

CREAPOLE | Programme de bureaux neufs

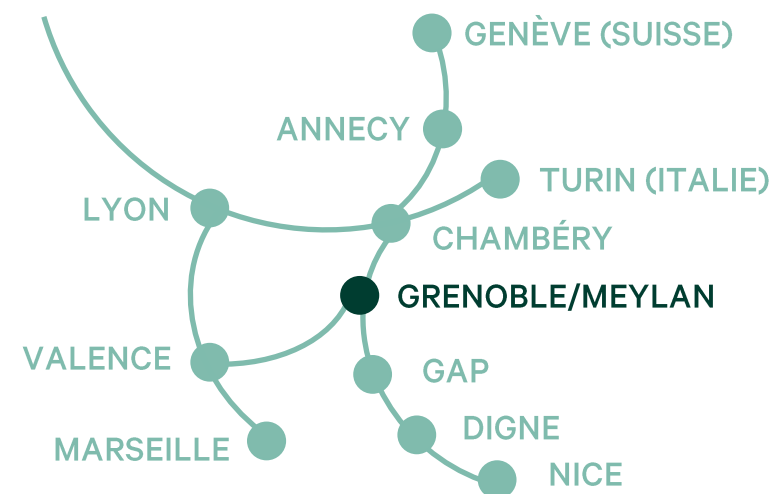
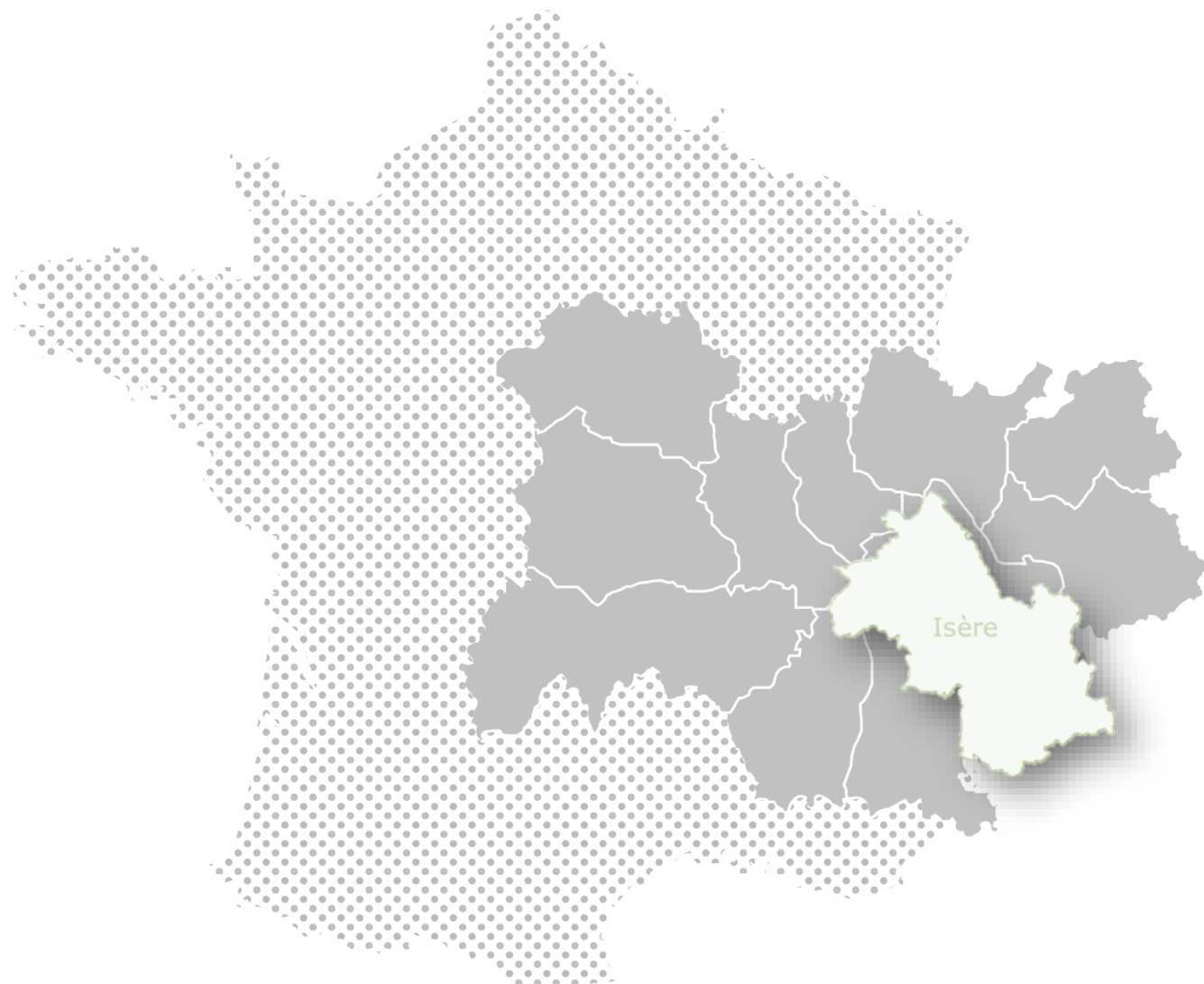
CBRE axite.

Surfaces de bureaux/labos idéalement situées sur la technopole d'Inovallée. Grand rooftop avec terrasse commune de 126 m² comprenant une petite cuisine d'extérieur. Possibilité labos avec porte sectionnelle au RDC. Panneaux photovoltaïques en toiture pour auto consommation. Environnement verdoyant avec terrain bordé par un ruisseau.



Situation géographique | Meylan

Meylan - un emplacement stratégique



La ville de Grenoble est située en plein cœur de la dynamique Région Auvergne Rhône-Alpes. Les 49 communes qui composent son agglomération s'étendent sur 541,17 km² pour un total de 450 000 habitants.

L'ambition d'Inovallée : favoriser les passerelles entre Recherche et Industrie



Un modèle visionnaire

La technopole : une Silicon Valley française

C'est en 1968 que quelques visionnaires envisagent d'importer en France le modèle américain de la Silicon Valley, qui voit pour la première fois le jour en France en 1969 à Nice avec Sophia Antipolis, puis en 1972 à Grenoble avec la ZIRST, devenue Inovallée en 2005. Membres fondatrices du réseau national Retis, et du réseau international IASP dont les fondements ont été signés ici à Inovallée, Sophia Antipolis et la ZIRST sont à l'origine d'un nouveau modèle de développement économique territorial d'innovation en réseau.

Une situation idéale dans les Alpes grenobloises

- Implantée sur les communes de Meylan et Montbonnot-Saint-Martin
- Une des premières Technopoles de France
- Deuxième pôle tertiaire de l'agglomération après Grenoble intra-muros.
- Domaines principaux des sociétés implantées : technologies et services aux sociétés de technologies, net économie, start-up ...

11 000 emplois

75 % des emplois dans les STIC

900 chercheurs

2 mds CA en 2020

46 % de start-up

80 commerces et services

360 entreprises

35 activités sportives quotidiennes

70 % d'entreprises innovantes

110 ha de parc technologique

Situation géographique | Meylan

Accès autoroutiers et transports en commun



CREAPOLE se situe à :

ZOOM

sur les accès autoroutiers



A480



A41

ZOOM

sur les transports en commun



par l'A 480 et E113 | Sortie n° 3b

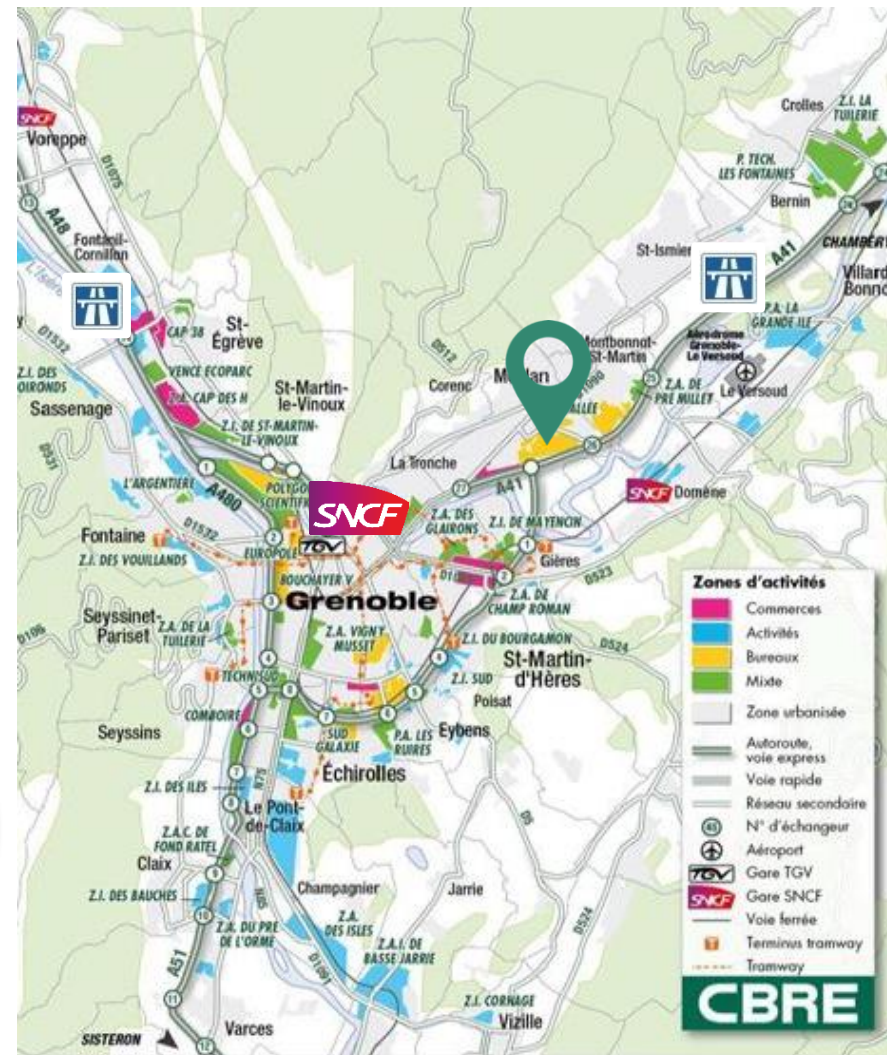
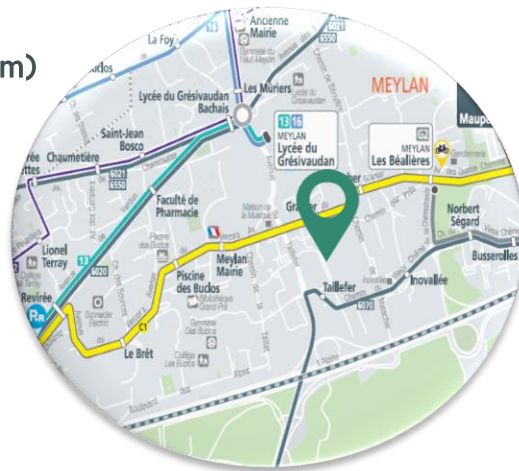
- 35 min de Chambéry
- 1h15 de Valence
- 1h20 d'Annecy et de Lyon
- 1h35 de Genève
- 3h00 de Marseille



- 20 min en voiture de la gare TGV de Grenoble (6 km)
- 3h de Paris en TGV
- 45 min de l'aéroport de Grenoble/Saint-Geoirs
- 1h10 de l'aéroport de Lyon
- 1h30 de l'aéroport de Genève







- 7 min à pied (500 m) du bus C1



Services de proximité



-  Crèches
-  Supermarchés
-  Restaurants
-  Pharmacies



Caractéristiques du programme

Programme disponible à la location et à la vente

Creapole – 2 chemin des Prêles 38240 Meylan

Caractéristiques du programme

Surface totale

1 132,04 m²

Divisibilité

170,44 m²

Loyer

175 € HT/m²/an

Prix de vente honoraires
inclus

Le prix de vente varie selon les lots : se référer au tableau des surfaces p.8

Parking

Parking fermé par une barrière
18 places : 3 places privatives par lot dont 6 couvertes avec bornes de recharge
Local vélo de 29 m² couvert et fermé
Ratio : 1 place pour 56 m² privatifs

Disponibilité

Octobre 2025

Type d'opération

Bail 6/9

Dépôt de garantie

3 mois de loyer HT/HC

Paiement du loyer

Trimestriel et d'avance

Honoraires

15 % du loyer HT/HC

Spécificités techniques

Spécificités techniques

- État de livraison : RDC brut de béton fluides en attente et étages : plateaux finis à aménager
- Capacitaire : 50 personnes maximum à partir du R+1
- Porte sectionnelle en RDC
- Ascenseur 630 kg
- Hauteur sous dalle du RDC : 3,17 m
- BSO en option pour les façades exposées sud-est et sud-ouest
- Chauffage/climatisation 4 tubes : système indépendant par lot
- Terrasse privative au RDC et en étage
- Rooftop
- Site clos avec portail
- Sanitaire en partie privative

Caractéristiques du programme

Etage	Batiment - Lot	SP pondérée m ²	SU privative m ²	Terrasses privatives m ²	Prix HT FAI/m ² SP
RDC	Lot 1	170,44 (Option)	152.25	10	2 354,38 €
R+1	Lot 2	194,95	174.14	8.68	2 355,94 €
R+1	Lot 3	186,08	166.22	8.68	2 371,46 €
TOTAL R+1		381,03	340,36		
R+2	Lot 4	194,95	174.14	8.68	2 381,17 €
R+2	Lot 5	186,08 (Option)	166.22	8.68	2 387,59 €
TOTAL R+2		381,03	340,36		
R+3	Lot 6	199,53	178.23	48	2 597,16 €
	TOTAL	1 132,04	1 011.2		

Perspectives



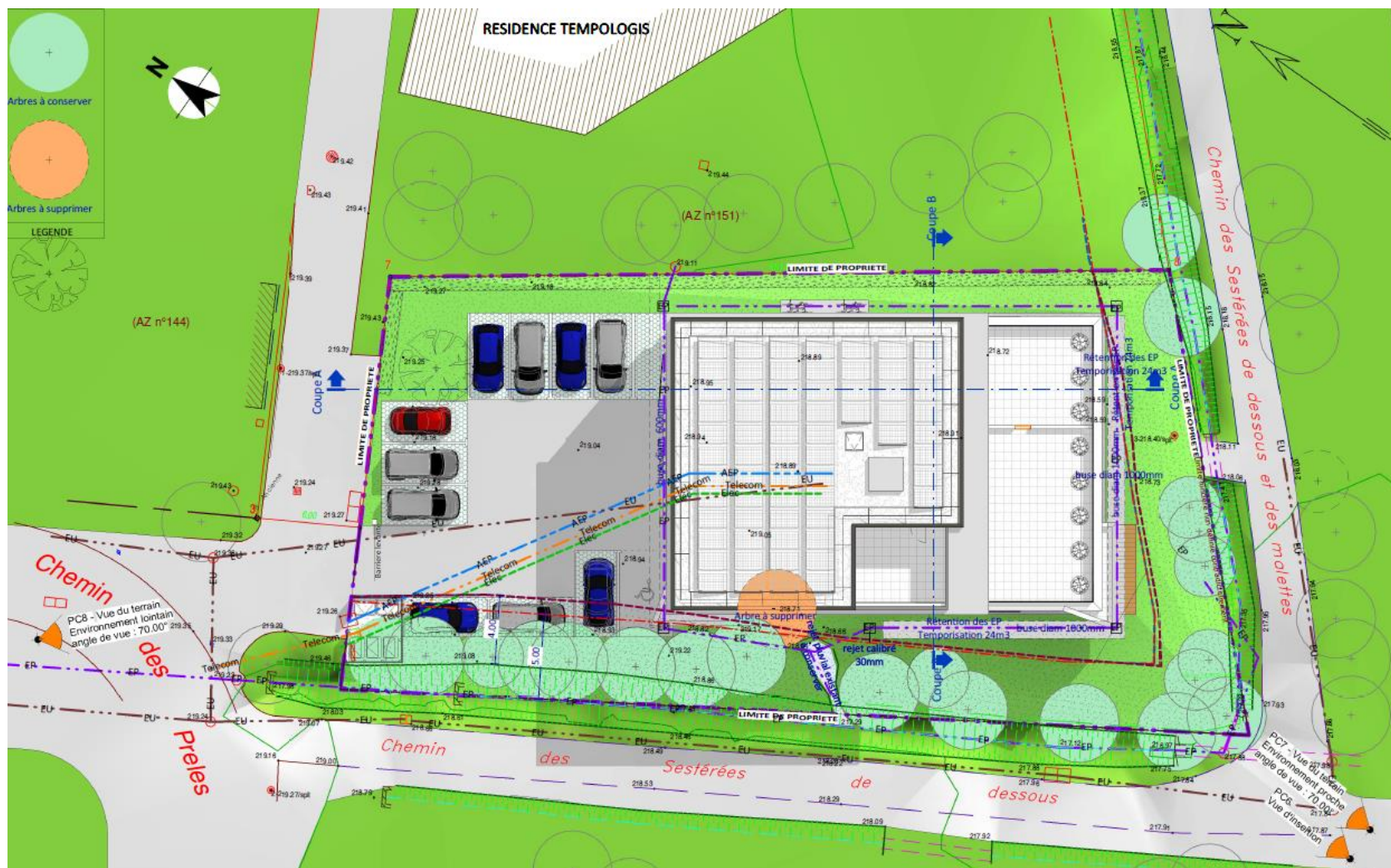
Perspectives



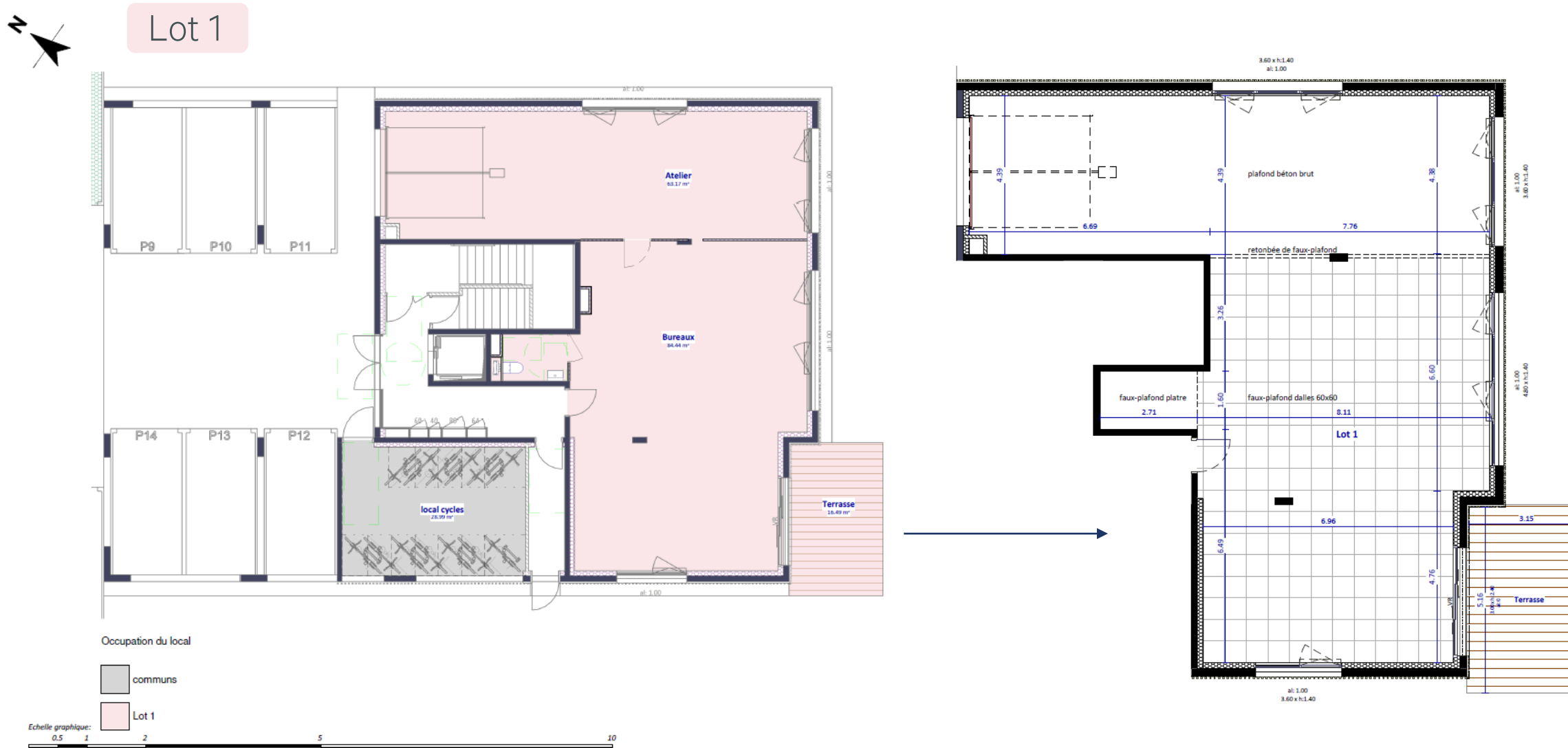
Perspectives



Plan de masse



Plans RDC - lot 1



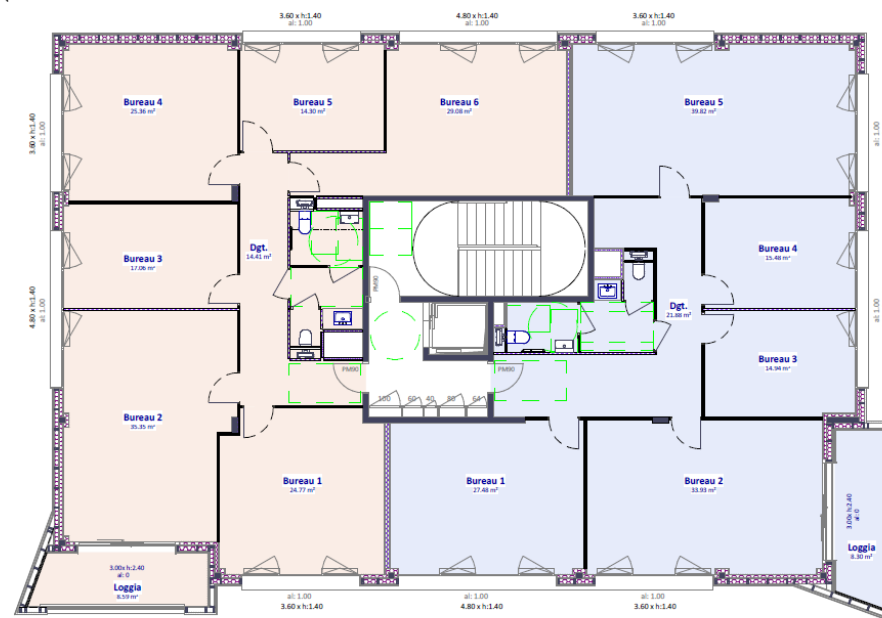
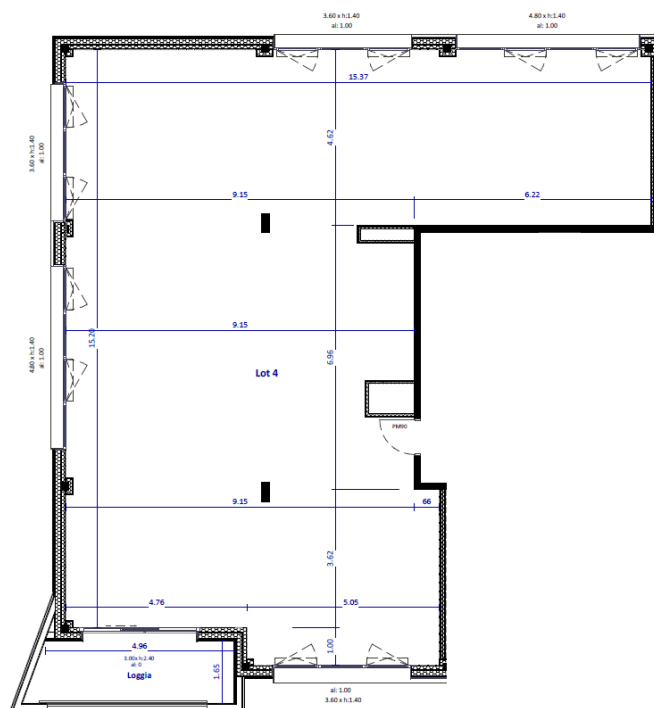
Plans R+1 - Lots 2 et 3



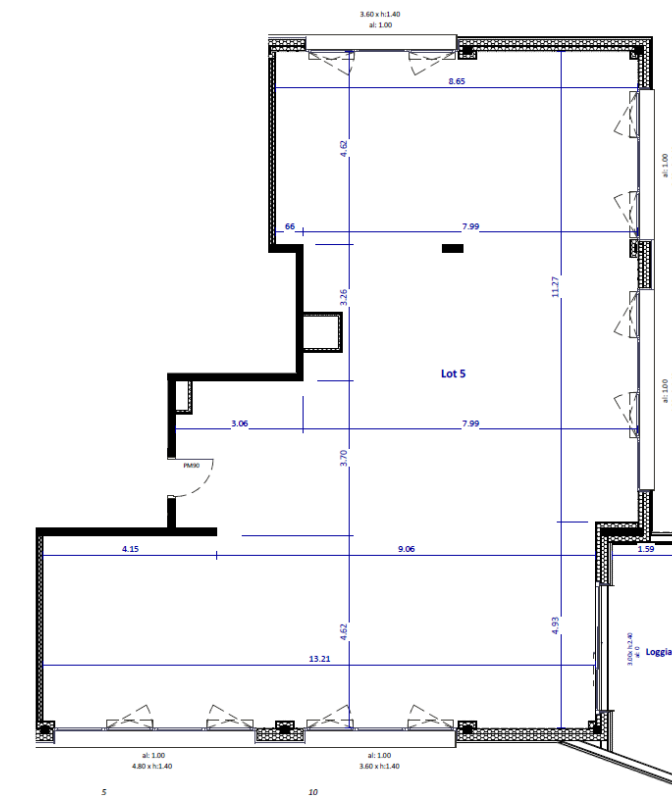
Présentation du programme | Creapole

Plans R+2 - Lots 4 et 5

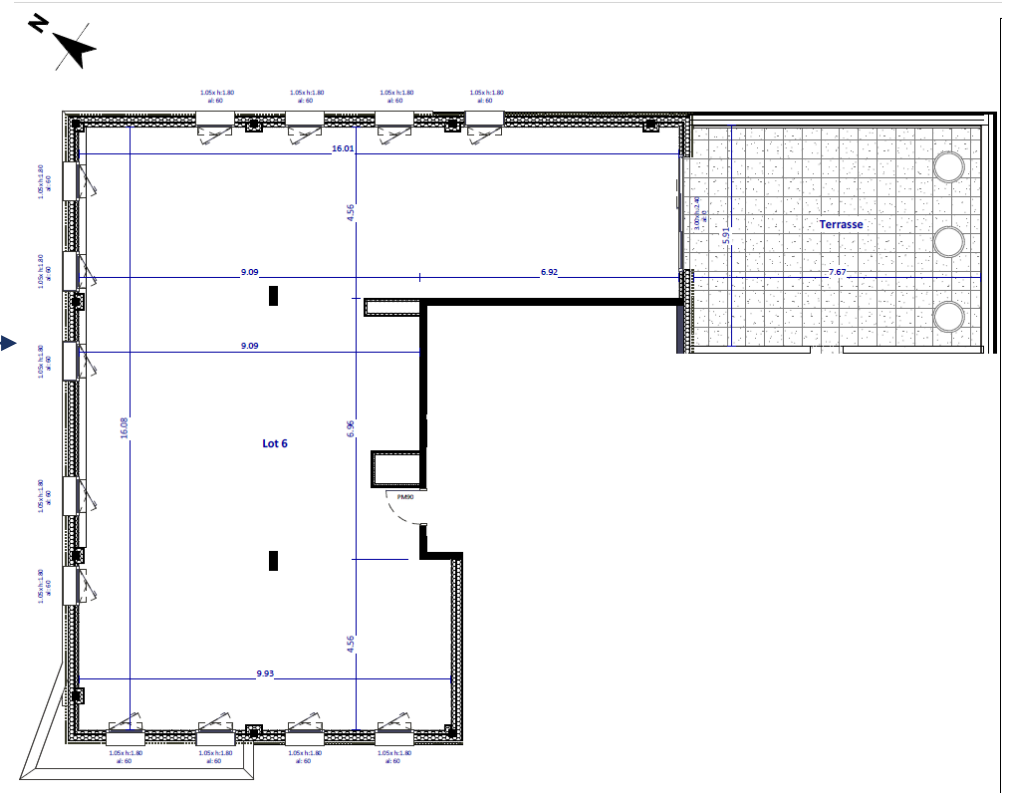
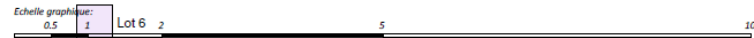
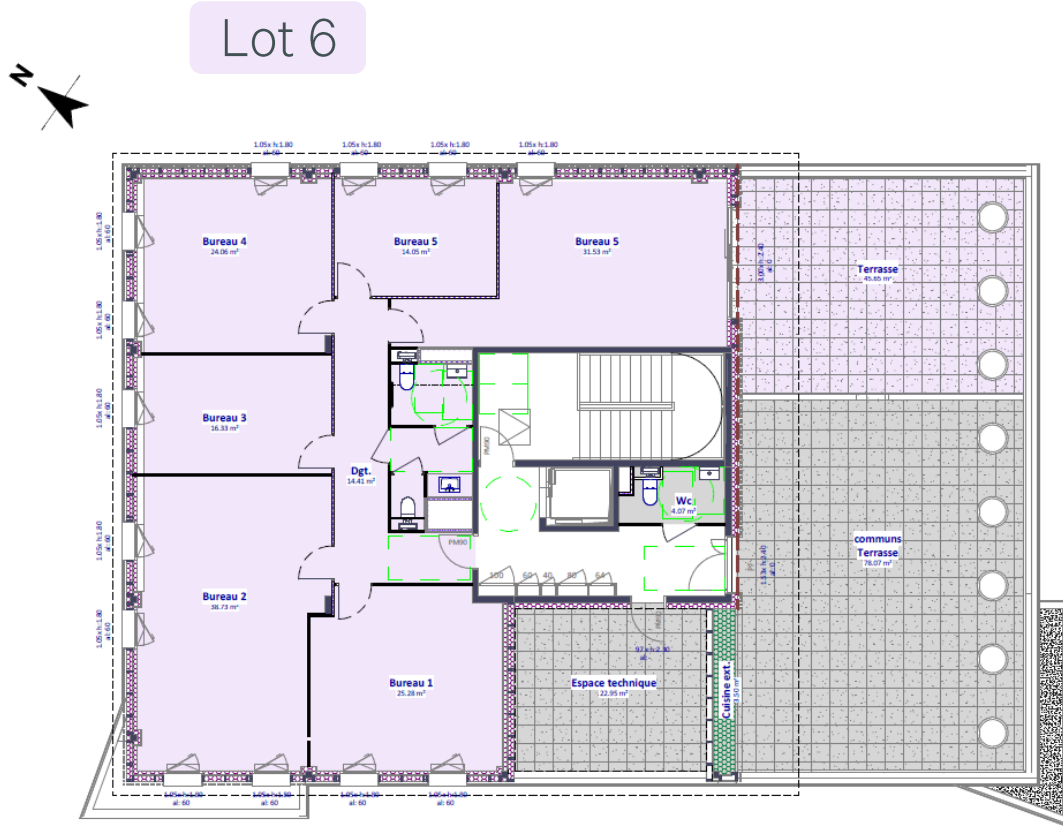
Lot 4



Lot 5



Plans R+3 - Lot 6 et rooftop





PRÉSENTATION CBRE
Notre Implantation
En France

46 implantations

1 600 collaborateurs

420 M€ de CA



PRÉSENTATION CBRE
Notre Implantation
En Région Auvergne
Rhône - Alpes

9 implantations

122 collaborateurs

21 M€ de CA



Direction



Hugues de Villard
Directeur Associé
hugues.devillard@axite.fr
06 09 40 84 59

Commercialisation



Sylvie Para
Consultante Bureaux
sylvie.para@axite.fr
06 13 51 52 29



Virginie Rosin
Consultante Bureaux
virginie.rosin@axite.fr
06 86 92 87 13



Laurence Cordier
Consultante Bureaux
laurence.cordier@axite.fr
07 76 39 10 95

Investissement



Robert di Foggia
Directeur Associé &
Responsable Investissement
robert.difoggia@axite.fr
06 09 02 09 57



François Gagliardi
Consultant Commerces
f.gagliardi@axite.fr
06 88 25 99 33



Paul-Olivier Escallier
Consultant Locaux d'activité
po.escallier@axite.fr
06 24 24 09 13



Charly Garcia
Consultant en alternance
charly.garcia@axite.fr

Support



Nadine Lormet
Assistante de Direction
nadine.lormet@axite.fr



Claire Faton
Assistante Commerciale
claire.faton@axite.fr

CBRE axite.

56 boulevard Gambetta
38000 Grenoble

Tél. : 04 76 46 47 00

Mail : grenoble@axite.fr