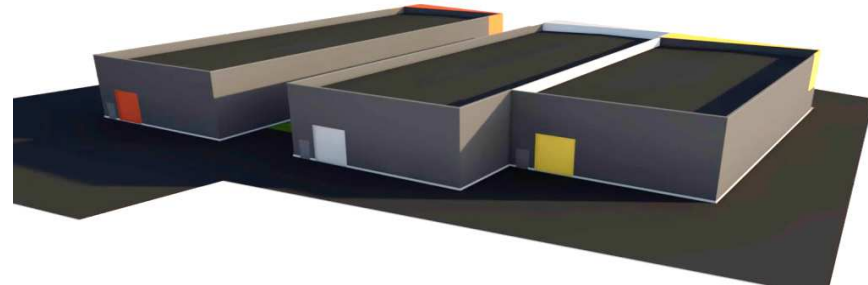


23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges



# WorkShops



## Programme

- Aménagement de 5.300m<sup>2</sup> de réserve foncière, dédiée à la construction d'ateliers.
- Parcelles destinées à la revente de 3 lots de copropriété, livrés bâtis clés en mains

## Constructibilité

- 3 bâtiments de 350 à 600m<sup>2</sup> (Emprise au sol: 0,60)

## Ventes

- En 3 lots de copropriété indépendants, en VEFA.
- Ou prise en BEFA avec portage par investisseur.

## Objectif

- Proposer des lots séparés, indépendants (≠ bâtiment collectif divisé en cellules)

## • Ventilation des surfaces:

		Larg	long	Surf	Expo	Bureau	Entrepôt
Lot 1	RDC			350	0	0	350
	R+1				0	0	0
	<b>595 000 € Total:</b>			350	0	0	350
Lot 2	RDC			450	0	0	450
	R+1				0	0	0
	<b>765 000 € Total:</b>			450	0	0	450
Lot 3	RDC			450	150	0	300
	R+1			150	0	150	0
	<b>765 000 € Total:</b>			600	150	150	300
<b>Global Opé:</b>	RDC			1250	150	0	1100
	R+1			150	0	150	0
	<b>Total:</b>			1400	150	150	1100

23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges

Site Actuel

# WorkPark

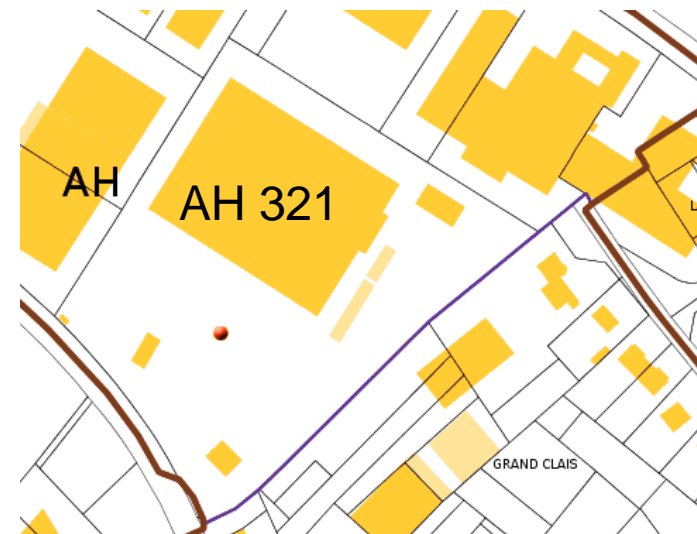


**Le Site** : 21/23 av. Gay Lussac

- Anciens locaux EDEP Deforges restructurés en village d'entreprise (DeForges WorkPark), Zone des Chateliers.

**Surfaces**: Parcelle cadastrée AH321

- Foncier: 23.000m<sup>2</sup> dont près de 6.000m<sup>2</sup> de réserve foncière
- Constructions existantes: 6.300m<sup>2</sup>



23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges

Projet

# WorkShops



- Plan de masse & Descriptif:
  - Surface de 5000m<sup>2</sup> à aménager en vert
  - Division en 3 lots de copro
  - Emprise au sol (ES) 1.250m<sup>2</sup>
  - Voiries et réseaux en périphérie sur le plan, non comprise dans la surface aménageable
  - Locaux intégrant surface d'exposition, de bureaux et d'entrepôt
  - Bâtiment isolé
  - Possibilité d'ajouter des planchers supplémentaires dans les surfaces d'entrepôt.
  - Surfaces d'entrepôts adaptables pour être aménagées en commerces ou bureaux, et nécessitant de "simple travaux" d'aménagement intérieur



23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges

Projet

# WorkShops

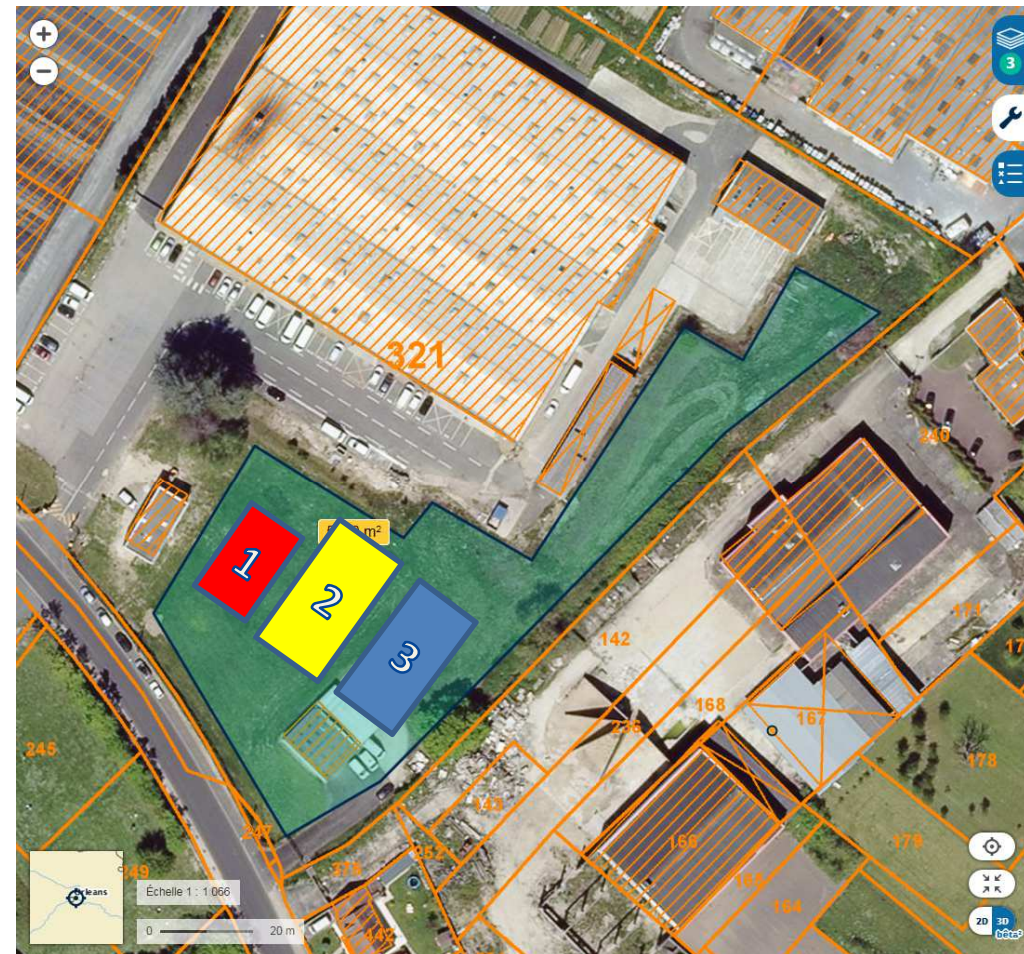


- Implantation:

- 1 Lot de 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol (1)
- 1 Lot de 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol (2)
- 1 Lot de 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 150m<sup>2</sup> de Mezzanine (3)

- Etat des Surfaces:

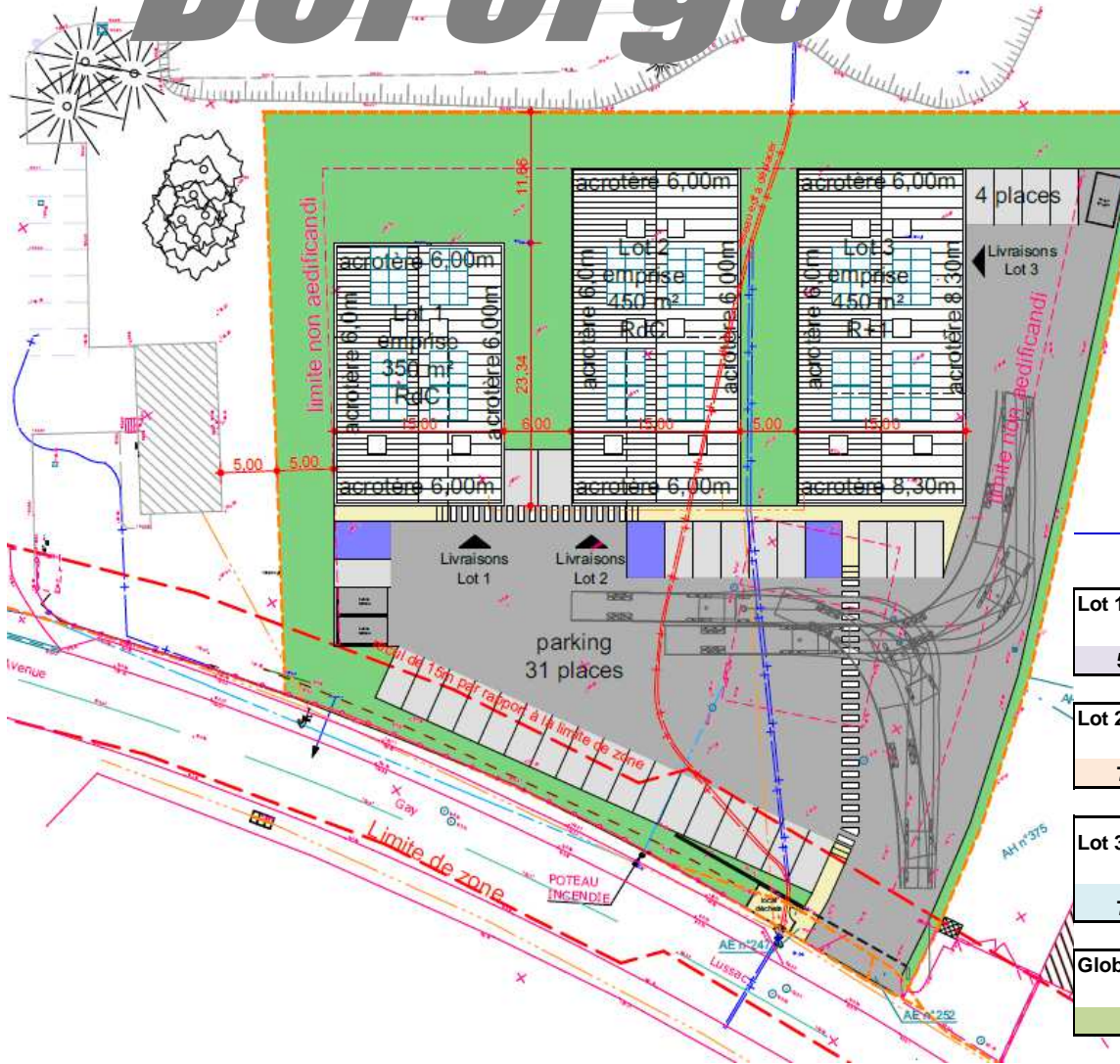
		Larg	long	Surf	Expo	Bureau	Entrepôt
Lot 1	RDC			350	0	0	350
	R+1				0	0	0
	<b>490 000 € Total:</b>			350	0	0	350
Lot 2	RDC			450	0	0	450
	R+1				0	0	0
	<b>630 000 € Total:</b>			450	0	0	450
Lot 3	RDC			450	150	0	300
	R+1			150	0	150	0
	<b>735 000 € Total:</b>			600	150	150	300
Global Opé:	RDC			1250	150	0	1100
	R+1			150	0	150	0
	<b>Total:</b>			1400	150	150	1100



23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges

# WorkShops



## • Implantation N°3:

- 3 x 1 bâtiments
- 1 Lot de 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol (1)
- 1 Lot de 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol (2)
- 1 Lot de 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol + m<sup>2</sup> de mezzanine (3)

		Larg	long	Surf	Expo	Bureau	Entrepôt
Lot 1	RDC			350	0	0	350
	R+1				0	0	0
	<b>595 000 € Total:</b>			350	0	0	350
Lot 2	RDC			450	0	0	450
	R+1				0	0	0
	<b>765 000 € Total:</b>			450	0	0	450
Lot 3	RDC			450	150	0	300
	R+1			150	0	150	0
	<b>765 000 € Total:</b>			600	150	150	300
Global Opé:	RDC			1250	150	0	1100
	R+1			150	0	150	0
	<b>Total:</b>			1400	150	150	1100

23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

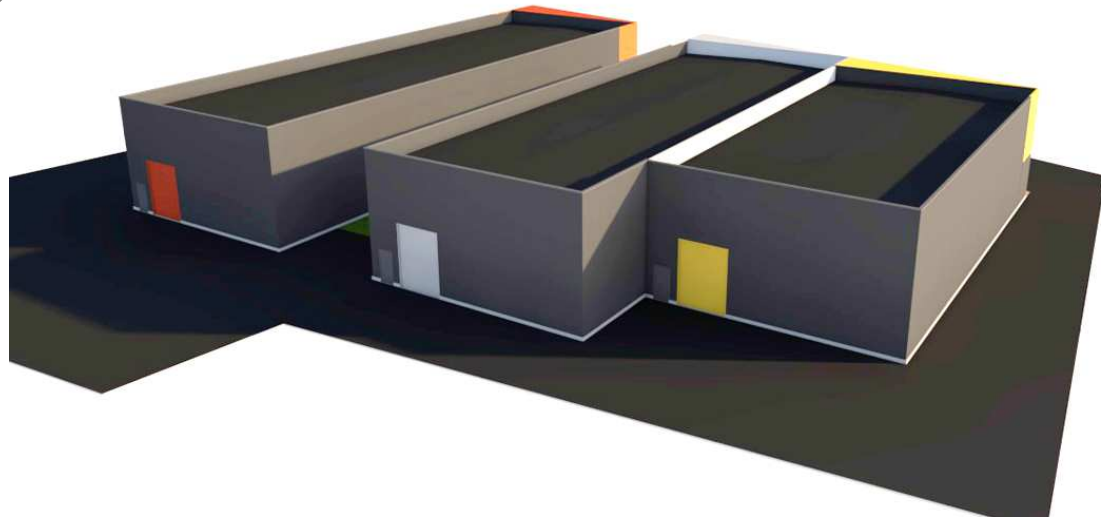
# DeForges

# WorkShops



## Visuels & Caractéristiques techniques:

- Structure charpente métallique R+1
- RT2012 - Bardage et couverture isolée
- Dalle haute résistance béton traitée au quartz
- Grande porte sectionnelle pour atelier
- Fenêtres en façade et pignons pour accueillir des bureaux
- 150m<sup>2</sup> de surface en étage (bureaux, stockage ...)
- Voirie Poids Lourds mutualisée
- Livré brut fluides en attente



## Optionnel:

- Vitrine pour showroom ou magasin professionnel
- Possibilité d'aménagement sur mesure des bureaux, locaux sociaux ou techniques
- Possibilité d'extension mezzanine pour doubler la surface





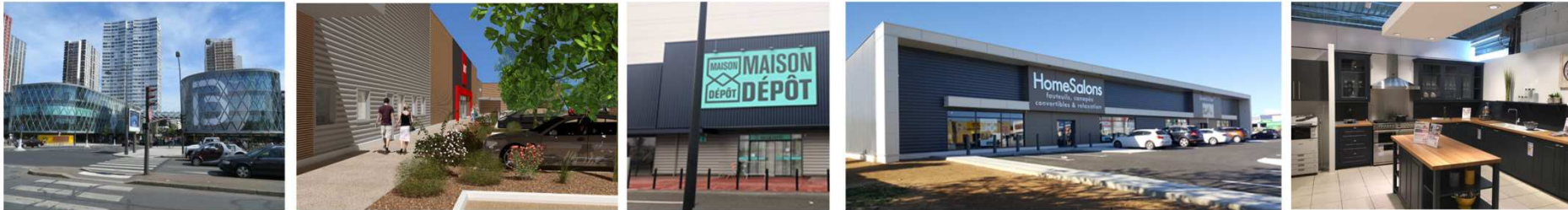
23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# WorkShops

# DeForges



Références  
Architecte:  
**Arca-Architectures**



Adresse:  
19 ter rue de Limare  
45000 Orléans



Téléphone:  
T: +33 ((0)2 38 84 60 00  
M: +33 (0) 6 80 28 48 49



Contact:  
contact@arca.archi  
arca-architectures@orange.fr



Page Facebook:  
arcaarchitecturesorleans  
Site: <http://www.arca.archi>



23 Av. Gay Lussac  
45 800 St Jean de Braye

# DeForges

# WorkShops



Lot 1: 490.000€\*

Lot 2: 630.000€\*

Lot 3: 735.000€\*

**Lot 1: 350m<sup>2</sup>**

15m x 23m - H 5,50m

Bureaux R+1: 0m<sup>2</sup>

Surf Plancher: 350m<sup>2</sup>

Px Vente ht: 490.000€\*

**Lot 2: 450m<sup>2</sup>**

15m x 30m - H 5,50m

Bureaux R+1: 0m<sup>2</sup>

Surf Plancher: 450m<sup>2</sup>

Px Vente ht: 630.000€\*

**Lot 3: 450m<sup>2</sup>**

15m x 30m - H 7,50m

Bureaux R+1: 150m<sup>2</sup>

Surf Plancher: 600m<sup>2</sup>

Px Vente ht: 735.000€\*

\* Prix indicatifs non contractuels