LE M CUBE

M³

3

Patriarche.

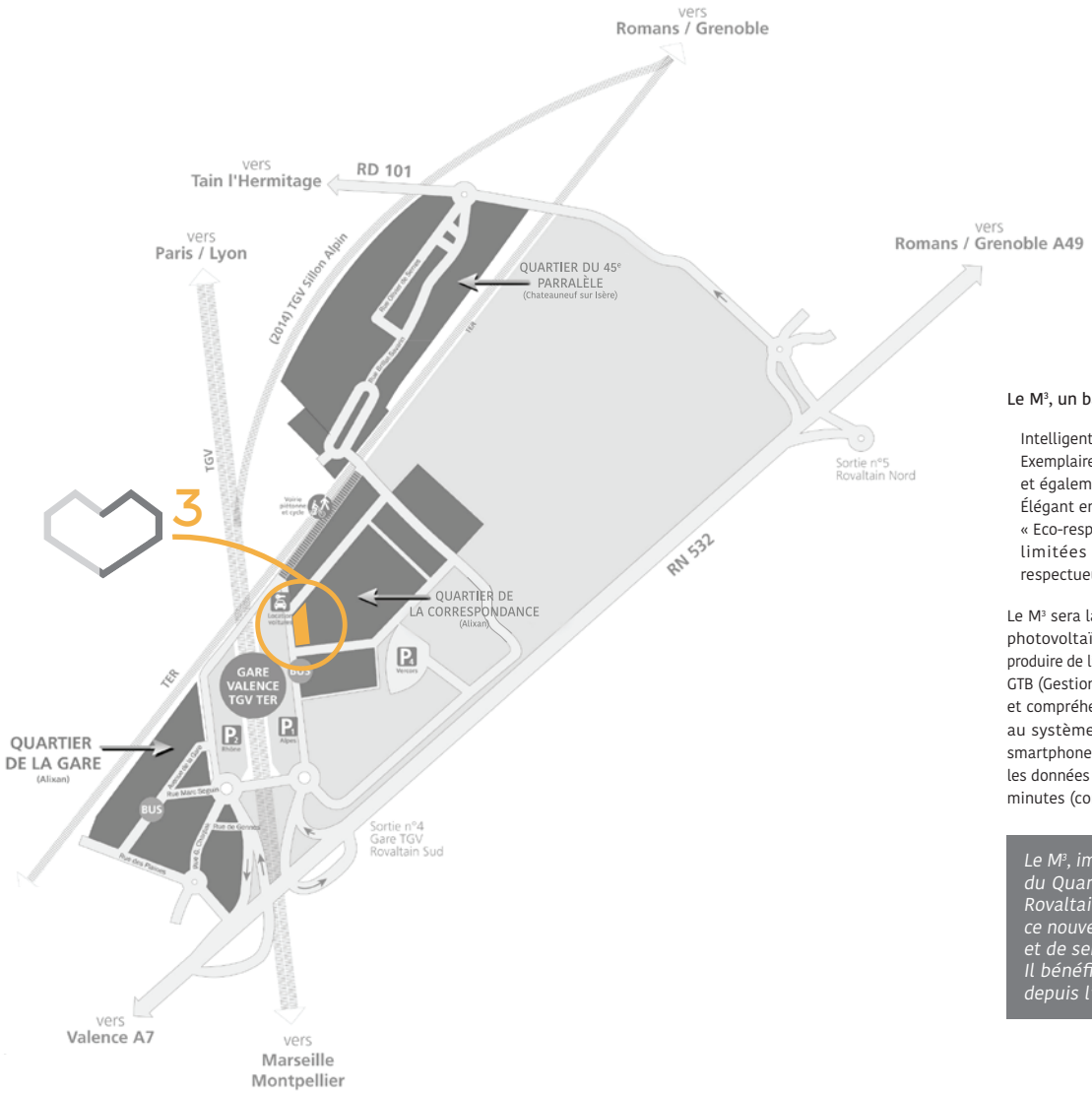
valence romans AGGLO

GROUPE Caisse des Dépôts

SUD RHÔNE ALPES

axite CBRE

de JOANNES Immobilier d'Entreprise



Le M³, un bâtiment :

Intelligent par sa fonctionnalité et sa modularité,
Exemplaire au regard de son empreinte écologique et également un bâtiment
Élégant en osmose avec un site de qualité.
« Eco-responsable » grâce à des consommations limitées et des méthodes de construction respectueuses de l'environnement.

Le M³ sera labellisé Bepos Effinergie. Une centrale photovoltaïque sera installée en toiture afin de produire de l'électricité auto-consommée. Un système GTB (Gestion Technique du bâtiment) sera installée et compréhensible par tous les occupants. L'accès au système pourra se réaliser sur tablettes ou smartphones... et sera en mesure de communiquer les données énergétiques du bâtiment toutes les 10 minutes (consommation et production).

Le M³, implanté au sein des 162 hectares du Quartier de la Correspondance de Rovaltain, est le premier immeuble de ce nouveau quartier à vocation tertiaire et de services.
Il bénéficie d'une visibilité privilégiée depuis l'accès au site et la gare TGV.

UN PARC D'ACTIVITÉ 100% DURABLE

Certification ISO 14 001 depuis 2004
Respect de la norme ISO 14 001 version 2015
100 000 m² de bâtiments
17 000 m² en projet

POLE TERTIAIRE ET INDUSTRIEL PERFORMANT

125 entreprises
2 000 emplois (75% d'emploi privé)
Offre foncière et immobilière

UN CADRE DE TRAVAIL REMARQUABLE

Au coeur d'un territoire de 300 000 habitants, retrouvez :
Un hôtel *** (80 chambres), et 5 restaurants
Une Poste et une banque, un centre de congrès,
un centre d'affaires, une association d'entreprises,
une pépinière d'entreprises, une crèche, un réseau public de fibre optique.

UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE

50 TGV par jour
38 TER par jour

LYON = 35min
PARIS = 2h10
MARSEILLE = 1h

LE LIEU

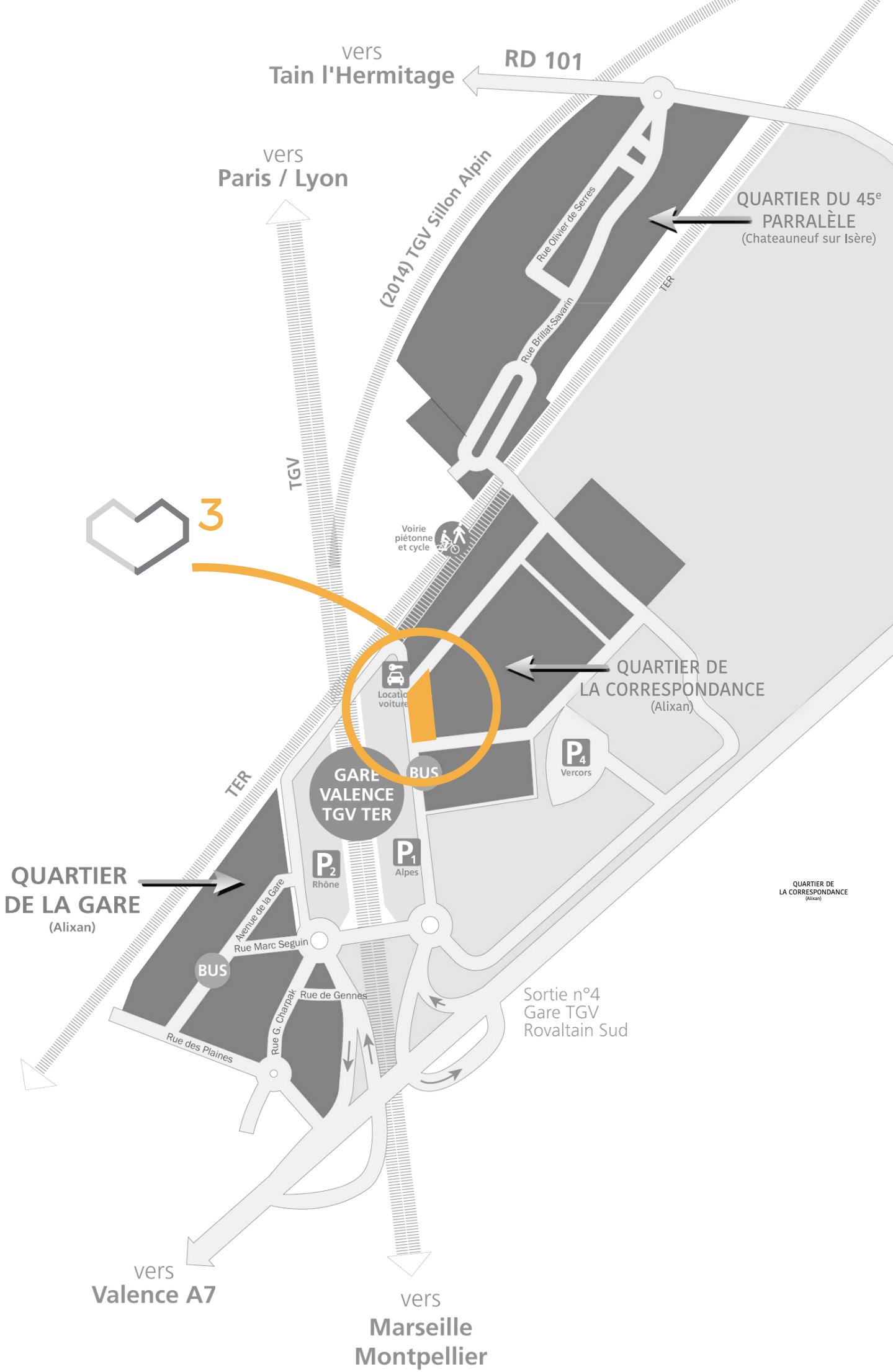
Idéalement situé au croisement de la vallée du Rhône et du sillon alpin, l'Ecoparc Rovaltain - Valence TGV constitue un véritable carrefour d'échanges naturel et offre aux entreprises un site d'implantation exceptionnel, en phase avec les nouvelles exigences du développement durable et promis à un rayonnement majeur à l'échelle européenne.

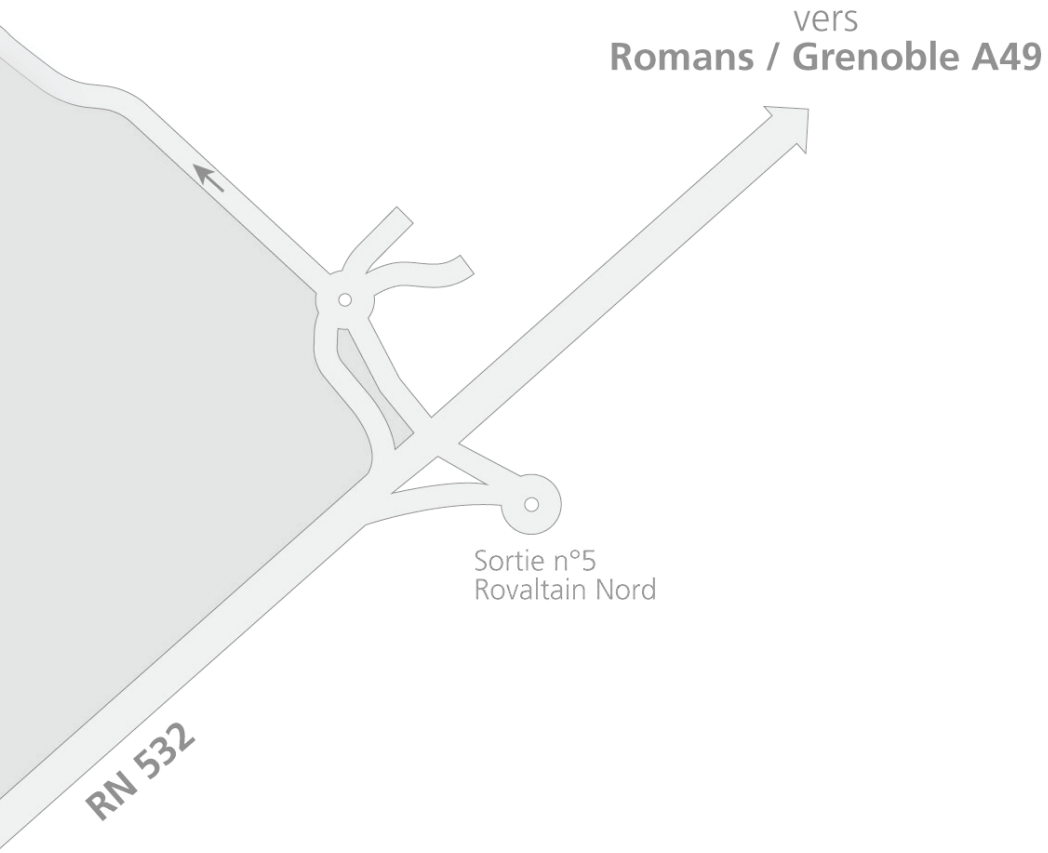
Dans le cadre d'une nouvelle phase de développement du site, le Syndicat Mixte Rovaltain a décidé de lancer la réalisation d'un projet immobilier tertiaire et commercial ambitieux sur l'Ilot M³. Cet ilot stratégique, le plus visible de la gare, se doit de répondre aux objectifs de qualité architecturale et environnementale.

LE M CUBE

M^3

3

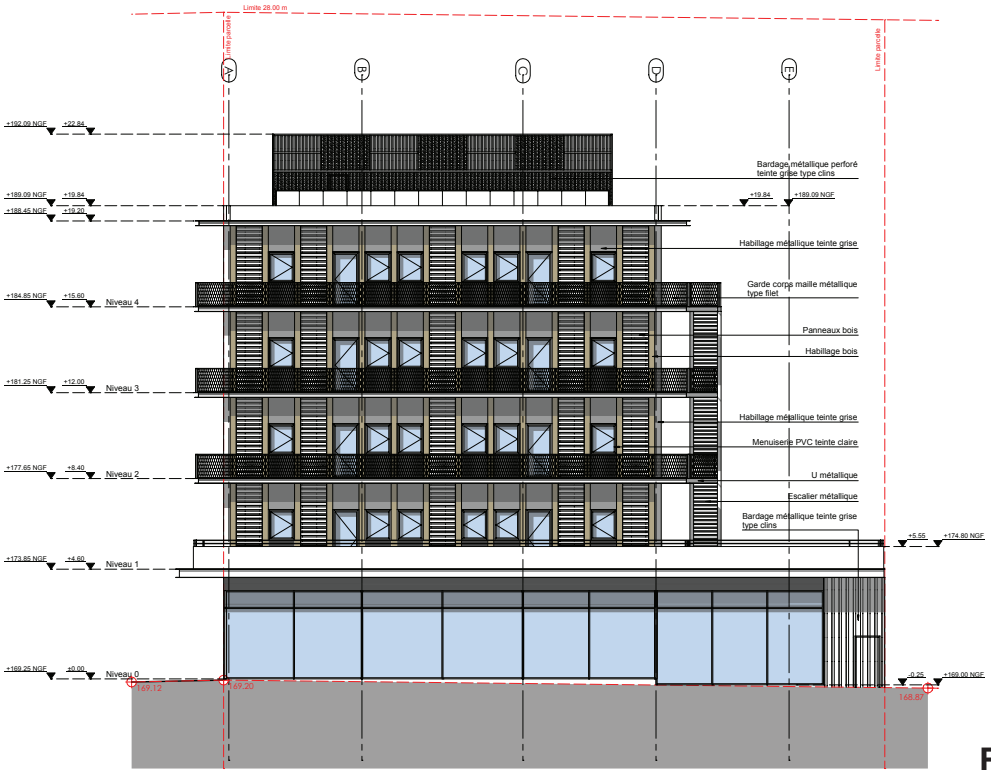

vers
Tain l'Hermitage
RD 101
vers
Paris / Lyon
(2014) TGV Sillon Alpin
QUARTIER DU 45e
PARRALÈLE
(Chateauneuf sur Isère)
Rue Olivier de Serres
Rue Brillat-Savarin
TER
TGV
3
Voirie
piétonne
et cycle
QUARTIER DE
LA CORRESPONDANCE
(Alixan)
Vercors
GARE
VALENCE
TGV TER
BUS
TER
Rhône
Alpes
QUARTIER
DE LA GARE
(Alixan)
Avenue de la Gare
Rue Marc Seguin
BUS
Rue de Gennes
Rue G. Charpak
Rue des Plaines
Sortie n°4
Gare TGV
Rovaltain Sud
vers
Valence A7
vers
Marseille
Montpellier



M³

Le bâtiment tertiaire le plus proche de la gare

DYNAMIQUE


Limite 28.00 m
Limite parcelle
Limite parcelle
+192.09 NGF
+22.84
+189.09 NGF
+19.84
+188.45 NGF
+19.20
+184.85 NGF
+15.60
Niveau 4
+181.25 NGF
+12.00
Niveau 3
+177.65 NGF
+8.40
Niveau 2
+173.85 NGF
+4.60
Niveau 1
+169.25 NGF
±0.00
Niveau 0
169.12
169.20
Bardage métallique perforé teinte grise type clins
+19.84
+189.09 NGF
Habillage métallique teinte grise
Garde corps maille métallique type filet
Panneaux bois
Habillage bois
Habillage métallique teinte grise
Menuiserie PVC teinte claire
U métallique
Escalier métallique
Bardage métallique teinte grise type clins
+5.55
+174.80 NGF
-0.25
+169.00 NGF
168.75

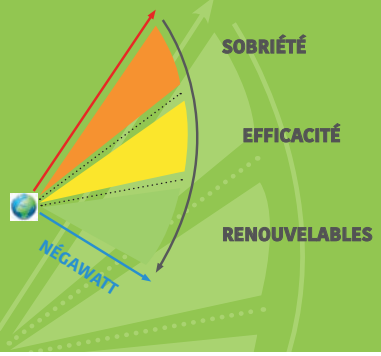
Façade Sud

UNE CONCEPTION PASSIVE

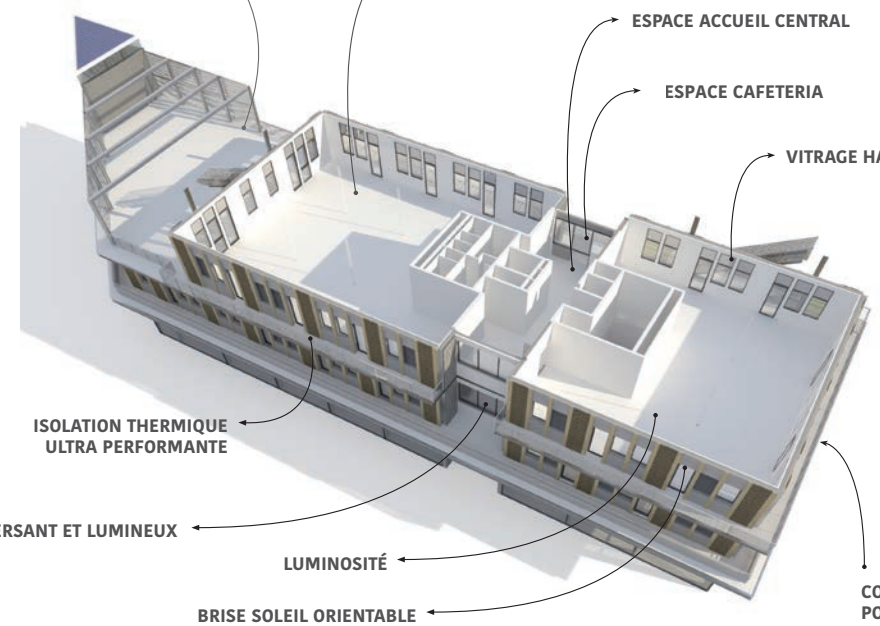
HAUTES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTIMENT

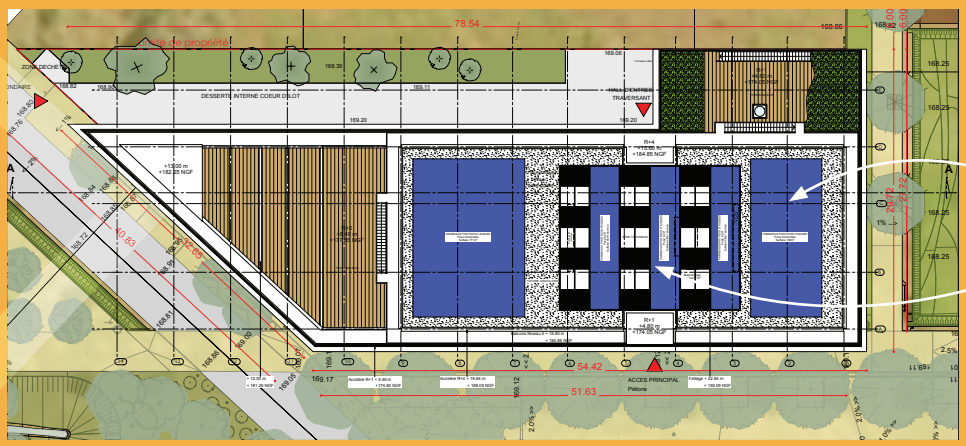
Performances :

* Bâtiment à énergie positive BEPOS
* Puissance électrique : Inférieure à 30kVa/m²
* Consommation énergétique : Inférieure à 100kWhep/m²



UN PROJET BIOCLIMATIQUE POUR SES USAGERS





UN IMMEUBLE MIXTE

Le M³ est un immeuble de bureaux de 4.177 m² avec deux commerces en pied d'immeuble.

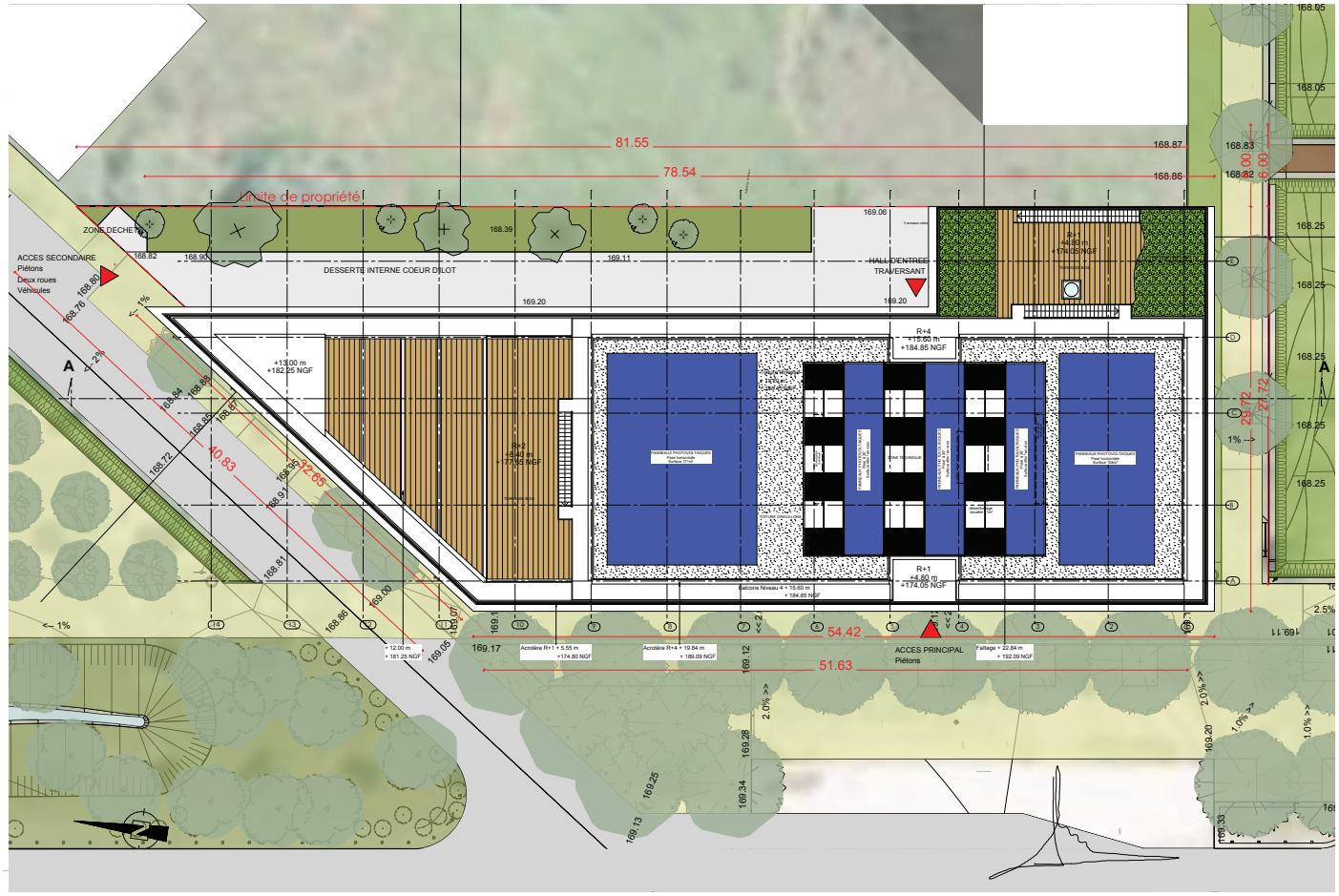
L'ensemble du rez-de-chaussée a été vendu à Valence Romans Agglo.

Le hall d'entrée, les quatre niveaux ainsi que les parkings extérieurs sont vendus au Crédit Agricole / Caisse des Dépôts.

LES LOTS

3

PLAN MASSE



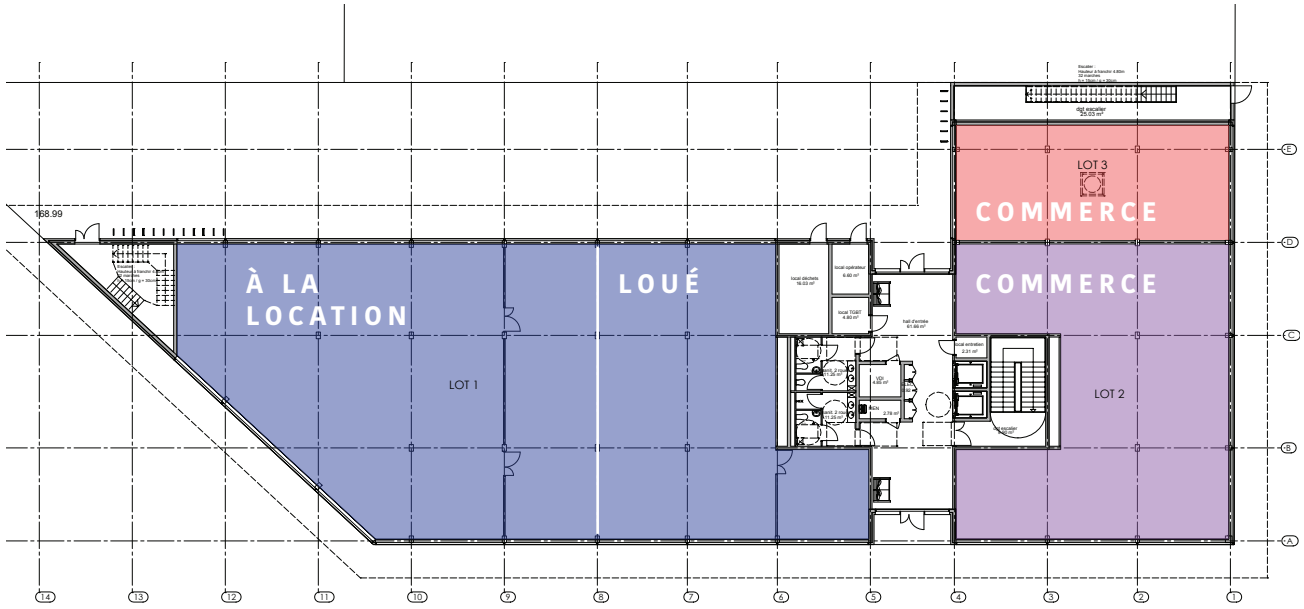
SURFACE DE BUREAUX À LOUER

3 051 m²

SURFACE DE COMMERCES

370 m²

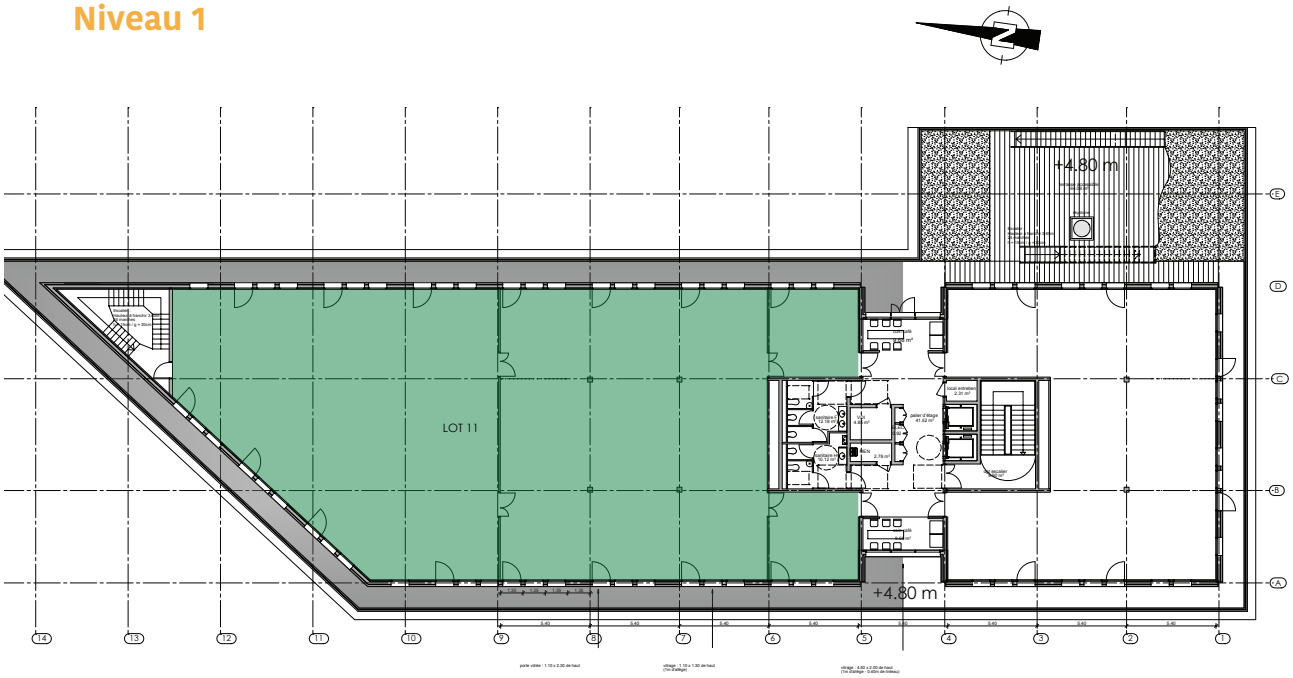
PLAN NIVEAU 0



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

623 m²

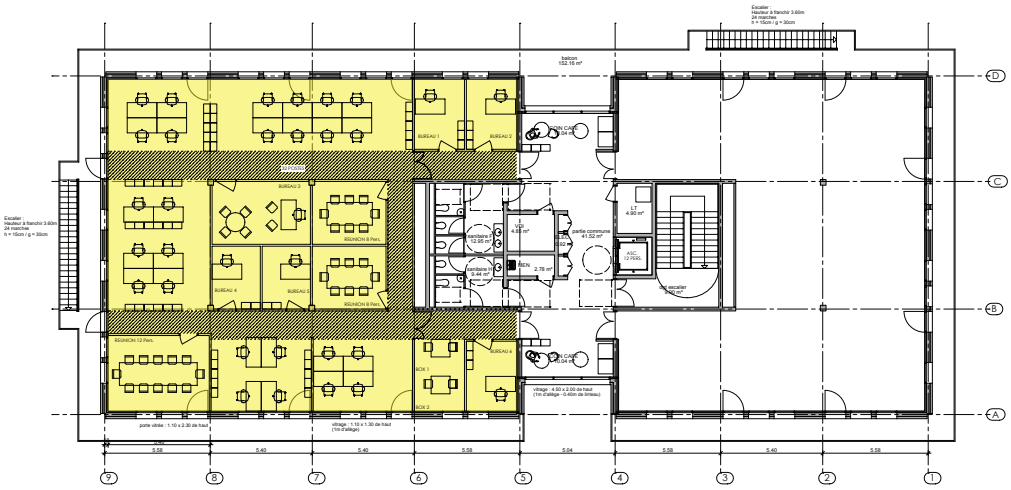
Niveau 1



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

341 m²

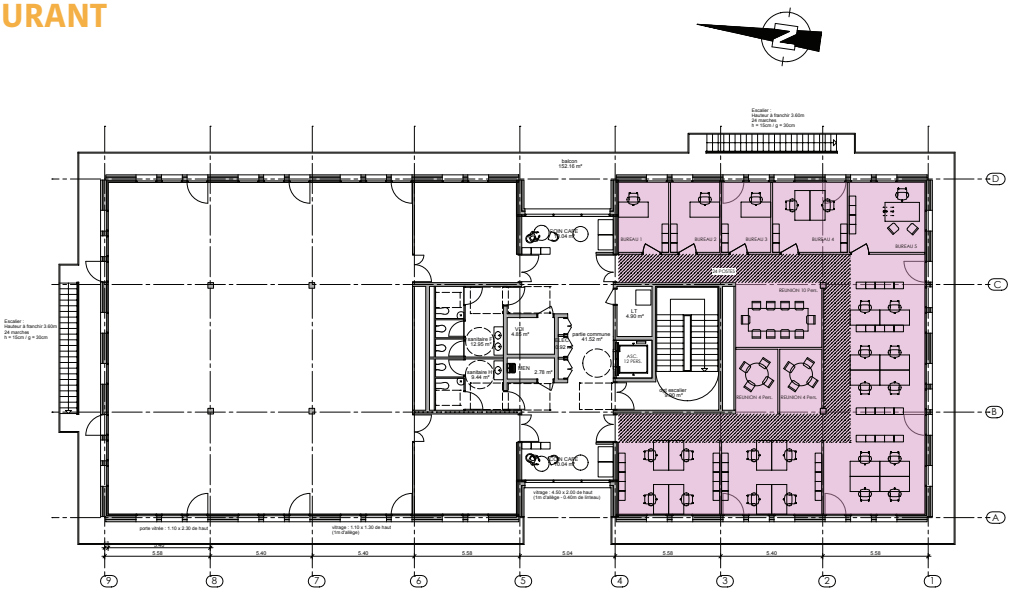
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

241 m²

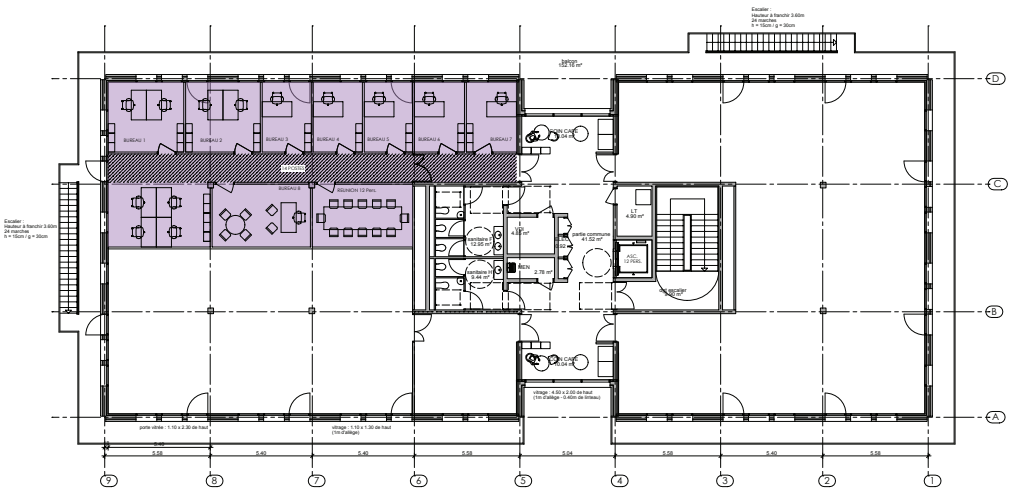
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

169 m²

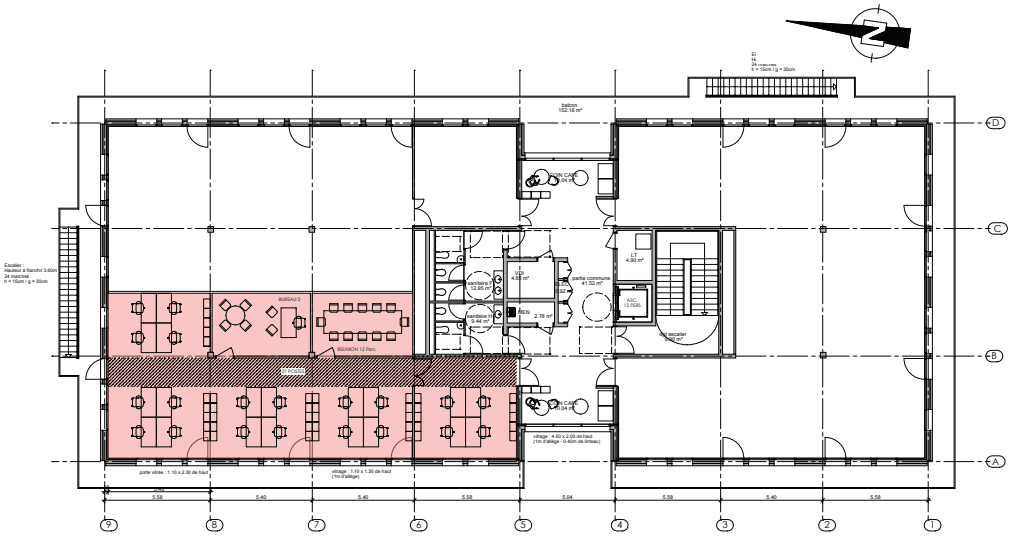
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

169 m²

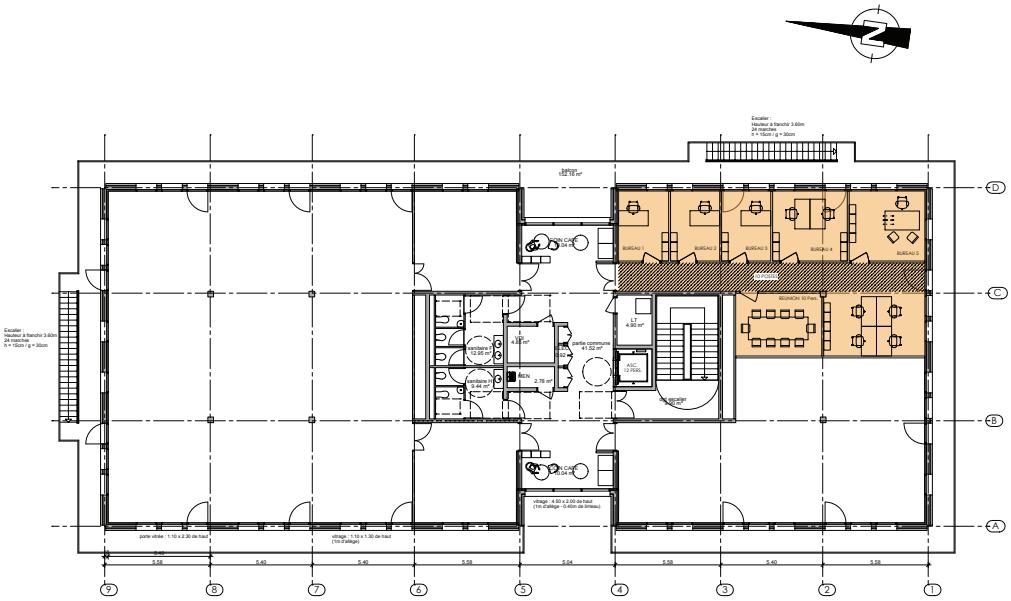
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

120 m²

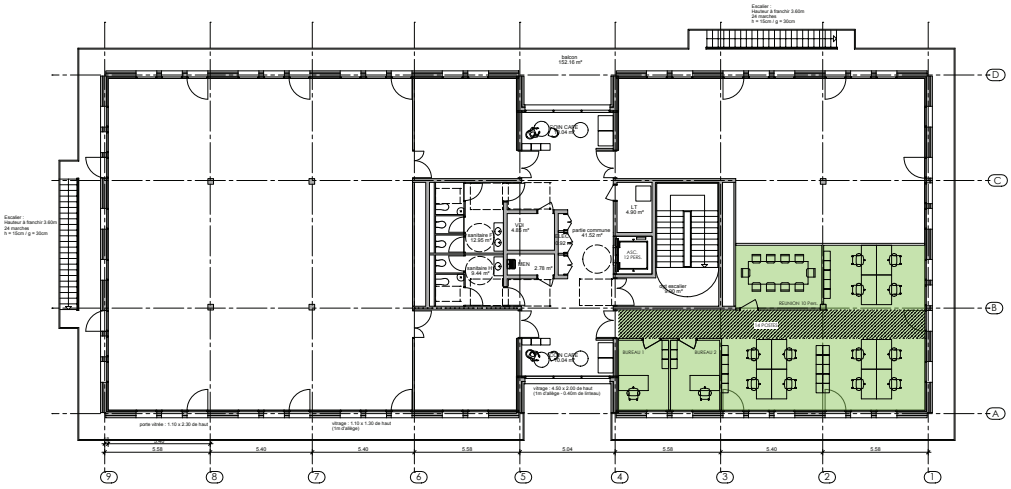
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

120 m²

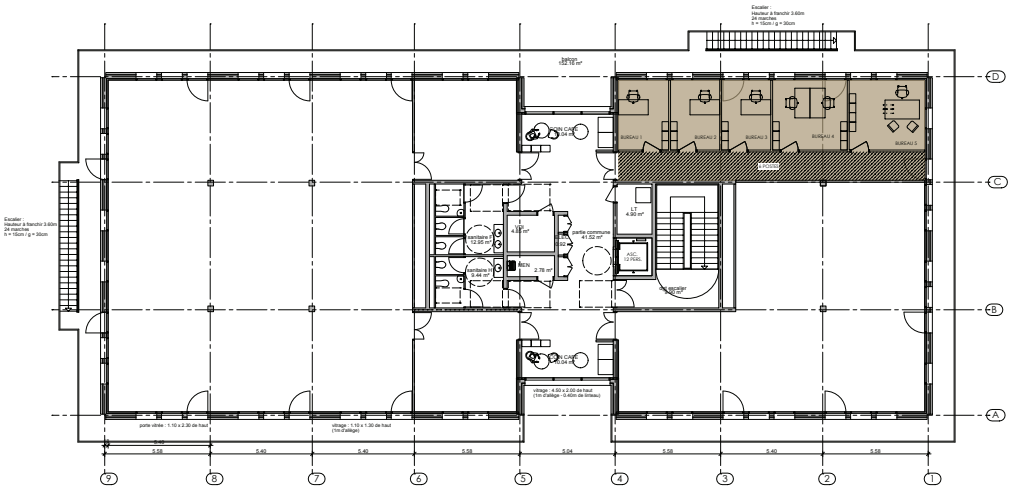
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

86 m²

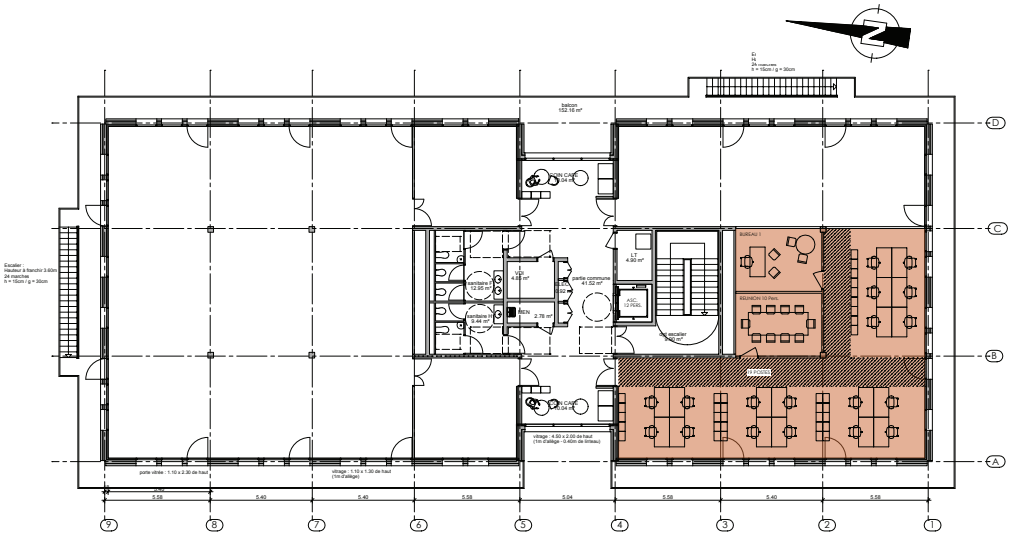
ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

155 m²

ETAGE COURANT



SURFACE UTILE PRIVATISABLE : (hors parties communes et terrasses)

241 m²

ETAGE COURANT

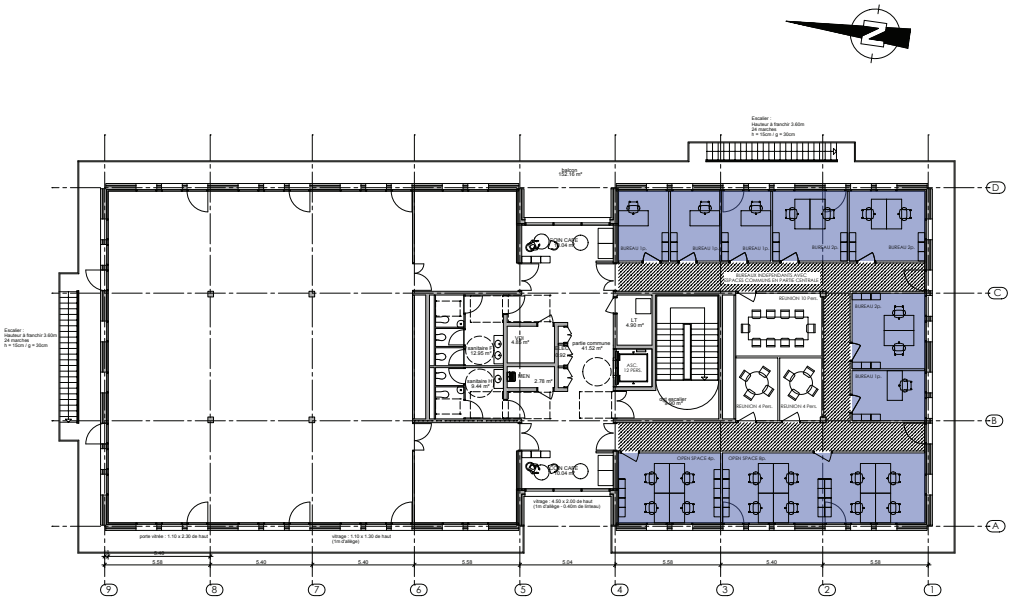


Tableau de surfaces

-

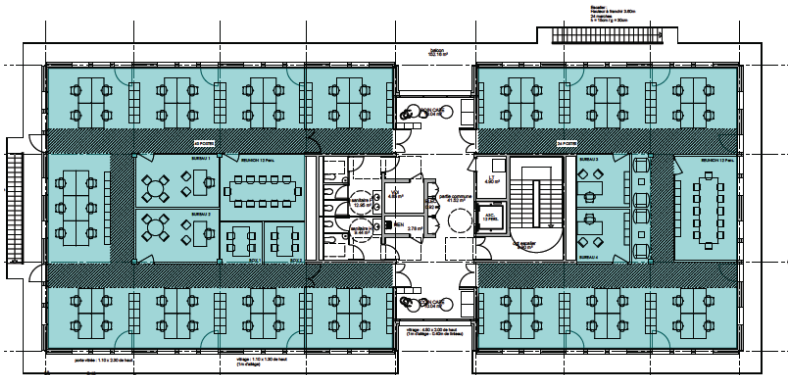
ratio 16,66%

Bureaux	Privatif	*Total QP PC*	Surf. Locative	Coursives	Terrasses	Parking
R+4	584,45	*97,40*	681,85	173,07	0	2
R+3	584,45	*97,40*	681,85	173,07	0	2
R+2	584,45	*97,40*	681,85	148,25	281,42	2
R+1	862,01	*143,65*	1005,66	235,37	54,63	2
Total	2 615,36	*435,84*	3051,20	729,76	336,05	8
Rdc	/	/	640,00	/	/	/
Commerces Rdc	/	/	365,00	/	/	/

Au 1er octobre 2017		LOT	Privatif	*Total QP PC*	Surf. Loc. Burx	Coursives	Terrasses	Parking
R+4	**Loué**	**41**	**121,40**	**20,23**	**141,63**	**33,14**		**1**
R+4	**Loué**	**42**	**170,42**	**28,40**	**198,82**	**40,91**		**0**
R+4	**Loué**	**43**	**169,42**	**28,23**	**197,65**	**51,64**		**0**
R+4	**Loué**	**44**	**123,21**	**20,53**	**143,74**	**47,38**		**1**
R+3	libre	31	121,40	20,23	141,63	33,14		1
R+3	libre	34	123,21	20,53	143,74	47,38		0
R+3	**Loué**	**32-33**	**339,84**	**56,63**	**396,47**	**92,55**		**1**
R+2	**Loué**	**22-23**	**339,84**	**56,63**	**396,47**	**67,97**	**281,42**	**1**
R+2	libre	21-24	244,61	40,76	285,37	80,28		1
R+1	libre	12	232,50	38,75	271,13	53,46		0
R+1	libre	13	385,00	64,16	449,16	100,00		1
R+1	libre	14	121,40	20,23	141,63	23,14		1
R+1	**option**	**11**	**123,21**	**20,53**	**143,74**	**48,77**	**54,63**	**0**
	TOTAL		2 615,46	435,86	3051,20	719,76	336,05	8
Rdc	libre	1	/	/	382,00	/	/	/
Rdc	**Occupé**	**2**	/	/	**253,00**	/	/	/
Commerces Rdc			/	/	365,00	/	/	/

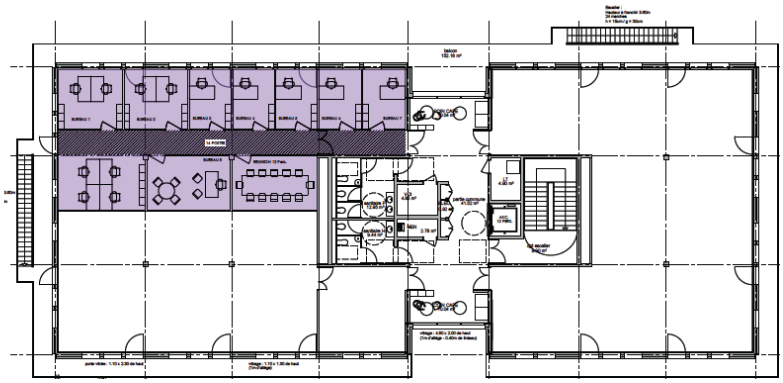
Présentation de l’immeuble :

L’immeuble est composé d’un noyau central avec de part et d’autre 2 plateaux, l’un au Nord, l’autre au Sud.



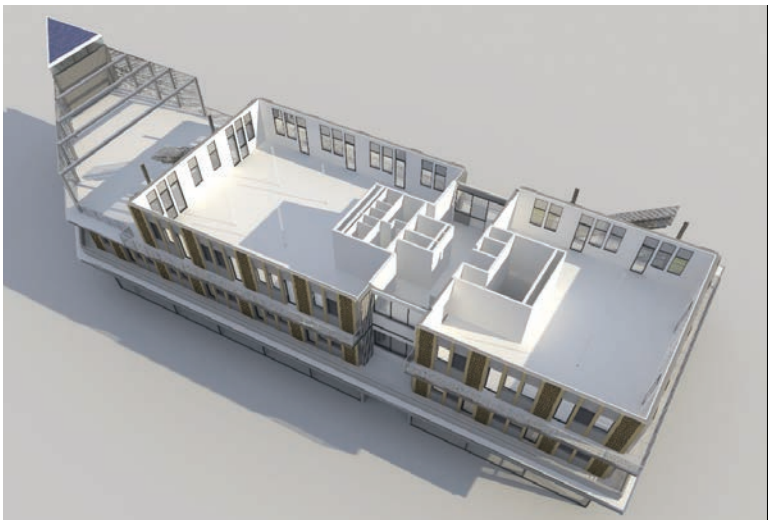
Les plateaux Nord sont d’une surface plus grande que les plateaux Sud, ce qui permet de proposer un choix plus important de configurations. Les plateaux Nord mesurent 340 m² utiles et les plateaux Sud 244 m² utiles et chaque plateau est divisible en 2. L’immeuble propose des offres à compter de 121 m² utiles.

Exemple de découpage :



Les niveaux 2, 3 et 4 sont identiques ; seul le niveau 1 possède une surface plus importante en son plateau Nord (617 m²). Cette configuration permet de proposer une grande terrasse au niveau 2 (281 m²).

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



EN BREF

/PLATEAUX DIVISIBLES

à partir de

86 m²

/SURFACE LOCATIVE TOTALE

3 051 m²

dont 1 475 m² déjà loués

/MONTANTS DE LOYERS DE MARCHÉ

160 €/m²
pour les Bureaux

40 €/m²
valorisation des terrasses

20 €/m²
valorisation des coursives

Durée de réalisation
14 mois

Bâtiment prime
face à la gare

Bâtiment performant à
conception passive

Patriarche.

Le projet est réalisé par Patriarche, qui fait partie des 10 meilleures agences françaises.

L'agence Patriarche s'inspire d'une culture anglo-saxonne où les métiers architectes + ingénieurs + clefs en mains sont décloisonnés. Ce fonctionnement permet de mettre à profit l'ensemble des différents métiers de l'agence : architecture, ingénierie fluides, ingénierie structure, optimisations énergétiques, VRD Paysage, Économie de projet, direction des travaux, conception environnementale, architecture d'intérieur, space planning. Le fonctionnement de l'agence est fondé sur l'intégration à l'architecture de l'ingénierie.

Avec une maîtrise complète des différentes étapes de la construction d'un projet au sein de ses équipes, Patriarche est en mesure d'apporter une réponse globale aux besoins de ses clients et ce, depuis les études de conception technique et architecturale jusqu'à la livraison clés en main du bâtiment.

Les équipes de Patriarche revendiquent la nécessité de dessiner des projets purs et des concepts modernes, élégants et intemporels aux lignes sobres, en osmose avec leur environnement, qu'il soit urbain ou naturel.

M 3

Patriarche.