

B-PARK

4 428 m² de bureaux au coeur de l'éco-quartier Vidailhan à Balma (31)



SOMMAIRE

UNE ADRESSE D'EXCEPTION DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ	3
UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE	4
DIVISIBILITÉ DES PLATEAUX ET MODULARITÉ DES ESPACES	6
LE BÂTIMENT DANS SON ENVIRONNEMENT	7
B-PARK - PLANS DE NIVEAUX	
• NIVEAU 0	8
• NIVEAU 1	9
• NIVEAU 2	10
• NIVEAU 3	11
• SOUS-SOL	12
UN BÂTIMENT PERFORMANT ET INTELLIGENT	13
LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	14
LES ATOUTS DU PROJET ET SES SPÉCIFICITÉS	15

UNE ADRESSE D'EXCEPTION DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ



Aux portes de Toulouse, dans l'éco-quartier Vidailhan à Balma, **B-Park** s'inscrit dans un **cadre préservé** bénéficiant d'une offre de transport avantageuse. Ce bâtiment vise la certification **HQE BD Niveau « Excellent »** ainsi que la labellisation **Ready to OsmoZ**.

EN PLEIN COEUR DE L'ÉCO QUARTIER VIDAILHAN

B-Park propose à la location 4 428 m² de bureaux dans un **éco-quartier dynamique**.

Équipements publics et commerces de proximité ont séduit les entreprises (Groupama, AG2R La Mondiale, Orange) comme les particuliers, qui profitent pleinement de la **verdure environnante** du jardin et du Square de Vidailhan.



À 5 min du
périphérique toulousain



Lignes de bus à proximité :
35, 51, 74, 84, 106



À 15 minutes à pied de
la station de la ligne A



À 20 minutes
du centre-ville



À 20 minutes
de l'aéroport

UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE

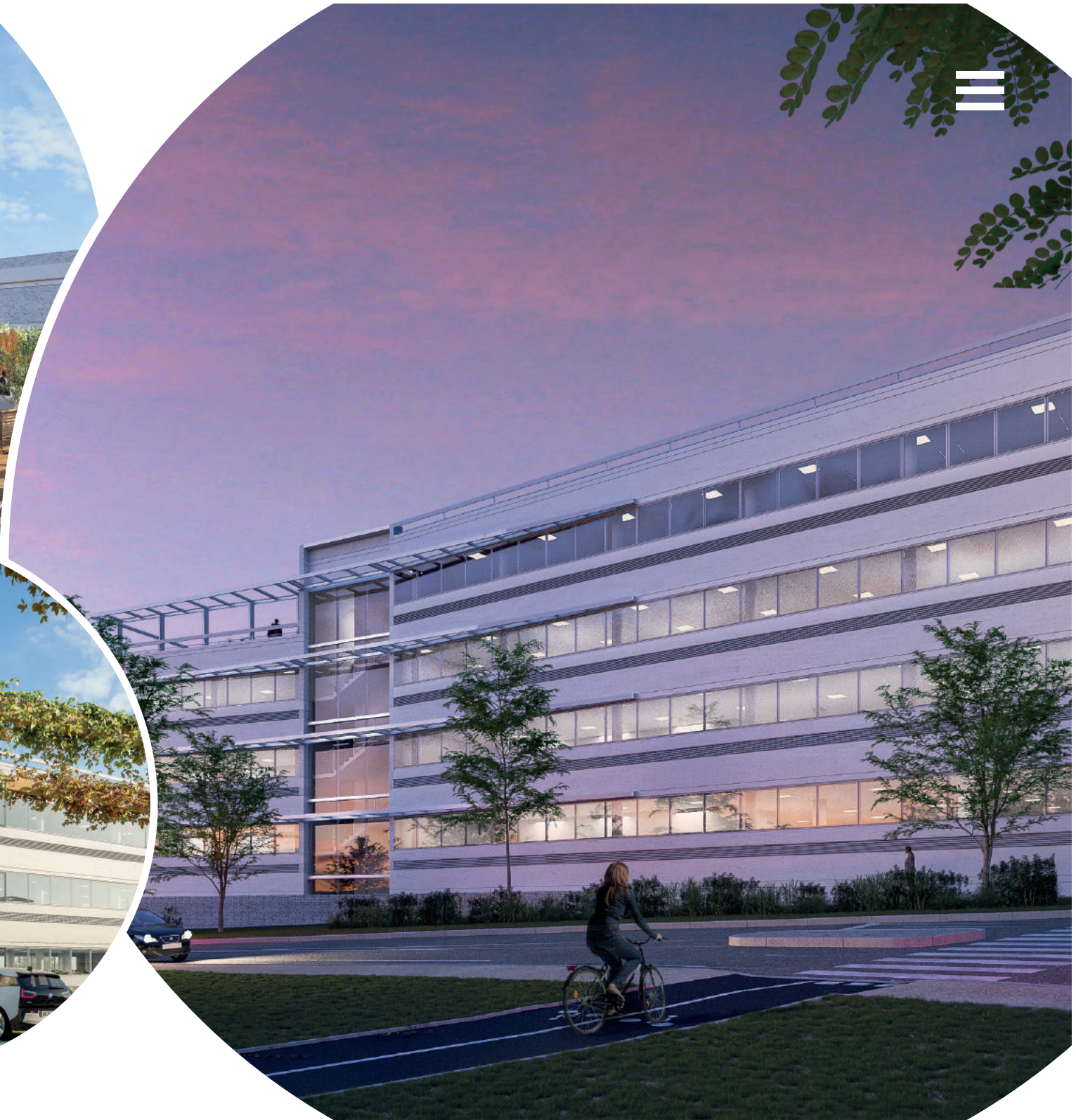
La forme panoramique de **B-Park**, imaginée par **Patrick Charoin + Marina Donda Architectes**, lui confère une unité architecturale et paysagère élégante et sobre.

Baignés de lumière grâce à l'**orientation plein sud** du bâtiment, les espaces de travail bénéficient d'une ouverture très appréciée sur un **espace environnant verdoyant**.

Sur les toits, un **rooftop privatif** pourra être aménagé et végétalisé de façon à accorder aux utilisateurs des pauses conviviales en toute détente.

Le parc de stationnement sera constitué d'un **espace en extérieur** (73 places) accessible directement depuis l'entrée principale et d'un **espace en sous-sol** des bureaux (44 places) accessible via une rampe.



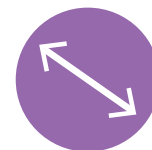


DIVISIBILITÉ DES PLATEAUX ET MODULARITÉ DES ESPACES

B-Park développe 4 428 m² de bureaux aménageables sur-mesure.

Les plateaux du rez-de-chaussée et des niveaux 1 et 2 sont divisibles en 4 lots, à partir de 277 m² ; le dernier niveau est divisible en 2 lots et offre l'accès à plus de 100 m² de terrasse.

Les espaces de travail de **B-Park** ont été conçus pour offrir une **flexibilité** maximale avec des **plateaux modulables** qui peuvent être aménagés en open space ou cloisonnés sur mesure. Cette fonctionnalité d'usage permet à chacun de travailler dans des **conditions optimales**.



4 428 M²
de surface
1 700 M²
de pleine terre



44
places de stationnement en
sous-sol dont **14 places**
conçues pour bénéficier
de bornes de
recharge électrique



90 M²
de places de stationnement
couvertes pour les 2 roues



Environ
100 M²
de terrasse



73
places de stationnement
en extérieur enherbé



ET AUSSI

- Un espace accueil en double hauteur,
- Un espace convivialité à chaque étage,
- Des escaliers en premier jour.



LE BÂTIMENT DANS SON ENVIRONNEMENT



Parking public

Zone verte arborée

Parking enherbé

Ligne 106

Entrée parking couvert

Entrée bureaux

Parking aérien

rue Saint Jean

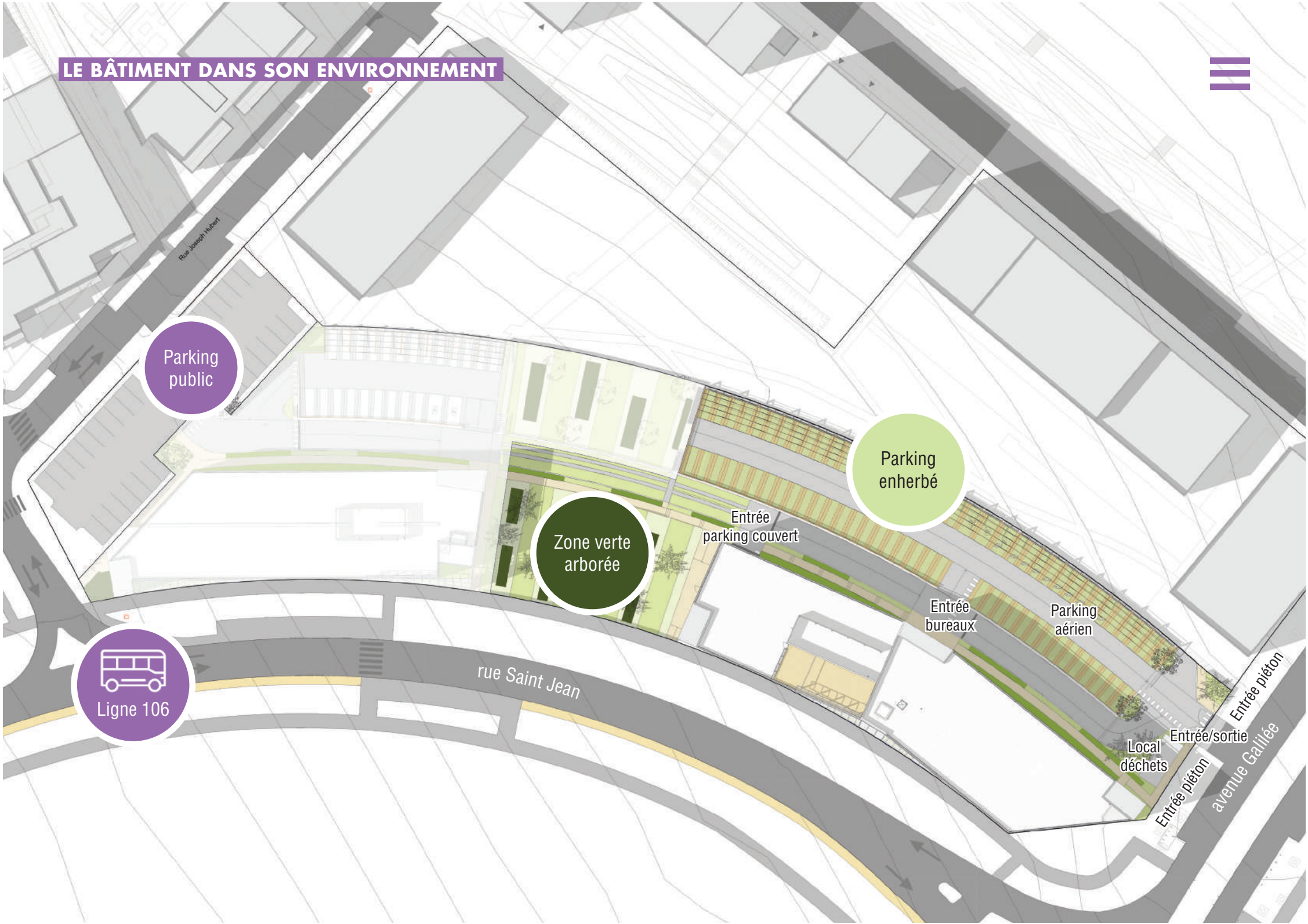
Local déchets

Entrée/sortie

Entrée piéton

Entrée piéton





avenue Galilée

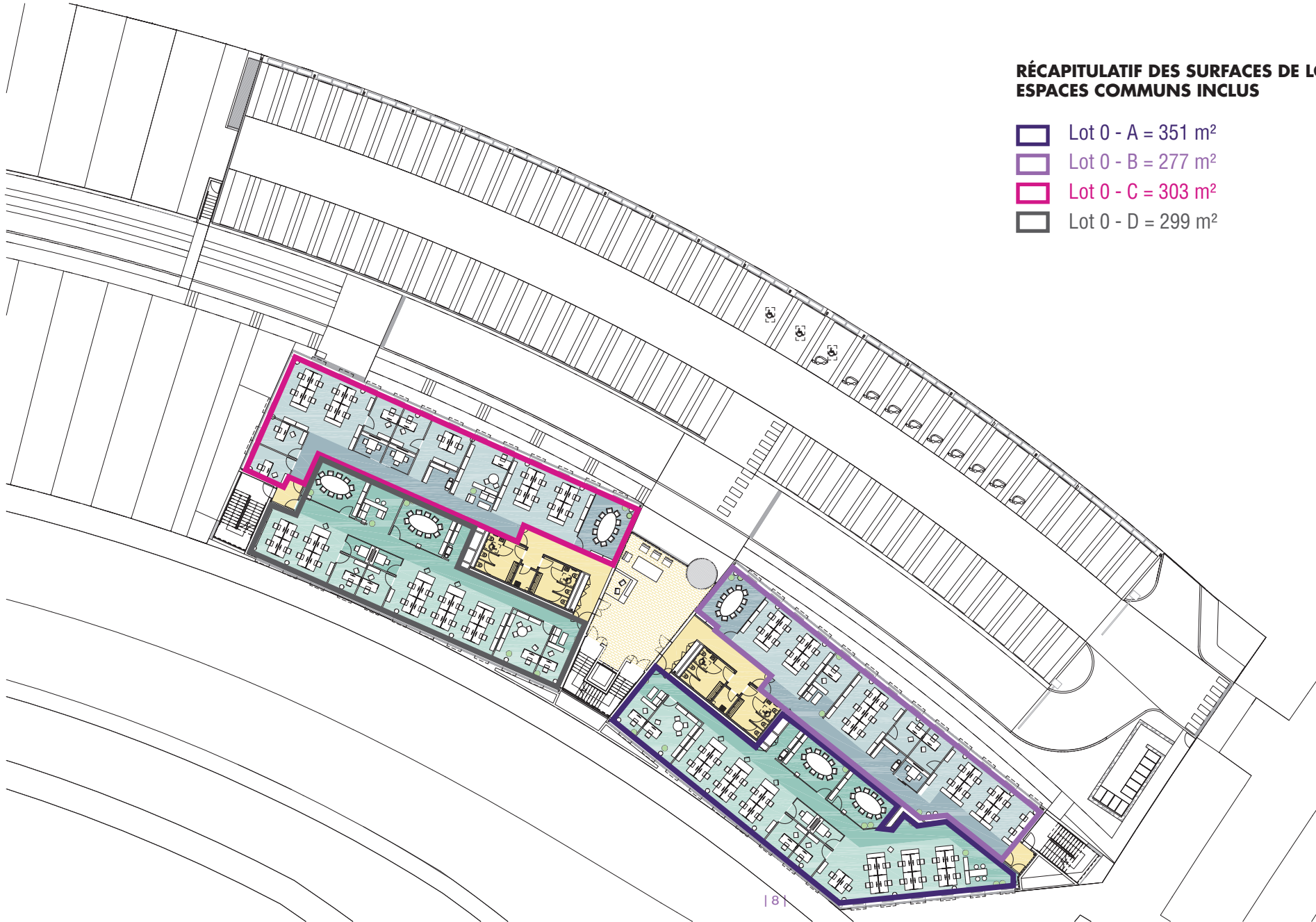


B-PARK – PLAN DE NIVEAU 0



RÉCAPITULATIF DES SURFACES DE LOTS, ESPACES COMMUNS INCLUS





-  Lot 0 - A = 351 m²
-  Lot 0 - B = 277 m²
-  Lot 0 - C = 303 m²
-  Lot 0 - D = 299 m²



B-PARK – PLAN DE NIVEAU 1



RÉCAPITULATIF DES SURFACES DE LOTS, Y COMPRIS ESPACES COMMUNS

-  Lot 0 - A = 351 m²
-  Lot 0 - B = 277 m²
-  Lot 0 - C = 303 m²
-  Lot 0 - D = 299 m²






B-PARK – PLAN DE NIVEAU 2

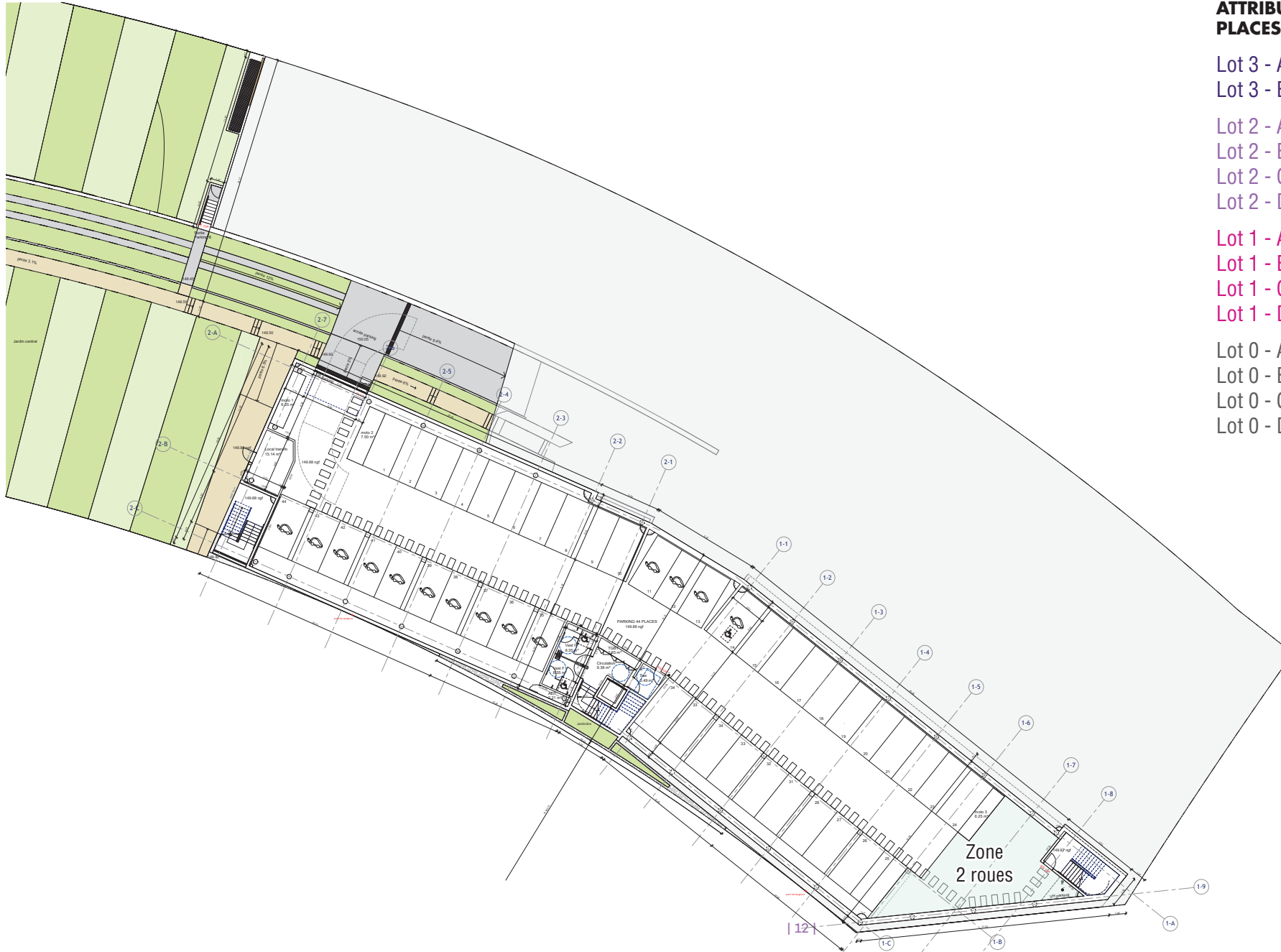




RÉCAPITULATIF DES SURFACES DE LOTS

-  Lot 3 - A = 351 m²
-  Lot 3 - B = 333 m²
-  Terrasse = 100 m²

B-PARK – SOUS-SOL



ATTRIBUTION DES PLACES DE PARKING

Lot 3 - A = 4 places
Lot 3 - B = 4 places

Lot 2 - A = 3 places
Lot 2 - B = 3 places
Lot 2 - C = 3 places
Lot 2 - D = 3 places

Lot 1 - A = 3 places
Lot 1 - B = 3 places
Lot 1 - C = 3 places
Lot 1 - D = 3 places

Lot 0 - A = 3 places
Lot 0 - B = 3 places
Lot 0 - C = 3 places
Lot 0 - D = 3 places

UN BÂTIMENT PERFORMANT ET INTELLIGENT



Dans le prolongement de la **logique durable** qui a dirigé l'aménagement de l'éco-quartier Vidailhan, **B-Park** porte de fortes ambitions environnementales et vise la certification **HQE® BD Niveau « Excellent »** et le label **Ready to OsmoZ** pour la qualité de vie au travail et le confort des usagers.

Dès la conception, **B-Park** est modélisé en **BIM**, la **maquette numérique 3D** qui permet de suivre en temps réel le chantier et compile l'ensemble des informations liées au bâtiment et à son fonctionnement. Cet **avatar numérique du bâtiment** sera remis au client à la livraison.

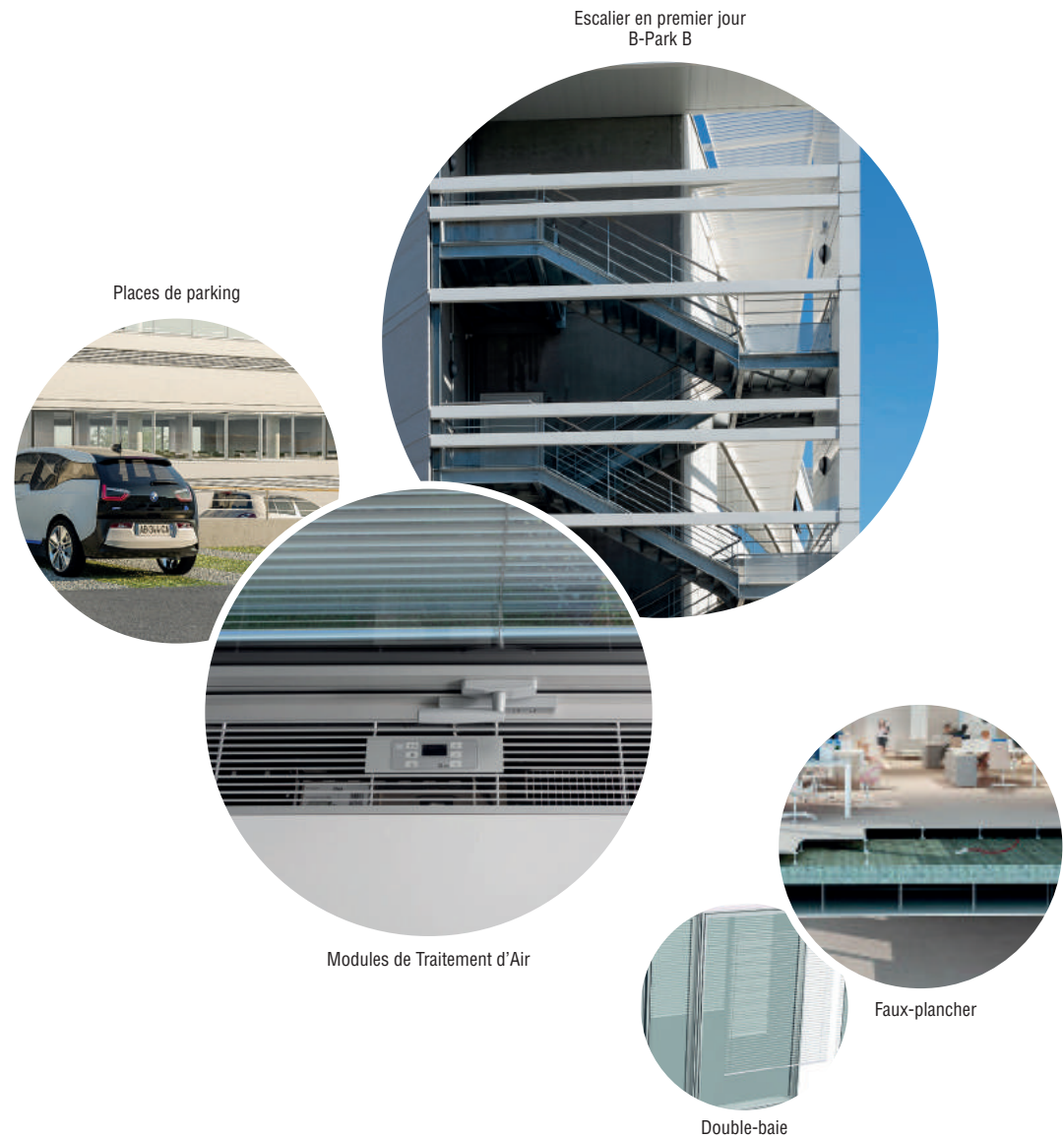


Pour la gestion individuelle des énergies et la programmation des consommations, l'outil **My Gapéo®** apporte un atout qualitatif et environnemental supplémentaire, grâce à son système de **Gestion Technique Centralisé doté d'Intelligence Artificielle**. Il est accessible à partir de son smartphone ou de son ordinateur.

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE B-PARK



- 4 428 m² surface totale de bureaux
- 100 m² de terrasse en rooftop
- 117 places de parking
- 90 m² de stationnement 2 roues
- Façades en béton matricé et menuiseries VEC double baies
- Isolation, inertie thermique et acoustique renforcées
- Aménagement sur-mesure : modularité des espaces grâce au faux plancher et possibilité de cloisonner tous les 1,35 m
- Divisibilité des plateaux en deux lots, à partir de 277 m²
- Escalier panoramique central ouvert au premier jour
- Confort thermique assuré par nos Modules de Traitement d'Air performants



LES ATOUTS DU PROJET ET SES SPÉCIFICITÉS



CHAUFFAGE – CLIMATISATION – VENTILATION

- Les bureaux en premier jour sont traités de manière individuelle et autonome par des **Modules de Traitement d’Air** intégrés à la façade et disposés en allège. L’échange d’air s’effectue par le biais de **grilles à ventilation en aluminium thermolaqué**.
- Les zones centrales et parties communes sont traitées par des **ventilo-convecteurs encastrés au plafond** et reliés à une centrale de traitement d’air en toiture.
- La régulation de ces appareils par la **Gestion Technique de Bâtiment** permet à chaque utilisateur de régler librement ses **paramètres de confort** ou d’imposer des **consignes de fonctionnement** à un appareil ou à un ensemble d’appareils situés dans un même local.

ÉCLAIRAGE

- Bureaux et salles de réunions : luminaires encastrés LED
- Niveaux d’éclairage : 300 lux au niveau du plan de travail
- Hall, paliers d’ascenseurs, circulations et sanitaires : spots encastrés LED

UN AMÉNAGEMENT FLEXIBLE

Le passage des courants faibles et forts s’effectue dans un plénum de 13 cm. Ce faux plancher assure la flexibilité des postes du travail et permet d’optimiser l’aménagement des espaces.

GESTION TECHNIQUE DES BÂTIMENTS

La **Gestion Technique de Bâtiment** est assurée par **Gapéo**, qui associe des équipements performants à une **Gestion Technique Centralisée (GTC)**. Cette solution assure aux utilisateurs un grand confort d’usage, tout en **réduisant les coûts d’exploitation** par une **utilisation rationalisée de l’énergie**.

La GTC permet de :

- Gérer le **chauffage et la climatisation pour l’ensemble des bâtiments**, appareil par appareil ou zone par zone
- Gérer les **stores motorisés**
- Gérer les **alarmes** ou les **défauts techniques**
- Gérer les **accès** du bâtiment
- **Maîtriser les consommations énergétiques** du bâtiment

DÉLAI DE CONSTRUCTION

- 13 mois
- Permis de construire ERP 5^{ème} catégorie, en cours d’instruction





Benoît Escaffre

Responsable de Programmes Immobiliers

b.escaffre@ga.fr

05 61 14 40 42 – 06 08 49 56 67



ga.fr

