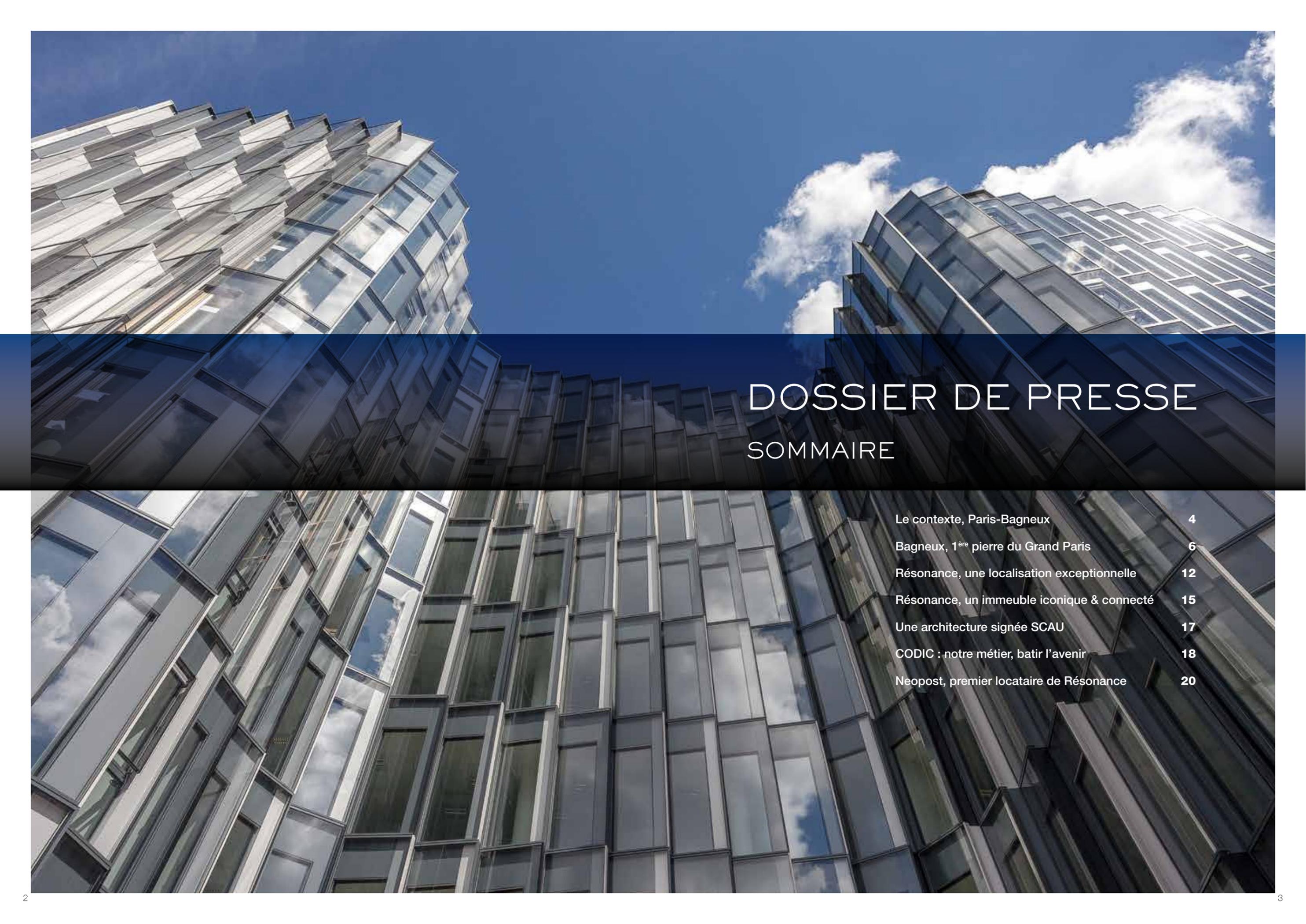


A photograph of a modern, multi-story building with a facade of large glass windows and dark grey or blue panels. The building is set against a clear blue sky. Green trees are visible on the left and right sides of the frame. A semi-transparent dark blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text.

# BAGNEUX, 1<sup>ÈRE</sup> PIERRE DU GRAND PARIS

ZAC ÉCO - QUARTIER VICTOR HUGO : UN MODÈLE DE MUTATION URBAINE



# DOSSIER DE PRESSE

## SOMMAIRE

Le contexte, Paris-Bagneux	4
Bagneux, 1 <sup>ère</sup> pierre du Grand Paris	6
Résonance, une localisation exceptionnelle	12
Résonance, un immeuble iconique & connecté	15
Une architecture signée SCAU	17
CODIC : notre métier, bâtir l'avenir	18
Neopost, premier locataire de Résonance	20

## LE CONTEXTE, PARIS - BAGNEUX

Située à seulement 3 km de Paris dans le sud des Hauts-de-Seine, la ville de Bagneux attire grand nombre d'investisseurs qui misent sur ce territoire attractif pour lancer et développer des opérations mixtes d'envergure - bureaux, commerces, logements – au profit des habitants de Bagneux et de ceux du Grand Paris en manière générale.

**« Un Bagneux toujours plus ouvert, directement connecté à la Métropole grâce à la ligne 4 du métro parisien et la ligne 15 du Grand Paris Express. Un Bagneux toujours plus dynamique aussi avec de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces, de nouveaux services.**

C'est à une vision ambitieuse de ma ville que je souhaite vous associer. Une vision aux multiples ramifications, propulsée par la perspective du Grand Paris. Mais pas uniquement.

Depuis plus de dix ans, dans le cadre de la Vallée scientifique de la Bièvre, les communes et l'intercommunalité élaborent et portent une stratégie de développement territorial et des projets communs.

Cette démarche partenariale a été renforcée, fin 2013, par le Contrat de développement territorial de la Vallée scientifique de la Bièvre, véritable outil de planification au service de la dynamique urbaine.

Au cœur de la Vallée scientifique de la Bièvre, Bagneux affirme son projet de bâtir une ville dynamique, attractive économiquement, solidaire, où il fait bon vivre. Notre ville dispose d'atouts qui méritent d'être valorisés et le projet du Grand Paris nous donne l'occasion de le faire, avec comme ligne directrice la création d'activités économiques tournées vers la recherche, la construction de logements, et le maintien de la mixité sociale.

Avec le démarrage des travaux du métro et l'avancée des grands projets d'aménagement urbain, le Bagneux de demain est déjà sur les rails ! Un Bagneux plus ouvert à toutes et tous, directement connecté à la métropole grâce à la ligne 4 du métro parisien et à la ligne 15 du Grand Paris Express ; plus « écolo-responsable » avec l'écoquartier Victor-Hugo, le vaste réseau de géothermie qui sera livré cette année, et le projet des Mathurins, situé sur une colline couronnée de sept parcs.

Un Bagneux plus dynamique aussi avec l'accueil de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces et de nouveaux services. Enfin, un Bagneux toujours plus accueillant avec la rénovation et la construction de logements pour répondre aux besoins de tous.

Cette ville à venir, nous voulons la bâtir pour vous, avec vous. Pour qu'elle réponde au mieux aux besoins des acteurs et des habitants de notre territoire, ceux d'aujourd'hui et ceux de demain. »

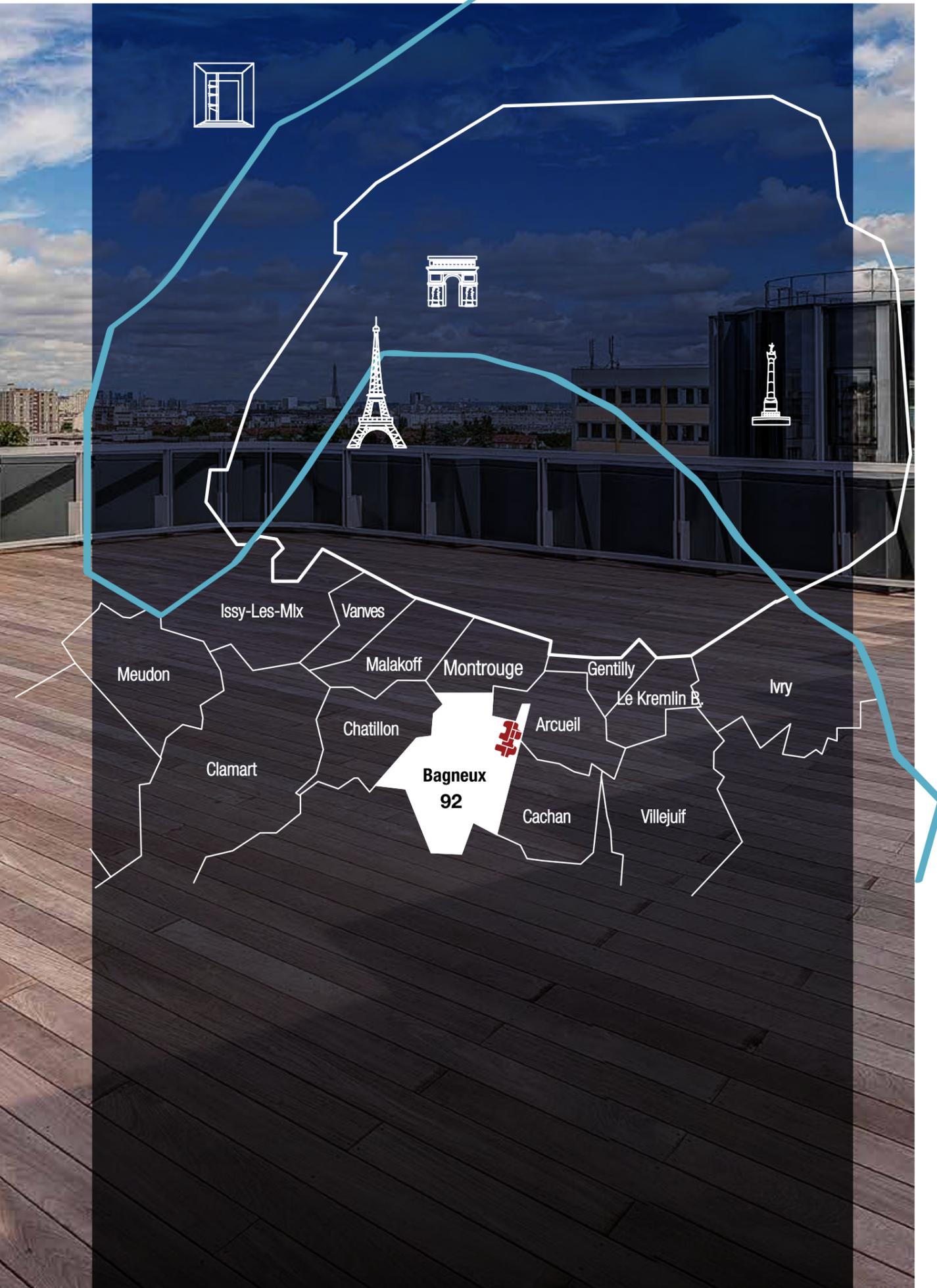
**Marie-Hélène Amiable**

**Maire de Bagneux**

Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Conseillère de la métropole du Grand Paris

2<sup>e</sup> vice-présidente du conseil de territoire, déléguée à la politique de la ville et aux transports





## BAGNEUX, 1<sup>ÈRE</sup> PIERRE DU GRAND PARIS

### **Bagneux, territoire en effervescence**

Bagneux figure parmi les 11 communes regroupées dans l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, structure intercommunale amorçant ainsi la mise en place du Grand Paris. Transports, logements, commerces, bureaux, écoles, parcs : voilà plusieurs années que la Ville développe une politique d'accueil et d'accompagnement des porteurs de projets, des investisseurs, des entreprises et de leurs salariés.

Cela s'est traduit par des succès notables, à l'image du parc d'entreprises Green Square, et des immeubles de bureaux Aristide et Résonance. Cette politique engagée sur le long terme explique aujourd'hui la floraison de projets structurants s'accomplissant simultanément, et en avance sur les projets du Grand Paris.

Bénéficiant d'une proximité immédiate avec Paris, Bagneux jouit aussi d'une topographie exceptionnelle. C'est ainsi que le quartier des Mathurins bénéficie d'horizons, sur le sud francilien et la Vallée de la Bièvre, et au nord sur Paris.

Alors que les terrains disponibles sont rares dans la petite couronne, la Ville a su « inventer le foncier » en le libérant pour des projets de qualité, grâce à son plan local d'urbanisme (PLU). D'ici 2025, à l'échelle de la ville, ce foncier rendu disponible accueillera quelques 12 000 nouveaux emplois et plus de 7 000 nouveaux logements de tous types. Tous les projets urbains ont été conçus en concertation avec les habitants.

Le quartier Nord, avec la ZAC Eco-quartier Victor Hugo, va connaître de profondes transformations dans les années à venir, le projet de réaménagement amorcé en 2012 ayant pour objectif de requalifier l'espace public, de recréer du lien, d'améliorer l'urbanité en entrée de ville, d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle d'ici 2024.

Grâce au futur terminus de la ligne 4 et à l'interconnexion avec le Grand Paris Express, une nouvelle centralité urbaine va s'y développer. À terme y seront construits 122 000 M<sup>2</sup> de logements diversifiés, 125 000 M<sup>2</sup> de bureaux et 9 000 emplois seront créés, 18 000 M<sup>2</sup> de commerces, une nouvelle crèche et un nouveau groupe scolaire.

Les Balnéolais jouiront ainsi d'un cadre de vie centré sur les notions de bien-être, de confort et de proximité.

Extrait du Dossier de presse de la Mairie de Bagneux  
Contact presse : Laurent Vidy / laurent.vidy@mairie-bagneux.fr



## DES PROJETS DE LOGEMENTS, COMMERCE ET EQUIPEMENTS PUBLICS POUR VIVRE LA VILLE

Au cœur du projet urbain du quartier Nord de Bagneux, rassemblant éco-quartier Victor Hugo et quartier de la Pierre Plate, l'îlot gares accueillera les deux futurs métros (ligne 4 et ligne 15) :

- 500 logements en accession à la propriété, accession sociale et locatif social par Nexity / Linkcity
- 10 000 M<sup>2</sup> de bureaux
- 6 000 M<sup>2</sup> de commerces de toute taille (petits commerces, supermarché et restaurants)
- un équipement multifonctionnel

## Une ville en développement

● Réalisé ● En cours ● À venir





B



C



D

DES PROJETS DE BUREAUX EMBLÉMATIQUES QUI VIENDRONT CONSOLIDER LA VOCATION TERTIAIRE DU SECTEUR

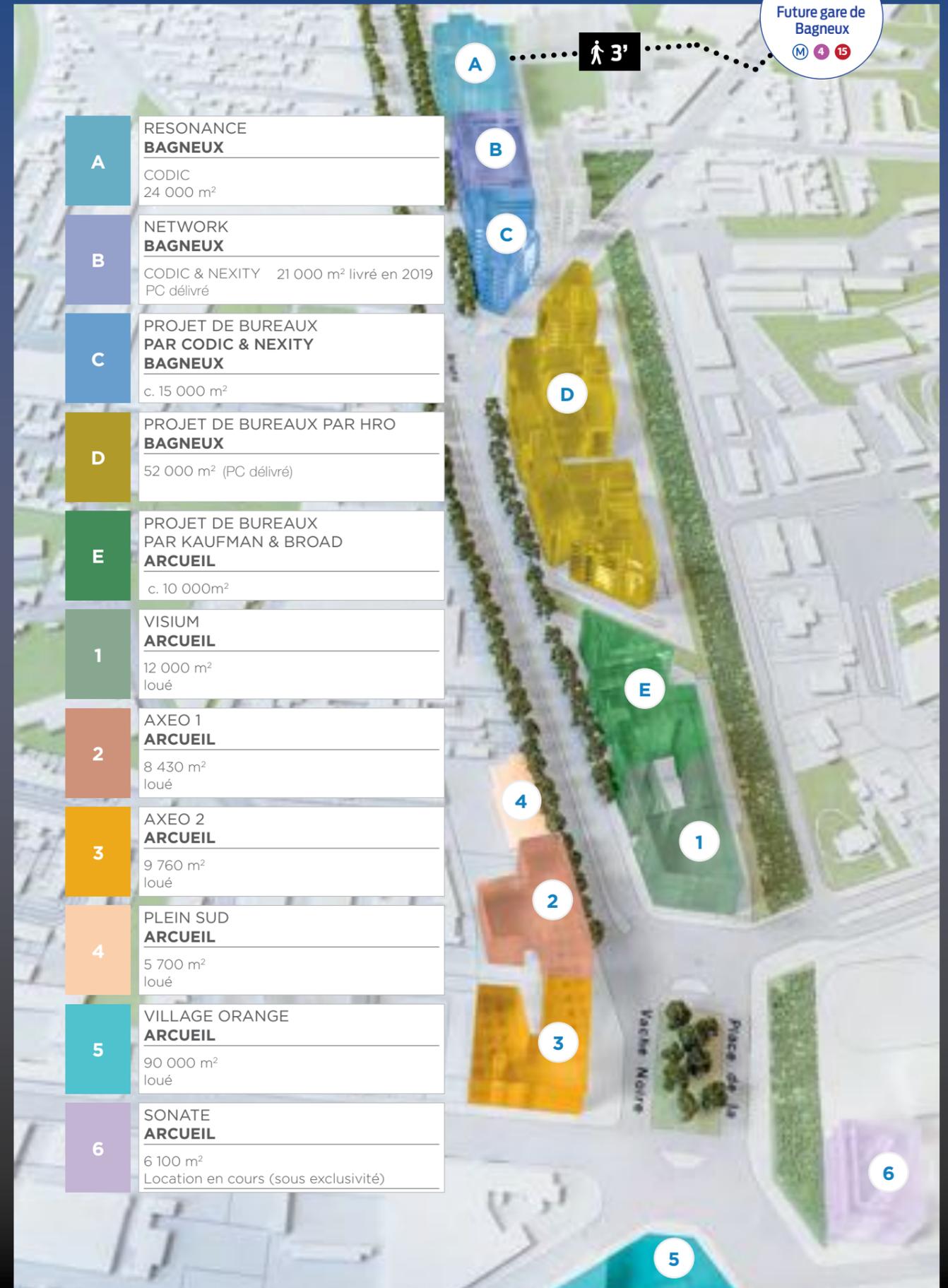
Deux opérations développées par CODIC et Nexity :

- NETWORK : ensemble immobilier de 21 000 M<sup>2</sup> (PC déposé), livraison 2019, agence d'architecture Brénac & Gonzalez
- Projet de bureaux d'environ 15 000 M<sup>2</sup>

Une opération développée par HRO France :

- Deux immeubles de bureaux de 26 000 M<sup>2</sup> chacun

UNE EXTENSION DU QUARTIER D'AFFAIRE DE 122 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX AU PIED DE LA NOUVELLE GARE DE BAGNEUX





## RÉSONANCE, UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

Sur la commune de Bagneux, l'immeuble Résonance, développé par CODIC, occupe une situation stratégique aux portes de Paris, un atout majeur pour les utilisateurs, leurs partenaires et les visiteurs. L'immeuble, situé 42-46 avenue Aristide Briand, se positionne sur l'axe majeur du Sud francilien et offre, avec les transports en commun, une connexion directe avec le coeur de Paris, les principaux pôles d'affaires et les aéroports.

Situé à l'entrée de la ville sur la ZAC Eco-Quartier Victor Hugo - prolongement direct de la ZAC de la Vache Noire (120 boutiques et restaurants sur 70 000 M<sup>2</sup>) - l'immeuble Résonance vient faire le lien entre ce pôle bureaux affirmé et la nouvelle gare multimodale de Bagneux. Celle-ci verra, en 2020, l'arrivée du métro ligne 4 et par la suite, celle de la ligne 15 du Grand Paris permettant de relier Bagneux via Chatillon, à Issy- les-Moulineaux et à Boulogne.

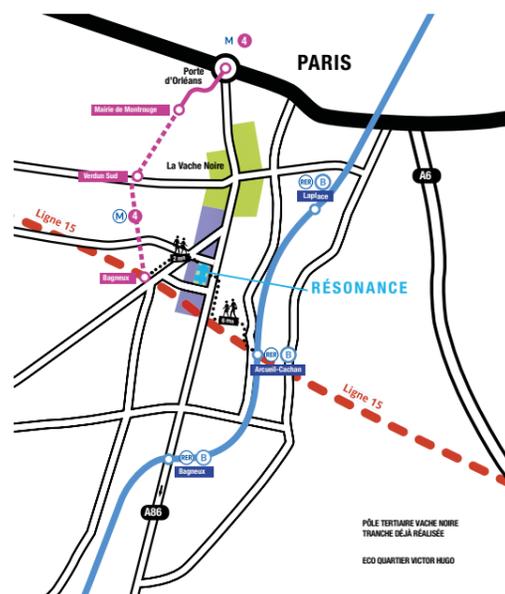
La ZAC Eco-Quartier Victor Hugo – dont l'aménageur est la Semaba - est située en façade de l'un des axes les plus importants de la première couronne sud, la Départementale 920, et représente un atout et une vitrine économique de premier plan pour la commune. **L'immeuble Résonance est d'ailleurs la première opération de la ZAC Eco-Quartier qui comportera, à terme, 122 000 M<sup>2</sup> de bureaux et 75 000 M<sup>2</sup> de logements.**

Il est important de rappeler que le label «Éco-Quartier» est décerné par le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et représente une reconnaissance du caractère exemplaire du projet en termes de réponse à l'urgence climatique et énergétique, d'amélioration du quotidien, de dynamisation du territoire et de volonté de «faire la ville autrement». La COP 21 a également reconnu et primé la valeur exemplaire du projet de la ZAC Victor Hugo.

Pour toutes ces raisons, la ZAC Eco-Quartier Victor Hugo représente une mutation urbaine d'envergure, capable d'apporter un véritable dynamisme économique à l'échelle du territoire, avec la mixité des programmes – équipements pour la petite enfance, logements en accession, commerces et bureaux - et le développement du réseau des transports.



## RESONANCE À 5 MN DE LA PORTE D'ORLÈANS



LE RER B À 5 MINUTES DE L'IMMEUBLE RÉSONANCE

### TEMPS DE TRANSPORT

M 4	RER B	BUS
Porte d'Orléans	12 mn	
Chatelet	15 mn	
Saint Lazare	20 mn	
Gare de Lyon	25 mn	

### COMMERCES

2 centres commerciaux à 100 et 700 mètres  
Plus de 150 commerces

### EN 2020

Arrivée ligne M 4 à 300 m de l'immeuble

### EN 2022

Arrivée ligne 15, Grand Paris Express

PÔLE TERTIAIRE VACHE NOIRE  
TRANCHE DE J4 RÉALISÉE  
ECO QUARTIER VICTOR HUGO

# RÉSONANCE, UN IMMEUBLE ICONIQUE & CONNECTÉ

## La première pierre du Grand Paris

RÉSONANCE est le 1<sup>er</sup> immeuble livré du dispositif du **Grand Paris Express**, au cœur du futur Éco-quartier Victor Hugo de Bagneux à 5 minutes du Boulevard Périphérique.

## Un immeuble iconique

- Une **forte identité visuelle** et une architecture ambitieuse signée de l'agence SCAU,
- Un hall d'accueil aux volumes spectaculaires,
- Un **gabarit de 24 000 M<sup>2</sup>** bénéficiant de plateaux exceptionnels de 3 000 M<sup>2</sup>, agrémentés de terrasses et patios,
- Une façade 100% vitrée double peau ventilée naturellement,
- Une isolation thermique et acoustique renforcée,
- Un immeuble neuf doublement labellisé : BREEAM Very Good, HQE et RT 2012 -37 %,
- **Des services haut de gamme** : business club, fitness, conciergerie, restaurant, espace coffee & co. ouverts sur jardins.

## Résonance Services

Jamais une marque n'aura rendu autant service : accueil, restaurant, cafétéria, conciergerie, espace bien-être, salle de gym et Business Club.



## L'Apps Résonance

Une application dédiée à l'immeuble permettant d'accéder à chacun des services et bien plus encore depuis un smartphone.

### CONNECTÉ.

Bienvenue dans l'immeuble nouvelle génération.

**Apps**

Une application dédiée à votre immeuble permettant d'accéder à chacun des services et bien plus encore depuis un smartphone.

- ROOM CONTROL
- RESERVATIONS
- TRANSPORTS
- ACTUALITÉS
- RECHARGE DE BADGES

**Gym**

Le sport vectoriel d'aujourd'hui et de demain au travail.

Un espace ouvert toute la journée qui permet à chacun de profiter au sport tout au long de sa journée.

**Business Club**

Un espace multifonctionnel conçu à l'image de vos entreprises pour accueillir vos clients dans un cadre élégant. Sur mesure. Services :

- Accueil personnalisé
- Non-fumeur
- Réception
- Non-conférence
- Contact

Sortie de **MEETING** ou d'une **SÉANCE DE SPORT** ?

Wellness

Rechargez votre journée dans un espace détente et profitez au mieux de votre journée.



## UNE ARCHITECTURE SIGNÉE SCAU

*« La singularité de l'immeuble de bureaux Résonance tient à la conception de sa façade en écailles. S'alliant à la forme originale du plan constitué de nombreux redans, elle laisse entrer la lumière naturelle et offre une variété d'orientations et de qualité de vues.*

*En adéquation avec l'usage et l'adaptabilité permanente des technologies d'information et de communication en milieu professionnel, les espaces de travail constitués de plateaux en open-space facilitent les changements de configurations, créent du lien et favorisent les échanges.*

*Cet environnement de travail privilégié a été pensé dès sa conception selon une démarche de haute qualité environnementale et dans un souci de performance énergétique élevée sans nuire au confort des utilisateurs. »*

**Maxime Barbier et Luc Delamain, architectes associés de l'agence SCAU**

Conçu par l'agence d'architecture SCAU, l'immeuble Résonance - d'une surface de 24 000 M<sup>2</sup> distribuée sur huit étages (3 000 M<sup>2</sup> par plateaux) – participe à la mise en valeur de l'entrée de ville, déployant son rythme de façade pour dessiner une silhouette courbe et fluide ouverte à la lumière.

L'immeuble se distingue par sa stature, son élégance, sa modernité et incarne la volonté de concilier bien-être pour ses utilisateurs au travers de différents services dédiés à la personne et performance environnementale.

La conception de l'immeuble permet, en effet, d'allier confort et respect de l'environnement, elle atteint un niveau de performance environnementale remarquable, distingué par la double certification HQE® / BREEAM et l'amélioration de 30 % des exigences de la Règlementation Thermique 2012.

Au sein d'un parc arboré de 6 000 M<sup>2</sup>, Résonance propose à ses occupants un cadre de vie privilégié avec une offre de restauration et des services intégrés (toitures terrasses végétalisées, fitness, cafétéria, conciergerie), qui complètent ainsi la proposition des commerces situés à proximité et permettent une grande qualité de vie au quotidien.

## CODIC : NOTRE METIER, BATIR L'AVENIR

« Codic a joué un rôle très en amont dans le redéveloppement de l'entrée de ville de Bagneux.  
Dès 2007, ce lieu avait suscité, chez Codic, un intérêt particulier de par son emplacement stratégique en bordure d'un axe majeur, la Nationale 20, devenue par la suite la Départementale 920. Le Sud de Paris nous semblait un potentiel de marché en plein essor.  
Nous avons ainsi décidé d'y développer un premier projet ambitieux, l'immeuble des bureaux Résonance, qui est désormais réalisé ; d'autres projets tertiaires sont actuellement à l'étude dans le même secteur.

Les mots d'ordre des prestations de Résonance sont : efficacité, qualité, services.

En effet, la notion de services ressort de plus en plus dans les critères de choix des utilisateurs et pour laquelle nos équipes ont travaillé d'arrache-pied.

Deux partenaires de renom : Sodexo pour la partie services avec la création d'une marque dédiée à l'immeuble « Résonance Services » et Schneider Electric pour la digitalisation et l'hyper-connectivité de notre immeuble, nous ont permis d'atteindre cet objectif de service optimal.

Un premier occupant, Neopost, s'est installé dans l'immeuble en 2016. L'efficacité des plateaux, leurs tailles, leurs modularités et l'architecture sobre et élégante ont été des critères de choix déterminants.  
Je suis très heureux et fier de Résonance, fruit du travail et de la qualité estampillés Codic. »

**Thierry Behiels, Président de CODIC France**

CODIC exerce son métier de promoteur immobilier depuis 1970. Le groupe axe ses développements sur des projets multifonctionnels, de bureaux, parcs d'affaires et centres commerciaux, sur un plan européen principalement en France, Belgique et Luxembourg.

Ces dix dernières années, près d'1 Million de M<sup>2</sup> ont été développés.

Chacun de ces projets se caractérise par l'excellence de sa situation, la qualité de la programmation, une identité architecturale, l'utilisation des technologies de haut niveau, des aménagements paysagers soignés et l'engagement du développement durable pour nos immeubles.

Pour CODIC en effet, la démarche « Green » n'est pas nouvelle car l'environnement a toujours fait partie de ses critères fondamentaux. La certification de ses immeubles s'inscrit désormais dans le contexte du développement de normes établies au niveau européen, qui permettent l'objectivation du caractère durable auprès de ses clients.

Le label BREEAM a été choisi parmi les diverses certifications, car il présente l'avantage de se décliner à l'international, d'être une référence et de rencontrer les exigences des investisseurs et des occupants des immeubles de CODIC.

Mais être promoteur ne se limite pas à concevoir un projet immobilier, à le construire.

C'est aussi créer des pôles d'activités, renforcer leur attractivité sur le plan économique et social, créer des espaces agréables à vivre.

C'est pour cela que l'architecture, la qualité des matériaux et les aménagements paysagers tiennent une place prépondérante dans tous les projets de CODIC.

[www.codic.eu](http://www.codic.eu)

Relations presse immeuble Résonance :  
GioCa / Giovanna Carrer Conseil / +33 (0)6 63 25 38 91 / [giovanna@gioca.paris](mailto:giovanna@gioca.paris)



65 Croisette, Cannes



Royal - Hamilius, Luxembourg



Passport, aéroport de Bruxelles



Business Park de Val Saint-Quentin



Start, Saint-Quentin en Yvelines



Altitude, Luxembourg

The image shows a bright, modern office space with several large, dark-framed windows. The windows are open, providing a view of a cityscape with buildings and greenery. The office has a clean, minimalist aesthetic with a light-colored ceiling and walls. The floor is covered with a light-colored carpet. The overall atmosphere is professional and airy.

## NEOPOST, 1<sup>ER</sup> LOCATAIRE DE RÉSONANCE

Fondé en 1924, Neopost est le premier fournisseur européen et le deuxième fournisseur mondial de solutions de traitement du courrier, ainsi qu'un acteur clé des communications numériques et des services d'expédition. Néopost est un locataire présent à Bagneux depuis plus de 30 ans. Spécialiste de l'équipement des salles de courrier, Néopost offre des solutions avancées en matière d'affranchissement, de pli, d'insertion et d'adressage ainsi qu'une gamme de services complète, comprenant notamment le conseil, la maintenance et les solutions de financement. L'enseigne propose ainsi un vaste éventail de matériels, logiciels et services, ainsi que toute l'assistance dédiée.

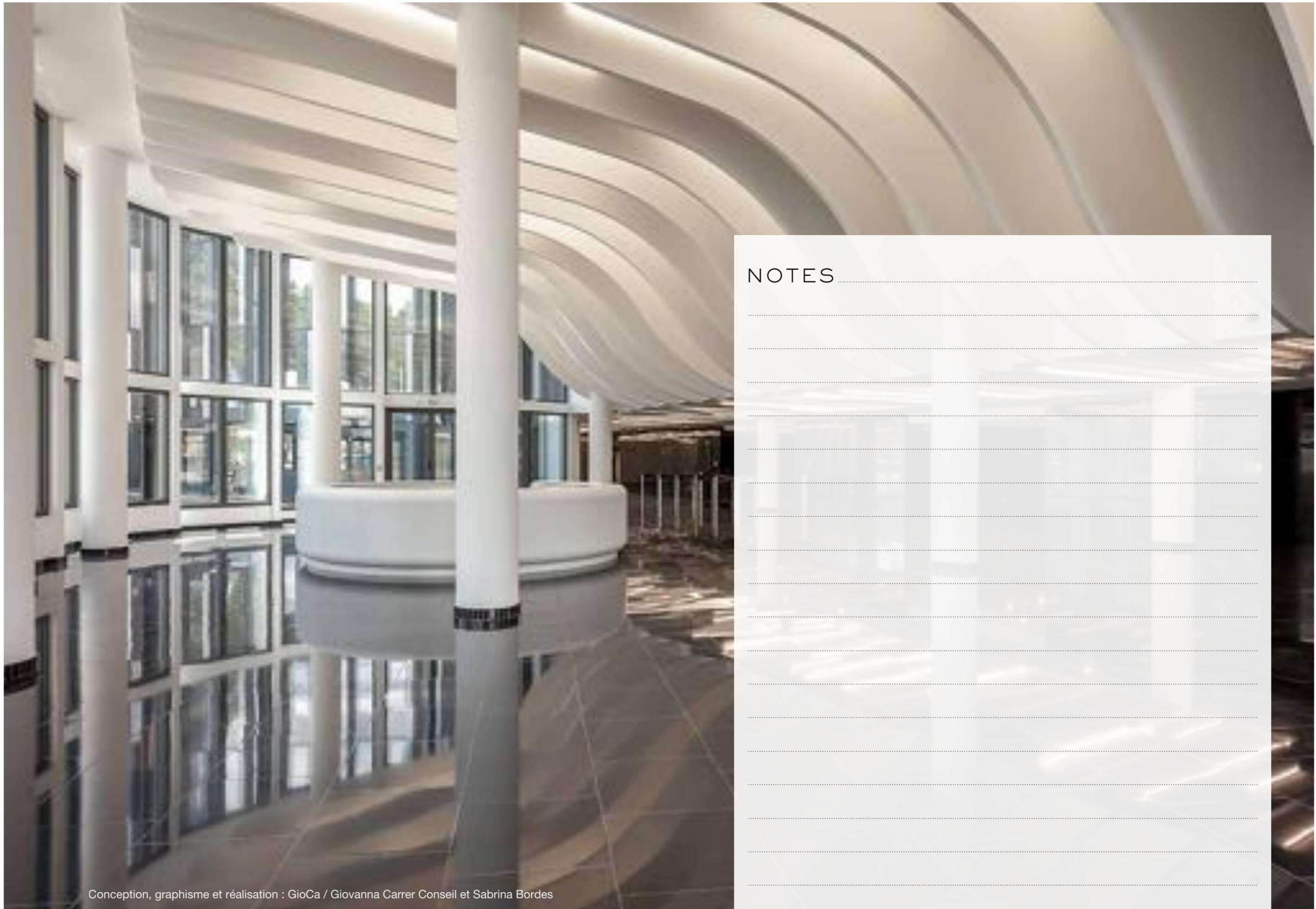
Les prestations de l'immeuble Résonance ont séduit Neopost, qui y a installé son siège social en août 2016. Cette signature pour une surface de 7 200 M<sup>2</sup> confirme l'ambition du promoteur et la qualité de l'immeuble qui semble correspondre en tout point aux besoins des utilisateurs.

*« L'immeuble Résonance répond parfaitement à notre cahier des charges et nous permet d'offrir à nos collaborateurs un cadre de travail de grande qualité dans un environnement à la fois moderne et chaleureux. L'efficacité des plateaux, leurs tailles et l'architecture sobre et élégante ont été des critères de choix déterminants ».*

**Gilles Wozelka, Directeur des Ressources Humaines du groupe Neopost**

*« En pleine évolution numérique, la volonté de Neopost était de positionner le siège social du groupe dans le croissant sud de Paris, dans un environnement tertiaire et commerçant, à moins de 7 minutes des transports en commun et facilement accessible en voiture. Nous recherchions un immeuble récent, multi occupant avec une configuration de plateau favorisant la communication et les synergies. Notre choix s'est donc logiquement porté sur l'immeuble Résonance à Bagneux, un bel immeuble HQE et Breeam, au sein de la ZAC Eco-Quartier Victor Hugo ».*

**Michel Dupart, Responsable immobilier du groupe Neopost**



NOTES

Horizontal dotted lines for taking notes.

Conception, graphisme et réalisation : GioCa / Giovanna Carrer Conseil et Sabrina Bordes



**B**agneux

**CODIC**  
FRANCE — REAL ESTATE DEVELOPER

