

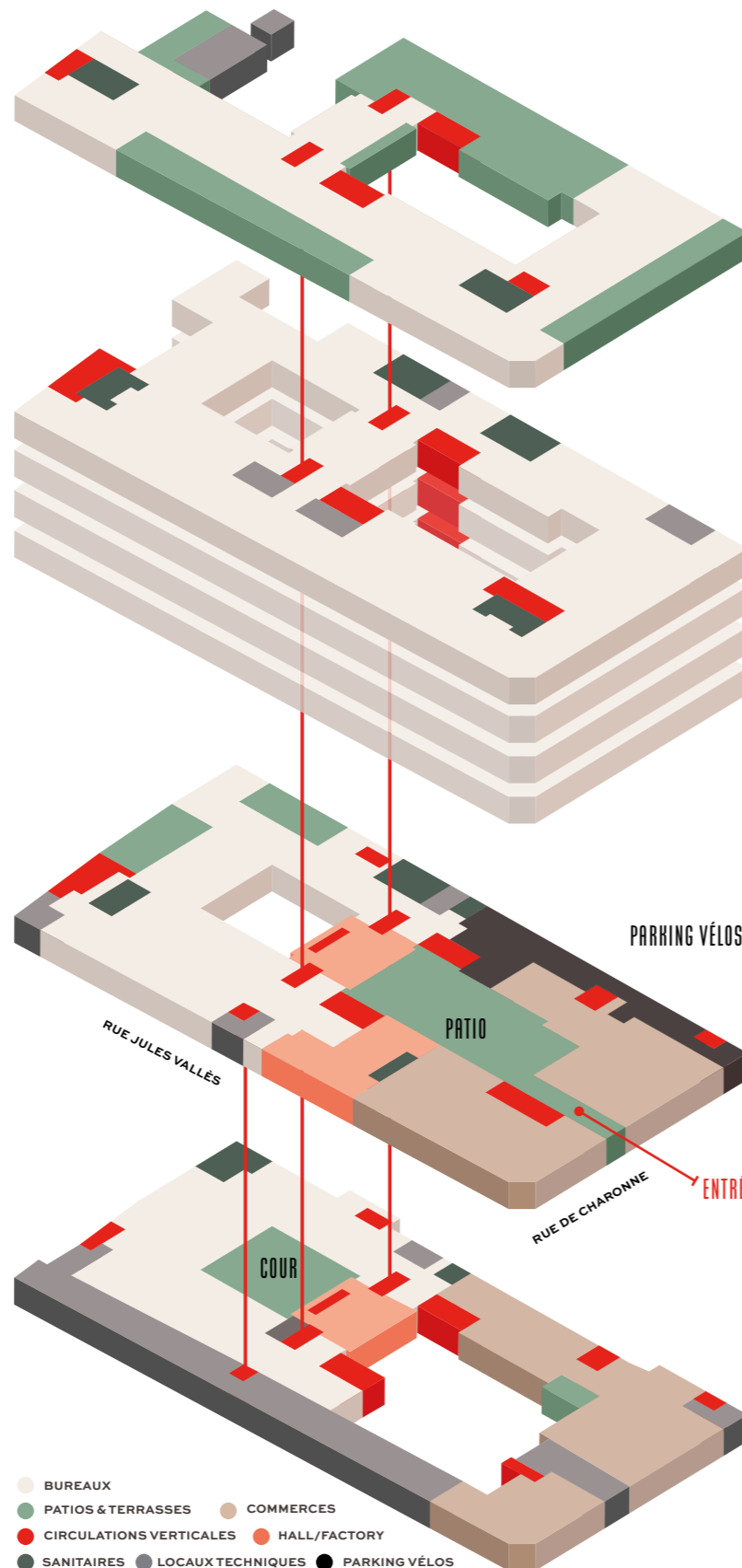


ESTER

LE CAHIER TECHNIQUE

102 RUE DE CHARONNE
75011 PARIS

AXONOMÉTRIE



- BUREAUX
- PATIOS & TERRASSES
- CIRCULATIONS VERTICALES
- SANITAIRES
- COMMERCES
- HALL/FACTORY
- LOCAUX TECHNIQUES
- PARKING VÉLOS

	SURFACE SUBL	EFFECTIFS
R+5	1 415,0 m ² Rooftop : 362 m ²	169
R+4	2 670,6 m ²	288
R+3	2 730,4 m ²	293
R+2	2 637,4 m ²	284
R+1	2 638,1 m ²	287
RDC	1 568,4 m ²	184
RDJ	623,9 m ²	130
TOTAL	13 660 M²	1 635

VERSION NOUVEAUX USAGES

1 POSTE BUREAU FERMÉ

25 POSTES BUREAUX PARTAGÉS

- 18 POSTES DANS LA CO-WORKING FACTORY
- 7 POSTES DANS L'ESPACE TRAVAILLER SEUL

PASSERELLE / CAFÉ 22 PERSONNES

ESPACE PROJET 6 PERSONNES

ESPACE COLLABORATIF 16 PERSONNES

2 ESPACES CRÉA

3 ESPACES INFORMELS

2 SALLES DE RÉUNION

- SALLE 10 PERSONNES
- SALLE 5 PERSONNES

10 BOX

- BOX 2 PERSONNES
- BOX 3 PERSONNES
- BOX 4 PERSONNES (x2)
- BOX TÉLÉPHONIQUES (x6)



VERSION MIXTE

2 POSTES BUREAUX FERMÉS

26 POSTES BUREAUX PARTAGÉS

- 26 POSTES ERGONOMIQUES

PASSERELLE / CAFÉ 22 PERSONNES

ESPACE COLLABORATIF 24 PERSONNES

ZONE PROJET 6 PERSONNES

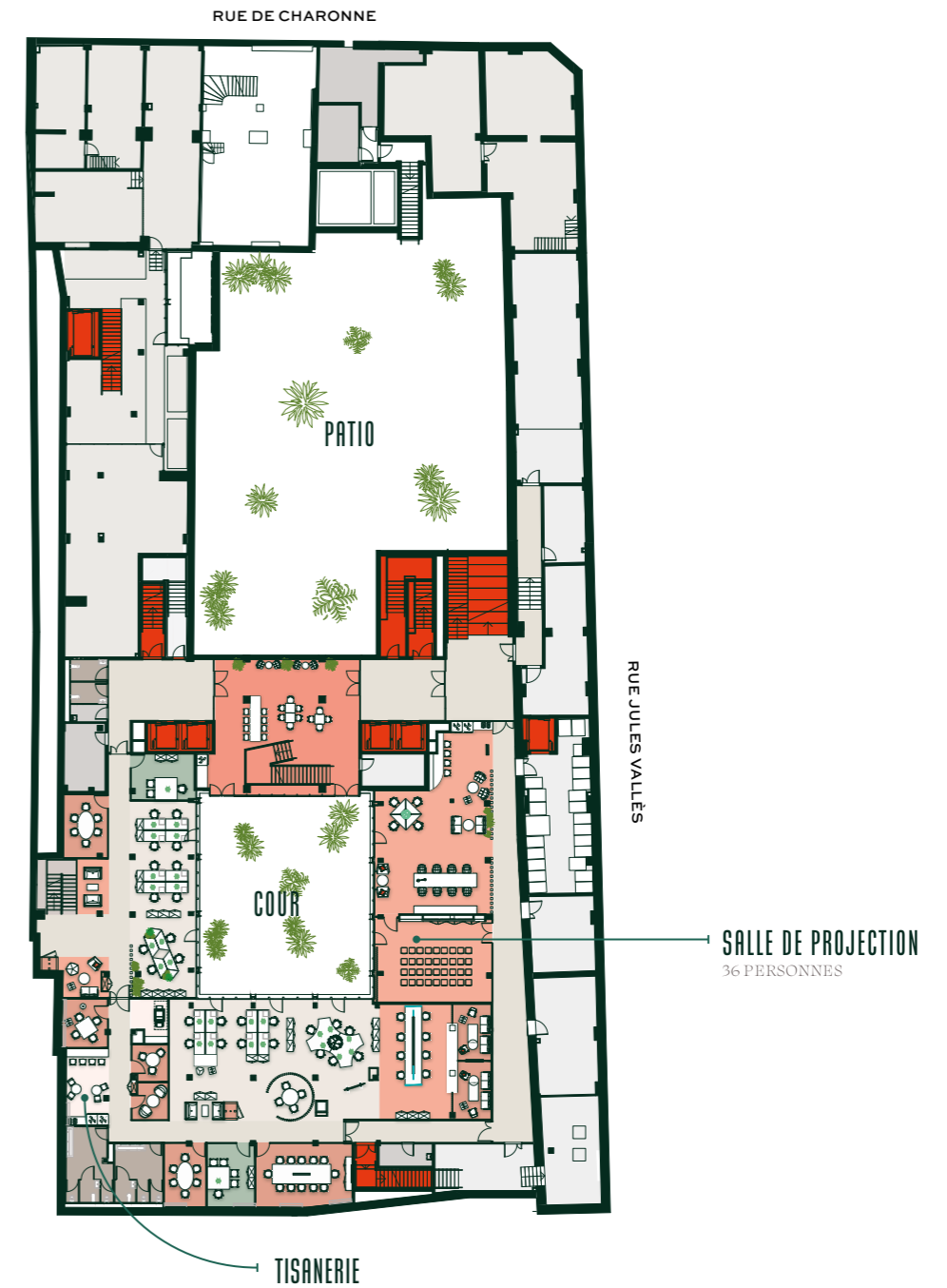
3 ESPACES INFORMELS

3 SALLES DE RÉUNION

- SALLE 12 PERSONNES
- SALLE 6 PERSONNES (x2)

7 BOX

- BOX 6 PERSONNES (x2)
- BOX 4 PERSONNES (x2)
- BOX 3 PERSONNES
- BOX 2 PERSONNES
- BOX TÉLÉPHONIQUE



R+3 - 2730,4 m²

- BUREAUX FERMÉS
- BUREAUX PARTAGÉS
- SALLES DE RÉUNION
- CIRCULATIONS VERTICALES
- HALL D'ACCUEIL
- LA FACTORY
- LA TISANERIE
- PALIER
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

Exemple d'aménagement - effectifs maximum simultanés par niveau en page 5

VERSION NOUVEAUX USAGES

10 POSTES BUREAUX FERMÉS

BUREAU 1 PIÈCE 6 PERSONNES
BUREAU 2 PIÈCES 4 PERSONNES

25 POSTES BUREAUX PARTAGÉS

● 98 POSTES ERGONOMIQUES :
78 POSTES DANS 7 ESPACES CO-WORKING
20 POSTES DANS 2 ESPACES TRAVAILLER SEUL

● 58 POSTES ALTERNATIFS :
32 POSTES DANS 7 ESPACES CO-WORKING
26 POSTES DANS 2 ESPACES PROJET MEET-UP

2 ESPACES CRÉA 19 ET 6 PERSONNES

AGORA 22 PERSONNES

2 SALLES DE RÉUNION

SALLE 10 PERSONNES (x2)
SALLE 8 PERSONNES
SALLE 6 PERSONNES (x2)

10 BOX

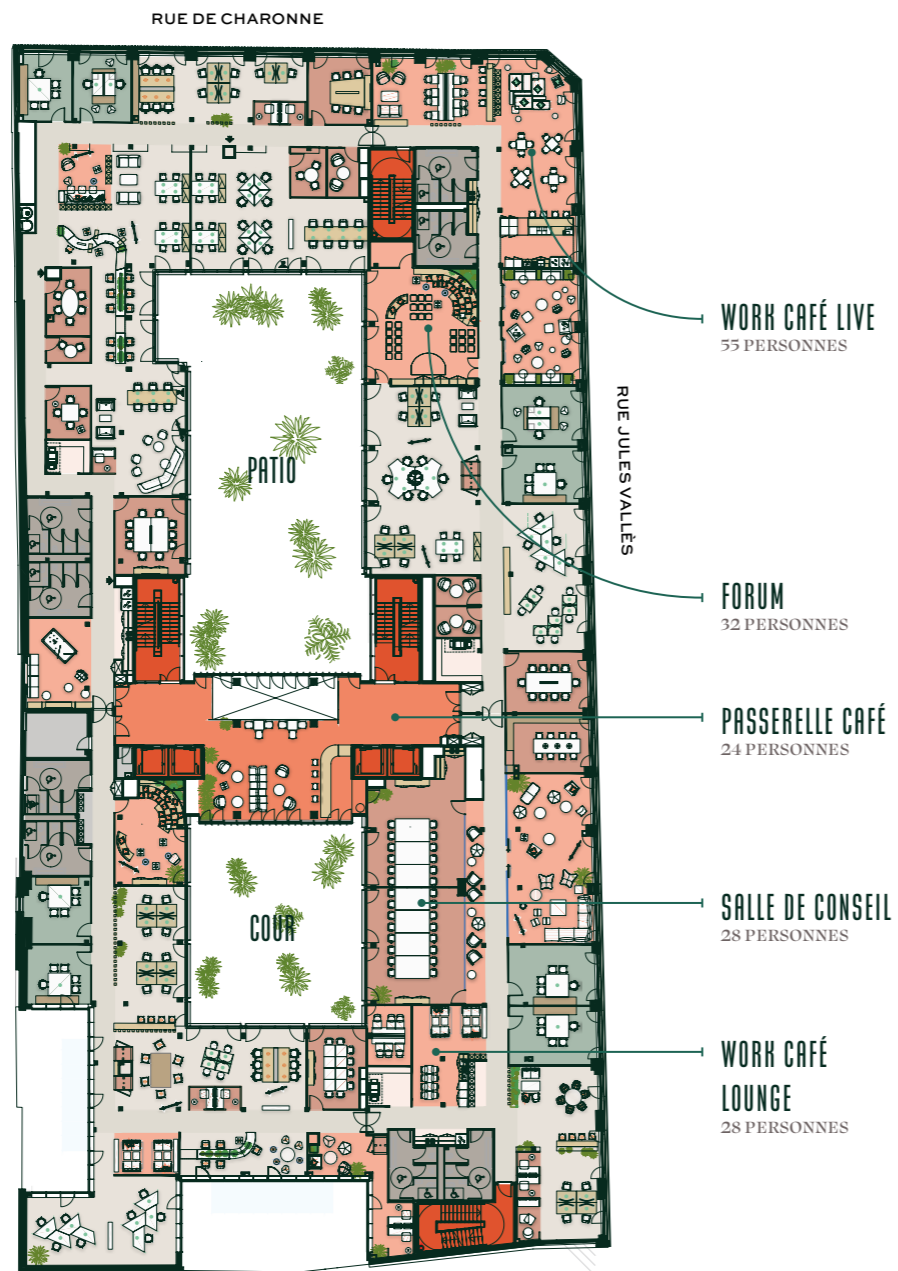
BOX 2 PERSONNES (x4)
BOX 3 PERSONNES
BOX 4 PERSONNES
BOX TÉLÉPHONIQUES (x11)

7 ESPACES INFORMELS

ESPACE BIBLIOTHÈQUE 8 PERSONNES

BILLARD MEETING ROOM 6 PERSONNES

ESPACE BRAINSTORMING 16 PERSONNES



VERSION MIXTE

32 POSTES BUREAUX FERMÉS

BUREAU 1 PIÈCE 6 PERSONNES
BUREAU 2 PIÈCES 14 PERSONNES
BUREAU 3 PIÈCES 12 PERSONNES

147 POSTES BUREAUX PARTAGÉS

PASSERELLE / CAFÉ

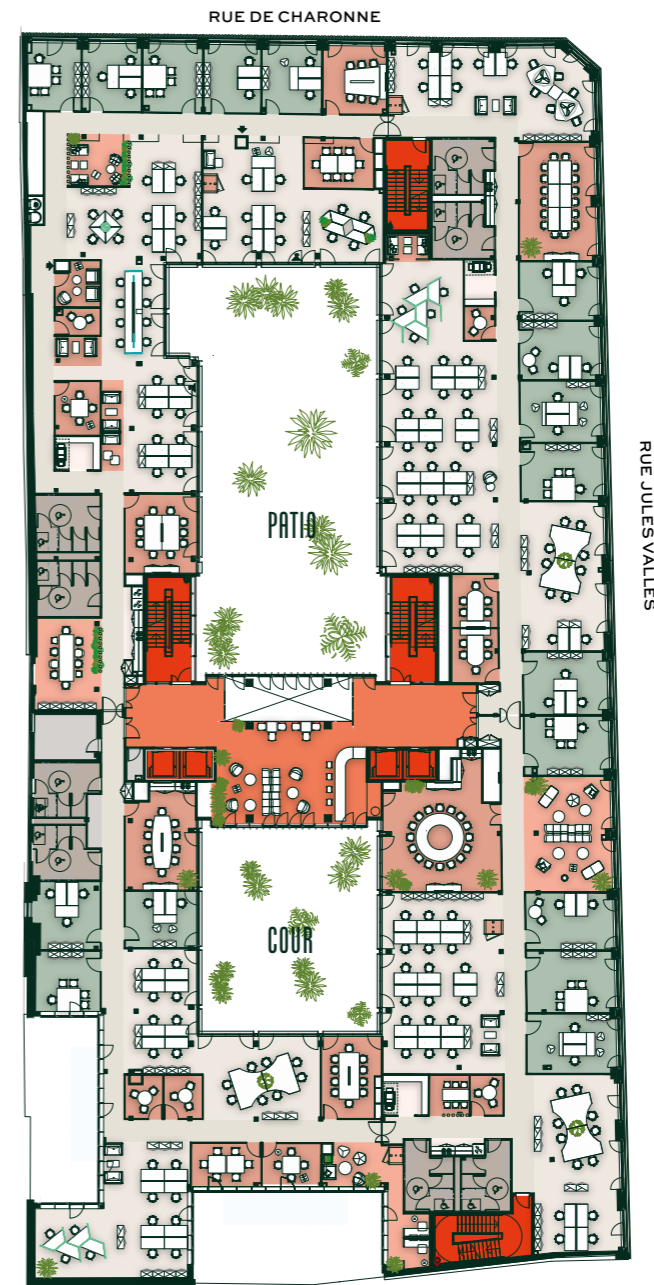
9 ESPACES INFORMELS

11 SALLES DE RÉUNION

SALLE 5 PERSONNES (x2)
SALLE 6 PERSONNES (x2)
SALLE 8 PERSONNES
SALLE 10 PERSONNES (x4)
SALLE 16 PERSONNES (x2)

10 BOX

BOX 2 PERSONNES (x2)
BOX 3 PERSONNES (x3)
BOX 4 PERSONNES (x3)
BOX TÉLÉPHONIQUES (x5)



CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

Le projet est situé 102, rue de Charonne, 75011 Paris. L'ensemble immobilier présente 5 niveaux de superstructure sur RDC et 1 niveau au rez-de-jardin. Cet immeuble, construit entre 1901 et 1910, accueillait à l'origine des ateliers; avant d'être lourdement restructuré dans les années 1975 pour devenir un immeuble à usage de bureaux.

L'ensemble immobilier est composé de :

- 5 niveaux à usage de bureaux allant du R+1 au R+5;
- un RDC à usage de commerces, bureaux et local vélo;
- un RDJ à usage de bureaux, salles de réunion, espaces de convivialité;
- deux grandes terrasses privatives à usage exclusif du R+5;
- un rooftop au R+5 aménagé et végétalisé.

PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- Certification HQE selon le référentiel NF bâtiments tertiaires en rénovation, démarche HQE 2015, bâtiment durable v3 niveau **Très Performant**
- Certification BREEAM selon le référentiel BREEAM International 2016, RFO (Refurbishment and Fit Out) niveau **Very Good**
- Certification WELL v2 niveau **Silver**
- Certification WIRED SCORE v3 niveau **Classique**
- Label BBC Effinergie 2017 E2 C1 sur les extensions
- Label BBC Effinergie Rénovation
- Respect du décret tertiaire

CHARGES D'EXPLOITATION

Les principales charges d'exploitation sont les suivantes :

- Bureaux : 250 kg/m²
- Hall : 400 kg/m²
- Espace multifonctionnel (bâtiment-pont) : 400 kg/m²
- Salle de réunion : 250 kg/m²
- Commerces : 500 kg/m²

CLIMATISATION / CHAUFFAGE / VENTILATION

Production

Production de chaud et de froid par une production *in situ* au travers de :

- géothermie sur nappe en base, exploitée par thermofrigopompe;
- PAC en toiture en appoint.

Émetteurs

Le chauffage et la climatisation des bureaux sont assurés par un système de panneaux rayonnants suspendus dans les bureaux et par des ventilo-convecteurs extra-plats dans les espaces communs.

Ventilation

Renouvellement d'air par CTA implantées dans les niveaux de bureaux, filtration niveau SUP2, dimensionné à raison de 36 m³/personne en espace de travail comme en salle de réunion.

Distribution d'air neuf par réseaux situés en circulation, permettant l'implantation libre des salles de réunion (jusqu'en bout de réseau), soufflage toutes les 2 trames. Reprise d'air extrait en circulation.

Locaux VDI

Emplacement des locaux VDI préétablis et desservis par des colonnes permettant l'installation d'une climatisation VRV en toiture.

Désenfumage

Le désenfumage se fera naturellement par des ouvrants de façade manœuvrables par poignées depuis le sol pour la majorité des espaces.

Le désenfumage se fera mécaniquement pour les compartiments ne bénéficiant pas d'un balayage naturel optimal. Il s'agit des compartiments 3 dans les étages et des compartiments 1 et 4 au RDJ.

PLOMBERIE / SANITAIRES / PRODUCTION ECS

Plomberie / sanitaires

Robinetterie sur détecteurs pour l'ensemble des vasques.

Utilisation d'eau pluviale pour les besoins en arrosage et sanitaires.

Production ECS

La production d'eau chaude sanitaire réalisée par des ballons situés dans le plénum des blocs sanitaires.

ÉLECTRICITÉ / COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES

Le bâtiment est conçu de sorte qu'il permet à chaque étage d'être divisible jusqu'à quatre preneurs et autonomes en courants forts comme en courants faibles.

Transformateur :

Poste privé HTA/BT de 1 000 kVA

Terminaux :

- Luminaires LED selon les espaces pour l'éclairage
- Nourrices dans le faux plancher pour la distribution du courant fort et faible

Courants forts :

- Armoires divisionnaires à chaque compartiment
- Comptage par niveau et en local au sous-sol

Courants faibles :

- Interphonie
- Vidéosurveillance
- Contrôle d'accès périmétrique et en mesure conservatoire
- Mise en place d'une gestion technique bâtiment (gestion de la CVC, de l'éclairage, des stores motorisés, des alarmes techniques, comptage)
- Gestion des accès / issues
- Système de sécurité incendie catégorie A

SÉCURITÉ / SÛRETÉ

SSI :

L'ensemble immobilier disposera d'un système de sécurité incendie de catégorie A.

Une détection incendie sera mise en place dans les locaux à risque, locaux techniques ainsi que dans l'ensemble des circulations des plateaux.

Des diffuseurs sonores sont répartis dans l'ensemble du bâtiment et seront complétés par des flashes lumineux dans les sanitaires.

Contrôle d'accès :

Une installation de contrôle d'accès STID sous protocole MIFARE est prévue pour 10 points d'accès au bâtiment.

Des mesures conservatoires sont réalisées pour permettre la mise en place de contrôle d'accès sur les portes d'accès aux plateaux et pour permettre l'implantation de PNG de part et d'autre du hall.

Vidéosurveillance

Une vidéosurveillance des accès, local vélos et terrasse commune est assurée par 10 caméras avec report au PCS.

Anti-intrusion

Installation anti-intrusion par détection bris de glace et détection de présence avec report au PCS.

ASCENSEURS

- Deux duplex pour la desserte des 7 niveaux sur appel à destination par tablette.
- Un monte-charge pour la desserte des marchandises au RDC – RDJ

TERRASSES

Aménagement du rooftop au R+5 avec :

- cheminement et zone de terrasse en brique;
- zones plantées.

