



VAL / SAINT / QUENTIN





**Le premier Business Park « nouvelle génération »**  
*The first “next generation” Business Park*



Val Saint-Quentin est à la fois un lieu de promenade et un centre d'affaires important. Un Business Park où le bien-être et la performance sont intimement liés.

L'enceinte réunit treize bâtiments de bureaux de 2500 à 6200 m<sup>2</sup> sur un parc de 9,5 hectares. Cette faible densité de l'ensemble permet de créer un lieu original où l'utilisation dominante du verre en façade permet aux utilisateurs de profiter d'un maximum de transparence sur l'extérieur tout en servant de supports reflétant la nature. Cet ensemble architectural d'exception, organisé autour d'un plan d'eau central et d'un bâtiment abritant le RIE et la cafétéria qui surplombe l'ensemble du parc, est le premier parc d'affaires « nouvelle génération » réalisé en France.

*Luc Delamain*

**SCAU Architectes** (Maxime Barbier, Bernard Cabannes, Luc Delamain, François Gillard, Michel Macary et Aymeric Zublena)

*Val Saint-Quentin is both a walkabout site and a major business center. A Business Park that combines well-being closely with performance. The site contains thirteen office buildings with surface areas ranging from 20,500 to 60,200 sq. meters in a 9.5 hectare park. By virtue of such a low building density, this creates an original venue where the predominant use of glass for façades makes the outside world maximally transparent for users, while acting as a mirror reflecting the natural world for visitors.*

*This exceptional architectural ensemble, organized around a central pond with a collective staff restaurant and cafeteria overlooking the entire park, is the first "new generation" business park to be built in France.*

# ARCHITECTURE & QUALITÉ DE VIE

*ARCHITECTURE & QUALITY OF LIFE*



# L'ESPRIT BUSINESS PARK

*THE BUSINESS PARK SPIRIT*

Travailler au Val Saint-Quentin, c'est travailler autrement. C'est évoluer dans un lieu privilégié où architecture tertiaire et nature ont été réunies pour offrir à tous un cadre de travail incomparable en Ile-de-France. Clarté, espace, calme, confort, noblesse des matériaux... sont autant de vertus pour un environnement agréable et stimulant pour toutes les entreprises qui ont choisi de s'y implanter.

Business Park d'inspiration anglo-saxonne, le Val Saint-Quentin illustre la volonté d'allier performance technologique, stratégie environnementale et le bien-être de tous les utilisateurs. Chaque bâtiment est indépendant et dispose de son propre environnement arboré, d'un parking en sous-sol, et de services adaptés aux entreprises les plus exigeantes.

- un parc arboré de 9,5 hectares
- 13 immeubles indépendants et divisibles à partir de 400 m<sup>2</sup>
- chaque immeuble bénéficie d'un hall grand standing
- 60% de parking en sous-sol
- une gamme complète de services

## Une stratégie durable

L'architecture de chaque bâtiment a été pensée pour réduire au maximum les consommations d'énergie. Une majorité d'espaces en éclairage de premier jour, hauteur réduite des immeubles (R+2), distribution des espaces, le Val Saint-Quentin inaugure une ère de bureaux plus respectueux et mieux adaptés aux priorités environnementales.





*Working in Val-Saint Quentin means working in a new way. In an exceptional site where service-centric architecture and the natural world join forces to offer everyone an unrivalled setting in the Ile-de-France. Light, space, quietness, comfort, and quality materials jointly create a pleasant yet highly stimulating environment for all businesses that have located here.*

*Inspired by the Anglo-Saxon model of business parks, Val Saint-Quentin translates the desire to combine technology performance, environmental strategy and the wellbeing of all users. Each building is independent with its own tree-thronged environment, underground parking, and services tailored to the most demanding companies.*

- a wooded park of 9.5 hectares
- 13 independent and divisible buildings starting from 400 sq. m. in surface area
- each building has a lobby luxury
- 60% underground parking
- a full range of services

#### **A sustainable strategy**

*Each building has been architected to minimize energy consumption. With most of the interiors illuminated by daylight, the reduced height of the buildings (G +2), and the way space is distributed, Val Saint-Quentin introduces a new era of offices that are designed to meet the priorities of an environment-friendly agenda.*



# ESPACE DE LUMIÈRE

*LIGHT AND SPACE*





Grâce à la configuration des bâtiments largement vitrés, les collaborateurs peuvent profiter de conditions de travail exceptionnelles.

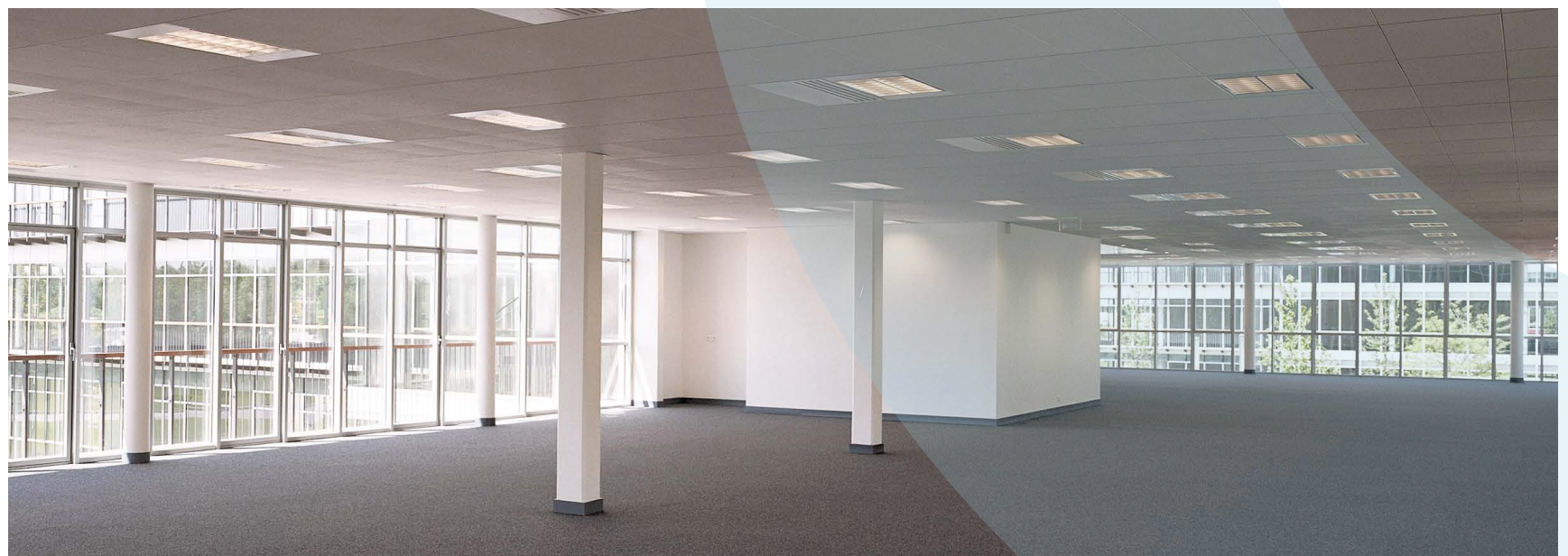
Avec de larges plateaux ouverts sur le parc paysager, les 13 immeubles du Val Saint-Quentin offrent la possibilité d'aménager une majorité de bureaux en premier jour... Et créer des espaces de travail lumineux, fonctionnels et sereins.

- éclairage de premier jour maximal
- profondeur de 13 à 19 m
- hauteur libre de 2,70 m
- châssis ouvrant tous les 2,70 m
- trame tous les 90 cm pour une flexibilité optimale
- faux plafond avec luminaires basse luminance
- ascenseurs desservant les parkings en sous-sol

*As the buildings are largely designed with glass, your staff can enjoy outstanding working conditions.*

*With broad, open-plan areas that face the landscaped grounds, Val Saint-Quentin's 13 buildings use daylight for most office lighting, creating bright, functional and quiet workspaces.*

- maximum use of daylight
- depth of 13 to 19 m
- vertical clearance of 2.70 m
- sash openings every 2.70 m
- a new design unit every 90 cm for maximum flexibility
- low brightness ceiling lights
- elevators to the underground car park.



# VIVRE ENSEMBLE

*LIVING TOGETHER*



La vie du Business Park de Val Saint-Quentin s'organise autour du bâtiment central de services qui abrite le restaurant d'entreprise et la cafétéria.

Le premier au design résolument moderne, vitré tout en hauteur et ouvrant sur le plan d'eau, a été dimensionné pour accueillir la totalité des occupants du Val Saint-Quentin. Ce lieu de convivialité propose un service de restauration avec un système de distribution en kiosque permettant de combler les envies de chacun.

La cafétéria, située au niveau supérieur, dispose d'une vaste terrasse en bois dominant l'ensemble du parc et une salle équipée d'un bar pouvant accueillir réception et événements privés.

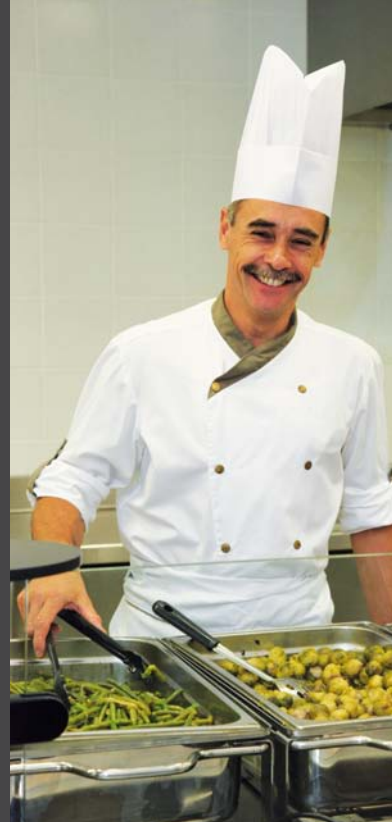
- Un RIE de 630 m<sup>2</sup> places permettant d'accueillir 1 575 convives en 2,5 rotations
- Cafétéria
- Terrasse extérieure
- Room service

The life of the Val Saint-Quentin Business Park is organized around the central building housing the collective staff restaurant and cafeteria.

The restaurant features a powerful modern design with full-height windows overlooking the lake. It has been sized to accommodate the entire site population. With its friendly atmosphere, the facility offers a kiosk-driven catering service to meet individual wishes.

The cafeteria on the upper level features a wide wooden terrace overlooking the entire park and a room equipped with a bar for hosting private events.

- A collective staff restaurant of 630 sq. m capable of accommodating 1,575 guests in 2.5 seatings
- Cafeteria
- Outdoor terrace
- Room service



Façade vitrée du restaurant



«Sun deck» de la cafétéria



Cheminement jusqu'à l'entrée principale du RIE



# LE SECOND PÔLE ÉCONOMIQUE D'ILE-DE-FRANCE

THE SECOND LARGEST BUSINESS HUB IN THE ILE-DE-FRANCE

Idéalement situé à l'ouest de Paris, Saint Quentin en Yvelines accueille 7 500 entreprises françaises ou internationales, dont de nombreux sièges sociaux, représentant 105 000 emplois dans des secteurs d'activités diversifiés tels que l'automobile, l'aéronautique, la construction, les biens d'équipement ou les services aux entreprises.

## Temps de transport (en voiture)

Travel time (by car)

Versailles	10 m
Paris Porte de Saint Cloud	25 m
La Défense	25 m
Orly	30 m
Roissy Charles de Gaulle	50 m

## Transports en commun

Public Transport

Gare Montparnasse	25 m
La Défense	25 m
Champs de Mars / tour Eiffel	30 m

Les lignes SNCF et RER C de Saint-Quentin-en-Yvelines relient le cœur de Paris avec une connexion RER A traversant la capitale d'Est en Ouest.

2 lignes de bus desservent le site : 439 et 461

L'A13 puis l'A12 mais également l'A86 offrent une desserte rapide depuis l'Ouest et le sud de la capitale (Pont de saint Cloud et Pont de Sèvres) vers l'ensemble du réseau autoroutier francilien. Les axes secondaires (D91, D36) permettent de relier directement les communes voisines de l'agglomération.

Conveniently located to the west of Paris, Saint Quentin en Yvelines hosts 7,500 French and international companies, including many corporate head offices, accounting for 105,000 jobs in sectors ranging from automotive, aerospace and construction to capital goods and business services. Mainline (SNCF) and mass transit (RER C) rail lines at Saint-Quentin-en-Yvelines link straight to the center of Paris, while the RER A line crosses the capital from East to West. Two bus lines serve the site: numbers 439 and 461

The A13, the A12, and the A86 highways all offer fast road access from the west and south of Paris (Mont de Saint Cloud and Pont de Sèvres) towards the entire Ile-de-France highway network. Secondary roads (D91, D36) connect directly to neighboring municipalities within this suburban area.





## Une navette pour tous

Un service de navette privative est organisé à destination de tous les utilisateurs du parc.

Sa desserte calquée sur les horaires du RER permet de relier la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines au parc d'affaires en moins de 10 minutes.

### A public shuttle service

*A private shuttle service is available for all park users.*

*It meshes with RER train schedules to carry passengers from Saint-Quentin-en-Yvelines station to the business park in 10 minutes.*



# OPEN SPACE

*The Val Saint-Quentin Park has been designed by landscape architect Jean-Noël Capart, and covers nearly 10 hectares, with over 45% of the total land surface devoted to green areas. There is a broad variety of tree and plant species on the site (e.g. beeches, fruit trees, reeds, poplars and prickly shrubs) to ensure that Val Saint-Quentin benefits from a maximally green environment in every season. Pedestrian access to the site is facilitated by paths that crisscross the park, with small open areas amid the architectural structures of the buildings.*

*Working and living in the Val Saint-Quentin in a beautiful natural setting.*

Le parc du Val Saint-Quentin, dessiné par le paysagiste Jean-Noël Capart, s'étend sur près de 10 hectares et l'ensemble de la surface consacrée aux espaces verts correspond à plus de 45% de la surface totale du terrain. Une grande variété d'essences sont présentes sur le site (hêtres, arbres fruitiers, roseaux, peupliers, épineux...) et ont été choisies pour que Val Saint-Quentin bénéficie d'un environnement le plus vert possible, quelle que soit la saison. L'accessibilité piéton du site est facilitée par des cheminements qui sillonnent le parc avec des placettes rythmant les volumes architecturaux du bâti.

Travailler et vivre au Val Saint-Quentin, c'est être au cœur d'un espace naturel privilégié.



VAL SAINT-QUENTIN  
2, rue René Caudron  
78960 Voisins-le-Bretonneux  
[www.valsaintquentin.com](http://www.valsaintquentin.com)

**CODIC**  
FRANCE — REAL ESTATE DEVELOPER

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

 **CUSHMAN & WAKEFIELD®** | Investors

[www.cwinvestors.com](http://www.cwinvestors.com)