



UN QUARTIER EN EFFERVESCENCE



SALLES DE CINÉMA

TOUS LES CHEMINS MENENT À MOJO

LE QUARTIER DE MOJO, SITUÉ DANS L'EFFERVESCENT NORD PARISIEN, EST CONSTITUÉ D'UNE POPULATION TRÈS ÉCLECTIQUE BRASSANT CHAQUE JOUR, TOURISTES, RÉSIDENTS ET COLLABORATEURS D'ENTREPRISES.

CETTE MIXITÉ CONTRIBUE AU CHARME DE L'ENDROIT : DES LIEUX « CARTES POSTALES » QU'IL EST AGRÉABLE DE VOIR AU QUOTIDIEN, UNE VRAIE VIE DE QUARTIER AVEC SES COMMERCES, SES MARCHÉS, SES BONNES ADRESSES ET UN CADRE PROPICE AUX ATTENTES DES UTILISATEURS DE BUREAUX, TRÈS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE LEUR ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL.

ICI, LE CŒUR DE PARIS BAT PLUS FORT

Lorsque l'on travaille en plein cœur de Paris, le choix des transports en commun est très large. L'atout de MOJO ? En plus des bus et des métros, MOJO est entouré d'axes de mobilités douces qui favorisent l'utilisation du vélo et de la trottinette. Très proche des grandes lignes de transports interconnectées entre elles, MOJO est simple d'accès pour les visiteurs venus de province et de l'étranger. Cette accessibilité facile l'est d'autant plus pour les collaborateurs habitant dans d'autres arrondissements de la capitale ou en région parisienne.

CULTURE ET LOISIRS, LE LIFESTYLE DU 18°

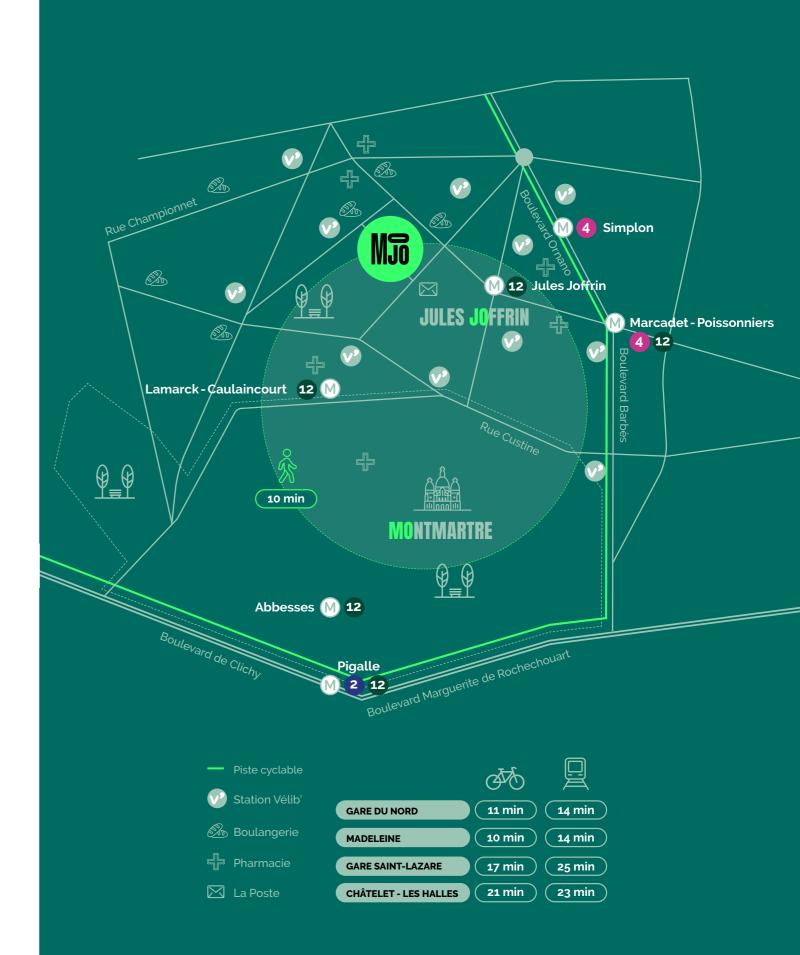
MOJO est immergé dans le lifestyle.
La vie culturelle du 18° arrondissement est très riche. Les cinémas et les théâtres – les douze salles du Pathé Wepler ou les théâtres du Funambule et des Béliers Parisiens, par exemple – proposent une programmation très éclectique. Il existe ici une réelle qualité de vie due à la personnalité authentique du quartier. Une localisation qui propose donc une vaste variété d'activités permettant à chacun d'y trouver son bonheur.

RESTAURANTS ET COMMERCES DE BOUCHE, LE CIMENT DE LA VIE DE QUARTIER

À l'heure du déjeuner ou en début de soirée, le quartier Montmartre-Jules Joffrin offre la possibilité de se détendre sur les terrasses des nombreuses brasseries typiquement parisiennes ou résolument branchées. La mixité crée le dynamisme : autour de MOJO, les habitants et les collaborateurs des entreprises installées là forment une communauté vivante très attachée à l'âme de cet emblématique quartier parisien.

DYNAMISME ET DIVERSITÉ, LA FORCE D'UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Au-delà de sa qualité de vie quotidienne, le quartier Montmartre-Jules Joffrin attire de nombreuses entreprises. Situé en bordure immédiate des quartiers d'affaires traditionnels, les entreprises viennent y chercher une nouvelle dynamique tout en restant au cœur de l'écosystème tertiaire parisien. Des sociétés venant de nombreux secteurs d'activité telles que Back Market, Nuxeo, So Press, Too Good To Go ou encore Dyson, contribuent au dynamisme de l'environnement immédiat de MOJO.





1 L'ATELIER P1

157. rue Marcadet atelierp1.fr 01 84 88 95 15

SOLYLES MONTMARTRE 74, rue Damrémont

solyles.com 01 42 64 33 38

3 AU 76 76, rue Duhesme au-76.com 01 42 57 94 50

LES CURIEUX

Pour le plus grand plaisir des accros de la découverte, le quartier réunit des commerces de bouche et de multiples boutiques classiques ou branchées. À dénicher lors de vos prochaines flâneries.

« La mixité crée le dynamisme : autour de MOJO, les habitants et les collaborateurs des entreprises installés là forment une communauté vivante très attachée à l'âme de cet emblématique quartier parisien. »

VOUS ÊTES PLUTÔT « BIO FRIENDLY » OU « URBAN ADDICT »? CHACUN SON STYLE, CHACUN SES ENVIES. C'EST PARFAIT! AU COURS DE VOS FLÂNERIES. AUTOUR DE MOJO, L'ÉCLECTISME DES ADRESSES VOUS OFFRE TOUT CE QUE VOUS ATTENDEZ ET VOUS FAIT DÉCOUVRIR DE NOUVEAUX HORIZONS.

LES **GOURMETS**



Au-delà de leur offre de produits d'excellente qualité, les commerces de bouche et les restaurants du quartier vous invitent à un voyage gustatif qui ravira les papilles les plus exigeantes.

LES ÉNERGIQUES

1 LA BONNE ÉCOLE

13, rue des Cloÿs <u>la-bonne-ecole.fr</u>

01 42 52 00 88

2 AU BON COIN

49, rue des Cloÿs

01 46 06 91 36

3 L'ARCANE

52, rue Lamarck

01 46 06 86 00

restaurantlarcane.com



Pendant que certains déjeunent, d'autres choisissent de prendre soin de leur forme! Si vous êtes dans la deuxième catégorie, plusieurs adresses vous ouvrent leurs portes.



6, rue Hermann-Lachapelle paris.fr/lieux/piscinedes-amiraux-2944 01 46 06 46 47

MŪNNSHALA YOGA

16, rue des Cloÿs munnshalayoga.com 07 60 78 75 59

CERCLE DE LA FORME MONTMARTRE

60, rue Ordener cerclesdelaforme. com/salle-de-sport/ montmartre-18eme 01 42 52 50 50













UNE MATRICE ORIGINELLE RESTRUCTURÉE





MOJO, UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE

LA FAÇADE D'ORIGINE DU BÂTIMENT –
UN GRAND GARAGE DE L'ÉPOQUE OÙ LA
VOITURE ÉTAIT REINE – ÉTAIT LE SIGNE
D'UNE PERSONNALITÉ TRÈS AFFIRMÉE.
LE STUDIO D'ARCHITECTURE FRANKLIN AZZI,
QUI A TRAVAILLÉ SUR LA RESTRUCTURATION
DE L'IMMEUBLE, S'EST APPUYÉ SUR CETTE
FORCE TOUT EN Y APPORTANT SA VISION
DE LA MODERNITÉ ET D'ÉLÉGANCE SOBRE.

3 709 M²

SURFACE UTILE DE BUREAUX

300

POSTES DE TRAVAIL

185

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU SOCLE DE SERVICES

870 M²

DÉDIÉS AUX SERVICES ET AUX ESPACES COLLABORATIFS

357 M²

ESPACES EXTÉRIEURS

217 M²

DE ROOFTOP AVEC VUE SUR LE SACRÉ-CŒUR

DES CERTIFICATIONS ET DES LABELS EXIGEANTS









DE L'ARCHITECTE

FRANKLIN AZZI ARCHITECTE

« Notre méthodologie s'appuie sur l'analyse historique du site afin qu'il s'intègre dans l'évolution de son quartier. »

arking à l'origine, le bâtiment a connu une première rénovation en 1980 pour le transformer en immeuble de bureaux qui nécessite aujourd'hui d'être revue pour répondre aux standards actuels. Le projet vise à s'appuyer sur les qualités originelles de la structure et de l'esthétique moderne du béton brut tout en leur apportant un traitement contemporain. Un travail précis sur les apports de lumière permet d'offrir désormais des plateaux de travail très agréables à vivre.

Le travail des volumes généreux du hall reliant, à présent, les deux rues (rue des Cloÿs et rue Duhesme), la revalorisation des infrastructures en espaces collectifs et la surélévation panoramique sur Montmartre en toiture viennent tisser de nouveaux liens entre le bâtiment et son contexte pour mieux accompagner la nouvelle dynamique de celui-ci.

UN IMMEUBLE DONT L'USAGE D'ORIGINE A INSPIRÉ SA NOUVELLE VIE



LOIN DE TOUTE ÉCRITURE FORMELLE, FRANKLIN AZZI DÉVELOPPE UNE ARCHITECTURE MINIMALE DANS SON ESTHÉTIQUE ET MAXIMALE DANS SON FONCTIONNALISME. POUR TOUTES SES RÉALISATIONS – ET PARTICULIÈREMENT POUR MOJO –, IL REVENDIQUE LE RETOUR AU « BON SENS ». AU 5, RUE DES CLOŸS, IL CRÉE AINSI UN LIEU DE VIE OÙ SE REJOIGNENT UNE ÉLÉGANCE INTEMPORELLE ET UNE QUALITÉ DE VIE RÉPONDANT À TOUTES LES NOUVELLES TENDANCES.

REVISITER CHAQUE DÉTAIL POUR OPTIMISER LA QUALITÉ DE VIE

L'agence Franklin Azzi Architecture a étudié individuellement tous les éléments de l'immeuble dans l'idée de créer une nouvelle harmonie globale. Chaque action est motivée par un objectif unique : offrir de nouveaux bénéfices aux utilisateurs en termes de lumière, de flexibilité, de convivialité...

Les façades sur rue retrouvent leur esprit « atelier » d'origine. Une nouvelle entrée indépendante dédiée au stationnement s'effectue grâce à un ascenseur pour voitures. Les circulations verticales sont intégrées dans l'épaisseur du bâtiment et élargissent ainsi les plateaux de bureaux.

Le volume optimisé du patio intérieur apporte désormais de la lumière naturelle à tous les niveaux.

Le rez-de-chaussée est reconfiguré avec un espace ERP sur trois demi-niveaux et de généreux volumes de grandes hauteurs. La toiture de MOJO offre des vues privilégiées sur Montmartre. Les éléments techniques sont remplacés par une vaste structure en bois et une terrasse accessible et végétalisée.

L'utilisation de matériaux nobles, tels que le béton brut, le verre ou encore le bois, contribue à l'esthétique générale de MOJO.

À CHAQUE USAGE,

SON PROPRE RYTHME

LA RESTRUCTURATION
COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE
A DONNÉ NAISSANCE
À UN NOUVEAU LIEU
DE VIE, À DE NOUVEAUX
USAGES, À DAVANTAGE
D'EFFICIENCE ET DE LISIBILITÉ
DES ESPACES : MOJO.

R+3

SUBL*: **528 m²**Terrasses/balcons: **16 m²**Effectifs bureaux: **70**

R+1

SUBL*: **525 m²**Terrasses/balcons: **40 m²**Effectifs bureaux: **70**

RDC BAS

SUBL*: 407 m²

R-2 SUBL*: 23 m²

NUMBER OF STREET

R+5

R+4

R+2

RDC

R-1

SUBL*: 475 m2

SUBL*: 470 m2

PARKING

Véhicules : **11**Deux-roues : **5**

Places de vélos: 60

SUBL* : 275 m2

SUBL*: 480 m2

SUBL*: 527 m2

Terrasses/balcons: 15 m² Effectifs bureaux: 70

Effectifs bureaux: 25

Terrasses/balcons: 217 m²

Terrasses/balcons: **69 m²**Effectifs bureaux: **65**

Z

UNE MATRICE



CONTEMPORAINE



DÈS LE LOBBY,

DIALOGUE ET OUVERTURE



JEU DE LUMIÈRE ET DE VOLUMES DANS LE HALL EN DOUBLE NIVEAU

Dans le vaste et lumineux lobby, collaborateurs et visiteurs accèdent directement aux différents espaces de travail. Afin de patienter agréablement ou de s'entretenir avec un interlocuteur, un espace lounge se dévoile après avoir gravi les quelques marches de l'escalier central.

UN ESPACE DE CONVIVIALITÉ À PARTAGER SELON LES BESOINS DU MOMENT

Le lobby bas accueille des espaces collaboratifs dans lesquels il est possible d'organiser des séances de coworking ou des réunions informelles à tout moment de la journée.
La cafétéria, toujours ouverte, permet de faire des pauses snacking tout en échangeant sur un dossier.

175 M²

SURFACE DU HALL

265 M²

ESPACES COLLABORATIFS

4,62 M

HAUTEUR SOUS PLAFOND



À VOUS D'ORGANISER

VOS ESPACES DE TRAVAIL



UNE INVITATION À LA LUMIÈRE ET À LA TRANSPARENCE, UNE PLACE POUR ÊTRE ET DEVENIR

Les grands plateaux de MOJO sont propices à de multiples configurations selon les usages propres à votre entreprise. Flexibles et modulables, ils accompagneront aisément l'activité et le développement de leurs futurs utilisateurs.

La pureté et l'élégance sobre des matériaux employés confèrent aux espaces intérieurs un chic intemporel que chaque utilisateur s'appropriera et adaptera à son image.

500 M²

SURFACE MOYENNE DES PLATEAUX

1/7,5 M²

RATIO D'OCCUPATION DES POSTES DE TRAVAIL

70

POSTES DE TRAVAIL





TERRASSE ET ROOFTOP,

DIALOGUES À CIEL OUVERT



VUE SUR LE SACRÉ-CŒUR

Depuis l'exceptionnel dernier étage et ses terrasses en plein ciel, les vues sur Paris – et notamment sur tous les toits – sont magiques. Réception de clients, réunion improvisée, événement interne, moment de détente... Le 5° étage de MOJO est le lieu d'échange par excellence où architecture et végétal contribuent au bonheur d'être ensemble.

LA NATURE À PARIS

Désormais, les talents sont à la recherche d'espace de travail combinant performance et bien-être. Le rapport avec la nature est devenu un critère de choix important. Au sein de MOJO, les terrasses sont accessibles et les essences plantées – des espèces indigènes et adaptées à l'environnement urbain – répondent aux envies de bien-être de chacun.

357 M²

TERRASSES

217 M²

DE ROOFTOP AVEC VUE SUR LE SACRÉ-CŒUR



VIVRE AU RYTHME

DE VOS PROPRES ENVIES



120 M²

D'ESPACE DÉDIÉ **AU FITNESS**

ESPACE DOUCHE **ET VESTIAIRE**

LE WELLNESS, POUR VITAMINER **VOS JOURNÉES**

Avec sa propre salle de fitness et de détente équipée de douches, de casiers et de vestiaires, les utilisateurs pourront grâce aux équipements de MOJO donner une autre dimension à leur journée de travail.



PLACE AUX MOBILITÉS DOUCES

MOJO est en cohérence avec la vie urbaine qui privilégie aujourd'hui l'utilisation du vélo et de la trottinette à qui un accès et une zone de stationnement sont dédiés. Classiques ou électriques à vous de choisir!

En complément, un étage de parking permettra toujours de garder votre véhicule en toute sécurité et de recharger sa batterie pendant la journée.

70 M²

SURFACE LOCAL À VÉLOS

BORNES DE CHARGEMENT

60

PLACES DE VÉLOS







MOJO JUSQUE DANS



LA TECHNIQUE

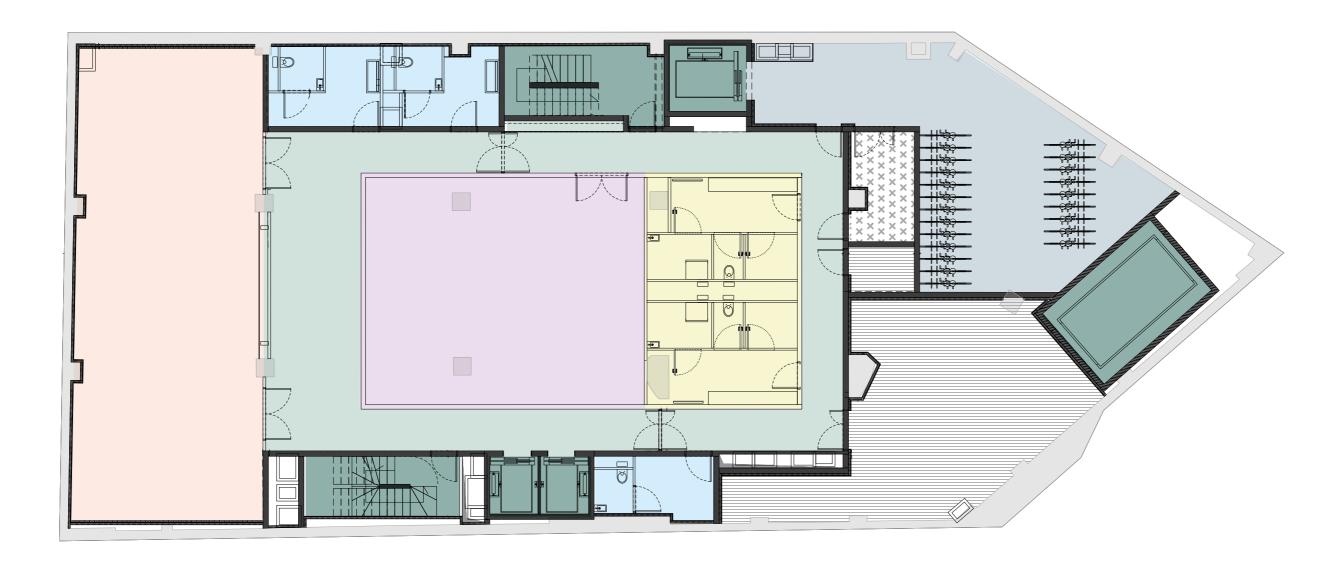
SOUS-SOL







SOUS-SOL







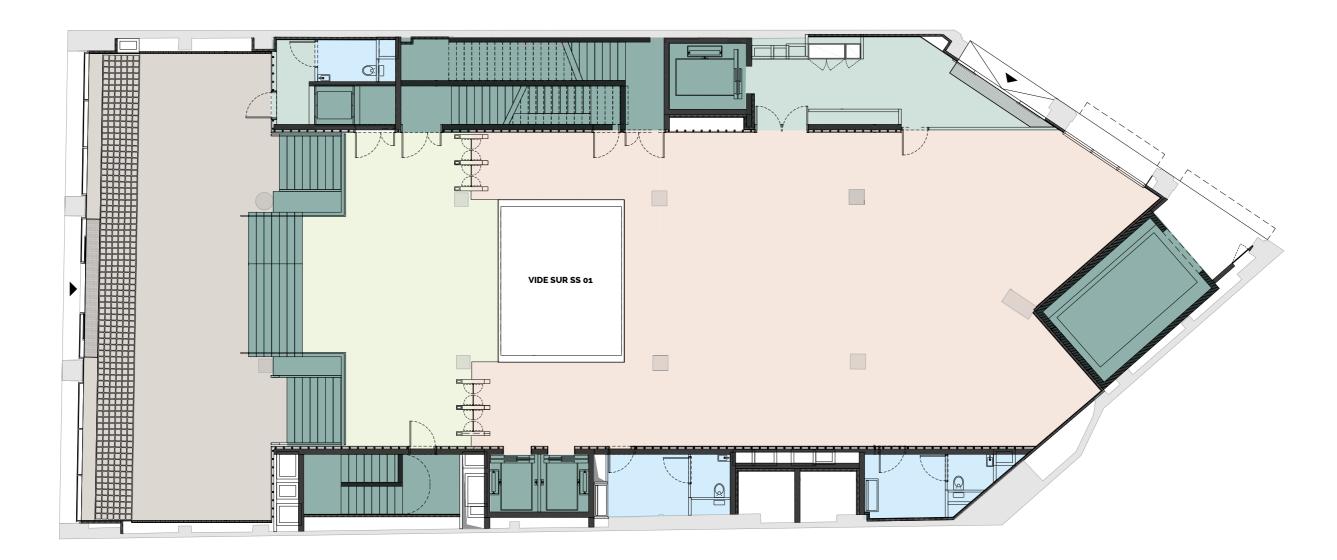
RDC BAS







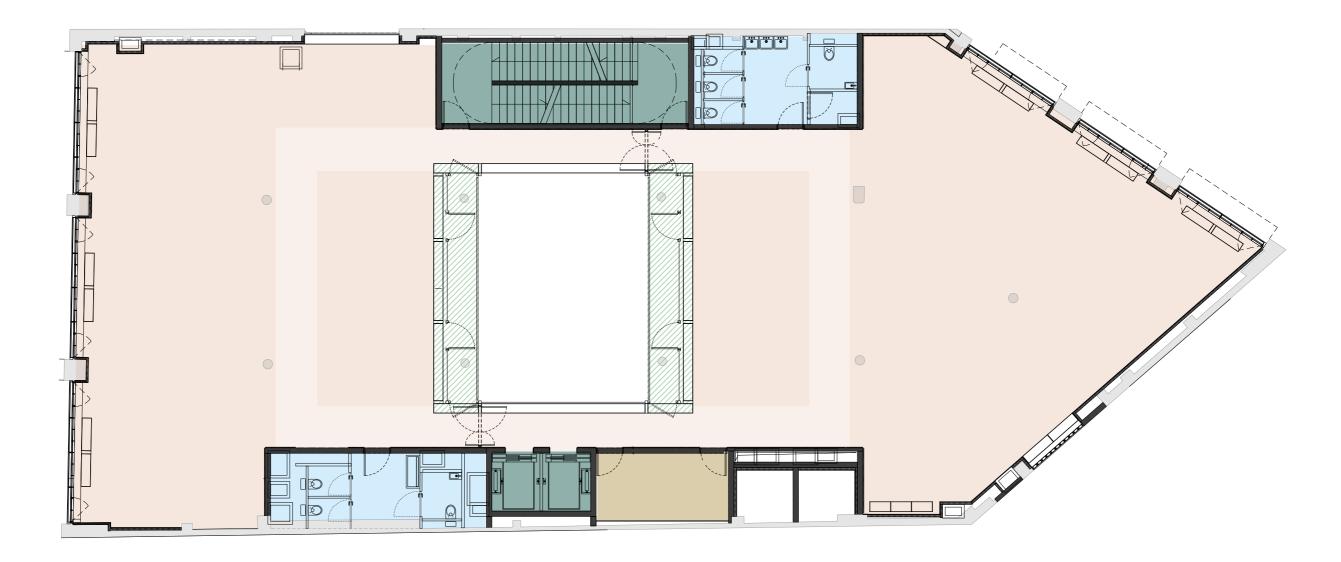
RDC HAUT







R+3 ÉTAGE COURANT







R+5







26

SPACE PLANNING

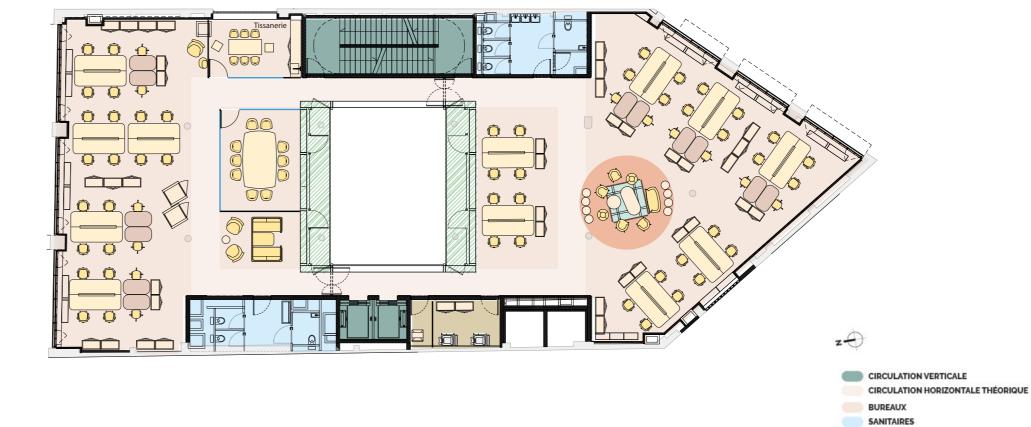
SIMULATION D'AMÉNAGEMENT OUVERT R+3

Postes de travail :

• Open-space 60 postes **TOTAL: 60 postes**

Salles de réunions :

• 1x SDR 10 p. 10 places **TOTAL:** 10 places



LOCAL REPROGRAPHIE

//// BALCONS ACCESSIBLES

SIMULATION D'AMÉNAGEMENT COLLABORATIF R+3

Postes de travail :

Bureau 1 p. 1 poste
Bureau 2 p. 2 postes
Co-working 12 postes
Brain storming 18 postes
Plug & Work 14 postes
TOTAL: 47 postes

Salles de réunions :

2x SDR 4 p. 8 places
 1x SDR 10 p. 10 places
 TOTAL: 18 places





27

SPACE PLANNING

SIMULATION D'AMÉNAGEMENT CLOISONNÉ R+3

Postes de travail :

2 postes • Bureau 1 p. 12 postes • Bureau 2 p. • Bureau 3 p. 6 postes

TOTAL: 20 postes

Salles de réunions :

• 2x SDR 4 p. 8 places • 2x SDR 10 p. 20 places TOTAL: 28 places



LOCAL REPROGRAPHIE HALCONS ACCESSIBLES

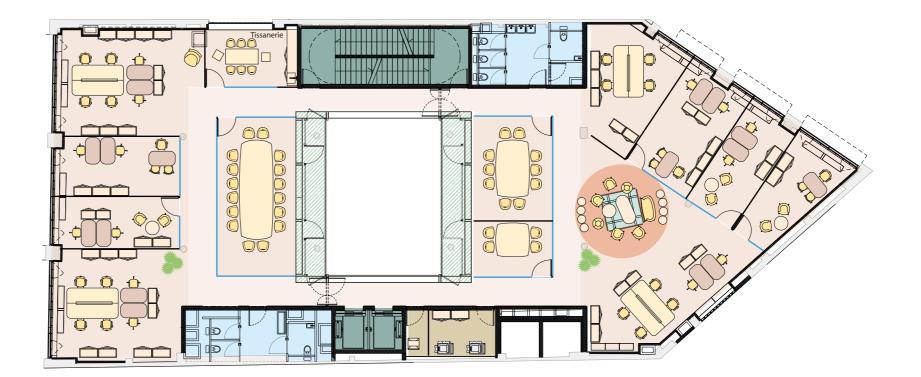
SIMULATION D'AMÉNAGEMENT MIXTE R+3

Postes de travail :

• Bureau 1 p. 1 poste • Bureau 2 p. 4 postes • Bureau 3 p. 6 postes • Open-space 22 postes TOTAL: 33 postes

Salles de réunions :

• 1x SDR 4 p. 4 places • 1x SDR 10 p. 10 places 16 places • 1x SDR 16 p. TOTAL: **30 places**





CAHIER TECHNIQUE

L'immeuble se situant au 5, rue des Cloÿs – 47, rue Duhesme, dans le 18^e arrondissement de Paris, est un immeuble qui développe une surface utile prévisionnel à usage de bureaux de 3 709, 40 m².

Ces bureaux comprennent:

- un niveau de parking (SS3) voitures et motos ainsi que des locaux techniques;
- un niveau comprenant une salle polyvalente, une salle de fitness (y compris vestiaires et douches), un local vélos, un local déchets et des locaux techniques (SS2);
- un lobby (haut et bas) d'accueil et de travail collaboratif (SS1 et RDC);
- 5 niveaux de bureaux ;
- · des terrasses accessibles (R+4 et R+5).

Les surfaces de bureaux seront réalisées en respectant la réglementation issue du Code du travail (coques Code du travail intégrées à l'ERP). L'ensemble de l'actif est classé en

ERP de 5° catégorie (Type W). Néanmoins, l'accessibilité au public est limitée aux niveaux RDC et So1. Ces espaces (ERP) sont conçus comme pouvant devenir facilement indépendants du reste des niveaux.

L'ensemble du site sera accessible aux personnes à mobilité réduite, sans discrimination en ce qui concerne les cheminements intérieurs en mode normal d'occupation. Le projet respectera les dispositions réglementaires concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite au Code du travail.

L'ensemble des ouvrages de ce projet sera réalisé conformément aux autorisations administratives obtenues et à l'ensemble des normes et réglementations en vigueur à la date du dépôt du permis de construire et de son permis modificatif.

1. EXIGENCES GÉNÉRALES

1.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

1.1.1. Surfaces

Surface Utile Brute (S.U.B)

Le projet présente une surface utile brute prévisionnelle de 3 709,40 m². Surface qui sera à confirmer par mesurage 3D en fin de chantier.

Surface de plancher (S.D.P)

Le projet présente une surface de plancher prévisionnelle de 3 853,80 m². Surface qui sera à confirmer par mesurage 3D en fin de chantier

1.1.2. Hauteurs libres

Les hauteurs libres du projet seront reprises. Celles-ci seront à confirmer par mesurage 3D en fin de chantier.

1.1.3. Effectifs capacitaire réglementaire/Code du travail

Les effectifs pris en compte sont calculés selon les ratios suivants, appliqués à la surface $\ensuremath{\mathsf{SDP}}$:

- · Effectif de sécurité incendie
- Niveau courant/Bureaux : 1 personne / 7,6 m² SDP ;
- Salle polyvalente S02/Fitness: 1 personne/4 m² SDP;
- S01 (Lobby bas/espaces collaboratif):
 1 personne/3 m² de SDP;
- RDC Coworking : 1 personne/2 m² de SDP.

En complément de ces effectifs, il est prévu un effectif maximal de 200 personnes sur le niveau de terrasse en R+5, dans le respect de l'effectif capacitaire maximal de l'immeuble.

Enfin, le nombre de sanitaires est fixé à un sanitaire pour 10 personnes dans les niveaux de superstructure (R+1 à R+5). Pour les espaces qui sont accessibles au public, il est prévu 4 sanitaires PMR pour les niveaux RDC et S01.

1.2 PERFORMANCES

1.2.1. Performances techniques générales

Chaque niveau du bâtiment pourra être techniquement indépendant pour pouvoir isoler un niveau si souhaité. Les consommations sont « sous-comptées » pour permettre la gestion des charges. Il est prévu :

- 1 tarif jaune pour les services généraux ;
- 1 tarif jaune pour les autres niveaux avec compteurs à chaque niveau permettant la séparation locative.

Les systèmes mis en œuvre sont conçus pour :

- faciliter la reconfiguration des locaux en limitant les interventions sur les équipements ;
- être accessibles aisément pour les besoins de la maintenance courante, avec une gêne limitée pour les utilisateurs ;
- s'adapter à des densités d'occupation ou d'apports thermiques variables selon les aménagements utilisateurs, dans la limite des objectifs fixés au § 2.4., à savoir :

- 1 40 % des surfaces SUBL totales destinées aux bureaux (ratio CVC 1 pers/8 m²);
- 2 35 % des surfaces SUBL totales destinées aux espaces collaboratifs (ratio CVC 1 pers/4 m²);
- 3 15 % des surfaces SUBL totales destinées aux salles de réunion (ratio CVC 1 per/2 m²).

Les différents espaces sont figés mais permettront un maximum de flexibilité en limitant les travaux conséquents sur les terminaux en cas de changement d'affectation.

Néanmoins, le dimensionnement de la CVC a été réalisé.

1.2.2. Performances techniques générales

Les certifications visées sont les suivantes :

- · BREEAM niveau Very Good;
- · Osmoz :
- Label Wiredscore Silver.

2. CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

2.2 ACCÈS

2.2.1. Accès piétons

L'accès principal du bâtiment se situera côté rue des Cloÿs et sera dédié à l'ensemble des collaborateurs. La configuration des circulations verticales et horizontales permettra un accès fluide aux différents espaces locatifs.

2.2.2. Accès voitures

L'accès parking sera réalisé rue Duhesme, par le biais d'un monte-voitures.

2.2.3. Issues de secours

Il sera mis en place un système de contrôle d'accès et/ ou un système d'alarme anti-intrusion sur tous les accès périphériques du site, permettant d'éviter des risques d'intrusion par les sorties de secours.

2.2.4. Accès vélos et vestiaires associés

La surface de locaux vélos, située au SS2, sera conforme à la réglementation et aux labels visés. Le nombre de places vélos est de 48 places.

Les places vélos seront équipées de racks conformes aux certifications environnementales visées. Des prises seront à prévoir dans les vestiaires et dans les locaux vélos pour permettre la recharge des batteries.

L'accès au local vélos se fera par le biais d'un montecharge dédié et mutualisé pour les besoins en livraisons/ logistiques du projet (flux déchets, flux livraison, etc.).

Dans les vestiaires, situé au SS2, il y aura 4 douches (2H / 2F). Les espaces douches permettront la réalisation de cabines privées permettant aux utilisateurs de se changer à l'écart des espaces vestiaires communs.

Les vestiaires utilisés par les cyclistes seront conçus de manière à pouvoir être mutualisés avec l'espace fitness.

Les vestiaires seront équipés d'un nombre suffisant de casiers (chaque casier permet le stockage a minima de casque, chaussures, vêtements, sac à dos).

2.3 LOBBY HAUT

Cet espace permettra l'accueil des visiteurs et le contrôle d'accès (PNG à charge preneur) des usagers de l'immeuble en aval du comptoir d'accueil. Il sera considéré comme le hall principal de l'immeuble. Un petit espace d'attente/cafétéria (à charge preneur) sera localisé à proximité de la borne d'accueil.

La transparence sur le lobby bas situé en sous-sol et sur le patio central est un point crucial du projet permettant un apport de lumière naturelle dans les niveaux bas.

2.3.1. Accueil

La banque d'accueil (à charge preneur) sera implantée dans le hall et des mesures conservatoires sont prévues (emplacement à droite en rentrant dans le hall).

L'accès direct au Lobby bas (So1) et Lobby haut (RDC) ne pourra se faire que par les personnes munis de badges.

Un petit local vestiaire sera prévu pour le personnel de l'accueil (positionné au S01 avant les PNG).

2.3.2. Locaux annexes et sanitaires

Il n'est pas prévu de PCS.

2.4 LOBBY BAS

Le Lobby bas est un espace « ouvert » sur le Lobby haut. Il sera séparé acoustiquement de l'entrée sur rue (Lobby haut) pour permettre la création d'un espace « intime » et calme. Cet espace sera réservé dans un premier temps aux utilisateurs et dans un second temps à leurs visiteurs. Les utilisateurs pourront utiliser ce grand espace pour realiser des réunions informelles, se mettre au calme pour travailler et se restaurer. Le mobilier n'est pas prévu dans ce niveau (à charge preneur). Malgré tout, des attentes fluides et électriques doivent être prévues pour

2.5 ESPACE COLLABORATIFS (So1 ET RDC)

Le RDC présentera un grand espace de travail (espace collaboratif) de 150m² environ. Cet espace sera pensé pour pouvoir être rendu indépendant du reste de l'actif. L'ensemble de l'installation technique (CVC, CFO et CFA) sera prévu pour permettre la flexibilité de cet espace et la création d'espaces de travail. La cloison séparative entre le lobby haut et cet espace n'est pas à prévue.

Malgré tout, un système de vidéo protection sera mis en place pour sécuriser les points principaux d'accès (parking, entrée, etc.). Un espace de visionnage et d'enregistrement sera prévu.

Un report des caméras de vidéo surveillance ainsi que du système de contrôle d'accès (visiophonie des deux rues) sera prévu dans la zone d'accueil.

Des sanitaires seront accessibles aux visiteurs, sans franchissement du contrôle d'accès pendant les horaires de travail. Ils seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2.3.3. Espaces d'attente

Il sera prévu à proximité de la banque d'accueil un espace d'attente suffisamment équipé de prises de courant et d'attentes électriques pour la mise en place d'écrans ou de mobilier connecté si nécessaire. À proximité direct de cet espace d'attente sera aménagé un petit espace cafétéria (à charge preneur) permettant aux visiteurs de commander quelques boissons fraîches ou chaudes. Cet espace cafétéria est directement géré par le personnel de l'accueil. Le personnel de l'accueil aura aussi en charge la gestion du local vestiaire (placé au S01).

un possible aménagement par le preneur d'un espace cuisine collaborateur.

Les besoins en fluides sont les suivants :

- · deux hottes du commerce
- les attentes électriques compris puissance pour la mise en place de 3 fours (du commerce) ;
- les attentes électriques pour la mise en place de plusieurs lave vaisselles, deux lave-verres professionnels, plusieurs micro-ondes (5), deux plaques de cuissons 4 foyer (induction), plusieurs grands réfrigérateurs.

Néanmoins, celle-ci pourra être installée par le preneur afin de cloisonner cet espace.

Au S01, un autre espace sera prévu et conçu en espace collaboratif en complément de l'espace Lobby bas.

2.6 NIVEAU So2

2.6.1. Locaux stockage et exploitant/mainteneur

Un local est prévu pour l'exploitant/mainteneur. Il est mutualisé avec le local de visionnage des caméras de sécurité. Un report du visionnage sera prévu dans la banque d'accueil.

2.6.2. Salle polyvalente

Cet espace en double hauteur permettra au preneur d'accueillir un maximum de personnes. Il est prévu en brut avec fluides en attente (aménagement à charge preneur). Cet espace sera accessible uniquement du So2. Il est réservé aux utilisateurs des bureaux. Cette salle doit prévoir les attentes techniques permettant de prévoir par le preneur un système de vidéo-projection et de sonorisations le cas échéant.

2.6.3. Espace fitness

La zone fitness est pensée pour permettre aux utilisateurs de réaliser du sport type cours collectifs.

Elle sera livrée brute avec fluides en attente (aménagement à charge preneur). Cet espace n'est pas prévu acoustiquement/structurellement pour recevoir des appareillages lourds.

2.7 ESPACES DE BUREAUX (R+1 À R+5)

Chaque niveau pourrait fonctionner indépendamment des autres niveaux. Il est prévu en base de prévoir les mesures conservatoires de contrôle d'accès (à charge preneur) sur chaque palier d'escalier et dans les cabines d'ascenseurs.

Les niveaux sont donc prévus indépendants techniquement et pourront être loués indépendamment.

Les moyens de productions d'énergies sont mutualisés à l'immeuble.

Ainsi chaque lot comprendra:

- des blocs sanitaires dimensionnés sur la base des effectifs du bâtiment et prenant en compte la subdivision en lots locatifs. Les portes d'accès des sanitaires ne donneront pas, si possible, directement sur la circulation bureaux;
- · un placard dédié au nettoyage d'étage par lot ;
- des mesures conservatoires pour un local de type tisanerie (avec des dispositions adaptées de ventilation);
- des attentes fluides (électricité, eau, évacuation, extraction) seront prévues en base;
- des mesures conservatoires pour un local reprographie;
- des attentes pour la mise en place de fontaines à eau par le preneur;
- un Local VDI (hors baie) par étage et regroupant l'ensemble des capables CFA du niveau. Il sera prévu une mesure conservatoire pour permettre aux preneurs d'installer une climatisation dans ce local et une baie;
- une autonomie en matière de courants forts et courants faibles (tableau de distribution dédié et sous-comptage des différents fluides fournis) par lot;
- une desserte par des appareils élévateurs (ascenseurs) situés dans des espaces communs;
- des mesures conservatoires permettant un contrôle d'accès aux lots de bureaux;
- des portes coupe-feu de sous-compartimentage intérieures équipées de pivots linteaux (ventouses interdites) asservies sur la centrale de détection incendie de l'immeuble :
- des attentes extractions spécifiques pour les zones reprographie et ou les zones tisaneries si cela est nécessaire.

Les façades seront prévues tramées pour permettre le cloisonnement de bureaux côtés Cloÿs et patio. Les grilles de ventilation au sol ainsi que les baffles acoustiques seront conçues pour permettre cette séparation (voir précision sur cloisonnement possible). Les châssis sont prévus ouvrants (2 châssis ouvrants par trame de poteaux).

Des accès aux balcons intérieurs doivent être prévus (deux par balcon).

L'installation d'un faux-plancher technique facilitera le passage et la distribution des réseaux et des terminaux. Les ventilo-convecteurs et le renouvellement d'air sont prévus en faux-plancher. Les plafonds sont conservés bruts. À ce titre, l'ensemble des réseaux techniques (hors alimentations des luminaires) doivent circuler en faux-plancher.

Les niveaux courants seront livrés « en blanc » soit :

- ensemble des réseaux techniques hors réseaux prévus en mesures conservatoires (contrôle d'accès escalier/ ascenseur);
- sol : faux-plancher et moquette ;
- plafond : système acoustique (ventelles et baffles, flocage acoustique);
- cloisons verticales: doublage contre-façade et contre-tiers prévus. Cloisons coupe-feu et cloisons primaires prévues (Local VDI, cloisons sanitaires, etc.).
 Gaines techniques prévues. Distributions sanitaires prévues intégralement (voir articles sanitaires). Cloisons amovibles hors lot;
- blocs-portes : ensemble des blocs-portes prévus (compris sanitaires), notamment blocs-portes va-et-vient asservies au SSI. Les vantaux des cages d'escalier sont prévus avec mesures conservatoires permettant la mise en place par le preneur d'un contrôle d'accès. Façades de gaines prévues ;
- l'ensemble des peintures sont prévues (finition A).

L'aménagement des bureaux à louer sera géré dans le cadre des travaux preneurs (mobilier fixe et non fixe).

Cloisonnement:

Le preneur pourra s'il le souhaite cloisonner les espaces sans travaux sur les réseaux techniques, les façades et les plafonds. Une adaptation mineure du faux-plancher (acoustique) sera à prévoir par le preneur. Les cloisons séparatives ainsi que les abouts de cloisons contre façade sont à prévoir par le preneur.

30

2.8 R+5 - SALLE DE RÉUNION

Cet espace sera conçu pour être exceptionnel par sa transparence sur les parties de terrasses accessibles et par la vue sur la basilique du Sacré-Cœur. Des attentes techniques sont prévues pour permettre la mise en place par le preneur d'un espace cuisine. Un four, une plaque de cuisson, des micro-ondes et un évier peuvent être mis en place.

2.9 TERRASSES R+4/R+5

Le projet prévoit plusieurs terrasses accessibles. Des lames de bois au sol sont prévues ainsi que des prises de sols en nombre suffisant pour permettre aux utilisateurs de travailler en extérieur. Un réseau WiFi est prévu sur ces espaces extérieurs. Un robinet de puisage par terrasse est aussi prévu pour la maintenance.

2.10 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les façades sont composées de châssis réparties suivant la typologie suivante :

- type A : châssis aluminium sur allège (façade Cloÿs et Duhesme du R+1 au R+3) ;
- type B : châssis aluminium toute hauteur (façade Cloÿs et Duhesme au R+4 au droit des balcons) ;
- type C : châssis aluminium sur patio intérieur ;
- type D : châssis bois en surélévation (niveau R+5) ;
- type E : ensemble vitré du socle en acier (façade Cloÿs et Duhesme au RDC) ;
- type F : plancher de verre.

Les occultations sont assurées par :

- stores extérieurs toile à projection sur les façades Duhesme (du R+1 au R+3);
- stores extérieurs toile verticale sur les façades Duhesme (R+4 et R+5) et Cloÿs du R+5 ;
- stores extérieurs brise-soleil lames non orientables sur la face sud du patio (R+2 à R+4);
- stores extérieurs brise-soleil lames orientables sur la face nord du patio (R+5);
- stores intérieurs toile verticale sur la face est et ouest du patio (R+5).

2.11 SANITAIRES

Les sanitaires du projet seront aménagés complétement dans le cadre du projet (hors accastillages). Les sèchemains ne sont pas à prévus mais l'alimentation sera tirée et laissée en attente dans les cloisons. L'accastillage PMR est prévu en base.

Les cloisons séparatives entre sanitaires ainsi que les blocs portes seront prévus et conçus pour permettre l'affaiblissement acoustique d'usage.

2.12 LA ZONE PARKING (AU So3)

2.12.1. Parkings véhicules

L'aménagement du parking est prévu en base (compris signalétique de sol).

Le nombre de place minimum à prévoir est le suivant :

- 10 places de catégorie A minimum ;
- 1 place livraison réversible en place de catégorie A ;
- 5 places motos ;

Le parking en sous-sol est destiné aux usagers du site et à leurs visiteurs le cas échéant. Les visiteurs disposeront d'un visiophone qui permettra une liaison avec l'accueil.

L'accès se faisant par le biais d'un monte-voitures, un système d'alarme et/ou signaux précisant que le monte-voitures est occupé sera installé pour permettre aux utilisateurs de manœuvrer. Si le parking est plein, le monte-voitures sera programmé pour ne pas descendre de véhicules supplémentaires. En usage, le monte-voitures pourra être pris en voiture sans avoir à sortir de son véhicule. Le parking sera accessible avec contrôle d'accès par capteur/télécommande.

Les bornes de recharge pour véhicules légers (une pour chaque place) sont prévues.

2.12.2. Parkings vélos

Un parking vélos est prévu au So2 et intègre 48 places. Des vestiaires vélos correctement dimensionnés seront installés au So2 avec un accès aisé et sécurisé.

2.12.3. Places PMR

Les 10 places mentionnées plus haut doivent prévoir à minima une place PMR.



2.13 LOCAUX DIVERS

2.13.1. Local déchets

Le local déchets (SS2) permettra un stockage sélectif des déchets.

Le local déchets sera dimensionné sur la base de deux enlèvements par semaine. Il sera situé à proximité du monte-charge.

2.13.2. Locaux techniques

L'ensemble du bâtiment sera desservi par des locaux techniques concentrés dans les niveaux de sous-sol. Ceux-ci doivent être conçus pour permettre l'affaiblissement acoustique et feu nécessaires vis-à-vis des zones nobles.

CONTACTS COMMERCIAUX:



Mickael Abecassis

Email: mickael.abecassis@cbre.fr

Tél: 06 77 23 77 95



Marie Guyot

Email: marie.guyot @fr.knight frank.com

Tél: 07 70 00 17 41

Conception-réalisation: TERRE DE SIENNE

Maîtrise d'ouvrage :

WEINBERG CAPITAL PARTNERS

Crédits photos : Douce Divry - La Company, Cyrille George Jerusalmi, iStock.



