



UP **SIDE**
GREEN OFFICE®



ÉNERGIES COLLECTIVES





4 MINUTES

de La Défense

Une accessibilité dans la lignée de l'axe majeur.

4 minutes from La Défense

Direct access to the main public transport axis.

P.06

Check QUARTIER

Nanterre Cœur Université

- Dynamique
- Branché
- Aéré

District checklist

Nanterre Cœur Université dynamic, stylish, open spaces.

P.10

8 ÉTAGES

Pour réaliser vos ambitions, dont un pour vous rafraîchir les idées.

8 floors

To realise your ambitions, including one for relaxation.

P.14



En afterwork

VOUS ÊTES PLUTÔT CINÉ OU CONCERT ?



Au pied de votre bureau, 10 salles de cinéma et 1 scène polyvalente, pouvant également accueillir spectacles, pièces de théâtre ou concerts.

After work, how about a film or a concert?

Right next to your office, 10 cinema screens and a theatre space presenting shows, plays and concerts.

P.10



PRENEZ PLACE 2 647 M² SUBL de bureaux

Welcome!

About 2,647 sq.m. per floor: plenty of space to spread out. Total floor area.

P.18

18 313 M² DE BUREAUX GREEN OFFICE®

SUBL bureaux, services et RIE inclus
Idéal pour garder les idées fraîches !

Get the Green vibe!

18,313 sq.m. of Green office® spaces.

Total floor area including services and restaurant.

Perfect for inspiring fresh ideas!

P.22



**CAPTEZ UNE NOUVELLE FORCE,
LA VITALITÉ COMMENCE ICI**

Un quartier ultra-connecté qui réconcilie ville et nature.



CAPTURE NEW POWER, VITALITY BEGINS HERE

An ultra-connected district that brings together the city
and the natural environment.



Un réseau développé, des accès simplifiés

UPSIDE, in the heart
of an ultra-connected district

Au pied de la gare Nanterre-Université et du parvis,
en prise directe avec l'Université Paris-Ouest,
UPSIDE bénéficie d'une visibilité exceptionnelle
et d'un accès immédiat aux transports en commun.

Next to Nanterre-Université station, directly connected to Paris-Ouest
University, UPSIDE has outstanding visibility and immediate access
to public transport.

En transports By public transport

4 min
La Défense

8 min
Charles de Gaulle-Étoile

20 min
Gare Saint-Lazare

20 min
Gare de Lyon

26 min
Gare du Nord

42 min*
Aéroport Paris-Charles
-de-Gaulle
Paris-Charles-de-Gaulle Airport

43 min*
Aéroport Paris-Orly
Paris-Orly Airport

10 min

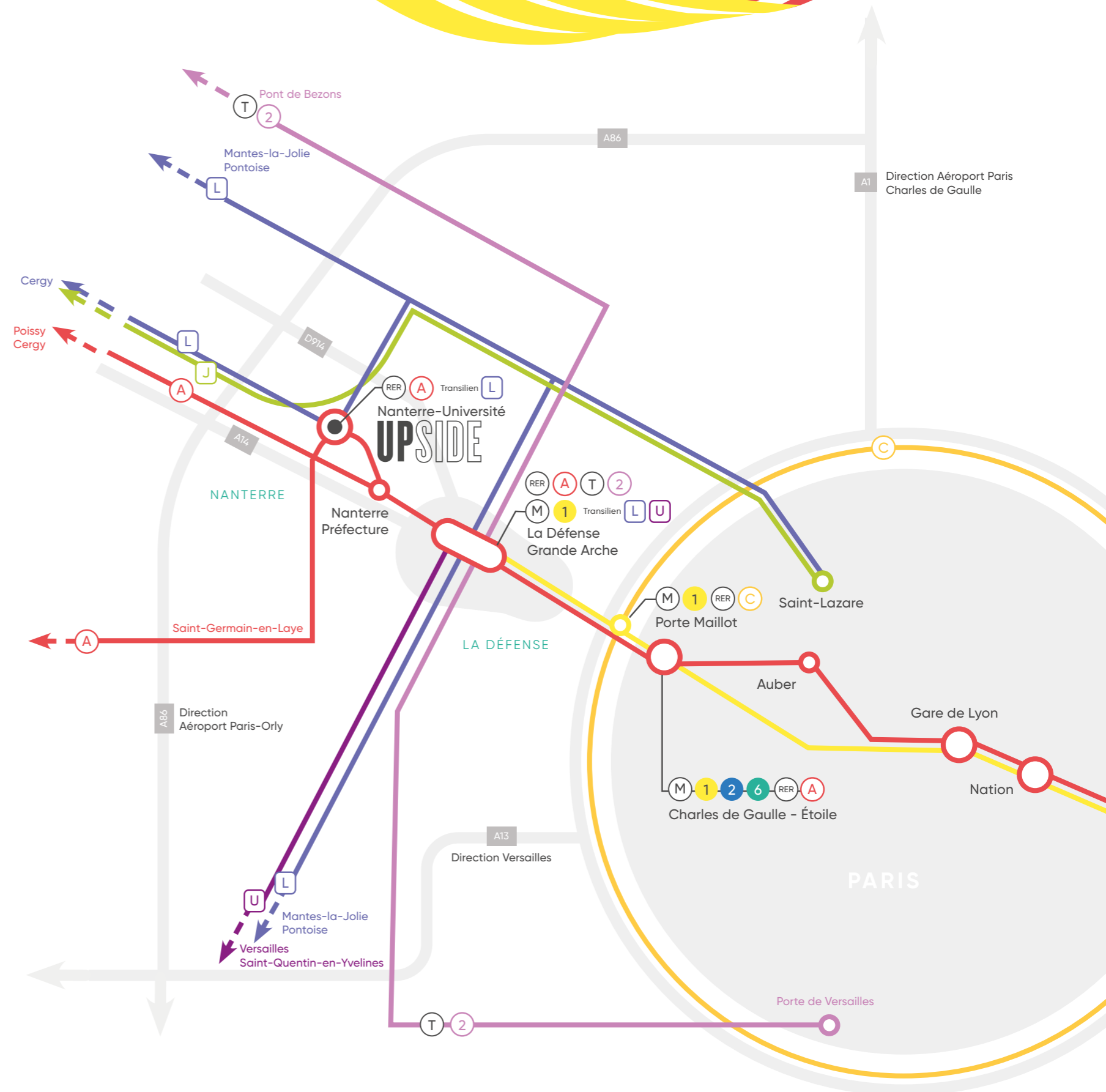
à vélo par
Les Terrasses depuis
La Défense.

10 min by bike from
La Défense via
the terraces

En véhicule By car

15 min
Charles de Gaulle-Étoile

20 min
Gare Saint-Lazare



*Trajet avec les lignes du Grand Paris Express
*Via Grand Paris Express

Avec Cœur Université, Nanterre rayonne !

With Cœur University, Nanterre really shines!



UPSIDE est au cœur des ambitions du projet de développement du quartier Seine-Arche. Cette modernisation, portée par Paris La Défense, est une réponse à l'attractivité grandissante de cette nouvelle Défense.

UPSIDE is a key component of the Seine-Arche development scheme. This modernisation project, led by Paris La Défense, is a response to the growing attractiveness of the new La Défense district.

27 000 | m² de bureaux à énergie positive
27,000 sq.m. of positive-energy offices



35 000 | m² de logements
35,000 sq.m. of housing



14 000 | m² de boutiques
14,000 sq.m. of shops



2 500 | m² d'espaces verts et de jardins partagés
2,500 sq.m. of green spaces and communal gardens

Au top de l'art de vivre !

L is for Lifestyle!

Cœur Université c'est aussi des commerces, reliés directement à la gare Nanterre-Université. Culture, loisirs, espaces verts, le quartier s'anime et respire la vie, de jour comme de nuit.

Cœur Université is also a shopping experience directly connected to the Nanterre-Université rail station. Culture, leisure, green spaces... the district is full of life day and night.

Tendance

DES BOUTIQUES ET COMMERCES en pied d'immeuble pour des instants plaisirs entre midi et deux.

Fashion-forward SHOPS

On the ground floor of the office buildings, ideal for lunchtime shopping breaks.

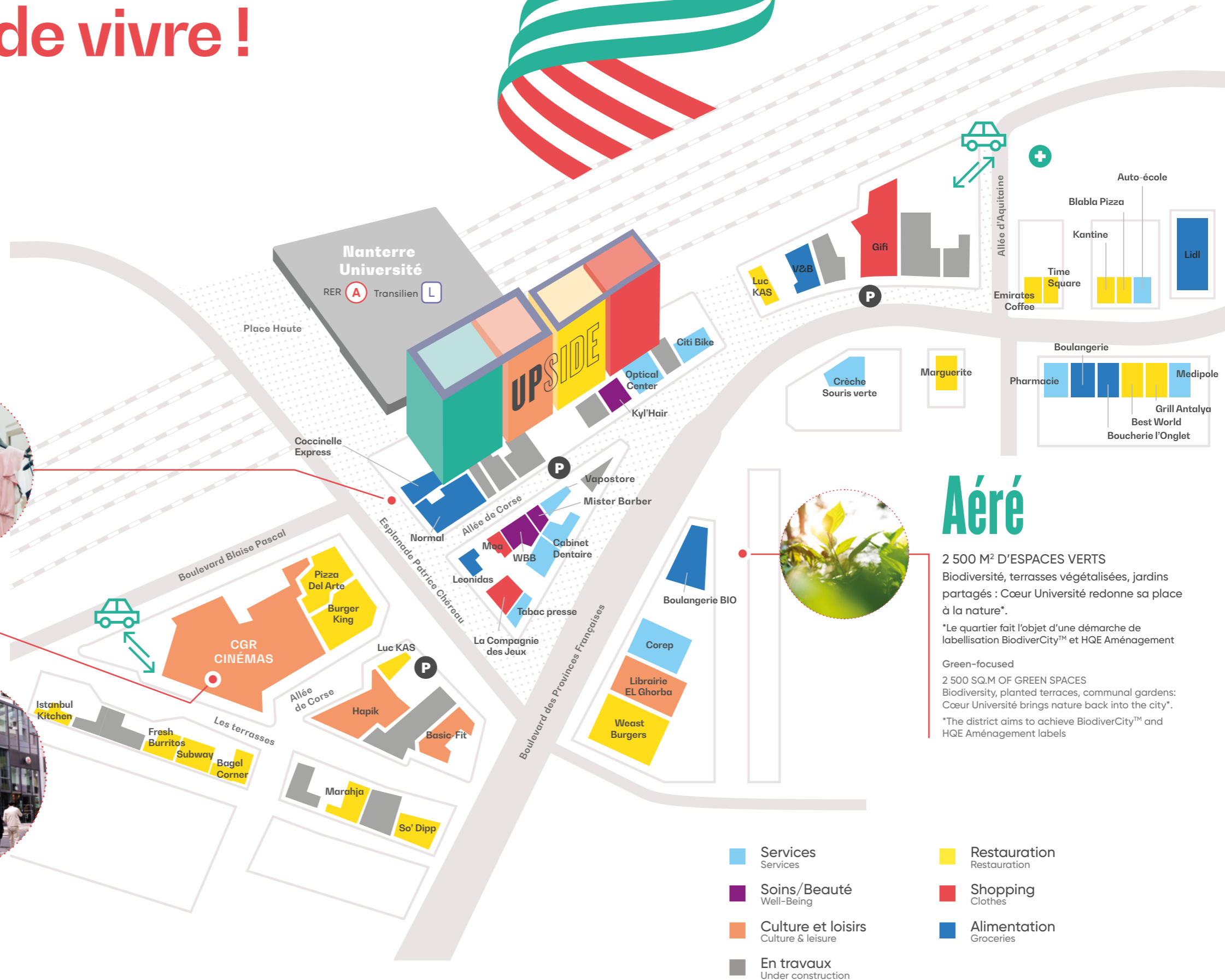


Dynamique

UN CINÉMA MULTIPLEXE (10 salles, 1 500 places) pouvant être exploité en auditorium, salles polyvalentes et salles de concert.

Dynamic

A MULTIPLEX CINEMA (10 screens, 1,500 seats) which can also be used as an auditorium, a performance space or a concert hall.



- Services Services
- Soins/Beauté Well-Being
- Culture et loisirs Culture & leisure
- En travaux Under construction
- Restauration Restauration
- Shopping Clothes
- Alimentation Groceries

Aéré

2 500 M² D'ESPACES VERTS
Biodiversité, terrasses végétalisées, jardins partagés : Cœur Université redonne sa place à la nature*.
*Le quartier fait l'objet d'une démarche de labellisation BiodiverCity™ et HQE Aménagement

Green-focused
2 500 SQ.M OF GREEN SPACES
Biodiversity, planted terraces, communal gardens: Cœur Université brings nature back into the city*.
*The district aims to achieve BiodiverCity™ and HQE Aménagement labels





**BOOSTEZ VOS TALENTS,
LA RÉUSSITE VOUS ATTEND**

Un environnement performant pour exprimer et réaliser vos ambitions.



BOOST YOUR TALENTS, SUCCESS AWAITS YOU

A high-performance environment where you can express
and achieve your ambitions.



Confort et performance

Comfort and performance

À tous les niveaux, UPSIDE se révèle performant, la communication y est fluide et les énergies circulent librement. Tout est conçu pour laisser votre potentiel s'exprimer dans des espaces modernes et confortables.

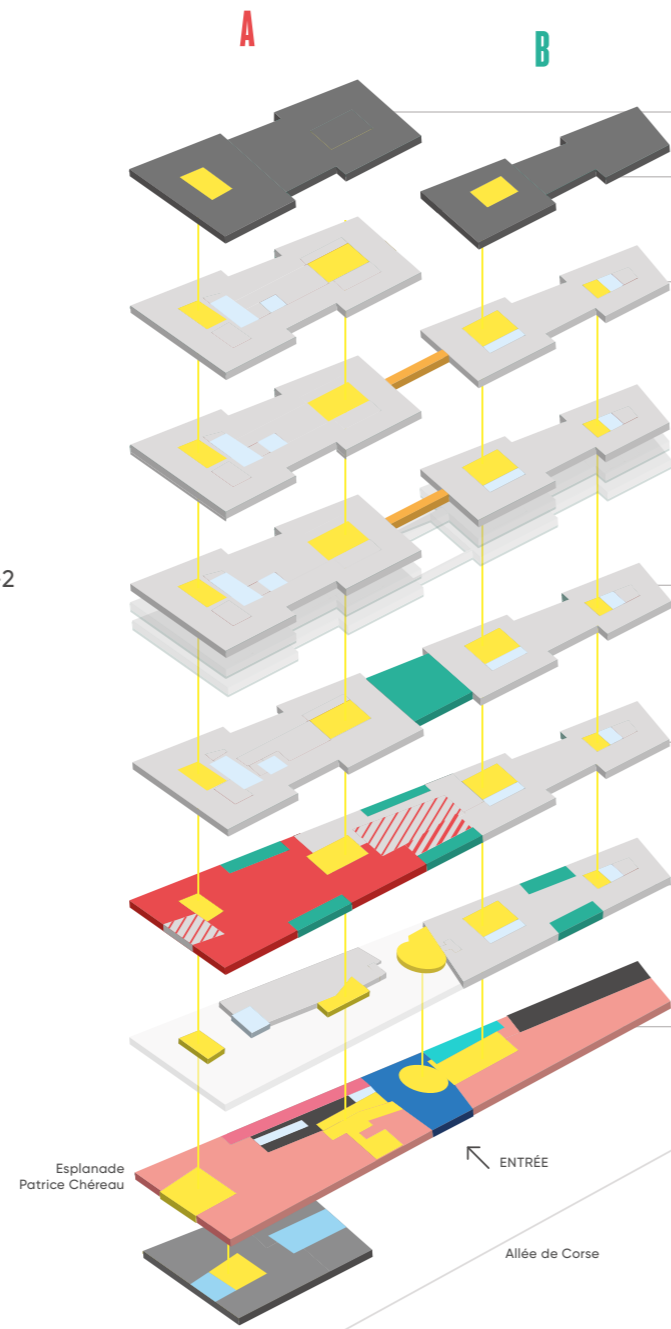
UPSIDE is a high-performance building on every level, communication is fluid, and energy circulates freely. Everything is designed to allow your potential to express itself in a modern, comfortable setting.

760

places de parking mutualisées au R-1 et R-2 dont 60 réservées au R-1 à l'immeuble avec un complément possible par abonnement.
shared parking spaces including 60 reserved for the building with a possible supplement by subscription.

1

jardin suspendu au 3^e étage
hanging garden on the 3rd floor



A

B

Total

	SUBL* /SUBL*	Effectifs /Effectifs	SUBL* /SUBL*	Effectifs /Effectifs	SUBL* /SUBL*	Effectifs /Effectifs
R+9 G-9						
R+8 G-8	1 611 m ² /sq.m.	132			1 611 m ² /sq.m.	132
R+7 G-7	1 609 m ² /sq.m.	132	1 006 m ² /sq.m.	84	2 615 m ² /sq.m.	216
R+6 G-6	1 630 m ² /sq.m.	133	1 017 m ² /sq.m.	84	2 647 m ² /sq.m.	217
R+5 G-5	1 609 m ² /sq.m.	132	1 005 m ² /sq.m.	83	2 614 m ² /sq.m.	215
R+4 G-4	1 611 m ² /sq.m.	132	1 005 m ² /sq.m.	82	2 116 m ² /sq.m.	214
R+3 G-3	1 609 m ² /sq.m.	131	1 005 m ² /sq.m.	82	2 614 m ² /sq.m.	213
R+2 G-2			869 m ² /sq.m.	71	869 m ² /sq.m.	71
R+1 G-1	452 m ² /sq.m.	41	1 072 m ² /sq.m.	85	1 524 m ² /sq.m.	126
RDC GF	Hall & accès livraison 558 m ² Hall and delivery access 558 sq.m.		Hall & accès livraison 404 m ² Hall and delivery access 404 sq.m.		Hall & accès livraison 932 m ² Hall and delivery access 932 sq.m.	
TOTAL	10 128 m²/sq.m.	833	6 978 m²/sq.m.	571	17 107 m²/sq.m.	1 404
	Bureaux, espaces de services et RIE Including services & restaurant					

*SUBL : Surface Utile Brute Locative / Total floor area

- Bureaux
Offices
- Commerces
Shops
- Services / Conciergerie
Services / Concierge's lodge
- Circulations verticales
Vertical circulation
- Salle de réunion réversible
Reversible meeting room
- Hall
Hall
- Sécurité / Bureau multitechnique
Security / Multitechnical services
- Circulations horizontales
Horizontal circulation
- Coworking
Coworking
- Terrasses
Terraces
- Local vélos
Bike storage room
- Sanitaires
Sanitary facilities
- Locaux techniques
Technical areas
- Vestiaires
Locker room
- Terrasses végétalisées
Planted terraces

Tout s'éclaire !

Everything lights up!

La lumière s'invite dans le grand hall double hauteur qui traverse l'immeuble dans sa largeur, offrant des vues traversantes depuis l'Allée de Corse, artère principale du quartier.

The large double-height lobby occupying the entire width of the building is flooded with light and offers through-views from the Allée de Corse, the district's main thoroughfare.



UPSIDE réveille les synergies !

UPSIDE drives synergy!

2,80 | mètres de hauteur libre sous vélum
2.8 metres ceiling height under awning



90 % | de bureaux en premier jour
90% of offices have their own windows



1 404 | postes de travail (effectif capacitair)
1,404 workstations (capacity capability)



BRANCHEZ-VOUS AU BIEN-ÊTRE, LA DÉTENTE EST À PORTÉE DE MAIN

Des espaces conviviaux pour se restaurer, échanger,
ou prendre l'air tout simplement.



SWITCH ON TO WELLBEING, RELAXATION WITHIN EASY REACH

Friendly areas for eating, chatting
or simply getting a breath of fresh air.



Lieu de vie et de rencontres

A collaborative life space

UPSIDE ne propose pas seulement des lieux fonctionnels et confortables, mais offre également un accueil chaleureux. Le bureau devient une destination dans laquelle collaborateurs et visiteurs sont reçus et choyés comme lors d'un séjour à l'hôtel.

UPSIDE offers more than simply a functional and comfortable workspace, it's also about extending a warm welcome to everyone. It makes the office a destination in its own right, where staff and visitors are welcomed and looked after with the kind of care they expect from a great hotel.



Grâce aux services de **WELCOME AT WORK!**

L'hospitalité est assurée, le sourire en plus.

All thanks to Welcome at Work!
Hospitality is guaranteed, and so are the smiles.

Conciergerie ou réception, **LE WELCOME MANAGER EST LÀ**

Pour simplifier le quotidien et aider à rendre les journées plus fluides.

CONCIERGE DESK OR FRONT DESK, THE WELCOME MANAGER IS THERE
To make life simpler and every day a seamless experience.

Pour les **ÉVÉNEMENTS**

Une équipe dédiée vous accompagne dans l'organisation et la planification de vos temps forts au sein du Business Center ou des espaces partagés.

FOR EVENTS
A dedicated team is there to help you organise and schedule your events in the Business Centre or shared spaces.

Le **COMMUNITY MANAGER** anime la vie au sein d'**UPSIDE**

Quand convivialité rime avec opportunités, en proposant des rendez-vous événementiels tout au long de l'année où faire connaissance avec ses voisins et enrichir son réseau.

THE COMMUNITY MANAGER COORDINATES LIFE AT UPSIDE
Sociability and opportunity become two sides of the same coin with a year-long calendar of events designed to help you get to know your neighbours and build your network.



Espace mobilité durable



Au cœur d'un écoquartier, UPSIDE encourage naturellement les mobilités douces, mais pas question d'arriver échevelé au bureau. Au R-1, vestiaires et douches sont mis à disposition des vélotafeurs.

A SUSTAINABLE MOBILITY SPACE
As a central member of a wider eco-community, UPSIDE naturally encourages soft mobility options, but that doesn't mean arriving in the office looking anything short of your very best. The first basement level changing rooms and showers make cycling to work a perfect choice.

Restaurant réversible, journée flexible

Reversible restaurant, flexible day

UPSIDE a pensé à tous et à toutes les envies.

Réversible, le restaurant d'entreprise vit tout au long de la journée.

Sa capacité d'accueil et ses aménagements en font naturellement un lieu polyvalent pour une pause déjeuner ou une réunion improvisée.

UPSIDE has been designed for every individual and every preference. Reversible - the company restaurant - is integral to the everyday experience. Its seating capacity and facilities make it a natural and versatile venue for a lunch break or impromptu meeting.



Pause gourmande ou détente

Installé au 2^e étage, la décoration soignée, le cadre contemporain et les terrasses accessibles offrent des instants privilégiés à tous ceux qui s'y installent pour manger, travailler ou s'évader le temps d'un café. Entre banquettes, grandes tables, alcôves et mange-debout, l'espace s'adapte à tous les moments de vie.

MEAL BREAK OR CHILL TIME

Located on the 2nd floor, its carefully styled decor, contemporary feel and easily accessible terraces create a special setting in which to eat, work or just enjoy a coffee. Designed around benches, large tables, alcoves and side tables, the space is incredibly adaptable to cope with every facet of your working life.



Saveurs sans limites

Tasteful in so many ways

Avec ses corners thématiques, sa cuisine de saison, sa cafétéria, son comptoir café et son barista ou encore ses frigos connectés pour les plus pressés, un vaste choix s'offre à chacun.

With its themed areas, seasonal cuisine, cafeteria, coffee counter (with barista) and smart fridges for those grabbing a snack on the run, there's a vast choice for everyone.



778 | couverts au RIE et cafétéria
cutlery in restaurants and cafeteria

1 400 | m² d'espaces
de restauration polyvalents
1,400 sq.m of multi-use space

2 | terrasses végétalisées
et accessibles
2 accessible planted
terraces



Espaces conviviaux et pratiques

Group working spaces that really work

De salle à manger à salle de réunion, il n'y a qu'un pas. Partiellement cloisonnable, le restaurant se transforme en une salle indépendante, offrant ainsi la possibilité d'organiser conférences, ateliers et réunions en toute intimité.

It's no more than a short step from dining room to meeting room. Partially partitionable, the restaurant can be converted into a separate space that's perfect for hosting private conferences, workshops and meetings.

Ensemble ou chacun pour soi

Togetherness or glorious solitude

Tout est possible sur UPSIDE grâce à la diversité des espaces et à sa valeur d'usage. Chaque journée de travail devient unique et expérientielle.

At UPSIDE, the diversity of spaces and their use value make everything possible. So every working day becomes unique and experiential.



DES TEMPS COLLECTIFS de qualité

Quality time for group working

Au 2^e étage, l'immeuble déploie un Business Center doté d'un véritable espace collaboratif. Flexible dans sa configuration et son mobilier, il peut accueillir des sessions de travail, de créativité, des team buildings ou encore des formations. Grâce à ses cloisons mobiles, ses assises hautes et basses, il renouvelle l'espace de bureaux classique. Il est pensé pour soutenir la performance et l'inspiration sans céder sur le confort.

The 2nd floor Business Centre offers a genuinely collaborative workspace. Its flexible layout and furniture can be easily adapted to host work sessions, creativity workshops, team building events or training. Movable partitions, high seating and low seating take traditional office space into a new dimension by leveraging ingenious design to maximise performance and inspiration without compromising comfort.

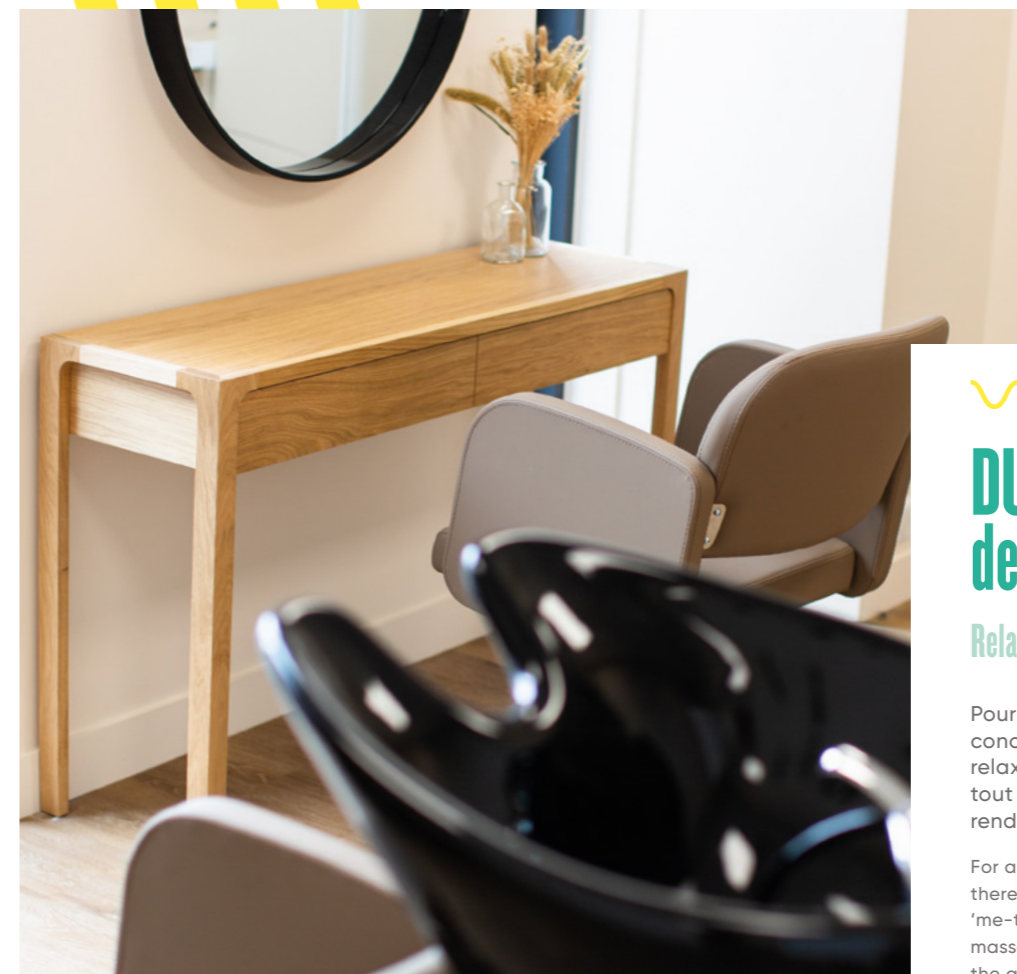


UN JARDIN SUSPENDU ET DES TERRASSES pour s'oxygéner

A hanging garden and planted terraces for a blast of invigorating oxygen

Des parenthèses de nature comme une respiration dans l'architecture d'UPSIDE. La végétation arbustive forme des écrans de verdure et de détente où se retrouver et échanger de manière informelle.

Taking time out in the company of nature breathes a breath of fresh air into the architecture of UPSIDE. Shrubs create a green and relaxing ambiance for informal get-togethers and chats.



DU TEMPS PERSONNEL de détente

Relaxing Me-Time

Pour un regain d'énergie et une meilleure concentration, rien de mieux qu'une pause relaxation. Massage ressourçant ou brushing tout en légèreté, l'espace bien-être donne rendez-vous au rez-de-chaussée.

For an energy boost and improved concentration, there's nothing like a relaxing break for a little 'me-time'. So whether you feel like a rejuvenating massage or a light blow-dry, just head for the ground floor wellness space.



DÉVELOPPEZ VOTRE PERFORMANCE, LA GREEN ATTITUDE VOUS VA SI BIEN

Au programme : l'énergie positive
d'un immeuble qui produit plus qu'il ne consomme.



DEVELOP YOUR GREEN ATTITUDE, ADOPT THE GREEN ATTITUDE

discover the positive energy of a building that produces
more than it consumes.



Un immeuble vertueux à énergie positive

A virtuous energy-positive building

Conçu pour être respectueux de son environnement et des plus efficient, UPSIDE est un bâtiment bas carbone à énergie positive. Grâce à une conception bioclimatique, une gestion maîtrisée de ses besoins et consommations énergétiques, ainsi que l'exploitation d'énergies renouvelables, l'immeuble réduit son empreinte environnementale sans compromettre le bien-être de ses occupants.

Eco-designed and highly energy efficient, UPSIDE is a low-carbon, energy-positive building. Its bioclimatic design, controlled management of energy demand/consumption and reliance on renewables, this building has successfully shrunk its environmental footprint without compromising the wellbeing of those who use it.



UPSIDE produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Il en redistribue même à son quartier.

BEPOS accredited UPSIDE actually generates more energy than it consumes. It even shares some of that energy with its surrounding community.

UPSIDE démontre sa haute performance et affiche les labels :

UPSIDE showcases its HIGH PERFORMANCE and accreditation labels



Niveau exceptionnel



Niveau Very Good



100 % de l'électricité produite sur UPSIDE est auto-consommée par les utilisateurs de son quartier.

100% of the electricity generated by UPSIDE is consumed by local users.

UPSIDE est innovant...

avec une production énergétique mixte et locale.

UPSIDE is innovative

for its local energy cogeneration model.

Précurseur

alliant 5 sources d'énergies renouvelables.

GROUNDBREAKING for combining energy from 5 renewable sources.

Performant

avec ses 1 400 m² de canopée photovoltaïque en sur-toiture.

POWERFUL for its 1,400 sq.m. of photovoltaic roof canopy.

Sobre

grâce sa conception et à un pilotage en temps réel des besoins.

ENERGY EFFICIENT for its design and real-time demand management system.

Solidaire

car au cœur d'une boucle énergétique à l'échelle du quartier.

SOCIALLY BENEFICIAL for its status as the hub of a community energy loop.

L'énergie d'UPSIDE est DURABLE ET LOCALE À 60 %

60% of UPSIDE energy is sustainable and local

Elle provient de ressources renouvelables exploitées directement sur site.

INNOVATIVE, because all its energy is generated on site from renewable sources.

Panneaux photovoltaïques

Photovoltaic panels

Sondes géothermiques

Geothermal probes

Récupération de la chaleur dans les eaux usées

Heat recovery from wastewater

Cogénération à l'huile de colza

Cogeneration fuelled by rapeseed oil

Aérothermie

Aerothermal heating and cooling

Un immeuble innovant et solidaire

An innovative and socially beneficial building

UPSIDE limite son empreinte environnementale, mais va plus loin en apportant de la valeur ajoutée à son quartier : en créant des espaces de biodiversité avec ses terrasses, sa toiture végétalisées, en assurant une partie de la production énergétique avec sa centrale photovoltaïque et en réinjectant dans le réseau local son électricité et ses calories non-exploitées.

UPSIDE has not only successfully limited its environmental footprint, but has gone much further by adding value to its community through the creation of biodiverse terraces and green roofs, generating energy from its photovoltaic installation and re-injecting excess electricity and heat into the local network.



Nanterre Cœur Université, premier ÉCOQUARTIER À DOUBLE SMART GRID

Nanterre Cœur University: the first eco-community with a Double Smart Grid

C'est une double smart grid qui fonctionne à Nanterre avec une boucle thermique et une boucle électrique. Le réseau est intelligent et s'adapte en temps réel grâce à un pilotage numérique. Pour un réseau encore plus vertueux et sans gaspillage énergétique, l'électricité produite est 100 % autoconsommée, les calories de tous les bâtiments sont échangées et stockées au besoin.

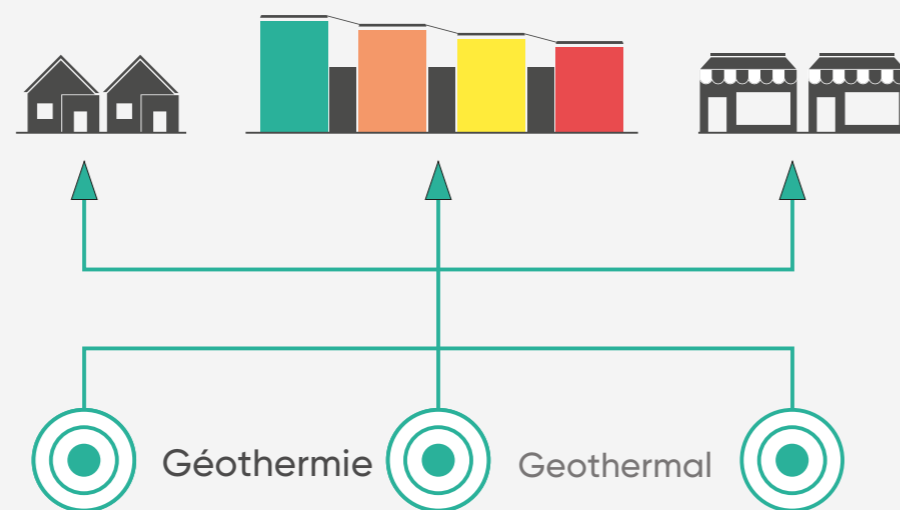
Nanterre now has a Double Smart Grid: a thermal loop and an electrical loop. This grid is smart, because its digital control systems allow it to self-adjust in real time. To make it even more virtuous by wasting zero energy, 100% of the electricity generated is consumed locally, and excess heat from all the buildings is processed on demand through heat exchangers for storage.

CONNECTÉ à son écoquartier

Plugged into its eco-community

La production thermique se fait en toiture et en sous-sol des bâtiments. Elle est assurée par 40 % d'énergies vertes et locales.

Heat is produced on the roof and in the basement. It is produced using 40% green local energy sources.



Une attention particulière a été portée à la conception paysagère du quartier Nanterre Cœur Université récompensée par la labellisation



Close attention has been paid to the landscape design of the Nanterre Cœur University community, resulting in its award of the BiodiverCity accreditation label.



**ILLUMINEZ VOS BUREAUX,
LE SUCCÈS COMMENCE ICI**

De belles surfaces pour mieux s'exprimer.



LIGHT UP YOUR OFFICES, SUCCESS BEGINS HERE

Beautiful floors where you can express yourself.



Space planning

Space-planning

Proposition d'aménagement classique
Classic development proposal

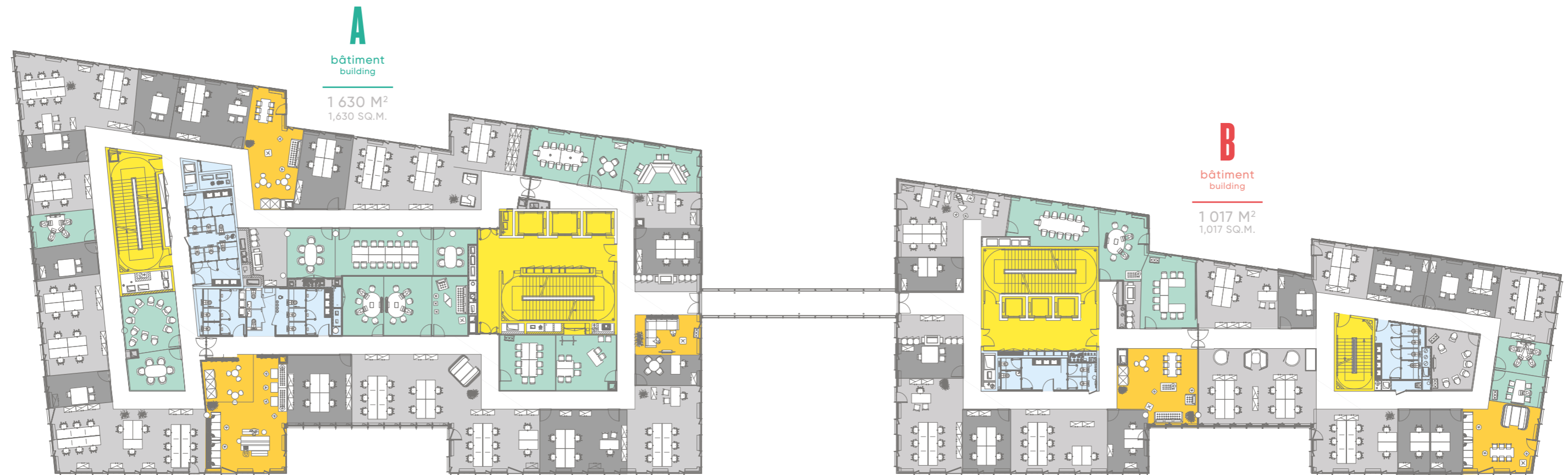
Niveau 6
G+6

2 647 m²

A		POSTES
Espaces ouverts Open Space	84	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	5	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	22	
Espaces collaboratifs Collaborative space	22	
TOTAL EFFECTIF	133	

B		POSTES
Espaces ouverts Open Space	55	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	4	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	12	
Espaces collaboratifs Collaborative space	13	
TOTAL EFFECTIF	84	

Total		POSTES
Espaces ouverts Open Space	139	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	9	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	34	
Espaces collaboratifs Collaborative space	35	
TOTAL EFFECTIF A+B	217	



- Bureaux Open Space
Open Space
- Bureaux fermés
Closed offices
- Salle de réunion
Meeting room
- Circulations verticales
Vertical circulation
- Espace collaboratif / cafétéria
Collaborative spaces / cafeteria
- Sanitaires
Sanitary facilities



Space planning

Space-planning

Proposition d'aménagement collaboratif
Collaborative development proposal

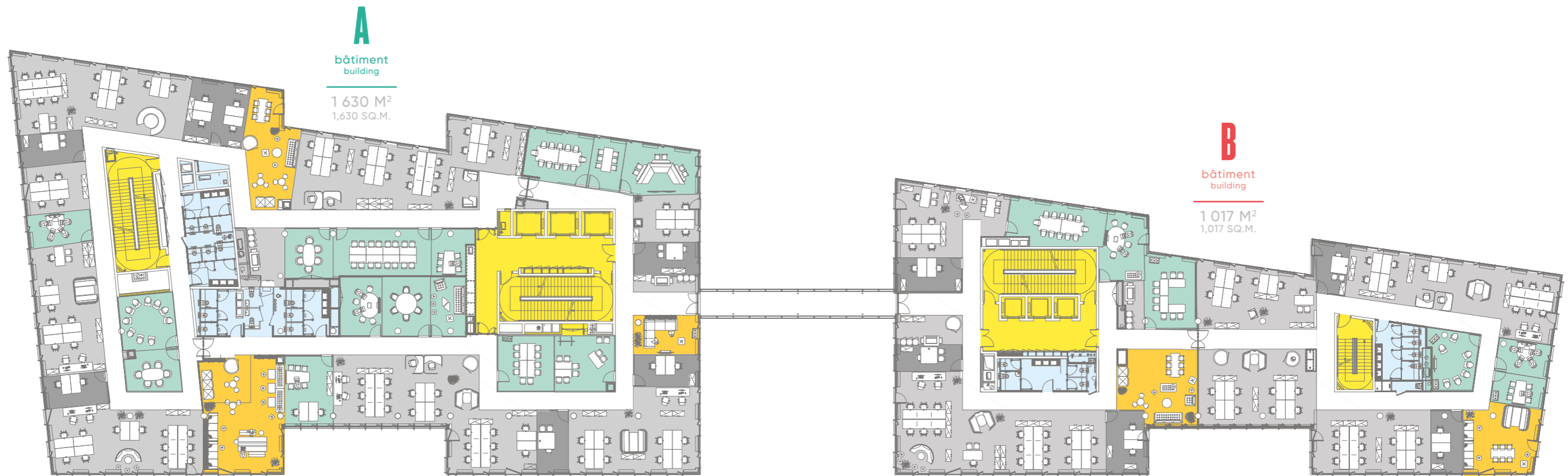
Niveau 6
G+6

2 647 m²

A		POSTES
Espaces ouverts Open Space	100	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	3	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	8	
Espaces collaboratifs Collaborative space	22	
TOTAL EFFECTIF	133	

B		POSTES
Espaces ouverts Open Space	63	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	2	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	6	
Espaces collaboratifs Collaborative space	13	
TOTAL EFFECTIF	84	

Total		POSTES
Espaces ouverts Open Space	163	
Bureaux fermés individuels One-Person closed Offices	5	
Bureaux fermés partagés Sharing-closed Office	14	
Espaces collaboratifs Collaborative space	35	
TOTAL EFFECTIF A+B	217	



- Bureaux Open Space
Open Space
- Bureaux fermés
Closed offices
- Salle de réunion
Meeting room
- Circulations verticales
Vertical circulation
- Espace collaboratif / cafétéria
Collaborative spaces / cafeteria
- Sanitaires
Sanitary facilities





Performances techniques

OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

- 40 % d'ENR sur les postes réglementaires de la RT 2012 à l'échelle du quartier
- 65 % d'ENR sur les productions d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) à l'échelle du quartier
- BEPOS – Effnergie 2013 pour les deux immeubles de bureaux

La "boucle énergétique" du quartier, conçue par Bouygues Immobilier et EDF Optimal Solutions, est composée des systèmes de production suivants :

- sondes géothermiques à l'échelle du quartier ;
- unités de cogénération, pompes à chaleur, dry adiabatiques ;
- centrales photovoltaïques pour les immeubles de bureaux.

Ces équipements sont réalisés et exploités par EDF Optimal Solutions.

GÉNÉRALITÉS

2 bâtiments (A) et (B)

- 60 places de parking privatives situées en SS-1, au sein du parc de stationnement mutualisé.
- Entrées/sorties véhiculaires sur le bd Blaise Pascal prolongé et sur la rue d'Aquitaine.
- Accès piétons sur l'Allée de Corse.
- 3 locaux de stationnement vélos et leurs vestiaires situés sur un niveau entresol dédié.

Niveau	Fonctions
Taiture	Centrale photovoltaïque
R+9	Locaux techniques, terrasses techniques partiellement végétalisées
R+8	Bureaux (Bâtiment A), locaux techniques, terrasses techniques partiellement végétalisées
R+7	Bureaux, passerelle ouverte
R+6	Bureaux, passerelle couverte
R+5	Bureaux
R+4	Bureaux
R+3	Bureaux, terrasse végétalisée accessible
R+2	RIE, cafétéria, salles de réunion (Bâtiment A), bureaux (Bâtiment B), petites terrasses végétalisées accessibles
R+1	Bureaux (plateau complet sur Bâtiment B – demi-plateau sur Bâtiment A) – terrasse
RDC	Hall, locaux techniques, bureaux, services généraux

SÉCURITÉ INCENDIE

Réglementation

L'immeuble est assujéti au Code du Travail y compris le RIE et la cafétéria pour lesquels les visiteurs extérieurs devront être accompagnés.

Principe de désenfumage

Bâtiment A : extraction mécanique et arrivée d'air neuf par ouvrants DAS.

Bâtiment B : désenfumage naturel par balayage de façade à façade.

RIE et cafétéria (R+2) : extraction mécanique et arrivée d'air neuf par ouverture manuelle des portes fenêtres.

PROGRAMME

Certifications environnementales visées

- HQE® passeport niveau EXCEPTIONNEL
- BREEAM niveau VERY GOOD
- BEPOS EFFNERGIE 2013
- Conception "Green Office ®" immeuble à énergie positive

Effectif capacitair

Les ascenseurs, RIE, distribution en fluides verticale et horizontale, notamment des gaines, sont dimensionnés pour un effectif capacitair de 1 404 personnes.

Hauteurs libres

- Hall : double hauteur
- Bureaux : environ 2,80 m libres sous vélum
- Circulations : environ 2,60 m libres entre le faux-plancher et la sous face du faux-plafond
- Plénum de faux-plancher : environ 8 cm de hauteur libre

Les espaces de bureaux sont livrés paysagés et non cloisonnés.

Salles de réunion

Les salles de réunion représentent environ 15 % de la SUBL du bâtiment, répartis tel que suit :

Environ 7 % de SDR fixes : implantées et équipées, cloisons à charge du Preneur.

Environ 8 % de SDR potentielles : au sein de zones prédéfinies, le Preneur aura la possibilité d'installer des espaces de réunion complémentaires (travaux à sa charge).

RIE et cafétéria

Au total 778 rationnaires par jour, répartis comme suit :

- 650 rationnaires pour le RIE, taux de rotation de 2,3 en salle à manger soit 282 places assises ;
- 128 rationnaires pour la cafétéria, 42 places assises, 2,5 rotations.

GROS ŒUVRE / ÉTANCHÉITÉ

Structure béton armé de type poteaux/poutres et voile percé, sauf au droit des deux retraits en façade sud et du hall, traités en mur rideau.

L'immeuble accueille une surtoiture en charpente métallique faisant office de support à la centrale de production photovoltaïque.

Planchers en dalle pleine, prédalles ou dalles alvéolaires, avec poteaux intermédiaires sur les plateaux – une partie de ces planchers aura sa sous-face visible brute, finition peinture blanche.

FAÇADES

Trames de façades de 1,35 m, ouvrants d'entraxe 0,45 m et parties fixes de 0,90 m. Menuiseries thermolaquées.

Isolement acoustique

37 dB pour la façade nord (donnant sur voies ferrées)

Sécurité

Vitrage en RDC avec retardateur d'effraction P5A

CHAUFFAGE – VENTILATION – FROID – DÉSENFUMAGE

Productions chauffage/climatisation

La production de chauffage et ECS RIE est assurée par :

- des micro-cogénérations implantées en toiture ;
- un appoint chaud sur le réseau énergétique ;
- un secours chaud réalisé par résistances électriques dans les ballons.

La production de froid est assurée par :

- des dry cooler pour les besoins froid haute température (plafond rayonnant "vélum") ;
- le réseau énergétique pour les besoins froid basse température (CTA) ;
- un appoint/secours froid réalisé par des groupes froid.

Émetteurs

- Bureaux : refroidissement/chauffage par panneaux rayonnants, suspendus sous dalle béton brute visible, en change-over.
- Salles de réunion : refroidissement/chauffage par panneaux rayonnants, suspendus en faux plafond activé, en change-over.
- L'installation permettra de maintenir 20°C par -7°C extérieur en hiver et 27°C par 32°C extérieur en été, suivant les conditions extérieures et suivant les conditions Green Office®.

Traitement air neuf

Centrale de Traitement d'Air CTA à refroidissement adiabatique indirect avec récupération d'énergie en toitures des bâtiments A et B.

Traitement des bureaux

Les bureaux : débit de 25,2 m³/h par occupant.

Les salles de réunion fixes : débit de 30 m³/h par occupant sur la base d'un ratio à 2 m²/occupant.

L'implantation des terminaux de soufflage toutes les deux trames devra permettre la modularité des bureaux.

Désenfumage

Le désenfumage des bureaux est assuré par des ouvrants de désenfumage répartis en façade :

- bâtiment A, désenfumage mécanique ;
- bâtiment B, désenfumage naturel ;
- RIE désenfumage mécanique.

PLOMBERIE

Eau chaude

Productions individuelles par chauffe-eau électrique.

Appareils sanitaires

1 sanitaire handicapé pour hommes et 1 sanitaire handicapé pour femmes dans chaque lot commercial.

ÉLECTRICITÉ

Alimentation du bâtiment

L'alimentation des installations électriques du bâtiment est réalisée via un poste de livraison et un poste de transformation privé situé au RDC d'une puissance de 1 430 kVA (transformateur de 630 kVA et transformateur de 800 kVA). Il alimente deux Tableaux Généraux Basse Tension (TGBT Preneurs, et TGBT Services Généraux) alimentant les tableaux divisionnaires en jeu d'orgue. Il est prévu un tableau divisionnaire par lot locatif.

Principe d'éclairage

Les niveaux d'éclairage à atteindre seront conformes au Code du Travail.

Bureaux paysagers non cloisonnés : 300 lux au niveau du plan de travail – 3,5 W/m².

Salle de réunion : 300 lux 3,5 W/m².

Principe de distribution électrique

Distribution des postes de travail depuis les armoires d'étage par câbles souples posés au sol.

Le réseau est constitué d'un câble plat de 3 x 2,5 mm² distribuant le courant normal y compris connecteur de raccordement.

L'utilisateur aura à sa charge les nourrices, le câble souple et l'embout de raccordement.

TÉLÉPHONIE – INFORMATIQUE

Il est prévu dans le cadre du projet le pré-câblage téléphonique des éléments suivants :

- les appareils élévateurs ;
- les systèmes SDI, SURETE, GTB ;
- le local PCS ;
- le comptage HTA ;
- le pilotage du PASA ou ITI ;
- la banque d'accueil ;
- les caisses du RIE et de la cafétéria, les bornes de recharge badge du RIE, le bureau du gestionnaire du RIE.

SÛRETÉ

Télésurveillance des accès par caméra extérieure sur hall d'entrée, contrôle d'accès par lecteurs de badges en entrée du hall.

Détection d'intrusion par contact sur les ouvrants (portes, fenêtres...) du RdC et des terrasses accessibles.

ASCENSEURS

1 triplex de 3 x 1 250 kg pour le bâtiment A.

1 triplex de 3 x 800 kg pour le bâtiment B.

1 monte-charges de 800 kg pour le RIE.

1 monte-charges de 1 250 kg pour le local déchet.

GTB

Le poste de supervision de la GTB sera installé dans le local PCS.

Il permettra :

- de visualiser les états de tout le système par le biais de synoptiques représentatifs des différents équipements ;
- de gérer et optimiser les énergies, gérer les stores et brise-soleil ;
- de configurer des équipements ou d'en modifier les points de consigne ;
- de définir des vues synoptiques ;
- de recueillir les alarmes du système.

SSI

Il est prévu un système de sécurité incendie de catégorie A, comprenant un équipement d'alarme de type 1.

Dans la baie SSI, il sera prévu une réserve de place afin de permettre au Preneur de compléter l'installation incendie.

ACOUSTIQUE

L'immeuble de bureaux du Lots 4 est isolé par des boîtes à ressort localisées en infrastructure, en plancher haut du R-1.

Plateaux de bureaux à aménager

Les bureaux sont livrés en paysager. Les caractéristiques des plafonds suspendus et des planchers techniques sont données ci-après :

- acoustique interne : AAE plafond +sol ≤ 0,6 x surface sol
- niveau de bruit des équipements techniques : LnAT ≤ 43 dB(A)
- potentiel d'isolement entre bureaux recloisonnés : DnTA ≥ 32 dB

Les cloisons amovibles entre bureaux seront positionnées entre le faux-plancher technique et la dalle de plancher haut (entre les vélums suspendus). Les cloisons amovibles entre bureaux et circulations seront positionnées entre le faux-plancher technique et le faux-plafond des circulations.

CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Le bâtiment est équipé d'une centrale photovoltaïque disposée sur une charpente métallique en surtoiture.

L'architecture réseau permet l'auto consommation d'énergie produite à l'échelle du quartier ou de l'immeuble.

Technical performances

ENERGY GOALS

- 40% REN for items stipulated in 2012 thermal regulations (district)
- 65% REN for sanitary hot water production (district)
- BEPOS – Effnergie 2013 for the two office buildings

The district's "energy loop", designed by Bouygues Immobilier and EDF Optimal Solutions, comprises the following production systems:

- geothermal probes throughout the district,
- cogeneration units; heat pumps; dry adiabatics;
- photovoltaic generators for the office buildings

These systems are developed and operated by EDF Optimal Solutions.

GENERAL SPECIFICATIONS

2 buildings (A) and (B)

- 60 private parking spaces in the first basement level, within a shared car park.
- Vehicle entrance/exit on Boulevard Blaise Pascal and Rue d'Aquitaine.
- Pedestrian access on Allée de Corse.
- 3 bike parks with changing rooms at mezzanine level.

LEVEL	USES
Roof	Photovoltaic generator
9	Machine rooms and partially planted machine terraces
8	Offices (Building A), machine rooms, partially planted machine terraces
7	Offices, open walkway
6	Offices, covered walkway
5	Offices
4	Offices
3	Offices, accessible planted terraces
2	Staff restaurant, cafeteria, meeting rooms (Building A) – offices (Building B), small accessible planted terraces
1	Offices (full floor in Building B – half floor in Building A) – terrace
Ground	Lobby, service rooms, offices, general services

FIRE SAFETY

Regulations

The building is subject to the Code du Travail including the restaurant and cafeteria where visitors must be accompanied.

Smoke extraction

Building A: mechanical extraction and fresh air inflow.

Building B: natural smoke extraction façade to façade.

Restaurant and Cafeteria (2nd floor): mechanical extraction and fresh air inflow via manually opened French windows.

PROGRAMME

Environmental certification aims

- HQE® passeport EXCEPTIONNEL
- BREEAM VERY GOOD
- BEPOS EFFNERGIE 2013
- « Green Office ® » positive energy building

Capacity

The lifts, the restaurant, and the vertical and horizontal HVAC (ducts) are designed for a capacity of 1,404 people.

Ceiling/floor heights

- Lobby: double height
- Offices: about 2.80 m under false ceiling
- Circulation areas: about 2.60 m between false floor and underside of false ceiling
- False floor: 8 cm
- Offices are supplied as open-space without partitions.

Meeting rooms

Meeting rooms account for about 15% of usable space: About 7% of installed meeting rooms: set up and equipped, partitions to be supplied by occupier.

About 8% of potential meeting rooms: in predefined areas, occupier can instal additional meeting rooms (at own cost)

RIE & Cafeteria

778 users per day; 650 for the restaurant, rotation rate 2.3 in the dining room (282 seats), 128 users for the cafeteria, 42 seats, 2.5 rotations.

MAIN STRUCTURE/WATERTIGHTNESS

Reinforced concrete structure: post and beam, curtain wall for setback areas on south façade and lobby.

The building has a metal superstructure on the roof to support the photovoltaic generator. Floors made of slabs, pre-slabs or alveolar slabs, with intermediate posts – some of the floors have a raw underside painted white.

FAÇADES

1.35 m façade grid, opening sections of windows 0.45 m wide; fixed sections 0.90 m wide. Thermo-lacquered frames.

Acoustic insulation

37 dB for the north façade (overlooking the railway)

Security

P5A burglar-proof glass on ground floor

HEATING- VENTILATION - COOLING- SMOKE EXTRACTION

Heating and air conditioning

Heating provided by:

- Micro-cogeneration on the roof,
- Supplementary heating from utility network,
- Emergency heating from electrical elements in hot water tanks.

Cooling provided by:

- Dry coolers for high-temperature cooling needs (radiant ceiling),
- Utility network for low-temperature cooling,
- Additional/emergency cooling provided by cool air generators.

Emitters

- Offices: Cooling/heating by radiant panels suspended under exposed concrete slab, changeover system.
- Meeting rooms: Cooling/heating by radiant panels suspended as activated false ceiling, changeover system.
- The installation makes it possible to maintain 20°C when it is -7°C outside in winter and 27°C when it is 32°C outside in summer, depending on exterior conditions and Green Office® conditions.

Fresh air treatment

• Air treatment unit
Indirect abiotic cooling system with energy recovery on the roofs of buildings A and B.

Offices

Offices: air flow 25.2 cu.m./hr per occupant.

Fixed meeting rooms: 30 cu.m./hr per occupant on the basis of a ratio of 2 sq.m. per occupant.

- Placing fan units at alternate windows allows flexibility of offices.

Smoke extraction

Smoke extraction from offices is via openable windows distributed across the façade:

- Building A, mechanical smoke extraction
- Building B, natural smoke extraction
- Restaurant, mechanical smoke extraction.

PLUMBING

Hot water

Individual electric water heaters.

Toilets

1 disabled men's toilet and 1 disabled women's toilet in each commercial lot.

ELECTRICITY

Supply to building

Power for electrical installations is supplied via a private 1,430 kVA transformer unit on the ground floor (630 kVA transformer and 800 kVA transformer). It supplies two Low Tension panels supplying two switchboards. There is one switchboard per leasable lot.

Lighting

- Lighting levels will be compliant with French labour laws (Code du Travail)
- Open space offices: 300 lux at work station – 3.5 W/sq.m.
- Meeting rooms: 300 lux 3.5 W/sq.m.

Power supply

Supply to workstations from secondary distribution boxes via flexible cables laid on the floor.

The network consists of flat 3 x 2,5 sq.mm. cable distributing normal current including connectors. The user will be responsible for the multi-plug blocks, the flexible cable, and the connector.

TELEPHONY – COMPUTER SYSTEM

The project provides phone wiring for the following:

- Elevators,
- Building management and fire safety systems,
- The control room,
- High tension meters,
- Changeover switch control
- Reception desk.

Cash registers in restaurant and cafeteria, restaurant badge recharge terminals, restaurant manager's office.

SECURITY

Exterior CCTV access surveillance for lobby, access controlled by badge readers at the lobby entrance.

Contact-sensitive burglar alarms on ground floor windows and accessible terraces.

ASCENSEURS

- 1 triple lift 3 x 1,250 kg for Building A
- 1 triple lift 3 x 800 kg for Building B
- 1 service elevator 800 kg for restaurant
- 1 service elevator 1,250 kg for waste disposal area

BMS

The BMS management system will be installed in the control room. It will make it possible:

- To visualise the status of the system via synoptic representations of the different facilities,
- To manage and optimise energy consumption and control the blinds and sunshades,
- To configure equipment or modify setpoints,
- To define synoptic views,
- To control the alarms.

FIRE SAFETY

The buildings will have category A fire safety systems with type 1 alarm systems.

In the fire safety area, there will be enough space for the buyer to add to the fire safety system.

ACOUSTICS

Lot 4 is insulated by spring boxes in the basement infrastructure.

Office floors to be fitted out

The offices are provided as open space floors. The characteristics of the false ceilings and raised floors are as follows:

- Internal acoustics: AAE plafond +sol ≤ 0.6 x surface sol
- Noise level of technical equipment: LnAT ≤ 43 dB(A)
- Potential of sound insulation between repartitioned offices: DnTA ≥ 32 dB

The partitions between offices will be positioned between the raised floor and the ceiling (between the suspended panels). Partitions between offices and circulation areas will be positioned between the raised floor and the false ceiling of the circulation areas.

PHOTOVOLTAIC GENERATOR

The building is equipped with a photovoltaic generator installed on a metal framework above the roof.

The network architecture allows self-consumption of energy produced on the scale of the district or the building.



Architecture

Architect

Anthony Bechu

Réalisation

Developer

Bouygues
Immobilier 

Investissement

Investor

 AG2R LA MONDIALE

Certifications

Certifications

HQE exceptionnel
Bepos effinergie 2013
BREEAM very good
WiredScore niveau gold

Document non contractuel
Conception rédaction *Foatille*
Photos : Alfred Cromback, Istock & Getty Images
Les renseignements et les visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

This document is not legally binding
Design and writing *Foatille*
Photos : Alfred Cromback, Istock & Getty Images
The text and images in the document are provided for guidance only and cannot engage the liability of the companies mentioned, which are the owners of their trademarks and logos.



UPSIDE

UPSIDE-NANTERRE.COM