

BUSINESS **IMMO**

www.businessimmo.com

business village
DE VAL D'EUROPE



Stratégie

Christophe Giral

Green Business

Villages Nature

Dossier

Inventer un nouvel
environnement de travail

Grand entretien

Francis Borezée

**« Val d'Europe affiche
une nouvelle ambition »**



Trois nouveaux projets à la loupe

Le Business Village de Val d'Europe lance de nouvelles opérations tertiaires : plusieurs programmes de développement sont à l'ordre du jour pour satisfaire une demande variée et soutenue. Démonstration avec trois programmes immobiliers...

I Vinci Immobilier lance **Le Danube**

Ce n'est pas une première. Le promoteur national Vinci a déjà, à son actif, plusieurs opérations résidentielles réussies à Val d'Europe. Après « Les Palais d'Europe », « Le Carré Elysée » et « Le Carré Bourbon », le promoteur s'attaque à son 4^e programme neuf. Cette fois-ci, ce sera un ensemble de 12 400 m² de bureaux et 2 000 m² de commerces situé en centre-ville, à quelques encablures de la place d'Ariane et au pied du RER A. Il jouxtera également la gare routière et la Médiathèque dessinée par Paul Chemetov.

« Le Danube » - c'est son nom de baptême - adopte une architecture directement inspirée des grandes avenues parisiennes, habillé de vastes baies vitrées et d'une rotonde d'angle. Imaginé par le cabinet DTACC, « Le Danube » se compose de plusieurs

bâtiments accueillant des boutiques au rez-de-chaussée et des bureaux en étage s'ouvrant sur un jardin privatif en partie arrière.

La partie bureaux a été conçue selon les dernières normes internationales avec des étages courants de 2 700 m² environ divisibles à partir de 300 m², une hauteur libre de 2,70 mètres, des faux-plafonds, un faux-plancher technique, climatisation et chauffage par ventilo-convecteurs implantés en faux-plafond. Inscrit dans le cadre de l'axe d'entrée du quartier de la gare, « Le Danube » contribuera à améliorer encore davantage la perception du centre-ville depuis le boulevard circulaire de Val d'Europe, parachèvera l'intégration de la gare routière dans la ville tout en s'inscrivant, avec ses caractéristiques propres, dans le prolongement de sa cohérence architecturale.





Disney innove avec Bellini

C'est le dernier né des immeubles de bureaux de Val d'Europe. Son nom ? « Bellini ». Sa surface ? 23 000 m². Sa vocation ? Tertiaire. A 150 mètres du RER A et à 5 minutes du premier hub TGV de France (gare TGV/Eurostar/Thalys), « Bellini » réunit, en un seul ensemble, trois bâtiments reliés entre eux par deux volumes transparents et des passerelles. Cette astuce architecturale permet ainsi d'assurer des percées visuelles entre l'avenue Hergé et les logements situés rue des Grands Prés. Une rue intérieure relie les trois halls d'entrée. Un parvis sur le bâtiment central a été aménagé afin de servir de dépose minute. Enfin, un restaurant inter-entreprises et une cafétéria communs aux bâtiments sont prévus en rez-de-chaussée. Le parc de stationnement de 460 places se développe sur quatre demi-niveaux.

Inspiré par l'architecture post-haussmannienne, l'Art Nouveau et l'Art Déco, « Bellini » fait une large place aux espaces verts (1 100 m²). La vue n'est pas non plus oubliée puisque toutes les terrasses sont végétalisées, permettant ainsi une meilleure isolation thermique et l'absorption des eaux de pluie.

Le montage de cette opération est très original pour les utilisateurs en ce qu'il permet non seulement un choix de services « à la carte » adossé à des partenaires de premier plan, mais également une approche économique très avantageuse (flexibilité totale en VEFA/ BEFA, « sale and lease back »).

Une approche « clefs en main » originale par un professionnel des services !