





Ì	PROJET	4-7
1	SITUATION	// / 8
J	PLAN À L'ENQUÊTE	g
ı	PLAN DE MASSE	10-1
1	LOTS ET TARIFS	12-13
1	RÉPARTITION	14-16
ı	PLAN DE SERVITUDES	17-18
4	PLANS DE COUPE	19-20
ı	LES INTERVENANTS	2

sommaire

LE PROJET ATELIERS ET BUREAUX DU RHÔNE

UN PROJET IMMOBILIER MODERNE ET FLEXIBLE À AIGLE

Découvrez les Ateliers et Bureaux du Rhône, notre projet immobilier situé dans le quartier dynamique des Îles, à Aigle. Cette construction moderne de trois niveaux, desservie par un ascenseur, propose des surfaces commerciales et professionnelles à la vente ou à la location, parfaitement adaptées aux besoins des entreprises. Avec 7 lots répartis entre 78 m² et 888 m², ce projet offre une grande flexibilité. Que vous souhaitiez investir ou louer, nos espaces sont idéaux pour une utilisation industrielle ou commerciale.

Chaque lot dispose de places de stationnement dédiées pour assurer une expérience optimale à vos clients et collaborateurs.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE ET DES SURFACES DE QUALITÉ

Situé sur une parcelle de 2'877 m², le projet Ateliers et Bureaux du Rhône bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité des axes routiers principaux d'Aigle. Chaque espace a été conçu avec des matériaux de qualité et une disposition optimisée, garantissant un cadre de travail moderne et confortable.

Ce projet est une opportunité unique pour les entreprises en quête de surfaces modulables dans une zone industrielle en plein essor. Profitez de cette chance de vous établir dans un environnement attractif, fonctionnel et accessible.



FLEXIBILITÉ DES ESPACES

Avec des lots allant de 78 m² à 888 m², le projet offre une large gamme de surfaces adaptées aux besoins des entreprises de toutes tailles, que ce soit pour la vente ou la location



EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Situé dans la zone industrielle des Îles à Aigle, le projet bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité des grands axes routiers, facilitant ainsi le flux de clients et collaborateurs.



INFRASTRUCTURES MODERNES ET PRATIQUES

Construit avec des matériaux de qualité, chaque lot dispose de places de stationnement dédiées et d'un aménagement pour la climatisation. Certaines places visiteurs sont équipées de bornes de recharge, et des réservations sont prévues pour les places privées. La toiture accueille des panneaux photovoltaïques, et le chauffage est assuré par des pompes à chaleur, avec des compteurs individuels pour chaque lot. Situé en bord du Rhône, le bâtiment est accessible à vélo via la digue du Rhône.







situation

AIGLE, UN PÔLE STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE VOTRE ENTREPRISE

Situé dans le quartier prisé des Îles à Aigle, les Ateliers et Bureaux du Rhône bénéficient d'une position idéale, à l'angle du Chemin du Chêne. Cette localisation stratégique dans la zone industrielle offre un accès direct aux principaux axes routiers, facilitant ainsi la mobilité des entreprises et de leurs clients.

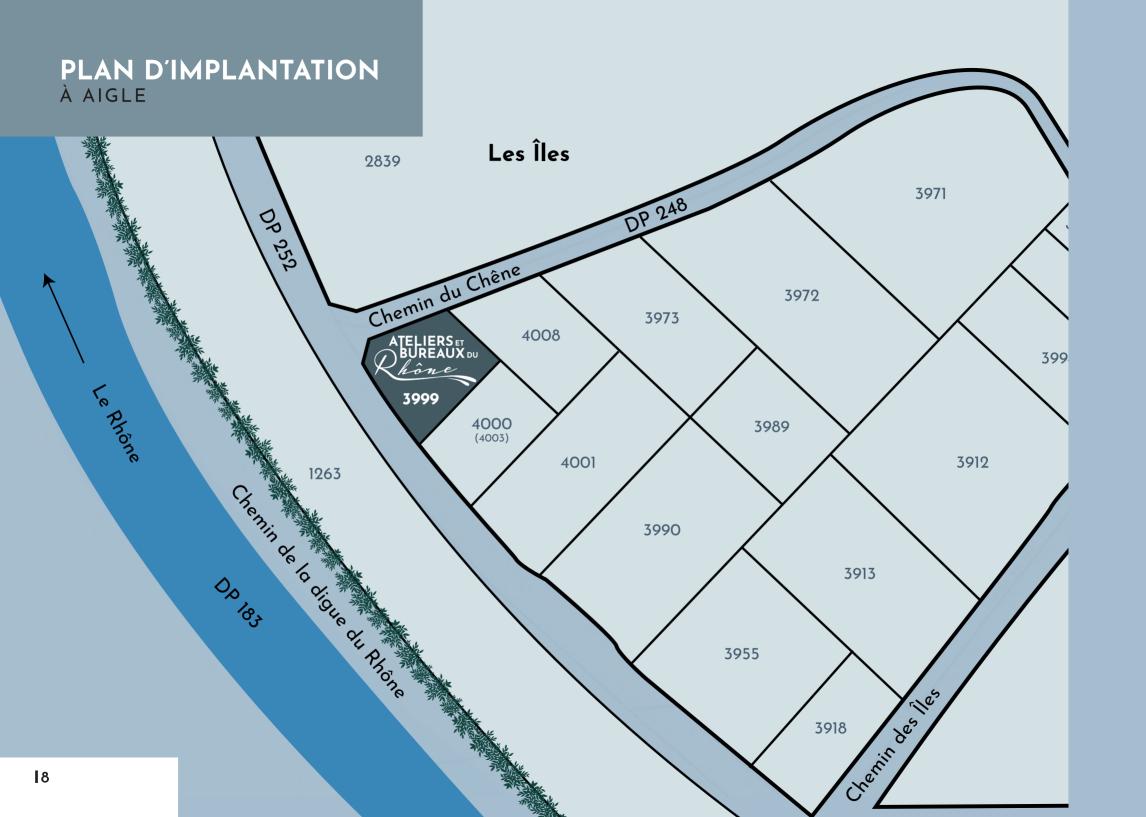
Le projet s'étend sur une parcelle de 2'877 m², dans une région dynamique en pleine expansion. À proximité de commodités telles que des commerces et des services locaux, cet espace garantit un environnement professionnel moderne et fonctionnel. Le secteur, protégé en termes de gestion des eaux et bénéficiant d'une réglementation stricte contre les nuisances sonores (degré IV), assure également sécurité et tranquillité.

Avec son cadre pratique et ses infrastructures de qualité, les Ateliers et Bureaux du Rhône offrent un cadre exceptionnel pour le développement d'activités commerciales et industrielles à Aigle.

LES POINTS D'INTÉRÊTS

Les Atteliers et Bureaux du Rhône se situent dans une zone idéale pour les professionnels, entourée de divers commerces, services et espaces naturels. À seulement 3 minutes, le centre commercial Migros MMM ainsi que plusieurs restaurants, comme le Restaurant Le Chalet ou le Bistro Le Central, offrent des options parfaites pour des repas rapides ou des rendez-vous d'affaires. Cette proximité facilite l'accès à divers commerces, banques, et autres services pratiques pour les entreprises.

L'accessibilité est un atout majeur de la région : l'autoroute A9 est accessible en 5 minutes en voiture, tandis que le centre-ville d'Aigle n'est qu'à 10 minutes. Les communes de Monthey et Villeneuve sont également proches, à respectivement 9 et 12 minutes en voiture. Pour les utilisateurs de transports en commun, les lignes de bus 103 et 116 sont à proximité. Enfin, les espaces naturels environnants offrent un cadre agréable pour un équilibre entre travail et détente.







PROXIMITÉ DES SERVICES ESSENTIELS

L'emplacement permet un accès rapide aux commerces, restaurants et services. Le centre Migros Chablais MMM est à 3 minutes en voiture (8 minutes à vélo) et le complexe UCl à 6 minutes à vélo. Plusieurs restaurants se trouvent aussi à proximité, facilitant les pauses déjeuner et courses rapides pour les professionnels. La gare d'Aigle est accessible en 11 minutes à vélo ou trottinette, 9 minutes en voiture, ou 17 minutes en bus (ligne 103 depuis l'arrêt Les Îles). L'autoroute est à seulement 5 minutes en voiture.



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Situé dans une zone stratégique d'Aigle, le projet bénéficie de la proximité des axes routiers majeurs, à seulement 5 minutes de l'autoroute en voiture. De plus, plusieurs parkings disponibles sur place garantissent une circulation fluide pour les entreprises, clients et collaborateurs. Les lignes de bus 103 et 116, situées à proximité, facilitent également l'accès pour les usagers des transports en commun.

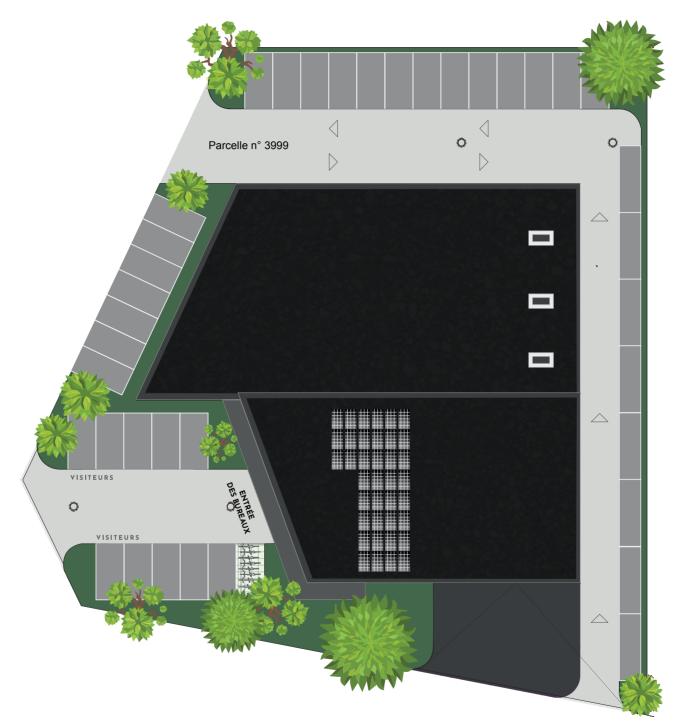


ENVIRONNEMENT DYNAMIQUE

Les Ateliers et Bureaux du Rhône sont idéalement situés au bord du Rhône, bénéficiant d'un dégagement panoramique et d'un ensoleillement optimal. Entourés d'une zone commerciale en pleine expansion et bordés par un cadre naturel exceptionnel, ils offrent un environnement propice au développement des affaires et à l'innovation. Le site est à proximité de la digue du Rhône, facilitant les déplacements à vélo et renforçant l'accessibilité pour tous.

plan de

masse



LOTS - ATELIERS ET BUREAUX

TARIFS

	DĚJÁ LOUĚ
LOT 1 Atelier / Rez-de-chaussée	
Rez-de-chaussée Mezzanine Surface intérieure Tantièmes 1'000èmes	138 m²
Prix	
Location au m²	11'100 CHF

LOT 2 Atelier / Rez-de-chaussée		
Rez-de-chaussée Surface intérieure Tantièmes 1'000èmes	296	ó m² ó m² 177
Prix		
	180 ′400 ′280	CHF

DÉIÀ LOUÉ

	DÉJÀ LOUÉ —
LOT 3 Bureau / 1 ^{er} étage	
1ºr étage Surface intérieure Tantièmes 1'000èmes	78 m ²
Prix	
Location au m²	
Annuel HC et HT	14'820 CHF
Prix de vente HT	296'400 CHF

LOT 4 Bureau / 2ème étage 2ème étage 119 m² Surface intérieure 119 m² Tantièmes 1'000èmes 71 Prix Location au m² 190 CHF Mensuel HC et HT 1'884 CHF Annuel HC et HT 22'610 CHF Cap % 5.00 % Prix de vente HT 452'200 CHF PV au m² 3'800 CHF

	À VENDRE OU À LOUER		
LOT 5 Bureau / 2 ^{ème} étage			
2 ^{ème} étage ······ Surface intérieure ····· Tantièmes 1'000èmes ·····	78 m ²		
Prix			
Location au m ²	190 CHF		
	1'235 CHF		
	14'820 CHF		
Cap % ······			
	296'400 CHF		
PV au m² ·····	3'800 CHF		

LOTS 6 ET 7 Bureaux / 2ème étage Dimensions identiques	À VENDRE OU À LOUER
Tantièmes 1'000èmes ···········	107 m ²
Mensuel HC et HT	20′330 CHF 5.00 % 406′600 CHF

PLACES DE PARC

TARIFS

LOT 1 Atelier	DÉJÀ LOU	É
Nombre de places		· 15
Prix		
Location au m²	975	0111

	DĖJA LOUĖ 🗕
LOT 2 Atelier	
Nombre de places	8
Prix	
Location au m²	600 CHF

	DÉJÀ LOUÉ
LOT 3 Bureau	
Nombre de places	3
Prix	
Location au m² Mensuel HC et HT Annuel HC et HT Cap % Prix de vente HT PV au m²	975 CHF 2700 CHF 5.00 %

LOT 4 Bureau	À VENDRE (OU A LOUE	R
Nombre de places			3
Prix			
Location au m²		975 2′700	CHF O % CHF

LOT 5 Bureau	À VENDRE OU À LOUER
Nombre de places	3
Prix	
Location au m² Mensuel HC et HT Annuel HC et HT Cap % Prix de vente HT Prix de vente unitaire HT	975 CHF 2'700 CHF 5.00 %

LOTS 6 ET 7 Bureaux	À VENDRE OU À LOUER
Nombre de places	3
Prix	
Location au m² Mensuel HC et HT Annuel HC et HT Cap % Prix de vente HT Prix de vente unitaire HT	975 CHF 2′700 CHF 5.00 %

RÉPARTITION REZ-DE-CHAUSSÉE



LOT 1



LOT 2



RÉPARTITION

1ER ÉTAGE



LOT 1 (Mezzanine)



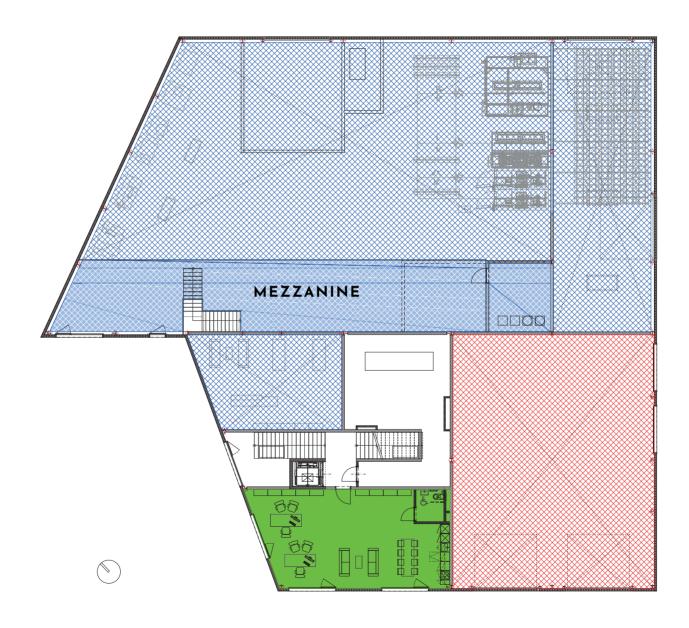
LOT 3



VIDE SUR REZ-DE-CHAUSSÉE (Lot 1)



VIDE SUR REZ-DE-CHAUSSÉE (Lot 2)



RÉPARTITION 2^{ÈME} ÉTAGE



SERVITUDES

PLACES DE PARC ET STATIONNEMENT



LOT 1

Nombre de places : 15



LOT 2

Nombre de places : 8



LOT 3

Nombre de places : 3



LOT 4

Nombre de places : 3



LOT 5

Nombre de places : 3



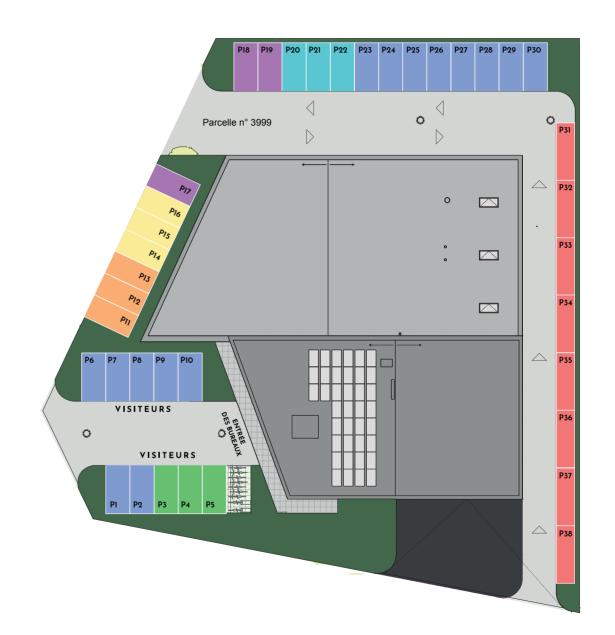
LOT 6

Nombre de places : 3



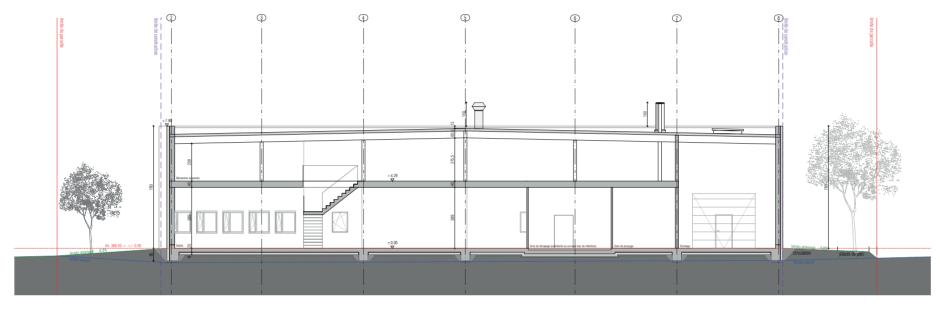
LOT 7

Nombre de places : 3

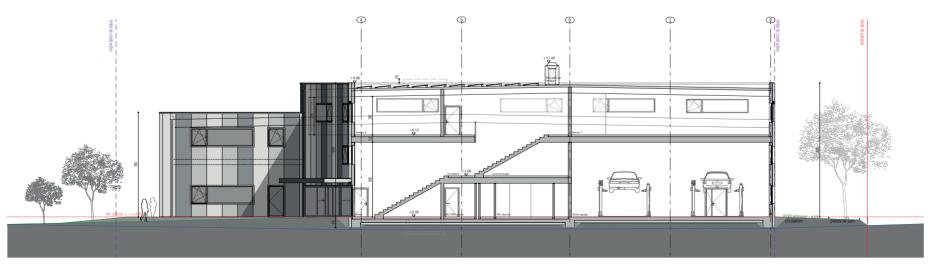


PLANS DE COUPE

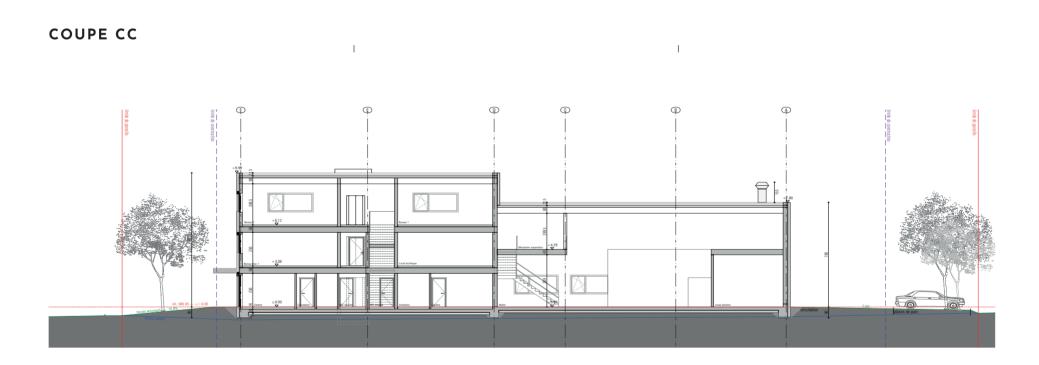
COUPE AA



COUPE BB



PLANS DE COUPE





ATELIERS ET BUREAUX DU RHÔNE

LES INTERVENANTS QUI ONT TRAVAILLÉ SUR LE PROJET

OLIVINE EUCLASE

OLIVINE EUCLASE SA

En tant que promoteur du projet, Olivine Euclase SA s'engage dans le développement de projets immobiliers de grande envergure, mettant en avant la qualité et la durabilité. Forte de son expertise, elle conçoit des espaces professionnels modernes, parfaitement adaptés aux besoins des entreprises locales.

LES INTERVENANTS:

BERISHA SA CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES ENTREPRISE GÉNÉRALE RALPH BISSEGER & MARCO CARAVAGLIO ARCHITECTES

KURMANN CRETTON INGÉNIEURS SA INGÉNIEUR CIVIL BUREAU D'ÉTUDES JEAN MONNEY INGÉNIEUR-CONSEILS EN ÉLECTRICITÉ BUREAU TECHNIQUE
DE CHAUFFAGE
SANITAIRE
VENTILATION JOSEPH
BOSSERT
INGÉNIEUR CVS

contact



ADRESSE

Ateliers et Bureaux du Rhône Olivine Euclase S.A. Route d'Ollon 56 1860 Aigle



COORDONNÉES

024 466 60 87 info@abdr.ch

www.abdr.ch







