre Val-de-Loire, à 23 km au nord des communes d’Artenay et Poupry, au carrefour de l’agglomération orléanaise et de l’agglomération parisienne par l’A10/ N20, et **a seulement 4km de la frontière de l’Île-de-France**.

- L’actif se trouve a **100m de la station de train TER** de Boisseaux et propose un accès direct à Paris en évitant les péages de l’A10.

- Une excellente localisation qui permet de bénéficier d’une taxe foncière réduite (**estimé à €1.67/m²/an**) ainsi que des charges locatives modérées, tout en étant au carrefour de la Cosmetic Valley et de la deuxième plus grande région métropolitaine d’Europe.

- Construction respectant **les plus hauts standards de marché**: hauteur libre (11.6m), autodocks (90 portes à quai), éclairage LED intelligent (capteurs de mouvement et d’intensité lumineuse), panneaux solaires, certification BREEAM Very Good.

- **94,212m²** divisible (jusqu’à 15 cellules), offrant ainsi une flexibilité supplémentaire aux locataires.

- **Nombreuses autorisations ICPE,** ainsi qu’une classification Seveso Seuil Bas (permettant le stockage de produits dangereux et inflammables)

- **Construction avancée.**

- **Date de livraison : juillet 2023.**

Macro-Localisation

- **Artenay:** 20 min. (via la D2020)
- **Étampes:** 25 min. (via la N20)
- **Pithiviers:** 25 min. (via la D22)
- **Chartres:** 50 min. (via la N154)
- **Orléans:** 45 min. (via la A10)
- **Paris:** 60 min. (via la N20)

Boisseaux TER station: 100m de l'entrée du parc
(Orléans - Paris Austerlitz TER Paris Austerlitz)

- **Aéroport Orléans Valée du Loire:** 50 km./ 55 min.
- **Aéroport Orly:** 50 km./ 50 min.
- **Aéroport Roissy CDG Airport:** 100 km./ 1h55 min.

Micro-Localisation

- L’entrepôt est situé à proximité de l’A10, autoroute d’importance régionale, désservant l’agglomération orléanaise et nationale puisqu’elle relie les deux dorsales logistiques.

- La propriété est adjacente (moins de 200 mètres) à la N20, ce qui offre une alternative substantiellement moins onéreuse à l’A10.

- Le site permet de réduire les coûts de distribution autant au sud d’Orléans qu’au nord vers Paris en évitant les multiples péages de l’A10.

- L’actif est situé dans un parc logistique existant (le “Parc de Buis”), avec plus de 75 000 m² d’actifs de classe A loués à de nombreux locataires internationaux solides.

- Possibilités d’extensions futures avec l’étude en cours de la construction d’un entrepôt XXL supplémentaire (phase 3: PC et ICPE purgés).

Spécifications techniques

90 portes à quai (6 par cellules) et **5 portes d’accès** plain-pied.

Chargement au sol de 5 tonnes par mètre carré.

370 places de parking pour véhicules légers et **10 places de parking pour poids lourd** (avec nombreuses options de stationnements supplémentaire pour un total de 596 et 112, respectivement).

6 accès indépendants et securisés pour piétons ainsi que 2 accès indépendants dédies aux véhicules lourds sités aux deux extremités du bâtiments avec présence de 2 guérites de sécurité.

Éclairage LED intelligent (capteurs de mouvement et d’intensité lumineuse) de 150 LUX dans l’entrepôt.

“Bureaux flexibles - R+1 possible”.

Certification BREEAM Very Good et Seveso Seuil Bas.

Spécifications techniques

Total de 94 212 m² répartis sur 15 cellules

- 6 plots de bureaux pour un total de 2 877m²
- 1 020 m² de locaux de charge
- 272 m² de locaux techniques
- 2 guérites de 48 m²

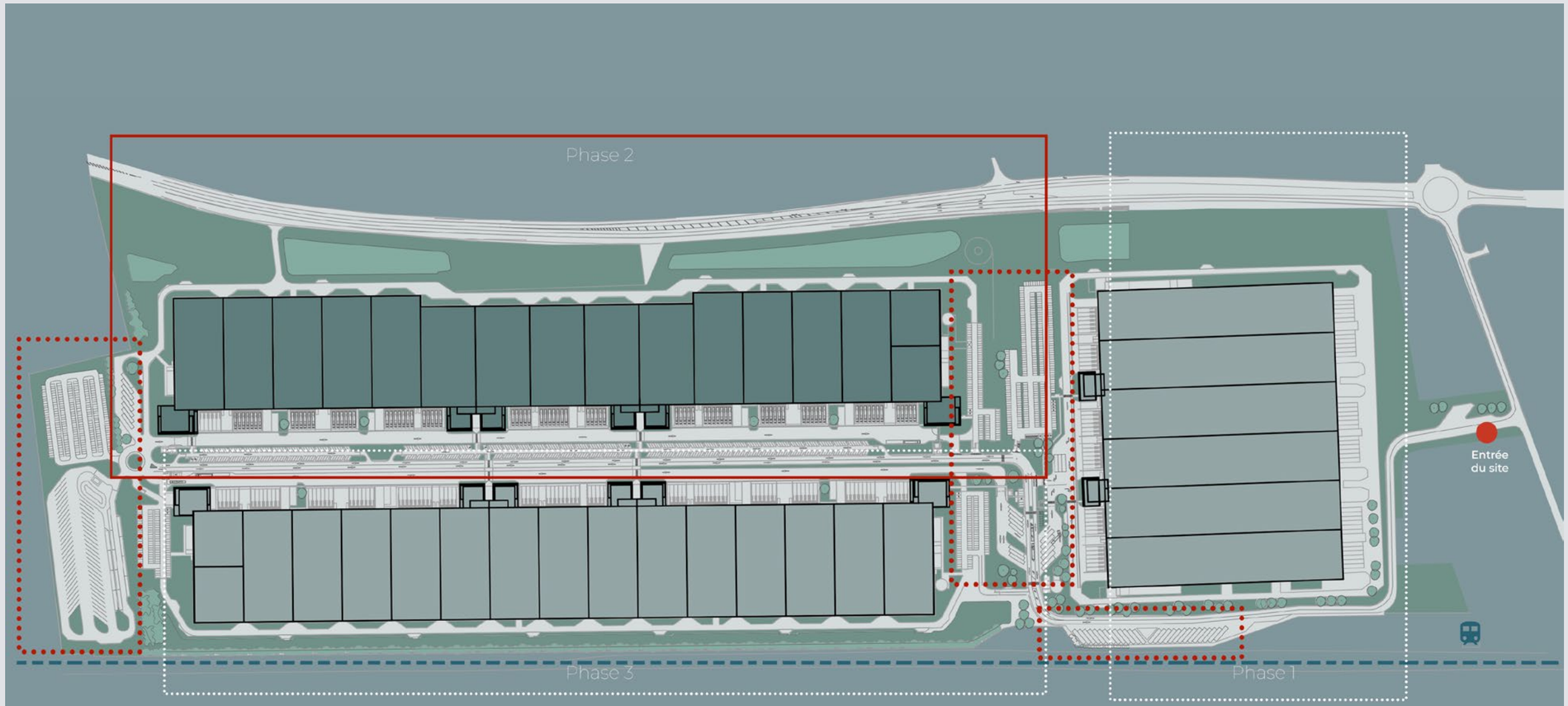
Hauteurs libres: 11,6m maximum sur l'ensemble de l'entrepôt, 11,1m de chaque côté des unités et 10,8m au-dessus des quais de chargement.

Structure:

- Structure: béton / charpente en bois
- Bac en acier en toiture

Boisseaux P4 - Phase 2

Masterplan



Phase 2

- Bâtiment P4
- En cours de construction
- Date de livraison: Juillet 2023
- Stationnements flexibles: possibilité d'ajouter des places de stationnement supplémentaires pour véhicules légers et poids lourds, par la construction d'un stationnement à étages ou par l'acquisition de fonciers adjacents (pour un total de 596 places de stationnement pour voitures et 112 places pour poids lourds).

Phase 1

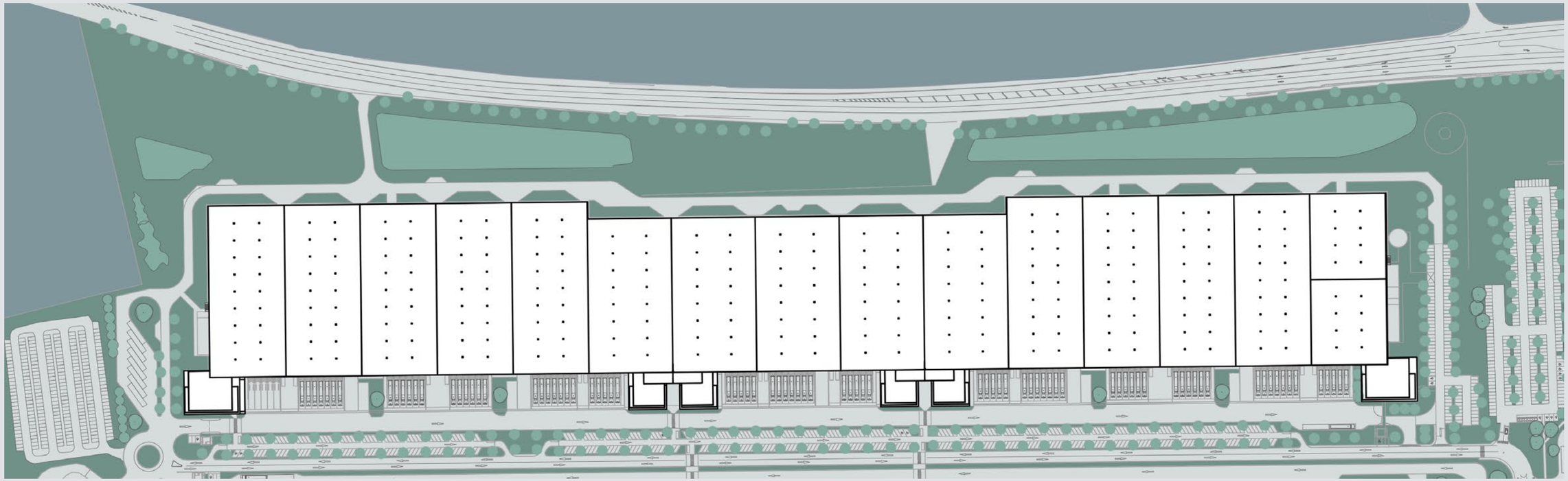
- Bâtiment P1/P2
- Construction terminée
- 100% occupé par Safran et Thalès

Phase 3

- Bâtiment P3
- Construction à entamer
- Opportunité de croissance: espace supplémentaire potentiellement disponible

Boisseaux P4 - Phase 2

Phase 2



Phase 2 - Surfaces

Unités 1 à 15 ..... **89,994 m²**

6 unités de bureaux ..... 2,877 m²

Locaux de charge ..... 1,020 m²

Locaux techniques ..... 272 m²

2 guérites de sécurité ..... 48 m²

Total (toutes unités confondues) .. 94,212 m²

Cet entrepôt logistique neuf de dernière génération est construit en respectant les normes techniques et de design les plus élevés de l'industrie. Il dispose de:

- **5 portes d'accès de plain-pied à commande électrique.**
- **90 quais de chargement automatiques** avec leviers hydrauliques électriques.

Sur l'ensemble du site, l'immeuble logistique bénéficie d'une circulation améliorée, ainsi que d'entrées et de stationnements séparés pour camions et véhicules.

Capacité de stationnement maximale: 596 places pour voitures et 112 places pour poids lourds.

Design écoénergétique

- Chaque unité de bureau dispose de son propre tableau divisionnaire offrant la possibilité de maîtriser précisement la consommation **de fluides**.

- Installation d'une centrale solaire en toiture en partenariat avec Urbasolar permettant au bâtiment de dépasser l'obligation de la Loi Climat & Résilience et de participer au label environnemental BREEAM « Very Good »:
  - Surface de toiture : 89.630 m² (15 cellules)
  - Surface Centrale PV : 41.870 m²
  - **Puissance installée : 9,15 MWc**
  - Production électrique : 9.726 MWh en année 1
    - Soit la Consommation annuelle de:
      - 2.147 foyers (hors chauffage)
      - Soit **4.788 habitants**
    - Soit **69,6%** des besoins en électricité des habitants de la Communauté de Communes de la Plaine du nord Loiret.
  - Quantité de CO2 évitée : 156 Tonnes par an
    - Soit l'économie en rejet de 17 camions PL / an

- Chaque plot bureaux comprennent des **locaux sociaux amenagés** (avec casiers et douches).

- Installation d'éclairage LED avec une intensité moyenne de 150 Lux dans l'entrepôt et une intensité moyenne de 350 Lux dans les bureaux, ainsi que des **capteurs de mouvement** et d'intensité lumineuse.

- L'immeuble bénéficiera de l'installation d'une Gestion Technique Centralisée et de compteurs intelligents.

- En complément des panneaux solaires en toiture (dont certains dédiés à la production d'ECS dans les bureaux), l'immeuble bénéficiera également de systèmes de détection des fuites d'eau et de systèmes de recyclage des eaux de pluie pour renforcer son impact durable.

Autorisations ICPE

ICPE	Régime	Description	Volumes autorisés
1436	D	Liquides de point éclair compris entre 60°C et 93°C, à l'exception des boissins alcoolisés (stockage ou emploi de)	500 t
1510	A	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrpôts couverts	104,208 m3
1530	A	Dépôts de papiers, carons ou matériaux combustibles analogues	214 371 m3
1532	A	Stockage de bois ou de matérieaux combustibles analogues	214 371 m3
2662	A	Stockage de polymères	214 371 m3
2663	A	Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères	214 371 m3
2910	D	Combustion, à 'exclusion des installations visées par les rubriques2770, 2771, 2971 ou 2931	3,3 MW
2925	D	Ateliers de charge d'accumulateurs	400 kW
4001	A	Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux	Seuil bas
4320	D	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2 contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1	60 t
4321	N	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2 contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1	499 t
4330	D	Liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables mantenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60°C maintenus à une température supérieure à leur température d'ebullition oun dans conditions particilières de traitement, telles qu'une pression ou une température élévée	9 t
4331	D	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'excursion de la rubrique 4330	99 t
4510	D	Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou ou chronique 1	40 t
4511	N	Dangereux pour l' énvironnement aquatique chronique 2	80 t
4734	N	Produits pétroliers spécifiques et carburant de substitution: essences et naphtas; kérosènes (carburants d'aviation compris); gazoles (gazole diesel, gazole de chauffage domestique et mélanges de gazoles compris); fioul lourd; carburants de substitution pour véhicules, utilisés aux mêmes fins et mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement	890 kg
4755	N	Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et âromes) présentant des propiétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables	450 m3

Bassins d’emploi

Accès priviligié à un vaste bassin de main-d’œuvre qualifiée. Boisseaux étant **l’épicentre de 3 zones à forte densité de population**, à savoir Evry, Orléans et Chartres.

Dans un rayon de 35 minutes en voiture:

- **Plus de 25 % de la population active peut être qualifiée d’ouvrière** (contre 22 % en moyenne en France).
- Selon les dernières données publiques publiques disponibles, il y a actuellement **plus de 10,600 travailleurs à la recherche d’emploi**, dont 4,400 recherchent un emploi «dans le secteur de la logistique».

La croissance de la population* dans la région est également supérieure à la moyenne nationale (5,2 % contre 3,8 %, respectivement).

Autant d’éléments qui font de Boisseaux **un site d’emploi attractif** pour tout locataire candidat.

Images exterieurs

Images exterieurs

Images exterieurs

Conditions économiques

Loyer annuel (hors taxe et charges):
49€ / m2/ an

Fiscalité:
1,67 / m2/an

Durée du bail:
6/9 ans

Agents mandatés:
EOL et BNP

Pour plus d’informations:

www.parclogistiquedeboisseaux.com

Contactez-nous:

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Cristophe Prioux
christophe.prioux@realestate.bnpparibas
06 78 30 39 06

Eric Lecomte
eric.lecomte@realestate.bnpparibas
06 13 54 16 55

EOL.

Arnaud Veto
aveto@eol.fr
06 07 90 08 40