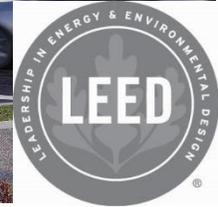




web



PROJET ARION

Immeuble de bureaux de 5.500 m² SDP

ZAC Port Marianne - Hippocrate

Avenue Nina Simone

MONTPELLIER (34)



CFC

Développement

Mars 2017

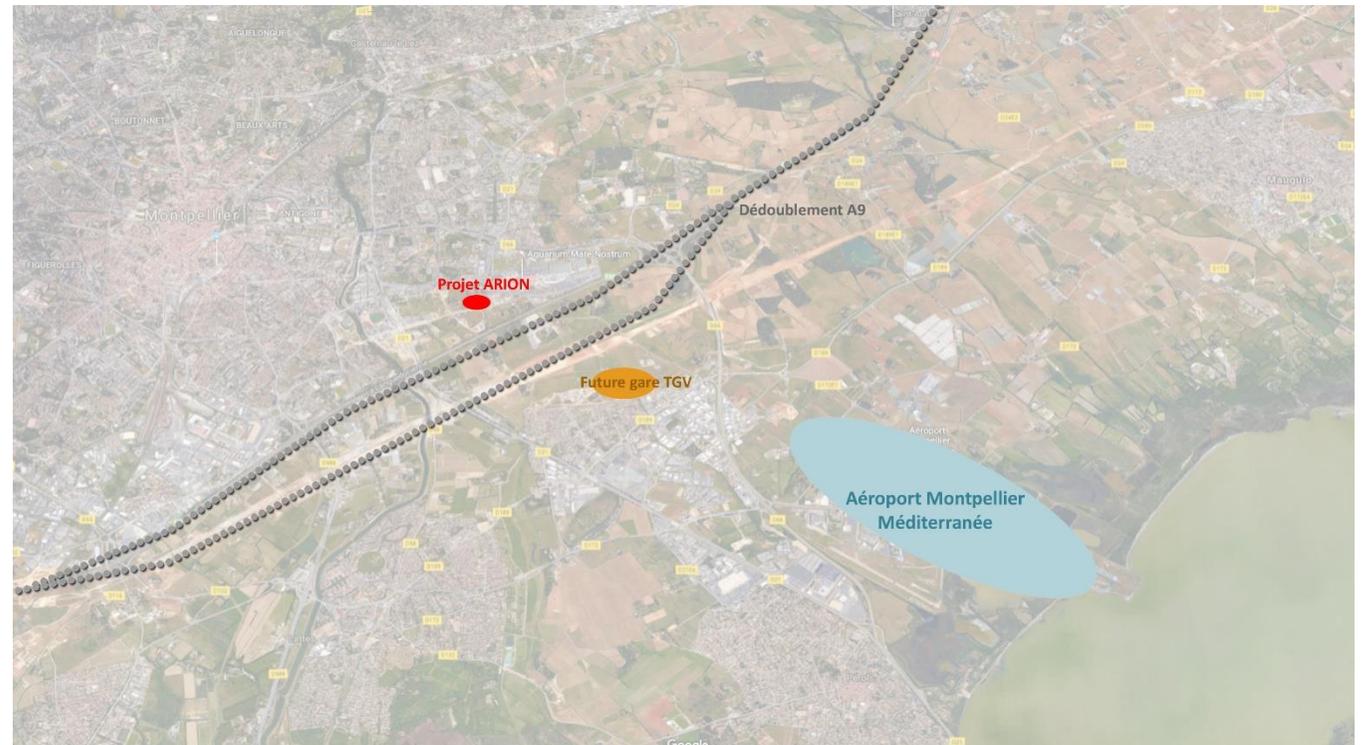


LA ZAC PORT MARIANNE - HIPPOCRATE

Secteur Sud de Montpellier

Emplacement privilégié desservi par:

- L'autoroute A9 à 5 km – Sortie n°29 « *Montpellier Est* »
- La gare Montpellier St Roch à 14 minutes en tram.
- Future gare TGV à environ 3 km – Prévues en 2019
- L'aéroport à 8 km
- Le port de Sète à 40 km



Marseille → 168 km
Toulouse → 250 km
Lyon → 300 km

Paris → 3h15
Gare de Lyon

Aéroport voiture → 8 minutes en

PÔLE COMMERCIAL & LOISIRS - ODYSSEUM



ESPACES GOURMANTS Il Ristorante – Mc Donald’s – Subway – Pizza Pino – Odiki Sushi – Zumo – Tempranillo – Brasserie Scholler
Brasserie les 3 Brasseurs – Picanha Do Brasil – Tommy’s Diner – Pirate Paradise – Brioche Dorée – Ma Première Cantine – La Croissanterie – Etc...

CFC DÉVELOPPEMENT

réalise

L'IMMEUBLE ARION



Ensemble immobilier tertiaire en R+3 situé dans la ZAC Port Marianne - Hippocrate

Projet ERP 4^{ème} catégorie

Certifié LEED



Tranche 1 : 4.200 m² SDP

Tranche 2 : 1.300 m² SDP

(cf. détail des surfaces en page 9)



VUE AÉRIENNE

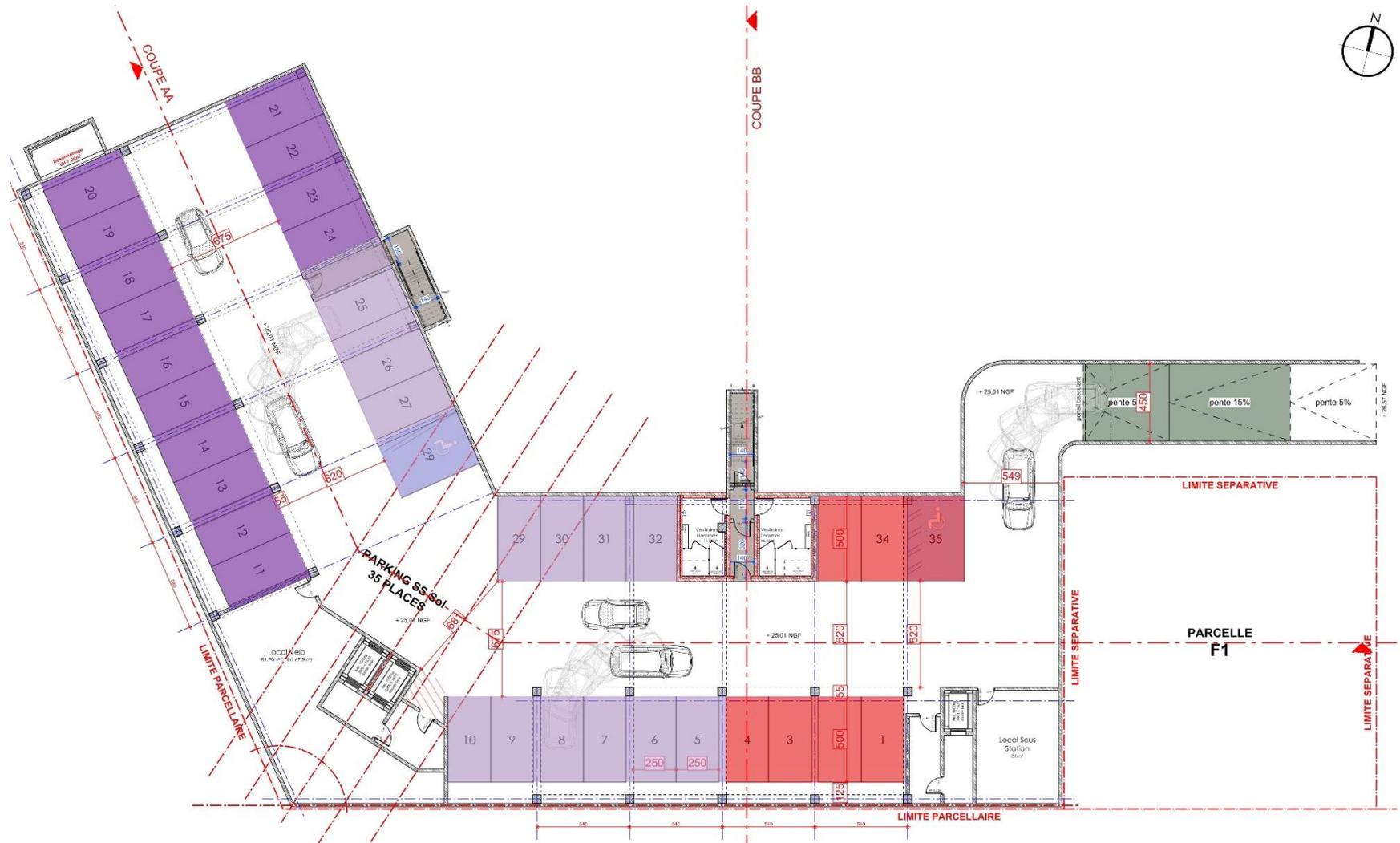
Insertion dans le site





PLAN DE NIVEAU

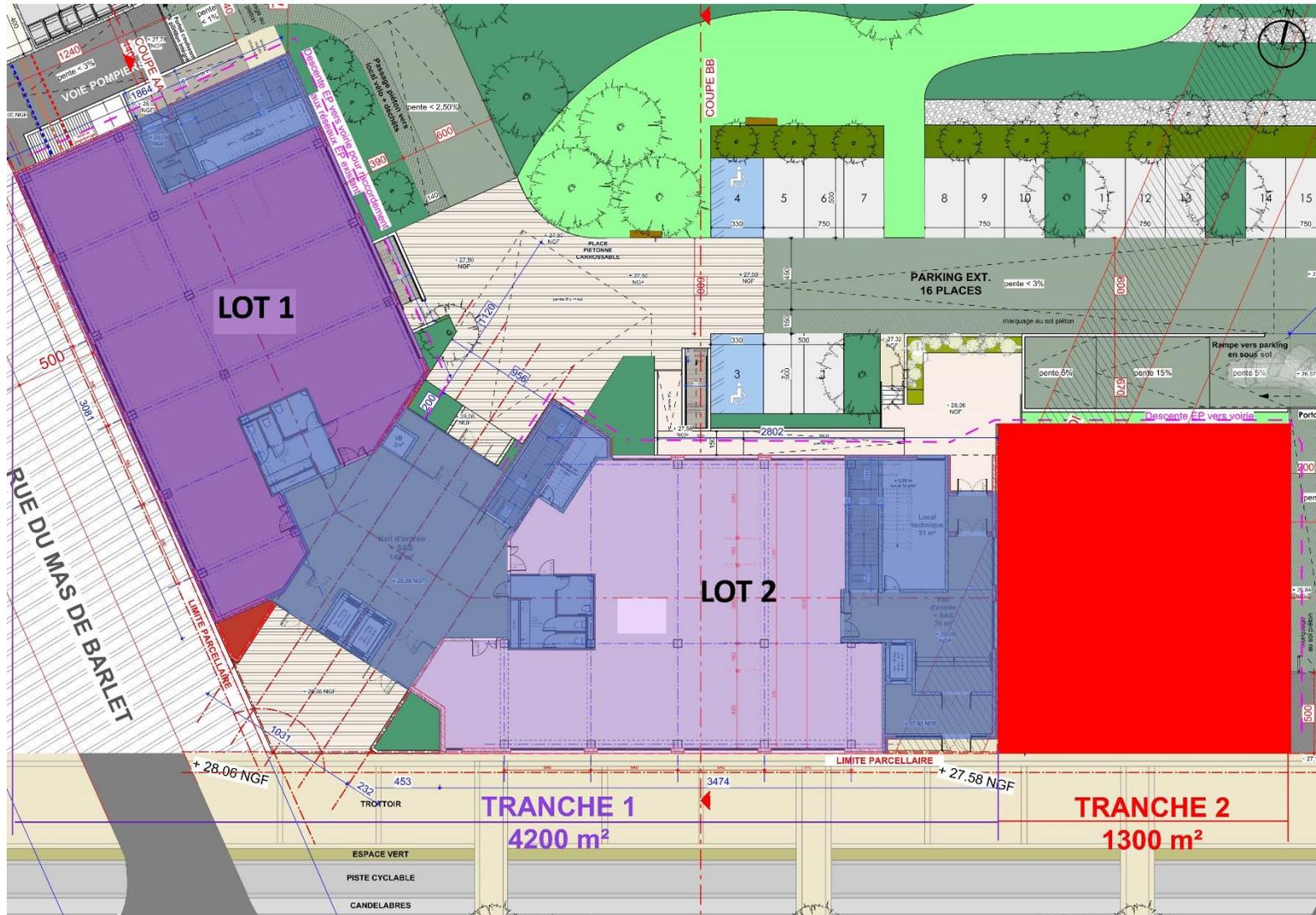
Sous sol





PLAN DE NIVEAU

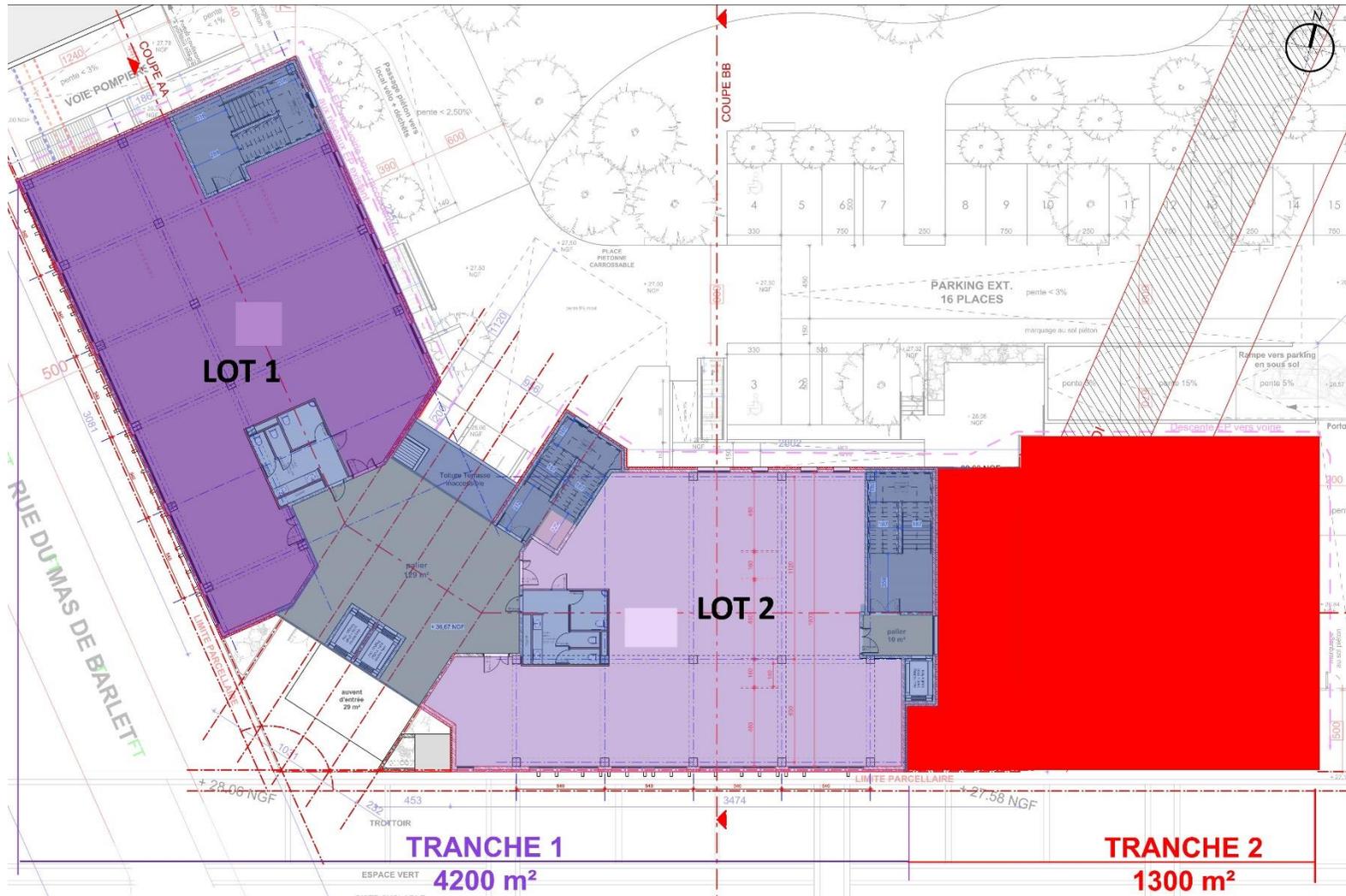
Rez-de-chaussée





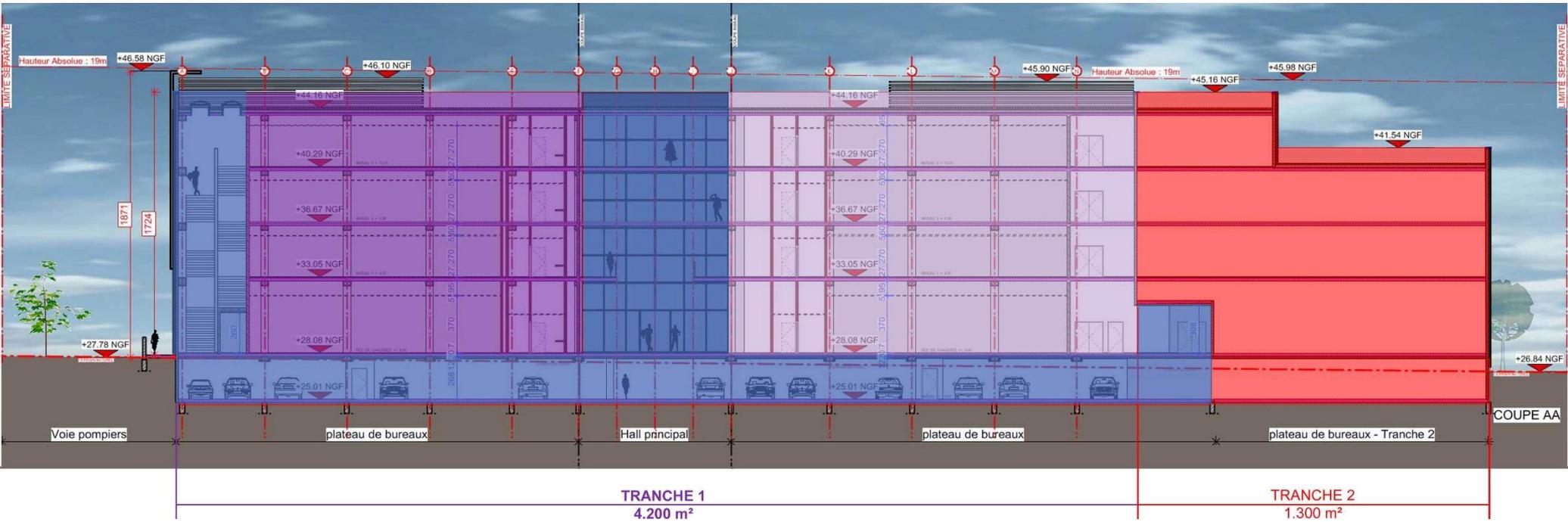
PLAN DE NIVEAU

Etage courant





COUPE LONGITUDINALE





SURFACES QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES INCLUSES

NIVEAUX	Lot 1	Lot 2	Tranche 2
Rez-de-chaussée	529 m ²	595 m ²	366 m ²
1 ^{er} niveau	509 m ²	487 m ²	403 m ²
2 ^{ème} niveau	529 m ²	505 m ²	403 m ²
3 ^{ème} niveau	529 m ²	507 m ²	124 m ²
TOTAL	2096 m² *	2094 m² *	1296 m² *

* Environ

PARKING	Lot 1	Lot 2	Lot3
Parkings extérieurs	6	6	4
Parkings en sous-sol	14	14	7
TOTAL	20	20	11



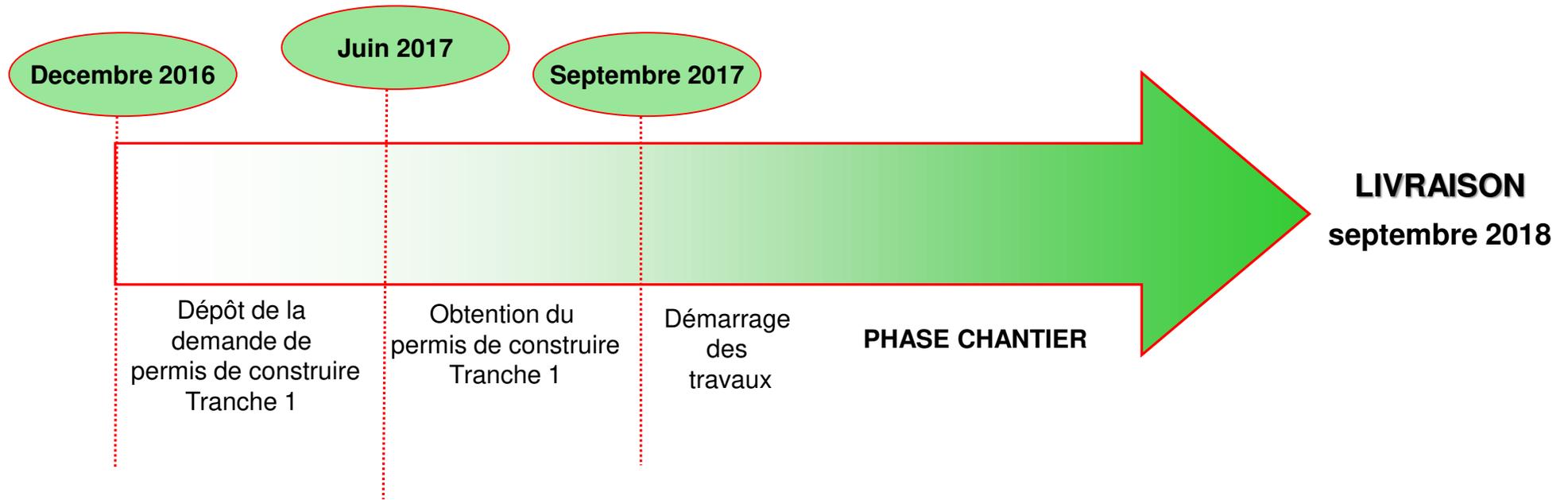
TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

LOTS	SURFACE	QP PARTIES COM	SDP A LOUER	PARKINGS		PRIX LOT
				S/Sol	Ext	HT-HC/AN*
LOT 1	1609	487	2096	14	6	359 840 €
LOT 2	1516	578	2094	14	6	359 510 €

* Loyer de 165 € HT-HC/AN comprenant les parkings extérieurs
+ 1000 € HT-HC/AN par parking en sous sol

PHASAGE ACTUEL

TRANCHE 1 : 4.200 M²



TRANCHE 2: 1.300 M²

La tranche 2 sera réalisée sous réserve de l'enfouissement des lignes à haute tension qui surplombent le projet. Enfouissement prévu en 2019.

PERSPECTIVE AVENUE NINA SIMONE



PERSPECTIVE CŒUR D'ILOT





DESCRIPTIF SOMMAIRE

Structure du bâtiment

Enveloppe et ossature : *Les matériaux à forte inertie thermique sont privilégiés afin de limiter la puissance nécessaire à mettre en œuvre et ainsi obtenir des gains énergétiques,*

- Béton armé et/ou béton précontraint
- Superstructure en béton armé à parement poli avec joints marqués
- Isolation thermique
- Fenêtres châssis et ouvrant à la française sur deux positions : confort et nettoyage en aluminium à triple vitrage
- Vitrage retardateur d'effraction en bureaux RDC
- Occultation solaire et nocturne des baies vitrées par brise-soleil orientables entre vitrage, à commandes individuelles et centralisées
- Toiture terrasse en béton avec isolation thermique renforcée, étanchéité multicouche

Caractéristiques :

- Sous-sol en béton armé avec dallage : surcharge pour stationnement 250 kg/m²
- Plancher rez-de-chaussée en béton armé : surcharge avant cloisonnement 500 kg/m²
- Plancher étage en béton armé : surcharge avant cloisonnement 350 kg/m² avec des zones archives et réunion à 500 kg/m²
- Hauteur libre sous plafond au sous-sol : 2,40 sous poutraison (hauteur libre sous dalle : 2,70 m)
- Hauteur libre sous faux-plafond en rez-de-chaussée et en étages : 2,90 m (hauteur libre sous dalle : 4,70 m)
- Hauteur libre sous faux-plafond en étages : 2,70 m (hauteur libre sous dalle : 3,40 m)



DESCRIPTIF SOMMAIRE

Aménagement intérieur des bureaux

Second œuvre :

- Les bureaux sont livrés non cloisonnés.
- Revêtement de sol : dalles de moquette 50x50 cm, réaction au feu M1, classement U3, P3 antistatique.
- Faux-plafond en fibres minérales dalles 60x60 cm type Rockfon Ekla Evolution ou équivalent coefficient $\alpha w = 1$
- Revêtements muraux : peinture acrylique ou revêtement vinyle.

Electricité :

- Eclairage par plafonniers basse consommation encastrés (performance : 300 lux sur plan de travail).
- Sonde de détection automatique dans les communs.
- Les éclairages sont contrôlés par la GTB et par détection de présence. Ainsi l'éclairage évolue en fonction de la luminosité et de la présence des occupants

Alimentation électrique :

- Distribution courants forts : par plinthes périphériques et attentes en faux plafond en partie centrale des plateaux.

Chauffage/rafraîchissement d'air *

- Ventilo convecteur en faux plafond avec régulation par bureau ou par zone en cas d'open space.
- Résultats dans les bureaux :
- Hiver : 19°C intérieur par -7°C extérieur.
- Eté : 26°C intérieur par 32°C extérieur.**

* La mise en fonctionnement du rafraîchissement d'air abaisse la performance énergétique du bâtiment.

** Conformément à la réglementation.



DESCRIPTIF SOMMAIRE

Autres prestations

- Parkings extérieurs privés, avec accès livraison de plain pied.
- Parkings en sous-sol desservis par ascenseurs
- Places de stationnement extérieures prévues en revêtement enrobé
- Support signalétique pour chaque société.
- Portes d'entrées de l'immeuble équipées de vidéo et digicode.
- 3 ascenseurs desservant le parking en sous-sol :
 - Deux ascenseurs – charge – 800 kg chacun
 - Un ascenseur – charge – 1.000 kg
- Hall privatif personnalisable :
 - Escalier central,
 - Sol carrelage,
 - Revêtement mural : enduit et peinture décorative.
- Locaux techniques et escaliers de secours : finition béton peint (murs, sols, plafonds)

Nota : Certaines prestations du présent descriptif sont susceptibles d'être modifiées en fonction de contraintes administratives, techniques ou architecturales.



LES TRANSPORTS



ARION

Certifications environnementales



09/03/2017



breeam



1. La certification LEED
2. Le niveau LEED atteint sur le projet ARION
3. Comparaison aux autres certifications environnementales
4. Evolutions réglementaires



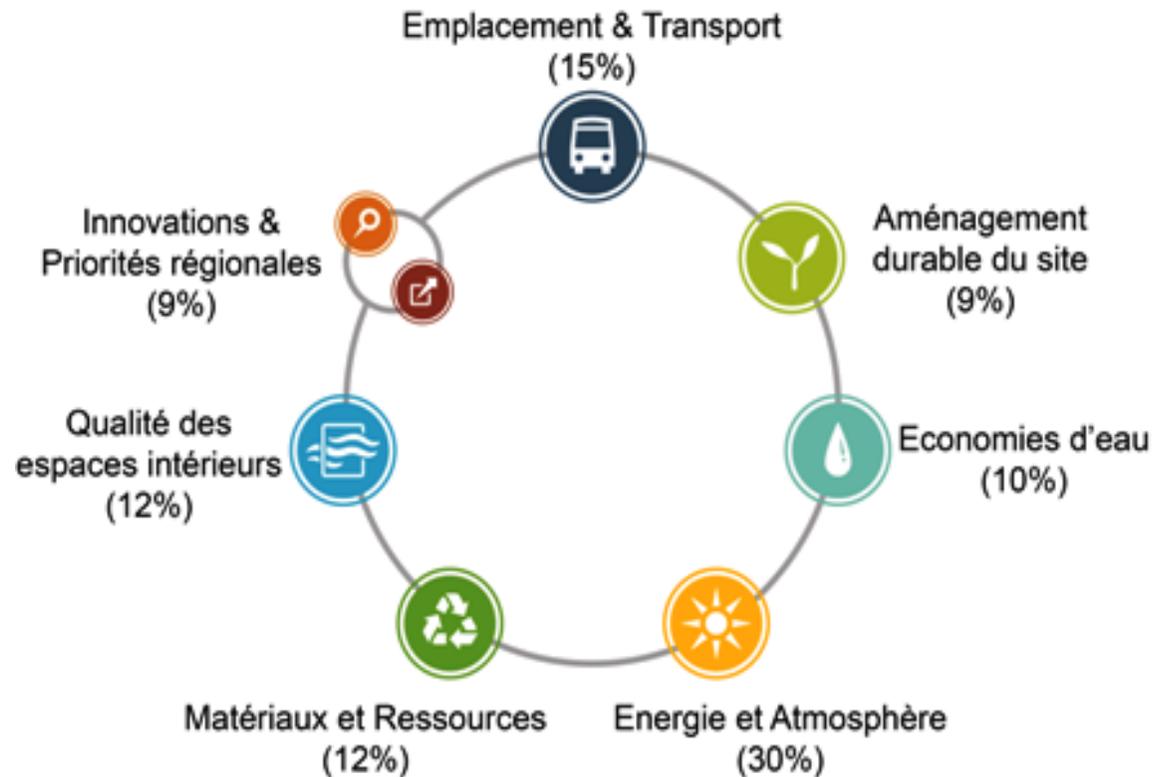
La certification LEED

- LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
- C'est un système de standardisation de bâtiment à haute qualité environnementale Nord-américain, créé en 1998 par US Green Building Council.
- Il peut concerner les bâtiments et les quartiers
- Il y a plus de 50 000 bâtiments certifiés ou en cours de certification dans le monde.



La certification LEED

- Les exigences de la certifications LEED sont regroupées en 7 thématiques :



Le niveau LEED atteint sur ARION

Core & Shell : 110 points disponibles

Certified: 40-49 points validés

Silver: 50-59 points validés

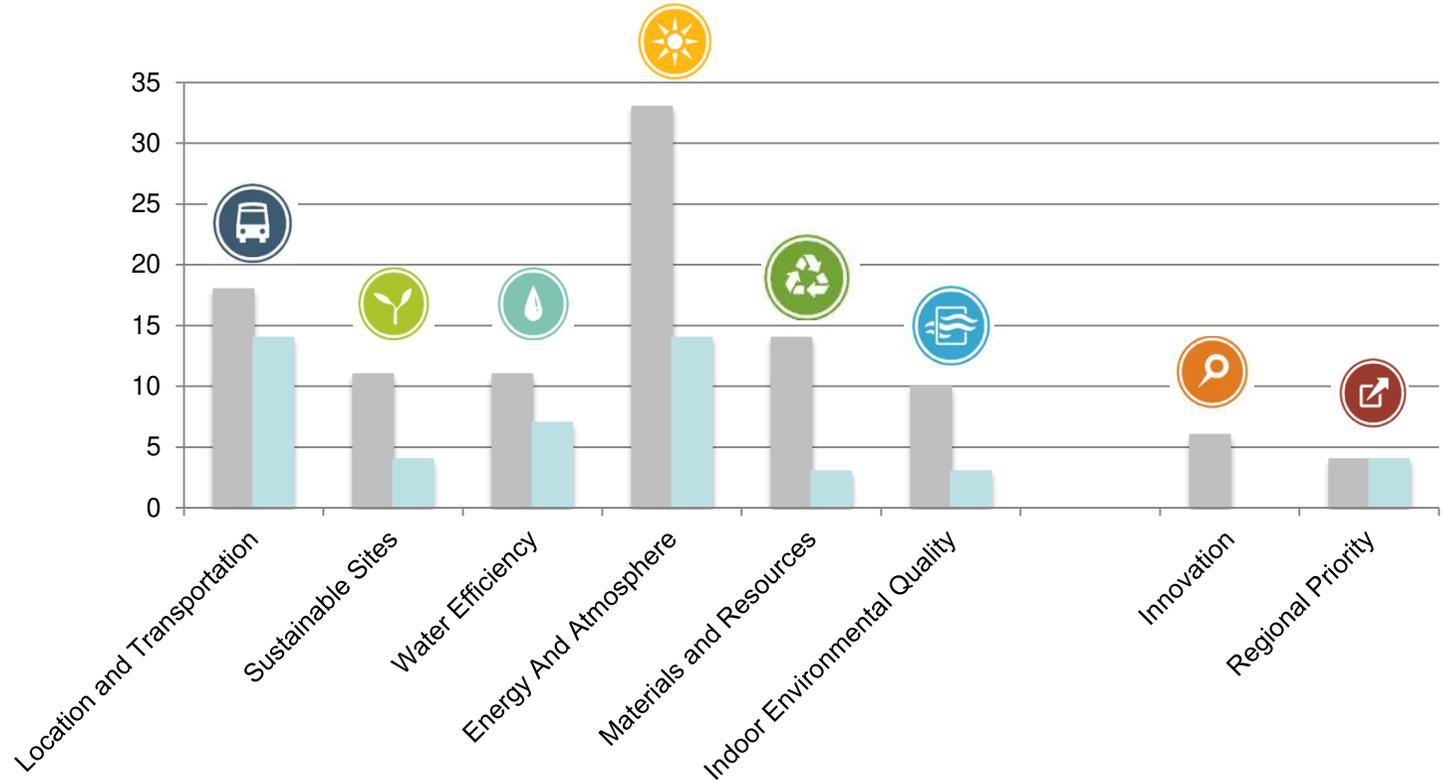
Gold: 60-79 points validés

Platinum: 80+ points validés



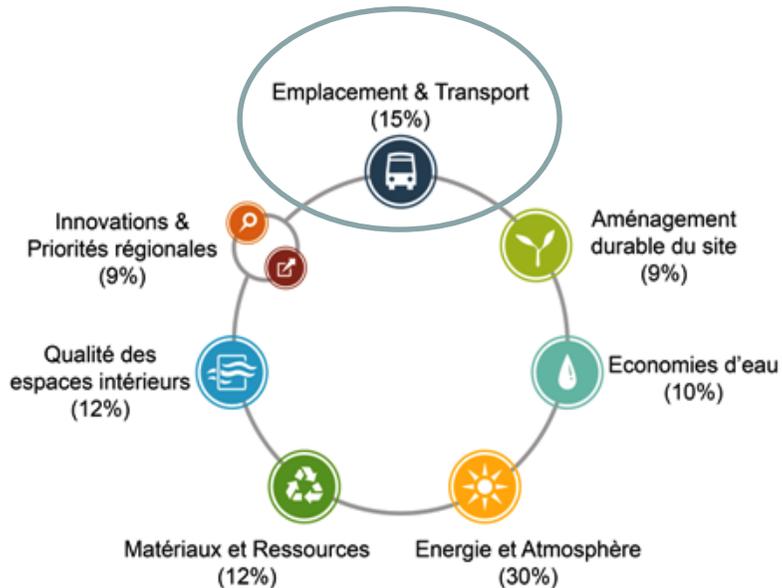
Certification Core & Shell : Construction nouvelle mais sans aménagement intérieur complet / sans les aménagements preneurs.

Le niveau LEED atteint sur ARION



Sur 110 points nous en obtenons 49 points, niveau **LEED Certified** en **Core and Shell**

Détail des thématiques LEED



Emplacement & Transport :

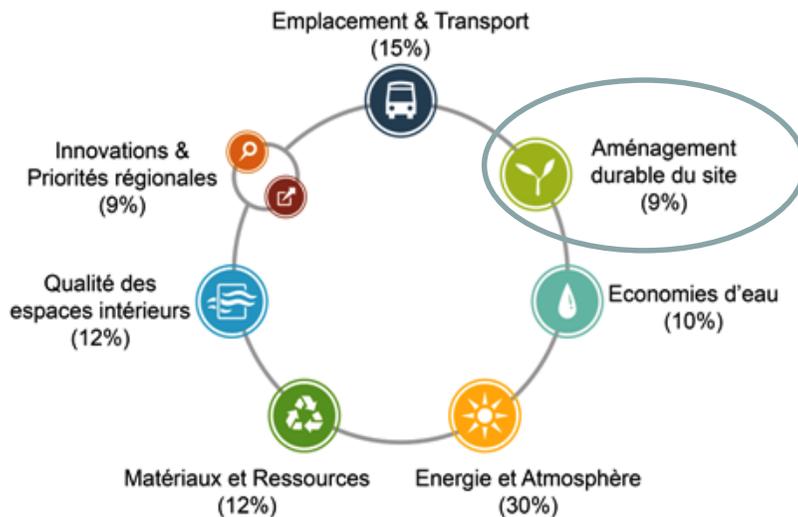
L'emplacement du site et sa desserte en transport vert.

Sur le projet:

- Bien desservi par les transports en commun
- Présence de pistes cyclables, d'un local vélo et de vestiaires appropriés
- Densité de construction assez importante
- Présence de place réservées aux véhicules électriques

Score atteint: 14/18

Détail des thématiques LEED



Aménagement durable du site:

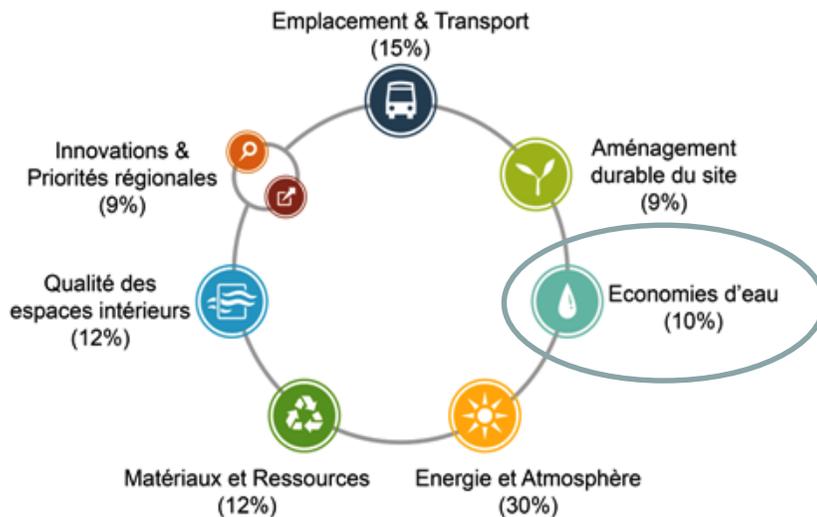
L'utilisation du terrain minimise l'impact du site sur son environnement.

Sur le projet :

- Prévention de la pollution de chantier
- Espaces verts important avec possibilité d'accès de ses espaces aux usagers
- Gestion des eaux pluviales
- Réduction de l'effet d'îlot de chaleur
- Limitation de la pollution lumineuse
- Sensibilisation de usager à l'aide d'un guide

Score : 4/11

Détail des thématiques LEED



Economie d'eau :

Mesures de diminution des consommations d'eau potable.

Sur le projet :

- Diminution des consommations d'arrosage (espèces peu consommatrices d'eau,...)
- Mise en place d'équipements hydro-économiques (robinet, WC, ...) permettant de diminuer les consommations d'eau intérieur du bâtiment.
- Mise un place d'un suivi des consommations d'eau

Score : 7/11

Détail des thématiques LEED

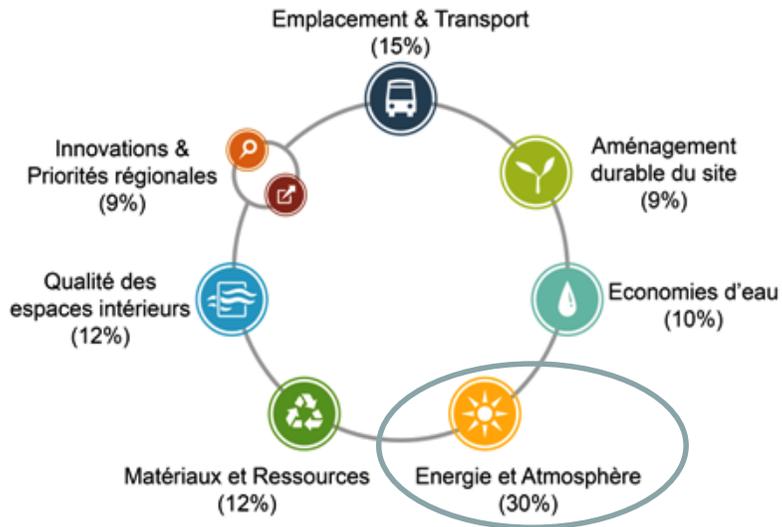


Energie et Atmosphère :

Haute performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment et des équipements.

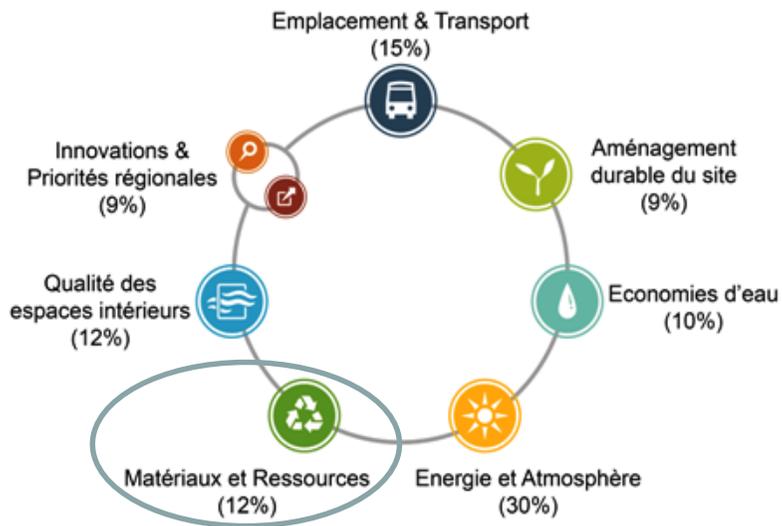
Sur le projet :

- Une optimisation de l'efficacité énergétique du bâtiment via un simulation thermique dynamique (suivant standards américains) : diminution des consommations d'énergie.
- Mission « commissioning » de mesure et vérification des équipements en accord avec les performances visées et l'usage en exploitation.
- Suivi par comptage fin des consommations du bâtiment avec suivi GTB.



Score : 14/33

Détail des thématiques LEED



Matériaux et ressources:

La recherche de matériaux écologiques (à faible impact environnemental et locaux), la réduction des déchets.

Sur le projet :

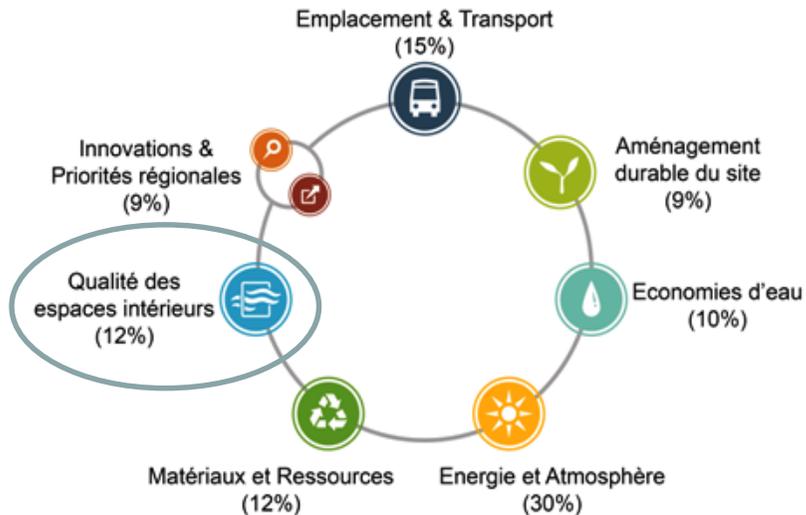
- Un local déchet permettant la mise en place du tri sélectif.
- La valorisation des déchets de construction et démolition à 75% avec mise en place d'une charte chantier vert
- La recherche de matériaux à faible impact environnemental

Score : 3/14

Détail des thématiques LEED

Qualité des espaces intérieurs :

Amélioration de la qualité de l'air et la qualité visuelle des espaces.

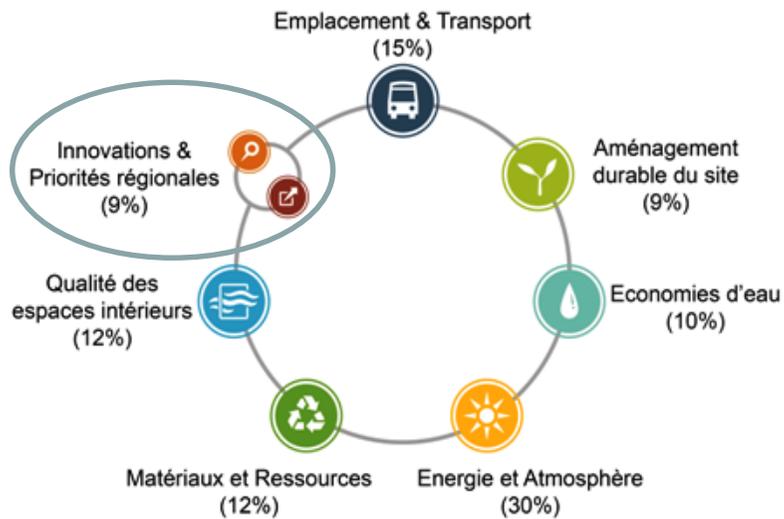


Sur le projet :

- Système de ventilation permettant des débits de ventilation adaptés pour une bonne qualité de l'air intérieur, et un filtrage des polluants extérieur.
- L'éloignement des zones fumeurs du bâtiment
- La recherche de matériaux intérieurs n'émettant pas de polluants.
- Privilégié un apport de lumière naturelle important et réduire l'utilisation d'éclairage artificiel.
- Privilégier la qualité des vues sur l'extérieur

Score : 3/10

Détail des thématiques LEED



Priorités régionales & innovations:

Sur le projet :

- Pas d'innovation
- 4 priorités régionales :
 - Optimisation énergétique
 - Gestion de l'eau à la parcelle
 - Réduction de l'effet d'îlot de chaleur
 - Mise en place d'équipement pour les vélos

Score : 4/10

Les certifications environnementales

- HQE reconnu en France



- BREEAM reconnu en Europe



- BDM reconnu en PACA et Languedoc Roussillon



- LEED reconnu à l'international



- WELL reconnu à l'international



Statistiques en France : HQE – BREEAM – LEED

HBS Research | Green Soluce

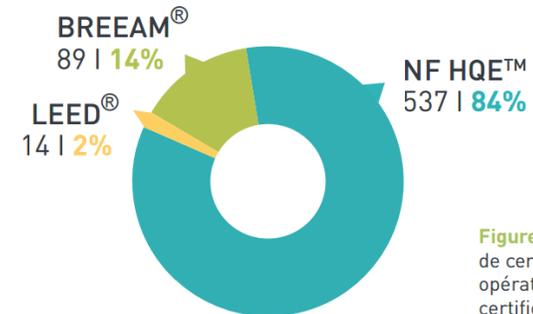
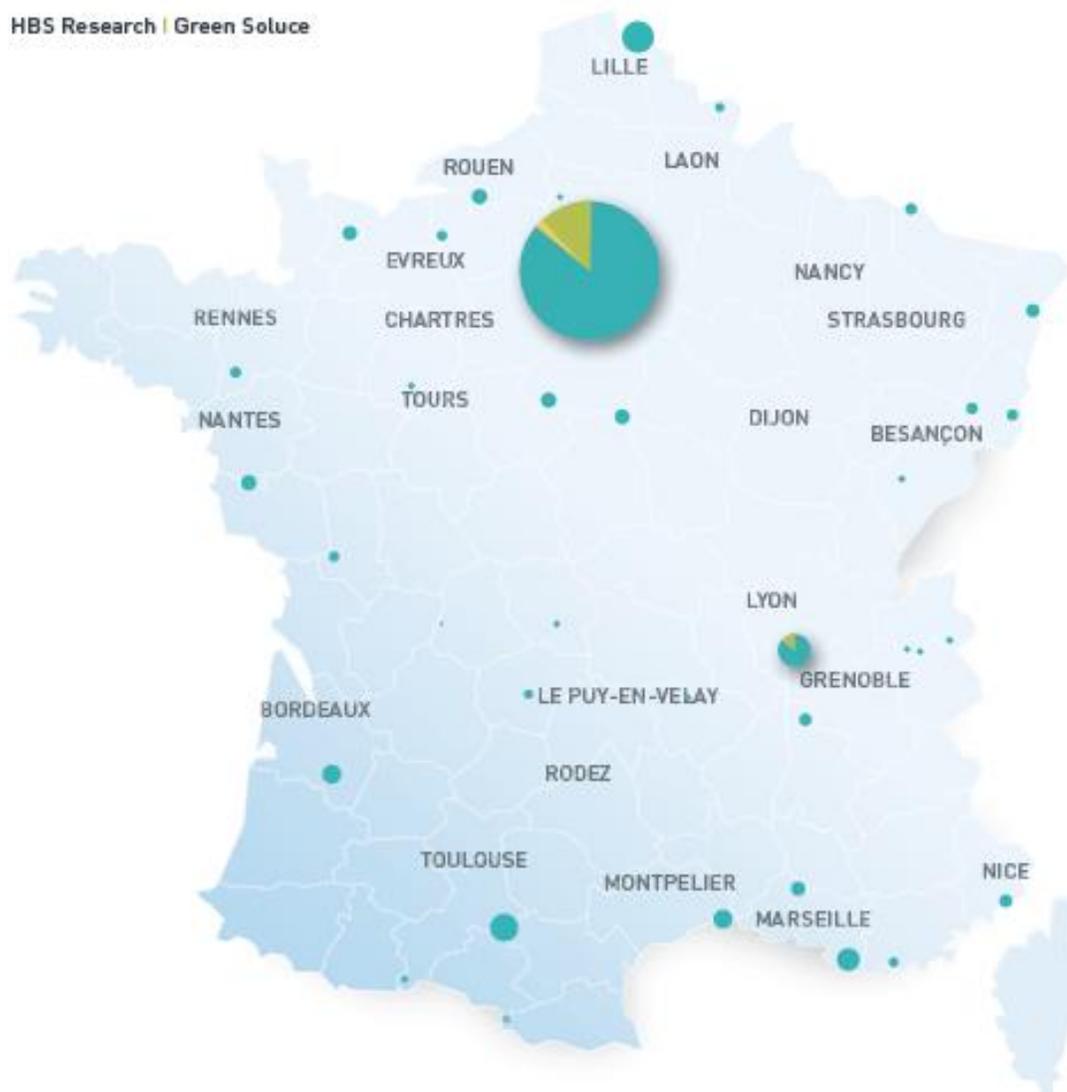
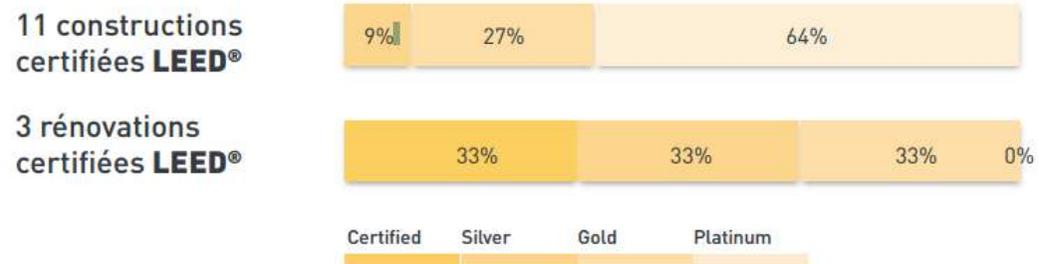


Figure 14 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux par type de certification

Statistiques en France : HQE – BREEAM – LEED

Nombre de bâtiments certifiés ou en cours de certification en France entre 2015 et 2016



Démarche BDM, rayonnement local

- Démarche locale
- Sur des bâtiments tertiaires de petite taille



Statistiques à Montpellier:

HQE – BREEAM – LEED - BDM

- 5 bâtiments tertiaires BREEAM :
 - Le Mustang (CFC)
 - Terra Verde (Denux)
 - Immeuble M'otion (Adim / Siège de Vinci Sud)
 - Palomaya (CA & Pitch promotion)
 - Les Corollys (Creatimmo)
- 7 bâtiments tertiaires HQE:
 - Bureaux KPMG
 - La Mantilla (Bouygue Immo)
 - 3 autres bâtiments de bureaux
 - 2 bâtiments d'enseignement
- 4 bâtiments tertiaires BDM :
 - Siège bâtiment sud de France à Pérol
 - Siège social Darver SAS – Castries
 - Ywood Odysseum
 - La maison de la chasse et de la pêche Odysseum
- 1 bâtiment tertiaire LEED:
 - Arion (CFC)

Comparaison des certifications sur les thématiques

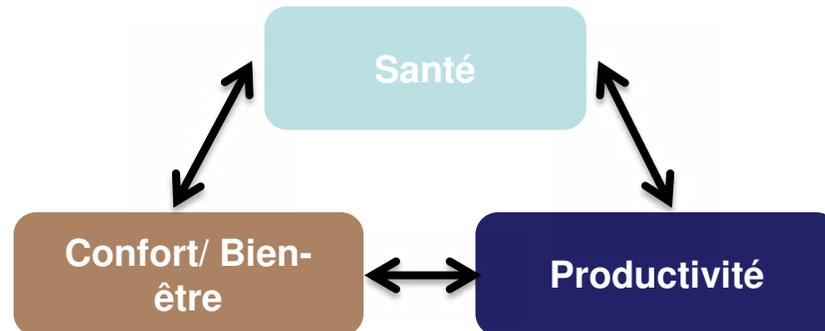
Thèmes	HQE	BREEAM	LEED C&S	BDM	WELL
Intégration du site dans son environnement	x	x	x	x	
Conception Bioclimatique	x	x	x	x	
Coût global		x	x	x	
Analyse de cycle de vie des matériaux	x	x	x	x	
Gestion chantier vert	x	x	x	x	
Consommation d'énergie	x	x	x	x	
Consommation d'eau	x	x	x	x	
Gestion des déchets	x	x	x	x	
Maintenance – durabilité - déconstruction	x			x	
Confort hygrothermique	x	x	x	x	x
Confort lumineux	x	x	x	x	x
Confort acoustique	x	x		x	x
Qualité de l'air intérieur	x	x	x	x	x
Santé – Bien être					x
Ecologie - biodiversité		x			

Comparaison des niveaux des certifications

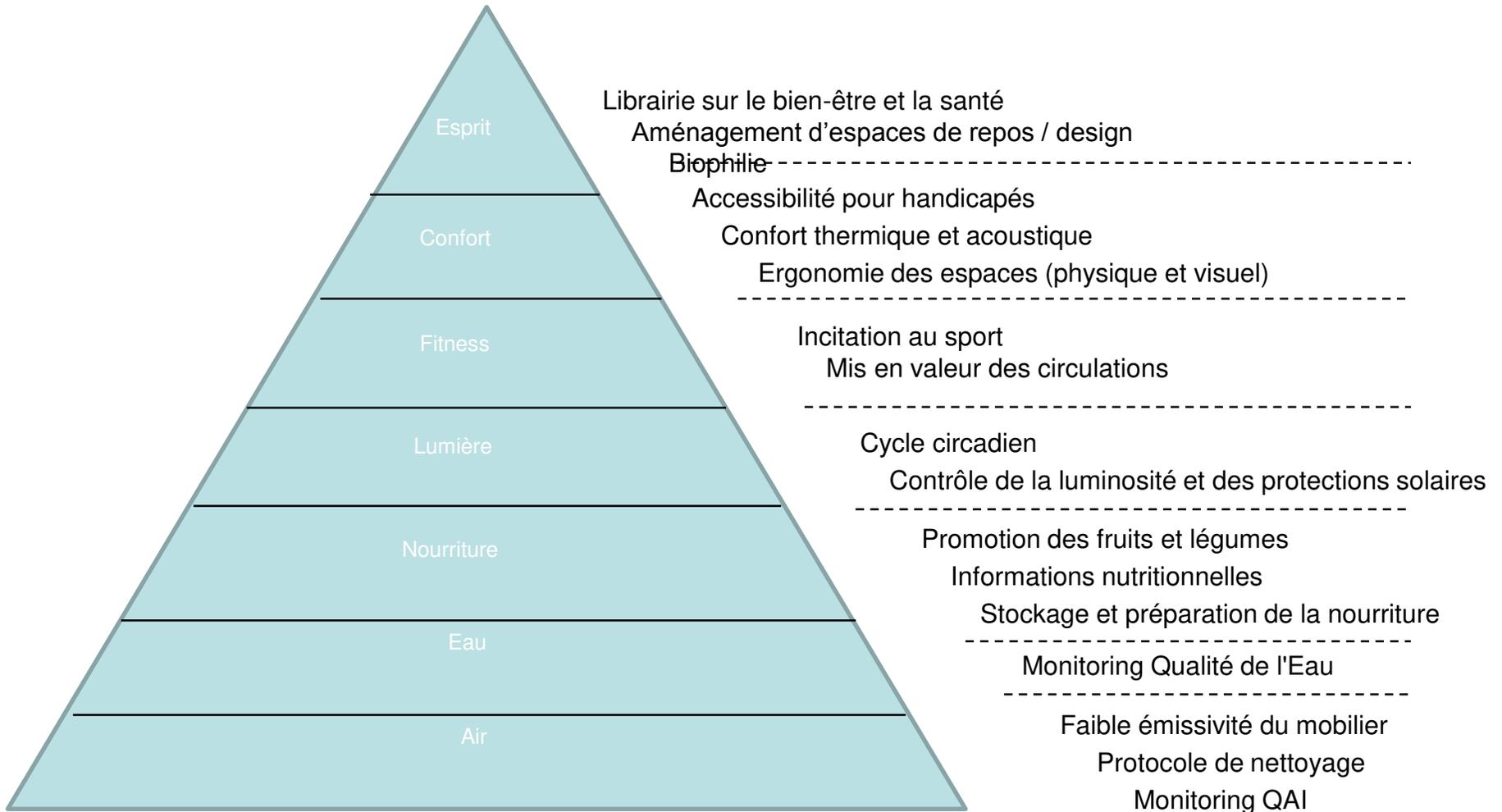
Level	HQE	BREEAM	LEED	BDM	WELL
Certified with no level	Bon	$\geq 30\% = \text{Pass}$ 			-
1 st level	Très bon	$\geq 45\% = \text{Good}$ 			
2 nd level	Excellent	$\geq 55\% = \text{Very good}$ 			
Maximum level	Exceptionnel	$\geq 70\% = \text{Excellent}$ 			
		$\geq 85\% = \text{Outstanding}$ 			

Zoom sur la certification WELL

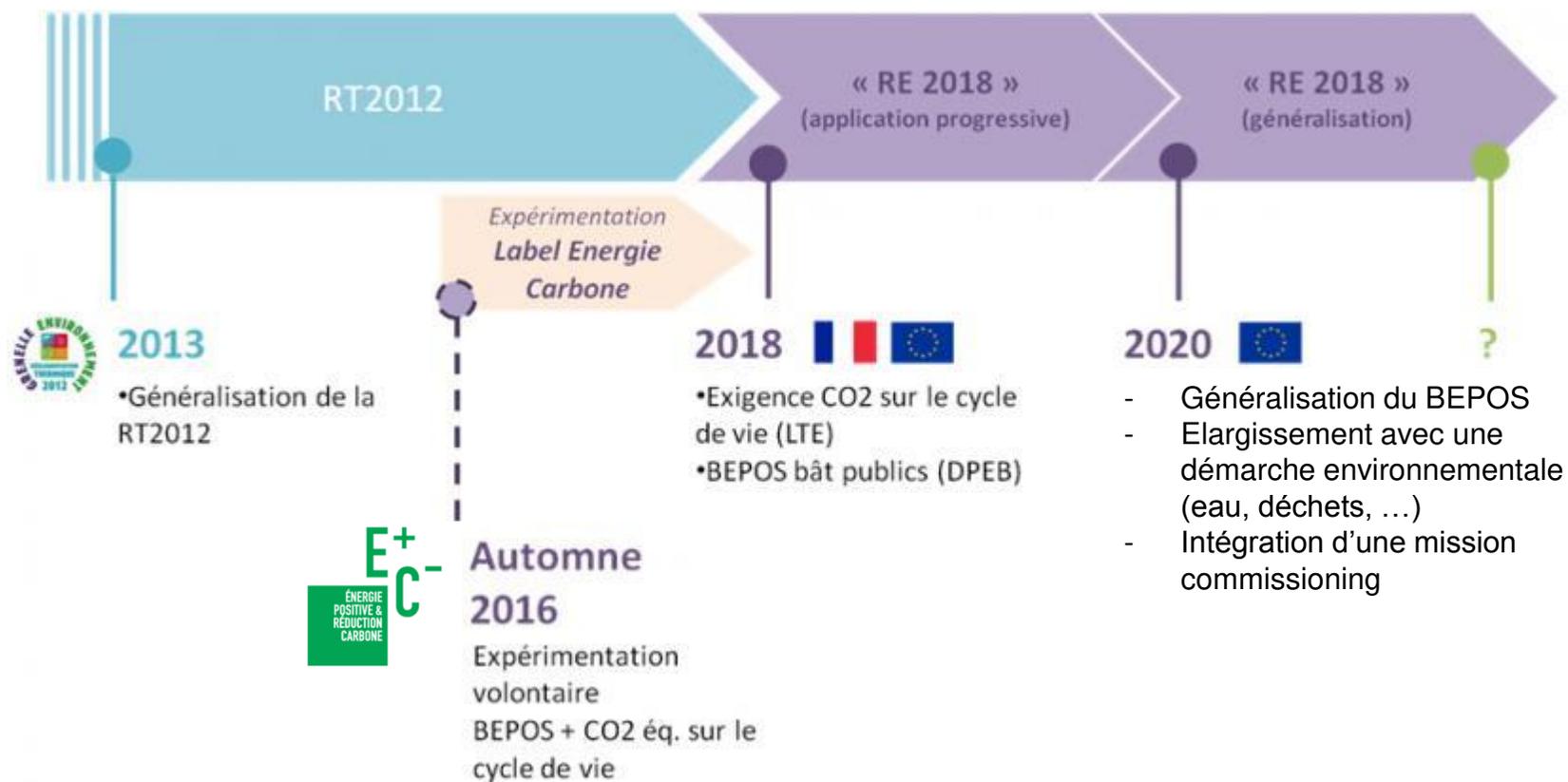
- Une certification basé sur le bien-être des usagers
- Certification de l'international Well Buidling Institute
- Complémentaire aux autres certifications HQE, BREEAM, LEED
- Il y a plus d'intérêt quand on connaît le preneur : beaucoup d'exigences sur les aménagements intérieurs + des tests de performance sur place (mesure de qualité de l'air, lumière, ...)
- Certificat renouvelable chaque année si démarche d'amélioration continue.
- Coût certification (sans accompagnement) : 10 000 dollars pour 4 500 m² environ



Zoom sur la certification WELL



Evolutions règlementaires à venir



L'ÉQUIPE DE CONCEPTION



MAÎTRE D'OUVRAGE CFC Développement

Responsable du projet – Mme Sonia TAMARAT ZEMITI
Tél. 04 99 53 95 92 – Ligne Directe 04 84 35 05 70
Mail. sonia.tamaratzemiti@cfcd.eu
www.cfcd.eu



ARCHITECTE MPM Architectes Architectes DPLG

mpmarchi@mpmarchi.com



MAÎTRE D'ŒUVRE PAYSAGISTE SCE

www.sce.fr



MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXECUTION Jean-Claude BEY

jean-claude.bey@wanadoo.fr



ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE ENVIRONNEMENTAL Green building