



83 Avenue
Aristide Briand
Arcueil

e.nova

9.410 m²
IMMEUBLE
DE BUREAUX

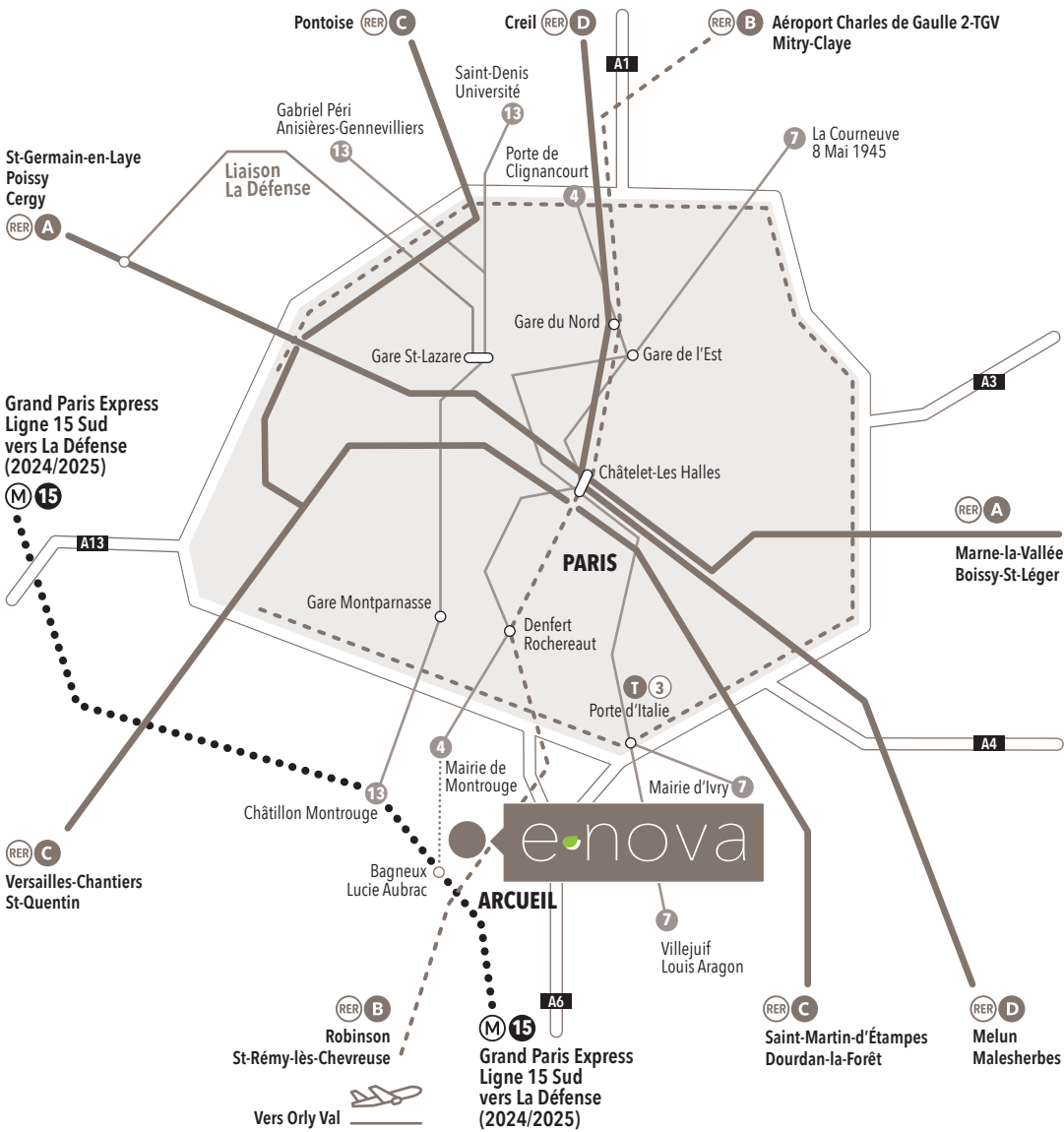
GRAND PARIS ARCUEIL

Une ville au cœur de la Métropole

Le projet du Grand Paris annonce d'importants changements urbains en périphérie directe de la capitale, avec **la création de 250.000 logements, 68 nouvelles gares et 22.000 emplois.**

Située à seulement 4 kilomètres de Paris, Arcueil bénéficie de ce nouvel essor avec le **prolongement de la ligne 4 du métro et la création de la ligne 15 du Grand Paris.**

Le développement des transports s'accompagne d'un renouveau urbain avec la **construction d'un pôle tertiaire mixte de plus de 100.000 m² de bureaux et d'habitations aux portes de la capitale.**





RESTAURANTS

Twenty, Chez Papa : 1 min.
Le New Burger BBQ : 2 min.
Yookoso : 4 min.
Auberge De Bagneux : 5 min.



HÔTELS

Hôtel Campanile Paris Sud : 1 min..
Résidence Chlorophylle : 3 min.
Résidence Jeanne Moreau : 5 min.



PHARMACIE

Au pied de l'immeuble.



CRÈCHE

Crèche Kids'up Arcueil : 1 min.
Crèche municipale Paul-Éluard : 2 min.
Le Fort Enchanté : 5 min.
La Girafe Étoilée-Pollux : 5 min.



CENTRE COMMERCIAL

Cora Arcueil au pied de l'immeuble : 1 min.
C.C Forum 20 : 1 min.
Casino Supermarché : 4 min en bus.
La Vache Noire : 11 min.



RER/MÉTRO - BUS

RER B Pont Royal : 1 min.
Lignes 187 - 193 - 197 - N 14 : 1 min.



SPORT

7 à 77 Fitness au pied de l'immeuble : 1 min.

EN 2021, INTERCONNEXION AVEC :



EN 2025, INTERCONNEXION AVEC :



ARCUEIL

Futur hub de transport métropolitain

E-NOVA est très largement desservi par les transports en commun et se situe à proximité immédiate des gares RER d’Arcueil-Cachan et de Laplace.

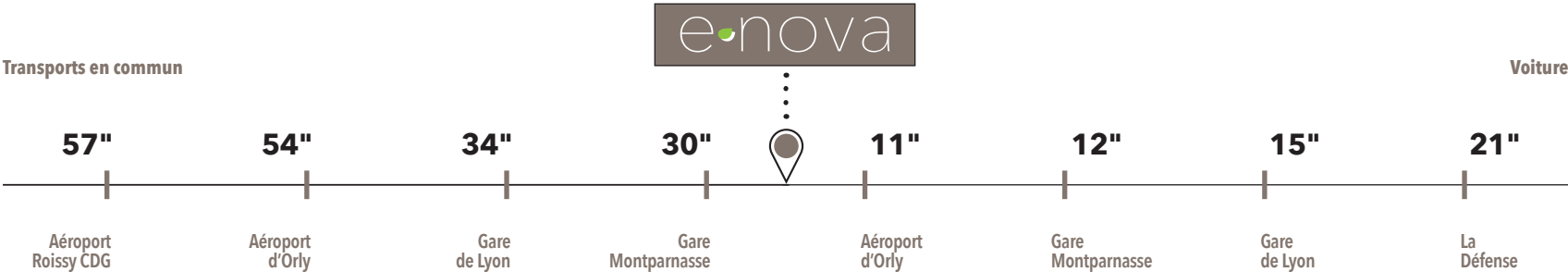
Ces stations sont desservies par des navettes gratuites et de nombreuses lignes

de bus sont au pied de l’immeuble.

Dès 2022, l’arrivée du métro ligne 4 et par la suite de la ligne 15 du Grand Paris Express, permettront de relier Arcueil à Paris, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, et au Sud-Est

de l’Île-de-France en quelques minutes.

La future station de Métro de Bagneux sera à 3 minutes de **E-NOVA**, offrant à ses usagers une accessibilité optimale de trois modes de transport dans un rayon de moins d’un kilomètre.



En cours de certification

BREEAM®

GOOD



SCHWAB ARCHITECTES



L'agence SCHWAB ARCHITECTES regroupe une équipe d'architectes et collaborateurs d'architectes qui allient des compétences individuelles à des parcours professionnels complémentaires.

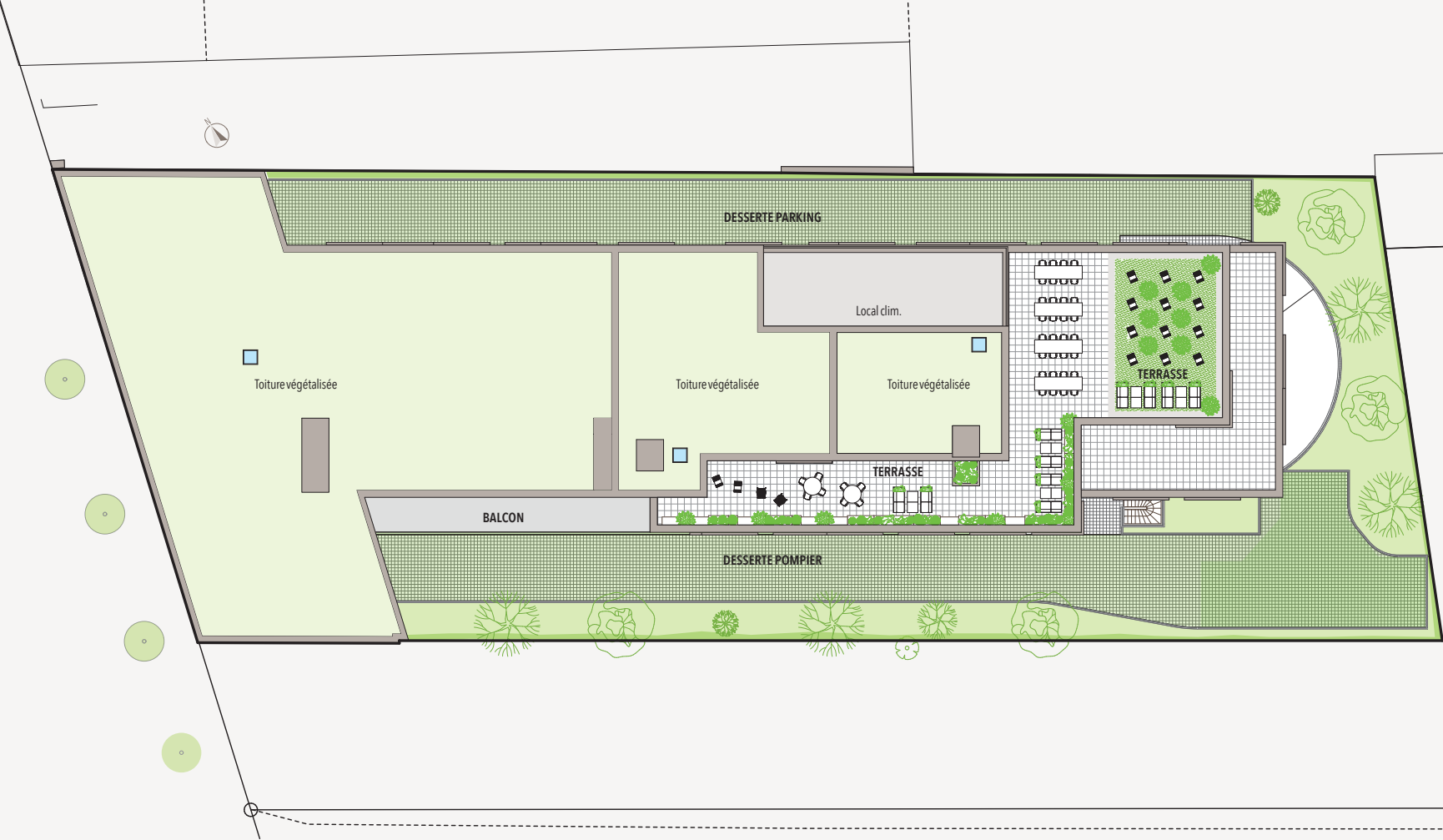
Nos domaines d'intervention sont variés et couvrent l'ensemble des demandes rencontrées dans la profession, allant de la conception et réalisation d'immeubles, à l'élaboration de plans de zone à l'aménagement de boutiques, en passant par des missions de diagnostic.

Nous concevons notre métier d'architecte dans le sens large de sa définition, à savoir celui qui conçoit mais aussi qui dirige la réalisation d'une œuvre. Notre conviction est d'indissocier les phases de projet et de réalisation.

Cette approche est culturellement ancrée dans nos méthodes de travail et l'agence garantit les moyens humains et matériels à même d'offrir des missions complètes, dans le strict respect des engagements budgétaires, des délais d'exécution et des contraintes d'usage.

Afin de répondre aux demandes d'offres globales de conception mais également de réalisation, l'agence SCHWAB ARCHITECTES a créé, avec des ingénieurs, le Groupe Sunthesis.

E-NOVA
Plan masse



E-NOVA

Une grande modularité des espaces de travail
et 144 places de parking en sous-sol

Niveau	Lot	Surface bureaux	Surface sanitaires	Surface lot	Surface PC	Prorata PC	Surf. lot yc. prorata PC	Places de parking
RDC	A0	402,14	27,27	429,41		66,03	495,44	8
	B0	322,17	26,95	349,12		53,69	402,81	7
	PC-COW				299,58			
	TOTAL	724,31	54,22	778,53	299,58	119,72	898,25	15
R+1	A1	623,85	56,01	679,86		104,55	784,41	12
	B1	797,02	55,77	852,79		131,14	983,93	15
	PC				148,48			
	TOTAL	1.420,87	111,78	1.532,65	148,48	235,68	1.768,33	27
R+2	A2	799,01	56,16	855,17		131,50	986,67	15
	B2	797,02	55,77	852,79		131,14	983,93	15
	PC				146,19			
	TOTAL	1.596,03	111,93	1.707,96	146,19	262,64	1.970,60	30
R+3	A3	799,01	56,16	855,17		131,50	986,67	15
	B3	797,02	55,77	852,79		131,14	983,93	15
	PC				146,19			
	TOTAL	1.596,03	111,93	1.707,96	146,19	262,64	1.970,60	30
R+4	A4	799,01	56,16	855,17		131,50	986,67	15
	B4	671,50	46,89	718,39		110,47	828,86	12
	PC				146,19			
	TOTAL	1.470,51	103,05	1.573,56	146,19	241,98	1.815,54	27
R+5	A5	799,01	56,16	855,17		131,50	986,67	15
	B5-VIP				197,38			
	PC				106,45			
	TOTAL	799,01	56,16	855,17	303,83	131,50	986,67	15
TOTAL BUREAUX		7.606,76	549,07 m²	8.155,83	1.254,17	1.254,17 m²	9.410 m²	144

E-NOVA

Des espaces optimisés qui répondent aux besoins des grands utilisateurs

Dans l'élan tertiaire du Sud parisien, à proximité de la Vache Noire et de ses nombreux commerces, **E-NOVA** propose un environnement dynamique en mode urbain.

Fruit d'une approche actuelle de l'immobilier de bureaux modernes, **E-NOVA** recrée parfaitement les conditions d'épanouissement dont ont besoin les entreprises d'aujourd'hui pour relever leurs défis.

La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante ainsi qu'une très grande souplesse d'aménagement.

Les temps de déplacements sont optimisés avec des circulations verticales et horizontales simples, fonctionnelles et rapides.

Les plateaux sont conçus pour répondre aux modes

d'organisation les plus divers : flex office, open-spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

L'immeuble intègre tous les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

• **Immeuble densifiable :**
jusqu'à 1 poste pour environ 9,5 m² de surface de bureaux purs ;

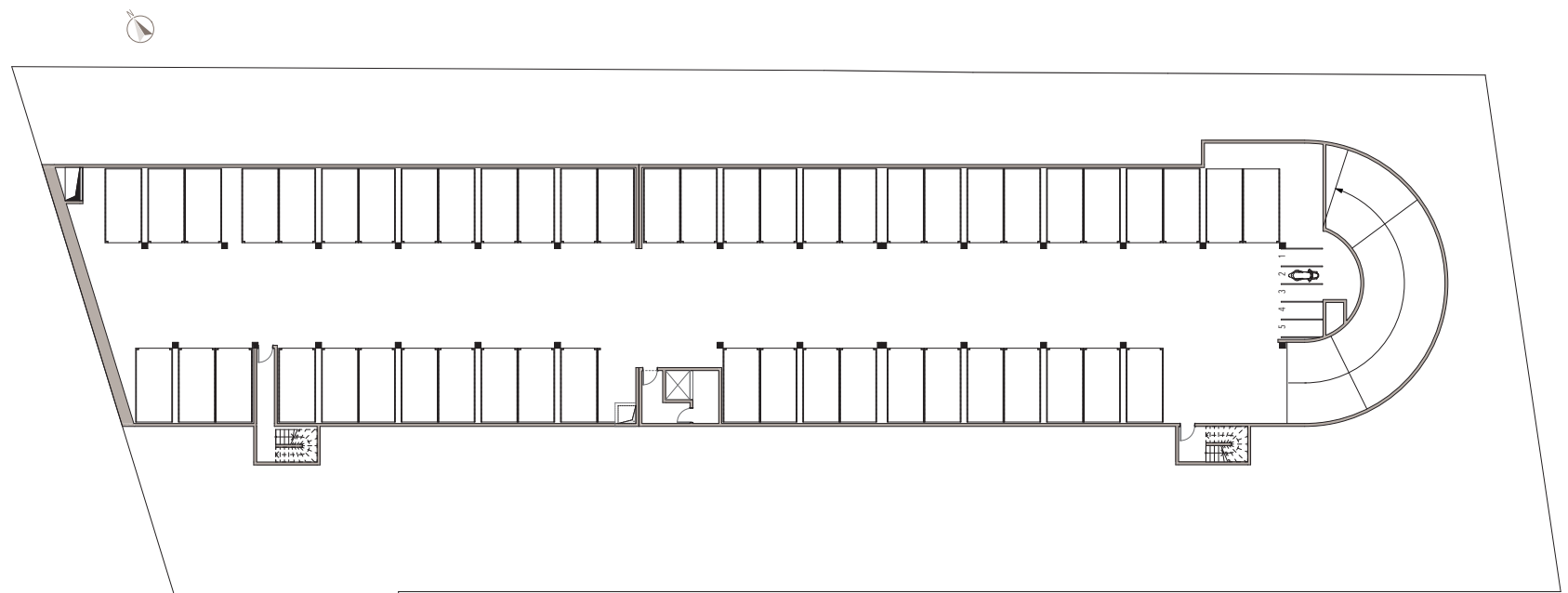
- **Flexibilité :**
division à partir de 400 m² ;
- **Douches et sanitaires**
en rez-de-chaussée proches des locaux vélos pour les sportifs ;
- **Espace connecté/partagé**
Hall d'entrée A aménagé dans l'esprit co-working ;
- **Espace VIP en R+5**
Très bel espace de détente avec restauration légère et donnant sur des terrasses attenantes vastes et aménagées pour la détente et le travail.



E-NOVA

Stationnements en sous-sol : R-3

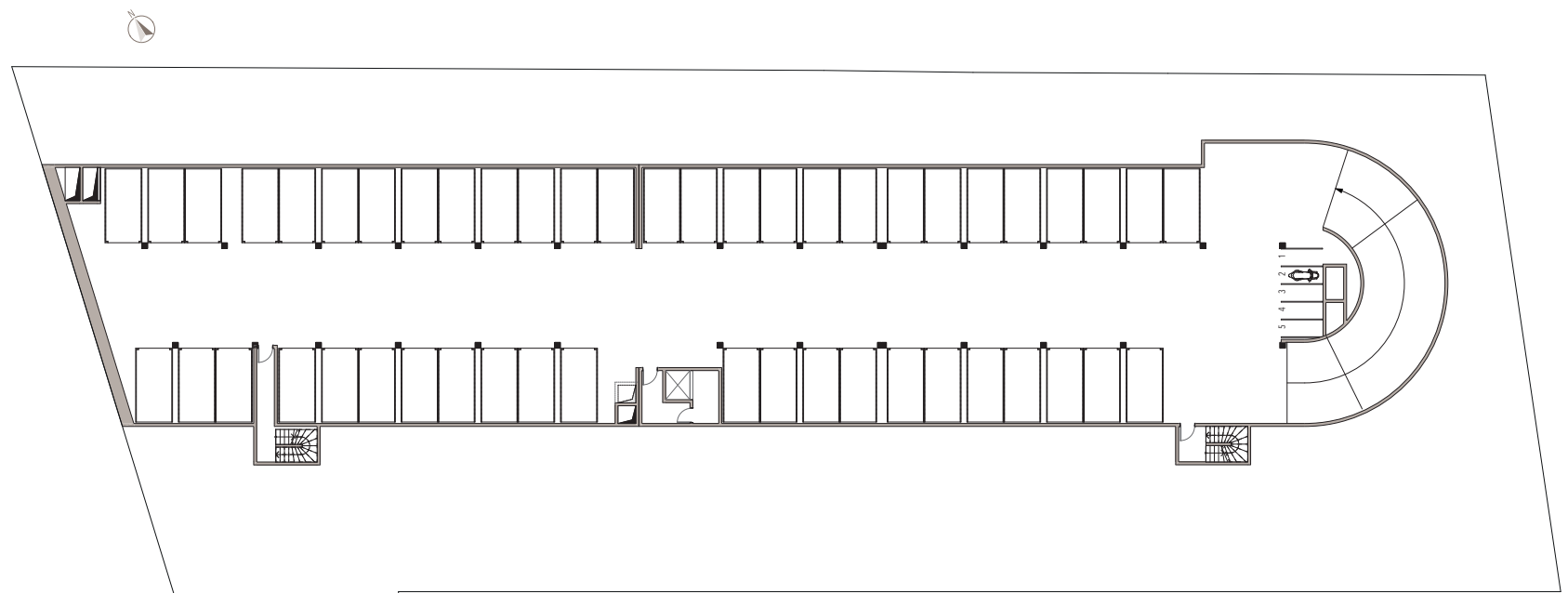
51 places de voitures et 5 places de scooters



E-NOVA

Stationnements en sous-sol : R-2

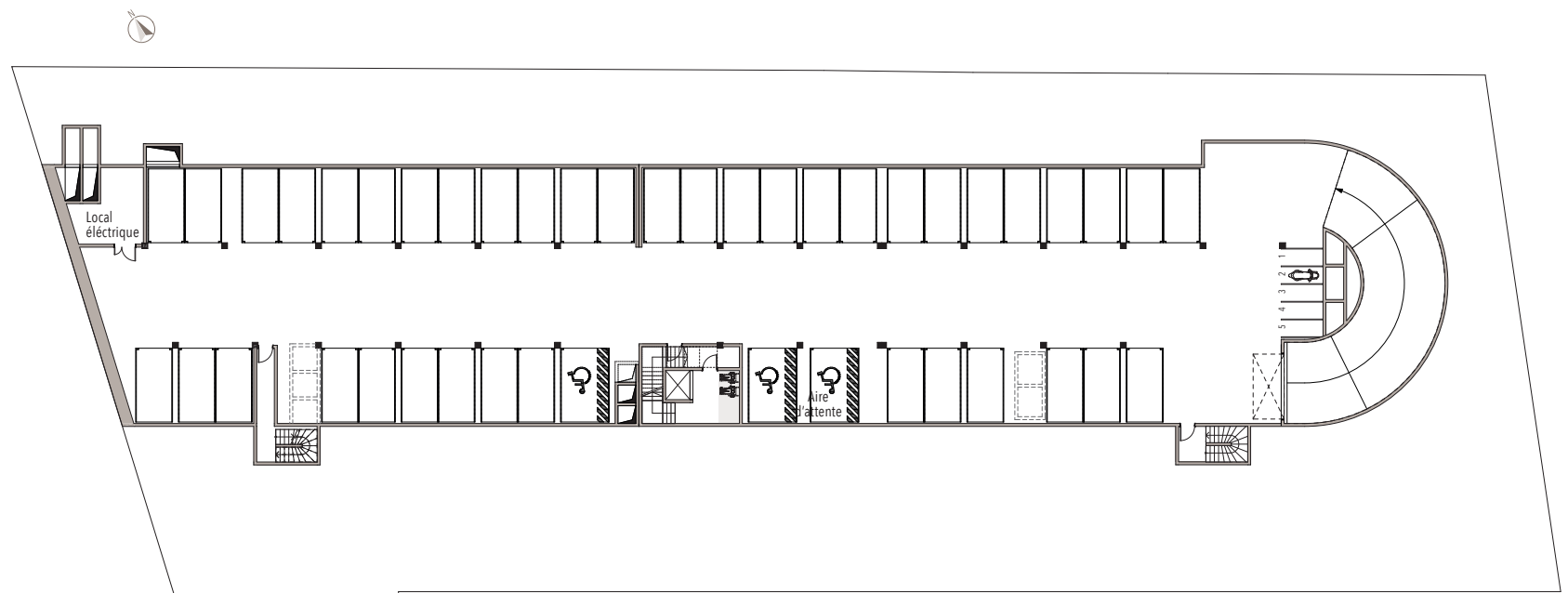
49 places de voitures et 5 places de scooters



E-NOVA

Stationnements en sous-sol : R-1

44 places de voitures et 5 places de scooters



E-NOVA
Rez-de-chaussée
Surface totale : 898,25 m²

Surface RDC	
A0	495,44 m ²
B0	402,81 m ²
898,25 m ²	



A- Espace lounge d'accueil connecté et ambiance co-working

Cet espace stimulant et actif vise à accueillir aussi bien les membres d'équipes que les invités. Réunions spontanées ou travail en petits groupes sont possibles grâce

à une configuration qui offre un accès permanent à la Wifi, une conciergerie connectée type « Groombox » ainsi que des distributeurs de boissons. Cet espace très confortable correspond

parfaitement aux nouveaux modes de travail collaboratifs et créatifs d'aujourd'hui. Encore et toujours plus de bien-être pour l'ensemble des utilisateurs.

Espaces douches

Un plus pour les sportifs et pour le confort de tous à proximité du local vélo, un espace douche hommes et femmes avec vestiaires favorise la relaxation pour rester zen toute la journée.

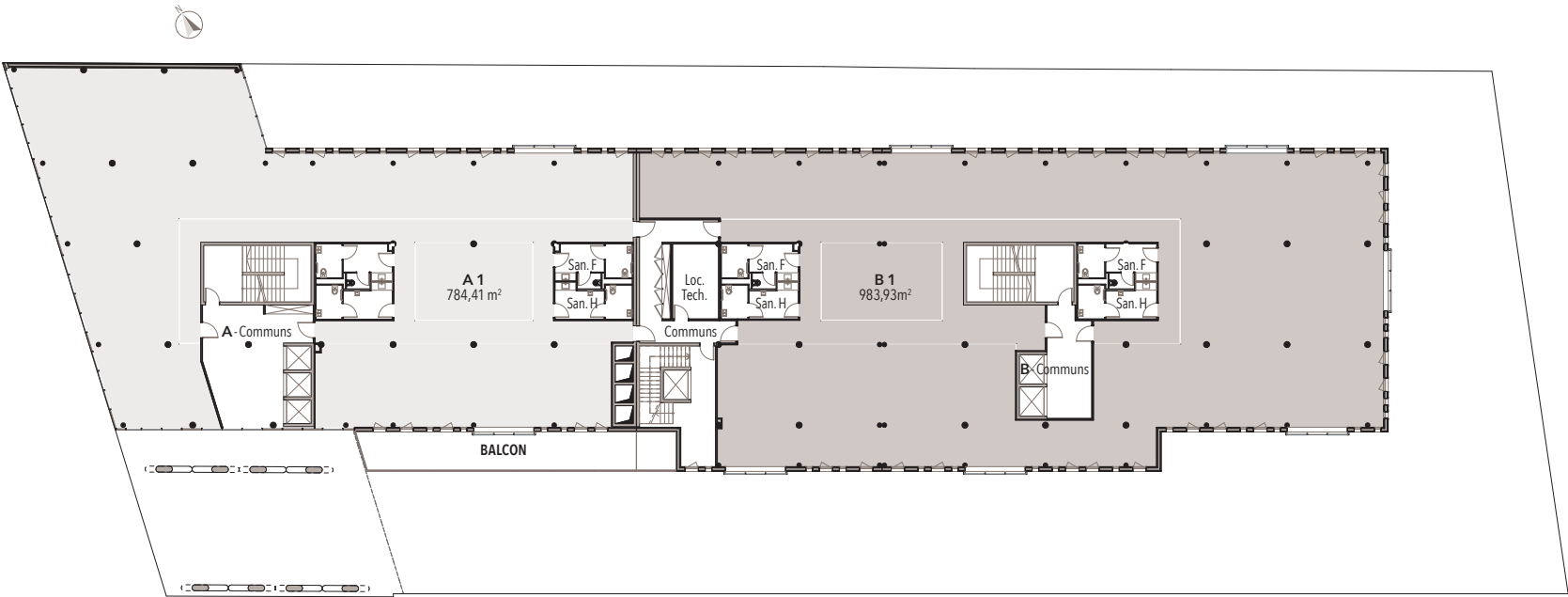


E-NOVA

Niveau : R+1

Surface totale : 1.768,33 m²

Surface R+1	
A1	784,41 m²
B1	983,93 m²
1.768,33 m²	

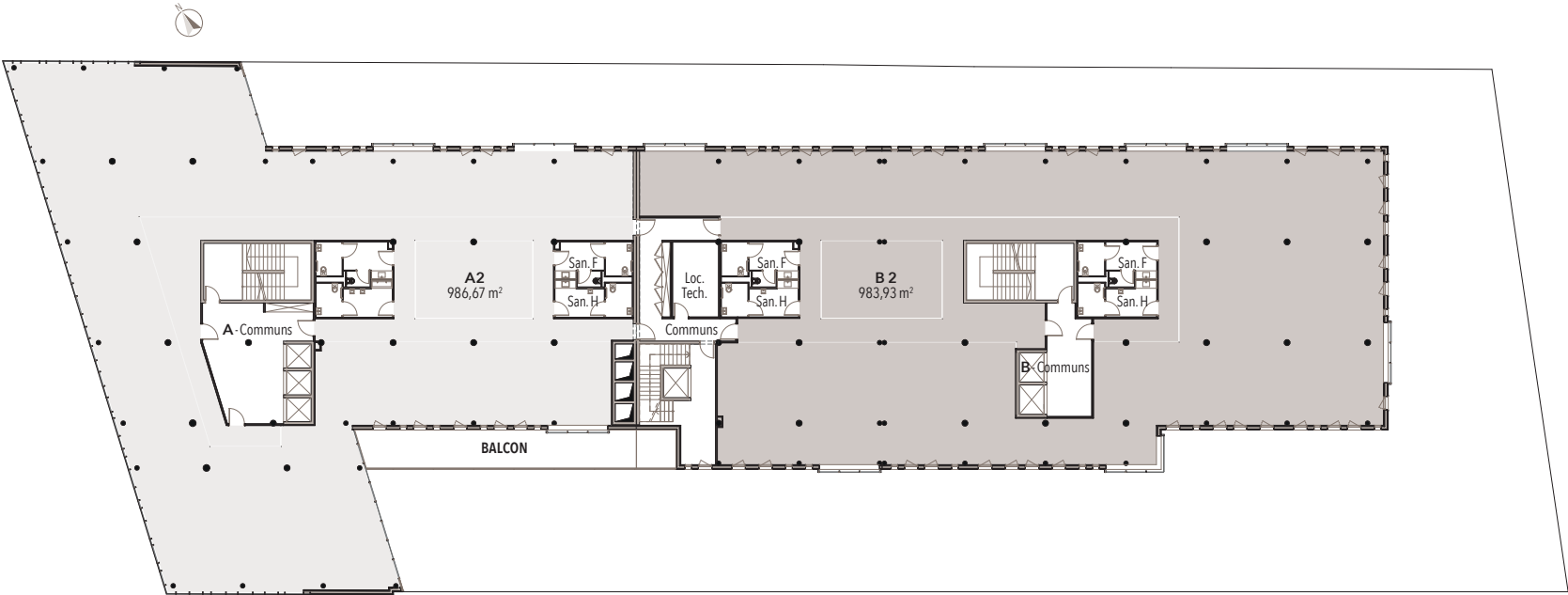


E-NOVA

Niveau : R+2

Surface totale : 1.970,60 m²

Surface R+2	
A2	986,67 m ²
B2	983,93 m ²
1.970,60 m ²	

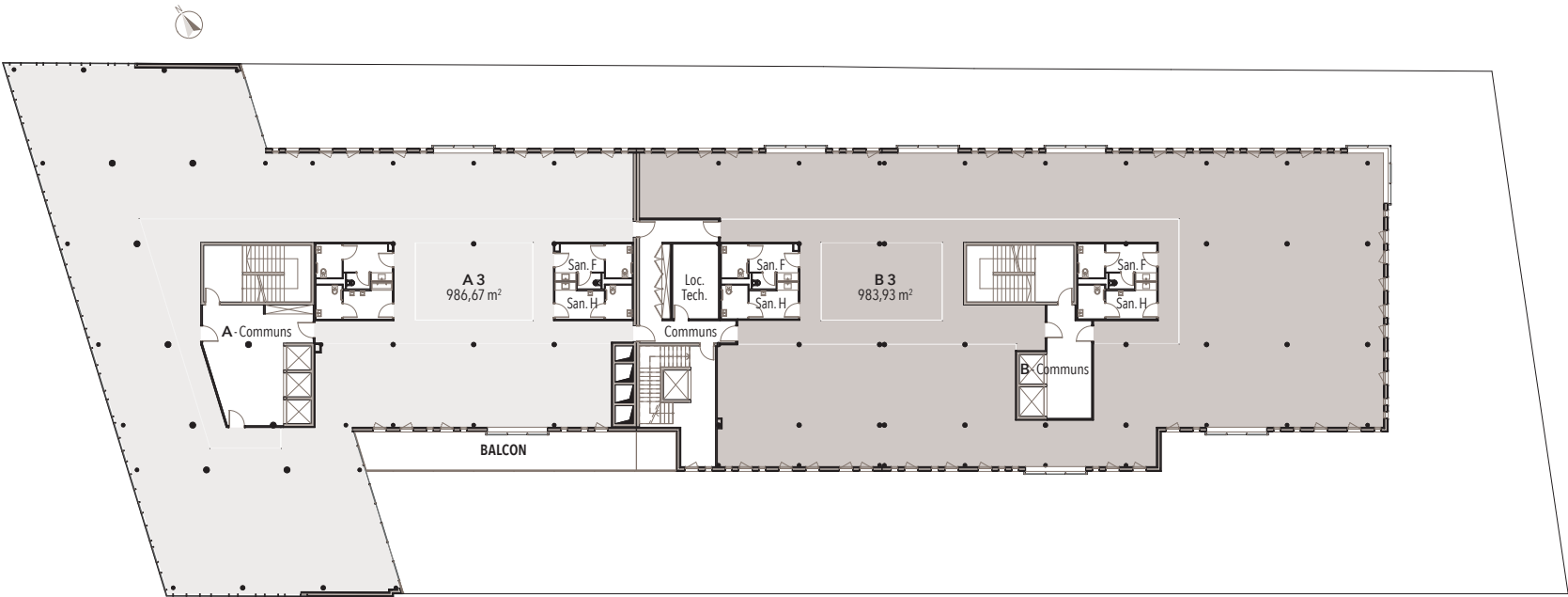


E-NOVA

Niveau : R+3

Surface totale : 1.970,60 m²

Surface R+3	
A3	986,67 m ²
B3	983,93 m ²
1.970,60 m ²	

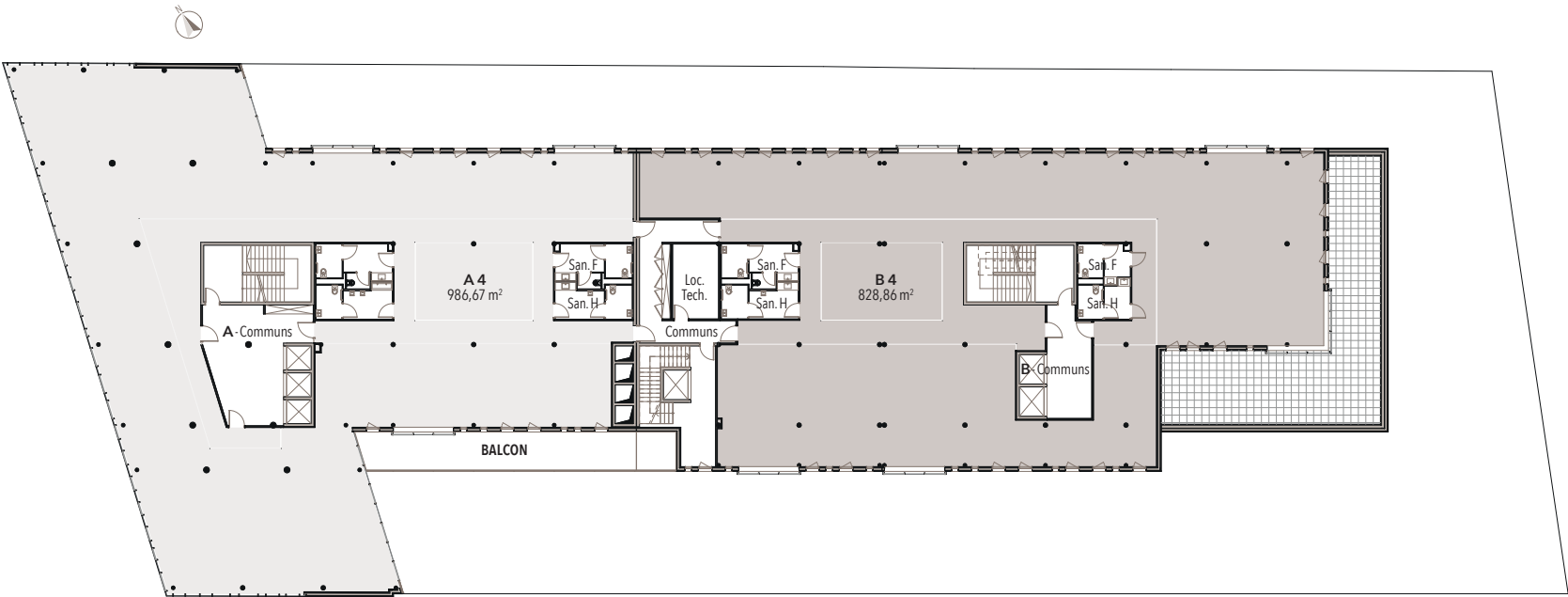


E-NOVA

Niveau : R+4

Surface totale : 1.815,54 m²

Surface R+4	
A4	986,67 m ²
B4	828,86 m ²
1.815,54 m ²	



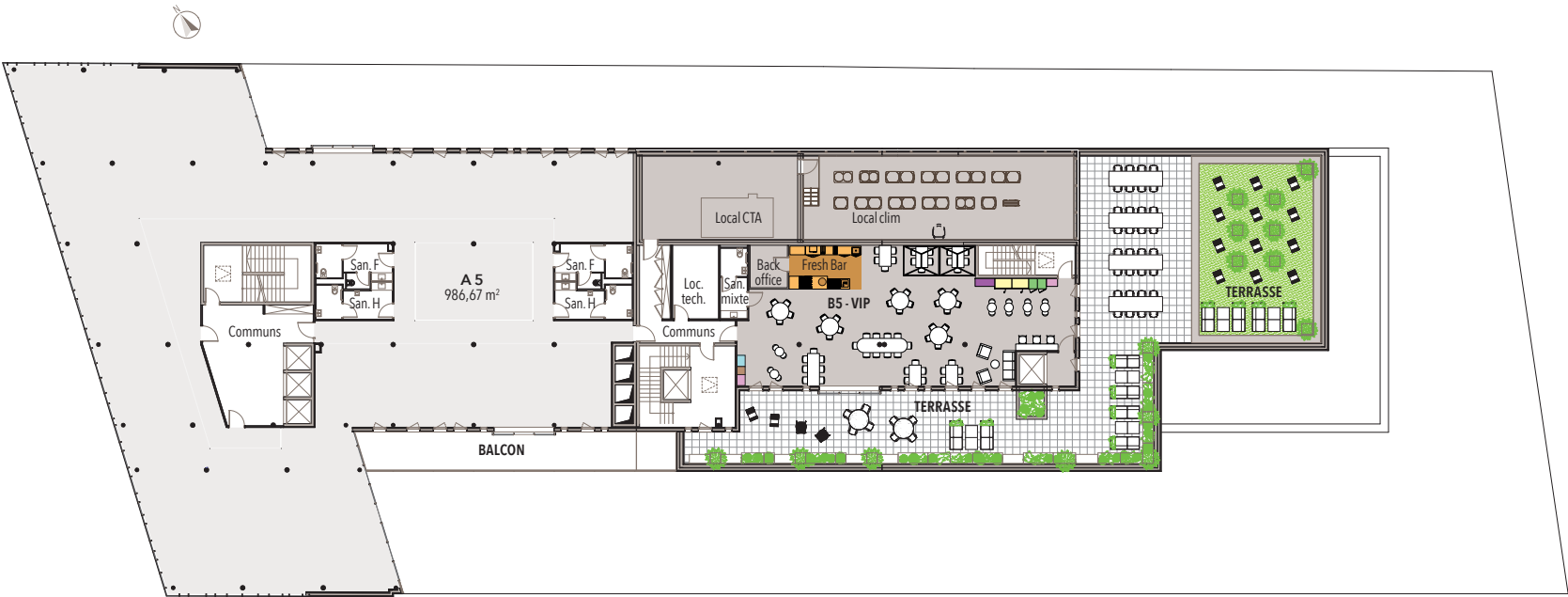


E-NOVA

Niveau : R+5

Surface totale : 986,67 m²

Surface R+5	
A5	986,67 m ²
B5- VIP	197,38 m ²
986,67 m ²	



- | | | | |
|------------------------|-------------|-------------------|------|
| Fresh bar | Colonne M.O | Meuble condiments | Café |
| Frigo connecté Foodles | Poubelle | Fontaine à eau | |

E-NOVA

Proposition d'aménagement B5-VIP Un espace réversible et de restauration

Un espace de restauration avec une terrasse privative spacieuse, accessible et utilisable, destiné à devenir un espace de vie et d'échange convivial.

Ce restaurant FOODLES proposé peut accueillir environ 80 ou 100 personnes simultanément (hors normes sanitaires actuelles), avec des modes d'assises très différents (basses, hautes)

afin de rendre l'espace original et chaleureux, favorisant ainsi la sensation de confort et de bien-être pour les utilisateurs. Toute l'implantation est pensée pour mettre

en valeur la luminosité et générer une circulation fluide. La décoration est élaborée à partir de matière brute comme le bois et coloris naturels (camaïeux de verts, gris, beige...).

Plus qu'une tendance, l'apport de végétaux et d'un éclairage chaleureux sont aussi très importants pour optimiser la convivialité du restaurant et améliorer la qualité de vie au travail.



Proposition : Fresh Bar + 2 frigos connectés

FOODLES



E-NOVA

Tout pour le bien-être de ses utilisateurs

Allier flexibilité et agilité des espaces au profit des nouveaux besoins des entreprises et de leurs occupants, tel est le nouvel enjeu de l'immobilier de bureaux. LAZARD GOUP intègre ces exigences, dès la conception architecturale pour adapter ses bâtiments à l'entreprise de demain.

ACCESSIBILITÉ



Piste cyclable
au pied de
l'immeuble



Parking
en sous-sol



Bus



Métro

SERVICES



Conciergerie
virtuelle



Casiers
sécurisés



Services
connectés



Douches



Wifi

AMÉNAGEMENT



Espace Food
connectée



Espace
Lounge

EXTÉRIEURS



Végétaux
non agressifs



Balcons



Terrasse
Espaces
détentes

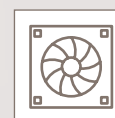


Espace
relaxation



Activités
douces

ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf
+ 50% avec
filtration absolue



Matériaux
de construction
non polluants



Détecteur
de présence
dans les PC

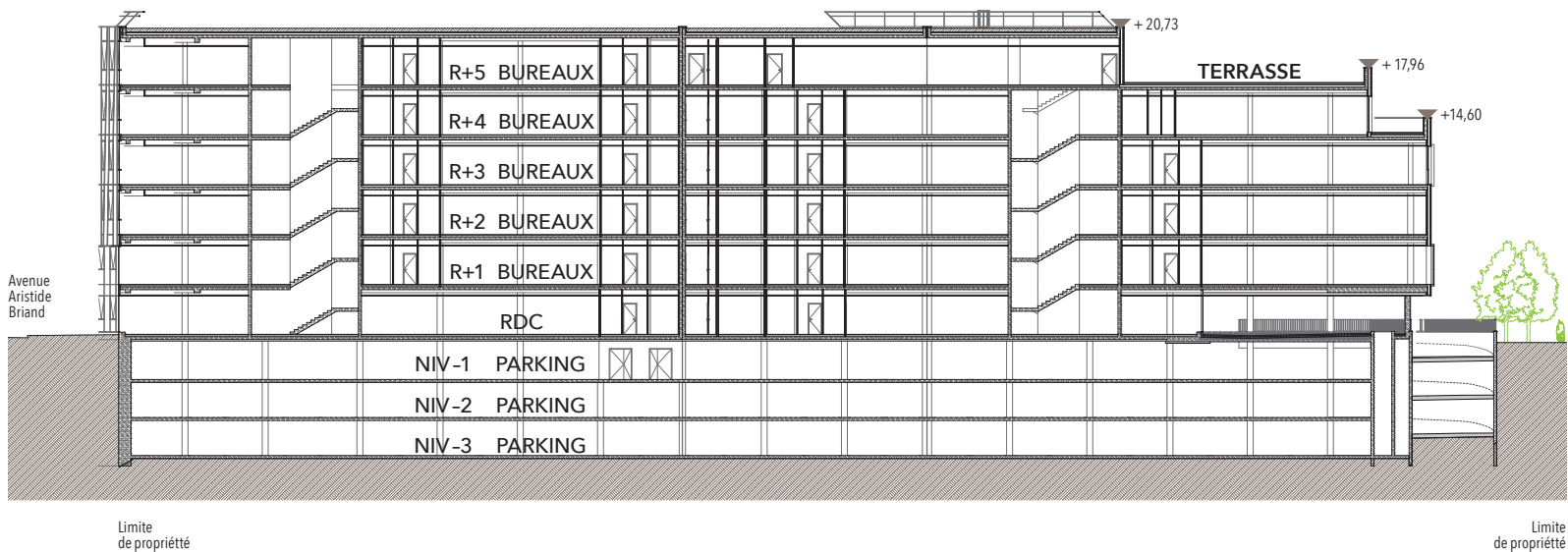


Robinet
électroniques
sans contact

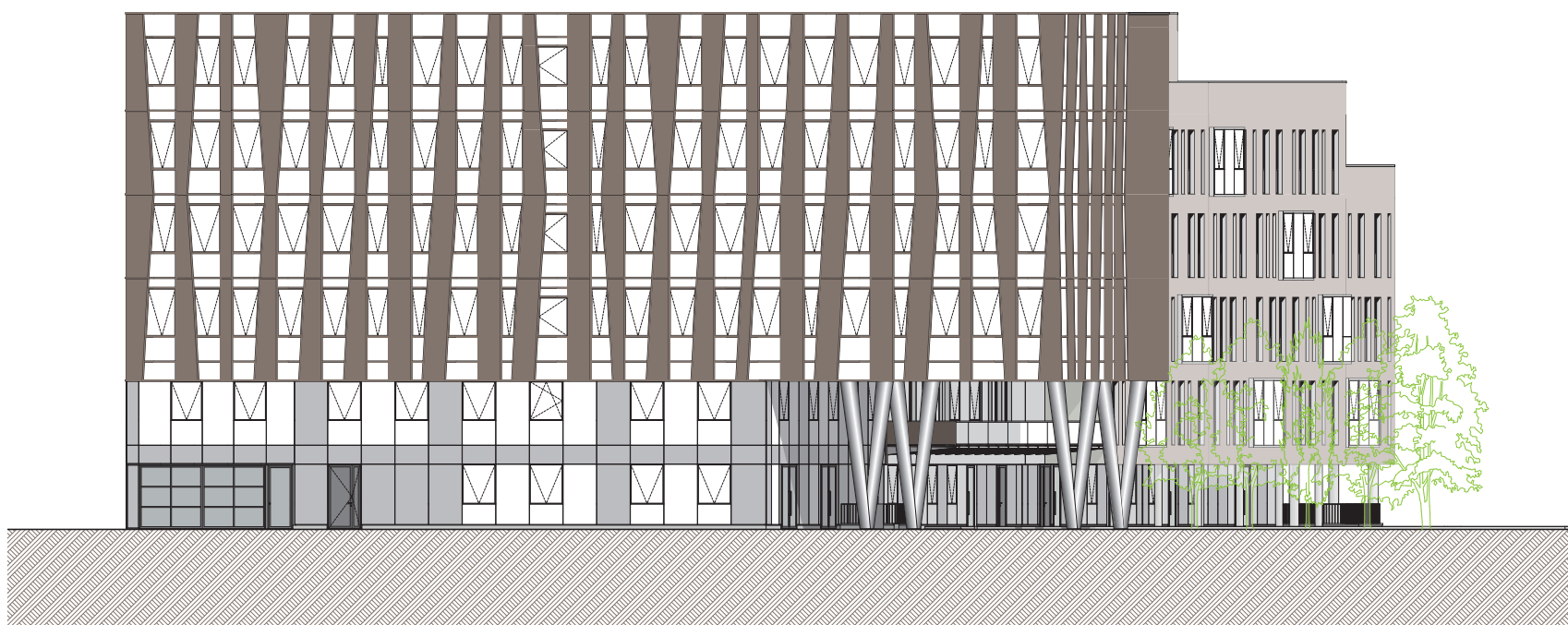


Chasses d'eau
électroniques
sans contact

E-NOVA
Élévation



E-NOVA
Facçade ouest



E-NOVA
Facçade est









La RT a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.



Le R410A, fluide réfrigérant respectueux de l'environnement (PDO = 0), est utilisé dans nos systèmes de climatisation.



La certification Eurovent des équipements installés permet de garantir un haut niveau de performance.



La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.

E-NOVA

Au top de la performance environnementale

E-NOVA permet à LAZARD GROUP la mise en place d'un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des utilisateurs.

Une conception orientée 100 % bioclimatique

Le concept du bâtiment est fondé sur les principaux objectifs de performance énergétique :

- Compacité des bâtiments ;
- Recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- Utilisation de protections solaires pour limiter les recours au rafraîchissement.

E-NOVA s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et répond à la norme RT2012.

Les bâtiments ont été conçus selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site, pour un maximum de confort pour ses utilisateurs.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Climatisation par système thermodynamique DRV 3 tubes facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique ou encore peinture, par exemple).

LES + POUR UN BÂTIMENT COVID PROOF

- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de type Absolu (comme celles utilisées en salles d'opération) pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Pas de recyclage d'air sur la centrale double flux ;
- Augmentation des débits d'air neufs de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Unité terminale de climatisation équipée d'un système de filtre à plasma neutralisant une grande diversité de polluants de l'air (virus, allergènes, particules PM2,5, poussières, champignons...).
- Équipements électroniques sans contacts pour l'ensemble des sanitaires :
 - vasques et laves-mains équipés de robinets électroniques sans contact ;
 - chasses d'eau électroniques des toilettes sans contact ;
 - chasses d'eau électroniques des urinoirs sans contact.

E-NOVA

Une opération de 9.410 m²
et 144 places de stationnement

- Programme développant 9.410 m² répartis sur un immeuble en R+5, 144 places de parking en sous-sol réparties sur 3 niveaux ;
- Lots de bureaux à partir de 400 m² environ et jusqu'à 2.000 m² environ par niveau.

Loyers

- Bureaux : 295 € HT/HC/m²/an ;
- Parking intérieur : 1500 € HT/HC/U/an ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur : 35 € HT/m²/an.

Conditions

- Indexation annuelle selon la variation ILAT ;
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT ;
- Loyer payable par trimestre et d'avance ;
- Bail commercial 6/9 ans.



Visionner la vidéo du projet sur
<https://vimeo.com/381159352>



S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

SIÈGE
16, PLACE VENDÔME
75001 PARIS
T. +33 (0)1 44 55 07 07

WWW.LAZARD-SA.COM

