



## Linkcity livre XYLO sur la Presqu'île de Grenoble : premier bâtiment tertiaire en bois de la région grenobloise

Linkcity a livré fin janvier XYLO à Midi 2i, intervenant pour le compte de la foncière VALAURA Investissements (détenue principalement par la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes). Ce programme immobilier, de 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux et 400 m<sup>2</sup> de commerce, est idéalement situé sur la Presqu'île de Grenoble, au cœur d'un quartier résidentiel et tertiaire dynamique.

Il a été pensé pour offrir des espaces de travail flexibles et propices au bien-être de ses usagers. XYLO témoigne d'une forte ambition environnementale par sa structure essentiellement conçue en bois, mais aussi par l'attention portée aux performances énergétiques, confirmée par les labels et certifications obtenus.

Communiqué de presse  
5 Mars 2024



### CONTACTS PRESSE :

Agence Shadow Communication

Aurélien Vincent – 06 58 66 80 49

[aurelievincent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievincent@shadowcommunication.fr)

Nina Djitli Chaumont – 06 62 94 86 84

[ninadjitlichautmont@shadowcommunication.fr](mailto:ninadjitlichautmont@shadowcommunication.fr)

Farah Achab – 06 64 37 85 22

[farahachab@shadowcommunication.fr](mailto:farahachab@shadowcommunication.fr)

Linkcity

Céline Badet / Directrice Communication

[c.badet@linkcity.com](mailto:c.badet@linkcity.com)

06 99 82 35 67

### Un emplacement de choix au cœur d'un quartier tertiaire dynamique

Imaginé par l'agence COMPOSITE Architectes et construit par Bouygues Bâtiment Sud-Est, XYLO est situé sur la Presqu'île de Grenoble, quartier aménagé par la SEM-INNOVIA GRENOBLE. Porteur d'une forte démarche environnementale et labellisé Écocité, ce quartier, lieu d'accueil privilégié de l'innovation, mêle centres de recherches, universités, entreprises et start-up.

Situé sur l'avenue des Martyrs, l'axe principal de la Presqu'île, XYLO offre un environnement exceptionnel au cœur des massifs montagneux avoisinants. Parfaitement accessible, il est directement relié au tramway (ligne B - station-CEA Cambridge) et à 4 stations (1,5 km) de la gare. À horizon 2025 et grâce au transport par câble, l'immeuble sera relié aux communes avoisinantes, Fontaine, Saint-Martin-le-Vinoux, Sassenage, situées sur les rives opposées du Drac et de l'Isère.

Le bâtiment propose un vaste local vélo, la presqu'île bénéficiant d'un très bon maillage de pistes cyclables.

### Des espaces flexibles et centrés sur le bien-être des usagers

Sur 7 étages, XYLO offre 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux divisibles par étage avec des espaces de travail flexibles (plateaux livrés et aménagés en open-space) pour accueillir les entreprises grenobloises de toutes tailles.

Il est d'ores et déjà occupé par les salariés de Bouygues Bâtiment Sud-Est et Linkcity, qui installent leur nouvelle agence au dernier niveau. Ils seront rejoints prochainement par l'entreprise ALTEN et l'étude notariale Étude Vanessa Pace-Cabrol. Quelques surfaces de bureaux et de commerces sont encore disponibles à la location, offrant des vues imprenables sur Grenoble et ses massifs.

Lumineux et aérés, ces espaces de travail à taille humaine sont agrémentés d'espaces extérieurs : 200 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles et 100 m<sup>2</sup> de terrasses végétalisées. La présence visible du bois crée une ambiance cosy, saine et chaleureuse.

Chaque espace de bureaux bénéficie de places de parking dans le pavillon de la mobilité, et les locataires ont la possibilité d'avoir des places supplémentaires en fonction de leur besoin.

Le rez-de-chaussée de 400 m<sup>2</sup> accueillera un espace commercial (restauration, brasserie, commerce de bouche) en cœur d'îlot, agrémenté d'espaces extérieurs paysagés et d'une grande terrasse bois multi-orientée.

Des vestiaires-douches seront également mis à disposition pour les plus sportifs.

## L'enjeu environnemental au cœur du projet

« Conçu pour minimiser l'impact carbone et optimiser l'efficacité énergétique, XYLO illustre l'engagement de Linkcity à innover pour la transition écologique des territoires, et s'inscrit dans les ambitions environnementales portées par SEM-INNOVIA GRENOBLE à l'échelle de la ZAC. Il s'agit du 1er projet tertiaire de la région grenobloise où le bois est aussi présent » précise Carole Valade, Directrice de l'agence de Grenoble chez Linkcity.

Dès le 1<sup>er</sup> étage, toute la structure est en bois : planchers, poteaux, poutres et façades ; seul le noyau d'escalier est en béton.

La production de chaud et froid est vertueuse : une pompe à chaleur alimentée par géothermie est raccordée au réseau d'exhaure de la ZAC (soit une production énergétique au moins 5 fois supérieure à celle consommée pour la produire). Les panneaux solaires en toiture alimentent directement le bâtiment, ce qui réduit encore le besoin en électricité.

Ces dispositifs garantissent aux locataires de XYLO des charges d'exploitation maîtrisées grâce à un faible besoin en énergie et un apport conséquent en EnR (Energies Renouvelables).

XYLO a obtenu la certification environnementale internationale BREEAM "Very Good". Il est labellisé BBCA, niveau "performant", ce qui atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.

Grâce à sa conception vertueuse et à une mise en œuvre remarquable, le bâtiment atteint d'excellentes performances, en particulier sur l'étanchéité à l'air.

Il atteint également le niveau E3C2 du Label E+C- (Énergie + et Carbone -) - correspondant à un niveau supérieur à la RE2020, niveau 2025-.

« Notre société de gestion Midi 2i, en cohérence avec la stratégie RSE du Groupe BPCE, a un rôle à jouer dans la transition des parcs immobiliers tertiaires en Régions. Ce projet est la parfaite démonstration de notre capacité à envisager l'immobilier dans le triptyque de la centralité, la prise en compte des usages de demain et la démarche RSE. Notre vocation est de poursuivre nos investissements dans cette direction au service de nos clients tels que la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes, actionnaire principal du fonds Valaura qui détient cet actif » JL Barthelet, président de Midi 2i.

Site web : <https://xylo-grenoble.fr/>

**Aménageur de la ZAC :** SEM INNOVIA GRENOBLE DURABLEMENT  
**Maitrise d'ouvrage :** Linkcity  
**Investisseur :** Société de Gestion Midi2i (pour le compte de la foncière VALAURA)  
**Architecte :** Composite Architectes  
**Constructeur :** Bouygues Bâtiment Sud-Est  
**Commercialisateurs :** AXITE CBRE - BNP PARIBAS Real Estate

### A propos de Linkcity

Linkcity est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction. Au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity s'engage pour projets immobiliers vivants et engagés. De l'aménagement de quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, les équipes de Linkcity s'attachent à combiner l'excellence environnementale et le bien-être des usagers. 30 ans de savoir-faire, associés à l'ingénierie de Bouygues Construction, garantissent le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations. Les projets bénéficient également des apports du laboratoire de prospective, d'innovation et d'expérimentation du Groupe. A l'écoute des territoires et de leurs partenaires, les femmes et les hommes de Linkcity développent une approche singulière fondée sur la pertinence des usages, leur intensification et leur hybridation. Ils se réinventent au quotidien et font preuve de créativité et de détermination pour répondre aux enjeux de l'immobilier de demain.

