



Corbas **EcoParc**

La messagerie nouvelle génération

CAPSTONE
INSPIRING CHANGE

“ Rien n’est plus enthousiasmant qu’un projet industriel que l’on partage avec l’ensemble de son environnement et qui participe à la mutation de notre société. ”

Capstone	3
Singularité	4
Expertise	6
Développement durable.....	8
EcoParc - Une marque Capstone	10
Descriptif technique	12
Visiter les bâtiments	18

Programme de Messagerie synthèse

- Corbas (69)
- 2 bâtiments de messagerie à louer
bât. A : 4 333 m²
bât. B : 6 794 m²
bât. A+B : 11 127 m²
- Ratio : 1 porte/78 m²
- Hauteur libre max. : 8.42 m
- Largeur plateforme : 37.50 m
- Permis obtenu
- Livraison : 7 mois après accord
- Programme d'innovations techniques pour la réduction des charges d'exploitation



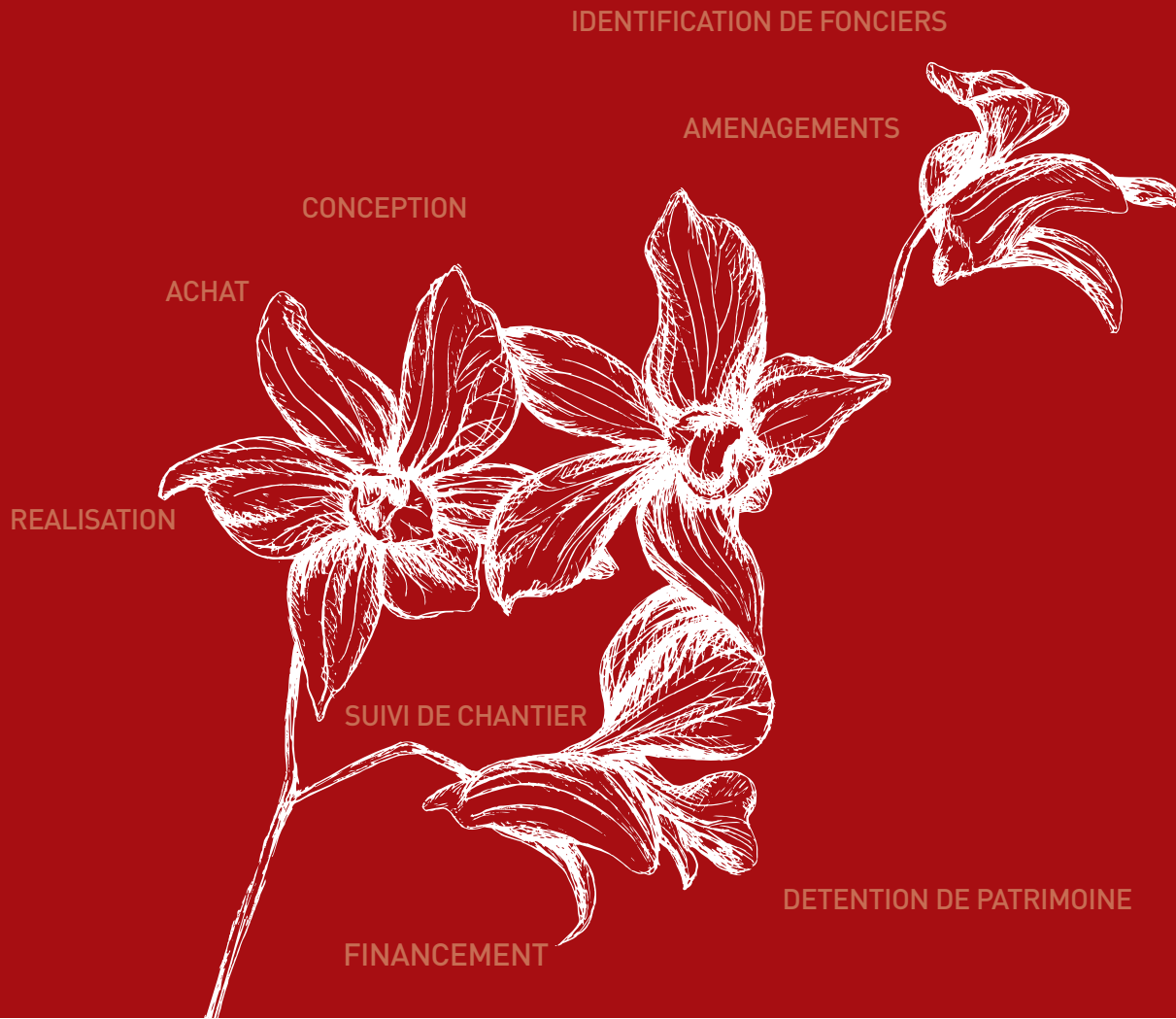
Capstone

Capstone est une **foncière spécialisée en immobilier d'entreprise** organisée au travers de deux divisions : la **promotion** et la **gestion d'actifs**.

La **vision** de **Capstone** est le développement d'une véritable démarche de **partenariat** avec ses clients industriels et la réduction des effets de cycles immobiliers par une **diversification** des types d'actifs. **Capstone** peut donc **s'engager** sur une large gamme d'actifs immobiliers en adaptant les projets au plus près des cahiers des charges opérationnels de ses clients.

Plus particulièrement, et pour répondre à des problématiques toujours plus complexes, tant techniquement que financièrement, **Capstone a intégré en interne plusieurs métiers d'expertises** : bureau d'études, cabinet d'architecture, maîtrise d'ouvrage, ingénierie financière, gestion d'actifs. La valeur ajoutée pour nos clients est donc fortement appréciée.

Capstone est un fonds luxembourgeois regroupant des investisseurs privés de plusieurs nationalités.



“Définissons ensemble vos besoins et votre projet.”



Singularité

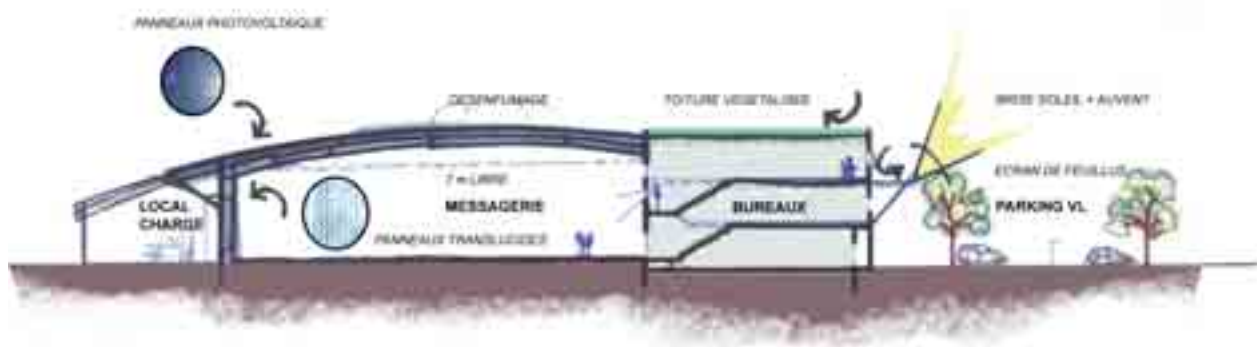
Capstone se veut un partenaire à part entière des projets industriels de ses clients. Notre accompagnement va de la réalisation de nouveaux projets immobiliers à la mise en place de différentes stratégies de partenariat, dans un souci de création et de partage de richesse équilibrés.

PARTENARIAT

JOINT VENTURE

CONTRAT CADRE

INTEGRATION D'ACTIFS EN COMMUN





Nous croyons que seules la **créativité** et l'approche sur mesure permettent de créer des liens uniques et de la valeur **durable**.

Chez **Capstone**, la créativité passe par l'**innovation** technologique et la volonté d'initier de nouveaux standards.

Notre offre s'articule autour de vos projets. Notre équipe prend en charge leur mise en œuvre intégrale en vous proposant un **point de contact unique**. L'esprit **Capstone** est un esprit de simplicité et de **confiance**.

CREATIVITE

Le succès de tout projet industriel repose sur la bonne gestion de l'information et sur le respect de la **confidentialité**. La maîtrise en **interne** de l'ensemble de la chaîne est la garantie de notre indépendance. Nous vous assurons donc une discrétion vis-à-vis de votre marché.

CONFIDENTIALITE

SIMPLICITE

"L'innovation systématique requiert la volonté de considérer le changement comme une opportunité."



Ecoparc, une marque Capstone

Corbas Eco Parc regroupe l'ensemble des innovations technologiques portées par Capstone. Ce programme de haute qualité dédié à la Messagerie Urbaine veut créer une nouvelle référence en matière d'intégration industrielle en milieu urbain.



À Mer, 24000 m² pour Coliposte. Un bâtiment conçu autour d'un processus entièrement automatisé. Cette réalisation fut particulièrement complexe notamment par l'étude et la mise en œuvre des flux électriques.

- **Le bureau d'études R3i** a développé depuis 15 ans une expertise reconnue en termes d'innovation et de maîtrise technique.
- La conception architecturale des bâtiments et leur intégration dans leur environnement sont confiées à leur cabinet d'architecture Inótu.
- **R3i** a développé un savoir-faire aigu en matière de réalisation de ses projets. Les chantiers sont conduits sous son entière responsabilité sans délégation à des tiers.



CAPSTONE
INSPIRING CHANGE





Capstone fédère ces différentes expertises autour de son métier de développeur, ce qui lui permet de créer des projets sur mesure.

Nous montons des opérations immobilières en coordonnant toutes les compétences, et en conduisant les projets de bout en bout, des recherches foncières au suivi du chantier, tout en assurant la conception des bâtiments et les relations avec les collectivités locales.

Capstone, c'est donc l'assurance d'un suivi global de votre projet.

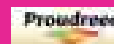
Notre mission : suivre des entreprises dans leur développement actif et les accompagner à long terme.

Notre métier : maîtriser tout le processus de conception et de réalisation de projets immobiliers industriels et gérer nos actifs sur le long terme.

LONG TERME

INDEPENDANCE

Une confiance partagée :



Développement durable

Pour **Capstone**, le respect de l'environnement n'est ni une contrainte de plus, ni un phénomène de mode. C'est le nouveau paradigme d'un développement économique, qui associe croissance durable et création de valeurs.

Capstone est non seulement conscient de sa responsabilité d'acteur économique face aux défis environnementaux de notre siècle, mais a décidé mieux encore de faire de ces défis des occasions d'économies et d'innovations, de valorisation pour **Capstone** et pour ses clients.



LA GESTION DES RESSOURCES

ENERGIE

DECHETS

EAU

Un cycle

production → transformation → réutilisation

Pour **Capstone**, le nouveau modèle de production, dans notre économie, sera celui de la transformation, du recyclage et de la valorisation. Ce cycle de production permet les économies d'énergie, la réduction des déchets, et finalement la durabilité de l'économie. Les projets **Capstone** intègrent ces paramètres : réutilisation des eaux de pluie, conservation de l'électricité.



Energie

Les principales énergies utilisées dans notre économie sont d'origine fossile. En quantités limitées par nature, elles se révèlent coûteuses et polluantes. Aujourd'hui, un large éventail de technologies permet l'utilisation d'énergies renouvelables.

Capstone sélectionne les dernières technologies les plus efficaces pour en faire bénéficier ses clients : membranes photovoltaïques, système d'auto régulation thermique, recyclage des eaux, isolation bi-densité, pompe à chaleur...



CRÉATION DE RICHESSE POUR L'UTILISATEUR

Deux principes guident la conception et la réalisation de nos bâtiments industriels :

- L'efficacité opérationnelle
- La réduction des coûts d'exploitation par l'utilisation d'écotechnologies novatrices.

Les éco-projets Capstone sont donc des atouts essentiels pour nos clients. D'abord **en termes d'image** : leurs sites industriels sont perçus comme étant particulièrement en phase avec les grandes orientations économiques et politiques de notre époque. Ensuite **en termes financiers** : l'éco-économie est une création de richesse, puisque les technologies que nous utilisons permettent à nos clients de réduire leurs coûts d'exploitation et d'améliorer leur rentabilité.

Des projets innovants et durables

Les clients de **Capstone** investissent dans des projets économiques, innovants, et conçus pour le long terme. Ils sont d'ores et déjà préparés aux évolutions des modes de production qui se produiront dans les vingt prochaines années. Ils se positionnent dès maintenant comme des leaders de la nouvelle économie.

Corbas Ecoparc Deux bâtiments de messagerie

Connaître l'EcoParc

L'EcoParc est composé de deux bâtiments de messagerie totalement indépendants ainsi que d'un poste de garde et d'une station de lavage pour poids lourd.

L'EcoParc est **résolument novateur**. Ses toitures courbes permettront l'installation de **membranes photovoltaïques**.

Par ailleurs, cette géométrie permet un écoulement aisé des eaux pluviales et **élimine toutes les contraintes techniques** et d'entretien des descentes d'EP. La zone d'exploitation ne souffre donc d'aucun passage de réseau de toiture.

Les parties hautes des façades des bâtiments seront composées de **panneaux translucides** (Dampalon) augmentant de façon importante la luminosité naturelle et diminuant en conséquence le recours à l'éclairage électrique.

Afin de rendre l'exploitation la plus

souple possible et en particulier pour l'installation éventuelle de process automatiques, la hauteur libre est de 6 m au point le plus bas et 8.42 m au point haut.

La circulation au sein du site s'effectue **en sens giratoire unique** afin de réduire au minimum les risques d'accidents. De même, la mise à quai oblige de "casser" à gauche pour une visibilité optimale.



Une desserte géographique exceptionnelle

Corbas jouit d'une situation géographique exceptionnelle, se trouvant au cœur des échanges autoroutiers Nord-Sud-Est.

Parce que l'**EcoParc** se situe en **accès immédiat** à la rocade lyonnaise, la distribution urbaine est aisée en tout point.

Tableau des distances

11 km - Lyon centre (presqu'île) par autoroute

5 km - Vénissieux-Corbas

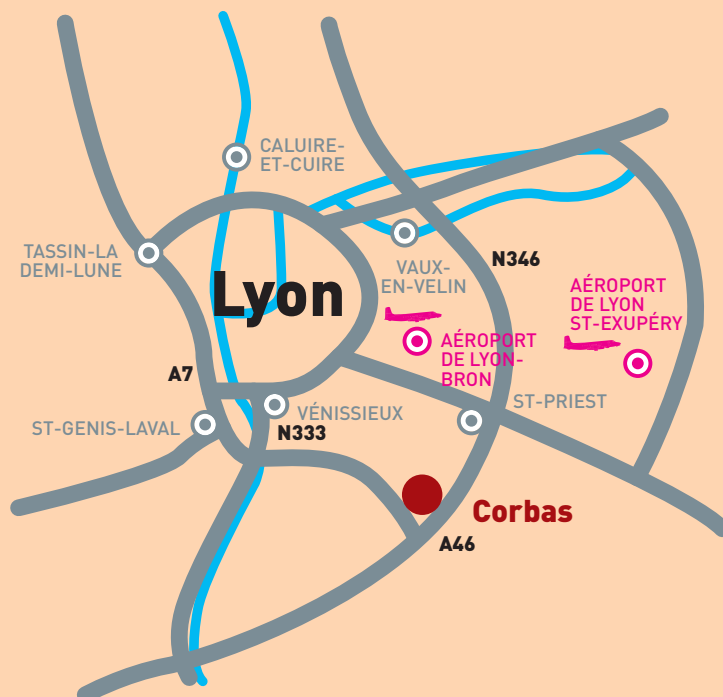
10 km - Sud-Est de Lyon

13 km - Site aéroportuaire de Lyon-Bron

24 km - Site aéroportuaire de Lyon-St-Exupéry

34 km - L'Isle d'Abeau - parc logistique

02 km - Autoroute A 46 - Contournement Est



Gestion du parc

- Les bâtiments peuvent être loués de façon séparée, ou comme un ensemble.
- La location du local gardien et de la station de lavage est répartie au prorata des surfaces.
- Une gestion externe du local gardien et de la station de lavage peut être envisagée.

Délais de mise à disposition

- Le **permis de construire** est obtenu et purgé **de tout recours**.
- Les bâtiments peuvent être mis à disposition **7 mois** après accord.

Descriptif technique

DESCRIPTIF

Adresse : 24 avenue du 24 août 1944
69960 Corbas

Bâtiments

	Bâtiment A	Bâtiment B
Exploitation	4 333 m ²	6 794 m ²
Loc. charge	81 m ²	81 + 75 m ²
Bureaux Rdc	217 m ²	330 m ²
Bureaux R+1	214 m ²	328 m ²
Bureaux R+2	208 m ²	322 m ²
Extension R+3	N/A	N/A
Superficie	5 053 m ²	7 930 m ²
Superficie A+B	12 983 m ²	

- Local de charge (sans autorisation)
- Poste de garde : 93 m²
- Station de lavage : 142 m²
- Possibilité d'extension d'un étage de bureaux supplémentaire par bâtiment.

STRUCTURE GENERALE

Structure

- Charpente : métal ou bois
- Structure verticale : métal ou bois

Dallage

- Résistance 3T/m²
- Possibilité de renforcement ponctuel
- Largeur des bâtiments : 37,50 m
- Hauteur libre sous poutre :
6.00 m au point le plus bas
8.42 m au point haut
- Réseau RIA calorifugé
- Aires béquillage béton : 3 m de large

Couverture

- Superficie toiture : 14 595 m²
- Pourcentage lanterneaux : 1%
- Couverture toiture : membranes photovoltaïques
- Non descente de réseau EP sous dallage des bâtiments



COUPE SUR ENTREPOT

Bâtiment A

Nombre de portes à quai PL : 12

- > Décaissement 120 cm
- > Equipées de niveleurs hydrauliques
- > Non présence de SAS étanche

Nombre de portes à quai petit gabarit : 40

- > Décaissement 80 cm
- > Equipées de ponts basculants manuels

Nombre total de portes à quai : 52

- > Portes métalliques manuelles
- > 1 porte de plein pied : 4.00l x 4.50h

Bâtiment B

Nombre de portes à quai PL : 20

- > Décaissement 120 cm
- > Equipées de niveleurs hydrauliques
- > Non présence de SAS étanche

Nombre de portes à quai petit gabarit : 66

- > Décaissement 80 cm
- > Equipées de ponts basculants manuels

Nombre total de portes à quai : 86

- > Portes métalliques manuelles
- > 2 portes de plein pied : 4.00l x 4.50h



Descriptif technique

FAÇADES & MENUISERIES EXTERIEURES

Longrine périphérique 60 cm
Bardage simple peau horizontal
Parties supérieures de toutes les façades translucides (Dampalon)

VOIRIES & AMENAGEMENTS EXTERIEURES

Largeur des cours : 34 m (A) et 33 m (B)
Largeur cour commune : 60 m
Nbr de parkings PL : 21
Nbr de parkings PL hors clôture : 4
Total Nbr parking PL : 25
Totem : un par bâtiment

ISOLATION / CHAUFFAGE / RESEAUX

Isolation toiture

➤ Laine de roche 80/100 mm bi-densité

Isolation thermique des bureaux

➤ Toit végétalisé
➤ Fenêtres équipées de auvent et de brise-soleil
➤ Double vitrage à isolation thermique renforcée
➤ Murs : Charpente métallique, bardage double peau (isolation 100 mm), doublage placostil + seconde isolation 50 mm

Alimentation sanitaire

➤ Par recyclage des eaux de pluies

Alimentation station de lavage

➤ Par recyclage des eaux de pluies

Chauffage bureaux

➤ Par convecteurs électriques
➤ Non présence de chauffage dans les plateformes



EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Comptage électrique indépendant pour chaque bâtiment

- > Goulotte suspendue périphérique sous poutre dans l'entrepôt permettant une distribution aisée d'un réseau supplémentaire

Espaces bureaux

- > Goulottes périphériques
- > Nbr de prise électrique par poste : à définir
- > Non présence de câblage informatique
- > Non présence de prise informatique

ECLAIRAGE

- Entrepôt : 200 Lux
- > Projecteurs accrochés sur bâtiments
- > Aire de manœuvre : 80 lux
- > Eclairage par mat
- > Voies de circulation : 30 lux
- > Espaces bureaux : 400 lux en espace décroisé
- > Luminaires encastrés dans faux plafonds
- > Type T5 – basse luminance

Détecteur de présence

- > Locaux sociaux
- > Sanitaires
- > Couloirs de circulation

TELECOMMUNICATION & INFORMATIQUE

Interphonie entre les bâtiments A et B et le local gardien

SECURITE ACTIVE & PASSIVE

Sécurité des flux

- > Flux d'entrée / sortie scindés
- > Poste de garde / sécurité

- > Portail manuel entrée / sortie
- > Barrières levantes entrée / sortie
- > Site entièrement clôturé par grillage de 2 m de hauteur

Détection incendie

- > Présence de détecteurs dans les bureaux
- > Non présence de réseau de sprinkler
- > Non fourniture des extincteurs
- > Non présence d'un système d'alarme
- > Non présence d'un système badge

FINITIONS

Sous bac (sous toiture)

- > Peinture banche laquée
- > Numérotation des portes à quai

Totems

- > Indication numéros de portes
- > Noms des sociétés
- > Eclairage
- > Marquages au sol des voiries

Espaces bureaux

- > Sol : Dalle de moquette U3P3 50 x 50cm
- > Doublage mural : Placoplâtre
- > Couverture mural : peinture
- > Faux plafonds : Dalles minérales
- > Non présence de cloisonnement

Sanitaires

- > Sol : grès cérame 30 x 30 cm
- > Murs : grès cérame 30 x 30 cm toute hauteur
- > Plafond : peinture
- > Urinoirs sans eaux
- > Douches
- > Meubles : encastrés

Poste de garde

- > Salle chauffeurs
- > Sanitaires chauffeurs
- > Salle de repos gardien
- > Douche

Descriptif technique

Eco-initiatives de Corbas EcoParc

ENERGIES TRANSFORMÉES



Production d'énergie

- Production d'énergie par couverture des toits de membranes photovoltaïques

Economies d'électricité

- Haut de façade translucide pour éclairage naturel
- Luminaires T5 dans les bureaux
- Luminaires à haut rendement dans l'entrepôt
- Détecteurs de présence dans les locaux sociaux et parties communes
- Toits végétalisés pour réduire les variations thermiques

A photograph of a bright sun shining through a blue sky with scattered white clouds.

LUMIERE

A close-up photograph of several clear water droplets resting on a vibrant green leaf.

EAU

A photograph looking up at tall, slender trees in a forest, with sunlight filtering through the canopy.

BOIS

A photograph showing a piece of crumpled, light-colored material, possibly recycled paper or fabric, lying on dark brown soil.

RECYCLAGE

ENERGIES NATURELLES



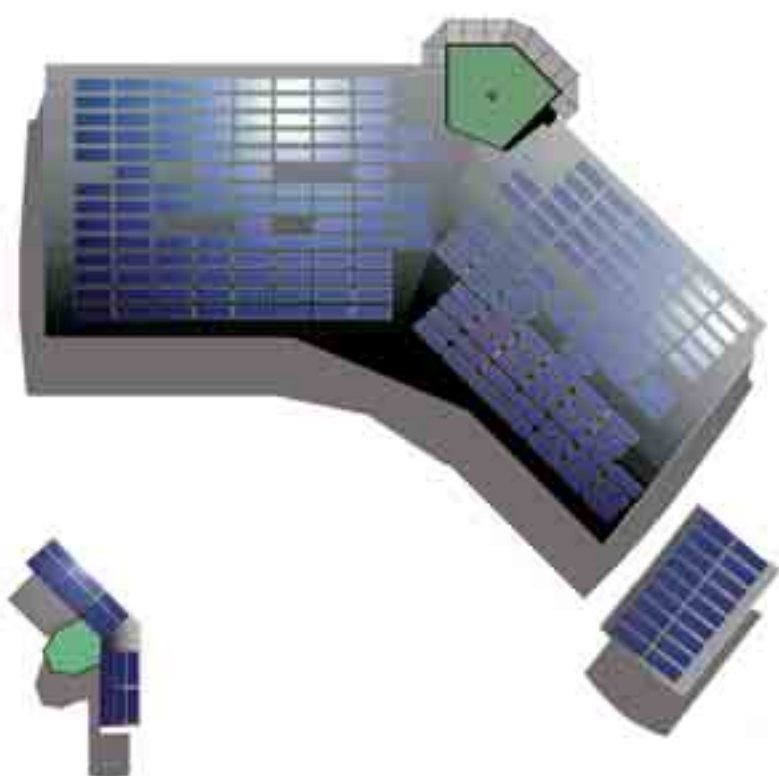
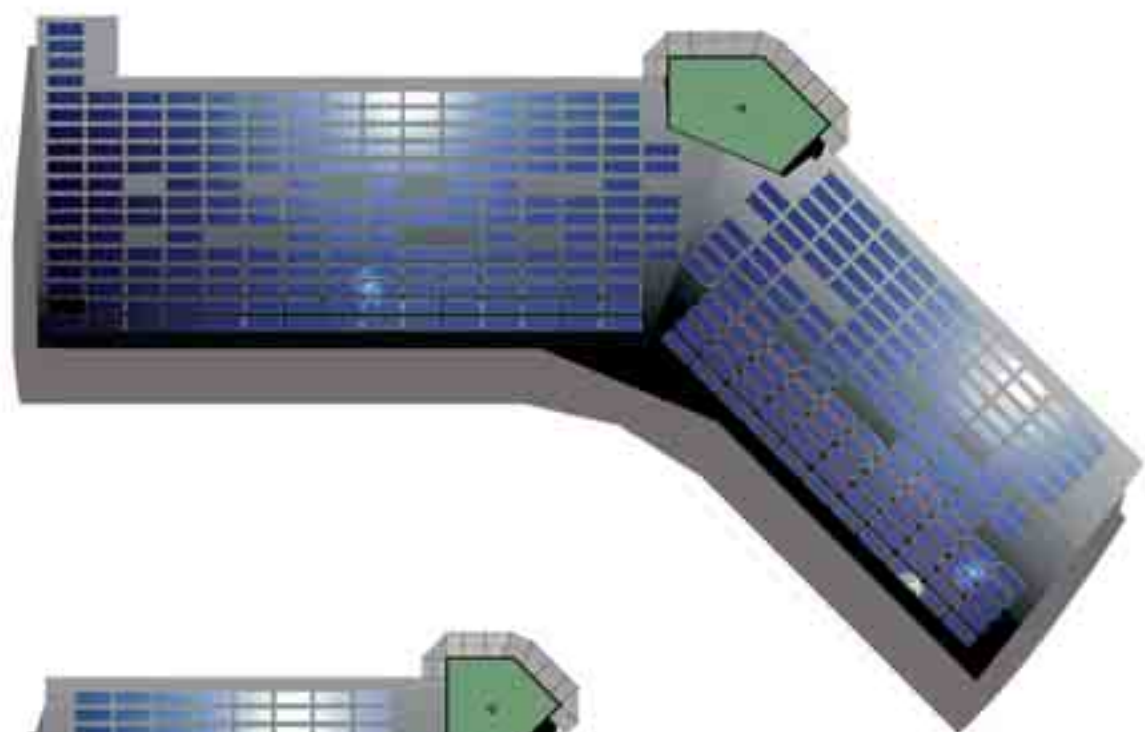
Recyclage matériaux

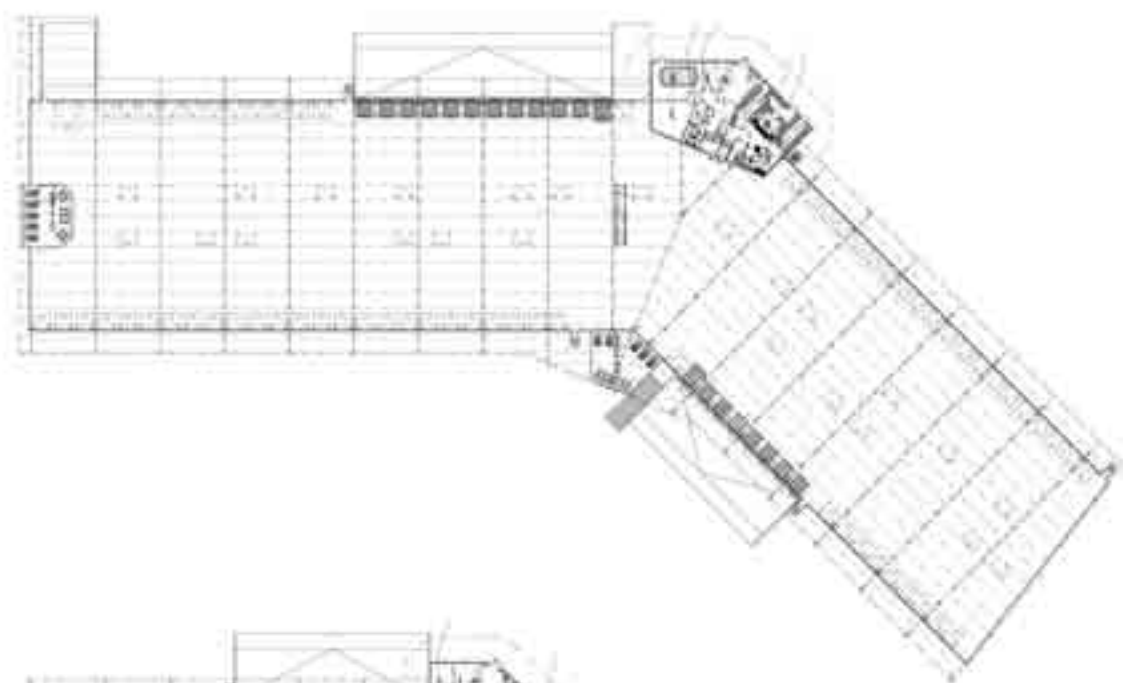
- Recyclage et réutilisation sur site des matériaux déjà présents
- Recyclage des matériaux démolis

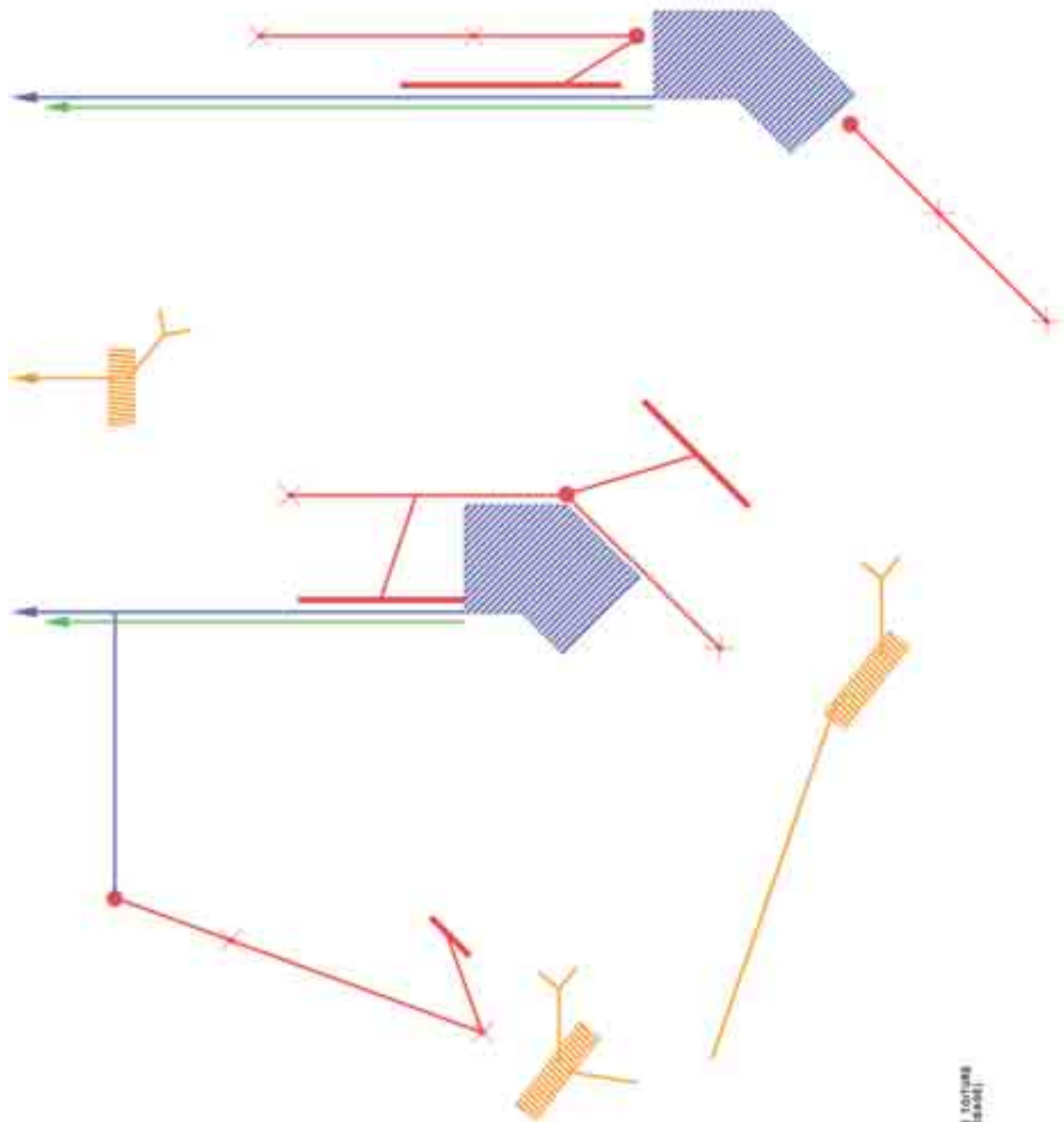
Economies d'eau

- Récupération des eaux de pluie :
 - pour les sanitaires
 - pour la station de lavage

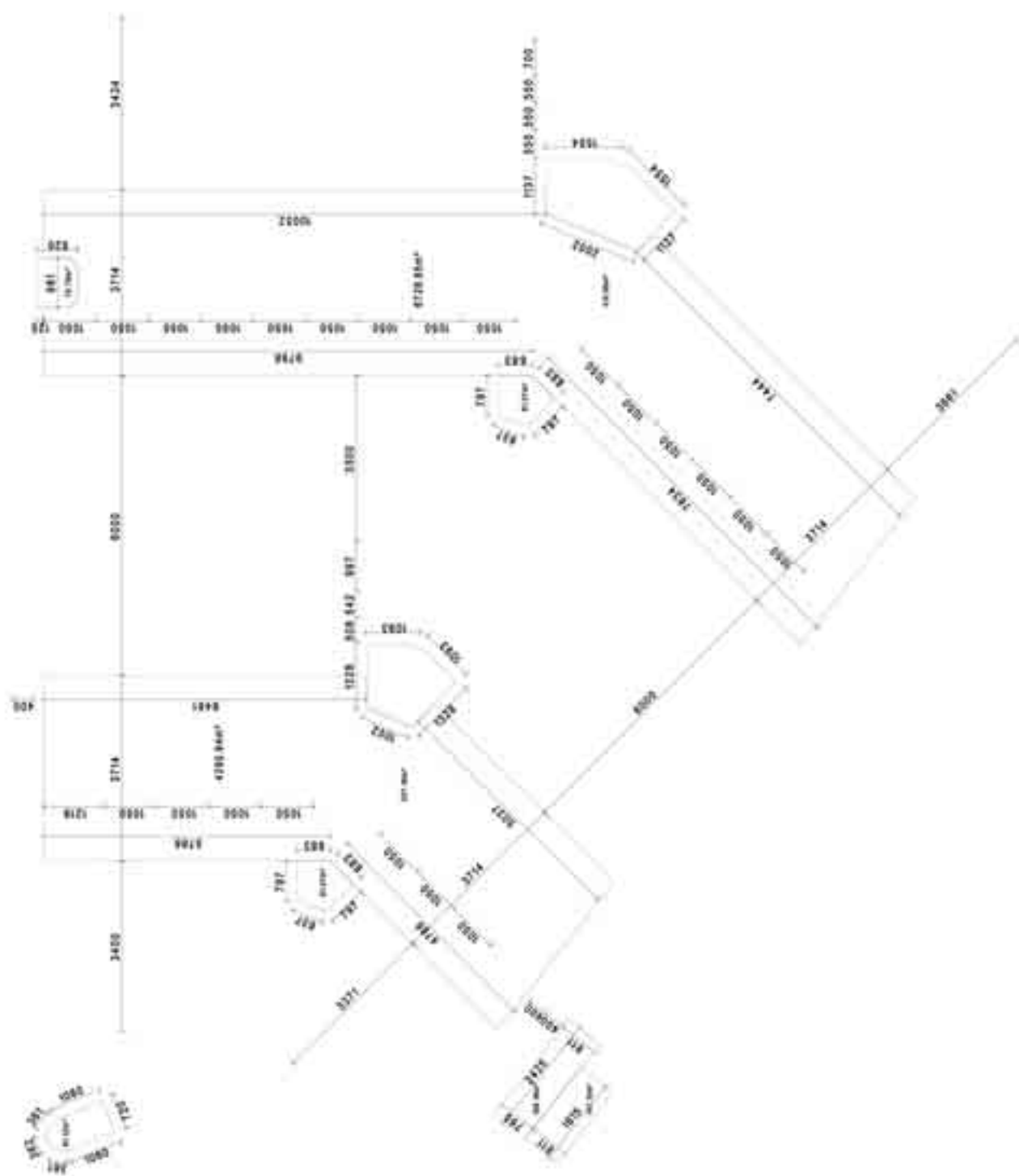
Plans et Schémas







-  DONS STOCKAGE S.P. DE TOITURE (POUR LAVABO ET ARRESSES)
-  S.P. DE TOITURE
-  CHAUFFAGE RESERVOIR (POUR S.P. PARRING)
-  S.P. SANS HYDROCARBURE
-  SEPARATEUR HYDROCARBURE
- S.P. PARRING
- S.P.







Contact

Emmanuel Echivard

Responsable des relations publiques

Tél. +33 (0)6 23 40 05 28

E-mail : commercialisation@capstone-properties.fr

www.capstone-properties.fr

CAPSTONE
INSPIRING CHANGE