

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

15 Avenue du Centre – Saint-Quentin-en-Yvelines

START



POINTS CLÉS

LOCALISATION

- Au cœur de 2^{ème} pôle d'activité tertiaire de l'Île-de-France
- Excellente desserte par les transports en commun :
 - Station « Saint-Quentin-en-Yvelines » (300m) accessible depuis la ligne C du RER et depuis les lignes N et U du réseau Transilien
- Accès routiers

Accès direct à l'autoroute A12 et à l'autoroute A86 via la nationale N12

ENSEMBLE IMMOBILIER

- Immeuble « Prime » restructuré (livraison prévue mi-2013) avec des prestations de grande qualité
- Labellisations HQE, BBC et certification BREEAM niveau « very good » en cours
- Une surface utile d'environ 26 100 m² répartis sur 5 bâtiments
- 685 emplacements de parking

SITUATION LOCATIVE

- Intégralement pré-loué à un locataire historiquement présent sur la zone : EGIS
- Filiale à 75% de la Caisse des Dépôts
- Bail d'une durée ferme de 9 ans à compter de la date de livraison
- Revenu locatif d'environ 6,9M€ HT HC i.e 220 €/m² pour les surfaces à usage de bureaux



SOMMAIRE

CHAPITRES

1. LOCALISATION	5
2. DESCRIPTION	11
3. MODALITÉS DE CESSION	25

ANNEXES

1. RÉSUMÉ DU BAIL	31
2. PLANS	32
3. SIMULATION D'AMÉNAGEMENT R+3	35
4. PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX	36





01.

LOCALISATION



LOCALISATION / Accessibilité

EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ

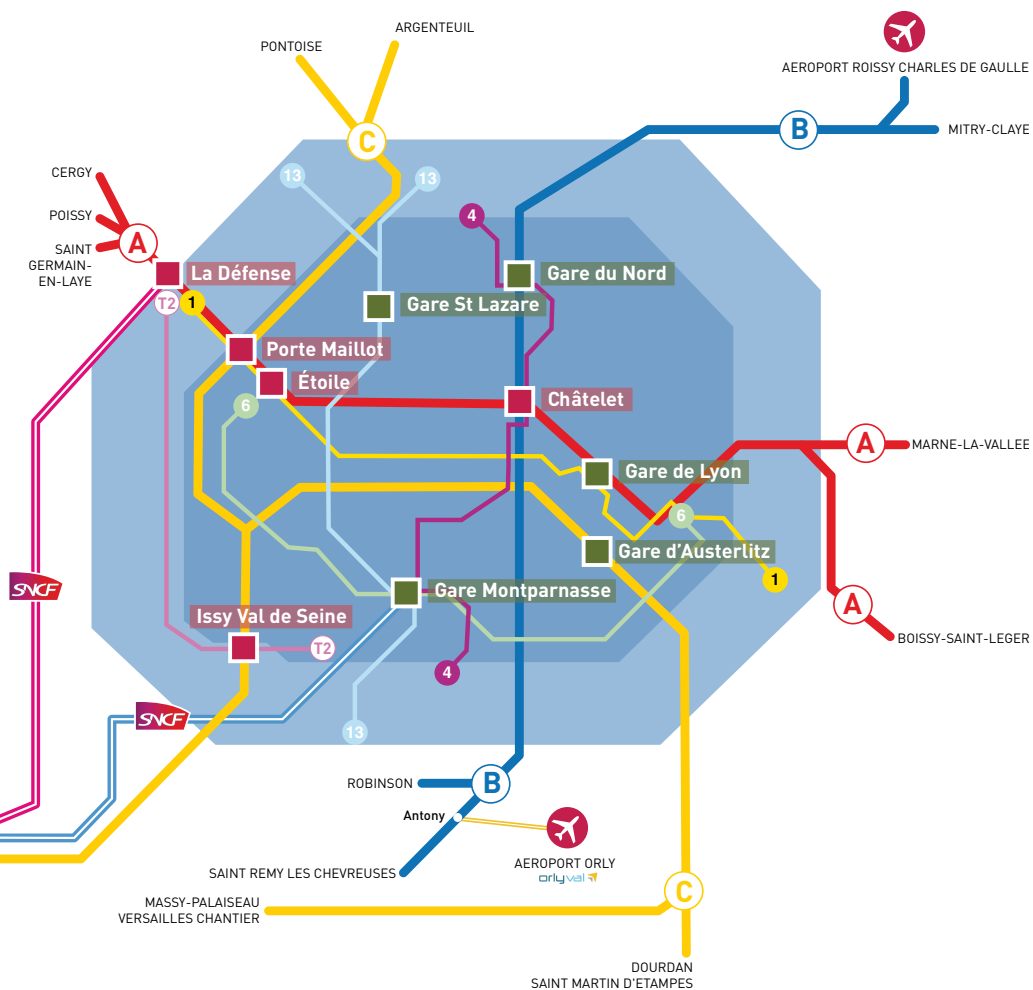
- Excellente desserte par les transports en commun :
 - Station « Saint-Quentin-en-Yvelines » (300m) accessible depuis la ligne C du RER et depuis les lignes N et U du réseau Transilien.

- Accès routier

L'immeuble bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A12 et à l'autoroute A86 via la nationale N12.

En transports en commun / By public transportation

- 25' Gare Montparnasse
- 45' Gare d'Austerlitz
- 40' Gare Saint-Lazare
- 45' Gare de Lyon
- 30' La Défense
- 40' Place de l'Étoile
- 45' Aéroport d'Orly

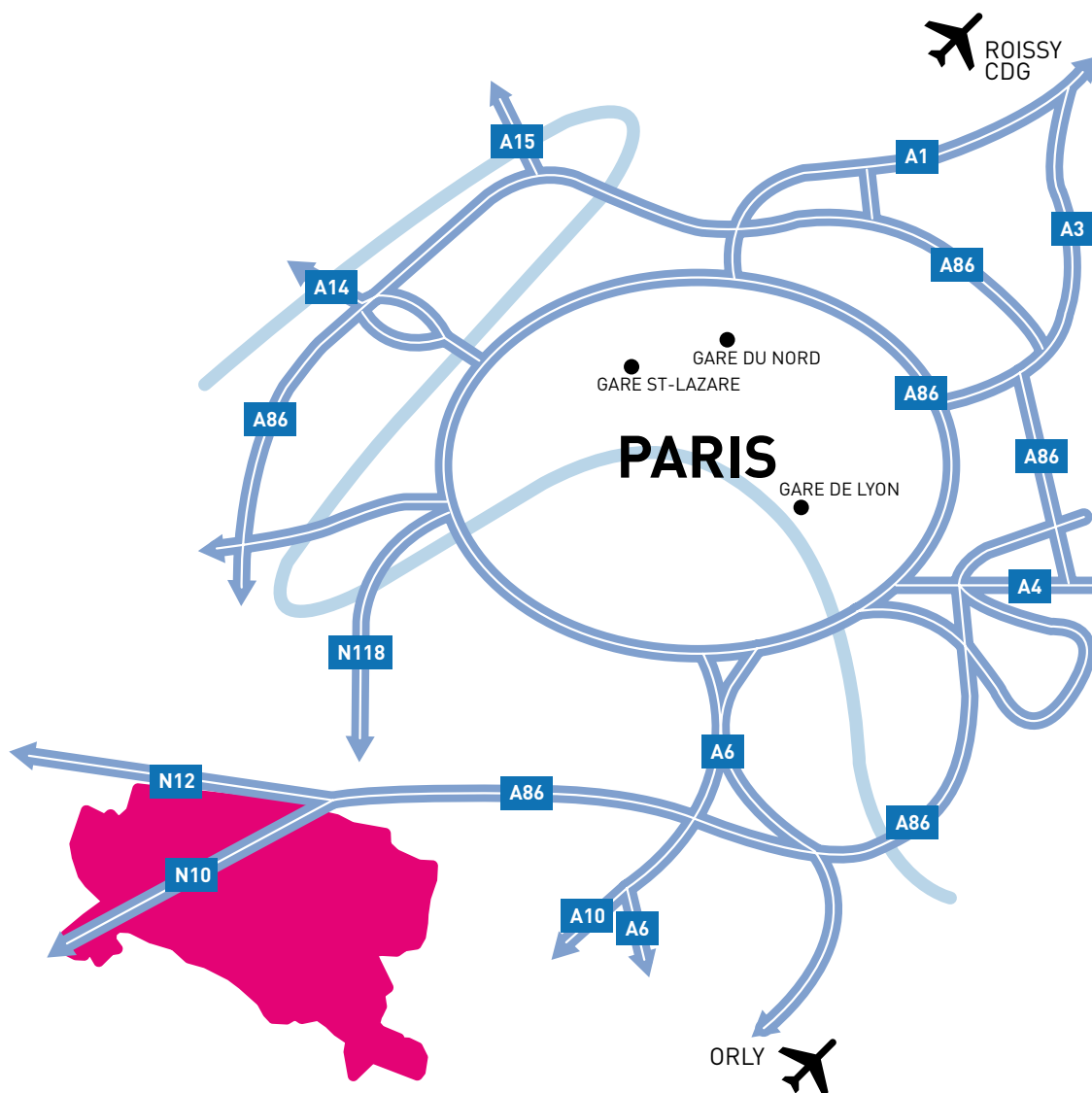
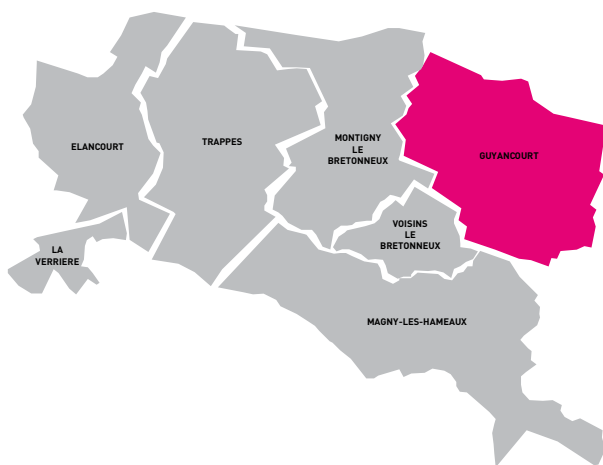


SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES : VUE D'ENSEMBLE

- Depuis le 1er Janvier 2004, la « Ville nouvelle » de Saint-Quentin-en-Yvelines a été transformée en communauté d'agglomération regroupant sept communes.
- Située à 20 km à l'Ouest de Paris, elle bénéficie d'une excellente accessibilité (3 gares) lui permettant de relier en moins de 30 minutes Paris et La Défense.
- Avec 1,5 millions de m² de surfaces de bureaux, l'agglomération est devenue le deuxième pôle économique de l'Île-de-France.

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES : CHIFFRES CLES

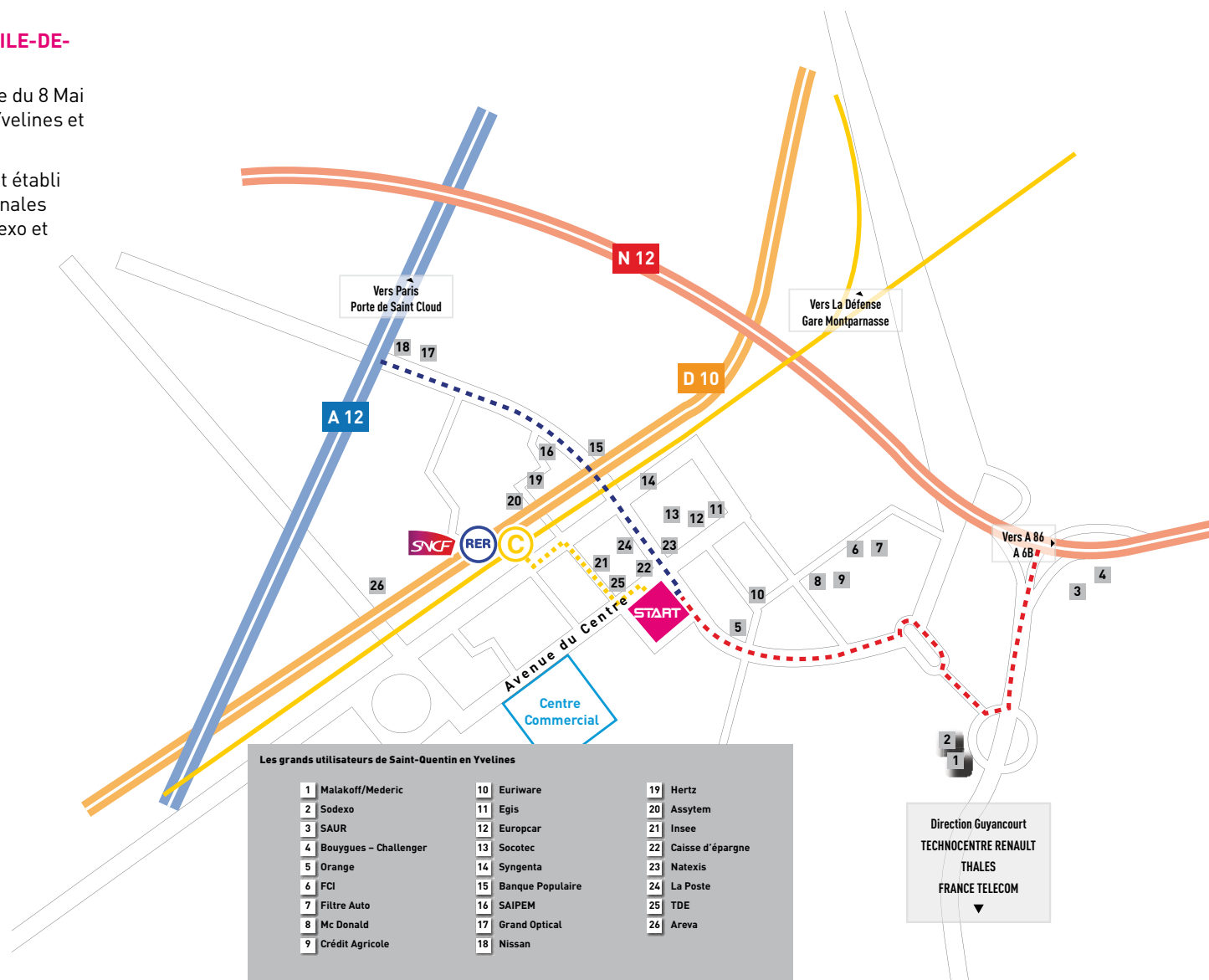
- 7 communes
- 147 000 habitants
- 7 500 entreprises
- 105 000 emplois
- 1 centre commercial régional



LOCALISATION / Environnement Economique

AU CŒUR DU 2^{ÈME} PÔLE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE DE L'ILE-DE-FRANCE

- L'immeuble « START » se situe à l'angle de l'avenue du 8 Mai 1945 et de l'avenue du Centre à Saint-Quentin-en-Yvelines et à proximité du centre commercial régional.
- Il bénéficie d'un environnement tertiaire clairement établi avec la présence de nombreuses entreprises nationales et internationales telles que Areva, Bouygues, Sodexo et Orange.







02. DESCRIPTION



DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

VUE D'ENSEMBLE

- L'ensemble immobilier fait l'objet d'une lourde restructuration afin de lui donner une nouvelle dimension architecturale et environnementale conçue par **l'agence Valode & Pistre architectes**.
- Cette réalisation d'un immeuble de bureaux comprend :
 - Un R-2 à usage de parking
 - Un R-1 à usage de parking et de hall principal
 - Un rez-de-chaussée à usage de halls secondaires, de bureaux et de RIE
 - 7 étages à usage de bureaux
 - Un jardin paysagé
- Grâce aux choix techniques retenus, l'immeuble « START » sera labellisé BBC, HQE et certifié BREEAM.
- Il développera une surface utile d'environ 26 100 m² répartis sur 5 bâtiments et pourra accueillir environ 2 300 personnes.
- Il bénéficiera de 685 emplacements de parking.

PLAN MASSE

- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- ESPACE RIE
- TERRASSE
- SANITAIRES



DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

TABLEAU DE SURFACES

	START 1 A & B		
ETAGES	A	B	SOUS-TOTAL
R+7	-	532 m ²	532 m ²
R+6	-	625 m ²	625 m ²
R+5	526 m ²	608 m ²	1 134 m ²
R+4	526 m ²	608 m ²	1 134 m ²
R+3	526 m ²	608 m ²	1 134 m ²
R+2	526 m ²	608 m ²	1 134 m ²
R+1	525 m ²	605 m ²	1 130 m ²
Rez-de-jardin	550 m ²	721 m ²	1 271 m ²
TOTAL	3 179 m²	4 915 m²	8 094 m²
RIE			

	START 2 C+D+E			
	C	D	E	SOUS-TOTAL
	662 m ²	939 m ²	-	1 601 m²
	773 m ²	1 067 m ²	-	1 840 m²
	773 m ²	980 m ²	753 m ²	2 506 m²
	773 m ²	980 m ²	753 m ²	2 506 m²
	773 m ²	980 m ²	753 m ²	2 506 m²
	774 m ²	960 m ²	754 m ²	2 488 m²
	735 m ²	921 m ²	725 m ²	2 381 m²
	888 m ²	1 290 m ²	-	2 178 m²
	6 151 m ²	8 117 m ²	3 738 m ²	18 006 m²
				1 700 m²

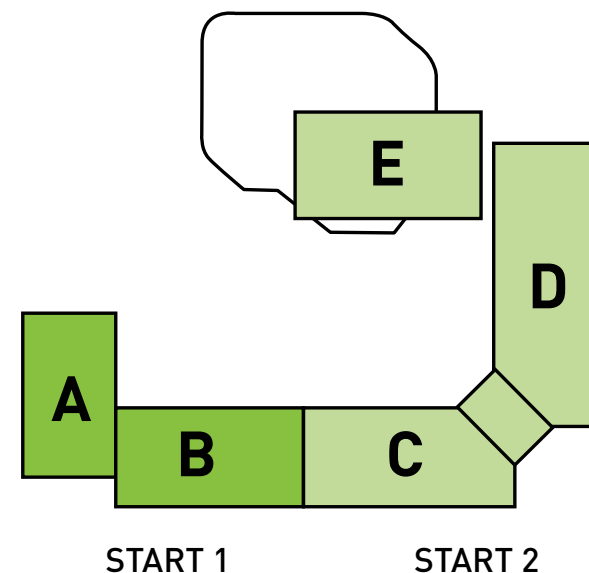
EFFECTIFS

	START 1 A & B		
ETAGES	A	B	SOUS-TOTAL
R+7	-	53	53
R+6	-	58	58
R+5	50	56	106
R+4	50	56	106
R+3	50	56	106
R+2	50	56	106
R+1	50	57	107
Rez-de-jardin	49	58	107
TOTAL	299	450	749

	START 2 C+D+E			
	C	D	E	SOUS-TOTAL
	59	78	-	137
	68	88	-	156
	68	83	70	221
	68	83	70	221
	68	83	70	221
	68	82	70	220
	67	82	-	149
	67	82	-	149
	531	659	345	1535

*donné à titre indicatif

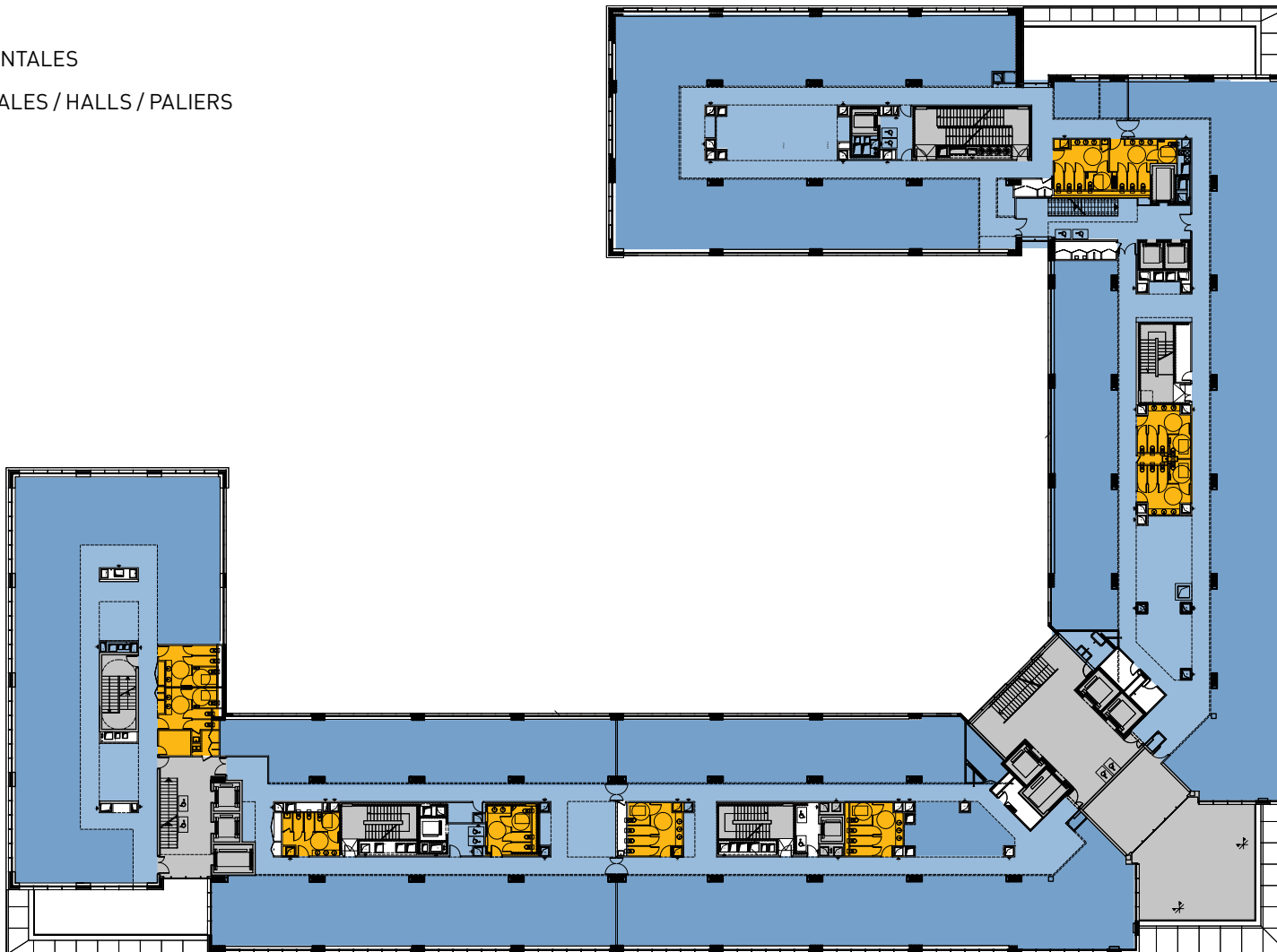
VUE D'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS



DESCRIPTION / Plan d'étage courant

PLAN D'ÉTAGE COURANT

- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- SANITAIRES



DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

RÉGLEMENTATION

- L'immeuble est à usage de bureaux et est assujéti :
 - Au Code du travail en matière de sécurité des visiteurs
 - À la réglementation E.R.P de 5ème catégorie pour les bureaux en rez-de-chaussée

LABELLISATIONS HQE, BBC ET CERTIFICATION BREEAM

- Le bâtiment fera l'objet d'une démarche de Haute Qualité Environnementale et d'une démarche de labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC Effinergie) ainsi que d'une certification BREEAM International 2009 niveau Very Good.

Infrastructure

- Structure existante de type poteaux, poutres, voiles intérieurs en béton armé
- Planchers en dalles pleines de béton armé ou en dalles alvéolaires à nervure croisées.
- Surcharges d'exploitation :
 - 250 kg/m² pour les parkings
 - 800kg/m² pour les locaux à usage d'archives au 1^{er} et 2^{ème} sous-sol
 - 500 kg/m² pour la zone de stationnement sans double hauteur

Superstructure

- Structure type poteaux, poutres, voiles de façade et intérieurs en béton armé
- Planchers en dalles pleines de béton armé ou en dalles alvéolaire à nervures croisées
- Surcharges d'exploitation :
 - 350 kg/m² pour les espaces de bureau; RIE; sanitaires; zone ERP
 - 850kg/m² pour l'aire de livraison
 - 500 kg/m² pour les halls d'entrée
 - 250 kg/m² pour les escaliers

Menuiseries extérieures

- Traitées en VEP, suivant localisation, profilés d'aluminium thermolaqué
- Les châssis ouvrants à la française sont prévus à raison d'au moins 1 châssis sur 2
- Double peau ventilée en verre feuilleté
- Trame de cloisonnement : tous les 120 cm dans les parties courantes de bureaux

DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

Bureaux

- Plafond en fibres minérales de module 120*30 cm sur ossature de type fineline
- Plâtre type BA13 dans les zones spécifiques. Trappes basculantes au droit des organes techniques visitables dans ces zones
- Faux plancher technique constitué de dalles en aggloméré de bois de dimensions 600*600*30 mm dans bac acier 5 faces galvanisées
- Plénum de faux plancher dans les zones de bureaux de 7 cm minimum (+/- 2 cm)
- Hauteur libre de faux plancher à faux plafond d'environ 2,70 m

Chauffage – Ventilation

- Les hypothèses décrites ci-après sont définies de manière à atteindre les objectifs de performance énergétique correspondant au label BBC

Conditions extérieures :

- Eté :
 - température sèche : 32°C
 - Humidité relative : 40%
- Hiver :
 - température sèche : -7°C
 - Humidité relative : 90%

Système aérauliques

- L'ensemble des apports et déperditions des bureaux et des salles de réunion est traité par ventilo-convecteurs 2 tubes/ 2 fils
- Compte tenu de la modularité souhaitée pour le cloisonnement des bureaux, les émetteurs sont implantés à raison d'une unité pour deux trames de façade
- Ces ventilo-convecteurs sont de type plafonnier non carrossé et ils sont installés en faux-plafond
- Le renouvellement d'air des locaux est obtenu par une ventilation double flux rafraîchie à partir de plusieurs centrales de traitement d'air (CTA). Ces CTA sont implantées en toiture des bâtiments
- Les CTA fonctionnent en tout air neuf et soufflent en mode normal le débit d'air neuf hygiénique. Elles sont à débit variable pour permettre la modulation de débit en fonction de l'occupation des bureaux et des salles de réunion
- Les CTA sont dimensionnées de manière à pouvoir assurer simultanément le débit d'air hygiénique calculé sur la base d'une densité d'occupation de 6 m²/pers

DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

Production d'eau glacée

- Les besoins frigorifiques totaux sont couverts par une production centralisée d'eau glacée située en terrasse et composée de 3 groupes frigorifiques à condensation par air :
 - GF1 et GF2 : 2*920 kwf
 - GF3 : 1*460 kwf
- Les groupes frigorifiques sont dimensionnés selon les critères suivants :
 - Fluide frigorigène : R 134A
 - Régime de température d'eau à l'évaporateur : 7/12°C
 - Régime de température d'air au condenseur : 35°C
- Cette production d'eau glacée permet d'alimenter les réseaux suivants :
 - Réseau batterie CTA (régime 7/12°C)
 - Réseau ventilo-convecteur et armoire de climatisation (régime 7/12°C)

Production d'eau chaude

- Les besoins calorifiques sont couverts par les ventilo-convecteurs 2 tubes / 2 fils et par une chaufferie gaz située en terrasse
- La chaufferie est équipée de deux chaudières gaz à condensation permettant à chacune d'elles d'assurer 66% des besoins estimés
- Le régime de température des chaudières est : 60/40°C
- Cette production d'eau chaude électrique permet d'alimenter le réseau suivant :
 - Réseau batterie CTA (régime 60/40°C)
- La production d'eau chaude pour la cuisine du RIE est électrique et indépendante

Désenfumage

- Les espaces bureaux des niveaux rez-de-chaussée à R+7 sont traités en compartiments
- Les compartiments sont désenfumés mécaniquement

Courants forts

- Il est prévu un comptage Tarif - Vert HT(A) unique pour tout l'ensemble immobilier
- Le poste de transformation HT(A)/BT de l'ensemble immobilier est situé dans un local technique, au R-1

TGBT et TGS

- Alimentés à partir des transformateurs HT(A)/BT du poste de transformation privé de l'ensemble immobilier, il est prévu les TGBT suivants :
 - Un TGBT couplage/principal, pour le couplage BT des transformateurs
 - Un TGBT services généraux, pour la distribution BT des services généraux de l'ensemble des bâtiments (CVC, plomberie, ascenseur / monte-charge, éclairage et PC des zones communes, etc ...)
 - Un TGBT preneur, pour la distribution BT des plateaux de bureaux
 - Un TGBT RIE, pour la distribution BT du RIE (cuisine, restaurant, cafétéria,)
 - Un TGBT parkings, pour la distribution BT des niveaux de parkings R-2 et R-1 en sous-sol
 - Un TGS SG, pour la distribution BT des installations de sécurité des immeubles de bureaux
 - Un TGS PK, pour la distribution BT des installations de sécurité des parkings

DESCRIPTION / L'ensemble immobilier

Tableaux divisionnaires

- D'une manière générale, on distingue plusieurs familles de tableaux divisionnaires, à savoir :
 - Les TD parkings
 - Les TD-SG-communs
 - Les TD-bureaux / preneurs
 - Les TD-SG éclairage extérieur
- A chaque lot de chaque niveau des immeubles de bureaux, il est prévu un tableau divisionnaire
- Il n'est prévu aucun onduleur (ASI) pour les preneurs. A ce titre, en mesures conservatoires, un local est prévu en zone technique du R-1

Eclairage

- D'une manière générale, l'éclairage est réalisé à partir de sources fluorescentes (T5, fluocompact, etc ...)
- Les installations d'éclairage sont conformes à la RT 2005 (1er jour et 2ème jour) et ont les performances nécessaires (haut rendement, basse luminance, ...) pour atteindre le niveau HQE souhaité.
- L'éclairement minimum pour les cheminements est de 20 lux pour l'extérieur, et de 100 lux pour l'intérieur (suivant notice accessibilité des personnes handicapées)
- Le niveau d'éclairement est de 300 lux moyen sur les plateaux de bureaux courants

Courants faibles

- Il est prévu pour tous les bâtiments un système de sécurité incendie unique

Contrôle d'accès

- Pour le contrôle d'accès, il est prévu :
 - les barrières levantes d'accès entrée / sortie des parkings
 - les boucles de détection de présence des entrées / sorties parkings
 - un système de contrôle d'accès centralisé en temps réel pour les halls, la zone de livraison du RIE, portillon accès jardin, et le parking comprenant unité centrale avec poste d'exploitation et licences
- En mesure conservatoire, pour le contrôle d'accès (à la charge des preneurs), il est prévu des fourreaux en attente sur les paliers d'ascenseurs, ainsi que les attentes nécessaires pour un contrôle d'accès embarqué dans chacune des cabines d'ascenseurs / monte-charges

Vidéosurveillance

- Il est prévu un système de vidéosurveillance à partir de caméras couleurs analogiques

Gestion Technique du Bâtiment

- Une unité centrale / serveur d'exploitation, placé dans un local dédié (PCS) au RdC, est prévu et permet de superviser l'ensemble de la GTB de l'immeuble

- Les principales fonctions du système de GTB sont :
 - télécommande et télé-réglage des équipements de production
 - surveillance de tous les équipements techniques
 - consignation d'états et de mesure
 - visualisation des états des installations techniques
 - historique des défauts
 - gestion / commande de l'éclairage des bureaux
 - gestion / commande des ventilo-convecteurs des bureaux
 - gestion / commande des stores des bureaux
 - édition au fil de l'eau des défauts
 - gestion / commande de l'éclairage artificiel en fonction de l'éclairage naturel,
 - de l'occupation des locaux et d'une programmation horaire

Ascenseurs

- Hall B : 1 batterie de 4 ascenseurs + 1 ascenseur
 - 3 ascenseurs de 1250 kg desservant les bureaux du RDC au R+7
 - 1 monte charge de 1600 kg desservant en plus le dernier sous-sol
 - 1 ascenseur de 630 kg desservant les niveaux du RDC bas au 2ème sous-sol
- Hall 1 : 1 batterie de 3 ascenseurs + 1 ascenseur
 - 2 ascenseurs de 800 kg desservant les bureaux du RDC au R+7
 - 1 monte charge de 1600 kg desservant les bureaux du RDC au R+7
 - 1 ascenseur de 630 kg desservant les niveaux du RDC haut au 2ème sous-sol
- Hall 2 : 1 batterie de 3 ascenseurs + 1 ascenseur
 - 2 ascenseurs de 1000 kg desservant les bureaux du RDC au R+7
 - 1 monte charge de 1600 kg desservant en plus les 2 sous-sols
 - 1 ascenseur de 630 kg desservant les niveaux du RDC haut au 2ème sous-sol

DESCRIPTION / Une Co-Promotion



Foncière-développeur

Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts, qui exerce, les métiers de foncière, de promotion, et de services associés dans les secteurs des bureaux, parcs tertiaires, centres commerciaux, équipements publics, santé et logement. La maîtrise de ses différents métiers permet à Icade d'apporter des solutions adaptées aux besoins de ses clients et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles de l'immobilier.

En 2010, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 432 millions d'euros et un cashflow net courant de 175 millions d'euros.



Codic est une société internationale de promotion immobilière spécialisée dans le développement de projets de bureaux, de parcs d'affaires, de commerces et de projets multifonctionnels, tant en secteur urbain qu'en périphérie des grandes villes. Depuis sa création en 1971, Codic n'a cessé de renforcer sa position en Europe développant ses activités aussi bien en France, qu'en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et plus récemment en Espagne, Hongrie et Roumanie.

UNE SIGNATURE

Valode & Pistre architectes

DESCRIPTION / Situation locale

PRESENTATION DU LOCATAIRE

- Egis – filiale à 75% de la Caisse des Dépôts et à 25% de Iosis Partenaires (actionnariat des cadres partenaires et des salariés) – est un groupe de conseil et d'ingénierie dans les domaines de la construction pour les transports, la ville, le bâtiment, l'industrie, l'eau, l'environnement et l'énergie. Dans les domaines routier et aéroportuaire, le groupe intervient également dans les métiers du montage de projets, du clé en main d'équipements et de l'exploitation.
- Egis est le seul groupe français d'ingénierie de la construction présent parmi les dix premiers groupes européens et des vingt premiers mondiaux du secteur.

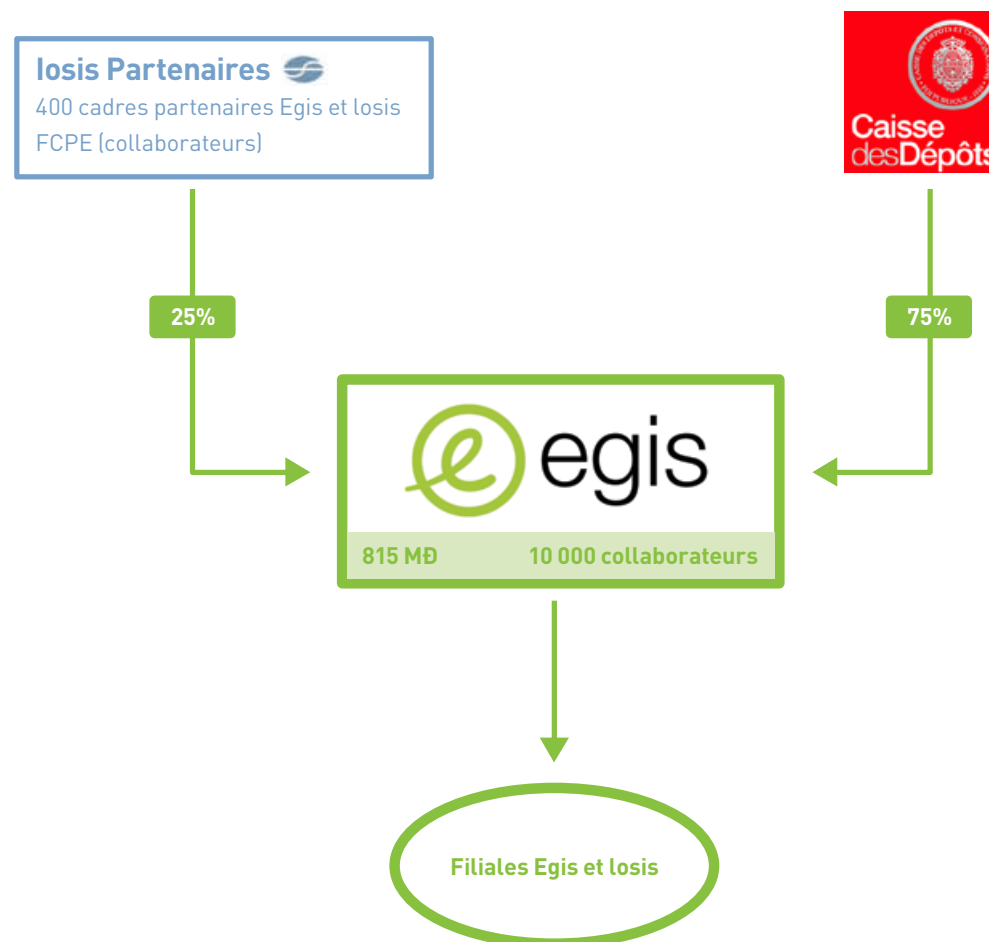
Chiffres clés 2010

- Chiffre d'affaires 2010 : 627m €
- Résultat net consolidé : 41,4m €
- 11 000 collaborateurs
- 100 pays



1ER JANVIER 2011 : LES GROUPES EGIS ET IOSIS NE FONT PLUS QU'UN

- EGIS, leader français de l'ingénierie des infrastructures, et IOSIS, leader français de l'ingénierie du bâtiment et du génie civil industriel, ont donné naissance à un groupe unique EGIS.
- Ce rapprochement des deux groupes, offre aux clients un ensemble global de missions couvrant la conception, le conseil, le management de projets et l'exploitation.
- Il s'inscrit également dans une stratégie de croissance et de conquête des marchés internationaux en fournissant une nouvelle offre d'ingénierie globale, adaptée aux enjeux de la construction durable.
- Les résultats pro forma avec IOSIS donneraient un chiffre d'affaire de 800 M€ et un résultat net de 52,3 M€.



DESCRIPTION / Situation locative

SITUATION LOCATIVE

- L'immeuble « START » est intégralement pré-loué à la société EGIS, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans à compter de la date de livraison.
- Il génèrera un revenu locatif de 6 844 600 € HT HC i.e 220 €/m² pour les surfaces à usage de bureaux (le loyer de parking est de 1 000 €/u., le sur-loyer RIE de 16€/m²).

Locataire	Surfaces	Parkings	Type de bail	Date d'effet	Prochaine échéance	Fin de bail	Loyer annuel HT HC	
	Bureaux						Total	Bureaux €/m ²
EGIS	26,100 m ²	685 u.	9	01/06/13	31/05/22	31/05/22	6 844 600 €	220 €/m ²

Notes :

Un permis de construire modificatif pour 540 m² de surface HON de locaux d'archives sera déposé.

Il permettra après obtention un complément de revenu locatif de 54 000 € HT HC soit 100 € HT HC par m² de SHON.





03.

MODALITES DE CESSION



MODALITES DE CESSION

OBJET DE LA VENTE

- Immeuble de bureaux
- Régime de mutation : TVA

OBJET DE LA VENTE

- Gré à gré

MODALITES DE LA VENTE

L'offre indicative devra mentionner notamment :

- Une présentation synthétique de l'acquéreur
- Le prix net vendeur offert pour l'actif.
- Les modalités de financement tout en précisant si elles constitueraient une condition suspensive de l'acquisition.
- Le processus interne de décision (instances, délais...) mis en œuvre jusqu'à la signature de l'acte d'acquisition.
- Les noms et coordonnées des conseils en charge du dossier.



04. ANNEXES





ANNEXE 1. RESUME DU BAIL

Bailleur :	SCI 15 Avenue du Centre	Dépôt de garantie :	Montant égal à trois mois de loyer TTC plus provision sur charges (indexé annuellement)
Locataire :	EGIS	Charges :	Preneur
Adresse :	15 Avenue du Centre – Guyancourt	Taxe bureaux :	Preneur
Description :	26 100 m ² de surface utile de locaux à usage de bureaux 1 700 m ² de surface HON à usage de restaurant au RDC 540 m ² de surface HON de locaux d'archives en infrastructure (sous réserve de l'obtention du permis de construire modificatif n°2)	Taxes foncières :	Preneur
Parkings :	685 emplacements de stationnement en sous-sol	Assurance propriétaire :	Preneur
Date de signature :	20/09/2011	Article 606 du code civil :	Bailleur
Date de prise d'effet :	Le jour de la prise de possession des locaux par le preneur. Sous réserve des cas de force majeure et autres causes légitimes de retard de chantier, l'achèvement des locaux interviendra au plus tard le 01/06/2013	Cession :	La cession du bail est interdite. Le preneur aura toutefois la faculté de céder le bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou de son entreprise.
Durée ferme :	9 ans	Sous-location :	Toute sous-location des locaux est interdite. Par dérogation, le bailleur accepte toutefois la possibilité pour le preneur : - De sous-louer uniquement partiellement les locaux au profit de sociétés qu'il contrôle - De sous-louer tout ou partie des 3031 m ² environ de surfaces du bâtiment F à toute société extérieure au Groupe EGIS;
Date de fin de bail :	31/05/2022		
Loyer initial HT HC :	6 844 600 € HT HC (ce loyer sera porté à 6 898 600 € HT HC dès lors que le PC modificatif N°2 sera obtenu)		
Loyer:	- Loyer bureaux : 220 € HT/HC par m ² de surface utile - Loyer archives : 100 € HT/HC par m ² de SHON - Loyer parking : 1 000 € HT/HC par emplacement. - Sur-loyer R.I.E : 16€ HT/HC par m ² de surface utile		
Régime fiscal :	TVA		
Paiement :	Trimestriellement et d'avance		
Date de révision :	Chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail		
Indexation :	Indice du Coût de la Construction (ICC)		
Indice de base :	Dernier indice publié à la date de prise de possession des locaux		

ANNEXE 2. PLANS

PLAN MASSE

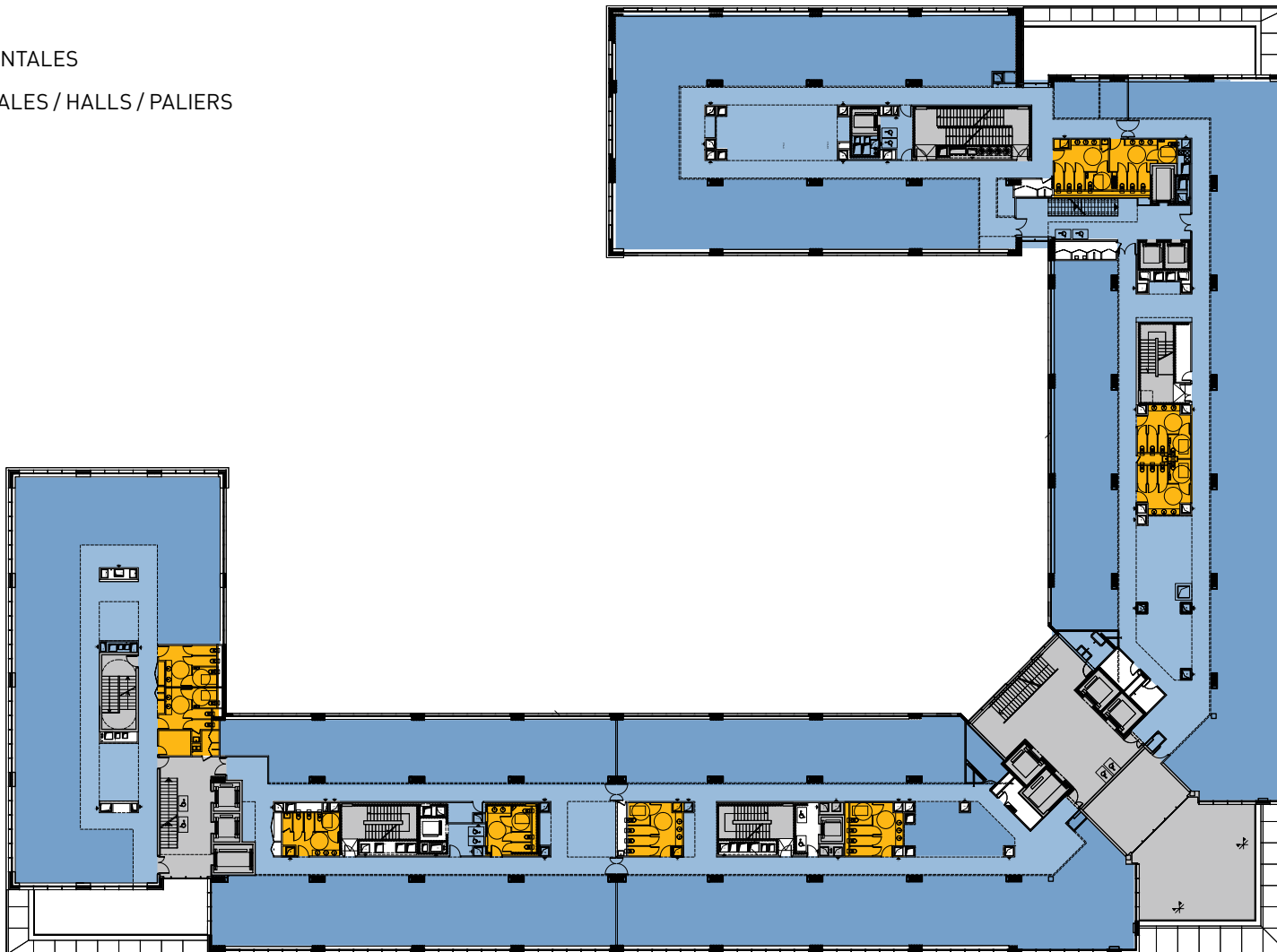
- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- ESPACE RIE
- TERRASSE
- SANITAIRES



ANNEXE 2. PLANS

PLAN DU NIVEAU R+1 À R+5

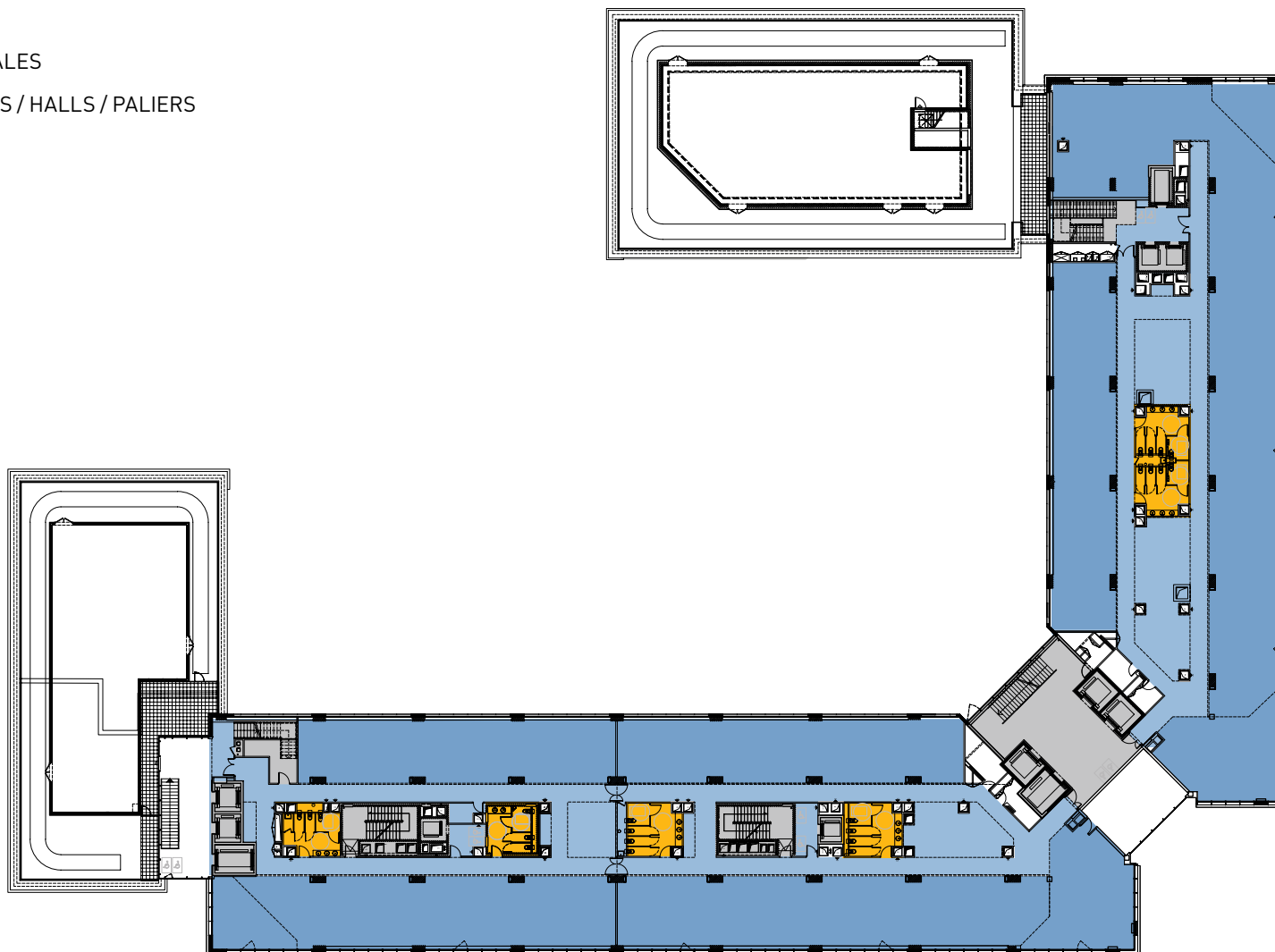
- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- SANITAIRES



ANNEXE 2. PLANS

PLAN DU NIVEAU R+6 À R+8

- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- SANITAIRES



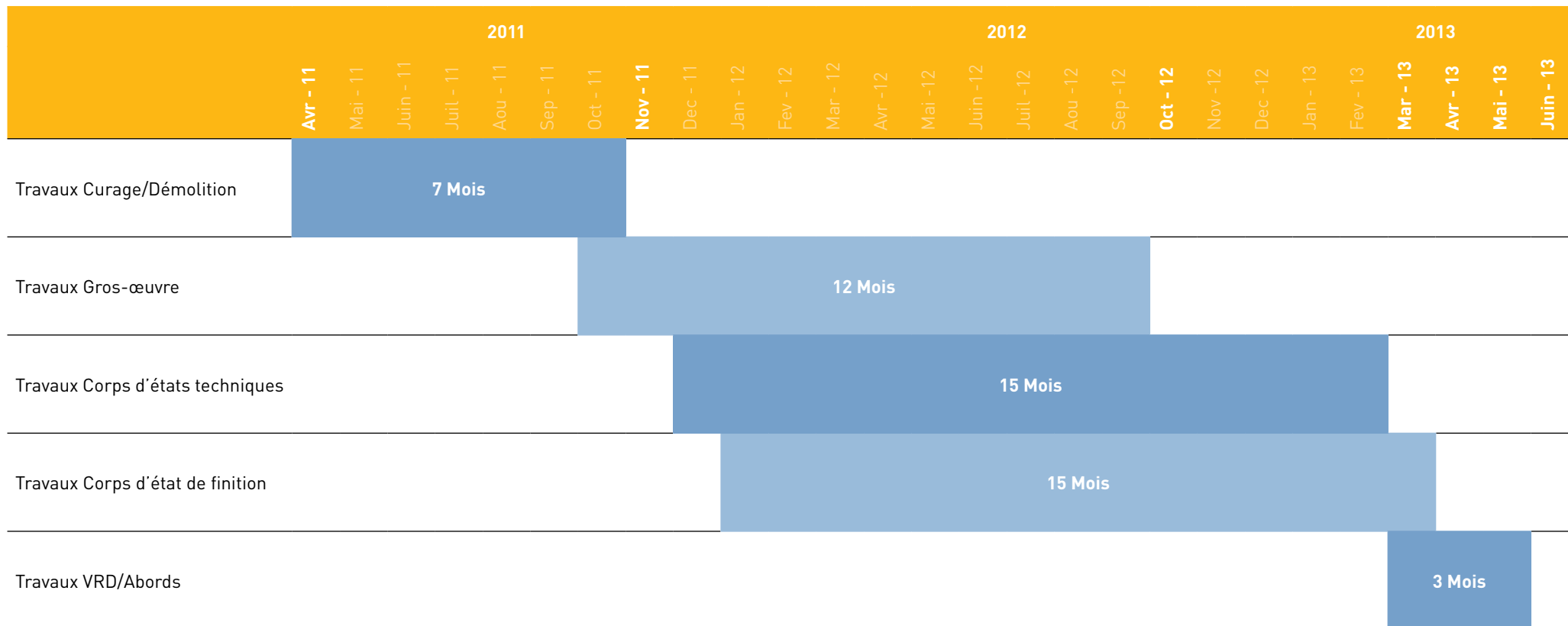
ANNEXE 3. SIMULATION D'AMÉNAGEMENT R+3

**SIMULATION D'AMÉNAGEMENT R+3 / 70% OPEN SPACE 30% CLOISONNÉ /
SURFACE UTILE : 3 640 M² / EFFECTIF : 327 COLLABORATEURS**

- ESPACES BUREAUX
- CIRCULATIONS HORIZONTALES
- CIRCULATIONS VERTICALES / HALLS / PALIERS
- ESPACES RÉUNIONS
- SANITAIRES



ANNEXE 4. PLANNING PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX





UNE CO-PROMOTION



Foncière-développeur



Document confidentiel & non contractuel