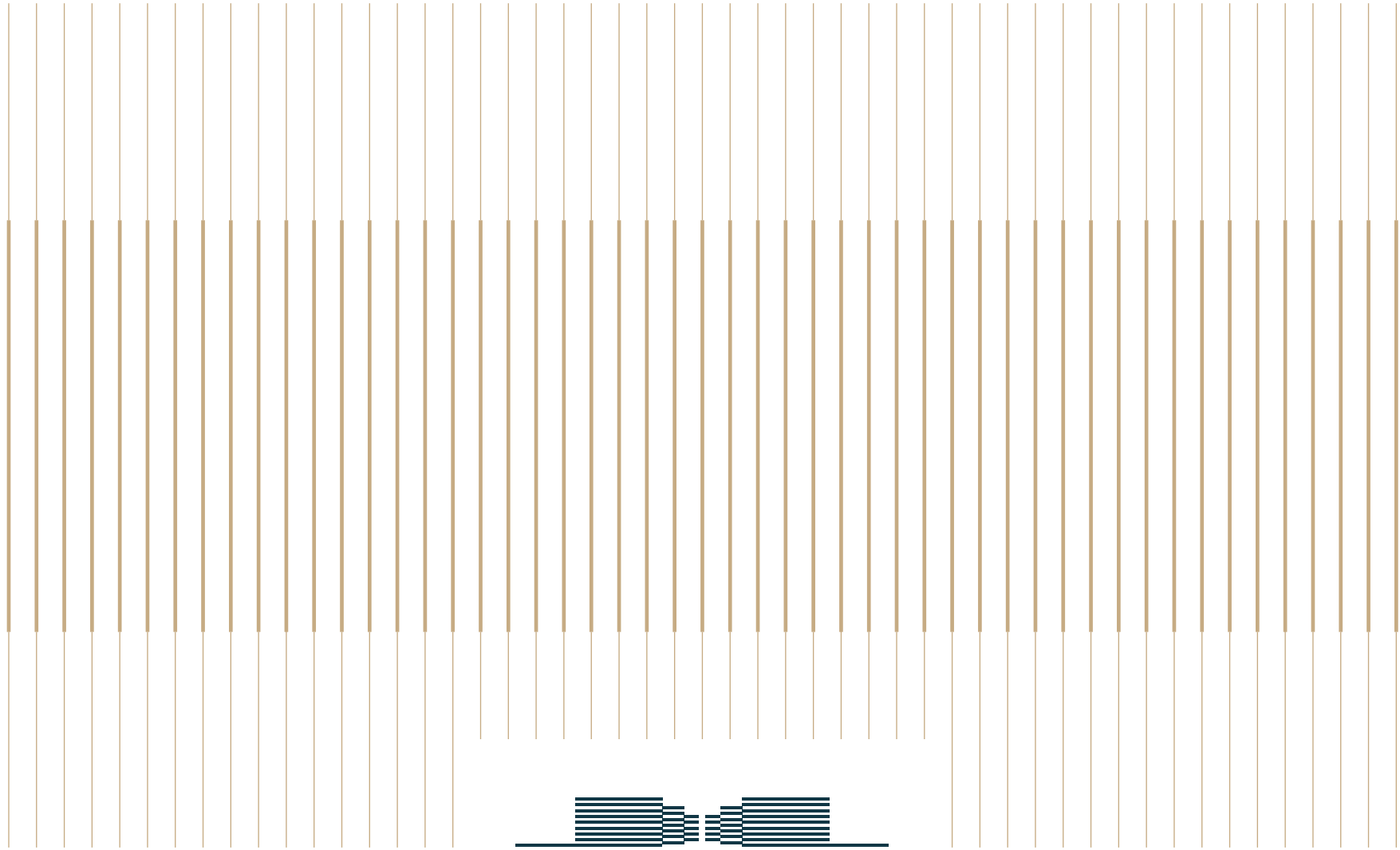
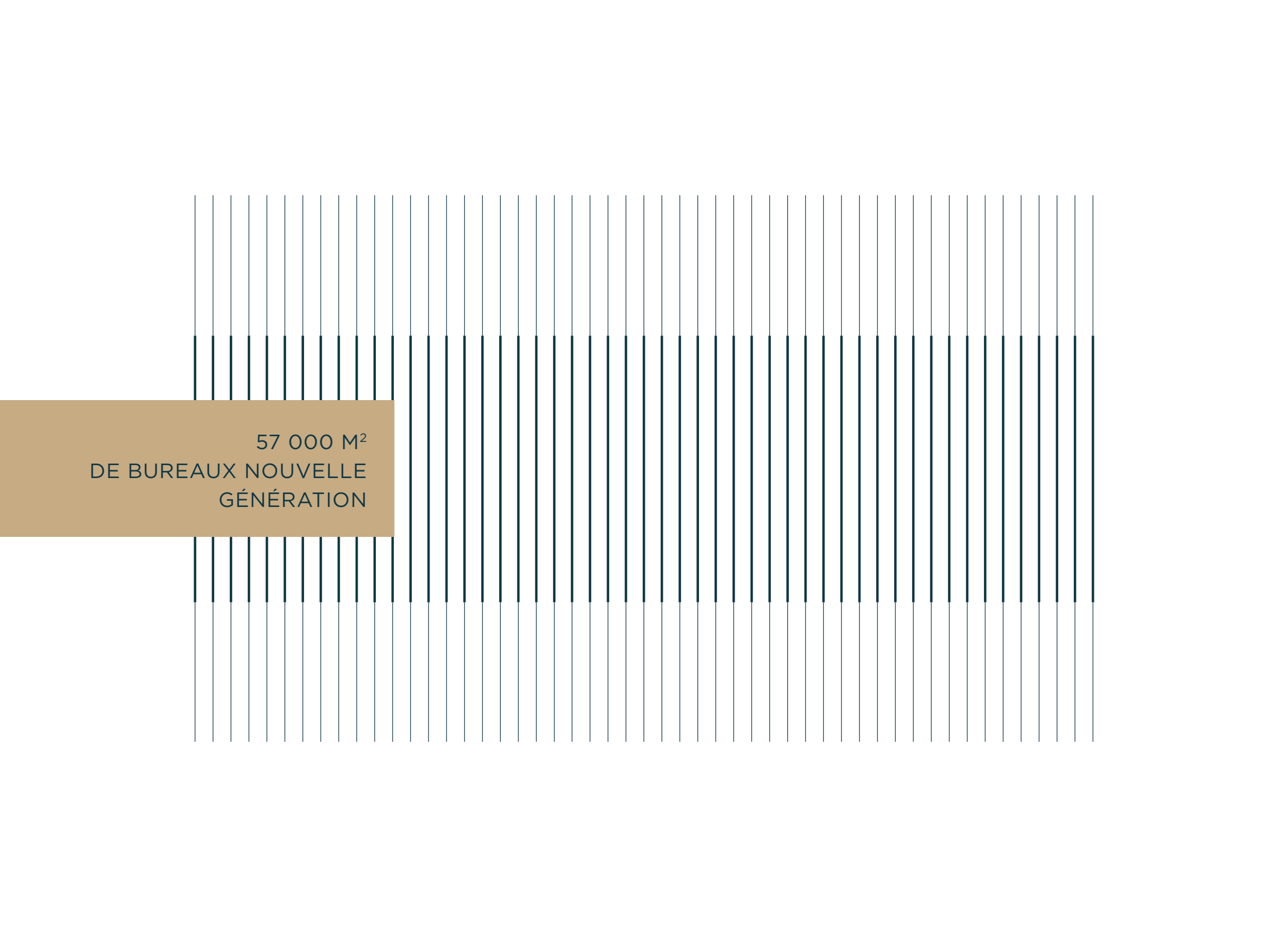




SYMBIOSE
HARMONIOUS WORKPLACE



57 000 M²
DE BUREAUX NOUVELLE
GÉNÉRATION



Un ensemble immobilier emblématique du Grand Paris

57 000 m² de bureaux et services
autour d'un parc paysagé et clos
de 1,6 ha, pouvant accueillir jusqu'à
4 280 personnes.

Dans la continuité du quartier
d'affaires Porte d'Orléans et de
la Vache Noire.

Au cœur du Grand Paris, une
desserte aisée et rapide : RER B,
métros ligne 4 (2021) et ligne 15
(2025).

Une forte identité visuelle le long
de la D920.

Des perspectives ressourçantes
sur les jardins et des vues
panoramiques sur Paris.

De grandes terrasses accessibles
depuis les 6^e et 7^e étages.

2 immeubles indépendants ou
communicants de 28 000 m²
et 29 000 m².

De vastes plateaux flexibles de
3 200 m² adaptés aux nouveaux
modes de travail.

Un univers intérieur décoré par
le cabinet Alberto Pinto avec
des services exclusifs à chaque
immeuble.

Un loyer attractif et de faibles
charges de fonctionnement.

Livraison : 2^e semestre 2021.

1,6^{ha}

de parc paysagé clos

3 200 m²

de plateaux flexibles

Lignes

4 2021

15 2025

4 280

personnes

1x28 000 m²

1x29 000 m²

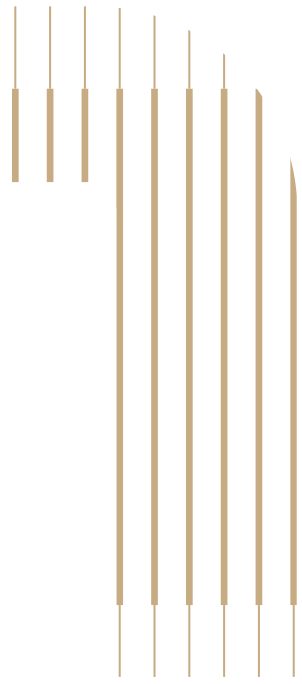
en 2 immeubles indépendants

57 000 m²

de bureaux et services









4'

Porte d'Orléans

18'

Place de la Concorde

10'

Gare Montparnasse

20'

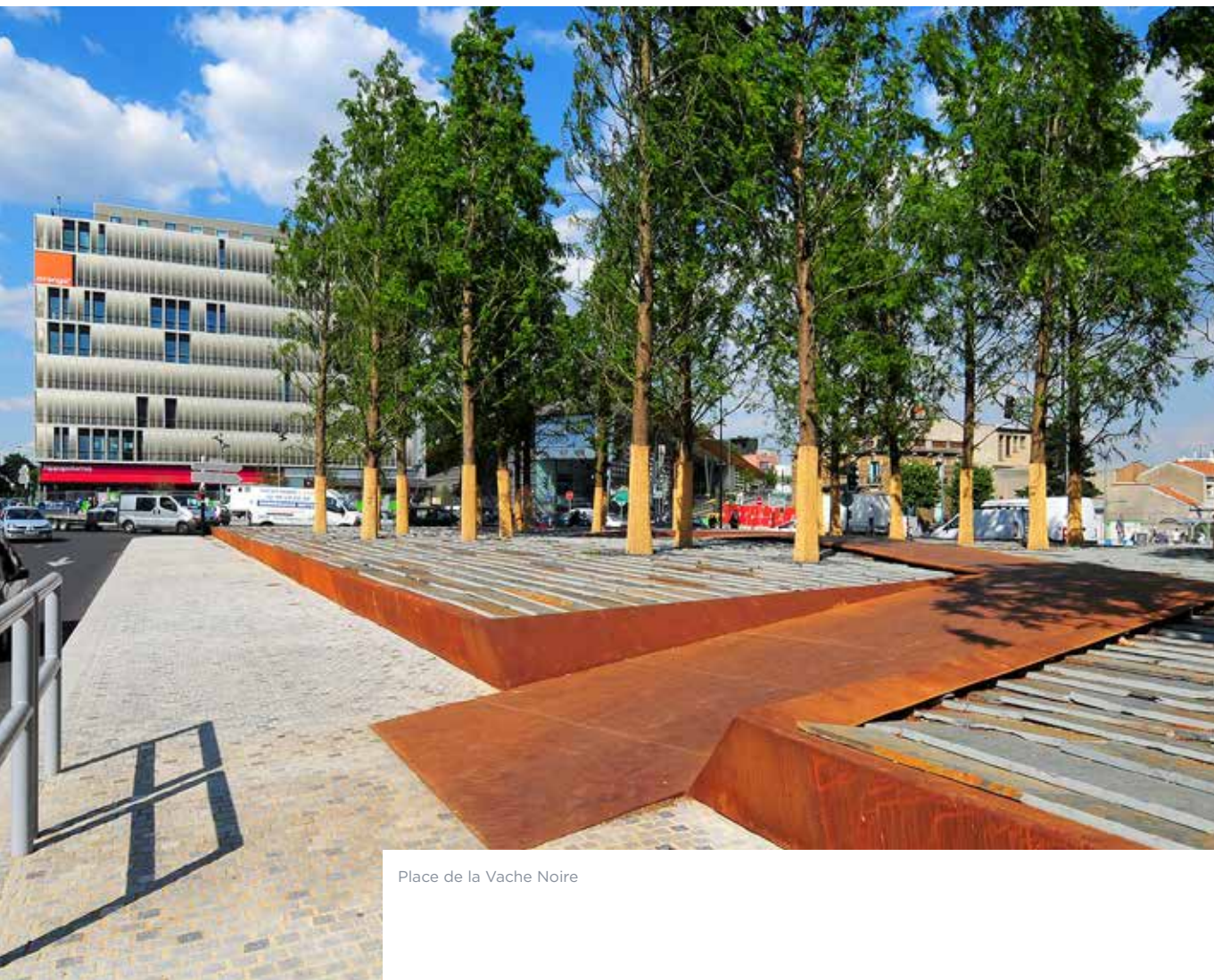
Aéroport de Paris-Orly

15'

Place du Châtelet

25'

La Défense



Place de la Vache Noire

Un accès direct
via la porte d'Orléans
et la Vache Noire

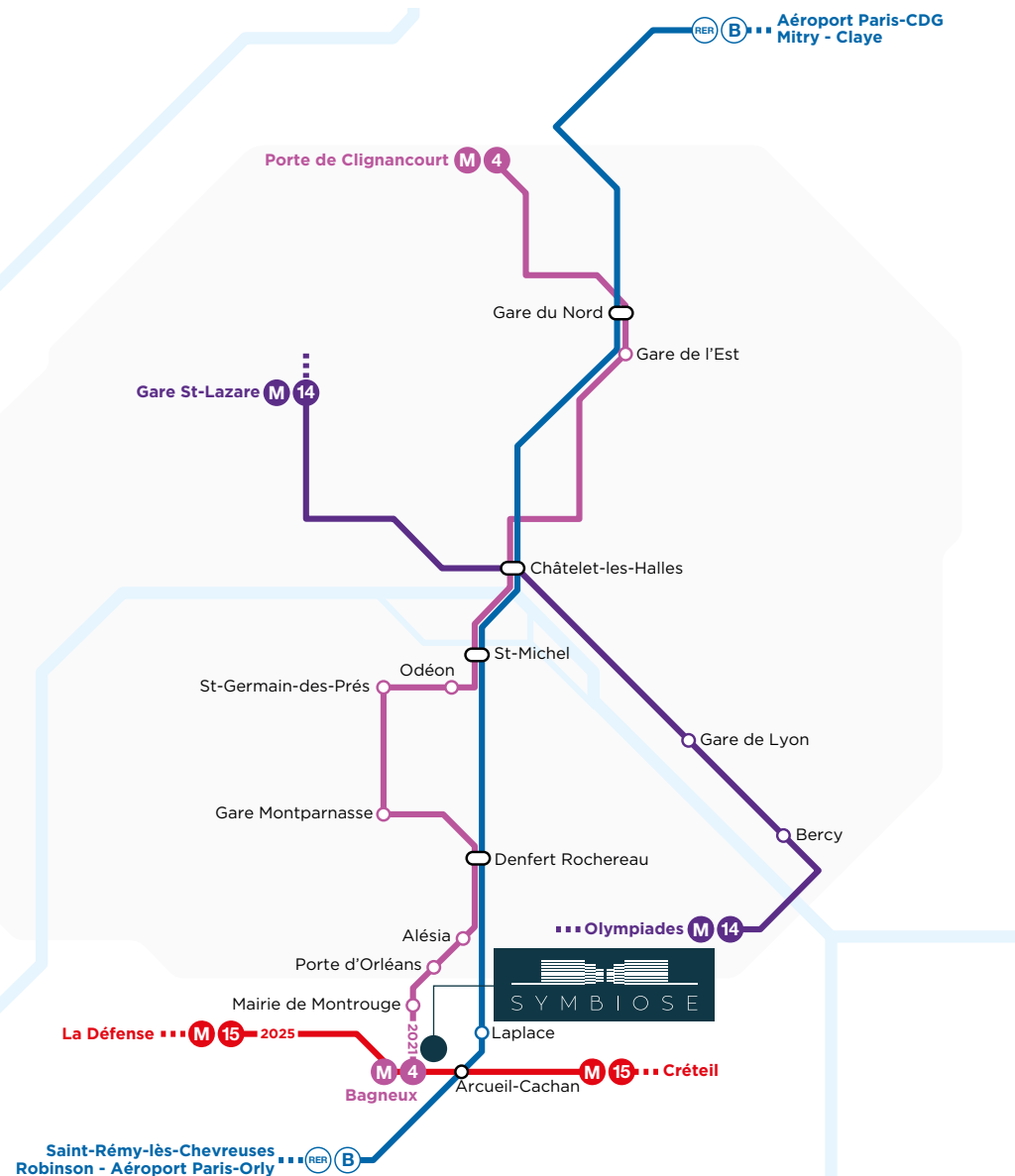


Une desserte routière idéale, à 1,5 km
de la porte d'Orléans.

Une forte visibilité le long de la D920 à
Bagneux, commune du Grand Paris.

Un maillage routier performant à
proximité du boulevard périphérique,
des autoroutes A4, A86 ou encore A10.

Parkings : 931 places voitures,
200 places vélos, 162 places motos.



Une nouvelle centralité avec la création d'un pôle de dimension métropolitaine autour des deux métros.

Un futur hub de transports à 600 m avec le prolongement de la ligne 4 du métro (mi-2021) et l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express (2025).

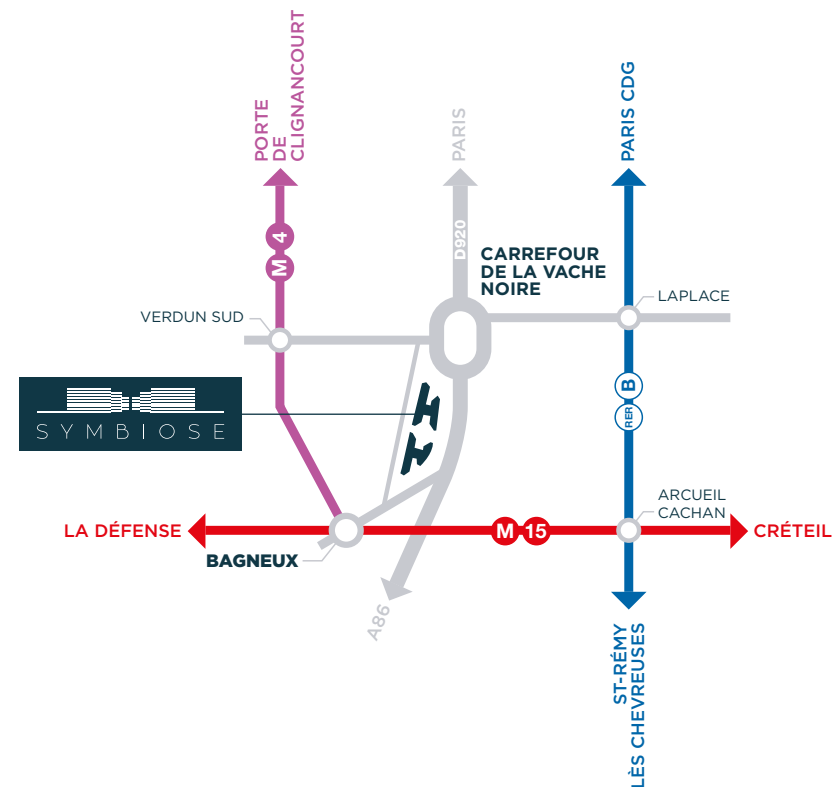
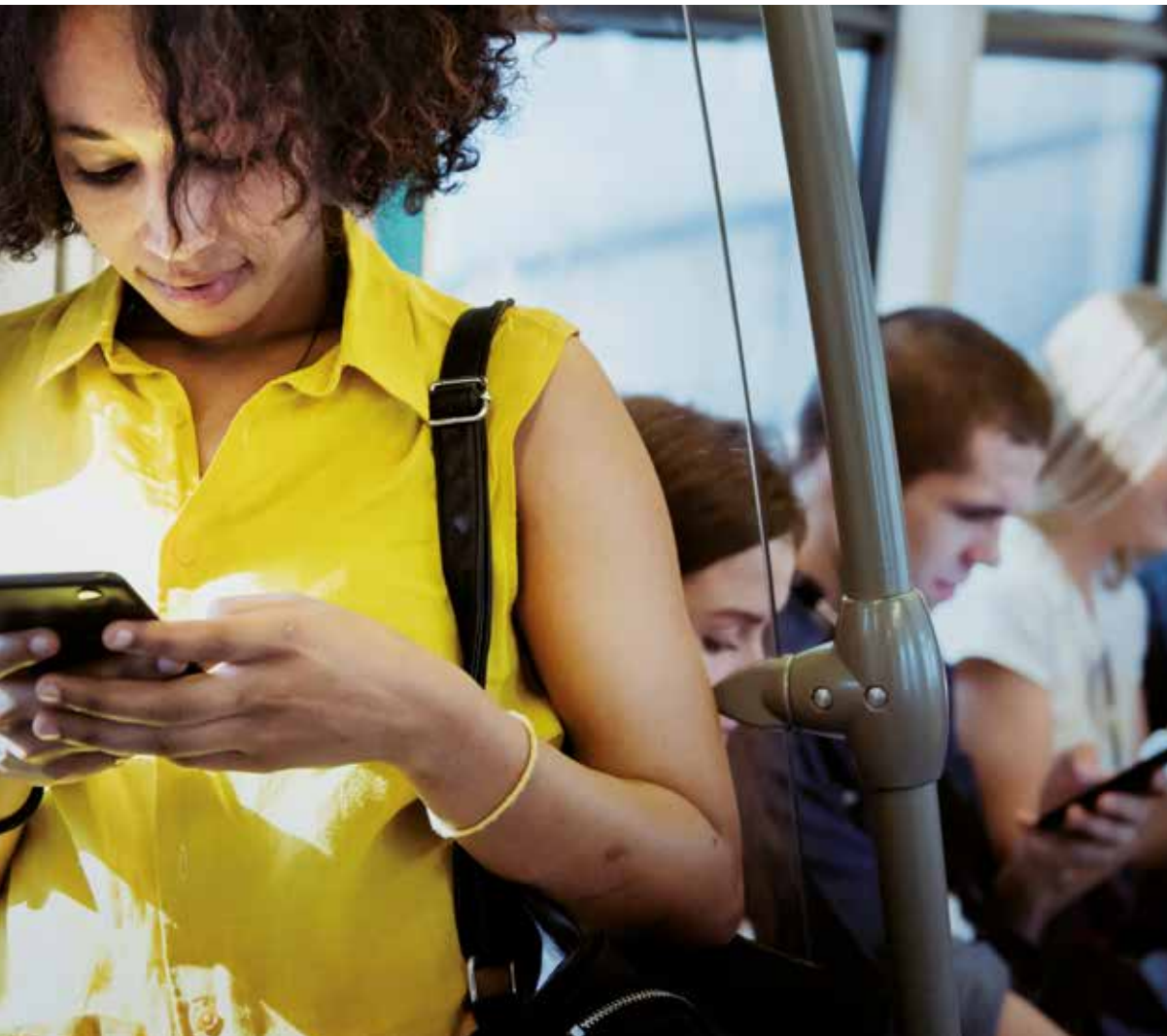
Le RER B Laplace à 700 m desservant directement les aéroports de Paris-Orly, de Paris CDG ou encore la gare du Nord.

Des correspondances facilitées avec toutes les lignes de RER, le T3 et la quasi-totalité des lignes de métro.

Un réseau dense de bus à proximité.

Des circulations réservées aux vélos et bus.

En liaison
directe et rapide
avec le centre
de Paris



9'
Pont de Sèvres
M15 (2025)

12'
Montparnasse-Bienvenüe
M4 (Mi-2021)

14'
Châtelet-les-Halles
RER B

15'
Aéroport Paris-Orly
M15 (2025)

18'
Gare du Nord / RER B

22'
La Défense
M15 (2025)



Une nouvelle centralité aux portes de Paris

À l'entrée du nouvel éco-quartier de la ZAC Victor Hugo, vaste territoire urbain en pleine mutation.

Un quartier mixte tourné vers le développement durable associant commerces, logements, activités tertiaires et équipements publics.

Une vaste coulée verte pour les piétons et vélos.

La dynamique du Grand Paris autour de la nouvelle gare multimodale de Bagneux.

Dans le prolongement direct du quartier de la Vache Noire et de son centre commercial.

RÉSONANCE
NÉOPOST

NETWORK 2

NETWORK 1
MONDADORI





RÉSIDENCE
JEUNES ACTIFS

AMPLIFON

AXEO
SGS
ECOLAB
ARAMISAUTO
SPATIAL
KUEHNE+
NAGEL
BRAND
LOYALTY

ORANGE

VERS
PORTE
D'ORLÉANS

CENTRE COMMERCIAL
DE LA VACHE NOIRE

CARREFOUR
DE LA VACHE NOIRE

RER B LAPLACE

19,5^{ha}
paysagés

1 500
logements mixtes

25 000^{m²}
de commerces

9 000
salariés

110 000^{m²}
de bureaux

PRINCIPALES ENTREPRISES IMPLANTÉES À PROXIMITÉ

ACCOR	CRÉDIT AGRICOLE	OCCAR
AIR LIQUIDE	CROIX ROUGE	ORANGE
APRI IONIS / HUMANIS	DBC TECHNOLOGIE	ORANO - EDF
ASN	DCNS	PFIZER
AUDIENS	EDF	SANOFI
AXA ASSISTANCE	FRANCE LOISIRS	SIEMENS
BABYLISS	HACHETTE	SPIE COMMUNICATION
BAYARD PRESS	INSEE	SOFRES
CACEIS	INTERMARCHÉ	ST MICROELECTRIC
CAISSE DES DÉPÔTS	IPSOS	SUNGARD
CHANTELLE	LA MONDIALE	TDF
CHOREGIE	LCL	UNEO
CHRONOPOST	MONDADORI	
COLT	MSA	
COMPASS	MUTEX	
CPAM	NEOPOST	
	NORISKO DEKRA	

La convivialité de la Vache Noire et d'un nouvel éco-quartier

25 000 m² de commerces à terme
dans le nouvel éco-quartier Victor
Hugo.

À 400 m du centre commercial
La Vache Noire avec un jardin
suspendu sur le toit de 1,5 ha et
120 boutiques de mode et déco
(Monoprix, Truffaut, Darty, H&M,
Zara...).

Un pôle de restauration convivial et
varié avec 15 restaurants tels que
Paul, Mc Donald's, Quick Sushi, Asia
Room, Let's Wok, Pomme de Pain,
Subway ou encore Starbucks.

De grandes surfaces à proximité :
Auchan, Cora, Carrefour...

L'Hôtel Courtyard by Marriott
avec son restaurant Kitchen & Bar,
une salle de fitness, des salles de
réunion et de réception.

L'ouverture d'un supermarché
Casino fin 2021 à 600 m.

De nombreux espaces verts :
Parc Robespierre, la coulée verte...





Tous les commerces et services à proximité



FOOD COURTS

STARBUCKS
PAUL
SUBWAY
ASIA ROOM
LET'S WOK
LE MONDE DU
MACARON
Mc DONALD'S
QUICK SUSHI
WAFFLE FACTORY
THÉS GOURMETS
JEFF DE BRUGES
LA CROSSANTERIE
MONOP' DAILY
POMME DE PAIN
AU BUREAU
HIPPOPOTAMUS



ALIMENTATION & SERVICES

MONOPRIX
CASINO (2021)
CIC
5 & SEC
LAVAGE AUTOMOBILE



HÔTELS

MARRIOT COURTYARD
NOVOTEL



BEAUTÉ ET BIEN-ÊTRE

BLEU LIBELLULE
BODY MINUTE
NOCIBÉ
SEPHORA
FRANCK PROVOST
GÉNÉRALE D'OPTIQUE
KRY'S
PHARMACIES
CABINETS MEDICAUX
THE MEN'S CLUB



SPORT & MULTIMÉDIA

DARTY
MICROMANIA
GO SPORT
COURIR
BOUYGUES TELECOM
SFR
LA GRANDE RÉCRÉ
PHOTOMATON

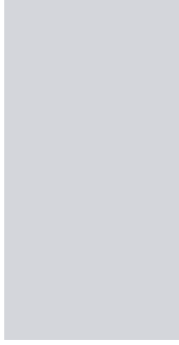


MAISON, DÉCO & PRÊT À PORTER

HEMA
MAISONS DU MONDE
TRUFFAUT
ZARA HOME
ZARA
CELIO
OKAÏDI
AUBERT
SERGENT MAJOR
ETAM
H&M
CLAIRE'S
BERSHKA
CAMAÏEU
EXCELLENCE
MY LADY
PROMOD
STRADIVARIUS



U



Une forte identité visuelle
le long de la D920





Une forte identité visuelle soulignée par une architecture distinctive et contemporaine signée Arte Charpentier.

57 000 m² de bureaux (Code du Travail) autour d'un parvis paysagé.

Deux immeubles indépendants ou communicants de 28 000 m² et 29 000 m².

Deux halls majestueux et distincts.

De vastes jardins paysagés et terrasses accessibles.

Des espaces Premium décorés par le cabinet Alberto Pinto, exclusifs à chaque immeuble : restaurants d'entreprises, cafétérias, espaces club, auditoriums, salles de fitness, conciergeries, locaux à vélos avec douches...

Une quadruple certification environnementale visée (HQE Excellent, BREEAM Excellent) Well et WiredScore Platinum.



Visibilité
et architecture
remarquable



7 000m²
de parc paysagé

12
grandes terrasses

2
niveaux de jardins





Un environnement paysagé exceptionnel conçu par le créateur paysagiste Eric Ciborowski.

Une invitation au calme et au bien-être pour travailler, échanger ou se ressourcer.

Une entrée marquée par un majestueux patio arboré reliant les halls des deux bâtiments.

Un parc d'environ 7 000 m² composé de diverses ambiances de jardins entrelacés et de chemins piétonniers.

2 niveaux de jardins encadrant les terrasses conviviales des cafétérias et des restaurants.

6 grandes terrasses accessibles par bâtiment depuis les étages supérieurs (R+6 et R+7), offrant des vues sur les jardins et sur Paris.

Des jardins familiaux implantés le long de l'aile Ouest.

Un cadre
de travail unique
dans un parc
paysagé exceptionnel

Deux halls majestueux ouverts sur les jardins

Deux halls distincts avec double accès depuis l'avenue Aristide Briand ou les jardins familiaux.

Un vaste parvis paysagé reliant les 2 halls.

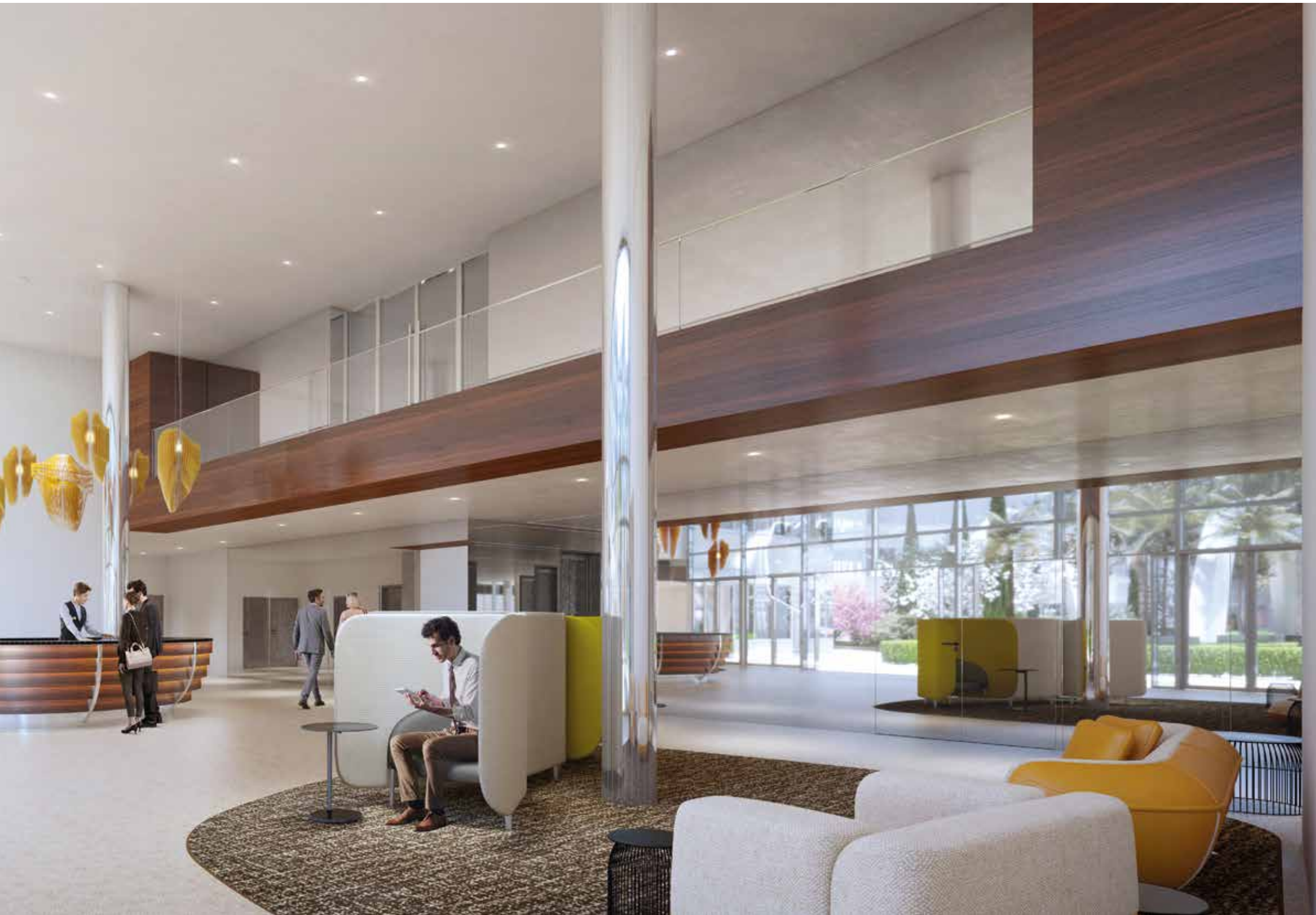
2 batteries de 3 ascenseurs depuis chaque hall desservant tous les étages de bureaux en superstructure.

Accès direct à la cafétéria et la conciergerie depuis le hall.

2 ascenseurs de parking reliant les sous-sols depuis les halls.

Poste de sécurité centralisé.











Une restauration variée
signée Sogeres



Des ambiances
de restauration différenciées
propices aux échanges



Un design
soigné et qualitatif



2 espaces cafétéria / lounge
ouverts à toute heure



Des jardins et terrasses
aménagés et connectés





Des services intégrés premium

Restaurants

Un restaurant inter-entreprises dans chaque immeuble décoré par le cabinet Alberto Pinto.

L'offre Signature de SOGERES : 100 % de produits de saison, frais et français cuisinés sur place.

2 400 couverts/jour proposés dans les deux restaurants.

Service de repas à emporter dans chaque immeuble.

Room service dans les étages avec commande en ligne.

Cafétérias / Lounge

2 cafétérias ouvertes sur des terrasses situées au RdC bas avec accès directs depuis chaque hall.

Une offre évolutive et complémentaire tout au long de la journée.

Une playlist connectée et participative.

WELL
BUILDING
STANDARD™







Pour chaque
immeuble :



Auditorium
avec foyer et vestiaire



Conciergerie
et prestations de services du quotidien



Salons club
modulables



Salle de fitness
équipée





Des espaces de services exclusifs

Espaces club réversibles et connectés

Pour chaque immeuble : 4 salons privés et modulables de 40 places avec accueil et office dédiés.

Un service de restauration à la carte pour l'organisation de petits déjeuners, de plateaux repas ou d'afterwork.

2 auditoriums de 133 places chacun avec foyers et vestiaires.

Espaces fitness

2 centres de fitness avec salles de danse, saunas et hammams.

Services de conciergerie et boutiques

Conciergerie et espace bien-être dans chaque immeuble.

L'essentiel des services au quotidien sur place (pressing, cordonnerie, retouches, livraison de colis, courses de proximité, boutique cadeaux...).

Terrasses et jardins

Des terrasses et jardins accessibles depuis les espaces de services pour se retrouver, échanger et travailler à tout moment de la journée.



S



E

Des espaces de
travail modulables,
largement ouverts
et lumineux

3 200^{m²}

de plateaux divisibles

4 280

personnes au total

flexible à partir de

1 000^{m²}

Pour chaque immeuble :

De vastes plateaux de plus de 3 200 m² conçus pour une divisibilité cohérente et autonome.

Chaque plateau peut être divisé en deux avec un monte-charge dédié.

Conçu pour un locataire unique ou facilement divisible à partir de 1 000 m².

Des vues ressourçantes sur les jardins paysagés.

Une capacité d'accueil jusqu'à 4 280 personnes.

Des étages de direction aux 6^e et 7^e étages ouverts sur de larges terrasses.

Des équipements techniques de toute dernière génération.

Des services HRO exclusifs à chaque immeuble.







WC H/F

WC H/F

ESCALIERS

ESCALIERS

ASCENSEURS

ESCALIERS

WC H/F



Se référer aux hypothèses d'aménagement en annexe





De grands plateaux conçus pour le confort et la flexibilité

- 57 000 m² de bureaux avec vues sur les jardins.
- Des plateaux de 3 200 m² conçus pour une divisibilité cohérente et autonome.
- Configuration idéale pour un aménagement en bureaux cloisonnés et/ou espaces paysagers.
- Capacité maximale d'accueil de 4 280 personnes.
- Divisibilité verticale en 2 immeubles indépendants.
- Grande hauteur libre sous-plafond de 2,70 m dans les étages et de 3 m au rez-de-chaussée.
- Profondeur de 18 m de façade à façade.
- Noyau de circulation verticale regroupant les sanitaires et l'ensemble des locaux techniques.
- Trame de cloisonnement de 1,35 m en façade.
- Faux plafond en dalles minérales 67,5 x 67,5 cm.
- Eclairage direct par luminaires encastrés.
- Faux plancher technique avec plénum de 7 cm minimum.
- Dalles de moquette.
- Surcharge admissible de 350 kg/m² avec des zones renforcées de 600 kg/m².

Climatisation et renouvellement d'air

- Refroidissement basé sur une température intérieure de 24°C pour une température extérieure de 32°C.
- Possibilité d'installer des groupes froids supplémentaires en terrasse pour des besoins spécifiques.
- Réglages individuels des ventilo-convecteurs et système de contrôle par la GTB procurant confort et maîtrise des coûts.
- Possibilité de fonctionnement partiel en dehors des heures habituelles d'ouverture.
- Système de base garantissant un renouvellement d'air de plus de 31,6 m³/h/pers calculé sur une densité d'occupation d'une personne pour 10 m² moquettés.
- Possibilité d'ajouter des salles de réunion.

- Air neuf filtré à un taux d'efficacité de 90%.
- Filtres antibactériens.

Puissance électrique

- Puissance de 10 VA/m² + 5 VA/m² en remplacement permettant de répondre à des besoins en équipement de haute technologie.
- Plusieurs compteurs électriques par niveau.
- Réseaux électrique type « câble méplat » situés dans le faux plancher et comportant deux circuits triphasés plus terre isolée soit un circuit courant fort normal et un circuit courant normal/secoursu.
- Plusieurs groupes électrogènes dédiés aux besoins des services généraux.

Solution intégrée de commande à distance

- Une seule commande pour tous les équipements de confort.
- Regroupement à distance, en liaison avec la GTB, de chaque équipement bureau (éclairage, store et ventilo-convecteur), par bureau ou par zone.
- Configuration à travers la GTB avec modifications aisées par simple réadressage.
- Système par radiofréquence procurant une forte économie de câblage pour l'utilisateur.
- Aucune nécessité d'intervention en faux-plafond pour modifier les contrôles des ventilo-convecteurs, des éclairages ou des stores (si motorisés par le preneur) en cas de variation du cloisonnement.
- Technologie « plug and play ».

La conception des plateaux de Symbiose répond aux exigences de flexibilité et de confort des utilisateurs.

Gestion Technique du Bâtiment

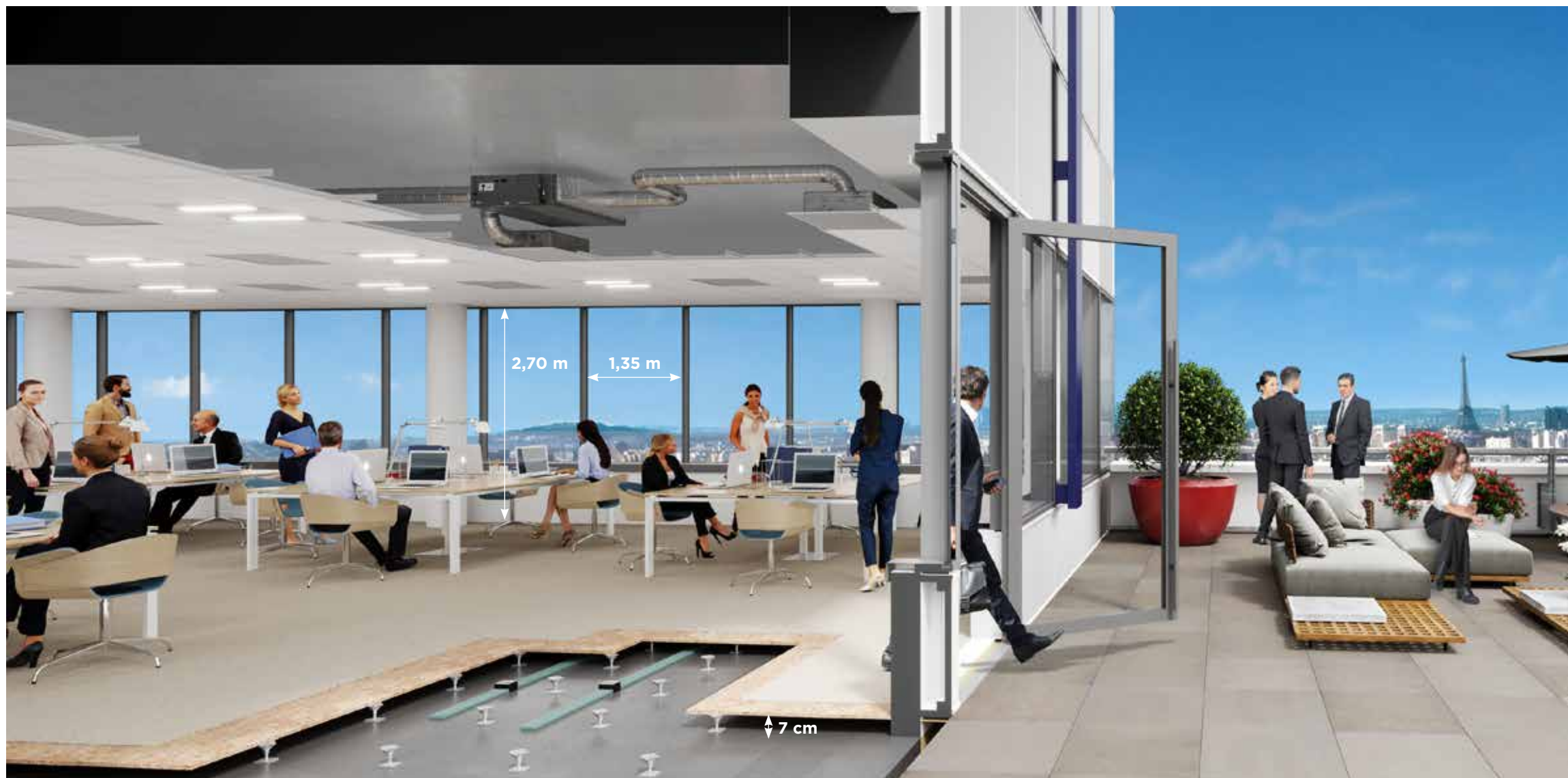
- L'ensemble des équipements techniques est regroupé sur un poste de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) hautement perfectionné.
- Contrôle et régulation de la climatisation individualisés par poste de travail.
- Régulation du débit d'air selon les besoins spécifiques des locataires.
- Contrôle des coûts énergétiques.
- Comptage électrique par niveau et par zone.
- Gestion des systèmes électriques et mécaniques de l'immeuble.
- Détection des anomalies.
- Mesure des consommations individuelles de climatisation pour les périodes hors forfait.
- Gestion des systèmes d'alarme.

Sécurité 24h/24

- Terrain entièrement clos avec 2 postes de sécurité
- Contrôle d'accès avec lecteur de cartes multifonction aux entrées des immeubles, aux ascenseurs et à l'entrée des parkings.
- Ascenseurs spécifiques dédiés aux parkings et contrôlés par lecteurs de badges.
- Eclairage automatique par détection de mouvement dans les parkings.
- Terminaux de sûreté installés aux PC de sécurité avec signalisation des anomalies reportée à la banque d'accueil.
- Surveillance et enregistrement vidéo 24h/24 des accès et points névralgiques de l'immeuble par caméras numériques haute sensibilité.



Hypothèse d'aménagement non contractuelle





L'excellence environnementale

Symbiose fait l'objet d'une quadruple certification environnementale et ambitionne des objectifs particulièrement élevés pour garantir une maîtrise optimale des consommations et des charges d'exploitation et un confort quotidien et durable.

Engagé dans une démarche de performance énergétique visant les plus hauts standards environnementaux, Symbiose se distingue également par son engagement pour offrir aux utilisateurs un environnement apportant confort et bien-être.

Aucun détail n'a été négligé pour proposer un cadre agréable, sain, source de motivation au quotidien.

Conçu pour atteindre le niveau Platinum du label WiredScore, il garantit une construction connectée et innovante répondant aux exigences numériques actuelles.



Apportent une reconnaissance
sur les thématiques suivantes :



Confort
assuré



Santé
préservée



Convivialité
garantie

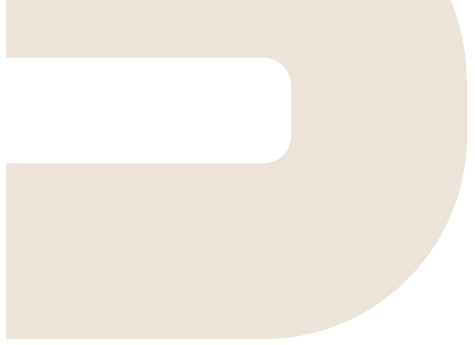


Consommations
raisonnées



Connectivité
optimisée







HRO SYMBIOSE BAGNEUX

Avenue Victor Hugo

Rue Aristide Briand

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES UTILES

BÂTIMENT SUD

Dossier 210889
V2 14/09/2021

ETAGES	Surfaces Privatives		Parties Communes										Total Parties Communes Sud	Archives	Total bâtiment Sud
	Bureaux Est (bleu)	Bureaux Ouest (bleu)	R.I.E. (violet)	Salons (rose)	Auditorium (vert foncé)	Fitness (saumon)	Hall Circulations (jaune pâle)	Locaux Vélos (vert)	P.C.S. (jaune vert)	Conciergerie (jaune vert)	Espaces de Livraison (mauve)	Locaux de Recyclages des Déchets (violet)			
8° étage (Tech.)															
7° étage	1 077,57	1 572,58													2 650,15
6° étage	1 077,65	1 756,39													2 834,04
5° étage	1 265,35	1 944,72													3 210,07
4° étage	1 263,82	1 942,66													3 206,48
3° étage	1 264,29	1 941,65													3 205,94
2° étage	1 264,65	1 943,09													3 207,74
1er étage	1 251,91	1 865,23													3 117,14
RDC H	463,46	430,01	1 529,23				675,86		72,00	41,77			2 318,86		3 212,33
RDC B			422,91	559,37	319,60	386,35	661,36	596,11			24,30	104,06	3 074,06	110,74	3 184,80
1° Sous-sol														208,18	208,18
2° Sous-sol														34,93	34,93
3° Sous-sol														48,70	48,70
Total	8 928,7 m²	13 396,3 m²	1 952,1 m²	559,4 m²	319,6 m²	386,4 m²	1 337,2 m²	596,1 m²	72,0 m²	41,8 m²	24,3 m²	104,1 m²	5 392,9 m²	402,6 m²	28 120,5 m²

Nota : Surfaces calculées à partir des relevés du bâtiment réalisés de juin à septembre 2021 par le cabinet FOREST & ASSOCIÉS.

Les circulations et les paliers communs, aux bureaux "Est" et "Ouest" des étages, sont ventilés au prorata.

STATIONNEMENTS					
SUD 468 emplacements 4 roues					
	Standard	Électrique	PMR	PMR Elect.	MOTO
1° Sous-sol	127 places		2 places	1 place	64 places
2° Sous-sol	160 places		5 places		23 places
3° Sous-sol	132 places	39 places	1 place	1 place	
	419 places	39 places	8 places	2 places	87 places



J. FOREST & ASSOCIÉS

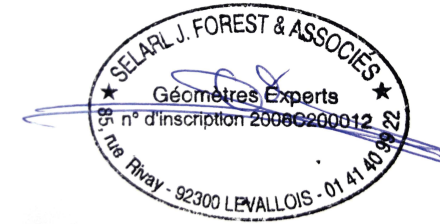
Géomètres Experts

Siege social :
81, rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET

Agence de Clichy La Garenne (92110) 3, rue Menton
Agence de Trévi-sur-Seine (78510) 134, rue Paul Doumer
Agence de Chateaux-Malabry (92280) 17, rue Léon Martin

☎ : 01 41 40 99 22 - Télécopie : 01 41 39 32 68
✉ : contact@forest-geometre-expert.fr

☎ : 01 42 70 81 50 - Télécopie : 01 42 70 46 57
☎ : 01 39 70 40 10 - Télécopie : 01 39 70 70 49
☎ : 01 41 13 76 49 - Télécopie : 01 41 13 77 58



HRO SYMBIOSE BAGNEUX

Avenue Victor Hugo

Ventilation au prorata des surfaces de bureaux

Dossier 210889 V2 14/09/2021	BÂTIMENT SUD												
	Surfaces Privatives Bureaux Est et Ouest	Parties Communes											Total Bureaux et prorata des parties communes
		R.I.E. (violet)	Salons (rose)	Auditorium (vert foncé)	Fitness (saumon)	Hall Circulations (jaune pâle)	Locaux Vélos (vert)	P.C.S. (jaune vert)	Conciergerie (jaune vert)	Espaces de Livraison (mauve)	Locaux de Recyclages des Déchets (violet)	Total Parties Communes Sud	
ETAGES													
8° étage (Tech.)													
7° étage	2650,2	231,7	66,4	38,0	45,8	158,7	70,8	8,6	4,9	2,9	12,3	640	3 290,25
6° étage	2834,0	247,8	70,9	40,5	49,0	169,7	75,7	9,2	5,3	3,1	13,2	684	3 518,44
5° étage	3210,1	280,6	80,4	45,9	55,6	192,2	85,7	10,4	6,0	3,5	15,0	775	3 985,37
4° étage	3206,5	280,4	80,4	45,9	55,5	192,1	85,6	10,3	6,0	3,5	15,0	775	3 981,18
3° étage	3205,9	280,4	80,3	45,9	55,5	192,0	85,6	10,3	6,0	3,4	14,9	774	3 980,24
2° étage	3207,7	280,5	80,4	45,9	55,5	192,2	85,6	10,3	6,0	3,5	15,0	775	3 982,64
1er étage	3117,1	272,6	78,1	44,6	54,0	186,7	83,2	10,0	5,8	3,4	14,5	753	3 870,04
RDC H	893,5	78,1	22,5	12,9	15,5	53,6	23,9	2,9	1,8	1,0	4,2	216	1 109,87
RDC B													
1° Sous-sol													
2° Sous-sol													
3° Sous-sol													
Total	22 325,0 m²	1 952,1 m²	559,4 m²	319,6 m²	386,4 m²	1 337,2 m²	596,1 m²	72,0 m²	41,8 m²	24,3 m²	104,1 m²	5 393	27 718,0 m²

Nota : Surfaces calculées à partir des relevés du bâtiment réalisés de juin à septembre 2021 par le cabinet FOREST & ASSOCIÉS.

Les circulations et les paliers communs, aux bureaux "Est" et "Ouest" des étages, sont ventilés au prorata.

J. FOREST & ASSOCIÉS

Géomètres Experts



Siège social :

81, rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET

Agence de Cligny La Garenne (92110) 3, rue Mabilon

Agence de Trévi sur Seine (78019) 15, rue Paul Desormes

Agence de Charnay-Mabilly (92290) 17, rue Louis Nourissier

Agence de Pantin (93500) 24, rue du Onze Novembre 1918

☎ 01 41 40 99 22 - Télécopie 01 47 39 32 68

✉ contact@forest-geometre-expert.fr

☎ 01 42 70 81 50 - Télécopie 01 42 70 46 57

☎ 01 30 70 60 10 - Télécopie 01 30 70 60 68

☎ 01 41 13 70 69 - Télécopie 01 41 13 77 56

☎ 01 48 61 89 50 - Télécopie 01 48 61 88 10



HRO SYMBIOSE BAGNEUX

Avenue Victor Hugo

Rue Aristide Briand

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES UTILES

BÂTIMENT NORD

Dossier 210889

V2 14/09/2021

ETAGES	Surfaces Privatives		Parties Communes										Total Parties Communes Nord	Archives (fuschia)	Total bâtiment Nord
	Bureaux Est (bleu)	Bureaux Ouest (bleu)	R.I.E. (violet)	Salons (rose)	Auditorium (vert foncé)	Fitness (saumon)	Hall Circulations (jaune pâle)	Locaux Vélos (vert)	P.C.S. (jaune vert)	Conciergerie (jaune vert)	Espaces de Livraison (mauve)	Locaux de Recyclages des Déchets (violet)			
8° étage (Tech.)															
7° étage	1 217,49	1 424,37													2 641,86
6° étage	1 214,71	1 673,69													2 888,40
5° étage	1 381,21	1 859,74													3 240,95
4° étage	1 381,28	1 859,95													3 241,23
3° étage	1 382,51	1 859,02													3 241,53
2° étage	1 381,58	1 857,53													3 239,11
1er étage	1 356,37	1 817,12													3 173,49
RDC H	576,65	1 077,61	404,31	368,45			731,99		65,03	43,37			1 613,15		3 267,41
RDC B			1 529,50		321,13	331,15	801,15	578,18			22,15	112,08	3 695,34	59,32	3 754,66
1° Sous-sol														233,62	233,62
2° Sous-sol														53,19	53,19
3° Sous-sol														12,01	12,01
Total	9 891,8 m²	13 429,0 m²	1 933,8 m²	368,5 m²	321,1 m²	331,2 m²	1 533,1 m²	578,2 m²	65,0 m²	43,4 m²	22,1 m²	112,1 m²	5 308,5 m²	358,1 m²	28 987,5 m²

Nota : Surfaces calculées à partir des relevés du bâtiment réalisés de juin à septembre 2021 par le cabinet FOREST & ASSOCIÉS.

Les circulations et les paliers communs, aux bureaux "Est" et "Ouest" des étages, sont ventilés au prorata.

STATIONNEMENTS					
NORD 472 emplacements 4 roues					
	Standard	Électrique	PMR	PMR Elect.	MOTO
1° Sous-sol	124 places		1 place		50 places
2° Sous-sol	167 places		5 places		23 places
3° Sous-sol	133 places	39 places	2 places	1 place	
	424 places	39 places	8 places	1 places	73 places



J. FOREST & ASSOCIÉS

Géomètres Experts

Siege social :

85, rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET

Agence de Cligny La Garenne (92110) : rue Mouillon

Agence de Trilley-sur-Seine (78101) : rue Paul Doumer

Agence de Chaux-sur-Meuse (52290) : rue Léon Mouton

☎ 01 41 40 99 22 - Télécopie : 01 41 39 32 68

✉ contact@forest-geometre-expert.fr

☎ 01 42 70 81 50 - Télécopie : 01 42 70 46 57

☎ 01 39 70 60 10 - Télécopie : 01 39 70 70 49

☎ 01 41 13 76 49 - Télécopie : 01 41 13 77 58



HRO SYMBIOSE BAGNEUX

Avenue Victor Hugo

Ventilation au prorata des surfaces de bureaux

BÂTIMENT NORD													
ETAGES	Surfaces Privatives Bureaux Est et Ouest	Parties Communes											Total Bureaux et prorata des parties communes
		R.I.E. (violet)	Salons (rose)	Auditorium (vert foncé)	Fitness (saumon)	Hall Circulations (jaune pâle)	Locaux Vélos (vert)	P.C.S. (jaune vert)	Conciergerie (jaune vert)	Espaces de Livraison (mauve)	Locaux de Recyclages des Déchets (violet)	Total Parties Communes Nord	
8° étage (Tech.)													
7° étage	2641,9	219,1	41,8	36,4	37,5	173,6	65,5	7,3	4,9	2,6	12,7	601	3 243,26
6° étage	2888,4	239,5	45,7	39,7	41,0	189,9	71,6	8,0	5,4	2,8	13,8	657	3 545,80
5° étage	3241,0	268,7	51,2	44,6	46,0	213,1	80,3	9,1	6,0	3,1	15,6	738	3 978,65
4° étage	3241,2	268,7	51,2	44,7	46,0	213,1	80,3	9,1	6,0	3,1	15,6	738	3 979,03
3° étage	3241,5	268,8	51,2	44,6	46,0	213,1	80,4	9,1	6,0	3,1	15,6	738	3 979,43
2° étage	3239,1	268,6	51,1	44,6	46,0	212,9	80,4	9,1	6,1	3,0	15,6	737	3 976,51
1er étage	3173,5	263,2	50,1	43,8	45,1	208,7	78,7	8,8	5,9	3,0	15,2	723	3 895,99
RDC H	1654,3	137,2	26,2	22,7	23,6	108,7	41,0	4,5	3,1	1,4	8,0	376	2 030,66
RDC B													
1° Sous-sol													
2° Sous-sol													
3° Sous-sol													
Total	23 321 m²	1 933,8 m²	368,5 m²	321,1 m²	331,2 m²	1 533,1 m²	578,2 m²	65,0 m²	43,4 m²	22,1 m²	112,1 m²	5 309	28 629,3 m²

Nota : Surfaces calculées à partir des relevés du bâtiment réalisés de juin à septembre 2021 par le cabinet FOREST & ASSOCIÉS.

Les circulations et les paliers communs, aux bureaux "Est" et "Ouest" des étages, sont ventilés au prorata.

J. FOREST & ASSOCIÉS

Géomètres Experts



Siège social :
81, rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET

Agence de Clichy La Garenne (92130) 3, rue Nordine
Agence de Trévi (92150) 15A, rue Paul Deschamps
Agence de Charnay-Mabigny (92390) 17, rue Louis Nourissier
Agence de Pantin (93500) 24, rue du Onze Novembre 1918

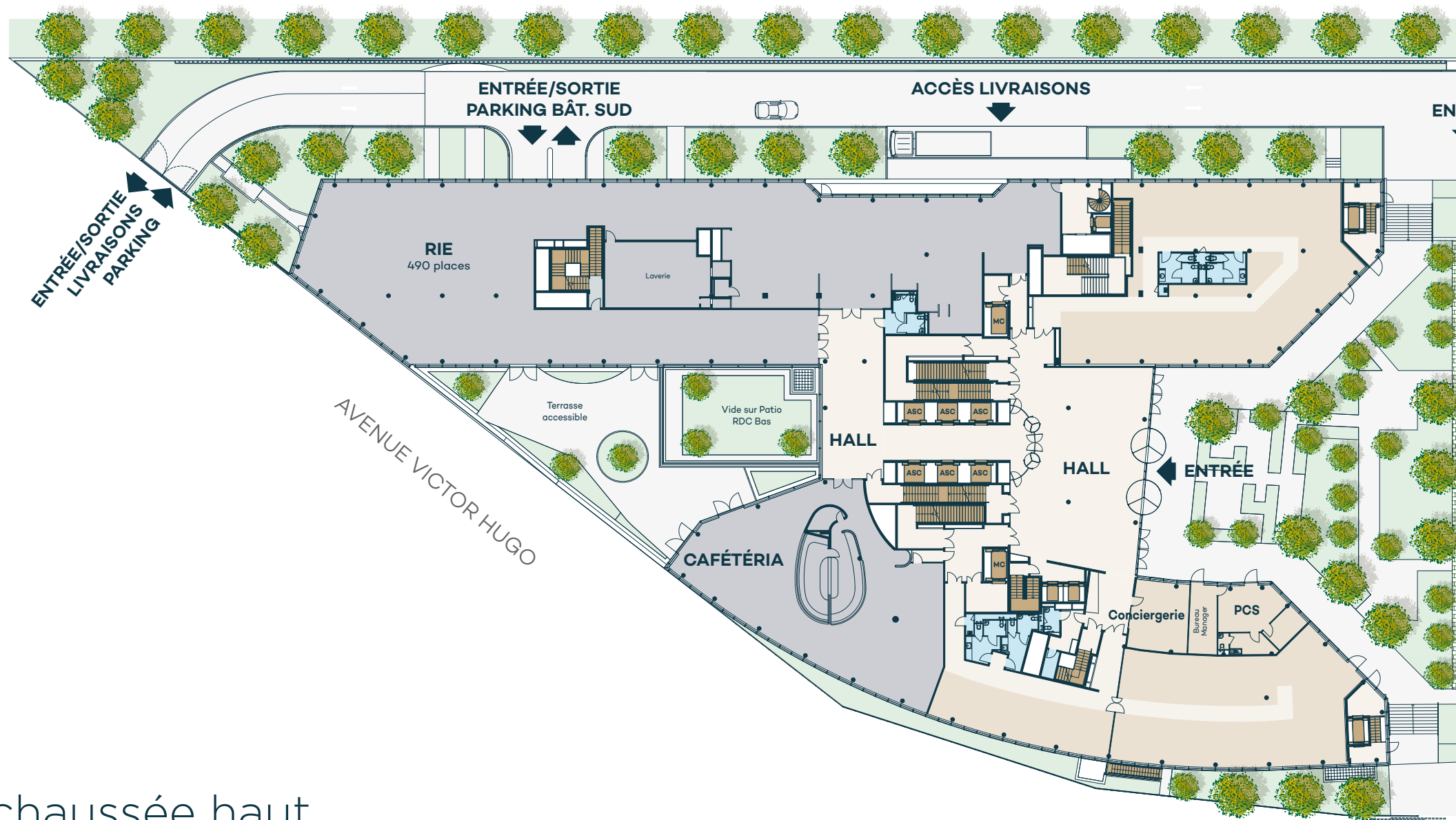
☎ 01 41 40 99 22 - Télécopie 01 47 39 32 68
✉ contact@forest-geometre-expert.fr
☎ 01 42 70 81 50 - Télécopie 01 42 70 46 57
☎ 01 39 70 60 50 - Télécopie 01 39 70 70 69
☎ 01 41 13 76 49 - Télécopie 01 41 13 77 58
☎ 01 48 45 89 50 - Télécopie 01 48 45 88 50

Symbiose 1 et 2

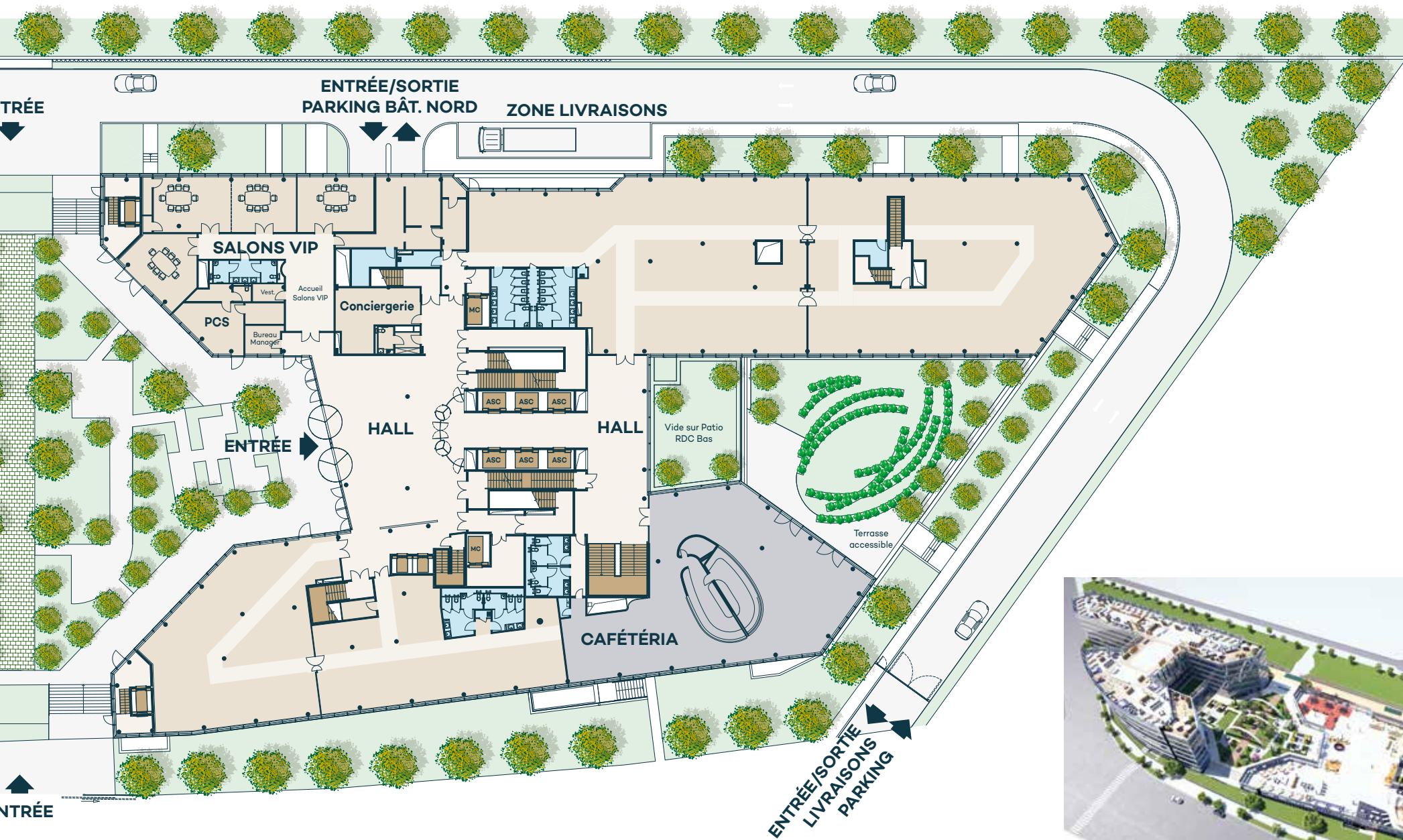
	SYMBIOSE 1 (SUD)	SYMBIOSE 2 (NORD)	TOTAL CAMPUS
Capacitaire	2 100 pers.	2 180 pers.	4 280 pers.
Bureaux	22 325	23 321	45 646
Les services dédiés dans chaque immeuble :			
RIES et cafétérias	1 952	1 933	3 885
Salons clubs et auditoriums	879	689	1 568
Fitness	384	325	709
Boutiques / Conciergeries	41	44	85
Vélos	596	578	1 174
Halls, parties communes	1 542	1 736	3 278
Archives	402	353	755
Total	28 120	28 987	57 107
Parkings :			
Voitures*	468	472	940 places dont 29 PMR
Motos	87	83	170 places
Vélos (avec vestiaires)	100	100	200 places

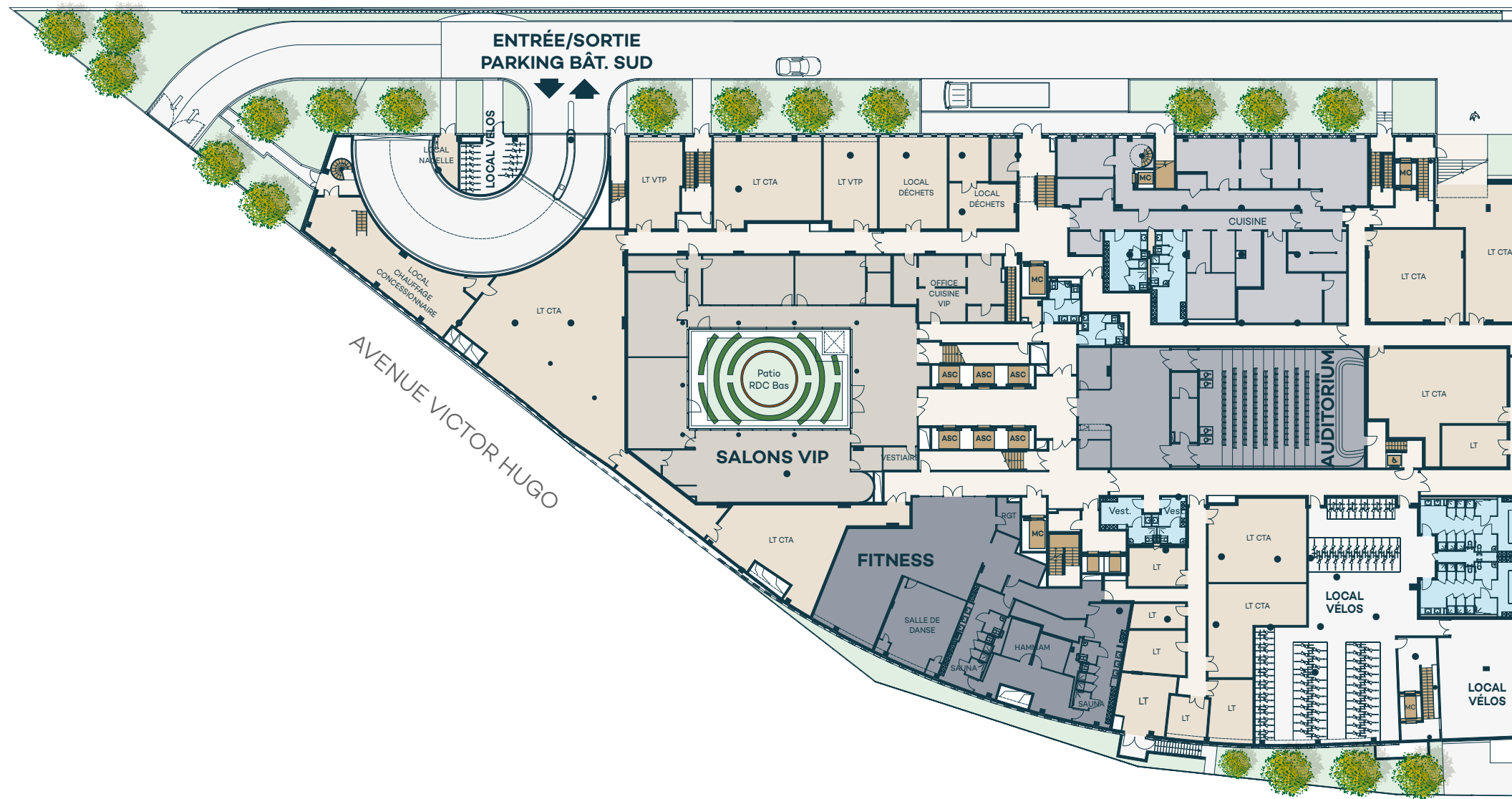
* Parking voitures : 931 places dont 80 places pour les voitures électriques (40 places par immeuble) avec des mesures conservatoires pour équiper 20 places électriques supplémentaires dans chaque bâtiment.

Tableaux des surfaces
et effectifs

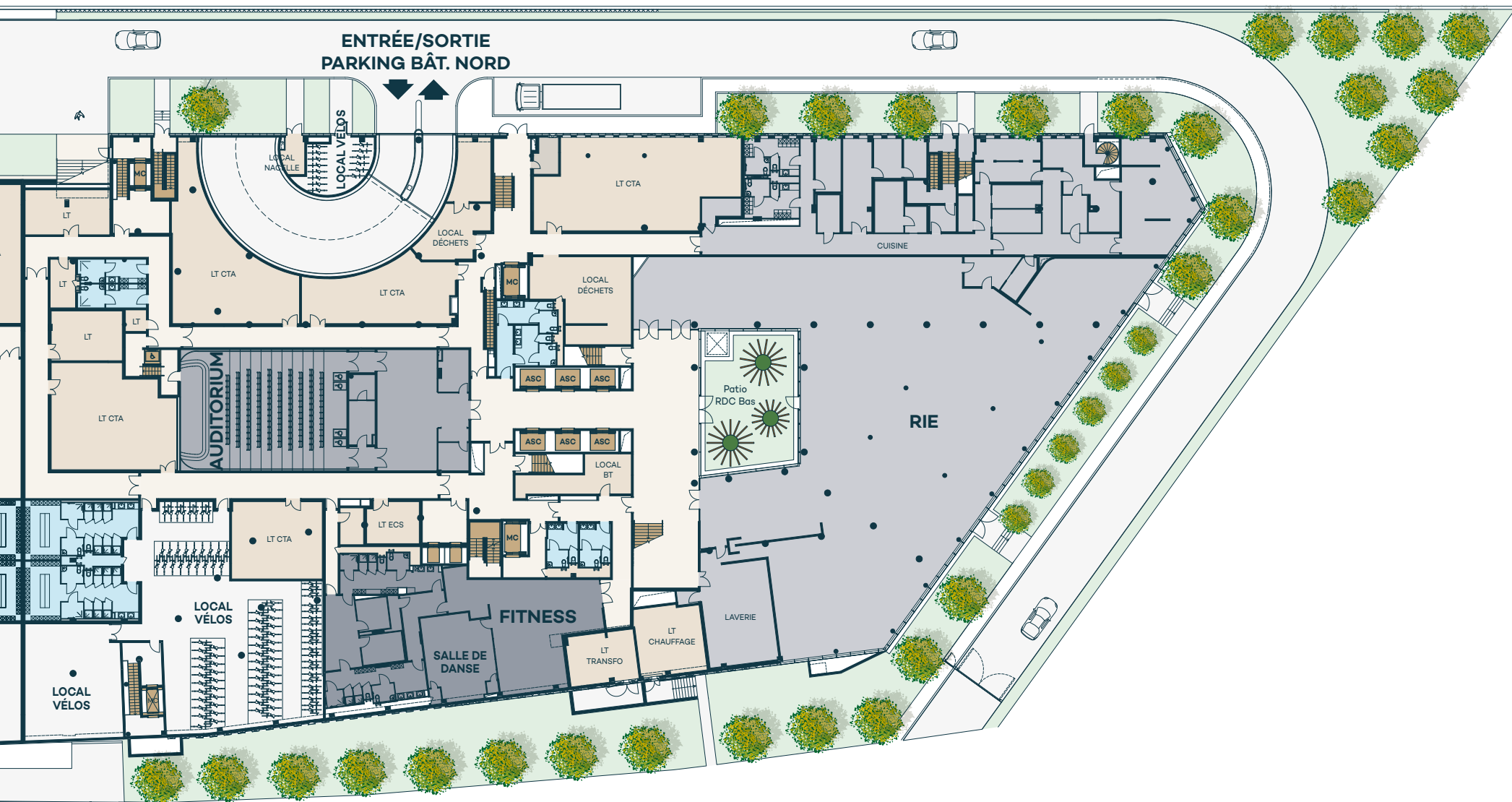


Rez-de-chaussée haut

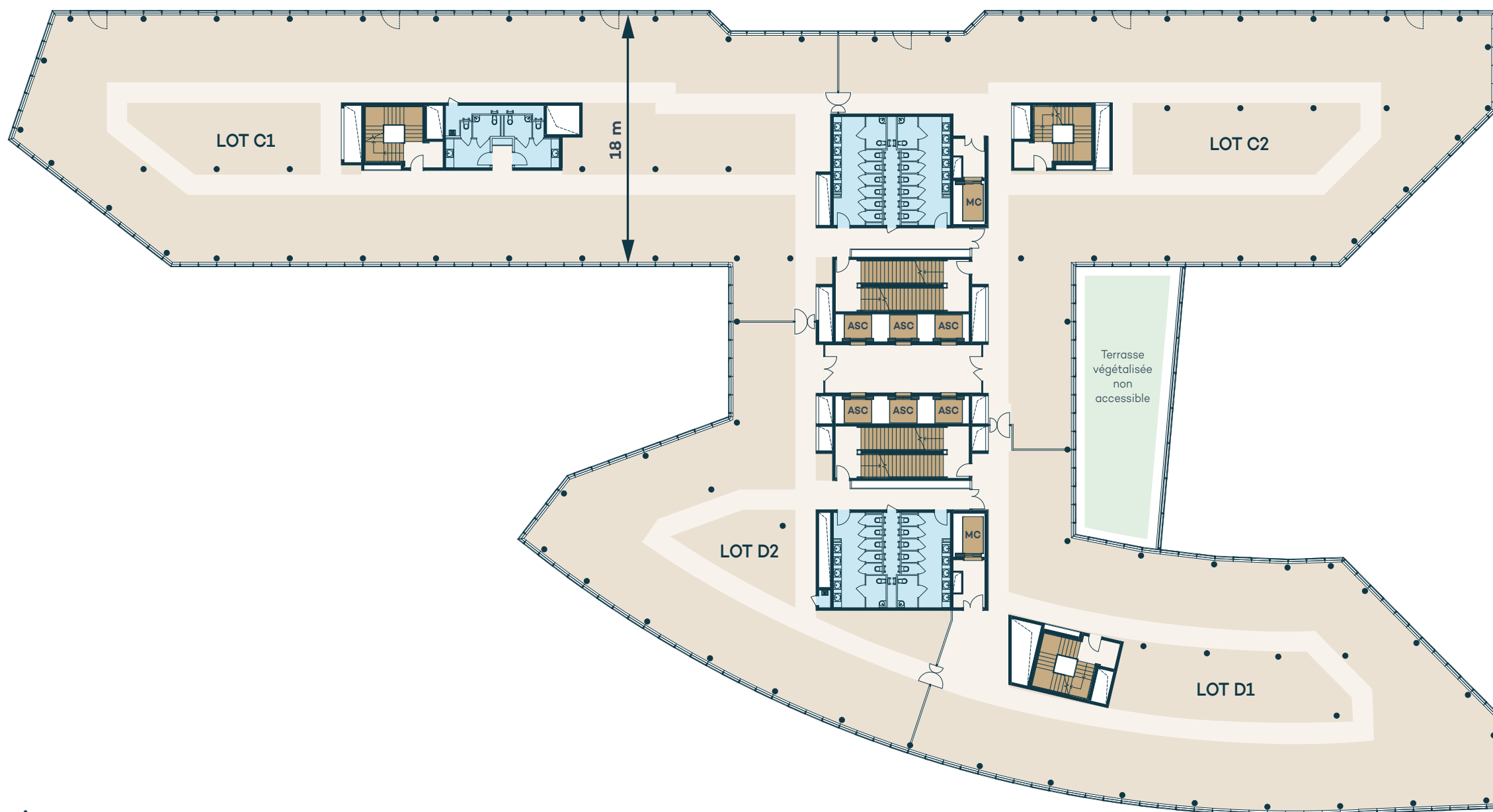




Rez-de-chaussée bas



Symbiose 1 : 3 239 m²
Effectif : 300 personnes

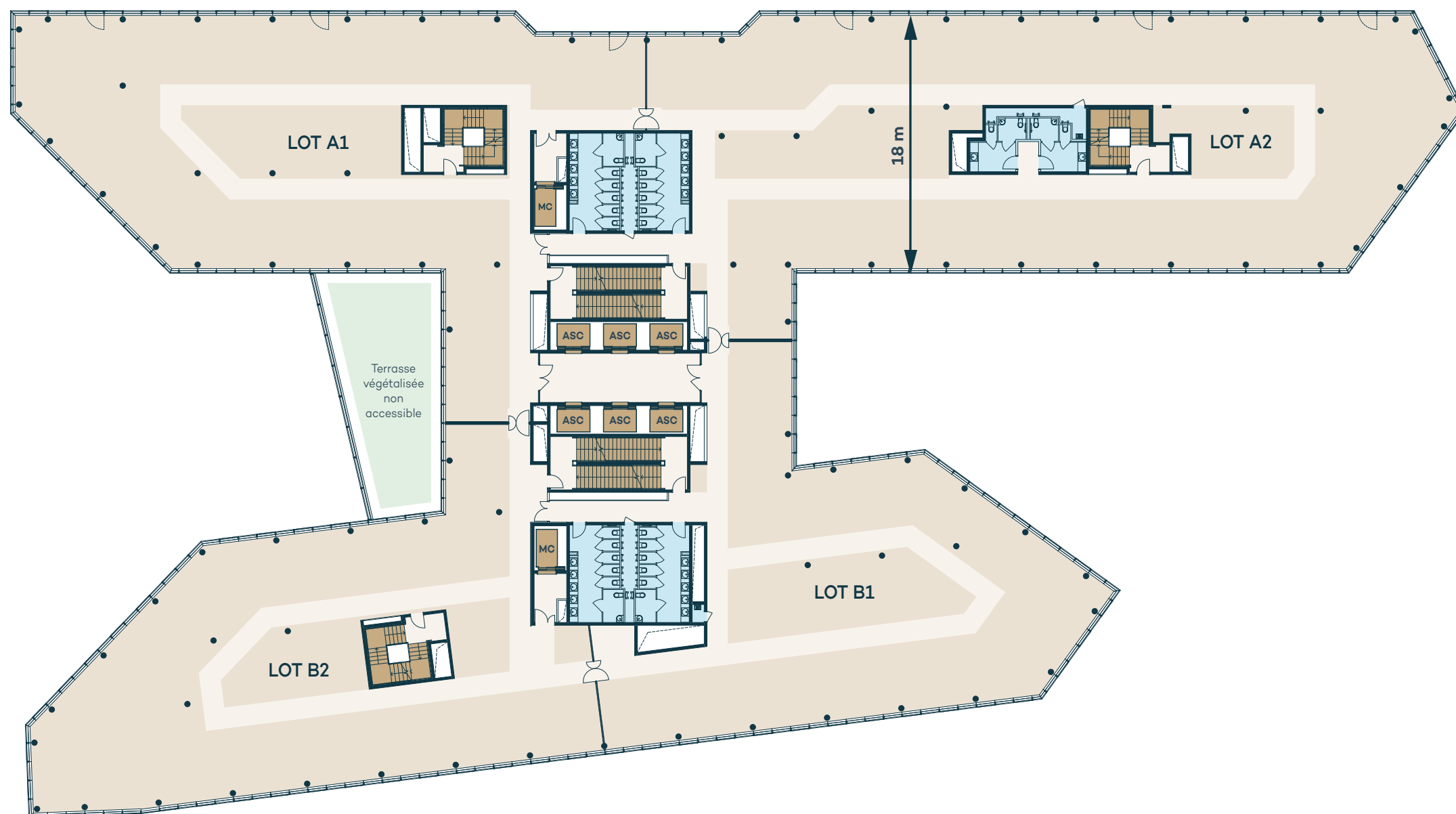


Étage courant (2^e étage)

0 2 4 6 8 10 m



Symbiose 2 : 3 207 m²
Effectif : 300 personnes



Symbiose 1 - 232 postes

Espaces collaboratifs		Réunions	
Collaboratifs	52	SdR 5P.	5
Alcoves 2P.	6	SdR 7P.	7
Cabines	12	SdR 8P.	24
Box 2P.	4	SdR 14P.	14
Total	74	SdR 16P.	16
		Total	66

Hypothèse d'aménagement

Version mixte



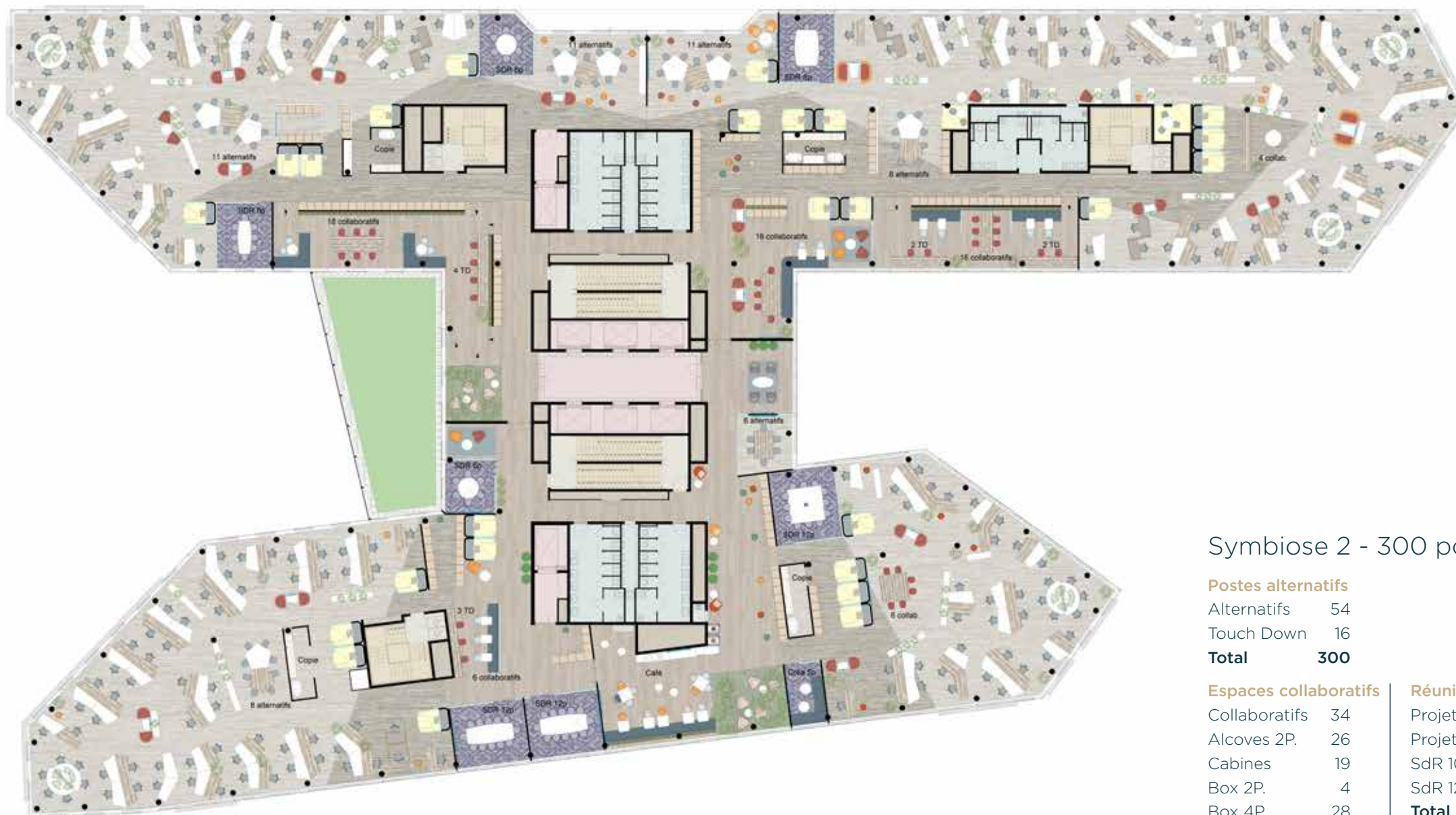
Symbiose 2 - 232 postes

Espaces collaboratifs		Réunions	
Collaboratifs	48	SdR 6P.	6
Alcoves 2P.	10	SdR 8P.	24
Alcoves 4P.	8	SdR 10P.	20
Cabines	22	SdR 14P.	14
Box 2P.	6	Total	64
Box 3P.	3		
Total	97		



Hypothèse d'aménagement

Version new way of work



Symbiose 2 - 300 postes

Postes alternatifs

Alternatifs	54
Touch Down	16
Total	300

Espaces collaboratifs

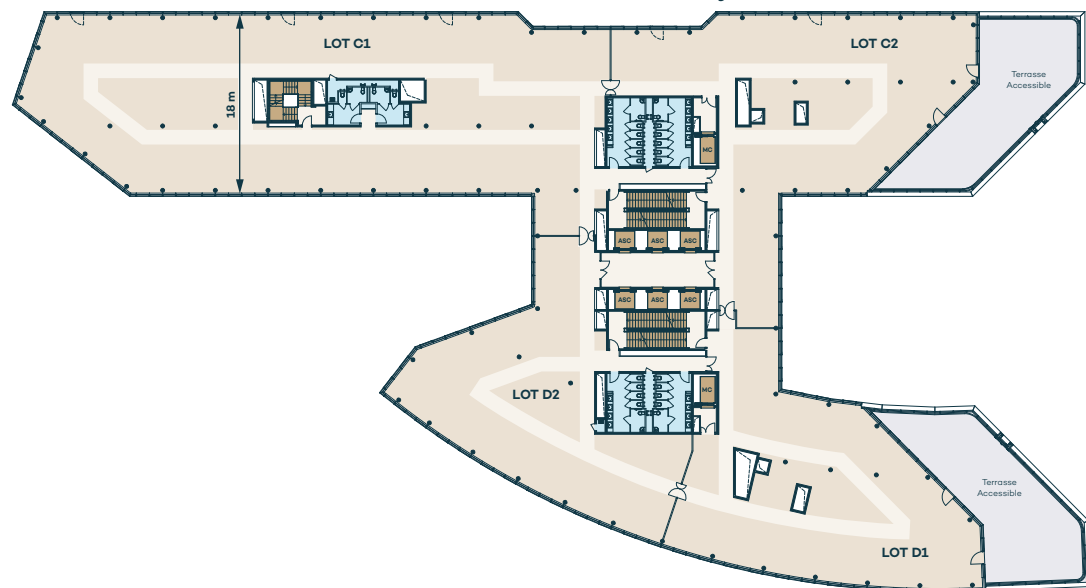
Collaboratifs	34
Alcoves 2P.	26
Cabines	19
Box 2P.	4
Box 4P.	28
Total	111

Réunions

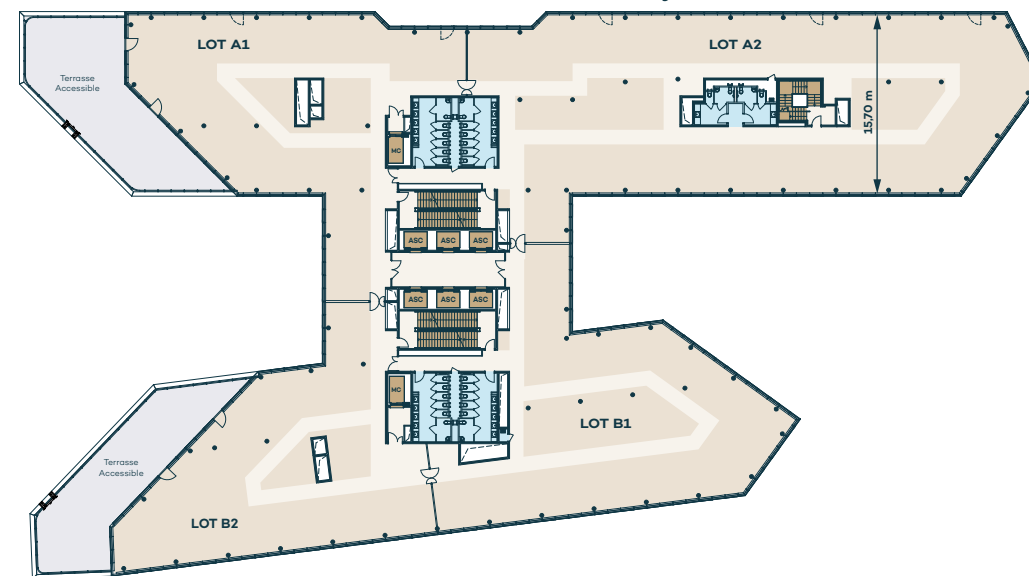
Projet 5P.	5
Projet 6P.	6
SdR 10P.	20
SdR 12P.	12
Total	43

6^e étage

Symbiose 1 : 2 834 m²

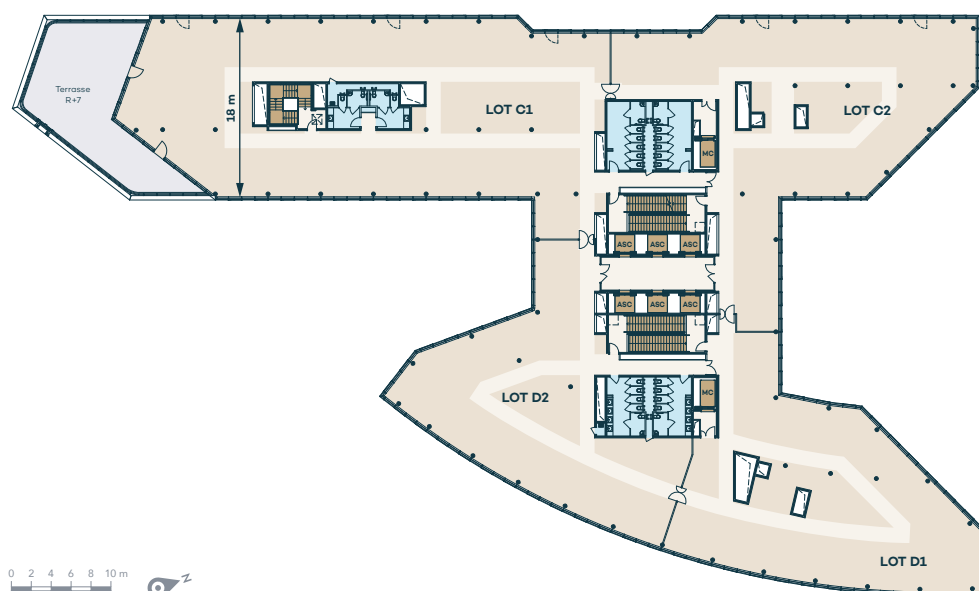


Symbiose 2 : 2 888m²

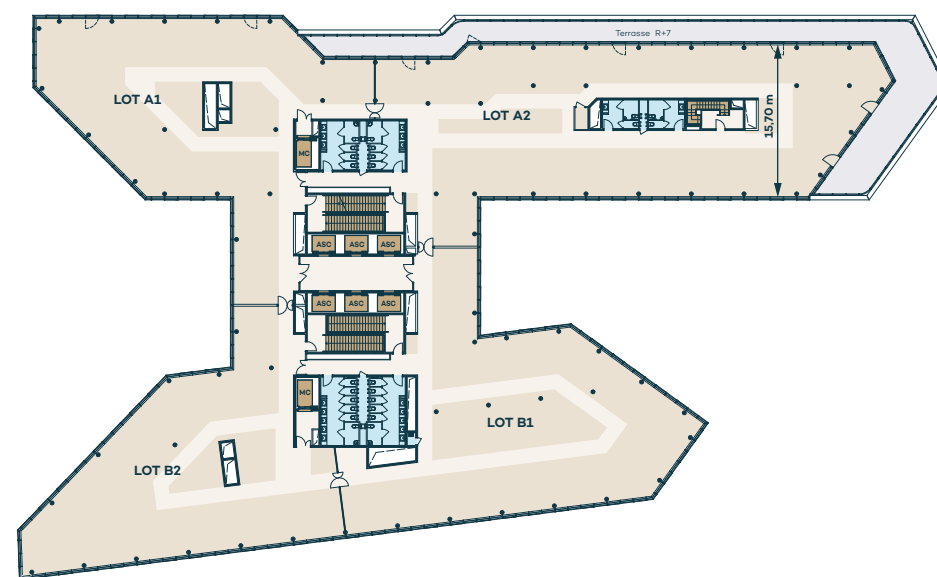


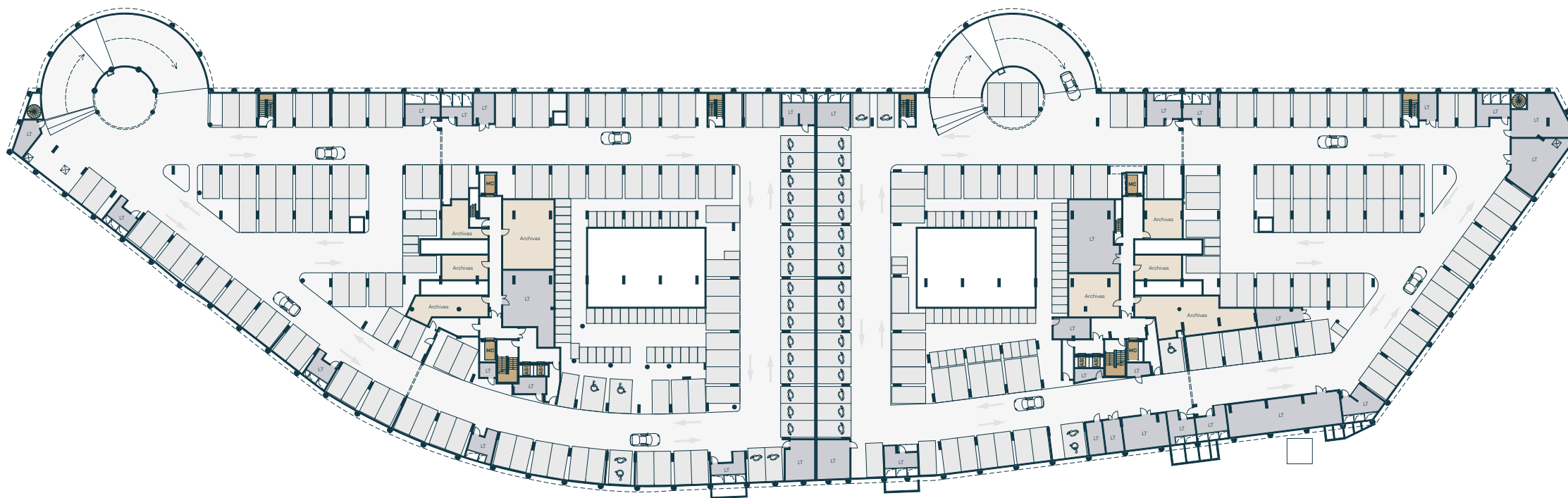
7^e étage

Symbiose 1 : 2 650 m²



Symbiose 2 : 2 641m²





1^{er} sous-sol



Références HRO

Le meilleur investissement est celui qui répond aux besoins des utilisateurs.

Les immeubles développés par HRO s'inscrivent dans une longue lignée de performance et de réussite. Ces immeubles précurseurs dans les pôles d'affaires en expansion, deviennent des immeubles de référence au fur et à mesure que ces pôles s'établissent et s'affirment dans le paysage tertiaire du Grand Paris. Ils répondent à une large gamme de stratégies d'investissement ainsi qu'aux besoins des utilisateurs les plus exigeants comme en atteste la pérennité de l'implantation de la majorité des grands utilisateurs ayant opté pour un immeuble HRO.

Ainsi, plusieurs années après leur livraison, ces immeubles emblématiques restent toujours fortement recherchés aussi bien par les utilisateurs que par les investisseurs. La fidélité des occupants et les significatives plus-values réalisées par les propriétaires dans le cadre de reventes successives attestent des qualités exceptionnelles portées par les réalisations HRO.

Chaque immeuble répondant aux spécifications HRO est conçu de l'intérieur avant toute chose : l'occupant doit pouvoir faire le meilleur usage de son espace tout en bénéficiant de flexibilité et de prestations exceptionnelles en termes de technologie, de matériaux et d'aménagement avec services intégrés ; le tout dans un environnement de travail moderne et dynamique.

En portant son attention sur l'utilisateur, HRO réalise des projets adaptés à la demande, la clef du meilleur retour sur investissement possible.



SCENEO - BEZONS - 11 000 M²
NIELSEN, REGUS



PORTES DE LA DÉFENSE - COLOMBES - 43 000 M²
EDF, ORACLE, SHELL, BIOGARAN, UNISYS



CITYGATE - FRANCFORT - 22 000 M²



TOUR EUROPLAZA - LA DÉFENSE - 48 000 M²
CAP GEMINI, GALDERMA, GE MONEY BANK, IBM, INTERSYSTEMS, LEXMARK, LUCENT, PRIMAGAZ, STHREE, STORA ENSO, VISTEON, YXIME



DÉFENSE OUEST - COLOMBES - 54 300 M²
ARKEMA, MAPA SPONTEX, OBERTHUR, PEPSICO, TE-TRA-PAK ET UCB



RIVER OUEST - BEZONS - 64 300 M²
ATOS, EMC2, SOPHOS, DELL



NOUVELLE SEINE - BEZONS - 60 000 M²
COM'UNITY (35 000 M²) - U'MAN (25 000 M²)



DÉFENSE PLAZA - LA DÉFENSE - 32 000 M²
EDS, GE CAPITAL EQUIPMENT, DUPONT DE NEMOURS, SAP, STATE STREET BANK, TIBCO, PHILIP MORRIS



EUROSQUARE 2 - SAINT-OUEN - 17 500 M²
NOKIA SIEMENS



RIVES DE BERCY - CHARENTON - 32 000 M²
CRÉDIT FONCIER



EUROTRIUM - SAINT-OUEN - 32 800 M²
BNP-PARIBAS, GAZ DE FRANCE, LEVER ELIDA FABERGÉ, LOWENDALMASAI



LE MAGNUM - LEVALLOIS - 10 500 M²
L'ORÉAL



RIVE DÉFENSE - NANTERRE - 47 000 M²
SFR, COFACE



RIVES DE PARIS - PARIS 14^E - 20 500 M²
PFIZER



EUROSQUARE 1 - SAINT-OUEN - 15 400 M²
GAZ DE FRANCE



JUNGHOF PLAZA - FRANCFORT - 32 500 M²
CRÉDIT SUISSE FIRST BOSTON, JP MORGAN CHASE



ARCS DE SEINE - BOULOGNE - 45 000 M²
BOURSORAMA, CANAL PLUS, HEWLETT PACKARD, HUAWEI TECHNOLOGIES



RIVER PLAZA - ASNIÈRES - 26 750 M²
FUJITSU, LESIEUR, L'ORÉAL, PEOPLE & BABY, TNT



VICTORIA PLAZA - LONDRES - 21 740 M²
THE TELEGRAPH GROUP





HRO

CONTRACTANT GÉNÉRAL



ARCHITECTE



ARCHITECTE D'INTÉRIEUR



ALBERTO PINTO

ARCHITECTE PAYSAGISTE



COMMERCIALISATION

