

Veillage

du Bois de la Noue

■ ZAC du Bois de la Noue
44360 Saint-étienne de Montluc

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

**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 DU BOIS DE LA NOUE

ZAC DU BOIS DE LA NOUE – 44360 SAINT-ÉTIENNE DE MONTLUC

Le Veellage du Bois de la Noue est un parc d'activités résolument tourné vers la nature, qui offre un cadre de travail privilégié aux entreprises qui ont choisi de s'y installer.

Dernier né du Veellage du Bois de la Noue, le bâtiment MBY6 est conçu suivant la charte architecturale de Proudreed. Parmi les 11 cellules, 3 d'entre elles (740 m² chacune) sont de plains-pieds et dotées de quais de chargement, avec cour de 35 m.



1 bâtiment avec quais de chargement PL



Cellules à partir de 312 m²



4 830 m² de surface totale



Nouvelle charte architecturale

VEELLAGE DU BOIS DE LA NOUE



PLAN DE MASSE

VEELLAGE DU BOIS DE LA NOUE



DISPONIBILITÉ DES LOTS



LOTS DISPONIBLES



LOTS NON DISPONIBLES

TABLEAU DES SURFACES

EN M² ET VALEURS

Lots	Bureaux			Loyer annuel HT/HC	
	RDC	R+1	Totale	Livraison brute	Livraison aménagée
6A	240 m ²	72 m ²	312 m ²	-	30 576 €
6B	240 m ²	72 m ²	312 m ²	-	30 576 €
6C	240 m ²	72 m ²	312 m ²	-	30 576 €
6D	240 m ²	72 m ²	312 m ²	26 520 €	30 576 €
6E	240 m ²	72 m ²	312 m ²	26 520 €	30 576 €
6F	240 m ²	72 m ²	312 m ²	26 520 €	30 576 €
6G	240 m ²	72 m ²	312 m ²	26 520 €	30 576 €
6H	300 m ²	78 m ²	378 m ²	32 130 €	37 044 €
6I	600 m ²	156 m ²	756 m ²	64 260 €	74 088 €
6J	600 m ²	156 m ²	756 m ²	64 260 €	74 088 €
6K	600 m ²	156 m ²	756 m ²	64 260 €	74 088 €
TOTAL	3 780 m ²	1 050 m ²	4 830 m ²		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Le bâtiment Mby 6 est composé de 11 cellules d'activités, de 312 à 756 m² avec bureaux en R+1.

Ce type de bâtiment est idéal pour des PME / PMI.

- Divisibilité en 11 cellules à partir de 312 m²
- Hauteur libre : 7,5 m
- Charge au sol en RDC : 3 T/m²
- Charge en mezzanine : 350 kg/m²
- Portes sectionnelles : 3,5 x 3,5 m

Les locaux « aménagés » s'entendent avec les travaux suivants :

- Bloc sanitaire PMR au RDC
- Escalier droit filant d'accès à la mezzanine
- Mezzanine en bureau paysagé climatisé
- Quais poids-lourds

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 DU BOIS DE LA NOUE



→ ZAC du Bois de la Noue
44360 Saint-Etienne-de-Montluc



Nantes : 15 min
Saint-Nazaire : 30 min
Rennes : 1 h
2 x 2 voies RN165 : 3 min



Nantes TGV : 25 min
Gares SNCF : Cordemais et
Saint-Étienne-de-Montluc



Aéroport Nantes-Atlantique : 25 min

CONTACT

Frédéric MERIGUET
Asset Manager

frederic.meriguet@proudreed.com

02 51 79 79 41 / 06 78 40 17 12

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

