



Locaux d'activités - Périphérie Nantaise

8 rue Pierre Latécoère
Parc d'activité des 4 nations
44360 VIGNEUX DE BRETAGNE

LOCALISATION



Adresse

Parc d'activité des 4 Nations
8, Rue Pierre Latécoère
44360 VIGNEUX DE BRETAGNE
FRANCE

Accessibilité

Le parc d'activité des 4 nations se situe en bordure de l'axe RN165 (NANTES - VANNES - QUIMPER) en périphérie Nantaise à Vigneux de Bretagne 44360 VIGNEUX DE BRETAGNE.

Distance du périphérique ouest : 15 km du périphérique Nantais direction ouest
Distance de **NANTES centre** : 19 kms
Distance de **PARIS** : 380 kms (PARIS MONTPARNASSE TGV 2h00)
Distance **Aéroport NANTES** : 18 kms (national et international)

Proximité régionale par voies rapides

Distance de **SAINT NAZAIRE** : 46 kms
Distance de **RENNES** : 100 kms
Distance de **VANNES** : 88 kms (1h00)
Distance de **ANGERS** : 100 kms

DESCRIPTIF GENERAL

Le bâtiment est une construction de qualité en charpente métallique traditionnelle et bardage double peaux avec une isolation renforcée, construit en 2003, **entièrement rénové en 2020 et 2021**, situé sur un terrain clos dans **le parc d'activité des 4 Nations dans une zone sécurisée avec un gardien et un contrôle d'accès la nuit et les week end.**

SURFACES BATIES	
Superficie du terrain	2 459 m²
Surface bâtie (emprise au sol)	720m²
Surface de parking (voirie lourde)	710 m²
Places de parking	20
Dont places avec borne de charge électrique	4
Dont place handicapé	1

IMPLANTATIONS & AMMENAGEMENTS	
Hauteur sous plafond BUREAUX	2,6m
Hauteur sous plafond ENTREPOT	6m
Surface totale	700 m²
Surface de bureaux	340 m²
Surface d'entrepôt	360 m²
Potentiel d'extensibilité de l'entrepôt	+ 380 m²

-
-
-

Date de construction

2022 - Permis de construire

2003 - Année de livraison

Alpha Architecture - Saint Herblain

2021 - Rénovation complète

Travaux de restructuration et de remise à neuf

Cabinet d'Architecture TIMON - Paris

2023 - Réfection des drainages périphériques

2026 - Motorisation de la porte sectionnelle

Tension d'alimentation	400VAC
Protection générale (IG)	160A
Telecommunication	Fibre + 5G



NIVEAU DES PRESTATIONS

CONSTRUCTION

- Dallage béton entrepôt pour charge lourde
- Charpente métallique traditionnelle
- Zone Entrepôt en bardage double peau isolé.
- Zone Bureaux en bardage panneaux à haute résistance thermique
- Isolation sous dalle zone bureau
- Menuiserie aluminium
- Doubles vitrages à ruptures de pont thermique.
- Drainage périphérique rénové en 2023

FINITION

- Sol parquet PVC « EXPONA » fort trafic zone bureau (R10 / Bfl-S1 / classe 33)
- Sol carrelé beige 600x600 zone sanitaires
- Murs et cloisons en peinture acrylique
- Plafond 600x600 « PERLA OP 1 Regular »
- Cloisons en verre bord à bord (Rw (C) = 35db)

TECHNOLOGIE

- Très haut débit - fibre optique.
- Câblage réseau complet IT cat 6 à neuf (2021).
- Local serveur climatisé avec CSI
- Alarmes, sécurisation d'accès.

ENERGIE

- Installations électriques et TGBT neuf (2021).
- Chauffage et Climatisation MITSUBISHI basse consommation (-20°C à 42°C)
- Ventilation double flux à récupération de chaleur.
- Système de pilotage centralisée (GTC).
- 4 Bornes de charges électriques sur les parkings.

PRESTATIONS

CONFORT

- Eclairage à LED Philips basse luminescence.
- Isolation renforcée thermique et acoustique.
- Augmentation de la lumière naturelle avec des cloisons en verre toute hauteur.

EQUIPEMENTS

- Portail extérieur motorisé et télécommandé
- Cuisine équipée
- Bloc 3 sanitaires (Hommes / Femmes / Handicapés / espace lavabo)
- Stores pare-soleil intérieurs
- Salle de réunion pré-équipée VDI
- 1 Porte sectionnelle motorisée L 3ml x H4ml et porte de service
- Points de raccordement fontaine à eau

NORMATIF

- Accessibilités PMR (handicapé).
- Réglementation thermique RTex 2020.

Niveau d'isolation	Type	Caractéristique
Toiture totale 700m²	ROCKACIER 200mm	R = 5,25 m².K.W
Bardage double peau zone entrepôt	IBR KRAFT 200mm	R = 5 m².K.W
Renfort d'isolation plafond zone bureaux	IBR KRAFT 300mm	R = 7,5 m².K.W
Isolation des façades zone bureaux	ARCELOR PIR 80	R = 2,45 m².K.W
Renfort des façades zone bureaux	IBR KRAFT 200mm	R = 5 m².K.W
Isolation des cloisons internes	PAR phonic 45	R = 1,1 m².K.W
Barrières phoniques en plafond	PAR phonic 45	R = 1,1 m².K.W

CLES D'INVESTISSEMENT

Positionnement et comparatif au marché local.

LOCATION

72.000€HT/an

Bail (3-6)-9 reconductible

Valeurs relatives pondérées
Marché périphérie Nantaise

BUREAUX
Marché neuf et restructuré
De 110€ à 200€/m²/an HT

ENTREPOTS
Marché neuf et restructuré
De 65€ à 75€/m²/an

VENTE

1,25 M€

Valeurs relatives pondérées
Marché périphérie Nantaise

BUREAUX
Marché neuf et restructuré
De 2000€ à 3100€/m² HT

ENTREPOTS
Marché neuf et restructuré
De 1100€ à 1600€/m²/an

TAXE Foncière 2025 :
2.498,00€

Charges Copropriété 2025 :
1.548,00€

CONTACT

Contact

Phone

Email

Stéphane NEUVY

06 03 24 84 10

stephane.neuvy@immo-44.com

SCI NEUVY FONCIER IMMOBILIER

17 Bis, Route de Kerdurand

44500 LA BAULE ESCOUBLAC