

À LOUER

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET BUREAUX DIVISIBLES



Commercialisation

BERNARD Nicod & LVTIC[®]
immobilier d'entreprise

Maître d'ouvrage

 **SWISSROC**

SOMMAIRE

Introduction	3
Situation	4
Bâtiment	5
Plans	6
Surfaces intérieures	7
Descriptif technique détaillé	8
Contacts et commercialisation	10



INTRODUCTION

Situé en bordure d'un axe routier important, véritable noyau entre la suisse romande et allemande, le projet profite d'une visibilité et d'une situation privilégiée. Attenant à une construction existante à caractère industriel, le projet affirme son indépendance avec son architecture propre, sa volumétrie unique et son accès au bâtiment indépendant.

MINERGIE-P®



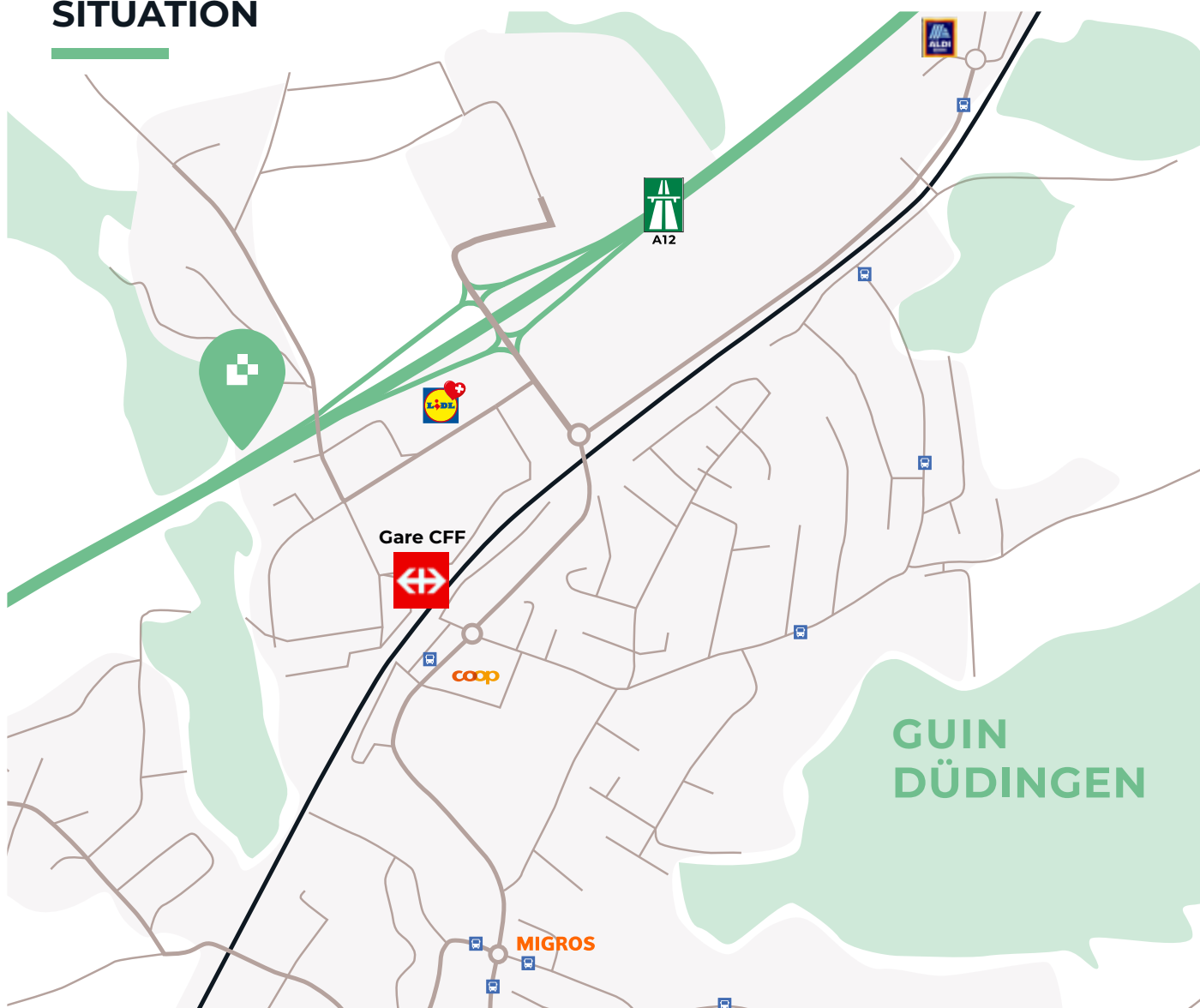
Le projet vise une labélisation Minergie-P en respect avec l'environnement et soucieux du confort et bien-être de ses occupants.

La construction garantit une grande efficacité énergétique, une excellente qualité de l'air intérieur et un confort thermique optimal.



VIDEO

SITUATION



POINTS D'INTÉRÊT

TRANSPORTS

GARE CFF GUIN/DÜDINGEN	600 m
BUS TPF LIGNE 12 & 13 / 121 & 122	650 m
AUTOROUTE A12	750 m

COMMERCES

LIDL	550 m
COOP	700 m
MIGROS	1'000 m
ALDI	1'000 m



GOOGLE MAPS

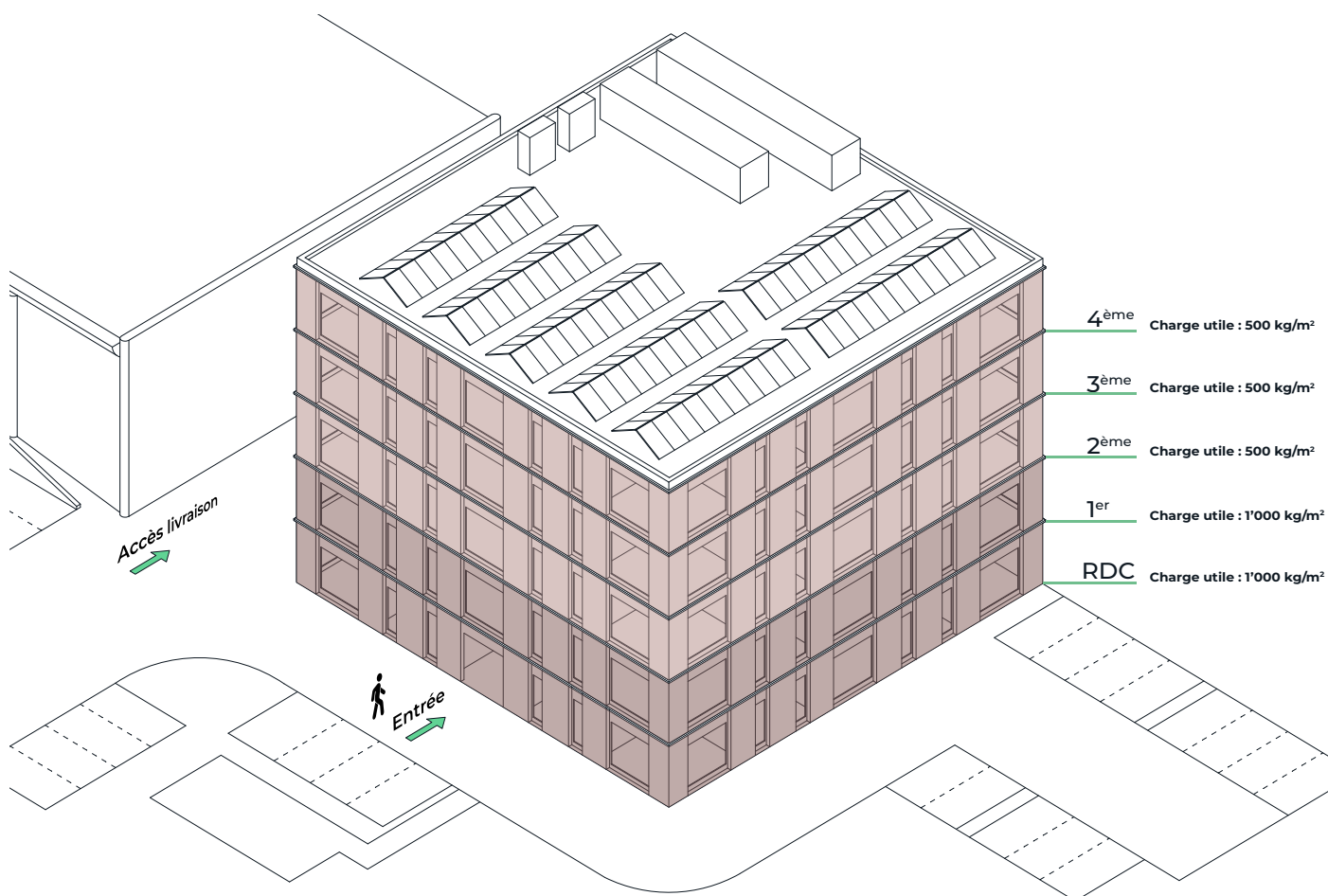




COMMUNE

BÂTIMENT

Destinés à des surfaces de bureaux et d'artisanat léger, les volumes profitent d'une trame généreuse d'environ 5 mètres par 5 mètres aménageables au gré du preneur. Un noyau central de distribution verticale accueille les batteries sanitaires communes à chaque niveau.

Arborant une esthétique résolument contemporaine, bardée d'une façade métallique aux reflets bronze et d'imposants vitrages munis de protections solaires, la nouvelle construction s'intègre avec conviction dans un contexte généreusement arborisé et végétalisé. L'aménagement intérieur proposé confirme la sobriété voulue et permet aux usagers une totale immersion dans son identité propre.

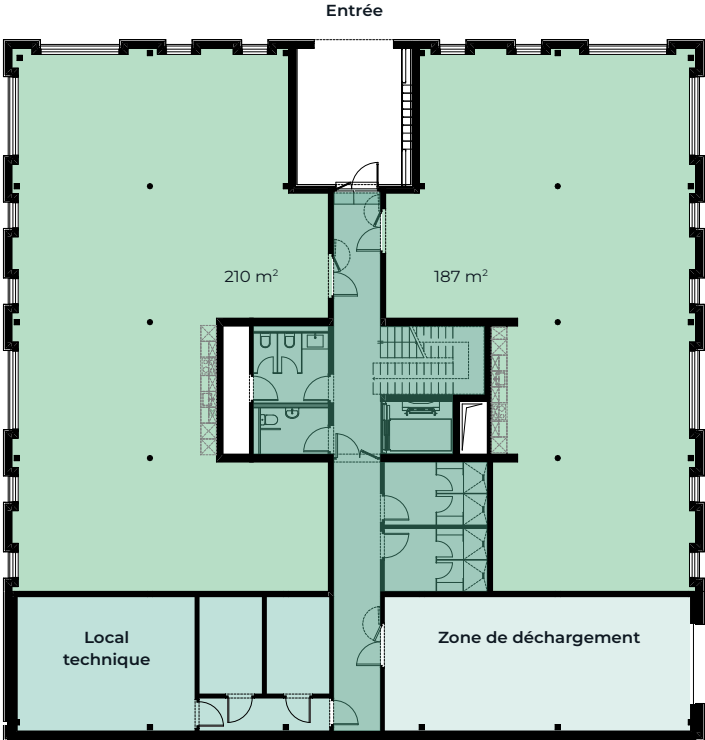


-  Espaces de productions légères et bureaux
-  Espaces bureaux

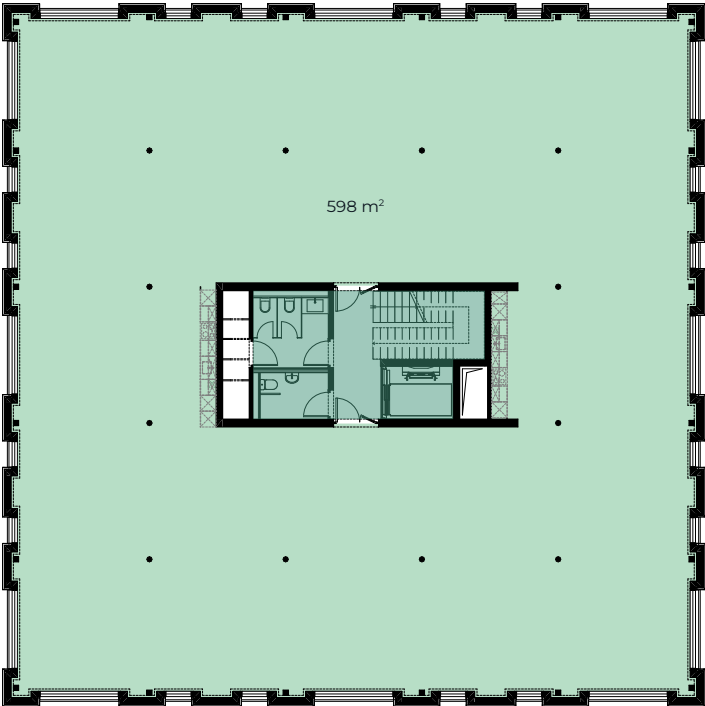
Le premier étage permet à la fois d'être utilisé pour de la production légère ou comme surface de bureaux.

PLANS

Etage type de production légère ou bureaux (RDC)



Etage type de bureaux (1^{er} - 4^{ème})



SURFACES INTÉRIEURES

Etat brut - Aménagements au gré du locataire

Installation initiale :

- Alimentations eau chaude et eau froide munies de vannes d'arrêt et de compteurs
- Écoulement d'eau usée pour la cuisine
- Pulsions et reprise d'air pour la ventilation
- Départ et retour de chauffage pour installation de poutres actives
- Chauffage provisoire des locaux par aérochauffeurs
- Stores à lamelles automatisés sur chaque fenêtre



RÉSUMÉ

Loyer dès
CHF 200.-/m²/an HT

Production de chaleur et eau chaude
Production électrique
Diffusion de chaleur
Système de refroidissement
Locaux communs
Hauteur sous plafond [m]
Charge utile [m²]
Ascenseur
Accès

PAC* (air-eau)
Panneaux solaires haute puissance
Poutres actives
Rafraîchissement actif
WC femmes + PMR** & WC hommes
3,5
RDC & 1^{er} 1'000 kg | 2^{ème} - 4^{ème} 500 kg
17 personnes – 1'275 kg
Semi-remorques

* Pompe à Chaleur

** Personnes à Mobilité Réduite

DESCRIPTIF TECHNIQUE DÉTAILLÉ

STRUCTURE DU BÂTIMENT

La structure du bâtiment sera composée soit d'une structure mixte métal-béton soit d'une structure bois. Les dalles seront soit mixtes, en métal/béton ou bois/béton, soit entièrement en béton.

SURCHAGRES UTILES ADMISSIBLES PAR ÉTAGE

RDC	1'000 kg/m ²
1 ^{er}	1'000 kg/m ²
2 ^{ème}	500 kg/m ²
3 ^{ème}	500 kg/m ²
4 ^{ème}	500 kg/m ²

ÉVIDEMENTS DANS DALLES ET MURS

Les évidements nécessaires aux installations de base sont exécutés dans les dalles et les murs.

Toute demande d'évidements supplémentaires devra être soumise et approuvée par l'ingénieur civil du projet ainsi que par le responsable en sécurité incendie.

PRODUCTION DE CHALEUR ET ÉNERGIE

Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire assurée par un système de PAC* air-eau.
Panneaux solaires photovoltaïques de haute puissance assurant une production propre de courant.

CHAUFFAGE ET REFROIDISSEMENT

Diffusion de chaleur et refroidissement, produits par la PAC, par poutres actives au plafond.
L'installation initiale est prévue en attente dans chaque local.
Les locaux communs seront équipés de poutres actives au plafond.

INSTALLATIONS CVS

Chaque étage dispose dans la zone commune palière de :

- 1 WC femmes et PMR entièrement équipé
- 1 WC hommes entièrement équipé

Les WC peuvent être privatisés à la demande du locataire avant le démarrage des travaux.

* Pompe à Chaleur

** Personnes à Mobilité Réduite

DESCRIPTIF TECHNIQUE DÉTAILLÉ

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Parc photovoltaïque de 40 Kw avec un RCP*.

Communauté de consommation pour favoriser la consommation de la production solaire de la toiture, environ 40'000 kWh annuels.

Réseau de socles pour des bornes de recharge, câbles jusqu'aux socles.

Tableau principal et compteurs dans le local technique au rez-de-chaussée :

- **400 A** pour la totalité du bâtiment

Tableau divisionnaire dans chaque local :

- **40 A** pour chaque local (possibilité d'augmenter à 80 A moyennant plus-value)

Mise à terre par liaison équipotentielle.

Raccordement des stores motorisés automatisés.

Installation de répartiteurs pour lignes cuivre et fibre optique dans le local technique.

Les éclairages posés par le locataire devront respecter un **UGR<19**** pour le respect des exigences Minergie-P.

Installation d'un interphone IP avec écran par surface et un poussoir de palier.

Installation de contrôle d'accès offline avec l'infrastructure pour installation online au choix du locataire.

FINITIONS ET REVÊTEMENTS

Sol en carrelage dans les WC et les douches, couloirs en chapes poncées (ponçage industriel) scellées, murs béton brut imprégnés dans les couloirs et la cage d'escalier, plafonds bruts imprégnés. Revêtement des locaux techniques et de la zone de déchargement en résine, murs et plafonds en peinture blanche.

ASCENSEUR - MONTE-CHARGE

Ascenseur électromécanique adapté aux chaises roulantes et permettant l'acheminement de transpalettes.

ASCENSEUR SCHINDLER 3400

Personnes max.	17
Charge max.	1'275 Kg
Dimensions intérieures	1,20 x 2,30 m
Ouverture de la porte	1,10 m

Il est possible de prévoir un monte-charge supplémentaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage à la demande du locataire (exécution à valider avec l'ingénieur civil et à la charge du locataire).

* Regroupement dans le cadre de la consommation propre

** Unified Glare Rating = Indice d'éblouissement normalisé

CONTACTS & COMMERCIALISATION

BERNARD Nicod



Immeubles commerciaux et d'artisanat

LVTIC 
immobilier d'entreprise

Alice Cherpillod

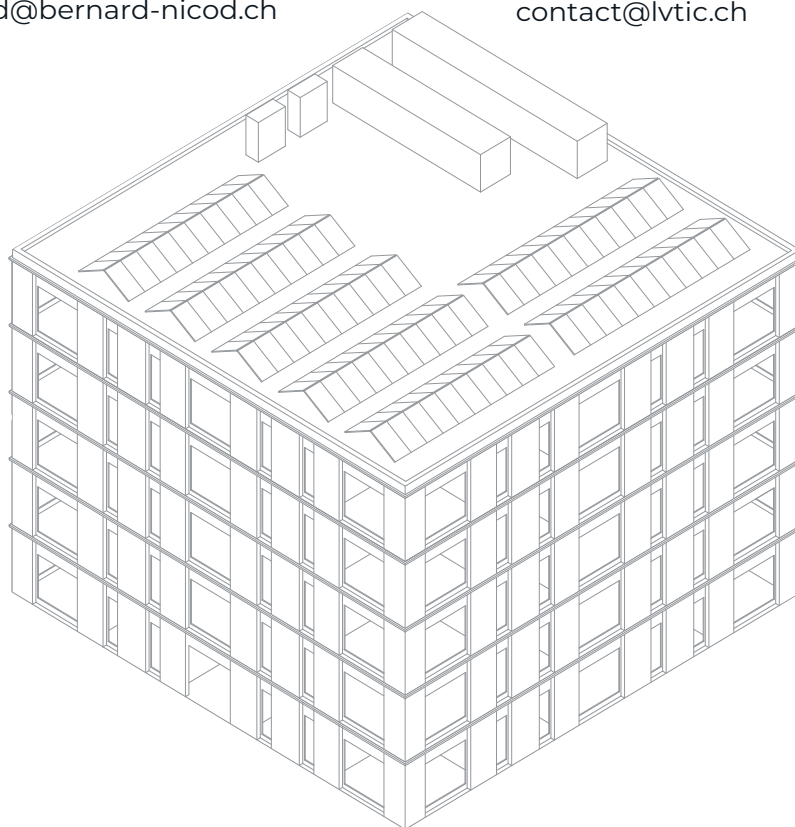
079 367 76 67

alice.cherpillod@bernard-nicod.ch

Etienne Baudriller | Paul Lorient-Lacarré

078 652 10 10

contact@lvtic.ch



Date de livraison prévue

fin 2025



www.bs-9.ch



BS9 

www.bs-9.ch