

Veellage de Dijon

26 avenue de Stalingrad
21000 Dijon

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 DIJON

26 AVENUE DE STALINGRAD - DIJON

Notre Veellage de Dijon s'étend sur **plus de 18 000 m²** et propose 5 bâtiments à la location, comprenant **locaux d'activité** et **bureaux** en mezzanine.

Il se situe au coeur de **la Z.A.E Cap Nord**, un hub économique clé composé de plus de 1 000 entreprises sur près de 300 hectares. Le dynamisme de cette zone est renforcé par l'association Cap Nord, qui fédère les acteurs locaux et améliore les infrastructures. La zone bénéficie d'une excellente accessibilité et sa proximité avec le centre-ville et les zones résidentielles en fait un emplacement idéal pour les entreprises et leurs salariés.

La livraison de la première phase (bâtiment AB) est prévue pour décembre 2026.
Les phases 2 et 3 sont disponibles pour la création de bâtiment clé-en-main.

5 bâtiments

+ 18 000 m² de surface totale

Cellules à partir de 280 m²

VEELLAGE DE DIJON



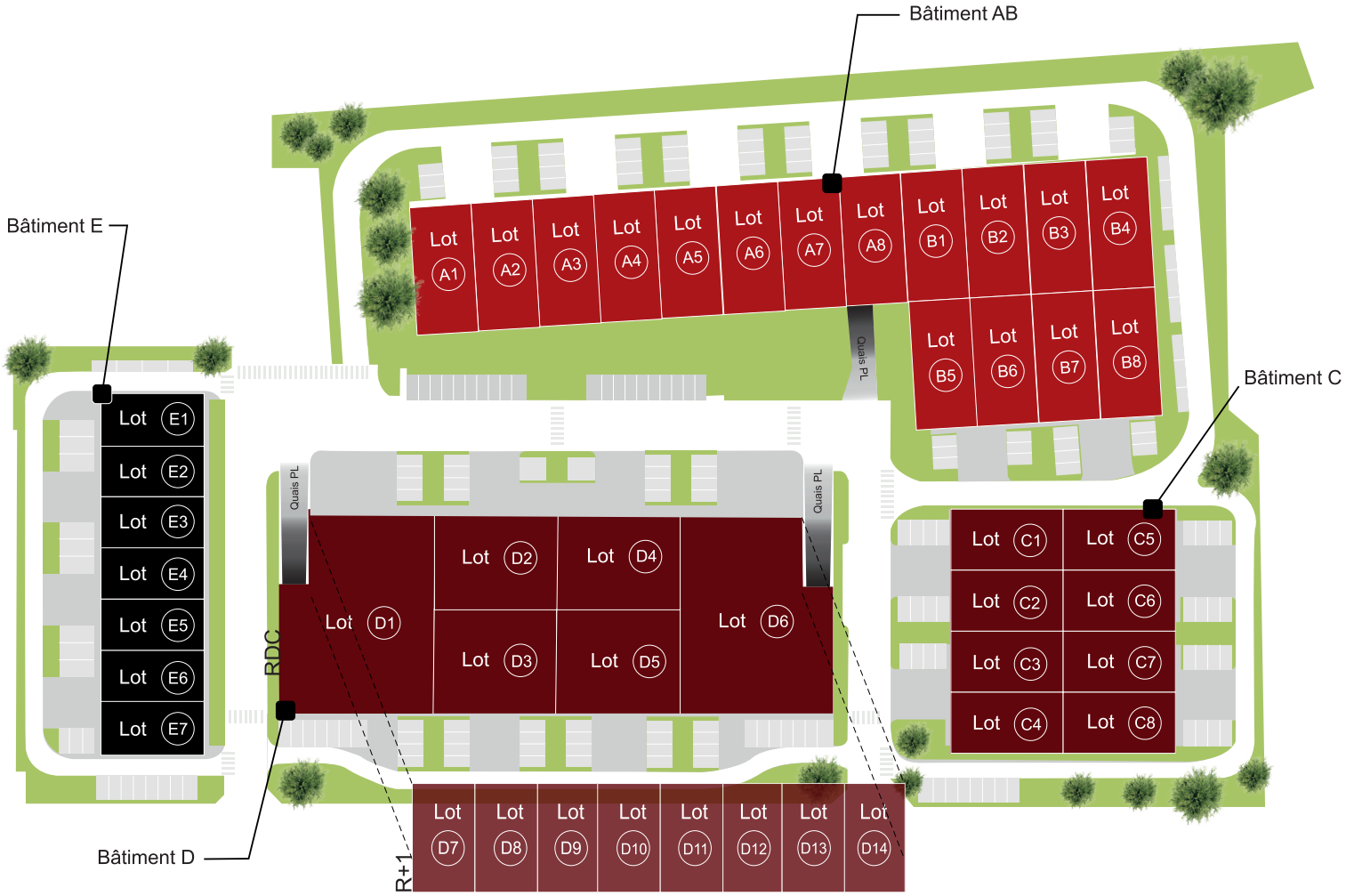




Ce projet a bénéficié du soutien financier de l'agence de l'eau Rhône Méditerrannée Corse, à hauteur de 184 232 €. L'agence de l'eau est un établissement public de l'Etat qui œuvre pour la protection de l'eau et des milieux. Elle perçoit des taxes sur l'eau payées par tous les usagers et les réinvestit auprès des maîtres d'ouvrages (collectivités, industriels, agriculteurs et associations) selon les priorités inscrites dans son programme «Sauvons l'eau 2025-2030». Plus d'information sur www.eaurmc.fr ». *L'agence de l'eau accompagne les opérations de désimperméabilisation des sols. Les avantages sont multiples ! Laisser l'eau s'infiltrer là où elle tombe, c'est d'une part faciliter la recharge des nappes et d'autre part désengorger les réseaux d'assainissement et éviter leur débordement qui pollue les nappes et les rivières. C'est aussi bon pour les finances locales : l'eau infiltrée n'aura pas à être traitée dans les stations d'épuration. C'est enfin préparer les villes au changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur.*

PLAN DE MASSE

VEELLAGE DE DIJON



DISPONIBILITÉ DES LOTS

LOTS DISPONIBLES

LOTS NON DISPONIBLES

PHASE 2

PHASE 3

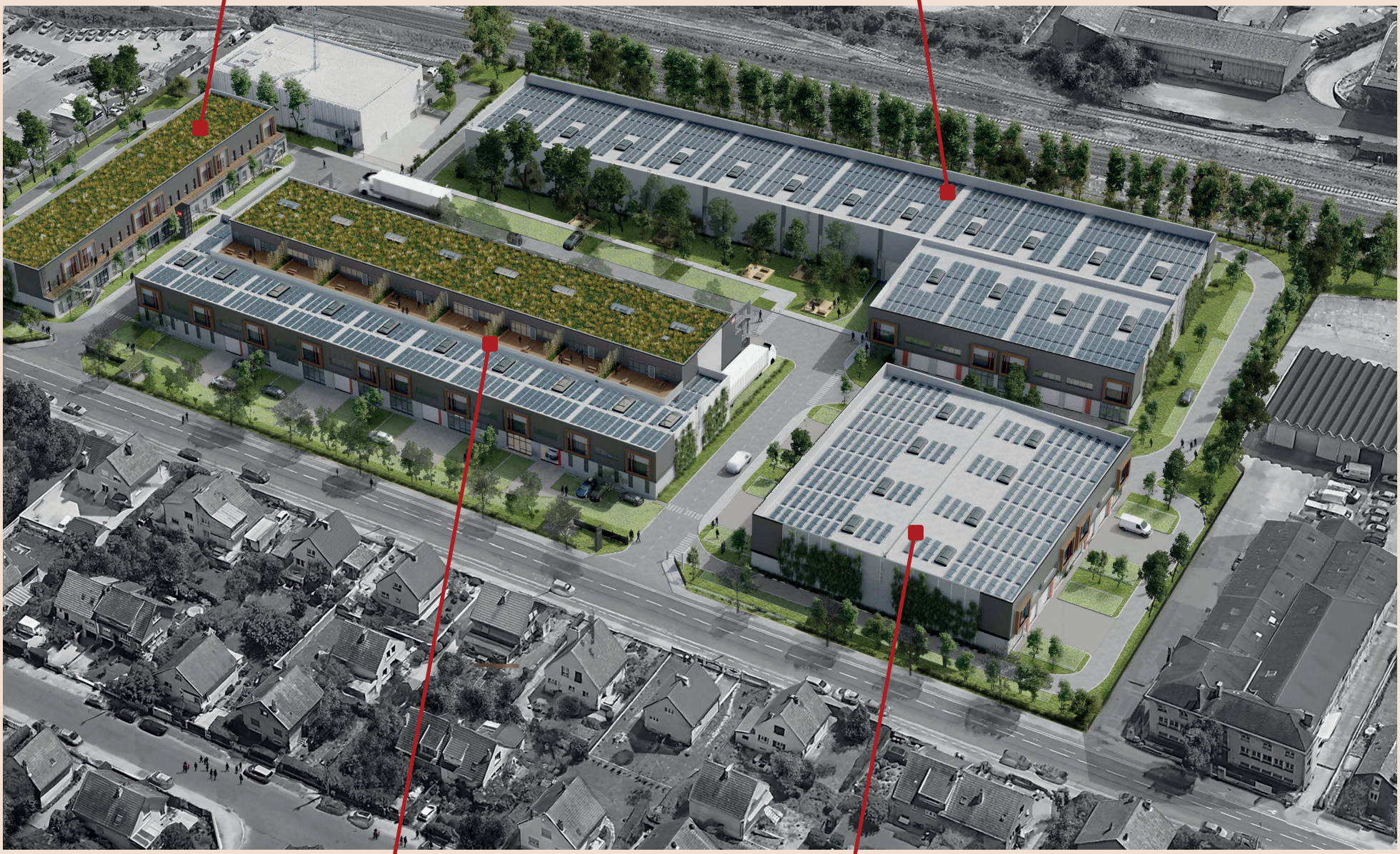

Bâtiment E
Bâtiment AB
Bâtiment D
Bâtiment C

TABLEAU DES SURFACES

EN M² ET VALEURS

Bâtiment AB

	Surfaces en m²				Loyer HT/HC/an	
Lot	Surface RDC Activité	Surface R+1 Bureaux	Surface totale	Parking**	Loyer aménagé	Loyer non aménagé
A1*	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	-
A2	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A3	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A4	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A5	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A6	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A7	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
A8	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B1	300 m²	78 m²	378 m²	4	48 000 €	43 000 €
B2	300 m²	78 m²	378 m²	4	48 000 €	43 000 €
B3	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B4	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B5	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B6	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B7	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	43 000 €
B8*	300 m²	78 m²	378 m²	3	48 000 €	-
TOTAL	**4 800 m²**	**1 248 m²**	**6 048 m²**	**50**		

* Lots aménagés

** Parkings inclus dans le loyer

DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Portes sectionnelles 3,50 × 3,50 m
- Lanterneau de désenfumage
- Hauteur sous poutre RDC : 7,5 m
- Charge au sol RDC activité : 3 tonnes / m²
- Charge au sol mezzanine : 350 kg / m²
- Puissance électrique :

- Tarif jaune : pour les cellules A1 et B8
- Tarif bleu : pour les autres cellules

- Quais PL sur la cellule A8
- Fourreau fibre en attente dans chaque cellule

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)

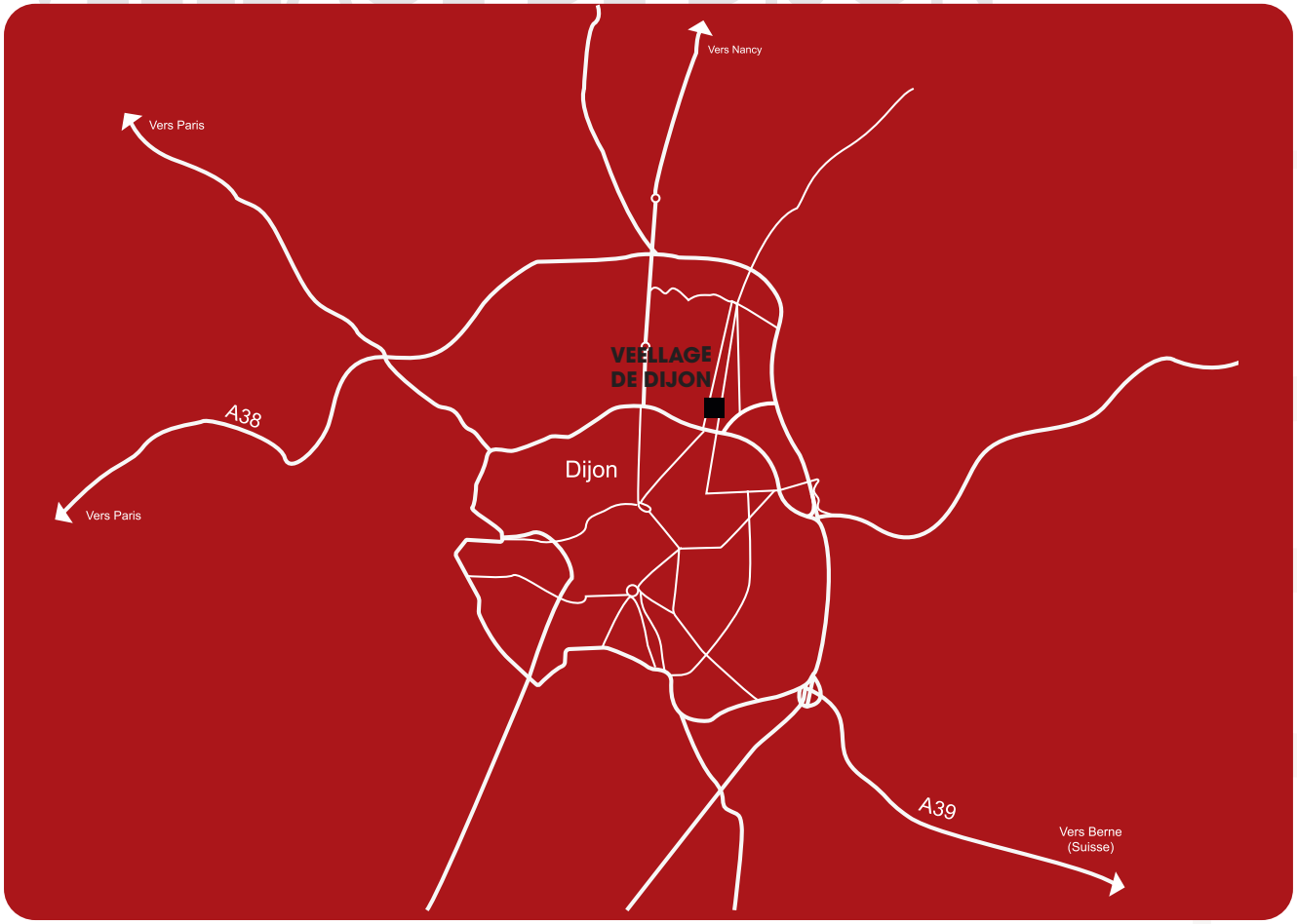
Tous nos aménagements sont conformes à la réglementation du code du travail, à la réglementation RT 2012 pour la partie activité et RE2020 pour la partie bureaux. Tous les extérieurs et les rez-de-chaussée sont conformes à la réglementation PMR.

Descriptifs détaillés et plans d'aménagement à consulter ici :

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ACCÈS ET LOCALISATION

VEELLAGE DE DIJON



Notre Veellage de Dijon se situe au coeur de la Zone industrielle de Nord-Est de Dijon, il bénéficie d'un accès rapide au centre-ville, à moins de 3 km.

⟶ 26 avenue de Stalingrad
21000 Dijon

- À proximité immédiate de la N274 (2km)
- Gare de Dijon à 15 km
- Aéroport de Dijon à 15 km

CONTACT

Fanny ROUX
Responsable de commercialisation
fanny.roux@proudreed.com
06 37 56 21 41

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

