



SYMPHONIA
L'éco business park



SOMMAIRE

1. Sophia Antipolis : 1^{er} hub technologique d'Europe

Chiffres clés	5
L'écosystème d'innovation	6
Une implantation stratégique	6

3. Un site exceptionnel au cœur de la technopole

Accès et mobilité	7
-------------------	---

2. La genèse du projet

Historique du site	8
--------------------	---

4. Le projet SymphonIA

Une réflexion symbolique	11
Une démarche vertueuse	11
Une reconnaissance environnementale	11
Une construction intégrée dans son environnement et privilégiant la qualité de vie de l'occupant	11

5. L'ensemble immobilier de demain

Proposition d'aménagement des espaces de bureaux	14
--	----

6. VALIMMO REIM : la gestion immobilière responsable

Histoire	16
Métier	16
Réalisations	17

7. Annexes

Plan de masse	18
Perspective axonométrique	19
Descriptif sommaire Bâtiment A	20
Plans des étages du Bâtiment A	21
Descriptif sommaire Bâtiment B	24
Plans des étages du Bâtiment B	25



 SYMPHONIA

**UN CADRE DE VIE
EXCEPTIONNEL AU CŒUR
D'UN PARC NATUREL
DE 2 400 HECTARES**



**SOPHIA ANTIPOLIS
1^{ER} HUB
TECHNOLOGIQUE
D'EUROPE**

**50 ans
d'innovations
et de R&D**

**2 500
entreprises**

**Parc
de 800 000 m²
de bureaux**

**Taux
de vacance
tertiaire
de 3,5%**

**40 000
emplois**

**5,6 milliards
d'euros de CA**

**80
nationalités**

L'écosystème d'innovation

Aujourd'hui Sophia Antipolis représente un laboratoire de l'innovation où se côtoient des centres de R&D privés, des laboratoires publics et des filières de formation afin de favoriser les échanges d'idées, encourager l'innovation scientifique et technologique entre chercheurs, industriels, étudiants et enseignants.

Labellisée en avril 2019, la Côte d'Azur et Sophia Antipolis accueillent l'un des quatre Instituts Interdisciplinaires d'Intelligence Artificielle (« 3IA ») nationaux. Le 3IA Côte d'Azur a pour ambition de créer un écosystème innovant, influent au niveau local, national et international, et un pôle d'excellence pour la recherche, l'enseignement et le monde de l'IA.

Une implantation stratégique

- ▶ **Excellence** : 1^{ère} technopole d'Europe dédiée à l'innovation numérique.
- ▶ **Les acteurs clés** : Pôles de compétitivité, associations professionnelles, business pôles et partenaires de l'innovation, un réseau de 2500 entreprises.
- ▶ **Les talents** : Concentration de talents internationaux dans des filières de pointe.
- ▶ **La localisation** : À 20km de l'aéroport international de Nice avec 114 vols directs vers 40 pays : un territoire international et connecté au monde.
- ▶ **L'environnement** : Qualité et cadre de vie exceptionnels au cœur d'un parc naturel de 2 400 hectares.
- ▶ **Les infrastructures** : Une offre immobilière diversifiée entre exigence architecturale et environnementale.



Aéroport de Nice Côte d'Azur

UN SITE EXCEPTIONNEL AU CŒUR DE LA TECHNOPOLE

Accès et mobilité

Ce projet est situé à un emplacement stratégique :

- ▶ Cinq minutes de l'autoroute A8, 20 minutes de l'aéroport de Nice Côte d'Azur.
- ▶ 20 mn de Cannes, 30 mn de Nice, et 45 mn de Monaco en voiture.
- ▶ Proximité avec les gares routières et transports en communs :
 - Réseau Envibus : ligne 9, 10, 20, 21, 22, 26
 - Réseau Ligne D'Azur : ligne 230

Un environnement propice au développement professionnel :

- ▶ 2 400 hectares composés de 90% d'espaces verts.
- ▶ 2 500 entreprises.
- ▶ Écoles et laboratoire de recherche : 5 500 étudiants
4 500 chercheurs (CNRS, INRIA, Université Nice Côte d'Azur)
- ▶ Nombreux hôtels et restaurants.
- ▶ Villes dynamiques voisines : Antibes, Grasse, Cannes, Nice, Valbonne, Mougins...



LA GENÈSE DU PROJET

Historique du site

VALIMMO REIM a acquis pour le compte d'un client un magnifique foncier de plus de 2 hectares en plein cœur de la technopole de Sophia Antipolis sur lequel le vendeur DOW FRANCE exploitait des bureaux et des laboratoires.

Cet ensemble immobilier qui avait été édifié en 1975, jouxte la place Sophie Lafitte, là où tout a commencé à Sophia-Antipolis.

Cet actif est extrêmement bien localisé, il bénéficie des vues mer et montagne. VALIMMO REIM a entamé un important travail de démolition, de dépollution et de désamiantage de ce site obsolète, pour laisser place à deux nouveaux bâtiments d'environ 9.607m², à haute performance énergétique et répondant aux dernières normes environnementales.

**Deux bâtiments
de bureaux indépendants**
totalisant environ
9.607m² de surface utile
brute locative

2.176m²
**de terrasses
et balcons**
en prolongements
extérieurs
des bureaux

**Un capacitaire
effectif de
1 poste/10m² utile,**
pouvant atteindre
1 poste/7m² utile
sur le bâtiment A

392
**emplacements
de parkings**
en sous-sol



**UN MAGNIFIQUE FONCIER
DE PLUS DE DEUX HECTARES**

UN PANORAMA UNIQUE



LE PROJET SYMPHONIA

Une réflexion symbolique

SymphonIA est un hommage à la nature et aux génies tels que Einstein et Beethoven dont les noms ont été attribué aux rues qui permettent d'accéder à l'immeuble.

Mais SymphonIA c'est aussi un immeuble qui évoque l'intelligence artificielle pour protéger au mieux l'environnement et porter le savoir-faire de Sophia Antipolis, la première technopole d'Europe.

Le projet Symphonia respecte l'identité paysagère et environnementale de Sophia Antipolis avec une architecture innovante et durable.



Une démarche vertueuse

Une démolition et une dépollution engagée dans une démarche de réemploi

- ▶ 540 matériaux réemployés.
- ▶ 5,70 tonnes de déchets détournés d'une mise en décharge :
 - soit l'équivalent de la consommation de 15,78 habitants par an en France
- ▶ 162,53 t.CO²eq de carbone non émis dans l'atmosphère :
 - soit la construction de 252,35m² de bureaux neufs économisés
 - soit les émissions de 15 habitants par an en France
 - soit 33 allers-retours Paris/New York

Une conception privilégiant l'intégration du site dans son environnement naturel

- ▶ Matériaux bas carbone.
- ▶ Panneaux photovoltaïque en autoconsommation électrique.
- ▶ Futures constructions limitées aux emprises construites et imperméabilisées existantes.
- ▶ Intervention d'un écologue chargé d'analyser et de cerner les enjeux environnementaux et adopter une démarche respectueuse dans cet environnement d'exception.

Une reconnaissance environnementale

- ▶ Certification BREEAM niveau Very Good visé
- ▶ Label E+C- niveau E3C1 visé

Une construction intégrée dans son environnement et privilégiant la qualité de vie de l'occupant

- ▶ Roof top.
- ▶ Terrasses privées pour chacun des lots.
- ▶ Un ouvrage connecté et situé à proximité de centres d'affaires et d'espaces de co-workings.
- ▶ Des espaces intérieurs avec de grands volumes à l'esthétique contemporaine soignée.
- ▶ Aménagement facilité pour une optimisation de l'espace.
- ▶ Accent porté sur la lumière naturelle.
- ▶ Immeubles au cœur d'un espace vert, bénéficiant de nombreuses ouvertures.
- ▶ Environnement professionnel répondant aux nouveaux besoins des occupants (espaces partagés, terrasses extérieures, jardins communs...).
- ▶ Système de sécurité : digicode, interphone, accès sécurisés, vidéosurveillance, normes PMR.





**UNE CONNEXION
AVEC LA NATURE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE DEMAIN

Proposition d'aménagement des espaces de bureaux

Bâtiment A



Bâtiment B



VALIMMO REIM

La gestion immobilière responsable

VALIMMO REIM est une filiale d'un grand groupe industriel familiale français créé il y a plus de 50 ans, le Groupe Valfidus.

Lancée en 2007, la foncière VALIMMO a été, dès 2015, pionnière en matière d'immeubles de bureaux à autoconsommation énergétique à Sophia-Antipolis, avec des réalisations références telles que les immeubles Les Aqueducs, Garden Space et Belvédère.

Aujourd'hui, VALIMMO REIM est une société française indépendante de gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs professionnels agréée en 2022 par l'AMF (Autorités des Marchés Financiers), bénéficiant de l'intégration de savoir-faire et de l'expérience patrimoniale de la foncière historique VALIMMO.

VALIMMO REIM, c'est un patrimoine de plus de **80 actifs** immobiliers qui a plus que doublé en quatre ans pour dépasser les 600 M€, avec un **taux de fidélité de 75%** des entreprises locataires et un **taux de remplissage de 97%**.



LES AQUEDUCS



GARDEN SPACE



BELVÉDÈRE

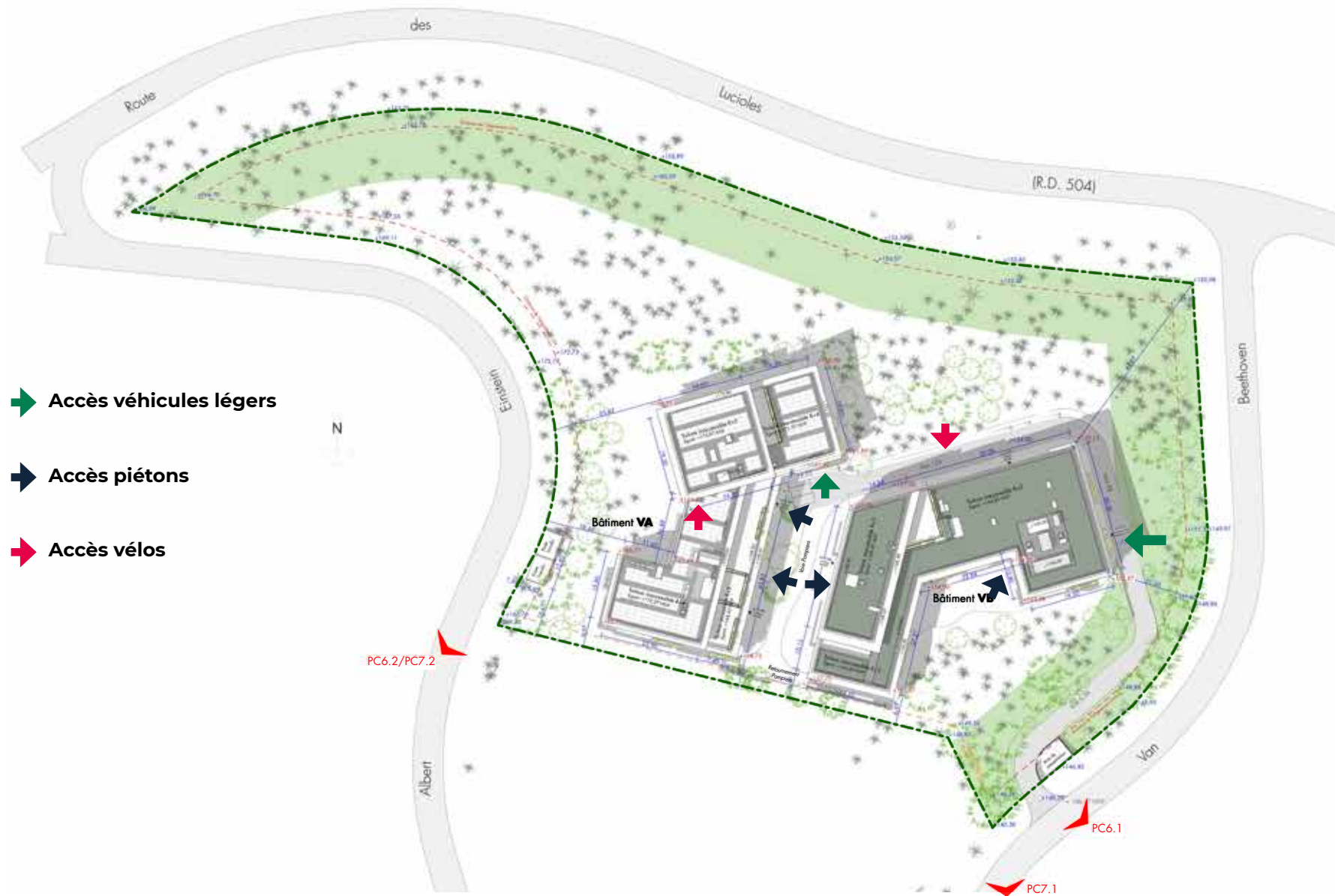
LES PRINCIPALES RÉALISATIONS

VALIMMO REIM

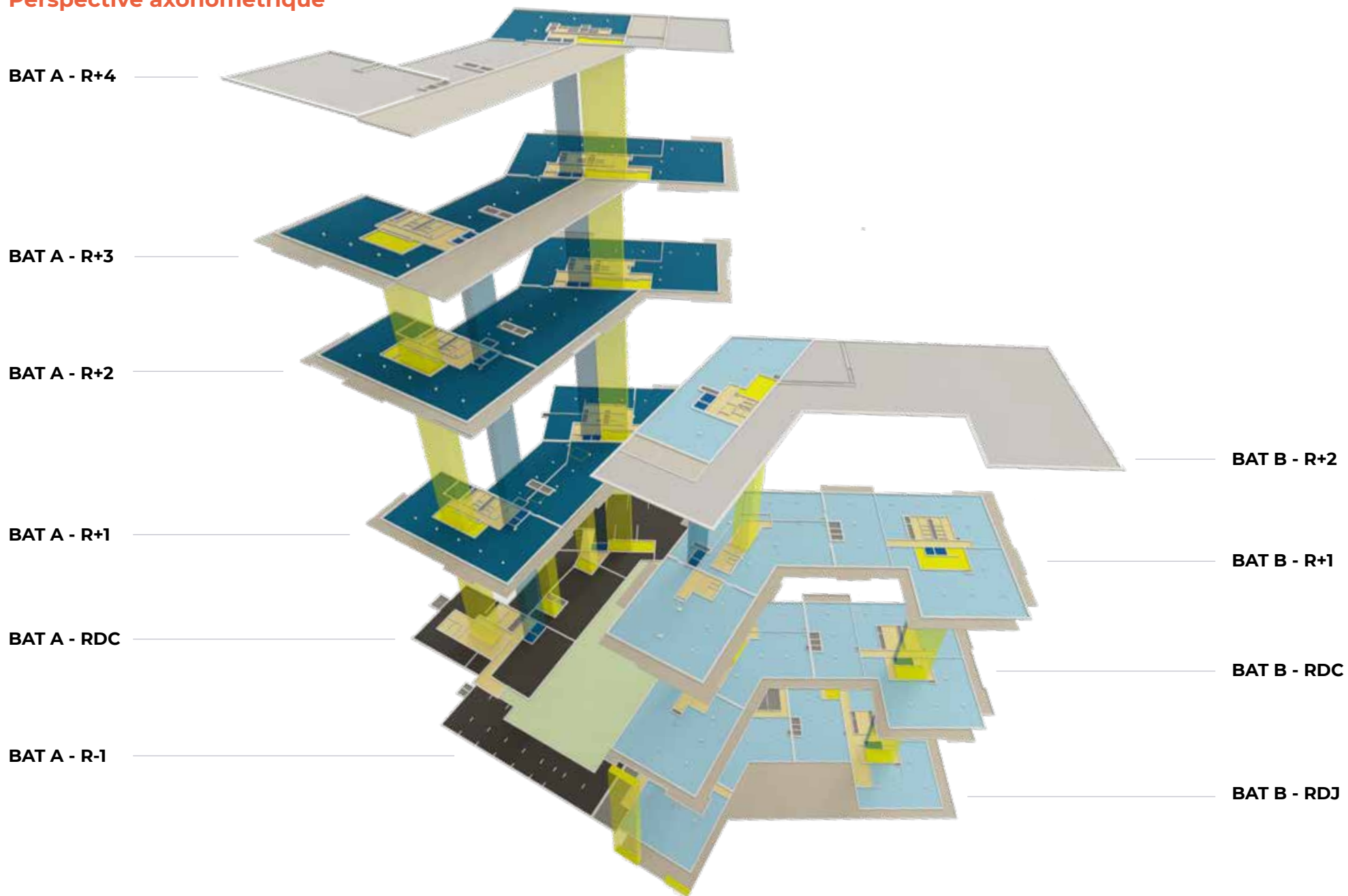
À SOPHIA ANTIPOLIS

ANNEXES

Plan de masse



Perspective axonométrique



Descriptif sommaire Bâtiment A

Surfaces	<p>Le projet SYMPHONIA est constitué de deux bâtiments indépendants pour une surface global de 9,644 m² SDP. SDP bâtiment A Phase MARCHÉ : 4.671 m² SUBL bâtiment A Phase MARCHÉ : 4,655 m² Ces surfaces seront mises à jour à la réception. Le bâtiment se répartit sur : - 5 niveaux : RDC partiel R1 R2 R3 et R4 partiel - 3 niveaux de parking, R-2, R-1 et RDC partiel Largeur des plateaux : entre 15 et 19m Hauteur sous faux-plafond : 2.70 m +ou - 2cm Hauteur libre dans sanitaires : 2, 50 m + ou - 2cm Hauteur plenum faux-plancher : 8 cm + ou - 1cm</p>	Façades	Isolation thermique par l'extérieur sous enduit de couleur sombre au choix de l'architecte et conformément au permis de construire Trame 1.35m 1 ouvrant à la française toute hauteur toutes les deux trames avec limiteur d'ouverture hormis porte d'accès aux terrasses
Occupation	<p>1 poste pour 10m² SUBL privative (soit 362 personnes) avec mesures conservatoires pour 1 poste pour 7 m² SUBL privative (soit 517 personnes) pour le dimensionnement CVC/ sécurité/ capacité CFO – pour l'allotissement minimal. Divisibilité maximale du bâtiment en 23 lots allant de 121 à 230 m² indépendants techniquement et fonctionnellement. Est prévu en base marché l'allotissement en 14 lots allant de 134 à 392 m². Allotissement complémentaire non prévu dans le budget travaux.</p>	Protection solaire	Brise soleil orientable à manœuvre électrique sur les façades Ouest, Sud et Est
Distribution Fonctionnement	<p>2 Halls principaux qualitatifs situés en RdC avec chacun 2 ascenseurs de 630kg et 1000kg distribuant les étages . Local vélo équipé de 71 m² équipé de 28 racks situé à RDC avec accès technique indépendant. Vestiaires et douches (H/F) pour cyclistes attendant au local vélo. Hormis le RdC, l'ensemble des blocs sanitaires est également équipé de douche. Salles de réunions : MC avec dimensionnement CVC pour une surface de 10% de la SUBL privative pour chaque lot. Locaux vidoirs : 1/ bloc sanitaire + 1 local ménage situé en RDC MC prévues dans chaque lot pour création par les utilisateurs d'une tisanerie/ kitchenette (point d'arrivée EF/ évacuation) Terrasses accessibles sur l'ensemble des lots dans la configuration minimale hormis RDC .</p>	Chauffage Rafrachissement Ventilation Désenfumage	<p>Chauffage/Rafrachissement assurés par des pompes à chaleur à détente directe de type VRF 2 tubes assurant alternativement et automatiquement la production de chaud et de froid. Les pompes à chaleurs alimentent des unités gainables DRV (ou VRV) implantées dans les plateaux de bureaux pour les traiter thermiquement. Il est prévu une unité gainable pour 2 trames chacune dimensionnée pour 3 trames, afin d'anticiper le futur cloisonnement de chaque preneur (par lot) et laisser au plateau de bureau toute flexibilité (une trame de bureau correspond à environ 12m²).</p> <p>Ventilation : Centrales de traitement d'air situées en toiture. Les systèmes de ventilation sont pré-dimensionnés pour pourvoir la ventilation simultanée des salles de réunion susceptibles d'être installées par le preneur pour 10% de la SUBL</p> <p>Bureaux : 1 pers / 7 m² SUBLprivative à raison de 25 m³ / h / pers. Salles de Réunion: 1 pers / 2 m² à raison de 30 m³ / h / pers La diffusion d'air neuf et le rejet d'air vicié dans les différents lots s'effectuera par un réseau d'air neuf et un réseau d'extraction cheminant en gaines techniques et en faux plafond dans les circulations et dans les lots. Désenfumage naturel : les lots de plus de 300m² devront être recloisonnés conformément à la réglementation afin de conserver un désenfumage naturel.</p>
Réglementation	Code du travail	Système GTC	Chaque bâtiment sera équipé d'un système de gestion technique centralisée, permettant la supervision, la gestion et le contrôle commande des installations CFO/CFA, des installations photovoltaïques et des installations CVC/plomberie.
Stationnement	<p>158 places de parking VL (dont 5 PMR) réparties sur les niveaux RDC partiel, R-1 et R-2 dont 8 équipées de bornes de recharge électrique. Des mesures conservatoires permettront l'équipement possible de 24 places supplémentaires. En complément, 3 places de parking VL extérieur et 1 place livraison. 59 places pour 2 roues motorisés dont 3 équipées de bornes de recharges électriques et 9 places équipées de mesures conservatoires.</p>	Faux-plafond	Les bureaux et leurs circulations seront équipés de faux plafonds suspendus en panneaux de fibres minérales 60x60 pour les bureaux et 60x120 pour les circulations- sur ossature T15 ou T24.
Environnement	<p>Panneaux photovoltaïques en toiture et stockage en vue d'une autoconsommation du bâtiment Certification BREEAM niveau Very Good visé Label E+C- niveau E3C1 visé</p>	Eclairage	Eclairage de l'immeuble en LED, pavé LED format 600*600 Ils seront commandés par des détecteurs de présence et luminosité associés à des boutons poussoirs permettant l'allumage et l'extinction des équipements. L'ensemble sera associé à une commande GTB assurant la commande d'extinction et d'allumage des équipements à distance.
Structure	<p>La superstructure comprendra des planchers en béton en dalles pleines. Les planchers sont dimensionnés en fonction des charges de services suivantes : - Parking : 250kg/m² - Locaux techniques : 500kg/m² - Locaux vélo et vestiaire : 400kg/m² - Bureaux et sanitaires : 250kg/m² Les planchers satisferont aux critères coupe-feu réglementaires ainsi qu'au caractère parasismique. L'élévation sera faite en voiles béton armé autour des noyaux escaliers et ascenseurs, et en structure poteaux/poutres.</p>	Electricité	Fourniture d'une nourrice (2 PC/3 RJ 45 en attente) pour 10m ² SUBL privative Un TD par lot selon divisibilité maximale soit 23 TD Autoconsommation avec panneaux PV en toiture (pas d'autoconsommation collective)

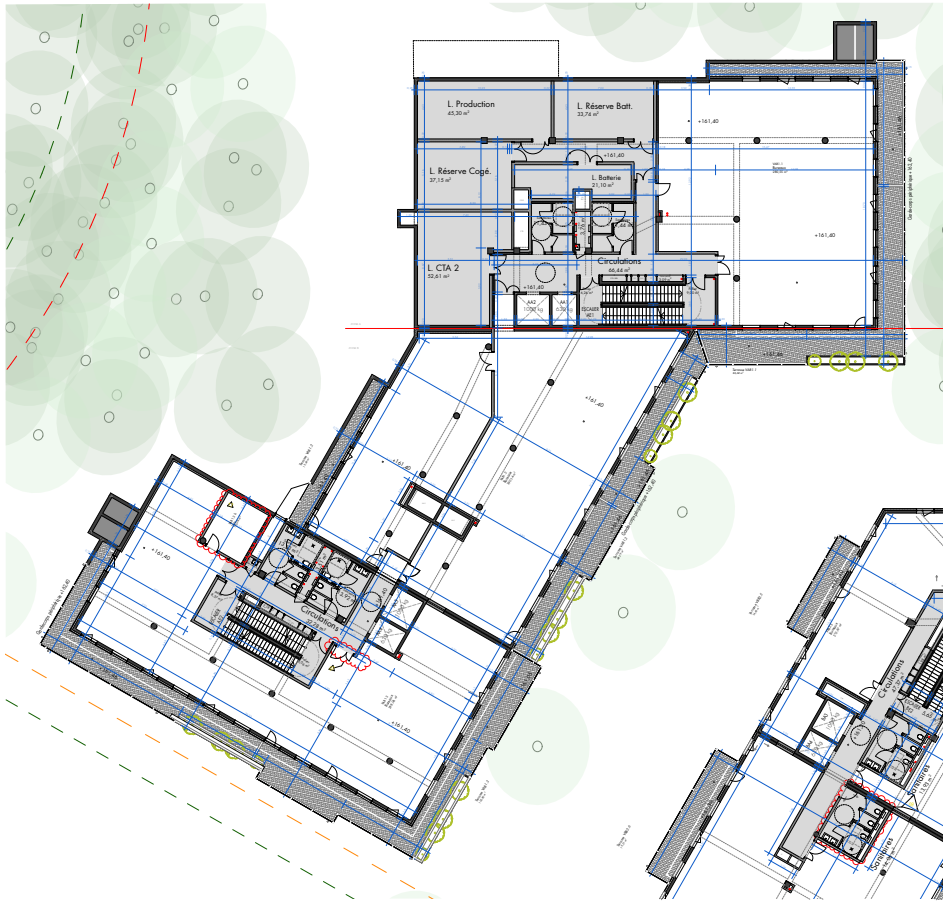
Plans des étages du Bâtiment A

Plan niveau RDC

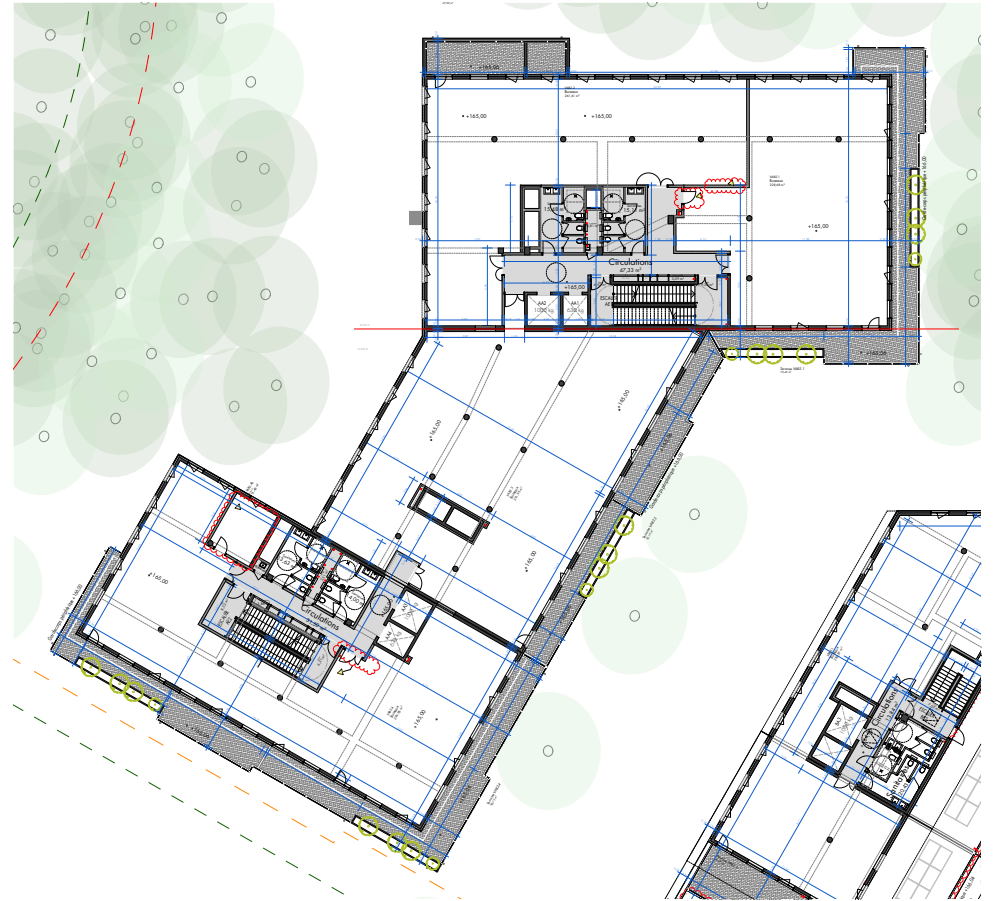


Plans des étages du Bâtiment A

Plan niveau R+1

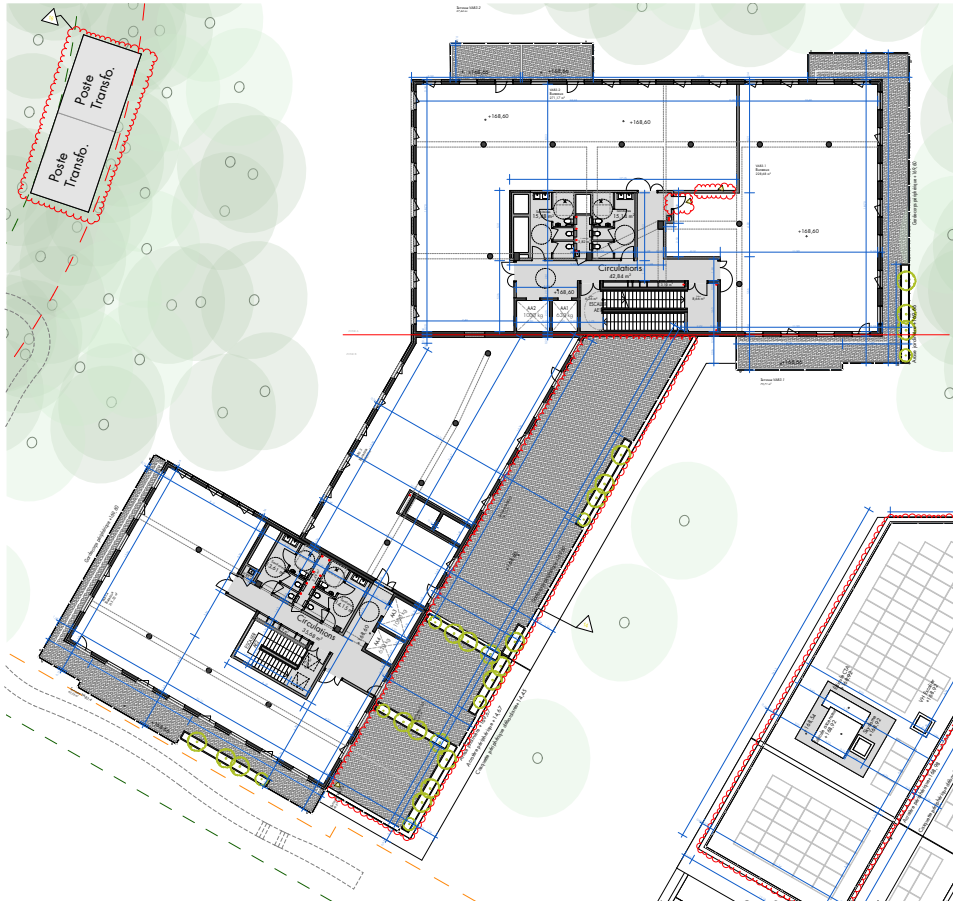


Plan niveau R+2

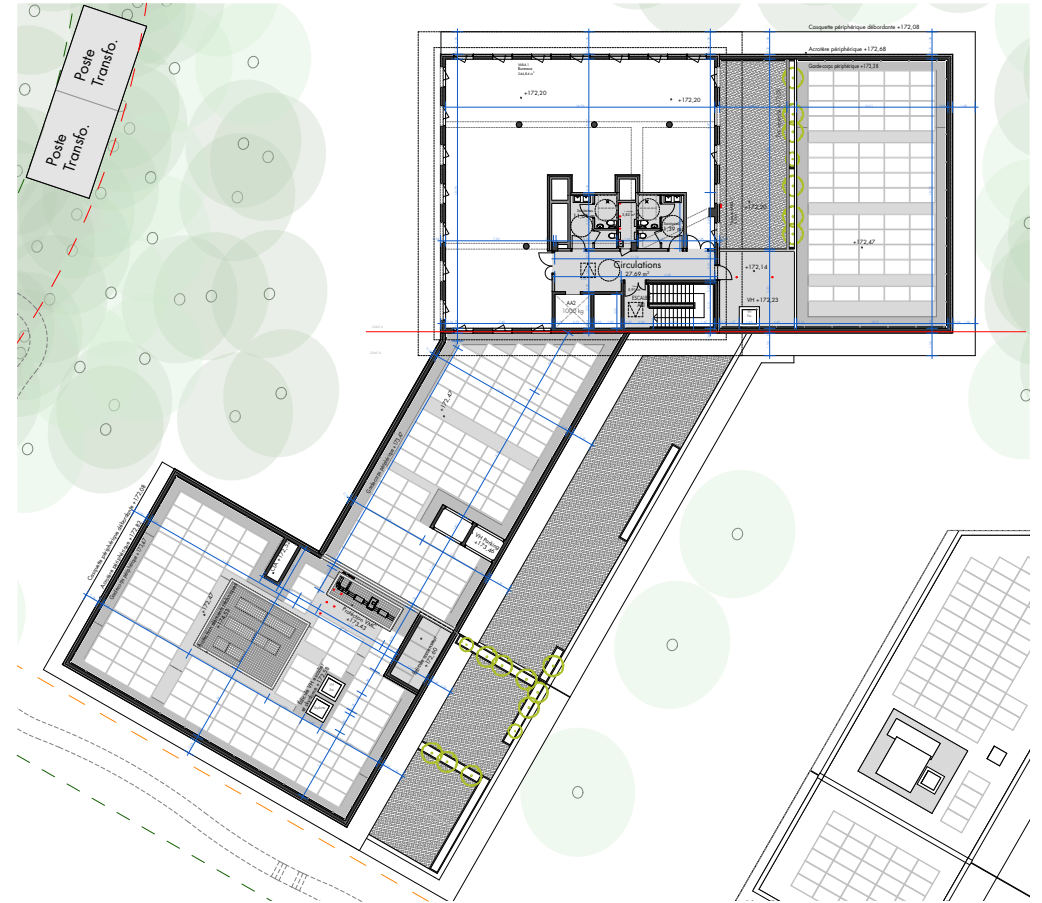


Plans des étages du Bâtiment A

Plan niveau R+3



Plan niveau R+4



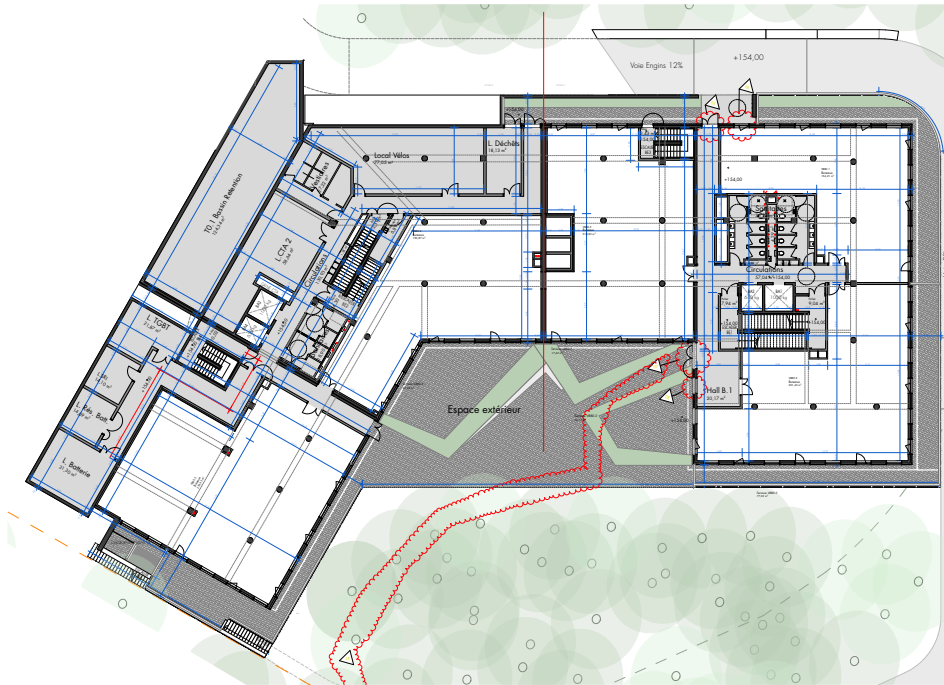
Descriptif sommaire Bâtiment B

Surfaces	<p>Le projet SYMPHONIA est constitué de deux bâtiments indépendants pour une surface globale de 9.644 m² au global. SDP bâtiment B Phase MARCHE : 4.973 m² SUBL bâtiment A Phase PC : 4.951 m² Ces surfaces seront mises à jour en phase à la réception.</p> <p>Le bâtiment se répartit sur : - 4 niveaux : RDJ, RDC partiel R1 R2 partiel - 3 niveaux de parking, R-2, R-3 et R-4 Largeur des plateaux : entre 15 et 19m Hauteur sous faux-plafond : 2.70 m +ou - 2cm Hauteur libre dans sanitaires : 2, 50 m + ou - 2cm</p>
Occupation	<p>1 poste pour 10m² SUBL privative (soit 394 personnes) Divisibilité maximale du bâtiment en 23 lots allant de 82 à 280 m² indépendants techniquement et fonctionnellement. Est prévu en base marché l'allotissement en 18 lots allant de 154 à 299m². Allotissement complémentaire non prévu dans le budget travaux.</p>
Distribution Fonctionnement	<p>2 Halls principaux qualitatifs situés en RdC et RdJ avec chacun 2 ascenseurs de 630kg et 1000kg distribuant les étages Local vélo équipé de 77 m² équipé de 28 racks situé à RDC avec accès technique indépendant. Vestiaires et douches (H/F) pour cyclistes attenant au local vélo. Hormis le RdJ, l'ensemble des blocs sanitaires est également équipé de douche. Salles de réunions : MC avec dimensionnement CVC pour une surface de 10% de la SUBL privative pour chaque lot. 1 local ménage situé en RDJ. MC prévues dans chaque lot pour création par les utilisateurs d'une tisanerie/ kitchenette (point d'arrivée EF/ évacuation) Terrasses accessibles sur l'ensemble des lots.</p>
Réglementation	Code du travail
Stationnement	<p>228 places de parking VL (dont 6 PMR) réparties sur les niveaux R-2, R-3 et R-4 dont 11 équipées de bornes de recharge électrique. Des mesures conservatoires permettront l'équipement possible de 33 places supplémentaires. En complément, 2 places de parking VL extérieur 65 places pour 2 roues motorisés dont 3 équipées de bornes de recharges électriques et 10 places équipées de mesures conservatoires.</p>
Environnement	<p>Panneaux photovoltaïques en toiture et stockage en vue d'une autoconsommation du bâtiment Certification BREEAM niveau Very Good visé Label E+C- niveau E3C1 visé</p>
Structure	<p>La superstructure comprendra des planchers en béton en dalles pleines. Les planchers sont dimensionnés en fonction des charges de services suivantes : - Parking : 250kg/m² - Locaux techniques : 500kg/m² - Locaux vélo et vestiaire : 400kg/m² - Bureaux et sanitaires : 250kg/m² Les planchers satisferont aux critères coupe-feu règlementaires ainsi qu'au caractère parasismique. L'élévation sera faite en voiles béton armé autour des noyaux escaliers et ascenseurs, et façades, et en structure poteaux/poutres.</p>

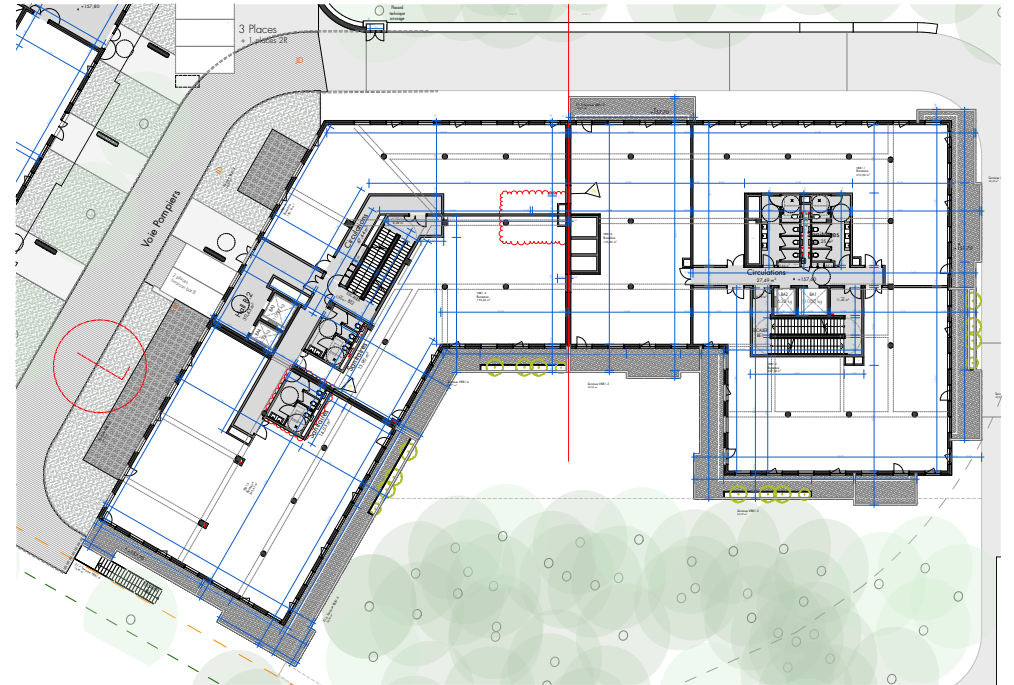
Façades	<p>Isolation thermique par l'extérieur sous enduit de couleur sombre au choix de l'architecte et conformément au permis de construire Trame 1.35m 1 ouvrant toute hauteur toutes les deux trames avec limiteur d'ouverture hormis porte d'accès aux terrasses</p>
Protection solaire	Brise soleil orientable à manœuvre électrique sur les façades Ouest, Sud et Est
Chauffage Rafraîchissement Ventilation Désenfumage	<p>Chauffage/Rafraîchissement assurés par des pompes à chaleur à détente directe de type VRF 2 tubes assurant alternativement et automatiquement la production de chaud et de froid. Les pompes à chaleurs alimentent des unités gainables DRV (ou VRV) implantées dans les plateaux de bureaux pour les traiter thermiquement. Il est prévu une unité gainable pour 2 trames chacune dimensionnée pour 3 trames, afin d'anticiper le futur cloisonnement de chaque preneur (par lot) et laisser au plateau de bureau toute flexibilité (une trame de bureau correspond à environ 12m²).</p> <p>Ventilation : Centrales de traitement d'air situées en toiture. Les systèmes de ventilation sont pré-dimensionnés pour pourvoir la ventilation simultanée des salles de réunion susceptibles d'être installées par le preneur pour 10% de la SUBL Bureaux : 1 pers / 10 m² SUBLprivative à raison de 25 m³ / h / pers. Salles de Réunion : 1 pers / 2 m² à raison de 30 m³ / h / pers La diffusion d'air neuf et le rejet d'air vicié dans les différents lots s'effectuera par un réseau d'air neuf et un réseau d'extraction cheminant en gaines techniques et en faux plafond dans les circulations et dans les lots.</p> <p>Désenfumage naturel : les lots de plus de 300m² devront être recloisonnés conformément à la réglementation afin de conserver un désenfumage naturel.</p>
Système GTC du Chauffage Rafraîchissement	<p>Chaque bâtiment sera équipé d'un système de gestion technique centralisée, permettant la supervision, la gestion et le contrôle commande des installations CFO/CFA, des installations photovoltaïques et des installations CVC/plomberie.</p>
Faux-plafond	<p>Les bureaux et leurs circulations seront équipés de faux plafonds suspendus en panneaux de fibres minérales 60x60 pour les bureaux et 60x120 pour les circulations- sur ossature T15 ou T24.</p>
Eclairage	<p>Eclairage de l'immeuble en LED, pavé LED format 600*600 Ils seront commandés par des détecteurs de présence et luminosité associés à des boutons poussoirs permettant l'allumage et l'extinction des équipements. L'ensemble sera associé à une commande GTB assurant la commande d'extinction et d'allumage des équipements à distance.</p>
Electricité	<p>Fourniture d'une nourrice (2 PC/3 RJ 45 en attente) pour 10m² SUBL privative Un TD par lot selon divisibilité maximale soit 23 TD Autoconsommation avec panneaux PV en toiture (pas d'autoconsommation collective)</p>

Plans des étages du Bâtiment B

Plan niveau RDC

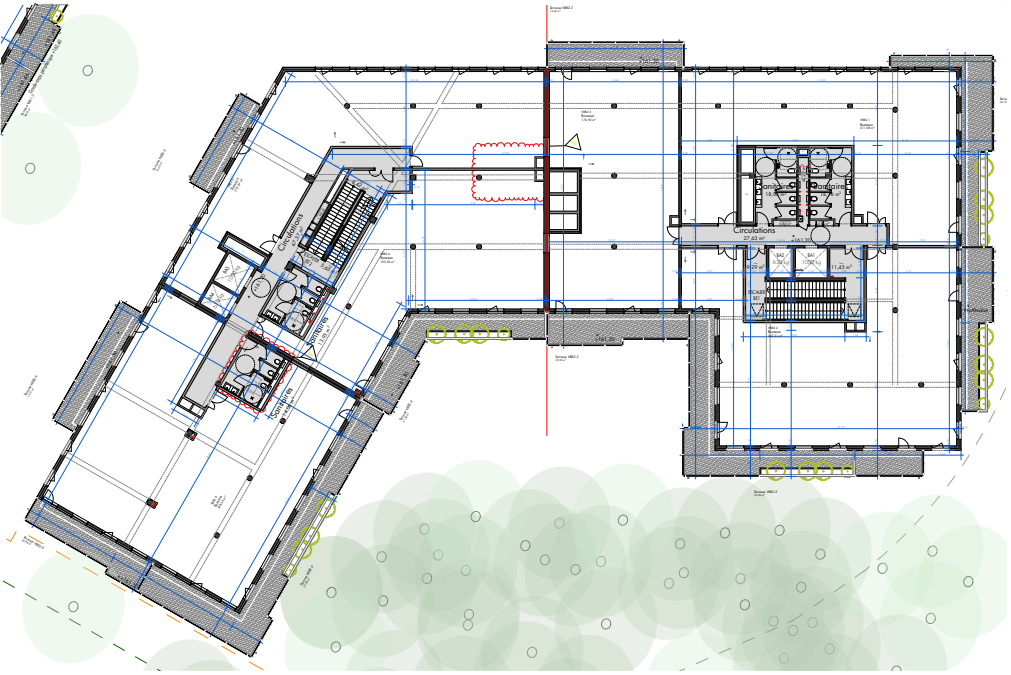


Plan niveau R+1

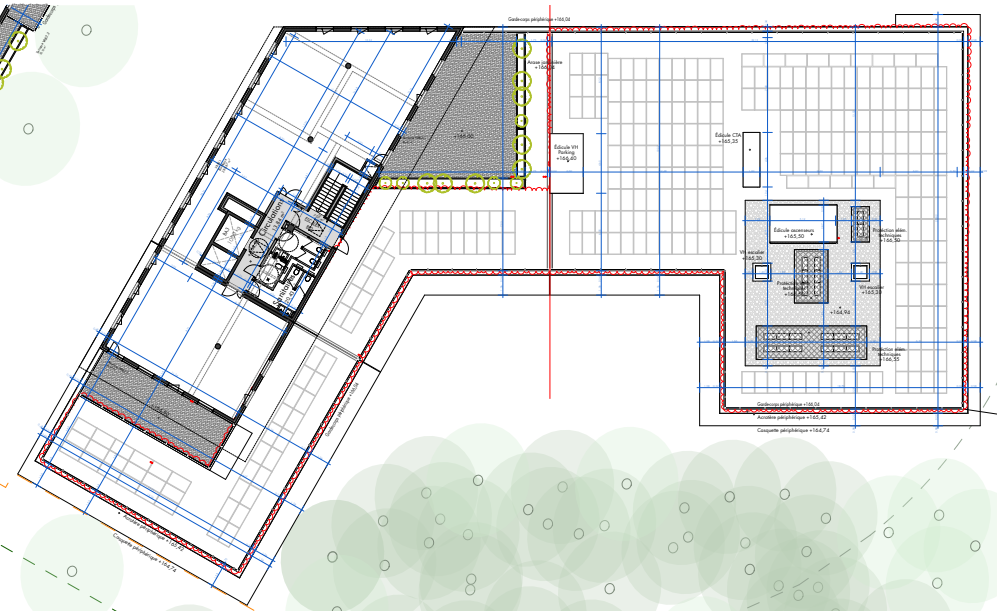


Plans des étages du Bâtiment B

Plan niveau R+2



Plan niveau R+3



VALIMMO REIM

La gestion immobilière responsable pour la croissance des territoires

La livraison de ce programme en cours est prévue pour le 4^e trimestre 2024.

Il est possible, dès à présent, de louer ses futurs bureaux au SymphonIA.
Olivier Léautey : 04 92 28 88 55 - oleautey@valimmo-reim.eu

www.valimmo-reim.eu



Adresses postales : Zone industrielle de l'Argile CS 40202 - 06372 Mouans Sartoux Cedex
18 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Siège social : Zone industrielle de l'Argile Lotissement l'Argile III - 06370 Mouans Sartoux Cedex
F. : +33 (0)4 92 28 87 40 - SAS au capital de 1 580 000 € - RCS Cannes 494670557

Photos et plans non contractuels - Ne pas jeter sur la voie publique