

Programme de bureaux conforme réglementation thermique RT 2012 en zone Nord Tertiaire de La Roche-sur-Yon, sur l'axe Route de Nantes, desservi par le réseau de transports en communs.



A 2015 M<sup>2</sup> de bureaux  
A partir de 90 m<sup>2</sup>



CARRÉ DE BEAUPUY 2 – ZAC BEAUPUY

# Situation

## LA ROCHE SUR YON

L'immeuble est situé en entrée de La Roche sur Yon, en Vendée, et très proche de la zone commerciale Nord nommée ZAC Beaupuy et la zone commerciale des Flâneries, sur l'axe Nantes/La Roche-sur-Yon.

Le chef-lieu de la Vendée compte 60.000 habitants, mais sa zone de chalandise, avoisinant les 200.000 personnes, est beaucoup plus importante du fait de la structure commerciale et des usages des habitants du département.



# Accès

## Zone BEAUPUY NORD

La ZAC de Beaupuy est située à environ 10 minutes du centre-ville de La Roche-sur-Yon. Zone Nord Tertiaire de La Roche-sur-Yon, sur l'axe « Route de Nantes », desservie par le réseau de transports en commun, elle développe une importante zone d'activité tertiaire et un pôle commercial majeur de la périphérie de La Roche-sur-Yon, aux abords d'un axe de passage important.

Le tissu de PME-PMI de La Roche-sur-Yon est très dense. Ainsi, les emplois ne sont pas concentrés en un seul et unique pôle, mais disséminés dans la ville et les diverses zones d'activité. Une majorité d'entre eux est cependant localisée aux abords de la route de Nantes

En effet, l'activité commerciale de La Roche-sur-Yon s'articule autour de deux zones majeures le nord avec la ZAC Beaupuy et les Flâneries, et le sud avec le Centre commercial Leclerc et Sud Avenue. La municipalité souhaite rééquilibrer l'activité commerciale en redynamisant le centre-ville.

Chaque jour, près de 38 000 véhicules circulent à proximité de la ZAC Beaupuy :

- 26 000 sur la départementale D 763 à hauteur du rond-point de l'Europe.
- environ 20 000 sur l'autoroute A87, au niveau de la sortie 30.



# Zone économique Route de Nantes: environnement dynamique



# Descriptif du Projet :

---

Le projet intitulée CARRE de BEAUPUY 2 s'inscrit dans la volonté d'une réhabilitation complète de l'ensemble immobilier industriel « SERTA ».

Au côté du Pôle Loisirs, ce projet immobilier innovant a pour vocation la réinsertion complète d'un ancien site industriel dans le paysage économique et commercial de la Zone BEAUPUY NORD.

De plus, ce projet a l'ambition de répondre aux problématique immobilière actuelle vendéenne : soit le manque d'immeuble de bureaux neuf et moderne, et a ainsi l'intention d'apporter une réponse innovante, ainsi que respectueuse de l'environnement en proposant un ensemble immobilier composé de cellules à usage de bureaux apportant tout le confort et la modernité nécessaire.

Il semble important de préciser que cet ensemble immobilier viendra s'implanter parfaitement dans le contexte d'innovation et de développement de la ville de la ROCHE SUR YON.

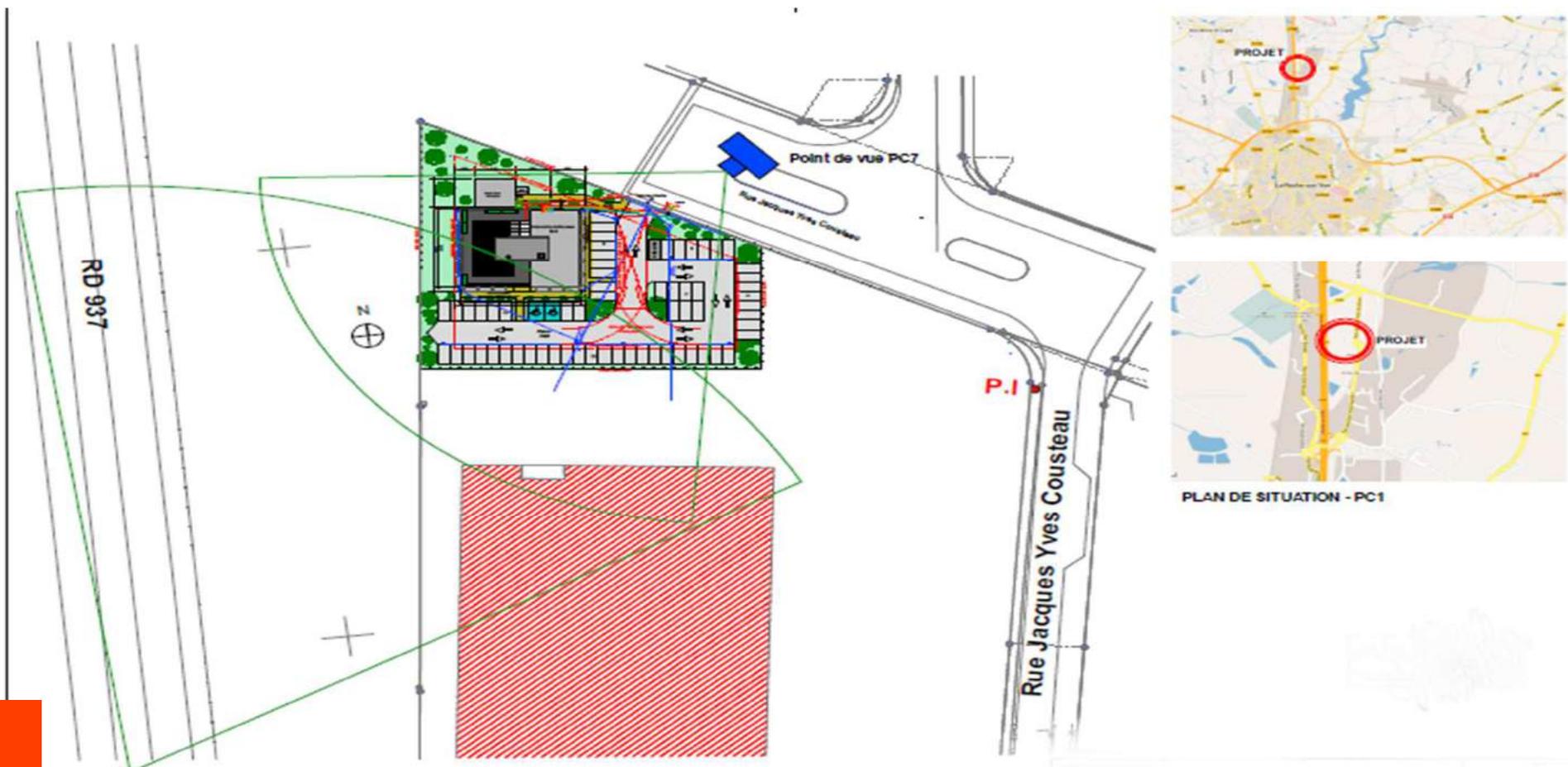
# Vues #1



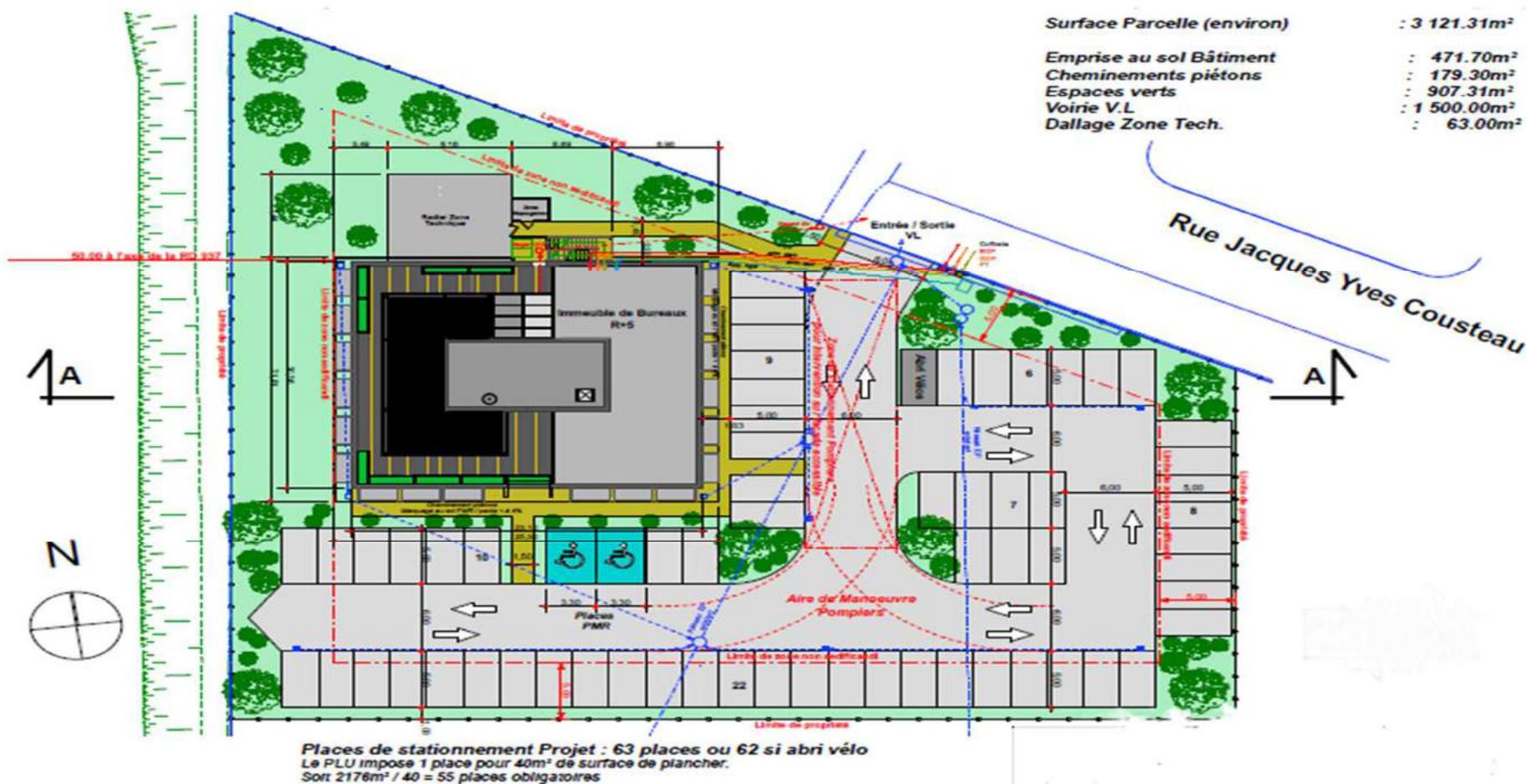
## Vues #2



# Plans de situation



# Plans de masse



# Caractéristiques du Carré de Beaupuy 2

- Ouverture 2018 – 2019
- Ensemble immobilier de 2015 m<sup>2</sup>
- Bâtiment R+ 5
- A Partir de 90 m<sup>2</sup>
- Toit Terrasse
- 59 places de parking



# Conditions Financières

---

## **Loyer annuel :**

- Loyer : - 141€ HT.HC/m<sup>2</sup>/an pour des locaux aménagés, climatisés (Non cloisonné)
- 150€ HT.HC/m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an pour des locaux aménagés, climatisés (Cloisonnés)

## **Rémunération du Mandataire :**

- 15 % HT du Loyer annuel HT.HC à la Charge du Preneur à bail,
- 15 % HT du Loyer annuel HT.HC à la Charge du Mandant.

## **Nature du contrat de location :**

- Bail commercial de 9 ans
- Destination : Selon l'activité du preneur,
- Charges : Charges locatives et taxes foncières à la charge du locataire
- Provision pour charges : 20 € HT/m<sup>2</sup>/an (compris consommation de climatisation).
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT/HC
- Révision : annuelle
- Indexation : selon évolution annuelle de l'indice INSEE des loyers des Activités Tertiaire (ILAT)
- Régime fiscal : TVA au taux actuel de 20%
- Loyer payable trimestriellement et d'avance

# Contacts

M. GUILLAUME ROUMANTEAU :

06.07.95.09.02

02.51.36.13.33

[groumanteau@cbeo.fr](mailto:groumanteau@cbeo.fr)

---