

DOSSIER de Presse



**CENTRE
D'AFFAIRES
ZENITH**

GRANDE HALLE

ZENITH D'AUVERGNE

Contacts presse :
Marie-Luce Bozom
06 15 15 63 20
Michel Jouinot
06 80 22 39 50

Le Centre d'Affaires du Zénith

Le Projet



Les origines

Le Centre d'Affaires du Zénith est né de la rencontre de deux professionnels de l'immobilier désireux de créer un lieu conjuguant espaces de travail, de vie et de bien-être.

Une idée, un concept

L'idée d'un projet tel que le Centre d'Affaires du Zénith est issue de l'esprit prospectif de **François Serre**, créateur de SR Développeur, et de son expérience d'aménageur territorial, acquise au sein de SOMIVAL.

Au début des années 2000, sur l'agglomération clermontoise, une forte demande en immobilier de bureaux, modernes et fonctionnels, adaptés aux nouvelles technologies, pousse à la réalisation de programmes d'envergure.

Clermont Communauté aménage un espace de 33 hectares, accolé au Parc Technologique de La Pardieu, la ZAC des Sauzes.

Dans cet aménagement, SR Développeur est le promoteur de 8 ensembles immobiliers dont Cap 4000, Axis, les Mercuriales et VIP.

Les immeubles se construisent à un rythme soutenu et la totalité des terrains est consommée en 5 ans.

François Serre est persuadé que la demande restera forte, en achat ou en location, si le produit correspond exactement aux besoins et attentes du client, et que son prix se situe dans une fourchette raisonnable.

Il ne peut donc mener seul un tel projet. Il va s'associer avec **Nicolas Roux**, dirigeant de Pro Immo.

Il a rencontré Nicolas Roux, promoteur immobilier beaumontois, dans les années 2000. Ils se sont lié d'amitié et ont travaillé ensemble, sur certains dossiers, avec succès.

De discussions en échanges, ils commencent alors à élaborer le schéma d'un centre d'affaires.

Pour eux, un centre d'affaires doit être un centre de vie avec, certes, une majorité de la surface en bureaux, mais agrégeant aussi des services et des commerces afin de faciliter la vie quotidienne de ses utilisateurs.

Il doit être esthétique et homogène dans son architecture - *antithèse de certains programmes* - et construit avec des matériaux lui permettant de bien vieillir.

Et, surtout, ce Centre d'Affaires doit être facilement accessible en voiture et en transports en commun pour répondre à toutes les attentes.

Une emprise foncière suffisamment étendue doit être libérée.

Par contre, un projet d'une telle ampleur nécessite une assise financière conséquente pour être mené à bien.

Il va très vite apparaître une convergence d'intérêts entre la commune de Cournon, un propriétaire foncier, et SR Développeur et Pro Immo. La complémentarité entre les deux promoteurs pour mener à bien ce projet donnera naissance à **SR Pro**.

La localisation



Situé dans la proche couronne de Clermont-Ferrand, à proximité de la Grande Halle d'Auvergne, le **Centre d'Affaires du Zénith bénéficie de facilités d'accès par la route**, avec l'A75 à 700 mètres. **Mais aussi par le rail** avec la gare «passagers» de Cournon-Sarliève à 400 mètres, à 5 minutes en TER de la gare de La Pardieu, terminus actuel du Tram. La desserte en bus actuelle par la ligne 23 de la T2C et, pour l'avenir, en tramway, lors du raccordement du Zénith et de la Grande Halle au Lycée Lafayette, contribuent à lui garantir une accessibilité mûrement réfléchie.

Autre atout majeur, cette zone d'activité est reliée à la fibre optique par un double réseau physique, France Télécom et Covage, permettant un accès au très haut débit pour le Centre d'Affaires du Zénith.



3 Les acteurs

SR Pro



François Serre, SR Développeur, et Nicolas Roux, Pro Immo se sont associés en 2005 pour créer SR Pro, société entièrement dédiée à ce jour, à la réalisation et la commercialisation du Centre d'Affaires du Zénith. Outre une surface financière suffisante ainsi atteinte, les dirigeants de chacune de deux sociétés apportent leurs expériences et leurs réseaux.

François Serre amène les acquis d'aménageur accumulés durant sa carrière à SOMIVAL sur la région Auvergne.

Mais aussi promoteur d'immobilier à vocation de bureaux et constructeur de bâtiments industriels.

Nicolas Roux détient, pour sa part, une parfaite connaissance du marché de l'immobilier Clermontois, du logement privé à l'immobilier de bureau. Son savoir porte aussi bien sur le foncier disponible dans l'immédiat ou à venir, sur les prix de vente ou de location, sur le coût des travaux annexes selon les zones (*fouilles archéologiques,...*) et, élément important, sur la qualité de l'immobilier ancien disponible. Nicolas Roux est aussi un promoteur-investisseur qui maîtrise parfaitement le montage financier de projets immobiliers destinés à la location à de grosses entreprises du tertiaire.

En rejoignant l'équipe en 2007, **Cédric Serre**, apporte, lui, ses connaissances de la gestion immobilière et des besoins des entreprises du tertiaire acquises comme Responsable des services généraux au sein de grandes entreprises et lors de ses missions d'implantations d'entreprises ou d'unités de production de services en France. Il possède «l'approche client grands comptes».

SR Développeur



SR Développeur a été créé en 1991 par François Serre. Il est tout d'abord présent sur le marché du bâtiment industriel, avant de se spécialiser dans l'immobilier tertiaire de bureaux, de services et de locaux commerciaux. Avec plus de 35.000 m² de bureaux réalisés, SR Développeur a acquis un réel savoir-faire en matière d'immobilier tertiaire et s'inscrit comme l'un des principaux promoteurs immobiliers d'entreprise de l'agglomération clermontoise. SR Développeur rassemble l'ensemble des compétences nécessaires à la mise au point de produits de qualité en s'entourant de spécialistes de la construction (*architectes, économistes de la construction, bureaux d'études, bureaux de contrôle...*) régulièrement mis en concurrence.

Cette organisation, à effectif réduit, donne à SR Développeur une grande réactivité, tout en fournissant à ses clients des produits bénéficiant d'un remarquable rapport qualité/prix en raison de ses frais de structure réduits. Mais aussi en bénéficiant des avantages de la mise en concurrence et d'une veille permanente analysant et confrontant innovation, nouvelles techniques et nouvelles idées.

Pro Immo



Nicolas Roux est une figure atypique du milieu de l'immobilier clermontois.

A la sortie de son service militaire, dans la même année, il passe et obtient son baccalauréat, devient Champion d'Auvergne de cyclisme sur route et Agent commercial dans une agence immobilière.

Au bout d'un an, il se met à son compte comme négociateur immobilier, en 1983. En 1988, il construit son premier immeuble. Il crée, en janvier 1990, l'EURL Pro Immo pour séparer ses activités professionnelles de son patrimoine privé.

Il utilise son réseau sportif pour se développer, et, fait rare, travaille principalement avec des connaissances, voire des amis, dans une totale confiance. Il est aujourd'hui à la tête de deux structures, Pro Immo Transactions, société de location et de vente, en nom propre et EURL Pro Immo, société de promotion immobilière. En outre, il gère des SCI dont il est porteur de parts. Il a ainsi acquis une assise financière qui lui permet de discuter sereinement avec ses banquiers.

Sérénité est d'ailleurs un mot qui lui sied bien, lui qui ne s'emporte que rarement, mais parle par contre, toujours, avec passion, de son métier.

UN PARTENAIRE

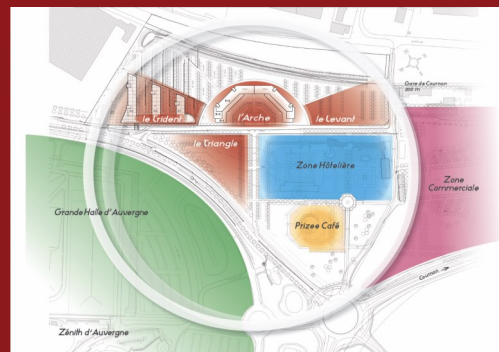
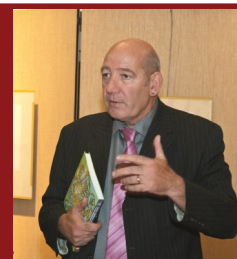
Ville de Cournon : Implanter une zone d'activité tertiaire

La municipalité de Cournon avait la volonté de créer une zone d'activité tertiaire qui ait un caractère réel et qui soit un vrai centre de vie. La zone industrielle, datant des années 1960-1970, était vieillissante et peu attractive pour les entreprises de service. En accord avec la Communauté de Communes de Clermont-Ferrand, cette nouvelle zone a été positionnée en limite Est des terrains du Zénith et de la Grande Halle d'Auvergne. Le propriétaire de cette emprise foncière de plus de 7 hectares était vendeur.

Le souhait de la ville était d'installer un ensemble d'immobilier de bureaux et de services, d'architecture homogène et de qualité, plutôt avant-gardiste, en accord avec la symbolique emblématique des bâtiments du Zénith d'Auvergne.

SR Pro a soumis son projet à la municipalité de Cournon. Le Maire et les élusournonnais ont été immédiatement conquis par ce projet en parfaite adéquation avec la volonté municipale de développement de cette zone et ont émis un avis favorable à sa réalisation.

A ce jour, Bertrand Pasciuto, Maire de Cournon d'Auvergne et son équipe municipale se mobilisent pour que cette zone, vrai lieu de vie avec ses commerces et ses services, soit finalisée par la construction d'une zone hôtelière, sur les terrains autour du château, comme initialement prévu dans le projet global d'aménagement.



La réalisation

La conception

Le projet Centre d'Affaires du Zénith regroupe 9 bâtiments répartis dans quatre ensembles immobilier ; **L'Arche**, **Le Trident**, **Le Levant** et **Le Triangle**, sur une emprise foncière de 6 hectares accolée à la façade Est de la Grande Halle d'Auvergne et du Zénith d'Auvergne.

Commencé en 2006, il se terminera en 2018.

Il représente plus de 25.000 m² de surface, dont 20.000 m² à office de

bureaux et 5.800 m² destinés à l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée.

La conception de cet ensemble, d'un coût total d'un peu plus de 50 millions d'euros, a été confiée à l'architecte **Denis Ameil**. Référence auvergnate, Denis Ameil a conçu les immeubles du Centre d'Affaires du Zénith en écho à l'emblématique Zénith d'Auvergne, dans un style architectural résolument moderne, aux lignes épurées. Une attention

particulière a été portée à la qualité des matériaux pour une longévité technique et visuelle des façades, ainsi qu'à la consommation énergétique.

La volonté d'économie d'énergie de SR PRO dans l'aménagement des bureaux a conduit à la réalisation avec certification BBC (RT 2005) de deux des bâtiments du Trident. Cet effort se poursuit dans la conception du Levant puis du Triangle.

Les choix techniques

Outre les qualités d'isolation, c'est la rapidité de construction, mais à qualité égale ou supérieure, qui a guidé les choix techniques.

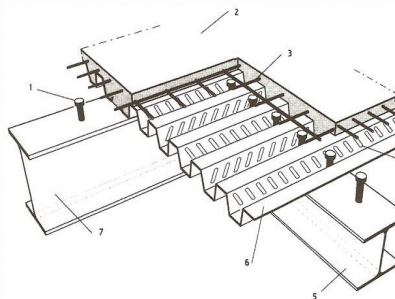
Métal et béton

Le principe utilisé est le système poteaux-poutres métalliques : les poteaux sont livrés finis, à la hauteur totale du bâtiment. Ils sont fixés sur des massifs de fondation, puis assemblés avec la poutraison, comme dans un jeu de mécano.

Pannes et poutres sont ensuite recouvertes d'un plancher collaborant (*bac acier et dalle en béton armé*).

Une dalle de béton, indépendante des plots et isolée du terrain, est coulée au sol du rez-de-chaussée.

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs édifiées en béton sont indépendantes de la structure métallique, gage de sécurité en cas d'évacuation lors d'un sinistre.



Parois extérieures

Elles sont constituées soit de mur-rideau soit de panneaux sandwichs isolants, selon l'orientation et les niveaux.

Le mur-rideau, appelé aussi «façade-rideau», est un mur de façade léger qui contribue à la fermeture du bâtiment mais ne participe pas à sa stabilité. Les panneaux le composant sont appuyés sur une structure. Les charges reposent en réalité sur la fondation principale à l'aide de raccords faits soit aux planchers, soit aux colonnes de l'édifice.

Le panneau sandwich d'enveloppe de bâtiment est un produit composite, fabriqué industriellement à dimension, comportant un parement extérieur métallique, une âme isolante et un parement intérieur métallique solidarisés par adhérence ou collage à l'âme isolante.

Ces composants travaillent ensemble et ne constituent ainsi qu'un seul élément autoportant. Ils présentent différents niveaux de résistance

mécanique, de réaction et de résistance au feu, d'isolation thermique et acoustique, d'étanchéité à l'air, à l'eau et à la vapeur d'eau, ainsi que d'esthétique architecturale.

L'isolation est complétée par 2 couches croisées de laine de verre et d'une membrane d'étanchéité à l'air. La finition intérieure est réalisée à l'aide de plaques de plâtre recouvertes d'un revêtement mural.

Cette technique donne une excellente qualité d'isolation phonique et thermique selon les tests réalisés par SOCOTEC.

Les chemins de câbles sont en plafond et les descentes, verticales, aussi bien pour l'électricité que pour l'informatique, si besoin.

L'espace intérieur présente ainsi de grandes facilités d'aménagements en plateaux, bureaux cloisonnés ou de surfaces selon les besoins du client .



Chauffage et climatisation

Les pompes à chaleur réversibles sont soumises à rude épreuve sous le climat auvergnat et perdent de leur efficacité en hiver avec la nécessité du dégivrage.

Le choix a donc été fait d'installer, par bâtiment de plus de 4000 m², une chaudière à gaz à condensation raccordée au gaz de ville pour le chauffage et un groupe froid électrique air/air pour la climatisation.

Cette séparation présente plusieurs avantages :

- **Le tarif estival d'électricité est plus avantageux pour la production de froid que l'hiver pour la production de chaleur**
- **La mixité des équipements assure une durée de vie plus longue de l'installation**
- **Du fait de sa spécificité, chacun des deux équipements, a un meilleur rendement énergétique**

Les différents circuits étant isolés, la consommation réelle électrique a pu être constatée en Assemblée Générale de copropriété sur 2 ans, ainsi que celle du gaz.

Il en ressort un bilan énergétique financier, chauffage et climatisation, constaté (en 2014 et 2015) de l'ordre de 3,80 € par an au m².

Les ensembles immobiliers

L'Arche



Pour Denis Ameil, Architecte en charge du projet :
«*Tel un arc, L'Arche est composée de deux bâtiments incurvés, symétriques, qui se rapprochent l'un de l'autre jusqu'à ce que leurs toitures se touchent, formant ainsi une arche en forme d'escalier inversé. L'Arche a été imaginée comme une empreinte du Zénith d'Auvergne, à l'image de l'ancien et du nouveau monde après la dérive des continents*».

6.400 m² de bureaux sont répartis sur 3 étages, le rez-de-chaussée présente 2.600 m² de commerces et services.

Commencée en 2006, **L'Arche A** a été livrée en 2007 et **L'Arche B** en 2009.



BÂTIMENTS TERTIAIRES

Caractéristiques certifiées

La marque NF Bâtiments Tertiaires associée au Label HPE atteste du respect d'un niveau minimal :

- de performance énergétique,
- de la qualité associée définie ci-dessous :
 - Qualité Associée 1 : « Ambiance thermique »,
 - Qualité Associée 2 : « Qualité d'air »,
 - Qualité Associée 3 : « Ambiance visuelle »,
 - Qualité Associée 4 : « Ambiance acoustique »,
 - Qualité Associée 5 : « Facilité d'exploitation, d'entretien et de maintenance »,
 - Qualité Associée 6 : « Qualité de la construction ».

Le niveau de performance énergétique est identifié sur l'attestation du Label HPE n°2012/125 Rev. 00 fourni avec le présent certificat.

Certiviva bénéficie d'un mandatement d'AFNOR Certification, d'une autorisation l'Association HQE et d'une accréditation n°5-0054, délivrée par le COFRAC, Certification Produits Industriels, Portée disponible sur www.cofrac.fr

Le Trident

Le Trident est le deuxième ensemble immobilier du projet « Centre d'Affaires du Zénith ».

Il est composé de trois immeubles A, C, E, indépendants et parallèles, reliés entre eux par un bâtiment passerelle, à une extrémité sur rue, au niveau du rez-de-chaussée.

La surface de bureaux est de 7.000 m² pour les trois unités et de 1.000 m² environ de commerces ou services.

Les Trident C et E sont certifiés par la norme « Certification NF bâtiment tertiaire associé au label HPE BBC (*Bâtiment Basse Consommation*) Effinergie 2005 » par CERTIVEA, seul organisme à délivrer ce certificat dans l'immobilier tertiaire.

Ils sont thermiquement très bien isolés (*isolation sous la dalle du rez-de-chaussée, isolant en toiture de 200 mm d'épaisseur au lieu de 120*), étanches à l'air, équipés d'une circulation d'air à double flux, de brise-soleil orientables sur les façades exposées au soleil, de doubles vitrages différents et adaptés à l'intensité du rayonnement solaire selon que les façades sont exposées Sud-Ouest ou Nord-Est et d'une toiture végétalisée. L'éclairage artificiel est



géré comme un appoint à l'éclairage naturel qui est privilégié dans la conception du bâtiment. Outre des détecteurs de présence et des sondes crépusculaires, des variateurs d'intensité modulent l'éclairage artificiel en complément du naturel pour un confort maximal des collaborateurs travaillant sur les lieux. La régulation de température est assurée par un double système de chauffage et de rafraîchissement. La production de chaleur est réalisée par une chaudière à gaz à condensation ; celle de froid par de l'eau glacée produite par un groupe frigorifique électrique.

Le chauffage et le rafraîchissement sont assurés par l'intermédiaire de ventilo-convecteurs à haute efficacité qui s'arrêtent lorsque la température souhaitée est atteinte. Cependant, même en automatisant un maximum de régulations, qu'elles soient thermiques ou lumineuses, l'efficacité optimum d'un bâtiment BBC découle du bon sens et dépend en grande partie du comportement de ses occupants.

Les travaux du Trident ont débuté en septembre 2010. Les bâtiments A et B ont été livrés en juin 2011, le C, commencé en novembre 2010 et livré en septembre 2011, le D livré en avril 2012 et le E au premier semestre 2013.



Le Levant

Le Levant est composé de deux bâtiments, le premier d'un étage et le second de deux. Il sera pourvu de 98 places de parking privé.

Dans sa conception sont notamment prévus :

- une isolation thermique renforcée en plancher, périphérie et toiture
- des brise-soleil orientables extérieurs horizontaux (BSO) sur façades exposées au soleil (Sud, Est, Ouest)
- des mur-rideau en profilé aluminium pré-laqué avec un double vitrage isolant de type «Planitherm» et «Planistar» avec lame d'argon selon l'exposition
- un traitement de l'étanchéité à l'air par joints expansifs et membranes d'étanchéité
- des luminaires encastrés avec gradateur et sonde crépusculaire intégrés, asservis par détecteurs de présence.

Cédric Serre pouvez-vous nous parler du Levant ?

« Le Levant est un ensemble immobilier de 2500 m² à l'Est de l'Arche soumis à la réglementation thermique 2012 (la dernière en vigueur). L'une des spécificités de cet édifice est sa conception permettant d'être facilement divisible, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement. La construction est basée sur une structure métallique, rapide à monter complétée par une isolation extérieure. Il n'y a donc pas de mur porteur et peu de poteau à l'intérieur. Ce système peut rappeler les assemblages Meccano que beaucoup d'enfants ont connu. Le bâtiment est également équipé en fibre optique en pied de colonne, c'est-à-dire que cette technologie d'accès à internet est directement disponible dans les murs pour une connexion optimale.

Les fondations ont été réalisées fin janvier 2016 et nous livrerons les premiers occupants à la mi-décembre parmi les 15 à 20 locaux, allant de 70 à 400 m². Le taux d'occupation du Levant est, à ce jour, de 60% et devrait atteindre les 80% d'ici la fin d'année. Des activités variées vont prendre place : un pédiatre, un podologue, le Conservateur (société financière qui souhaite des locaux plus grands), une entreprise en négoce de forêt... Le secteur médical est également bien représenté du fait des installations proposées, de leur adaptabilité et de leur accessibilité répondant aux besoins des professions libérales. »



Le Levant entre dans l'aménagement global du Centre d'Affaires du Zénith », confie Denis Ameil.

L'Arche, bâtiment principal, avec sa place ouverte sur les volcans et le plateau de Gergovie, est prolongé au Nord par le Trident, composé de 3 immeubles en épi et en vague montante vers l'extérieur. Le Levant vient équilibrer l'ensemble, au sud, avec 2 immeubles en épi et en dégradé R+1 et R+2. Tout comme les bâtiments du Trident, ceux du Levant seront reliés entre eux par une galerie au toit végétalisé, occupée par des bureaux et commerces, et qui donne de la continuité à l'ensemble architectural. La structure métallique du Levant, élégante et souple, permet de créer de grands espaces intérieurs. Les parois alternent le verre et l'aluminium avec des parties pleines, en tôle acier et panneau sandwich isolant. Les façades sud et est sont équipées de brise-soleil qui leur donnent de la qualité visuelle et évitent un trop grand réchauffement, tout comme les toitures qui sont fortement isolées thermiquement. Les 2 pignons, en panneaux pleins, tout comme ceux du Trident, ou encore la galerie qui court de part et d'autre de l'Arche, confèrent à cet ensemble architectural, cohérent, de la continuité, sans monotonie. Cette architecture, simple, avec un centre très marqué par la place de l'Arche, et des bâtiments en dégradés de part et d'autre, devrait ainsi pouvoir bien évoluer dans le temps.



Le Triangle

Le Triangle, d'une surface d'environ 5.000 m², sera situé en face de l'Arche. Son rendu architectural est en cours d'élaboration (nov 2016).

Il sera édifié sous les nouvelles normes de la Règlementation Thermique 2012, qui succède à la RT 2005 pour le BBC, définissant celles auxquelles répondent les Trident C et E.

Commercialisation

La commercialisation des locaux disponibles au Centre d'Affaires du Zénith se poursuit à un rythme régulier. **Il reste peu de surfaces immédiatement disponibles.**

Le Levant propose encore des surfaces disponibles allant de 80 à 430 m², cloisonnées et câblées ou non.

Des surfaces plus importantes, allant jusqu'à 5 000 m² seront disponibles sur Le Triangle.

Accessibilité

Depuis le 11 janvier 2016, la rue de Sarliève a été prolongée jusqu'à Aubière sur l'avenue de Cournon. Cette ouverture va permettre une meilleure desserte de la rue de Sarliève par les transports en commun. La T2C a mis en place la ligne 23, créant une liaison entre le Zénith et la station de tramway Lafayette. Cette rue accueille maintenant de nombreuses entreprises où travaillent plus de 1.500 personnes. Mais, d'ores et déjà, le Centre d'Affaires du Zénith est à 5 minutes de La Pardieu. Il faut environ 5 minutes à pied pour se rendre à la gare TER de Sarliève-Cournon. Le Centre d'Affaires reste toujours d'une grande facilité d'accès par l'A75.



Un lieu de vie

De multiples services et commerces, ouverts toute la journée, à disposition sur son lieu de travail.

Restauration

Brasserie Le Zénith

Restaurant traditionnel. Réceptions, banquets, mariages, repas d'affaire, repas de groupe. Ouvert du lundi au samedi le midi. Le soir sur réservation.

L'Amandine

Restauration rapide. Produits frais.

Saladerie Vitamines

Saladerie, sandwichs

Conciergerie

Dynamic Concierge, une conciergerie qui fonctionne soit virtuellement par le biais de mails et de communications téléphoniques, soit par présence physique.

Crèches

Deux micro-crèches, **Nid'Ange** et **Des Roses et des Choux**, avec aire de jeux en plein air et salle de jeux intérieure. Sorties ludiques.

Centres de sport

Aquazénith

Premier centre de coaching aquatique d'Auvergne installé sur 240 m² de surface.

Possibilité de pratiquer, dans 2 bassins, 8 activités pour les adultes et 5 pour les enfants dont une activité bébé dès 6 mois, sous la surveillance et avec les conseils de 4 maîtres-nageurs diplômés.

Santéform

Nutrition et sport au service de votre santé.

Le Centre propose des programmes diététiques et d'activités physiques adaptés et personnalisés, établis par des professionnels de la santé.



Centre d'Affaires du Zénith
34 rue de Sarliève
63800 COURNON D'AUVERGNE
Téléphone : 04 73 44 92 24
Fax : 04 73 28 47 36
Mobile : 06 23 05 06 78
www.centre-affaires-zenith.fr

Création : www.phoebus-communication.com

