



Modul'R Campus

Un campus mixte de bureaux et d'activités
22 500 m² Lyon-Vénissieux

M PLUS M

FAIRE DE L'IMMOBILIER UNE EXPÉRIENCE RÉUSSIE

Sommaire

An aerial photograph of a city, likely Lyon, France, showing a dense urban environment with various apartment buildings and commercial structures. In the foreground, a modern, multi-story building complex with a green roof is visible. The sky is clear, and the overall scene is brightly lit.

1. M PLUS M opérateur d'immobilier à impact
2. Le positionnement de M PLUS M
3. Références – Projets
4. Présentation de MODUL'R Campus
5. Les services sur le Campus
6. Surfaces disponibles et plans des bâtiments

M PLUS M

quelques mots...

- Créé en 2017 M PLUS M est un opérateur immobilier « autrement » de la restructuration, du développement, de la promotion de projet pour des utilisateurs, des investisseurs, des collectivités.
- Opérateur spécialisé B to B tourné vers les usages de l'immobilier (aménagement foncier, bureaux, industrie, laboratoire, commerce, logistique, logement...).
- Agile dans tous les métiers de l'immobilier : développement, aménagement, construction AMO, MOD, CPI, commercialisation, investissement, financement...
- Observer et interagir : s'écarter d'un mode de pensée linéaire et cloisonné, pour embrasser le système dans son ensemble.
- Notre raison d'être est de :

« Faire vivre, avec une préoccupation de l'humain, des territoires, une expérience immobilière réussie, source d'engagement, d'équité et de respect »



Marc Balaï et Marc Dubiez

Notre vision d'entrepreneur :

“
*Comprendre les enjeux, travailler
sur l'usage, fédérer les talents,
faire de l'immobilier un porteur
de lien, de well being... pour un
Homme au travail en pleine capacité,
en pleine santé.*”

Notre histoire

- **« En 2017, nous avons transformé notre binôme en entreprise ! »**
Passionnés de l'immobilier d'entreprise depuis plus de 25 ans, nous avons vu notre métier s'enrichir, évoluer, mais surtout disrupté par l'interaction du télétravail, du réchauffement climatique, du sens recherché de nouvelles générations, du repositionnement du management, de la rareté du foncier constructible, de l'évolution des modes hybrides de transport.
- **Construire pas à pas une équipe capable, engagée, respectueuse : riche de ses diversités :**
Nous avons une longue expérience de la gestion de grands projets immobiliers. Chez M PLUS M chaque projet est porté par un binôme qui porte un double regard, référent dans le temps, responsable d'une synthèse équilibrée. Nous travaillons principalement autour de l'usage, pour faire vivre, travailler les utilisateurs sur un territoire. Nous mettons cette expérience au service d'une vision de chaque projet, et d'une façon d'être de notre métier.
- **Construire aujourd'hui un immobilier en mode contributeur :**
Chaque jour, nous répondons à un besoin d'utilisateurs qui se réinvente pour faire de leur immobilier un territoire de marque, un tremplin pour les talents, une richesse, un contributeur à toutes les échelles des hommes et du territoire.

MANAGER LA COMPLEXITÉ DE FAÇON « ANALYTIQUE »

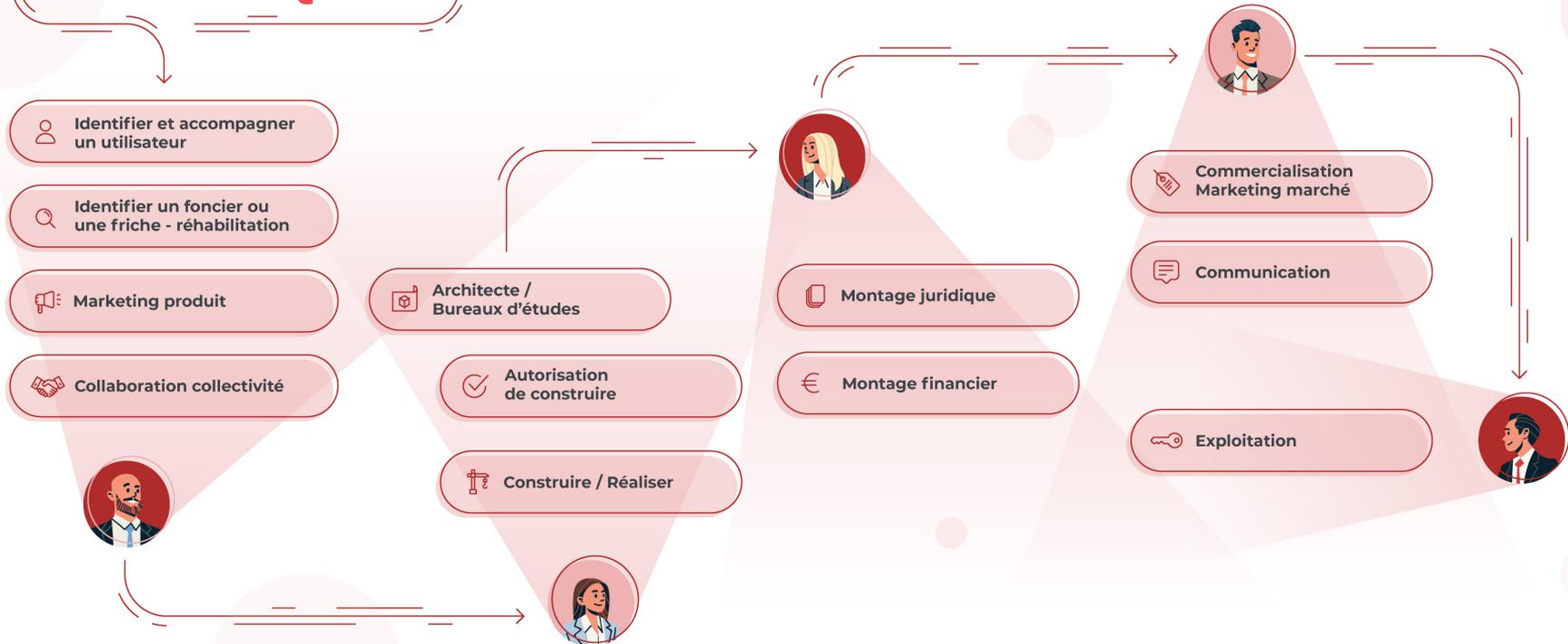
Construire une solution immobilière selon la pratique de marché :

C'est ?

Une succession de **spécialistes**,
Qui **se transmettent** le dossier de l'un à l'autre

Comment ?

Chacun responsable d'une partie du bilan financier d'opération
C'est une addition



MANAGER LA COMPLEXITÉ DE FAÇON « SYNTHÉTIQUE »

Construire une solution immobilière Selon M PLUS M

C'est ?

Mettre **en synergie tous les acteurs**, pour créer la chaîne de valeur avec un binôme **double regard** référent dans le temps pour être **responsable** faire la **synthèse équilibrée** à partir d'une **soustraction des éléments de marché**.



Comment ?

Observer, comprendre et interagir :

S'écarter d'un mode de pensée linéaire et cloisonné pour embrasser « **un système dans son ensemble** ». Considérer que **les relations entre les éléments** ont autant d'importance que chacun des éléments pris séparément.

Nos 4 défis

- Le défi de pouvoir réaliser **un immobilier contributeur répondant aux usages**, pour des hommes et des femmes, en pleine capacité, et en pleine santé. Ce besoin s'exprime dans un temps court 18 à 24 mois maximum.
- Le défi de **disposer de capacités foncières prêtes à construire**, nécessitant un temps long. A partir d'immeubles hors d'usages ou de friches industrielles, nous voulons être en mesure de proposer dans un temps court de réelles solutions aux utilisateurs.
C'est le projet « **bleu terra** ».
- Le défi de **proposer une offre d'un nouveau genre** pour de grands utilisateurs cherchant une solution multisites interconnectés dans un territoire où chaque collaborateur disposera d'un lieu de travail à moins de 10 mn de son lieu d'habitation. C'est le projet « **Archipel** ».
- Le défi de **réinventer la logique de construction** en donnant la priorité aux matériaux de réemplois, biosourcés aux autres types d'énergie, à la low-tech. Sourcer nos produits, nos machines, nos savoir-faire à partir de nos territoires ou d'entreprises à impact.

Notre croyance

« Les bâtiments devront être le rocher pour construire une vie, une entreprise, et être porteurs de valeurs : une façon d'être. »



INVENTER DES SOLUTIONS
IMMOBILIÈRES



FAIRE
ENSEMBLE



CONCEVOIR UN BÂTIMENT
ADAPTÉ AUX ENJEUX DES
PERSONNES QUI Y VIVENT



CONSTRUIRE UN BÂTIMENT
INTELLIGENT

Nos valeurs

« Faire vivre une expérience immobilière réussie »

TRANSPARENCE

EXIGENCE

IMAGINATION

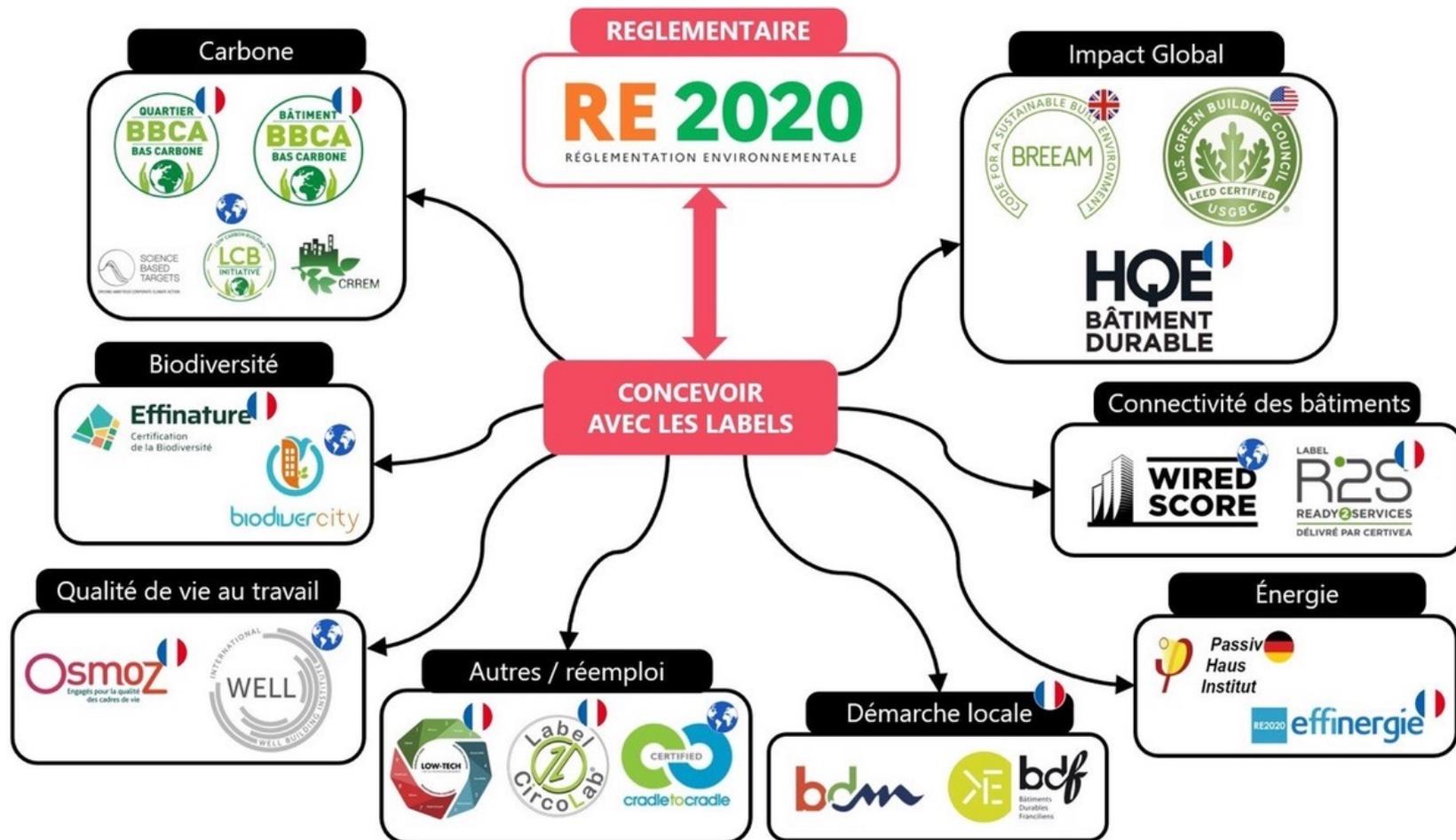
CONFIANCE

PASSION

02

Positionnement

Vers une démarche RSE par projet ?



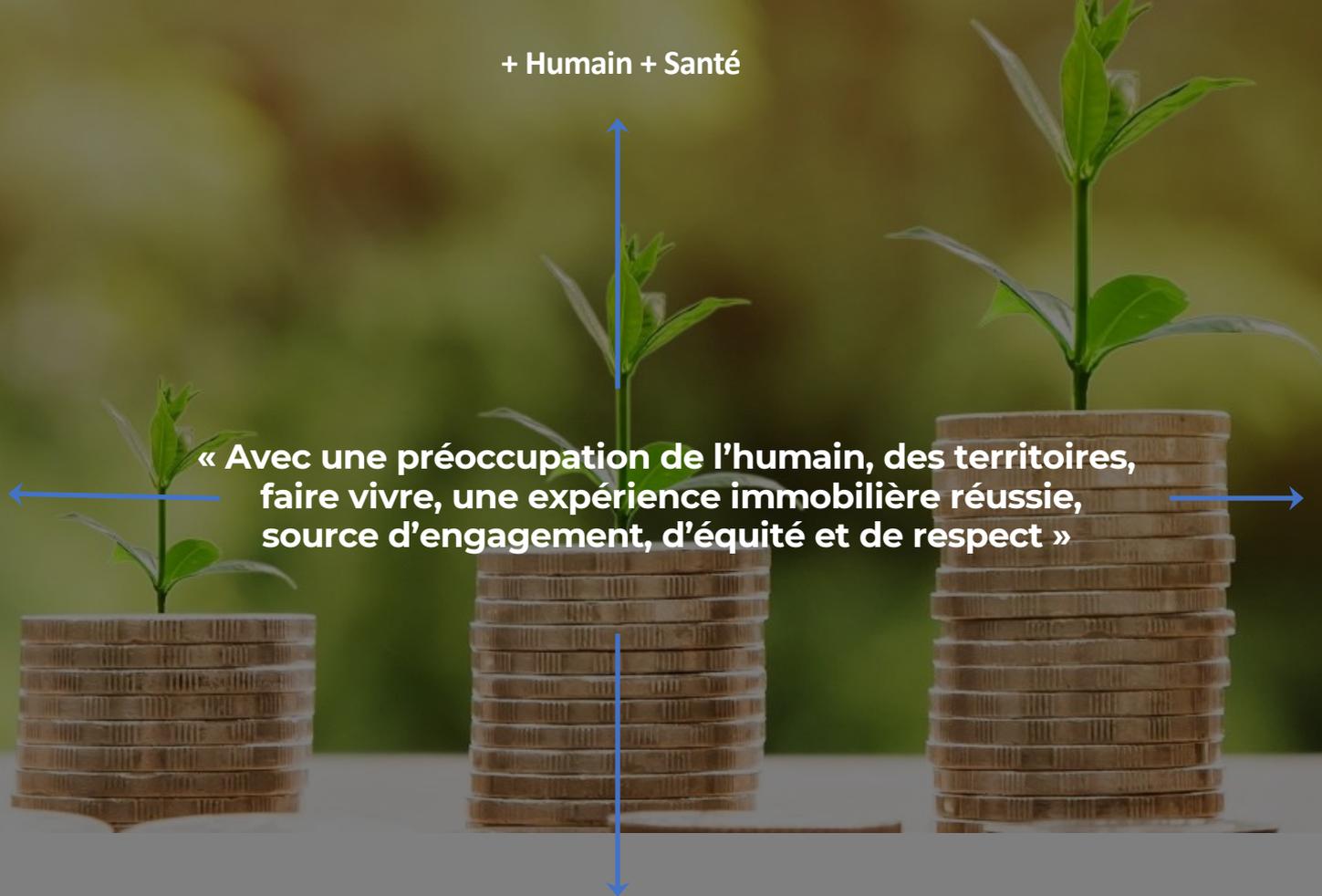
+ Humain + Santé

Full
énergétique

« Avec une préoccupation de l'humain, des territoires,
faire vivre, une expérience immobilière réussie,
source d'engagement, d'équité et de respect »

Bon pour
la Planète

Minimum Règlementaire



+ Humain + Santé

Biodiversité

Well - Osmoz

Immobilier contributeur
Lute contre Ilot de chaleur

Résilience

Réemploi
économie circulaire

Full
énergétique

Bon pour
la Planète

BBCA

Passif

HQE

Décret tertiaire

BREAM

RE 2020

LEED

Minimum Règlementaire

+ Humain + Santé

Biodiversité

Well - Osmoz

Modul'R

Immobilier contributeur
Lutte contre les Ilots de chaleur

Résilience

Archipel

Réemploi
économie circulaire

Aptar

Full
énergétique

Bon pour
la Planète

Alpierre

BBCA

Passif

HQE

Décret tertiaire

BREAM

Delpharm

RE 2020

LEED

Minimum Règlementaire



3

Références - Projets

DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES PORTEUSES D'UNE AMBITION



04

MODUL'R Campus

Un immobilier contributeur

Plan Masse du Campus



Phase 1

Construction du
Bâtiment B

(siège d'ALDES)

Bâtiment B – Siège d'ALDES

Le groupe ALDES a signé un BEFA pour la totalité du bâtiment B :

- 6 500 m² SU de bureaux et d'activité
- 130 places de stationnement
- 370 m² de terrasses et patio
- 340-350 postes de travail
- Classement ERP 5ème catégorie

Bâtiment livré en Juillet 2022



Phase 2

Bâtiments
A, A' et C

Bâtiment A (4 170 m² utiles)

- 3 315 m² bureaux
- 855 m² d'activité
- 360 m² de terrasses
- 81 places de parkings

Bâtiment A' (5 600 m² utiles)

- 4 430 m² bureaux
- 1 170 m² d'activité
- 330 m² de terrasses
- 67 places de parkings

Bâtiment C (5 825 m² utiles)

- 4 625 m² bureaux
- 1 200 m² d'activité
- 310 m² de terrasses
- 97 places de parkings





Les services sur le campus

Des espaces modulaires et évolutifs



CONVERGENCE
GRAND SUD-EST



Les services sur le bâtiment A



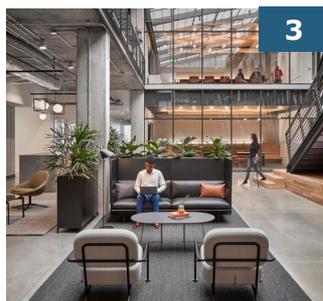
**Welcome lobby
& corner barista**



**Corner restauration
connectée**



**Lounge d'échanges
& de consommations**



**Espaces de travail
& de convivialité**



**Business center
évolutif**



Le Welcome Lobby, nouvel accueil hôtelier



Welcome Lobby avec vue traversante sur jardin



Espace d'attente

Le nouvel accueil intègre la notion d'**Hospitality** :

Plus qu'un simple accueil d'entreprise, l'Hospitality correspond à un véritable service à la personne, une réponse aux besoins de la vie courante des occupants :

- réservation d'hôtel / restaurant,
- commande de coursier,
- gestion du courrier / colis,
- commande de pressing/cordonnerie, etc...

L'Hospitality Manager informe, conseille et accompagne les résidents / visiteurs vers leur rendez-vous ou les invite à patienter dans le salon d'attente.

S'inspirant des codes de l'hôtellerie, le comptoir prend de la hauteur pour une posture d'accueil plus chaleureuse et conviviale.



Conciergerie digitale



Comptoir circulaire d'accueil des visiteurs



Conciergerie digitale (casiers LS)



Le corner Barista, espace multi-usages



Le corner Barista, pleinement intégré dans l'espace caméléon, véritable signature de l'entreprise, à travers du service assisté et /ou en libre service.

L'accès est donc libre en journée continue pour permettre à chacun de prendre une pause accompagnée de boissons chaudes quand bon lui semble.

Des boissons gourmandes, de qualité, disponibles à toute heure et pour tous !



Une restauration connectée



Une restauration connectée, c'est un service de restauration disponible à toute heure en frigo connecté.

Avec un encaissement en carte bleue ou badge, les occupants pourront se restaurer avec des mets froids ou à faire réchauffer.

Une carte courte, des produits de saison cuisinés maison pour un déjeuner équilibré et gourmand toute l'année.



Des espaces de travail et de convivialité



Les collaborateurs souhaitent aujourd'hui venir au bureau pour se retrouver et travailler ensemble.

L'aménagement de cet espace est adapté au travail de concentration et aux réunions informelles grâce à des box acoustiques ou alcôves, et permet également aux collaborateurs de se retrouver pour une pause détente autour d'un café, un en-cas ou un déjeuner dans un environnement convivial.

D'autres aménagements plus ouverts permettent également de se détendre entre deux rendez-vous dans des assises confortables et une ambiance chaleureuse.



Un business center évolutif



Le **BUSINESS CENTER** évolutif est un ensemble d'espace de travail collaboratif pouvant être modulées selon l'usage souhaité :

- Grande salle en disposition classique pour réunion ou formation,
- Espace ouvert avec assises dynamiques pour session créative
- Assise confortable pour brainstorming sans contraintes





Surfaces disponibles et plans des bâtiments

Bâtiments disponibles : A, A' et C



Bâtiment B (livré, 100% loué à ALDES)

- 6 500 m² de bureaux
- 375 m² de terrasses
- 172 places de parking

BÂTIMENTS DISPONIBLES (à l'acquisition ou à la location)

Bâtiment A : 4 170 m²

- 3 400 m² de bureaux
- 800 m² d'activité
- 360 m² de terrasses
- 81 places de parking

Bâtiment A' : 5 600 m²

- 4 420 m² de bureaux
- 1 180 m² d'activité
- 330 m² de terrasses
- 67 places de parking

Bâtiment C : 5 825 m²

- 4 625 m² de bureaux
- 1 200 m² d'activité
- 310 m² de terrasses
- 97 places de parking

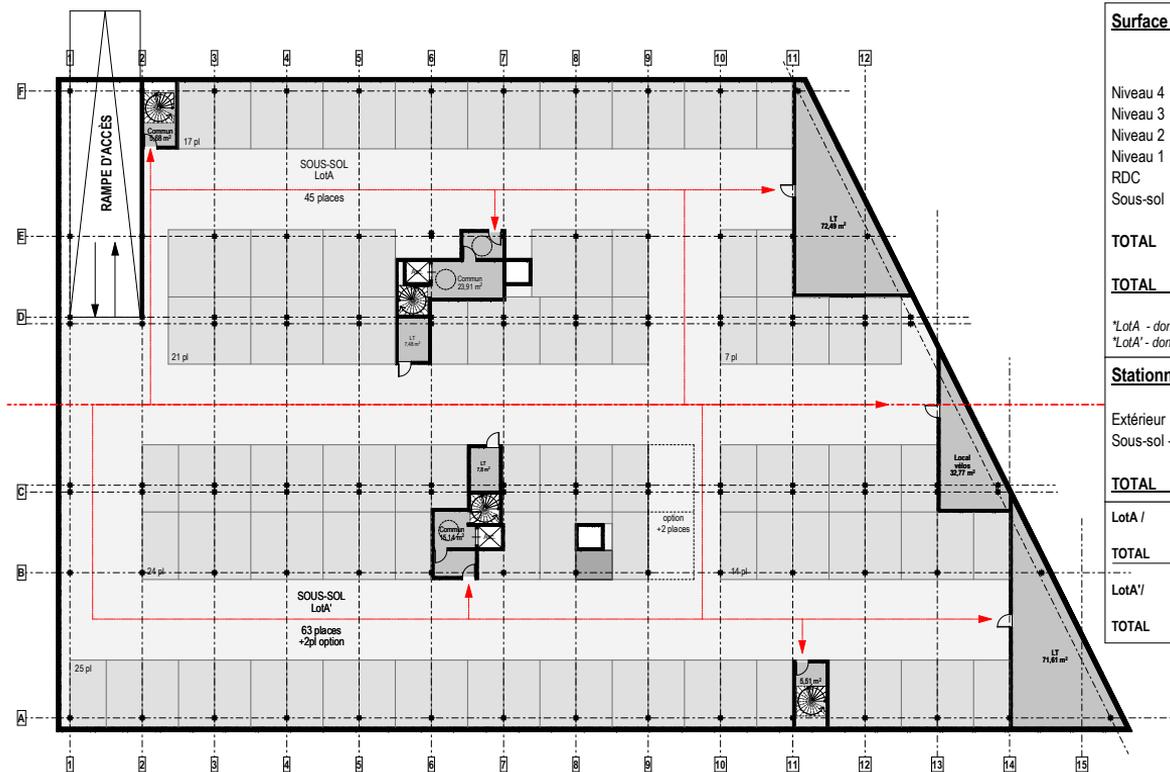
Calendrier

- PC obtenus et purgés
- Livraison 16 mois à 18 mois après signature de l'acte

Bâtiments A et A'



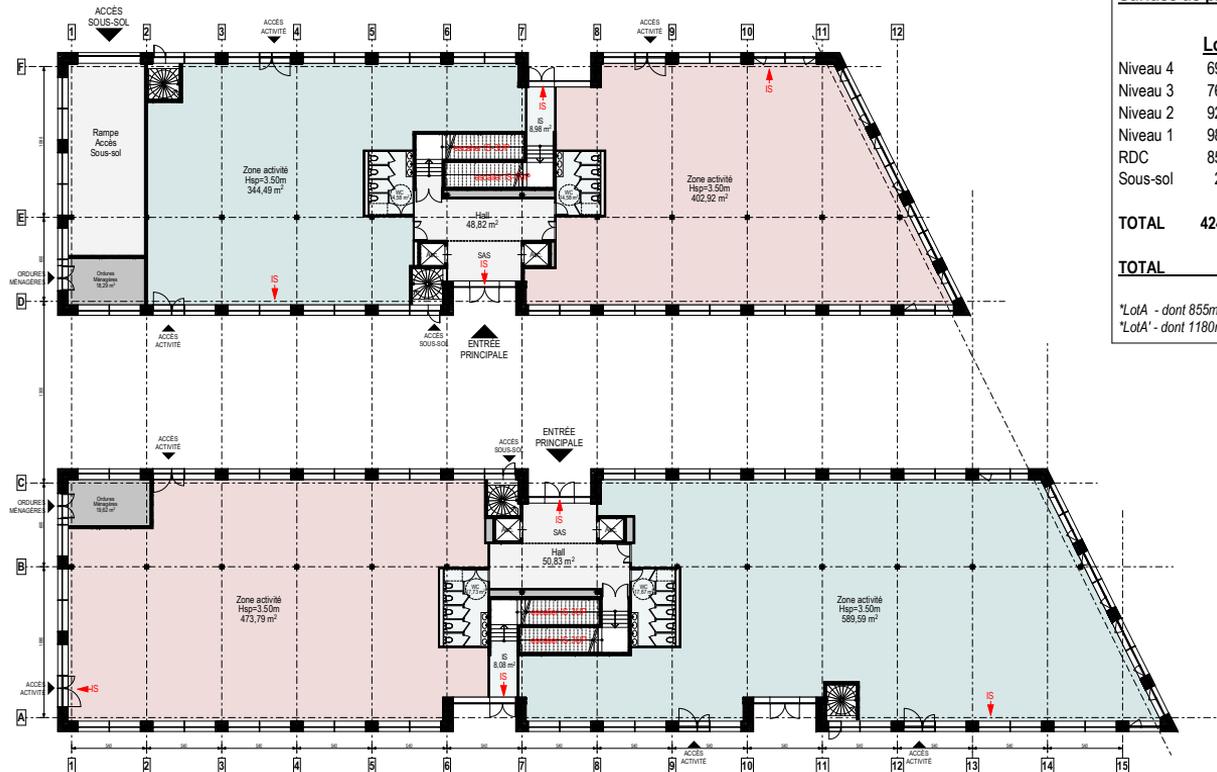
Niveau Ssol



Surface de plancher*	
	LotA LotA'
Niveau 4	695 + 1010 m ²
Niveau 3	760 + 1025 m ²
Niveau 2	925 + 1225 m ²
Niveau 1	980 + 1185 m ²
RDC	855 + 1180 m ²
Sous-sol	25 + 20 m ²
TOTAL	4240 + 5645 m²
TOTAL	9885 m^{2**}
*LotA - dont 855m ² SDP Industrie *LotA' - dont 1180m ² SDP Industrie	
Stationnement	
Extérieur	40pl
Sous-sol -1	108pl
TOTAL	148pl
LotA /	Extérieur 36 places Sous-sol 45 places
TOTAL	81 places
LotA'/	Extérieur 4 places Sous-sol 63 places
TOTAL	67 places



Niveau Rdc



Surface de plancher*		
	LotA	LotA'
Niveau 4	695 + 1010 m ²	
Niveau 3	760 + 1025 m ²	
Niveau 2	925 + 1225 m ²	
Niveau 1	980 + 1185 m ²	
RDC	855 + 1180 m ²	
Sous-sol	25 + 20 m ²	
TOTAL	4240 + 5645 m²	
TOTAL	9885 m²**	

*LotA - dont 855m² SDP Industrie
 *LotA' - dont 1180m² SDP Industrie

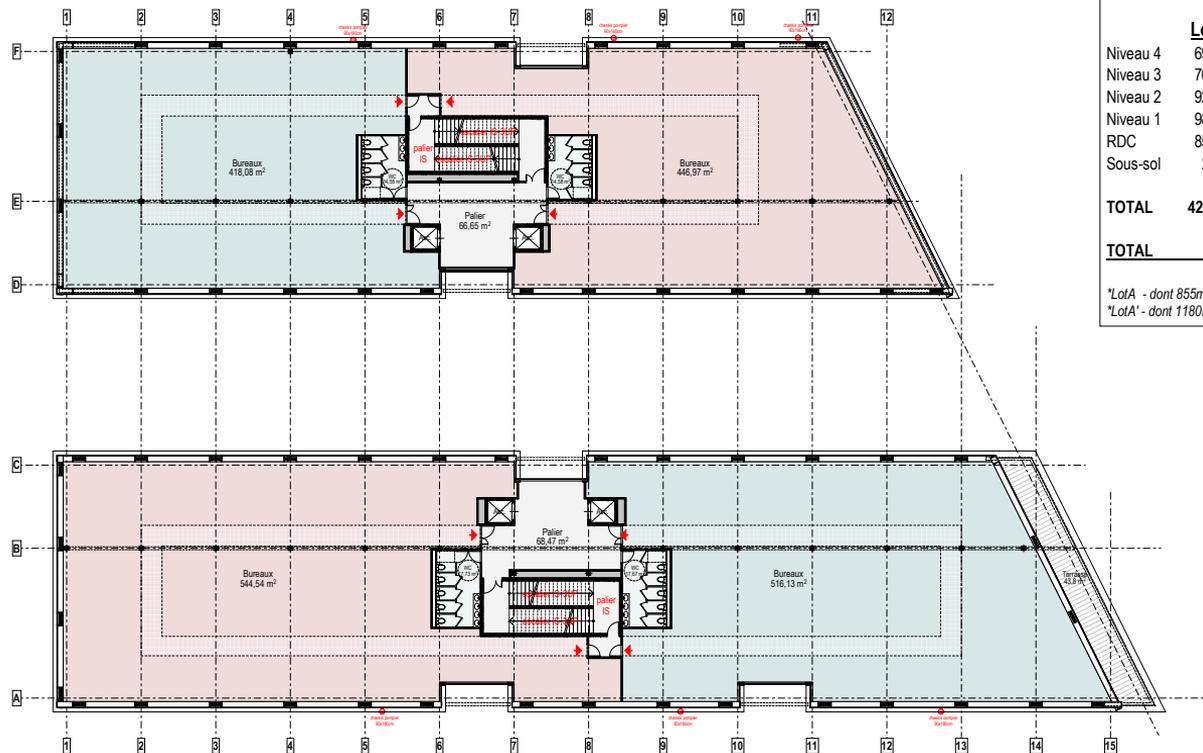


DATE 22/07/2021 | ÉCH 1/250 |
DOSSIER DE PLANS
 PLAN RDC

PERMIS DE CONSTRUIRE
 CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX - Versailles - 69200
BATIMENT A
 12422
LotA / 2



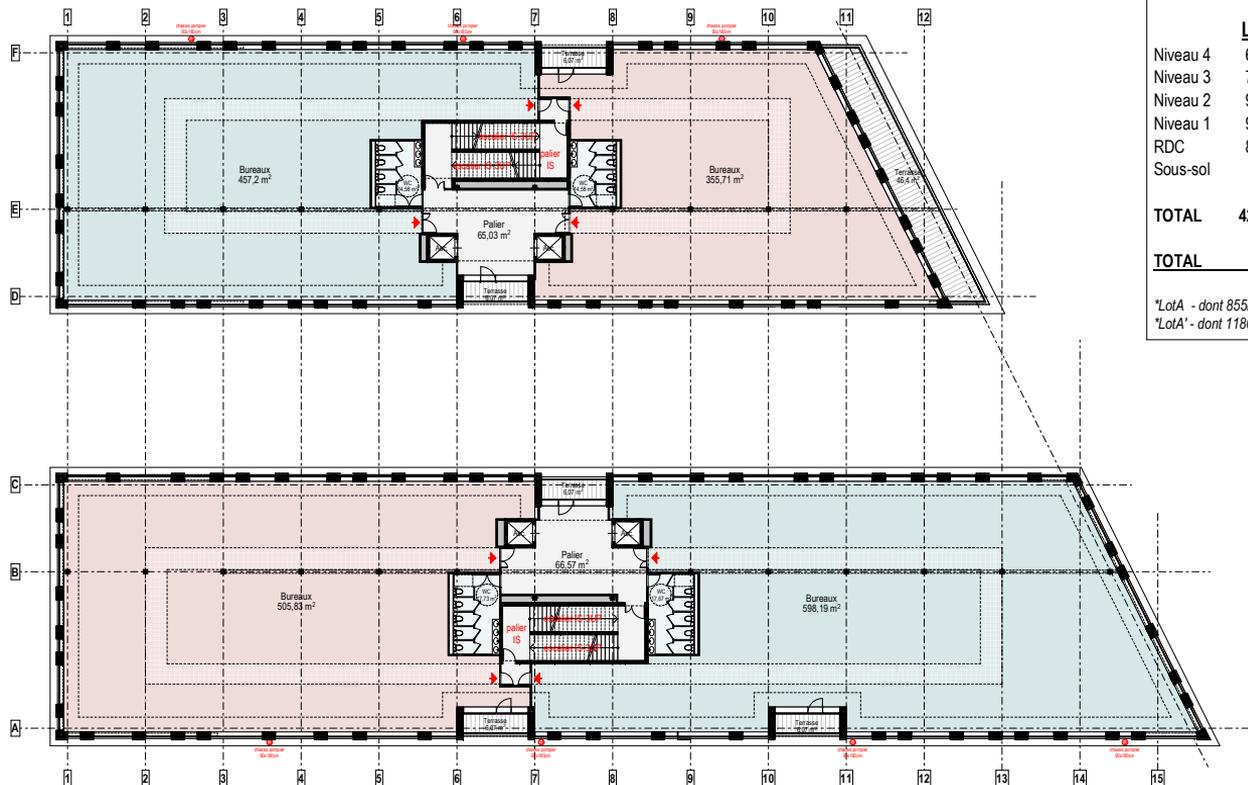
Niveau R+1



Surface de plancher*		
	LotA	LotA'
Niveau 4	695 + 1010 m ²	
Niveau 3	760 + 1025 m ²	
Niveau 2	925 + 1225 m ²	
Niveau 1	980 + 1185 m ²	
RDC	855 + 1180 m ²	
Sous-sol	25 + 20 m ²	
TOTAL	4240 + 5645 m²	
TOTAL	9885 m²**	

*LotA - dont 855m² SDP Industrie
 *LotA' - dont 1180m² SDP Industrie

Niveau R+2

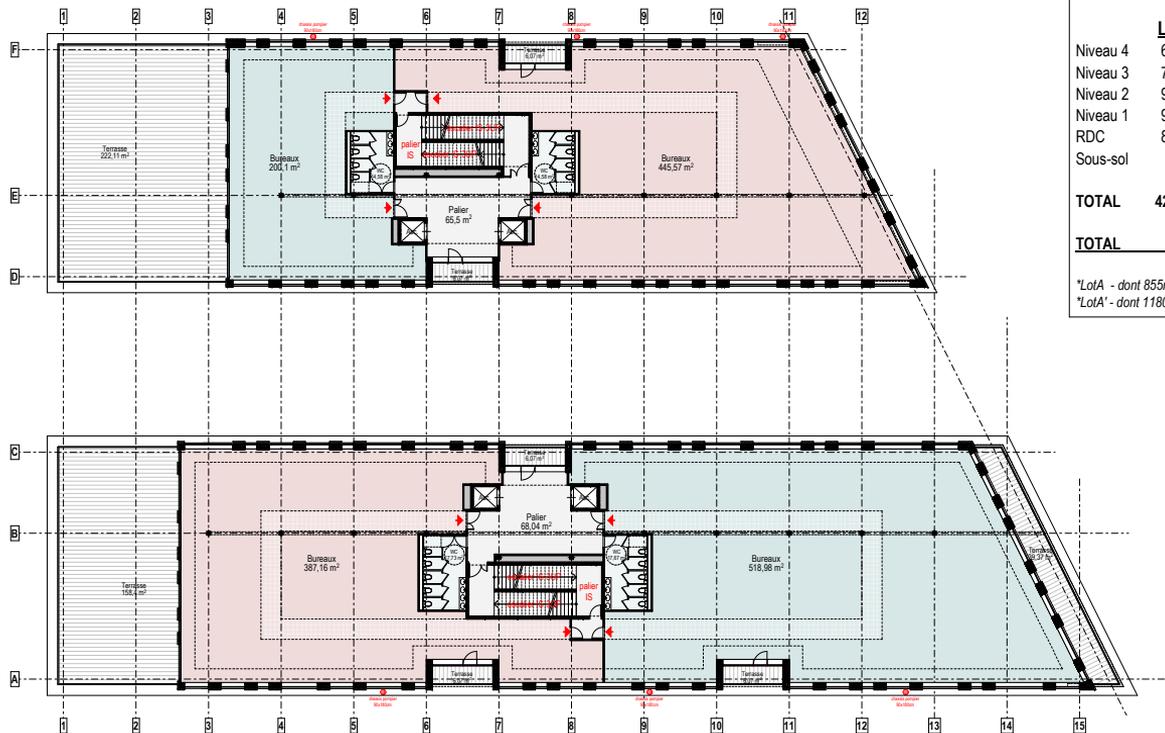


Surface de plancher*		
	LotA	LotA'
Niveau 4	695 +	1010 m ²
Niveau 3	760 +	1025 m ²
Niveau 2	925 +	1225 m ²
Niveau 1	980 +	1185 m ²
RDC	855 +	1180 m ²
Sous-sol	25 +	20 m ²
TOTAL	4240 +	5645 m²
TOTAL	9885 m²**	

*LotA - dont 855m² SDP Industrie
 *LotA' - dont 1180m² SDP Industrie



Niveau R+3



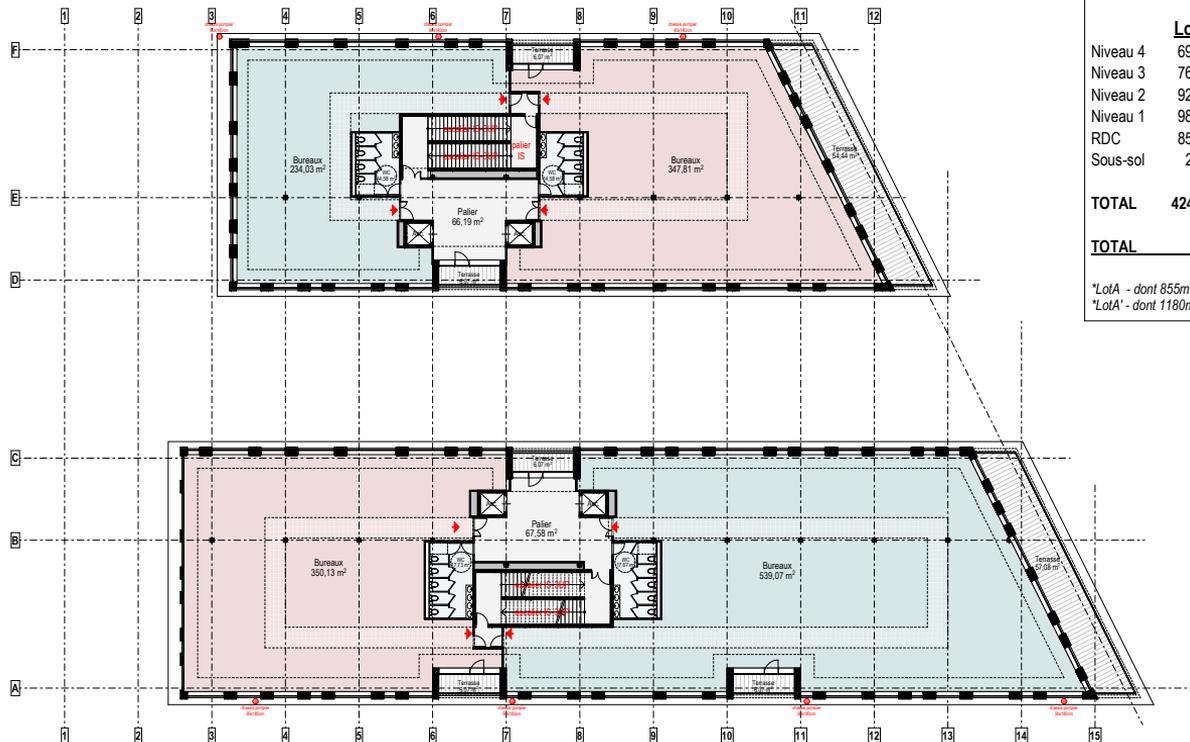
Surface de plancher*

	LotA	LotA'
Niveau 4	695 + 1010 m ²	
Niveau 3	760 + 1025 m ²	
Niveau 2	925 + 1225 m ²	
Niveau 1	980 + 1185 m ²	
RDC	855 + 1180 m ²	
Sous-sol	25 + 20 m ²	
TOTAL	4240 + 5645 m²	
TOTAL	9885 m²**	

*LotA - dont 855m² SDP Industrie
 *LotA' - dont 1180m² SDP Industrie



Niveau R+4



Surface de plancher*

	LotA	LotA'
Niveau 4	695 + 1010 m ²	
Niveau 3	760 + 1025 m ²	
Niveau 2	925 + 1225 m ²	
Niveau 1	980 + 1185 m ²	
RDC	855 + 1180 m ²	
Sous-sol	25 + 20 m ²	
TOTAL	4240 + 5645 m²	
TOTAL		9885 m²**

*LotA - dont 855m² SDP Industrie
*LotA' - dont 1180m² SDP Industrie



DATE 22/07/2021 | ÉCH 1/250 | PERMIS DE CONSTRUIRE
 CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX - Venissieux - 69200 12422
DOSSIER DE PLANS
 PLAN NIVEAU 4

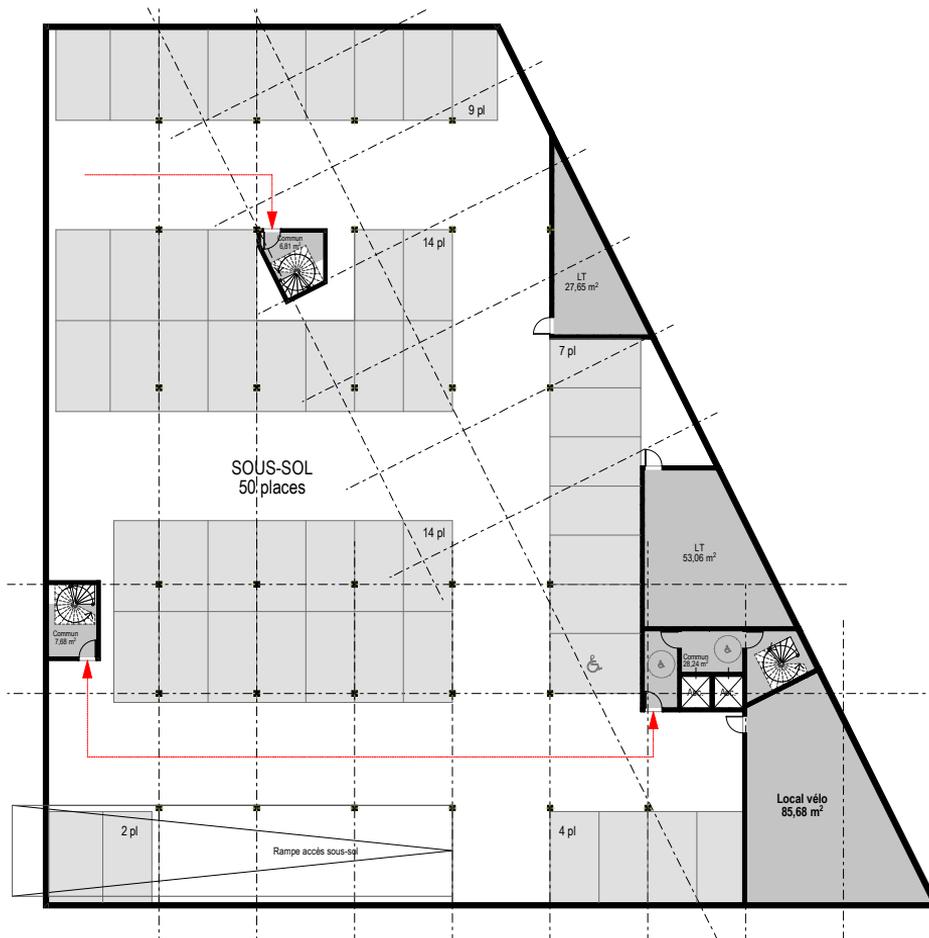
BÂTIMENT A
LotA /6



Bâtiment C



Niveau ssol



Surface de plancher

Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²

TOTAL 5940 m²

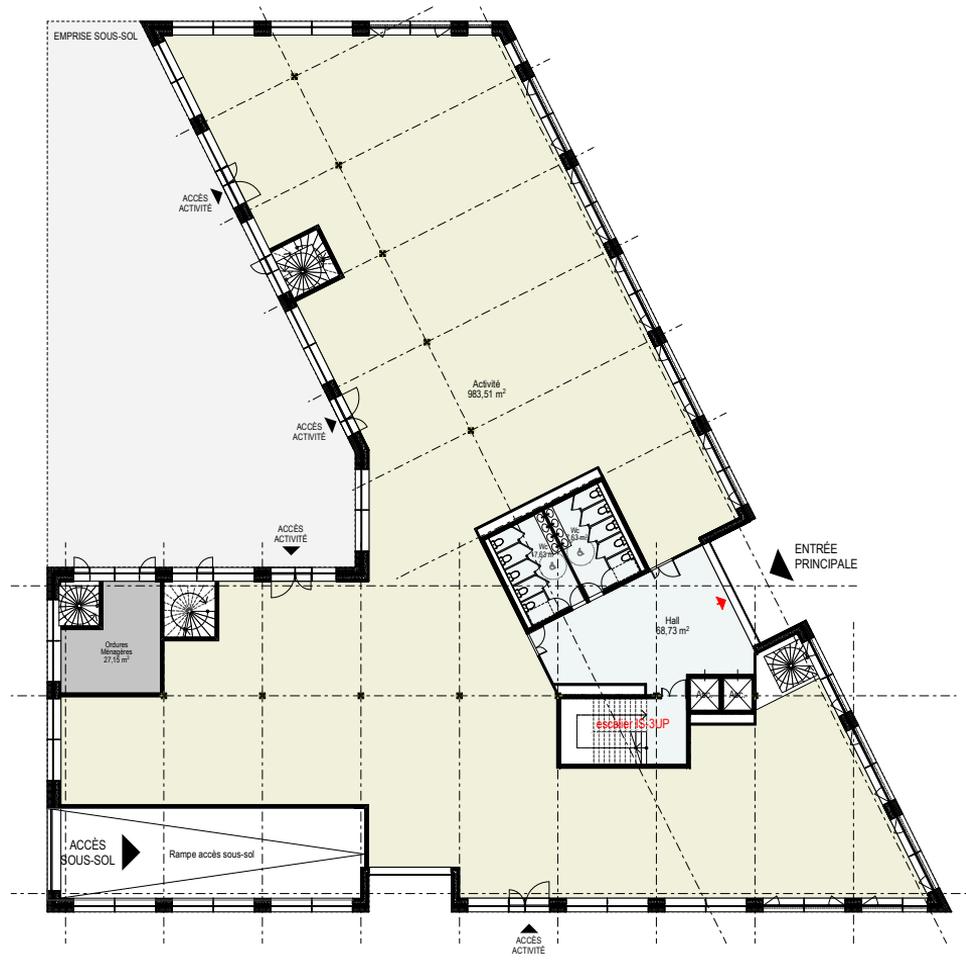
dont 1125m² SDP Industrie

Stationnement

Extérieur	47pl
Sous-sol	50pl

TOTAL 97pl

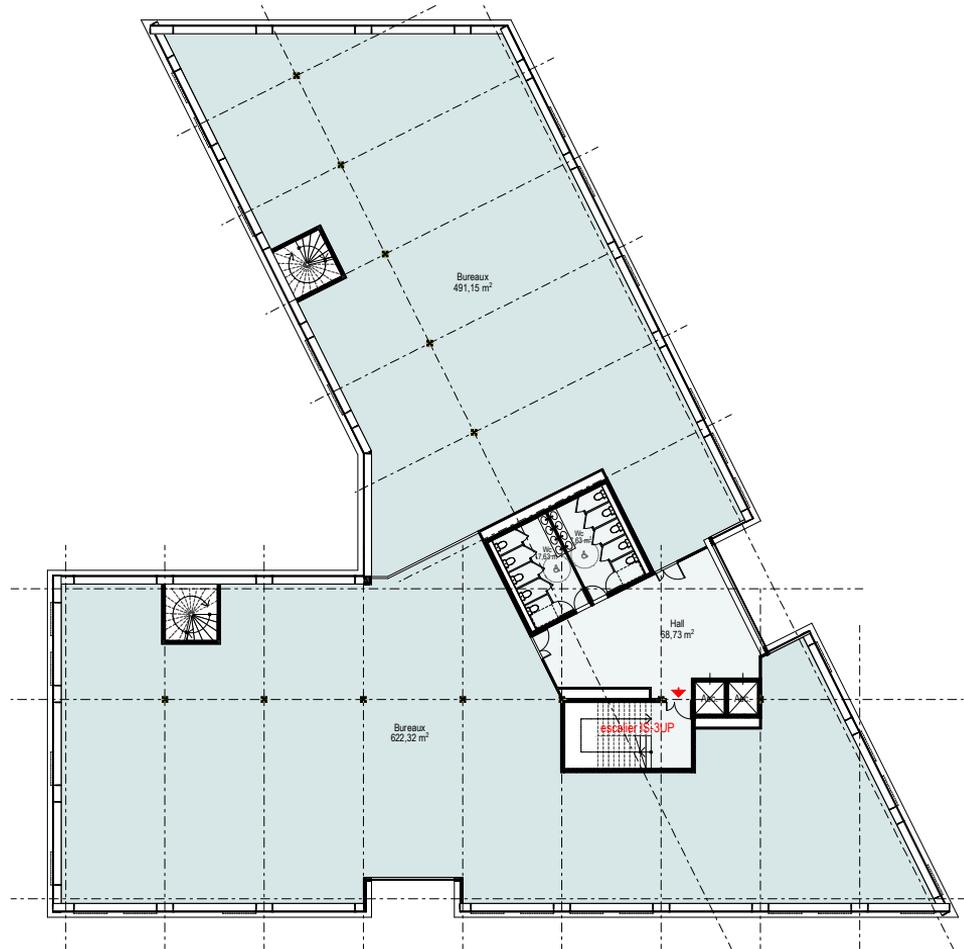
Niveau rdc



Surface de plancher	
Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²
TOTAL	5940 m²
dont 1125m ² SDP Industrie	



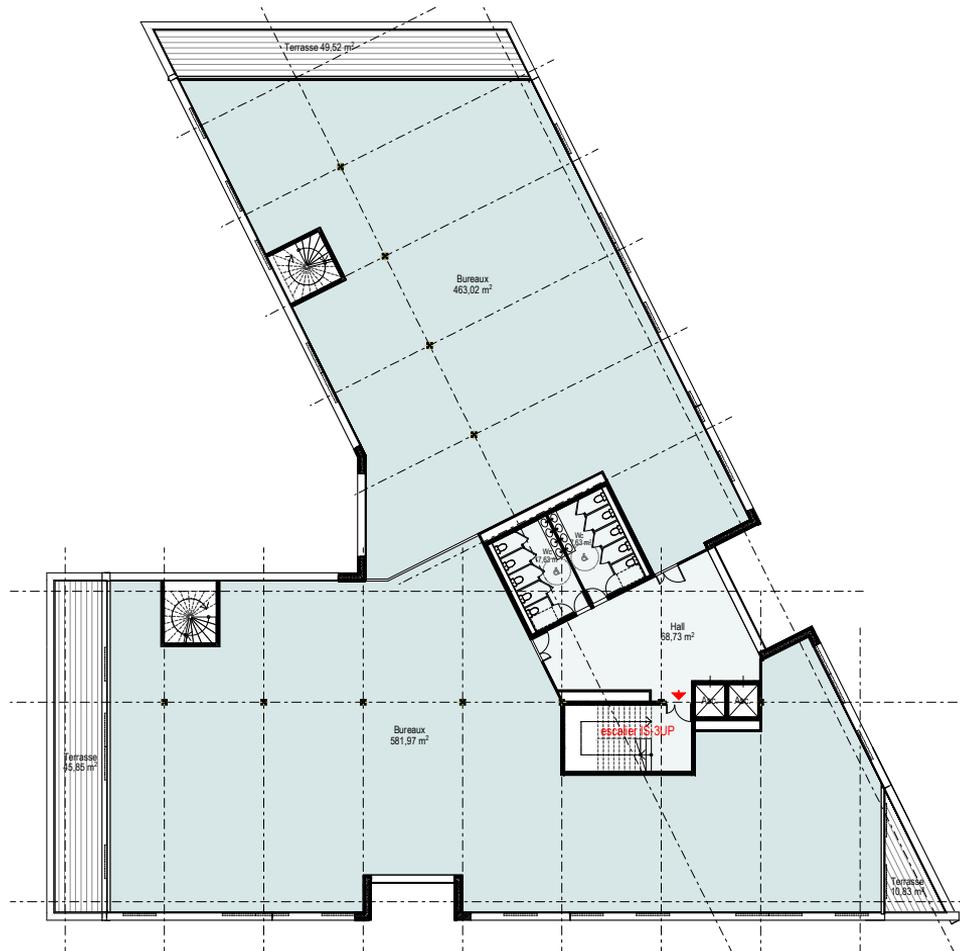
Niveau r+1



Surface de plancher	
Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²
TOTAL	5940 m²
<i>dont 1125m² SDP Industrie</i>	



Niveau r+2



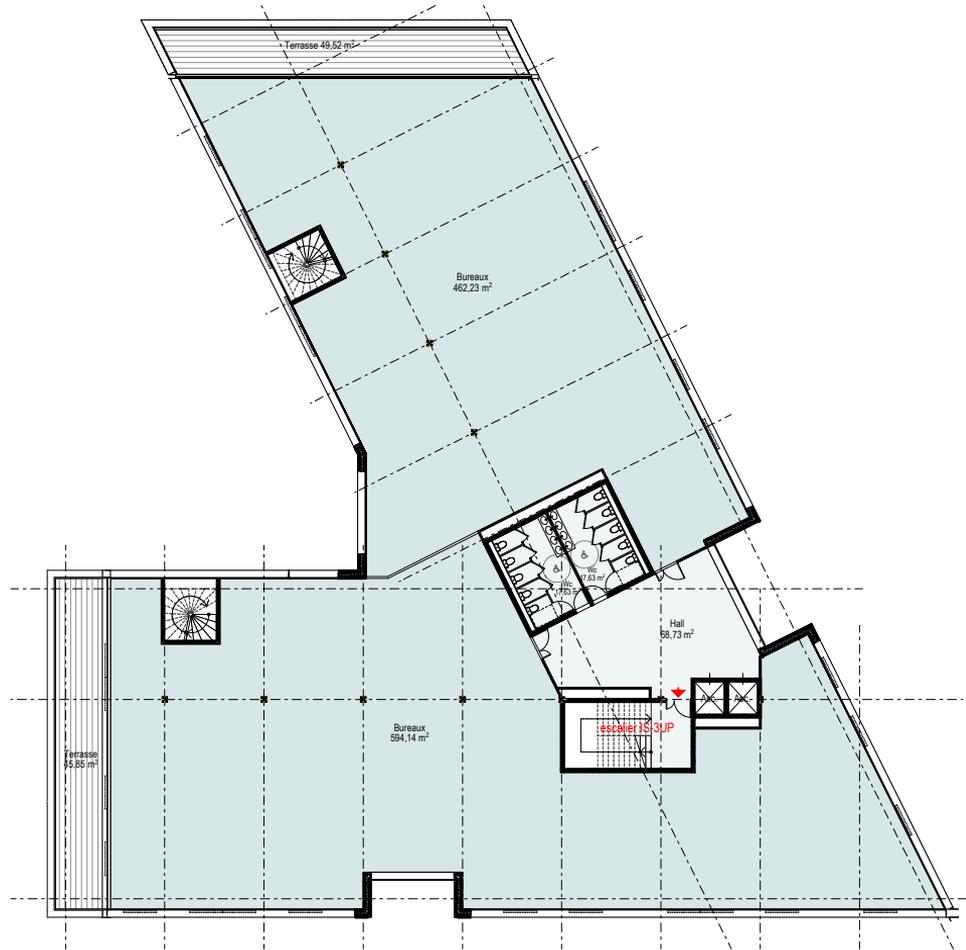
Surface de plancher

Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²

TOTAL 5940 m²

dont 1125m² SDP Industrie

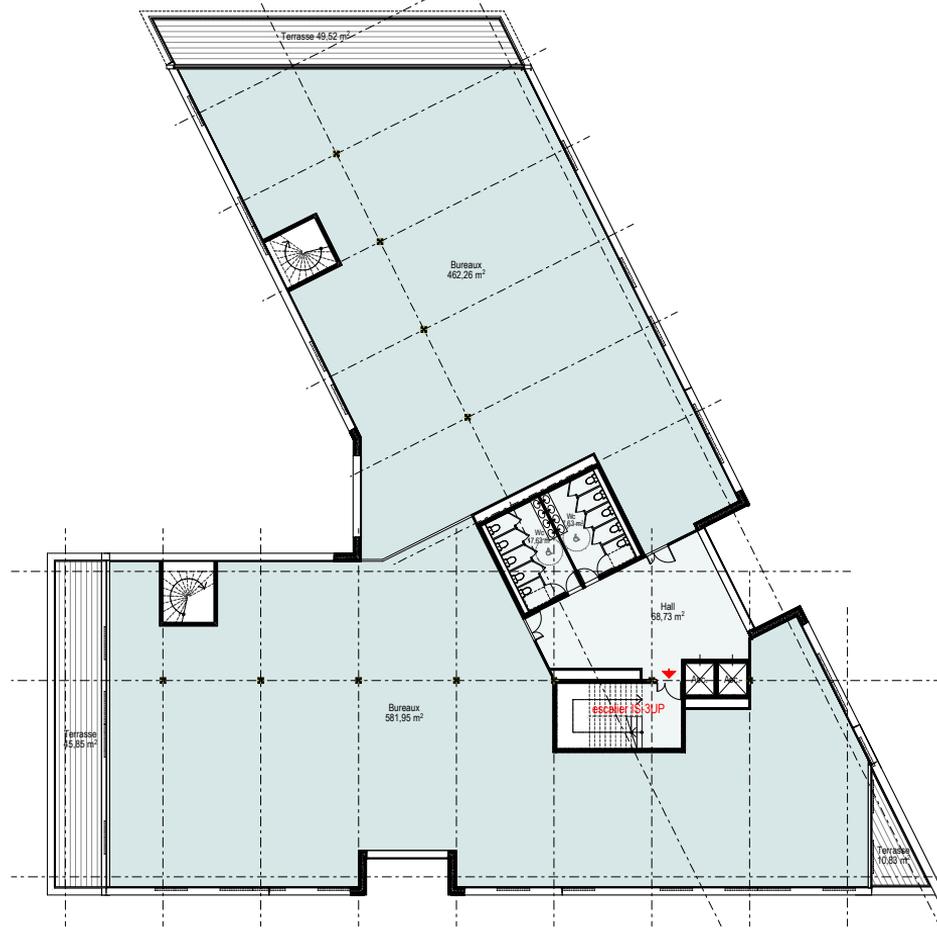
Niveau r+3



Surface de plancher	
Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²
TOTAL	5940 m²
<i>dont 1125m² SDP Industrie</i>	



Niveau r+4



Surface de plancher

Niveau 4	1175 m ²
Niveau 3	1185 m ²
Niveau 2	1175 m ²
Niveau 1	1245 m ²
RDC	1125 m ²
Sous-sol -1	35 m ²

TOTAL 5940 m²

dont 1125m² SDP Industrie



The logo features two blue 'M' characters flanking the word 'PLUS' in white, all set against a dark background.

M PLUS M

FAIRE DE L'IMMOBILIER UNE EXPÉRIENCE RÉUSSIE

58 Boulevard Marius Vivier Merle
69003 Lyon - France

+33 (0)4 37 26 11 58

[mplusm.immo](https://www.mplusm.immo)