Hydrion

Business Center

CAHIER DES CHARGES

DEVLOP

REAM Group

Espaces de bureau modernes & contemporain à Arlon

Le promoteur immobilier DEVLOP à le plaisir de vous présenter l'Hydrion Business Center

Tout nouveau centre d'affaires dédié aux entreprises désireuses de s'implanter à Arlon, dans un complexe esthétique, moderne et résolument contemporain.

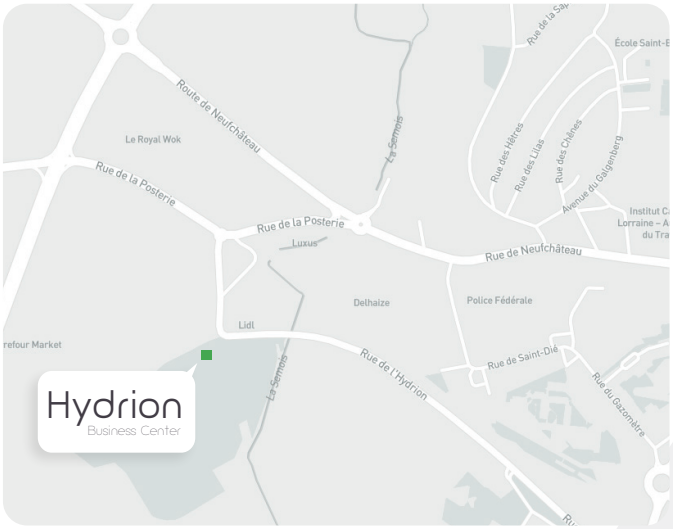
LOCALISATION

L'Hydrion Business Center est localisé à Arlon, chef-lieu de la Province de Luxembourg, mais également ville stratégique au croisement des axes Bruxelles-Luxembourg et Liège-Luxembourg. L'espace Hydrion est facilement accessible depuis la gare d'Arlon et les axes routiers principaux du Sud Luxembourg (A6, E411, E25, N4).

Plus localement, l'Hydrion Business Center est situé sur la rue de l'Hydrion (d'où il tire son nom) dans un environnement de grande qualité. Tout en restant proche du centre-ville d'Arlon, il bénéficie directement d'une vaste offre de loisirs périphériques pouvant contribuer au bien être des travailleurs (Espace Shopping Hydrion, Centre Sportif de l'Hydrion, Parc de l'Hydrion, etc.).

Vu les nombreuses activités commerciales et de loisirs à proximité immédiate, l'Hydrion Business Center bénéfice également d'une grande visibilité.

Adresse de l'Hydrion Business Center :
rue de l'Hydrion, 120 à 6700 Arlon



ARCHITECTURE

Dès les premières esquisses, l'ambition de DEVLOP et du bureau d'architecture SIA a été de concevoir un complexe de bureaux esthétique, moderne et innovant, proposant des espaces agréables, lumineux et fonctionnels pour contribuer à la qualité de vie des entreprises et de leurs travailleurs.

L'Hydrion Business Center se développe sur 3 niveaux, chaque étage reprenant de 3 à 4 unités de travail modulables. Au total, le bâtiment comprend 11 unités de travail pouvant être vendues individuellement ou en plusieurs lots. Les circulations horizontales (escaliers et ascenseur) ont été centralisées et limitées au strict minimum afin de proposer des unités de travail les plus homogènes possible. Les plateaux sont largement vitrés de manière à créer une certaine transparence et à induire une relation immédiate entre les espaces intérieurs et extérieurs. Les espaces extérieurs (terrasses) sont de véritables lieux de travail et de vie destinés à améliorer le quotidien des travailleurs.

Au niveau extérieur, l'architecture se veut contemporaine. Le bâtiment, bien qu'homogène et fonctionnel, joue sur les matériaux, les textures et les décrochements de volumes pour donner du rythme et de la perspective aux façades. Des éléments de porte-à-faux et de généreuses terrasses viennent compléter l'ensemble. Les façades composent avec divers matériaux pour souligner l'esthétique du bâtiment : crépi sur isolant de ton "gris clair", crépi sur isolant ton "blanc cassé", panneaux de fibres-ciment de ton "noir", verre sécurit pour les garde-corps des balcons, châssis en aluminium, etc.

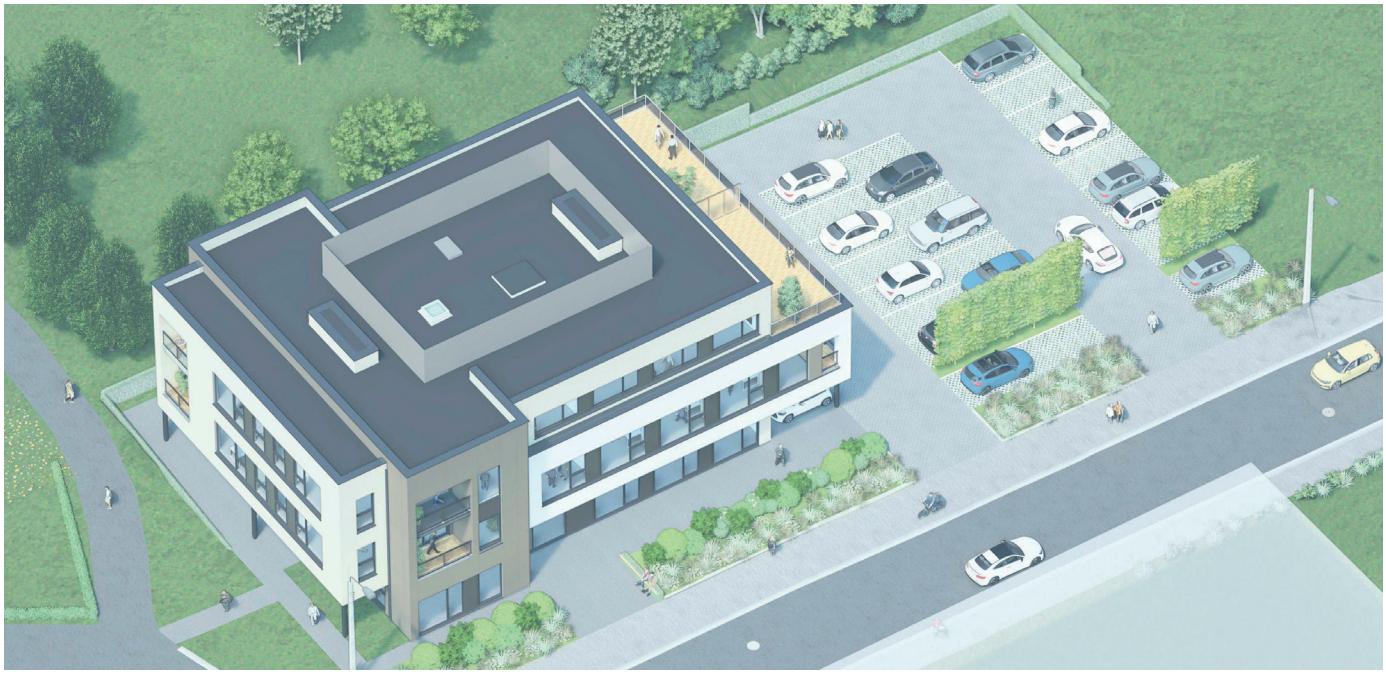
ABORDS & STATIONNEMENT

Les abords de l'Hydrion Business Center sont traités avec soin et qualité. Ils sont végétalisés autant que possible afin de s'intégrer harmonieusement à l'environnement très vert du site (le parc de l'Hydrion est localisé juste à l'arrière du bâtiment). Les espaces de circulations extérieurs sont aménagés au moyen de pavés drainants et de dalles gazon.

Le centre d'entreprises dispose de 31 places de parkings extérieures, dont 6 couvertes par le porte-à-faux nord du bâtiment. Ces six places couvertes sont équipées de bornes de recharge électrique. Deux autres places, non-couvertes, sont également équipées de bornes de recharge électrique. Des bornes supplémentaires peuvent être installées sur demande.

Un parking vélo de 16 emplacements est également prévu. Des prises de courant sont réparties entre ces emplacements afin de permettre la recharge des vélos à assistance électrique. Ces prises font partie de l'installation commune.

Il est à préciser qu'un arrêt de bus est localisé à 100 m de l'Hydrion Business Center et permet d'emprunter une ligne directe jusqu'à la gare d'Arlon (en 3 minutes).



ESPACES COMMUNS & TECHNIQUES

Les espaces communs, entièrement finis, reprennent les éléments suivants :

- les espaces de circulations horizontaux et verticaux (couloirs, escaliers, ascenseur)
- un WC PMR et un local de douche à chaque étage
- les différents locaux techniques d'usage (local compteurs, local poubelles, chaufferie, etc.)

Les techniques des communs se veulent simples et efficaces :

- la ventilation ainsi que la climatisation (chaud/froid) sont assurées par des plafonds actifs afin d'offrir un confort optimal
- l'éclairage est assuré via des détecteurs de présence
- l'eau chaude sanitaire pour les douches est assurée par un préparateur d'eau chaude sanitaire individuel par douche (afin de maximiser l'efficacité énergétique et limiter les pertes par déperdition)
- les murs mitoyens entre les différents lots sont posés de dalle à dalle afin d'optimiser le confort acoustique et éviter la transmission d'ondes sonores
- trois robinets antigels sont équipés à l'extérieur de l'immeuble (notamment à proximité des box vélos) pour l'entretien des abords et le nettoyage commun.

De plus amples détails sur les techniques, notamment en ce qui concerne les parties privatives, sont repris ci-après.

AMÉNAGEMENT DES ENTITÉS PRIVATIVES

Les entités privatives sont livrées en open-space et ne sont pas finalisées en clé sur porte. Il appartient à l'acquéreur de déterminer son aménagement et ses finitions selon ses besoins professionnels. Le client peut au choix :

- décider de concevoir son espace professionnel avec l'architecte de son choix
- demander un accompagnement spécifique à DEVLOP et à l'architecte du projet, le bureau SIA Architectes

Les éléments inclus :

- Système de contrôle d'accès par badge (marque Dinec). Ce système est géré à distance par le futur syndic d'immeuble qui pourra programmer les badges en fonction des désidératas des employeurs (horaires, périodicité, zones d'accès).
- Accès clients par vidéo-parlophones.
- Système centralisé de détection incendie. Des capteurs sont placés dans les plafonds et la centrale est installée en zone commune. Les détections dans les faux plafonds seront à adapter en fonction du cloisonnement et du parachèvement des zones privatives.
- Les faux plafonds techniques dénommés plafonds actifs qui assurent les fonctions suivantes :

- Éclairage : le plafond est organisé par zones (bureaux, salles de réunion et zone paysagère) selon l'agencement représenté dans les plans commerciaux. Le calepinage du faux-plafond est structuré selon cette organisation des locaux. Des détecteurs de présence commandent individuellement l'éclairage de chaque zone (des interrupteurs sont uniquement prévus pour les locaux techniques).
- Ventilation : la ventilation double flux s'effectue via une installation centralisée en toiture. Une roue hygroscopique à récupération de chaleur et d'humidité est annexée au groupe afin de garantir un confort optimal aux occupants.
- Chauffage – climatisation : les besoins de chaud et de froid sont organisés par zones (bureaux, salles de réunion et zone paysagère), similairement à l'éclairage. Pour chacune des zones, un thermostat commandant une vanne 6 voies est prévu pour permettre la régulation par l'utilisateur. La production de froid est centralisée en toiture et la production de chaud est centralisée via la chaudière. Le décomptage énergétique chaud/froid permettant de répartir la facturation du compteur gaz commun de manière proportionnelle entre les copropriétaires se fait via deux décompteurs placés dans chacune des unités. Ces décompteurs sont relevables à distance via une communication radiofréquence afin que le syndic puisse établir le prorata des consommation sans devoir intervenir dans les espaces de travail.

  NB : La mise en place des techniques peut se faire selon l'organisation intérieure souhaitée par le client, pour autant que ses besoins ne soient pas rencontrés dans les aménagements initialement prévus par le promoteur. Il convient toutefois d'établir une discussion technique avec le maître de l'ouvrage en vue de chiffrer les modifications souhaitées et de voir si le stade d'avancement du projet permet encore des modifications substantielles.

- Une adduction d'eau froide et une décharge sont prévues dans l'espace cuisine (implanté à proximité d'une trémie technique). Les prises nécessaires aux électroménagers (frigo, micro-ondes, lave-vaisselle, etc.) et quelques prises de confort sont encastrées dans le mur de la zone.
- Les espaces sanitaires sont cloisonnés, plafonnés et couverts d'une peinture de propreté. Les parachèvements et l'équipement de l'espace demeurent à charge de l'acquéreur afin d'être compatibles avec les choix esthétiques de la zone bureau.
- Toutes les unités ont leur coffret de protection générale et de comptage dans un local technique ainsi qu'un tableau divisionnaire dans la zone privative. L'intensité de raccordement est de 50 ampères en triphasé (50A en 3*400 + N).
- Les espaces privatifs extérieurs (terrasses) sont pré-équipés d'une prise de courant étanche IP55.
- Toutes les unités disposent d'un boitier de raccordement au réseau de téléphonie et internet.
- Un plafonnage et une peinture de propreté blanche sont prévus sur les murs périphériques du volume non cloisonné.

Les éléments non-inclus :

Le parachèvement de l'espace privé, à savoir :

- Les dalles de faux planchers techniques et le revêtement de sol (au rez-de-chaussée, les chapes sont coulées et laissées brutes car le placement de l'isolation par le promoteur est obligatoire)
- Le cloisonnement (parois et porte) de la zone bureau
- L'installation électrique
- La cuisine
- Le mobilier de bureau
- Les équipements sanitaires des espaces privatifs

TABLEAU RÉCAPITULATIF	INCLUS	NON INCLUS
Contrôle d'accès	✓	
Vidéo-parlophone	✓	
Détection incendie	✓	
Faux plafond *	✓	
Cuisine : adduction + décharge + prises de courant encastrées	✓	
Sanitaires : cloisonnement & plafonnages	✓	
Eau & électricité : compteurs privatifs	✓	
Plafonnage & peinture de propreté (hors cloisonnement intérieur)	✓	
Complexe de chape (rez-de-chaussée)	✓	
Faux plancher (aux étages)		X
Revêtement de sol		X
Cloisonnement intérieur (parois & portes)		X
Électricité : installation électrique		X
Cuisine - mobilier		X
Cuisine - boiler		X
Zone bureaux - parachèvement & mobilier		X
Zone sanitaires - parachèvement & mobilier		X
Frais d'acte de base – 1.000 € HTVA/unités		X
Frais de raccordements – 5.000 € HTVA/unité		X

* ce poste est inclus pour autant qu'il ne soit pas modifié par rapport à la base prévue, base qui correspond à l'agencement proposé par le bureau d'architecture SIA et repris dans les plans commerciaux.

PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Le bâtiment a été conçu afin de maximiser sa performance énergétique. Les différents postes soumis à la PEB ont été étudiés avec attention : performance des menuiseries extérieures, isolation des murs, isolation des planchers, isolation de la toiture, isolation des dalles inférieures, nœuds constructifs, étanchéité à l'air, surchauffe, ventilation, chauffage et refroidissement, eau chaude sanitaire et éclairage.

Les communs du bâtiment (éclairage et force motrice) seront partiellement alimentés grâce à des panneaux solaires installés sur le toit de l'immeuble.

Le bâtiment répond en tout point aux normes en vigueur.

PROCESSUS DE VENTE

Notaire : la vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis, actes authentiques et acte de base) sont réalisés par l'étude du notaire Catherine Tahon à Arlon.

Documents contractuels : le présent descriptif et les plans de vente sont annexés au compromis de vente.

Paiement : Les paiements se font selon l'avancement des travaux constaté par l'architecte. Le terme de paiement est de 15 jours date de facture.

- Dalle de fondation : 15 %
- Couvrant Niv + 0 : 15 %
- Couvrant Niv +1 : 15 %
- Couvrant Niv + 2 : 15 %
- Pose des châssis : 10 %
- Plafonnage : 5 %
- Carrelage des zones communes : 5 %
- Menuiseries intérieures : 5 %
- Finalisation des techniques : 5 %
- Finalisation des abords : 5 %
- Réception : 5 %

La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (éventuels suppléments compris). Pour plus de détails concernant le délai de livraison, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

DEVLOP est une société de promotion immobilière possédant une solide réputation basée sur la qualité de nombreux projets déjà concrétisés à ce jour.

Le fonds d'investissement REAM, auquel appartient la marque DEVLOP, est diversifié et offre des hauts rendements. Cette solidité financière garantit aux acquéreurs un partenaire parmi les plus fiables pour le suivi et la réalisation de leur investissement.

DEVLOP est entouré d'experts dans tous les domaines de compétence. Ainsi, rien n'est laissé au hasard, de la conception à la réalisation du projet.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du présent document et nous vous rappelons que toute notre équipe se tient à votre disposition pour vous guider et vous aider à poser le meilleur choix.

Adresse du promoteur

Le Lorrain SRL
Avenue Cardinal Mercier, 9
B-5000 Namur
BE 0635 548 552

devlop.eu

DEVLOP
REAM Group

Ream
REAL ESTATE & ASSET MANAGEMENT

Les vues présentées dans cette brochure
sont représentatives mais non contractuelles.

Design: gaetanegoethals.be