



# **TOPAZ**BIEN ÊTRE AU TRAVAIL

UN IMMEUBLE INDÉPENDANT DE 14 101 M<sup>2</sup> DE BUREAUX ET SERVICES

UNE ARCHITECTURE DE CARACTÈRE

IMPLANTÉ AU CŒUR D'UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE MATURE

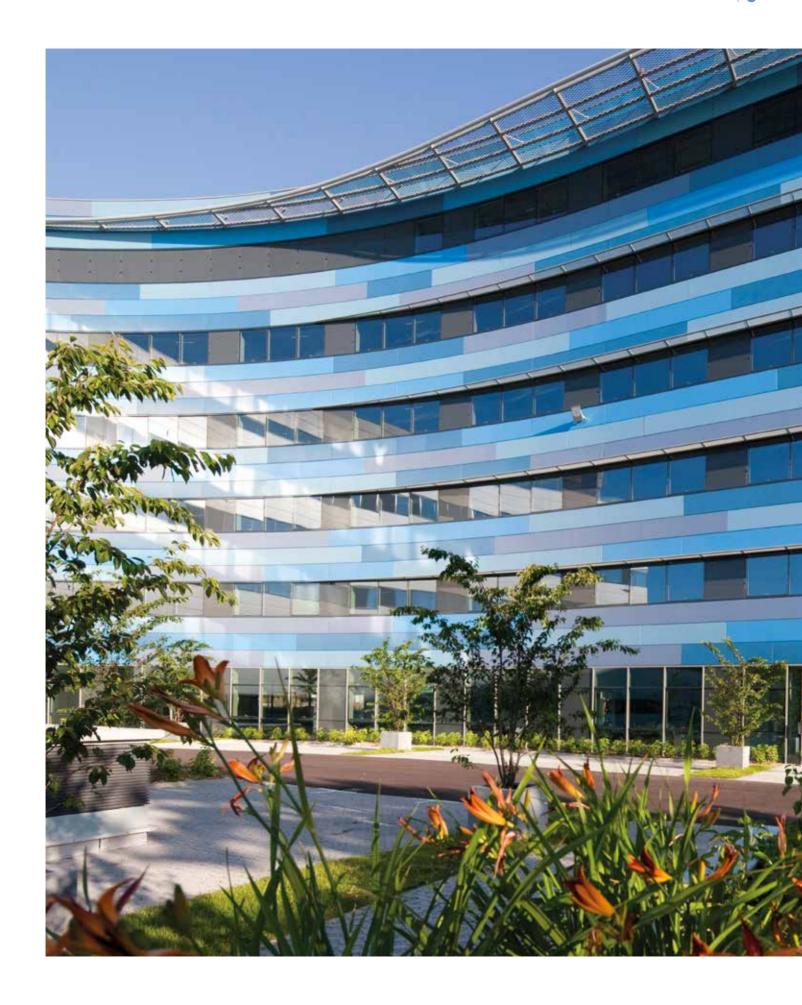
SITUÉ AU PIED DU TRAMWAY T6

UNE OFFRE SERVICIELLE REPENSÉE POUR LE CONFORT DE TOUS DE VASTES ESPACES EXTÉRIEURS VÉGÉTALISÉS ET DES TERRASSES ACCESSIBLES

DES PLATEAUX DE BUREAUX D'ENVIRON 2 400 M<sup>2</sup> BÉNÉFICIANT D'UNE TRIPLE EXPOSITION

UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL CONCRET







Situé à l'angle de la rue Paul Dautier et de l'avenue Morane Saulnier, au cœur d'Inovel Parc, T ● P A Z profite d'un environnement dynamique et porteur.

Représentant 1 000 entreprises et 45 000 emplois, Inovel Parc regroupe bon nombre d'enseignes multinationales parmi lesquelles Amazon, Audi, Bouygues Telecom, BMW-Mini, Carmat, Dassault Systèmes, Eiffage, Hitachi, Jungheinrich, PSA Peugeot-Citroën, Safran Landing Systems, Thales. Le pôle de Vélizy constitue un tissu économique riche et dynamique qui attire également les PME/TPE.

Pourvu du label « Quartier d'Affaires Durable », Inovel Parc souhaite également allier performances économiques du territoire et qualité de l'environnement de travail.

# Un environnement pratique et pluriel

L'environnement direct de T ● P A Z foisonne de commerces, espaces de restauration et services accessibles à pied, à l'image du centre commercial Westfield Velizy 2 et ses 180 boutiques, son cinéma et sa guarantaine de restaurants.

Par ailleurs, un réseau de foodtrucks offre une alternative pour les pauses déjeuner. Enfin, pour une parenthèse nature ou sportive, la forêt domaniale de Meudon se situe à 5 minutes à pied de l'immeuble.

Inovel Parc, quartier d'affaires attractif et responsable









À 10 kilomètres de Paris par la N118 et 20 minutes de l'aéroport de Paris-Orly, Vélizy-Villacoublay profite d'un maillage routier qui facilite les

Le projet de création d'un nouveau diffuseur entre la RD57 et l'A86 en améliorera la fluidité et produira un accès immédiat à T O P A Z, qui dispose de plus de 400 places de

Au cœur d'un vaste réseau de transports en commun, le territoire est également équipé d'une vingtaine de pistes cyclables et de deux stations de réparation de vélos non loin de T ● P A Z.

relie Châtillon-Montrouge à Viroflay du métro ainsi que les lignes N et L du Transilien.

# MOBILITÉ CONNECTIVITÉ ET MULTI MODALITÉ

Pont de Sèvres

Charles de Gaulle - Étoile

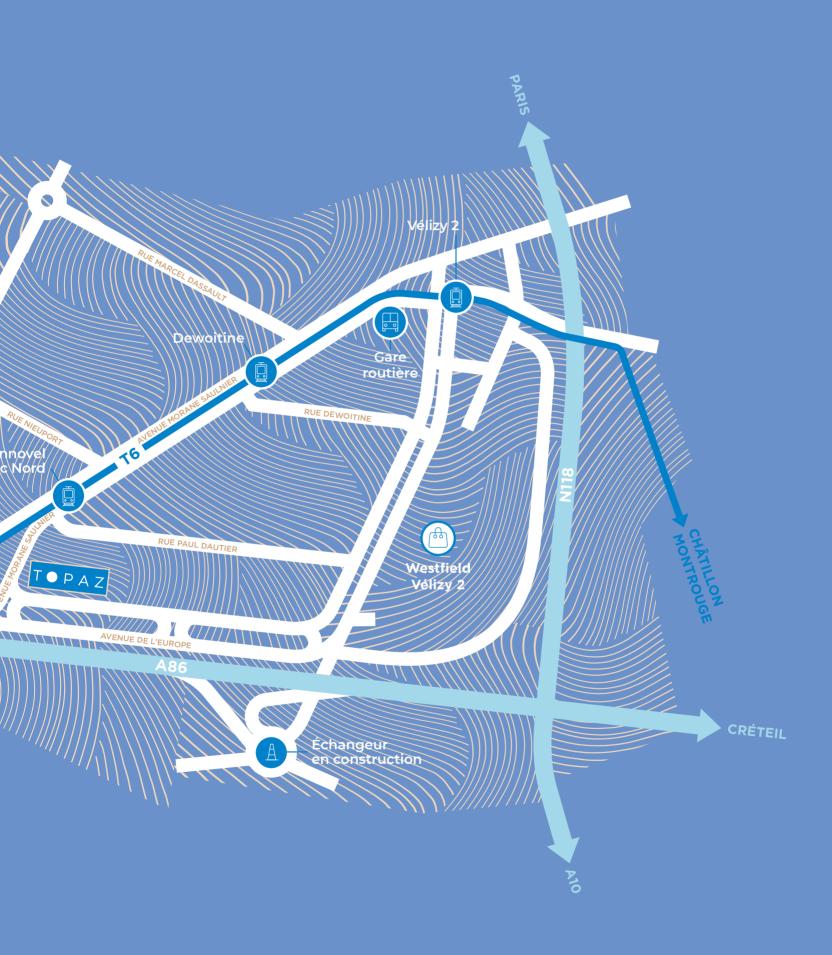
**En transports** 

**Paris** 

**En voiture** 

	À VÉLO	EN TRANSPORTS	EN VOITURE
PONT DE SÈVRES	37 MIN	22 MIN	16 MIN
VERSAILLES	33 MIN	24 MIN	15 MIN
BOULOGNE	43 MIN	27 MIN	20 MIN
MASSY TGV	50 MIN	42 MIN	24 MIN
CDG ÉTOILE	60 MIN	55 MIN	37 MIN

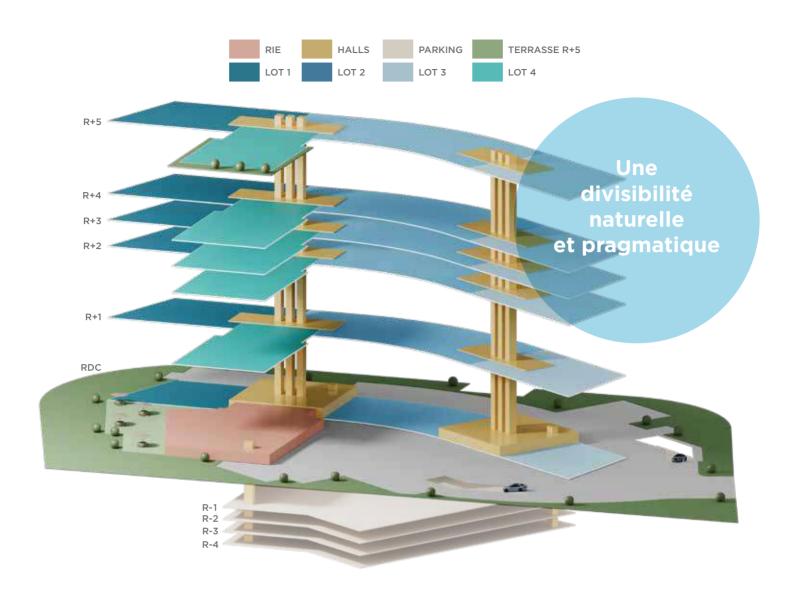




# AVENUE MORANE SAULNIER



Étages	<b>Surfaces locatives</b>	<b>Effectifs</b>
R+5	2 042 m <sup>2</sup>	200
R+4	2 467 m <sup>2</sup>	200
R+3	2 467 m <sup>2</sup>	200
R+2	2 467 m <sup>2</sup>	200
R+1	2 210 m <sup>2</sup>	200
RdC	1 354 m <sup>2</sup>	200
RIE	1094 m <sup>2</sup>	-
Total	14 101 m <sup>2</sup>	1 200



# UN OUTIL DE TRAVAIL FLEXIBLE

Implanté au cœur d'une parcelle verdoyante close et sécurisée, T • P A Z bénéficie d'une triple exposition pour un effet d'enseigne garanti et une visibilité directe depuis l'A86.

Deux halls d'accueil ainsi qu'une divisibilité naturelle des plateaux en 4 lots distincts, permettent d'envisager une configuration multi-locataires.

Chaque hall est desservi par des ascenseurs triplex dont un monte-charge avec rupture de charge au rez-de-chaussée.

Creative center (Illustration d'ambiance)



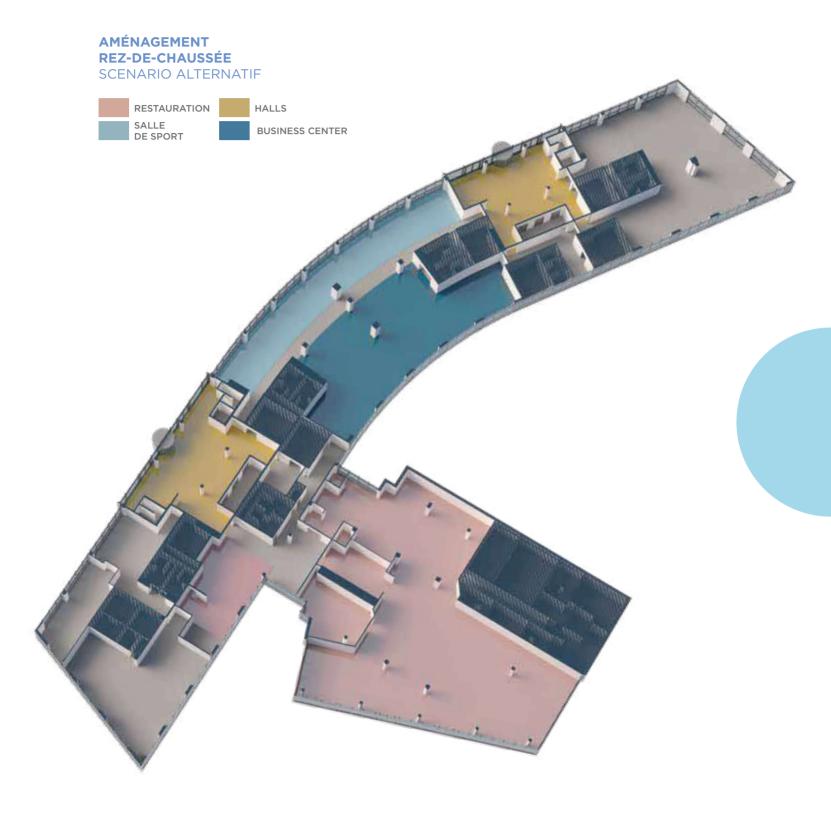
Les espaces communs de T ● P A Z ont été repensés afin de correspondre aux nouveaux usages attendus aujourd'hui par les entreprises et leurs collaborateurs.

Une conception chaleureuse des halls et un aménagement cozy offrent des parenthèses de convialité sous forme d'espaces de discussion ou de réunions informels. Le rez-de-chaussée pourra également prévoir des espaces alternatifs, propices à l'échange, à la détente ou au travail, à l'image du creative center ; celui-ci se compose entre autres de salles de réunion acoustiques, d'une agora et d'une tisanerie.

Un fitness, équipé d'un mur d'escalade, pourra par ailleurs proposer des cours de yoga, stretching ou cardio tout au long de la semaine.



# UNE OFFRE Un rez-dechaussée dédié aux usages alternatifs **AMÉNAGEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE** SCENARIO PRIVILÉGIÉ BUREAUX CAFÉTÉRIA HALLS RESTAURATION FITNESS TERRASSE CREATIVE CENTER







2 TERRASSES



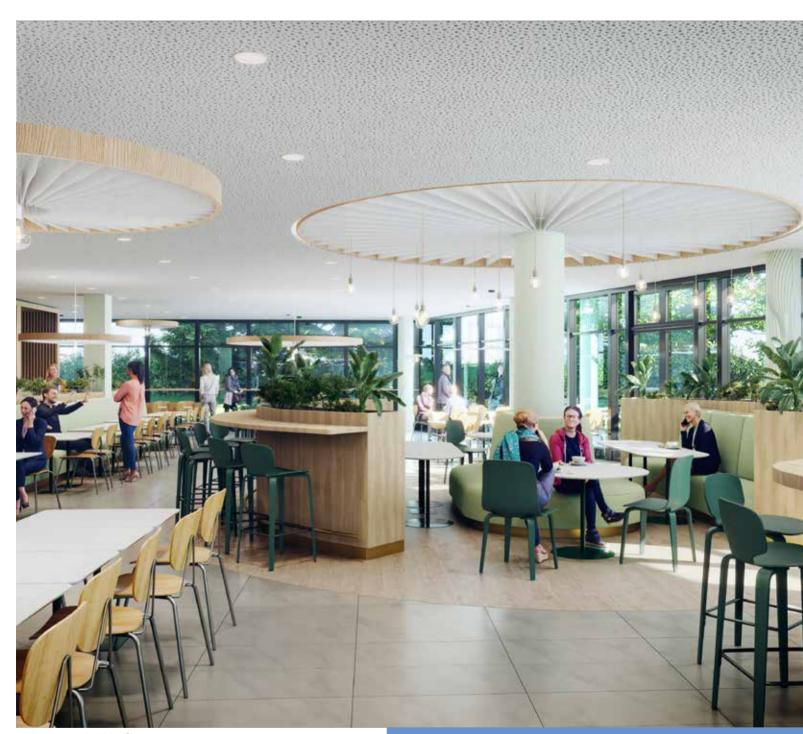
2 ESPACES DE RESTAURATION



PROPOSITION D'OFFRE SERVICIELLE COMPLÉMENTAIRE

- •1 SALLE DE SPORT
- •1 AUDITORIUM





Un restaurant de 580 m² (Illustration d'ambiance)



Une expérience

# DES **ESPACES**

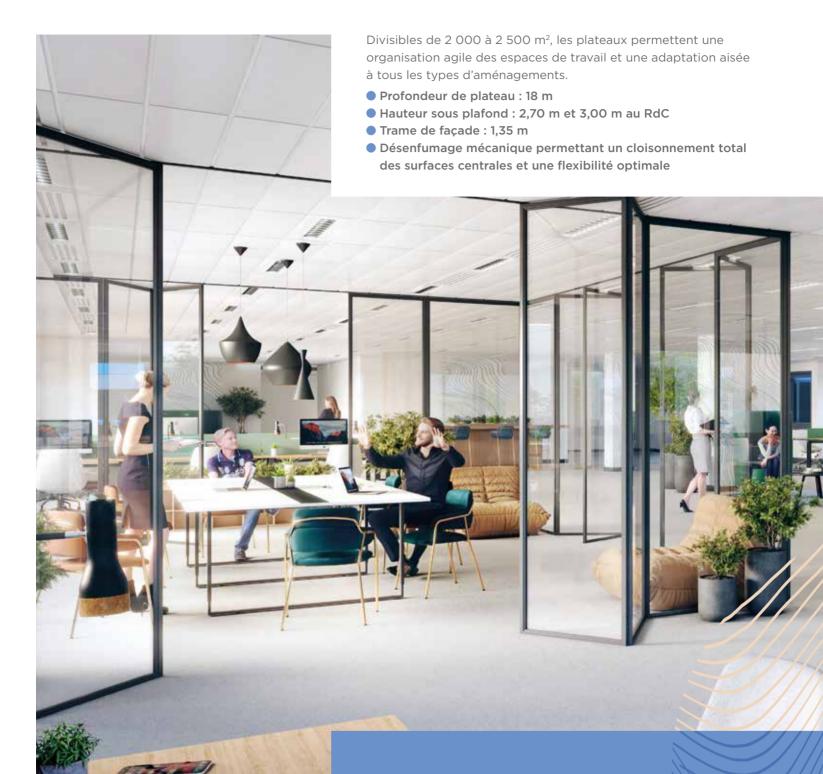
# AGILES

Entouré de verdure, T • P A Z met à disposition de ses utilisateurs de vastes espaces extérieurs aménagés et paysagers, à l'image de la terrasse du restaurant ou de celle, panoramique, située au dernier étage pour des pauses entre collègues, des réunions informelles ou encore des team buildings.

« in and out » pour booster la créativité collective

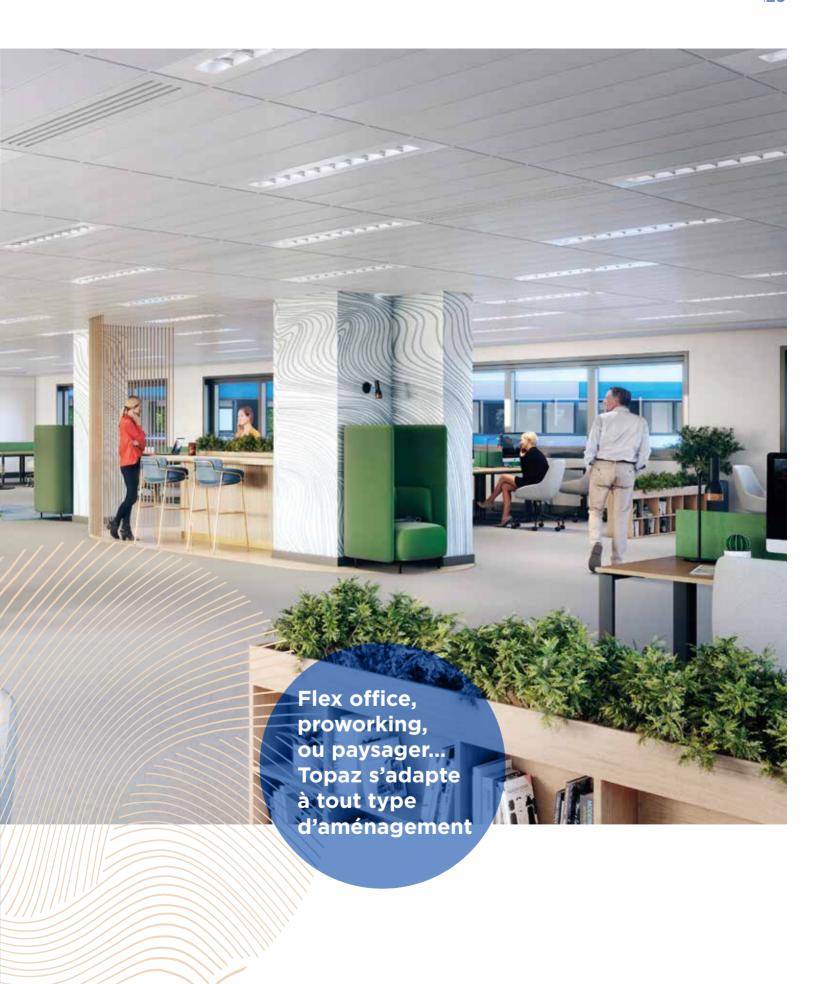


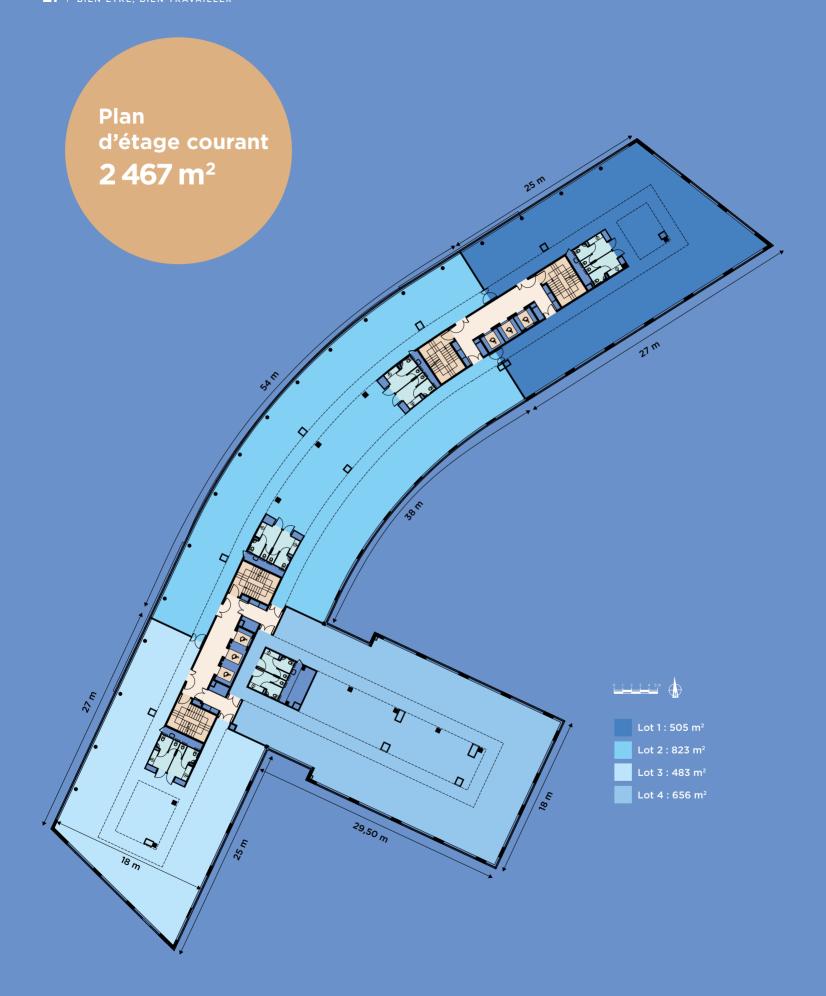
Terrasse du 5<sup>e</sup> étage (Illustration d'ambiance)

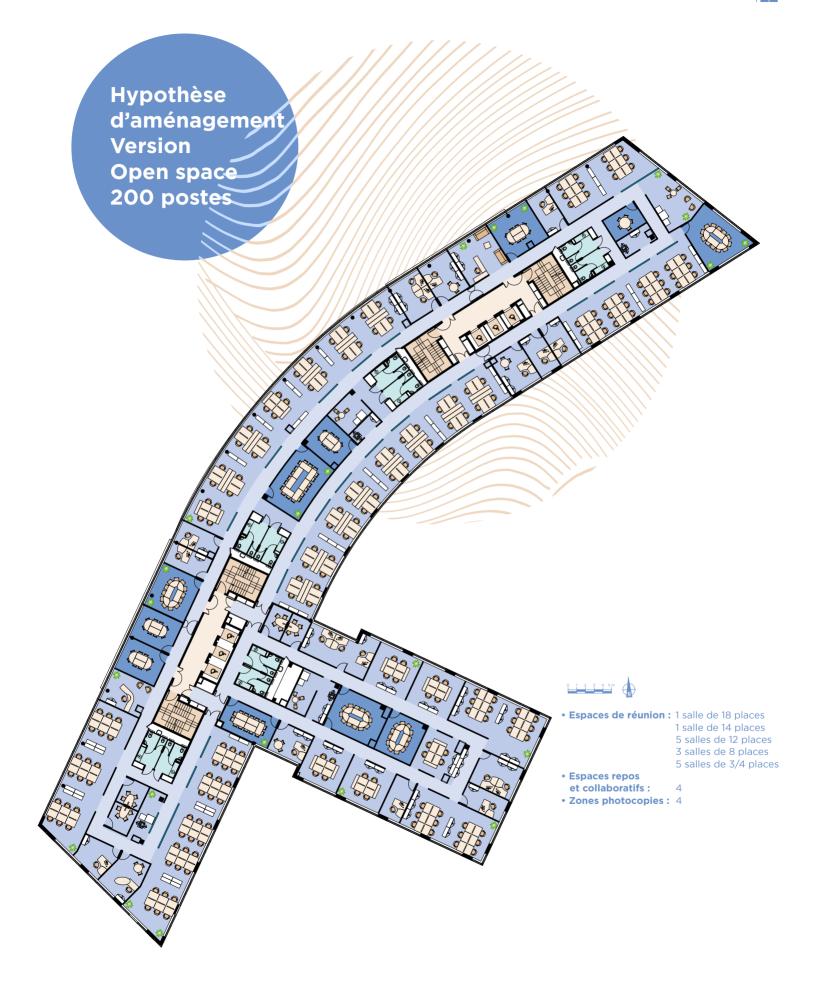


Plateau de bureaux

DES ESPACES DE TRAVAIL **POLYVALENTS** 









# Un immeuble Société de la Tour Eiffel

Société de la Tour Eiffel est un acteur de premier plan de l'immobilier de bureaux en France, en particulier sur le Grand Paris où elle déploie une stratégie ambitieuse et créatrice de valeur, tout en accompagnant la transformation en cours du paysage urbain d'Île-de-France.

# Un acteur historiaue

Fondée en 1889 par Gustave Eiffel pour bâtir et gérer le célèbre monument parisien, Société de la Tour Eiffel est devenue en janvier 2004 une foncière cotée de statut SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

**5**<sup>e</sup> foncière française côtée de bureaux

Patrimoine: 635 000 m<sup>2</sup>

Valeur du patrimoine : 1,8 Md€ (au 30.09.2021)

Foncière engagée et récompensée pour

sa politique ESG par le GRESB, GAIA RATING

et l'EPRA

# DESCRIPTIF

# TECHNIQUE

## CONSTRUCTION

- Ossature en héton armé
- Charges d'exploitation : Sanitaires, terrasses : 250 kg/m<sup>2</sup> Bureaux & salles de réunion : 350 kg/m<sup>2</sup> - Restaurant, cafétéria, cuisine, halls: 400 kg/m<sup>2</sup> - Archives d'étage (10 m<sup>2</sup>/lot/étage): 500 kg/m<sup>2</sup> -Locaux techniques / Terrasses techniques : 1 000 kg/m<sup>2</sup>

# **FACADES**

- Façade nord : fixée à une structure de type poteaux/poutres
- Autres façades : fixées à une structure de type trumeaux/allèges.
- Trames : 1,35 m de large
- Châssis aluminium : de type VEP ou grille de type serreur avec ouvrant VEC en applique portant de l'allège à la retombée périmétrique.
- Classement des fenêtres : A\*4 E\*8 V\*A4
- Parties vitrées : ouvrantes en projection à l'italienne, un module sur deux - vitrages isolants faiblement émissifs d'aspect neutre :
- cœfficient K : inférieur à 1,1 W /m³°C
- facteur solaire : inférieur à 0.31
- transmission lumineuse : > 54%
- Vitrage retard à l'effraction type SP510 en RDC.

- Soleil : brise-soleil de largeur variable, en aluminium laqué. Stores vénitiens intégrés à la traverse haute de la partie vision avec guidage manuel, sur tous les châssis des plateaux de bureaux.
- Nettoyage : Façades accessibles en pied : nettoyées par nacelle automotrice - Façades non accessibles en pied : nettoyées par nacelle suspendue sur (bâtiment sur RIE) acrotère.

## **CONFORT - SOUPLESSE**

- Divisibilité : possibilité de recoupement des plateaux de bureaux en 3 ou 4 lots selon les niveaux sur le principe des plans de surfaces annexés au contrat, possédant leurs propres accès depuis le palier ascenseur et leurs propres sanitaires.
- Création de plateaux de bureaux d'une largeur de 18 mètres.
- HSD: 3.60 sauf au RC: 4.25
- HSFP: 2,70 sauf au RC: 3,00; yc palier d'ascenseur
- Faux plancher : 0,15 accueillant les réseaux courants forts et faibles
- Faux plafond: 0,45 en partie courante hors poutraison) recevant les ventilo convecteurs 2 tubes 2 fils et les appareils d'éclairage

- Production « chaud » : Bureaux : chauffage urbain existant sur le site - Restaurant interentreprises : production assurée par ballon avec réchauffage par eau chaude du réseau urbain.
- Production « froid » : production assurée par des groupes de froid installés en terrasse technique R+5 et sur plots anti-vibratiles.
- Distribution « froid » : le circuit de distribution d'eau glacée comporte des manchettes en attente afin de permettre au futur exploitant d'installer ultérieurement en fonction de ses besoins des compteurs par utilisation.
- Traitement d'air neuf des plateaux de bureaux et salles de réunions : air hygiénique requis en fonction du nombre d'occupants, préparé par deux centrales de traitement d'air à débit constant double flux pour chacun des blocs de bureaux. Centrales dimensionnées pour permettre la création de petites salles de réunion dans les étages, à proportion de 10 % du plateau de bureaux par niveau.
- Traitement des plateaux de bureaux par ventilo-convecteurs : bureaux traités par ventilo-convecteurs 2 tubes-2 fils, horizontaux disposés en faux-plafond à raison d'une unité pour 2 trames de 1,35 m. Pour les zones internes, les unités terminales devront pouvoir traiter des salles de réunion, au taux d'occupation d'une personne pour 3 m². Système centralisé de pilotage et de paramétrage des régulations de terminaux.

## PERFORMANCE THERMIQUE

# Conditions climatiques extérieures

HIVER: 8°C / Hygrométrie relative: 95%

## **Conditions climatiques intérieures**

HIVER: 20°C + 1°C • ÉTÉ: 26°C +3 -3°C

• Désenfumage des locaux : installation de désenfumage conforme à la Notice Technique de Sécurité Incendie du permis de construire ; application de la règle IT 246 - Bureaux et paliers d'ascenseurs : désenfumage mécanique (air neuf et air extrait) -R.I.E.: désenfumage naturel

## **COURANTS FORTS**

• Éclairage : distribution en faux-plafond, sur chemin de câbles, avec système de connexion rapide type WIELAND et boîtier de gestion d'éclairages - Éclairage très basse luminance de type Inlay D8-VH 1x21W de chez Philips ou équivalent, équipé de ballast électronique - Niveaux d'éclairement Bureaux : 300 lux

# **COURANTS FAIBLES - VDI**

## GROUPE ÉLECTROGÈNE

- Groupe Electrogène de Sécurité (GES) destiné à l'alimentation de toutes les installations relatives à la sécurité incendie de l'établissement immeuble de bureaux régi par le Code du Trav
  Alimentation de sécurité du parking prévue (parking régi par l'arrêté 2935).

# GTB

Toute la régulation sera de type numérique. Ces unités communiqueront via un bus avec une supervision et un pilotage implantés au local PCS.

Cette supervision permet de :

• Gérer toutes les informations récoltées en local : alarmes techniques, état des installations, mesures des consommations (comptages)

## SÉCURITÉ

- SECURITE
  Contrôle anti-intrusion: de l'immeuble et du parking: par contact de porte sur toutes les issues donnant sur l'extérieur avec indication de l'ouverture des issues et/ou le maintien ouvert de ces issues
  Intégration d'un système de vidéosurveillance.
  Interphonie permettant de rentrer en contact avec les 2 banques d'accueil et le local gardien, avec système d'identification pour localiser la source de l'appel, à partir d'un système classique d'interphone, depuis: les accès au RdC, les accès aires de livraisons et les accès parkings (piétons et véhicules).
  Sécurité Incendie superstructure: bureaux régis par le Code du Travail (établissement non classé ERP) Asservissement des portes de compartimentage par ventouses électromagnétiques Asservissements pour désenfumage des plateaux de bureaux et des refuges handicapés.
  SSI conforme à une ERT: DI dans les parkings et parties companyes

### HALLS

Au rez-de-chaussée: deux halls d'accueil permettant une divisibilité de l'immeuble, bénéficiant chacun d'une double hauteur, d'un ascenseur d'accès aux parkings et d'ascenseurs triplex dont un monte-charge. Accès aux 2 halls par tambours d'entrée incorporés à l'ensemble de façade et réalisés en aluminium laqué et vitrage.

• CVC: un panneau radiant est installé dans la zone hôtesse/banque d'accueil. Le traitement de l'air est effectué par soufflageair chaud/air froid par CTA le long des façades vitrées travaillant en recyclage avec minimum d'air neuf (1 personne / 20 m² / 25 m³ / h / personne). Les CTA sont implantées en local technique 1er sous-sol.

# **ASCENSEURS**

# RIE

## **PARKINGS**

# **MAINTENANCE**



