



DIJON
ÉCOPÔLE
VALMY

PEPPER & SPICY



Patriarche.



Borf



// INTRODUCTION

De la conception à l'exploitation, en passant par la promotion, Pepper & Spicy est un projet entièrement pensé, conçu et développé par Patriarche, agence d'architecture pluridisciplinaire, et ses filiales Bart, structure de maîtrise d'ouvrage, et Walter, structure d'exploitation et de gestion.

Ensemble Bart, Walter et Patriarche ne s'attachent pas qu'à la simple conception/construction. Leur vocation est de travailler sur des projets à forte valeur ajoutée, tournés vers les utilisateurs, en utilisant au mieux leurs ressources. Pepper & Spicy répond parfaitement à cette ambition où vont se côtoyer les nouveaux usages dans une architecture contemporaine et intemporelle afin de favoriser les échanges et le travail collaboratif.

Patriarche.

Agence d'architecture pluridisciplinaire tournée vers l'innovation, Patriarche approche chaque projet comme un univers singulier. À l'aune de la réalité augmentée, **l'agence se reconnaît dans une forme d'architecture augmentée.** Sa méthode : placer l'usage et l'utilisateur au cœur d'un projet intégrant dès la conception tous les savoir-faire de l'agence (économie, sociologie, environnement, ingénierie énergétique, opérateurs immobilier, graphiste...). En associant toujours plus de disciplines connexes à l'architecture et en développant de nouvelles méthodes de conception, Patriarche promeut « l'architecture augmentée », pour répondre efficacement aux enjeux programmatiques, techniques, environnementaux et d'usages d'un monde en perpétuelle mutation.

Bart

Structure de maîtrise d'ouvrage de Patriarche, Bart est conçue comme **un dispositif de promotion et de développement de projets immobiliers** qui souhaite positionner la valeur ajoutée architecturale et programmatique au service de l'utilisateur. Innovations, mixité d'usages et évolutions urbaines sont intégrées à la conception-construction de ses projets.

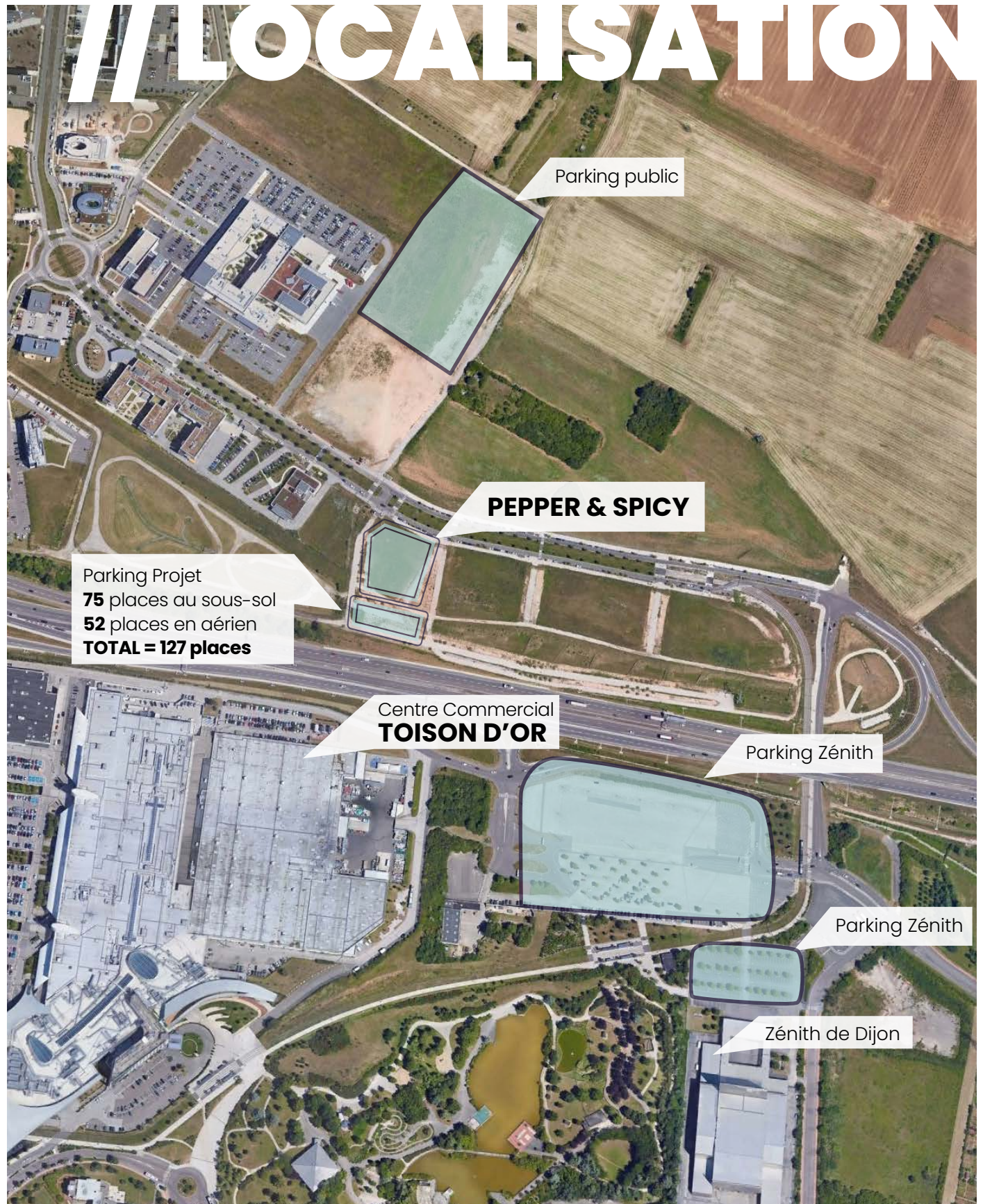


Designer et manager de bureaux, Walter offre des solutions alternatives aux entreprises pour leurs espaces de travail. Structure d'exploitation et de gestion de bâtiment du groupe Patriarche, **Walter conçoit l'immobilier comme un service sur-mesure.** Elle accompagne les entreprises, de la conception à l'exploitation de leur espace de travail, en désignant des modalités de location agiles et flexibles. En proposant des locaux de qualité, intelligents, durables et connectés grâce au digital, Walter favorise le bien-être, l'autonomie, l'échange et le foisonnement au service de l'expérience des usagers et de la performance des entreprises.



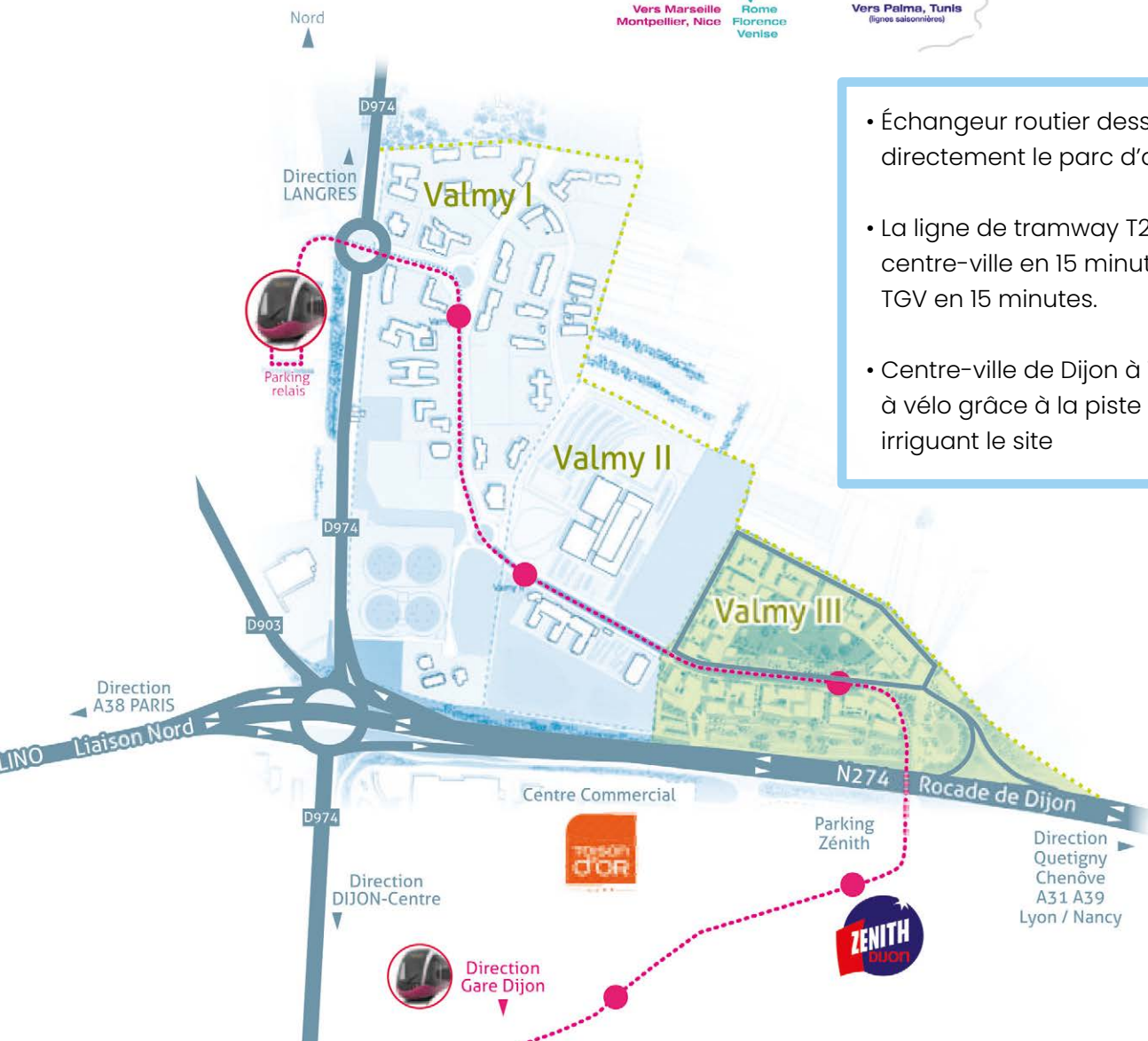


// LOCALISATION



Situé aux portes de Dijon-Nord et idéalement desservi par le réseau routier et le tramway, Écopôle Valmy est un pôle tertiaire nouvelle génération à l'approche durable et respectueuse de l'environnement.

Prolongation du parc d'activités Valmy et du grand pôle santé Valmy, ce nouveau pôle propose 130 000 m² de surface de plancher autour d'un parc de 4 ha.



- Échangeur routier desservant directement le parc d'activité
- La ligne de tramway T2 dessert le centre-ville en 15 minutes et la gare TGV en 15 minutes.
- Centre-ville de Dijon à 15 minutes à vélo grâce à la piste cyclable irriguant le site

// ECOPÔLE VALMY



Proximité
immédiate



Services
à proximité



Desserte routière
exceptionnelle



Accessible via
piste cyclable sécurisé



Nombreux
parkings



Visibilité depuis
la rocade



// SERVICES À VALMY

130 000 m²

de surface de plancher

3500

Emplois à terme

2 Ha

D'espaces verts paysagers

Le parc d'activités peut compter sur la présence de services aux usagers.

- Services aux entreprises : agences de communication, services informatiques, banques, cabinets d'experts comptables
- Proximité immédiate avec le centre commercial de la Toison d'Or (160 enseignes) et du Zénith
- Restauration, conciergerie d'entreprises, hôtel, crèche



UN PARC D'ACTIVITÉ 100% DURABLE

Démarche éco-responsable
ISO 14 001 et EMAS.
Un parc central de 2 ha



POLE TERTIAIRE DE SANTÉ PERFORMANT

Comptant déjà plus de 200 entreprises
et de 2000 salariés



UN CADRE DE TRAVAIL REMARQUABLE



UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE

En TGV, Dijon est
directement
connecté à :

- Paris (1h32)
- Lyon (1h35)
- Strasbourg (1h56)
- Roissy CDG (1h50)
- Aéroport Bâle-Mulhouse-Fribourg (2h18)



// LE PROJET

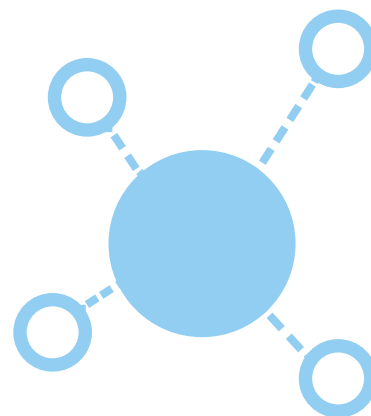


// PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Pepper et Spicy sont desservis par des noyaux centraux donnant quatre points d'accès à chaque niveau et permettant une excellente divisibilité des plateaux. Les bâtiments comportent 168 m² de terrasses et 1100 m² d'esplanade commune partiellement végétalisée.

TABLEAU DES SURFACES

SURFACE UTILE BRUTE LOCATIVE	PEPPER Bâtiment A (PHASE 1)	SPICY Bâtiment B (PHASE 2)
N5	705,45	539,02
N4	705,45	539,02
N3	873,2	901,22
N2	873,2	901,22
N1	873,2	900,28
RDJ	768,04	859,28
RDC	224,17	-
TOTAL	5022,71	4640,04

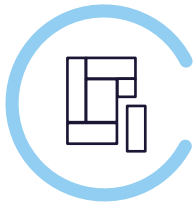


// STATIONNEMENT

L'immeuble dispose d'une offre de stationnements diversifiée et complémentaire.

- 75 places de stationnement sécurisé en sous-sol
- 52 places de stationnement en parking extérieur
- 317 m² de stationnement sécurisé pour les vélos





Divisibilité des plateaux



Coeur d'îlot paysager



Espaces de convivialité



Coursives sur tout le bâtiment



Terrasses accessibles



Triple orientation



Végétalisation



RDC commercial actif



FONCTIONNEMENT

// EN BREF



DURÉE DE RÉALISATION

18 mois
Livraison fin 2022



BÂTIMENT PRIME

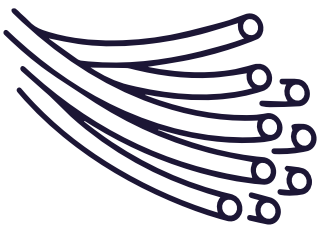
Directement desservi
par le tramway et la
rocade (échangeur dédié)



BÂTIMENT PERFORMANT

À conception passive

// UN BÂTIMENT CONNECTÉ



Le parc d'activités Valmy est intégralement connecté au réseau de fibre optique. À terme, 600 entreprises pourront bénéficier de ce réseau « très haut débit ». Il représente un atout considérable pour les entreprises et pour l'attractivité du territoire.

// MODULARITÉ

Intelligent par sa fonctionnalité et sa modularité, le projet est conçu pour avoir un maximum de divisibilité tout en gardant la fonctionnalité originelle.



// PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES

Grâce à sa conception passive au service de l'usage ainsi qu'à la performance de ses systèmes techniques, le projet vise la certification BREEM niveau Very Good.





// ÉLÉMENTS FINANCIERS



Projet - Pepper et spicy

Dijon

// CHIFFRES CLEFS

Montants des loyers :

160€ HT HC /m²
Pour les bureaux

500€ HT HC /m²
Parkings aériens par an, par place

170€ HT HC /m²
Pour les commerces

900€ HT HC /m²
Parkings souterrains par an, par place

75€ HT HC /m²
Pour les terrasses

Charges locatives : environ 25 € HT / m² de surface utile brute locative, y compris consommations électriques privées (informatique, éclairage...) mais hors taxe foncière



// UN ACCOMPAGNEMENT ET DES SERVICES SUR-MESURE

Bart, en qualité de promoteur immobilier, et Walter, spécialiste de l'exploitation et de la gestion multi-usages, accompagnés du pôle Workplace Design de Patriarche et de Myah, spécialiste du mobilier et accessoires, travaillent ensemble dès le démarrage des projets.

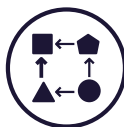
Du contrat de location à l'office management, en passant par l'aménagement des locaux, Pepper et Spicy proposent des services et un accompagnement sur-mesure, **adaptés à tous types d'entreprises, de profils et de besoins.**

// UNE NOUVELLE APPROCHE DES ESPACES DE TRAVAIL



ATTRACTIVITÉ

Des lieux pensés et conçus pour attirer et fidéliser les talents.



FLEXIBILITÉ

Des solutions flexibles et adaptées à tous les rythmes de développement et de croissance.



ÉCONOMIE

Des offres intégrées permettant des gains de temps et d'argent.

// DES SOLUTIONS AU CHOIX ET SUR-MESURE

Solution 1



Bail commercial 3-6-9

Bail tertiaire classique d'une durée de 9 ans permettant au locataire de donner son congé tous les trois ans. Dans le projet (Pepper et Spicy), il est demandé au locataire une période d'engagement de 6 ans ferme pour un montant de 160€ /m² SUBL.



Aménagement des locaux

1. Plateau nu avec options d'aménagement clé en main

- Un plateau de bureau avec tous les équipements techniques nécessaires à son utilisation (ventilation, climatisation, électricité, eau courante, etc.).
- Le locataire bénéficie d'une moquette au sol, des murs peints et des dispositifs d'éclairage déjà installés.
- Le plateau mis à disposition est à aménager par le futur locataire pour laisser le champ libre sur les aménagements et la possibilité de travailler avec ses propres équipes.

2. Locaux aménagés - Plug and Play

Les locaux déjà aménagés et meublés sont pensés pour accueillir plusieurs types d'utilisateurs et répondre aux enjeux actuels des aménagements de bureaux.

Deux options

- Livraison clé en main d'un **plateau aménagé, non meublé** : l'aménagement est réalisé sur la base d'un cahier des charges précis. La fourniture du mobilier n'est pas comprise.
- Livraison clé en main d'un **plateau aménagé, meublé** : l'aménagement et le choix du mobilier sont sur-mesure, réalisés sur la base d'un cahier des charges précis.

Solution 2



Convention d'occupation flexible

Plus flexible qu'un bail commercial, ce mode de contractualisation permet d'adapter la durée d'engagement, les conditions d'occupation ainsi que le niveau de services associés.



Workplace management

Le Workplace management regroupe l'ensemble des activités permettant d'exploiter des espaces de bureaux en assurant qualité de travail et de vie au quotidien.

- Accueil.
- Facility management : gestion du courrier, entretien du bâtiment, gestion des contrats d'exploitation, gestion des prestataires, achat des fournitures, ...
- Animation : réseautage / vie de la communauté.
- Facilitation : contact quotidien pour tout ce qui concerne la vie dans les espaces de travail.
- Conciergerie d'entreprise.

1. Aucun service

Le locataire exploite ses locaux par ses propres moyens.

2. Workplace management partagé

Le locataire partage le service d'office management avec d'autres entreprises.

3. Workplace management dédié

Le locataire dispose d'un service d'office management sur-mesure en choisissant son niveau de service. Une ou plusieurs personnes lui sont dédiées.

Tableau de synthèse par lot (Pepper)

	LOT	Privatif	Surf. Loc. Burx	Surf. Loc. Com	Terrasses	Loyer
R+5	A506	99,74	115,58			18 494
R+5	A505	91,15	105,63			16 901
R+5	A504	66,76	77,37			12 378
R+5	A503	182,05	210,97			33 755
R+5	A502	92,41	107,09			17 134
R+5	A501	76,64	88,81			14 210
R+4	A405	99,74	115,58			18 493
R+4	A404	91,15	105,63			16 901
R+4	A403	66,76	77,37			12 378
R+4	A402	182,05	210,97			33 755
R+4	A401	169,05	195,90		64,38	36 173
R+3	A307	99,71	115,55			18 488
R+3	A306	91,14	105,62			16 899
R+3	A305	66,73	77,33			12 373
R+3	A304	181,97	210,88			33 740
R+3	A303	84,21	97,59			15 614
R+3	A302	140,53	162,85			26 057
R+3	A301	89,21	103,38			16 541
R+2	A207	99,71	115,55			18 488
R+2	A206	91,14	105,62			16 899
R+2	A205	66,73	77,33			12 373
R+2	A204	181,97	210,88			33 740
R+2	A203	84,21	97,59			15 614
R+2	A202	140,53	162,85			26 057
R+2	A201	89,21	103,38			16 541
R+1	A107	99,71	115,55			18 488
R+1	A106	91,14	105,62			16 899
R+1	A105	66,73	77,33			12 373
R+1	A104	181,97	210,88			33 740
R+1	A103	84,21	97,59			15 614
R+1	A102	140,53	162,85			26 057
R+1	A101	89,21	103,38			16 541
RDJ	A006	99,56	115,38			18 460
RDJ	A005	122,45	141,90			22 704
RDJ	A004	66,06	76,55			12 249
RDJ	A003	150,78	174,73			27 957
RDJ	A003 bis	2,52	2,92			467
RDJ	A002	62,86	72,85			11 655
RDJ	A001	79,37	91,98			14 717
RDJ	AS01	79,17	0,00	91,75		15 597
RDC	AS01	193,44	0,00	224,17		38 109
TOTAL		4 334,21	4 706,80	315,92	64,38	811 622

Tableau de synthèse par lot (Spicy)

	LOT	Privatif	Surf. Loc. Burx	Coursives	Terrasses	Loyer
R+5	B502	154,25	185,56	41,18		29 689
R+5	B501	293,82	353,46	64,39		56 553
R+4	B402	154,25	185,56	92,47	103,56	37 456
R+4	B401	293,82	353,46	66,14		56 553
R+3	B304	212,70	255,87	49,18		40 940
R+3	B303	95,78	115,22	17,02		18 435
R+3	B302	146,86	176,67	13,91		28 267
R+3	B301	293,82	353,46	66,14		56 553
R+2	B204	212,70	255,87	49,18		40 940
R+2	B203	95,78	115,22	17,02		18 435
R+2	B202	146,86	176,67	13,91		28 267
R+2	B201	293,82	353,46	66,14		56 553
R+1	B104	212,04	255,08	47,68		40 812
R+1	B103	95,78	115,22	17,02		18 435
R+1	B102	146,85	176,66	13,91		28 265
R+1	B101	293,72	353,34	64,57		56 534
RDC	B004	212,03	255,07			40 811
RDC	B003	95,00	114,28			18 285
RDC	B002	146,86	176,67			28 267
RDC	B001	260,41	313,27			50 123
TOTAL		3 857,15	4 640,04	699,86	103,56	750 173



Tableau de l'estimation des charges locatives

Au 23/04/2021	ESTIMATION DES CHARGES	Phase 1 PEPPER 5018,74 m ²	Phase 2 SPICY 4640,84 m ²	Commentaires / hypothèses
		44 705 €	44 952 €	Consommation annuelle brute
		21 440 €	21 540 €	Dont consommation annuelle brute des surfaces privatives couvrant les besoins énergétiques de l'informatique, électroménager et éclairage, soit 4,45 € HT / m ²
	Consommations électrique	-9 658€	-9 470€	Auto consommation solaire photovoltaïque (€ HT) couvrant 21% des besoins
		-826 €	-752 €	Revente solde production solaire photovoltaïque (€ HT)
		7 500€	6 500€	Loyer à verser à l'investisseur / exploitant de la centrale solaire photovoltaïque pendant 20 ans
		41 721€	41 230 €	Consommation annuelle nette (€ HT)
	Nettoyage des communs	15 442	15 442 €	Option Economique retenue
	Consommables des sanitaires communs	5 320 €	5 320 €	
	Gestion des déchets	4 600€	4 600€	
	Consommation eau des communs	4 051 €	4 051 €	1266 m3 au prix de 3,20 € HT / m3
	Analyse eau type D2	400 €	400 €	1 fois par an
	Contrat entretien annuelle toiture sommitale (y compris nettoyage panneaux solaires)	3 000€	2 000€	
	Assurance MRI + Multirisque copro	5 019 €	4 641 €	1 € HT / m ² SUBL
	Bureau de contrôle (électricité, ascenseur, porte garage)	1 200 €	1 200 €	
	Contrat maintenance ascenseur	1 845 €	1 845 €	1476 € HT / ascenseur la 1ère année
	Contrat maintenance CVC, CTA et VRV	16 711€	16 711 €	
	Contrat maintenance porte garage et porties automatiques	527 €	488 €	1015 € ht répartis en fonction de la subl
	Entretien des espaces verts	3 050 €	2 890 €	2230 € HT en période de garantie de reprise
	Charges ASL des parkings aériens	2 340 €	1 040 €	65 € HTa / an / place
	Maintenance matériel incendie (SSI, BAES, extincteur, exutoire de désenfumage)	1 800 €	1 800 €	Estimation
	Honoraires gestion technique ou locative de l'immeuble	15 056 €	13 923 €	2,5 € HT / m ² si gestion technique seule à 3,5 € HT / m ² si gestion locative complète => moyenne 3 € HT / m ²
	TOTAL (€ HT)	121 948 €	117 580 €	
	TOTAL / m² SUBL (€ HT)	24,39 €	25,22 €	

// PLANNING

- **Septembre 2020**

Obtention du permis
de construire

- **3ème trimestre 2021**

Démarrage du chantier

- **T2 2023**

Livraison



Dijon



// PLANS



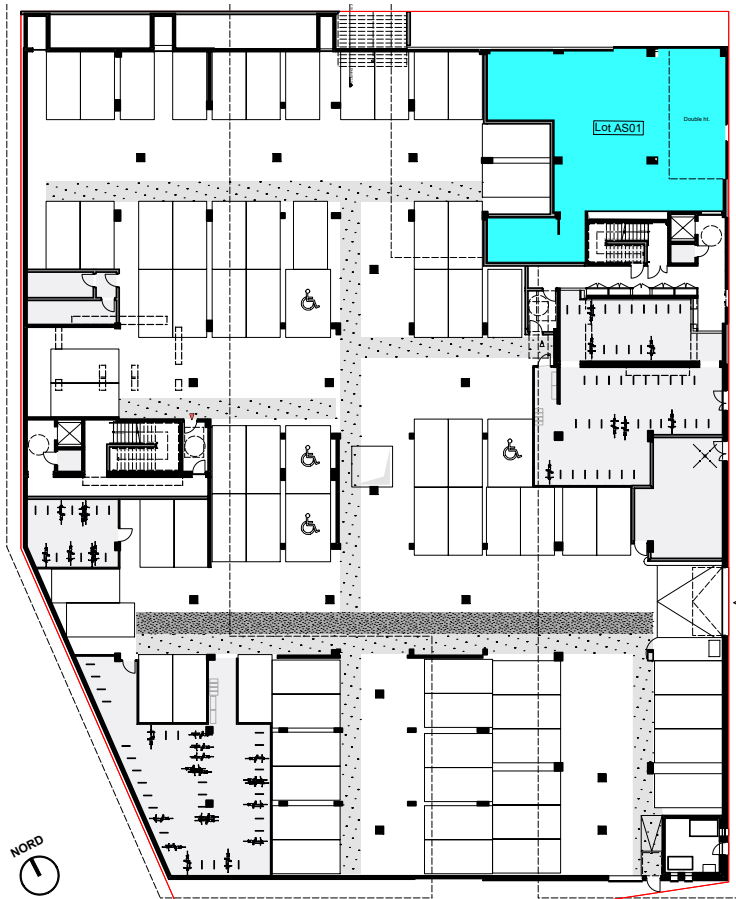
Projet - Pepper et Spicy

Dijon

Plan de masse



Plan de sous-sol



NIVEAU S1

Bat. A / PEPPER	Surface privative	Surface utile brute locative
AS01	193,44	224,17

Bat. B / SPICY	Surface privative	Surface utile brute locative

Plan de Niveau RDC



NIVEAU N0

Bat. A / PEPPER	Surface privative	Surface utile brute locative
A006	99,56	115,38
A005	122,45	141,90
A004	66,06	76,55
A003	150,78	174,73
A003 bis	2,52	2,92
A002	62,86	72,85
A001	79,37	91,98
AS01	79,17	91,75

Bat. B / SPICY	Surface privative	Surface utile brute locative
B004	212,03	255,07
B003	95	114,28
B002	146,86	176,67
B001	260,41	313,27

Plan de Niveau N+1 à N+3



NIVEAU N2

Bat. A / PEPPER	Surface privative	Surface utile brute locative
A207	99,71	115,55
A206	91,14	105,62
A205	66,73	77,33
A204	181,97	210,88
A203	84,21	97,59
A202	140,53	162,85
A201	89,21	103,38

Bat. B / SPICY	Surface privative	Surface utile brute locative
B204	212,70	255,87
B203	95,78	115,22
B202	146,86	176,67
B201	293,82	353,46

Plan de Niveau **N+4**



NIVEAU N4

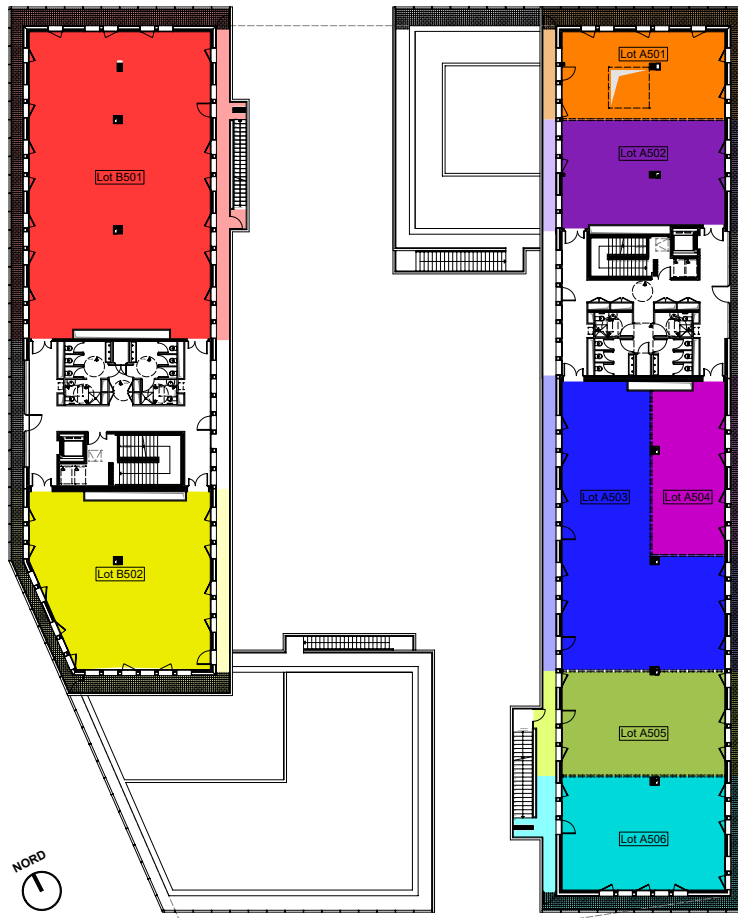
Bat. A / PEPPER	Surface privative	Surface utile brute locative
A405	99,74	115,58
A404	91,15	105,63
A403	66,76	77,37
A402	182,05	210,97
A401	169,05	195,90

Bat. B / SPICY	Surface privative	Surface utile brute locative
B402	154,25	185,56
B401	293,82	353,46

Plan de Niveau **N+3** **CFA-CFO**



Plan de Niveau **N+5**

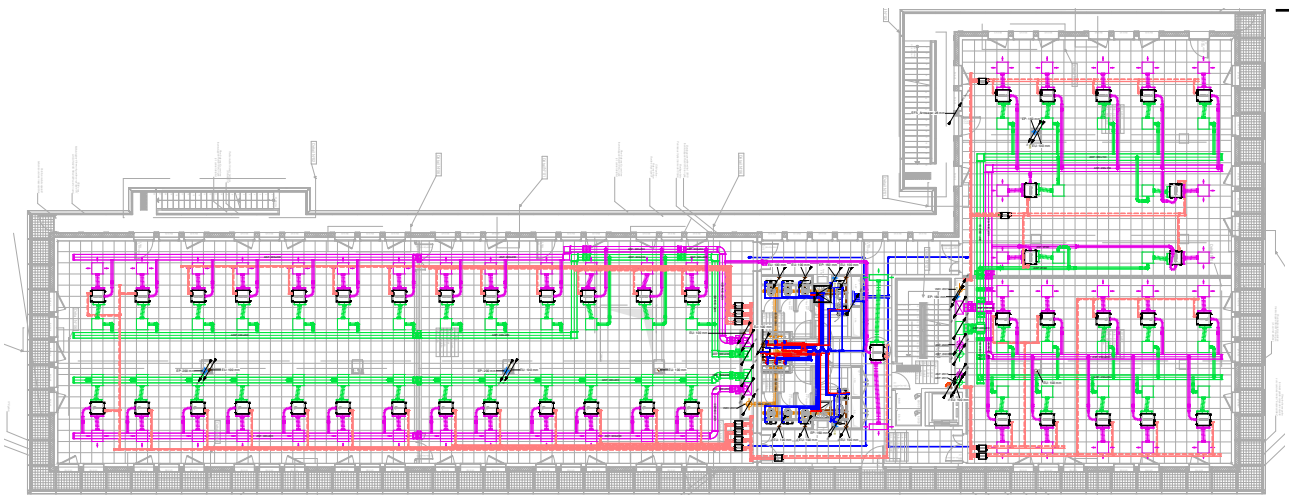


NIVEAU N5

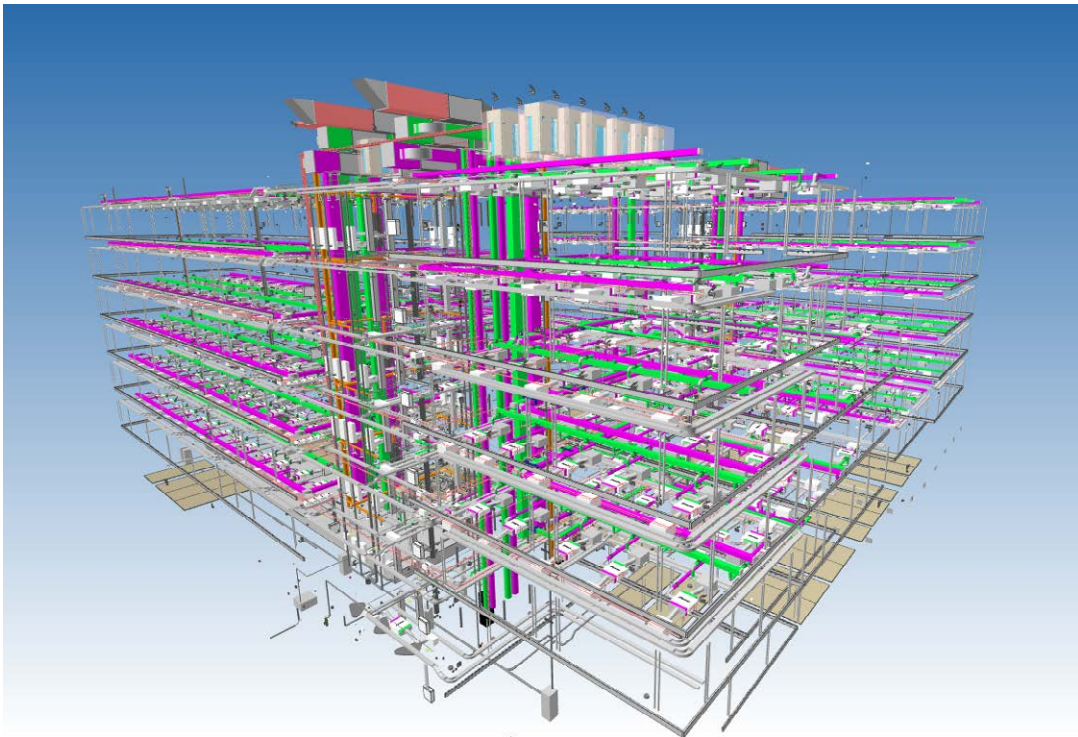
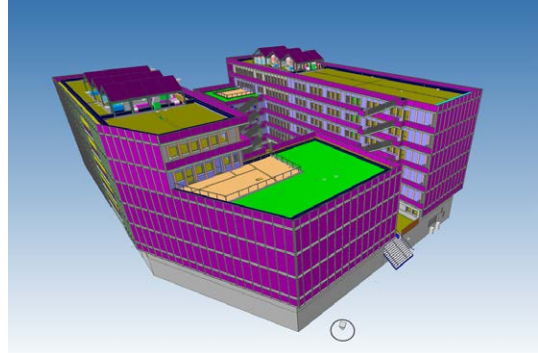
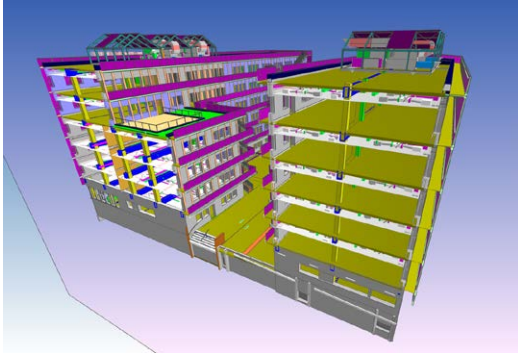
Bat. A / PEPPER	Surface privative	Surface utile brute locale
A506	99,74	115,58
A505	91,15	105,63
A504	66,76	77,37
A503	182,05	210,97
A502	92,41	107,09
A501	76,64	88,81

Bat. B / SPICY	Surface privative	Surface utile brute locale
B502	154,25	185,56
B501	293,82	353,46

Plan de Niveau **N+2 CVC**



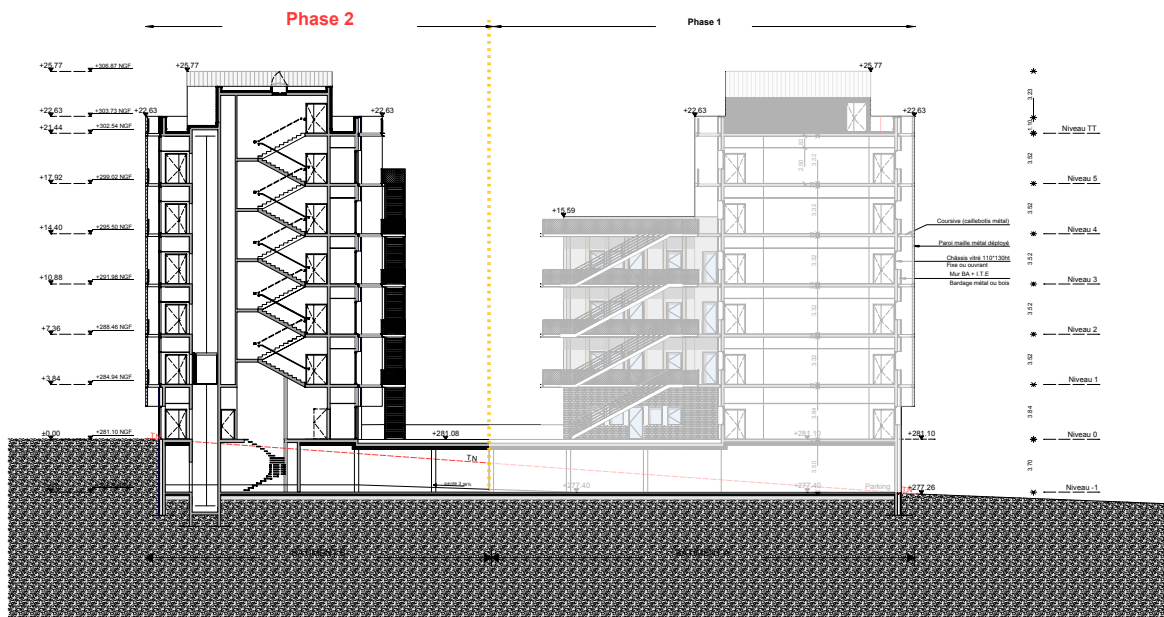
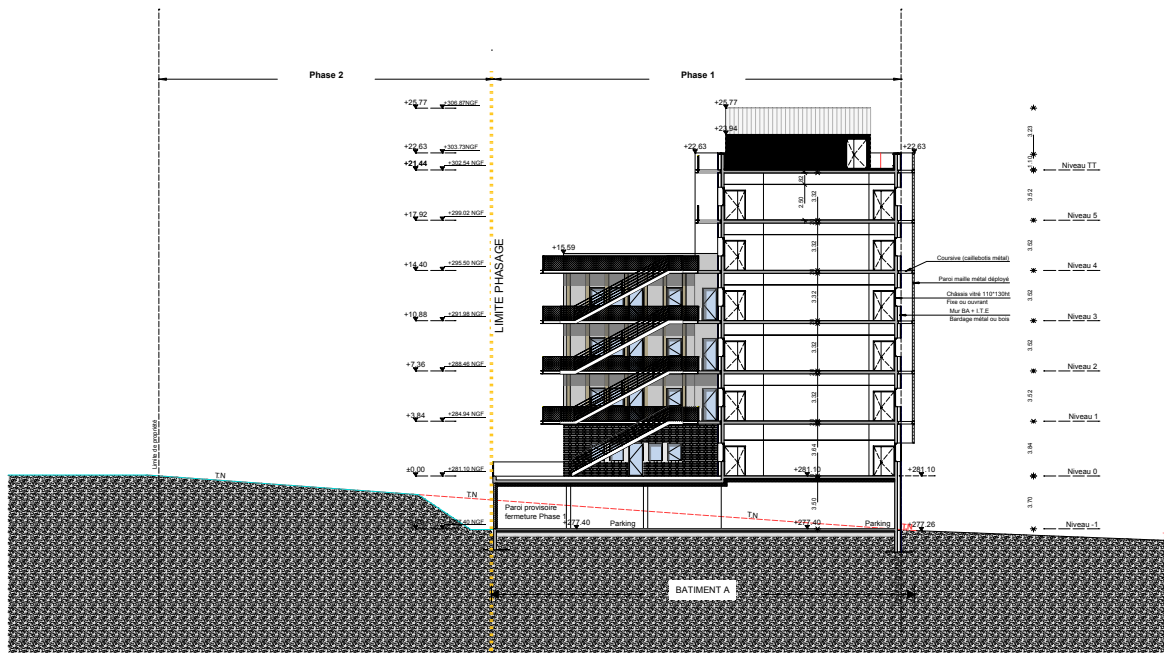
// MAQUETTE BIM



Le projet a été entièrement réalisé en BIM. Les maquettes architectes, structures, électricité, CVC et Plomberie ont permis de réaliser une pré-synthèse BIM du dossier avant la consultation des entreprises.

La maquette BIM des Dossiers des Ouvrages Exécutés est demandée aux différents corps d'état en fin d'opération.

// COUPES





// DOCUMENTS ET NOTICES TECHNIQUES



// CERTIFICATION BREEAM PEPPER

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breeam.com

Interim Certificate Number: BREEAM-0084-1965

Issue: 01

PEPPER
Lot 4-1 de la ZAC Ecopôle Valmy
Bâtiment A
Dijon
21000
France

Assessed for: BART

by: INDDIGO
 Assessor Company

Elise Castellani
 Licensed Assessor

EC30
 Assessor Number

BREEAM International New Construction 2016

Office

Fully Fitted

Overall Score: 63.1%

Rating: Very Good



Category Scores	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Management	22											
Health and Wellbeing	82											
Energy	88											
Transport	67											
Water	67											
Materials	58											
Waste	50											
Land Use and Ecology	20											
Pollution	33											
Innovation	40											

C. Butcher

Signed for BRE Global Ltd., Catherine Butcher

21 December 2020

Date of Issue



SD123 Cert. No. BREEAM-0084-1965

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD123.
 This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.
 To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check, scan the QR Tag or contact us: E: breeam@bre.co.uk T: +44 (0)333 321 8811
 This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms
 The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0007 which can be verified by visiting www.ukas.com
 BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551)



bre

// CERTIFICATION BREEAM SPICY

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breeam.com

Interim Certificate Number: BREEAM-0084-1973

Issue: 01

SPICY
Lot 4-2 de la ZAC Ecopôle Valmy
Bâtiment B
Dijon
21000
France

Assessed for: BART

by: INDDIGO
 Assessor Company

Elise Castellani
 Licensed Assessor

EC30
 Assessor Number

BREEAM International New Construction 2016

Office

Fully Fitted

Overall Score: 63.1%

Rating: Very Good



Category Scores	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Management											
Health and Wellbeing											
Energy											
Transport											
Water											
Materials											
Waste											
Land Use and Ecology											
Pollution											
Innovation											

C. Butcher

Signed for BRE Global Ltd., Catherine Butcher

21 December 2020

Date of Issue



SD123 Cert. No. BREEAM-0084-1973

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD123.
 This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.
 To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check, scan the QR Tag or contact us: E: breeam@bre.co.uk T: +44 (0)333 321 8811
 This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms
 The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0007 which can be verified by visiting www.ukas.com
 BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551)



bre

// NOTICE DESCRIPTIVE

PEPPER ET SPICY – DIJON ECOPÔLE VALMY III

Décomposition des surfaces

Le projet est un ensemble immobilier constitué de deux immeubles de bureaux en R+5 réalisés en deux phases. L'ensemble de l'opération s'articule autour d'une cour intérieure plantée sur un sous-sol commun recevant les stationnements automobiles et cycles. L'immeuble PEPPER, compte environ

5080 m² de SDP avec une surface commerciale en double hauteur en pied d'immeuble. Il est implanté sur une parcelle de 1663 m². L'immeuble SPICY, compte environ 4800 m² de SDP à vocation tertiaire exclusive. Il est implanté sur une parcelle de 1651 m². Les surfaces utiles se décomposent comme suit :

Bâtiment PEPPER – phase 1

La surface de plancher du bâtiment PEPPER s'élève à 5.080 m² pour 5 022 m² de surface utile brut locative.

	LOT	Privatif	Surf. Loc. Burx	Surf. Loc. Com	Terrasses	Loyer
R+5	A506	99,74	115,58			18 494
R+5	A505	91,15	105,63			16 901
R+5	A504	66,76	77,37			12 378
R+5	A503	182,05	210,97			33 755
R+5	A502	92,41	107,09			17 134
R+5	A501	76,64	88,81			14 210
R+4	A405	99,74	115,58			18 493
R+4	A404	91,15	105,63			16 901
R+4	A403	66,76	77,37			12 378
R+4	A402	182,05	210,97			33 755
R+4	A401	169,05	195,90		64,38	36 173
R+3	A307	99,71	115,55			18 488
R+3	A306	91,14	105,62			16 899
R+3	A305	66,73	77,33			12 373
R+3	A304	181,97	210,88			33 740
R+3	A303	84,21	97,59			15 614
R+3	A302	140,53	162,85			26 057
R+3	A301	89,21	103,38			16 541
R+2	A207	99,71	115,55			18 488
R+2	A206	91,14	105,62			16 899
R+2	A205	66,73	77,33			12 373
R+2	A204	181,97	210,88			33 740
R+2	A203	84,21	97,59			15 614
R+2	A202	140,53	162,85			26 057
R+2	A201	89,21	103,38			16 541
R+1	A107	99,71	115,55			18 488
R+1	A106	91,14	105,62			16 899
R+1	A105	66,73	77,33			12 373
R+1	A104	181,97	210,88			33 740
R+1	A103	84,21	97,59			15 614
R+1	A102	140,53	162,85			26 057
R+1	A101	89,21	103,38			16 541
RDJ	A006	99,56	115,38			18 460
RDJ	A005	122,45	141,90			22 704
RDJ	A004	66,06	76,55			12 249
RDJ	A003	150,78	174,73			27 957
RDJ	A003 bis	2,52	2,92			467
RDJ	A002	62,86	72,85			11 655
RDJ	A001	79,37	91,98			14 717
RDJ	AS01	79,17	0,00	91,75		15 597
RDC	AS01	193,44	0,00	224,17		38 109
TOTAL		4 334,21	4 706,80	315,92	64,38	81 622

Bâtiment SPICY – phase 2

La surface de plancher du bâtiment SPICY s'élève à 4.800 m² pour 4.640 m² de surface utile

	LOT	Privatif	Surf. Loc. Burx	Coursives	Terrasses	Loyer
R+5	B502	154,25	185,56	41,18		29 689
R+5	B501	293,82	353,46	64,39		56 553
R+4	B402	154,25	185,56	92,47	103,56	37 456
R+4	B401	293,82	353,46	66,14		56 553
R+3	B304	212,70	255,87	49,18		40 940
R+3	B303	95,78	115,22	17,02		18 435
R+3	B302	146,86	176,67	13,91		28 267
R+3	B301	293,82	353,46	66,14		56 553
R+2	B204	212,70	255,87	49,18		40 940
R+2	B203	95,78	115,22	17,02		18 435
R+2	B202	146,86	176,67	13,91		28 267
R+2	B201	293,82	353,46	66,14		56 553
R+1	B104	212,04	255,08	47,68		40 812
R+1	B103	95,78	115,22	17,02		18 435
R+1	B102	146,85	176,66	13,91		28 265
R+1	B101	293,72	353,34	64,57		56 534
RDC	B004	212,03	255,07			40 811
RDC	B003	95,00	114,28			18 285
RDC	B002	146,86	176,67			28 267
RDC	B001	260,41	313,27			50 123
		3 857,15	4 640,04	699,86	103,56	750 173

Pour chaque bâtiment, les étages sont accessibles par un hall d'entrée en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, comportant des parties privatives et des parties communes (ascenseur, sanitaires, hall). Les coursives extérieures ne rentrent pas dans le calcul du ratio de parties communes.

Pour le bâtiment PEPPER, le ratio de parties communes égale 15.0 % des surfaces privatives. Pour le bâtiment SPICY, le ratio de parties communes égale 20 % des surfaces privatives.

Sur chaque bâtiment, le niveau 4 bénéficie d'une terrasse ; tous les lots en étage sont accessibles via des coursives.

À terme, le projet comportera **127 places** de stationnement réparties comme suit :

- **75 places** de stationnement en souterrain sont situées sur la parcelle
- **52 places** de stationnement aériens prévus dans le cadre d'aménagement de la ZAC seront réalisées en fin d'opération au sud de la parcelle, à proximité immédiate du site.

Cela représente au total une moyenne d'une place de stationnement pour 64,70 m² privatif.

Présentation de l'immeuble

Les immeubles, principalement orientés nord-sud, sont articulés par un noyau central distribuant de part et d'autre des plateaux divisibles.



Pour l'ensemble de l'opération, les plateaux Nord et Sud sont desservis de telle manière qu'ils permettent une divisibilité aisée et réversible, qui permet de proposer un choix plus important de configurations. Le projet bénéficiera d'une certification BREEAM VERY GOOD. Afin d'obtenir cette certification, nous avons privilégié le choix de matériaux vertueux, la réduction des consommations énergétiques mais aussi la santé et le bien être des occupants.

La toiture des 2 immeubles sera recouverte d'une centrale solaire photovoltaïque dont la production sera autoconsommée sur place (couvrant environ 18% des besoins du site) et viendra donc en déduction des consommations du site. Qui plus est, le surplus de la production (environ 20%) sera réinjecté sur le réseau et revendu à EDF. Le produit financier viendra aussi en déduction du coût des consommations du site.

Le projet sera également livré avec une maquette BIM (Building Information Modeling). En effet, depuis sa conception jusqu'à sa livraison, le projet, comme tous ceux du groupe PATRIARCHE, s'inscrit dans cette démarche présentant de nombreux avantages pour les locataires :

- Traçabilité des interventions de maintenance et d'entretien
- Anticipation et maîtrise des coûts d'exploitation
- Maîtrise des évolutions des exigences réglementaires et de leur conséquences
- Exportation et importation des maquettes numériques permettant par exemple de faciliter les éventuels travaux d'aménagement
- Gain en efficacité en interne dans la gestion de l'immeuble

Pour l'immeuble PEPPER :

Une surface potentiellement à vocation commerciale est disponible à RdC directement adressée sur rue de plain pied. Livrée en double hauteur, elle peut être complétée d'une mezzanine débouchant au rez-de-jardin et comporter une porte donnant sur les parties communes. **Ce local de 295 m² peut bénéficier d'un classement ERP lors de leur aménagement.**

En rez-de-jardin, au nord-ouest, un plateau triplement orienté de 150 m². Au sud, un plateau divisible de 425m² identique à ceux des étages. Les niveaux 1, 2 et 3 sont identiques ; sur ces niveaux, les plateaux Nord mesurent 321 m² utiles et les plateaux Sud 425 m² utiles et chaque plateau est divisible en 2.

Les niveaux 4 et 5 s'implantent en retrait au nord et sont identiques ; à R+4, le plateau Nord dispose ainsi d'une terrasse privative (64 m²) orientée ouest. Sur ces deux niveaux, les plateaux Nord mesurent 168 m² utiles et les plateaux Sud conservent leur dimension de 425 m² utiles et chaque plateau reste divisible en 2.

L'immeuble propose des offres à compter de 140 m² utiles.

Les plateaux sont complétés de coursives accessibles permettant ainsi un double accès aux locaux loués, intérieur et extérieur.

Pour l'immeuble SPICY :

Le niveau rez-de-jardin dispose d'un plateau Nord de 261m² utiles divisible en 2 et d'un plateau Sud de 472m² utiles divisible en 3.

Les niveaux 1, 2 et 3 sont identiques ; sur ces niveaux, les plateaux Nord mesurent 294m² utiles divisibles en 2 et les plateaux Sud 472m² utiles divisibles en 3.

Les niveaux 4 et 5 s'implantent en retrait au sud et sont identiques ; à R+4, le plateau Sud dispose ainsi d'une terrasse privative (103m²) orientée sud. Sur ces deux niveaux, les plateaux Sud mesurent 140m² utiles

et les plateaux Nord conservent leur dimension de 294 m² utiles ; chaque plateau est divisible en 2.

L'immeuble propose des offres à compter de 96m² utiles.

Les plateaux sont complétés de coursives accessibles permettant ainsi un double accès aux locaux loués, intérieur et extérieur.

Les caractéristiques techniques

CLOS & COUVERT

- Structure verticale en béton armé, avec poteaux et mur banché.
- Structure horizontale par dalles béton armé et poutres béton armé, 250 kg/m².
- Passerelles extérieures en béton armé (côté cours) ou en structure métallique + caillebotis
- Etanchéité des dalles de terrasses par complexe type bicouche élastomère sur isolation polyuréthane d'une épaisseur conforme aux exigences techniques en vigueur avec protection suivant localisation par :
 - Des dallettes béton sur plots pour les terrasses accessibles du R+4
 - Une végétalisation extensive pour les espaces plantés des terrasses du R+4
 - Une protection gravillon pour les terrasses inaccessibles
 - Un aménagement extérieur décrit au chapitre aménagement des abords pour la dalle haute du parking
- Zone technique en toiture, compris pare-vue en panneau de bardage acier perforé sur structure métallique.
- Les balcons formant coursives périphériques seront en revêtement résine sur la face supérieur et peint en sous face de dalle, un U métallique habille la tranche de dalle.
- Sur les parties communes (hors façades sur cour) et le lot S01, traitement des façades par menuiserie aluminium laquée à rupture de pont thermique + vitrage isolant, avec intégration de blocs portes d'entrées.
- En façade des plateaux bureaux, châssis en aluminium laqué à rupture de pont thermique + vitrage isolant, fixes, ouvrants à la française ou oscillo-battant.
- Protection solaire des châssis aluminium par stores toiles intérieur.
- Traitement des façades par isolation extérieure d'une épaisseur conforme aux exigences thermique en vigueur avec finition de type briquettes de terre cuite au RDC et bardage bois et métallique en étage.
- Résille métallique en façade en métal déployé formant brise-soleil (hors façades sur cour)
- Garde-corps à remplissage métal déployé sur les coursives donnants sur la cour intérieure et les paliers des escaliers métalliques attenants

AMENAGEMENT DES BUREAUX

- Portes palières avec performance coupe-feu avec serrure un point/ Précable pour intégration future possible d'un contrôle d'accès
- Finition des murs intérieurs de façade par toile de verre + peinture, compris enduit GS sur les voiles BA.
- Plafond suspendu en dalles minérales blanches 60x60 cm acoustique
- Sol moquette de marque Interface ou similaire en dalle plombante sur l'ensemble du plateau, classe d'usage 33 Europe
- Cloisons séparatives de lots (en option) en cloisons de plaques de plâtre avec laine minérale.
- Cloisons des gaines techniques en cloisons de plaques de plâtre avec degré coupe-feu approprié.
- Revêtement mur béton autre que façade par enduit GS et peinture.
- Revêtement cloison plaque de plâtre par peinture
- Trémies rebouchées provisoirement pour permettre l'installation d'escalier de liaison entre plateau de bureaux. Suivant plan architecte

Chauffage/climatisation

- Le Chauffage et la climatisation sont assurés par un système à débit de réfrigérant variable à récupération d'énergie.
Chaque niveau est alimenté par une unité extérieure dédiée placée en toiture.
Chaque lot est équipé d'un boîtier de répartition qui permet de fonctionner en mode chauffage ou climatisation indépendamment des autres lots. Un même lot est découpé en deux zones permettant de sélectionner un mode chauffage ou climatisation par zone.
Chaque lot est équipé d'une ou plusieurs unités de traitement d'air gainables placées en faux plafond, avec un réseau de diffusion modulable suivant cloisonnement, et une grille de reprise d'air.
La régulation des unités gainables est prévue en base sans cloisonnement, soit deux télécommandes régulation par lot.

- La ventilation de confort des bureaux est assurée par une ventilation double flux à récupération d'énergie. Deux centrales sont placées en toitures (une pour le Bâtiment A et une seconde pour le Bâtiment B). L'air neuf est diffusé via le réseau de soufflage de l'unité gainable. L'air repris est extrait par des bouches implantées dans le plafond suspendu ou directement sur l'équipement gainable.

Plomberie

- Distribution d'eau froide de chaque lot dans colonne d'eau froide concessionnaire en gaine technique placée dans les communs et évacuation. Ces attentes sont prévues pour permettre aux locataires de pouvoir souscrire un abonnement d'eau afin d'installer une kitchenette, douches, etc.

Courants fort/faible

- Eclairage des circulations des plateaux par downlight LED
- Eclairage des postes de travail par lampadaire LED à charge de l'acquéreur : seule la prise spécifique lampadaire est installée.
- Bouton poussoir « extinction éclairage » prévu à la sortie de chaque plateau par extinction des prises spécifiques des lampadaires LED.
- Goulottes double compartiments en périphérie du lot
- Prise de courant à raison de 4 prises 16A + terre tous les 10 m²
- Les prises de courants forts sont installées dans de la goulotte double compartiments le long des murs périphériques., à raison de 3 prises dédiées à la bureautique, 1 prise dédiée à l'éclairage lampadaire LED.

AMENAGEMENT DES SURFACES COMMERCIALES

La surface est livrée brute, passage des fluides, attente passage Courants forts et faibles, vitrines posées.

AMENAGEMENT DES COMMUNS

- Accès à l'immeuble par portes intégrées aux murs rideau, avec contrôle d'accès par carte contrôle d'accès en dehors ou pendant les heures de bureaux, moniteur vidéo relié à la platine de rue prévu à chaque plateau
- Ascenseur desservant l'ensemble des niveaux, aux normes handicapés.
- Escalier permettant l'accès de l'ensemble des niveaux, avec garde-corps métallique en acier laqué. Revêtement de type sol souple PVC dans les escaliers.
- Escaliers de secours métallique avec marche et garde-corps métallique.
- Sol des parties communes en carrelage grés cérame
- Carrelage gré émaillé en sol et faïence toute hauteur sur mur ou cloison des zones sanitaires suivant plan de repérage architecte.
- Cloisons des sanitaires de type plaques de plâtre hydrofuge avec revêtement faïence.
- Finition des murs intérieurs de façade par peinture, compris enduit GS sur les voiles BA, pour les halls d'étages et les cages d'escaliers (compris sous faces de paliers et volées)
- Habillages stratifié
- Plafond suspendu en dalles 60x60 cm démontables colorées à tous les niveaux dans les halls d'étages
- Plafond suspendu en dalles 60x60cm démontables pour pièces humides dans les sanitaires d'étages
- La ventilation des sanitaires est assurée par une ventilation VMC de type autoréglable sur ballon thermodynamique en fonctionnement permanent. Ballons thermodynamiques au nombre de deux sont placés dans le placard ménage des communs dans deux niveaux.
- La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon thermodynamique récupérant les calories sur l'air extrait des sanitaires avec appoint électrique.
- Appareillages sanitaires comprenant suivant les niveaux :
 - Vasque sur plan
 - WC suspendu
 - Douches
- Eclairage par encastrés LED en plafond commandés par détection de présence. Gradation de l'éclairage dans les communs sur présence et luminosité.
- Système de sécurité incendie (SSI) sera constitué d'un équipement d'alarme (EA) de type 3 au minimum.
- Equipement boîtes aux lettres.
- Vidoir mural avec eau chaude et eau froide dans les placards entretiens.



// RÉALISATION SIMILAIRE

Case study

Patriarche. + Bart + WALTER

2018

M³

Valence, 26 - France

4 200

M² DE SURFACE CONSTRUITE

4 14

NIVEAUX

MOIS DE

CONSTRUCTION

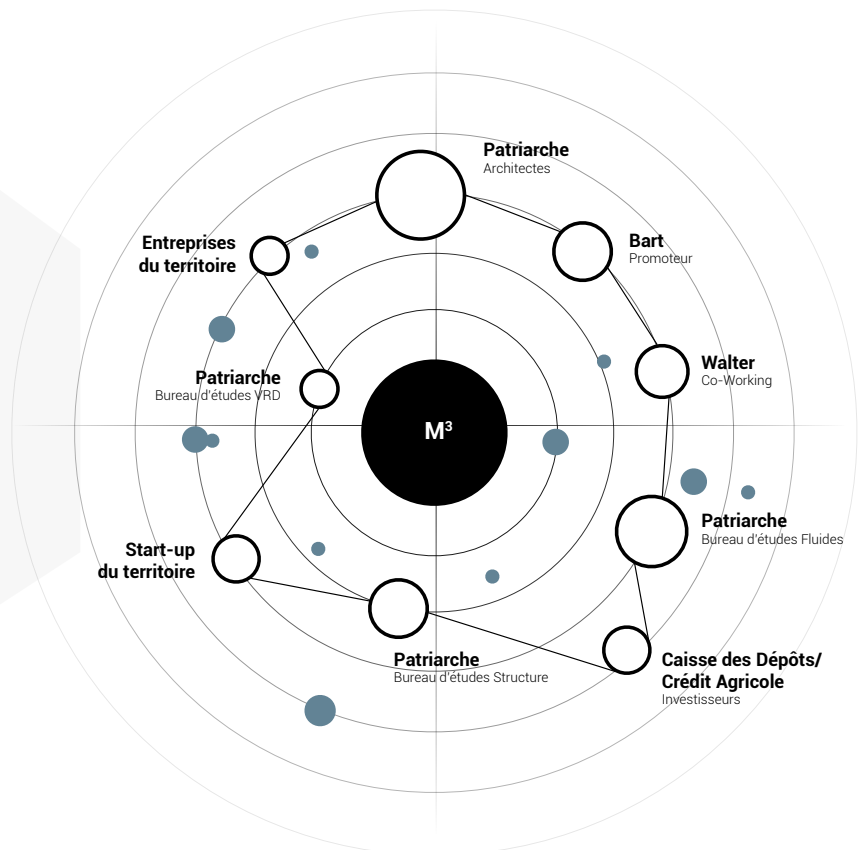
DES POINTS DE DÉTAILS

- Bâtiment à énergie positive BEPOS
- Puissance électrique inférieure à 30kVa/m²
- Consommation énergétique inférieure à 100kWh/m²
- Projet réalisé dans le cadre d'un bail à construction
- Décloisonnement des métiers permettant une sortie rapide de l'opération

Opération mixte composée de bureaux et de commerces, devant la gare TGV.

L'aménageur public de l'Ecoparc agit dans une dynamique d'amélioration environnementale continue. Le Système de Management Environnemental défini est certifié ISO 14001 et conduit l'aménageur à interroger et à mesurer les impacts de son action, avec l'objectif de performance économique et environnementale. Le projet de bâtiment s'inscrit donc dans ce contexte.

Nous avons conçu un bâtiment qui constitue l'entrée du nouveau parc, un bâtiment «intelligent» au sens de sa fonctionnalité et de sa modularité, un bâtiment exemplaire au regard de son empreinte écologique et enfin un bâtiment élégant en osmose avec un site de qualité.





L'INTENTION

ARCHITECTURALE

Le projet s'inscrit dans la trame urbaine définie par le cahier des charges de l'Ecoparc Rovalatin et respecte les alignements sur rue.

Le confort des utilisateurs est au cœur de la réflexion avec une volonté architecturale de dégager les vues et de laisser entrer la lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment.

Le rez-de-chaussée est principalement dédié à des activités commerciales et les 4 niveaux supérieurs sont destinés à des activités tertiaires. Un socle vitré pour les commerces se distingue des plateaux de bureaux aux façades plus tramées, alternant pleins et vides.

Au niveau 2, la forme en pointe permet de créer une terrasse abritée des vents venants du Nord. En continuité de ce volume, la structure est habillée d'une maille métallique type filet sur laquelle des plantes grimpantes en pot peuvent se développer. Cette structure participe à abriter la terrasse du vent.





FAÇADES

À l'extérieur, l'architecture du bâtiment est marquée par des strates jouant avec l'horizontalité. En façade, le dessin des volumes destinés à recevoir les plateaux de bureaux est travaillé en épaisseur.

Des coursives périphériques, accessibles, en structure béton, marquent l'horizontalité et font effet de brise-soleil fixe de type casquette et de protection du bardage. Cette protection du bois permettra à celui-ci de conserver sa teinte chaleureuse d'origine.

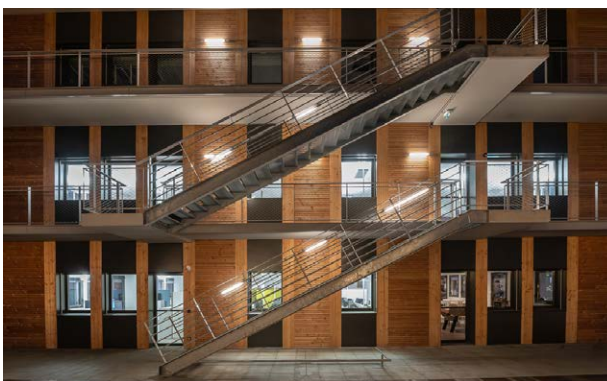
Si l'ensemble des casquettes fait office de brise-soleil pendant l'été, il est apparu nécessaire de prévoir des stores BSO extérieurs sur l'intégralité des façades.

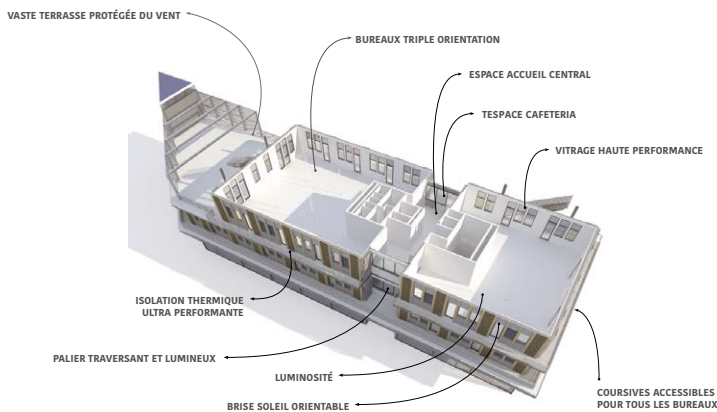
Pour les bureaux, le bardage bois a été privilégié. Les façades sont marquées par la répétition des meneaux bois mais le rythme aléatoire donné par la présence de bardage bois ou de vitrage apporte un dynamisme à l'ensemble du projet.

A l'ouest, côté rue, on retrouve un effet de faille, verticale, très vitrée, et représentant les entrées des plateaux de bureaux. Le même type de creux est retrouvé à l'est mais redécoupé par des balcons à chaque niveau.

Le RDC, très vitré côté rue, est traité en bardage métallique type clins de teinte grise lorsqu'il s'agit de locaux fermés.

Les équipements techniques placés en toiture sont partiellement abrités derrière un bardage métallique perforé, type clins et de teinte grise. Cet ensemble exploite le langage formel de serre. La toiture est une alternance de ce même bardage métallique perforé et de vides, les équipements nécessitant d'avoir largement accès à l'air extérieur.





HQE

CERTIFICATION
BEPOS

Le bâtiment est soumis au respect de la RT 2012 et du guide de la performance énergétique des bâtiments du site de ROVALTAIN.

Le bâtiment sera certifié Label Certivea NF bâtiments tertiaires - HPE (haute performance énergétique) Effinergie +.

Les installations techniques permettent la maîtrise de la consommation du bâtiment (hors process d'activité) :

- Niveau d'exigence pour les 5 usages RT 2012 : 56 kWhep/m²shonRT/an
- Niveau d'exigence total (usages spécifiques inclus) : 100 kWhep/m²shonRT/an

Les installations techniques permettront la maîtrise de la puissance électrique souscrite (hors process d'activité). Niveau d'exigence total (usages spécifiques inclus) : 30 W/m²SdP



info@pepper-valmy.fr
Tel : +33 (0)7 84 07 27 96

Mise à jour 10/2021

Patriarche. **WAL** **Bart**
TEC