



# *Pôle Médical*

—

# *Châtenois (67730)*

Promoteur-Constructeur



# Qui sommes-nous ?

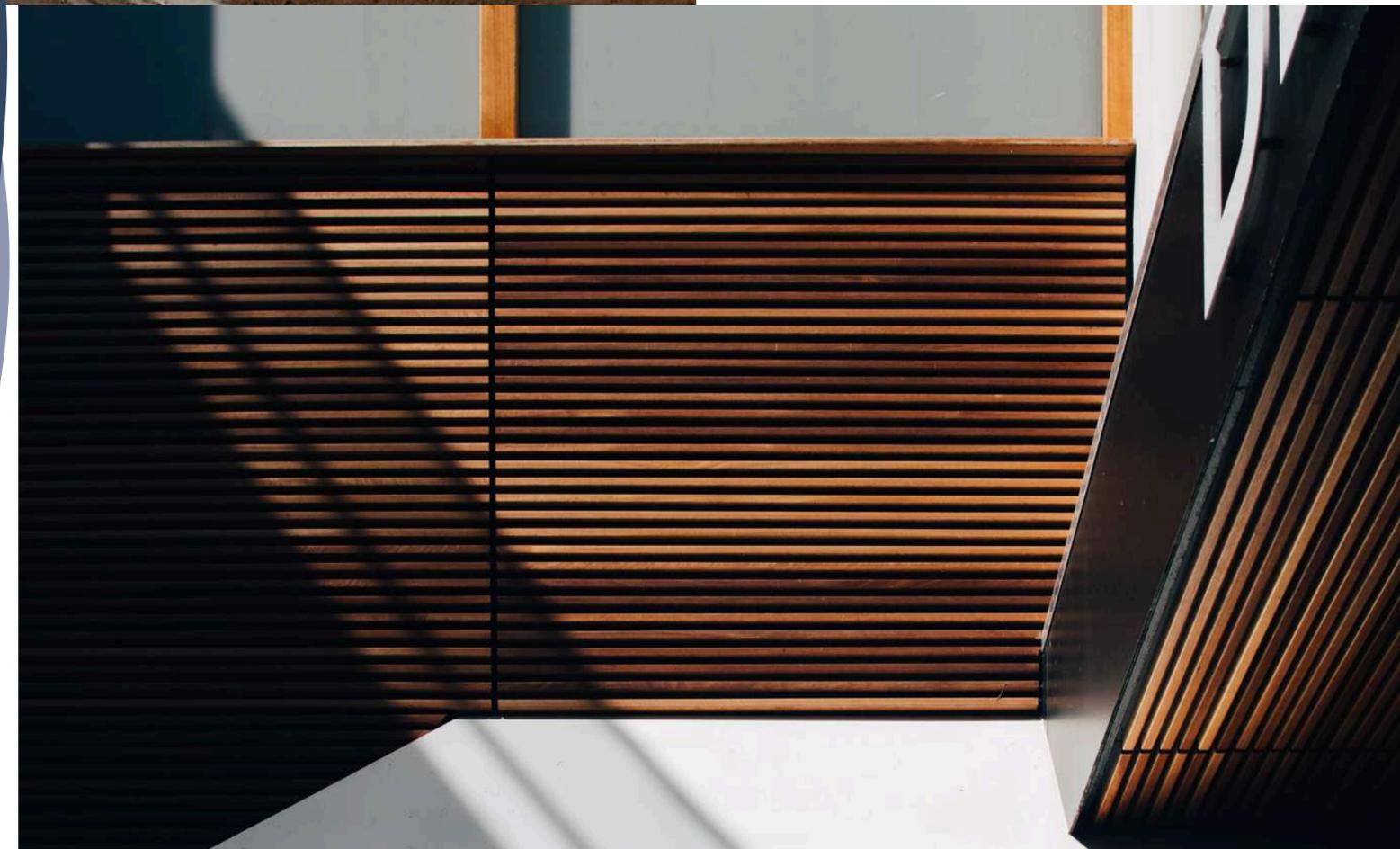
RUCK&WIND, filiale du Groupe BOULLE, a été créée en 2020, et est dirigée par Geoffroy LEBON.

Elle est spécialisée dans les opérations complexes et étend son savoir-faire à l'ensemble de l'Alsace. La société rejoint les ambitions du groupe, à savoir être un **PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR**, grâce à la disposition d'une **chaîne de valeur**.

RUCK&WIND vise à répondre aux nouveaux enjeux d'aujourd'hui et s'inscrit dans la continuité de la diversification des métiers.

En effet, au-delà des conventions habituelles de cette activité, RUCK&WIND est moteur de solutions pour répondre aux enjeux énergétiques, de développement durable, technologiques et environnementaux.

Notre objectif est avant tout d'accompagner nos partenaires à la prise de décision, tout en prenant en compte les contraintes réglementaires et les politiques locales, afin de rendre leur projet pertinent, innovant et avant tout économique.



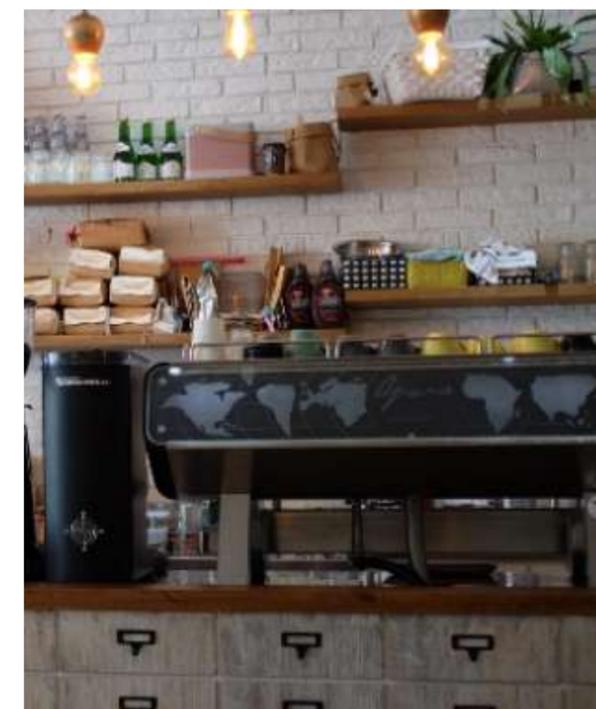
# Nos activités



Locaux d'activités



Bureaux



Commerces



Opérations multi-produits



Résidences gérées



## Un emplacement idéal



Châtenois se trouve à 35 minutes de Strasbourg, 8 minutes de Sélestat, 40 minutes de la frontière allemande et 1 heure de la frontière Suisse.



- 3 minutes de l'autoroute A35 reliant Colmar à Strasbourg.
- Création du contournement de Châtenois, permettant de contourner le village afin de fluidifier le trafic.



- La commune est desservie par le réseau de bus de Sélestat, le "TIS".
- Ligne A Châtenois-Ebersheim / Ligne 5 Châtenois-Sélestat

# Un emplacement idéal

Visibilité du bâtiment depuis la **RD1059**, axe majeur reliant **Sélestat au Val de Villé**.



## Les commodités

- Station essence
- Des banques
- Ecole maternelle
- 2 laboratoires
- Une salle de sport
- La Poste
- Equipements publics
- Une pharmacie
- Un carrefour express
- Bars/Restaurants
- 3 boulangeries
- Un coiffeur
- Caves à vin

# Notre projet de pôle médical

## La programmation

Notre projet consiste en l'implantation d'un **pôle médical** à Châtenois (67730), dans le Bas-Rhin.

D'autres projets sont prévus sur la zone, à savoir :

- Une gendarmerie
- Un immeuble de bureaux
- Une résidence

**14 praticiens sont actuellement engagés dans ce projet : médecins généralistes, kinésithérapeute, orthophonistes, orthoptistes, psychologues, psychomotriciennes, infirmières, ostéopathe...**

## Les caractéristiques

- Pôle médical de 1100m<sup>2</sup> soumis au régime de la copropriété.
- Respect des normes PMR
- Locaux ERP
- Partage de parties communes (2 salles de détente, 2 salles d'attente, sanitaires...)
- Conception sur mesure des espaces privatifs et communs
- Locaux livrés cloisonnés (privatifs et communs)
- Revêtements sols, murs, plafonds posés
- Lave-mains posés
- Respect de la dernière réglementation environnementale en vigueur : RE 2020
- Parking **privatif** au sous-sol pour les occupants (10 places)
- Parking de **44 places en extérieur** pour les clients à mutualiser avec le pôle médical

# Le principe de la Co-Conception

"Se réunir est un début, rester ensemble est un progrès, travailler ensemble est la réussite"

Henry Fort

Après avoir élaboré et développé le principe de la Co-conception immobilière en **habitat**, avec la livraison récente d'un programme et la mise en oeuvre de 4 programmes (Bischheim, Ernolsheim, Colmar, Haguenau), il était tout naturel d'appliquer le concept de la Co-conception immobilière pour nos bâtiments tertiaires.

La Co-conception immobilière permet de pouvoir concevoir et planifier les aspects architecturaux, l'aménagement intérieur et espaces communs du bâtiment de manière collaborative avec les autres Co-concepteurs.



Cette phase de Co-conception précède la signature d'un contrat de VEFA et la phase travaux.

CHAQUE CO-CONCEPTEUR EST ACCOMPAGNÉ DE A À Z POUR CONCEVOIR SON ESPACE.

# Les avantages de la Co-Conception

## 1 S'adapter aux demandes spécifiques

- Difficultés pour certains professionnels de trouver des locaux adaptés à leur activité
- La Co-Conception permet de pouvoir créer son propre espaces, selon ses besoins
- Conception des locaux et du bâtiment conjointement du début à la fin du projet



## 3 Réduction du prix de revient du lot

- La mutualisation des espaces permet de réduire considérablement le prix de revient des lots

## 2 Optimiser l'utilisation des espaces

- La Co-Conception permet la mutualisation de certains espaces (salles de pause, espaces de détente, sanitaires). Ce sont généralement des espaces qui servent de manière ponctuelle.
- Mutualisation de ce type d'espace, pour en assurer une utilisation plus régulière
- Création d'un immeuble parfaitement optimisé, puisque l'utilisation des différents espaces est réfléchi en amont du projet.

# Les espaces communs

L'intérêt de ce pôle médical est de mutualiser les parties communes avec l'ensemble des praticiens de la structure, afin d'optimiser l'utilisation des espaces, de réduire le coût d'acquisition des différents lots, et d'assurer une meilleure cohésion d'équipe.

Différents espaces seront donc partagés :

- Hall d'entrée
- Salles d'attente
- Salles de repos avec terrasses
- Sanitaires

Les partisans du projets décideront ensemble de l'aménagement de ces parties communes.

 **Dans le cadre d'un tel projet, la communication est le maître mot** 



# Perspective de la zone

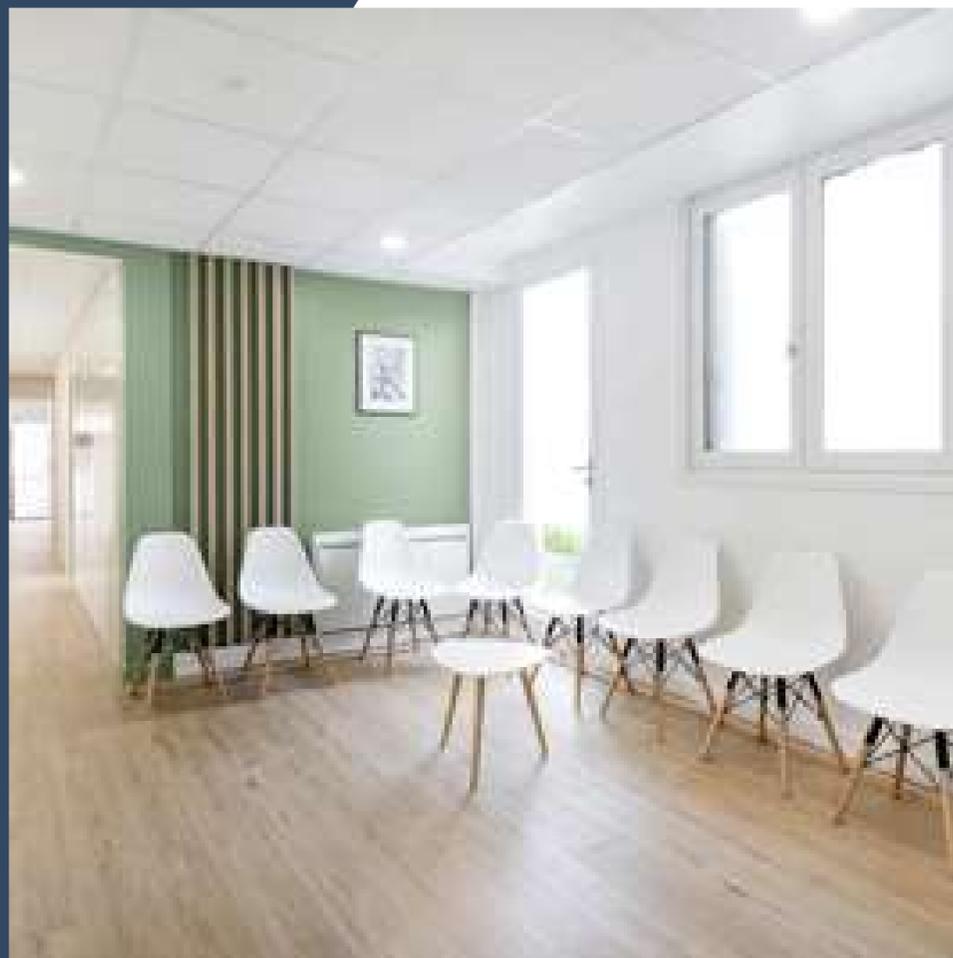


# *Zoom sur le pôle médical*



# *Inspirations parties communes*

Pôle médical Châtenois



○ Réalisation en Co-Conception

# Les avantages de notre projet

## Le projet

- Promoteur **professionnel**
- Accompagnement **individuel**
- Bâtiment neuf RE 2020
- Places de parking **privatives** en sous-sol
- ERP
- PMR
- Bâtiment béton / FOB
- Isolation par l'extérieur
- Places de parking **extérieures**
- Ascenseur

## Les assurances

- **Garantie financière d'achèvement (GFA)** : permet d'être assuré que le projet sera livré achevé, même en cas de faillite du promoteur.
- **Garantie Décennale** : couvre les dommages qui surviennent après la réception des travaux par le Maître d'Ouvrage pendant 10 ans.
- **Assurance Damage-ouvrage**

## Les garanties

- **Prix garanti** : une fois le contrat de réservation signé, le prix n'est plus amené à évoluer.
- **Délai garanti** : en cas de retard dans la livraison du projet, des pénalités de retard sont versées aux acquéreurs.

**Vous êtes intéressé par le projet ?**

**Contactez nous !**

**ELSA RICHARD**

Cheffe de projets immobiliers

3A Avenue Général Leclerc

67 560 ROSHEIM

+33 (0)6 66 58 02 37

[elsa@ruck-wind.com](mailto:elsa@ruck-wind.com)



[www.ruck-wind.com](http://www.ruck-wind.com)