



BOOSTER

bygreenopolis

Bureaux & Labos / Saint-Fons

Chimie
—
Énergie
—
Environnement

7 800 M² DE
LABORATOIRES
ET DE
BUREAUX
BOOSTÉS
À LA
QUALITÉ
D'USAGE !



BOOSTER

ACCÉLÉRATEUR DE PRODUCTIVITÉ POUR LA RECHERCHE ET LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL



À Saint-Fons au Sud de Lyon, deux immeubles mixtes (tertiaire et laboratoires) accélèrent le redéploiement de la filière chimie - énergie - environnement. L'idéal pour votre future implantation.

Situé à la porte Sud de l'agglomération lyonnaise et à la proue de Lyon-Vallée de la Chimie - en pleine mutation - la ville de Saint-Fons accueille Booster : un ensemble immobilier mixte de 2 immeubles.

L'ouvrage développe 7 800 m² de surface SUBL, à destination d'activités tertiaires et de recherche en étage ainsi que d'activités productives en rez-de-chaussée. S'élevant sur 4 niveaux plus attique, l'ensemble divisé en quatre bâtiments profite d'une organisation globale fluide, d'espaces flexibles et compétitifs au service du bien-être et des usages des nouveaux modes de travail. Booster est équipé de 113 places de stationnement en cœur d'îlot ainsi qu'un abri pour deux roues de 120 m².

Performant et durable, le projet rayonne également par sa conception et son engagement en faveur de l'environnement. Visant la certification BREEAM au niveau Very Good, le programme incarne l'immobilier responsable de demain. Qualité de l'air, qualité de l'eau, performances énergétiques du bâtiment, végétalisation du site... chaque détail a été pensé pour faire de Booster un ensemble immobilier de qualité exceptionnelle.

S'implanter à Booster, c'est saisir l'opportunité d'implanter votre entreprise au cœur de la filière Chimie Énergie Environnement. S'installer à Booster, c'est également faire le choix de la qualité d'usage pour vos collaborateurs et de la qualité environnementale pour positionner définitivement votre entreprise comme socialement responsable.

[Vise la certification](#)

BREEAM[®]
niveau Very Good

BOOSTER

UN PROJET AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE DE MUTATION INDUSTRIELLE DE LYON-VALLÉE DE LA CHIMIE

La Vallée de la Chimie est reconnue comme le berceau historique de l'industrie chimique depuis les années 1850. Territoire stratégique de la Métropole de Lyon, la Vallée concentre un écosystème d'innovation et de production industrielle de premier plan. La transformation économique et industrielle de la Vallée passe par la diversification de la filière chimie traditionnelle et la création d'une chaîne

de valeur intégrée aux filières connexes de l'énergie, de l'environnement et des cleantechs.

BOOSTER est l'un des premiers actes de ce renouvellement économique. Un ensemble immobilier mixte (laboratoires et bureaux) conçu pour accueillir de nouveaux acteurs développant des projets innovants.



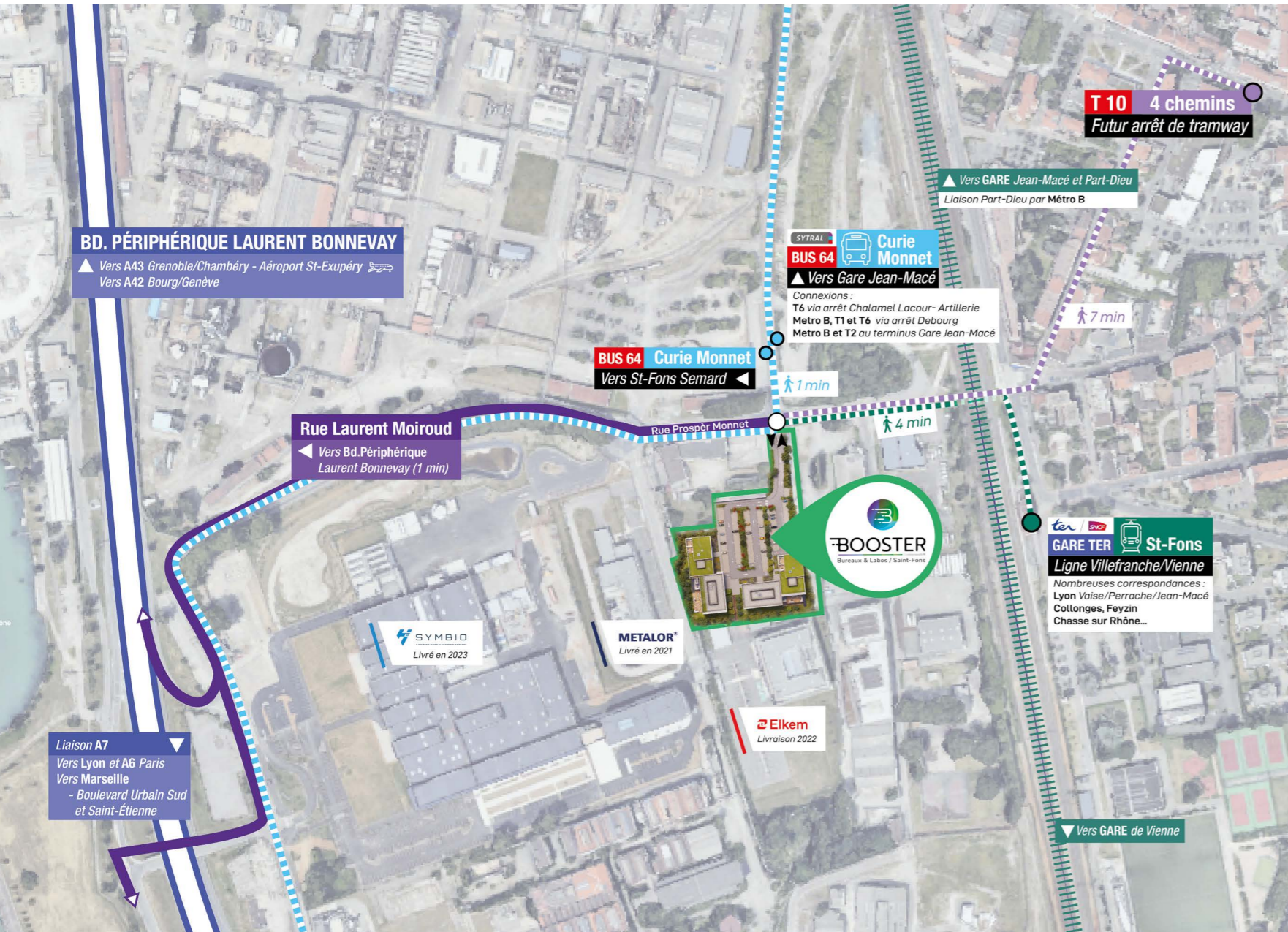
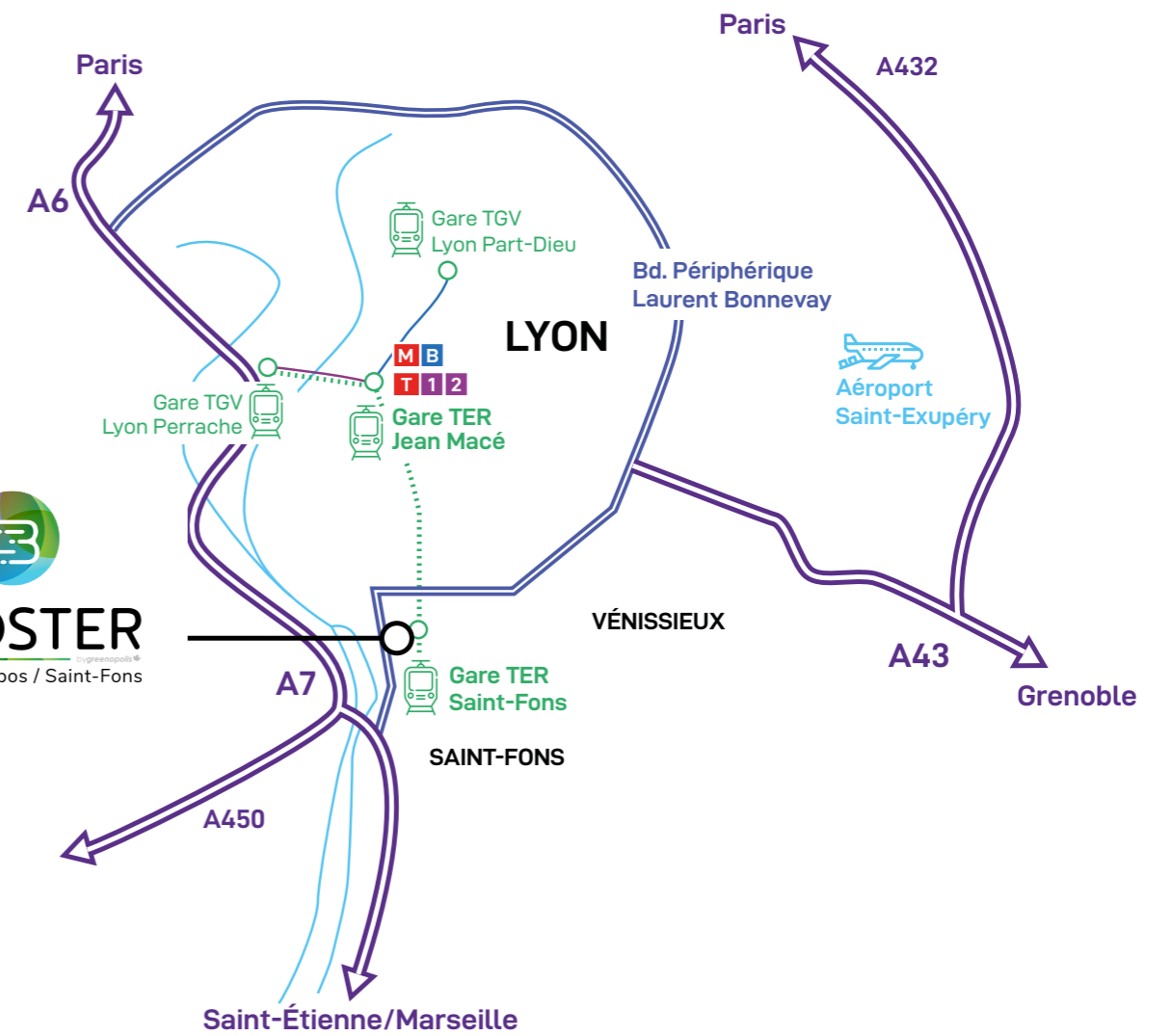
LYON - VALLÉE DE LA CHIMIE

UN BASSIN DE VIE ET PORTEUR D'EMPLOIS POUR LES ACTEURS DE LA RECHERCHE

- > 18 grands comptes
- > 3 plateformes d'innovation collaborative
- > 6 centres de R&D de rayonnement national ou mondial
- > 10 000 emplois dans la chimie, l'énergie et l'environnement dont 25% dédiés à la R&D, 50 000 salariés, 2 000 chercheurs
- > 1 pôle de compétitivité dédié : Axelera
- > 40 M€ investis par les industriels entre 2014 et 2020

UNE SITUATION ET UNE CONNECTIVITÉ IDÉALES

À la porte d'entrée sud de la Métropole de Lyon, la dynamique économique et démographique de la Vallée de la Chimie bénéficie d'une connexion multimodale stratégique. À 300 mètres de la Gare de Saint-Fons, à 4 minutes de l'A7 en direction de Marseille, avec de nombreuses lignes de bus, Saint-Fons bénéficie d'une excellente connectivité. Elle permet de rejoindre rapidement les hauts lieux d'affaires de l'agglomération lyonnaise et les grands axes de communication.



GRANDS AXES ROUTIERS

- à 1 minute du périphérique Laurent Bonnevey
- à 4 minutes de l'A7 direction Marseille
- à 15 minutes de l'A6 direction Paris via le tunnel de Fourvière
- à 15 minutes de la Rocade Est
 - > PARIS à 4 h 20
 - > MARSEILLE à 3 h 20
 - > GENÈVE à 1 h 40
 - > TURIN à 3 h 40



GARE TER DE SAINT-FONS

- à 300 mètres et 4 minutes à pied

GARE TGV PERRACHE

- accès direct par la Gare de Saint-Fons : à 9 minutes
- en voiture : à 20 minutes

GARE TGV LYON PART-DIEU

- accès direct par la gare de Saint-Fons : à 15 minutes (via la gare de Lyon Jean Macé et métro)
- en voiture : à 15 minutes



FUTUR TRAM T10

- station à environ 550 m / 7 minutes à pied



AÉROPORT LYON SAINT-EXUPÉRY

- en voiture : à 21 minutes

AÉROPORT D'AFFAIRES LYON-BRON

- en voiture : à 13 minutes



BOOSTER DEUX IMMEUBLES DISTINCTS ET INDÉPENDANTS, UN CAMPUS MIXTE D'ENTREPRISES IMPLANTÉ AU MILIEU DE 360 ARBRES

Dans le quartier économique d'Aulagne, en bordure de la rue Prosper Monet, Booster transforme une friche industrielle en un ensemble immobilier de référence, conciliant performance économique, excellence environnementale et cadre de vie remarquable.

Véritable pôle de compétences dédié à l'innovation, Booster s'impose comme un campus d'entreprises ; une plateforme d'échange et de partage des savoirs et des savoir-faires. A la fois un et multiple, de par la mixité des futures entreprises occupantes, **Booster offre une palette immobilière adaptée à chaque projet** : Un « éco-système » économique ouvert à toutes les ambitions.

Avec l'homogénéité architecturale, la qualité environnementale forme un des axes majeurs du programme. Ainsi, sur les **2 800 m² d'espaces verts, ce sont près de 360 arbres qui seront plantés**. Créant une diversité d'ambiance par la multiplicité des essences et les variations dans les densités de plantation, l'ensemble paysager offre un agrément visuel (floraisons, couleurs saisonnières...) et bénéficie à la faune (floraison mellifère, fructification, abri...).

En cœur d'îlot, **Booster possède une belle capacité de stationnement avec 113 places** en surface tandis qu'une circulation douce guide les cyclistes jusqu'à un abri deux roues de 120 m².

Situé au cœur des grandes transformations urbaines au sud de la métropole lyonnaise, Booster est **la réponse de la Métropole de Lyon et du Groupe em2c à l'accompagnement des entreprises innovantes sur un véritable pôle entrepreneurial mixte** (tertiaire et recherche).

BOOSTER UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE ATTRACTIVE ET CRÉATRICE D'IDENTITÉ

"Le quartier de Saint-Fons Aulagne est riche de sa tradition industrielle. Il est aujourd'hui le symbole de la requalification d'un quartier en plein renouveau. L'ambition de Booster est de participer à cette dynamique en se présentant comme le **point de rencontre entre le monde industriel d'hier et le monde économique et vertueux futur.**

Booster s'illustre ainsi par la création d'immeubles au design moderne dans un cœur d'îlot où la nature prend une place importante **en lien direct avec les inspirations et les aspirations du monde de demain.** L'architecture des bâtiments se veut contemporaine, **porteuse d'une identité bien affirmée** s'inscrivant dans cette perspective d'avenir.

Les quatre plots indépendants, avec leurs épannelages singuliers entre R+3 et R+4, **leurs terrasses et leurs toitures végétalisées,** créent un jeu de lignes et de volumes à l'expression riche et libre, favorisant la tranquillité des usagers et l'intégration de la construction dans son contexte urbain.

De par leur répartition sur le site, ces quatre plots, avec leurs entrées indépendantes et leurs circulations centrales permettent **une distribution optimisée des plateaux de travail pour une parfaite polyvalence et une appropriation maximale des espaces par leurs utilisateurs.**

La proximité du fleuve, l'environnement vert, les espaces très dégagés et la modernité de l'ensemble forment **un cadre unique sur la Métropole de Lyon.** Booster devient le symbole d'une nouvelle réalité urbaine apaisante et durable qui contribue autant à l'épanouissement des entreprises qui s'y implanteront qu'à la réviviscence de Lyon Vallée de la Chimie."

STONE Architectes





ADISSEO IMPLANTÉ SUR LA TOTALITÉ DE BOOSTER 1 : 3 800 M² DÉDIÉS À LA RECHERCHE POUR L'ALIMENTATION ANIMALE

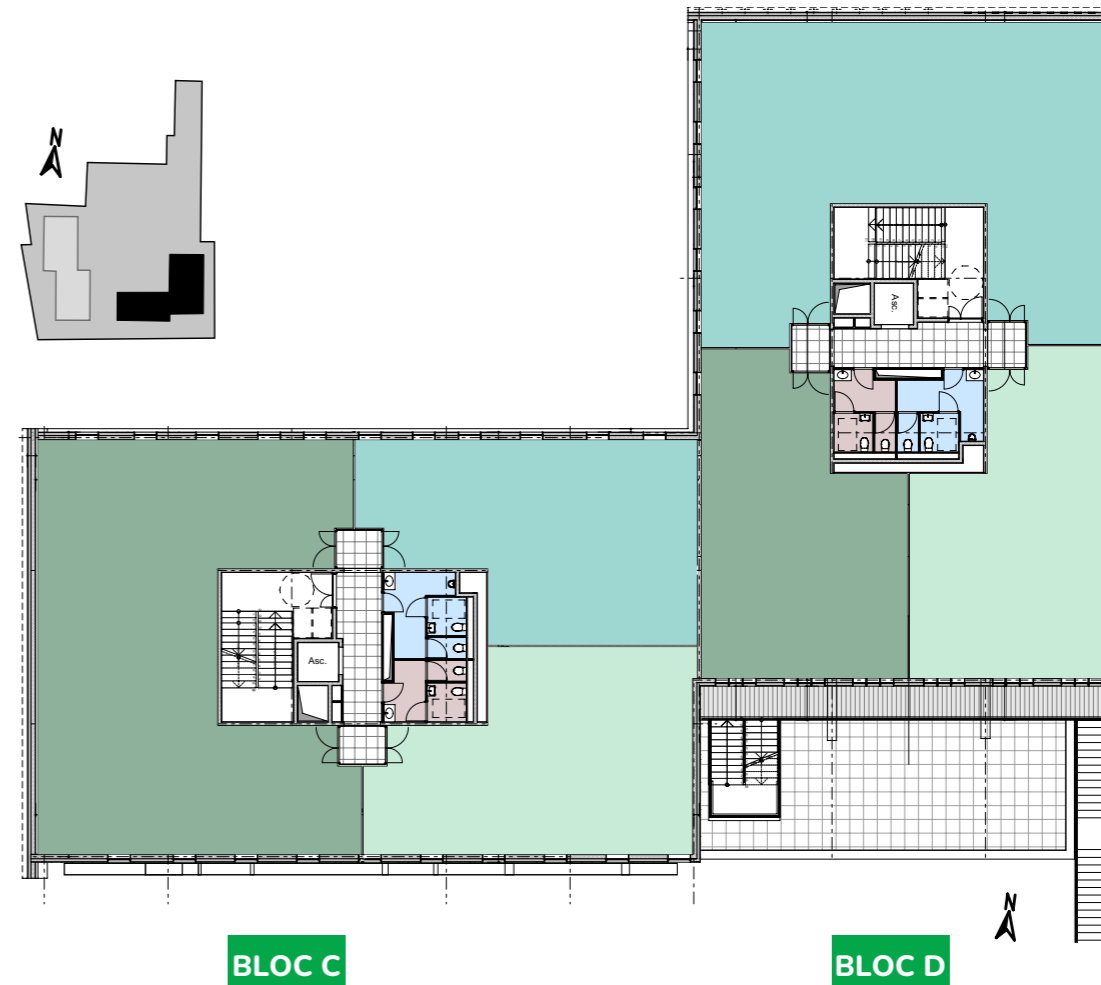
Adisseo, leader mondial des solutions nutritionnelles pour l'alimentation animale, a choisi BOOSTER pour implanter son nouveau centre de recherche appliquée. Il développe 2 000 m² de bureaux et 1 800 m² de laboratoires.

Depuis fin 2023, ce sont 160 chercheurs et techniciens qui travaillent sur des programmes d'études concernant de nouvelles molécules et enzymes pour la nutrition préventive des vaches, poules ou poissons de nos élevages.



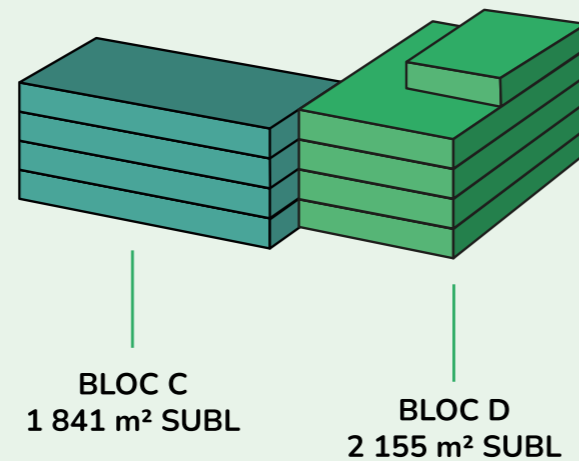
PROGRAMMATION

**BOOSTER 2
LABORATOIRES
ET BUREAUX, 3 996 M²
EN ÉTAGES DIVISIBLES
À PARTIR DE 479 M²
ET UN SOCLE ACTIF.**



Si l'organisation de l'immeuble (en R+3 et Attique) est propice à l'implantation d'un utilisateur unique, il est également divisible en plusieurs entités indépendantes (verticalement par bloc ou horizontalement par étage courant à partir de 479 m²).

Quelle que soit la configuration de partage des surfaces, BOOSTER 2 offre une flexibilité optimale de personnalisation en fonction des besoins de chaque entreprise occupante.



Attique

D - 167 m² SUBL - 1 lot

R+3

C - 489 m² SUBL
divisibles en 3 lots

D - 493 m² SUBL
divisibles en 2 lots

R+2

C - 481 m² SUBL
divisibles en 3 lots

D - 486 m² SUBL
divisibles en 2 lots

R+1

C - 472 m² SUBL
divisibles en 3 lots

D - 479 m² SUBL
divisibles en 2 lots

RDC

C - 399 m² SUBL - 1 lot

D - 530 m² SUBL - 1 lot

ERGONOMIE ET DESIGN : UN CADRE DE TRAVAIL UNIQUE À S'APPROPRIER PLEINEMENT

Si le parti pris architectural, la qualité du bâti ou la performance énergétique restent des points d'attention qui caractérisent les réalisations du Groupe em2c, la question des nouveaux usages au travail (hyper-connectivité, nomadisme, gestion collective des projets) mène à des réflexions spécifiques au sein de nos équipes sur les aménagements intérieurs. Imaginer de nouveaux immeubles connectés, proposer des espaces dédiés au travail collaboratif tout en offrant des bureaux dévolus à l'individu et à sa concentration... l'offre globale de Booster entre dans l'ère des nouveaux espaces de travail.

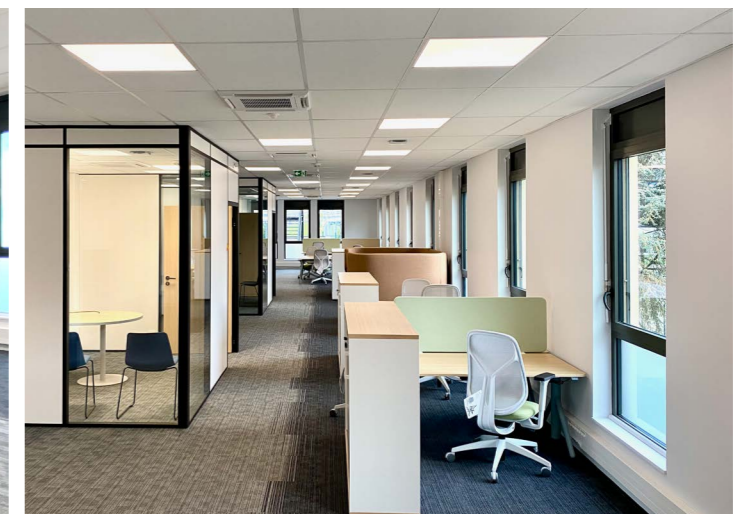
[bycodesign DES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS, VECTEURS DE DIFFÉRENCIATION

Booster peut également être livré, aménagé et non cloisonné ou totalement aménagé, cloisonné, meublé et décoré selon les normes de qualité fixées par la signature « ByCodesign » du Groupe em2c. En travaillant sur l'aménagement des volumes, le cloisonnement des surfaces mais également sur le choix des matériaux et la colorimétrie intérieure des locaux, em2c ByCodesign crée des espaces qui favorisent d'abord la qualité d'usage. En intervenant également sur la décoration, la signalétique, l'éclairage et le mobilier (contract ou sur-mesure), le groupe em2c invente de nouveaux espaces où le bien-être devient source de productivité.

14



15



UN MIX TERTIAIRE - LABORATOIRES OFFRANT LA PLUS GRANDE SOUPLESSE D'AMÉNAGEMENT

16



ESPACES DE RESPIRATION, DES TERRASSES ACCESSIBLES

Dans le prolongement des généreuses toitures végétalisées, Booster propose des balcons en étage courant ainsi que quatre terrasses privatives en attique. Ces dernières se prêtent tout particulièrement à l'implantation d'un étage de Direction ou d'espaces de convivialité. Lieux de respiration, zones de réception, espaces d'exception... ces terrasses participent au bien être des utilisateurs tout en renforçant le prestige et l'identité du programme.



17

UN ENGAGEMENT FORT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Une opération durable et responsable, inscrite dans les exigences de responsabilité environnementale désormais incontournables :

- ▶ Une opération 100 % béton bas carbone
- ▶ Un projet certifié BREEAM International New Construction 2016, option Shell and Core, au niveau Very Good,
- ▶ Des produits géo-localisés, réutilisation des eaux pluviales, volet paysager fort,
- ▶ Une démarche éco-responsable, en privilégiant les sociétés locales.

BOOSTER

UN PROGRAMME AXÉ SUR LA QUALITÉ D'USAGE ET L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Adresse

Rue Prosper Monnet 69190 SAINT FONS

Surface SUBL

7819 m²

BOOSTER est un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments. Les niveaux sont aménagés en bureaux accessibles au public. Bâtiment ERT, il peut accueillir 1 personne pour 10 m² SUBL soit 781 personnes. 20 % des surfaces utiles sont imaginées en salles de réunion.

L'ensemble est doté un parc de stationnement commun de 113 places en surface et en cœur d'îlot ainsi que d'un abri pour les deux roues de 120 m² (non accessible au public).

ARCHITECTURE

Les niveaux des bâtiments varient du R+3 (pour BOOSTER B et C) au R+4 (R+3 plus attique pour BOOSTER A et D).

Structure de type poteaux poutre en béton armé, degré de résistance au feu de 1 heure.

Hauteur Bâti

Construction d'environ 16,75 m de hauteur en R+3 pour BOOSTER B et C.

Construction d'environ 19,59 m de hauteur en R+4 (R+3 plus attique) pour BOOSTER A et D.

Hauteurs libres

- 4,50 m en RDC de dalle à dalle
- 4,20 m en R+1 de dalle à dalle
- 2,70 m en étage courant HSP (R+2 – R+3 et attique).

Trame de façades (bureaux)

Une trame standard en façade de 2,70 m permettant une grande flexibilité de l'aménagement.

Divisibilité / profondeur des plateaux de bureaux

La profondeur des plateaux de bureaux est de 16 mètres permettant des aménagements intérieurs aisés autant en open-space qu'en bureaux cloisonnés. Divisibilité des niveaux de bureaux en 3 lots maximum (surface minimale de l'ordre de 162 m²).

Les plots BOOSTER A et D en attique, reçoivent des terrasses généreuses accessibles pour le confort des utilisateurs.

CHARGES D'EXPLOITATION

Bureaux - 350 kg / m²

Laboratoires - 500 kg / m² (RDC / R+1)

Terrasses accessibles - 500 kg / m²

FAÇADES

Conception Bioclimatique

L'ensemble immobilier judicieusement implanté orienté au sud a été étudié afin de bénéficier d'un apport généreux de lumière naturelle tout en traitant l'excès d'apport calorifique en été. Pour de meilleures performances thermiques, les façades bénéficient d'une **Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)** en étage et d'une Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI) au RDC en béton matricé. Elles sont composées du complexe suivant :

- **Double vitrage** : isolant à faible émissivité, indice d'affaiblissement acoustique élevé
- **Brise soleil (BSO)** manuel en façades Est – Ouest et Sud / Stores screen en façade Nord
- **Menuiserie aluminium** thermo-laqué, ouvrant à la française
- **Terrasses lames bois** ou composite.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Certification visée

BREEAM Niveau Very Good Performance énergétique conforme à la RT 2012.

Respect PPRT Vallée de la Chimie

Le bâtiment a été conçu afin de respecter les prescriptions relatives à la toxicité et la surpression.

Gestion des eaux pluviales

Mise en place de cuves de récupération des eaux de pluie (40 m³ environ).

CONFORT

Chaleur / rafraîchissement

L'ensemble du projet est chauffé, ventilé, rafraîchi. Un système de type Pompe A Chaleur air/eau (commandée individuellement par lot) permet une régulation du chaud et du froid selon la saisonnalité.

- Delta de température été : -6° par rapport à la température extérieure (32° ext)
- Unité de traitement en faux-plafond implanté toutes les deux trames
- Pilotage individuel par commande filaire des unités intérieures.

ÉLECTRICITÉ / ÉCLAIRAGE

Courant Fort

- Plancher technique
- Nourrice de 4 prises de courants 10/16 A 1 bloc toutes les deux trames
- Chaque lot est alimenté par un comptage de type tarif bleu
- Parties communes de l'immeuble alimentées par un comptage de type tarif jaune.

Courants faibles

- Pré-équipé en fibre optique dans local technique
- Gaine palière en attente pour la desserte des différents lots.

Éclairage

Éclairage par pavés LEDS niveau moyen 350 Lux.

- Système de détection pour l'éclairage des parties communes.

PRESTATIONS

Ascenseurs

4 appareils ascenseurs

Charge 630 kg

Contrôle d'accès, interphone, surveillance vidéo

- Porte semi-automatique en entrée d'immeuble
- Contrôle d'accès par badges « VIGIK »
- Portier par badge et visiophonie.

Les bureaux sont livrés finis (sols, murs, faux plafond).

Les laboratoires sont livrés bruts, hors câblage informatique et aménagements réalisés par le preneur.

- Faux-plafonds : Dalles minérales 120 x 60 cm T15
- Revêtement de sol / Moquette en dalles plombantes 50 x 50 cm classement U3P3.



BOOSTER 1 – Façade Ouest



BOOSTER 2 – Façade Nord

**BOOSTER
EST UN
PROGRAMME
DÉVELOPPÉ
PAR LE
GROUPE EM2C**



Aménageur, promoteur, constructeur, ensemblier urbain engagé dans l'immobilier depuis 34 ans, le Groupe em2c a rejoint le cercle vertueux des sociétés à mission. Il accompagne les grands groupes comme les PME/PMI et les collectivités dans leur politique de développement économique. Ses réalisations s'inscrivent dans la promotion d'un écosystème immobilier et urbain éco-responsable et accessible à tous. Sa maîtrise de tous les métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en fait un intégrateur urbain indépendant unique sur son marché. Avec une approche globale, doublée d'une expertise tous secteurs d'activités confondus, il livre des projets sur mesure avec des solutions foncières, financières, techniques et environnementales qui optimisent la pérennité de chaque programme ou réalisation. Intervenant sur la totalité du territoire national grâce à ses agences à Lyon, Nantes et Paris, le Groupe em2c a construit plus de 3,3 millions de m² de locaux professionnels et résidentiel. Il compte 80 collaborateurs. Son siège social est implanté à Vourles (69) au sud de l'agglomération lyonnaise.

www.em2c.com



Lyon Vallée de la Chimie, est une plateforme industrielle et économique majeure intégrée à la première agglomération industrielle de France (Hors Île-de-France). C'est avant tout un projet de territoire porté par la Métropole de Lyon pour impulser et entretenir une dynamique de changement et de régénération du tissu économique. La Mission Lyon Vallée de la Chimie pilote le projet directeur du territoire à l'horizon 2030. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une charte de partenariat qui mobilise 10 grands industriels, la préfecture, la Région Auvergne Rhône-Alpes et France Chimie Auvergne Rhône-Alpes.

www.lyonvalleedelachimie.fr



BOOSTER
bygreenopolis
Bureaux & Labos / Saint-Fons

Cette brochure est éditée par la SAS SAINT-FONS rue Prosper Monet. Elle présente le programme BOOSTER en l'état du projet au moment de l'impression. Elle ne constitue en aucun cas un document contractuel. Le descriptif, les surfaces et les caractéristiques techniques ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis – NOVEMBRE 2024.

► CONCEPTION GRAPHIQUE WWW.KOJAK-DESIGN.COM
► PERSPECTIVES 3D Pixel de Lune