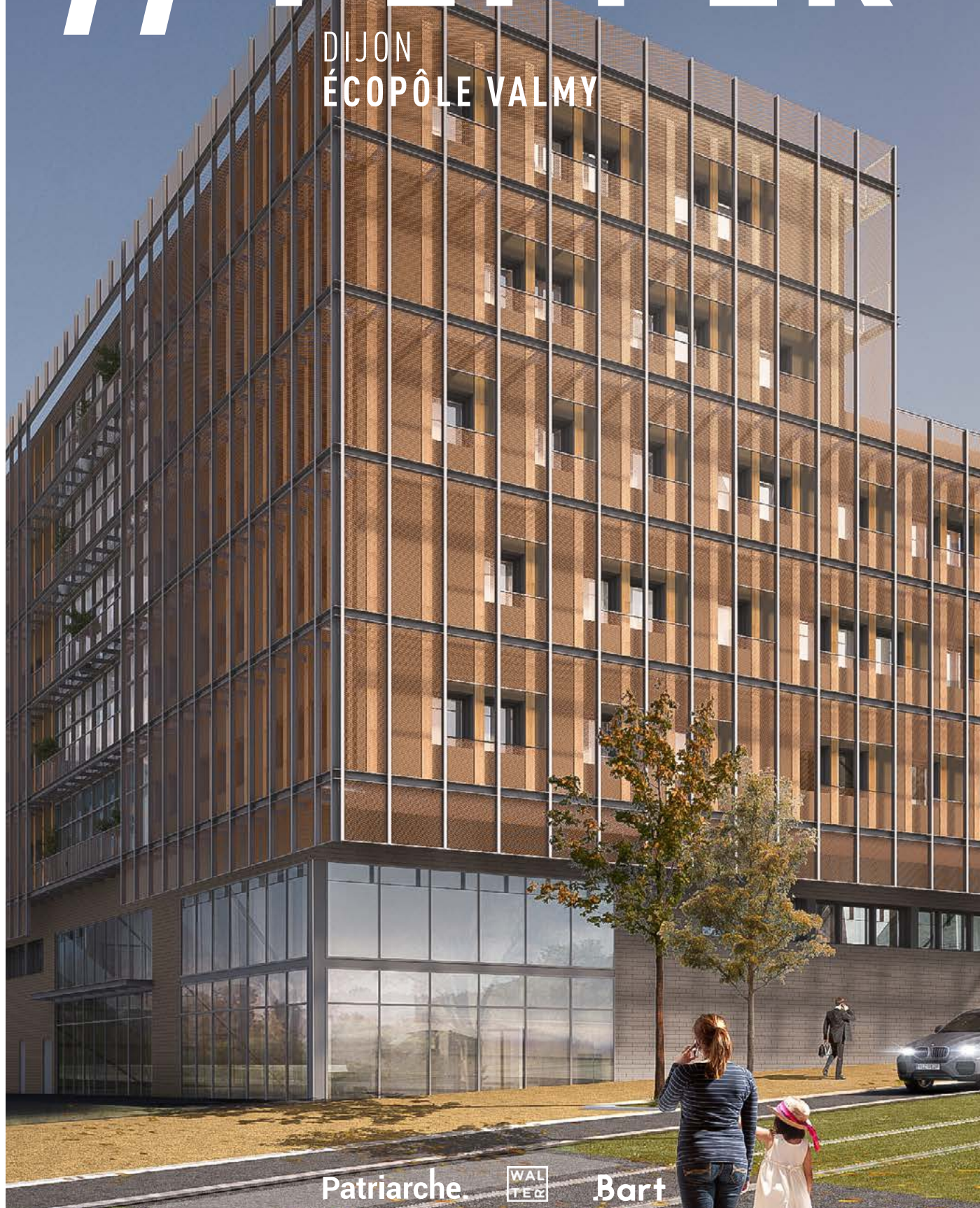


// PEPPER

DIJON
ÉCOPÔLE VALMY



Patriarche.

WAL
TEC

Bart



// INTRODUCTION

De la conception à l'exploitation, en passant par la promotion, Pepper 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 s'attachent 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 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.

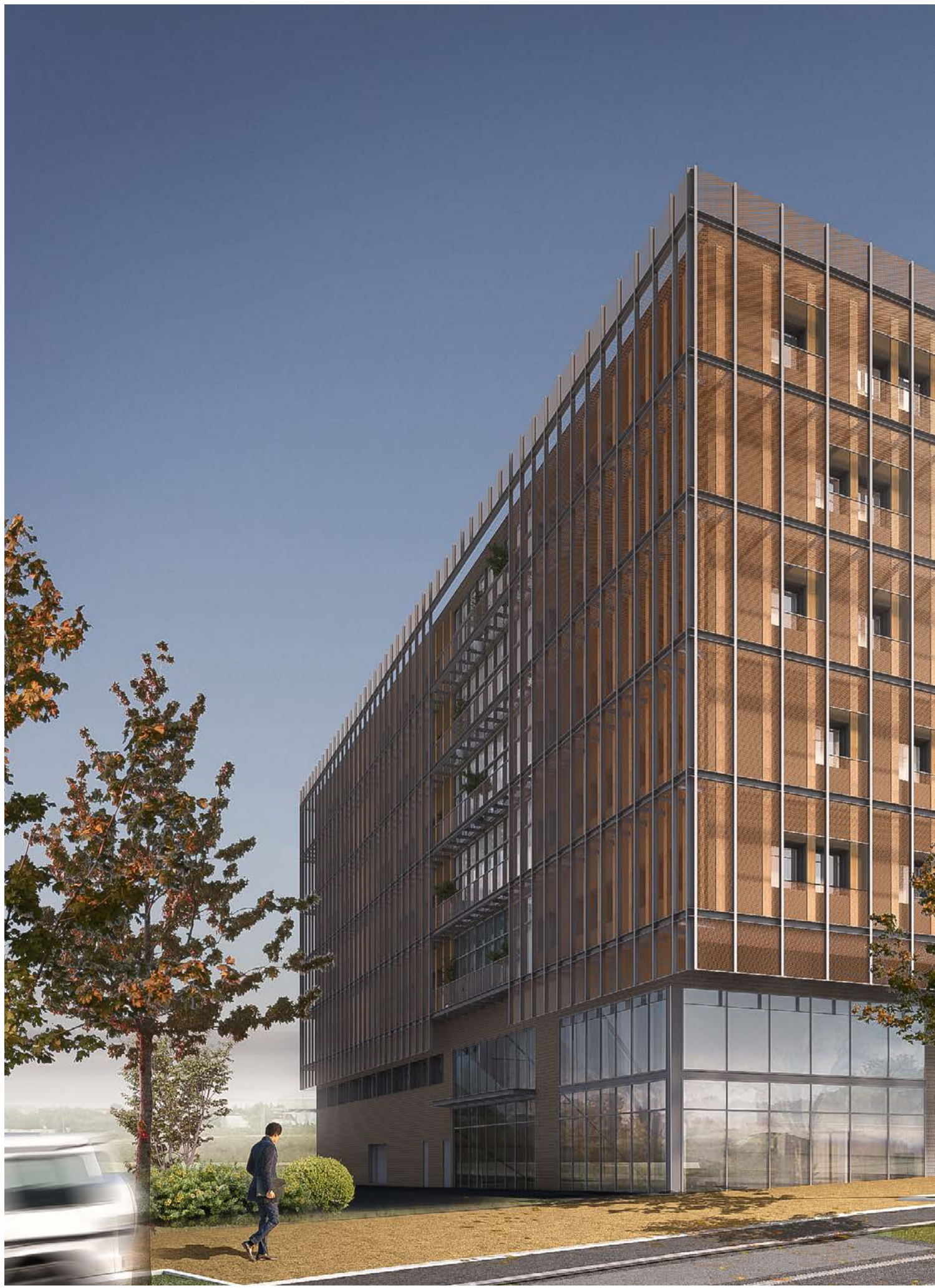
Agence d'architecture pluridisciplinaire tournée vers l'innovation, Patriarche approche chaque projet comme un univers singulier. À l'aune de la réalité augmentée, **l'agence se reconnaît dans une forme d'architecture augmentée**. Sa méthode : placer l'usage et l'utilisateur au cœur d'un projet intégrant 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

Dijon - Écopôle VALMY

PEPPER

Centre Commercial
TOISON D'OR

Zénith de Dijon

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.

// 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

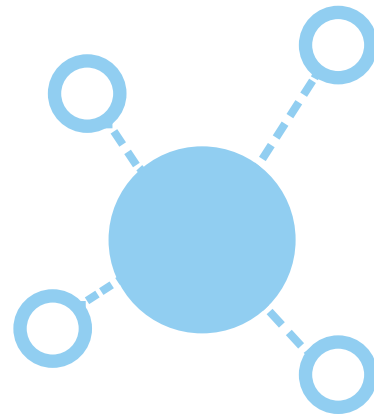


// PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DU BÂTIMENT

Pepper et Spicy sont desservis par des noyaux centraux donnant quatre points d'accès à chaque niveau et permettant une excellente divisibilité des plateaux.

TABLEAU DES SURFACES

SDP	PEPPER Bâtiment A (PHASE 1)	SPICY Bâtiment B (PHASE 2)
S1	172,8	35,37
N0	792,1	879,8
N1	886,5	916,9
N2	886,5	916,9
N3	886,5	916,9
N4	730,8	578,3
N5	730,8	578,3
TOTAL	5 086	4 787,1

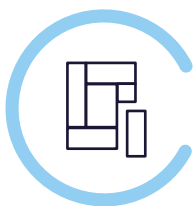


// STATIONNEMENT

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

- 75 places de stationnement sécurisé en sous-sol
- 50 places de stationnement en parking extérieur
- 300 m² de stationnement sécurisé pour les vélos





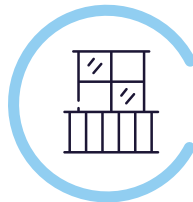
Divisibilité des plateaux



Coeur d'îlot paysager



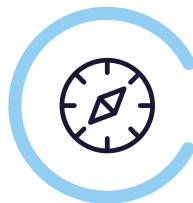
Espaces de convivialité



Coursives sur tout le bâtiment



Terrasses accessibles



Triple orientation



Végétalisation



RDC commercial actif



// CHIFFRES CLEFS

Plateaux divisibles à partir de :

95 M²

Montants des loyers :

160€/M²

Pour les bureaux

170€/M²

Pour les commerces

75€/M²

Pour les terrasses

// EN BREF



DURÉE DE RÉALISATION

14 mois - Livraison
1^{er} semestre 2022



BÂTIMENT PRIME

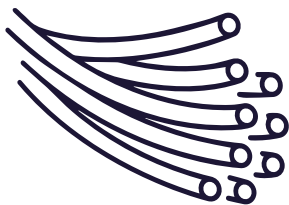
Directement desservi
par le tramway et la
rocade (échangeur dédié)



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.



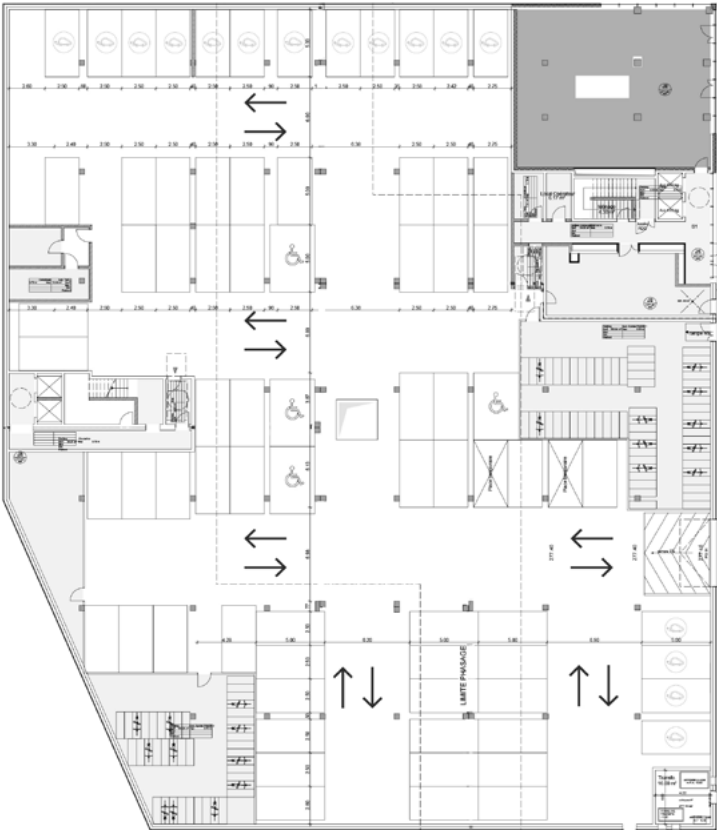
// PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES

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.





Plan de masse



Plan de Niveau **Sous-sol**

Sous-sol	
Stationnement	75 places



Plan de Niveau **RDC**

Bâtiment A - Commerce

Lot AS01	162,57 m²
Mezzanine LOT AS01	79,52 m²

Bâtiment B - RDC

Lot B001	261,31 m²
Lot B002	134,96 m²
Lot B003	96,83 m²
Lot B004	213,26 m²

Bâtiment A - RDC

Lot A001	150,18 m²
Lot A002	425,03 m²



Plan de Niveau **N+1 à N+3**

Bâtiment A - N1

Lot A101	150,18 m²
Coursive lot A101	44,74 m²
Lot A102	140,51 m²
Coursive lot A102	18,57 m²
Lot A103	424,80 m²
Coursive lot A103	86,82 m²

Bâtiment B - N1

Lot B101	294,34 m²
Coursive lot B101	60,13 m²
Lot B102	135,03 m²
Coursive lot B102	11,49 m²
Lot B103	96,77 m²
Coursive lot B103	14,91 m²
Lot B104	213,15 m²
Coursive lot B104	53,67 m²



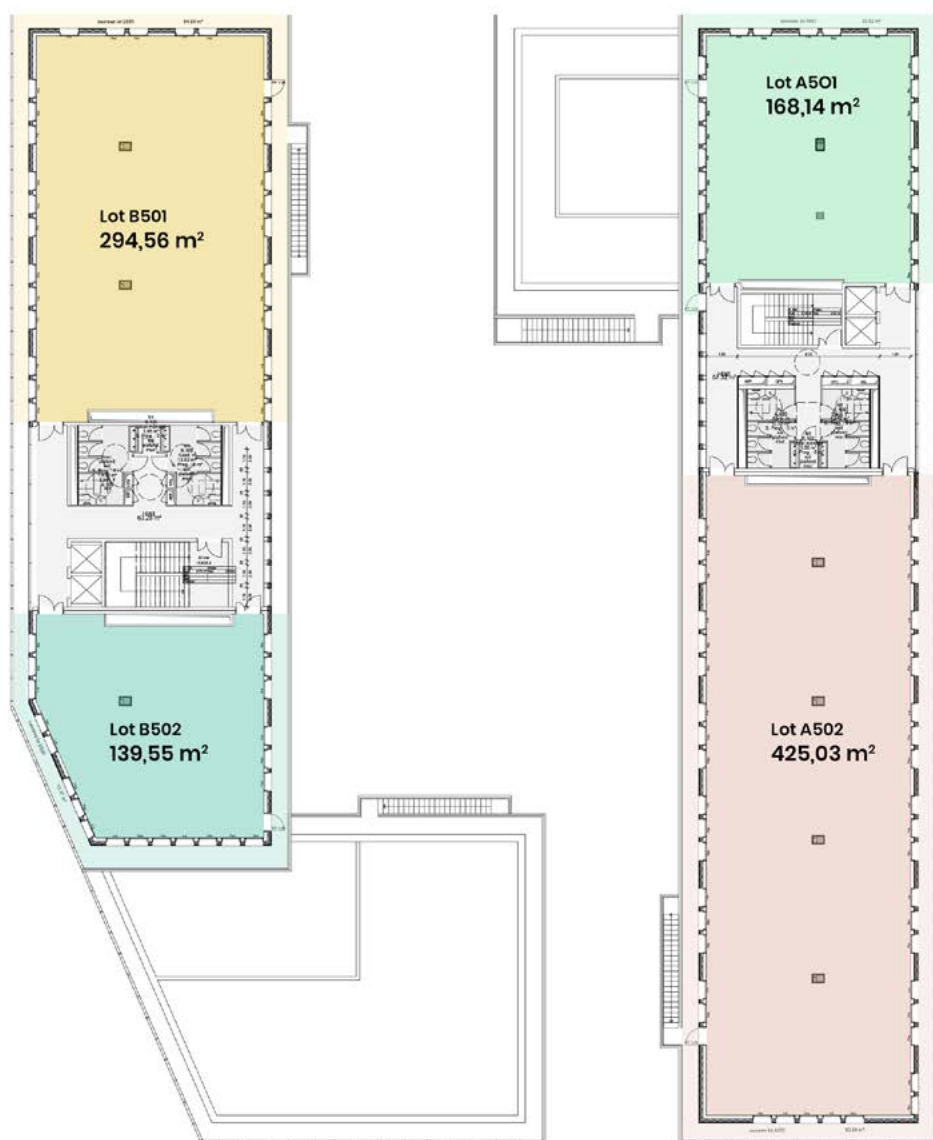
Plan de Niveau **N+4**

Bâtiment B - N4

Lot B401	294,56 m²
Coursive lot B401	60,13 m²
Lot B402	139,55 m²
Coursive lot B402	96,52 m²
Terrasse lot B402	103,56 m²

Bâtiment A - N4

Lot A401	186,14 m²
Coursive lot A401	64,20 m²
Terrasse lot A401	64,90 m²
Lot A402	425,03 m²
Coursive lot A402	86,82 m²



Plan de Niveau **N+5**

Bâtiment B - N5

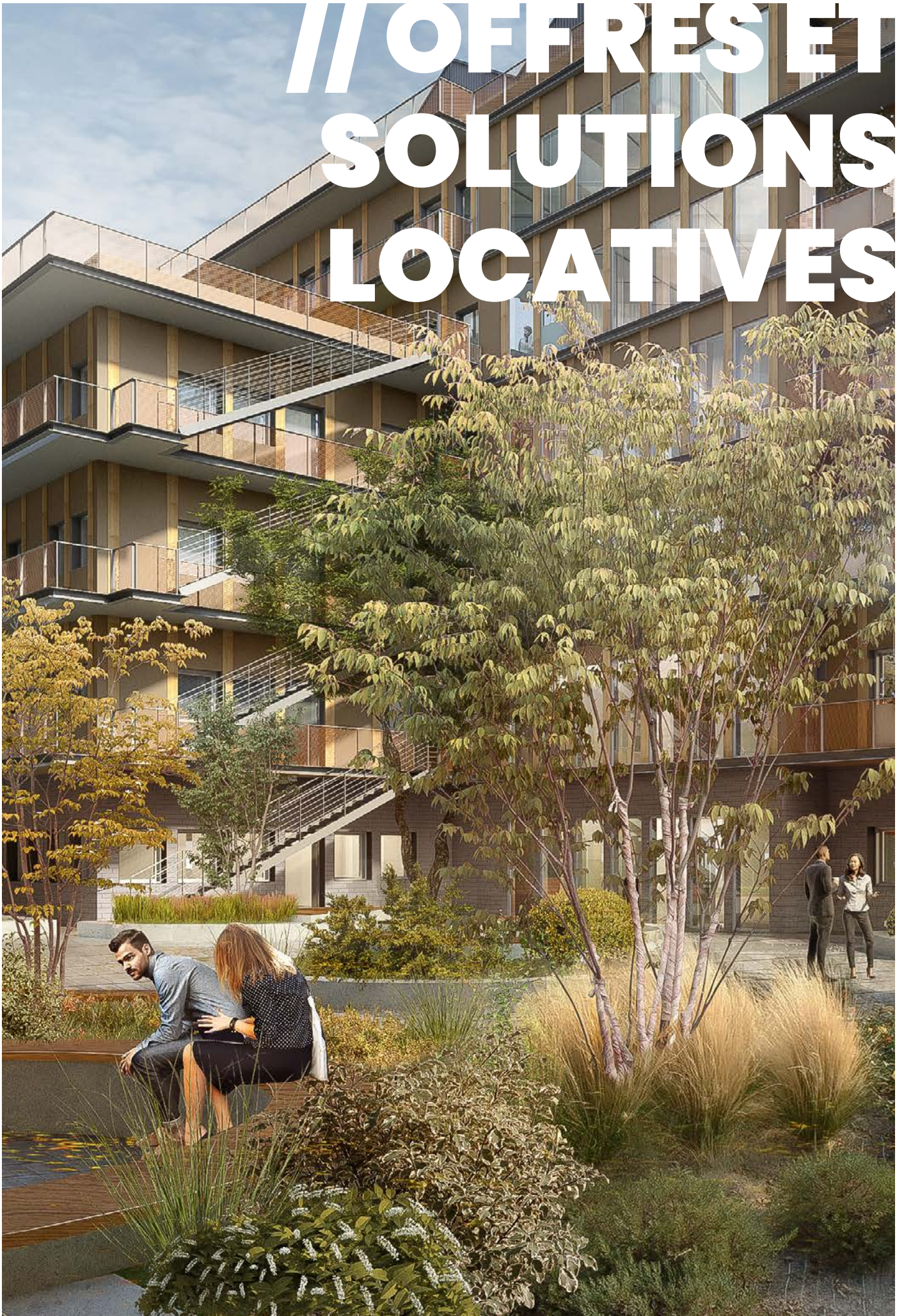
Lot B501	294,56 m²
Coursive lot B501	60,13 m²
Lot B502	139,55 m²
Coursive lot B502	35,09 m²

Bâtiment A - N5

Lot A501	168,14 m²
Coursive lot A501	40,54 m²
Lot A502	425,03 m²
Coursive lot A502	86,82 m²

// OFFRES ET SOLUTIONS LOCATIVES

Dijon - Écopôle VALMY



// DES SERVICES ET UN ACCOMPAGNEMENT 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



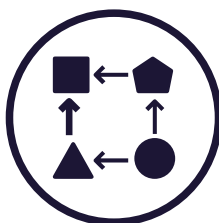
ATTRACTIVITÉ

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



ÉCONOMIE

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



FLEXIBILITÉ

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

// DES SOLUTIONS AU CHOIX ET SUR-MESURE



Contractualisation

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.

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.



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.



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.

Livraison
1^{er} semestre
2022





Info@pepper-valmy.fr
Tel : +33 (0)6 52 10 02 78

Patriarche.



Bart