VIVEO

1.0.

SITUATION

LA RÉGION
NOUVELLE AQUITAINE 4
Entre traditions & modernité

BORDEAUX 6
L'excellence d'un territoire

VIVEO, une adresse stratégique 10
à l'entrée de Bordeaux

02.

03.

PROJET

VIVEO, une architecture lumineuse qui privilégie l'échange et la convivialité 12

VIVEO, un projet gagnant 14

CONCEPTION

VIVEO, des espaces optimisés 18
→ exemples d'aménagement 20
→ tableaux de surfaces 22
→ plans 23

VIVEO, 121 places de parking 26

VIVEO, des performances techniques durables 27

LA RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE TRADITIONS & MODERNITÉ

Bordée par l'océan Atlantique sur sa façade Ouest, la Nouvelle-Aquitaine baigne dans la douceur d'un climat océanique et offre un cadre de vie exceptionnel.

SON VIGNOBLE, UN FLEURON MONDIALEMENT CONNU

Terre de vignerons, la Nouvelle-Aquitaine est le deuxième vignoble de France dont quelques-uns des plus prestigieux vignobles français.

Des Vallons du Médoc au Sauternais, les vignes sont un paysage familier du territoire.

La production du vignoble est variée avec environ 80 % de vins rouges et 20 % de vins blancs secs ou liquoreux, auxquels s'ajoutent des rosés, des clairets et des vins mousseux.

Ce sont bien évidement ses crus aux noms prestigieux de Pétrus, Yquem, Mouton Rothschild, Cheval Blanc, Haut Brion... qui font rêver les gourmets du monde entier, et ainsi, ont fait la renommée internationale de la région.

UN VASTE PATRIMOINE CULTUREL

Le terme de "château", propre à la région, vient de ce que les grandes propriétés viticoles étaient bien souvent dotées d'un véritable château. Leurs architectures fastueuses ornent le Bordelais et participent à renforcer un patrimoine culturel (grotte de Lascaux...) qui fait la richesse du Sud-Ouest.

ENTRE TERRE & MER

Propice aux sports nautiques avec ses 720 km de littoral, la Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste plage de sable fin d'Europe.

Célèbre quartier d'hiver, le bassin d'Arcachon offre, quant à lui, une mer intérieure aux couleurs de lagon, bordée d'une couronne blonde de sable fin culminant à 104 mètres, sur la reine des dunes : le Pilat. De son sommet on contemple aussi la mer verte.

Un peu plus loin au Sud, ce sont les Pyrénées qui se donnent en spectacle, autant en hiver qu'en été.

Belle au naturel l'Aquitaine, 1re plus vaste région de France, profite d'une nature préservée qui s'illustre avec de nombreux Parcs Naturels Régionaux.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE

Dans le top 3 des régions pour la croissance de son PIB, la région Nouvelle-Aquitaine a une croissance démographique 3 fois supérieure à la moyenne européenne.

La présence de grands donneurs d'ordre industriels, des projets d'infrastructures ambitieux, la situation stratégique sur l'axe logistique Européen Nord-Sud et le hub de transports en font une région ouverte aux opportunités de marchés.

UNE PRIORITÉ À L'INNOVATION

1re région française pour la part de son budget consacré à l'innovation et à la R&D, l'Aquitaine a développé une politique de soutien aux pôles et clusters visant autant la mutation des secteurs traditionnels que la création de filières d'avenir.

NOUVELLE-AQUITAINE EN CHIFFRES

- 3e région économique de France avec un PIB de 158 milliards d'euros
- 5e région française pour la création d'entreprises
- Plus de 47.000 créations d'entreprises
- Plus de 22.000 millions d'euros d'export
- 11 pôles de compétitivité
- 1re région française en Recherche et Développement

BORDEAUX

L'EXCELLENCE D'UN TERRITOIRE

1 GARE TGV SAINT-JEAN
2 CENTRE-VILLE DE BORDEAUX
3 AÉROPORT DE BORDEAUX MÉRIGNAC

UNE DYNAMIQUE RÉGIONALE

C'est au cœur de l'économie aquitaine que Bordeaux a trouvé sa place. Ainsi, avec un tissu d'entreprises impliquées dans de nombreux réseaux locaux, régionaux et internationaux, la ville développe un marché compétitif.

4e agglomération Française de plus de 500.000 habitants **"où il fait bon entreprendre"** selon le classement 2016 du magazine L'Entreprise-L'Expansion et Ellisphere, la métropole bordelaise se métamorphose depuis une quinzaine d'années.

UN HUB DE TRANSPORTS

Carrefour privilégié sur l'Arc Atlantique, entre l'Europe du Nord et le Sud-Ouest européen, Bordeaux est aux portes de la péninsule ibérique.

À environ 2h de Paris, grâce à l'arrivée de la Ligne Grande Vitesse (LGV), Bordeaux est un marché eurorégional et transfrontalier pour les entreprises.

Dublin
London
Amsterdam
Brussels
Lille
Frankfurt
Luxembourg
1h35
Strasbourg
Paris
1h
6h
Nantes
Bern
Genève
BORDEAUX
Lyon
Milano
1h
Toulouse
Marseille
Bilbao
1h
Andorra
1h
Porto
Barcelona
Madrid
Lisbon
Alger
Tunis

Liaisons à très grande vitesse
La gare Bordeaux Saint-Jean assure le trafic TGV et la desserte TER (transports express régionaux). 33 liaisons quotidiennes relient Bordeaux à la capitale dont 18 en 2h04.

L'aéroport : 5,7 millions de passagers
L'aéroport international de Bordeaux-Mérignac voit transiter plus de 5,7 millions de voyageurs chaque année. Au total plus de 90 destinations directes au départ de Bordeaux dont plus de 80 en vols réguliers et plus de 60 en vols low cost.

Un port international
Plus vaste estuaire européen, le port de Bordeaux traite 8 millions de tonnes de marchandises par an à travers ses 7 terminaux spécialisés et son offre "conteneurs". Il assure également des liaisons régulières vers 300 ports dans le monde.

Des autoroutes
La métropole bordelaise est desservie par un réseau routier étoffé, composé de 4 autoroutes (A62, A63, A10 et A89), reliant notamment Bordeaux à l'ensemble du territoire français et espagnol.

LE MARCHÉ DE BORDEAUX

Bordeaux connaît une croissance importante, que ce soit démographique ou économique. Bordeaux Métropole devrait passer de 810.000 habitants à plus d'1 million en 2030. De plus, le nombre d'entreprises augmente en moyenne de 5 % par an.

Bordeaux consolide sa place de métropole régionale de premier plan en volume de transactions annuelles, avec une régularité la situant autour de 160.000 m² de bureaux.

Le taux de vacance reste faible mais suffisant pour assurer une bonne fluidité du marché. Les valeurs affichent des hausses très mesurées, garantissant un niveau de compétitivité élevé.

VIVEO

UNE ADRESSE STRATÉGIQUE À L'ENTRÉE DE BORDEAUX

UNE DYNAMIQUE RÉGIONALE

À proximité immédiate de l'autoroute A63, VIVEO est situé dans un cadre privilégié à l'entrée de Bordeaux.

Sa situation sur un pôle multimodal facilite l'accès aux différents transports :

- l'aéroport de Bordeaux Mérignac à 7 minutes, qui propose 84 destinations en Europe chaque jour ainsi que 16 allers/retours vers Paris en 1h,
- la gare TGV, qui relie Bordeaux à Paris en 2h environ, à 25 minutes,
- arrêts des bus 24 et 44 à 1 minute à pieds,
- l'autoroute A63 à 1 minute depuis la sortie 14 permettant de rejoindre Toulouse en 2h15, Poitier en 2h19 et l'Espagne en moins de 2h,
- le centre-ville de Bordeaux à 10 minutes.

L'opération profite des avantages du parc de Pessac Bersol qui l'entoure et de ses nombreux services et commerces à proximité immédiate : plusieurs restaurants allant de la restauration rapide à la restauration d'affaires, hôtels, centre commercial Bordeaux Pessac...

UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS

Le campus universitaire de Pessac-Talence-Gradignan compte 50.000 étudiants, de nombreux laboratoires de recherche (mathématiques, optique, chimie et physique des matériaux, informatique et micro électronique, agro-alimentaire et biotechnologies).

Le tissu tertiaire pessacais s'est constitué autour de filières d'excellence. Conforté par la présence de 15.000 emplois tertiaires, le parc de bureaux connaît un taux d'occupation particulièrement élevé.

7′

AÉROPORT BORDEAUX MÉRIGNAC

- À 7 min en voiture

25′

GARE TGV BORDEAUX-SAINT-JEAN

- À 25 min en voiture

1′

TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus Ligne 24 et 44 à 1 min à pieds
  Arrêt "Langevin"
- Arrêt du futur BHNS à l'entrée du site

3′

AXES ROUTIERS

- A63 à 3 min
- Périphérique de Bordeaux (A630) à 3 min
- Centre ville à 20 min en voiture

sur site

RESTAURANTS

- La crêperie, Pessac Kitchen
  et Taste and Go présents sur le site
- La Croissanterie, Brasserie Gasconha
  et Les Bruyères à proximité
- Hippopotamus, Léon de Bruxelles, Quick,
  Le Chinois Gourmand à 800 m

1′

HÔTELS

- Première Classe Bordeaux Sud*
- Campanile Bordeaux Sud***
- All Suites Appart***
- Ibis Pessac***
- Holidays Inn Bordeaux-Sud****

3'

CENTRE COMMERCIAL

- Centre commercial La Galerie - Géant
  Pessac
- Chronodrive Pessac

VIVEO

UNE ARCHITECTURE LUMINEUSE QUI PRIVILÉGIE L'ÉCHANGE ET LA CONVIVIALITÉ

Les deux immeubles, en parfaite symétrie sur le terrain, sont rythmés par des façades architecturées de manière aléatoire.

— Alban Schwab

- La volonté de réaliser sur un îlot complet, bordé par 3 rues, une opération d'ensemble homogène dans des gabarits "urbains" simples et calmes qui puissent assurer des alignements cohérents par rapport au site dans une échelle mesurée.

- Le choix de préserver en limite de VIVEO un environnement paysager soigné, sorte de "ceinture verte" sans aucun véhicule visible de l'extérieur.

- La recherche d'un fractionnement du bâti, laissant depuis les voies publiques périphériques quelques percéessur l'intérieur d'îlot, une "porosité" qui aménage la transition sur le côté "cour" et qui permet une bonne gestion des flux et des accès vers les différents programmes proposés.

- L'envie enfin, de signer sur le site du Grand Bersol, une nouvelle opération majeure, qui s'inscrive résolument dans la politique de mutation de ce territoire.

L'agence SCHWAB ARCHITECTES regroupe 10 collaborateurs qui allient des compétences individuelles à des parcours professionnels complémentaires.

Les domaines d'intervention de l'agence SCHWAB ARCHITECTES sont variés et couvrent l'ensemble des demandes rencontrées dans la profession, allant de la conception et réalisation d'immeubles à l'élaboration d'aménagements, en passant par des missions de diagnostic.

Les nombreuses références en construction d'immeubles de bureaux, d'activités et de logements, en rénovation d'immeubles anciens ou encore en aménagement de boutiques témoignent du sérieux et des compétences de l'agence dans tous ces domaines.

VIVEO

UN PROJET GAGNANT

LE MARCHÉ DE BUREAUX DE BORDEAUX NE CONNAÎT PAS LA CRISE !

Véritable marché de niche pour toutes les sociétés dynamiques tertiaires et commerciales souhaitant s'implanter dans la métropole bordelaise, le secteur de Pessac Bersol offre une opportunité géographique idéale grâce à une excellente desserte et à une proximité immédiate avec le réseau de tramway.

Sur ce quartier en pleine mutation, les valeurs locatives non spéculatives et un rythme de transactions soutenu, ajoutés à une offre rare, ont transformé toutes les opérations tertiaires lancées en véritable succès. VIVEO, dans le prolongement de ENORA PARK, dont la livraison est prévue mi 2018, s'inscrit assurément dans cette spirale de succès.

La conception contemporaine du programme, l'efficacité de ses grands plateaux et la flexibilité de ses surfaces répondent aux exigences des entreprises. Elles ont permis de concevoir un produit de premier ordre.

L'opération offre une très grande souplesse d'agencement à l'utilisateur.

Ses très grands plateaux, allant jusqu'à 1.544 m² sur un même niveau, sont un atout exceptionnel ! Ils permettent de répondre aux modes d'organisation les plus divers, de l'aménagement cloisonné à l'open-space.

UNE CONCEPTION TAILLÉE POUR LA COMPÉTITION !

Son positionnement au carrefour des avenues du Haut Lévêque et Gustave Eiffel, lui fait bénéficier d'une visibilité exceptionnelle.

Si l'on ajoute à ceci un prix de location contenu et un niveau de charges maîtrisé, il est certain que VIVEO rencontrera un vif succès commercial auprès des grands utilisateurs...

BÂTIMENT 4
Tranche 1
BÂTIMENT 5
Avenue Gustave Eiffel
Rue Paul Langevin

division à partir de

167 M²

de surface
locative

effectif total de

300

postes
par bâtiment

jusqu'à

1.539M²

de surface locative
par plateau

* hors œuvre nette

VIVEO

DES ESPACES OPTIMISÉS

À l'entrée Ouest de Bordeaux et à proximité de l'aéroport, VIVEO développe 9.264 m² de surface locative sur 2 bâtiments positionné symétriquement, dont 4605 m² pour le bâtiment 5.
Véritable signal visible depuis l'Avenue du Haut Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel, VIVEO constitue une façade urbaine claire, largement vitrée et remarquable.

DES BUREAUX À LA CARTE

Fruit d'une approche très actuelle de l'immobilier de bureaux, VIVEO s'adapte aux besoins de ses utilisateurs.

Individuels ou partagés, les bureaux proposés par VIVEO sont conçus comme des espaces à vivre. Le cadre de travail privilégie les espaces communs et les lieux de rencontre propices aux échanges professionnels et à la convivialité : terrasses, jardin partagé, vastes halls d'entrée...

VIVEO offre une très grande souplesse d'aménagement à ses utilisateurs. La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante.

Les temps de déplacements sont optimisés avec des circulations verticales et horizontales simples, fonctionnelles et rapides.

DES ESPACES DE TRAVAIL ADAPTÉS AUX GRANDS UTILISATEURS

Les plateaux sont conçus pour répondre aux modes d'organisation les plus divers : open-spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

L'immeuble intègre les standards actuels en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT MONO-UTILISATEUR

NIVEAU 2
100 postes

Bureau cloisonné	
1 personne	13
2 personnes	3
Bureau open-space	80
Salle de réunion	
6 personnes	4
8 personnes	2
10 personnes	2
Zone d'accueil	1
Espace connecté	6
Work café	1
Zones de rencontre	2
Zone technique	6

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT RÉALISÉES PAR

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT MULTI-UTILISATEURS

Division max : 7 occupants

NIVEAU 2 - LOT 2.1
11 postes

NIVEAU 2 - LOT 2.4-2.5
19 postes

NIVEAU 2 - LOT 2.8
13 postes

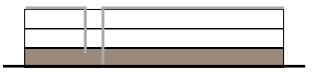
Bureau cloisonné 1 personne	2
Bureau open-space	10
Salle de réunion	2
Zone d'accueil	1

SURFACES BÂTIMENT 5

	LOT	SDP LOCATIVE	PLACES DE PARKING EN SOUS-SOL	PLACES DE PARKING EN EXTÉRIEUR
NIVEAU 0	0.1	166,7 m²	2	3
	0.2	183 ,5 m²	2	3
	0.3	249,7 m²	3	3
	0.4	159,8 m²	2	2
	0.5	164,5 m²	2	2
	0.6	255,6 m²	3	3
	0.7	183,5 m²	2	3
	0.8	166,7 m²	2	2
TOTAL		**1.530,0 m²**	**18**	**21**
NIVEAU 1	1.1	166,7 m²	2	3
	1.2	183 ,5 m²	2	3
	1.3	249,6 m²	3	3
	1.4	159,8 m²	2	2
	1.5	164,5 m²	2	2
	1.6	261,4m²	3	4
	1.7	183,5 m²	2	3
	1.8	166,7 m²	2	2
TOTAL		**1.535,7 m²**	**18**	**22**
NIVEAU 2	2.1	166,7 m²	2	3
	2.2	183 ,5 m²	2	3
	2.3	250,3 m²	3	4
	2.4	159,8 m²	2	2
	2.5	164,5 m²	2	2
	1.6	264,6m²	4	4
	1.7	183,5 m²	2	3
	1.8	166,7 m²	2	2
TOTAL		**1.539,6m²**	**19**	**23**
TOTAL BÂTIMENT 5		**4.605,3 m²**	**55**	**66**

SURFACES LOUÉES

LOT	SDP LOCATIVE
0.1	166,7 m²
0.2	183,5 m²
0.3	249,7 m²
0.4	159,8 m²
0.5	164,5 m²
0.6	255,6 m²
0.7	183,5 m²
0.8	166,7 m²
	1.530,0 m²

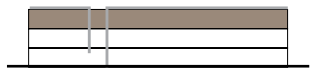


BÂTIMENT 5
REZ-DE-CHAUSSÉE

BÂTIMENT 5
ÉTAGE 1

LOT	SDP LOCATIVE
1.1	166,7 m²
1.2	183,5 m²
1.3	249,6 m²
1.4	159,8 m²
1.5	164,5 m²
1.6	261,4 m²
1.7	183,5 m²
1.8	166,7 m²
	1.535,7 m²

LOT	SDP LOCATIVE
2.1	166,7 m²
2.2	183,5 m²
2.3	250,3 m²
2.4	159,8 m²
2.5	164,5 m²
2.6	264,6 m²
2.7	183,5 m²
2.8	166,7 m²
	1.539,6 m²

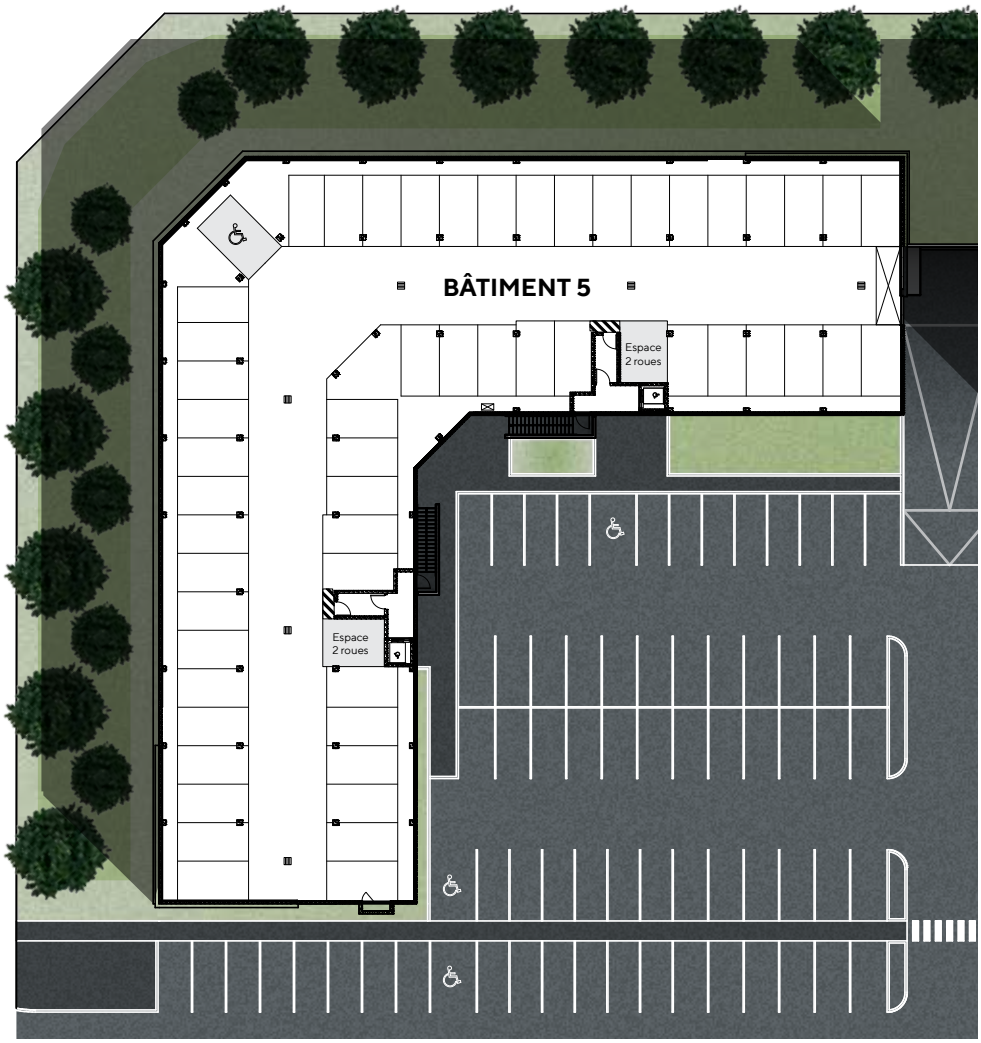


BÂTIMENT 5
ÉTAGE 2

VIVEO

121 PLACES DE PARKING

VIVEO Bâtiment 5 dispose de 121 places de parking : 55 places de stationnement en sous-sol sécurisé et 66 places de parking en extérieur soit 1/38 m² de bureaux.



VIVEO

DES PERFORMANCES TECHNIQUES DURABLES

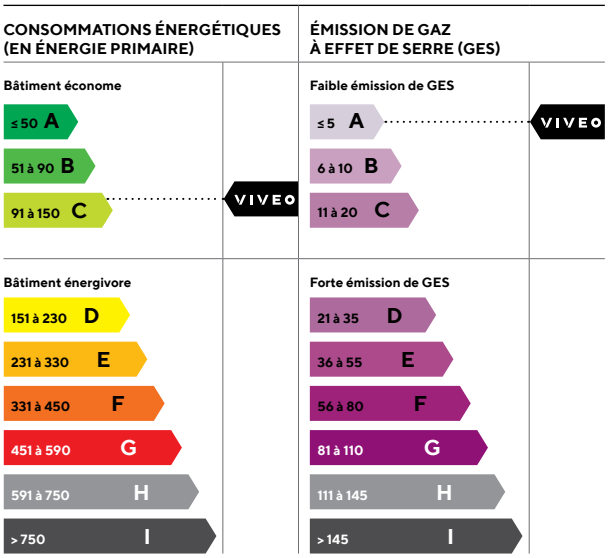
VIVEO s'inscrit dans une démarche de performance environnementale exigeante.

Le bâtiment répond à la norme RT2012 fondée sur des objectifs de performance et encourage à construire autrement, en introduisant la notion de bio-climatisme : compacité des bâtiments, recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement, utilisation de protections solaires pour limiter le recours au système de rafraîchissement.

VIVEO propose de nombreux équipements performants tels que :

- vitrage haute performance à isolation thermique & phonique renforcée,
- comptage énergétique permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie,
- centrale de traitement d'air double flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur,
- climatisation par système thermodynamique DRV 3 tubes dernière génération permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre,
- éclairage à LED et détecteur de présence dans les parties communes,
- utilisation de produits à faible dégagement de COV* (moquette écologique...).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



*COV : Composés Organiques Volatils

LAZARD
GROUP

16 place Vendôme
F-75001 PARIS
T. +33 (0)1 44 55 07 07

WWW.LAZARD-SA.COM

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Perspectives : Studio Grenade

INSPIRED BY EXCELLENCE