

**LA**   
**MANUFACTURE**

 **P2i**

LE BRÉZET  
CLERMONT-FERRAND

# LA MANUFACTURE

Plus qu'une adresse incontournable,

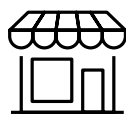
la nouvelle vision d'un lieu de travail



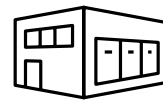
Illustration non contractuelle



**15 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux**



**2 500 m<sup>2</sup>  
de commerces**



**1 940 m<sup>2</sup>  
de locaux  
d'activités**



**6 500 m<sup>2</sup>  
d'espaces verts  
partagés**



LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE

*"Dans la zone d'activités du Brézet en plein foisonnement qui se transforme aussi en pôle commercial, en lieu de loisirs et de culture, nous avons également voulu que les espaces de travail se réinventent, pour mieux s'ouvrir sur la nature et la vie qui les entourent."*

**SOPHIE GIRAUD**  
Urb1n  
agence d'architecture

**P**

**345  
places de  
stationnement**



Illustration non contractuelle

Des locaux totalement dédiés à une seule activité, c'est le passé. Aujourd'hui, **les entreprises ont besoin d'émulation, d'échanges, de complémentarité**. Avec sa composition diversifiée, La Manufacture concentre l'ensemble des fonctions qui rendent Le Brézet si incontournable en Auvergne.

**Des bureaux dernière génération, des ateliers à la fonctionnalité optimale, des surfaces de vente idéalement placées**, sans oublier **les espaces verts** partagés que vos collaborateurs vont adorer. **La Manufacture est faite pour votre activité.**

## La Manufacture, un véritable campus pour travailler, produire, vendre...

### BÂTIMENT A

Un **parking** silo pour voitures et vélos, privilégiant toutes les mobilités

### BÂTIMENTS D ET E

Des **bureaux** et **commerces** en prise directe avec la ville

### BÂTIMENTS B ET C

Des **bureaux** et **locaux d'activités** côté nature

### BATIMENT F

Des **bureaux, locaux d'activités** et **commerces** dans un immeuble emblématique



LA B

MANUFACTURE

LA C

MANUFACTURE

LA F

MANUFACTURE

**LA MANUFACTURE**

**Des fonctions plurielles**

**adaptées à tous les besoins**

LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE



**Bâtiment A**

**Bâtiment B**

**Bâtiment D**

**DIRECTION GARE  
DE CLERMONT-FERRAND**

**CENTRE COMMERCIAL  
LA GALERIE NACARAT**

Illustration non contractuelle

# LA MANUFACTURE

Une adresse unique,

un cadre de travail équilibré

Bâtiment C

Bâtiment F

Bâtiment E

Rue Nicolas Joseph Cugnot

Rue Gutenberg

DIRECTION  
A711



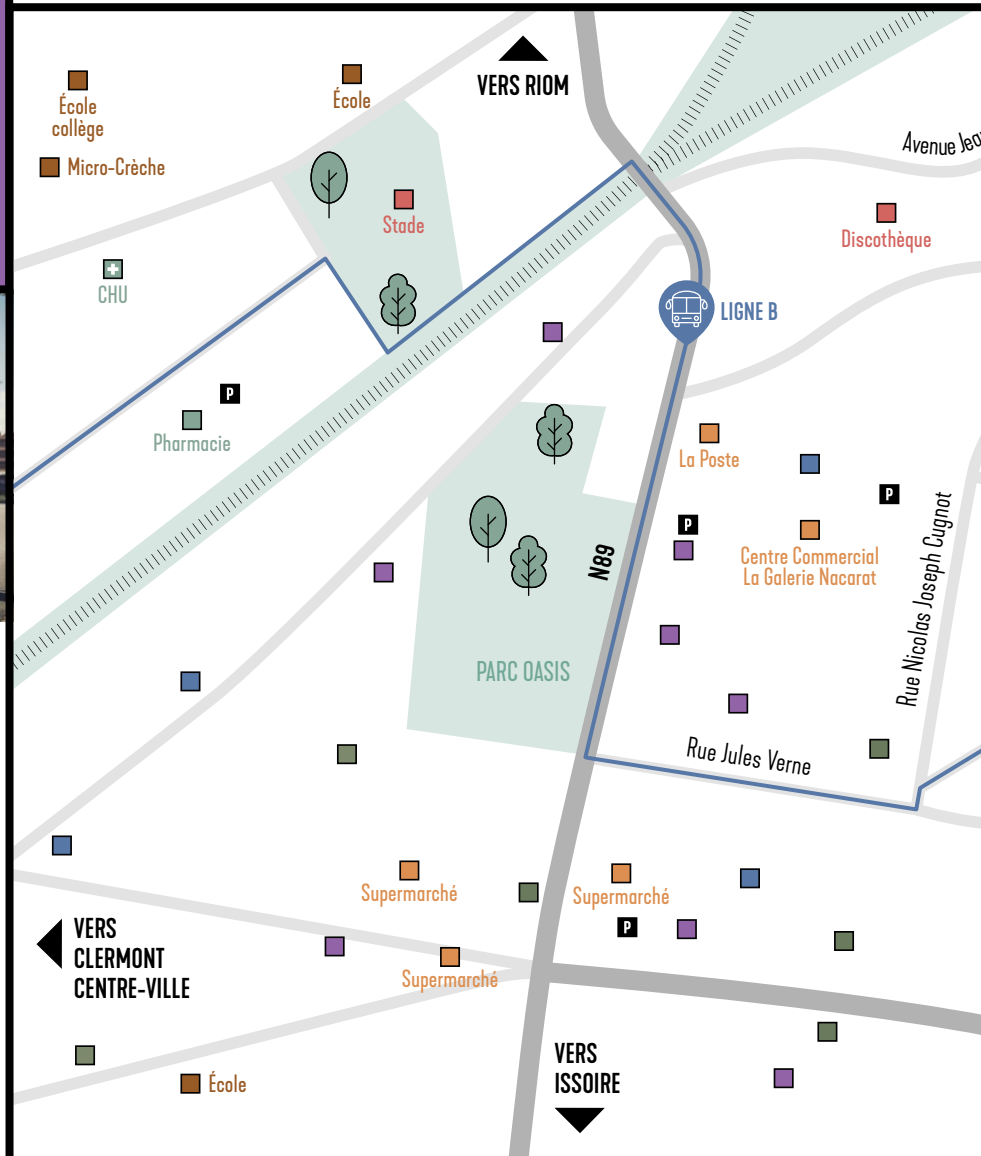
LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE



## Le Brézet, de zone d'activités à quartier économique

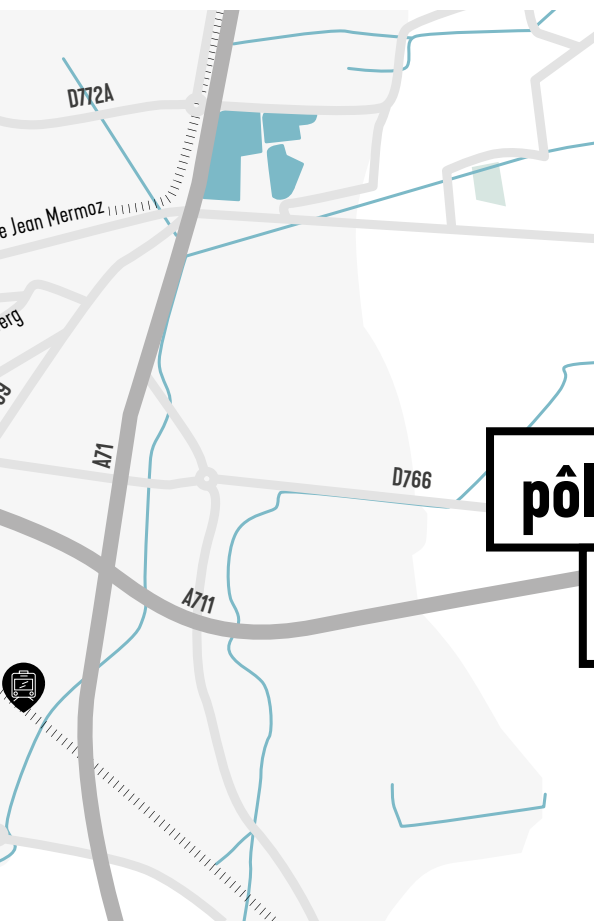
Avec plus de 500 entreprises et 11 000 salariés, Le Brézet est non seulement **le poumon économique de Clermont-Ferrand** mais aussi la **première zone d'activités d'Auvergne**.

Aujourd'hui, fort de sa situation stratégique, dans le prolongement naturel du centre-ville, **Le Brézet se transforme en un quartier où il fait bon travailler, se divertir, faire ses courses ou son shopping**. Développement des circulations douces et des transports en commun, création d'espaces publics paysagers... Demain, Le Brézet sera un pôle à la fois d'activités, tertiaire, commercial...



- Commerces et services
- Restaurants
- Sports et loisirs
- Écoles
- Santé
- Banques
- Automobile
- Entreprises
- Parkings publics



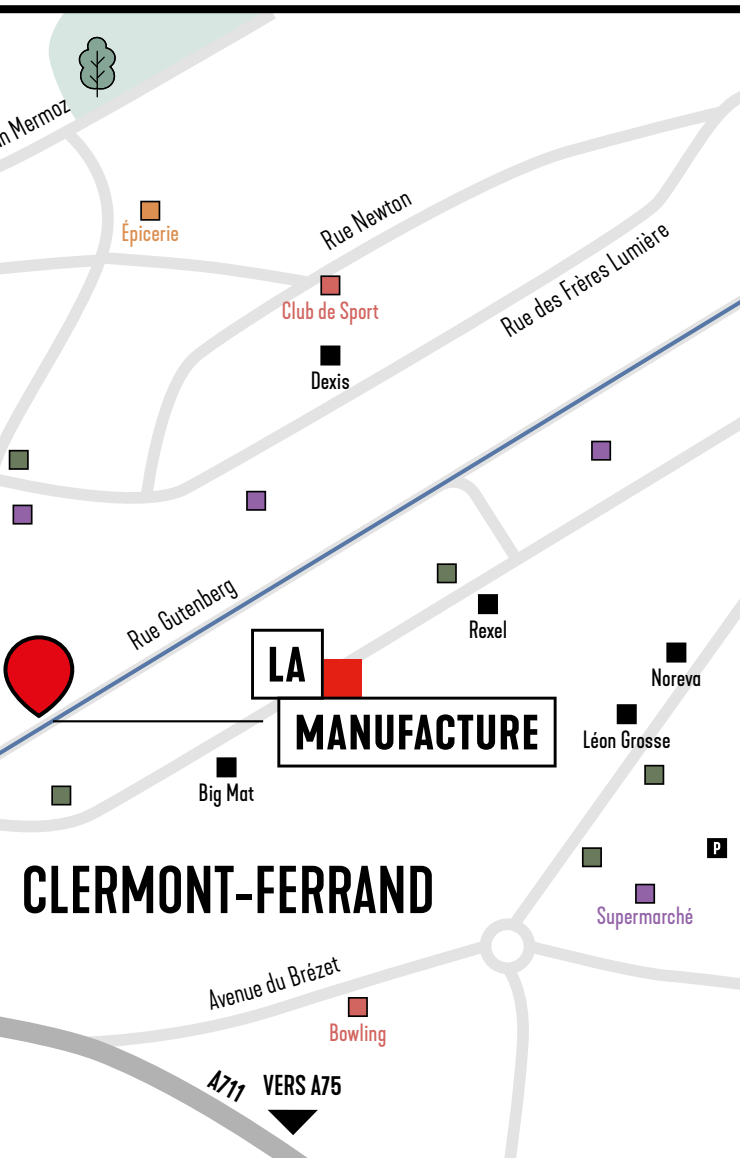


# LA MANUFACTURE

Au cœur du premier

pôle d'activités d'Auvergne,

au carrefour des grands axes



## À la croisée des grandes métropoles

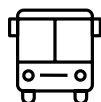
**Idéalement desservi**, Le Brézet est à **proximité immédiate des autoroutes A89, A75** et donc de l'ensemble des grands axes européens. Paris en 4h10\*, Lyon en 1h50\*, Bordeaux en 4h\*, Genève en 3h15\* et Turin en 5h10\*.

De plus, l'aéroport de Clermont Auvergne reçoit trois vols quotidiens vers Paris Roissy-Charles-de-Gaulle.

## Une accessibilité idéale

Face au centre commercial régional Nacarat, **La Manufacture profite naturellement d'un maillage de transports en commun complet.**

**La future ligne B du BHNS** (Bus à Haut Niveau de Service), qui passera au pied de La Manufacture, permettra de rejoindre très rapidement le centre-ville ou l'aéroport de Clermont-Ferrand.



### Bus

Bus ligne 10 à 150 mètres\*

Bus ligne 21 à 450 mètres\*

Bus lignes 9, 35 et 36 à 500 mètres\*

Future ligne B du BHNS à 50 mètres\*



### Train

Gare SNCF à 6 minutes en voiture\*

# CLERMONT-FERRAND

Au centre de la France...

et de l'innovation



Clermont-Ferrand apparaît en très bonne place dans tous les classements de villes où il fait bon vivre, travailler, investir. Parce que, outre une situation exceptionnelle au cœur de l'Auvergne, **Clermont est aussi dynamique qu'agréable.**

Aujourd'hui, si la ville reste associée à l'image de Michelin, elle appuie son développement sur 5 secteurs stratégiques : **l'industrie du futur & des nouvelles mobilités, l'agriculture de précision & l'agroalimentaire, le bien-être & la prévention, le numérique, les industries culturelles et créatives.** La mise en réseau de grands groupes multinationaux, de PME et start-up innovantes lui ont valu le label French Tech.

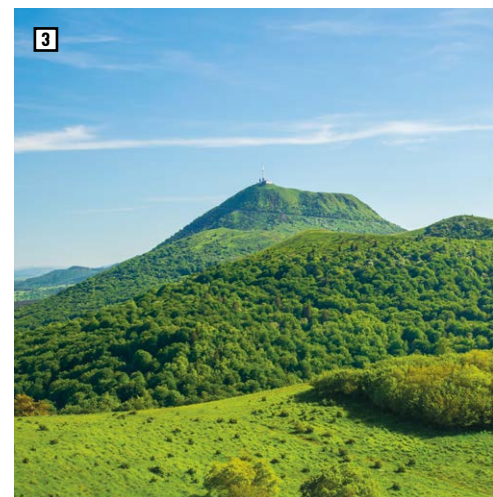


1. Vue sur Clermont-Ferrand

2. Stade Marcel Michelin

3. Le Puy-de-Dôme

4. Place de Jaude





## L'art de vivre auvergnat

Clermont-Ferrand, c'est aussi **une qualité de vie exceptionnelle**, entre les traditions culinaires et grands espaces naturels de l'Auvergne (la chaîne des Puys est classée au patrimoine mondial de l'Unesco) et le foisonnement culturel de la ville. Et, au quotidien, le coût de la vie est l'un des plus raisonnables de France. Enfin, avec 200 jours de soleil par an, Clermont a décidément les arguments pour attirer les talents.

## De grands projets urbains

La ville s'est engagée dans de nombreux projets pour offrir des équipements et des transports plus performants à ses habitants. La transformation du Brézet en un véritable quartier, prolongement naturel du centre-ville, en fait partie.



**14 000**  
entreprises

**480 000**  
salariés

**37 000**  
étudiants

**4<sup>e</sup>**  
ville où il fait bon vivre  
(source Clermont Auvergne Métropole  
en 2018)

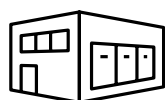


4

# LA **B** MANUFACTURE



**2 965 m<sup>2</sup>  
de bureaux**



**170 m<sup>2</sup>  
de locaux  
d'activités**



En retrait de la chaussée, bordée par la promenade paysagère, **les bâtiments B et C de La Manufacture offrent à la fois fonctionnalité optimale et cadre de travail préservé.**

De 3 étages, ils adoptent les teintes et les matériaux du style industriel, entre béton et huisseries métalliques de couleur grise. En étages, les baies vitrées apportent **une touche très contemporaine** à l'ensemble et permettent d'admirer la chaîne des Puys.

## LA MANUFACTURE B ET C

**Des bureaux et locaux d'activités**

**en prise directe avec la nature**



LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE

Illustration non contractuelle

## Des espaces divisibles et modulables, à partir de 210 m<sup>2</sup>

**Les locaux d'activités**, en rez-de-chaussée, disposent d'une hauteur sous plafond de 4,96 m. Une mezzanine peut être aménagée en bureaux. Des portes sectionnelles de 4 m de large offrent une grande souplesse d'utilisation.

**Les bureaux**, au 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, sont facilement divisibles en demi-plateaux. Chaque étage est desservi par un ascenseur et dispose de deux blocs sanitaires.

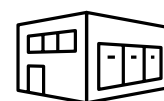
**Le plateau supérieur**, au 2<sup>e</sup> étage est prolongé par une vaste terrasse.

**Les halls** sont traversants et donc accessibles depuis la voirie à l'est ou la promenade paysagère à l'ouest.

LA C  
**MANUFACTURE**



**2 870 m<sup>2</sup>  
de bureaux**

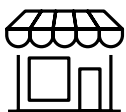


**1 424 m<sup>2</sup>  
de locaux  
d'activités**

LA **D**  
**MANUFACTURE**



**1 296 m<sup>2</sup>**  
**de bureaux**



**813 m<sup>2</sup>**  
**de commerces**

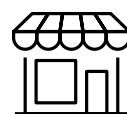
Adoptant la silhouette si typique des "hangars", **les bâtiments D et E de La Manufacture prennent des allures de fabrique**, faisant le lien entre le passé industriel du lieu et sa vocation commerciale. Béton brut, enduit blanc et menuiseries métalliques grises renforcent cette identité affirmée. L'omniprésence des surfaces vitrées, entre vitrines de commerces, hall double hauteur pour les bureaux, fera de la lumière la première résidente.



LA **E**  
**MANUFACTURE**



**1 420 m<sup>2</sup>**  
**de bureaux**



**970 m<sup>2</sup>**  
**de commerces**

# LA MANUFACTURE D ET E

Un esprit atelier, une belle visibilité

des bureaux et commerces



## Des espaces divisibles et modulables, pour une implantation à la carte

**Les commerces en rez-de-chaussée**, divisibles à partir de 254 m<sup>2</sup>, offrent de larges devantures vitrées, proposant une offre complémentaire au centre commercial implanté en face. Les immeubles étant en retrait de la chaussée, des places de parking sont prévues pour offrir une solution pratique de stationnement temporaire à la clientèle.

**Les bureaux**, au 1<sup>er</sup> étage, sont facilement divisibles et prolongés par des mezzanines, créant ainsi des espaces de travail atypiques agrémentés de terrasses. Deux blocs sanitaires sont présents au 1<sup>er</sup> étage.

**Les halls** sont traversants et permettent de rejoindre facilement la promenade paysagère au cœur de La Manufacture.

# LA MANUFACTURE F

Un nouvel emblème pour Le Brézet,

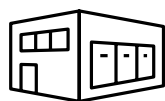
une vitrine pour votre entreprise

Du haut de ses 6 étages, dominant le carrefour le plus fréquenté du quartier, le bâtiment F de La Manufacture a pour vocation d'être le signal du nouveau Brézet. Ses façades recouvertes de bardage couleur argent, ses étages en cascade qui permettent une vue sur le centre-ville et la chaîne des Puys, son porche monumental font de La Manufacture l'adresse incontournable où s'implanter à Clermont-Ferrand.

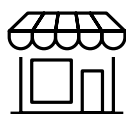
LA F  
MANUFACTURE



6 200 m<sup>2</sup>  
de bureaux



500 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités



660 m<sup>2</sup>  
de commerces







LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE

## Des bureaux divisibles et modulables, à partir de 74 m<sup>2</sup>

**Les commerces en rez-de-chaussée**, de 660 m<sup>2</sup>, offrent une visibilité exceptionnelle depuis le carrefour. À double orientation, sans murs porteurs, ils permettent une organisation optimale des espaces de vente ou d'exposition.

**Les locaux d'activités**, de 500 m<sup>2</sup>, s'ouvrent sur la rue Gutenberg. Hauteur sous plafond, porte sectionnelle de 4 m de large... Tout est prévu pour une véritable souplesse d'utilisation.

**Les bureaux**, parfaitement modulables, répondent aux derniers standards de l'immobilier tertiaire. Lumière du jour, terrasses accessibles ou partagées pour certains... Le confort de travail est idéal. Chaque plateau dispose de deux blocs sanitaires.

**Le porche monumental**, élément architectural fort du bâtiment, permet d'ouvrir la promenade paysagère de La Manufacture sur Le Brézet, tel un véritable poumon vert.

Le bâtiment F bénéficie de la **certification BREEAM "very good"**, qui garantit la performance environnementale du bâtiment sur l'intégralité de son cycle de vie.

**BREEAM**<sup>®</sup>  
VERY GOOD



# LA MANUFACTURE

Des prestations étudiées

pour la qualité de vie au travail

## Les bureaux

Les bâtiments répondront à la réglementation thermique RT 2012.

### AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES

- **Couloirs et paliers** : moquette
- **Hall / Espace d'accueil du rez-de-chaussée** : carrelage + tapis paillason selon projet décoratif de l'architecte, habillage par un bardage en bois
- **Locaux techniques rez-de-chaussée** : sol en béton brut
- **Sanitaires/vestiaires** : carrelage
- **Ascenseur** du type 630 kg 8 personnes

### AMÉNAGEMENT DES PARTIES PRIVATIVES

- **Zones bureaux** : moquette.
- **Plafonds suspendus** en dalles minérales, à performance acoustique améliorée
- **Ventilation mécanique double flux** pour l'ensemble des plateaux bureaux
- **Bureaux chauffés et rafraîchis** par climatisation électrique réversible
- **Éclairage bureaux** de type pavé LED 60 x 60 cm encastré dans les faux-plafonds





## Les commerces

- Livrés **brut de béton**, avec réserve de sol
- **Vitrines posées et menuiseries extérieures** en aluminium thermolaqué, gris anthracite
- **Activités de restauration** autorisées suivant plans

LA NOUVELLE  
ADRESSE DE  
VOTRE CROISSANCE



## Les locaux d'activités

- **Sol** : dallage finition surfacée
- **Murs et plafonds** : livrés brut de béton



04 81 45 96 00 | [www.p2i.fr](http://www.p2i.fr)

SERVICE GRATUIT + PRIX APPEL