

EAST SIDE STORIES - EAST

DE STOR

ORIES E

ST STOR

TORIES



© AXEL SCHOENERT ARCHITECTS

S - EAST SIDE STORIES - EA

• À LA CONQUÊTE DE L'EST •

BIENVENUE CHEZ OSCAR !

DES ADRESSES
Coups de cœur
où chiller



URBAIN CONNECTÉ
À QUELQUES PAS
DES LIGNES DE MÉTRO

8

9

13 660 M²
DE BUREAUX
RESTRUCTURÉS

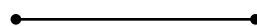
ONZIÈME PULSATION



ESPACES INTELLIGENTS

De grands plateaux
de bureaux de plus
de 2 600 m² pour répondre
aux nouveaux usages.

Flexibles et **divisibles**
pour favoriser l'émulation
et la disruption créative.



AU SOMMET

3 TERRASSES SUR LES TOITS

Terrasses paysagères
et **jardin intérieur** pour s'aérer
les neurones ainsi que des toits
végétalisés pour abaisser
la température urbaine.



(RE)DÉCOUVRIR LES ACTIVITÉS DU QUARTIER

1 369 m²
de commerces et restaurants
en pied d'immeuble

640 M²
DE TERRASSES
ET DE COURS
VÉGÉTALISÉES

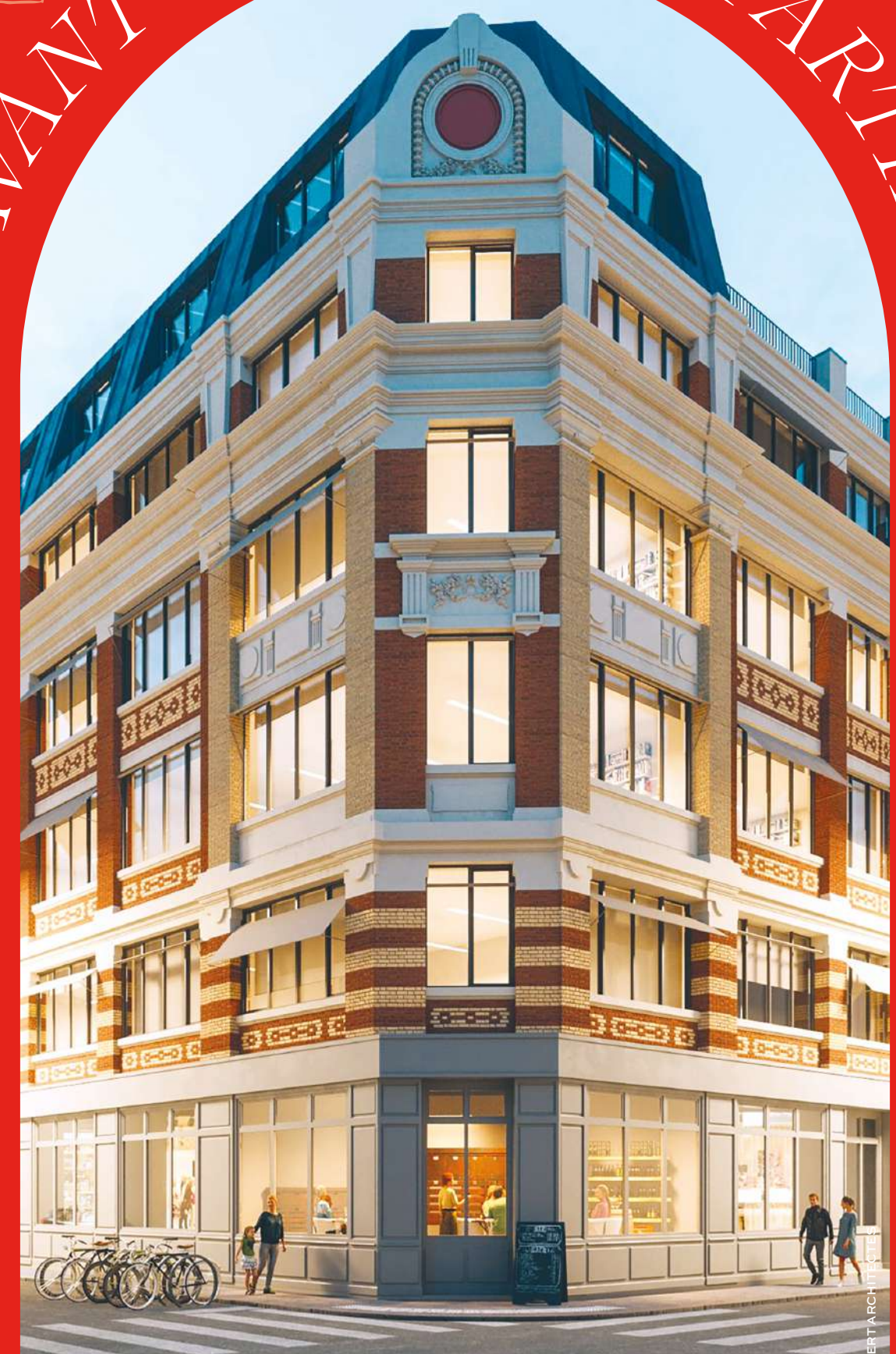




MADE IN
ONZIÈME

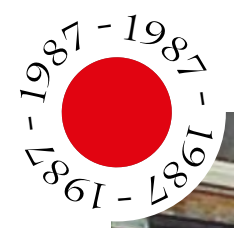
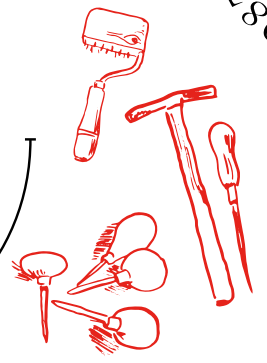


PARTIE 1 - PATRIMONIAL ET AVANT-GARDISTE - PARTIE 1 - PATRIMONIAL ET AVANT-GARDISTE - PARTIE 1 - PATRIMONIAL ET AVANT-GARDISTE

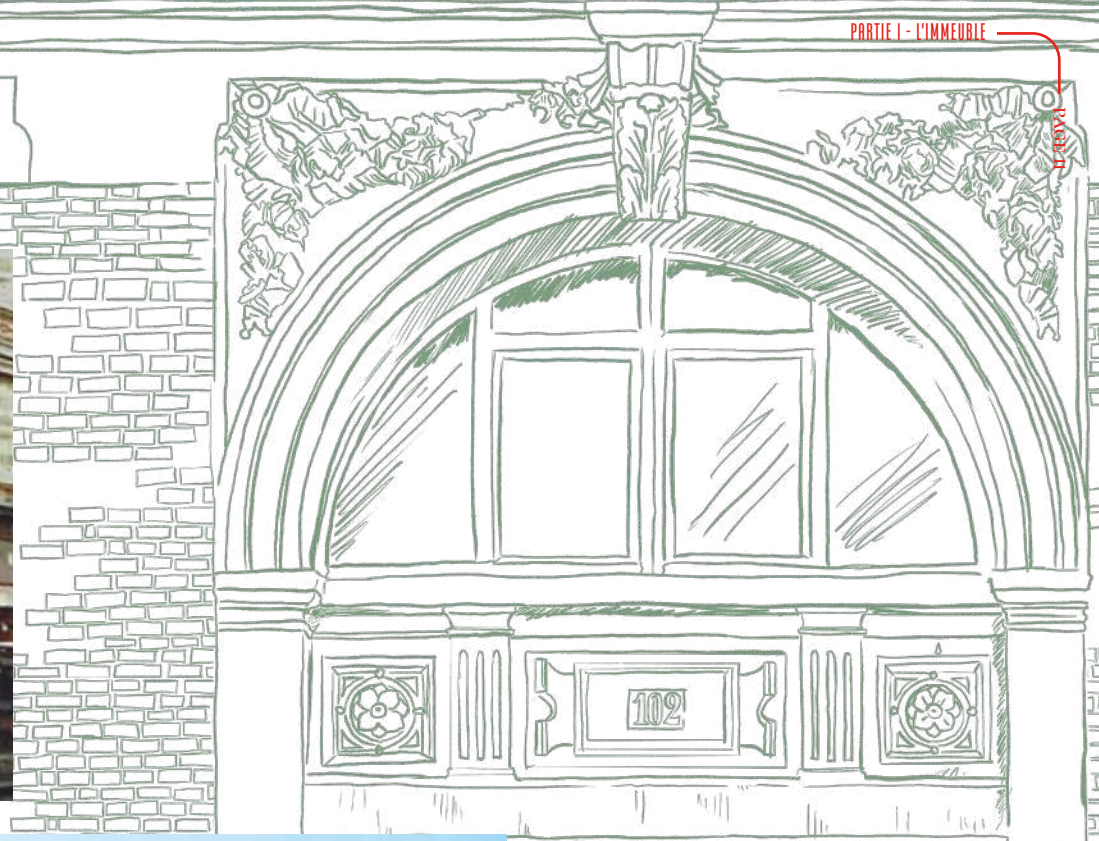


© AXEL SCHOENERT ARCHITECTE

ONZE UPON A TIME



Tout comme la vie de village du quartier Charonne d'autrefois, les 102 rue de Charonne et 13-21 rue Jules Vallès ont eu **plusieurs vies** et une **histoire patrimoniale**.



MILIEU XVIII

Jardin, cloître et logis du couvent des Dominicaines de la Croix.

FIN XIX

Immeuble de boutiques, ateliers et logements au XIX^e siècle (1860 à 1895).

DÉBUT XX

Après 11 ans de mues, naissance de l'architecture en angle avec dôme haussmannien et d'un ensemble d'ateliers : brocanteurs, tôleurs, ébénistes, cavistes... Sans oublier un hôtel populaire en étage.



1970

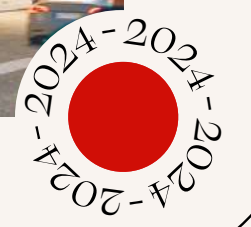
Propriété de la famille Herrmann, l'immeuble se dédie toujours à la location d'ateliers.

1975

Fini les bleus de travail, place aux costumes et aux bureaux de la RATP.

ET DEMAIN ?

Un nouveau lieu de vie vibrant et créatif, un véritable signal urbain du 11^e sud.



ESPRIT MANUFACTURE



1 369 M²
DE COMMERCES
EN RDC

De cet emblème du patrimoine industriel parisien, **l'agence Axel Schoenert Architectes** est parvenue à faire émerger un espace tertiaire **résolument singulier et radicalement contemporain**.

De l'éclectisme originel est né **un admirable ensemble architectural** où le caractère industriel de la façade se duplique avec charme et efficacité à l'intérieur.

Si **OSCAR** y raconte son passé prestigieux, c'est pour mieux se métamorphoser en fabrique d'avenir et mettre en scène un **happy working à votre image**.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Inventer l'avenir d'un immeuble équitable et responsable suppose que l'on n'oublie pas qu'il a traversé d'autres temps. La nouvelle version sublimée du 102 en révèle toute la dimension stylistique. Le premier défi fut de créer l'inattendu et l'harmonie à partir de cette parcelle fragmentée. Le second d'offrir un espace tertiaire qui concilie empreintes sublimes typiquement parisiennes et influences multiculturelles avec panache et élégance pour mieux répondre aux attentes des usagers.



OSCAR mérite un double Oscar à la fois sociétal et environnemental **grâce à sa restructuration totalement en phase** avec les besoins et attentes des utilisateurs d'aujourd'hui.

C'est un véritable **bijou architectural**, une adresse emblématique du quartier ; sa brique rouge dessine les lignes de la rue de Charonne et Jules Vallès et crée **un appel visuel** depuis le boulevard Voltaire.

Au pied d'OSCAR, des commerçants et des artisans insufflent un esprit **place de village**.

Ils participent à la vie de quartier unique et propre au 11^e arrondissement.

L'INNOVATION AU SERVICE D'UN AVENIR RESPONSABLE ET DÉSIRABLE

Pour répondre aux enjeux environnementaux de demain, OSCAR se restructure et s'équipe en géothermie.

Cette énergie **naturelle** et **renouvelable** prend sa source dans les nappes souterraines à température stable et permet de produire de la chaleur et du froid.

L'exploitation de la géothermie devrait permettre de couvrir **environ 68% des besoins thermiques du site.**

UN DES PREMIERS
IMMEUBLES PARISIENS
ÉQUIPÉS EN GÉOTHERMIE



INSIDE OSCAR

BÂTIMENT-PONT QUI RELIE LES 2 AILES

ESPACES ERP

ENTRÉE

RUE JULES VALLÈS

RUE DE CHARONNE

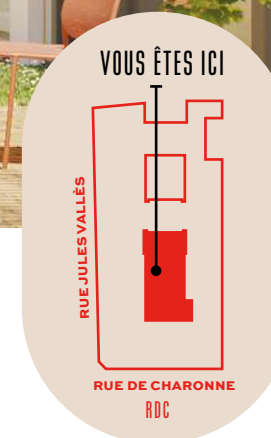


RÉVÉLER SON PATRIMOINE



SUBLIMER SON QUOTIDIEN

Une fois franchi **le porche soigneusement restauré**, une cour arborée et végétalisée accueille des terrasses et invite les utilisateurs à se ressourcer.



UN HALL 100 % ACCUEILLANT



UNE INVITATION À S'ACCOMPLIR

Créé pour relier les deux ailes principales de l'immeuble, le bâtiment-pont facilite les flux et l'organisation générale en créant du lien entre les plateaux de bureaux et en offrant des espaces d'échanges dans les zones collaboratives.

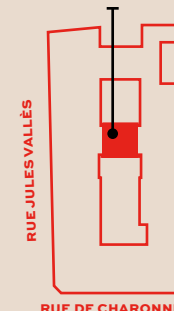
En son centre se trouve l'accueil traversant et lumineux, prêt à recevoir tout au long de la journée.

LES PASSERELLES : ESPACES DE CRÉATIVITÉ ET D'ÉCHANGE

Aux étages du bâtiment-pont, **les passerelles permettent de créer des zones d'interaction, des espaces informels, des zones d'accueil...** Créatives et cosy, elles dynamisent les plateaux de bureaux et connectent les esprits entre eux !



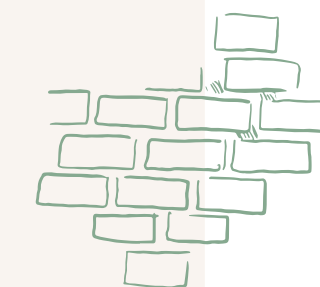
VOUS ÊTES ICI



NEOWORKING ET FLEXIBILITÉ



ENTRE
2,70 M
ET 3,20 M
DE HAUTEUR SOUS PLAFOND



90 %
DES BUREAUX EN PREMIER JOUR

Des espaces de travail conçus pour **favoriser l'esprit collaboratif et insuffler une nouvelle dynamique à l'immeuble au quotidien.**
Tout pour se réinventer !

PLACE
AU BIEN-ÊTRE



PARTIE 2 - HAPPY SERVICES, HAPPY WORKING - PARTIE 2 - HAPPY SERVICES, HAPPY



DON'T WORRY, BE OSCAR

Ici, on ne vient plus au bureau uniquement pour travailler... OSCAR, c'est **un état d'esprit**, on s'y épanouit en jonglant d'une activité à une autre et en échangeant les uns avec les autres.

À chaque étage des espaces serviciels différents : du Work Café Live à l'espace bibliothèque, en passant par le studio d'enregistrement, le fitness et les espaces de coworking, chacun pourra y inventer sa propre histoire.



ESPACE ÉVÈNEMENTIEL

ERP



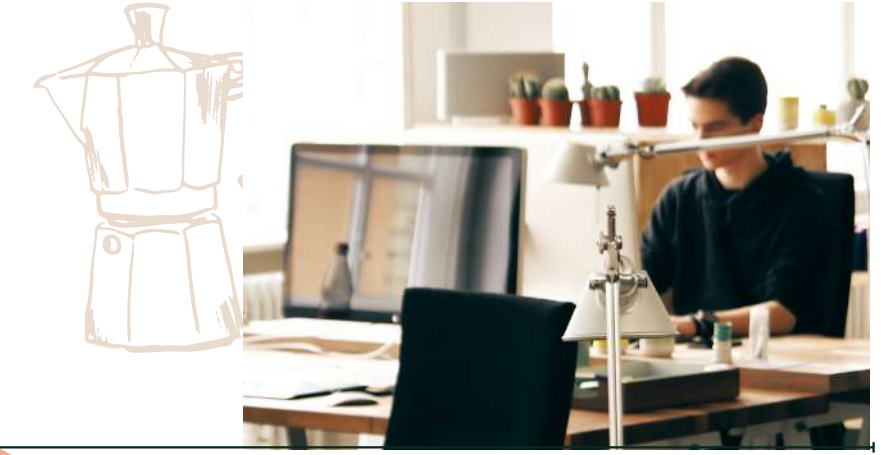
CAFÉTÉRIA

ERP



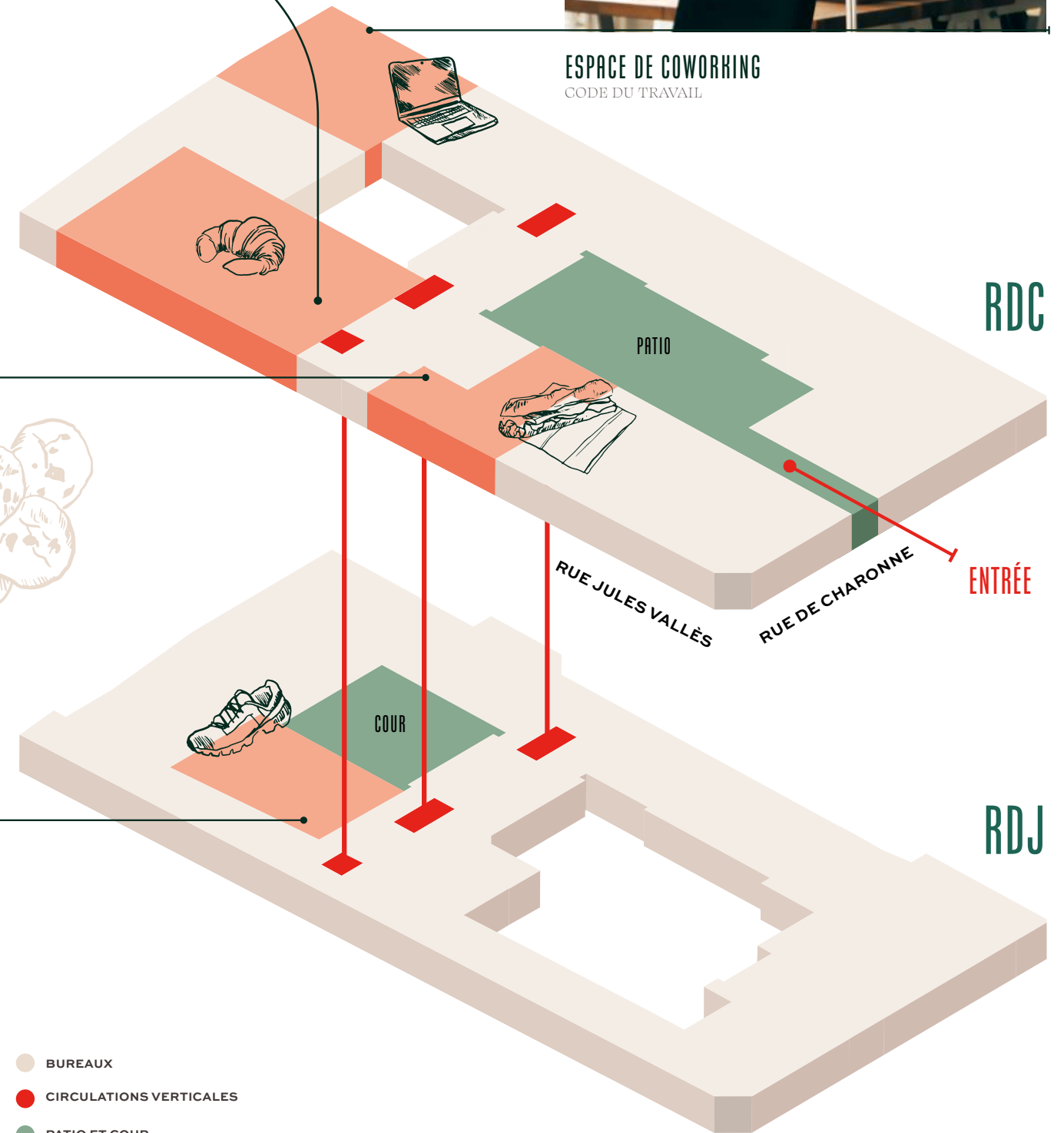
ESPACE SPORT

+ 2 VESTIAIRES



ESPACE DE COWORKING

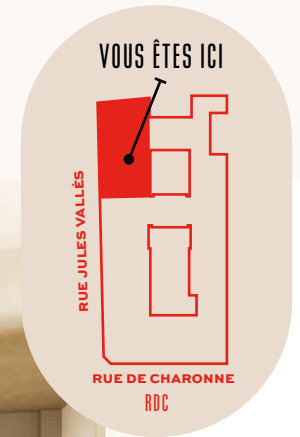
CODE DU TRAVAIL



- BUREAUX
- CIRCULATIONS VERTICALES
- PATIO ET COUR



OSCAR, À VOTRE SERVICE



LA FACTORY D'OSCAR

La Factory est le **lieu hybride** d'OSCAR où **la vie de bureau se mêle à la vie de quartier**. Ouvert au public, cet espace permet d'intégrer complètement l'immeuble dans son environnement et son époque.

AU PLUS HAUT NIVEAU!



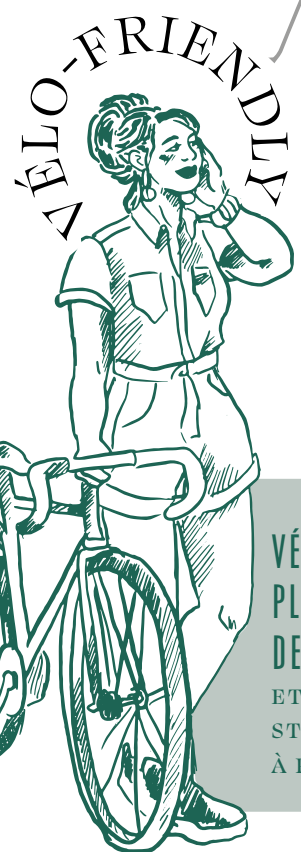
362 m² DE ROOFTOP

Vu du ciel, un **vent éco-friendly** souffle sur OSCAR, coiffé d'un **rooftop généreusement végétalisé dernier cri** qui protégera le bâtiment des pics de chaleur et apportera sa contribution au bien-être collectif.

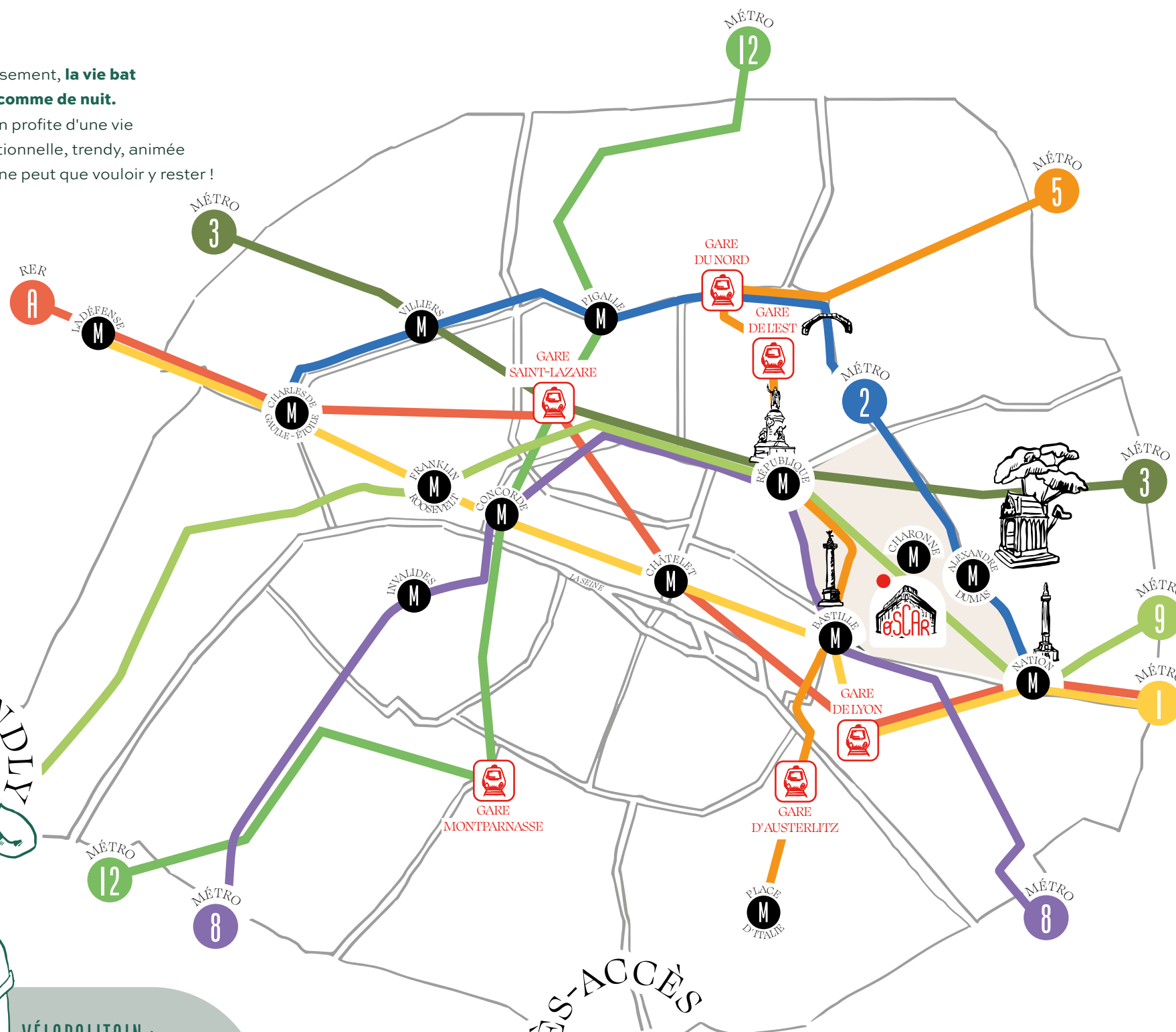


LE 11^e PALPITANT!

Dans cet arrondissement, **la vie bat son plein de jour comme de nuit.** Côté Charonne, on profite d'une vie de quartier exceptionnelle, trendy, animée et connectée. On ne peut que vouloir y rester !



VÉLOPOLITAİN :
PLUS DE 170 KM
DE PISTES CYCLABLES
ET DE NOMBREUSES
STATIONS VÉLIB
À PROXIMITÉ.



ACCÈS-ACCÈS

- MÉTRO 9 à 2 min à pied **CHARONNE**
- MÉTRO 8 à 5 min à pied **FAIDHERBE-CHALIGNY**
- MÉTRO 1 à 3 stations de métro **GARE DE LYON**
- à 20 min en métro **GARE SAINT-LAZARE**
- GARE DU NORD**
- à 30 min en métro **LA DÉFENSE**

ONZIÈME HÉRITAGE

L'esprit village qui anime l'environnement proche d'**OSCAR** est né aux alentours de **1860**.

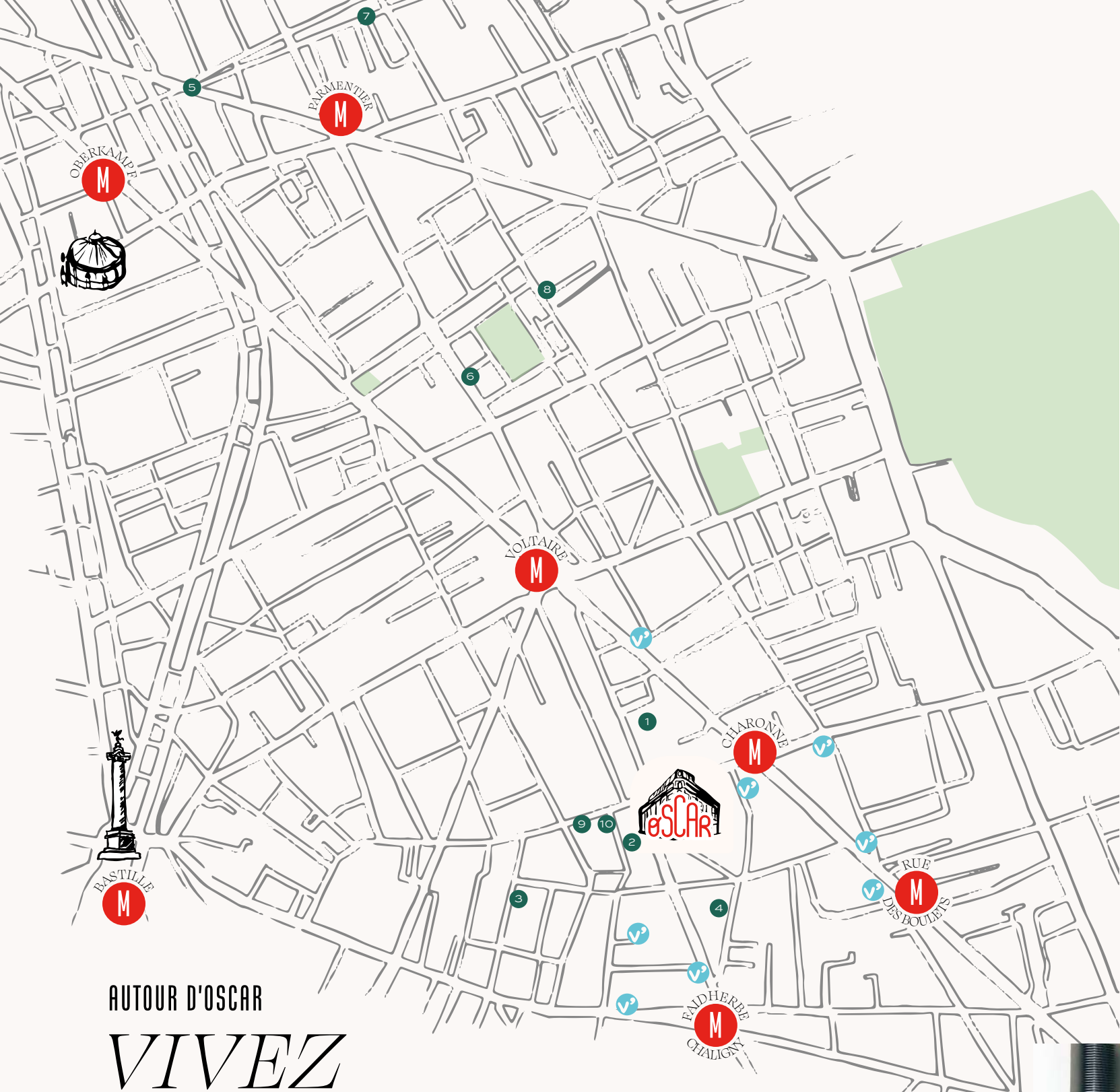
Le quartier doit son appellation à l'ancienne voie reliant Paris au village de Charonne où vivaient vigneron et cultivateurs.

Plus tard, au XIX^e siècle, le territoire devint **le berceau industriel de l'est de Paris** et accueillit ateliers, usines, et sa foule de travailleurs.

Qualifié de populaire autrefois, le quartier n'en a gardé que la première syllabe **pop**, comme une évocation ludique de **l'ambiance village d'hier**.

Cet héritage qui reflète l'éclectisme du 11^e arrondissement épouse les rythmes de la population bigarrée d'étudiants, de familles bobos, chics et arty qui y mélangent leurs désirs de vivre dans **une joyeuse effervescence**.





AUTOUR D'OSCAR

VIVEZ CHARONNE !

Des adresses ultra gourmandes aux artisans au savoir-faire exceptionnel, dans les rues du 11^e, tous les jours la vie s'éveille.

1 AUTOMNE

Le déjeuner très très étoilé.

11 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

2 BAR À IODE

Gourmandises de mer sans chichi.

18 RUE JEAN MACÉ
75011 PARIS

3 PIANOVINS

La crème des tables par des anciens de Guy Savoy.

46 RUE TROUSSEAU
75011 PARIS

4 LA CAVE, LA BRASSERIE PAUL BERT ET L'ÉCAILLER DU BISTROT

3 adresses paires et gagnantes.

16, 18, 22 RUE PAUL BERT
75011 PARIS

5 HAIKARA

Symphonie de saveurs à la japonaise

On oublie tout préjugé chez HAIKARA, un concept store notoire qui fusionne **fast-food américain et gastronomie japonaise**. Un pur miracle.

82 RUE DE LA FOLIE MÉRICOURT
75011 PARIS

6 KRÜGEN

Déjeuner sur un air de bigoudène

Ça croustille et ça pétille chez KRÜGEN où les galettes sont bretonnantes comme le blé noir.

4 RUE DU GÉNÉRAL RENAULT
75011 PARIS

7 MARCHON

Au cœur du grand art

MARCHON vous attend dans le décor épuré d'une néo-gastronomie où dominent **inventions légumières, sauces inoubliables** sans oublier la cave à chocolat de son chef Alexandre Marchon.

161 RUE SAINT-MAUR
75011 PARIS

8 DOUBLE DRAGON

Quitter Paris en un clin d'œil

Fusionne **saveurs coréenne et philippine** avec un amour familial et inconditionnel pour les bons produits biologiques, l'élevage fermier et la pêche durable.

52 RUE SAINT-MAUR
75011 PARIS



10 CLAMATO

Concarneau et l'île d'Yeu en 80 pas

Voilà un **bar à poissons** qui célèbre les côtes françaises par une **pêche responsable et équitable**, comme si vous y étiez.

80 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS



9 SEPTIME

Chef-d'œuvre culinaire sans Louis de Funès

On s'offre la **cuisine sélect et délectable préparée par Bertrand Grébaut**, son **chef étoilé Michelin**, pour retrouver ses 5 sens et du sens.

80 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS



LE CHARDENOUX

L'esprit bistrot Art nouveau et sa cuisine iodée.

1 RUE JULES VALLÈS
75011 PARIS

PÂTISSERIE CYRIL LIGNAC

24 RUE PAUL BERT
75011 PARIS

BOULANGERIE FRAPPE

7 RUE SEDAINE
75011 PARIS



MA POULE

100 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS

FINE BOUCHE

CAFÉ GROUNDED

Du vegan à la bonne franquette

Pour les **adeptes du salon de thé mais en version coffee shop et vegan** s'il vous plaît ! La preuve en bouche que le végétalisme en pâtisserie est délicieux accompagné de très bons cafés.

101 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS

NOVETTINO

Le quart d'heure gustatif et delicioso

Une **divinissime épicerie fine 100% italienne** réputée pour sa focaccia à emporter ou à déguster sur place.

1 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS

BORGO DELLE TOVAGLIE

L'art de vivre à l'italienne

Boutique vintage et resto bohème, bar, épicerie...
Une adresse rare et confidentielle.

4 RUE DU GRAND PRIEURÉ
75011 PARIS



SANDO CLUB

Où le **sandwich** s'élève au rang d'art culinaire.

1-3 PASSAGE THIÉRIÉ
75011 PARIS

LE RIGMAROLE

La cuisine d'auteur à succès

Élégante tanière qui propose des spécialités **japonaises, italiennes et françaises.**

10 RUE DU GRAND PRIEURÉ
75011 PARIS

MORI CAFÉ

Un **café japonais et végétalien** pour le déjeuner et jusqu'à 21 heures.

2 RUE DES TAILLANDIERS
75011 PARIS

EAST MAMMA

La dolce vita à prix tout doux.

133 RUE DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE
75011 PARIS



MIYAM

161 RUE DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE
75011 PARIS



L'ÉPICERIE DE LOÏC. B

7 RUE SEDAINE
75011 PARIS



POUR UN APÉRO
EXIGEANT...

UNE COLLECTION DE BARS COOLISSIMES

Pour profiter de l'afterwork.

RUE OBERKAMPF
75011 PARIS

LA MÉCANIQUE ONDULATOIRE

8 PASSAGE THIÉRIÉ
75011 PARIS

BERLINER WUNDERBAR

49 RUE DE LAPPE
75011 PARIS

JUSQU'AU BOUT
DE LA NUIT

LE NOUVEAU CASINO

Sa salle de concert mythique
accueille des artistes internationaux
et une programmation underground.

109 RUE OBERKAMPF
75011 PARIS

BADABOUM

2 BIS RUE DES TAILLANDIERS
75011 PARIS



CÔTÉ CULTURE

LA MAISON DES MÉTALLOS

Comble toutes les envies
culturelles et artistiques.

94 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD
75011 PARIS

LES JARDINS DU MARAIS

Soyons chic et cosy ensemble

Proposent ses **11 salons donnant
sur parterres de fleurs et pelouse.**

74 RUE AMELOT
75011 PARIS

L'ATELIER DES LUMIÈRES

Le goût de l'art exalte les 5 sens

À découvrir sans tarder
pour sa programmation d'expositions
d'art immersives.

38 RUE SAINT-MAUR
75011 PARIS



SHOPPING

LA RUE DE LA FOLIE MÉRICOURT ET SES BOUTIQUES TRENDY



LE BAIGNEUR

Jeune marque française de soins bio et éthiques,
Le Baigneur fabrique notamment des savons.

5 RUE DE LA FOLIE MÉRICOURT
75011 PARIS



OUTLAND STORE

Des vêtements masculins de qualité
made in Portugal confectionnés pour durer.

9 RUE DE LA FOLIE MÉRICOURT
75011 PARIS



L'IMMOBILIER AU SERVICE DE L'ASSURANCE

Gérant des actifs significatifs, Covéa Immobilier est **un acteur de référence** sur le marché de l'immobilier, plus particulièrement à Paris et dans la première couronne ouest.

Covéa Immobilier mutualise les moyens et les savoir-faire des 3 marques de Covéa (MAAF, MMA et GMF) dans le domaine de la gestion, du patrimoine Immobilier, que ce soit en matière d'immeuble de placement ou d'exploitation.

Plus de **212 immeubles de placement sous gestion** (soit plus de 5,9 Mds € de valorisation globale pour 656 000 m² de surface totale).

Près de **955 sites d'exploitation gérés** (sites centraux et agences sur la France entière, soit environ 601 433 m² de surface utile totale).

Plus de **300 collaborateurs** - spécialistes de la valorisation des actifs, de la gestion locative, architectes, juristes, acheteurs, chargés de travaux, techniciens de la maintenance - concourent à la valorisation du patrimoine des 3 marques.

NOS RÉALISATIONS À VENIR



Bonne Nouvelle - 75010 Paris



Ganneron - 75018 Paris

Document non contractuel

Conception et rédaction *Tactile*

Images 3D : Axel Schoenert Architectes, Archimage.

Photos : Pexels, Tactile, Alfred Cromback.

Les renseignements et les visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

esCAR