

# Buropolis

L'écrin business

Biropolis, un ouvrage entièrement intégré dans son environnement, au service de la qualité de vie de ses occupants.

# SOMMAIRE

## **Sophia Antipolis : 1<sup>er</sup> Hub technologique d'Europe**

L'écosystème d'innovation  
Chiffres clés

4-5

## **Un site exceptionnel au cœur de la technopole**

Implantation stratégique  
Accès et mobilité

6-7

## **Le projet Buropolis**

8-9

### **Le bâtiment existant Buropolis 1, 2 & 3**

Vision globale de la rénovation  
Planning des travaux  
Stratégie «Énergie-Carbone»

10-13

### **Le projet d'extension Buropolis 4**

Vision globale  
Reconnaissance environnementale  
Approche architecturale  
Services  
Simulation d'aménagement

14-21

### **Le projet global Buropolis**

Une ambition écoresponsable

22-23

## **VALIMMO REIM : la gestion immobilière responsable**

Notre démarche d'investisseur responsable  
Les principales réalisations à Sophia Antipolis  
50 ans d'ancrage territorial

24-25

## **Annexes**

Plan de masse  
Descriptif sommaire de Buropolis 4  
Plan des étages du Buropolis 4

26-35

# L'ÉCOSYSTÈME D'INNOVATION

**Sophia Antipolis**, située sur la Côte d'Azur dans le Département des Alpes-Maritimes, est une technopole au sein d'un parc naturel de 2 400 hectares où se côtoient des milliers d'entreprises à la pointe de l'innovation et de la recherche. Initiée en 1969 à partir d'une vision innovante de Monsieur le Sénateur Pierre Laffitte, « une cité de la science et de la sagesse », cette **technopole est devenue une référence mondiale**. Cette implantation stratégique, unique en Europe, au cœur d'un espace naturel exceptionnel, est un véritable espace d'échanges et de fertilisation croisée entre les chercheurs, les enseignants, les entrepreneurs de PME, ETI, grandes entreprises ou startups et les étudiants du monde entier.



# Europopolis

L'écrin business

Sophia Antipolis

Aéroport de Nice

**1<sup>er</sup> Hub**  
Technologique  
d'Europe

**3.5%**  
Taux de  
vacance  
tertiaire

**2 500**  
entreprises

**40 000**  
emplois

**5.6 milliards**  
d'euros de CA

**1 500 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux

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

**80**  
Nationalités

# UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE

## 01

**Les acteurs clés :** Pôles de compétitivité, associations professionnelles, universités, business pôles et partenaires de l'innovation, un réseau de 2 500 entreprises.

## 02

**La localisation :** À 20 km de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur avec 114 vols directs vers 40 pays : un territoire international et connecté au monde.

## 03

**Les talents :** Concentration de talents internationaux dans des filières de pointe.

## 04

**L'environnement :** Qualité et cadre de vie exceptionnels au cœur d'un parc naturel de 2 400 hectares.

## 05

**Les infrastructures :** Une offre immobilière diversifiée entre exigence architecturale et environnementale.

## 06

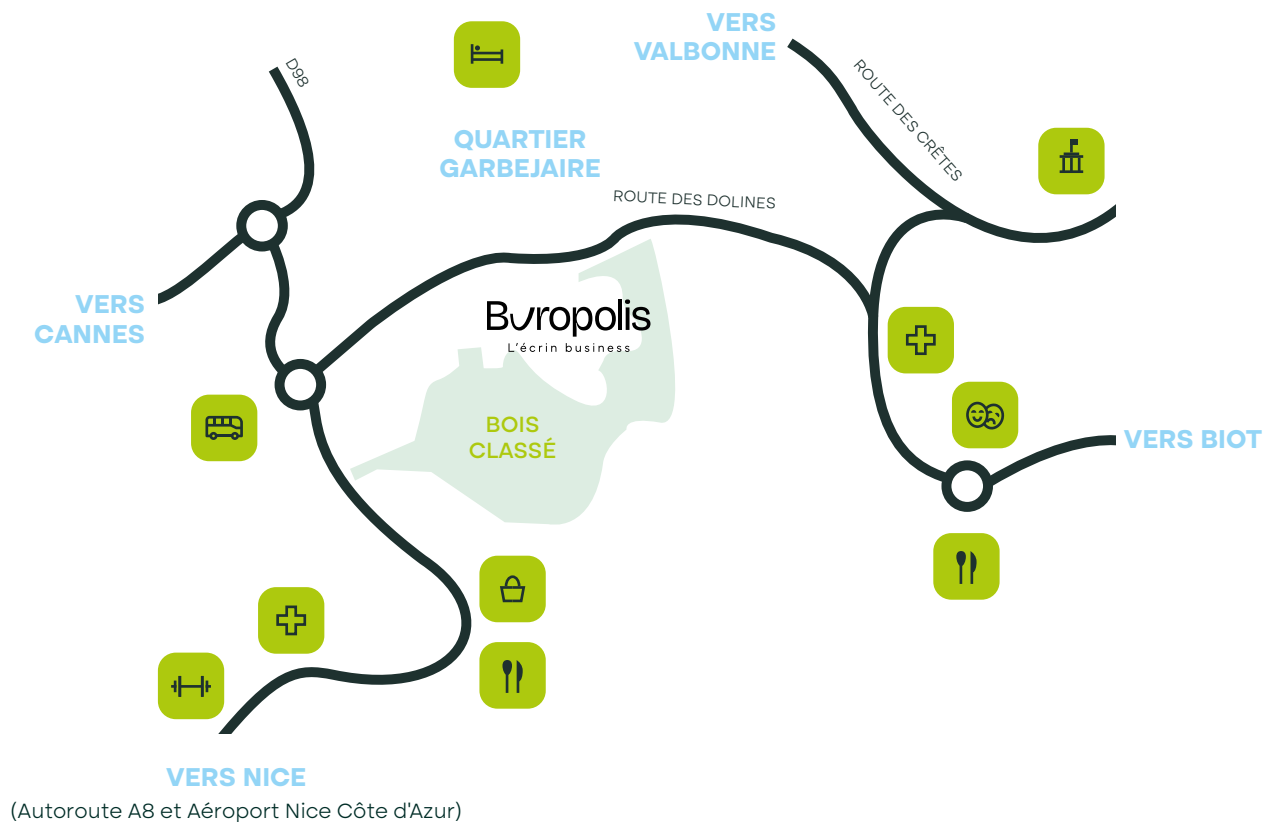
**Excellence :** 1<sup>ère</sup> technopole d'Europe dédiée à l'innovation numérique.



# SITUATION ET MOBILITÉ

Une situation géographique à moins de 10 minutes des commerces et services

-  SERVICES PUBLICS
-  COMMERCES
-  CULTURE ET LOISIRS
-  RESTAURANTS
-  GARE ROUTIÈRE
-  SPORTS
-  HÔTELS
-  SANTÉ



## En transport en commun :

À 2 minutes à pied de la gare routière et des transports en commun :

- Réseau Envibus : ligne A, 9, 10, 11, 12, 20, 22, 26, 100 express
- Réseau ZOU : ligne 230A/230B, 232, 233, 530, 630, 650



## En voiture :

- 10 minutes de l'autoroute A8
- 20 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur
- 20 minutes de Cannes
- 30 minutes de Nice
- 45 minutes de Monaco



## À vélo dans Sophia Antipolis :

- 10 pistes cyclables existantes
- 5 projets d'extensions prévus

# BUROPOLIS : LE RENOUVEAU D'UN SITE HISTORIQUE

## L'existant Buropolis 1, 2 & 3

---

Buropolis 1, 2 & 3 est un ensemble immobilier de 3 bâtiments d'une surface locative globale de 5 929m<sup>2</sup>. D'une architecture novatrice qui s'intègre parfaitement dans son environnement, Buropolis est un lieu emblématique de la technopole. **D'importants travaux de rénovations des parties communes** sont prévus dans le cadre de ce projet, ainsi que la mise en place d'un réseau intérieur de bâtiment couplé à une centrale photovoltaïque en autoconsommation.

→ Détails page 10

## L'extension Buropolis 4

---

**Le projet d'extension du site Buropolis**, est un programme de construction qui sera édifié sur les actuels emplacements de parking extérieurs. Avec une surface locative de 2 408m<sup>2</sup>, la conception du bâtiment est adaptée au marché locatif de Sophia Antipolis. L'extension porte une ambition écoresponsable qui vise la certification BREEAM Very Good et le label E+C-.

→ Détails page 14

## Le projet global Buropolis

---

**Le projet global Buropolis** s'inscrit dans la démarche d'investisseurs responsable de VALIMMO REIM, tant sur la partie existante de Buropolis 1, 2 & 3, pour améliorer significativement sa performance énergétique et le confort de ses locataires que sur la partie extension de Buropolis 4, afin de développer un nouvel immeuble multi-labellisé à la pointe des standards du marché.

→ Détails page 22





**L'extension  
Buropolis 4**

**L'existant  
Buropolis 1, 2 & 3**

**Le projet global Buropolis**

# L'EXISTANT

## BUROPOLIS 1,2&3



### Optimiser le bien-être des occupants

La rénovation porte notamment sur :

- Le confort thermique des bâtiments:
- Amélioration du système de chauffage et de climatisation sur les parties privatives des trois bâtiments,
- La rénovation esthétique des parties communes
- Rénovation des halls, escaliers, sanitaires et circulations
- La création de douches collectives

### Réduire les coûts de fonctionnement

La réduction des coûts de fonctionnement est obtenue pas la mise en oeuvre des travaux d'efficacité énergétique suivants:

- Simplification de l'architecture électrique
- Mise en place d'équipements moins énergivores
- Mise en place de centrales photovoltaïques en autoconsommation

La réduction des coût de fonctionnement simplification de l'organisation électrique, par le biais de l'ensemble de ces actions, est obtenue une réduction de la consommation électrique pouvant être divisée par 3.



Installation en toiture de  
panneaux photovoltaïques en  
autoconsommation



# PLANNING DES TRAVAUX

**Une première campagne de travaux a été réalisée en 2020-2021 sur les bâtiments 1 à 3** pour remplacer le système de chauffage et de climatisation par des équipements plus performants et moins énergivores.

**Une deuxième campagne de travaux est prévue en 2024 sur les bâtiments 1 à 3 :**

- La rénovation des parties communes, la création de douches et sanitaires complémentaires pour améliorer le confort et le bien-être des usagers ;
- L'amélioration de la performance thermique avec une intervention sur les verrières des trois bâtiments ;
- Le remplacement des équipements électriques ;
- La mise en place de centrales photovoltaïques sur les toitures des trois bâtiments et la simplification de l'architecture électrique grâce à la mise en place d'un réseau intérieur de bâtiment pour permettre aux locataires de bénéficier de l'autoconsommation énergétique tant sur les parties communes que sur les parties privatives.



# STRATÉGIE ÉNERGIE-CARBONE



## Le projet s'inscrit dans la démarche d'investisseur responsable de VALIMMO REIM. Les travaux de rénovation visent ainsi à :

### 01

---

**Se conformer au décret BACS** : il s'agit d'une mise en conformité des installations grâce à la mise en place d'outils, d'équipements de suivi, d'enregistrement et de régulation, par le biais de compteurs et télérelevés. Ces systèmes permettront aux bâtiments de réduire leur consommation énergétique de manière autonome pour atteindre les objectifs fixés par le Dispositif Éco Énergie Tertiaire, DEET (ex Décret Tertiaire).

### 03

---

**Produire sa propre énergie** grâce à la mise en place d'un réseau intérieur de bâtiment avec trois centrales solaires photovoltaïques pour privilégier une autoconsommation maximum. L'énergie produite sera autoconsommée sur l'ensemble du site\*\* et le surplus réinjecté au réseau.

\* Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire, DEET (ex Décret Tertiaire) définit des objectifs de réduction des consommations d'énergie de bâtiments tertiaires, avec l'ambition de réaliser 60% d'économie d'énergie sur le parc tertiaire d'ici 2050.

### 02

---

**Conformité à la loi LOM.** Le site anticipe les obligations introduites par la loi LOM (loi d'orientation des mobilités) qui impose notamment d'équiper les bâtiments existants du tertiaire d'un point de charge par tranche de 20 places (5%) d'ici à janvier 2025. Ainsi, 5% des places rattachées aux bâtiments existants, reconstruites dans le cadre de Buropolis 4 disposeront de dispositifs de recharge électrique.

### 04

---

**Améliorer la performance énergétique** et viser des objectifs plus ambitieux que ceux du DEET.

\*\* Le projet dans sa globalité permettra une autoconsommation sur le site d'environ 50% et un taux d'autoproduction de 35% (part d'énergie produite consommée sur l'énergie globale consommée).

# L'EXTENSION BUROPOLIS 4

## Projet de construction de Buropolis 4 sur l'emplacement du parking extérieur existant :

- Bureaux : 2 408m<sup>2</sup> de surface locative.
- Parking silo de 285 places + 4 places extérieures :
  - 100 places de parking, pour le bâtiment neuf
  - 189 places de parking, pour les bâtiments existants

## Labellisation E+C- niveau E3C1, label précurseur de la RE2020

### La recherche de performance énergétique :

- Bâtiments énergétiquement responsables en conformité avec la loi Climat et Résilience
- Conception bioclimatique stricte avec une forme compacte orientée Nord-Sud

### La réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Economie des énergies grises par une architecture fonctionnaliste et épurée ainsi que l'emploi des matériaux à faible impact carbone
- Recours aux énergies renouvelables
- Réflexion sur les matériaux par la production d'une Analyse de Cycle de Vie (ACV)

## Une conception adaptée au marché locatif de Sophia Antipolis

- Flexibilité : 12 lots à partir de 135m<sup>2</sup>
- Parkings silo pour VL et deux roues avec 5% équipés de prises électriques
- Local vélos et vestiaire associé
- Flexibilité technique sur les lots électricité et génie climatiques

## Certification BREEAM very good

- Thèmes principaux : Santé, bien-être, énergie, transport, écologie, déchets, pollution
- Études menées pour optimiser la conception au niveau du chauffage et du confort d'été ainsi qu'au niveau de l'éclairage naturel



# SERVICES

Les grandes fenêtres horizontales permettent de maximiser la lumière naturelle, réduisant ainsi la dépendance à l'éclairage artificiel et créant une ambiance inspirante propice à la productivité.

- Terrasses ou balcons pour tous les lots
- Centrale photovoltaïque en autoconsommation
- Lieux de travail tournés vers la nature à l'échelle du piéton et du cycliste
- Espaces collectifs paysagers de qualité
- Situé à proximité de centres d'affaires et d'espaces de co-workings
- Espaces intérieurs avec de grands volumes à l'esthétique contemporaine soignée
- Aménagement facilité pour une optimisation de l'espace
- Accent portée sur la lumière naturelle
- Système de sécurité : interphone, vidéo surveillance, normes PMR









# APPROCHE ARCHITECTURALE



**Stephan Bernard,**  
**Président de l'agence**  
**d'architecture Carta**  
**Reichen & Robert**  
**associés.**

« Les espaces extérieurs sont aménagés de manière à encourager la détente et la créativité. »

En pleine nature, se dresse une architecture minérale qui surprend par sa conception minimaliste. Avec ses grandes fenêtres horizontales qui offrent une vue panoramique sur la pinède, BUROPOLIS 4 est bien plus qu'un simple lieu de travail. Il incarne l'union parfaite entre la fonctionnalité, l'esthétique et le respect de l'environnement.

Fruit de notre approche sensible et contextuelle, BUROPOLIS 4 s'intègre harmonieusement à la topographie environnante et respecte le site majestueux qui l'entoure. Chaque décision d'implantation a été prise avec soin, préservant au mieux la végétation existante et permettant aux espaces naturels de coexister en harmonie avec une architecture que nous avons voulu minérale. Les contours de la structure en béton s'inscrivent dans le paysage, établissant un dialogue subtil entre l'architecture humaine et la nature qui l'entoure. BUROPOLIS 4 exploite les bienfaits du soleil, du vent et des ressources naturelles pour créer un environnement de travail

confortable et respectueux de l'environnement. Les grandes fenêtres horizontales ne servent pas seulement à offrir des vues imprenables, mais elles permettent également de maximiser la lumière naturelle, réduisant ainsi la dépendance à l'éclairage artificiel et créant une ambiance inspirante propice à la productivité. Ce travail sur l'exposition, l'enveloppe et les matériaux participe au confort optimal des occupants tout au long de l'année.

Le souci du détail ne s'arrête pas à la conception du bâtiment lui-même. Les espaces extérieurs sont aménagés de manière à encourager la détente et la créativité. Une terrasse-jardin et des espaces de repos ombragés invitent à se ressourcer en pleine nature, favorisant ainsi le bien-être et la productivité. BUROPOLIS 4 incarne une vision contemporaine de l'architecture durable et nous rappelle qu'il est possible de construire de façon responsable.

# SIMULATION D'AMÉNAGEMENT

**98**

postes en espace  
partagé

**10**

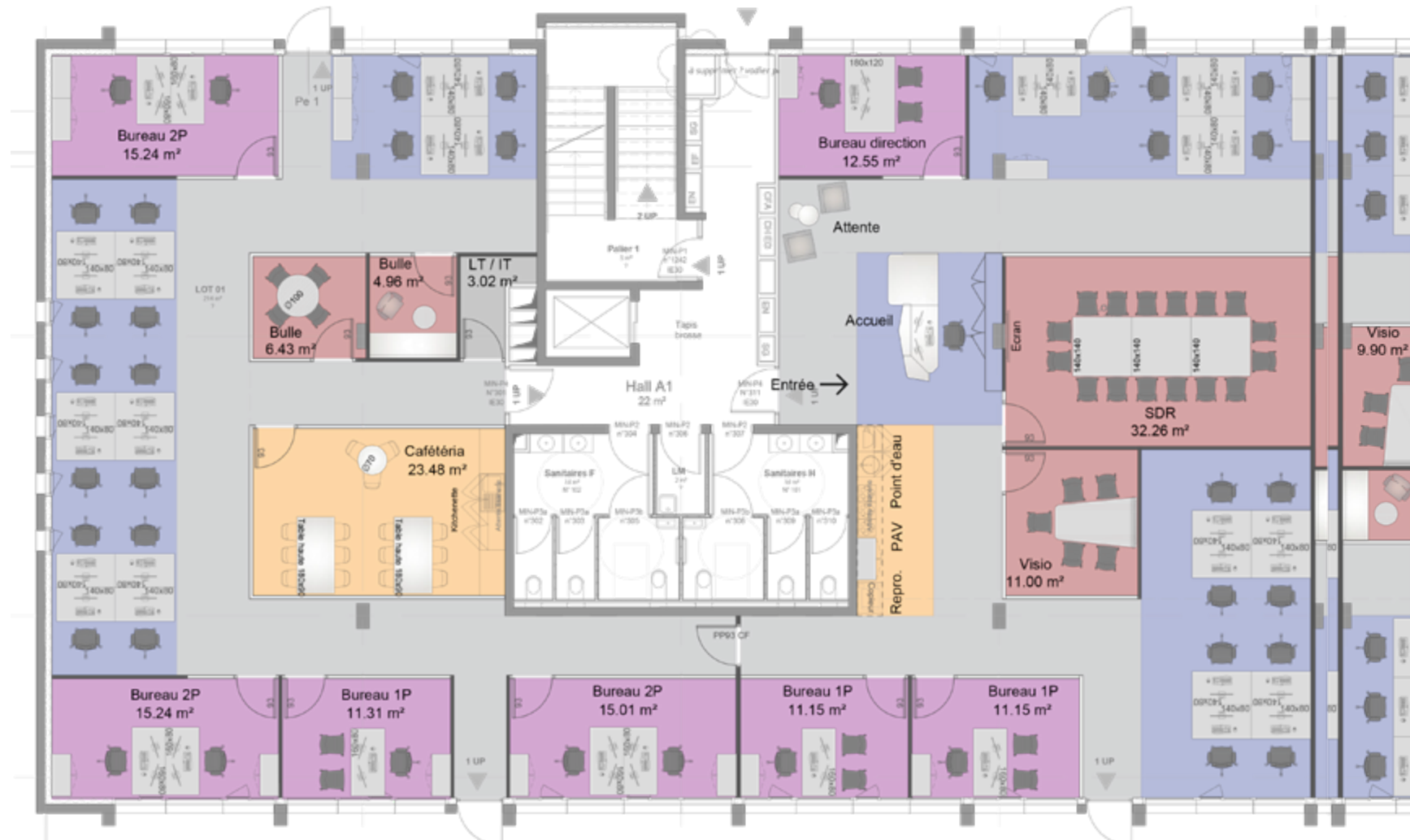
salles de réunion  
et d'espaces  
collaboratifs

**105**

postes de travail

**1 202 m<sup>2</sup>**

de surface locative





# LE PROJET GLOBAL BUROPOLIS

## Augmenter la valeur verte :

L'augmentation de la valeur verte passe par la valorisation du site grâce à des travaux qui contribuent à la protection de l'environnement (performance énergétique, utilisation de matériaux durables, isolation...).

## S'inscrire dans une démarche de développement durable et de sobriété

- Sobriété carbone par les matériaux de construction employés.
- Sobriété énergétique par l'emploi d'équipements à faible consommation d'énergie ou le remplacement des équipements énergivores par des équipements à faible consommation et simplification de l'architecture électrique.



- Sobriété énergétique par la mise en place de panneaux photovoltaïques et d'un réseau intérieur de bâtiment alimentant l'ensemble du site.
- Sobriété & artificialisation des sols (0%) avec un solde positif en faveur de la restitution d'espaces de pleine terre.



**2 077m<sup>2</sup>**  
de restauration  
d'espaces de pleine  
terre



**1 250m<sup>2</sup>**  
de panneaux  
photovoltaïques



**1 082m<sup>2</sup>**  
de toitures  
plantées



**100%**  
d'espèces plantées  
adaptées au climat  
méditerranéen



**0%**  
d'artificialisation  
du sol

## Réseau intérieur des bâtiments (RIB)

VALIMMO REIM, très attachée à l'efficacité énergétique de ses réalisations immobilières et pionnière dans l'autoconsommation simple, a su saisir une opportunité d'effacement des consommations électriques de ses locataires dans la loi hydrocarbure et son décret d'application du 29 mai 2018 instaurant la possibilité pour un propriétaire unique d'un ensemble immobilier à usage de bureaux de mettre en place un réseau intérieur des bâtiments (RIB).

En effet pour un projet à usage de bureaux, le RIB permet d'avoir un point de livraison (PDL) unique à l'échelle d'un foncier et de connecter l'ensemble des points de consommation d'électricité (parties communes et privatives) à une installation de production d'électricité par panneaux photovoltaïques mutualisés afin d'optimiser le taux d'autoconsommation au niveau de l'ensemble immobilier. L'autoconsommation simple peut être complétée par l'ajout d'une batterie de stockage ou un contrat de revente du surplus non consommé qui sera réinjecté dans le réseau du concessionnaire.

C'est pour cette raison que depuis 2018, VALIMMO REIM met en oeuvre un RIB sur ses projets dès que possible. Le projet de BUROPOLIS s'inscrit parfaitement dans cette stratégie par la mise en place d'un RIB unique profitant à la fois aux bâtiments existants et à l'extension.

Ce nouveau RIB aura les principales caractéristiques suivantes :

- 1 PDL unique pour les parties privatives et communes du projet global (bâtiments existants 1, 2 et 3 et extension bâtiment 4)
- Rationalisation du réseau électrique des 3 bâtiments existants, par la suppression de 15 PDL,
- Optimisation énergétique par la mise en place de centrales photovoltaïques : réinjection d'énergie renouvelable et gratuite dans le RIB (taux d'autoconsommation de 50% et taux d'autoproduction de 35%)

# VALIMMO REIM

La gestion immobilière responsable pour la croissance des territoires

VALIMMO REIM est une société Française indépendante de gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs professionnels bénéficiant de l'intégration des savoir-faire et de l'expérience patrimoniale de la foncière VALIMMO.





## Les principales réalisations VALIMMO REIM à Sophia Antipolis



Garden space



Les Aqueducs



Le Belvédère

## Notre démarche d'investisseur responsable

Convaincu que la croissance des entrepreneurs et du développement économique du territoire ne peut se faire que dans un monde plus juste et responsable, VALIMMO REIM a formalisée sa propre Démarche d'Investisseur Responsable (DIR).

Celle-ci s'appuie sur une grille d'analyse annuelle d'une trentaine de facteurs ESG applicable à tous les immeubles et à toutes les phases d'un projet (construction, acquisition et exploitation), en fonction des typologies d'actifs et des stratégies des fonds.

## 50 ans d'ancrage territorial, d'innovation, de qualité et de croissance soutenue

Les activités originelles de conception, construction, commercialisation « en blanc » et gestion des bâtiments tertiaires (bureaux, commerces, activités professionnelles et de loisirs) les plus finement adaptés aux besoins des entrepreneurs de croissance et des investisseurs responsables, sont développées par VALIMMO REIM pour optimiser la performance financière de ses véhicules d'investissement.

Résultat de la volonté entrepreneuriale qui a associé les savoir-faire d'une foncière et l'expertise d'un fonds, VALIMMO REIM intègre l'ensemble des métiers de l'immobilier et de l'investissement financier :

- Fund management (Gestion de fonds),
- Asset management (Gestion d'actifs),
- Property management (Gestion locative),
- Investment Management (Investissements),
- Project management (Gestion de projets/maîtrise d'ouvrage déléguée) et Accounting & legal (Comptabilité et juridique).

Aujourd'hui, VALIMMO REIM c'est un patrimoine de près de 80 actifs immobiliers qui a plus que doublé en quatre ans pour dépasser les 700 M€ avec un taux de fidélité de 75% des entreprises locataires et un taux de remplissage de 97%. Aussi, VALIMMO REIM propose à des investisseurs professionnels, la possibilité de partager sa vision de l'investissement immobilier au travers d'une offre unique de véhicules et de stratégies d'investissement. Proximité, gestion intelligente et écoresponsable des actifs immobiliers permettent à VALIMMO REIM de garantir des investissements adaptés aux territoires, pérennes et créateurs de valeur.

# ANNEXES





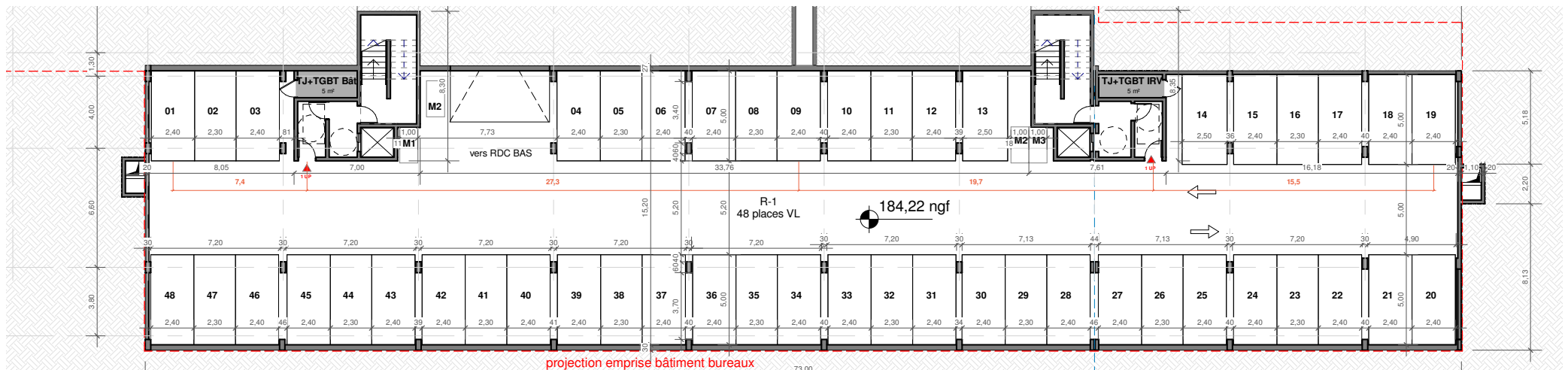
# DESCRIPTIF SOMMAIRE DE BUROPOLIS 4

<b>Surfaces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SDP : environ 2 500 m<sup>2</sup></li> <li>• SUBL : 2 408 m<sup>2</sup></li> <li>• SU privative : 2 108 m<sup>2</sup> (1 053 m<sup>2</sup> au R+3 et 1 055 m<sup>2</sup> au R+4)</li> <li>• Ces surfaces seront mises à jour à la réception.</li> <li>• Le bâtiment se répartit sur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 niveaux de parking: R-1, RDC, R+1 et R+2</li> <li>- 2 niveaux de bureaux : R+3 et R+4</li> </ul> </li> <li>• Largeur des plateaux : environ 17,50m</li> <li>• Hauteur sous faux-plafond : 2.70 m + ou – 2 cm dans les bureaux</li> <li>• Hauteur libre dans sanitaires : 2, 50 m + ou – 2cm</li> </ul>
<b>Occupation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 poste pour 10m<sup>2</sup> SU privative (soit 212 personnes) avec mesures conservatoires pour 1 poste pour 7m<sup>2</sup> de SU privative (soit 302 personnes) pour le dimensionnement CVC/ sécurité incendie/ capacité CFO.</li> <li>• Divisibilité maximale du bâtiment en 12 lots (6 par niveau) à partir de 135 m<sup>2</sup> indépendants techniquement et fonctionnellement, pouvant être réunis.</li> </ul>
<b>Distribution Fonctionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Particularité du site : le terrain s'inscrit dans une pente orientée Sud-Nord. Le parking est ainsi enterré sur 3 niveaux sur la partie Sud.</li> <li>• Le bâtiment ne dispose pas de hall d'entrée, les accès aux bureaux se font depuis les niveaux de parking (escaliers ou ascenseurs) ou depuis l'ascenseur extérieur desservant directement les bureaux au R+3.</li> <li>• Deux noyaux (avec escalier et ascenseur) situés dans les parkings desservent les 2 niveaux de bureaux. Au total, deux paliers par niveaux desservent donc au maximum 2 ou 4 lots de bureaux selon la divisibilité maximale.</li> <li>• Chaque palier dispose de blocs sanitaires (parties communes) homme/ femme avec sanitaires PMR.</li> <li>• Salles de réunions : Mesures Conservatoires avec dimensionnement CVC pour une surface de 10% de la SU privative pour chaque lot.</li> <li>• Vestiaires et douches (H/F) pour cyclistes et autres sportifs attenants au local vélo du R+2.</li> <li>• Locaux vidoirs/ ménage : 1/ bloc sanitaire.</li> <li>• Mesures conservatoires prévues dans chaque lot pour création par les utilisateurs d'une tisanerie/ kitchenette (point d'arrivée EF/ évacuation).</li> <li>• Terrasses ou balcons accessibles sur l'ensemble des lots dans la configuration maximale.</li> </ul>
<b>Faux-plafond</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bureaux et leurs circulations seront équipés de faux plafonds suspendus en panneaux de fibres minérales 60x60 ossature T24.</li> </ul>
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VL : 100 places sur les 285 places de parking VL du bâtiment (dont 2 PMR) sont affectées au bâtiment (les 188 autres places sont affectées au bâtiment déjà existant). Elles sont réparties sur les niveaux R-1, RDC, R+1 et R+2.</li> <li>• 5 sont équipées de prises de recharge électrique affectées au bâtiment.</li> <li>• Des mesures conservatoires permettront l'équipement possible de 15 places supplémentaires.</li> <li>• En complément, 4 places de parking VL extérieur sont prévues pour les livraisons.</li> <li>• 2 Roues motorisés : 32 places pour 2 roues motorisés dont 2 équipées de bornes de recharges électriques et 5 places équipées de mesures conservatoires.</li> <li>• Vélo : Local vélo de 46 m<sup>2</sup> situé au R+2 (accessible de plain-pied depuis la façade sud) équipé de 16 arceaux pour 32 vélos.</li> </ul>
<b>Façades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades en béton brut gris clair sans finition conçues selon une trame de 1.35m.</li> <li>• Menuiseries en aluminium.</li> <li>• 1 ouvrant à la française sur allège toutes les deux trames et une porte d'accès aux terrasses par lot selon divisibilité maximale.</li> </ul>

<b>Structure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planchers en béton dimensionnés en fonction des charges de services suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parking : 250kg/m<sup>2</sup></li> <li>- Locaux techniques : 500kg/m<sup>2</sup></li> <li>- Locaux vélo et vestiaire : 400kg/m<sup>2</sup></li> <li>- Bureaux et sanitaires : 250kg/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Les planchers satisferont aux critères coupe-feu réglementaires ainsi qu'au caractère parasismique.</li> <li>• L'élévation sera faite en voiles béton armé autour des noyaux escaliers et ascenseurs, et façades, et en structure poteaux/poutres.</li> </ul>
<b>Chauffage Rafrachissement Ventilation Désenfumage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chauffage/Rafrachissement assurés par des pompes à chaleur assurant alternativement et automatiquement la production de chaud et de froid.</li> <li>• Les pompes à chaleurs alimentent des unités gainables implantées dans les plateaux de bureaux pour les traiter thermiquement.</li> <li>• Il est prévu un diffuseur 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 (deux trames de bureau correspondent à environ 12m<sup>2</sup>).</li> <li>• Ventilation : Centrales de traitement d'air.</li> <li>• Les systèmes de ventilation sont pré-dimensionnés pour la ventilation simultanée des salles de réunion susceptibles d'être installées par le preneur pour 10% de la SUBL.</li> <li>• Bureaux : 1 pers / 7 m<sup>2</sup> SUB privative à raison de 25 m<sup>3</sup> / h / pers.</li> <li>• Salles de Réunion: 1 pers / 2 m<sup>2</sup> à raison de 30 m<sup>3</sup> / h / pers.</li> <li>• Désenfumage naturel : les lots de plus de 300m<sup>2</sup> devront être recloisonnés conformément à la réglementation incendie afin de conserver un désenfumage naturel.</li> </ul>
<b>Système GTC du Chauffage et Rafrachissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Système de gestion technique centralisée, permettant la supervision, la gestion des installations CFO/CFA, des installations photovoltaïques et des installations CVC/plomberie.</li> </ul>
<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BREEAM Very good</li> <li>• Label E+C- : E3C1 visé</li> </ul>
<b>Éclairage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eclairage Eclairage de l'immeuble en LED, pavé LED format 600*600.</li> <li>• Ils seront commandés par des détecteurs de présence et luminosité associés à des boutons</li> <li>• poussoirs permettant l'allumage et l'extinction des équipements.</li> </ul>
<b>Electricité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribution par nourrice (2 PC/ 2 RJ 45 en attente) fournies mais non posées (1 nourrice pour 10m<sup>2</sup> SUB privative) – Pose en option au marché.</li> <li>• Un Tableau Divisionnaire par lot selon divisibilité maximale soit 6 TD permettant de raccorder les 12 lots.</li> <li>• Réseau Intérieur de Bâtiment avec un seul PDL desservant parties communes et privatives (électricité commune et privative directement refacturée aux preneurs dans les charges).</li> <li>• Centrale de panneaux photovoltaïques installée en toiture pour une autoconsommation électrique sur site.</li> </ul>
<b>Règlementation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Code du travail</li> </ul>

# PLANS DES ÉTAGES BUROPOLIS 4

R-1

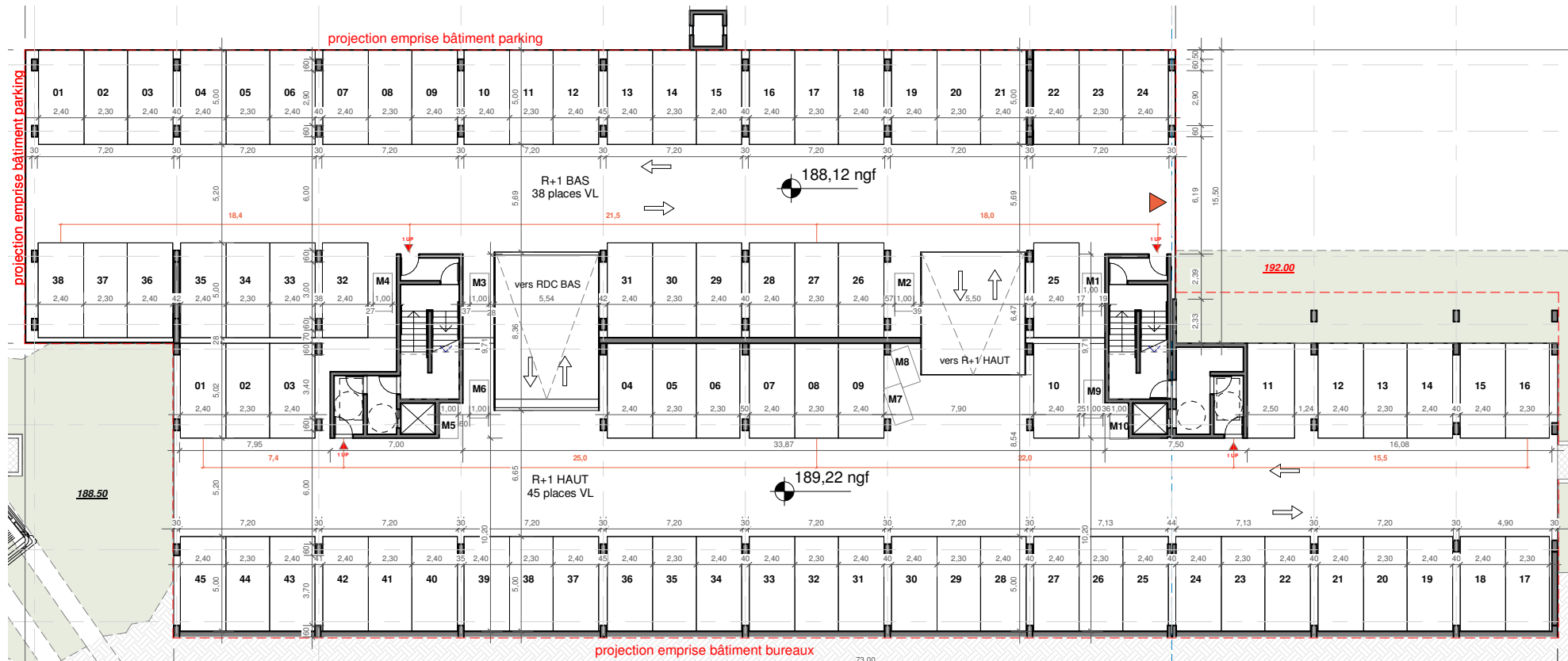




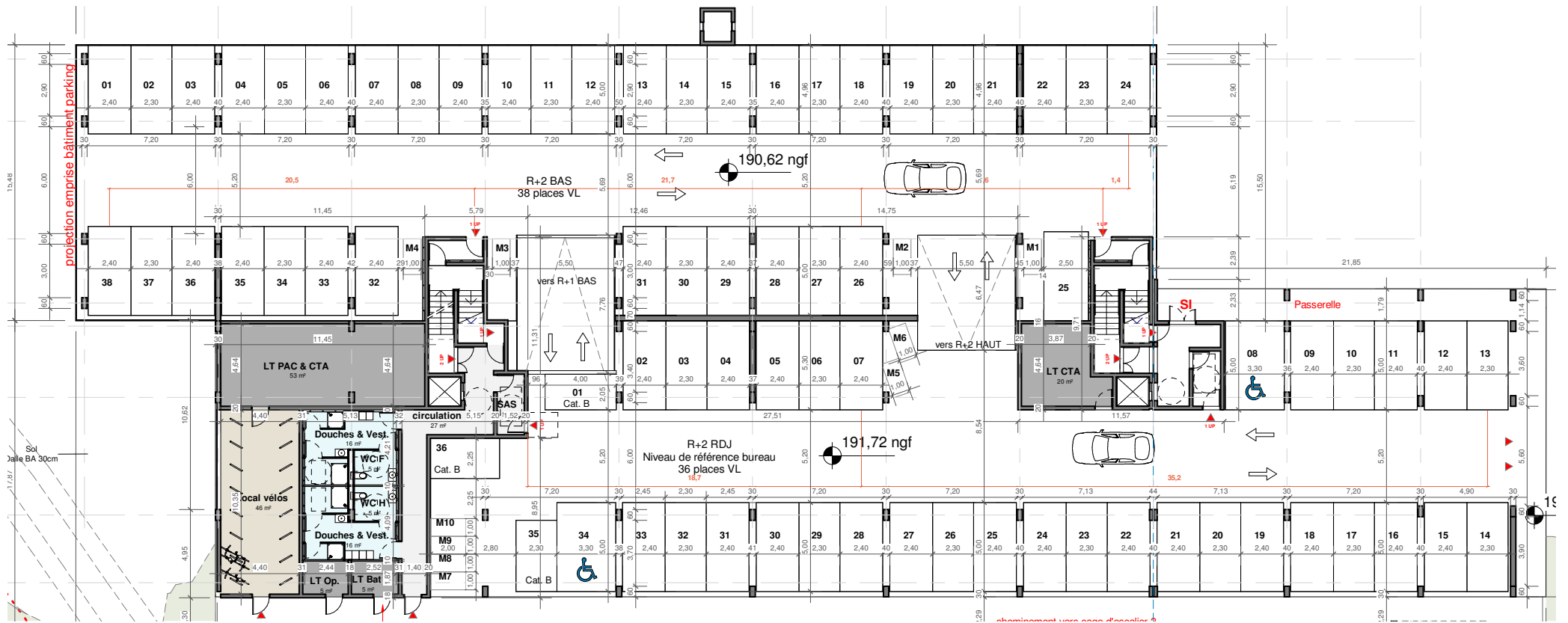
# PLANS DES ÉTAGES

## BUROPOLIS 4

R+1



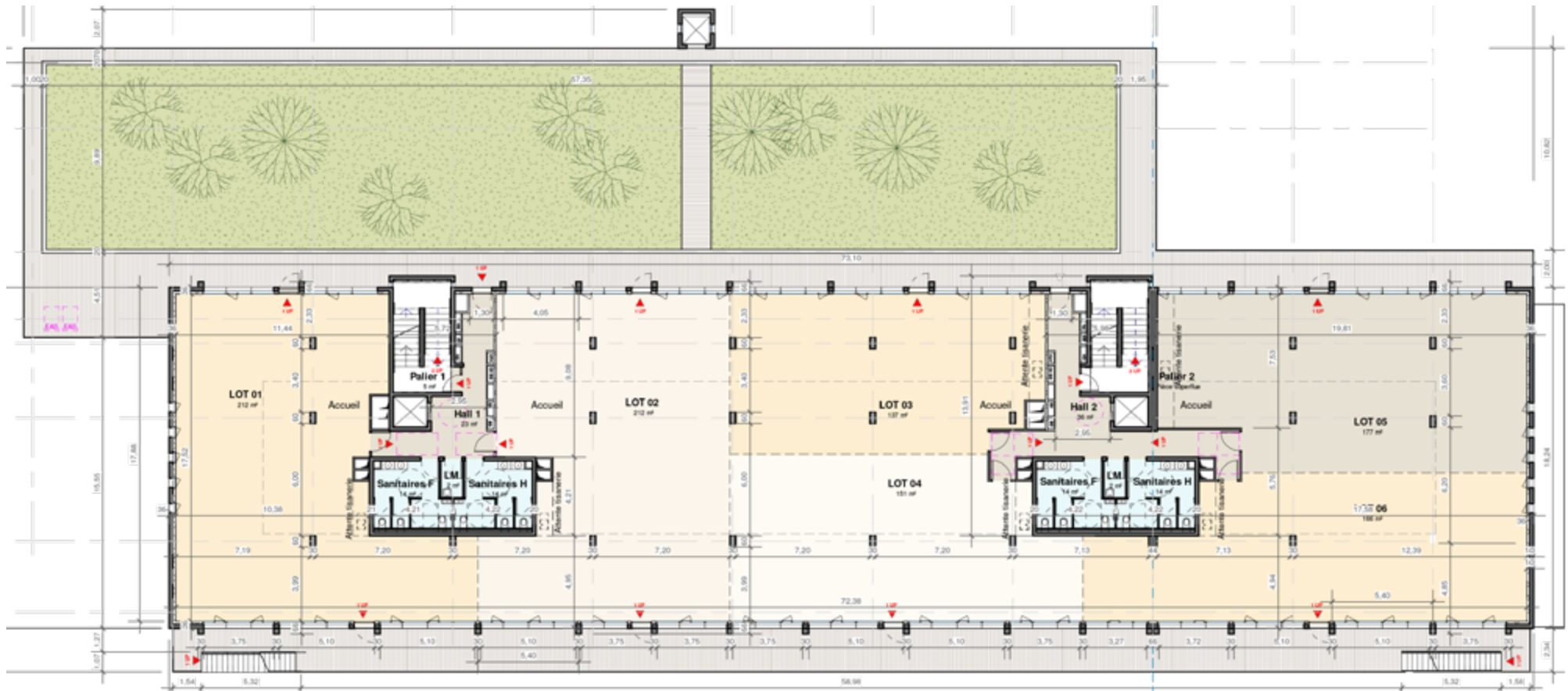


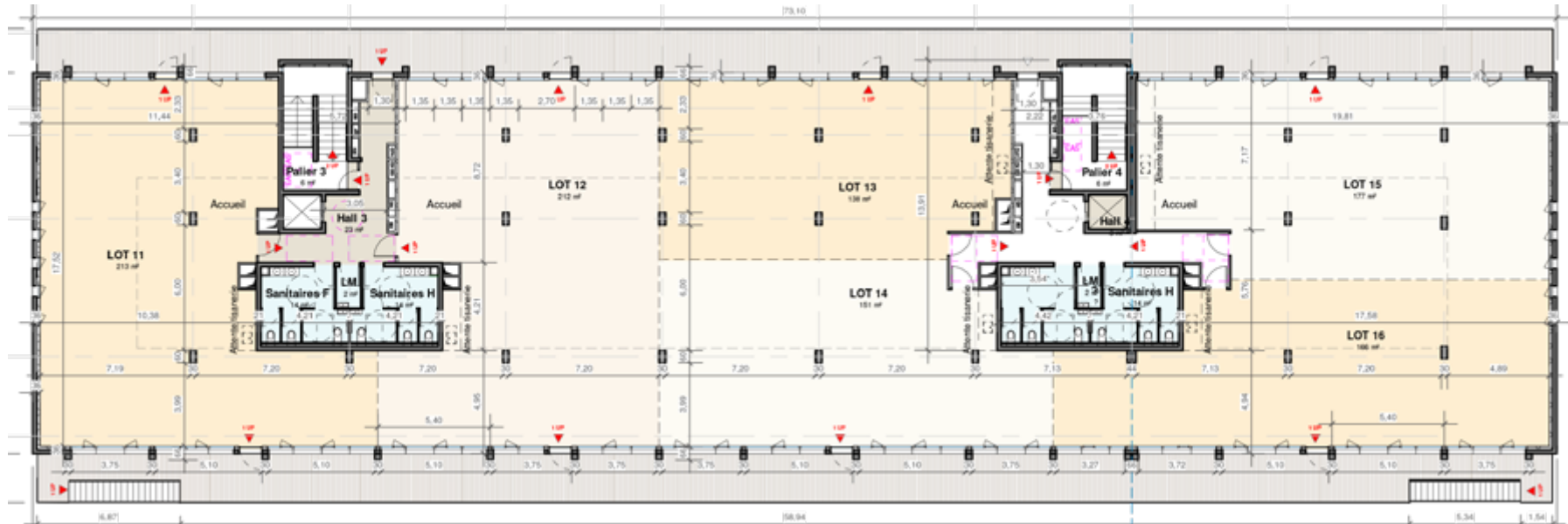


# PLANS DES ÉTAGES

## BUROPOLIS 4

R+3





La livraison des travaux de rénovation de Buropolis 1, 2 & 3 est prévue pour le dernier trimestre 2024. La livraison du programme Buropolis 4 est prévue pour juillet 2025. Il est possible, dès à présent, de louer ses futurs bureaux à Buropolis.

**Olivier Léautey**  
04 92 28 88 55  
oleautey@valimmo-reim.eu

[www.valimmo-reim.eu](http://www.valimmo-reim.eu)



**Adresses postales :**

Zone industrielle de l'Argile CS 40202  
06372 Mouans Sartoux Cedex

18 boulevard Malesherbes  
75008 Paris [Olivier.Leautey@valimmo-reim.eu](mailto:Olivier.Leautey@valimmo-reim.eu)

**Siège social :**

Zone industrielle de l'Argile Lotissement l'Argile III  
06370 Mouans Sartoux Cedex

SAS : au capital de 1 580 000 €  
RCS : Cannes 494670557

**Tel :**

+33 (0)4 92 28 87 40

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

**VALIMMO REIM**  
La gestion immobilière responsable pour la croissance des territoires