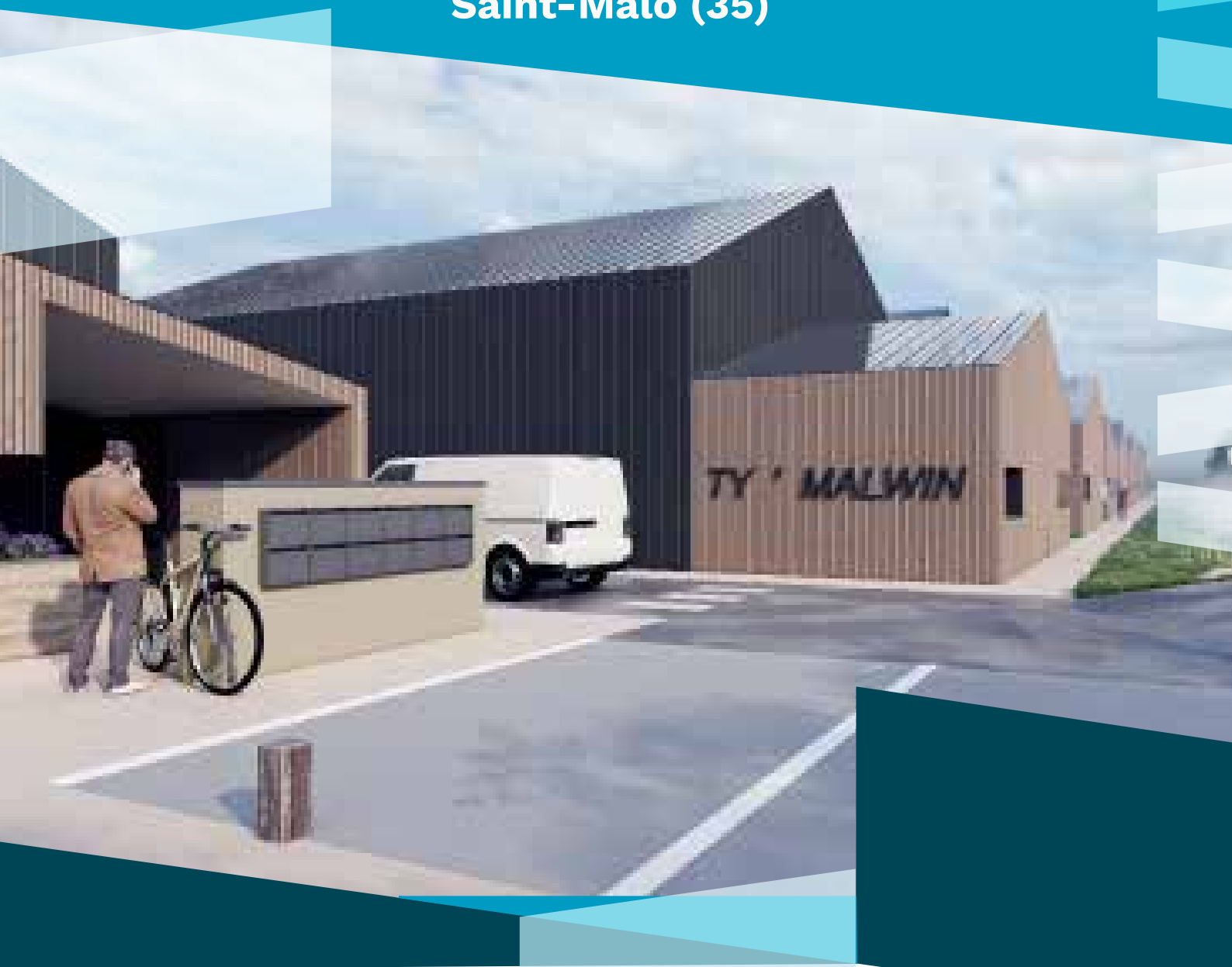




Village d'entreprises TY'MALWIN

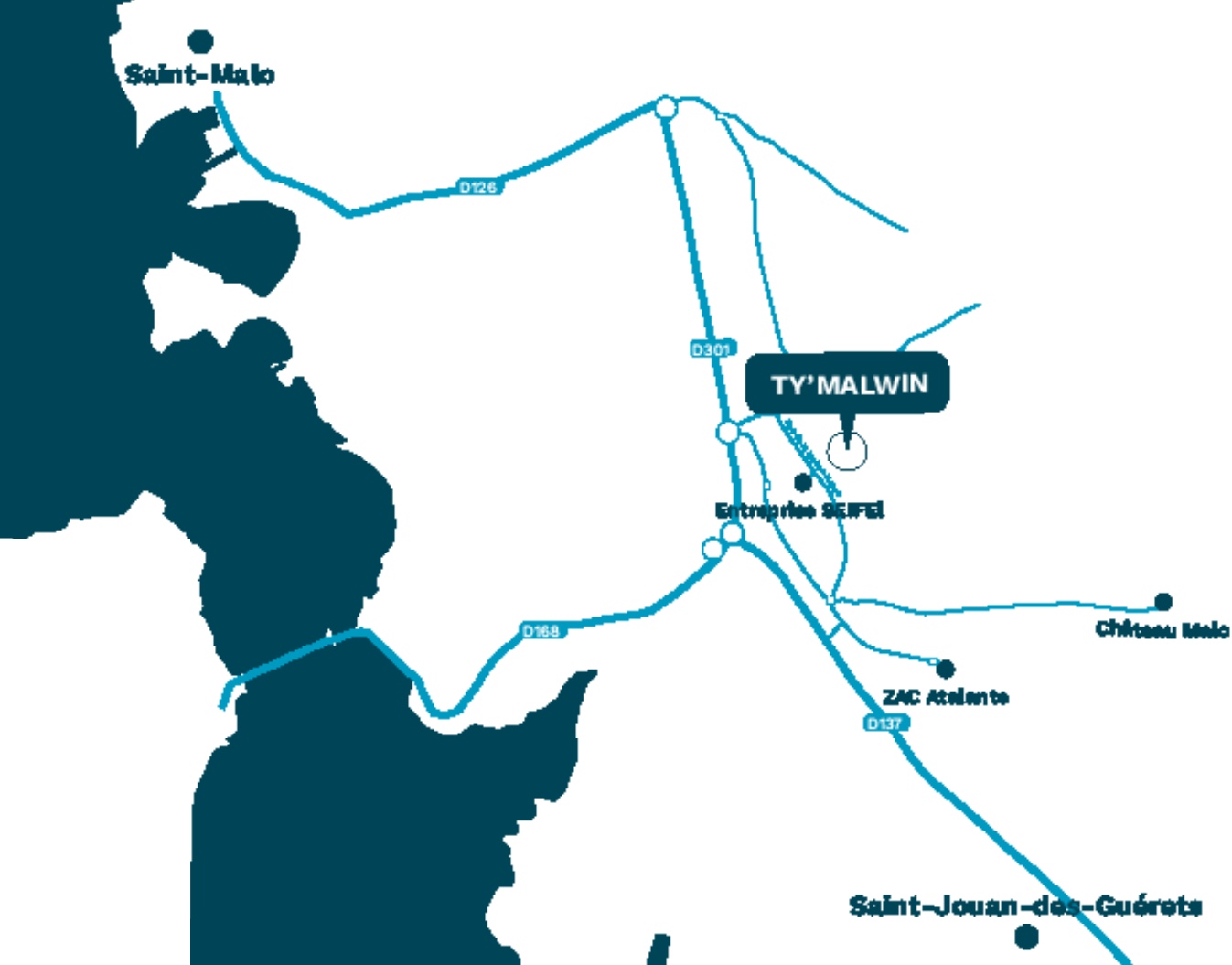
ZAC des Fougerais
Saint-Malo (35)



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo


Sem Breizh
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE





Un emplacement géographique attractif

Le village d'entreprises Ty'Malwin est situé au sein de la ZAC des Fougerais à Saint-Malo (35), idéalement positionné entre **le centre de Saint-Malo** et **Saint-Jouan-des-Guérets**.

Regroupant ateliers, bureaux et aires de stockage, ce village d'entreprises se veut fonctionnel, durable et sécurisé.

L'implantation des bâtiments permet d'accéder facilement à la cour intérieure et d'y manœuvrer pour les poids lourds, tout en offrant depuis la rue une façade de qualité.

L'orientation des véhicules et des visiteurs est assurée par une signalétique extérieure moderne et visible (totem, éclairage, etc.)



Le mot de l'architecte

« L'ensemble morphologique du projet s'ancre dans le paysage breillien marqué par ses trames bocagères.

L'observation des lignes paysagères horizontales, de leurs teintes, des mouvements topographiques associés aux atmosphères champêtres du site, nous a conduits à concevoir un projet sobre et discret.

Le village se dissimule sous une succession de toits plissés, faisant écho aux typologies bâties Malouines. »

LE PROJET

Il se décline en 20 lots : 11 cellules artisanales et 9 cellules de stockage.



Surfaces bureau



Surfaces atelier



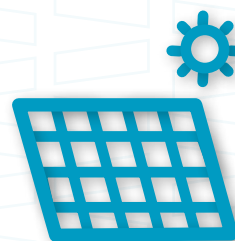
Stationnements



Communs qualitatifs



Cellules de stockage



Centrale photovoltaïque





Surfaces de bureau

Elles comprennent : murs en maçonnerie traditionnelle isolés et doublés en placoplâtre et menuiseries aluminium (porte/fenêtres). Une **proposition d'aménagement intérieur** est possible avec l'intégration de travaux à la demande.



Surfaces d'atelier

Elles comprennent : une structure et charpente métalliques, une dalle béton, des murs de séparation inter-cellules en maçonnerie traditionnelle et une double peau isolée.



Cellules de stockage

Elles comprennent : dalle béton, porte sectionnelle, attente électricité, eau potable et eaux usées.



Stationnements

Des stationnements extérieurs privés sont disponibles dans la cour, ainsi que des stationnements visiteurs sur rue.



Communs

Ils comprennent : voiries communes intérieures, portail d'accès et clôtures, ensemble de boîtes aux lettres, local poubelles, un totem signalétique, interphonie et espaces verts. Ils ont été conçus pour limiter au maximum les charges de copropriété.



1 Vue Atelier



5 Vue sur Cour 360°



2 Vue sur Rue - Nuit



6 Vue Aérienne



3 Vue sur Rue



4 Vue sur Rue Chien & Loup



7 Vue sur Noue 360°



8 Vue Perspective sur Cour



9 Vue Entrée



10 Vue sur Noüe - Pluvieux



11 Vue Perspective sur Noüe

Certaines de ces images ne sont pas contractuelles

LES ATOUTS du projet

- + C'est une offre d'accueil de qualité qui est mise en place avec entre 189 et 240 m2 modulables, fonctionnels et sécurisés.
- + C'est également une offre immédiate, globale et intégrée. Il se présente comme un projet économiquement attractif.
- + Ce projet possède une haute qualité environnementale : noues pour la gestion des eaux pluviales, centrale photovoltaïque produisant 300kwc, cellules et bureaux isolés et répondant aux performances énergétiques actuelles et éclairage led de la cour.
- + Le village d'entreprises est situé à proximité directe de la D137 en direction de Rennes et Saint-Malo.
- + Il se trouve dans un environnement sécurisé et protégé : clôtures et barrières de protection, interphonie avec également un environnement de travail personnalisé : finition brute des ateliers et bureaux ou possibilité d'aménagements intérieurs.

Les intervenants

SemBreizh se présente comme le promoteur et l'interlocuteur principal sur ce projet.

Sa mission : Parce que les grands enjeux de demain sont une opportunité pour la Bretagne de renforcer son attractivité, SemBreizh aide les territoires bretons à concrétiser leurs projets de développement en mobilisant ses équipes de la faisabilité à la réalisation en passant par l'investissement.

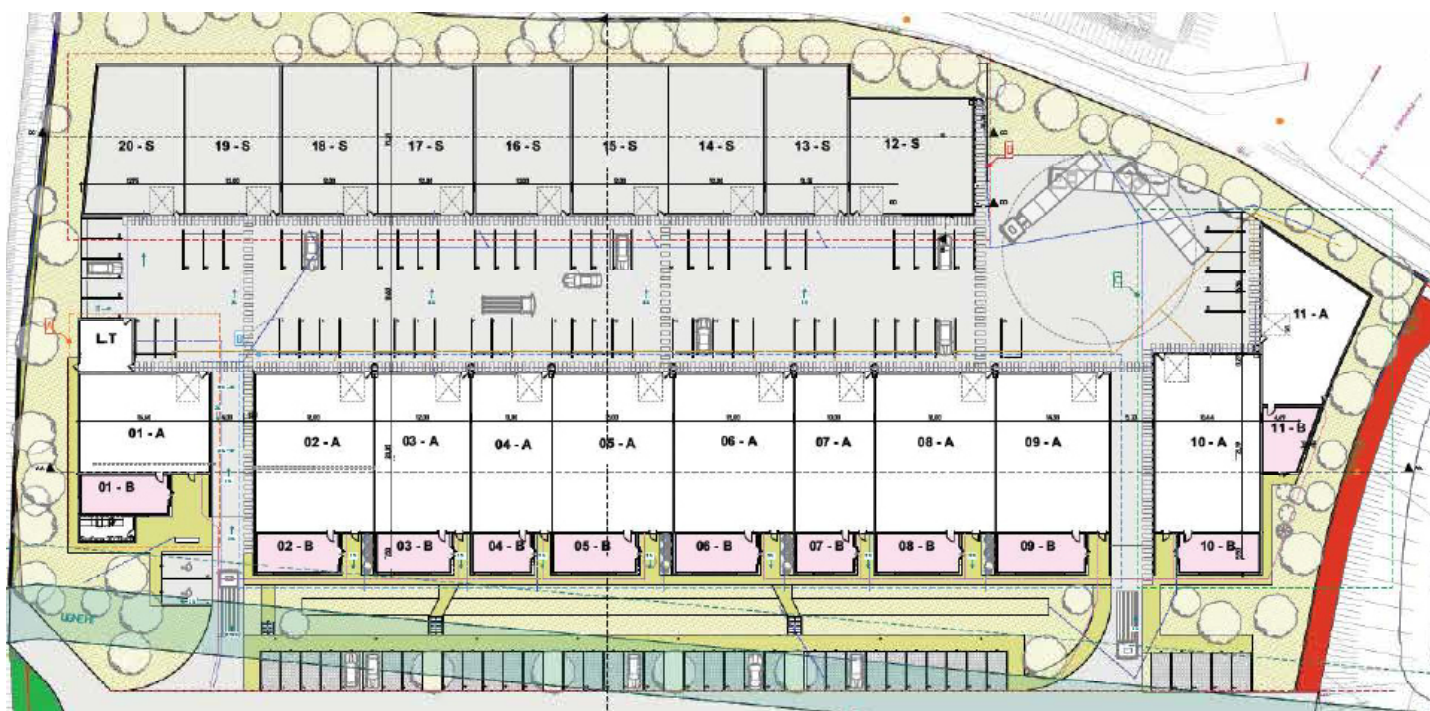
Différents prestataires seront présents sur ce projet :

- Atelier Le Priol Architecte
- Univers VDR et paysage
- Cabinet Bagot Economiste de la construction
- PLSUR2 BET Fluide et structure

Précisions sur les ventes

- Prix net vendeur = stockage : 1 000 €/m², atelier/bureaux : 1 400 €/m²
- Frais de notaire à la charge de l'acquéreur
- Passage direct avec SemBreizh : pas de frais d'acquéreur à la charge
- Possibilité de réalisation des travaux d'aménagements intérieurs (majoré sur le prix global)
- Possibilité de regrouper des cellules.

Les cellules



| Lots | Atelier | Bureau | Total | Prix de Vente HT |
|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 1 | 199m ² | 50m ² | 249m ² | 338 000€ |
| 2 | 289m ² | 47m ² | 326m ² | 454 000€ |
| 3 | 233m ² | 42m ² | 275m ² | 372 000€ |
| 4 | 193m ² | 33m ² | 227m ² | 306 000€ |
| 5 | 293m ² | 47m ² | 340m ² | 459 000€ |
| 6 | 292m ² | 47m ² | 339m ² | 458 000€ |
| 7 | 193m ² | 33m ² | 227m ² | 306 000€ |
| 8 | 292m ² | 47m ² | 339m ² | 458 000€ |
| 9 | 275m ² | 50m ² | 325m ² | 440 000€ |
| 10 | 290m ² | 46m ² | 336m ² | 453 000€ |
| 11 | 200m ² | 44m ² | 244m ² | 331 000€ |


| Lots | Stockage | Prix de Vente HT |
|------|--------------------|------------------|
| 12 | 222 m ² | 222 000 € |
| 13 | 189 m ² | 189 000 € |
| 14 | 220 m ² | 220 000 € |
| 15 | 220 m ² | 220 000 € |
| 16 | 220 m ² | 220 000 € |
| 17 | 220 m ² | 220 000 € |
| 18 | 220 m ² | 220 000 € |
| 19 | 220 m ² | 220 000 € |
| 20 | 214 m ² | 214 000 € |



Pour plus de renseignements sur ce projet :

Mylène DENELLE
07 88 44 24 79
tymalwin@sembreizh.fr




Sem Breizh
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

318 rue de Fougères,
35510 Rennes

02 99 12 72 00
www.sembreizh.fr