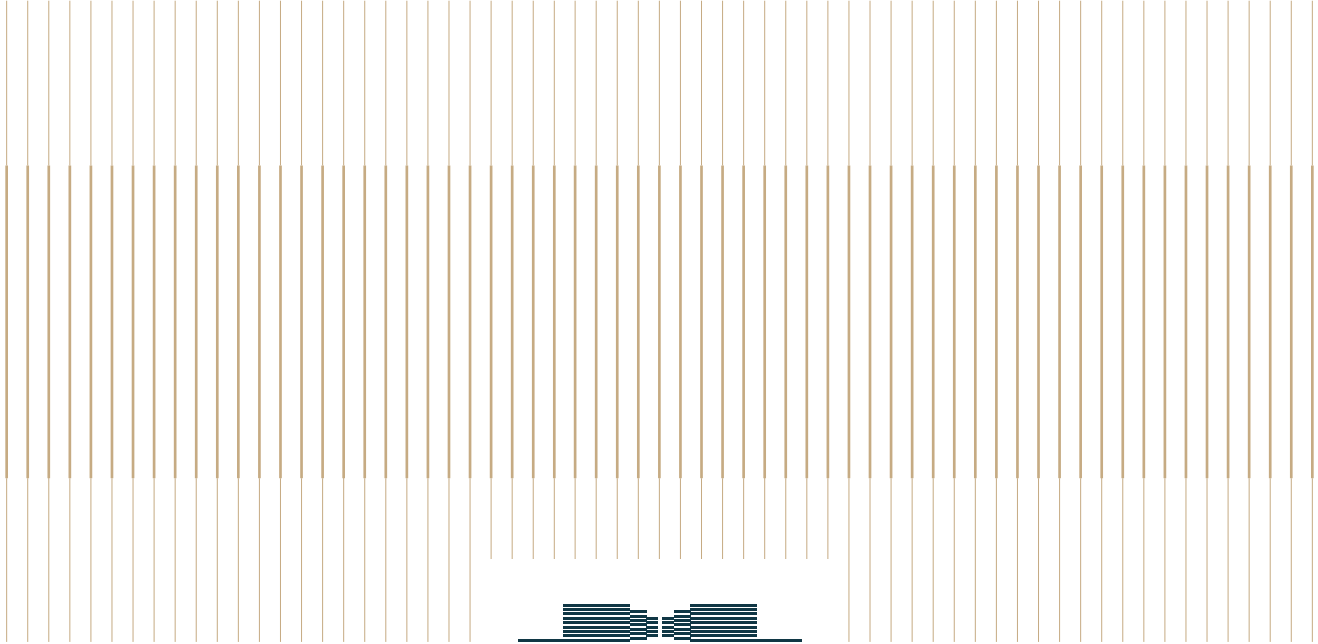
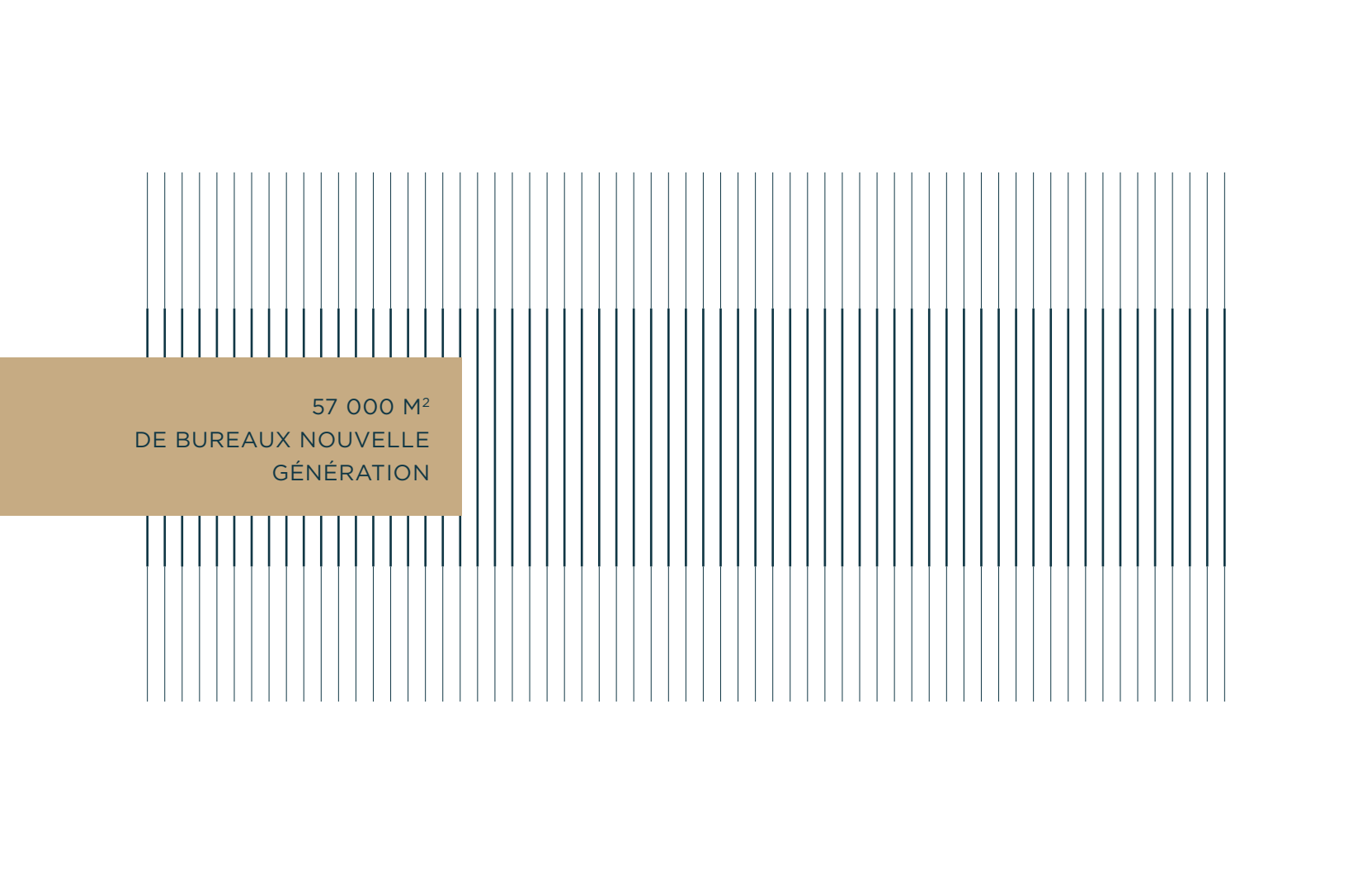




SYMBIOSE

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.

1,6 ha

de parc paysagé clos

3 200 m²

de plateaux flexibles

Lignes

4 2021

15 2025

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.

4 280

personnes

1x28 000 m²

1x29 000 m²

en 2 immeubles indépendants

57 000 m²

de bureaux et services





SYMBIOSE
HARMONIOUS WORKPLACE



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.

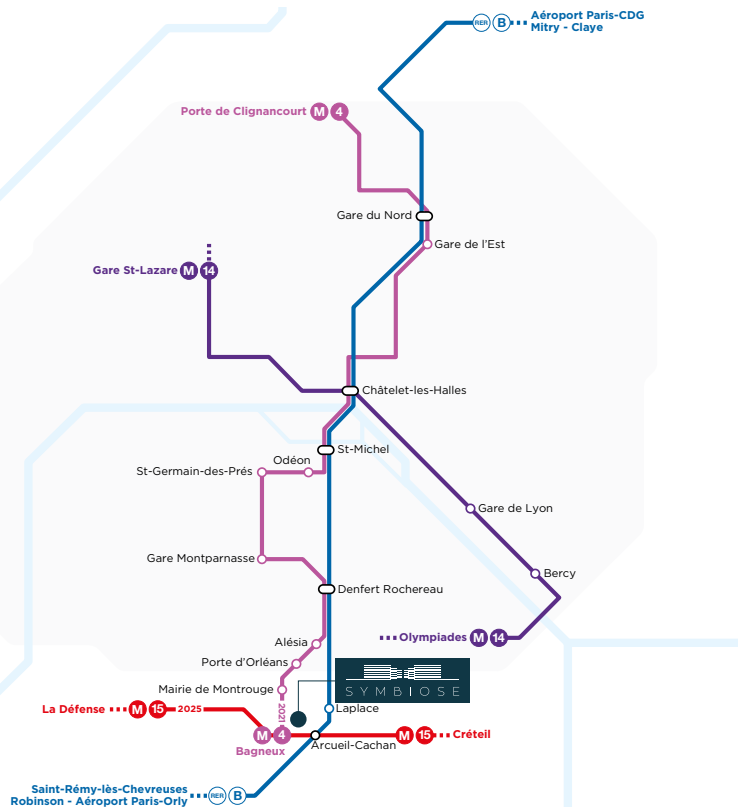
Une forte visibilité le long de la D920
à Bagneux, commune du Grand Paris.

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.

SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE



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).

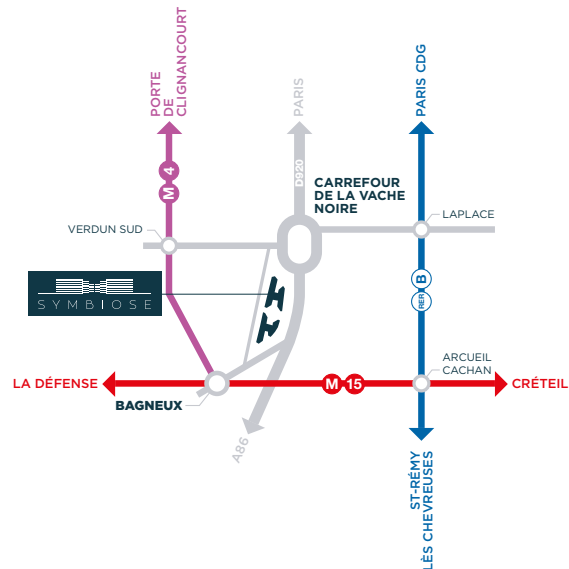
Le RER B Laplace à 700 m desservant directement les aéroports de Paris-Orly, de Paris CDG ou encore la gare du Nord.

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)



SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

RÉSONANCE
NÉOPOST

NETWORK 2

NETWORK 1
MONDADORI

RÉSIDENTIE
JEUNES ACTIFS

AMPLIFON

AXEO
SGS
ECOLAB
ARAMISAUTO
SPATIAL
KUEHNE+
NAGEL
BRAND
LOYALTY



ORANGE



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.

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
AIR LIQUIDE
APRI IONIS /
HUMANIS
ASN
AUDIENS
AXA ASSISTANCE
BABYLISS
BAYARD PRESS
CACEIS
CAISSE DES
DÉPÔTS
CHANTELLE
CHOREGIE
CHRONOPOST
COLT
COMPASS

CPAM
CRÉDIT AGRICOLE
CROIX ROUGE
DBC TECHNOLOGIE
DCNS
EDF
FRANCE LOISIRS
HACHETTE
INSEE
INTERMARCHÉ
IPSOS
LA MONDIALE
LCL
MONDADORI
MSA
MUTEX
NEOPOST

NORISKO DEKRA
OCCAR
ORANGE
ORANO - EDF
PFIZER
SANOFI
SIEMENS
SPIE
COMMUNICATION
SOFRES
ST MICROELECTRIC
SUNGARD
TDF
UNEO

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

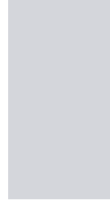
DARTY
MICROMANIA
GO SPORT
COURIR
BOUYGUES
TELECOM
SFR
LA GRANDE
RÉCRÉ
PHOTOMATON



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





Visibilité
et architecture
remarquable



SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

7 000 m²
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 000m² 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

SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

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.

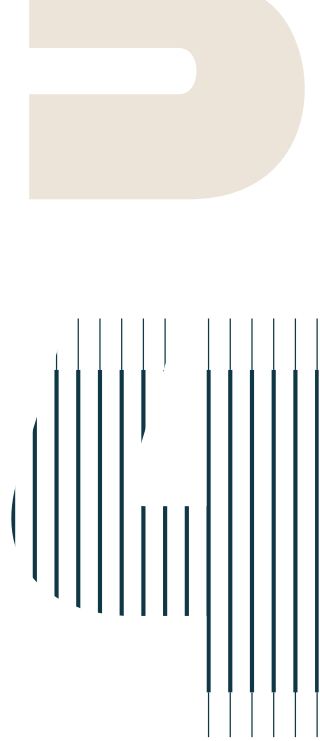












SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

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.





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.
- Éclairage 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 moquetés.
- 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/secours.
- 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.



SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

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



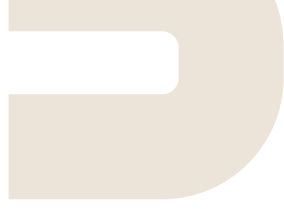
Convivialité
garantie



Consommations
raisonnées



Connectivité
optimisée



SYMBIOSE

HARMONIOUS WORKPLACE

Symbiose 1 Immeuble sud

ÉTAGE	CAPACITAIRE	BUREAUX	RIE ET CAFÉTÉRIA	CLUB ET AUDITORIUM	FITNESS	BOUTIQUE	VÉLOS	HALL - PCS - PC	ARCHIVES	TOTAL
7	260 pers	2 644	231	104	46	5	70	183	-	3 283
6	260 pers	2 827	247	112	49	5	75	196	-	3 511
5	300 pers	3 197	279	126	55	6	85	222	-	3 970
4	300 pers	3 197	279	126	55	6	85	222	-	3 970
3	300 pers	3 197	279	126	55	6	85	222	-	3 970
2	300 pers	3 197	279	126	55	6	85	222	-	3 970
1	280 pers	3 110	272	123	54	5	83	215	-	3 862
RdC Haut	100 pers	889	78	35	15	2	24	60	-	1 103
S/Sols	-	-	-	-	-	-	-	-	402	402
Total	2 100 pers	22 258	1 944	878	384	41	592	1 542	402	28 041

Symbiose 2 Immeuble nord

ÉTAGE	CAPACITAIRE	BUREAUX	RIE ET CAFÉTÉRIA	CLUB ET AUDITORIUM	FITNESS	BOUTIQUE	VÉLOS	HALL - PCS - PC	ARCHIVES	TOTAL
7	240 pers	2 635	219	78	37	5	65	196	-	3 235
6	270 pers	2 887	240	85	40	6	72	214	-	3 544
5	300 pers	3 238	269	95	45	6	80	241	-	3 974
4	300 pers	3 239	269	96	45	6	80	242	-	3 977
3	300 pers	3 239	269	96	45	6	80	242	-	3 977
2	300 pers	3 239	269	96	45	6	80	242	-	3 977
1	290 pers	3 173	264	93	45	6	79	236	-	3 896
RdC Haut	180 pers	1 655	138	49	23	3	41	123	-	2 032
S/Sols	-	-	-	-	-	-	-	-	353	353
Total	2 180 pers	23 305	1 937	688	325	44	577	1 736	353	28 965

Symbiose 1 et 2

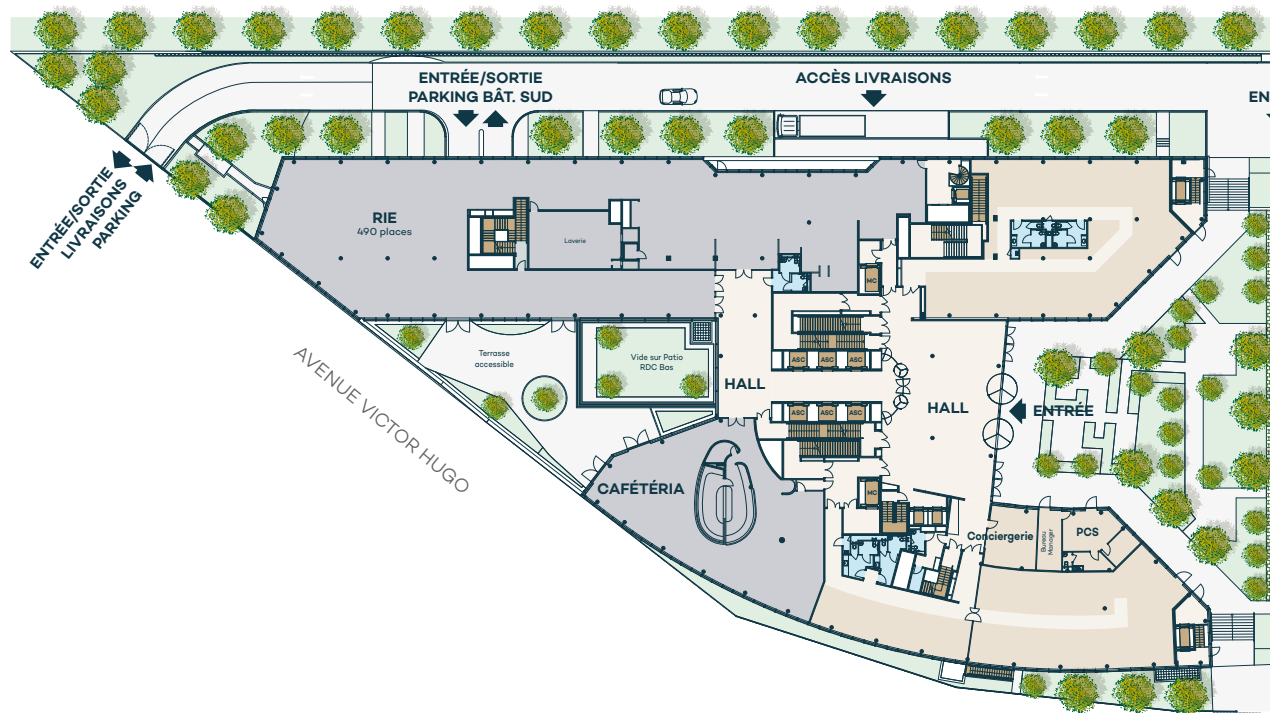
	SYMBIOSE 1 (SUD)	SYMBIOSE 2 (NORD)	TOTAL CAMPUS
Capacitaire	2 100 pers.	2 180 pers.	4 280 pers.
Bureaux	22 258	23 305	45 563
Les services dédiés dans chaque immeuble :			
RIES et cafétérias	1 944	1 937	3 881
Salons clubs et auditoriums	878	688	1 566
Fitness	384	325	709
Boutiques / Conciergeries	41	44	85
Vélos	592	577	1 169
Halls, parties communes	1 542	1 736	3 278
Archives	402	353	755
Total	28 041	28 965	57 006
Parkings :			
Voitures*	461	470	931 places dont 20 PMR
Motos	84	78	162 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

SYMBIOSE

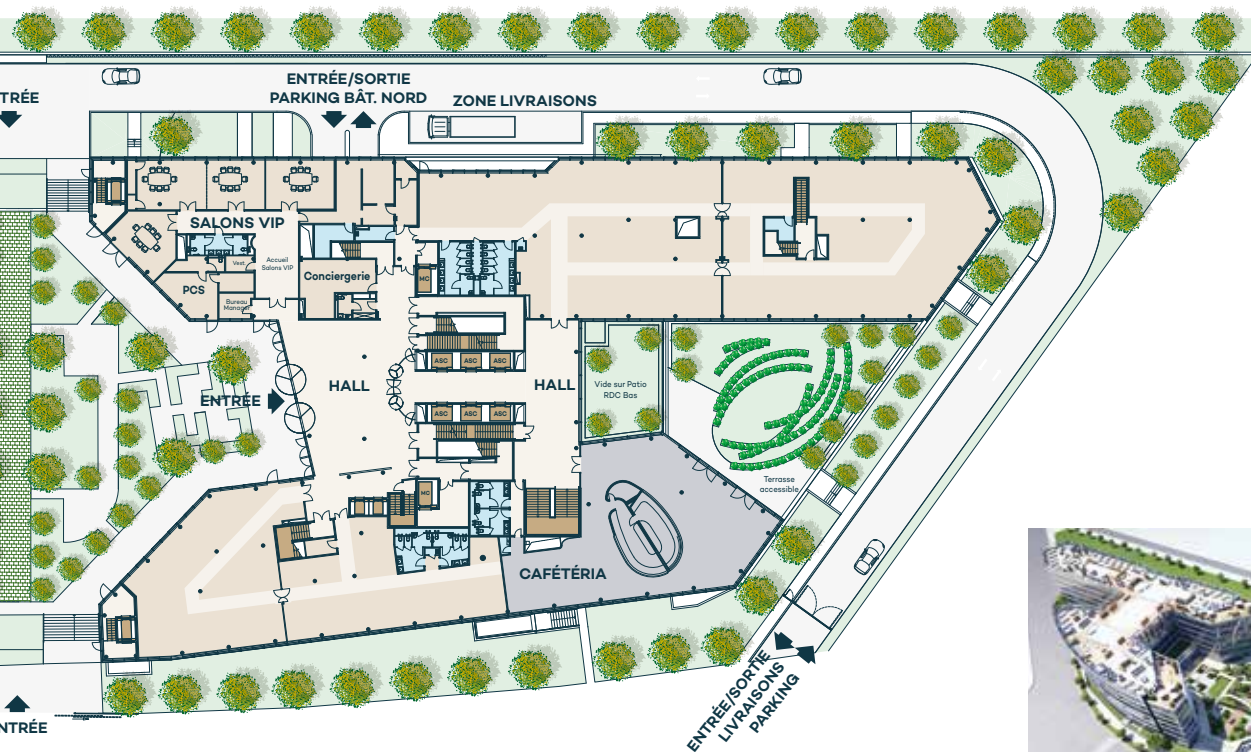
HARMONIOUS WORKPLACE



Rez-de-chaussée haut

0 2 4 6 8 10 m



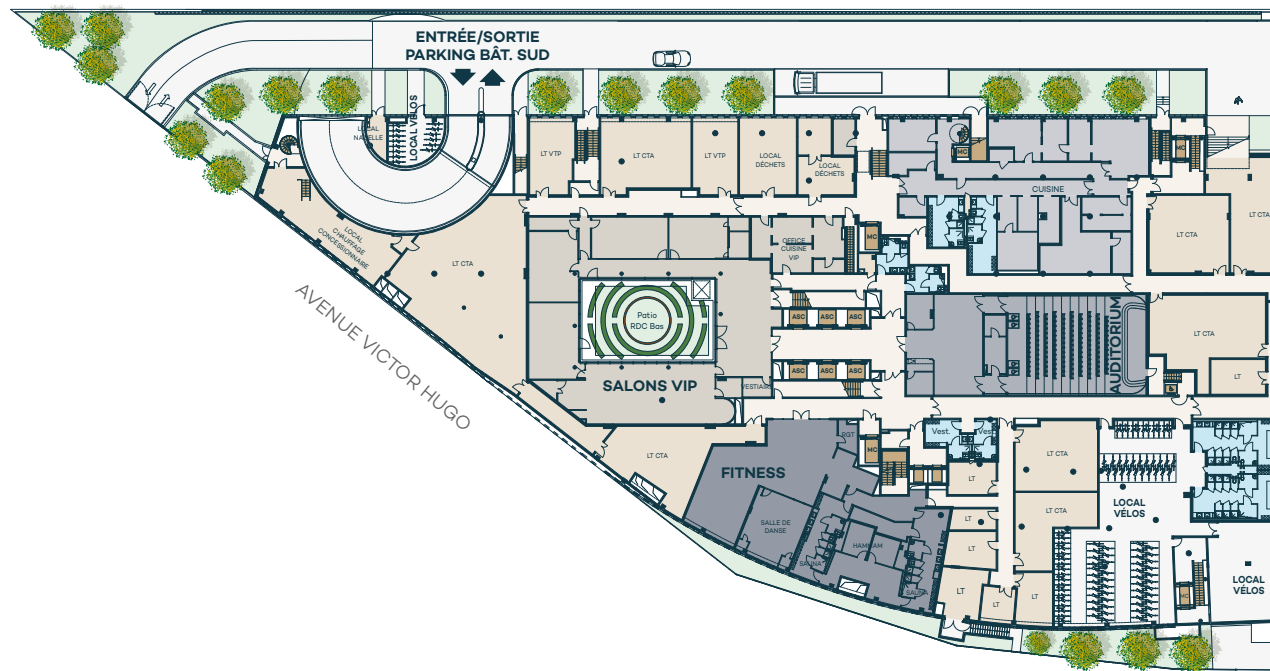


ISTIDE BRIAND



SYMBIOSE

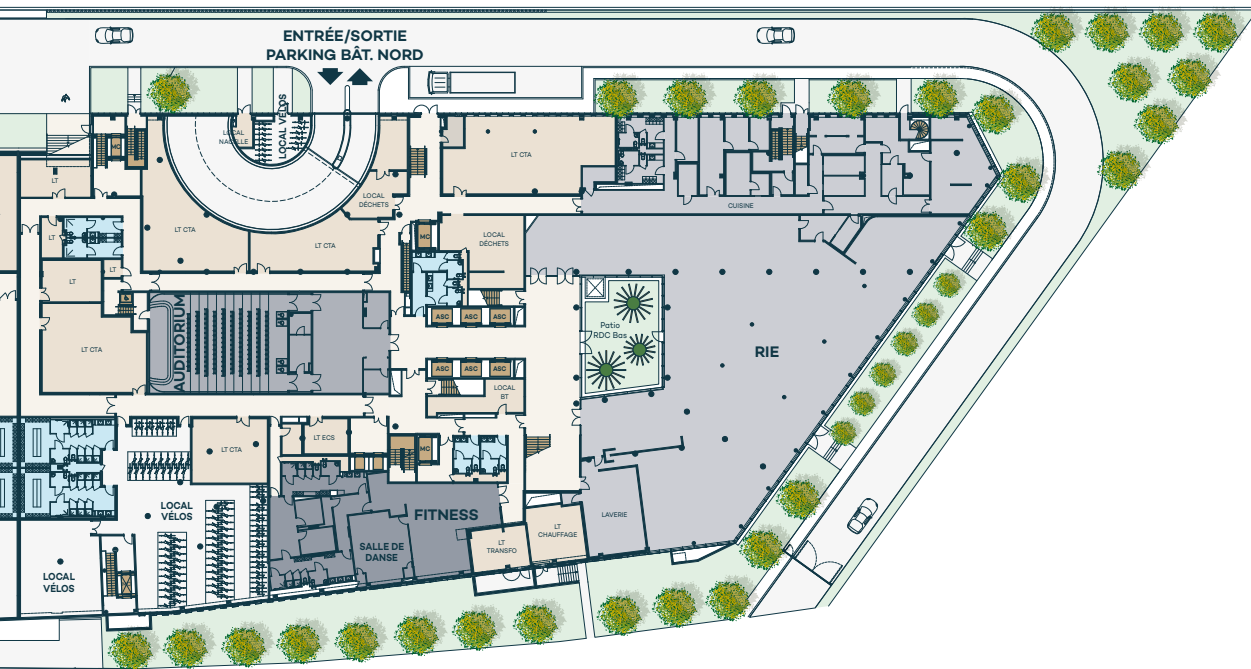
HARMONIOUS WORKPLACE

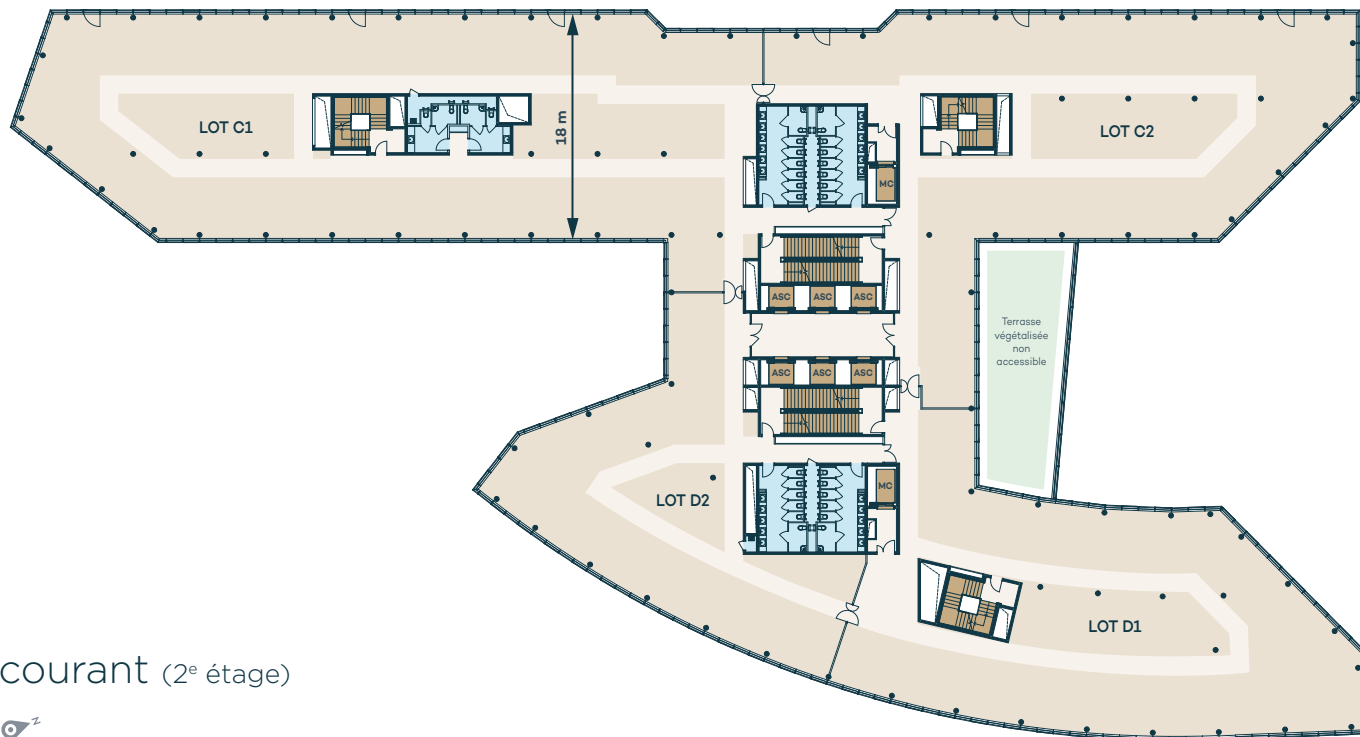


Rez-de-chaussée bas



AVENUE AP

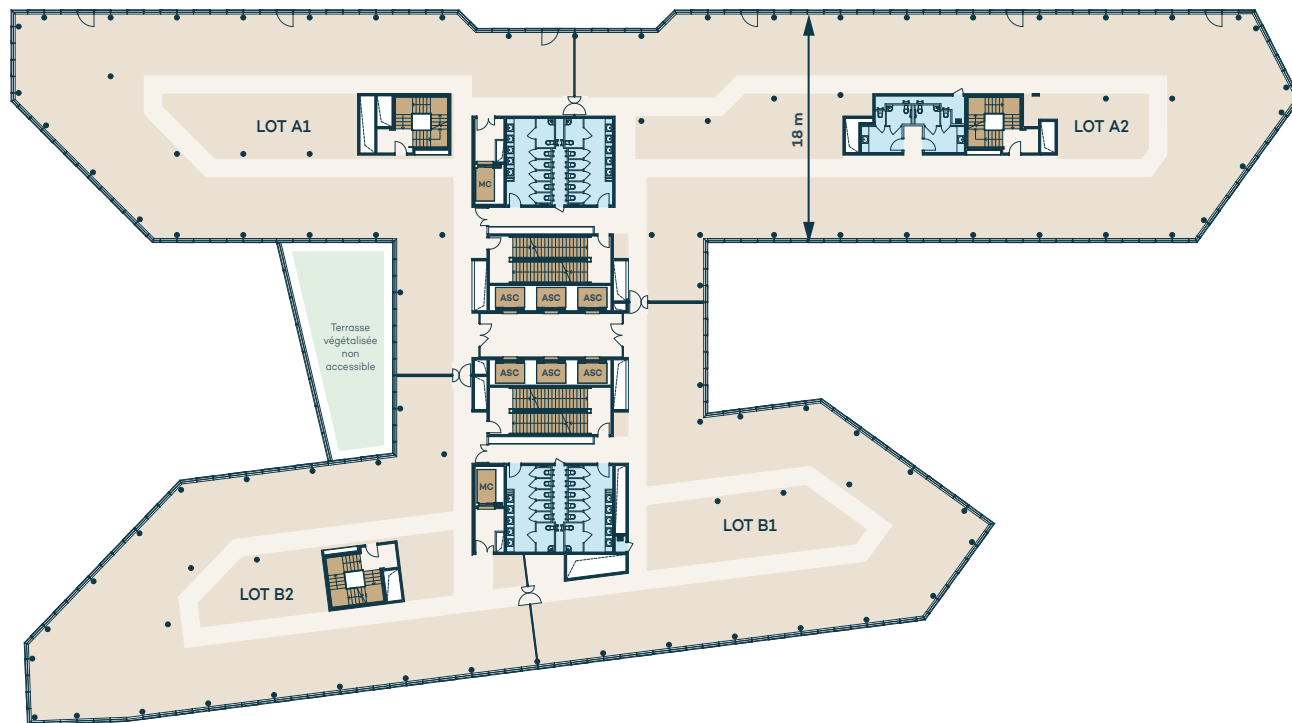


Étage courant (2^e étage)

0 2 4 6 8 10 m

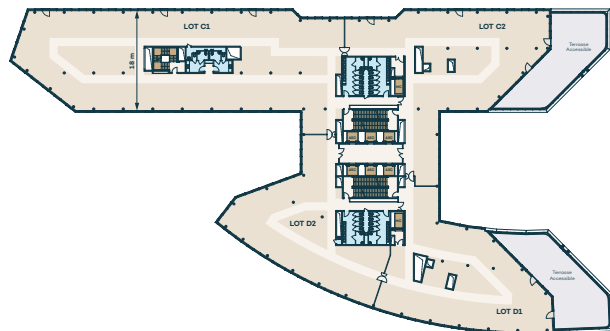


Symbiose 2 : 3 239 m²

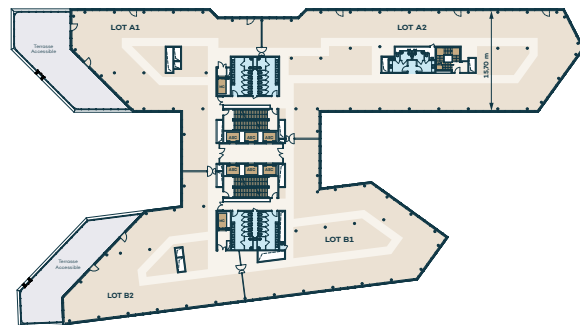


6^e étage - 6 765 m²

Symbiose 1 : 2 827 m²

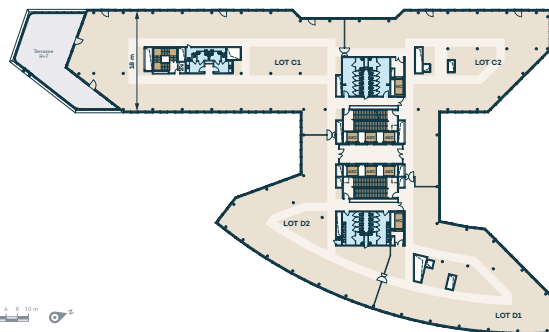


Symbiose 2 : 2 887 m²

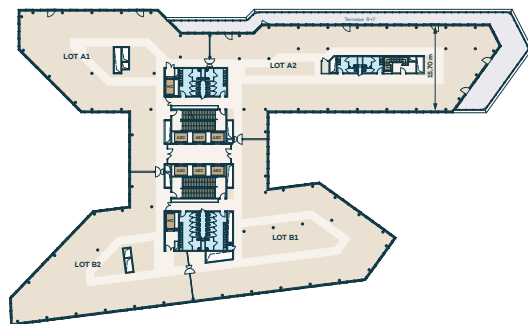


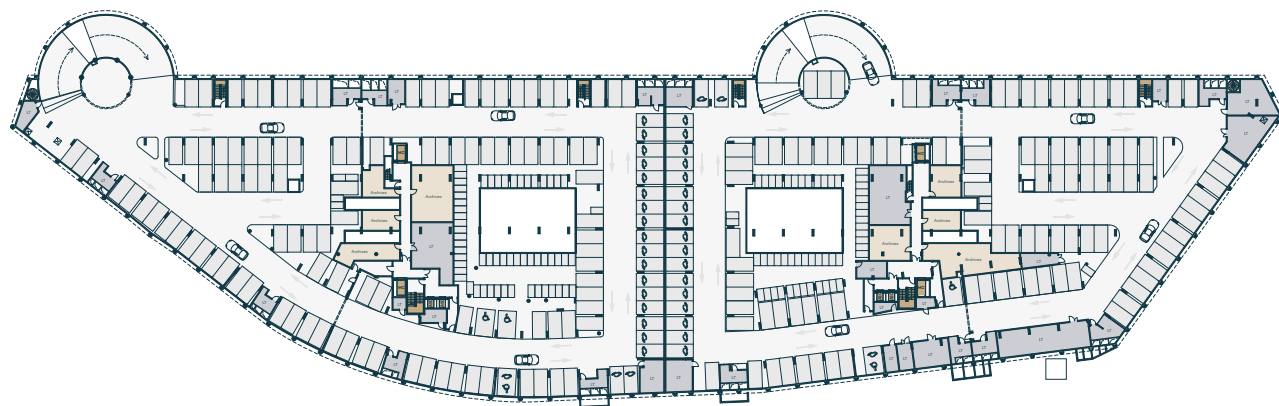
7^e étage - 6 265 m²

Symbiose 1 : 2 644 m²



Symbiose 2 : 2 635 m²





1^{er} sous-sol







HRO

CONTRACTANT GÉNÉRAL



ARCHITECTE



ARCHITECTE D'INTÉRIEUR



ARCHITECTE PAYSAGISTE



COMMERCIALISATION

