

ARI ✱

✱ L'Adresse pour
se Réunir et Innover

152-160 Avenue Aristide Briand
92200 BAGNEUX

præmia
REIMI FRANCE

✧ Concept

Il s'appelait Aristide. Aujourd'hui, il retrouve une seconde jeunesse.

Construit en 2009, Aristide devient **ARI*** mais ne perd rien de son caractère. Il se transforme et se réinvente dans une **version ultra-contemporaine** de lui-même.

Il entre dans une **nouvelle ère**. Celle d'une génération de bureaux de pointe, où les usagers prennent plaisir à vivre et à travailler. Celle d'un **confort, immédiat, efficace, végétal et connecté**.

Découvrez ARI*, un **immeuble premium, accessible et abordable**, à seulement quelques minutes de Paris.



Sommaire

01 L'architecture
L'Adresse qui
Reflète vos Idées

02 L'immeuble
L'Adresse **Rénovée**
à votre Image

03 La localisation
L'Adresse qui
Rassemble dans
un cadre **Intemporel**

04 Le cahier technique
L'Adresse **Raisonnée**
et **Intelligente**

**1 immeuble
indépendant**

**aux prestations
haut de gamme**

Des plateaux d'environ

2 300 m²

8 étages

**et un rooftop privatif
avec une vue sur Paris**

9 806 m²

**de bureaux rénovés,
contemporains,
connectés et flexibles**

+ de 900 m²

**d'espaces extérieurs
partagés**

**Des
certifications**

**parmi les plus exigeantes
en matière de rénovation**

* Vue depuis
l'Avenue Aristide Briand



L'Adresse qui Reflète vos Idées

01

Une Architecture Réfléchie et Inventive

Avec ses **façades en verre toute hauteur**, **ARI*** est un bâtiment qui brille et se distingue dans son écosystème.

Son apparente symétrie, qui cache en fait quelques angulations, est **simple, efficace**. Tout comme son intérieur, organisé en **plateaux de grande taille**, libérés, qui permettent l'implantation de structures horizontales.

Avec 100 % de l'aile centrale et 15 % des surfaces plateaux aménageables en salles de réunion ou de conférence, c'est un bâtiment limpide, qui **facilite les connexions** et les échanges. Un bâtiment dans lequel les projections sont immédiates.

* Façades en verre
toute hauteur



L'Adresse Rénovée à votre Image

02

Plus qu'un accueil, un lieu de vie

Lumière naturelle, double hauteur, environnements collaboratifs... Complètement rénové, le hall de ARI* se transforme et devient bien plus qu'un lieu de passage.





Jeu de matériaux et mobilier contemporain, espace lounge ouvert, c'est **un lieu de croisements et d'échanges inspirant**, chaleureux où les visiteurs sont orientés et où les usagers investissent des espaces informels et originaux pour travailler ou se détendre tout au long de la journée.



Prenez une pause inspirante

Au rez-de-jardin, le **restaurant totalement renouvelé**, se pare de couleurs naturelles. Les matières brutes côtoient le végétal dans une **ambiance cosy** qui s'ouvre sur l'espace paysager adjacent. Un lieu **hybride et polyvalent**, accessible à toute heure et qui se transforme au gré des besoins.

Le midi, les **198 places assises** intègrent des bulles plus isolées, propices aux réunions ou à une pause déjeuner studieuse. Avec, côté food, un salade bar, des grillades et une cuisine du monde qui offrent une restauration **moderne, personnalisée, diversifiée et healthy**.

Le reste de la journée, l'espace se transforme. Estrade, grand écran suspendu et corner café directement connecté à l'extérieur, il est un cadre privilégié pour **accueillir événements ou célébrations**.

Des tiers-lieux créatifs

Que vous soyez café du matin ou verre détente du soir, ARI* a pensé à vous. Dans le prolongement du restaurant, un **espace cafétéria** fait partie de ces **tiers-lieux collectifs** où les usagers permanents comme de passage se regroupent à toute heure de la journée.

Des espaces qui favorisent la **détente**, la **convivialité**, la créativité et les échanges.



Respirez !



Des **îlots de fraîcheur** bienvenus en été, un cadre naturel pour puiser l'inspiration, un **potager collaboratif**, des tables de jeu... Le jardin de plus de **400 m²** a été pensé comme un véritable havre de paix où venir se ressourcer.

Mais également un endroit où venir travailler en toute sérénité grâce à un **mobilier d'extérieur adapté et connecté**, à l'ombre de grandes pergolas.

Entièrement végétalisé avec des **essences locales** peu gourmandes en eau, il répond aux besoins de confort comme aux enjeux environnementaux.

✧ La salle de sport

Faites le plein d'énergie

Au rez-de-chaussée, la **salle de sport** d'ARI* fait peau neuve pour s'énergiser, se rebooster et passer un moment de bien-être. Modernisée, plongée dans une **lumière naturelle** grâce à son volume en **double hauteur**, son ambiance bois et béton est propice aux entraînements prolongés.

Après l'effort, le réconfort commence par des **vestiaires** et des **douches** repensés comme des espaces de détente, accolés à un **pôle de mobilité douce** pour prendre avec apaisement le chemin du retour.



* Rez-de-chaussée, hall d'entrée,
palier ascenseur





Rationalité, simplicité et efficacité

Construit en 2009, ARI* possède tous **les canons d'un immeuble neuf** : larges volumes, lumière naturelle, hauteur libre... Pour répondre aux nouveaux usages, **9 806 m² de bureaux** ont été entièrement rénovés dans un style moderne et épuré.

Des espaces lisibles, facilement **divisibles horizontalement ou verticalement**, qui répondent aux besoins de toutes les structures.

Dessinez votre espace de travail

Télétravail, coworking, espaces confortables pour échanger ou se réunir, ARI* relève le challenge d'une **workplace dynamique**, pensée pour accueillir les **nouveaux modes de travail**.



✧ Les bureaux et usage

Ses espaces flexibles permettent des **aménagements modulables**, entre bureaux, salles de réunion et lieux de mixité. Des espaces pensés pour favoriser la sérendipité, les croisements et le **flex office**.



* Rooftop privatif s'ouvrant
sous un large auvent



**L'Adresse qui
Rassemble
dans un cadre
Intemporel**

03

✧ Le quartier

Au cœur d'un territoire ambitieux

À seulement un kilomètre de la capitale, **Bagneux anime le Grand Paris** avec ses nombreux projets de régénération urbaine et dévoile une multiplicité d'usages entre logements et bureaux.

La ville revendique une population jeune, en expansion et un **territoire ouvert et dynamique**, directement relié à la métropole grâce au prolongement du métro et très bientôt, de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Favorisant la mixité, **les mobilités douces et le développement durable**, c'est un pôle d'attractivité qui séduit chaque année de nouvelles grandes entreprises.

-  Éco-Parc Niki de Saint-Phalle
-  60 000 m² de commerces entre 2023 et 2028
-  Centre commercial - Forum 20

-  Hôtel
-  Cinéma
-  Librairie
-  Parking



-  Supermarché
-  Salle de sport
-  Pharmacie
-  Opticien
-  La poste
-  Salon de coiffure
-  Restaurant

Une adresse connectée

Du centre de Paris, ARI* **se rallie en quelques minutes** via les lignes de RER ou de métro, reste proche des axes autoroutiers majeurs et connecte facilement les autres grands pôles tertiaires du sud de l'Île-de-France.



Orly	25 min	16 min
Antony	16 min	24 min
Massy	20 min	29 min
Montparnasse	23 min	21 min
Châtelet	24 min	36 min
Gare du Nord	28 min	51 min
Gare de Lyon	32 min	33 min



✱ L'accessibilité

14^e

Vers Paris

Vers Paris-Charles de Gaulle

PLACE D'ITALIE

13^e

Alésia

Porte d'Orléans

Cité universitaire

Gentilly

MALAKOFF

Mairie de Montrouge

MONTROUGE

Vers Pont de Sèvres

Barbara

Laplace

ARCUEIL



(RER) (B)
Arcueil Cachan

A6

BAGNEUX

ARI ✱

Bagneux



Vers Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Robinson

CACHAN

Vers Noisy

VILLEJUIF

* Alliance de verre et pare-soleil
créant des profils métallisés
qui scintillent dans la lumière

L'Adresse Raisonnée et Intelligente

04

Les standards du neuf

Une surface utile totale de plus de

20 000 m²

Des plateaux de

2 300 m²

175 personnes

capacitaire par plateau courant

100 %

de l'aile centrale et 15 % des surfaces plateaux pouvant être dédiés aux salles de réunion ou de conférence

2,70 m de hauteur

sous plafond

Un renouvellement d'air de

25m³/h dans les bureaux

198 places

de parking intérieur dont 20 électriques

10 %

des stationnements vélo électrifiés

Un immeuble efficace qui répond aux normes

HPE RT2005 dans sa conception

Certifications visées



WiredScore GOLD



BREEAM

Refurbishment & Fit-out 2015 Very good

Décret tertiaire
2030

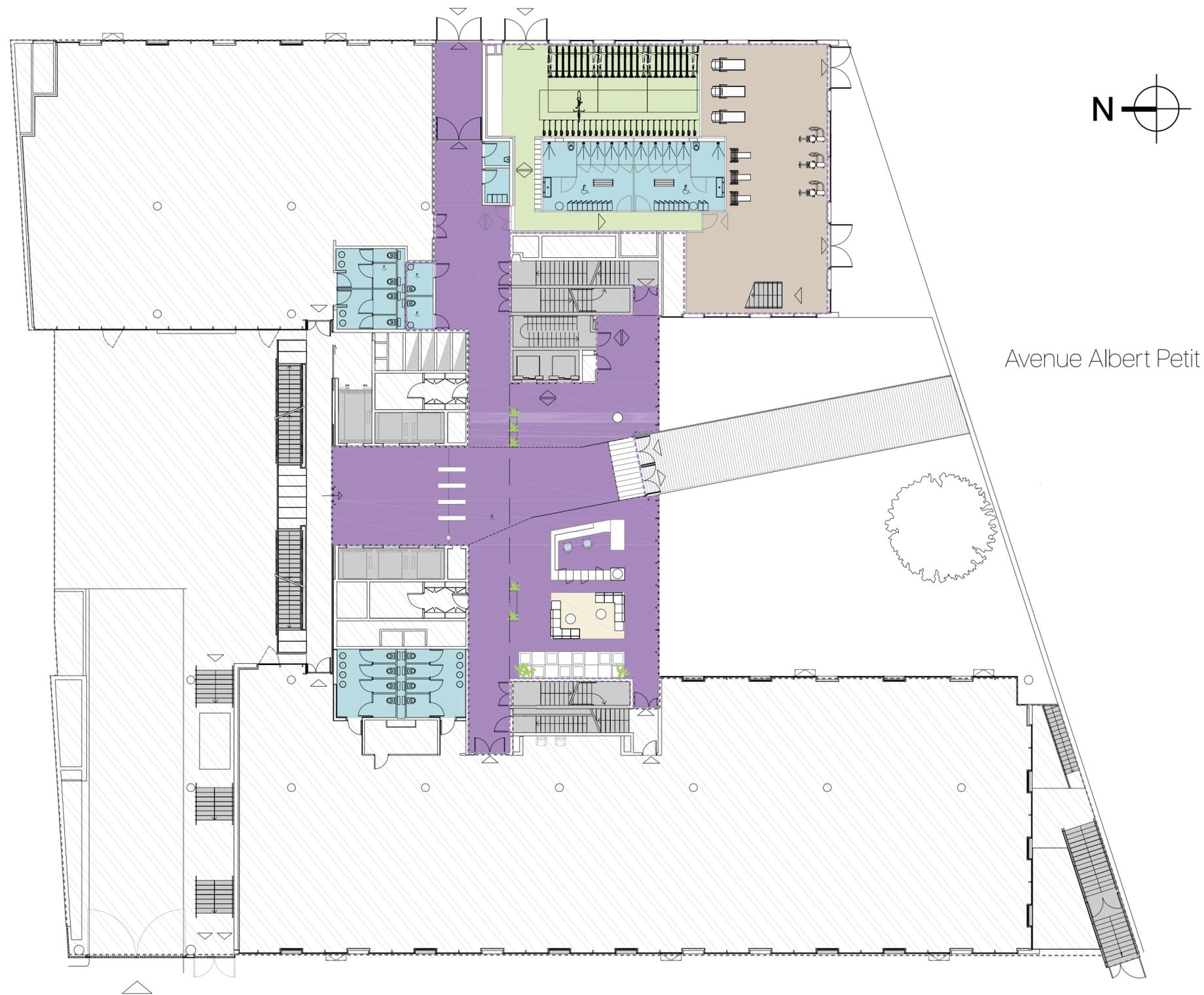
Rez-de-jardin

- Restaurations
- Sanitaires
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



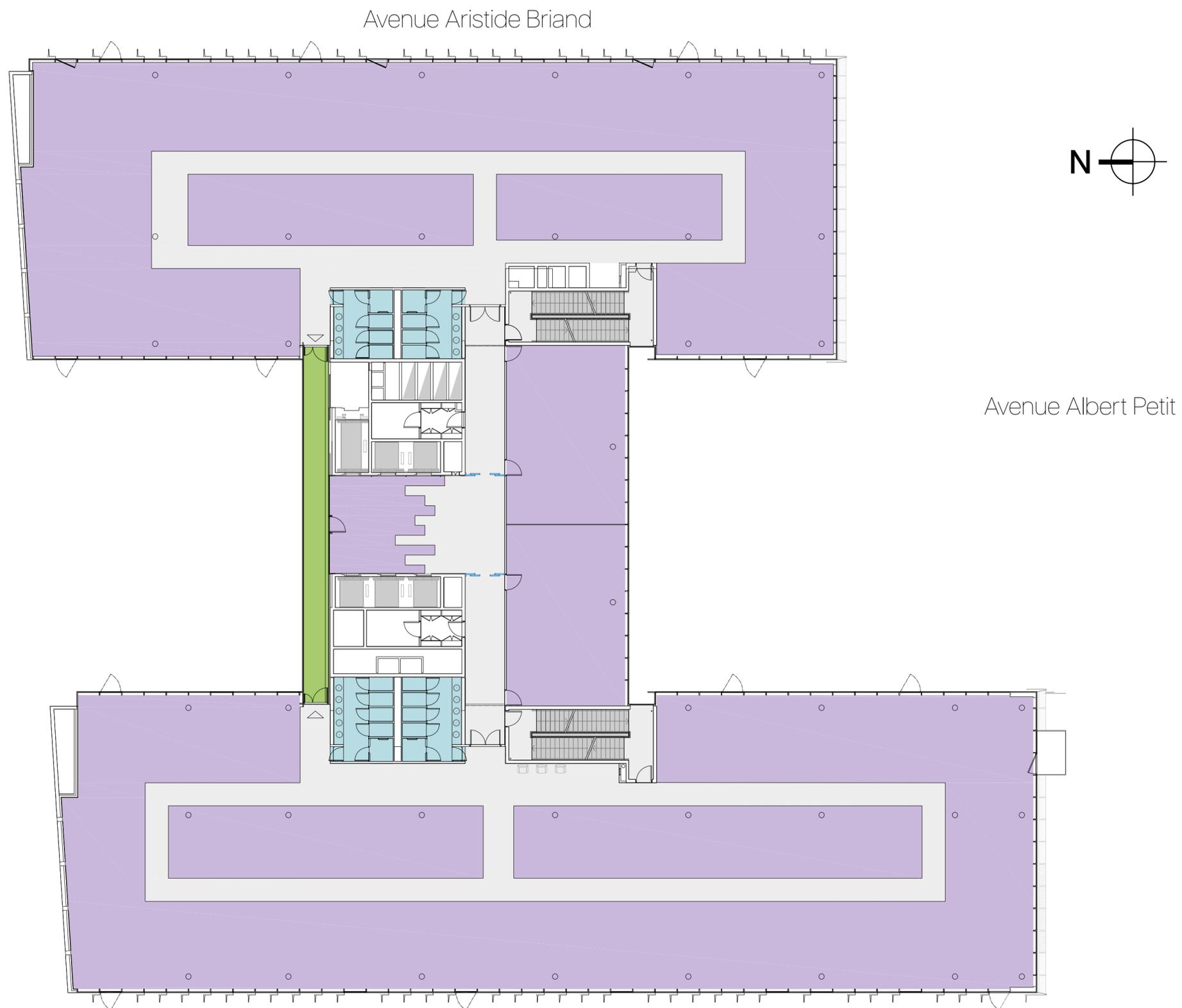
Rez-de-chaussée

-  Hall
-  Salle de sport
-  Espace vélo
-  Sanitaires / Vestiaires
-  Circulation horizontale
-  Circulation verticale



R+5

-  Bureaux
-  Sanitaires
-  Circulation horizontale
-  Circulation verticale
-  Terrasse

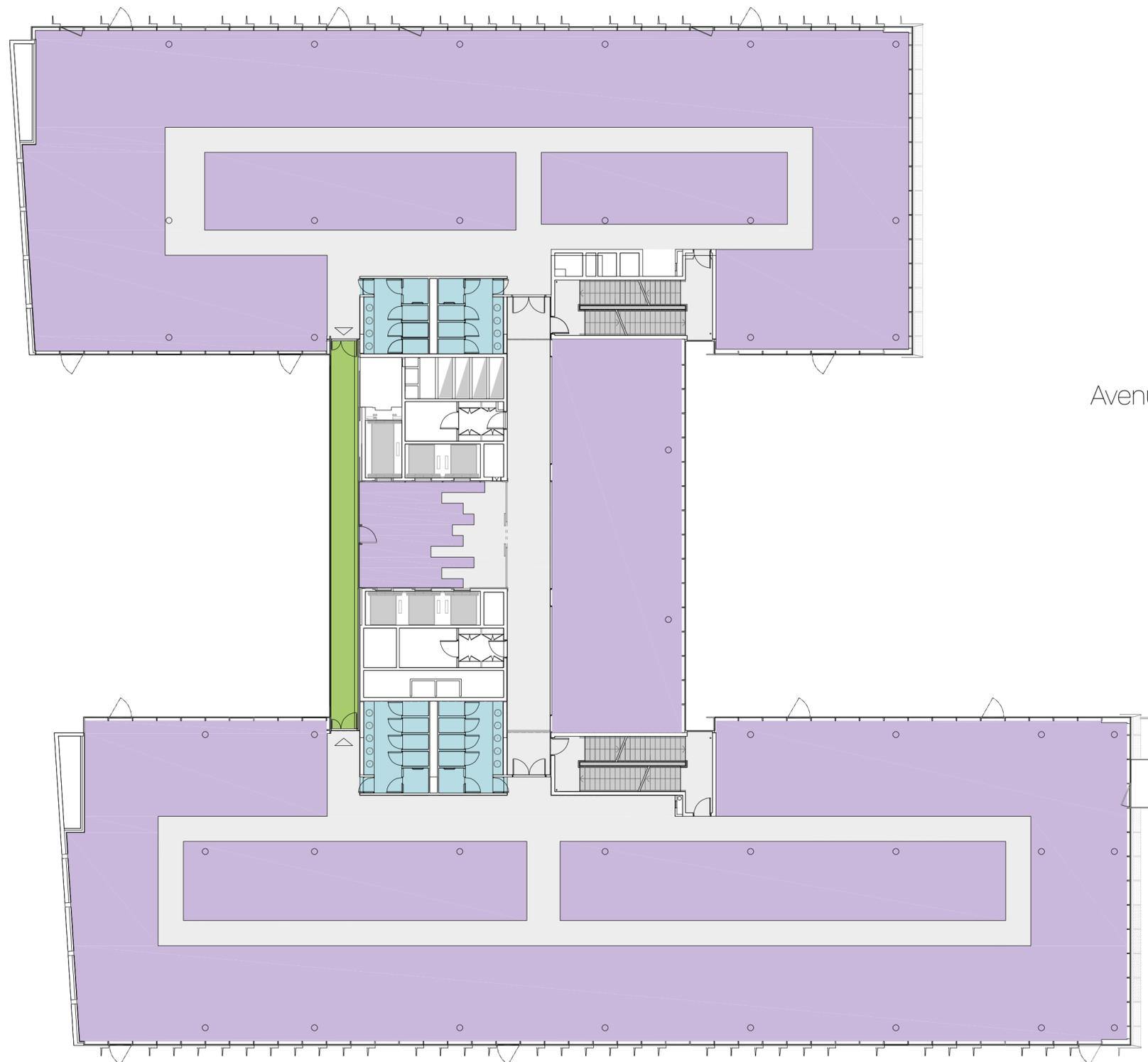


R+6 et R+7

-  Bureaux
-  Sanitaires
-  Circulation horizontale
-  Circulation verticale
-  Terrasse

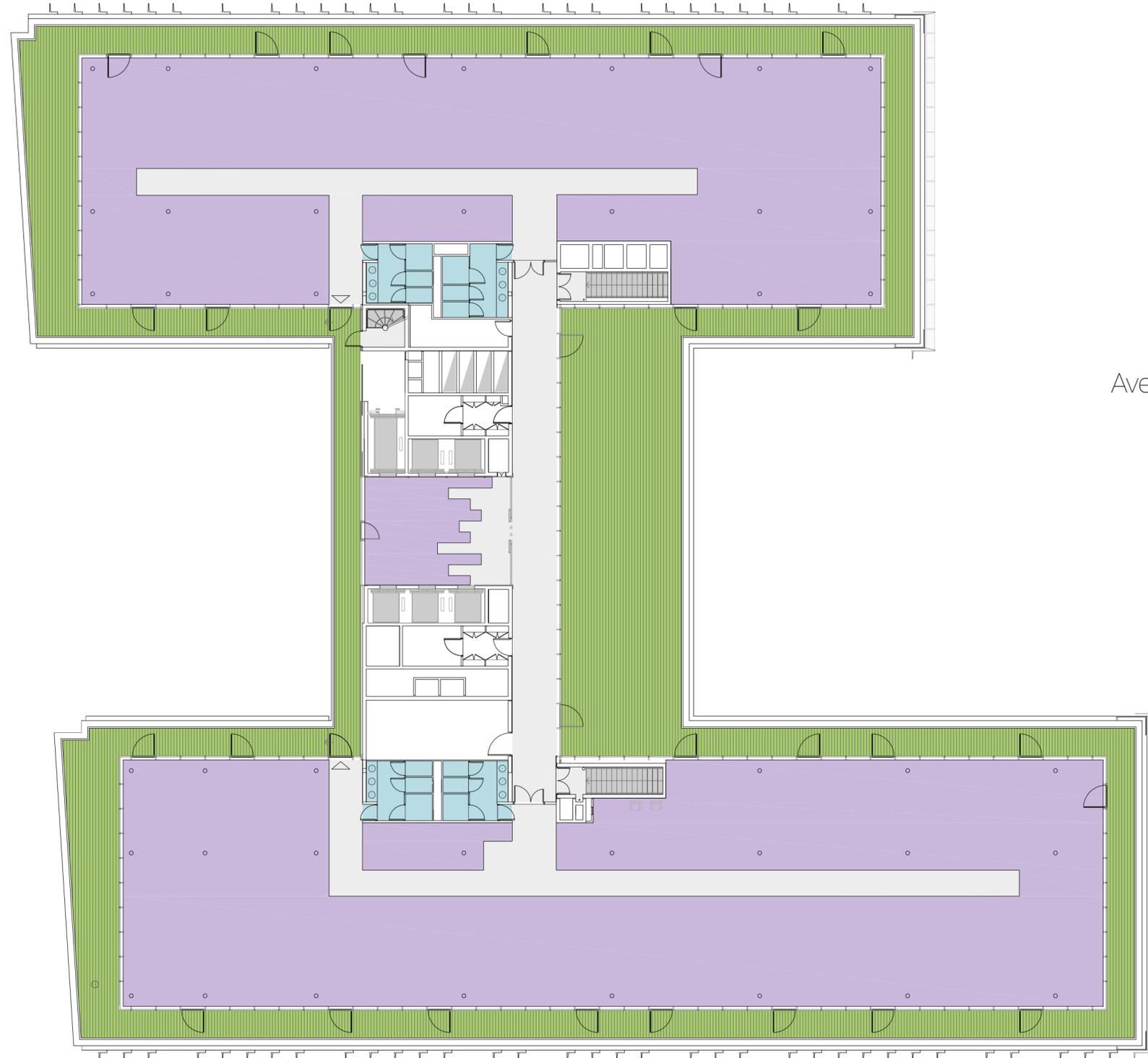


Avenue Albert Petit



R+8

-  Bureaux
-  Sanitaires
-  Circulation horizontale
-  Circulation verticale
-  Terrasse



Avenue Albert Petit

* Rooftop privé
avec vue sur Paris

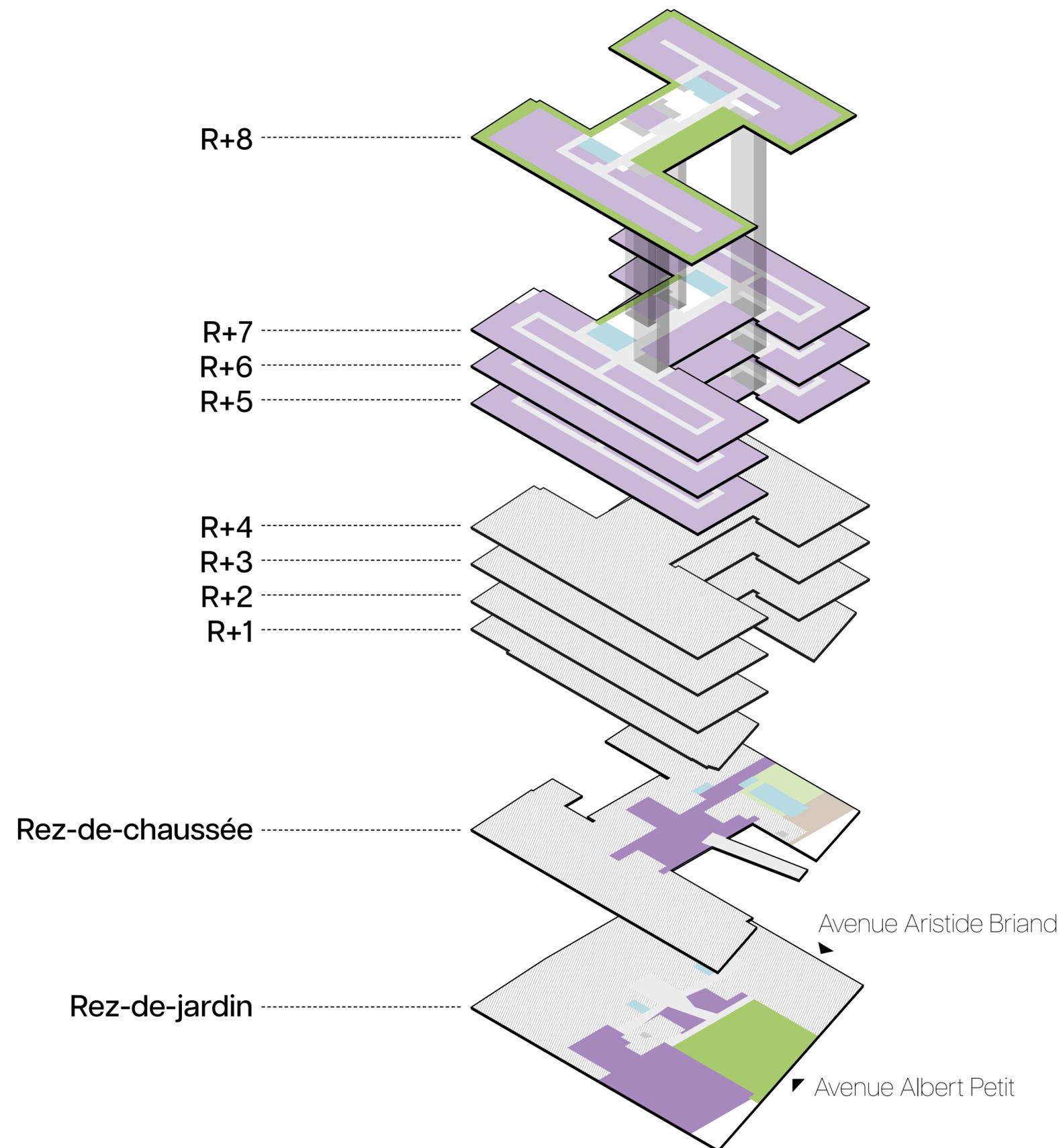


Tableau et axonométrie



Niveau	Surfaces utiles*	Effectif (code du travail)
R+8	1 536 m ²	117
R+7	2 241 m ²	175
R+6	2 244 m ²	175
R+5	2 244 m ²	175
RDC	1 200 m ²	128
RDJ	340 m ²	75
TOTAL	9 805 m²	845

* quote part de parties communes incluses.



Descriptif technique

Informations générales

Hauteur libre

- 2,70 m dans les bureaux en partie courante.
- Abaissement ponctuel pour passage de réseaux.

Plafond

- Faux-plafond en dalles minérales de formats 1 350 x 600 mm dans les parties courantes des plateaux de bureaux.

Plancher

- Faux-plancher technique acoustique du R+5 au R+8.

Surcharges admissibles (source DOE)

- Bureaux cloisonnés 250 kg/m² du R+1 au R+8.
- Bureaux paysagers 350 kg/m² du R+1 au R+8.
- Escaliers 400 kg/m².
- Hall d'entrée 400 kg/m².
- Locaux techniques (hors charge matériel) 500 kg/m².

Effectif sécuritaire (ensemble du bâtiment)

- 1 420 personnes (soit 1 personne pour 12 m²).

Climatisation

Chauffage - ventilation

Productions

- Production frigorifique assurée par 2 groupes frigorifiques autonomes.
- Chauffage par batterie électrique.

Bases de calcul

- Hiver : température intérieure de 19°C (conditions extérieures : - 7° c).
- Conditions de températures extérieures : 35° C/40 %,
- Conditions de températures intérieures : 26° C ou < 5° C par rapport à la température extérieure.

Ventilation

- Bureaux : 25 m³/h/occupant.
- Salles de réunion 30 m³/h/occupants (2 m³/p.)
- Dans les niveaux courants, des salles de réunion pourront être implantées sur une surface représentant 15% de la SU du plateau et 100% sur la partie centrale.

Gestion technique du bâtiment

- Du R5 au R8 : Paramétrage des équipements par un système centralisé.
- Les occupants pourront piloter leur clim et leur éclairage à l'aide de leurs smartphones ou de télécommande radio. En l'absence d'occupant dans le bureau, la lumière sera éteinte et la clim sera en mode réduit.
- Pas de stores intérieurs motorisés.

Sécurité Incendie

- Système d'alarme incendie de catégorie A, équipement d'alarme de type 1.
- Désenfumage naturel de façade à façade sur les niveaux courants et désenfumage mécanique sur le hall à RDC pour l'extraction, désenfumage mécanique pour le RIE et le scramble au SS1.

Sûreté

- Accès au RDC sur rue équipés de lecteurs de badges. Mesures conservatoire de contrôle d'accès aux étages.
- Contrôle d'accès par badge, NFC ou QR Code prévu au niveau des accès su rue, des ascenseurs, du monte-charge et des PNG.

Ascenseurs

- 2 ascenseurs reliant les sous-sols au RDC : du SS2.
- 6 ascenseurs dont 1 MC reliant les étages de bureaux.

Plomberie

Équipements sanitaires

- Du R5 au R7 : 18 sanitaires.
- Au R8 : 12 sanitaires.
- Production eau chaude sanitaire (ECS) par ballons électriques à accumulation.

Réseau d'évacuation

- Toutes les eaux usées du bâtiment sont relevés depuis le 1^{er} sous-sol vers les réseaux EU.
- 1 réseau zone Est et 1 réseau zone ouest.
- Bâtiment équipé d'une fosse de récupération d'EP.
- 1 Bac a graisse récolte les eaux grasses sont ensuite reversées dans la station de relevage des EU.

Courants forts – courants faibles

CFO

- Le bâtiment est alimenté depuis un poste de livraison haute tension de marque POMMIER gamme GRANY.
- Le réseau est en double dérivation et a pour avantage d'assurer une continuité de service optimale.
- En cas de défaut sur l'une des sources, l'alimentation est permutée sur la seconde source via le PASA (Permutateur Automatique de Sources d'Alimentation).
- Le poste de transformation de l'immeuble abrite deux transformateurs à huile de 2009, de puissance unitaire 1250 kVA et de tensions 15kV-410V.
- La distribution basse tension est assurée par 2 TGBT et un TGS :

- TGBT 1 : Armoires des équipements techniques (groupes froid, DRY, pompes, CTA...);
- TGBT 2 : Tableaux divisionnaires des étages ; (1 départ par demi plateau équipe d'un compteur MID)
- TGS : Équipements de sécurité, incendie (ascenseurs, VED, VE PK...).
- L'immeuble dispose également d'un groupe électrogène d'une puissance de 300 kVA et d'une cuve de 15 000 litres qui réalimente le TGS en cas de coupure générale de l'immeuble. La cuve est actuellement remplie à 10% de ses capacités (1600 litres).

CFA

- Contrôle d'accès par badge, NFC ou QR Code prévu au niveau des accès su rue, des ascenseurs, du monte-charge et des PNG.

Tableaux et distribution d'étage

- Niveaux 5 à 8 :
 - 1 plateau de bureau coté EST, alimenté par un tableau divisionnaire spécifique « TDA – Nx » ;
 - 1 plateau de bureau coté OUEST, alimenté par un tableau divisionnaire spécifique « TDB – Nx » ;
 - 1 partie commune centrale, alimentée depuis un tableau SGX R+4 pour les niveaux R+5 / R+6 ;
 - 1 partie commune centrale, alimentée depuis un tableau SGX R+7 pour les niveaux R+7 / R+8.

Éclairage

- Éclairage type LED commandé par détection de présence et contrôlés par des télécommandes sans fil et application immeuble :
 - bureaux / Salles de réunion : 320 lux sur le poste de travail open space ;
 - circulations horizontales : 100 lux au sol ;
 - sanitaires : 200 lux.

Réseau VDI

- Le bâtiment est équipé de la fibre.
- Faux plancher sur les plateaux pour la distribution d'un réseau informatique.

* Bureaux aux volumes
larges et flexibles



* Contact

præmia
REIM FRANCE

PRAEMIA REIM FRANCE

36 rue de Naples
75008 Paris
France

WWW.PRAEMIAREIM.FR

COMMERCIALISATION@PRAEMIAREIM.COM

ARI*

152-160 Avenue Aristide Briand
92200 BAGNEUX

præmia
REIM FRANCE

Architecte immeuble : Paul Chemetov – Architectes rénovation : OCELLIS – Images de synthèse : OCELLIS – Photographe : Epailard Machado
– Photos stock : Getty Images – Cette brochure ne constitue en aucun cas un document contractuel. Les descriptifs, surfaces, illustrations...
ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis – Juin 2024.
Brochure conçue et réalisée par SAENTYS | info@saentys.com | saentys.com