PARIS VIII

MADRID

LA SIGNATURE D'UNE ADRESSE

À PROPOS
DE NOUS

En tant que gestionnaire d'actifs responsable, nous investissons activement sur le long terme pour aider nos clients, nos collaborateurs et le monde à prospérer et à tendre vers un avenir durable pour la planète. Cela fait partie de notre ADN et unit l'ensemble de nos collaborateurs.

Nous sommes
UN INVESTISSEUR RESPONSABLE

Certains signes indiquent déjà que l'économie mondiale commencera à évoluer vers un modèle plus durable et plus équitable au cours de la prochaine décennie, et nous jouerons un rôle actif dans ce processus de transition.

Nous sommes
UNE ENTREPRISE RESPONSABLE

En tant qu'investisseur actif et engagé, nous sommes guidés par nos convictions. Nous sommes convaincus que le succès réside là où la création de valeur et la croissance peuvent profiter à tous - dans l'intérêt de nos clients, collaborateurs, futurs talents et des communautés que nous servons ou qui comptent sur nous.

Nous sommes
UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

La responsabilité est inscrite dans l'ADN de notre entreprise et constitue le pilier de notre éthique en tant qu'employeur.
Elle fait partie intégrante de la manière dont nous assurons le développement et la protection de notre personnel.
C'est ce qui nous fédère, de nos dirigeants aux nouveaux arrivants au sein de nos équipes, en passant par nos spécialistes toujours plus nombreux.
Courage, intégrité, One AXA et Customer First sont les quatre valeurs fondamentales adoptées par le Groupe AXA depuis 2016
et suivies par l'ensemble des collaborateurs d'AXA IM. La vigueur de notre culture d'entreprise et l'exceptionnelle continuité de notre équipe de direction
depuis plus de 40 ans se reflètent également dans la proximité de nos valeurs à travers les différentes périodes.
Grâce à notre héritage au sein du Groupe AXA, reconnu pour son rôle de pionnier, nous sommes armés pour nous améliorer en permanence.
Notre société mère fait partie de nos clients les plus exigeants et nous aide donc à atteindre l'excellence.
Compte tenu de notre relation avec notre société mère, la protection et la stabilité font partie intégrante de notre héritage.

AXA Investment Managers

Document non contractuel

Document non contractuel

Prestigieux
— ET UNIQUE

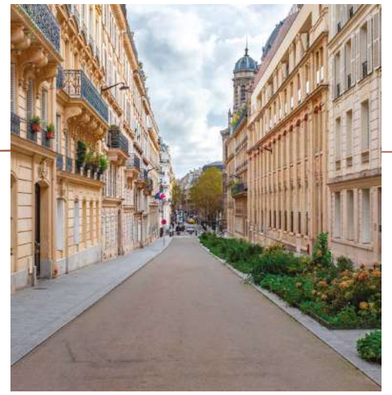
LE MANIFESTE

Dans la rénovation minutieuse de l'emblématique immeuble de bureaux haussmannien, situé Rue de Madrid au numéro 26, le caractère historique et l'atmosphère unique de cet édifice prestigieux sont mis en valeur. Une expérience immersive, pour transporter les visiteurs à travers le temps, tout en leur offrant un environnement moderne et luxueux.

Un espace chaleureux et accueillant est créé, favorisant le bien-être et la convivialité. L'identité exceptionnelle du 26 Madrid est renforcée par une approche multisensorielle pour en faire un lieu qui allie le charme historique à une expérience contemporaine et raffinée.

Chaque visite devient une immersion dans l'histoire du lieu, invitant à découvrir l'âme de cet édifice remarquable.

Document non contractuel



UN

QUARTIER INCONTOURNABLE

26 Madrid se niche au cœur d'un triangle urbain d'exception : Europe, Saint-Augustin et Monceau. Ce quartier, à proximité immédiate de la Gare Saint-Lazare et à seulement 500 mètres du boulevard Haussmann, respire le dynamisme de Paris.

Cette localisation stratégique lie l'histoire au présent, mêlant l'effervescence urbaine à l'élégance tranquille. Le lieu devient ainsi une passerelle entre ces mondes, offrant un équilibre parfait entre l'agitation citadine et le charme intemporel.



Document non contractuel

Un ENVIRONNEMENT *où* L'ÉNERGIE URBAINE *et* L'ÉLÉGANCE CLASSIQUE SE RENCONTRENT HARMONIEUSEMENT —



ESCAPADES GOURMANDES

Les rues pavées de ce quartier offrent une myriade d'expériences gastronomiques avec une multitude de restaurants allant des bistros authentiques aux établissements étoilés.



PAUSE COMMERCIALE

Les passionnés de shopping apprécieront la présence des Galeries Lafayette et du Printemps, des temples de la mode offrant une expérience unique.

EXPÉRIENCES CULTURELLES

Les amateurs d'histoire peuvent explorer l'église Saint-Augustin, un chef-d'œuvre architectural du XIX^{e} siècle, tandis que les les amateurs de scène pourront découvrir de nombreux lieux artistiques aux alentours dont le théâtre Mogador, une institution qui accueille des comédies musicales aux pièces classiques.

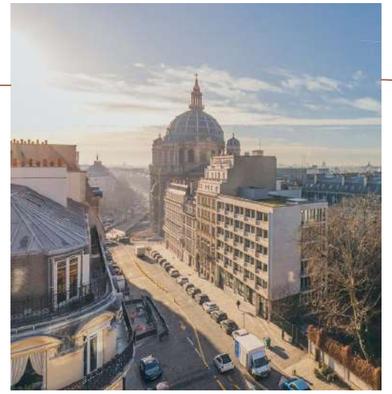




CHANGER D'AIR

Pour une escapade paisible, le parc Monceau constitue un véritable havre de paix au cœur de la ville. Ses jardins pittoresques et son atmosphère sereine vous offrent une évasion tranquille, loin du tumulte urbain.

Document non contractuel



LA VALORISATION
D'UN PATRIMOINE
HAUSMANNIEN



L'AMBITION D'UNE NOUVELLE ADRESSE

26 Madrid incarne l'audace d'une adresse redéfinie. Cette nouvelle destination devient le symbole d'une vision avant-gardiste, où l'innovation rencontre le confort, offrant un espace de travail empreint d'efficacité et de raffinement.

Ces bureaux réfléchis et pensés avec soin s'inscrivent dans une dynamique de productivité et de flexibilité, offrant aux entreprises un cadre idéal pour croître et prospérer. Chaque étage devient ainsi un lieu propice à l'épanouissement professionnel, offrant des solutions adaptées aux besoins variés des entreprises.

UNE RENCONTRE ENTRE LE CLASSIQUE ET LA MODERNITÉ

La création d' ESPACES
— de SERVICES

UNE ADRESSE ENGAGÉE

BREEAM®
EXCELLENT

WiredScore
GOLD

Document non contractuel

Les CHIFFRES clés

Avec ses 5200 m² de surface, 26 Madrid devient le symbole d'une communication singulière, où la lumière naturelle est bien plus qu'une simple composante architecturale.

IMMEUBLE
DE **5 200 m²**

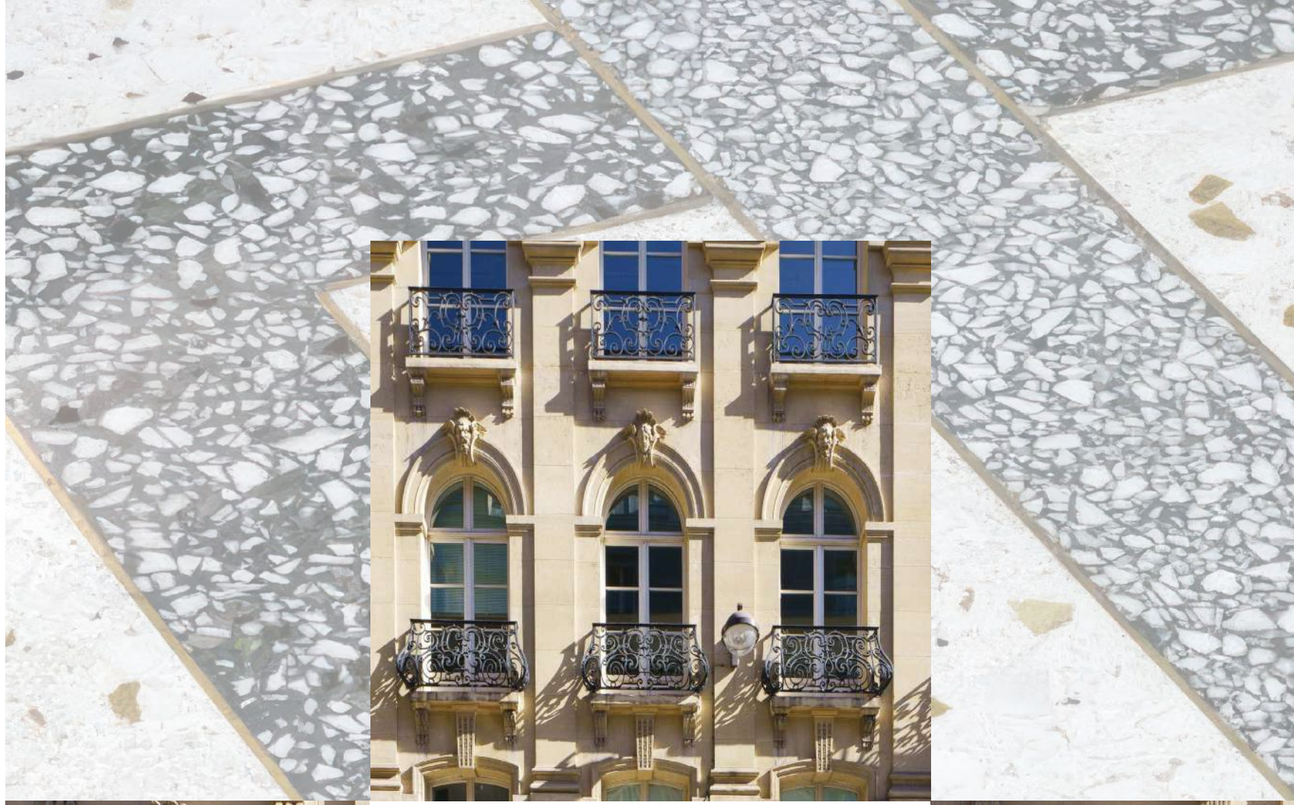
DONT
4 300 m²
DE **BUREAUX**

HAUTEUR
SOUS PLAFOND
DE **2,35 m À 4 m**

BALCONS
ET **COUR INTÉRIEURE**

335 m²
DE SURFACES
DE SERVICES
— **280M²** AU SSI ET
55M² ESPACE YOGA —

47 PARKINGS
SUR 2 NIVEAUX
25 EMPLACEMENTS
VÉLOS





Une RÉNOVATION
de GRAND STANDING
entre PATRIMOINE
et MODERNITÉ

Document non contractuel

HALL

RECEPTION

Document non contractuel



UNE
COUR INTÉRIEURE VÉGÉTALISÉE

Cette cour, agrémentée d'un espace verdoyant, devient le véritable trait d'union entre histoire et modernité. En permettant à la lumière de pénétrer dans chacune des pièces qui l'entourent, elle agit comme une toile de fond éclairée pour les récits et les moments partagés au sein de cet édifice.



DIALOGUE *entre* L'INTÉRIEUR *et* L'EXTÉRIEUR



Document non contractuel



Minimalisme
— ET ÉLÉGANCE

UN ÉCRIN CONTEMPORAIN

L'élégance discrète de 26 Madrid transforme chaque espace en un lieu d'inspiration et d'interaction.

Avec ses espaces accueillants et chaleureux, ce lobby invite à la convivialité et favorise le bien-être de tous les visiteurs. Chaque détail y est méticuleusement pensé pour créer une atmosphère où l'hospitalité règne en maître, offrant ainsi une expérience immersive et mémorable.

ESPACE DE PARTAGE

Document non contractuel

Document non contractuel



Des MATÉRIAUX *qui* DIALOGUENT *entre* EUX

Document non contractuel





UNE RÉNOVATION
INTÉRIEURE SIGNATURE

Cette bâtisse datant du 19e siècle a fait l'objet d'une restauration minutieuse visant à magnifier sa structure tout en introduisant des espaces modernes et adaptables. Chacun des plateaux d'environ 650 m², rénovés avec soin, réussit à harmoniser avec finesse le charme du passé et la modernité, créant ainsi des espaces à la fois élégants et fonctionnels.

Ces lieux sont le parfait mariage entre l'histoire imprégnée dans leurs murs et l'innovation qui les dote d'une adaptabilité contemporaine.

Une harmonie CONTEMPORAINE

Document non contractuel

LES

SERVICES

Document non contractuel

LE
WORKING LOUNGE

Bien plus qu'un espace de travail, c'est une expérience sensorielle qui transcende la fonctionnalité traditionnelle. L'atmosphère unique de ce lounge est orchestrée par une variété d'éléments subtilement combinés pour sculpter un environnement qui invite à la créativité et à la concentration.

Un ESPACE *hybride*







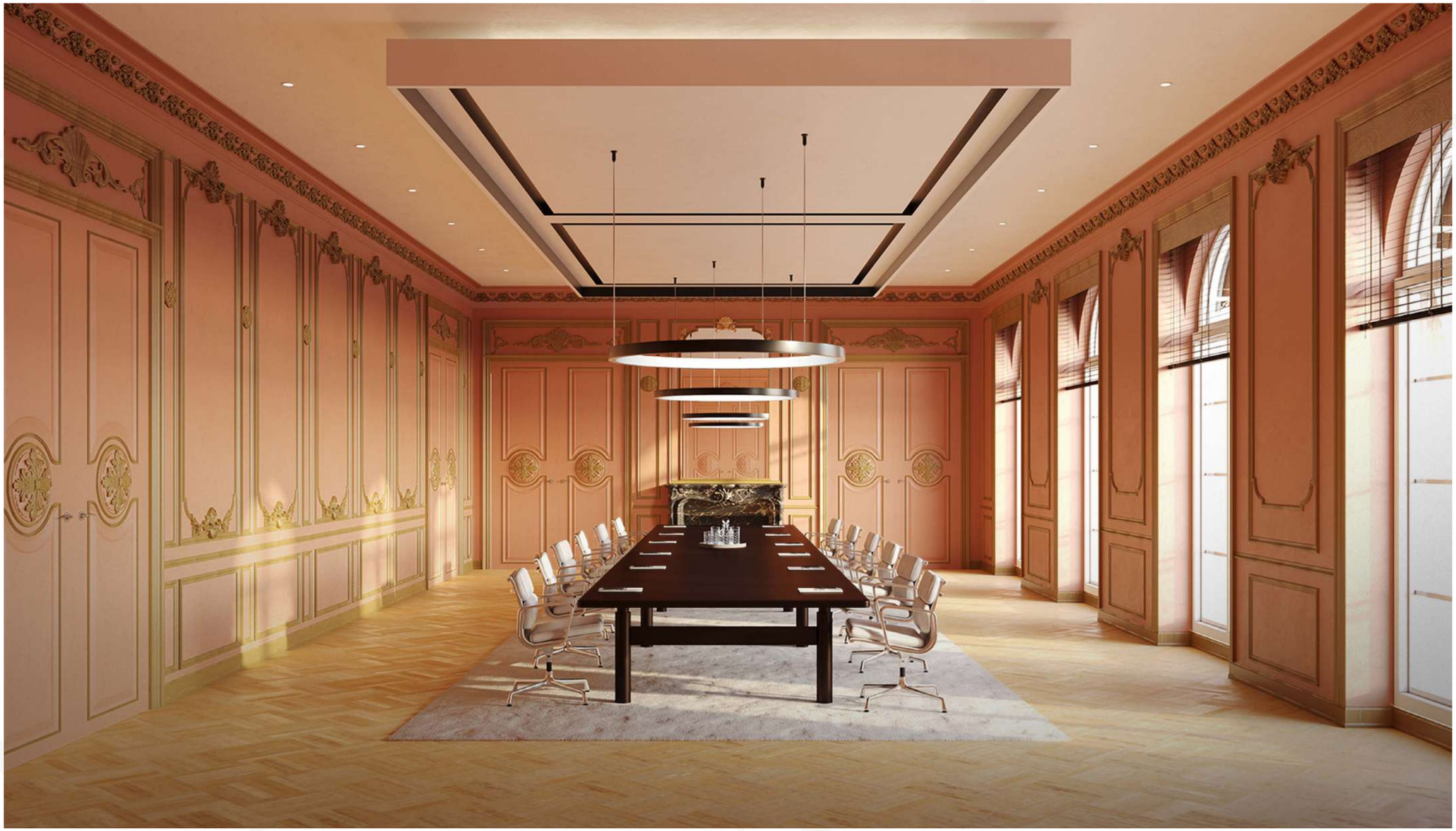


Document non contractuel

LA SALLE DE RÉUNION AU 2ÈME

Un espace offre un contraste exceptionnel grâce à la richesse ornementale des salles de réunion. La fusion harmonieuse entre la noblesse des matériaux traditionnels tels que le bois européen, l'ardoise et le zinc, et la simplicité élégante de la conception révèle un lieu pensé pour favoriser l'échange, la créativité et la productivité. Cet aménagement offre ainsi un mariage subtil entre l'héritage du passé et la fonctionnalité contemporaine.

Un ESPACE OUVERT *à tous*



Document non contractuel

LA SALLE DE YOGA AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Cet espace alternatif est propice à la pratique de différentes activités sportives, harmonisant le corps et l'esprit. Inspirée par l'élégance tranquille de notre immeuble, elle invite à la détente et à la revitalisation. Dotée d'un design attentif et d'une ambiance apaisante, elle offre un refuge paisible pour explorer une variété d'exercices favorisant ainsi le bien-être et l'équilibre personnel. Que ce soit pour une séance de méditation, de stretching ou d'exercices de renforcement, cet espace polyvalent incarne la quintessence du mieux-être.

Un ESPACE RESSOURÇANT



Document non contractuel

LES BUREAUX

Ficiam quibeatio bla eturehent, inctae santConesequunt eiur sinus alique laborum voluptae consequas pre ipiderum harunti odi num as ad molorepro min everit voloris quassundit, si imo eium iur simaximusa enis ipiet, od etur, sunto intemque non remporum laccae. De sunt, elendip sanimus maios endestiae nobitiis que net vellor am cus, sit faci dolupissint, si nihilique aperspe con nos consent officim incipsam rem quid essimo doles nem etus, tecto et de volent fuga. Neque voloreprate voluptat maiorest estrum quae cus etus res endunti officitatem. Et latem aboresc iasped es re pe atecta

SEDIPITECTO BLAUT QUI

Document non contractuel

OBJECTIFS ESG
& CERTIFICATIONS

À 26 Madrid, notre espace allie élégance historique et modernité durable. La richesse ornementale des salles de réunion, associée à l'utilisation de matériaux traditionnels tels que le bois européen, l'ardoise et le zinc, crée un cadre propice à l'échange et à la productivité.

Nous nous engageons à réduire notre empreinte environnementale avec des améliorations techniques telles que le recyclage de l'air, des équipements économes en énergie, le remplacement des fenêtres pour une meilleure isolation et la modernisation des équipements sanitaires pour réduire la consommation d'eau. Nos actions de rénovation incluent également la remise à niveau des façades en pierre du bâtiment.

En visant des certifications environnementales renommées telles que BREEAM IN USE Excellent et Wiredscore Gold, nous confirmons notre engagement envers la durabilité et une gestion responsable des ressources pour contribuer à un avenir plus vert.

Responsabilité
— ET DURABILITÉ



BREEAM®
EXCELLENT

WiredScore
GOLD

Document non contractuel



Document non contractuel

LES SPACE PLANNING

Document non contractuel

R+2 • SALLES DE RÉUNION



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
PALIERS
SANITAIRES

POSTES

TYPE	NBR	U	-
BUREAU 6 PERS	3	6	18
BUREAU 7 PERS	1	7	7
BUREAU 8 PERS	3	8	24
BUREAU 12 PERS	1	12	12
BUREAU 14 PERS	1	14	14
BUREAU 16 PERS	2	16	32
BUREAU 18 PERS	1	18	18
TOTAL			125

PLACES COLLABORATIVES ALTERNATIVES

TYPE	NBR	U	-
ESP INFORMEL 6 PERS	1	6	6
TISANERIE	1	2	2
SALON 5 PERS	1	5	5
SALON 10 PERS	1	10	10
TOTAL			23

Document non contractuel

R+3 • CONFIGURATION CLASSIQUE



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
PALIERS
SANITAIRES

POSTES

TYPE	NBR	U	-
BUREAU INDIV	6	1	6
BUREAU 2 PERS	7	2	14
BENCH 2 PERS	2	2	4
BENCH 4 PERS	6	4	24
BENCH 6 PERS	1	1	6
TOTAL			54

PLACES COLLABORATIVES ALTERNATIVES

TYPE	NBR	U	-
ESP INFORMEL	2	2	4
TISANERIE	1	3	3
TOTAL			7

RÉUNION

TYPE	NBR	U	-
RÉUNION 4 PERS	2	6	12
RÉUNION 6 PERS	2	6	12
RÉUNION 7 PERS	1	7	7
TOTAL			31

Document non contractuel

R+3 • CONFIGURATION FLEX-OFFICE



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
PALIERS
SANITAIRES

POSTES

TYPE	NBR	U	-
BUREAU INDIV	4	1	4
BENCH 2 PERS	1	2	2
BENCH 4 PERS	2	4	8
BENCH 8 PERS	3	8	24
TOTAL			38

PLACES COLLABORATIVES ALTERNATIVES

TYPE	NBR	U	-
ESP INFORMEL 2 PERS	1	2	2
ESP INFORMEL 4 PERS	1	4	4
PHONE BOOTH	4	1	4
CABINE	2	2	4
BULLES 2 PERS	1	2	2
BULLES 3 PERS	1	3	3
TISANERIE	1	3	3
BENCH FLEX 4 PERS	3	4	12
BENCH FLEX 8 PERS	1	8	8
BENCH FLEX 10 PERS	1	10	10
TABLE PROJET 5 PERS	1	5	5
TABLE 6 PERS FLEX OFFICE	1	6	6
ASSISE INFORMEL INDIVIDUELLE	4	1	4
ALCOVE À 2	2	2	2
ESPACE PROJET	1	8	8
TABLE HAUTE 4 PERS	2	4	8
TABLE HAUTE 5 PERS	1	5	5
TOTAL			90

RÉUNION

TYPE	NBR	U	-
RÉUNION 7 PERS	1	7	7
TOTAL			7

Document non contractuel

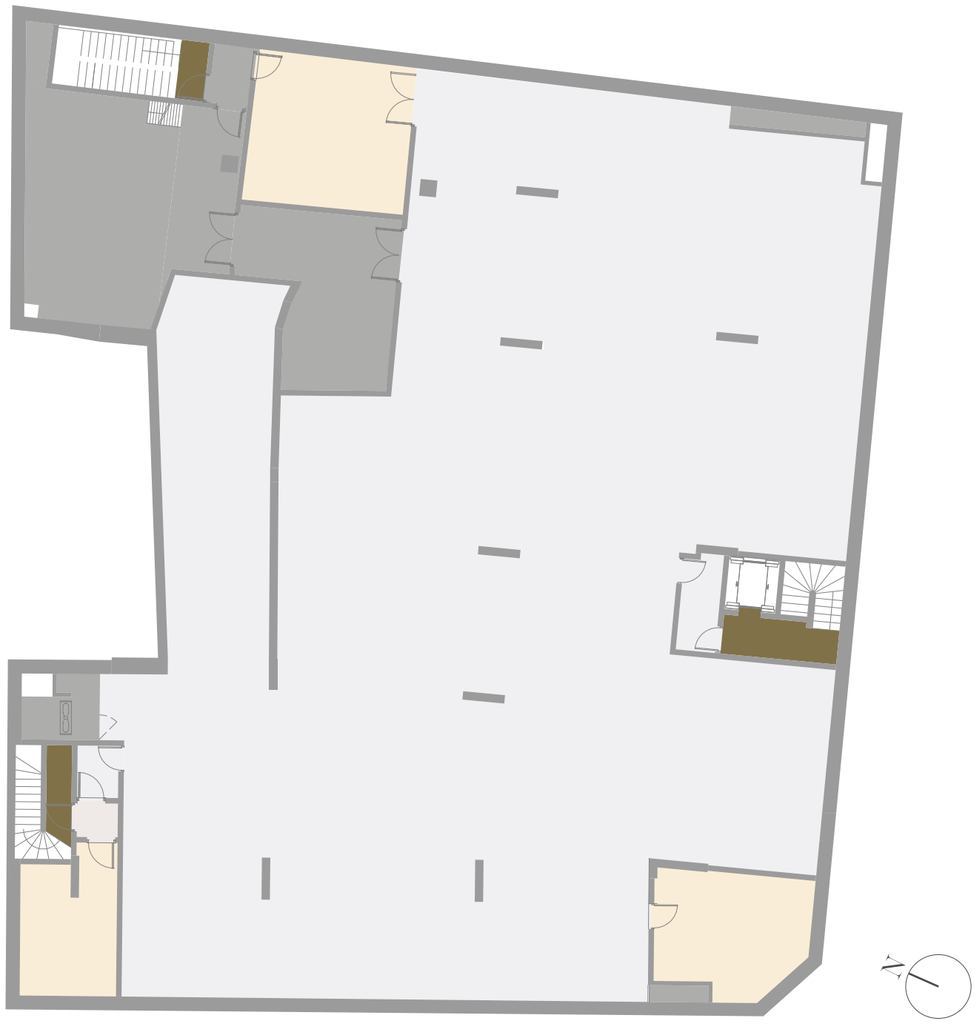
LE PLAN ET LES SURFACES

Document non contractuel

R-3

SURFACE

179,3 M²

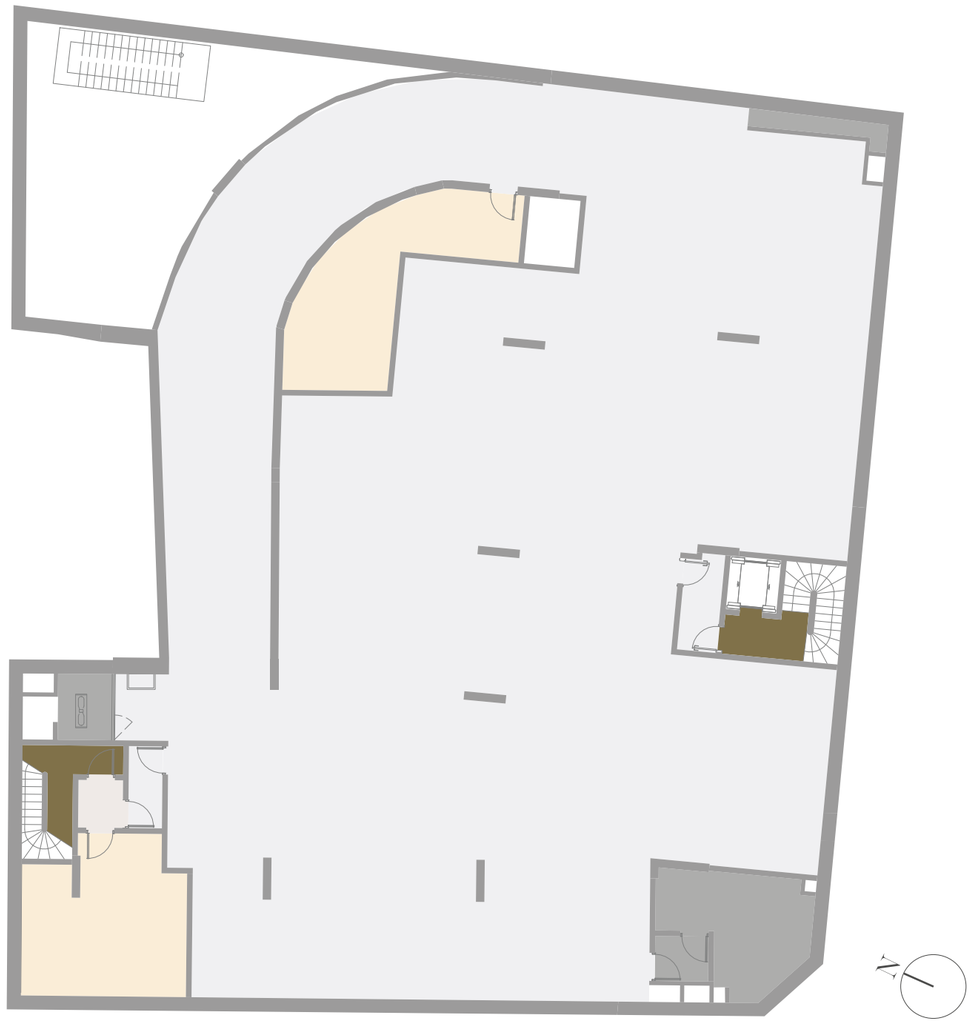


CIRCULATION GÉNÉRALE
STATIONNEMENT
PALIERS
LOCAUX TECHNIQUES
LOCAUX SERVICES

R-2

SURFACE

99,1 M²



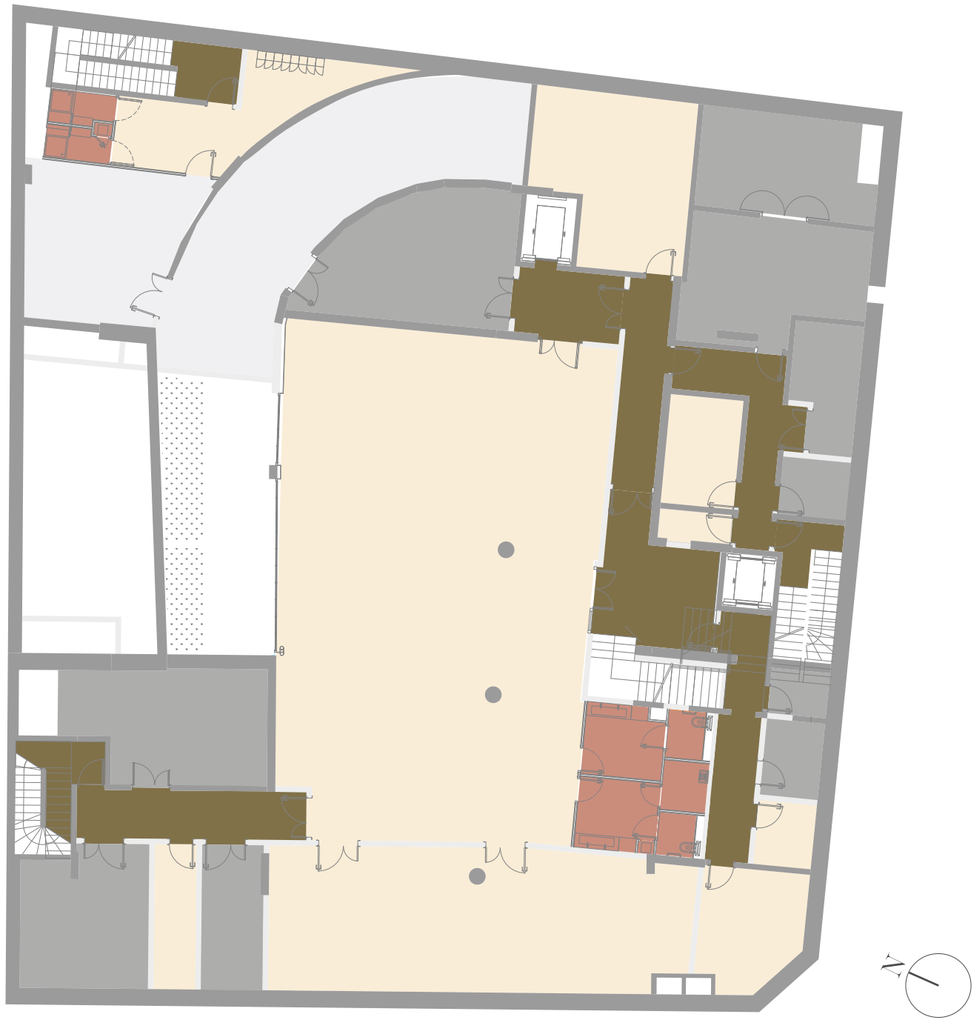
CIRCULATION GÉNÉRALE
STATIONNEMENT
PALIERS
LOCAUX TECHNIQUES
LOCAUX SERVICES

Document non contractuel

R-1

SURFACE

649,8 M²



CIRCULATION GÉNÉRALE
STATIONNEMENT
PALIERS
LOCAUX TECHNIQUES
LOCAUX SERVICES
SANITAIRES

RDC

SURFACE

627,3 M²



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
RÉUNIONS
PALIERS
SANITAIRES
LOCAUX TECHNIQUES
SURFACE NON CLOSES
LOGEMENTS
LOCAUX SERVICES
MURS PROJETÉS
STATIONNEMENT

Document non contractuel

R+1

SURFACE

666.5 M²



- CIRCULATION GÉNÉRALE
- BUREAUX
- RÉUNIONS
- PALIERS
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

R+2

SURFACE

658.8 M²



- CIRCULATION GÉNÉRALE
- BUREAUX
- RÉUNIONS
- PALIERS
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

Document non contractuel

R+3

SURFACE

665.0 M²



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
RÉUNIONS
PALIERS
SANITAIRES
LOCAUX TECHNIQUES

R+4

SURFACE

638.1 M²



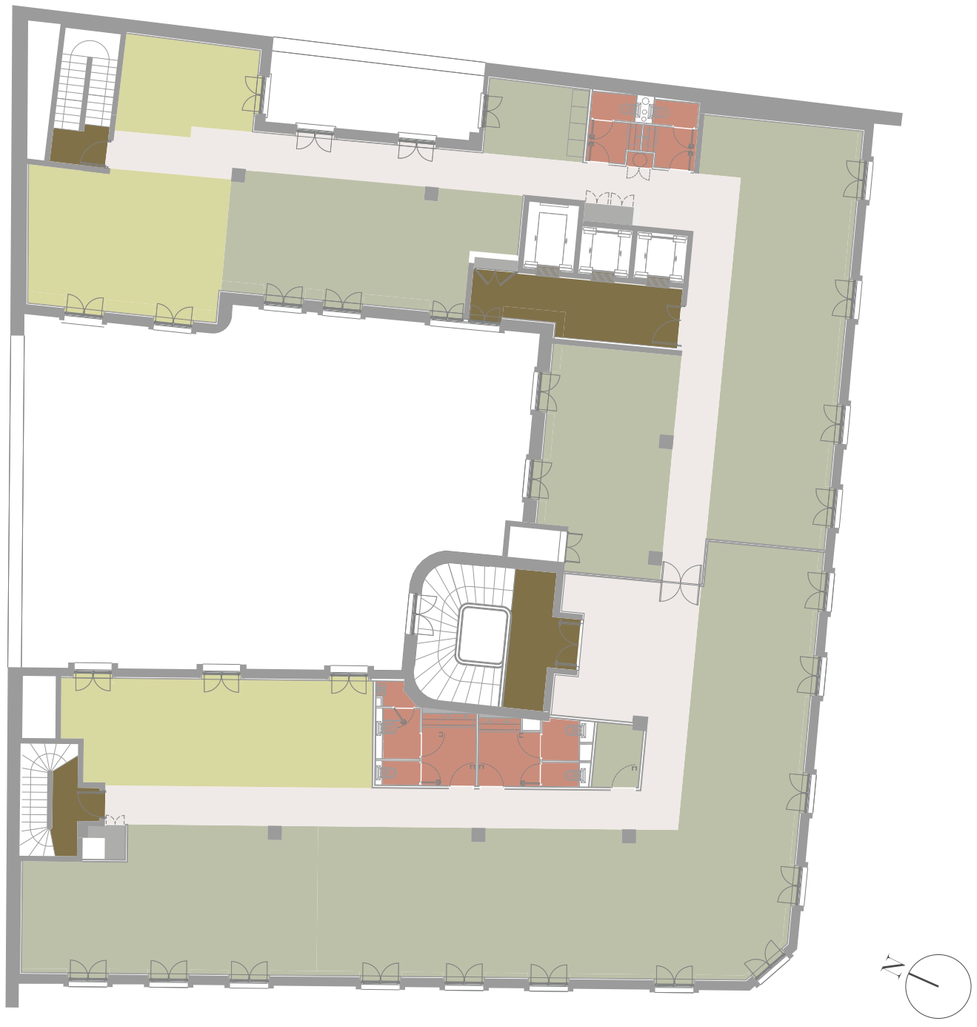
CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
RÉUNIONS
PALIERS
SANITAIRES
LOCAUX TECHNIQUES

Document non contractuel

R+5

SURFACES

589.5 M²



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
RÉUNIONS
PALIERS
SANITAIRES
LOCAUX TECHNIQUES

R+6

SURFACES

322.6 M²



CIRCULATION GÉNÉRALE
BUREAUX
RÉUNIONS
PALIERS
SANITAIRES
LOCAUX TECHNIQUES

Document non contractuel

LE DESCRIPTIF TECHNIQUE

PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent projet concerne la restructuration complète d'un immeuble haussmannien du 8e arrondissement à usage de bureaux (Code du travail) comprenant :

- Sept niveaux de plateaux de bureaux (du RDC au R+6).
- Deux niveaux de stationnement en infrastructure d'une capacité totale de 47 places, comprenant 6 bornes pour véhicule électrique.
- Un local vélo au SS1 équipé de vestiaires et douches.
- Un hall d'accueil donnant sur la rue de Madrid.
- Une cour arborée au centre du bâtiment.
- Des zones de service au RDC et au SS1 comprenant notamment une Welcome area et un Working café.
- Trois salles patrimoniales au R+2, dont une salle du conseil, avec un salon d'attente en entrée d'étage.
- Des locaux techniques et archives en infrastructure.

PROGRAMME

Après rénovation, le bâtiment permettra d'accueillir un effectif de 350 personnes, pour une surface totale d'environ 5200 m² et une surface utile brute locative de 4840 m².

L'immeuble est divisible par niveau avec un aménagement libre (paysager ou cloisonné).

Les zones dédiées aux salles de réunion sont repérées sur les plans projet, à raison de 15% de la surface de bureaux. Dans les bureaux, il est prévu une occupation d'environ 1 personne pour 9 m² de surface utile nette bureaux (bureaux et circulations).

Les hauteurs projetées sous faux-plafond sont les suivantes :

- SS1 : 3,00 m
- RDC : 3,30 m
- R+1 : 2.60 m
- R+2 : 3,40 m
- R+3 : 2,92 m
- R+4 : 2.75 m
- R+5 : 2,60 m
- R+6 : 2,54 m

Le plénum sous plancher technique est de 8 cm.

La distribution des réseaux est assurée en plancher bas (sous le plancher technique) et en plancher haut (entre le faux-plafond et la dalle haute).

Tous les locaux sont accessibles aux PMR conformément à la réglementation Code du travail *(décret 2009-1272 du 21 octobre 2009)*.

Les charges au sol sont les suivantes :

- 100 daN/m pour le cloisonnement.
- Bureau individuel cloisonné : 250 daN/m.
- Circulations : 250 daN/m.
- Hall : 400 daN/m.
- Locaux techniques : 500 daN/m.
- Parkings 250 daN/m².

Les zones prévues décorées dans les travaux bailleur sont les suivantes :

- Hall et Welcome Area au RDC.
- Working Café au SS1.
- Escalier monumental du RDC au R+5, y compris une suspension lumineuse décorative filante sur tous les niveaux, au centre de la trémie d'escalier.
- Salles patrimoniales au R+2 (3 salle, dont une salle du conseil) y compris un salon d'attente.
- Les paliers ascenseurs.
- Les blocs sanitaires.

PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL / LABELLISATION

Le projet vise les certifications et les niveaux suivants :
BREEAM – Niveau Excellent
WIREDSCORE – Niveau Gold

ACOUSTIQUE

Le projet intégrera les préconisations de l'acousticien qui s'assurera du respect de la réglementation applicable au projet ainsi que du label BREEAM RFO niveau Excellent visé.

De fait, une attention particulière est portée sur le confort des usagers, comme la réverbération acoustique, grandement améliorée par rapport à l'existant avec par exemple la mise en œuvre de plafonds de type monoacoustic dans les paliers, zones de services, salles du conseil, ou encore l'isolation acoustique renforcée entre locaux techniques et bureaux.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COUVERTURE – ETANCHEITE

- Mise en œuvre de châssis de toit pivotant en aluminium à double-vitrage isolant avec lame d'argon et store extérieur.
- Mise en œuvre de châssis de toit de désenfumage à commande pneumatique par système CO, ramenée à rez-de-chaussée.
- Réfection de l'étanchéité des terrasses et balcons sur l'ensemble des façades.

RAVALEMENT / VÊTURE DE FAÇADE

- Nettoyage de l'ensemble des façades en pierre de taille et reprise des parties courantes.
- Restauration des colonnes, chapiteaux, ornements et balustres en pierre.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

- Remplacement des menuiseries extérieures bois existantes par des menuiseries en bois à double-vitrage dans les parties courantes.
- Vitrage à fort facteur solaire, faible émissivité et performances acoustiques.

OCCULTATIONS

- Occultation extérieure par stores bannes et corbeilles extérieurs sur les menuiseries extérieures donnant sur rues, avec projection à l'italienne avec bras fixés en tableau de baies.
- Stores intérieurs en toile pour l'ensemble des menuiseries extérieures du projet.

CLOISONS - DOUBLAGES

- Doublages thermiques sur l'ensemble des murs de façades et sur les murs des locaux non chauffés par complexe thermique associé à une plaque de plâtre sur ossature métallique.
- Habillage de rampants en plaques de plâtre cartonnées sur ossature métallique.

FAUX-PLAFONDS

- Faux-plafonds démontables acoustiques en fibre minérale 1350 x 300 dans les plateaux de bureau y compris les circulations. Affaiblissement latéral suivant exigence de l'acoustique.
- Faux-plafond en dalles de fibre minérale lavable dans les locaux poubelles et les vestiaires des locaux vélos.
- Faux-plafond en BA13 hydrofuge dans les locaux humides.
- Des faux-plafond de type Monoacoustic sont mis en œuvre dans certains locaux (salles du conseil R+2, Welcome Area au RDC, Working Café au SS1, paliers d'étage).

FAUX-PLANCHERS

Les plateaux de bureaux courants seront équipés de faux-planchers techniques avec 70 % de

Document non contractuel

LE DESCRIPTIF TECHNIQUE

dalles réemployées.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Réfection de l'étanchéité sur sous-sol et du dallage pierre sur cour, y compris un projet paysager en fond de cour.

APPAREILS ÉLÉVATEURS

L'immeuble sera équipé d'une batterie triplex située dans l'espace d'accueil au RDC, constituée de :

- 2 ascenseurs 630 kg, 1 m/s, desservant les niveaux RDC à R+6.
- 1 ascenseurs 1000 kg, 1 m/s, desservant les niveaux SS1 à R+5.

Pour desservir les niveaux de parking, le bâtiment sera équipé de :

- 1 ascenseur 630 kg, 1 m/s, desservant les niveaux de parking SS2 et SS3, et le RdC.

CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Le chauffage et la climatisation de confort seront raccordés aux réseaux urbains de confort CPCU et Fraîcheur de Paris.

Pour permettre la répartition des consommations, des compteurs d'énergie seront mis en place sur chacun des réseaux eau chaude et eau glacée.

Les températures contrôlées sont les suivantes :

- Période d'été : 26°C +/- 1°C par 32°C extérieur.
- Période d'hiver : 20°C +/- 1°C par -5°C extérieur.
- Période de mi-saison : 20 à 26°C.

Les débits d'air neuf sont les suivants :

- Bureaux : 25 m^3/h/personne.
- Salles de réunion, halls et espaces de services : 30 m^3/h/personne.

– Les équipements terminaux sont des ventilo-convecteurs 4 tubes, installés dans le plenum de faux-plafond et en allège au R+6.
– Les zones suivantes sont traitées via des centrales de traitement d'air dédiées : Welcome Area au RDC, Cafétéria du SS1, Office associé à la Cafétéria du SS1, les 3 salles du conseil au R+2 (mini CTA).
– Le renouvellement d'air des bureaux sera assuré par des installations de ventilation double flux. L'air neuf hygiénique sera préparé par deux centrales de traitement d'air situées au R+6, et distribué par un réseau de gaines de ventilation.
– L'ensemble de ces installations est contrôlé et gérée par une GTB communicante.
– Un désenfumage mécanique est prévu pour la cafétéria au SS1.

PLOMBERIE

– Tous les niveaux sont pourvus d'une cabine WC accessible PMR.
– L'eau chaude sanitaire est garantie par des ballons électriques allant de 30 litres (blocs à 2 cabines WC) jusqu'à 100 litres (vestiaire vélo du SS1).
– Un compteur d'eau froide est associé à chacun des blocs WC/vestiaire/salle d'eau, et est raccordé à la GTB.
– Les réservoirs de chasse encastrés auront des volumes de chasses de 3/6 L.
– Les mitigeurs sont à détection infrarouge.

COURANTS FORTS

– L'alimentation en énergie électrique de l'immeuble aura pour origine le réseau HTA 20 kV d'ErdF. Le poste de livraison et le poste de transformation sont installés au niveau SS1. Le transformateur existant de 630kVA est conservé.
– Un TGBT pour le bâtiment et un TGS pour les besoins spécifiques (moteurs de désenfumage, SSI, monte-PMR, moteurs d'extraction parking…) seront installés.
– Il sera prévu la mise en place des compteurs MID sur chaque départ du TGBT et TGS ; les consommations seront remontées sur la GTB.
– Les départs alimentant les tableaux d'étage « plateau de bureaux et le logement » seront équipés de compteurs « PME/PMI » les consommations seront remontées sur la GTB.
– Six bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sont prévues au SS2, de type simple recharge et de puissance 22kW.
– Les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un groupe électrogène de remplacement, d'une puissance maximale de 200 kVA, seront prévues.
– Chaque plateau d'étage dispose de ses propres installations et distributions électriques, avec comptages individuels.
– Les nourrices prévues pour les postes de travail seront équipées de 3 prises 16 A + T « courant normal ».
– Un local en mesure conservatoire est prévu pour la mise en place d'un éventuel onduleur par le preneur.
– L'ensemble des appareils d'éclairage sera de type LED. Les plateaux de bureaux seront gérés en premier jour / second jour, détection de présence, avec asservissement à la luminosité et gradation. Leur fonctionnement sera géré par la GTB.
– Les niveaux d'éclairement prévus sont les suivants :
  - Espaces de bureaux et salles de réunion : 300 Lux, avec une uniformité > 0,6.
  - Autres locaux (circulations, sanitaires, vestiaires, réserves, locaux techniques) : 200 Lux.
– Il sera prévu dans la cour un éclairage extérieur, piloté sur la GTB.

COURANTS FAIBLES

– Les installations de courant faible réalisées dans le cadre des travaux bailleur répondent à la certification Wiredscore niveau Gold, avec notamment:
– 2 locaux situés au SS1 sont réservés aux installations des équipements opérateurs
– 2 adductions différentes pour l'immeuble, au SS1.
– mise en œuvre de chemins de câbles dédiés au réseau courant faible avec multiplicité de parcours pour les cheminements verticaux.
– un local technique est prévu à chaque étage pour les installations courant faible preneur, avec accès direct à une gaine technique courant faible, et attente d'eau glacée (avec pour production la sous-station Fraîcheur de Paris).
– Un réseau wifi est mis en place dans les zones communes de l'immeuble (parking, cafétéria SS1, hall et welcome area au RDC).
– Les liaisons sont de type catégorie 6A.
– Le précâblage VDI des plateaux de bureaux est à la charge du preneur.

Sûreté

– Les périmétries du RDC sont contrôlées par des détecteurs d'ouverture, et des radars sont installés dans les zones sensibles. Des caméras de vidéosurveillance sont mises en œuvre dans les zones communes hall, parking.
– Un contrôle d'accès est prévu au niveau des accès de l'immeuble (piéton, hall, parking), et aussi dans les cabines d'ascenseur.

GTB

L'installation de GTB permettra d'assurer l'interface entre l'exploitant de l'immeuble et les installations techniques ; le système est ouvert et interopérable, pour permettre toute évolution qui pourrait être souhaitée par le preneur.

La technologie utilisée est de classe A, et permet :

- de donner des informations sur le fonctionnement du site, avec les informations de comptage et le suivi des alarmes techniques
- de contrôler et piloter les principaux équipements techniques (CTA, éclairage, stores, terminaux de ventilation/climatisation, production chaud et froid)
- d'établir les programmes horaires de chauffage et de climatisation
- de piloter la mise en sécurité du bâtiment
- d'établir des rapports mensuels sur l'exploitation du site

Document non contractuel

LE DESCRIPTIF TECHNIQUE

L'installation comprendra un serveur Web qui permettra la gestion et le pilotage de la GTB au travers de tout type d'interface (PC, MAC, tablette, smartphone, etc.).

Des compteurs d'énergie communicants, repris par la GTB, seront prévus pour chaque type d'usage et pour chaque zone d'affectation de l'immeuble ; seront comptés de façon distincte, par niveau et par compartiment :

- Le chauffage
- La climatisation
- La ventilation
- L'éclairage
- Les tableaux divisionnaires, avec sous-comptage (PCN, PCO, sanitaires, V/C, stores)
- Le hall
- Les salles de réunion
- Les ascenseurs
- L'éclairage extérieur

DÉSENFUMAGE

- Le bâtiment est soumis à l'Instruction Technique 246 en termes de désenfumage.
- Les plateaux en superstructure étant en cloisonnement traditionnel, il n'est pas prévu de désenfumage des bureaux.
- Le Working Café au SS1 est traité avec un désenfumage mécanique.
- Les parkings sont ventilés conformément à la réglementation.

AVERTISSEMENTS

Cette plaquette indique les principales caractéristiques projetées de l'opération ; elle ne comporte en aucun cas un quelconque engagement propriétaires et/ou leurs mandataires ni ne constitue un document contractuel.

Les descriptifs, surfaces, illustrations, éléments, données et simulations ... ne sont donnés qu'à titre indicatif et prévisionnels. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis, sans que les responsabilité des propriétaires et/ou leurs mandataires ne puisse être recherchées pour quelque motif que ce soit. Les propriétaires et/ou leurs mandataires se réservent le droit de modifier, de corriger et/ou compléter le contenu de ce document à tout moment et d'apporter toute modification nécessaire à l'opération, sans préavis. Le prospect devra procéder à toute visite et étude qu'il jugerait utile et veillera à s'entourer de tous conseils et sachants.
Les éléments descriptifs et données techniques indicatifs sont établis sur la base d'indications fournies par les fournisseurs et prestataires propriétaires et/ou leurs mandataires sous leur seule responsabilité. Ils ne peuvent être garantis et sont susceptibles d'évolution ou de modification [notamment en cours de chantier]. Ils ne sauraient dès lors engager la responsabilité des propriétaires et/ou leurs mandataires.

Le space-planning présenté ci-dessus est fourni à titre indicatif, il ne saurait valoir un quelconque engagement de la part des propriétaires et/ou leurs mandataires envers le prospect ; en aucun cas cette proposition de space-planning ne devra s'analyser comme un accord sur la faisabilité technique des travaux et se substituer aux obligations liées à tout maître d'ouvrage et notamment au respect des règles d'urbanisme et de construction imposées par les lois et règlements en la matière et en particulier en terme de réglementation de sécurité incendie.

La présente plaquette contient des informations strictement confidentielles et les prospects s'engagent à en limiter la diffusion à leurs conseils directement mandatés pour les aider à analyser l'opération et sous réserve que le respect de la confidentialité leurs soit imposé.

Les propriétaires se réservent le droit de suspendre, modifier l'opération, de ne pas louer ou de mettre fin à toute discussion et/ou tous types de propositions, à tous moments avant la conclusion d'un contrat et ce sans que les prospects ne puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Rénovation
Tecton

Construction
Dumez

Maître d'œuvre
Engelmann Architectes

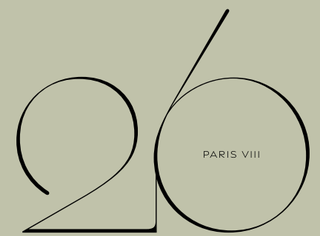
Architecte d'interieur
Atelier Flow

Photographie
Image Contemporaine

Communication et marketing
conception·iceberg.fr

Une réalisation
AXA Investment Managers

Document non contractuel



MADRID

LA SIGNATURE D'UNE ADRESSE