



FEELINGS

Nouvelles **connexions**
Nouvelles **aspirations...**



52 avenue Aristide Briand
Bagneux (Hauts-de-Seine)



13 600 m² de bureaux et services au cœur d'espaces verts,

Des plateaux de **1 800 m²** optimisés alliant confort et flexibilité,

Une capacité d'accueil de **1245 personnes**,

Toutes les prestations 2.0 d'**Hemisphere Smart Services** (H2S) pour un quotidien facilité et des charges maîtrisées.

2 700 m² de jardins et terrasses accessibles pour évoluer en extérieur,

Une **double certification environnementale** ainsi qu'un **label de connectivité** pour objectifs,

Un ensemble signé **ORY Architecture**,

Une **adresse hybride** dans les Hauts-de-Seine conjugant dynamisme urbain et vitalité économique,

La composante tertiaire d'un **Éco-quartier du Grand Paris**,

Entre la porte d'Orléans et l'A86, des **accès rapides** en deux-roues et voiture,

Une station de **métro** et une ligne **RER** accessibles à pied irriguant Paris du Sud au Nord

La mise en service en 2025, d'une **ligne du Grand Paris Express** facilitant l'accès aux aéroports et aux centres d'affaires,

Des espaces **disponibles** dès l'été **2023**.



Passeport **Excellent**

BREEAM®

Niveau **Very Good**



FEELINGS

FEELINGS

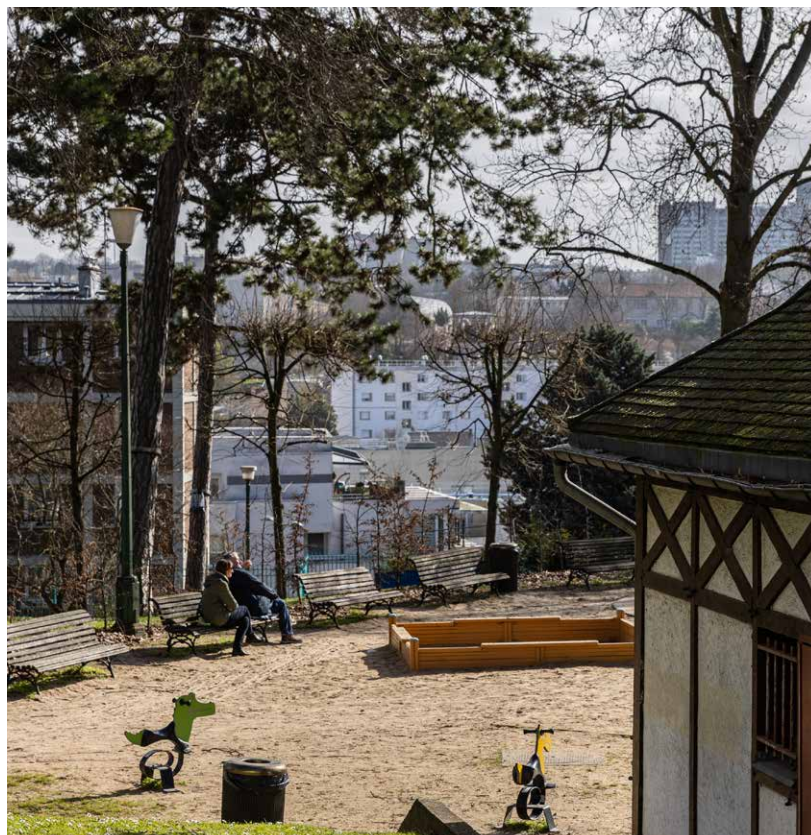
F E E L I N G S C I T A D I N S

Un îlot de verdure préservé...





48
hectares
d'espaces verts



Bagneux

UN
SENTIMENT
D'URBANITÉ

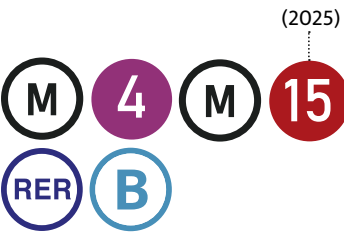


*FEELINGS s'élève
dans un quartier mixte
et en profond renouvellement
qui accueille harmonieusement
programmes résidentiels
et tertiaires.*

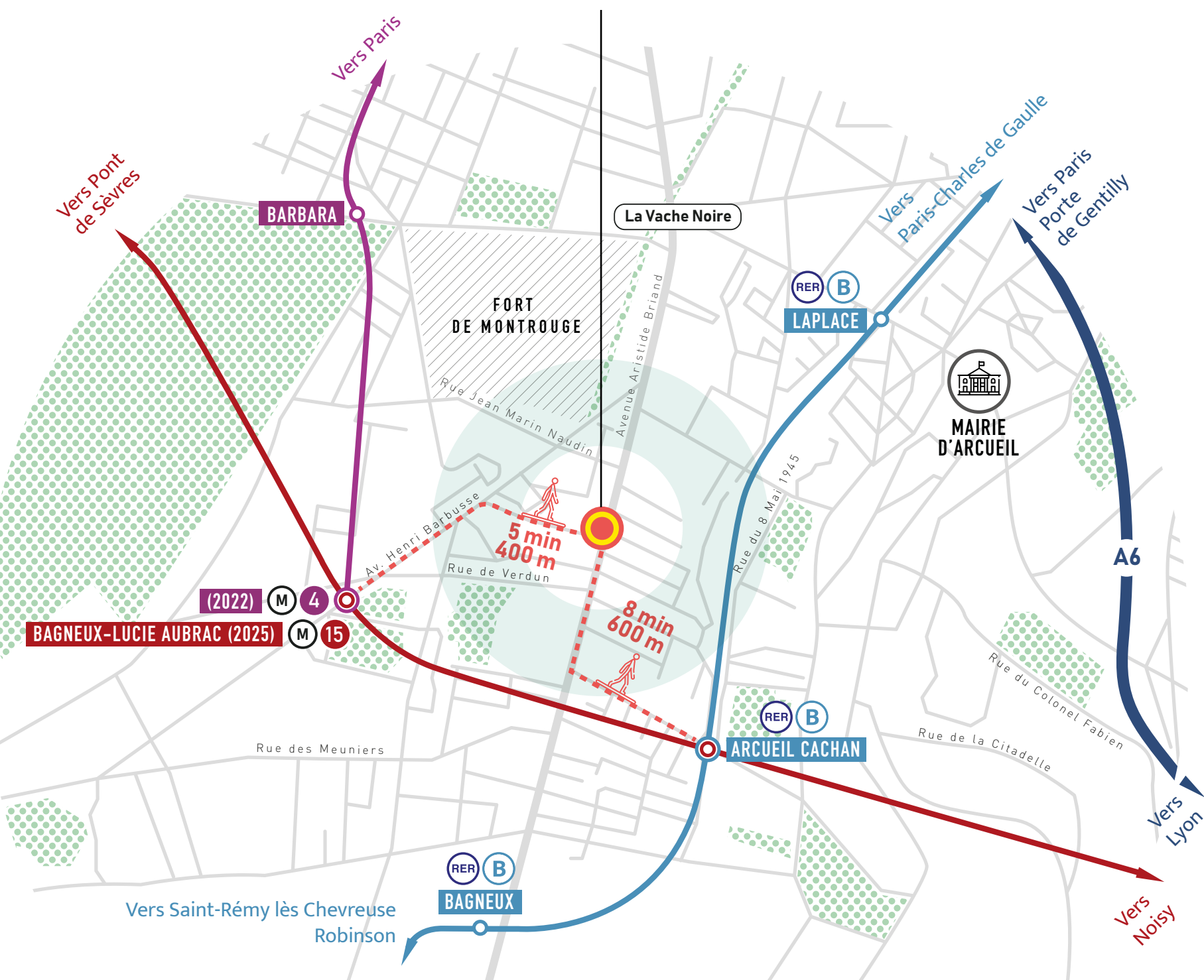


Bagneux est une ville alto-séquanaise à l'histoire économique riche. De ses signes, jusqu'à la fin du XIX^e siècle, elle s'est distinguée par ses carrières qui ont alimenté la construction d'édifices tels que Le Louvre, Le pont des Invalides ou l'Arc de triomphe de l'Etoile.

BAGNEUX, EMBLÈME DU GRAND PARIS



FEELINGS



UNE VOLONTÉ ÉCO-MOBILE

FEELINGS s'élève à **400 mètres à pied** de la nouvelle station « Bagneux-Lucie-Aubrac » (ligne n°4). Cette gare sera desservie, dès 2025, par la ligne 15, prochaine connexion des transports en commun franciliens qui intègre Bagneux au sein des villes de la première couronne parisienne accueillant le Grand Paris Express.

La localisation de FEELINGS sur l'axe reliant en transport individuels, la porte d'Orléans à l'A86, facilite ainsi les déplacements individuels vers Paris et en Ile-de-France.



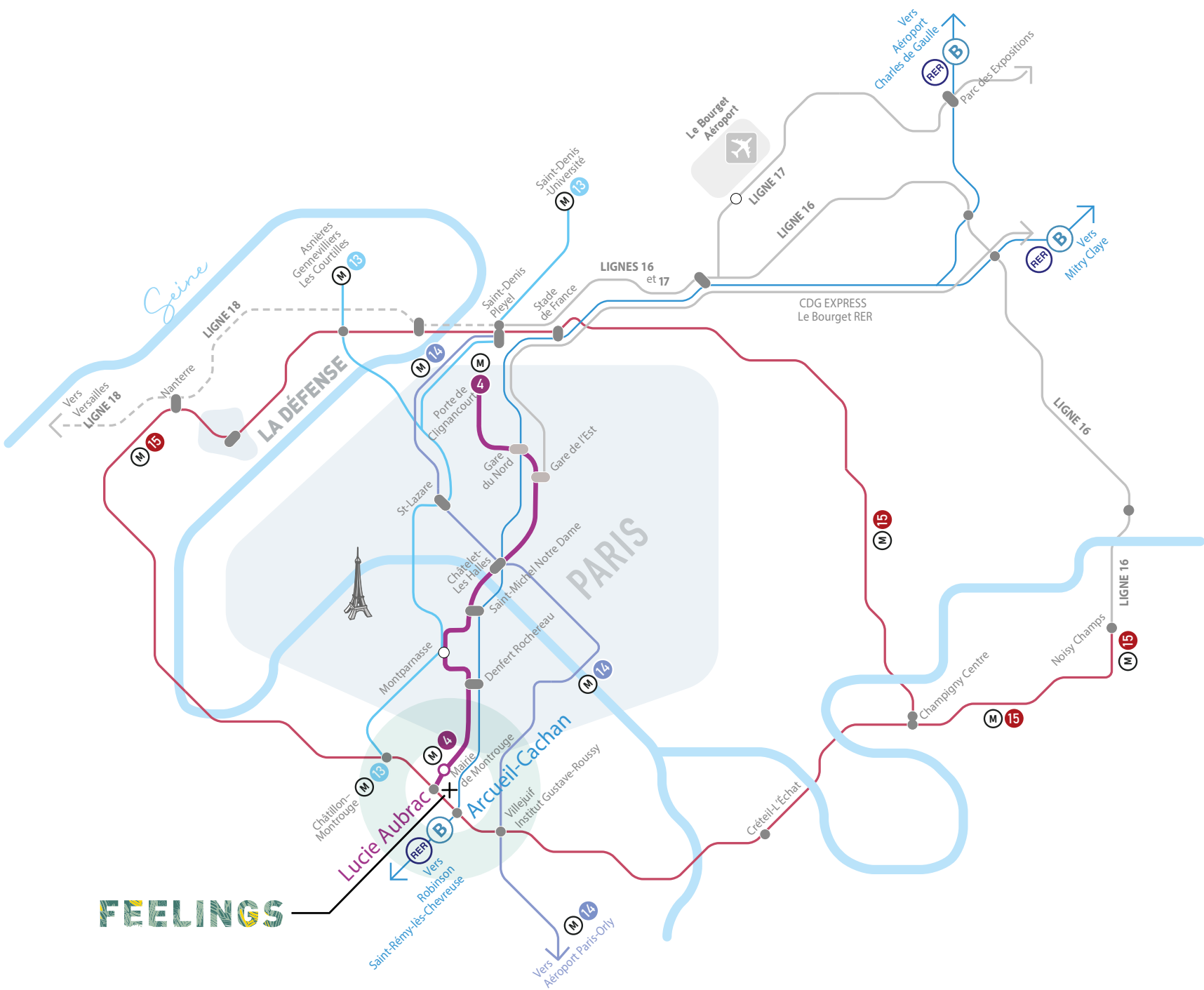
- Pont de Sèvres : 9 min
- Aéroport Paris-Orly : 15 min
(lignes 15 puis 14 via Villejuif)
- Créteil-l'Échat : 16 min
- La Défense : 16 min
- Saint Lazare : 16 min
- Saint-Denis Pleyel : 34 min

Source : Grand Paris

Avec correspondance :

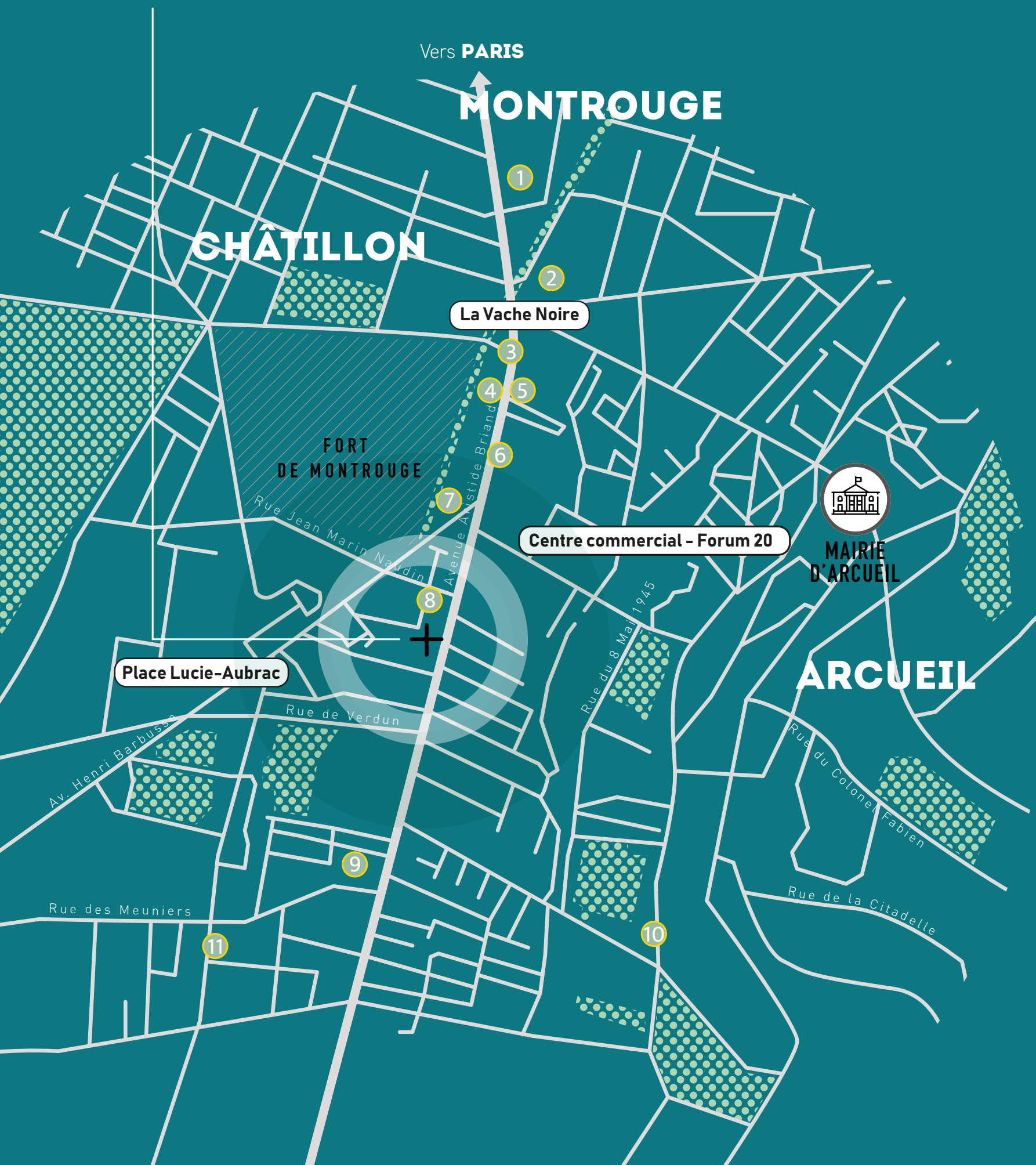
- Porte d'Orléans : 16 min
- Montparnasse : 20 min
- Châtelet les Halles : 22 min
- Gare du Nord : 25 min
- Saint Lazare : 25 min
- Gare de Lyon : 18 min
- Paris-Orly : 15 min
- La Défense : 24 min
- Paris-Charles de Gaulle : 57 min

Source : RATP



FEELINGS

BABYLISS	1
ORANGE	2
ARAMISAUTO / KUEHNE+NAGEL	3
AMPLIFON	4
VILLAGE ORANGE	5
AIR LIQUIDE	6
MONDADORI	7
NEOPOST	8
SONOVISION	9
CHANTELLE	10
BARBANEL / RATP / DVB TECHNOLOGIES	11



FEELINGS

Nouvelles connexions / Nouvelles aspirations



Engagée pour soutenir le développement économique, Bagneux accorde des mesures d'accompagnement pour les entreprises : un accès à Internet en haut débit et une redevance pour la création de bureaux plus attractive.

UNE IMPRESSION PLÉBISCITÉE



A la croisée de grands axes routiers et ferroviaires, le sud de Paris est un pôle économique majeur. Il accueille un grand nombre d'entreprises issues de filières à forte valeur ajoutée, des pôles industriels, scientifiques et de recherches, ou d'universités tels que : Air Liquide, Coca-Cola, Crédit Agricole, DBV Technologies, Endered, Hachette Livre, Lafarge, Mondelez, RATP...

Un pôle tertiaire de plus de
300 000 M²

1 831
entreprises

200 000 M²
de bureaux et de commerces

UNE CONSCIENCE LONG TERME

Pensé dans le cadre de l'arrivée des nouveaux **métros 4 et 15** au nord de Bagneux, l'**Eco-Quartier Victor Hugo** a été imaginé pour procurer un cadre de vie respectueux de l'environnement à ses habitants et aux collaborateurs des entreprises implantées.

Ce nouveau quartier, responsable et écologique se révèle riche en commerces, équipements et espaces publics grâce à l'impulsion de la **SADEV 94**, l'aménageur des lieux. Au cœur de ce nouveau pôle de vie, la place Lucie-Aubrac, a été aménagée comme une destination attractive pour ses habitants.

Les profonds travaux de réaménagement sont d'ores et déjà engagés. Ils s'inscrivent dans une démarche de **transition écologique**, tant dans la conception des bâtiments que dans l'usage des espaces publics.

Souhaitant aussi accorder une réelle place à la nature, l'**Eco-quartier Victor Hugo** donnera vie à des espaces naturels fleuris et portera une attention particulière à la biodiversité. C'est dans ce nouveau cadre que s'élèvera **FEELINGS**.



1

îlot-gares

87

parcelles de jardins partagés

8,5

hectares d'espaces verts aménagés

140

emplacements de stationnement vélos + 30 Vélib

16

hectares pour les 7 parcs de la colline des Mathurins

1

école-parc

1

vaste réseau de géothermie

500

places de stationnements souterrains

“
Au cœur de la cité scientifique
de la Bièvre, Bagneux affirme
son projet de bâtir
une ville dynamique, attractive
économiquement, solidaire,
où il fait bon vivre”
”

Marie-Hélène Amiable,
Maire de Bagneux,
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine.

La **qualité de vie très prisée** des Hauts-de-Seine

La dynamique du Sud parisien au cœur de la Vallée scientifique de la Bièvre

100 000 m² de commerces et services

De nombreux projets immobiliers

Des logements, des bureaux, des commerces, de nouveaux espaces publics.

FEELINGS



1 Éco-Parc Niki de Saint-Phalle

2 60 000 M²
de commerces entre 2023 et 2028

Îlot Gare :
1 pôle médical
1 Auchan
1 boulangerie artisanale

Alimentaire et proximité *
Épicerie
Caviste
Traiteur
Chocolatier
Pharmacie
Fleuriste
Magasin Bio

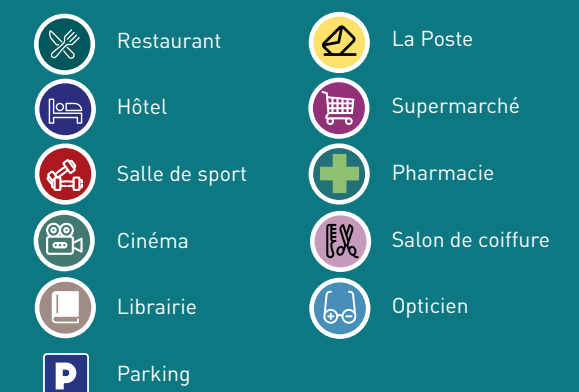
2 crèches
1 gymnase

Restauration *
Restaurant
Brasserie
Bar
Café
Salon de thé

et autres activités... *

* Sélection par appel à manifestation (mars - juin 2022)

Sources : Mairie de Bagneux





FEELINGS



FEELINGS QUOTIDIENS

”

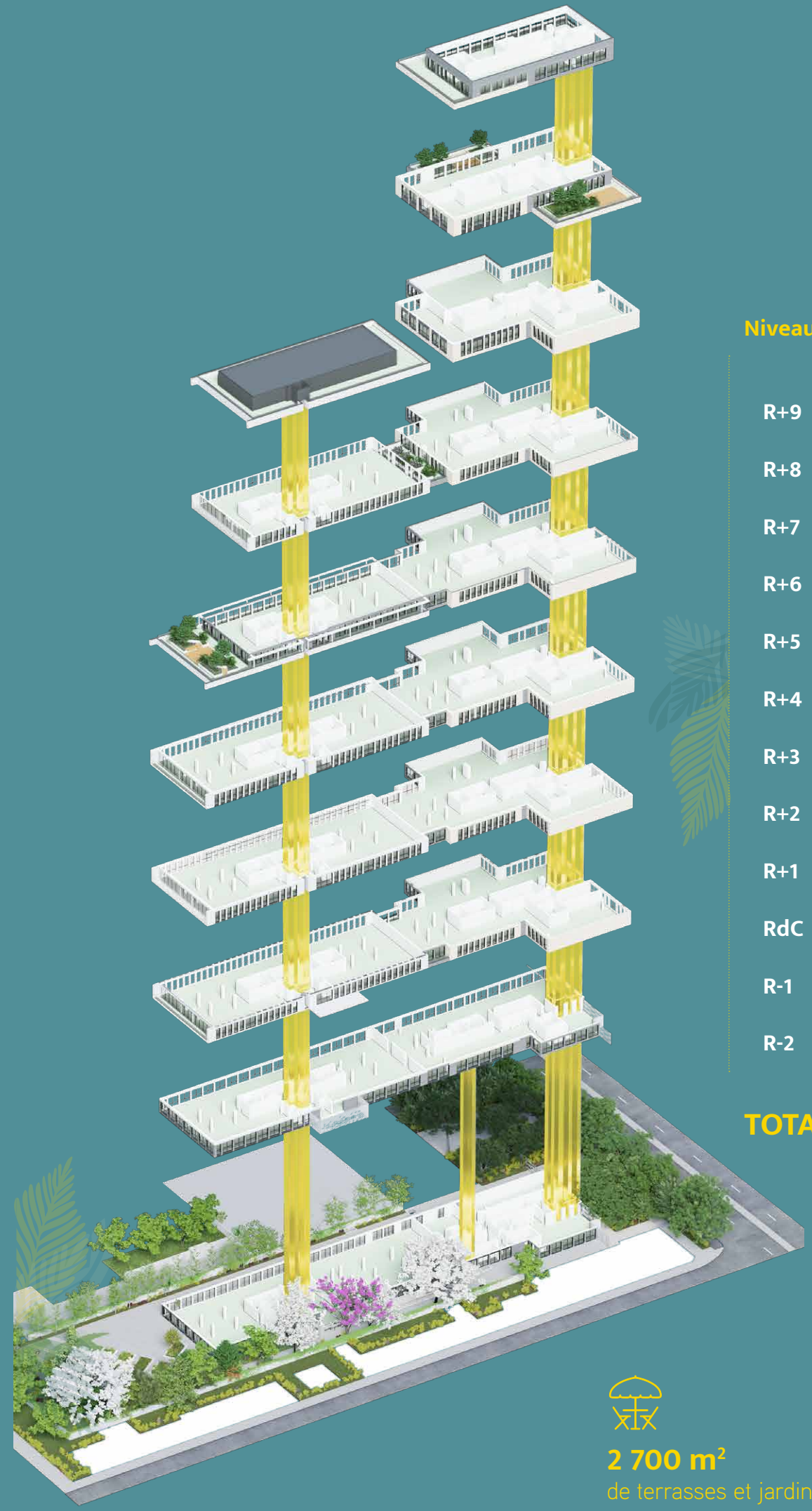
IT'S BOTH A DREAM AND FEELINGS

“

PROJET

Niveaux	Aile B
R+9	-
R+8	-
R+7	2 m ²
R+6	692 m ²
R+5	569 m ²
R+4	866 m ²
R+3	866 m ²
R+2	866 m ²
R+1	870 m ²
RdC	-
R-1	-
R-2	-

TOTAL 4 731 m²



Niveaux	Aile A	Services	Total
R+9	252 m ²	-	252 m ²
R+8	601 m ²	-	601 m ²
R+7	874 m ²	-	876 m ²
R+6	870 m ²	-	1 562 m ²
R+5	957 m ²	-	1 526 m ²
R+4	945 m ²	-	1 811 m ²
R+3	941 m ²	-	1 807 m ²
R+2	941 m ²	-	1 807 m ²
R+1	719 m ²	-	1 590 m ²
RdC	-	1 398 m ²	1 398 m ²
R-1	-	357 m ²	357 m ²
R-2	69 m ²	-	69 m ²

TOTAL 7 169 m² 1 755 m² 13 655 m²


2 700 m²
de terrasses et jardins

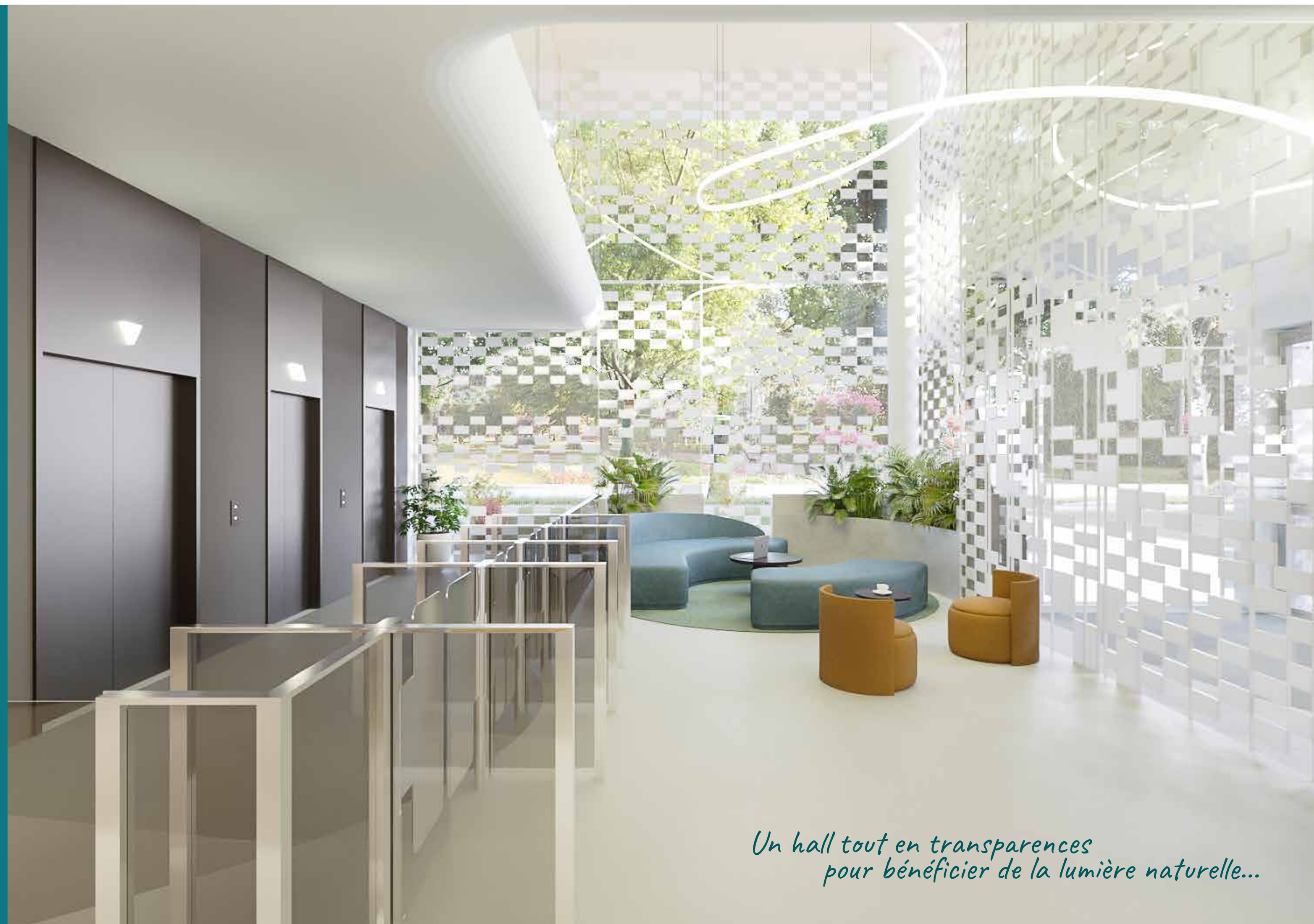

152
places de parking


Une capacité de
1 245 personnes

FEELINGS / Hall **A**



- 6,20 m de hauteur sous plafond
et 2,70 m sous mezzanine



*Un hall tout en transparences
pour bénéficier de la lumière naturelle...*

FEELINGS / Hall **A**



- 6,20 m de hauteur sous plafond
et 2,70 m sous mezzanine



*Un design intérieur apaisant
pour plus de sérénité...*

FEELINGS / Hall **B**



- 5,70 m de hauteur sous plafond
et 2,70 m sous mezzanine

2 halls sécurisés...



*Un vitrage généreux permettant de profiter
de la nature alentour...*

FEELINGS QUOTIDIENS



UN CONFORT INÉDIT H2S :

Pour une expérience utilisateur optimale et assurer aux usagers de FEELINGS une réelle qualité de vie au travail, l'immeuble intègre toutes les prestations de services : **Hemisphere Smart Services (H2S)**.

Les usagers de FEELINGS auront à leur disposition une vaste offre de **services 2.0**, pensées pour leur bien-être et sans augmentation de charges ou de parties communes :

Des espaces communs **flexibles** et **collaboratifs** animés par un **community manager**, qui empruntent à l'hôtellerie ses codes et ses valeurs,

une **smart App** dédiée à la gestion du quotidien avec une **conciergerie** dématérialisée, garantissant un gain de temps considérable,

un **work café**, pour une sensation de dépaysement au quotidien,

un **restaurant inter-entreprises** transformable en **auditorium** ou en **espace co-working** en dehors des horaires de restauration, disposant d'une offre clé-en-main pour être privatisé,

une offre de **restauration 2.0** avec service à table.

une **zone fitness** de haut standing pour faciliter les pauses sportives en journée,

des **jardins** et **terrasses** extérieurs connectés, pour autoriser une certaine mobilité des espaces de travail.



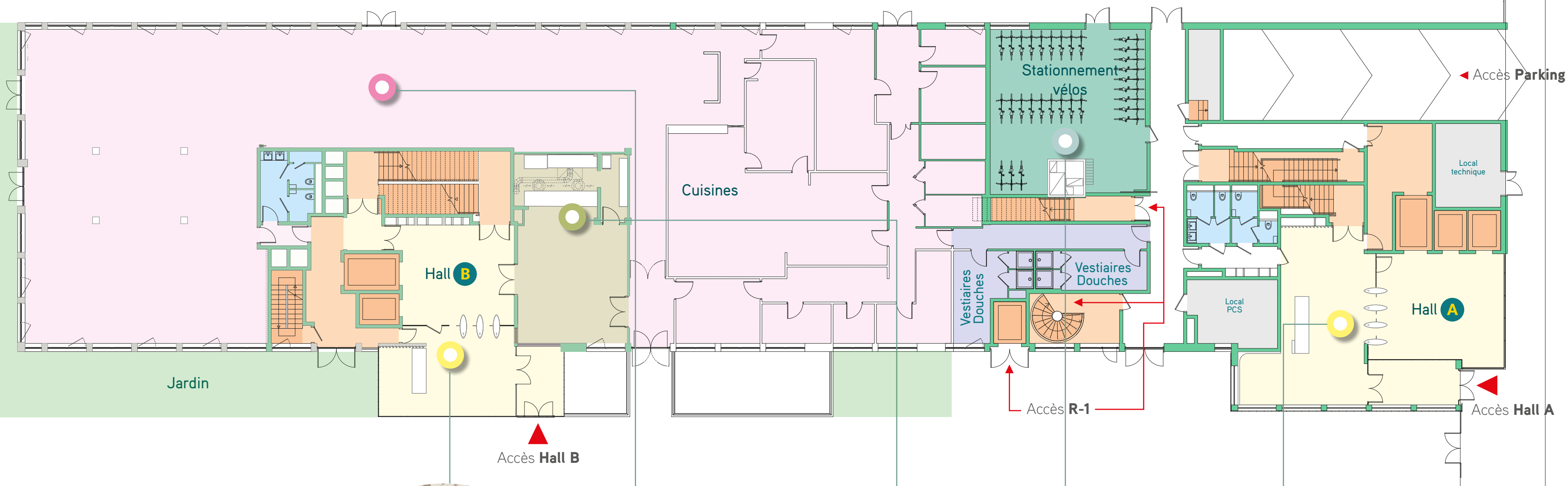
RDC

1 398 M²



Restaurant / Cafétéria / Salle à manger :
634 convives

FEELINGS



Hall **B**



RIE

Restaurant : **970 m²**
Cuisine : **330 m²**
Salle à manger : **540 m²**



Cafétéria
60 m²



Stationnement vélos
74 racks à vélo



Hall **A**



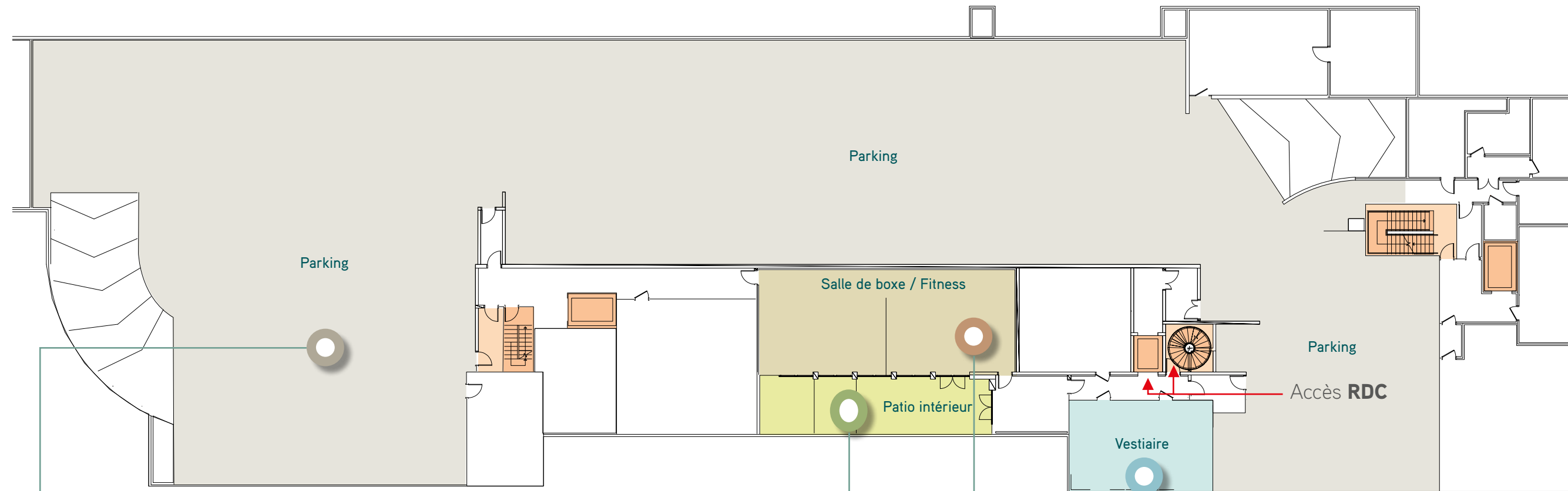


*Un espace de restauration
proposant différentes ambiances...*

R-1 357 M²



FEELINGS



Parking

152 places dont 30 places
avec bornes de recharge



Patio intérieur



Salle de boxe / Fitness
220 m²



Vestiaire



FEELINGS / Fitness



• 220 m² - 30 personnes





**WiredScore
GOLD**

**La certification Wired Score
niveau Gold pour ambition :**

La promotion d'une connectivité innovante
pour le confort des usagers,

Un immeuble constamment en évolution
s'adaptant aux dernières technologies numériques.



**L'obtention de la certification WiredScore
grâce à un système de notation internationale comprenant :**

Une connectivité ininterrompue même lors de difficultés
techniques ou liées à des catastrophes naturelles,

Un réseau mobile couvrant l'entièreté du bâtiment
de la terrasse au parking souterrain,

Une accessibilité au réseau garantissant une expérience
utilisateur fiable et de qualité,

Une infrastructure numérique pensée haut de gamme
pour évoluer avec les technologies de demain,

Un accès à la fibre optique avec des offres diversifiées
et compétitives pour répondre à chaque besoin.

UNE
TECHNOLOGIE
HAUT DE GAMME

FEELINGS / R+ 8

*Connecté à l'intérieur,
connecté à l'extérieur...*





FEELINGS



WiredScore
GOLD

BREEAM

Minor Very Good



Platinum Excellent

*A daily experience,
feelings for all days...*



FEELINGS

FEELINGS

Nouvelles connexions / Nouvelles aspirations

BREEAM®

Niveau **Very Good**

NF HQE®
BÂTIMENTS TERTIAIRES

Passeport **Excellent**

UNE SENSIBILITÉ CITOYENNE

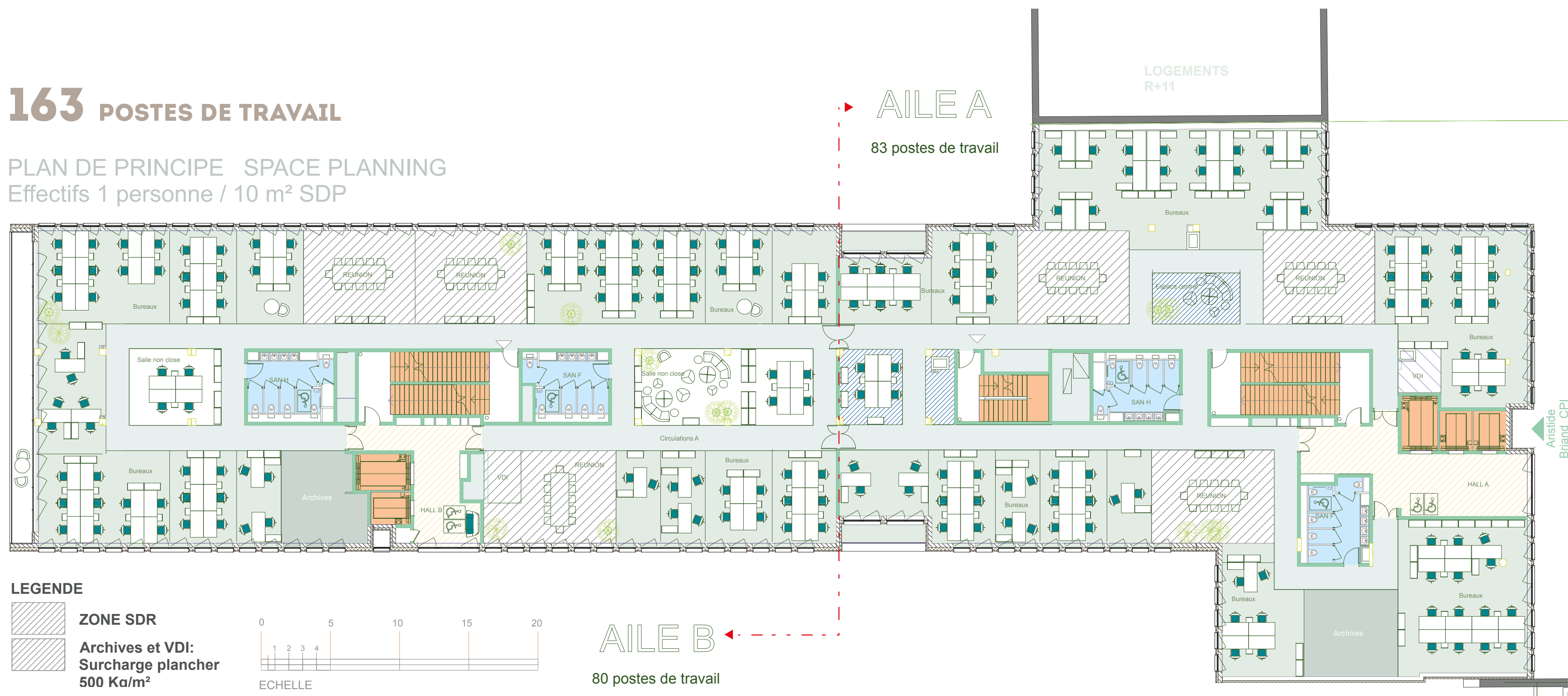
FEELINGS est un immeuble **grade A** qui ambitionne l'obtention des certifications environnementales **HQE** avec un **passeport excellent**, visant à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable ainsi que la certification **BREEAM** en **niveau Very Good** pour la conception, la construction et le fonctionnement du bâtiments de manière écologique.

Ces certifications délivrées par des organismes indépendants témoignent de la capacité de l'immeuble à limiter son empreinte environnementale.



163 POSTES DE TRAVAIL

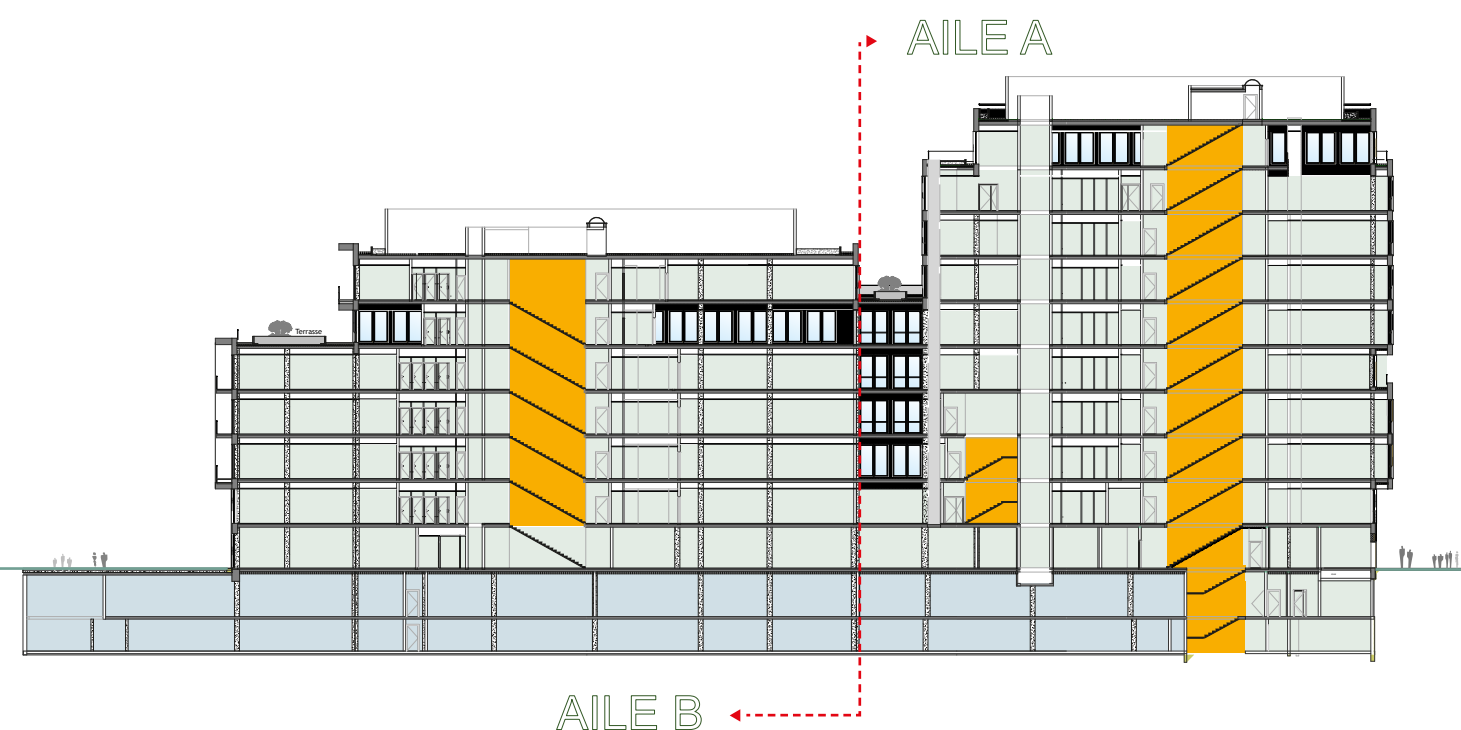
PLAN DE PRINCIPE SPACE PLANNING
Effectifs 1 personne / 10 m² SDP



FEELINGS

F E E L I N G S O P P O R T U N I T I E S

FEELINGS



Prestations techniques

- Immeuble code du travail non IGH

- Hauteurs libres :

double hauteur hall A : 6,20 m

et 2,70 m sous mezzanine

double hauteur hall B : 5,70 m

et 2,70 m sous mezzanine

hauteur libre bureaux : 2,70 m.

hauteur libre de la faille horizontale au R+5 : 2,70 m.

hauteur libre des locaux techniques et du fitness au R-1 :

3,50 environ sous plancher, hauteur variable sous poutre.

hauteur libre des locaux techniques au R-2 : 2,50 environ

sous plancher, hauteur variable sous poutre.

- Effectifs :

la capacité théorique maximale d'occupation des surfaces affectées à l'usage de bureaux (du RDC au R+9) a été établie pour un effectif calculé sur la base d'un ratio de 1 p/10 m² soit un effectif de 1245 personnes applicable à la Surface de Plancher (SDP) des espaces de bureaux (hors zone Services).

- Bureaux :

aménagement cloisonné ou en espaces ouverts (à l'exception de certains espaces non-cloisonnables)

25 % de la Surface Utile Nette (Surface Utile hors circulation) en second jour.

Dalles finition brute, livrées avec un revêtement de sol souple type moquette.

Trame de façade intérieure de 2,70 m (2 x 1 m 35)

avec calepinage des terminaux de ventilation, distribution chaude et froide et d'éclairage alignés sur la trame de façade intérieure.

- Restauration :

espace de restauration d'une surface d'environ 970 m² :

Cuisine : 330 m² SU environ

Salle à manger : 540 m² SU environ

Espace cafétéria / café : 60 m² SU environ

taux de captation des unités

de restauration estimé à 60 %, soit environ 634 convives

avec un taux de rotation de 2,5 soit environ

254 places assises.

- Stationnement :

Le parc de stationnement se développe sur 2 niveaux d'infrastructure et comprend 152 places minimum de stationnement automobiles dont 20 % pré-équipées pour accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques

Il sera exclusivement réservé aux usagers de l'immeuble de bureaux. Un local à vélo est aussi à disposition des usagers.

- Espace fitness :

aménagé y compris vestiaires et sanitaires, pour une surface d'environ 220 m² (comprenant l'espace vestiaire/sanitaire), et dimensionné pour recevoir 30 personnes.

- Performances énergétiques :

Objectif :

certification HQE évaluée selon le référentiel «NF Bâtiments Tertiaires Neuf – Millésime 2015».

La performance énergétique a minima égale à la RT 2012 – 20%.

« Excellent » du référentiel NF bâtiments Tertiaires Neuf 2015 CERTIVEA.

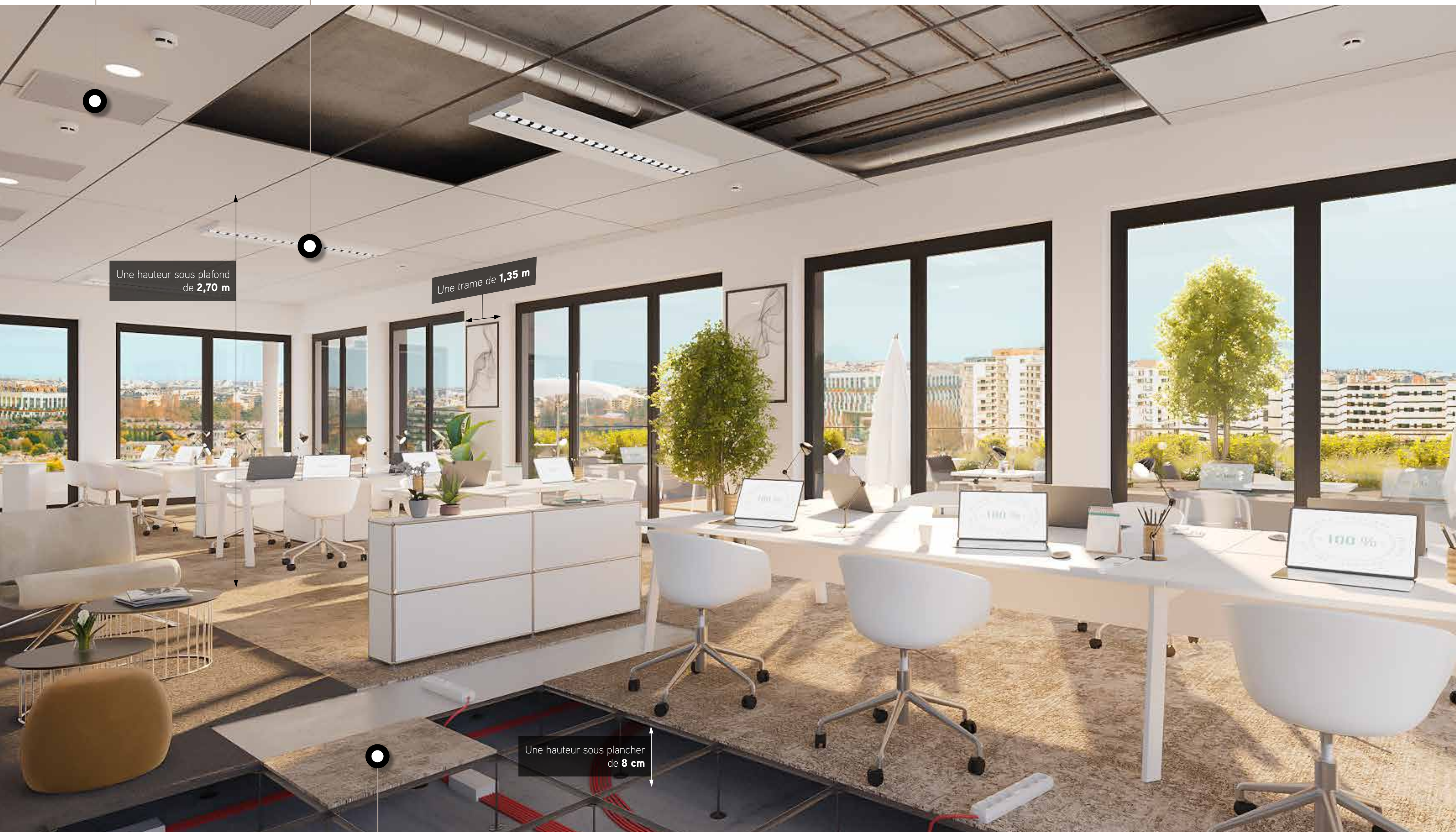
Certification BREEAM New Construction 2016 niveau « Very Good ».

- Label :

Objectif : certification WiredScore Niveau Gold.

Ventilation :
Ventilo - convecteur 4 tubes

Éclairage :
Luminaires LED



Une hauteur sous plafond
de **2,70 m**

Une trame de **1,35 m**

Une hauteur sous plancher
de **8 cm**

Faux plancher technique :
panneaux de particules bois aggloméré haute densité de 30mm,
en modules 600 X 600 mm composés de bacs 5 faces
en tôle acier galvanisé 0,6 mm d'épaisseur.

FEELINGS

HEMISPHERE



treizecenttreize.fr – Juin 2022

Document non contractuel - Simulations d'implantations : Ory Architecture - Reportage photographique : Bénédite TOPUZ

Les renseignements apportés dans ce document sont donnés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés cités, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.