



HOTEL D'ENTREPRISES DE PLEYBEN

ZA Drevers, 41 Rue Kéruzoré – Pleyben (29190)

DOSSIER DU LOCATAIRE

Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay
Rue Camille Danguillaume – 29150 CHATEAULIN

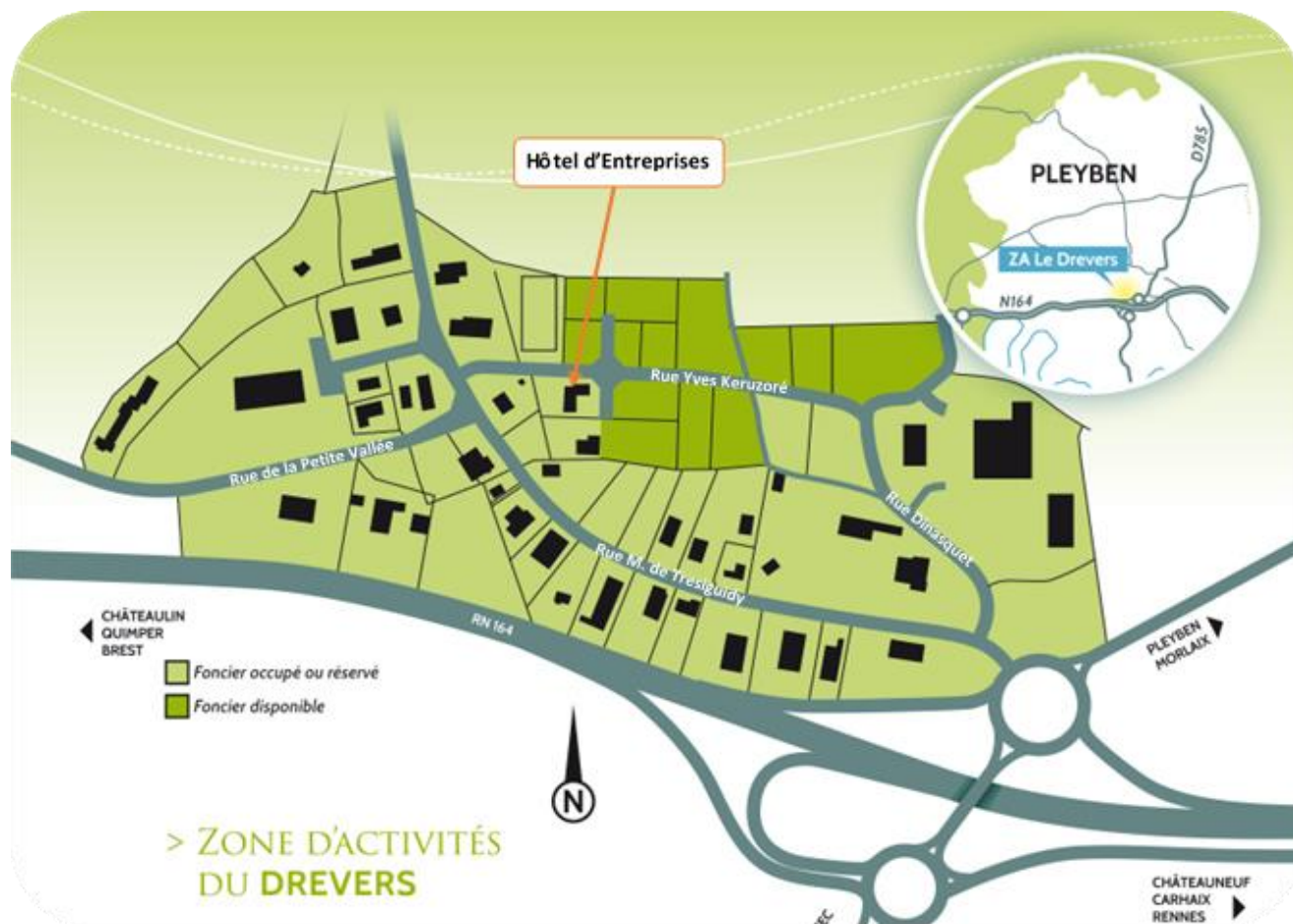
Téléphone : 02.98.16.14.04 – 07.87.68.99.18

Mail : emile.pronost@ccpcp.bzh

Site : www.ccpcp.bzh

Présentation de l'hôtel d'entreprises

Localisation



Description de l'équipement

Objectifs

Livré en 2011, il s'inscrit dans la politique de dynamisation économique menée par la Communauté de Communes. Cette offre de bureaux en location à loyers modérés a pour objectif de favoriser l'implantation et le développement d'entreprises sur le territoire.

Le Bâtiment

Implanté sur l'une des dernières extensions de la ZA du Devers, il s'agit d'un immeuble compact en forme de « L », organisé sur 2 niveaux et disposant d'une surface totale de 773 m²

Le **REZ DE CHAUSSEE** est composé de 4 modules de superficies et de configurations différentes pour répondre au mieux aux besoins des entreprises :

Module n° 1	=	80 m ² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)
Module n° 2	=	80 m ² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)
Module n° 3	=	56 m ² (1 accueil, 2 bureaux, 1 local technique)
Module n° 4	=	39 m ² (1 accueil, 1 bureau, 1 local technique)

Occupation actuelle

Le **REZ DE CHAUSSEE** accueille aujourd'hui 2 sociétés locataires :

- La société Bee Electronic, spécialisée dans la conception de pièces électroniques et commerce import-export de pièces détachées pour l'agriculture et l'élevage
- Un cabinet de kinésithérapie

L'**ETAGE**, constitué d'un **seul module de 338 m²**, accessible par escalier et ascenseur est **loué à la société MANPOWER** (centre de gestion administratif). Il comprend un grand plateau technique, trois bureaux, une cuisine, une salle de réunion, une salle d'archives, un local technique et les sanitaires.

BUREAUX DISPONIBLES A LA LOCATION (au 1^{er} juin 2023)

1 module de bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment :

Module n° 2 = 80 m² (4 bureaux + 1 local technique)



Eléments techniques

Quelques informations techniques sur le bâtiment et son fonctionnement :

- Chauffage Gaz commun (chaudière à condensation) avec le réseau de chaleur diffusé par radiateurs muraux à commandes thermostatiques individuelles.
- Branchement et Compteur électrique individuel
- Chaque module est pré-équipé pour recevoir les lignes téléphoniques et un réseau informatique. Un local technique par module avec boîtier baie de brassage.
- Le bâtiment est protégé par un système alarme anti-intrusion avec télésurveillance
- Porte automatique d'accès au bâtiment
- Bâtiment équipé des dispositifs réglementaires de défense incendie (alarme incendie, plans d'évacuation, extincteurs)
- Parking privatif commun à tous les résidents du bâtiment
- Espace clôturé et doté d'un portail automatique
- Espace commun constitué du hall d'entrée, des sanitaires, des parkings et des espaces verts. Ces espaces font l'objet de contrats d'entretien.
- Bâtiment et partie de zone pré-équipée pour recevoir la fibre optique en vue du Très Haut Débit

Qualité environnementale du bâtiment

- Bâtiment orienté Sud/ SudEst
- Isolation renforcée
- Vitrage argon à faible émissivité
- Ventilation double flux
- Chaudière gaz à condensation
- Gestion individualisée du chauffage

Eléments financiers & contractuels

La location est prévue par le biais de **BAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS**.

PRIX DE BASE DE LA LOCATION = 9.00€ HT le m², loyer soumis à la TVA (20%).

CHARGES LOCATIVES provisionnelles facturées mensuellement avec le loyer sur la base d'un estimatif aux alentours de 2,00 € HT/m²/mois, elles aussi soumises à TVA (20%), soit 2.40€ TTC/ m²/mois.

Elles comprennent les prestations suivantes : chauffage, eau et assainissement, électricité des parties communes, entretien des espaces communs, entretien des espaces verts, maintenance électrique et chaudière, maintenance porte et portail automatique, maintenance alarme anti-intrusion, contrat de télésurveillance, maintenance des équipements de défense incendie y compris en partie privative.

L'ensemble de ces charges fait l'objet d'un décompte annuel par année civile et d'une régularisation annuelle.

La répartition de ces charges est faite au prorata des superficies occupées. Pour l'année d'entrée et de sortie, la répartition a lieu au prorata temporis.

Le locataire garde à sa charge directe : l'équipement en matériel et mobilier de son module, l'entretien de ses espaces privatifs, les frais d'électricité de l'espace privatif (frais de mise en service, abonnement et consommation), les frais de téléphonie (frais de mise en service, abonnement et consommation).

Loyer et provision pour charges mensuelles pour module n°2 (disponible)

Loyer mensuel module n°2				
Modules de bureaux	Composition	Surfaces	Loyer mensuel HT	Loyer mensuel TTC
Module n°2	4 bureaux + 1 local technique	80.32 m ²	722.88 € HT	867.46 € TTC
Provision mensuelle pour charges module n°2				
Modules de bureaux	Composition	Surfaces	Prov. Pour charges mensuelle HT	Prov. pour charges mensuelle TTC
Module n°2	4 bureaux +1 local technique	80.32 m ²	160 € HT	192.00 € TTC
Total loyer mensuel chargé			882.88 € HT	1 059.46 € TTC