

“
imaginez
une
ville forêt
”

Arboretum
LA VILLE FORÊT



“ Arboretum ”

Créer un lien nouveau entre la nature et le lieu de travail.
Révéler la force du bois massif et des matériaux naturels.
Passer du discours à l'action dans la transition bas carbone.
Inventer un cadre de vie pour se reconnecter avec soi-même
et s'épanouir en équipe.
Contribuer à la santé et à l'équilibre de chacun.

Voilà pourquoi nous avons imaginé Arboretum, la ville-forêt,
au bord de la Seine et à 15 minutes de la place de l'Etoile.



“
à l’endroit
magique où la ville
rejoint la Seine
”

**Nous avons dessiné
un parc sur le dernier grand
terrain de Nanterre La Défense.**

Dans ce parc nous avons imaginé la ville,
une ville-forêt construite en bois massif.

“
Arboretum,
le plus grand
campus en bois
d'Europe
”





“ j’ai un immense petit bureau ”

Dedans

112 000 m² de bureaux

12 salles de réunion au sein de la Fabrique de la Connaissance opéré par Comet Meetings

L’auditorium pour 400 personnes debout, 250 assises

1 900 m² dédiés au bien être à l’Atelier des Sports opéré par Arkose

Plus de 2 100 places assises dans les restaurants opéré par Exalt

Dehors

9 hectares de parc privé

17 000 m² de terrasses

3 200 m² de potager et verger

L’amphithéâtre de verdure pour 200 personnes

Les tables et les chaises du parc pour tous

Le rooftop de la Fabrique de la Connaissance pour 200 personnes

Avoir la liberté de choisir son lieu de travail dedans comme dehors, pour se concentrer, se détendre, se réunir, innover, s’exercer, présenter ses idées, faire équipe, s’aérer ...

Circuler librement et facilement par les terrasses, les escaliers, dans le parc, dans le potager, au sein des restaurants. Le campus horizontal encourage les déplacements et la fluidité des échanges.

Être en contact direct avec la nature, la lumière, la végétation, les saisons, pour mieux se ressourcer et se concentrer.

“ des bureaux qui font du bien ”



Pour la première fois, nous avons réuni une équipe d'experts : médecins, biologistes, architecte, designer, bureau d'études, industriel, pour nous aider à faire des bureaux un lieu de bien-être.

Utilisation du bois à la place du béton pour améliorer le confort et diminuer le stress.

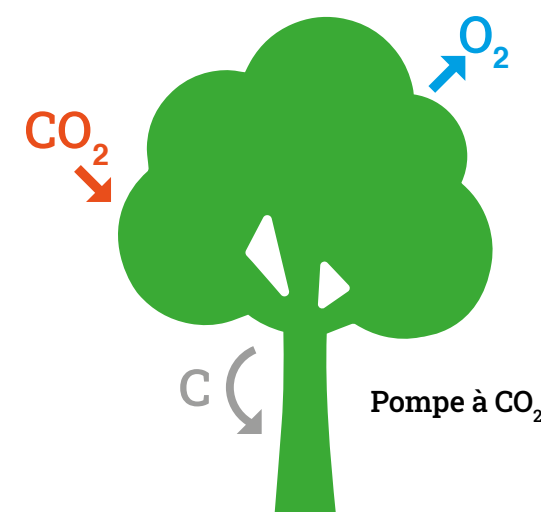
Suppression des faux-plafonds pour laisser le bois apparent et augmenter le volume dédié à chaque poste de travail.

Mise en valeur des escaliers, en premier jour et facilement accessibles.

Protocole WO₂ pour la santé et le bien-être dans les bureaux mis au point avec Dr Florence Aviat, Dr Nicolas Carreau (médecin généraliste), Nicolas Laisné (architecte), Saguez & Partners (designer), Artelia (BET), Carrier (industriel)



“ j’♥ le bois massif ”



*PEFC : Programme for the Endorsement of Forest Certification
**FSC : Forest Stewardship Council

Le bois, un puits de carbone

Le bois est un matériau biosourcé et une ressource renouvelable. Mis en œuvre pour construire le campus d'Arboretum, il provient de forêts de l'Union Européenne gérées durablement (certifiées PEFC* et FSC**). Il est prélevé sur des massifs où la production naturelle excède les prélèvements effectués par l'homme.

Une fois coupé, transformé, puis protégé à l'intérieur des bâtiments dont il assure la structure, ce bois de gros œuvre conserve le stock de carbone sur une très longue durée.

À la place de l'arbre prélevé, un nouvel arbre sera planté et se développera. Ce jeune sujet réalimentera la pompe à CO₂ en grandissant grâce à la photosynthèse. Ce cycle, qui repose sur la gestion durable des forêts et leur utilisation pour des produits à usage long, permet à Arboretum de dépasser les objectifs de neutralité carbone nationaux définis par la SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone).

Le bois, source de confort

Innovant et bio-sourcé, le bois massif CLT permet de bâtir des lieux de vie plus naturels, plus sains et plus écologiques. Vecteur de bien-être, le bois offre une meilleure isolation thermique, tout en régulant naturellement l'humidité de l'air. D'un point de vue phonique, les complexes acoustiques mis au point par WO₂ assurent une isolation remarquable, tout en offrant le confort de l'atmosphère feutrée du bois massif.



Confort acoustique



Isolation thermique



Qualité de l'air



“ ici on compte en m³ ”

❶ Plafond en bois massif lamellé croisé (CLT) apparent

3,10 m sous plafond en premier jour
2,70 m sous faux plafond en zone centrale

❷ Flexibilité de l'espace

Trame de façade de 1,35 m et profondeur des plateaux de 18 m
Faux plancher technique

❸ Plateaux de bureaux de grande taille

Jusqu'à 4 000 m² d'un seul tenant

❹ Eclairage naturel

2,5 m de vitrage
La moitié des ouvrants à ouverture manuelle
Vue sur la nature depuis chaque poste de travail

❺ Système de chauffage et climatisation adaptable

Ventilo convecteur 4 tubes toutes les 4 trames

❻ Terrasses accessibles à chaque niveau

Eclairées et équipées de prises électriques
Largement protégées
Ouvertes sur le parc



30 m³
par poste de travail
Effectif sécuritaire :
1 personne pour 10 m² SUBL

Ici tout est grand

À l'heure où la possibilité du télétravail donne le choix de rester chez soi, Arboretum offre aux salariés un espace généreux au cœur du Grand Paris, facilement accessible par les transports en commun : 30 m³ par poste de travail, 17 000 m² de terrasses extérieures. Les bureaux sont entourés de près de 25 hectares d'espaces verts en bords de Seine. Travailler dans Arboretum, c'est vivre au grand air.

Ici tout est simple

Cloisonné ou ouvert, l'aménagement des espaces de travail est simplifié. Le cloisonnement sur la structure bois et le système de ventilation sont facilement modulables. Les bureaux évoluent avec l'entreprise sans surcoût ni perte de confort.

1 Des fenêtres pour chaque bureau

Éléments clés d'un design biophilique, l'apport de lumière naturelle et la vue sur la nature permettent de perpétuer le lien entre l'individu et la nature au sein des espaces de travail.

2 Terrasses extérieures couvertes

Les terrasses protégées de la pluie, du soleil et équipées de prises électriques deviennent des prolongements naturels des espaces de travail, utilisables une grande partie de l'année.

3 Qualité de l'air

Arboretum, idéalement situé à l'ouest de Paris et proche de la Seine bénéficie d'un air naturellement plus pur.

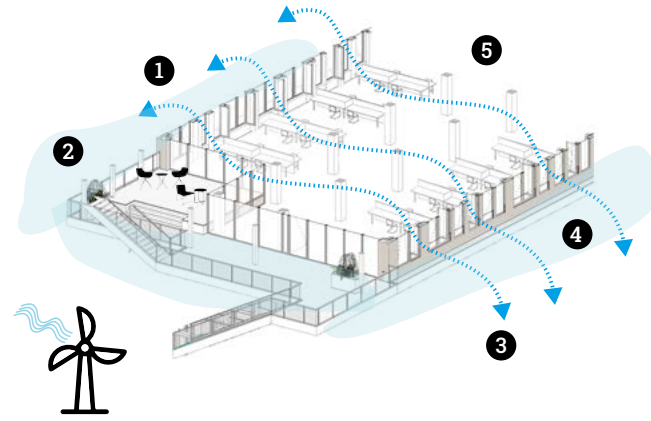
4 Grandes fenêtres ouvrant sur le parc

Pouvoir ouvrir la fenêtre constitue à la fois un élément de confort et une garantie simple et robuste de la qualité de l'air intérieur.

5 Ventilation

naturelle traversante

Les façades ouvrantes permettent de ventiler naturellement les bureaux plutôt que de dépendre exclusivement de solutions mécaniques. L'aération régulière et naturelle des locaux est la première recommandation des autorités publiques et sanitaires.



“
un grand bol
d'air pur
”





“ tous les services en 1 clic ”

L'app d'Arboretum

Grâce à une app “all-inclusive,” accédez à l'ensemble des services, des informations utiles et communiquez avec la direction du campus.

Sport

Ouvrez les portes de l'Atelier des Sports et ses 1 900 m² dédiés au bien-être. Réservez votre place à un cours de yoga, une séance de fitness ou un coaching particulier de boxe. Consultez les disponibilités pour le mur d'escalade, les machines de musculation ou le sauna.

Réunions et Conférences

Réunir ses collaborateurs n'a jamais été aussi simple. A la Fabrique de la Connaissance, centre de réunions et conférences, fédérez vos collaborateurs et stimulez leur productivité. Au dernier étage, un auditorium accueille jusqu'à 250 personnes assises et offre une vue sur les bords de Seine et le parc.

Restaurants

Fréquentation, menus du jour, réservations, règlement, click & collect... Accédez à toutes les informations pratiques des restaurants du campus pour organiser et profiter pleinement de vos pauses déjeuner.



Confort

Dans une dynamique éco-responsable, pilotez en temps réel le confort de votre espace de travail, profitez des conseils et astuces pour améliorer votre bien-être et optimiser la consommation énergétique de votre bâtiment.

Plans

Trouvez facilement le lieu de votre prochaine réunion grâce à une cartographie intérieure du campus et de vos espaces de travail. La précision de la géolocalisation en temps réel permet de vous repérer instantanément.

Entretien

Signalez un incident directement à l'équipe technique du campus et demandez son intervention.

Gestion des accès

Une application unique remplace désormais vos badges et clés nécessaires pour accéder aux différents espaces du campus : restaurants, bureaux, salles de réunions, centre de sport et parking.



“ ici on mange frais et local chaque jour ”



Cuisine faite maison

100 % préparée sur site.
30 cuisiniers pour les 8 restaurants sur le campus.

À partir de produits frais & locaux

100% de produits frais français grâce à un réseau d'agriculteurs et d'éleveurs locaux
50% de produits cultivés en bio.
Le Belvédère et le Locavore sont approvisionnés par le potager et verger d'Arboretum.
Un réseau d'agriculteurs et d'éleveurs locaux.

À votre service

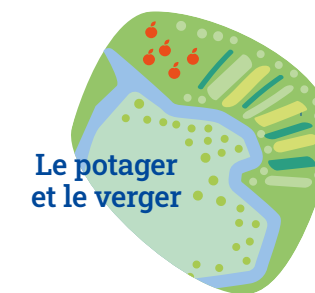
Cafés ouverts de 8h à 20h.
Tous les plats disponibles en *click & collect* à votre bureau ou dans une salle de réunion.

Sans cesse renouvelée

Un design et un concept différent pour chaque restaurant.
Des menus renouvelés au fil des saisons, des partenariats avec des chefs innovants.



“ fruits & légumes à portée de main ”



10 tonnes de fruits et légumes produits par an sur sit

La dimension du campus permet la création d'un potager et verger de taille critique sur site.

La production s'élève à 10 tonnes de fruits et légumes par an.

Le potager et le verger sont aménagés en pleine terre et organisés pour cultiver sans pesticides fruits, légumes, plantes aromatiques et fleurs.

La hauteur des plantations dans les allées permet de travailler manuellement et d'impliquer facilement les collaborateurs dans l'exploitation.

Les entreprises peuvent disposer de leur propre carré et bénéficier de formations et ateliers animés par le chef jardinier et son équipe.

Le Comptoir du Potager, bâtiment construit en bois massif au cœur des cultures, est à la fois un lieu de démonstration et d'apprentissage ainsi qu'un observatoire de l'évolution du jardin.

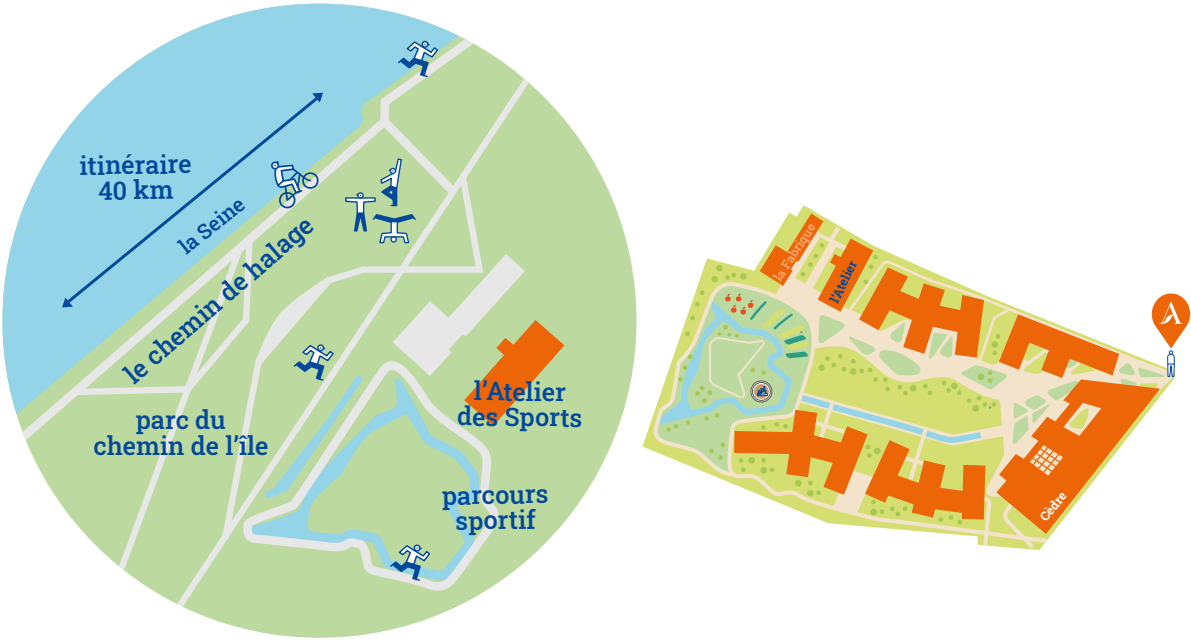


3 200 m²
de pleine terre



arkose

“ garder la forme ”



1 900 m² pour l'Atelier des Sports opéré par Arkose

**Le plus grand centre de sport jamais installé dans un complexe de bureaux, dans un bâtiment indépendant dédié au sport.
Parquet au sol et grandes baies vitrées sur le parc.**

“Outdoor”

Parcours sportif au sein du parc d'Arboretum animé par les coachs du club.
40 km d'itinéraires en bord de Seine pour le vélo et la course à pied.
Stade de football et de rugby à 5 min à pied d'Arboretum.

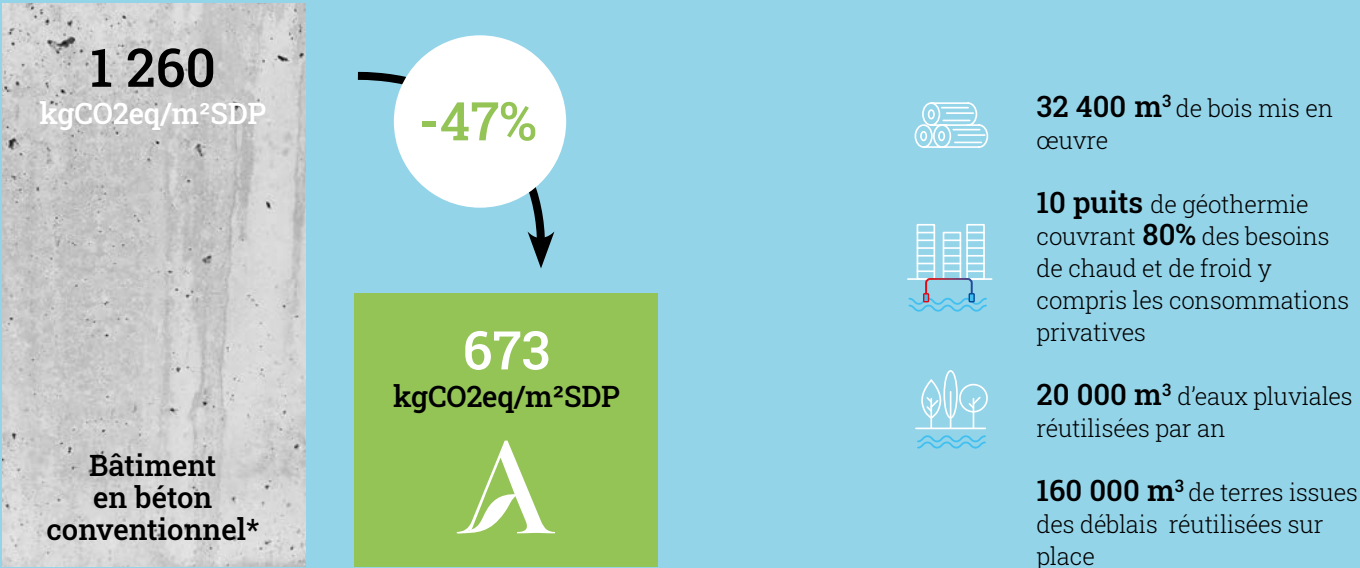
“Indoor”

des cours tous les jours et accessibles avec un abonnement unique.

Musculation et cardio
Club de boxe
3 blocs d'escalade
Salles de yoga et fitness
Sauna, espaces de détente

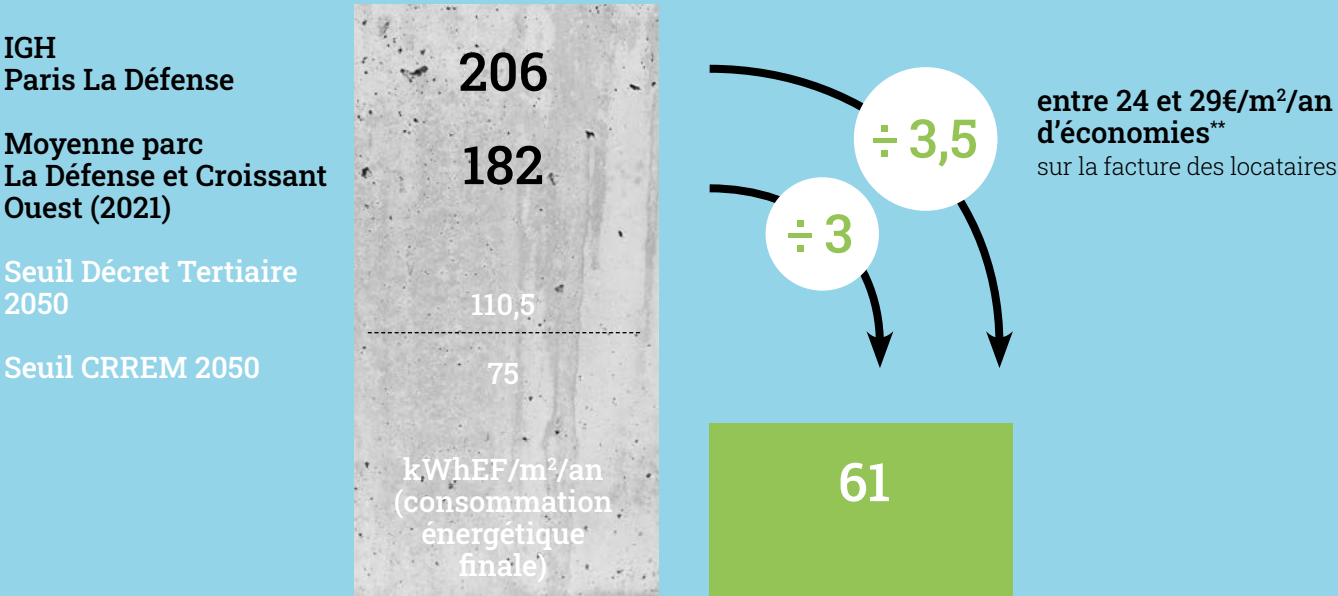
Bar-restaurant du club

Empreinte carbone réduite de moitié*



* conception 2019-2021

Des consommations énergétiques divisées par 3,5x pour les locataires



*- Sources : 1/ Empreinte carbone : Emissions des gaz à effet de serre. «Benchmark ACV Arboretum-WO2» Artelia, Juin 2021. Comparaison Egés BBCE v3.1 d'Arboretum (moyenne des bâtiments ABCDE) avec moyenne d'Egés de 6 bâtiments en béton situés en région parisienne, conçus entre 2019 et 2021. Moyenne des bâtiments Arboretum (A B C D E) 889 kgCO2 eq/m² SDP [Egés des Produits de Construction et Equipements (PCE) et Exploitation] - 216 kgCO2 eq/m²SDP [stockage carbone et modulation extérieure] = 673 kgCO2 eq/m²SDP Egés BBCE 2/ Consommation énergétique : Barbanel, Arboretum – bâtiments neufs note de calcul RT 2012 (sept 2020), calcul STD sur bâtiment Douglas (sept 2020). Publiée dans l'arrêté du 24/11/2020. Hypothèses de calcul : zone thermique H1A, USE ~ USE étalon (coefficients de modulation non pris en compte)

**- Sources : «Arboretum» : Simulation Artelia «STD de consommation / analyse énergétique globale du projet Astre» du 22/06/2021. Décret Tertiaire : Simulation Artelia «Décret tertiaire et DPE Astre» du 25/03/2022. «Immeubles à La Défense et dans le Croissant Ouest » : Rapport Observatoire de l'Immobilier Durable - 2021. «Moyenne IGH Paris La Défense» : Rapport Observatoire de l'Immobilier Durable et Paris La Défense – 2021. «Seuil Décret Tertiaire 2050» calculé par Artelia. «Seuil CRREM 2050» selon référentiel V2. Hypothèse prix de l'électricité à c. 200 €/MWh (moyenne prix contrat d'électricité en 2023. Source : Property Manager). Détail du calcul estimatif et indicatif qui pourrait ne pas refléter les conditions de prix futures de l'énergie et l'électricité : c. 200€/MWh x (182 kWh/an/m² - 61 kWh/an/m²) / 1000

“
naturellement
responsable
”

Arboretum va bien au-delà de tous les labels existants.



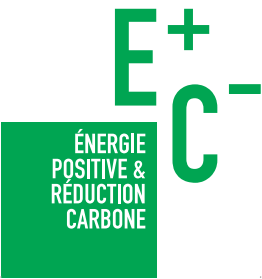
Excellent



Excellent

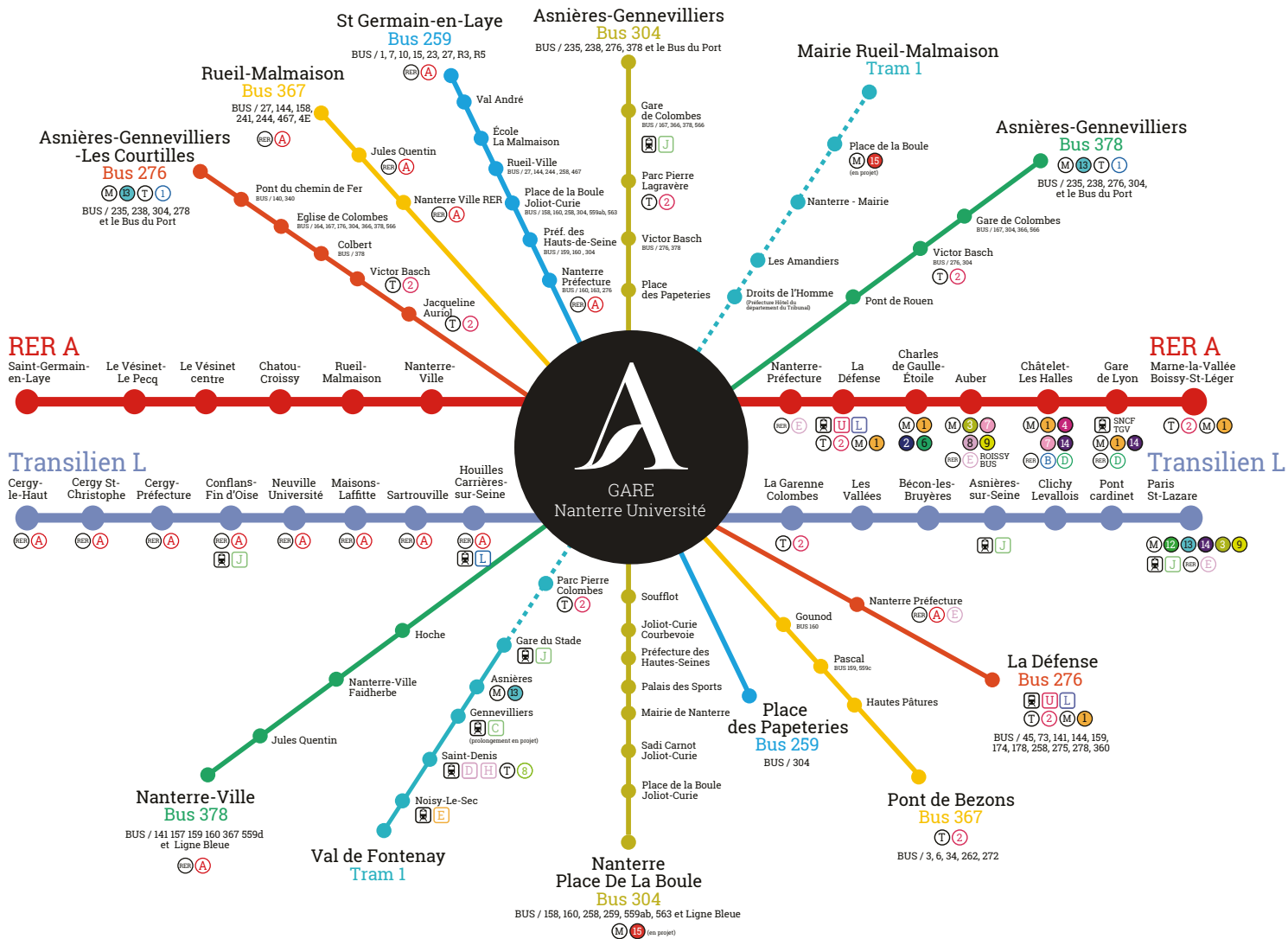


Excellent



niveau E2C2

151 destinations directement reliées



“
j’habite
juste à côté
”

au croisement
de l’A14 et de l’A86

boulevard périphérique 14 min
aéroport de Paris-Charles de Gaulle 25 min
aéroport Paris-Orly 28 min

à seulement
660 mètres de la gare

660 mètres à pied > 880 pas
7 min à pied
4 min en bus (304 et terminus 259)
3 min en vélo ou en trottinette

Nanterre-Université,
un hub multimodal

151 destinations reliées
directement en île-de-France
RER A : un train toutes les 3 min
Ligne L - Saint-Lazare : un train toute les 4 min
Tramway T1 : horizon 2030

à 8 minutes de la
Place de l’Étoile

Depuis la gare de Nanterre-Université en
RER A ou ligne L
La Défense : 4 min
Saint-Lazare : 17 min





“
la forêt
”

25ha
d'espaces verts



L'allée de l'Arboretum
Les arbres légendaires

- 1 Ginko Biloba
- 2 Sequoia
- 3 Angélique en Arbre
- 4 Chêne écarlate
- 5 Arbre ou liège de l'amour
- 6 Chicot du canada
- 7 Magnolia Kobus
- 8 Pacanier
- 9 Chêne écarlate
- 10 Ptérocaryer du Caucase
- 11 Févier d'Amérique

La prairie ouverte
espace de détente planté, agrémenté de mobilier en bois

L'eau

- La noue milieu humide
- Le canal planté
- Le bassin de la roselière

Le verger

- Pommiers, Poirier, Cerisier, Cognassier, figuier

Le potager

- Légumes racines carotte, radis, ail, oignons, navets, ...
- Légumes fruits tomates, aubergines, haricots, fèves, courges, ...
- Légumes fleurs choux-fleurs, artichauts, brocoli, ...
- Herbes aromatiques basilic, menthe, ciboulette, verveine, ...

L'île de la roselière

- La roselière espace naturel, mégaphorbiaie, ruisseau
- Amphithéâtre de verdure (200 personnes)
- Parcours sportifs

Le clos des espèces rares

- Papillon demi-deuil
- Lézard des murailles
- Œdipode turquoise

Les arbres totem

Les bâtiments neufs sont nommés d'après une essence d'arbre. Devant chaque entrée des bâtiments, un bosquet de leurs essences respectives est planté : Amandier, Biloba, Cèdre, Douglas, Epicéa.

Les plantes vertueuses

- Les plantes qui dépolluent l'air Fougères, Lierre
- Les plantes qui dépolluent l'eau Iris des marais, Jonc diffus, Salicaire commune, Roseau commun, Massette à larges feuilles
- Les plantes qui fixent l'azote de l'air et qui enrichissent le sol Mélilot, Gesse, Trèfle blanc violet, Vesce craque, Luzerne cultivée, Lupin des jardins

- Les plantes qui dépolluent le sol Jonc des tonneliers, Osier vert, Peuplier tremble, Aulne glutineux, Canche cespiteuse

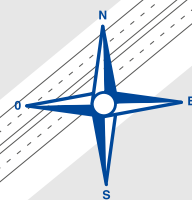
- Les plantes thérapeutiques Eupatoire à feuilles de chanvre / état grippal Valériane officinale / anxiété Salicaire commune / cicatrisante Achillée millefeuille / antiseptique Sauge officinale / fébrifuge

- Amélanchier, Aubépine, Aulne, Cerisier du Japon, Charme, Chataignier, Cornoulier, Cyprès chauve, Églantier, Érable, Érable argenté, Frêne, Micocoulier, Noisetier, Robinier, Saule, Sophora du Japon

- Toitures végétalisées
- Mobilier en bois



“ la ville ”



D914

La Fabrique de la Connaissance
2 400 m²

Entrée vers le parc

L'Atelier des sports
1 900 m²

Epicéa
23 100 m²

Parc d'activité

Douglas
16 600 m²

Amandier
21 400 m²

Arboretum

Biloba
22 600 m²

Cèdre
26 600 m² bureaux
6 000 m² services

rue Jean Baillet

rue Gutenberg



place des Papeteries

résidence Les Voiles Blanches

résidence Anatole France

Groupe scolaire Anatole France

Bibliothèque universitaire Paris X

Université Paris Nanterre

Gare de Nanterre-Université



259
304

véligo

Leonidas
Burger King
HAPIK
Librairie indépendante
Cabinet dentaire
Tabac presse
Barber shop
Pharmacie
Baguette éclair
Chicken Factory
Asian Food
Emirates café
Nanterre Coeur Univeristé

collège République

résidence étudiante Neméa

yinnov CAMPUS

Le champ de la Garde

A86

A14

Ecoquartier Hoche

non contractuel



Arboretum

LA VILLE FORÊT

Cette brochure et tout autre document communiqué (les « Documents ») ont été préparés pour les besoins de la commercialisation exclusivement, dans le cadre d'une potentielle prise à bail des locaux décrits dans les Documents et ne peuvent être utilisés à d'autres finalités. Les Documents sont communiqués tels quels et sont sujets à modifications ultérieures. ASTRE SCCV ne fait aucune déclaration et ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, concernant la qualité, la quantité, l'état, la matérialité, la validité, l'exhaustivité ou l'exactitude des Documents. Vous reconnaissez expressément le risque d'erreur inhérent à la rédaction des Documents et à leur interprétation. ASTRE SCCV n'encourra aucune responsabilité à raison d'éventuelles erreurs ou omissions dans les Documents divulgués ou quant à leur utilisation ou interprétation. Ces Documents sont communiqués pour discussion uniquement et sont soumis à votre examen et à votre évaluation d'un point de vue technique, juridique, de conformité, de politique comptable et de risque.

CRÉDITS

Photographies : PhotoAlto-Jérôme Gorin/I-Stock-Collection Essentials/GettyImages-Johan Odmann/GettyImages-Patpitchaya/GettyImages-cjp.

Perspectives 3D : Virgin Lemon/ Ni. Acki - **Illustrations** : Vincent Godeau - **Conception** : Desdoigts & Associés

