

## Erpent – Pixel Park : FAQ – technique

### 1. Quels sont les aménagements intérieurs compris dans le prix de vente ?

Les entités privatives sont livrées en open-space et ne sont pas finalisées en clé sur porte. Il faut donc que l'acquéreur détermine ses besoins afin qu'il puisse budgétiser l'entièreté de sa dépense selon son aménagement intérieur et ses choix de finition.

Les éléments **inclus** :

- ✓ Les dalles de **faux planchers** placées au sol dans les unités des étages. Au rez-de-chaussée (unités 2 et 3), le complexe de chape comprenant l'isolation en PU projeté et la chape ciment sont compris. Le **complexe de chape**, prévu dans le prix de vente, sera :
  - Soit effectué par le maître de l'ouvrage après l'installation des techniques par l'acquéreur.
  - Soit décompté du prix de vente.
  
- ✓ Les faux plafonds techniques dénommés **plafonds actifs** qui assurent les fonctions suivantes :
  - Éclairage : le plafond est organisé selon des zones et le calepinage du nombre d'éléments est fonction de leur affectation. Des détecteurs de présence commandent l'éclairage des locaux et zones. Des interrupteurs sont prévus uniquement pour les locaux techniques.
  - Ventilation : la ventilation s'effectue via une installation centralisée en toiture. Le groupe analyse la qualité de l'air ambiant et règle les débits de pulsion d'air frais et d'extraction d'air vicié de manière autonome. L'utilisateur ne peut pas déroger à ce fonctionnement. Un humidificateur d'air est annexé au groupe afin de garantir un confort hygrothermique optimal.
  - Chauffage – climatisation : les besoins de chaud et de froid sont organisés par zones (bureaux, salles de réunion et zone paysagère) similairement à l'éclairage. Pour chacune de ces zones, un thermostat commandant une vanne 6 voix est prévu pour permettre la régulation de la zone par l'utilisateur. Un contact est placé sur le châssis extérieur afin d'asservir la climatisation dans la zone en cas d'ouverture de la fenêtre. La production de froid est centralisée en toiture et la production de chaud est centralisée via 2 chaudières installées en sous-sol. Le décomptage énergétique chaud/froid permettant de répartir la facturation du compteur gaz commun de manière proportionnelle entre les copropriétaires se fait via deux compteurs intégrateurs placés dans chacune des unités.

**NB** : La mise en place des techniques est faite en fonction des aménagements intérieurs imaginés par l'architecte. Si l'acquéreur souhaite un aménagement et/ou une affectation des locaux différente, il devra faire adapter les techniques dissimulées dans les plafonds actifs à ses frais.
  
- ✓ Les adductions d'eau froide et les décharges sont prévues dans l'espace **sanitaires/cuisine**. Un boiler à accumulation de 10L est placé afin d'assurer les besoins en eau chaude de l'évier de cuisine. Ces espaces devront impérativement être implantés à proximité des gaines techniques du noyau central. Ces espaces peuvent être demandés en supplément à Devlop. Il faut compter une moyenne de 27.500 € pour la finition en clé sur porte de cet espace. Le prix variant évidemment selon le niveau de finition des choix retenus.
  
- ✓ Toutes les unités auront leur coffret de protection générale et de comptage en sous-sol ainsi qu'un **tableau divisionnaire** dans la zone privative. L'intensité de raccordement de ces coffrets est des 50 ampères en triphasé.

- ✓ Les arrivées principales de **télécommunications/IT** sont prévues en sortie de gaines techniques. Aucun équipement informatique ou téléphonique n'est prévu à l'intérieur des surfaces de bureaux.
- ✓ Le système de **détection incendie** est centralisé. Des capteurs sont placés dans les plafonds actifs et dans les faux plafonds en fonction des risques en présence. La centrale de détection est installée dans le sas de l'entrée principale du bâtiment. Rien n'est à prévoir par l'acquéreur à ce niveau.
- ✓ Système de **contrôle d'accès smart** du bureau et du parking avec le précâblage pour le **vidéo-parlophone** jusque dans l'espace privatif.
- ✓ La **protection solaire** est assurée par des stores extérieurs automatiques commandés par une centrale météo. En base, aucune dérogation n'est fournie mais il est possible de fournir des interrupteurs individuels, à charge de l'acquéreur.

Les éléments **non-inclus** :

- ✓ Le **cloisonnement** intérieur.
- ✓ L'aménagement de l'espace **sanitaires/cuisine** (cloisonnement, parachèvement et équipement).
- ✓ Les installations techniques horizontales et leurs alimentations depuis les tableaux divisionnaires. Le gainage et le câblage horizontal de **l'installation électrique** et des **télécommunications/IT** demeurent à charge de l'acquéreur.
- ✓ Commande de **dérogation des stores extérieurs**.

Tableau récapitulatif	Inclus	Non inclus
Sol : faux plancher – uniquement aux étages.	<b>x</b>	
Sol : complexe de chape – uniquement au Niv +0.	<b>x</b>	
Faux plafond.	<b>x</b>	
Sanitaire - cuisine : adductions EF et décharges.	<b>x</b>	
Sanitaire - cuisine : boiler pour eau chaude.	<b>x</b>	
Électricité : compteur privé + tableau divisionnaire.	<b>x</b>	
Télécommunications/IT : précâblage trémie.	<b>x</b>	
Contrôle d'accès smart : pré-installation.	<b>x</b>	
Vidéo parlophone : pré-installation.	<b>x</b>	
Détection incendie.	<b>x</b>	
Protections solaires automatiques.	<b>x</b>	
Cloisonnement intérieur.		<b>x</b>
Sanitaires – cuisine.		<b>x</b>
Installation électrique.		<b>x</b>
Distribution des télécommunications/IT.		<b>x</b>
Commande de dérogation des stores extérieurs.		<b>x</b>

## 2. Est-ce que les raccordements sont prévus ?

Les raccordements sont effectués mais les frais s'y rapportant ne sont pas compris dans le prix de vente.

**NB :** Les unités privatives ne comprennent pas de raccordement gaz individuel. Seul un compteur gaz commun à l'ensemble du bâtiment est installé en vue d'alimenter la production de chaleur dont la gestion est centralisée. Le coût du raccordement gaz commun est réparti proportionnellement entre les copropriétaires selon les quotités établies dans l'acte de base. A titre informatif, les raccordements électriques des 12 compteurs électriques (11 privatifs + 1 commun) du bâtiment sont alimentés depuis une cabine moyenne tension prévue en bordure de site. Le coffret commun, desservant les charges communes, a une intensité de 150 amères. Le raccordement en eau suit la même logique que pour les raccordements électriques. Un compteur commun et 11 compteurs privatifs.

## 3. Quel est le coût supplémentaire à prévoir pour finaliser les travaux ?

Les éléments à comptabiliser pour globaliser le budget final sont :

1. Surcoût éventuel des **plafonds actifs**.
2. Aménagements et équipements des **zones sanitaires/cuisine**. Il faut compter environ 27.500 € HTVA pour la finition en clef sur porte de cet espace. Le prix variant évidemment selon le niveau de finition des choix retenus.
3. Demande éventuelle pour contrôle manuel des **stores extérieurs**.
4. Frais de **raccordement** aux réseaux.
5. Frais de **l'acte de base**.
6. Frais liés à la coordination sécurité-santé des futurs bureaux. Les propriétaires réaliseront les travaux d'aménagement en direct. Pour ce faire, une mission de **coordination sécurité santé** individuelle est à prévoir pour chaque acquéreur (il est exclu que chacun d'eux désigne un CSS dans la législation). Nous proposons donc une formule forfaitaire, par unité, de 530 € HTVA/unité comprenant la rédaction d'un plan de sécurité, les visites de chantier accompagnées d'un rapport et la rédaction d'un D.I.U.
7. **Aménagements intérieurs :**
  - a. Cloisons et portes.
  - b. Installation électrique depuis le coffret.
  - c. Distribution télécommunications/IT.
  - d. Revêtement de sol.
  - e. Mobilier.

À titre informatif, le budget des travaux d'aménagements intérieurs d'un bureau (point 7 ci-dessus) varie selon le niveau de prestation et de finition souhaité entre 250 et 500 €/m<sup>2</sup>. Une finition à 250 €/m<sup>2</sup> correspondant déjà à une finition très soignée.

Quel que soit le type d'aménagement, nous conseillons de faire appel à des professionnels pour assurer l'optimisation de l'espace et des solutions mais aussi la conformité des travaux et le respect des normes de sécurité. La durée des travaux de finition n'est pas à négliger lors de la planification de votre emménagement.

À titre purement indicatif, nous vous transmettons ici les coordonnées d'une société spécialisée dans l'aménagement de surface de bureaux qui a déjà présenté un avant-projet à Devlop.

Olivier Hanoulle – Account Manager

Rue Joseph Luns 12

B-1400 Nivelles

tél. : +32(2)389.10.60

gsm : +32 476.881.755

[olivier@wooh.be](mailto:olivier@wooh.be)

[www.wooh.be](http://www.wooh.be)



**Quels sont les travaux pour lesquels je peux m'adresser au département technique de Devlop ?**

Les points 1 à 3 de l'énumération reprise à la question précédente, à savoir :

- ✓ Adaptations des **plafonds actifs** en fonction de l'aménagement intérieur.
- ✓ L'aménagement de l'espace **sanitaires/cuisine**.
- ✓ Commande de dérogation manuelle pour **protections solaires**.