Veellage

de Thionville



7 boucle des métalliers
57100 Thionvile

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 THIONVILLE

7 BOUCLE DES MÉTALLIERS - 57100 THIONVILLE

Le Veellage de Thionville est un parc d'activité composé de 3 bâtiments, pour une surface totale de **près de 9 000 m².**
La construction s'établit en deux phases, avec la livraison du bâtiment B prévue pour le T3 2026.

À terme, ce sont **20 cellules divisibles à partir de 250 m²** qui composeront ce nouveau Veellage, proposant à la location des locaux d'activité en rez-de-chaussée avec bureaux d'accompagnement en mezzanine.
Deux cellules sont pourvus de quais niveleurs.

3 bâtiments en R+1

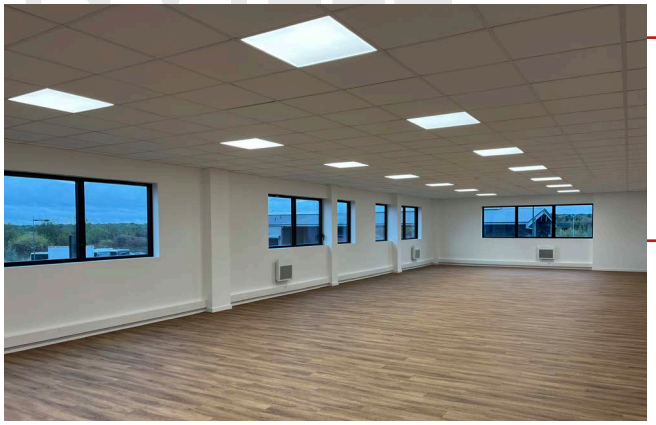
8 930 m² de surface totale

20 cellules à partir de 250 m²

VEELLAGE DE THIONVILLE

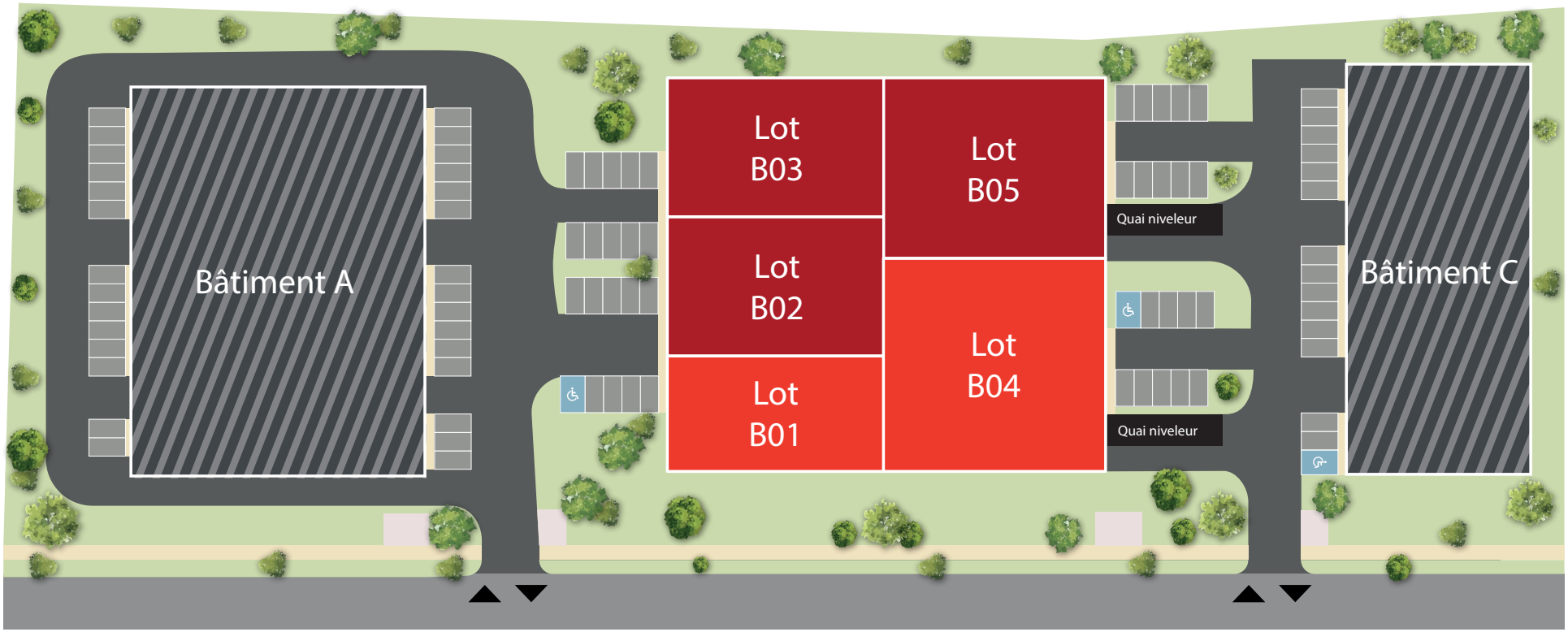






PLAN DE MASSE

VEELLAGE DE THIONVILLE



DISPONIBILITÉ DES LOTS

LOTS DISPONIBLES NON-AMÉNAGÉS

LOTS DISPONIBLES AMÉNAGÉS

LOTS NON DISPONIBLES

PHASE 2

TABLEAU DES SURFACES

EN M² ET VALEURS

Bâtiment B	Surface MBY RDC	Surface Bureau R+1 Mezzanine / Balcon	Total surface	Parking	Loyer HT/HC/an
B01	558 m²	113 m²	671 m²	4	64 345 €
B02	558 m²	113 m²	671 m²	4	60 390 €
B03	620 m²	125 m²	745 m²	4	67 050 €
B04	930 m²	204 m²	1 134 m²	8	108 860 €
B05	807 m²	179 m²	986 m²	8	88 740 €
Total	3 473 m²	734 m²	4 207 m²	28	

DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Portes sectionnelles : 3 m x 3 m
- HSP activité : 3,50 m
- Charge au sol acti : 3 tonnes/m²
- Charge au sol bureau : 350 kg/m²
- Cellules B4 et B5 équipées de quais niveleurs

• **Les cellules B1 et B4 (côté rue) sont aménagées** : aménagement en open-space du R+1 avec chauffage, dalles PVC imitation parquet, faux plafonds avec éclairage LED et un bloc sanitaire PMR.

• **Les cellules B2, B3 et B5 sont non-aménagées**, afin de permettre un maximum de modularité aux futurs occupants : elles sont brutes, fluide en attente (eau, électricité, fibre), sans escalier, sans bloc sanitaire et sans les murs séparatifs.

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

+

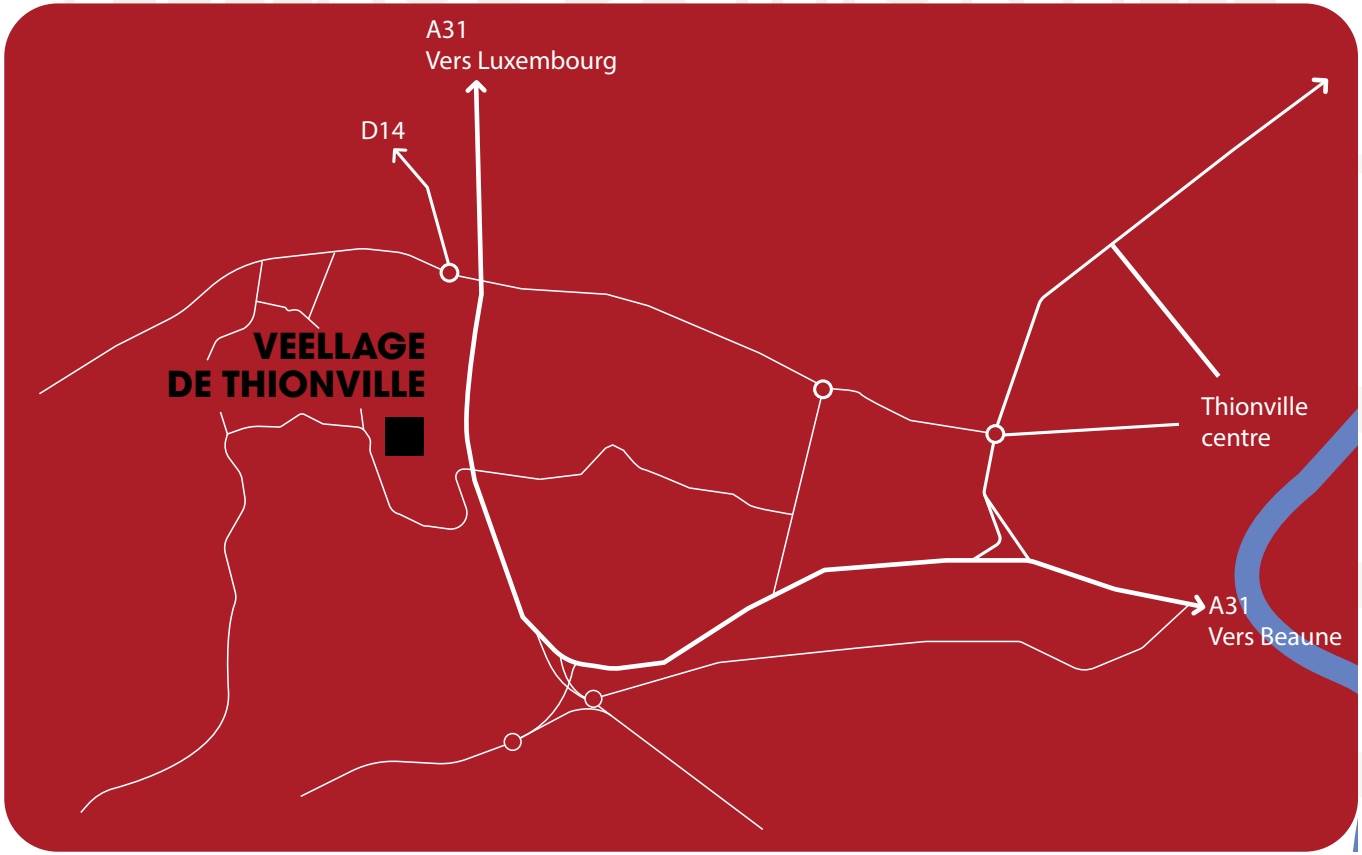
- Bureaux d'accueil de 30 m² *aménagé au rez-de-chaussée (cf. Descriptif DYNAMIQUE)*

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



→ 7 boucle des métalliers
57100 Thionville

- Échangeur A31 (5 min)
- Centre-ville de Thionville (10 min)
- Luxembourg (30 km)

- Gare de Thionville (15 min)

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

