

119
121
Avenue
Aristide
Briand
Cachan

AROB@SE

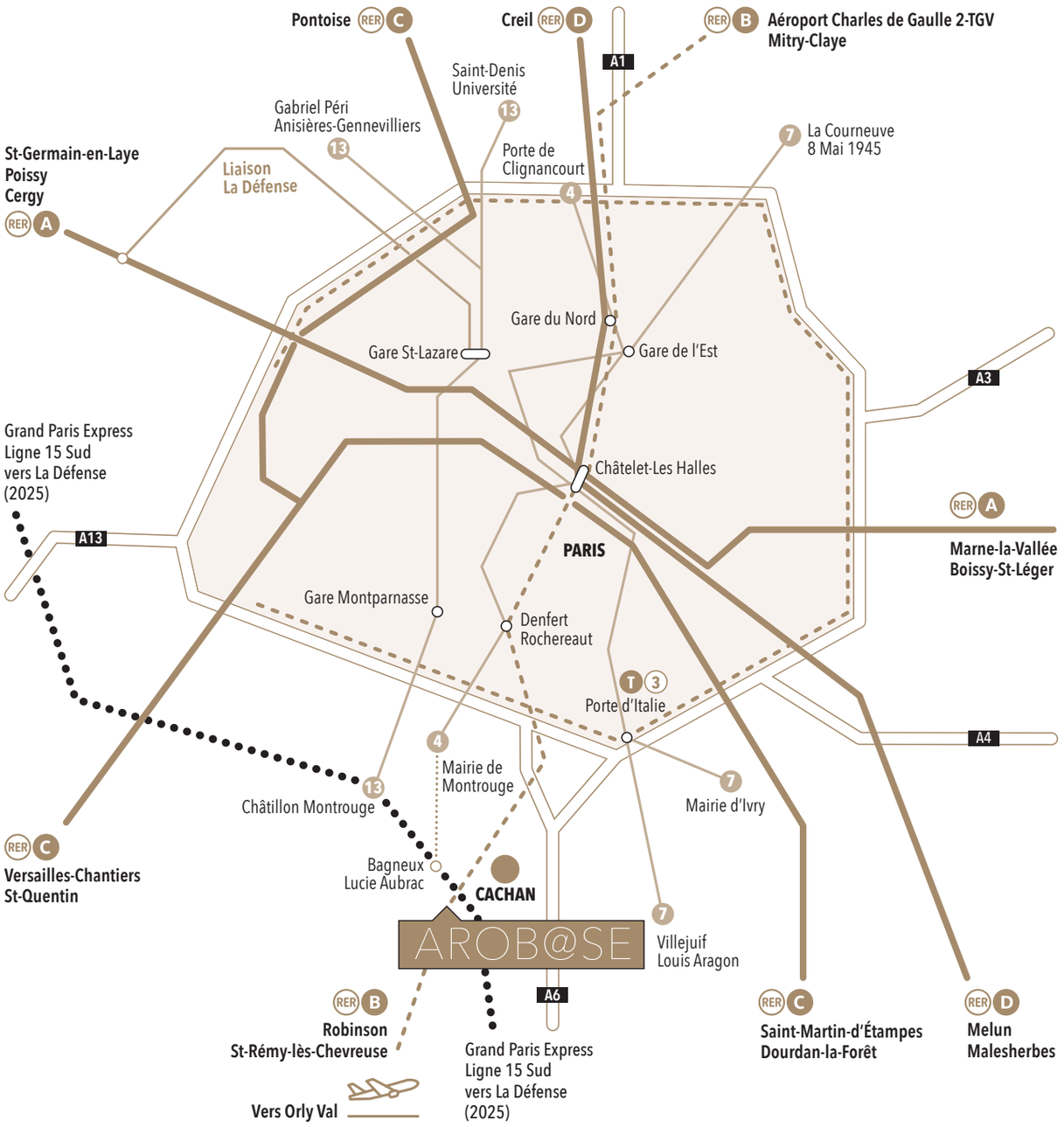
11.830 m²
IMMEUBLES DE BUREAUX

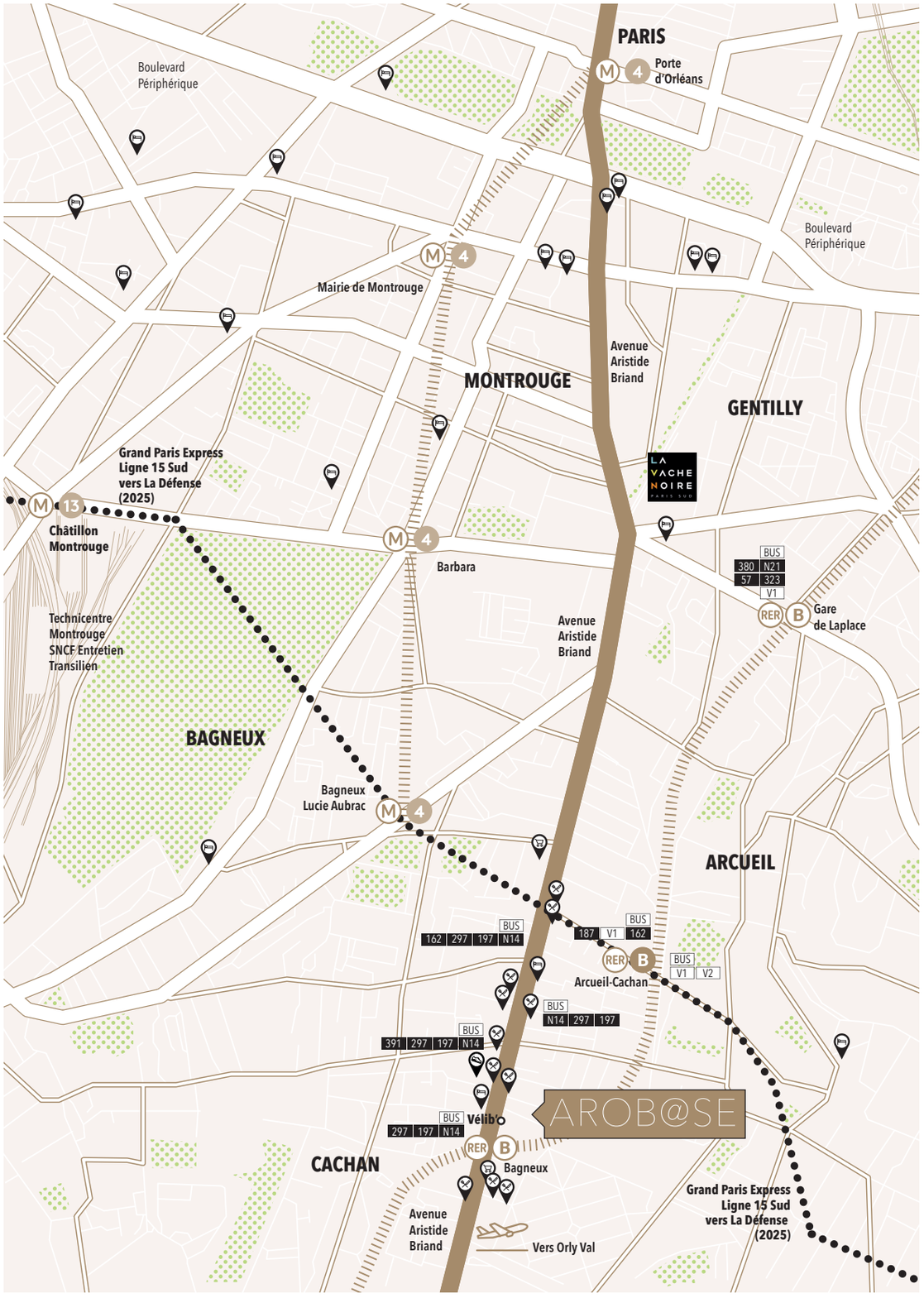
GRAND PARIS CACHAN,
une ville au cœur de la Métropole

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, Cachan bénéficie de ce nouvel essor avec **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.**


Pontoise RER C
Creil RER D
RER B Aéroport Charles de Gaulle 2-TGV
Mitry-Claye
A1
Saint-Denis
Université
13
Gabriel Péri
Anisières-Gennevilliers
13
Porte de
Clignancourt
4
7 La Courneuve
8 Mai 1945
St-Germain-en-Laye
Poissy
Cergy
RER A
Liaison
La Défense
Gare du Nord
Gare St-Lazare
Gare de l'Est
A3
Grand Paris Express
Ligne 15 Sud
vers La Défense
(2025)
Châtelet-Les Halles
RER A
Marne-la-Vallée
Boissy-St-Léger
A13
PARIS
Gare Montparnasse
Denfert
Rochereaut
T 3
Porte d'Italie
A4
4
Mairie de
Montrouge
13
Châtillon Montrouge
7
Mairie d'Ivry
RER C
Versailles-Chantiers
St-Quentin
Bagneux
Lucie Aubrac
CACHAN
AROB@SE
7
Villejuif
Louis Aragon
A6
RER B
Robinson
St-Rémy-lès-Chevreuse
RER C
Saint-Martin-d'Étampes
Dourdan-la-Forêt
RER D
Melun
Malesherbes
Grand Paris Express
Ligne 15 Sud
vers La Défense
(2025)
Vers Orly Val



2′

RESTAURANTS

Le Bonheur, Saveurs et Gourmandises, New Hanjo, McDonald's, La Panetière, Beyti, Point B Bagneux.

2′

HÔTELS

Séjours & Affaires Paris Bagneux : 2 min.
Le Bellevue Cachan : 2 min.
Hôtel Campanile Paris Sud : 4 min.
Comfort Hôtel Cachan Paris Sud : 6 min.
Hôtel Jade : 7 min.
La Maison Du Coteau : 8 min.

4′

CRÈCHE

Crèche Babilou : 4 min.
Crèche Départementale de la Cité-Jardins : 5 min.
Crèche Du Chat Botté : 6 min.

2′

CENTRE COMMERCIAL

Marché Léo-Ferré : 2min.
Centre Commercial de La Plaine : 7 min.
Market : 7 min.
Auchan : 7 min.
La Vache Noire : 9 min.

1′

RER/MÉTRO - BUS

RER B : Pont Royal
Bus : Lignes 197 - N 14 - 391

1′

SPORT

Fitness Park : 1 min.

INTERCONNEXION AVEC :

M 4

EN 2025, INTERCONNEXION AVEC :

M 15

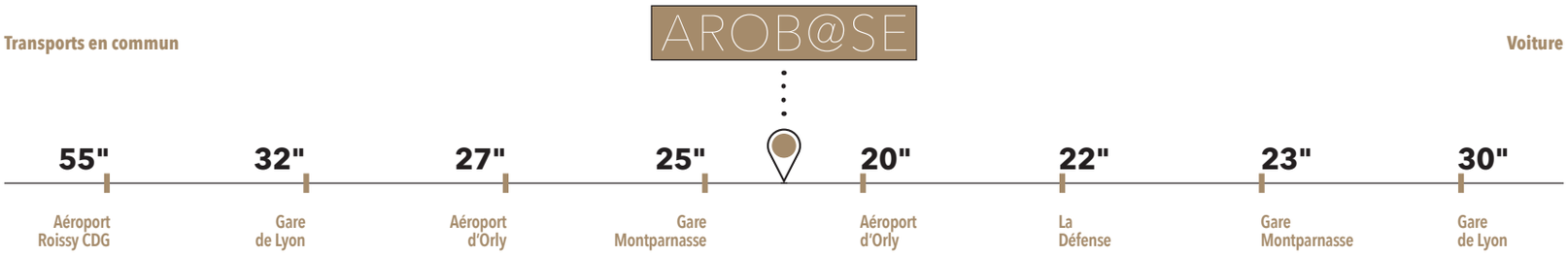
CACHAN,
futur hub métropolitain

AROBASE est largement desservi par les transports en commun.

La gare RER de Bagneux et la station Vélib' sont au pied de l'immeuble.

L'arrivée du métro ligne 4 et par la suite de la ligne 15 du Grand Paris Express, permettront de relier Cachan à Paris, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, et au Sud-Est de l'Île-de-France en quelques minutes.

AROBASE offre ainsi à l'ensemble de ses usagers une accessibilité optimale.



En cours de certification

BREEAM GOOD

RÉGLEMENTATION THERMIQUE • GRENELLE ENVIRONNEMENT •
CONFORME RT2012 -30%



Valero Gadan Architectes

Regroupant l'expertise d'une trentaine de collaborateurs, l'agence VALERO GADAN Architectes a été fondée en 1992 par Bernard VALERO et Frédéric GADAN. La structure de VALERO GADAN Architectes est bâtie sur la réactivité et sur une organisation interne précise, qui vise à tracer le suivi des informations pour conserver la mémoire du projet, ses évolutions, sa conception, du démarrage des études jusqu'à la livraison du chantier.

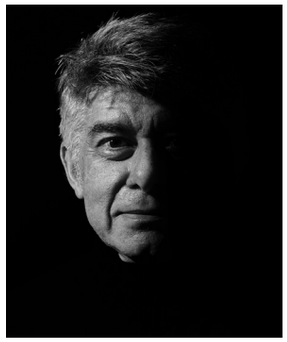
Toute cette dynamique a été renforcée à travers la nouvelle association réunissant autour des deux fondateurs de VALERO GADAN Architectes : Nathalie DIEBOLD, Manichanh SELY EURIAT, Françoise GRABLI et Jérémy BOUTET, une complicité de longue date et une philosophie commune : resservir le savoir-faire de l'architecte auprès de l'ensemble des utilisateurs.

L'agence VALERO GADAN Architectes & Associés réalise de nombreux bâtiments, dans un spectre de programmes aussi complexes que variés. Présente dans des domaines tels que le logement, l'enseignement, l'hospitalier, le tertiaire, le sécuritaire, la petite enfance, l'industrie, cette agence relève des défis souvent dans des contextes spécifiques.

L'usage, la pratique du bâtiment et la générosité, combinés à la compréhension du contexte qui accueille le projet, sont les bases de l'architecture fluide et contemporaine de VALERO GADAN Architectes & Associés.

Cette expertise permet de construire une culture de l'écoute et du service. Véritable lien d'échanges avec les différents acteurs des projets.

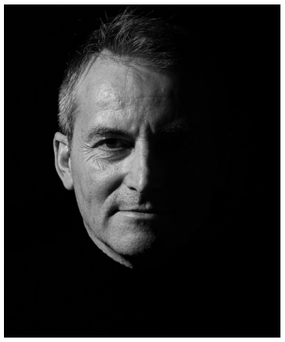
Chaque projet est unique par son programme et sa typologie ce qui implique à chaque fois une recherche pertinente sur l'impact, sur la densité de la ville et de son interaction.



Bernard Valero
Architecte DPLG

Cette démarche est favorisée par des outils performants, organisée et structurée de manière méthodique à l'instar du BIM au sein de VGAA, lauréat de deux BIM d'Argent en 2016 et 2017.

Ils peuvent ainsi se prévaloir d'une expérience et d'une implication forte qui créent une synergie, qui permet à leur structure d'être un partenaire toujours présent, quel que soit le stade ou le niveau de développement du projet.



Frédéric Gadan
Architecte DPLG

Elle est longée par un mail paysagé piéton au nord, par la station « Bagneux » du RER B en contrebas, côté sud. Le contexte urbain et topographique du site, nécessite une construction permettant de répondre aux différentes échelles du bâti proche et plus lointain.

La volonté affirmée de travailler sur l'image et l'impact de l'édifice est forte. Cette lecture nouvelle du site propose et met en valeur l'image d'un projet dans son contexte, à l'échelle de la ville (boulevard) et du quartier. Le futur bâtiment va occuper le vide actuel et redonner un statut à ce site particulier.

Cette parcelle possède des caractéristiques particulières, liées à son emplacement géographique. Bordée par l'avenue Aristide Briand à l'ouest et mitoyenne d'une construction de logements sur 12 niveaux ainsi que des annexes d'un étage (garages), côté sud.

L'immeuble de bureaux ***AROBASE****, implanté le long du mail dans un environnement verdoyant, offre aux personnels une atmosphère de tranquillité soulignée par l'utilisation de matériaux nobles et simples.*

AROBASE,
un projet gagnant sur la couronne sud de l'Île-de-France

Le marché de bureaux de Cachan ne connaît pas la crise !

Véritable marché de niche pour toutes les sociétés dynamiques tertiaires et commerciales souhaitant s'implanter en Île-de-France, le secteur de Cachan offre une opportunité géographique idéale grâce à une excellente desserte et une proximité immédiate avec le RER B et les lignes de Métro du Grand Paris .

Sur ce quartier en pleine mutation, les valeurs locatives non spéculatives et un rythme de transactions soutenu, ajoutés à une offre rare, ont transformé toutes les opérations tertiaires lancées en véritable succès.

Dans le prolongement du secteur de la Vache Noire en limite de Paris intra-muros, **AROBASE** dont la livraison est prévue en 2022, s'inscrit assurément dans cette spirale de succès.

La conception contemporaine du programme, l'efficacité de ses grands plateaux et la flexibilité de ses surfaces répondent aux exigences des entreprises. Elles ont permis de concevoir un produit de premier ordre.

Les services de restauration, d'espaces lounge partagés de conciergerie, de vestiaires et de douches apporteront tout le confort attendu par les preneurs.

L'opération offre une très grande souplesse d'agencement aux utilisateurs. Ses très grands plateaux, allant jusqu'à 2.090 m² sur un même niveau, sont un atout exceptionnel ! Ils permettent de répondre aux modes d'organisation les plus divers, de l'aménagement cloisonné à l'open-space.

Une conception taillée pour la compétition !

Son positionnement direct sur l'avenue Aristide Briand, en cours de transformation en magnifique boulevard urbain et sa proximité immédiate avec la Gare RER de Bagneux, lui font bénéficier d'une visibilité exceptionnelle.

Si l'on ajoute à ceci un prix de location contenu et un niveau de charges et de taxes maîtrisé, il est certain que **AROBASE** rencontrera un vif succès commercial auprès des utilisateurs et des investisseurs.



AROBASE,
des espaces optimisés qui répondent aux besoins des grands utilisateurs

NIVEAU	SdP locative bureaux	dont parties communes y cis RIE, VIP, sanitaires et PC différents niveaux	SdP N.1 privative	SdP N.2 privative	SdP N.3 privative
R+8	438,94 m²	111,94 m²	327,00 m²		
R+7	438,94 m²	111,94 m²	327,00 m²		
R+6	1.648,39 m²	420,39 m²	428,00 m²	510,00 m²	290,00 m²
R+5	1.648,39 m²	420,39 m²	428,00 m²	510,00 m²	290,00 m²
R+4	1.648,39 m²	420,39 m²	428,00 m²	510,00 m²	290,00 m²
R+3	1.648,39 m²	420,39 m²	428,00 m²	510,00 m²	290,00 m²
R+2	1.648,39 m²	420,39 m²	428,00 m²	510,00 m²	290,00 m²
R+1	2.092,70 m²	533,70 m²	399,00 m²	510,00 m²	650,00 m²
RDC	617,47 m²	157,47 m²			460,00 m²
TOTAL	**11.830,00 m²**	**3.017,00 m²**	**3.193,00 m²**	**3.060,00 m²**	**2.560,00 m²**

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

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

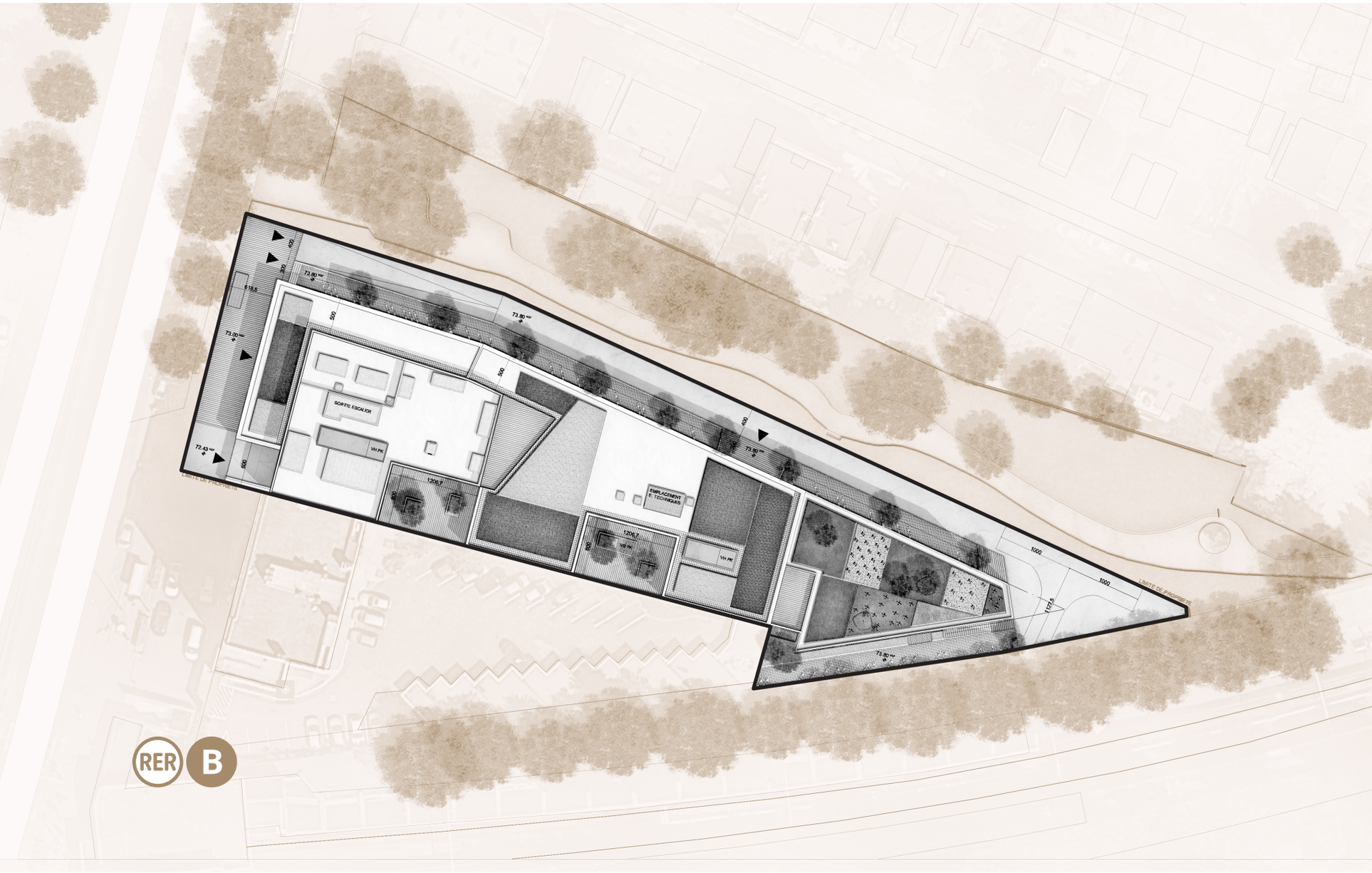
La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante ainsi qu'une très grande souplesse d'aménagement.

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 : open-spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

L'immeuble intègre les standards actuels en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

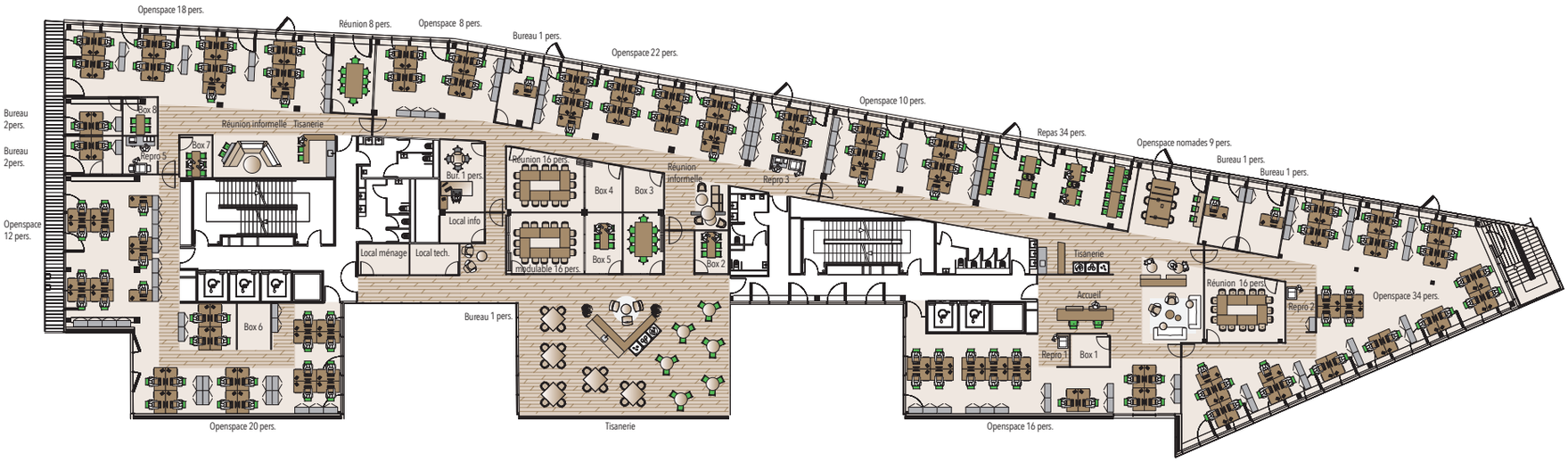
- **Immeuble densifiable :** jusqu'à 1 poste pour environ 9,90 m² de surface de bureaux purs ;
- **Flexibilité :** division à partir de 290 m² de bureaux purs ;
- **Restaurant inter-entreprises** pouvant proposer jusqu'à 410 couverts par jour ;
- **Espace VIP** avec patio intérieur ;
- **Terrasses** accessibles en étage ;
- **Vestiaires et douches** en rez-de-chaussée ;
- **Places de parking**
  - 130 privatives ;
  - 51 publiques.


SORTIE ESCALIER
EMPLACEMENT E. TECHNIQUES
VH PK
VH PK
VH PK
1206.7
1206.7
618.5
1174.5
1000
1000
73.80 NGF
73.80 NGF
73.80 NGF
73.00 NGF
72.43 NGF
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE
RER B



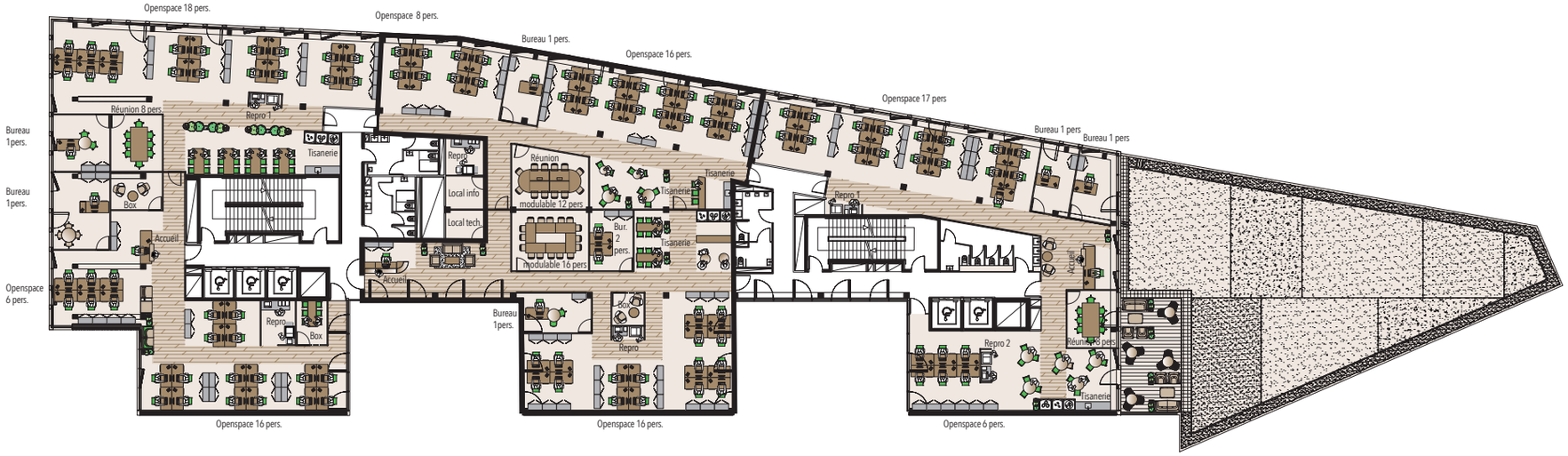
AROBASE,
Proposition d'aménagement mono utilisateur

	Accueil	Open Space	Bureaux 1 pers.	Bureaux 2 pers.	Box d'échange	Tisanerie	Salles de réunion	Repas
Quantité	1	8	4	2	8	3	6	1
Nombre de pers.	**2 pers.**	**140 pers.**	**4 pers.**	**4 pers.**	-	-	-	-



AROBASE,
Proposition d'aménagement trois utilisateurs

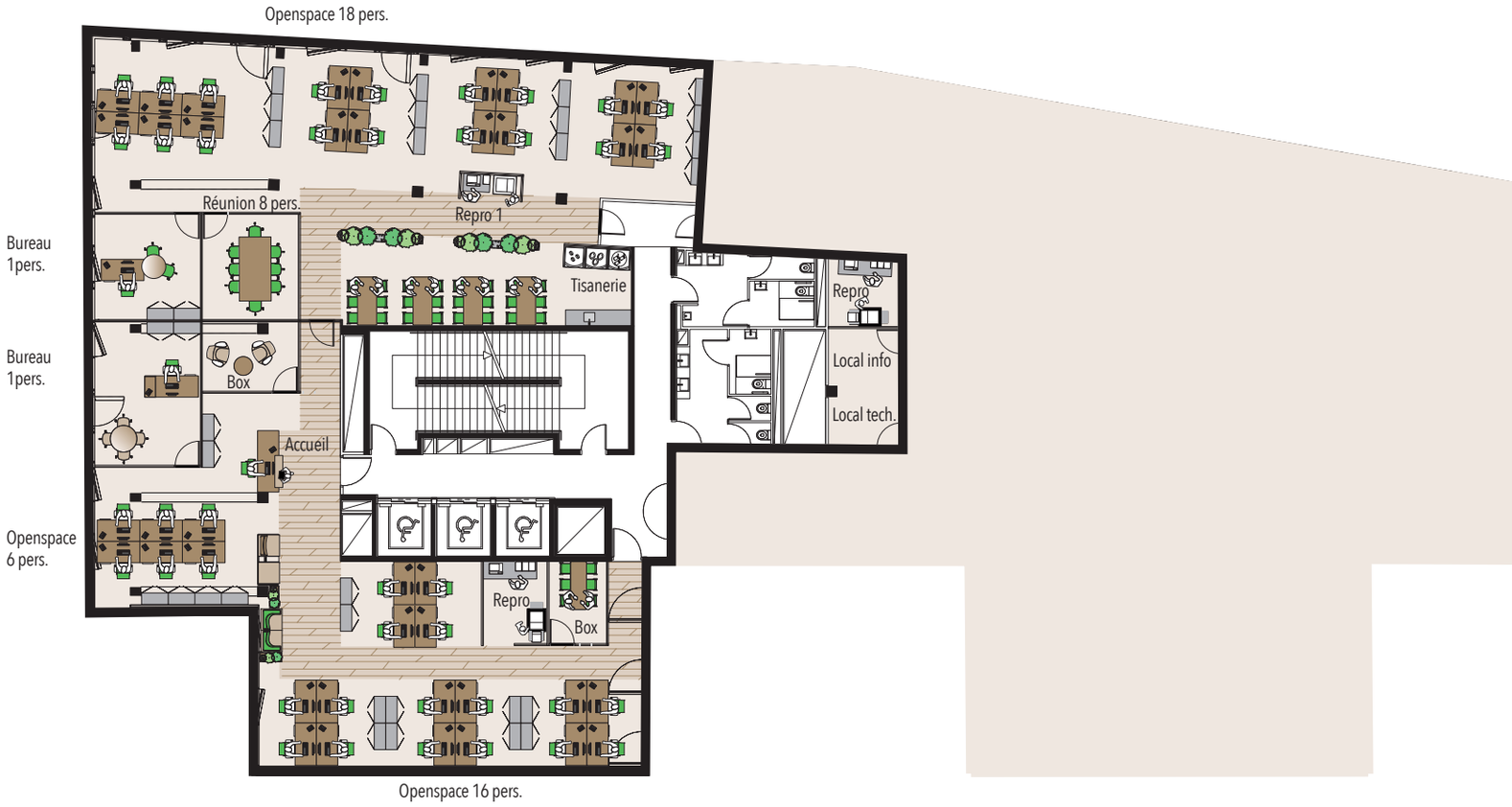
	LOT 1	LOT 2	LOT 3
Nombre de pers.	**43 pers.**	**45 pers.**	**26 pers.**



LOT 1 **LOT 2** **LOT 3**

AROBASE,
détails d'aménagement lot 1

LOT 1	Accueil	Open Space	Bureaux 1 pers.	Box d'échange	Tisanerie	Salles de réunion
Quantité	1	3	2	2	1	1
Nombre de pers.	**1 pers.**	**40 pers.**	**2 pers.**	-	-	-

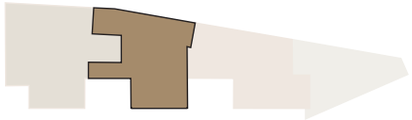




AROBASE, détails d'aménagement lot 2

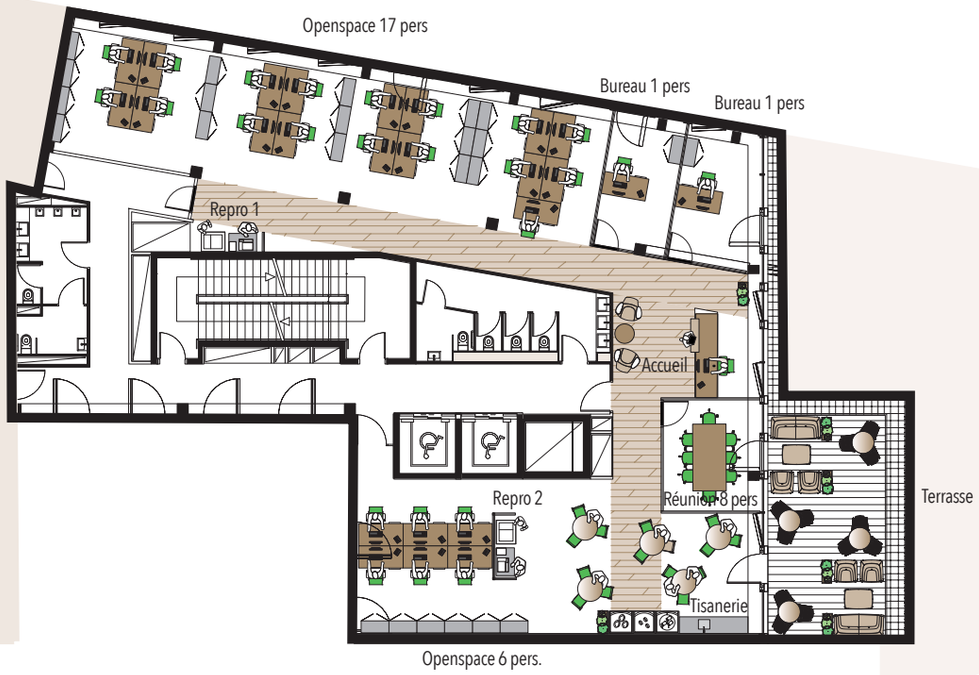
LOT 2	Accueil	Open Space	Bureaux 1 pers.	Bureaux 2 pers.	Box d'échange	Tisanerie	Salles de réunion
Quantité	1	3	2	1	1	2	2
Nombre de pers.	**1 pers.**	**40 pers.**	**2 pers.**	**2 pers.**	-	-	-

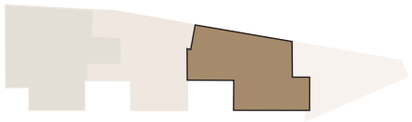




AROBASE,
détails
d'aménagement
lot 3

LOT 3	Accueil	Open Space	Bureaux 1 pers.	Tisanerie	Salles de réunion
Quantité	1	2	2	1	1
Nombre de pers.	**1 pers.**	**23 pers.**	**2 pers.**	-	-





Propositions d'aménagement réalisées par : Tertia




Annual Sales
Chart Title



AROBASE,
des performances techniques durables

AROBASE opte pour une certification environnementale de renommée française et internationale en s'inscrivant dans le cercle très fermé des projets les plus performants, sur le plan environnemental, au monde.

Avec **AROBASE**, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre à la fois aux besoins des utilisateurs ainsi qu'aux exigences de la certification BREEAM niveau Good.

BREEAM est la méthode d'évaluation des performances environnementales la plus reconnue à travers le monde. Les critères d'évaluation incluent l'énergie, l'eau, la pollution, les matériaux, le transport, l'écologie, l'utilisation du sol, la santé et le confort.

AROBASE
propose de nombreux équipements performants tels que :

- Construction bioclimatique ;
- Chantier à faible impact environnemental ;
- Apport en lumière naturelle maximisé, utilisation d'un éclairage LED et détecteur de présence dans les bureaux et les parties communes ;
- Zones de confort optimisées : bureaux en premier jour, confort hygrothermique, aménagement des espaces extérieurs ;
- Isolation ultra-performante avec menuiseries extérieures à rupture de pont thermique et vitrage haute performance à isolation thermique et phonique renforcée ;
- Chauffage par chaudière à condensation ;
- Climatisation par groupe d'eau glacée air/eau ;
- Centrale de traitement d'air double flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique...) ;
- Charges maîtrisées avec la gestion technique centralisée permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie (comptage énergétique, système de détection de fuite, systèmes hydro économes, compteurs d'eau à impulsion...) ;
- RER, bus et station Vélib' en pieds d'immeuble, 340 places pour vélos afin de favoriser l'utilisation des transports doux ;
- Mise en place de vestiaires et de douches pour les sportifs.

BREEAM®
Good

RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-30%
GRENELLE ENVIRONNEMENT



Visionner la vidéo du projet sur
https://vimeo.com/378304989

LAZARD
GROUP

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



Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Perspectives : vectuel.com