

LYON / VILLEURBANNE

Impulse

AU CŒUR D'UNE GRANDE MÉTROPOLE EUROPÉENNE
AU CENTRE DE VOS PRÉOCCUPATIONS

UNE GRANDE CAPITALE AU CARREFOUR DE L'EUROPE



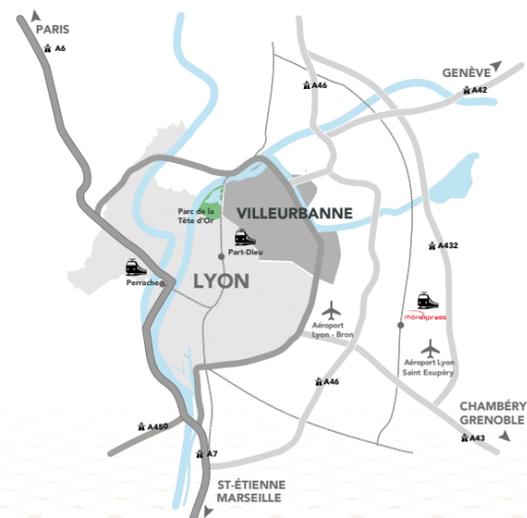
LYON AU TOP DES VILLES PRÉFÉRÉES DES CADRES

1^{ère} ville business friendly en France* (préférée des cadres), 10^e ville la plus attractive en Europe**, Lyon compte parmi les métropoles les plus en vue d'Europe pour sa capacité à concilier bien-être et dynamisme.

Métropole entrepreneuriale majeure, elle réunit des pôles de compétitivité mondialement reconnus: Lyon Biopôle et Axelera, des filières d'excellence en science de la vie mais aussi des entreprises dans des secteurs d'avant-garde: le clean tech, l'économie numérique et l'industrie de l'image.



*source onlylyon
** (source Emerging trend in real estate in Europe 2017)



QUELQUES CHIFFRES SUR LA MÉTROPOLE

Plus de **1,3 MILLION**
D'HABITANTS

(Insee 2014)

Plus de
144 500 ÉTUDIANTS

39^e au palmarès mondial
des **VILLES OÙ IL FAIT**
BON VIVRE

(Mercer 2017)

4 418 RESTAURANTS
DONT 19 ÉTOILÉS

(Insee-REE 2015 et guide Michelin 2017)

1 000 KM DE
VOIES CYCLABLES

D'ici 2020



Les gratte ciel

VILLEURBANNE-TONKIN, C'EST ICI ET MAINTENANT QUE TOUT COMMENCE

Ville tonique et avant-gardiste, Villeurbanne a su conserver son identité tout en profitant de l'attractivité de sa grande voisine. Première métropole française à édifier des Gratte-ciel, elle est sans aucun doute l'atout majeur de l'Est lyonnais. Des projets d'aménagement urbains d'envergure, un emplacement stratégique, la 2^e ville du Rhône offre une qualité de vie sans cesse améliorée pour un bien-être en accord avec les valeurs essentielles et les priorités de chacun. À 2 km du quartier de la Part-Dieu et à seulement 3 km du Campus de La Doua, le Tonkin offre un second souffle à Villeurbanne et affirme sa position de 10^e arrondissement

LA NOUVELLE ALTERNATIVE À LA PART-DIEU

Depuis janvier 2019, le quartier s'est enrichi d'un des plus grands pôles de santé de la métropole: le Médipôle Lyon-Villeurbanne. Toutes les spécialités médicales et chirurgicales sont réunies sur un seul site dans un environnement vert et apaisé. Cette implantation nouvelle vient encore conforter l'image séduisante de ce quartier réinventé.

Autre pôle, l'Association Pôle Pixel. Cinéma, audiovisuel, jeu vidéo, web, communication, nouveaux médias, arts numériques: 500 professionnels développent leurs activités sur près de 30 000 m² dédiés à l'accueil des entreprises du secteur des industries culturelles et créatives. Un lieu innovant, ouvert et collaboratif au cœur d'un quartier qui ne cesse de se réinventer!



Pôle Pixel



C.C Part-Dieu:
à 4 stations
Gare TGV
à 20 min



Proche du boulevard
Laurent Bonnevey
et des grands axes
autoroutiers.



**Aéroport-St
Exupéry:**
à 30 min



Bellecour:
à 15 min



**Parc de
la tête d'or:**
à 10 min



Crèches, écoles
maternelles,
primaires, collège ...
Tout est sur place



Se servir des richesses du patrimoine existant afin construire un lieu porteur de sens. Telle était la volonté de l'équipe ayant travaillé sur ce projet. Jouer avec les ruptures, composer avec les matériaux et instaurer un dialogue entre l'architecture de caractère et ce quartier vivant dans lequel elle prend place.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Depuis l'angle de l'avenue Galline et du boulevard Roger Salengro, l'architecture contextuelle du projet marque le renouveau de l'îlot. Ce projet contemporain s'exprime grâce à des volumes lisibles et des matériaux pérennes rappelant l'histoire du site.

Le projet conjugue les échelles d'intervention, au niveau urbain comme à l'échelle humaine. L'esplanade crée une respiration à l'échelle de l'îlot et du quartier. La conservation de la cheminée en brique conforte l'identité du lieu et assoit l'histoire. La notion de séquence est également présente sur l'avenue Galline avec le recul du bâtiment B de 20 mètres par rapport l'alignement afin de créer une placette et de mettre en valeur la cheminée qui est le lien entre le passé et le futur du site.

C'est un aspect symbolique fort du projet qui deviendra un repère dans le quartier. Le concept architectural est basé sur le dialogue de bâtis aux volumes simples et sur l'utilisation de matériaux de façades pérennes en lien avec l'histoire du site, la terre cuite des bardeaux de façades faisant référence aux briques de la cheminée. Ainsi l'on retrouve des socles en béton matricé lasuré et du bardeau terre cuite en façade courante. Les grandes ouvertures régulières apportent de la lumière naturelle en abondance au sein de cet ensemble tertiaire résolument contemporain. »



UN SITE CRÉATEUR DE VALEURS

4 CONSTRUCTIONS À DIMENSION HUMAINE

En privilégiant une construction **plus horizontale que verticale**, les concepteurs de Impulse se sont attachés à créer des espaces à **dimension humaine** où l'on se sent **bien pour travailler et se rencontrer**.

ESPACE, ÉLÉGANCE, OUVERTURE

Disposés de part et d'autre d'une **large venelle intérieure** et d'une **placette commune**, les 4 bâtiments composés de bureaux qui habitent le site s'étendent sur une surface totale d'**environ 10 000 m²**.

Tandis que les 2 immeubles tertiaires les plus hauts s'étirent sur 5 étages, celui d'UBISOFT qui s'installe tout en longueur, arbore un **toit végétalisé** et de **vastes terrasses en attiques** et accueillera jusqu'à 300 collaborateurs. Le quatrième bâtiment mélange bureaux et locaux d'activités et est accessible par des accès ouverts aux véhicules.

UN CADRE VERT ET ARBORÉ

Élément indispensable au décor, la présence d'arbres d'essences locales ou exotiques contribue à créer une sensation apaisante très recherchée en ville.

DONNEZ DE L'IMPULSION À VOS ENVIES

L'accès rapide aux grandes artères routières, les 3 lignes de bus, les 2 lignes de tramway et la **ligne de métro A** offrent une **mobilité totale**. Le métro permet de **rejoindre Bellecour en 15 minutes** et la proximité avec la Part-Dieu donne **accès au Rhônexpress qui relie l'aéroport de Lyon-Saint-Euxpéry en moins de 30 minutes**.

Les nombreux hôtels ainsi que les crèches et restaurants gourmands font du Tonkin un emplacement privilégié où vie personnelle et activités professionnelles cohabitent harmonieusement pour un quotidien placé sous le signe de la facilité.

LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Espace, luminosité, sérénité, mobilité : ici, tout a été pensé pour un **confort optimal**. Les volumes intérieurs spacieux aux larges ouvertures sont **baignés de lumière naturelle** pour un lieu chargé d'énergie. Les espaces extérieurs végétalisés et les vastes terrasses créent une **atmosphère naturellement apaisante**. La proximité avec les transports en commun et les axes autoroutiers majeurs garantit une autonomie et un gain de temps précieux.



UNE DOUBLE VOCATION : tertiaires et locaux d'activités

Environ 10 000 m² divisibles à partir de 125 m², c'est autant de possibilités d'aménager vos espaces vos espaces comme vous le souhaitez.

BÂTIMENTS

BÂTIMENTS	Surfaces bureaux	Locaux d'activités	Terrasses
Bâtiment A	2 700 m ²	—	130 m ² (R+5)
Bâtiment B	2 700 m ²	—	—
Bâtiment C	600 m ²	900 m ²	100 m ² (R+1)
Bâtiment D	3 100 m ²	—	364 m ² (R+2 & rooftop)

DES LOCAUX À VOTRE IMAGE

Moduler les lieux selon les nécessités requises par votre activité permet de créer des espaces qui vous ressemblent et un climat propice au développement. **Achat ou location**, la diversité des surfaces proposées est riche et s'adapte ainsi à un grand nombre de besoins.



DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Façade en béton matricé lasuré en RDC habillage en terre cuite claire pour les niveaux supérieurs
- Menuiseries extérieures en aluminium avec BSO
- Halls soignés
- Chauffage Climatisation par type multi DRV «3 tubes»
- Ventilation de type double flux à récupérateur d'énergie
- Revêtement de sol en moquette sur les plateaux de bureaux et dans les espaces communs

UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE PAR LA LUMIÈRE

100 % DES BUREAUX EN PREMIER JOUR

Une attention toute particulière a été portée à la **luminosité des espaces de travail**.

Les bureaux, en premier jour, s'ouvrent sur l'extérieur par de **larges baies** ou fenêtres donnant sur les arbres, la venelle ou la placette.

Les façades sont rythmées par un jeu de **larges ouvertures** qui apportent, au-delà de la lumière, la **vision d'une architecture contemporaine et accueillante**.

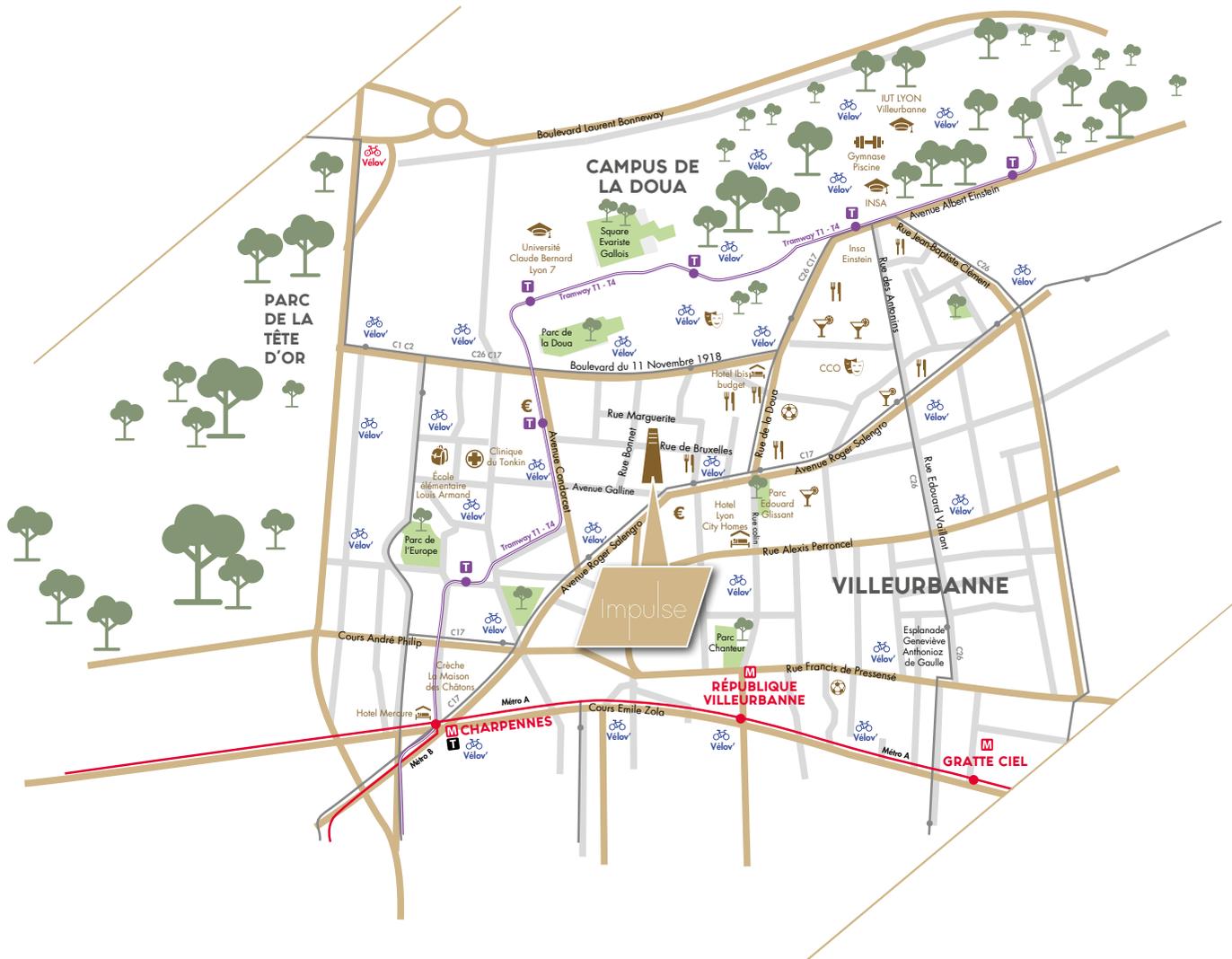
DES PRIVILÈGES À PARTAGER

Dès les beaux jours, les **terrasses généreuses** inviteront clients et collaborateurs à partager des moments conviviaux. Tandis que d'autres préféreront se retrouver sur la placette. Exceptionnel par sa situation, **Impulse** affirmera aussi sa différence par la conception des espaces et des prestations.

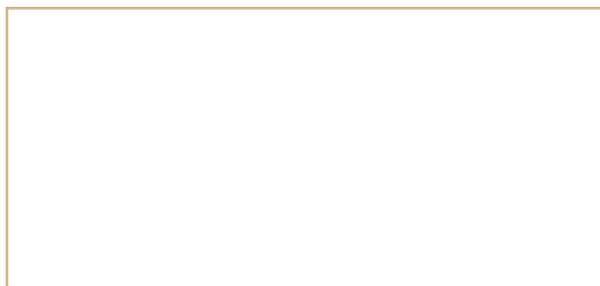
Lignes épurées, choix de matériaux sobres et chics, beaux volumes, larges espaces de circulation... Tout est conçu pour créer une sensation d'aisance de confort, donner une image de bureaux cossus mais sans faux semblant.

Impulse

77 Avenue Galline



PROMOVAL



6ème Sens
immobilier
ENTREPRISES