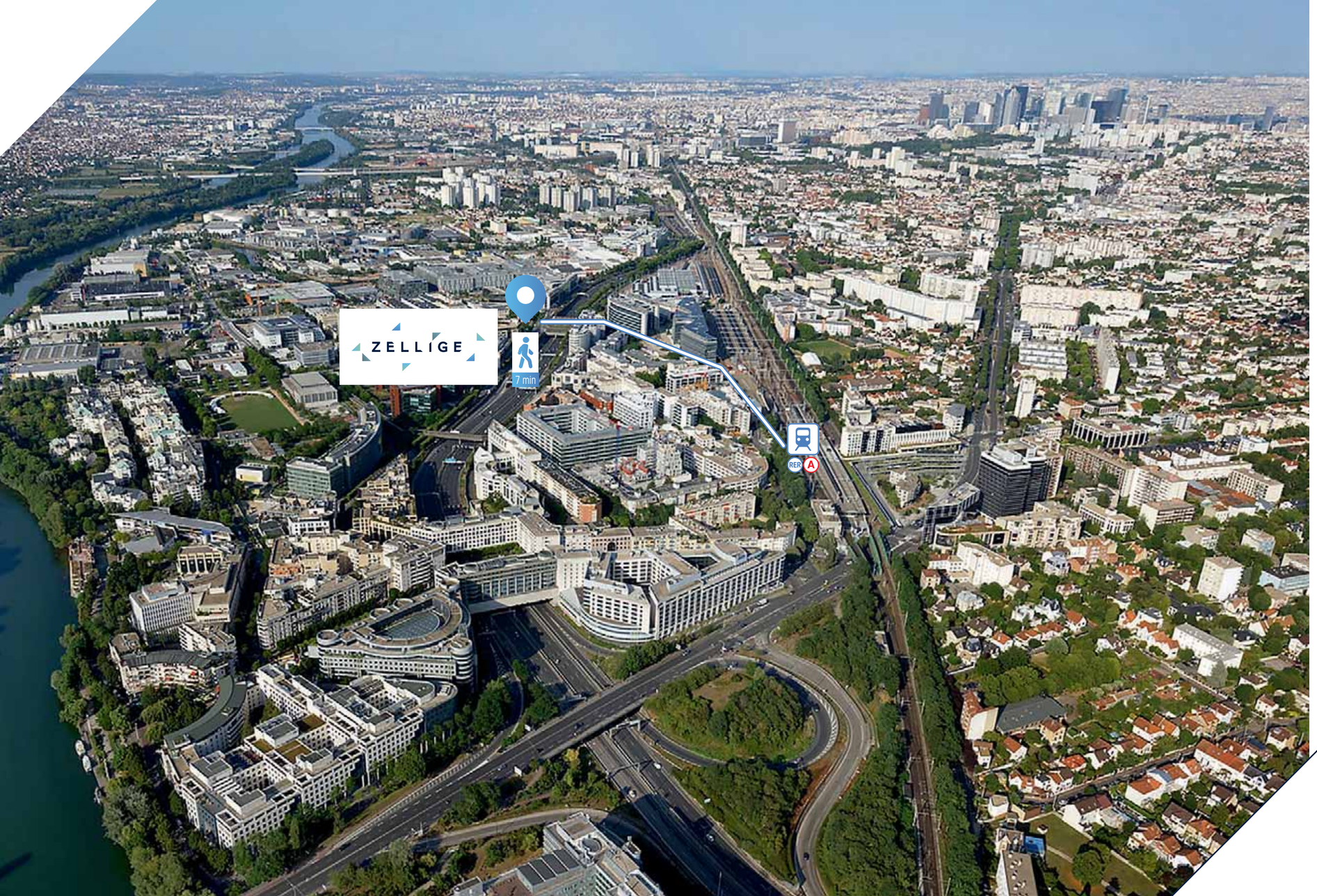
ZELLIGE

RUEIL-SUR-SEINE

www.zellige.realestate.bnpparibas

UN UNIVERS MULTIFACETTES





ZELLIGE

CŒUR DE PÔLE

2 RUE HENRI SAINTE-CLAIRE DEVILLE
92500 RUEIL-MALMAISON



ZELLIGE

13 300 m² de bureaux
et services

Une architecture entièrement
pensée pour ses utilisateurs.

Une **excellente localisation**
au cœur de Rueil-sur-Seine.

Un accès immédiat aux transports
et aux axes routiers.

Un cadre de travail privilégié
en bord de Seine dans un pôle
tertiaire réputé.

Une large gamme de services
améliorant le quotidien des utilisateurs.

Des plateaux flexibles
de **1 300 m² à 1 800 m².**

Un **engagement fort** en matière
de développement durable.

Un parc de stationnement
réparti sur **4 niveaux de sous-sols.**

Les façades de Zellige caractérisées par des jeux de facettes et de miroirs renvoient l'image d'une pierre précieuse révélant son éclat.

Cet immeuble à l'évocation minérale a pour parti-pris de présenter une architecture entièrement pensée pour les utilisateurs. Résolument contemporain, cet écrin de verre renferme des niches en façade pouvant recevoir de la végétation et offrir un cadre de travail sans pareil à ses occupants.



Julie MUCHIR
Architecte / Présidente

QUADRI FIORE
ARCHITECTURE

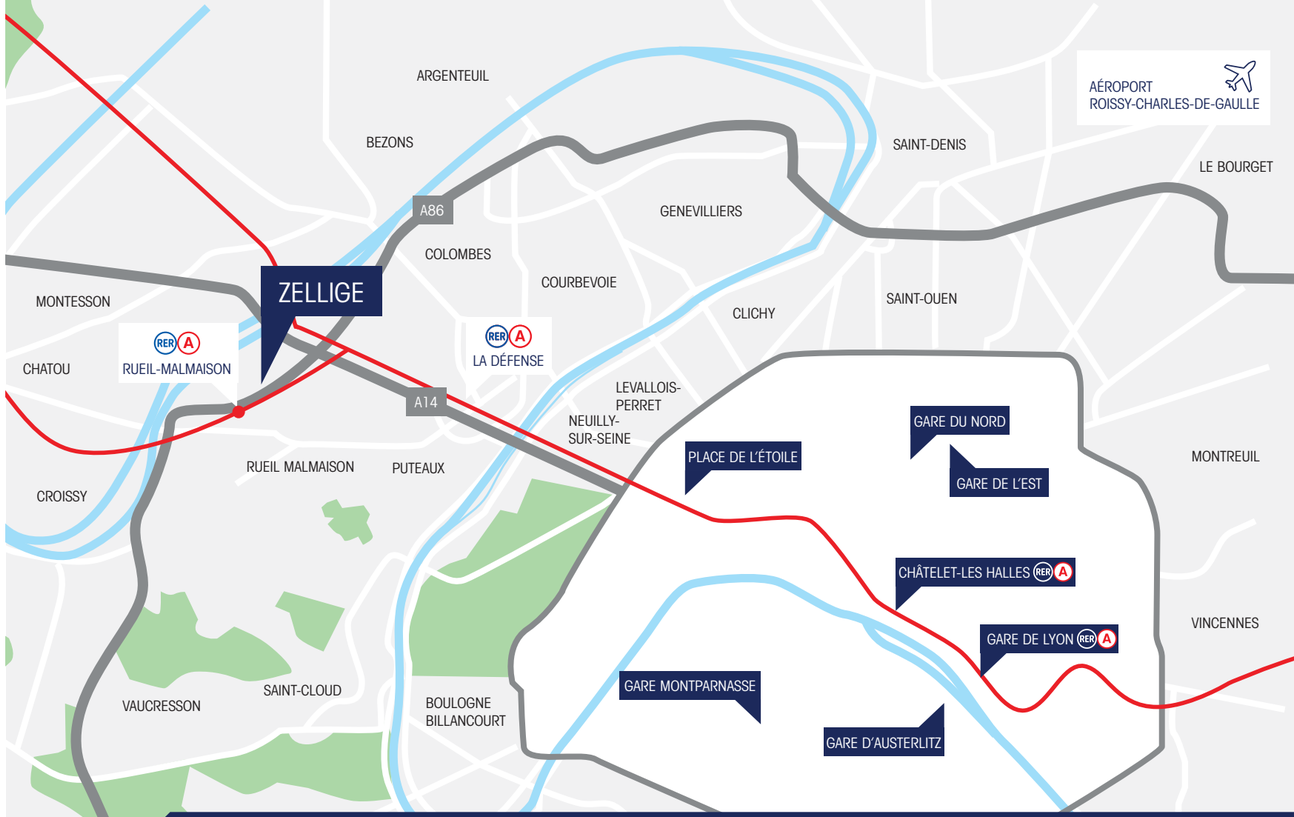
ACCESSIBLE PAR DE NOMBREUX TRANSPORTS ET AXES ROUTIERS À PROXIMITÉ

- **Une connexion immédiate** aux réseaux routiers majeurs de l'ouest parisien : A86, A14, RN13.
- La gare **RER A** de Rueil-Malmaison accessible **à pied en 7 minutes.**
- **À 15 minutes** du centre de Paris en RER A.
- **L'aéroport d'Orly directement accessible** avec la future ligne 18 du **Grand Paris.**
- **Accessibilité immédiate au DUPLEX A86** : Rueil-Vélizy en seulement 10 minutes.

Le Mobipôle de Rueil-sur-Seine

Une gare multimodale, un espace de vie et de services, entièrement réaménagée pour simplifier les déplacements et optimiser les connexions en transports : RER A, bus, piétons, voitures, deux-roues et vélos.

- **6 millions de voyageurs par an.**
- **18 arrêts de bus.**
- **Commerces et services.**
- **450 emplacements** pour les vélos et **40** pour les deux-roues motorisés.
- **325 places** dans un parking souterrain.

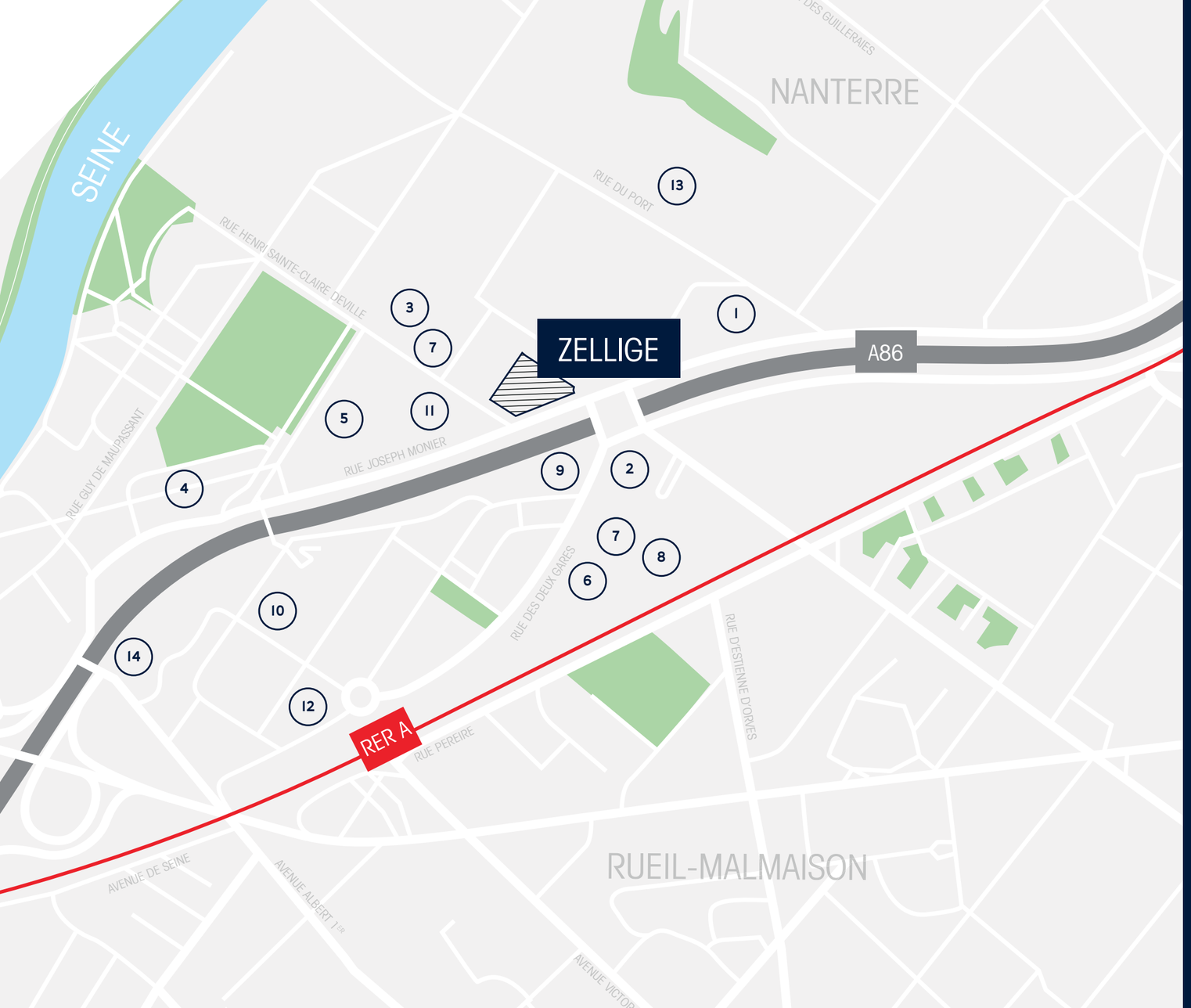


Temps de transport
depuis la Gare de Rueil-sur-Seine

La Défense	7′
Châtelet	16′
Gare de Lyon	20′

Temps de déplacement
en voiture depuis Zellige

La Défense	7′
Périphérique parisien	12′
Aéroport de Paris-Orly	30′
Aéroport de Roissy-CDG	34′



1. Total
2. Arval
3. Novartis
4. BMS
5. Schneider Electric
6. Alcon
7. Amex
8. Unilever
9. GSK
10. Toshiba
11. PSA
12. Danone
13. Cardif
14. Vinci

UN PÔLE TERTIAIRE D'ENVERGURE

Un parc de **770 000 m²** de bureaux.

187 entreprises y ont élu domicile avec leurs **16 260** salariés.

4 km seulement séparent le pôle de Rueil-sur-Seine de la Défense.

Un quartier dynamisé par le renouvellement et la modernisation de son offre tertiaire.

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Un habitat de haut standing.
- Un quartier situé en Bords de Seine favorisant le bien-être.
- De nombreux parcs célébrant la peinture des Impressionnistes.
- La convivialité et l'échange comme état d'esprit.
- De nombreuses manifestations et activités organisées par la ville de Rueil-Malmaison à destination des salariés (art, bien-être et sport).

UN VASTE PANEL DE COMMERCES ET DE LOISIRS À PROXIMITÉ

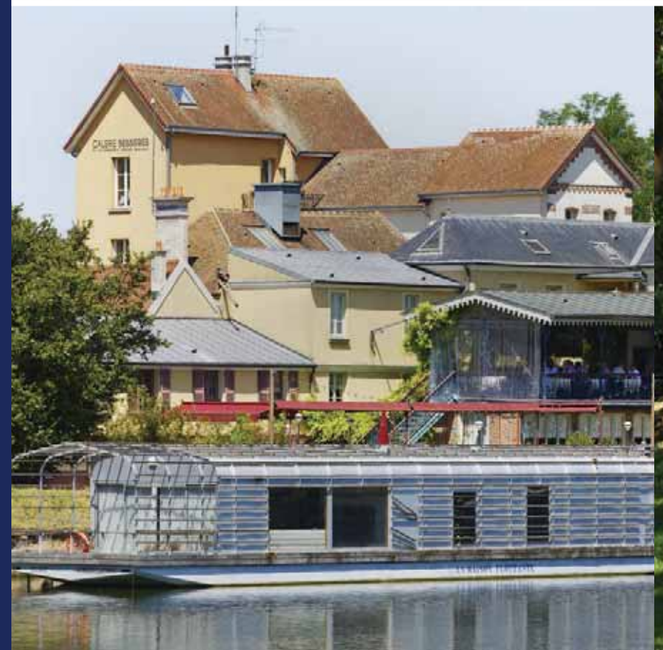
- Un esprit village avec des guinguettes et des terrasses.
- Une offre de commerce diversifiée à dimension humaine.
- De nombreux espaces verdoyants et aménagés.
- L'île de Chatou : une pépite accessible en quelques minutes.













5 marchés

78 restaurants

280 commerces

12 hôtels et résidences de tourisme

12 itinéraires de circulation douce

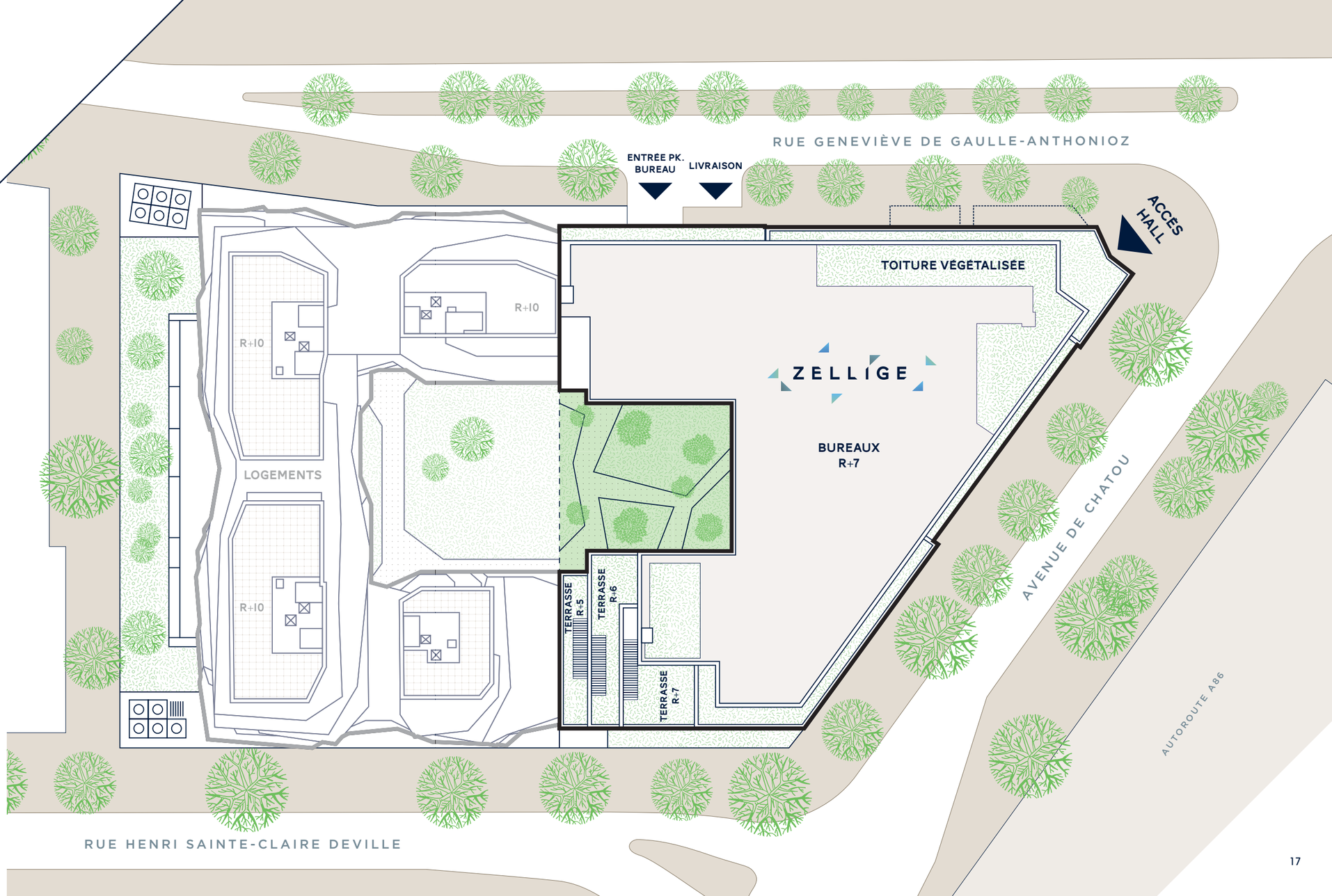
2,5 ha. de parc sur l'Île des Impressionnistes

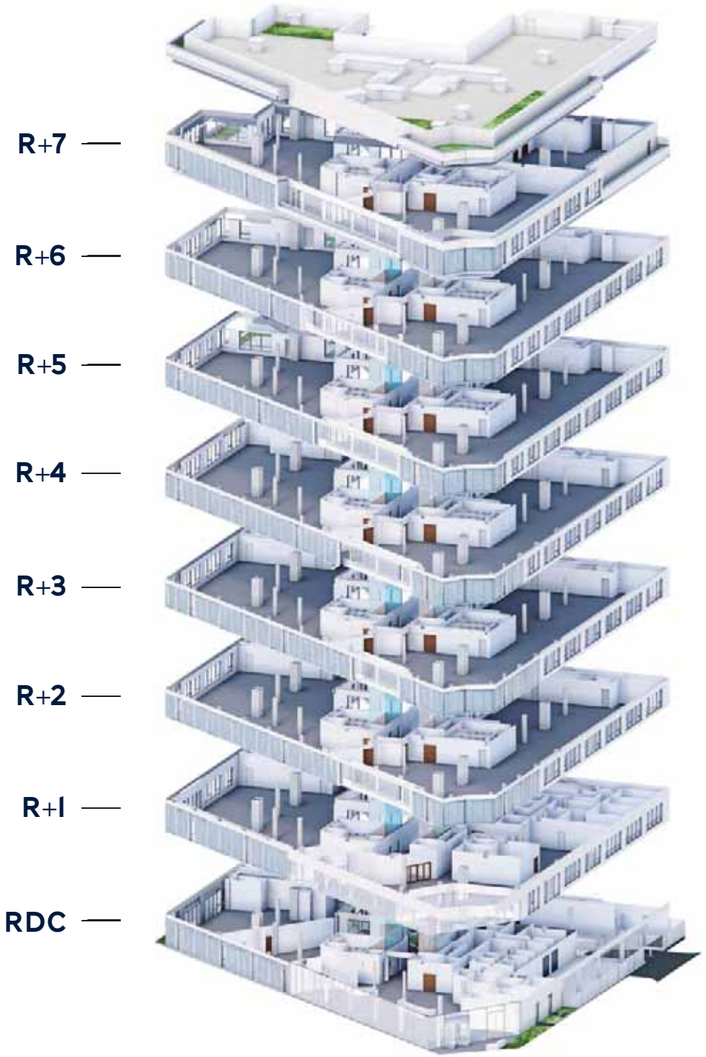
ZELLIGE

UN BÂTIMENT D'UNE SURFACE DE 13 300 M² RÉPARTIS SUR 7 ÉTAGES

L'immeuble s'insère entre la rue Henri Sainte-Claire Deville, l'Avenue de Chatou et la rue Geneviève De Gaulle-Anthonioz, récemment ouverte à la circulation.

Son parc de stationnement, réparti sur 4 niveaux de sous-sols, permet d'accueillir 250 véhicules légers et 42 motos.





RÉPARTITION DES SURFACES

Niveaux	SUBL (m^2)	Effectifs bureaux	Surfaces végétalisées, patio et terrasses
R+7	1346	139	126
R+6	1715	170	101
R+5	1715	170	139
R+4	1839	180	14
R+3	1846	180	9
R+2	1838	180	14
R+1	1689	80	-
RDC	1347	70	300
TOTAL	**13335**	**1169**	**683**

- **4 niveaux de sous-sols :**
  - 250 emplacements véhicules légers
  - 42 emplacements deux roues motorisés
- **Patio végétalisé : 300 m²**
- **103 m² dédiés au stationnement vélos avec racks de rangement double étage**

AU REZ-DE-CHAUSSÉE DES SERVICES ATTRACTIFS AMÉNAGEABLES À LA CARTE

- **Un lobby de plus de 300 m²** avec double hauteur sur l'entrée.
- Une cafétéria connectée au lobby.
- **Une possibilité de conciergerie** et de services connectés.
- **Un patio de 300 m².**
- Un lot commercial avec mesure conservatoire pour mise en place **d'un business center ou d'un Fitness center.**
- **Des vestiaires** pour les cyclistes et les joggers.
- Un accès au parking depuis le hall et une sortie nuit.



- Lobby
- Circulations verticales
- Bureaux
- Espaces techniques
- Cafétéria / espace convivial
- Sanitaires
- Patio



UNE OFFRE DE RESTAURATION GÉNÉREUSE ET LUMINEUSE

Un restaurant de **800 m²** situé au R+1 proposant une offre diversifiée :

- Un scramble de **480** couverts.
- Un kiosque offrant une restauration alternative de **120** couverts.
- Une connexion au hall d'entrée par un escalier monumental.



SERVICES ET PRESTATIONS

La conception de ZELLIGE autorise l'implantation d'équipements qualitatifs aménageables selon vos priorités*

Application mobile	Une application tout support détaillant les informations sur l'immeuble et le quartier.
Conciergerie	Des prestations en temps réel : pressing, réservations, achats, démarches administratives.
Business center	Des salles de réunion modulables en accès direct depuis l'espace de conférence.
Fast checking	Un système simple de pré-enregistrement des autorisations d'accès dans l'immeuble et des casiers connectés.
Corner esthétique	L'essentiel beauté pour un rendez-vous de dernière minute.
Fitness	Un espace et des équipements à la relaxation : cardio-training, musculation, cours collectifs.
Wifi intégral au RdC	L'accès Wifi généralisé au rez-de-chaussée pour optimiser l'efficacité au travail.
Lavage voiture	Un service de nettoyage et d'entretien dans les parkings de l'immeuble.

(*) Voir page 32 les mesures conservatoires mises en place



DES ESPACES DE BUREAUX PERFORMANTS ET AGILES

Des espaces de bureaux conçus pour une divisibilité horizontale en 2 lots commerciaux par niveaux.

Un escalier éclairé naturellement et ouvert sur chaque palier d'étage offre des connexions inter-niveaux conviviales.

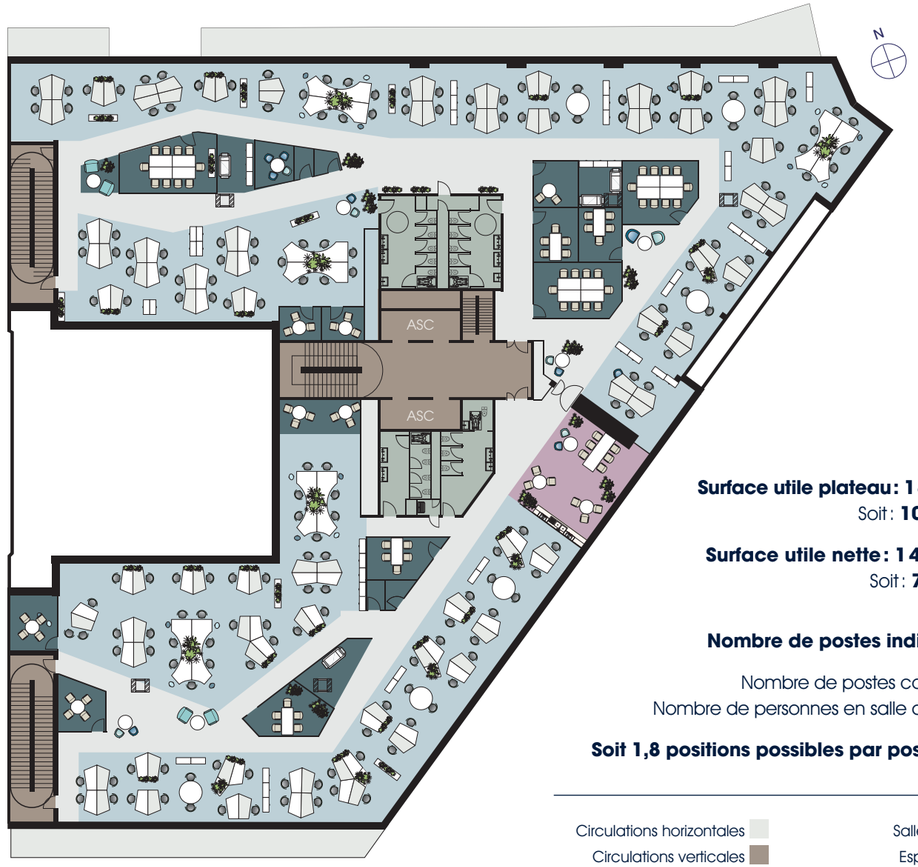
Des grands plateaux ouverts et lumineux desservis par une circulation centrale optimisée.

Une surcapacité en air neuf destinée aux salles de réunion permettant d'implanter 1 personne pour 2m^2 sur 15% de la Surface Utile Nette.

Des terrasses ou balcons accessibles à tous les niveaux pour le bien-être des collaborateurs.

SIMULATION 1

AMÉNAGEMENT 180 POSTES DE TRAVAIL



Surface utile plateau : 1 839 m² (SUB)
Soit : **10,2 m²/poste**

Surface utile nette : 1 406 m² (SUN)
Soit : **7,8 m²/poste**

Nombre de postes individuels : 180

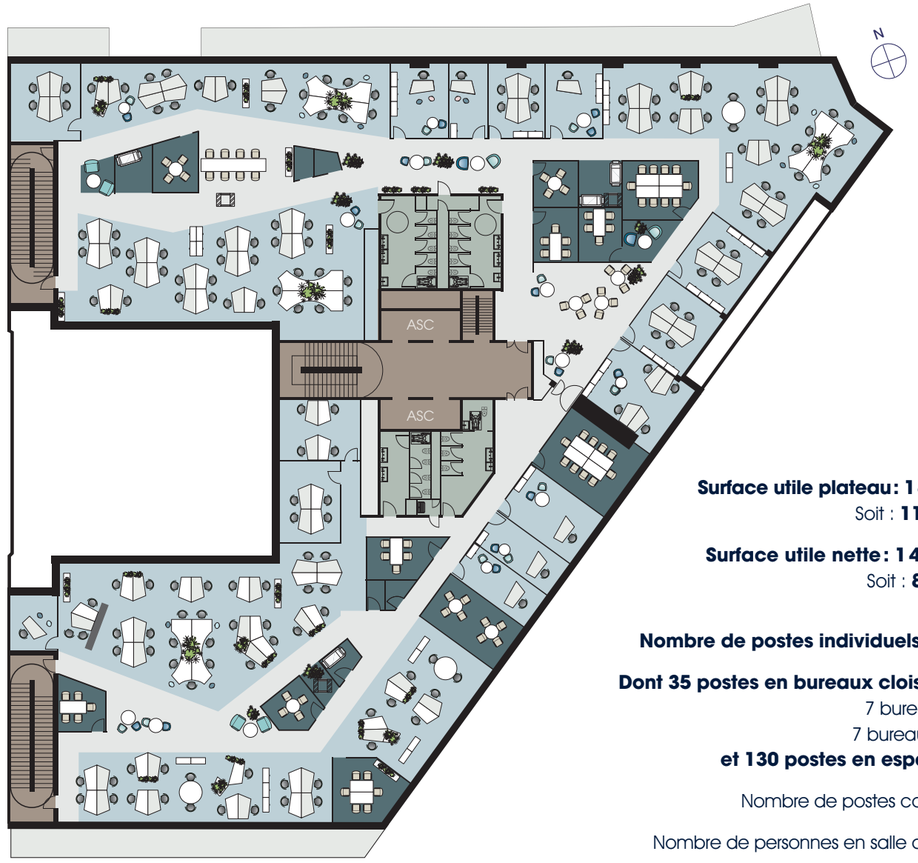
Nombre de postes collaboratifs : **90**
Nombre de personnes en salle de réunion : **50**

Soit 1,8 positions possibles par poste de travail

Circulations horizontales
Circulations verticales
Bureaux
Salles de réunion
Espace détente
Sanitaires

SIMULATION 2

AMÉNAGEMENT 165 POSTES DE TRAVAIL



Surface utile plateau : 1 839 m² (SUB)
Soit : **11,1 m²/poste**

Surface utile nette : 1 406 m² (SUN)
Soit : **8,5 m²/poste**

Nombre de postes individuels : 165 postes

Dont 35 postes en bureaux cloisonnés dont :
7 bureaux individuels
7 bureaux de 4 postes
et 130 postes en espaces ouverts

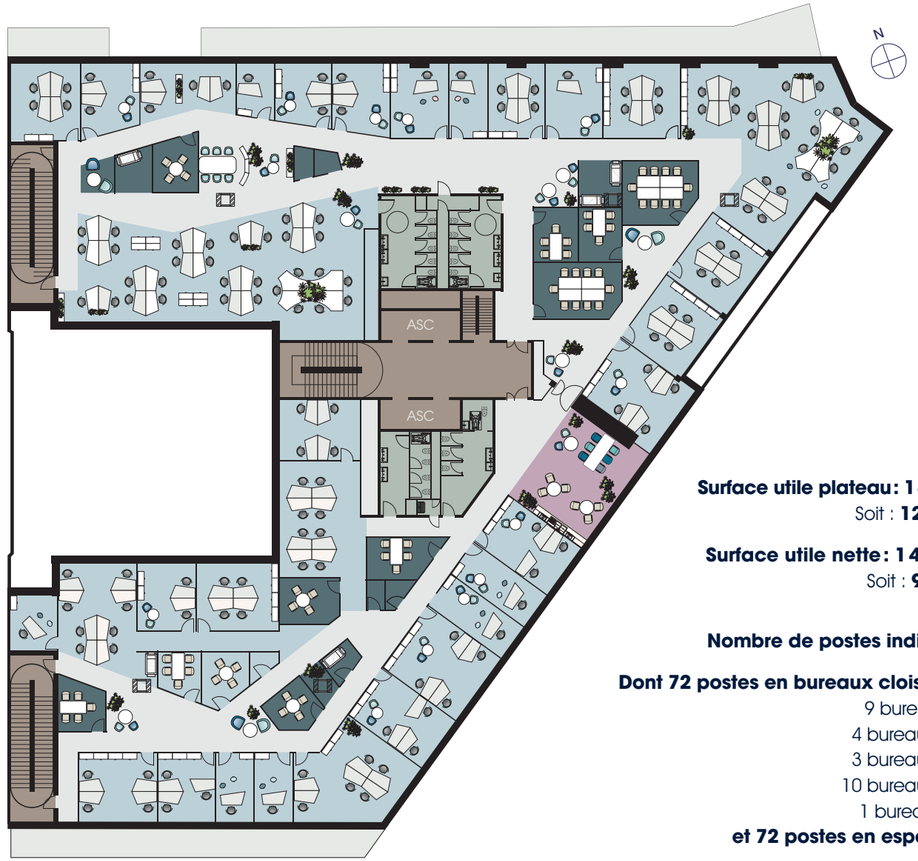
Nombre de postes collaboratifs : **56**

Nombre de personnes en salle de réunion : **46**

Soit 1,6 positions possibles par poste de travail

SIMULATION 3

AMÉNAGEMENT 144 POSTES DE TRAVAIL



Surface utile plateau : 1 839 m² (SUB)
Soit : **12,8 m²/poste**

Surface utile nette : 1 406 m² (SUN)
Soit : **9,8 m²/poste**

Nombre de postes individuels : 144

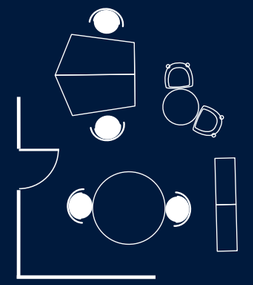
Dont 72 postes en bureaux cloisonnés dont :
9 bureaux individuels
4 bureaux de 2 postes
3 bureaux de 3 postes
10 bureaux de 4 postes
1 bureau de 6 postes
et 72 postes en espaces ouverts

Nombre de postes collaboratifs : **54**

Nombre de personnes en salle de réunion : **46**

Soit 1,7 positions possibles par poste de travail

AU CŒUR DE L'AGILITÉ DE ZELLIGE



UN ENGAGEMENT RESPONSABLE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Zellige se caractérise par une démarche environnementale ambitieuse et vise l'obtention des certifications et labels suivants :

- HQE Bâtiment Durable 2016 version 3
- BREEAM New Construction 2016
- Ready to Osmoz
- WIRED SCORE
- R2S Ready to Services

Avec l'émergence de la smart city, le label R2S répond au besoin de développer des bâtiments communicants pouvant répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs Il garantit la connectivité et l'évolutivité d'un immeuble dans le temps en favorisant la circulation des données et l'éclosion des services digitaux au bénéfice des utilisateurs, et gestionnaires. Le tout en garantissant la sécurité numérique.
Expert dans la conception de Smart Building, BNPPI PIE fait partie des premiers lauréats de la pré-attestation R2S de Certivéa sur une opération majeure livrée en 2018. Le R2S procure à l'immeuble une valeur évolutive.





ZELLIGE

AGILITÉ

Gestion technique & Pilotage :

Tous les équipements techniques sont reliés à la gestion technique du bâtiment (GTB) de l'immeuble qui permet leur contrôle depuis un poste centralisé ainsi que le suivi de l'ensemble des consommations (eau, électricité, calories, frigories …)

L'ensemble des équipements des plateaux de bureaux (luminaires, ventilo-convecteurs et stores) sont pilotables depuis des télécommandes locales et à distance à partir du poste de supervision GTB.

Aménagement & CVC :

- Façades et faux-plafonds tramés sur 1m35
- Ventilo-convecteurs de types 4 tubes à Haute Efficacité Energétique toutes les 2 trames de bureaux
- Cloisonnement flexible tous les 1m35 avec un minimum de 2 trames par bureau ou salle de réunion
- Débit minimum d'air neuf dimensionné pour installer 15% de la Surface Utile Nette de bureaux en salles de réunions uniformément réparties dans le bâtiment.
- Réserve d'air pour densification de la zone bureaux du RDC pour installer 50% de la Surface Utile Nette de bureaux en salles de réunions (1 personne pour 2m² sur la base de 30m3/h/personne).
- Densité air neuf : 1 personne pour 8m² SUN soit 1 personne pour 10m² SUBL Étage

Mesures conservatoires :

- En toiture terrasse : emplacement pour la mise en place d'un groupe froid air/eau de 100kW pour les besoins process
- En étage et RDC : dimensionnement des ventilo-convecteurs pour le traitement de trame de profondeur 8m. Mesures conservatoires pour traitement des zones centrales (Attentes EC/EG en zone centrale)
- Au SS1 : Local technique de 20m² pour la mise en place d'un ou plusieurs onduleurs

Electricité :

L'immeuble est desservi par un poste de livraison HT privé
Prise en façade pour installation d'un GE mobile d'une puissance de 1000 kVA
Chaque poste de travail est équipé d'une nourrice en attente dans le faux-plancher équipée de :

- 3 PNC 2 X 10/16 A + T
- 2 emplacements en réserve

CONFORT

- Hall en double hauteur
- Ouvrants en façade (en moyenne 1 trame/2) sauf exception
- Patio paysagé
- Balcons et terrasses d'agrément
- Escalier principal en lumière naturelle du jour

Confort visuel :

- Étage courant : hauteur sous plafond (HSP) de 2m70 dans les zones de bureaux
- Éclairage naturel généreux : façades tout ou partie vitrées toute hauteur
- Éclairage des plateaux de bureaux full LED, gradable en fonction de la luminosité et commandé par détecteurs de présence et télécommandes
- Éclairage de 300 lux au plan de travail sans traitement d'appoint. Coefficient d'uniformité de 0.60 en version open space

Confort acoustique :

- Isolement acoustique performant des façades
- Faux plafonds acoustiques en dalles minérales dans les bureaux

Confort thermique :

- Isolement thermique efficace des façades avec des châssis menuisés simple ou double peau ventilée, équipés de double vitrage isolant
- Production froid par groupe frigorifique à condensation associés à des dry coolers en toiture
- Production calorifique par chaufferie gaz en toiture terrasse

FLUIDITÉ

Superstructure :

- 1 quadruplex bureaux de 1 250 kg et 1,60 m/s
- 1 monte-charge bureaux de 1 600 kg et 1,00 m/s
- 1 monte-charge cuisine desservant l'aire de livraison de 1 000 kg et 1,00 m/s
- 1 escalier intégré au palier d'ascenseurs, vitré côté patio sur les 7 niveaux
- 8 niveaux desservis (R+7)
- 1 escalier de confort pour un lien direct entre le hall et le restaurant

Infrastructure :

- 1 duplex parking de 800 kg et 1,00 m/s
- Rupture de charge à RDC pour une indépendance des flux et une sécurité renforcée

RESTAURANT ET CAFÉTÉRIA :

- Un restaurant de 800 m² situé au R+1
- Zone scramble : 480 couverts, rotation 2,2 soit 218 places assises
- Zone restauration alternative : 120 couverts, rotation 2,8 soit 42 places assises
- Connexion au hall d'entrée par un escalier dédié
- Cafétéria connectée au lobby



BNP PARIBAS IMMOBILIER

BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise intervient dans tous types de projets tertiaires (bureaux, hôtels…) et accompagne ses clients à chaque étape de leurs réalisations immobilières. Sa capacité d'anticipation lui permet de développer de nouveaux concepts aux utilisateurs, investisseurs et collectivités locales. Cette vision autorise de traîter toutes les composantes d'une opération et propose des solutions innovantes qui répondent aux attentes des marchés d'aujourd'hui et de demain.

Une expérience unique avec la réalisation de plus de 40 sièges sociaux, dont à Rueil Malmaison le Centre de Pilotage des Marques du Groupe PSA, le siège de Novartis Pharma France et celui de Schneider electric, ou encore le siège des divisions sélectives internationales de l'Oréal à Levallois-Perret. En Europe, le siège de Google à Londres et celui de Banca Nazionale Del Lavoro à Rome.

Les équipes conjuguent talent, rigueur et expertise.

Programme réalisé par BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise - Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 € - 421 292 079 RCS Nanterre - Les renseignements donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes. Document non contractuel. Architecte : Agence QUADRI FIORE Architecture - Images de synthèse : Agence QUADRI FIORE Architecture - AIR image - Conception : [illegible] - Décembre 2019.

BNP PARIBAS
IMMOBILIER

CONTACT
francois.chauvey@realestate.bnpparibas