

Mix

Une offre immobilière et de services adressée aux
lifesciences (biotech, medtech, santé digitale),
au cœur d'un écosystème trinational, à proximité
immédiate de la Suisse (Bâle) et de l'Allemagne.

Patriarche. **.Bart** **brownfields**



Contexte, localisation, implantation

Mix : Un positionnement stratégique au coeur de l'écosystème d'excellence de Lifesciences de Bâle.

Situé au carrefour stratégique de la France, de la Suisse et de l'Allemagne, à Saint- Louis Agglomération, notre projet immobilier s'inscrit dans un environnement d'exception, au coeur de l'écosystème européen des lifesciences.

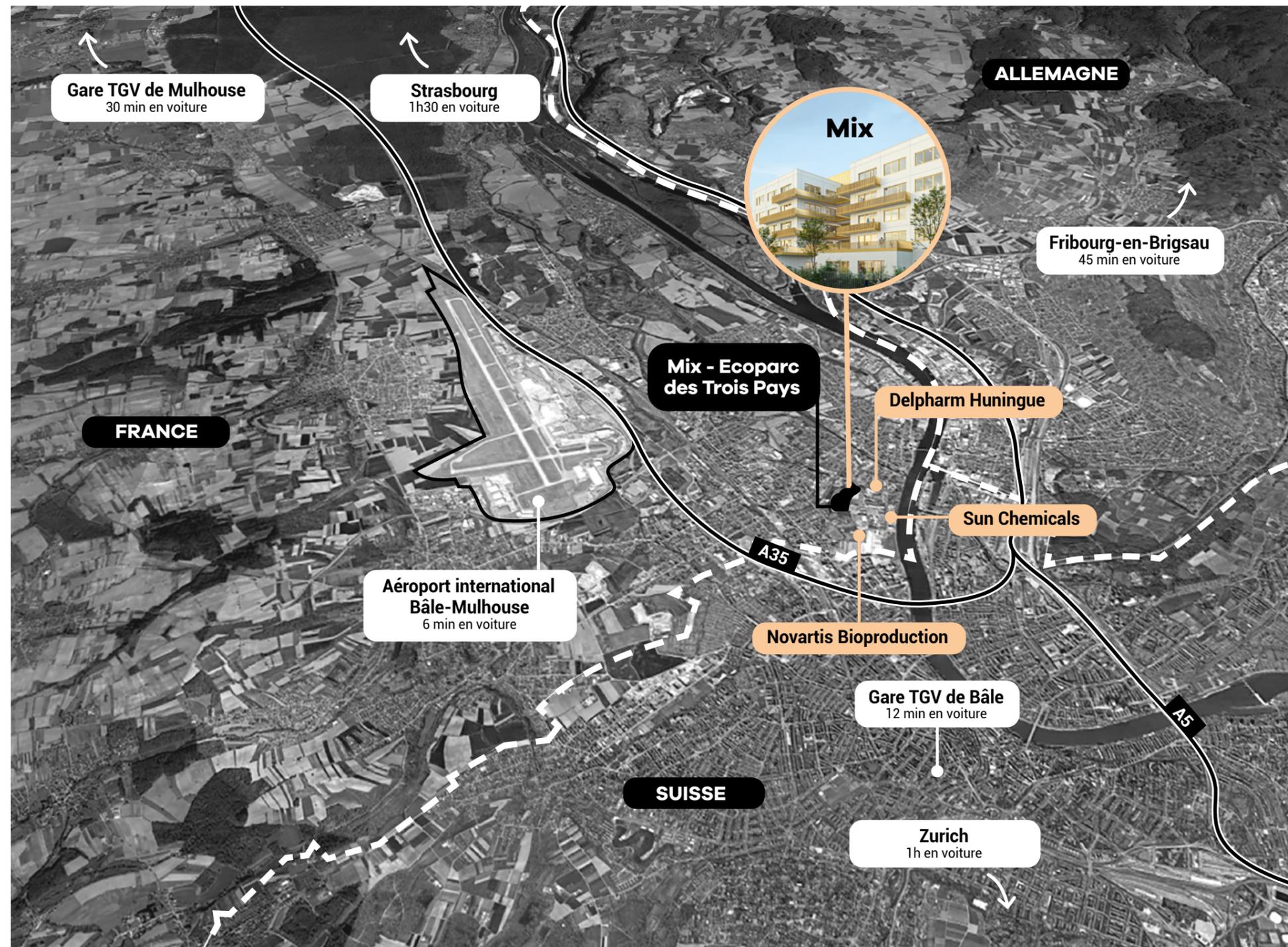
Bâle, mondialement reconnue comme l'une des capitales des lifesciences, abrite des leaders de la biotechnologie, de la pharmaceutique et de la medtech, créant un réseau dynamique et propice aux synergies pour les entreprises et les talents. Cette proximité directe permet aux entreprises et aux futurs utilisateurs de se connecter aux plus grands talents, de développer des partenariats avec des leaders industriels et académiques, et de répondre aux besoins de clients majeurs.

Notre projet bénéficie également du dynamisme de l'Allemagne voisine, réputée pour sa capacité d'innovation, sa force industrielle et ses initiatives soutenant la croissance des secteurs de la santé et de la technologie.

L'implantation de notre projet Mix au sein de l'Ecoparc des Trois Pays, en passe de devenir un pôle d'excellence économique et environnemental, garantit un emplacement stratégique offrant un accès privilégié à un réseau diversifié de ressources et d'expertises, tout en renforçant notre visibilité à l'échelle internationale.

Un écosystème dynamique propice à l'innovation et à la croissance.

- + Un territoire trinational à la pointe en matière d'innovation en santé
- + Une attractivité locale dans un cadre de vie exceptionnel
- + Des infrastructures adaptées et de haute qualité
- + Un accès aux plus grands talents et à un réseaux de partenaires experts
- + Des réductions de charges pour les entreprises
- + Un engagement environnemental exemplaire



Un lieu multi-usages unique au service de l'innovation

POUR QUI ?

- Startups et porteurs de projets
- Entreprises biopharma, biotech, medtech,
- Numérique en santé
- Organismes de formation et de recherche
- Experts de l'innovation, centre de transfert de technologies, incubateurs
- Services et supports aux entreprises
- Petite logistique
- Fonds d'investissement, etc.

QUOI ?

- Locaux de formation et espaces techniques d'applications adaptés
- Accueil d'entreprises :
Bureaux / Plateaux technologiques
Laboratoires
Fablab & Atelier de prototypage
- Animation & réseautage :
Accueil et appui à l'organisation de projets événementiels
- Accompagnement de projets et à l'entrepreneuriat innovants en santé :
Individuels, collaboratifs
Programme d'accélération de startups



Alliant flexibilité et efficacité, Mix a été pensé pour favoriser la synergie entre les usagers du domaine du Lifesciences, permettant ainsi l'échange, le travail collaboratif et la recherche de nouveaux procédés innovants.

Un lieu de vie stimulant combinant des infrastructures adaptées et une offre de services pour développer et ancrer les projets scientifiques et innovants sur un territoire privilégié à la pointe de l'innovation (biotech, medtech, santé digitale).



Bureaux / Formation /
Plateaux technologiques
flexibles

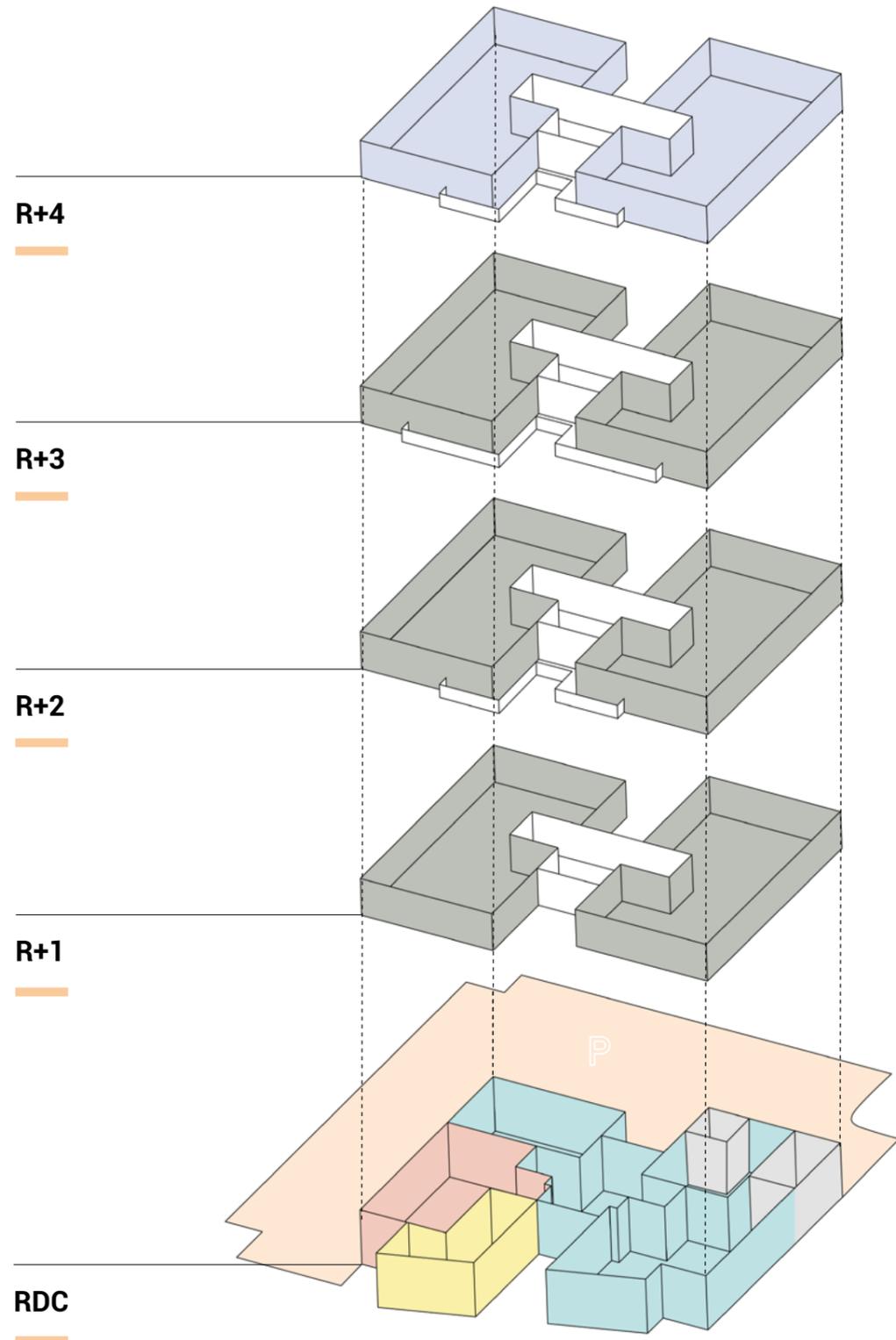
Laboratoires
sur-mesure

Espace de restauration
ouvert au public

Un environnement de travail :

- + Ultra capable
- + Stimulant
- + Collaboratif
- + Évolutif

Programme et usages



Surface de plancher :

1 250 m²

Techtaire



Laboratoires premium L1 / L2



3 750 m²

Plateaux technologiques / R&D



Surfaces capables / Techtaire / Formation

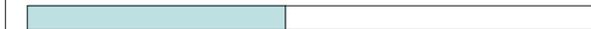


900 m²

Atelier / Fablab / Prototypage



Atelier formation technique



Logistique / Exploitation



300 m²

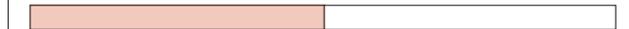
Services



Réunions



Caféteria / Restauration



Parking and other areas:

100

Places de stationnement VL

140 m²

Local vélos

350 m²

Locaux techniques / Édicule technique toiture

Les plateaux, conçus pour accueillir différentes activités de façon réversible, sont répartis autour d'un noyau central, offrant un programme multi-sectoriel d'une grande modularité.

Mix, projet innovant conjuguent des offres de services, des plateaux technologiques, de formation et des bureaux en un même bâtiment afin de favoriser les interactions et le travail collaboratif entre les usagers.

Grace à sa flexibilité, ses solutions locatives souples et son offre de services complète, Mix apporte une réponse aux besoins des entreprises du secteur en quête d'un bâtiment novateur stratégiquement situé en zone transfrontalière.

Coupe programmatique



Laboratoires

Des grands plateaux techniques réversibles de laboratoires à aménager (L1 et L2) en lien avec des espaces bureaux/techtiaires, ce qui permet différents aménagements en fonction des besoins des utilisateurs.



Plateaux technologiques / R&D

Les plateaux technologiques et R&D mutualisables permettent d'offrir des espaces de recherches et de formation spécialisés.



Surfaces capables / Techtiary / Formation

Les plateaux s'organisent en fonction des besoins en pôle dédié à la formation, à la recherche, à l'accueil des entreprises et start-ups dans des espaces ouverts ou privatifs.



Atelier / Fablab / Prototypage

Les ateliers à rez-de-chaussée disposent d'une grande hauteur et offrent des espaces collaboratifs et de formation où se concrétisent les idées et les concepts grâce à des outils modernes dans un environnement propice à l'innovation.



Cafétéria / Services / Salles de réunion

La cafétéria, les salles de réunion, de séminaires et les services regroupés au rez-de-chaussée permettent à la fois des moments d'échanges, de détente et de travail propices aux synergies.



Logistique

La zone logistique en lien avec la cour extérieure accessible aux poids-lourds facilite les livraisons, les chargements/déchargements de matériels et d'équipements.



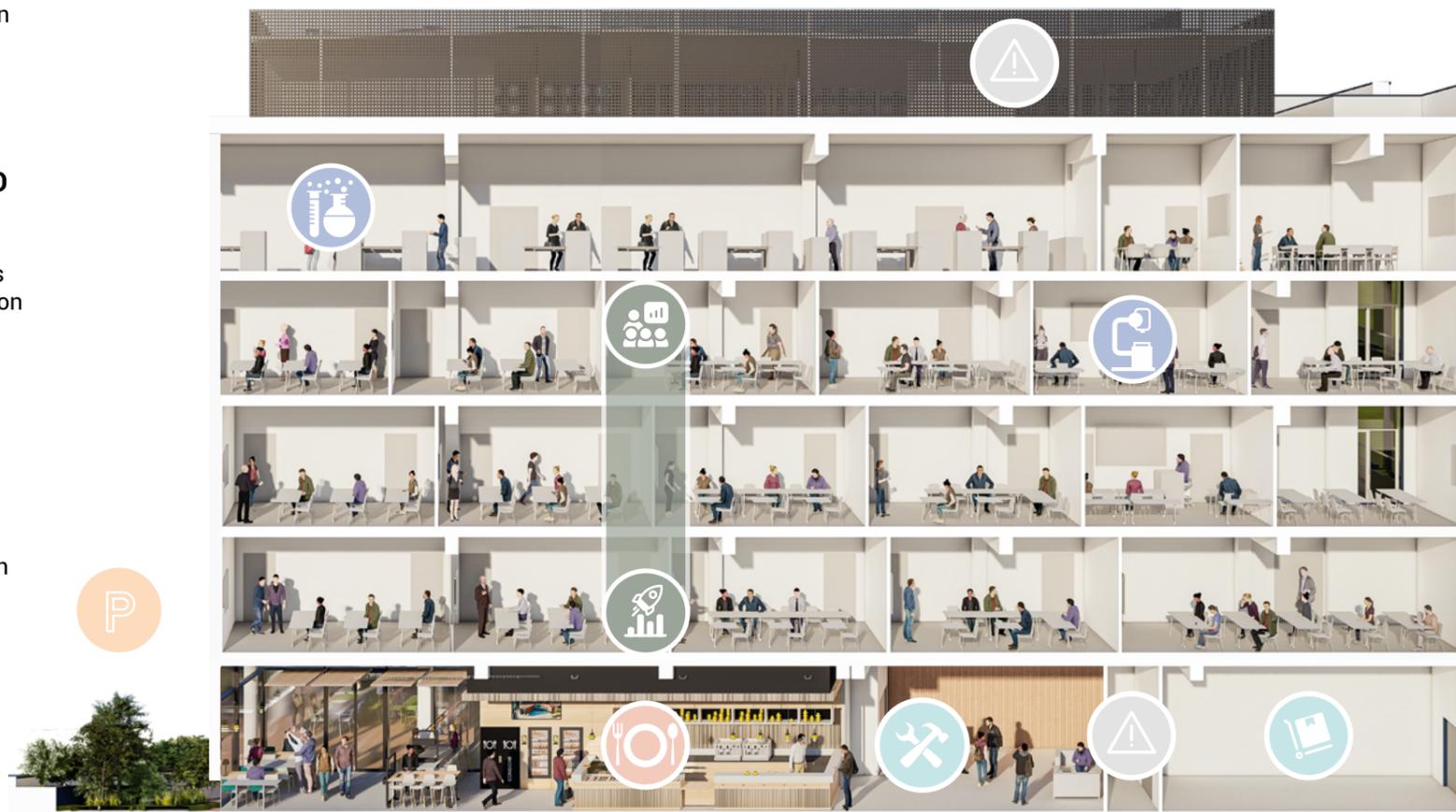
Locaux techniques

Les différents locaux techniques du bâtiment sont isolés et ventilés, conçus pour héberger les équipements spécifiques pour les laboratoires ou le besoin propre à l'immeuble. Leur disposition optimise l'accès pour la maintenance, réduit les nuisances et préserve l'espace au sol.



Stationnement

100 places de stationnement VL
Local vélos 140 m²
Cour logistique avec accès PL



Intentions architecturales

Concept et composition

Projet signal dans l'EcoParc des Trois Pays

Le projet, situé à l'entrée du nouveau parc d'activité, se compose de **deux blocs distincts reliés par un noyau central** intégrant ascenseurs et sanitaires. Le bâtiment, avec un rez-de-chaussée et quatre niveaux, dispose d'un hall d'entrée lumineux facilitant la distribution des espaces.

En forme de H, le bâtiment propose une terrasse au R+1 et des terrasses à chaque niveau, apportant un **rythme dynamique** aux façades.

Au dernier niveau, un **édicule technique** complète l'ensemble. Sur la toiture terrasse non accessible, des **panneaux photovoltaïques** seront installés pour une énergie durable. Le projet inclut également un parc de stationnement de 100 places.



Coupe élévation sud



01 Enduit blanc RAL 7035

02 Joint de calepinage

03 Menuiseries aluminium thermolaquées, teinte bronze RAL 7034

04 Panneau fibre-ciment rainuré RAL 7035

05 Garde-corps à barreaudage vertical thermolaqué bronze RAL 7034

06 Garde-corps acier galvanisé

07 Bardage métallique strié vertical et thermolaqué, teinte bronze RAL 7034

08 Ventelles métallique gris clair pour ventilation des locaux techniques

Performance environnementale

Le traitement des espaces verts valorise la biodiversité avec des revêtements perméables, des espaces plantés, et une gestion de l'eau vertueuse.

Des corridors écologiques et diverses strates végétales permettent l'épanouissement de la faune locale. Des noues plantées, une végétalisation des façades, et une haie vive contribuent à l'écosystème. Les eaux de pluie sont gérées par infiltration et rétention, avec des plantations filtrant naturellement les eaux. La faune est protégée par des aménagements spécifiques et une gestion adaptée de la lumière.

Un projet responsable :

- + BREEAM Excellent
- + Biodiversité
- + Corridor écologique
- + Panneaux photovoltaïques
- + Pompe à chaleur

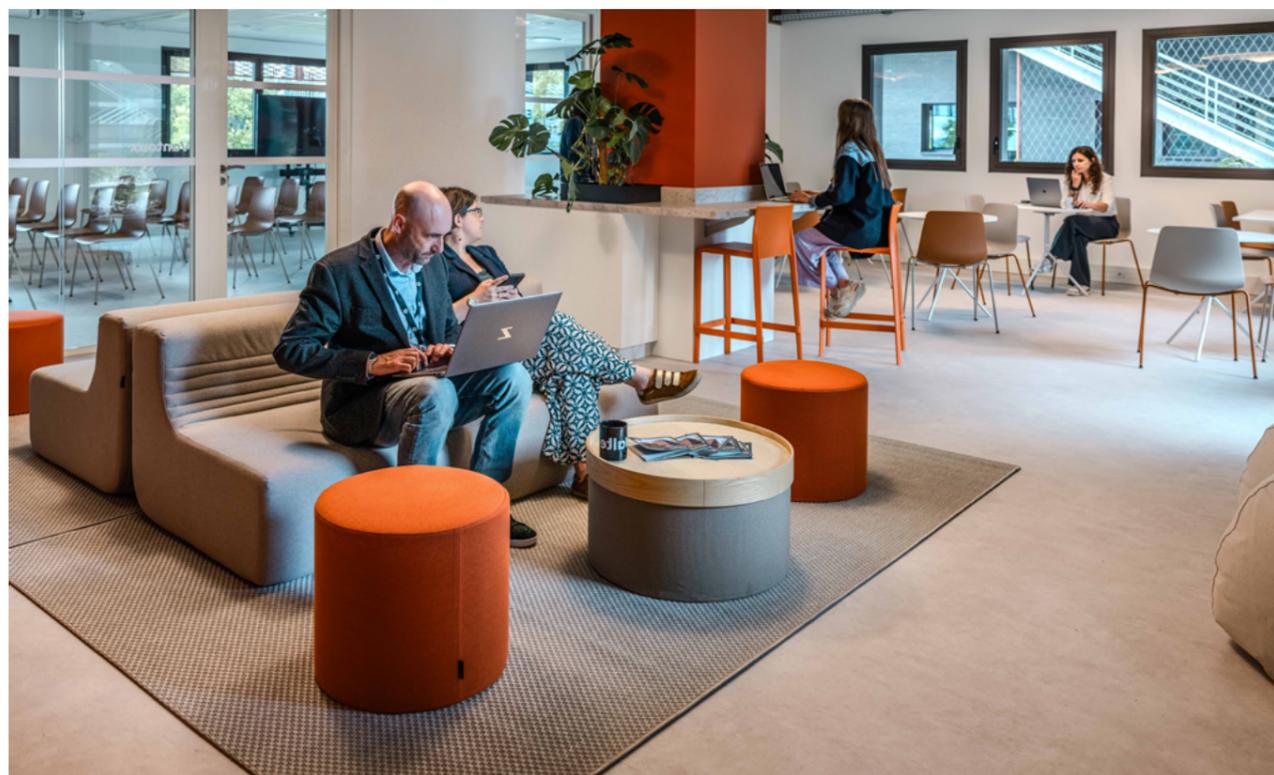


Gestion, exploitation, animation

Walter | Patriarche propose un ensemble de prestations dédié pour une animation et une gestion unique, multi-servicielle et sur-mesure du bâtiment Mix au service de l'écosystème de l'Ecoparc des Trois Pays

Walter | Patriarche met son expertise au service de la création et de l'exploitation de lieux de vie et de travail qui favorisent l'interaction, et allient synergies professionnelles, temps de concentration et temps de convivialité.

En accompagnement du développement du territoire et en réponse aux attentes des utilisateurs et des entreprises, Walter | Patriarche décline une offre de services sur mesure :



Walter Work | Espaces de travail flexibles

→ Son offre Office

Des espaces de travail flexibles et chaleureux conçus pour offrir un environnement stimulant pour des typologies d'entreprises variées :

- Bureaux aménagés | pré-équipés et meublés,
- Bureaux personnalisables,
- Salles de réunion,
- Espaces collaboratifs
- Ateliers de production

→ WalterLabs | Services scientifiques et d'accompagnement

Aménager, exploiter et animer des laboratoires de typologies variées en lien avec les écosystèmes des territoires dans lesquels ils sont implantés. Cette offre dédiée aux Life Sciences est conçue pour répondre aux exigences de tous les modèles d'entreprises en lien avec leur parcours résidentiel.

- **Le LabOnDemand** : des espaces proposés sur la base d'un plateau de laboratoire prêt à être aménagé sur-mesure et à personnaliser en lien avec nos équipes de labdesigners.
- Nous proposons également des espaces de production, des espaces techniques et des plateaux technologiques privatisables ponctuellement ou sur le long terme.
- Design des laboratoires
- Assistance réglementaire
- Accompagnement et partage de connaissances
- Prestations de services techniques
- Marketplace vente et fourniture de matériel

Walter Optimise | Optimisation de la gestion et de l'exploitation

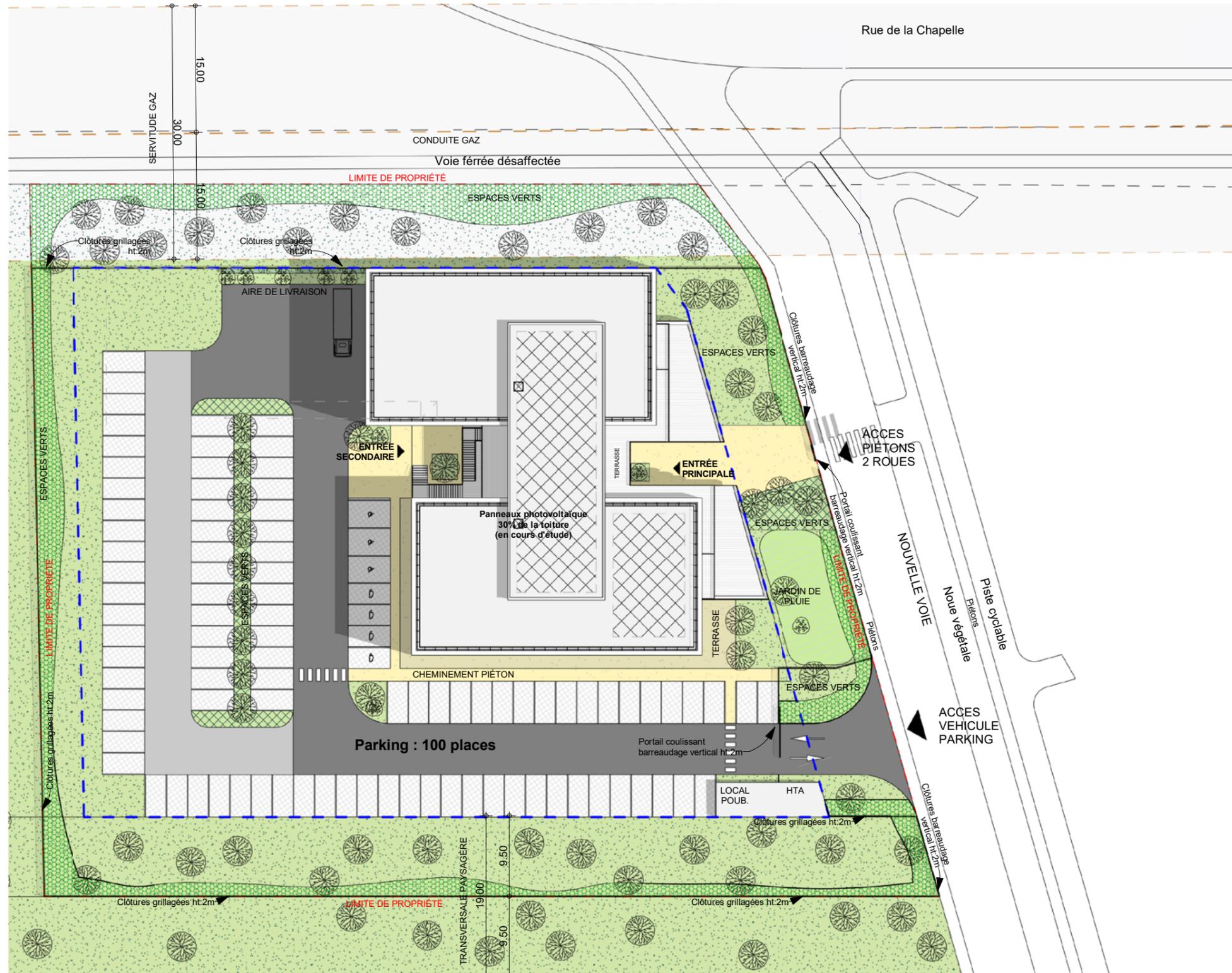
Contract management pour garantir la durabilité et l'efficacité des installations techniques du bâtiment auprès des entreprises tout en assurant un niveau de prestation élevé aux utilisateurs :

- (Ré)aménagement des espaces
- Optimisation de l'empreinte carbone immobilière
- Production et distribution d'énergies renouvelables produites localement
- Exploitation et maintenance des bâtiments
- Gestion locative et d'actifs immobiliers
- **Le TechOnDemand** : accompagnement de nos experts pour l'aménagement des locaux de production, des espaces techniques et des plateaux technologiques



Pièces graphiques

Plan masse



Légende

- Pelouse
- Haie
- Couvre sool
- Voirie lourde enrobé
- Voirie légère enrobé
- Parking perméable
- Béton désactivé

Plans de niveau

Niveaux

RDC

Atelier / Fablab / Prototypage
 Atelier formation technique
 Logistique / Exploitation
 Cafétéria / Restauration / Services / Réunions

R+1,2,3

Plateaux technologiques / R&D
 Surfaces capables / Techtaire / Formation

R+4

Techtaire
 Laboratoires premium L1 / L2

Locaux techniques / Édicule technique toiture
 Local vélos / Parking VL

Surfaces privatives

1 104 m²

207 m²

368 m²

241 m²

288 m²

3 462 m²

1 154 m²

2 308 m²

1 126 m²

394 m²

732 m²

350 m²

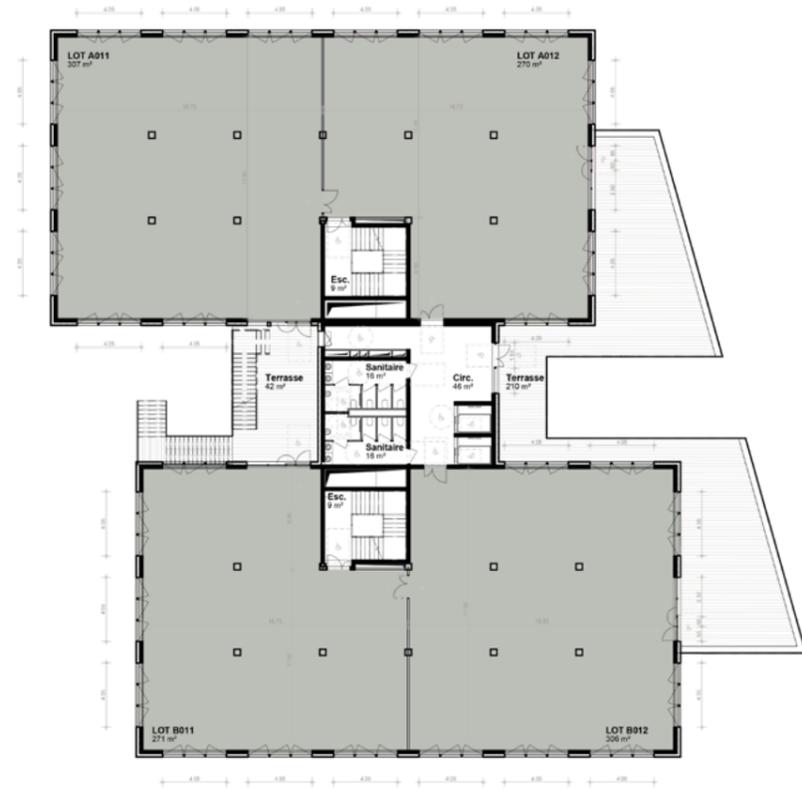
140 m² / 100 places

 RDC



Plans de niveau

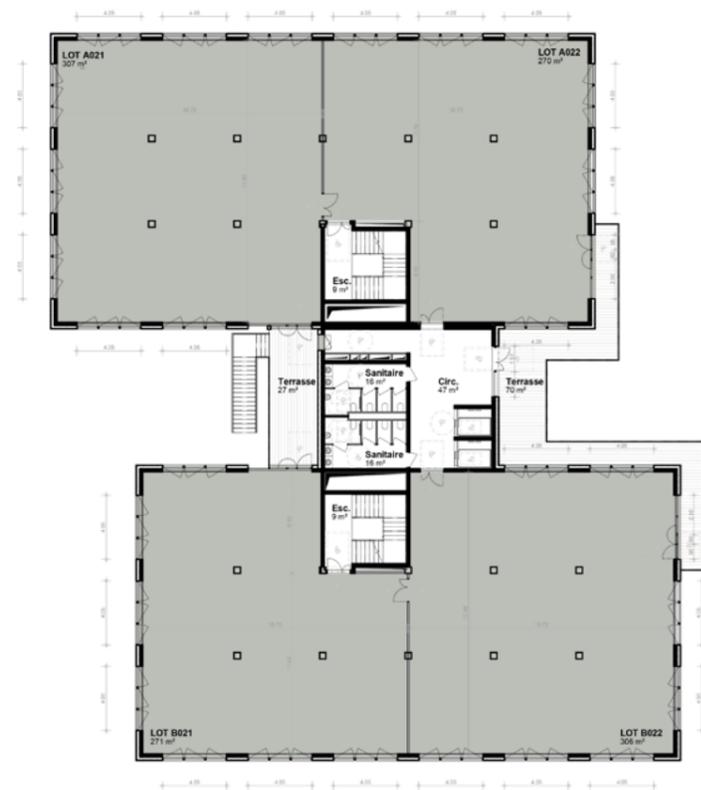
R+1



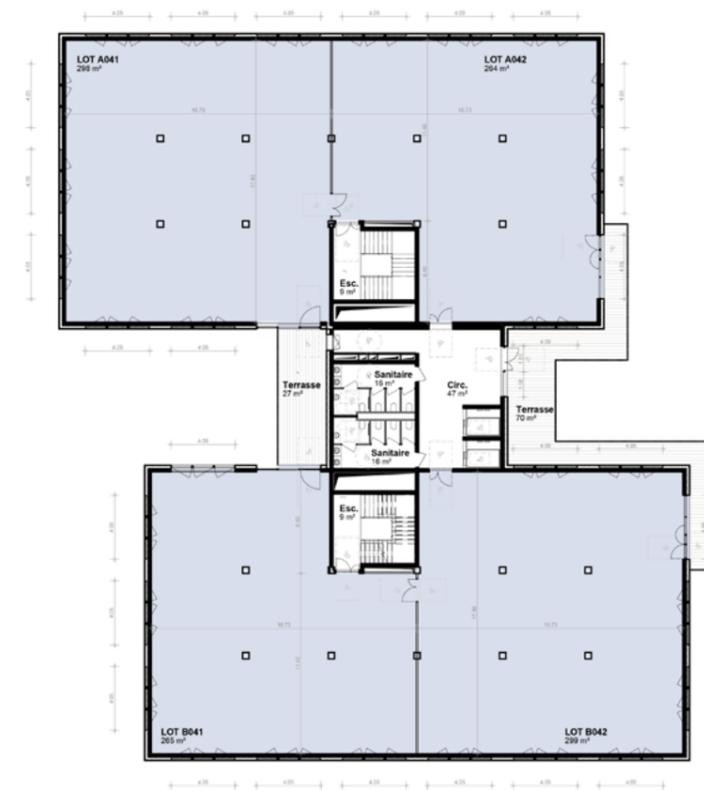
R+3



R+2



R+4



Plans de niveau

 **R+1** - Exemple d'aménagement ERP type R/W



 **R+2** - Exemple d'aménagement ERT type Labos



Patriarche.

Patriarche – Augmented Architecture

500+ collaborateurs | 10 agences dans le monde | 5 entités |

100 compétences | 33 nationalités

Patriarche est une agence d'architecture augmentée.

Son modèle unique, intégrant toutes les ressources nécessaires à la création, à la réalisation et à l'exploitation de projets innovants, repose sur une pratique renouvelée de l'architecture qui favorise l'émergence de solutions toujours plus conscientes, responsables et ancrées dans le temps long.

Chaque jour, l'agence porte l'ambition de contribuer positivement à la société et de (re)créer collectivement un futur désirable. Elle se concrétise par des convictions affirmées dans chacune de ses réalisations ; celles d'apporter une attention particulière et des réponses adaptées aux enjeux des Hommes et de la planète. Partout, pour toutes et pour tous, Patriarche agit pour être une entreprise à impact.

Replacer l'utilisateur, ses usages et son bien-être est au centre des réflexions de Patriarche. Grâce à la diversité de ses talents et à sa dimension internationale, l'agence déploie une plateforme amplifiée de compétences et de services pour imaginer, concevoir et animer des espaces qui favorisent l'engagement et cultivent l'enthousiasme.

brownfields

Aménageur de l'EcoParc des Trois Pays et Co-promoteur

Brownfields est née avec le changement climatique, avec cette certitude qu'on ne pouvait plus construire comme avant. Aujourd'hui nous sommes fiers d'être le **seul opérateur immobilier à artificialisation négative en France**. Nous n'intervenons que sur des sites obsolètes ou pollués que nous renaturons, en y concevant des projets immobiliers équilibrés.

De la conception à l'exploitation, en passant par la promotion, Mix est un projet entièrement pensé, conçu et développé par :

Bart | Patriarche :
Maîtrise d'ouvrage

Patriarche :
Architecte, ingénieur et designer

Myah | Patriarche :
Contractant général
d'aménagement intérieur

Walter | Patriarche :
Exploitant, fournisseur de
services et animateur d'espaces

Bart
Patriarche.

Entité de maîtrise d'ouvrage, Bart | Patriarche s'affirme par des montages immobiliers renouvelés et innovants.

En développant des programmes où qualité d'usage et efficacité sont appréciées dans le temps long, **Bart | Patriarche** promeut un immobilier bas carbone adapté à tous types de projets.

Très impliquée au sein des territoires, **Bart | Patriarche** s'inscrit dans une démarche holistique et responsable qui lui permet de contribuer à la régénération urbaine et de développer des lieux de vie stimulants, esthétiques et durables.

Toujours en veille sur les nouvelles façons de travailler, de vivre, de se divertir ou de se soigner, **Bart | Patriarche** s'assure que chaque projet d'architecture réponde aux enjeux de mixité programmatique et d'évolutivité dans le temps, d'émulation sociale et de rencontres.

Walter
Patriarche.

Walter est l'entité d'exploitation, d'animation et de gestion des lieux mixtes de Patriarche.

Depuis 2019, son objectif est de répondre aux besoins évolutifs et hybrides des nouveaux modes de travail. Aujourd'hui, **Walter | Patriarche** met son expertise au service de la création et de l'exploitation de lieux de vie et de travail qui favorisent l'interaction et qui incarnent le concept du « vivre ensemble » dans des domaines d'activités variés (sciences de la vie, ateliers, bureaux, hôtellerie, coliving, restauration, événementiel). De la conception, au développement, en passant par l'animation, elle place l'utilisateur au centre de ses démarches pour chacun de ses projets.

Animée par une vision optimiste de la transformation sociétale et par la volonté de fédérer une communauté porteuse de sens, **Walter | Patriarche** développe des espaces, des offres de location et des services adressés à des entreprises engagées dans le développement d'initiatives durables et globales.



Mix

Patriarche. Bart Walter brownfields

Contact :

bart@patriarche.fr
+33 (0)4 79 25 37 30

Adresse :

Rue de la Chapelle
68330 Huningue
Lot A Ecoparc des
Trois Pays