

ZONE INDUSTRIELLE

LILLE-SECLIN

WOODY



PARC D'ACTIVITÉS
PAR NATURE

SOMMAIRE

01

Présentation
de Magellim
Développement

02

Localisation

03

Présentation
du parc d'activités
WOODY

04

Technique





01

PRÉSENTATION
DE MAGELLIM
DÉVELOPPEMENT

PRÉSENTATION DE MAGELLIM DÉVELOPPEMENT

Le groupe Magellim est un acteur global et intégré en immobilier né du rapprochement d'une société de gestion agréée et d'un développeur immobilier.

Cette intégration des métiers de **l'investissement, de la promotion et de la gestion** au sein d'une même structure permet d'apporter une réponse globale et performante à l'ensemble des clients.

NOS ATOUTS

L'engagement de nos équipes, notre esprit d'anticipation et notre agilité dans un monde en mutation permanente, sont mis au service de l'innovation et d'une culture du résultat pour nos clients avec un leitmotiv :

“ **Penser et agir sur ce qui nous rassemble,
l'immobilier de demain** ”

NOS MÉTIERS ET EXPERTISES

Développement immobilier

Réalisation de projets clés en main, en BEFA/VEFA/CPI :

- Tertiaire et tertiaire mixte pour les grands utilisateurs,
- Locaux d'activité (revente à la découpe ou location/en bloc)
- Logements (VEFA, découpe ou en bloc)

Valorisation d'actifs

Restructuration pour optimisation et valorisation de patrimoine en CPI pour patrimoine en compte propre ou en VEFA pour revente investisseur

Aménagement foncier

- Programmation urbaine, mixité et dynamisation territoriale
- Valorisation du foncier

DÉVELOPPEUR IMMOBILIER ENGAGÉ ET RESPONSABLE



LES FORCES DE MAGELLIM DÉVELOPPEMENT

- Une structure agile
- Une équipe d'experts
- Une gestion de projets complexes sur l'ensemble du territoire national



UN ACCOMPAGNEMENT CLÉ EN MAIN

- Maîtrise des choix de conception et matériaux
- Anticipation des attentes et usages
- Prise en compte de l'environnement
- Créativité et conception intelligente



UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

- Une équipe de maîtrise d'œuvre coordonne l'ensemble des intervenants autour du référent projet
- Des engagements dans une démarche de responsabilité sociétale en privilégiant des acteurs locaux pour développer le tissu économique des lieux d'implantation des bâtiments.

CHIFFRES CLÉS DEPUIS 2011



CHIFFRES CLÉS DEPUIS 2011

+ 55 000 M²
DE PROJETS RÉALISÉS

+ 110 M€
DE PROJETS RÉALISÉS

8
CERTIFICATION BREEAM

4
LABELS ENVIRONNEMENTAUX

1
LABEL WIRESCORE

37,00 M€
CA 2021



2022 - 2024 EN CONSTRUCTION

+ 37 000 M²
DE BUREAUX

+ 8 000 M²
DE PARCS D'ACTIVITÉS



2022 - 2024 EN CONCEPTION

+ 28 000 M²
DE REVALORISATION DE PROJETS

+ 7 500 M²
DE BUREAUX

+ 9 000 M²
DE RÉSIDENCES GÉRÉES



02

LOCALISATION

L'INDUSTRIE COMME RÉSINE

Créée en 1967, la Zone Industrielle de Lille-Seclin est l'un des plus importants pôles d'activités de la région des Hauts-de-France.

Des brasseries aux vinaigreries, en passant par les filatures de coton, tanneries, et autres distilleries l'enracinement industriel de la ville de Seclin est nettement marqué. Cette zone industrielle a su ancrer son identité dans le choix d'industries variées et non polluantes qui répondent à la politique d'avant-garde en matière de biodiversité et d'écologie de la ville de Seclin.



250
ENTREPRISES
IMPLANTÉES



20 TYPOLOGIES
D'ACTIVITÉS MIXTES
ET VARIÉES



6 000
SALARIÉS

UNE IMPLANTATION CENTRALE

Connectée au reste du territoire, la Zone Industrielle Lille-Seclin rayonne aujourd'hui grâce à sa position très attractive, notamment dûe à sa proximité directe des grands axes autoroutiers, de la gare, de l'aéroport et du centre-ville.

TEMPS DE TRAJET

EN VOITURE

Lille	15min
Aéroport de Lille-Lesquin	10 min
Gare de Seclin	8 min

EN TRAIN

Lille	10min
Lens	30min
Paris	1h30

EN BUS (LIGNES L92)

Lille Porte des Postes	25 min
------------------------	--------



03

PRÉSENTATION DU PARC D'ACTIVITÉ WOODY

L'ESSENCE DU PROJET

WOODY est un ensemble immobilier à usage mixte. WOODY intègre pleinement les besoins et les contraintes du territoire en requalifiant d'anciennes friches en cellules d'activités propres. Ce projet s'enracine autour de 3 atouts forts : son attractivité, sa modularité et sa qualité durable.



3 BÂTIMENTS
DISTINCTS



9 CELLULES
D'ACTIVITÉS



900 M²
DE BUREAUX
AMÉNAGÉS EN
MEZZANINE



3 803 M²
D'ENTREPÔT CHAUFFÉ
ET SHOW-ROOM



47 PLACES
DE STATIONNEMENT



5 BORNES DE
RECHARGE DE
VÉHICULE ÉLECTRIQUES



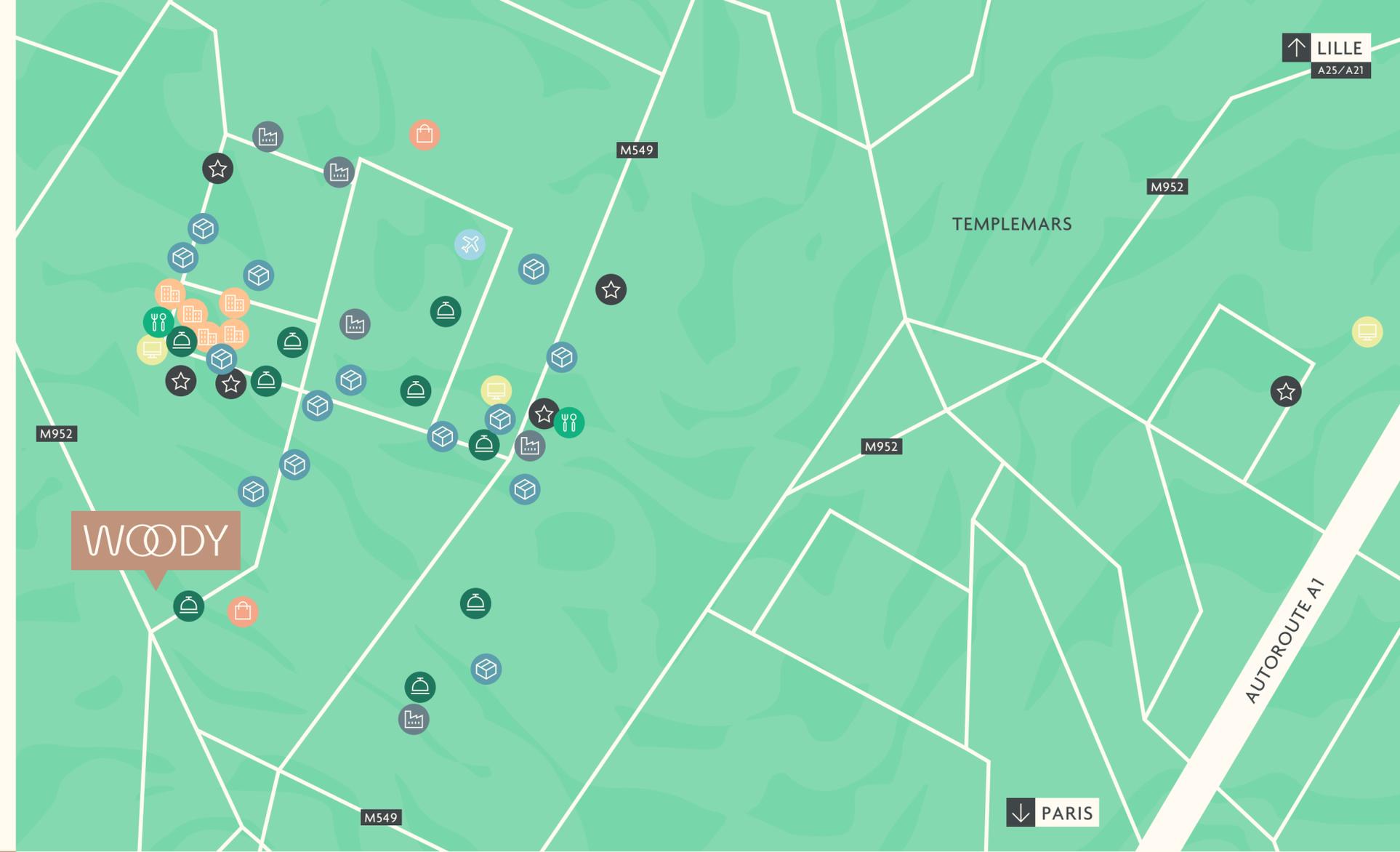
2 102 M²
D'ESPACES VERTS
DONT 31 ARBRES



LES RACINES DU PROJET L'ATTRACTIVITÉ

Grâce à son déploiement sur 178 hectares répartis sur 3 communes : Seclin, Noyelles-lès-Seclin et Templemars, la Zone Industrielle Lille-Seclin bénéficie de l'énergie impulsée par les nombreuses enseignes installées dans ce quartier industriel préservé.

De grandes entreprises cohabitent avec des sociétés plus discrètes mais pas moins performantes. Cette pluralité, unique en son genre sur la Métropole Lilloise, fait sa force et garantit sa pérennité. Ingénierie informatique, transport, transformation des métaux, distribution, formation, négoce, mécanique... 250 entreprises de toutes tailles concentrent une vingtaine d'activités différentes et en font la force du territoire.



LES GRANDES ENTREPRISES DE LILLE-SECLIN :

- Dassault Aviation
- Geodis
- Air Liquide
- Adecco
- Aramisauto
- Atos
- France Cars
- Siège social de Castorama
- Siège social de Kingfisher

 Aéronautique

 Bâtiment

 Commerce

 Industrie

 Informatique

 Restauration

 Services

 Transport & logistique

 Autres activités

LES RACINES DU PROJET LA MODULARITÉ

Répondre aux attentes des usagers est un enjeu ancré dans les projets menés par Magellim Développement.
Le projet WOODY a été conçu dans cette dynamique et propose des espaces entièrement modulables grâce à ses différentes typologies de surfaces. Les entreprises pourront librement aménager leurs activités selon leurs contraintes et besoins.

Ce projet mixte offre aux entreprises la possibilité d'avoir leurs bureaux connectés directement à leurs activités (stockage, showrooms, entrepôts...).



LES RACINES DU PROJET

LA QUALITÉ DURABLE

La responsabilité environnementale est une racine maitresse du projet WOODY. La revalorisation des anciennes friches a été pensée de manière durable en prenant en compte les performances énergétiques et environnementales des bâtiments d'activité.

Le bâtiment se pare de matériaux nobles, naturels et intemporels.



Une énergie naturelle qui sera portée par les 2102 m² d'espaces verts.

Magellim Développement s'engage à sélectionner des « activités propres » pour l'exploitation du parc d'activité WOODY pour accompagner le territoire dans ses objectifs ESG.



BATIMENT A



BATIMENT A

BATIMENT B



BATIMENT B

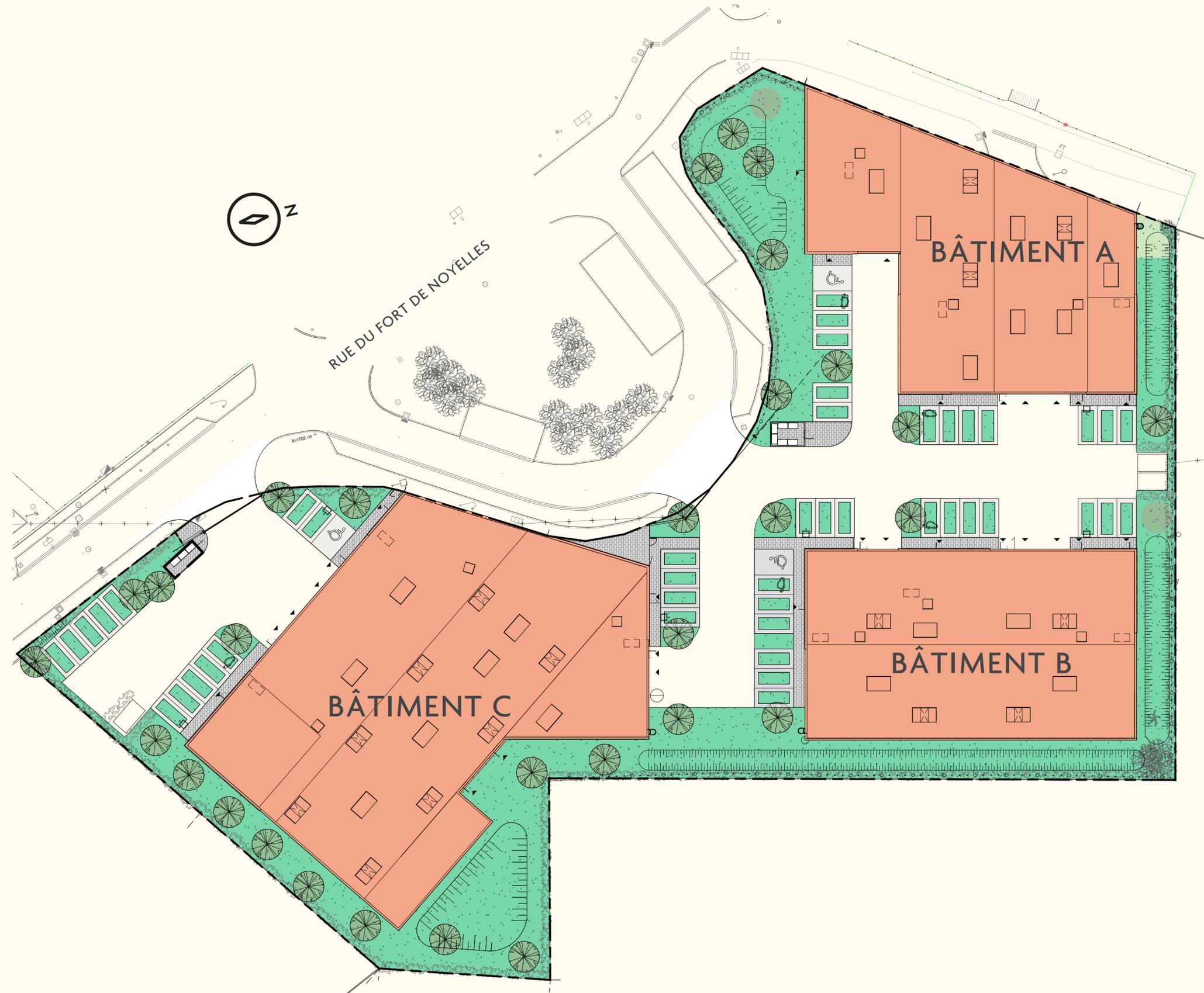
BATIMENT C



04

TECHNIQUE

PLAN MASSE



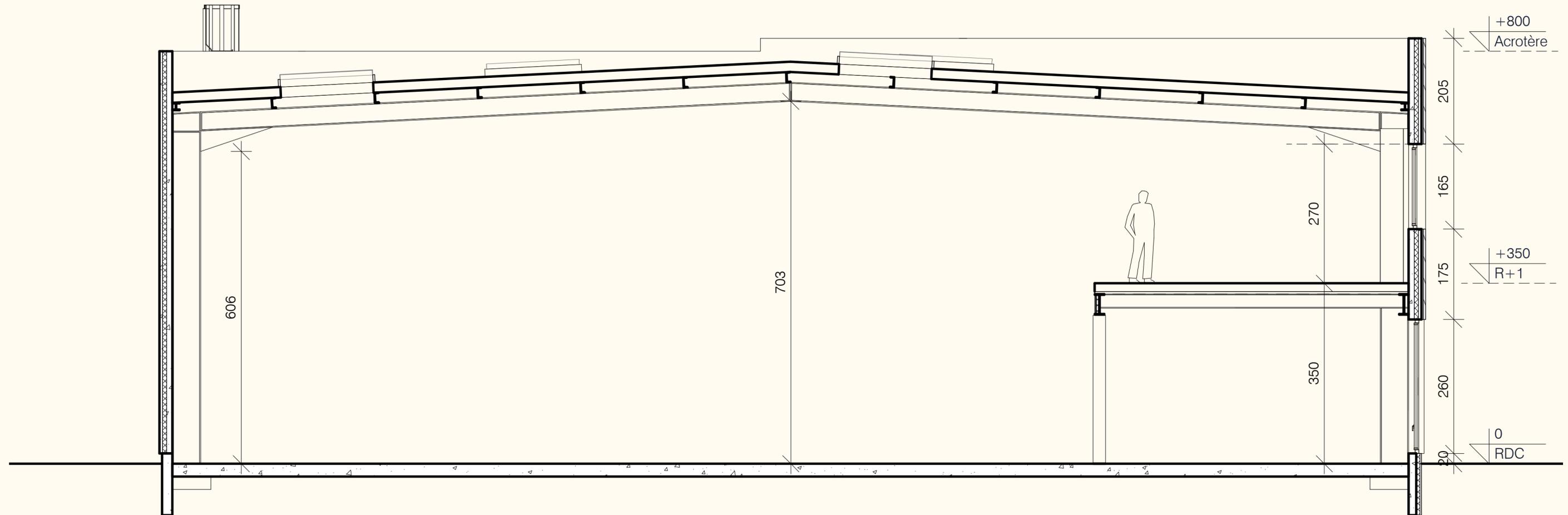
PLAN DE NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DE NIVEAU R+1



COUPE DE PRINCIPE



DESCRIPTIF TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

- Projet conforme à la réglementation thermique RT2012.
 - Code du travail.
 - Etablissement ne recevant pas de public.
 - Installation non classée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : l'ensemble des cellules des 3 bâtiments ne recevra pas de stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes.
 - Le site étant situé au-dessus de la nappe phréatique alimentant en eau potable la métropole Lilloise, le projet est conforme aux prescriptions de la zone de champs captants, les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle, sans rejet dans le réseau public ; et les surfaces sont rendues perméables dès que possible. De ce fait, les futures activités des cellules ne pourront en aucun cas risquer de générer une quelconque pollution en surface, de sorte à garantir une infiltration des eaux propres.
-

VRD / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Clôtures grillagées en périphérie du site.
 - Accès véhicules par portails coulissants motorisés, remplissage à barreaudage vertical. Entrée piétonne par portillon métallique.
 - Voirie lourde desservant l'ensemble des cellules ainsi que les aires de livraison au droit des portes sectionnelles.
 - Places de stationnement réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales.
 - Cheminements piétons en revêtement perméable.
 - Emplacements pour stockage des bennes à déchets.
 - Claustra bois en périphérie des enclos poubelle.
 - Tranchées et réseaux pour l'assainissement et les réseaux secs.
 - Réseau d'eau usée comprenant canalisations, regards et station de relevage pour rejet dans le réseau public.
 - Réseau d'eau pluviale composé de collecteurs, tamponnement, regards, filtres, tranchée drainantes et noues paysagères d'infiltration.
 - Aménagement paysager en périphérie du site, composé de plantations et engazonnement.
-

DESCRIPTIF TECHNIQUE

GROS ŒUVRE

- Fondations suivant étude géotechnique.
- Dallage en béton au RDC, armé par treillis soudé, finition lissée et quartzée, charge d'exploitation uniformément répartie de 3 tonnes / m².
- Plancher des mezzanines en bac collaborant et chape de compression, 350kg/m².
- Murs séparatifs entre cellules en maçonnerie de blocs de béton cellulaire, épaisseur 20 cm, CF 1h, non débordant en toiture.
- Murets en maçonnerie pour encastrement des boîtes aux lettres aux entrées du site.

CHARPENTE MÉTALLIQUE

- Ossatures des bâtiments en charpentes métalliques traitées antirouille, supports des couvertures des bâtiments, ossatures supports des planchers des mezzanines, et ossatures des panneaux de façade en béton.
- Hauteur libre sous gousset 6m.

COUVERTURE – ETANCHÉITÉ

- Complexe de couverture en bac acier, isolant et étanchéité, végétalisation sur 30% de la surface du projet.
- Isolation thermique, de classe C, performance selon étude thermique, fixation mécanique sur le bac support.
- Revêtement d'étanchéité de type élastomère.
- Lanterneaux d'éclairage et exutoires de fumée, répartition selon norme.
- Sécurisation de la toiture pour travaux d'entretien.

FAÇADES BÉTON, BARDAGES BOIS ET MÉTALLIQUE

- Panneaux de façade en béton préfabriqué, posés horizontalement, fixés sur l'ossature métallique, et laissés apparents.
- Panneaux de façade en béton préfabriqué, destinés à être habillés d'une vêtture type bois ajouré, ou de bardage métallique.
- Bardage bois constitué de tasseaux posés à claire-voie verticalement, fixé sur ossature primaire scellée aux panneaux de façade en béton.
- Bardage métallique extérieur, fixé sur profilés scellés aux panneaux béton.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ALUMINIUM

- Ensemble de châssis et portes en aluminium laqué en façade du bâtiment.
- Les ensembles menuisés seront réalisés en profils aluminium à rupture de pont thermique.
- Châssis ouvrant à la française, manœuvre par poignée.
- Portes d'entrées des cellules, simples, vitrées, remplissage par double vitrage feuilleté, serrure 3 points, cylindre européen A2P, poignée de tirage verticale, butoirs.
- Au RDC, les vitrages des châssis et portes seront équipés d'une face extérieure retardatrice d'effraction par vitrage feuilleté.

SERRURERIE

- Echelles à crinoline en façade de chaque bâtiment.
- Ensembles de boîtes aux lettres encastrés dans des murets aux entrées du site.
- Escalier métallique pour accès aux mezzanines, compris garde-corps et mains courantes thermolaqués.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

PORTES SECTIONNELLES / PORTES EXTÉRIEURES

- Portes sectionnelles, de dimensions 4m x 4,5m (h) à ouverture semi-horizontale, ou de dimensions 3m x 2,80m (h) à ouverture verticale, manœuvre manuelle.
- Manœuvre par motorisation en option.
- Tablier composé de sections isolantes suivant étude thermique.
- Dimensions et localisations selon plans architecte.
- Simples portes extérieures isolantes d'issue de secours, comprenant barre anti-panique intérieure, poignée de tirage extérieure, et ferme-porte.
- Simples portes extérieures pour locaux techniques, béquillage double.

PLOMBERIE / VENTILATION / CHAUFFAGE

- Alimentation en eau : point d'attente eau froide à l'intérieur de chaque cellule, compris vanne de coupure. Un comptage eau sanitaire par cellule.

- Canalisations d'évacuation en PVC.

Dans la zone bureaux en mezzanine :

- Ventilation mécanique simple-flux.
- Chauffage par panneaux rayonnants électriques.

Au RDC sous mezzanine :

- Alimentation en eau du bloc sanitaire, évacuations des eaux usées, WC, WC PMR, lavabo et miroir, robinetterie, chauffe-eau électrique 15 litres.
- Ventilation mécanique simple-flux du bloc sanitaire.

Dans la partie activité :

- Installation d'aérothermes électriques permettant de maintenir une température moyenne de 12°C.

ELECTRICITÉ

- Armoires divisionnaires pour les services généraux, à l'arrière des murets de boîtes aux lettres, compris réserve d'extension de 20%.
- Comptage tarif jaune (<250kVA) pour chaque cellule.
- Tableau Général Basse Tension (TGBT) dans chaque cellule.
- Coup de poing d'arrêt d'urgence.
- Eclairage intérieur de la zone d'activité par luminaires Led suspendus. Eclairage de sécurité par blocs autonomes.
- Eclairage extérieur par projecteurs Led fixés sur les façades, pour éclairage des voiries et cheminements piétons.
- Mise en place de bornes extérieures de recharge de véhicules électriques (10% des places), puissance 22 kW, 32 A triphasé.

Dans la zone bureaux en mezzanine :

- Goulotte électrique périphérique, comprenant un poste de travail par 20m² (3 prises 2P+T 16A).
- Eclairage intérieur par pavés leds mis en place dans le faux-plafond, commande manuelle par interrupteur, éclairage de sécurité.

Au RDC sous mezzanine :

- Alimentation électrique et éclairage du bloc sanitaire par spots encastrés dans le faux-plafond.

CLOISONS, DOUBLAGES, MENUISERIE INTÉRIEURE, FAUX-PLAFONDS, PEINTURE, REVÊTEMENTS DE SOLS ET MURS

Dans la zone bureaux en mezzanine :

- Cloisons et doublages isolés périphériques peints, bloc-porte stratifié, faux-plafond en dalles de fibres minérales, revêtement de sol souple en dalles de moquette.

Au RDC sous mezzanine :

- Bloc sanitaire comprenant cloisons, bloc-portes, peinture, faux-plafonds, sol en béton quartzé identique à la zone d'activités.

TABLEAU DES SURFACES UTILES BRUTES LOCATIVES

Cellule	RDC activité	RDC sous mezzanine	Sanitaires	TOTAL RDC	Bureaux R+1	TOTAL Cellule	% surface bureaux R+1 Surface totale	% surface aménagement Surface totale
C01	332 m ²	112 m ²	11 m ²	452 m ²	120 m ²	572 m ²	21 %	23 %
C02	235 m ²	64 m ²	11 m ²	310 m ²	75 m ²	385 m ²	19 %	22 %
C03	220 m ²	69 m ²	11 m ²	300 m ²	80 m ²	380 m ²	21 %	24 %
C04	202 m ²	64 m ²	11 m ²	277 m ²	76 m ²	353 m ²	22 %	24 %
C05	358 m ²	64 m ²	11 m ²	433 m ²	74 m ²	507 m ²	15 %	17 %
C06	202 m ²	64 m ²	11 m ²	277 m ²	76 m ²	353 m ²	22 %	25 %
C07	406 m ²	126 m ²	12 m ²	544 m ²	128 m ²	672 m ²	19 %	21 %
C08	272 m ²	115 m ²	12 m ²	399 m ²	125 m ²	524 m ²	24 %	26 %
C09	664 m ²	136 m ²	11 m ²	811 m ²	146 m ²	957 m ²	15 %	16 %
TOTAL	2 888 m²	814 m²	101 m²	3 803 m²	900 m²	4 703 m²	19 %	21 %

TABLEAU DES LOYERS

Cellule	Loyer mensuel (€ HT)	Loyer trimestriel (€ HT)	Loyer annuel (€ HT)
C01	4 057,50 €	12 172,50 €	48 690,00 €
C02	2 740,58 €	8 221,75 €	32 887,00 €
C03	2 726,33 €	8 179,00 €	32 716,00 €
C04	2 512,75 €	7 538,25 €	30 153,00 €
C05	3 644,58 €	10 933,75 €	43 735,00 €
C06	2 519,92 €	7 559,75 €	30 239,00 €
C07	4 776,42 €	14 329,25 €	57 317,00 €
C08	3 715,83 €	11 147,50 €	44 590,00 €
C09	6 819,42 €	20 458,25 €	81 833,00 €

WOODY

Une réalisation

MAGELLIM
DÉVELOPPEMENT