

Matériaux durables
Architecture bioclimatique avec structure bois / béton low carbone.

Énergies solaires
24Kw de panneaux photovoltaïques en auto-consommation

Confort thermique
Murs à isolation renforcée fibre de bois/laine de bois pour l'inertie thermique.

Convivialité
Patio arrière de 200m2 végétalisé avec espaces repas.

le Patio

IMMEUBLE LOW CARBONE

ECOLOGIQUE A USAGE TERTIAIRE
NANCY - PLATEAU DE HAYE

À VENDRE · À LOUER • 1 200 m² DIVISIBLES • LIVRAISON FIN 2027

Un immeuble signature à l'entrée du pôle économique du Plateau de Haye

Le Patio propose à la vente ou à la location des bureaux sur 8 plateaux, divisibles à partir de 40 m², pour professions libérales, activités médicales, établissements recevant du public et activités tertiaires. Le projet est accompagné par la Ville de Nancy et l'architecte en chef du Plateau de Haye, Alexandre Chemetoff.



BÂTIMENT NEUF

5 plateaux, du R+1 au R+5

Structure béton et façades ossature bois, toiture photovoltaïque, hall d'entrée commun et stationnement couvert sous pilotis au rez-de-chaussée.

BÂTIMENT EXISTANT RÉNOVÉ

3 plateaux, du RDC au R+2

Réhabilitation complète, enduit blanc cassé et modénatures en pierre conservées. Local médical en rez-de-chaussée, bureaux aux étages.

Un seul ensemble : les deux bâtiments communiquent par la cage d'escalier et l'ascenseur communs, qui desservent tous les niveaux.

SITUATION & MOBILITÉS



- **Tram T2, lignes 13 et 64** à 1 minute à pied
- **Parking relais Nancy Gentilly** : 300 places gratuites à 250 m
- Face aux établissements **Atoutbio**, près de la **Clinique Majorelle**
- Façade très visible sur l'**avenue Raymond Pinchard**, axe structurant du secteur

Un bâtiment tertiaire sobre, pensé pour le confort de ceux qui y travaillent



Matériaux durables

Structure béton et murs ossature bois, parement bois-béton anthracite pérenne, menuiseries bois-alu.

Énergie solaire

Toiture photovoltaïque de 24 kWc en autoconsommation, connectable aux pompes à chaleur de chaque niveau.

Confort été comme hiver

Façade bois ventilée, isolation renforcée en fibre et laine de bois pour une bonne inertie thermique.

Ventilation naturelle

Plus de 60 fenêtres ouvrantes et des percements verticaux réguliers qui baignent les plateaux de lumière.



BIEN-ÊTRE & CO-LIVING

- **Patio arrière de 200 m²**, arboré et végétalisé, avec mobilier pour les repas et la détente
- **Espace barista** au rez-de-chaussée, ouvert à tous les occupants
- **Balcons et terrasses** en porte-à-faux, habillés de tôle déployée colorée

Prestations livrées

Plateau sur dalle béton brute
Murs périphériques plaqués OSB ou plaque de plâtre
Tableau électrique par plateau
Sanitaires H/F par niveau (bâtiment neuf)
Menuiseries bois-alu
Balcons et terrasses

Parties communes

Hall d'entrée de 36 m²
Ascenseur et escalier desservant les 2 bâtiments
14 places de parking dont 1 PMR, en partie couvertes sous pilotis
Local vélos sécurisé : 21 places dont vélos cargos
Local fibre et télécom, local déchets

À prévoir par le preneur

Chauffage et climatisation individuels par plateau (emplacement PAC prévu)
Ventilation
Électricité intérieure
Pré-dimensionnement possible avec nos bureaux d'études

ERP types W (bureaux) et U (sanitaire) | **Accessibilité PMR** | **Architecte : André & Moulet Architecture**

Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2027

Visuels et prestations non contractuels



Des plateaux à votre mesure

LIVRÉS BRUTS · CLOISONNABLES DÈS 40 m²

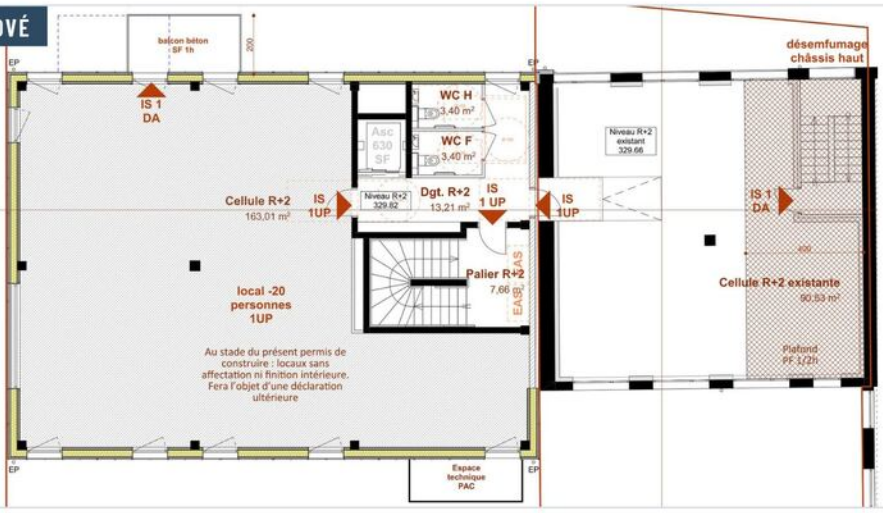
Plateaux	m² SU*	Surf. locative
BÂTIMENT NEUF		
R+4 / R+5 attique	119	**126 m²**
R+4	180,6	**191 m²**
R+3	190,6	**201 m²**
R+2	190,6	**201 m²**
R+1	190,6	**201 m²**
RDC	49	–
BÂTIMENT EXISTANT RÉNOVÉ		
R+2	91	**97 m²**
R+1	91	**97 m²**
RDC	91	**91 m²**
Total	**1 193**	**1 206 m²**

1 206 m²
de surfaces locatives

8 plateaux
de 91 à 201 m², divisibles dès 40 m²

4e trimestre 2027
livraison prévisionnelle

PLAN R+2 · NEUF + RÉNOVÉ



* SU : surface utile

S'IMPLANTER EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE

éligible exonérations fiscales - impôts - cfe - TFPB - Quartiers Prioritaires des Villes

- **0 % d'impôt** sur les bénéfices pendant 60 mois, puis sortie progressive : **60 %, 40 %, 20 %**
- Ouvert aussi aux **micro-entreprises** et professions libérales
- Exonération pendant 5 ans de **CFE** et de **TFPB**
- **Aides au recrutement** de salariés

Sous conditions d'éligibilité, à vérifier avec votre conseil fiscal.

PARTENAIRES DU PROJET

Nancy · métropole GrandNancy · LE PLATEAU DE HAYE (Haut-du-Lièvre, Champ-le-Bœuf, Gentilly, Les Aulnes-Parc forestier) · PJR REAL ESTATE · Habitat écologique novemia

À VENDRE OU À LOUER · CONTACT

Fabrice Lucas

06 64 89 06 90 · flucas@novemia.fr

LE PATIO

Société civile de construction vente

6 bis parc Jean et Henri Prouvé · 54500 Vandœuvre-lès-Nancy

RCS Nancy 999 012 735

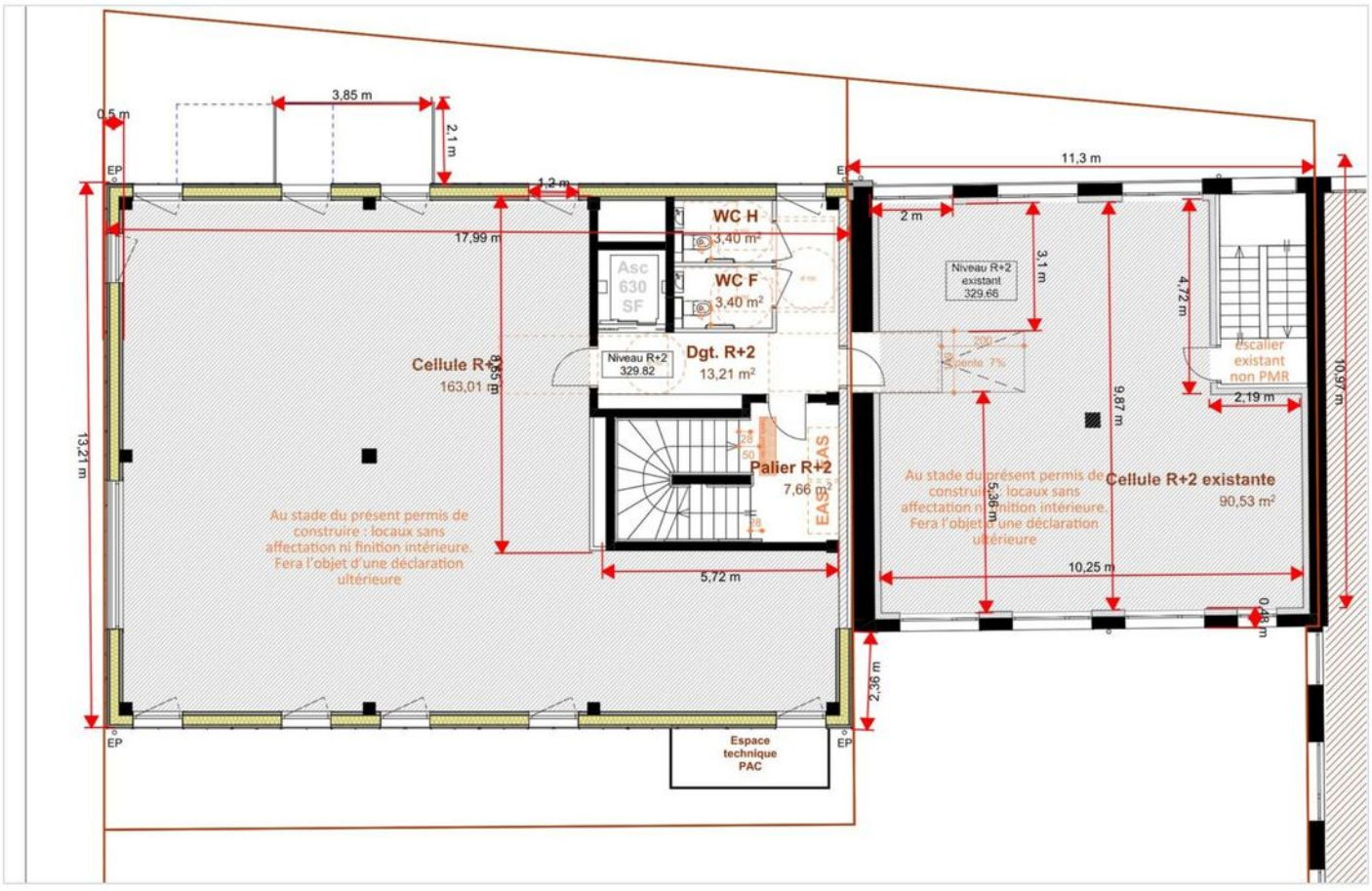
Prix de vente et rendement locatif

Grille établie sur un loyer de référence de **145 € HT/m²/an**. Prix de vente par plateau calculé sur le loyer annuel et le rendement de chaque bâtiment.

Niveau	Surf. locative	Loyer HT / an	Rendement	Prix HT	Prix TTC
BÂTIMENT NEUF					
R+4 / R+5 attique	126 m²	18 225,27 €	6,30 %	**289 290 €**	347 148 €
R+4	191 m²	27 659,53 €	6,30 %	**439 040 €**	526 848 €
R+3	201 m²	29 191,07 €	6,30 %	**463 350 €**	556 020 €
R+2	201 m²	29 191,07 €	6,30 %	**463 350 €**	556 020 €
R+1	201 m²	29 191,07 €	6,30 %	**463 350 €**	556 020 €
BÂTIMENT EXISTANT RÉNOVÉ					
R+2	97 m²	14 101,25 €	7,25 %	**194 500 €**	233 400 €
R+1	97 m²	14 101,25 €	7,25 %	**194 500 €**	233 400 €
RDC	91 m²	13 195,00 €	7,25 %	**182 000 €**	218 400 €
Total	**1 206 m²**	**174 855,50 €**		**2 689 380 €**	**3 227 256 €**

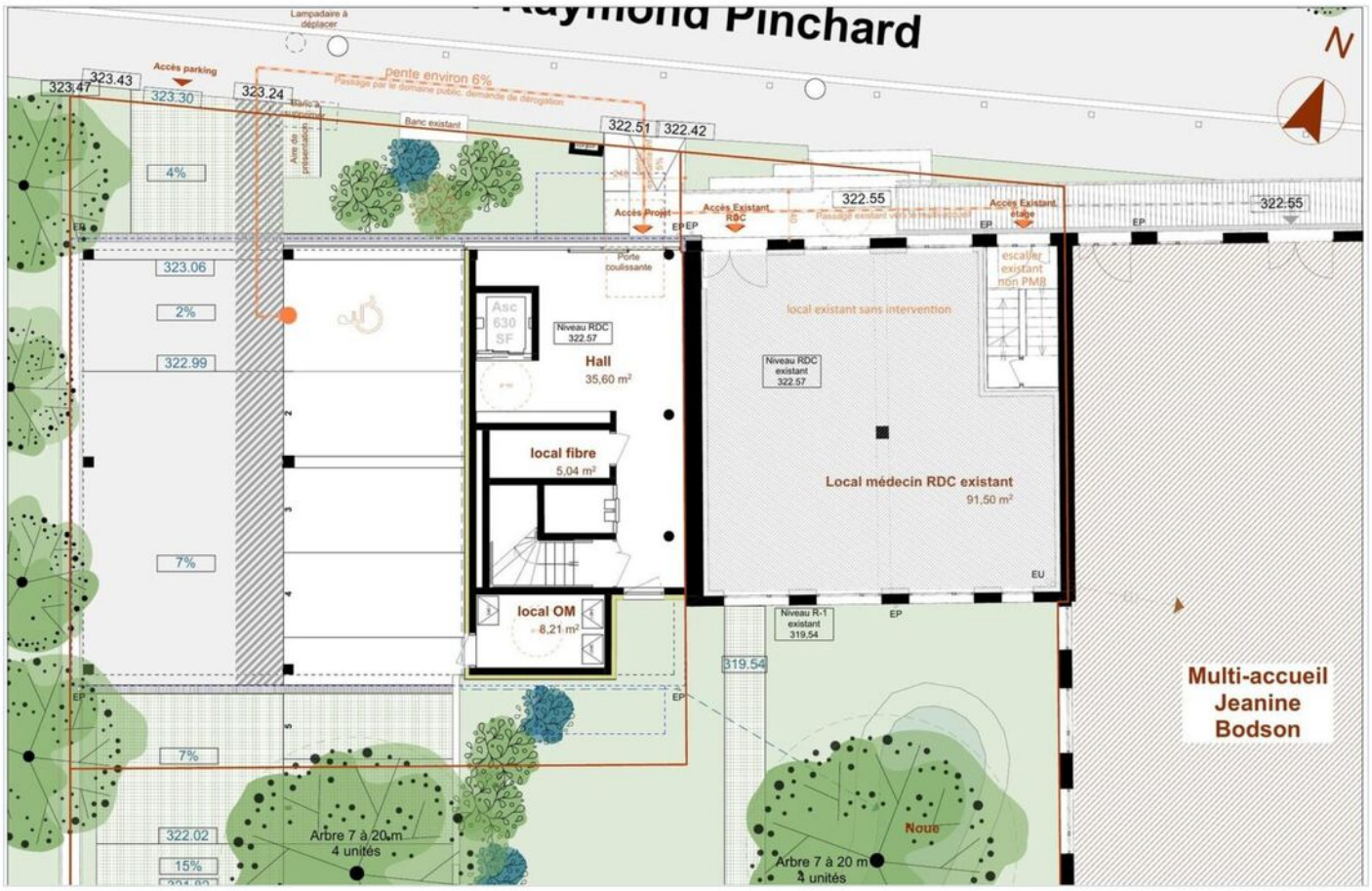
Prix indicatifs, arrondis à l'euro, susceptibles d'évolution. TVA au taux de 20 %. Vente en totalité ou par lots, location possible.

NIVEAU COURANT R+1 · R+2 · R+3 — PLAN COTÉ

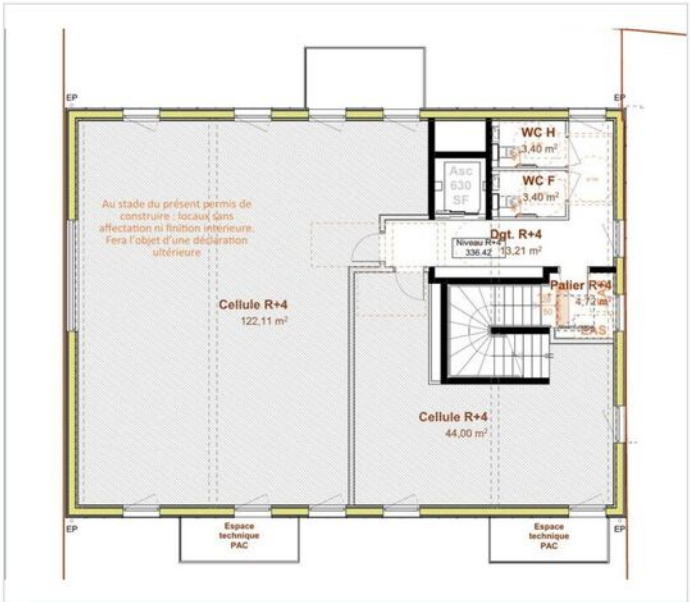


Plans des niveaux

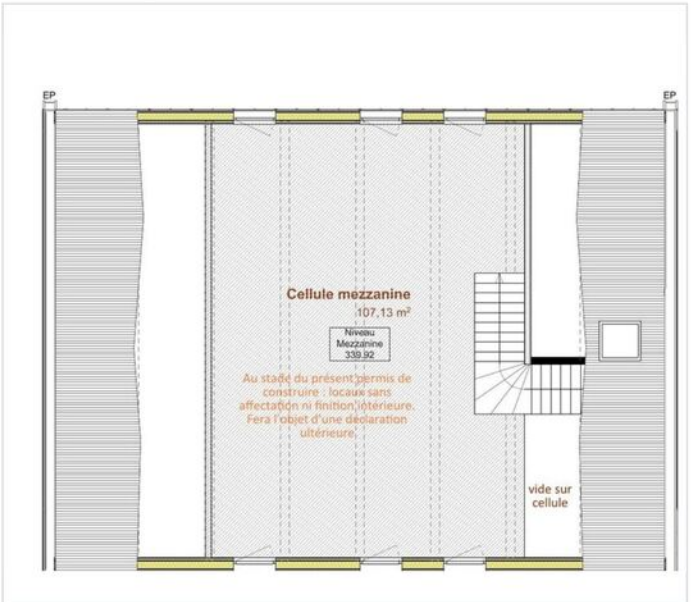
REZ-DE-CHAUSSÉE — HALL, LOCAL MÉDICAL, STATIONNEMENT



R+4 — DEUX CELLULES



R+5 — ATTIQUE / MEZZANINE



Plans issus du dossier de permis de construire. Les surfaces portées sur les plans sont celles du permis ; les surfaces commerciales à retenir sont celles de la grille de prix.