



LE PELETIER CRÉE UN NOUVEL ART DE VIVRE RESPONSABLE.

LE PELETIER
PARIS



SPECTACULAIRE ET

VERTUEUX

LE PELETIER CRÉE UN NOUVEL ART DE VIVRE RESPONSABLE.



Un avant-gardisme historique.
Une vision vertueuse. Une noblesse organique.

Le Peletier est cette œuvre d'art vivante qui se renouvelle à travers les époques, cette toile de maître innovante et surprenante.

Les végétaux, les couleurs, les textures s'assemblent dans un collage spectaculaire. Les extérieurs, les bureaux et les services inédits créent un environnement où chacun est libre de sortir du cadre, d'expérimenter et de partager.

Des racines de son arbre monumental à ses sommets avec vue sur le tout-Paris, rejoignez cet univers où la technologie côtoie un héritage préservé.

Rejoignez ce nouvel art de vivre responsable.

Rejoignez Le Peletier.



SOMMAIRE

CHAPITRE 1

La vision p. 06

CHAPITRE 2

L'engagement p. 14

CHAPITRE 3

L'adresse p. 18

CHAPITRE 4

Les espaces p. 26

CHAPITRE 5

Les services p. 40

CHAPITRE 6

La technique p. 48



PRÉCURSEUR ET ORGANIQUE

CHAPITRE 1

LE PELETIER SIGNE UNE NOUVELLE FAÇON DE VOIR LE MONDE

LA VISION



LE PELETIER, NOUVELLE ICÔNE DU BUREAU CONTEMPORAIN

D'une remarquable élégance, au cœur du 9^e arrondissement, l'un des quartiers les plus trendy de Paris, Le Peletier deviendra rapidement le centre de toutes les attentions. Une réhabilitation visionnaire qui combine le meilleur de tous les domaines : design signé, extérieurs exceptionnels, innovations environnementales et services inédits. Choisir Le Peletier, c'est choisir le prestige d'une architecture historique combinée à des prestations d'avant-garde. Un immeuble réinventé avec raffinement pour entrer pleinement dans le futur.

SURFACE : **9 420 M²** DE
BUREAUX ET SERVICES
ET 442 M² DÉDIÉS
AU CORPORATE HOUSING

PERFORMANCES
ENVIRONNEMENTALES
D'EXCELLENCE GRÂCE
À LA GÉOTHERMIE

VOLUMES D'EXCEPTION
BAIGNÉS DE LUMIÈRE

PLUS DE 1 000 M²
DE PLATEAUX COURANTS

**CAPACITAIRE DE
1 033 PERSONNES**
DONT 199 ERP

**SURFACES SPACIEUSES
ET MODULABLES**
SUR 10 NIVEAUX

300 M² DE ROOFTOP
ET **80 M²** DE JARDIN

**ESPACES DE SERVICES
ET DE MOBILITÉS
DOUCES**

UN HÉRITAGE EN MOUVEMENT

DEUX SIÈCLES D'ARCHITECTURE

Au cœur du 9^e arrondissement, **Le Peletier** est un lieu façonné par le temps, un immeuble emblématique dont l'architecture singulière raconte près de deux siècles d'évolution parisienne.

À l'image d'une œuvre composée par touches successives, chaque époque y a inscrit sa vision, son langage, son rapport à la ville.

Né au début du XIX^e siècle comme **hôtel particulier**, l'immeuble est profondément transformé au début du XX^e siècle par **Henri-Paul Nénot**, figure majeure de l'architecture néo-haussmannienne. Dans les années 1930, une **surélévation moderniste** vient enrichir la silhouette du bâtiment, introduisant notamment une façade sur cour en **brique pleine terre cuite**, choix à la fois structurel et esthétique, révélateur de l'esprit de son temps.

Au début des années 2000, une nouvelle étape s'ouvre avec la création du **patio** et de la **galerie verrière**, amorçant une transformation contemporaine et un nouveau rapport à la lumière, au cœur de la parcelle.

Aujourd'hui, le projet de restructuration mené par DTACC révèle et magnifie cet héritage. Les éléments patrimoniaux existants sont **restaurés, préservés et mis en valeur**, dans une approche respectueuse et exigeante.

Vitraux, ferronneries, bow-windows, mosaïques et décors d'origine dialoguent avec des volumes repensés et une **lumière sublimée par une verrière contemporaine**, pensée comme un geste architectural à part entière.

Le Peletier devient ainsi une **capsule temporelle vivante**, où les strates historiques ne s'effacent jamais mais se répondent.

Un lieu où patrimoine et innovation se conjuguent avec évidence pour offrir une expérience unique, entre **élégance intemporelle** et **modernité durable**.



ICI, L'HISTOIRE ET L'ARCHITECTURE

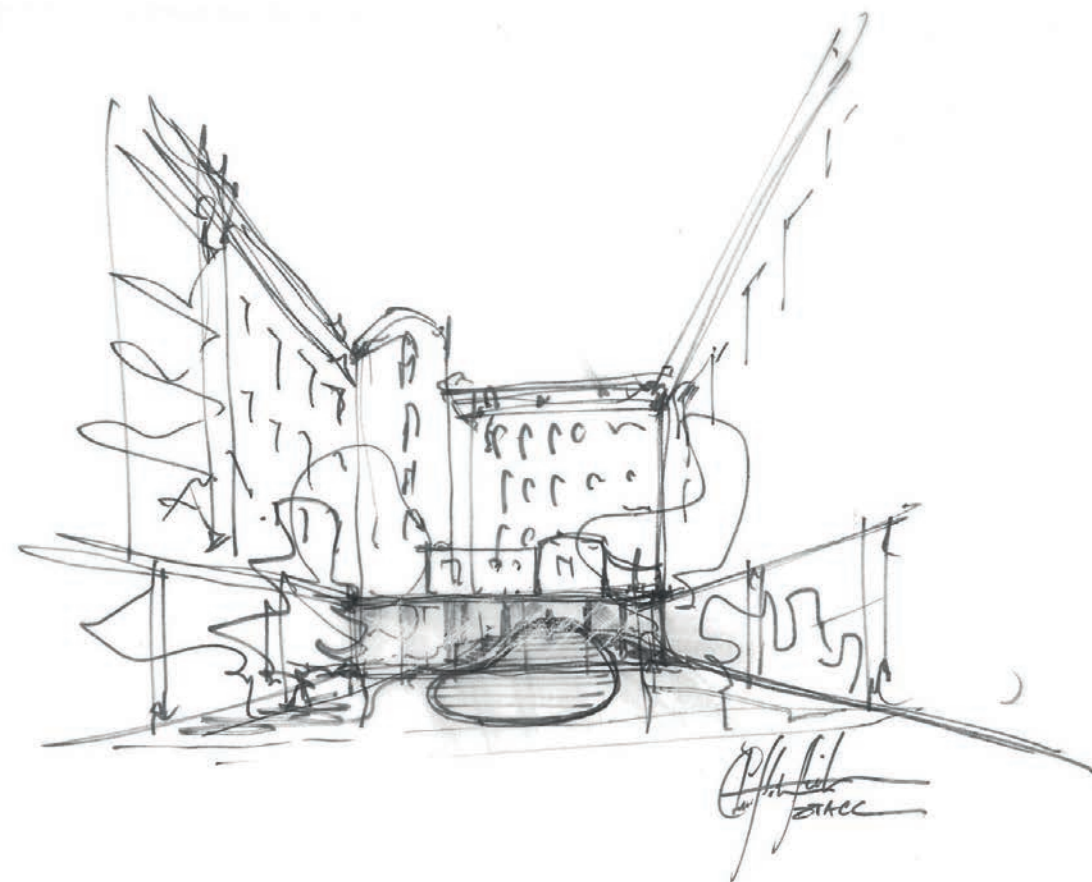
SE TOURNENT VERS L'AVENIR

Menée par DTACC, la restructuration de Le Peletier est une composition audacieuse, tout autant à la hauteur des exigences environnementales que de celles des usagers. Une vision qui s'attache à conserver l'héritage de cet actif qui a traversé les époques tout en s'appuyant sur la technologie pour devenir intrinsèquement durable.

Symbole de cette approche avant-gardiste : l'arbre monumental qui incarne à la fois la facilité de circulation et la rigueur écologique du bâtiment. Cette sculpture en bois devient le fil conducteur entre les espaces,

du rez-de-chaussée et son agora, aux Cîmes du dernier étage en passant par les services du R-1 ou le Jardin arboré.

Du rooftop aux espaces de services ouverts sur l'animation de la rue, des bureaux en pleine lumière aux appartements du corporate housing au service de l'utilisateur, Le Peletier est cette figure de proue d'un Paris précurseur. Et devient ce tableau rempli de détails où authenticité, confort et élégance riment avec durabilité.



“**L'ensemble Le Peletier est un voyage dans le temps**, une capsule temporelle qui nous transporte du XXI^e siècle au XIX^e, en passant par des interventions architecturales des années 1990 et des années 1950 qui ont trouvé leur place dans la composition globale.

La performance énergétique et la biodiversité sont des thématiques fortes du projet. Ce dernier se veut **porteur de vitalité urbaine et d'un faible impact environnemental en ayant recours à des matériaux bios et géosourcés**. La géothermie est mise en place pour réchauffer ou refroidir le bâtiment. De plus, le projet s'attache à privilégier l'économie circulaire par le réemploi et le recyclage.

Les interventions sur le corps de bâtiment principal se veulent sobres, dans le respect de l'architecture historique. Nous profitons du « déjà là », nous ciblons nos interventions, nous limitons les démolitions et **valorisons les espaces dans le respect de la composition d'origine**.

Le projet se développe autour d'un plan en croix au rez-de-chaussée. Cette disposition crée de la porosité en cœur de parcelle avec :

- Un axe d'entrée traversant, reliant la rue Le Peletier à la rue Chauchat,
- Un axe perpendiculaire reliant le palier d'ascenseurs, le café, le jardin et l'agora.

Le hall d'accès principal est repensé en mettant en valeur ses décors existants. Il s'ouvre latéralement en cœur de parcelle, d'un côté sur des espaces de vie, de service et de loisirs : la cafétéria et l'auditorium donnant sur le jardin, et de l'autre sur le palier d'ascenseurs desservant les étages. Cette partie du bâtiment est ainsi dédiée à l'expérience utilisateur et réinvente la séquence d'entrée et de services.

La cour révélée diffuse la lumière naturelle au sein des espaces de vie qu'elle abrite : hall et café au rez-de-chaussée, et salle polyforme au 1^{er} sous-sol.

Elle est partiellement couverte d'une verrière légère, apportant une lumière naturelle optimale au rez-de-chaussée et au 1^{er} sous-sol. La verrière existante en pavés de verre est conservée, rénovée et mise en lumière. Chaque espace autour du jardin communique avec ce dernier à travers des baies vitrées et fait rentrer la nature dans les intérieurs.

Le hall est marqué par une forme sculpturale en bois, un « Arbre » prenant racine au 1^{er} sous-sol et s'élevant pour relier les espaces de services entre eux. Cette sculpture contemporaine est un contrepoint au classicisme de la séquence d'entrée. **Les plateaux de bureaux sont limpides, flexibles et offrent toutes les configurations de sécabilité et de divisibilité requises dans un bâtiment agile.**

Au R +8, le rapport au ciel est magnifié, le couronnement du bâtiment est mis en valeur, et une terrasse accessible et une promenade urbaine sont créées offrant ainsi **une vue panoramique sur Paris et ses monuments**. La toiture terrasse désormais accessible est végétalisée pour créer des zones de fraîcheur, retenir les eaux pluviales, capter le CO₂ et préserver la biodiversité. Un bâtiment est durable lorsque les gens ont envie de le garder. Un bâtiment doit provoquer le désir, le désir de s'y rendre, d'y séjourner ou d'y travailler et surtout de se l'approprier. **Un bâtiment doit susciter de l'émotion**, créer des symboles et engager un rapport aux sens et au corps. Au-delà d'abriter les corps, une architecture réussie abrite les rêves, les souvenirs et les succès de ses habitants.

C'est cette poésie que nous avons cherché à créer au sein du 20, Le Peletier.

Christian SBEIH
Architecte associé
DTACC Poétique Urbaine



NOVATEUR ET RESPONSABLE

CHAPITRE 2

LE PELETIER INCARNE LE MODÈLE D'UN FUTUR DÉSIRABLE

L'ENGAGEMENT



L'EXEMPLARITÉ

D'UN BÂTIMENT VERT ET ENGAGÉ

Le Peletier, c'est un engagement total pour créer une fresque verte et durable. La démarche s'appuie sur la réhabilitation de l'existant et le réemploi ainsi que le choix de matériaux biosourcés pour créer un patchwork de textures, de formes et de couleurs respectueux du vivant. Mais l'exemplarité de Le Peletier, ce sont surtout deux innovations majeures dans la capitale : l'utilisation de la géothermie et la mise en place du smart building pour piloter la gestion des énergies. Cet engagement ambitieux permet à l'immeuble d'anticiper dès aujourd'hui les exigences du décret tertiaire horizon 2050, avec notamment une réduction de 70 % des consommations énergétiques après travaux grâce à l'exploitation de la géothermie, avec un objectif de 95 kWhEF/m²/an. Par ailleurs, grâce à la politique de réemploi in-situ engagée sur Le Peletier, ce sont 36 tonnes de CO₂ qui sont économisées. À titre d'exemple, ce sont 180 allers-retours Paris-New York en avion ou encore 4,5 fois le tour de la Terre en voiture !

Des développements dernière génération qui permettent au bâtiment de prétendre aux labels et certifications environnementales les plus exigeants.





CENTRAL ET CONNECTÉ

CHAPITRE 3

LE PELETIER SUBLIME UN QUARTIER INCONTOURNABLE

L'ADRESSE

UNE ADRESSE

HAUTEMENT CONNECTÉE

Au cœur de la cité financière, Le Peletier bénéficie d'un emplacement privilégié. Autour de lui, les différents modes de transport — trains, métros, bus et pistes cyclables — tissent une toile dense qui fluidifie les déplacements. Rejoindre l'autre bout de la capitale ou l'autre bout du pays n'a jamais été aussi facile.

M MÉTRO

Le Peletier (7)
3 min à pied

Richelieu-Drouot (8 et 9)
3 min à pied

Notre-Dame-de-Lorette (12)
6 min à pied

Quatre-Septembre (3)
8 min à pied

RER RER

Auber (RER A et E)
11 min à pied

BUS BUS

Lignes
32, 39, 40, 45, 74, 85

V' VELIB'

Bornes à proximité

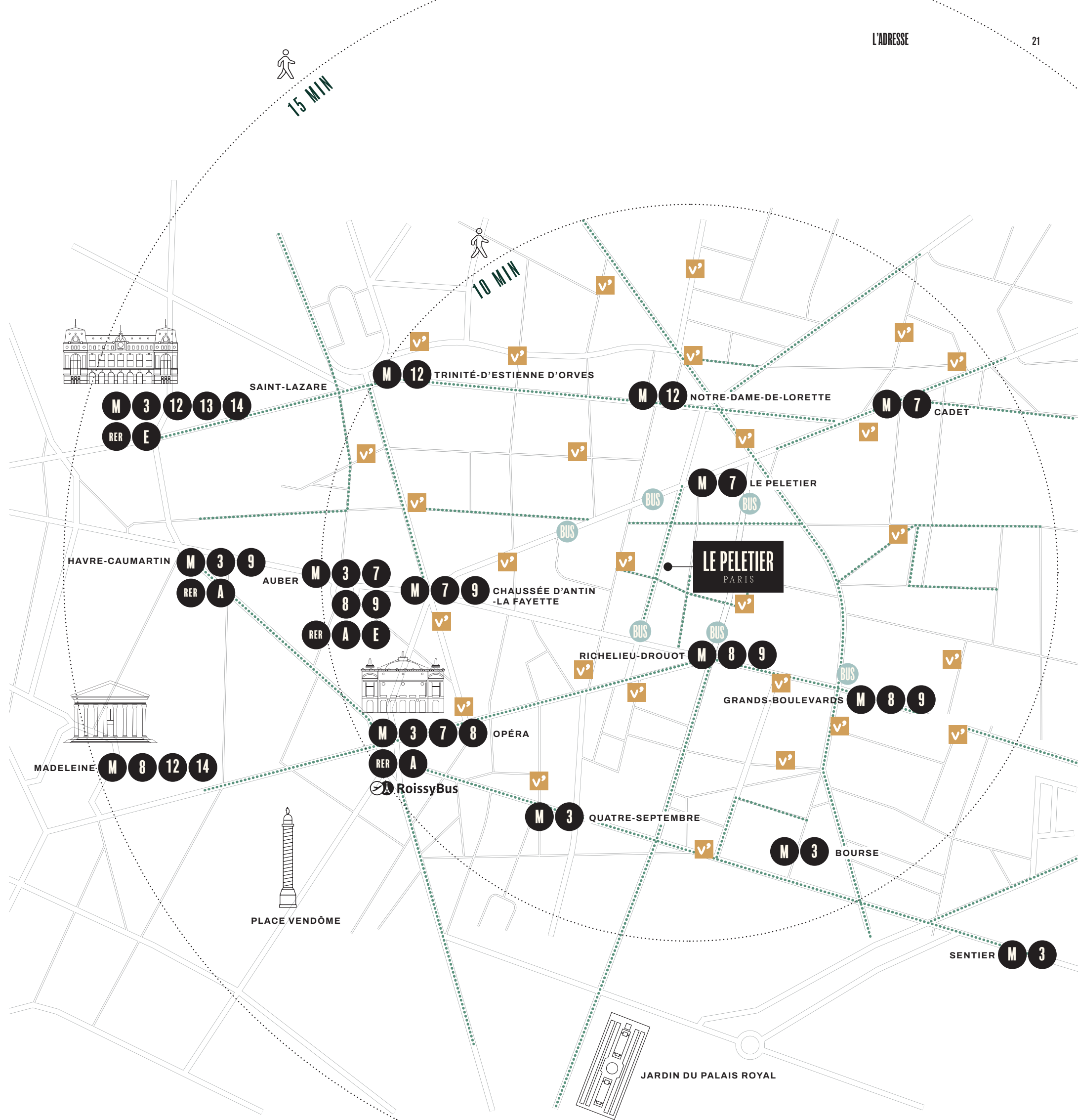


Gare Saint-Lazare
17 min à pied



À proximité des Grands Boulevards, de l'Opéra de Paris, du jardin du Palais royal et des Tuileries

... Un réseau dense
de pistes cyclables sillonnant tout Paris





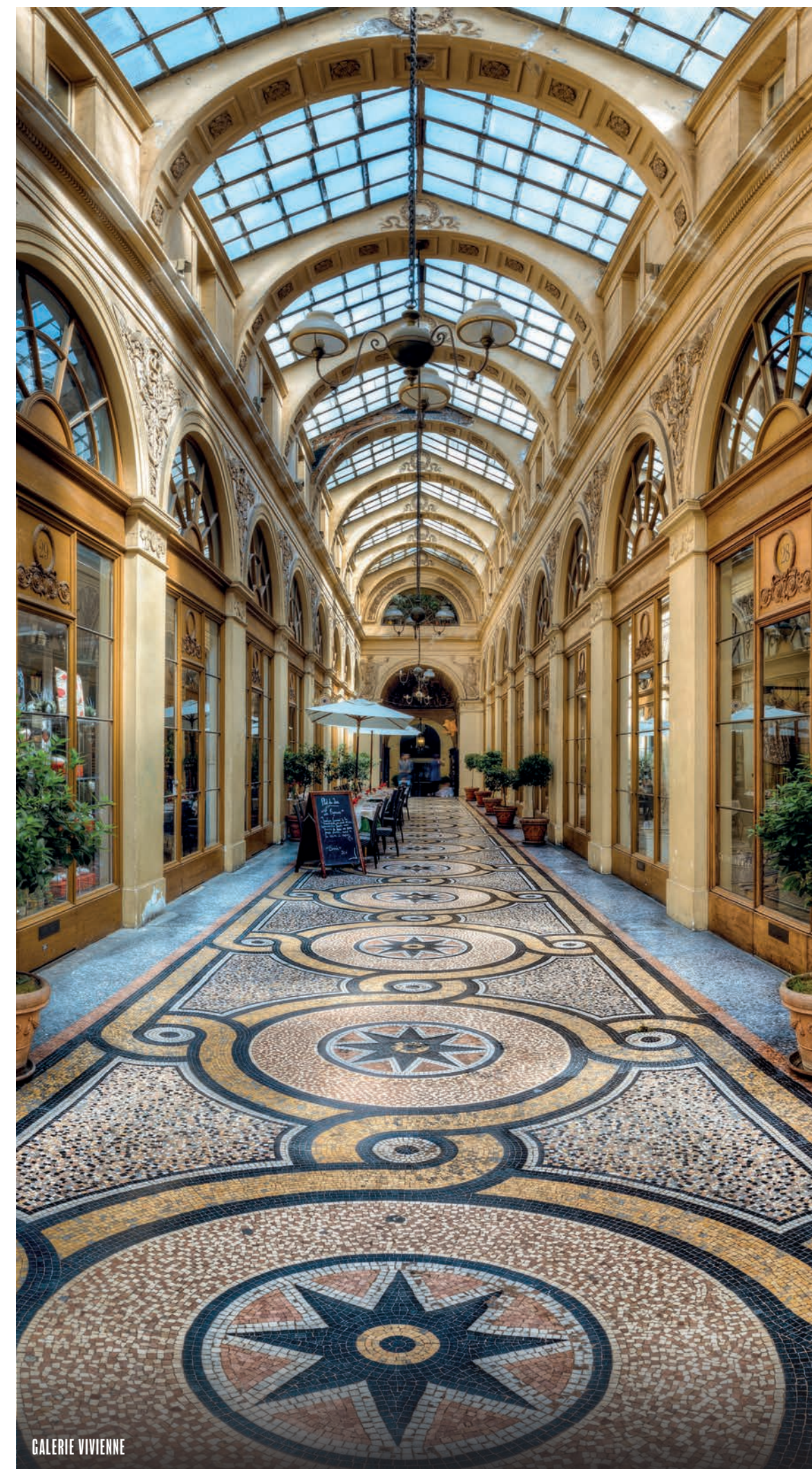
OPÉRA GARNIER



GALERIES LAFAYETTE



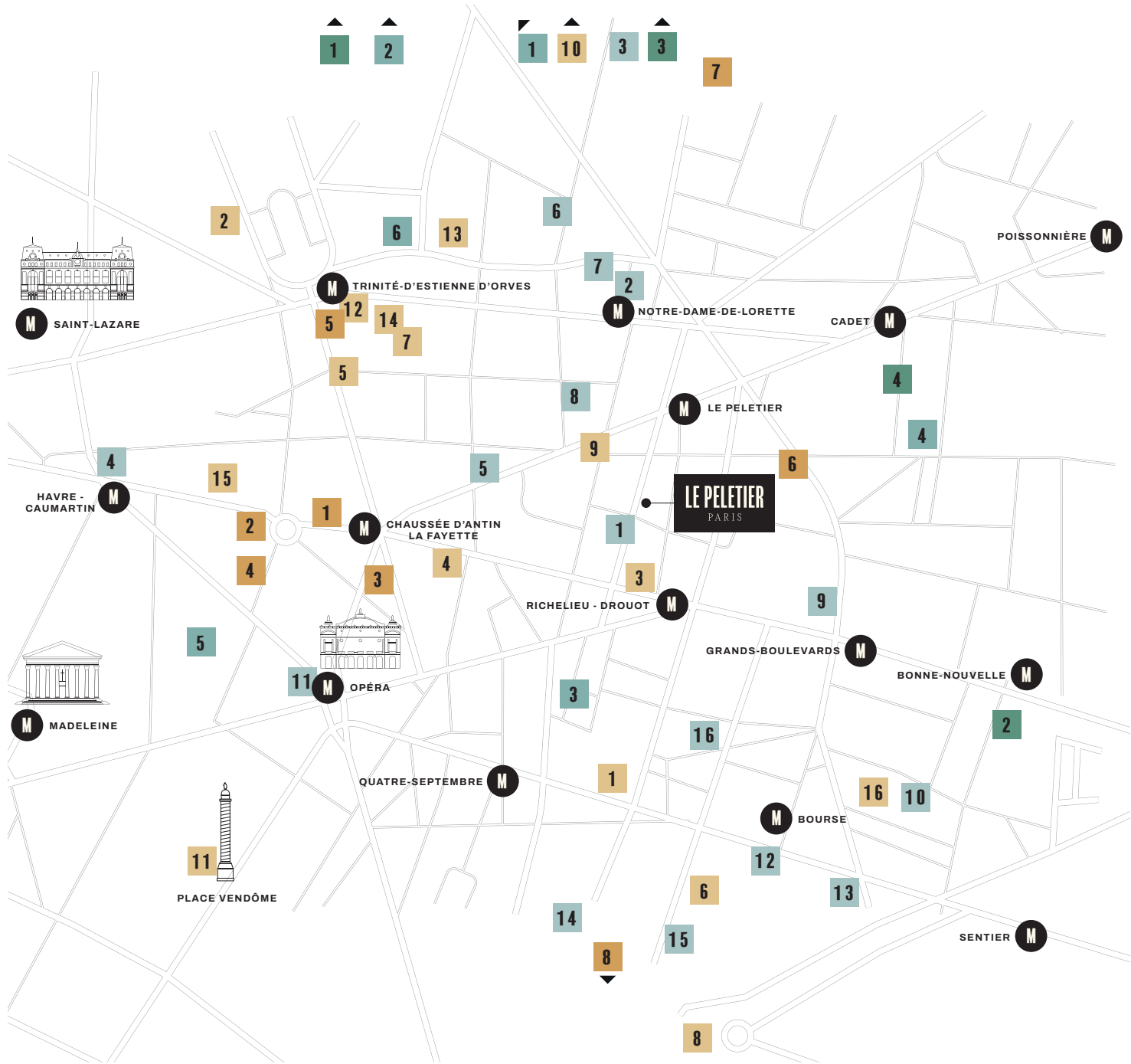
BOULEVARD HAUSSMANN



GALERIE VIVIENNE

AU CENTRE DE LA PLUS BELLE

MOSAÏQUE PARISIENNE



Au carrefour des populaires Grands Boulevards et de l'emblématique boulevard Haussmann, Le Peletier est aussi à la croisée des mondes. Celui d'une culture qui rayonne d'abord, de par sa proximité avec les plus prestigieux théâtres de Paris. Celui d'un environnement économique hyperactif ensuite, le 9^e arrondissement abritant de grandes entreprises comme une multitude de start-up innovantes. Celui d'un lifestyle exaltant enfin, les restaurants, bars et boutiques trendy émaillant le quartier de leurs offres, de la plus populaire à la plus chic.

Un quartier en effervescence et une destination de référence d'un Paris culturel, gastronomique, historique et tendance.

Restaurants

- 1 - Au Petit Riche
- 2 - Jeanne Aimée
- 3 - Buvette
- 4 - Perruche
- 5 - Mamou
- 6 - Le Bon Georges
- 7 - Lorette
- 8 - Juste
- 9 - Bouillon Chartier
- 10 - Bambou
- 11 - Café de la paix
- 12 - Cali Sisters
- 13 - Dahlia
- 14 - Tomo
- 15 - Le Grand Colbert
- 16 - Accents Table Bourse

Culture

- 1 - Théâtre Fontaine
- 2 - Musée de la Vie romantique
- 3 - Théâtre de l'Opéra-Comique

- 4 - Folies Bergère

- 5 - Théâtre Edouard VII
- 6 - Galerie Vu

Shopping

- 1 - Grands magasins
- 2 - Lafayette Le Gourmet
- 3 - Apple Store
- 4 - Uniqlo
- 5 - Le Drugstore parisien
- 6 - À la mère de famille
- 7 - Fou de Pâtisserie
- 8 - Galerie Vivienne

Hôtels

- 1 - Hôtel Soho House
- 2 - Hôtel The Hoxton Paris
- 3 - Hôtel Amour
- 4 - Hôtel Parister

Corporate

- 1 - Facebook
- 2 - Google
- 3 - BPI France
- 4 - Danone
- 5 - BNP Paribas Cardif
- 6 - Céline
- 7 - Vestiaire Collective
- 8 - Banque de France
- 9 - DLA Piper LLP
- 10 - Qonto
- 11 - White & Case
- 12 - Sony Music
- 13 - Fabernovel
- 14 - Galeries Lafayette
- 15 - Pimco Prime Real Estate
- 16 - TotalEnergies Digital Factory



LUMINEUX ET VÉGÉTAL

CHAPITRE 4

LE PELETIER MISE SUR L'EXCELLENCE

LES ESPACES



UN JOYAU INÉDIT

AVEC VUE
SUR LA CAPITALE

C'est une nouvelle expérience sensorielle nichée au cœur de Paris.

Exclusif et confidentiel, Le Peletier dévoile à ses occupants des espaces extérieurs éblouissants et insoupçonnés depuis la rue. Le Jardin de la cour intérieure et sa verrière baignée de lumière ne sont que la mise en bouche de ce tableau végétal. Dans les étages supérieurs, l'impressionnant rooftop des Cîmes en est la pièce maîtresse, offrant des vues imprenables sur les toits de la capitale.

Des écrins de verdure et des bulles de respiration uniques pour collaborer et se rencontrer dans une continuité entre intérieur et extérieur.

UN UNIVERS DESIGN, SOIGNÉ ET MAJESTUEUX

À l'intérieur, le patrimoine impressionnant du bâtiment est conservé et sublimé par l'arbre monumental qui mène les usagers vers l'espace d'accueil du rez-de-chaussée.

Cette œuvre sculpturale toute en bois prend racines dans l'aire de services et de créativité du sous-sol pour s'élever au de rez-de-chaussée et lier entre eux ces niveaux baignés de lumière.

Partout où les yeux se posent, le design est noble, épuré, contemporain. Les textures et les matières se répondent et se superposent pour créer une ambiance délicate, propice à la concentration comme aux échanges et aux rencontres.

Ainsi, le patrimoine naturel de Le Peletier est valorisé à travers ces aménagements tournés vers l'avenir.







UN ASSEMBLAGE

D'USAGES AU SERVICE
DE LA PERFORMANCE

Dans les étages, la lumière naturelle entre par les bow-windows et autres larges fenêtres pour éclairer des plateaux modulables et flexibles. Ici, les occupants décident comment occuper leurs espaces. Open spaces, zones de confidentialité, box pour se réunir, canapés pour se détendre, il n'y a aucune limite à l'imagination. L'assemblage des formes, des couleurs et des textures se poursuit pour créer des espaces de travail inspirants, connectés et harmonieux. Des espaces consacrés à la créativité, à la productivité et au confort.





DES ÉCRINS RÉSIDENTIELS

EXCLUSIFS ET
CONFIDENTIELS

Aux 3^e et 4^e étages de Le Peletier se cache une rareté : du corporate housing au bénéfice unique de son locataire.

Avec leurs prestations haut de gamme et leur accès indépendant depuis la rue Chauchat, les surfaces résidentielles sont une bulle d'intimité pour les visiteurs de passage, les dirigeants pressés, les collaborateurs éloignés.

Un nouvel argument en faveur du bien-être au travail et d'un confort d'usage absolu.



INÉDIT ET STIMULANT

CHAPITRE 5

LES SERVICES DU PELETIER FONT SENSATION

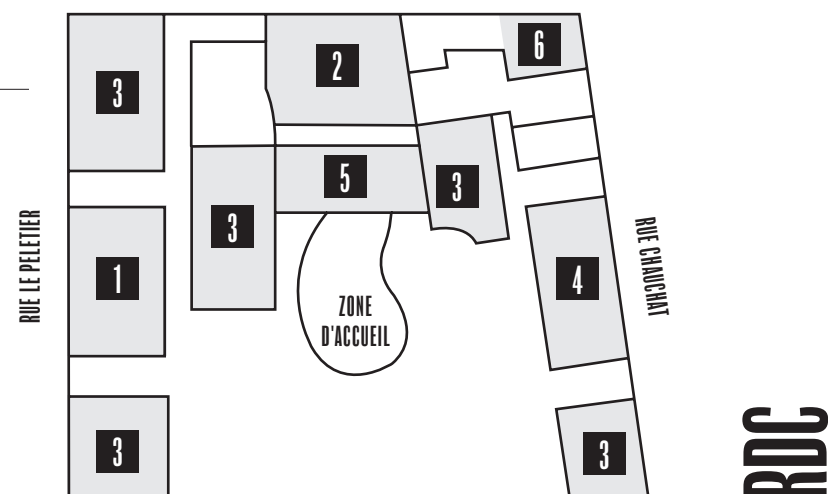
LES SERVICES

UNE COMBINAISON DE LIEUX PREMIUM

POUR REDÉFINIR L'ART DE VIVRE AU TRAVAIL

C'est la promesse de Le Peletier à travers cette multitude de tiers-lieux pour échanger, se concentrer et gagner en efficacité. Agora, auditorium, salles de réunion, business center... Au rez-de-chaussée, ces espaces accueillants, design et adaptés à chaque activité proposent une multitude de nouvelles expériences, favorisant l'équilibre et la performance des usagers.

- 1 - CONCIERGERIE
- 2 - AUDITORIUM
- 3 - SALLES DE RÉUNION
- 4 - LOCAL MOBILITÉS DOUCES
- 5 - JARDIN
- 6 - QUAI DE LIVRAISON



RDC



Le Peletier anticipe également les besoins de ses utilisateurs avec sa conciergerie premium et privée. Essentiel au quotidien, ce service s'adapte à vos désirs et exigences les plus spécifiques : ateliers créatifs, coaching sportif et bien-être personnalisé, événements thématiques et afterworks, programme écoresponsable, espace forme et studio zen, services exclusifs, solutions digitales intelligentes et sur mesure.

Un programme de mobilité verte vient en outre proposer une alternative élégante et durable à vos déplacements quotidiens.

Promouvoir un futur plus durable, offrir une expérience chaleureuse et raffinée, instaurer le bien-être au travail comme moteur essentiel, stimuler les initiatives avec ses tiers-lieux informels.

Voici la vision du monde que promeut Le Peletier à travers cet ensemble de services inédits et à haute valeur ajoutée.

DES ESPACES ACCUEILLANTS

POUR SE RESSOURCER



Sous l'arbre majestueux et la verrière historique du rez-de-jardin, l'espace de restauration fait subtilement le lien entre le dedans et le dehors.

Ici, on peut se restaurer en toute tranquillité et venir s'installer tout au long de la journée pour profiter d'un moment de détente ou brainstormer en équipe.



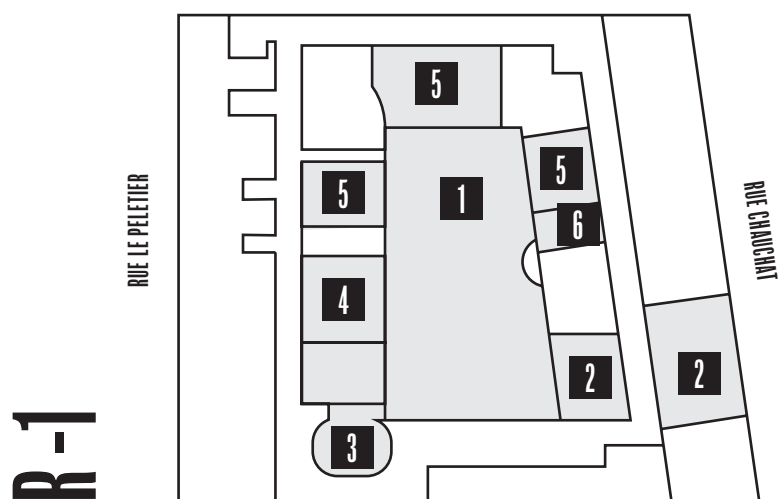
LA CRÉATIVITÉ ET LE BIEN-ÊTRE

COMME MOTEUR DE TRANSFORMATION

Le Peletier offre à chacun un lieu inspirant et vivant, l'espace nécessaire pour expérimenter, transformer ses idées en projets, se connecter avec le monde entier.

Au R -1, le studio zen, véritable sanctuaire de vitalité et de sérénité, est un lieu d'exploration et d'inventivité qui vous invite à dépasser vos limites dans un environnement inspirant. Yoga, pilates et méditation se mêlent pour apaiser le corps et l'esprit lors d'une pause revitalisante.

La créativité s'exprime aussi lors des moments de détente passés au fitness center, dans la gaming room ou encore lors des ateliers créatifs et bien-être, des moments uniques qui réveillent vos sens et nourrissent votre esprit. Quand l'esprit est décontracté, il est à son apogée.



1 - ESPACE CAFÉ

2 - ESPACE FITNESS

3 - STUDIO PHOTO & VIDÉO

4 - GAMING ROOM

5 - SALLES DE RÉUNION

6 - BOX SANTÉ

R-1

DES ÉCRINS D'EXCEPTION

OÙ LES IDÉES ONT LIBRE COURS

Au dernier étage, les Cîmes offrent une ambiance feutrée, propice aux fins de journées productives. Quant au Lounge, au sommet de l'immeuble, il est le cadre idéal de réunions prestigieuses et collaboratives ou d'afterworks, des instants mémorables créateurs de liens durables, entre luxe et vue imprenable sur Paris.

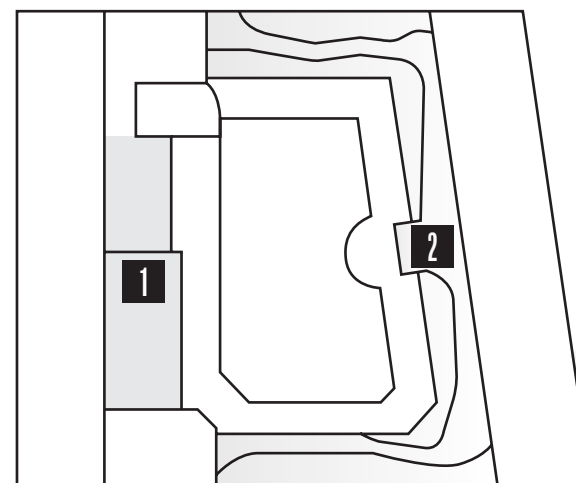
1



2



Le rooftop, avec son espace jardin urbain, sublime votre quotidien. Calme et nature se rencontrent et offrent un souffle de verdure au cœur de Paris.



RUE LE PELETIER

RUE CHAUVAUD

R+8 - LES CÎMES

1. LOUNGE

2. ROOFTOP / TOIT TERRASSE



EXIGEANT ET PÉRENNE

CHAPITRE 6

LE PELETIER OPTE POUR L'EFFICIENCE DURABLE

LA TECHNIQUE

SURFACES PRÉVISIONNELLES

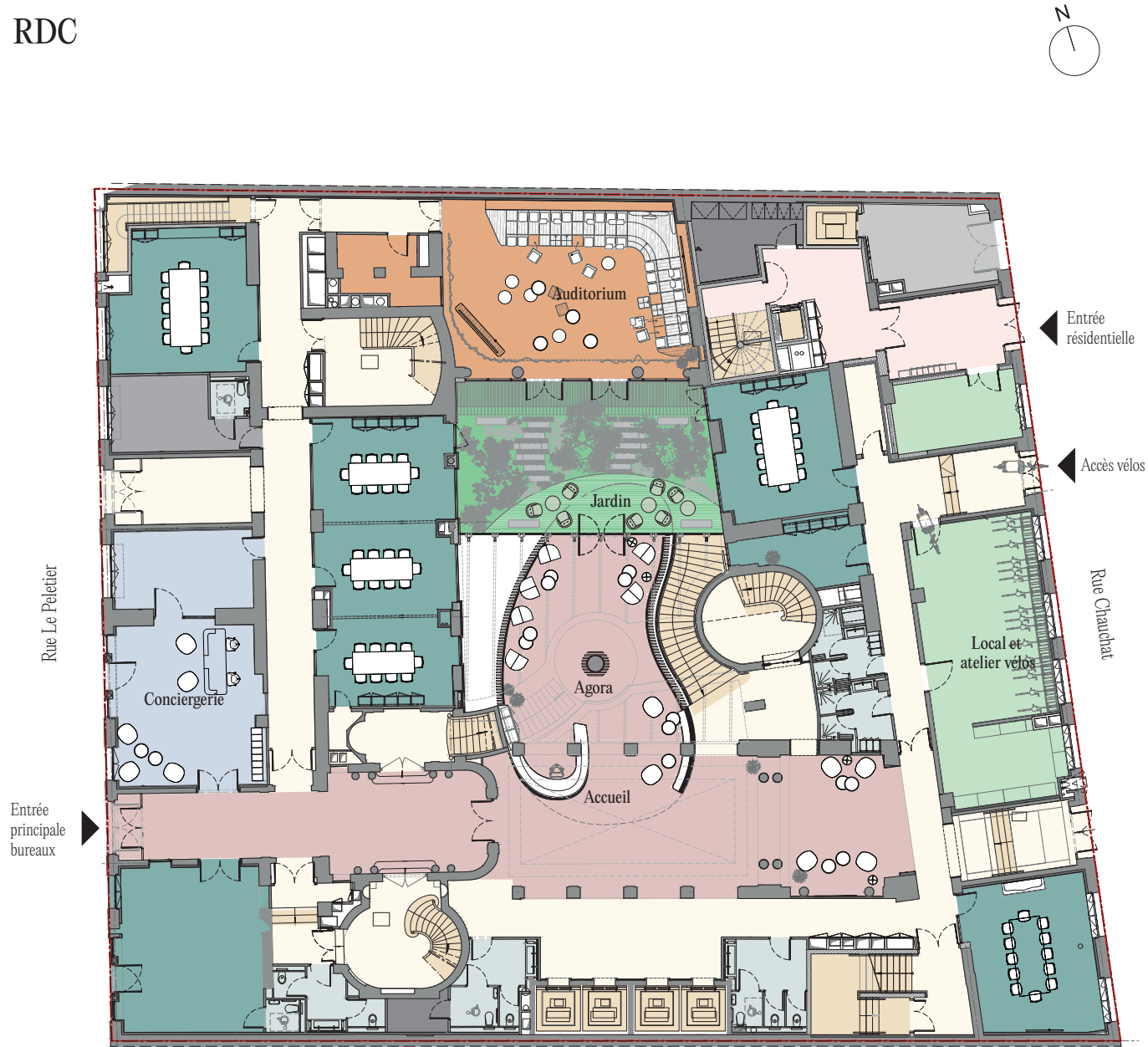
	Bureaux	Services	Résidentiel	Locaux techniques	Extérieurs	Effectifs
R +8	11 m²	192 m²	-	5 m²	304 m²	-
R +7	789 m²	-	-	-	-	84 pers.
R +6	1 033 m²	-	-	-	-	115 pers.
R +5	1 133 m²	-	-	-	86 m²	130 pers.
R +4	907 m²	-	204 m²	-	-	106 pers.
R +3	867 m²	-	238 m²	-	-	102 pers.
R +2	1 132 m²	-	-	-	5 m²	133 pers.
R +1	1 092 m²	-	-	-	-	130 pers.
RDC	679 m²	518 m²	-	-	80 m²	134 pers.*
R -1	358 m²	704 m²	-	261 m²	-	99 pers.*
R -2	-	-	-	61 m²	-	-
R -3	7 m²	-	-	140 m²	-	-
Total	8 007 m²	1 413 m²	442 m²	468 m²	475 m²	1 033 pers.



* dont 100 personnes au RDC au titre du public, et 99 personnes au R -1 au titre du public

ESPACES DE SERVICES

RDC



- | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Accueil - Agora | Poste sécurité | Locaux techniques |
| Conciergerie | Sanitaires / Vestiaires | Jardin |
| Salles de réunion | Circulation verticale | Accès résidentiel indépendant |
| Auditorium | Circulation horizontale | |
| Local à vélos / Atelier réparation | Quai de livraison | |

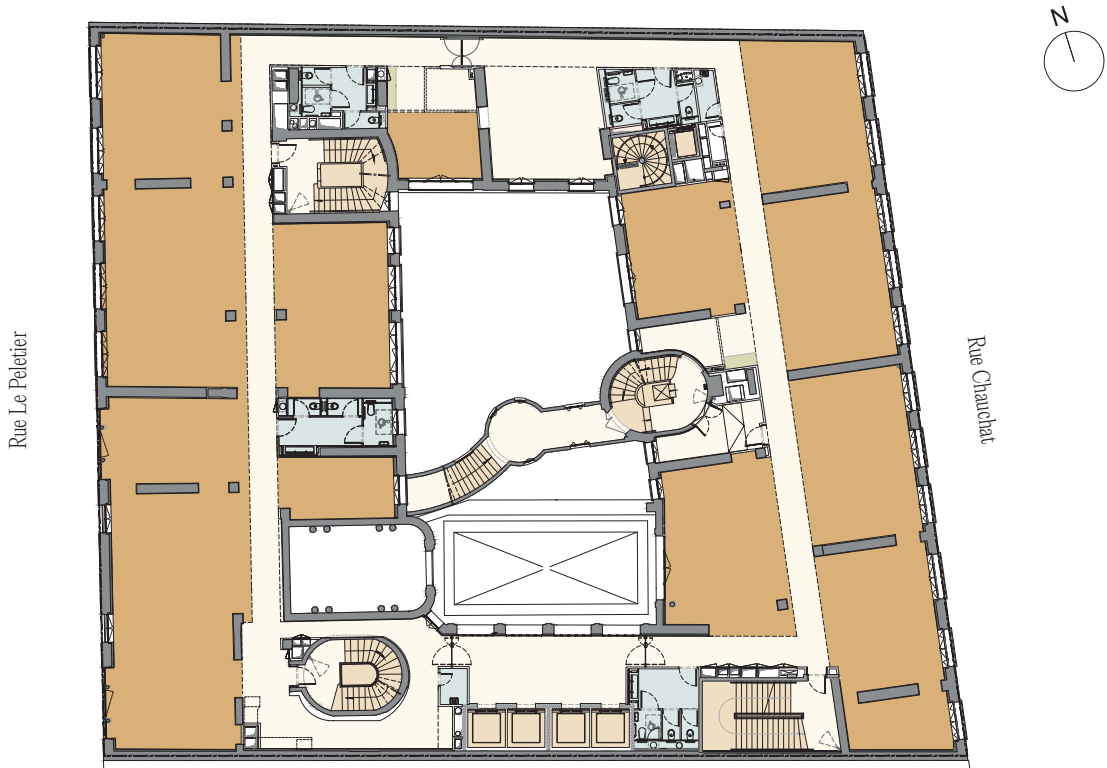
R -1



- | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| Café | Gaming room | Sanitaires / Vestiaires |
| Salles de réunion | Studio photo et vidéo | Circulation verticale |
| Box santé | Cuisine | Circulation horizontale |
| Digital hub | Espace fitness | Locaux techniques |

PLANS DES ÉTAGES

R +1

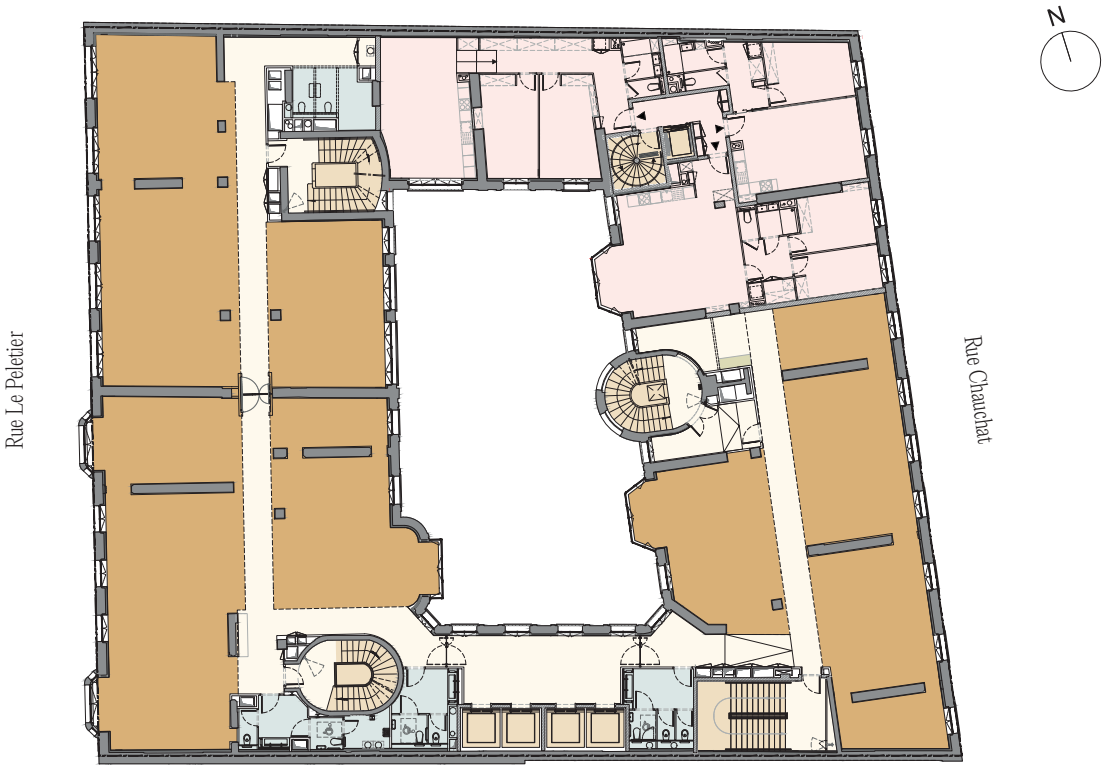


R +2

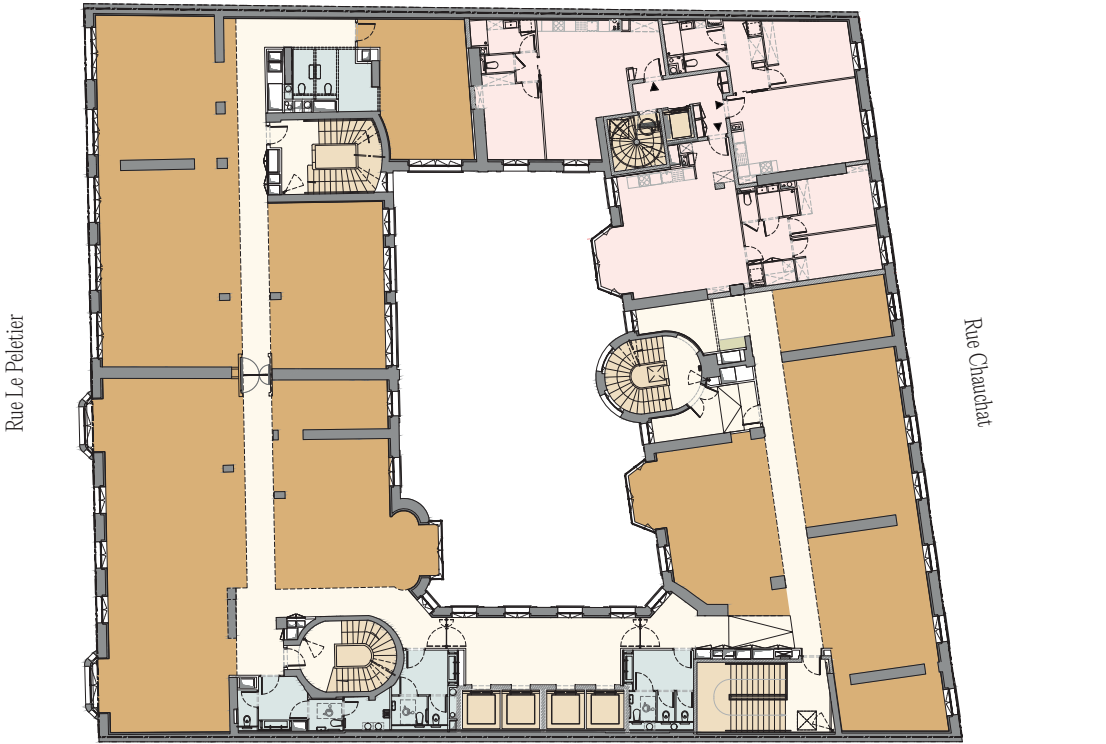


- Bureaux
- Tisanerie
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale

R +3



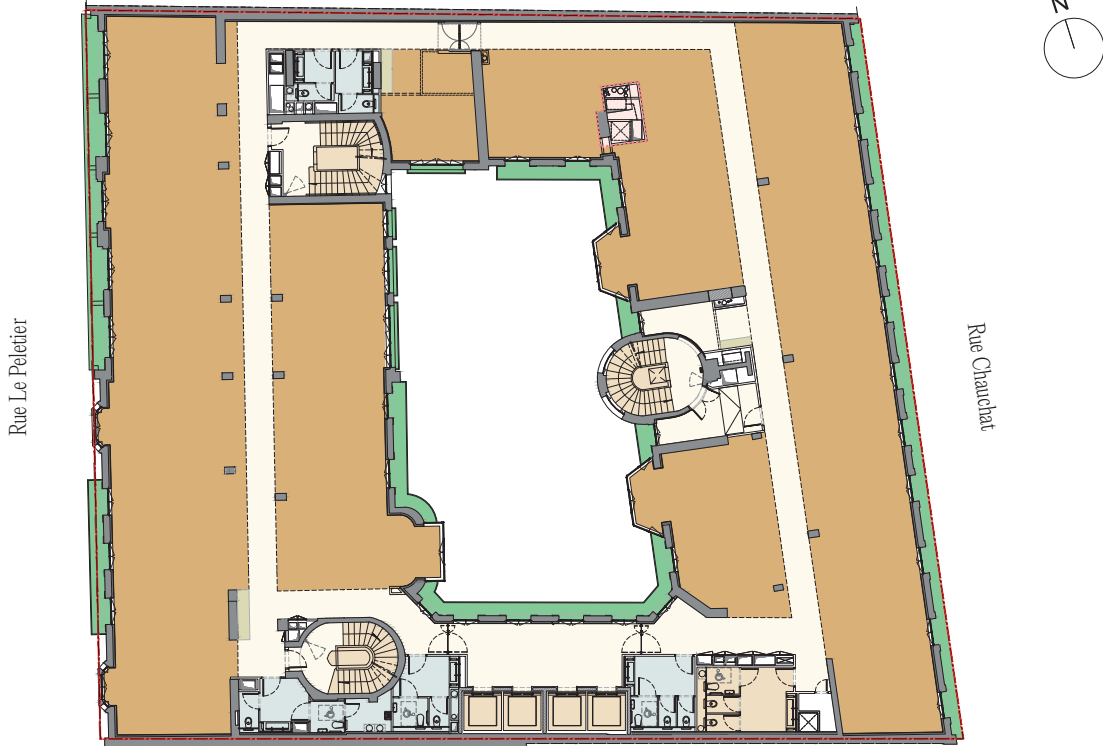
R +4



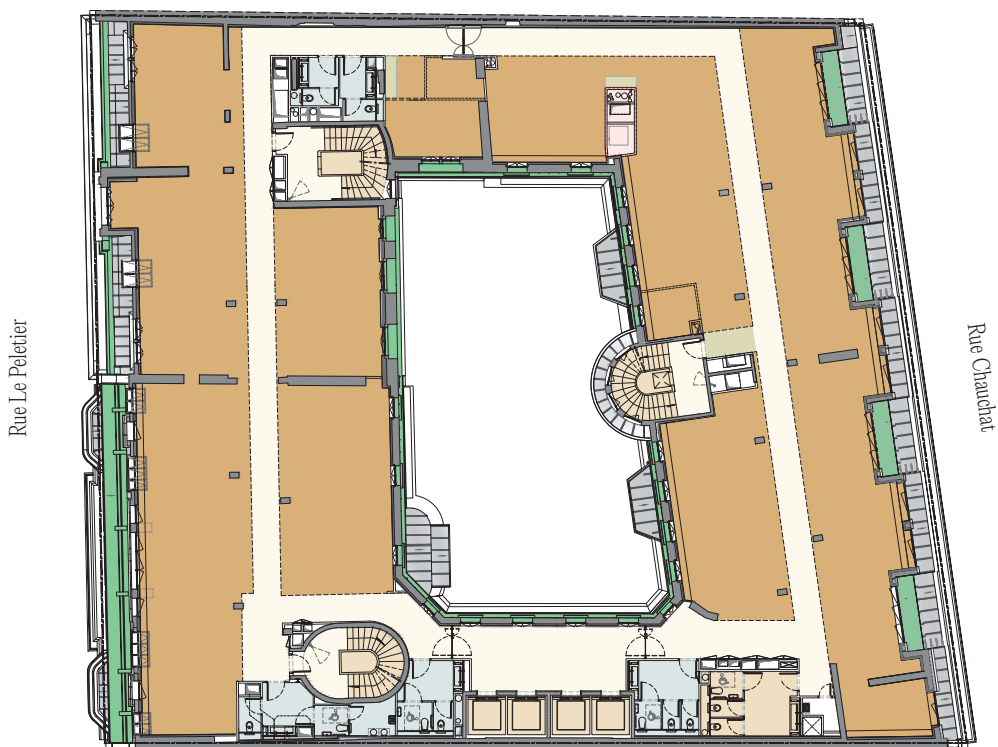
- Bureaux
- Tisanerie
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Résidentiel

PLANS DES ÉTAGES

R +5

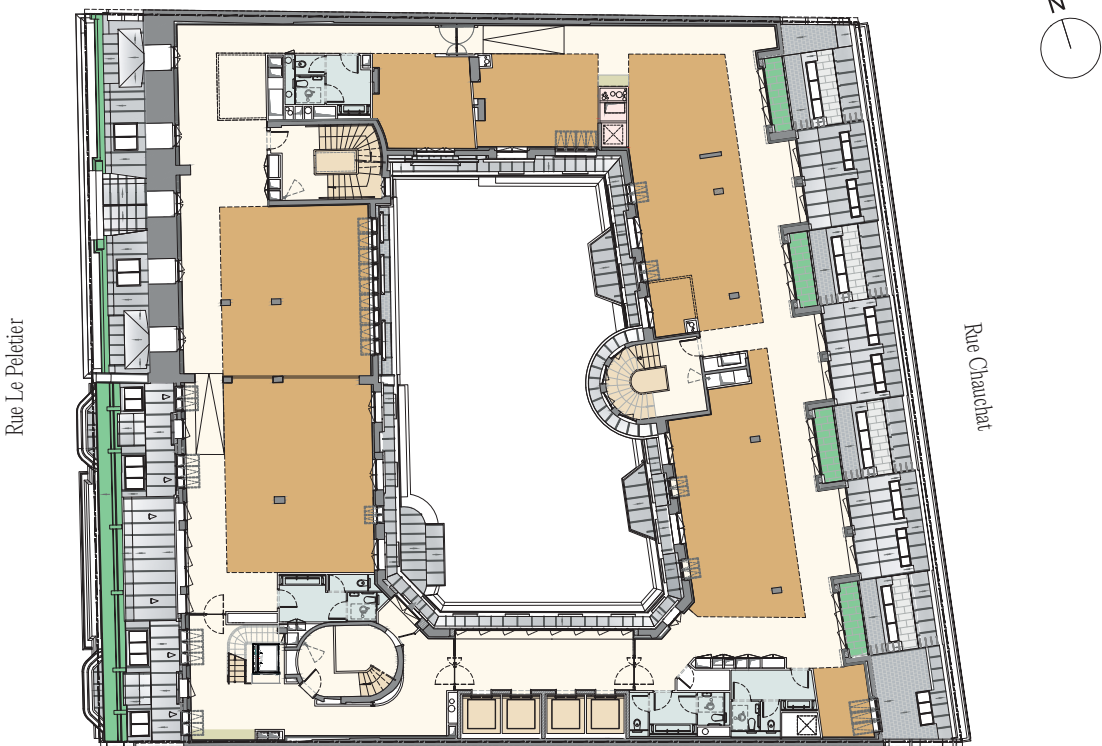


R +6

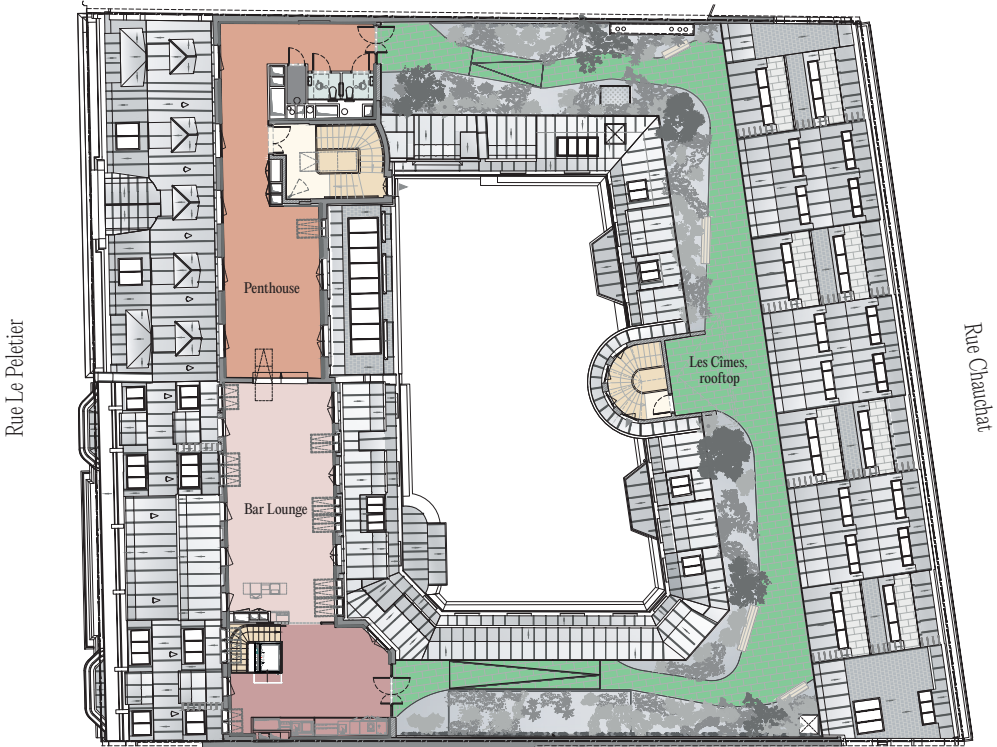


- Bureaux
- Tisanerie
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Balcons

R +7



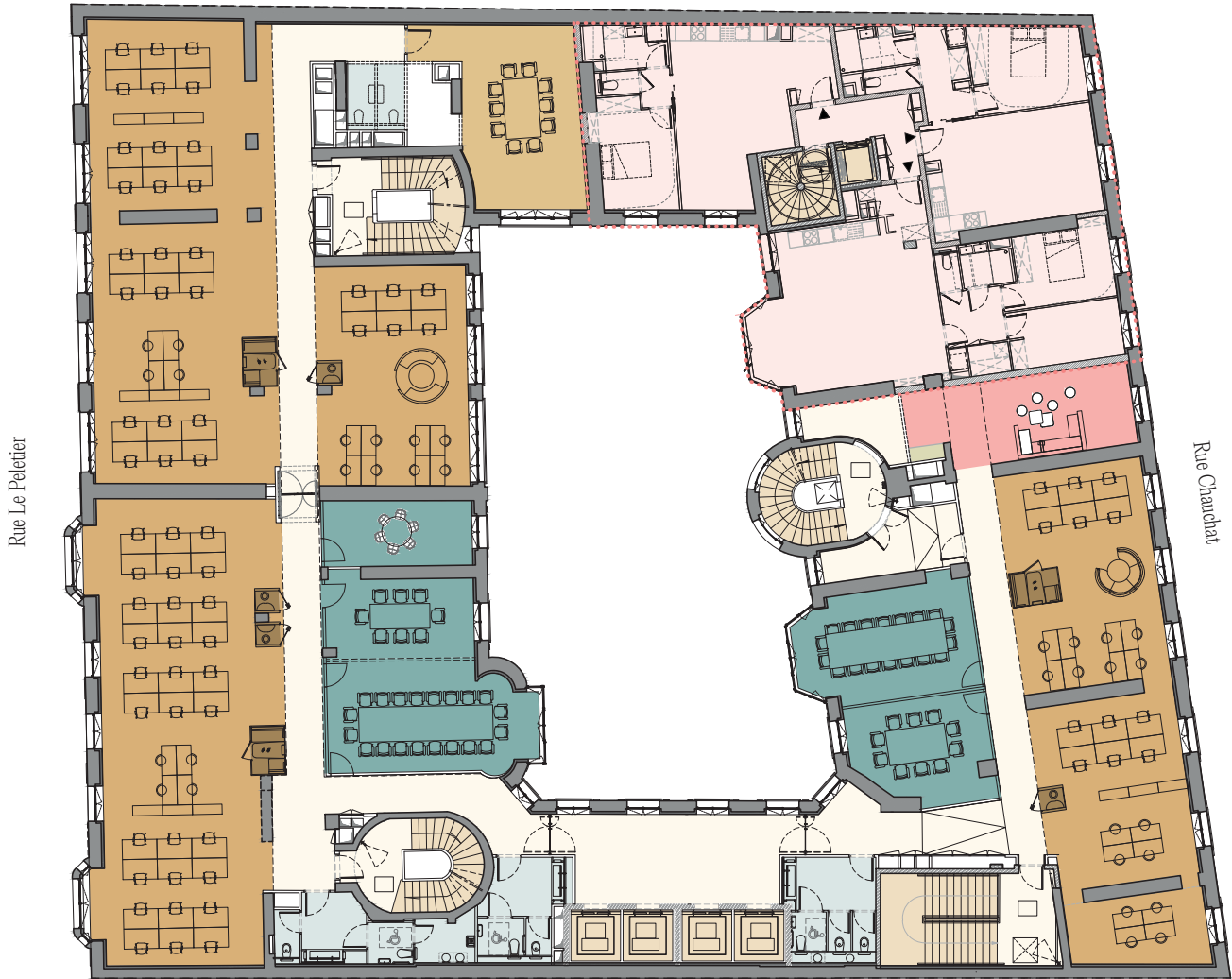
R +8



- Bureaux
- Tisanerie
- Penthouse
- Bar Lounge
- Office traiteur
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Locaux techniques
- Balcons / Rooftop

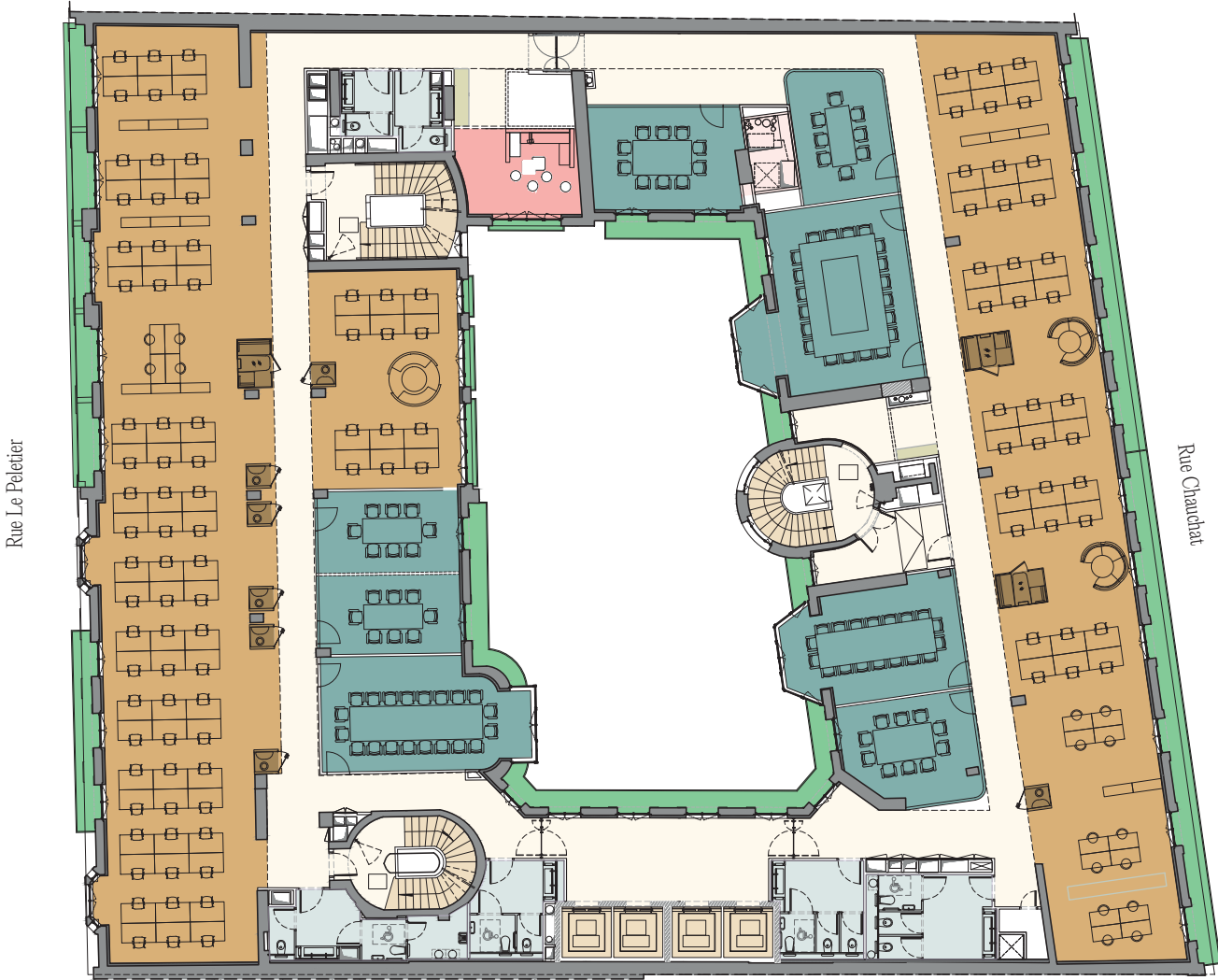
SPACE PLANNING - OPEN SPACE

R +4



- Bureaux
- Salles de réunion
- Phone Box
- Tisanerie
- Espace détente
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Résidentiel

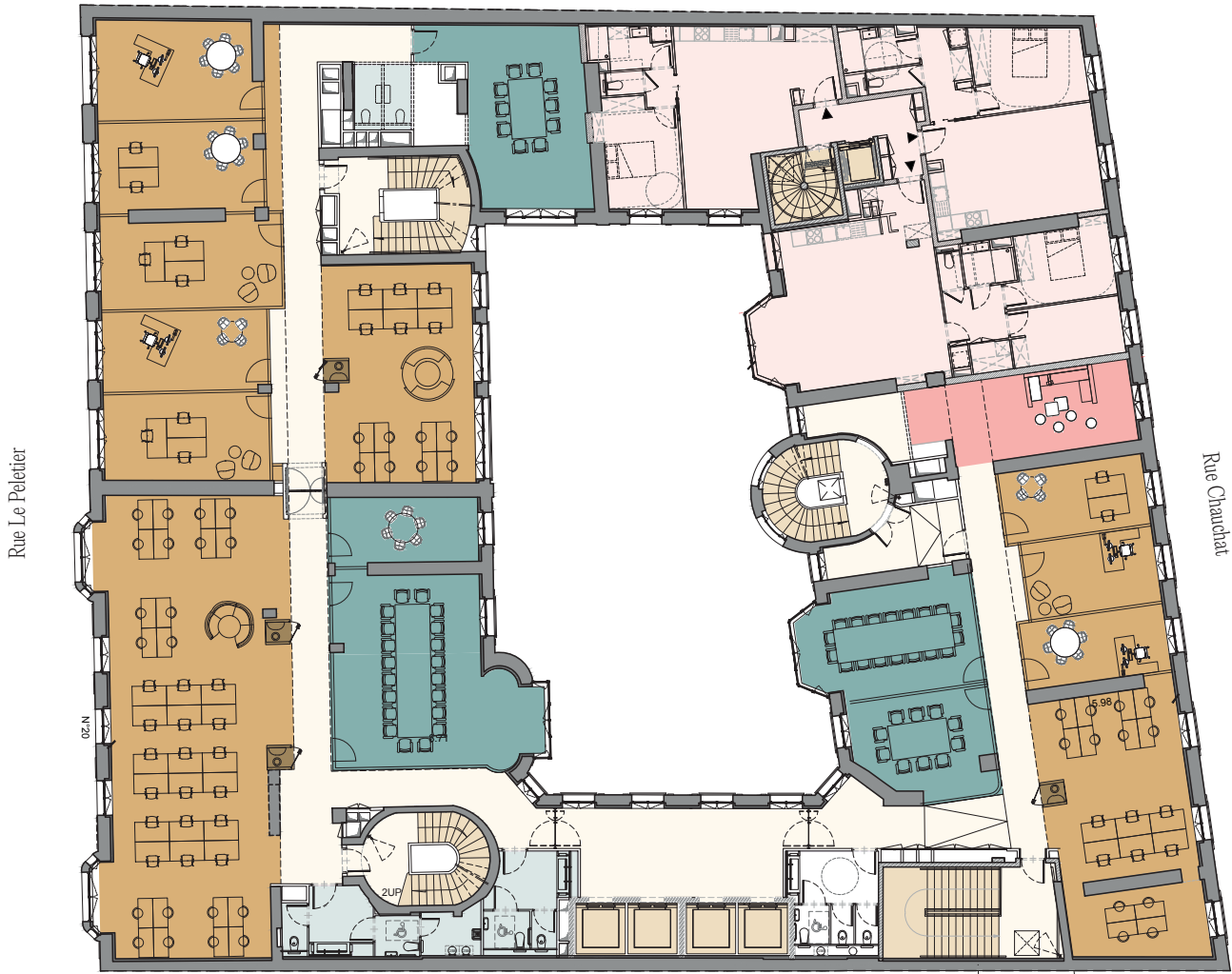
R +5



- Bureaux
- Salles de réunion
- Phone Box
- Tisanerie
- Espace détente
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Résidentiel
- Balcons

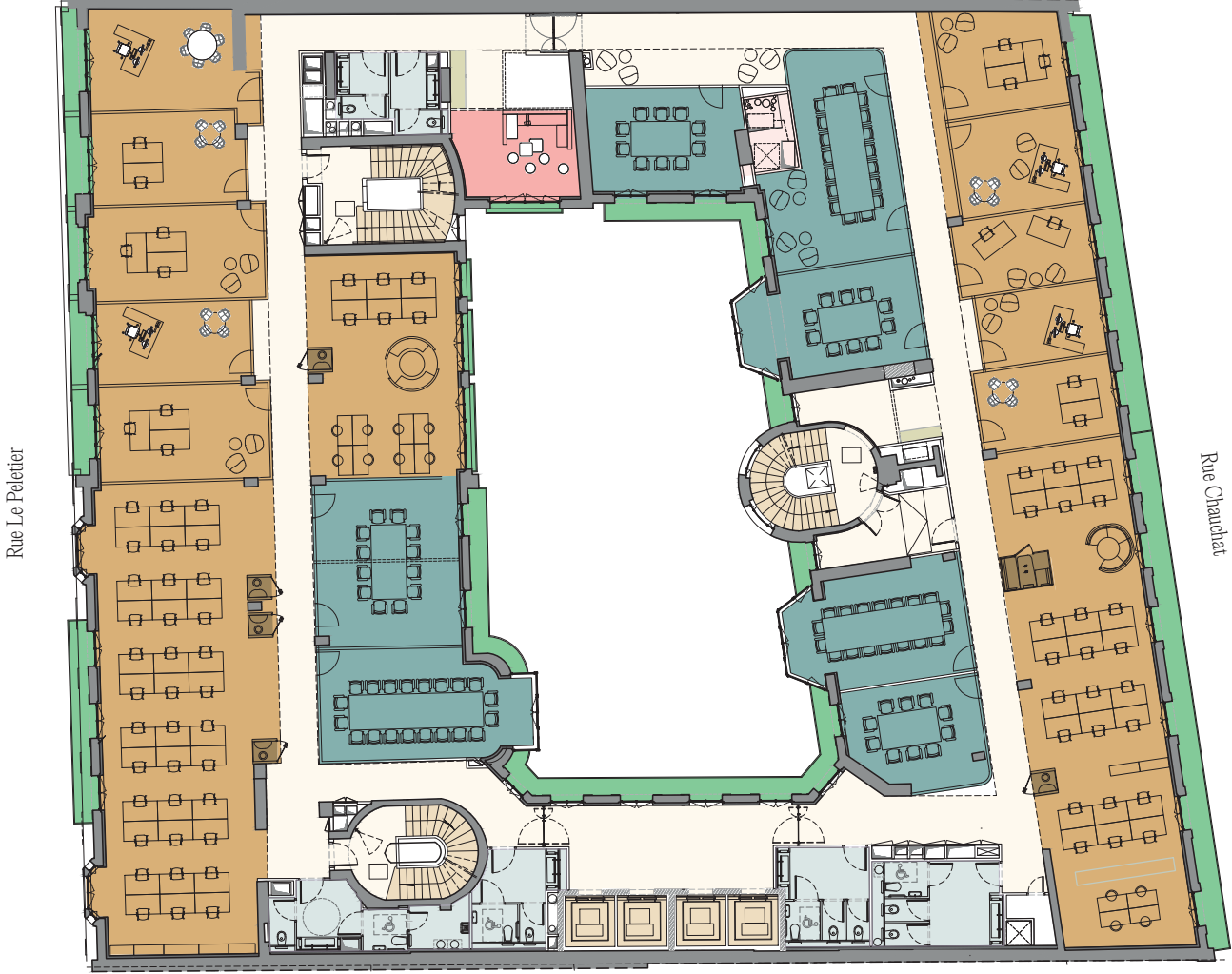
SPACE PLANNING - CLOISONNÉ

R +4



- Bureaux
- Salles de réunion
- Phone Box
- Tisanerie
- Espace détente
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Résidentiel

R +5



- Bureaux
- Salles de réunion
- Phone Box
- Tisanerie
- Espace détente
- Sanitaires
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Résidentiel
- Balcons

DESCRIPTIF TECHNIQUE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'immeuble date de la fin du XIX^e / début du XX^e siècle et représente environ 9 420 m² de surface utile à usage principal de bureaux et services, 468 m² de surface utile locaux techniques, 442 m² d'espaces résidentiels, et 475 m² d'espaces extérieurs.

L'ensemble immobilier comprend :

- Huit niveaux en superstructure (R +8) et un RDC ;
- Un hall d'accès principal, deux entrées secondaires et un accès conciergerie situés rue Le Peletier, une entrée secondaire, un accès livraison (avec aire de livraison pour véhicule léger) et une entrée indépendante situés rue Chauchat pour accéder aux espaces résidentiels ;
- Un espace de services ERP situé au niveau RDC comprenant un accueil et son agora, un jardin, une terrasse, des salles de réunion, un auditorium (salle polyvalente et sa régie), un espace mobilités douces (atelier vélo, vestiaire) et une conciergerie ;
- Un espace de services ERP situé au niveau R -1 comprenant un foyer et café, un espace de salles de réunion / une teams room / une gaming room, un espace studio photo, un espace fitness et des vestiaires ;
- Un dernier étage offrant un Lounge, un office-traiteur et un rooftop directement accessible ;
- Des locaux techniques au R -1 et dans les sous-sols R -2 et R -3.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE PROGRAMMATION

Le projet de réhabilitation en cours a pour objectif de transformer un bâtiment de bureaux en un espace premium, moderne, flexible et durable, répondant aux besoins actuels et futurs des utilisateurs.

Un accent particulier a été mis sur la lumière naturelle et les matériaux durables. Un environnement de travail exceptionnel est créé, répondant aux exigences de demain.

L'immeuble existant est classé Code du travail. Un local conciergerie et une salle de réunion (utilisable en « zone de refuge climatique ») ERP de 5^e catégorie type W situés au RDC seront livrés bruts.

Les plateaux de bureaux sont conçus pour être divisibles en deux compartiments par niveau (à l'exception des niveaux R +3 et R +4).

La trame de façade est de 2,5 m en moyenne.

Tous les espaces de bureaux seront entièrement accessibles aux PMR conformément à la réglementation Code du travail.

Les zones dites décorées qui feront l'objet d'un projet de décoration spécifique sont :

- Le hall principal de l'immeuble, l'accueil et l'auditorium du RDC ;
- Les salles de réunion, teams room / gaming room, foyer, café et espace fitness du R -1 ;
- Le Lounge du R +8 ;
- Les paliers d'étage ;
- Les sanitaires et vestiaires.

EFFECTIFS ET DISTRIBUTION INTÉRIEURE

L'effectif maximum global sur l'immeuble est de 1033 personnes dont 199 de public au RDC et au SSI en zone ERP.

La distribution intérieure des bureaux est prévue selon les règles du compartimentage et la réglementation en vigueur ; pour les plateaux de bureau et les espaces communs de plus de 300 m², le principe de désenfumage mécanique a été retenu.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'immeuble est conçu, réalisé et sera géré selon une démarche de haute qualité environnementale avec des objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment permise par la mise en place d'équipements performants (géothermie, CTA avec récupération de chaleur et free cooling, smartbuilding...).

Les objectifs visés de certifications et de labellisations sont les suivants :

- Le label BBCA Rénovation, niveau « Excellent » ;
- La certification « NF - Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® » pour les bâtiments en rénovation, niveau « Excellent », suivant le référentiel v4 ;
- La certification BREEAM suivant le référentiel « BREEAM - International Refurbishment and Fit-Out », niveau « Excellent » ;
- Le label WiredScore, niveau « Gold » ;
- Le label Smartscore, niveau « Gold » ;
- Le label Osmoz, niveau « Certified ».

Le projet privilégiera au maximum le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclables ou biosourcés.

Le projet respectera les réglementations en vigueur et objectifs de décarbonation :

- Décret Tertiaire : - 70 % de consommation après travaux par rapport à l'année de référence 2019 (soit un respect de l'objectif de -60 % en 2050) ;
- Respect du CRREM CO₂ : - 75 % de réduction des émissions carbone par rapport à 2020 ;
- CRREM kWh compliance : - 71 % de consommation après travaux par rapport à l'année de référence 2020.

ENGAGEMENTS PAYSAGERS

Jardin en RDC

Le jardin en RDC offrira une zone végétalisée avec apport de terre et plantations. Un système d'arrosage au goutte-à-goutte sera installé. Il est prévu du dallage en lames de grès et dalles de grès en continuité avec le sol intérieur. Un éclairage d'ambiance extérieur sera disposé dans les arbres et en borne.

Rooftop au R +8

Le rooftop est conçu comme une zone de détente permettant de profiter des vues sur les toits de Paris tout en offrant un espace de calme végétalisé et/ou planté. Un dallage minéral ton gris est prévu au niveau du sol. Des éclairages d'ambiance extérieurs disposés au sol et en borne seront présents.

FAÇADES

Les façades sur rues et cour seront entièrement ravalées et conservées dans leur composition.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Toutes les fenêtres sont remplacées par des menuiseries extérieures en bois et métal avec double-vitrage et ouvrant à la française, permettant de répondre aux exigences techniques (acoustique et isolation) induites par la qualité environnementale du projet de restructuration.

Les menuiseries extérieures du RDC seront double-vitrage isolants et anti-effraction.

Remplacement à neuf des portes d'accès à l'immeuble.

OCCULTATION

Le système d'occultation sera composé de stores bannes extérieurs motorisés en toile et contrôlés sur la GTB du R +1 au R +7.

COUVERTURE / ÉTANCHÉITÉ

L'ensemble des couvertures constituées en zinc et ardoise sera révisé.

L'ensemble des étanchéités, jardin accessible et terrasses, sera repris avec un complexe bicouche élastomère avec géotextile antiracinaire au droit des zones plantées.

APPAREILS ÉLÉVATEURS

L'immeuble sera équipé d'une batterie Quadruplex avec système d'appel par destination, située dans le hall principal, constituée de :

- 4 ascenseurs de 1 000 kg, 1,6 m/s, desservant les niveaux R -1 à R +7. Autres appareils :
- 1 appareil monte-PMR 400 kg, 0,15 m/s, reliant le R +8 depuis le R +7.

- 1 monte-charge desservant les RDC et R -1.

Des mesures conservatoires pour l'installation d'un contrôle d'accès par badge en cabine sont prévues.

PRESTATIONS INTÉRIEURES

Il est prévu une restructuration complète des niveaux comprenant :

Bureaux :

- Faux plancher sur les étages courants ;
- Cloisonnement doublage de type cloison légère ;
- Faux plafonds suspendus à panneaux rayonnants permettant le traitement thermique des espaces, avec jouée en BA13 peinte du R +1 au R +5 et des faux plafonds en BA13 et Gyptone perforés pour les niveaux R +6 et R +7 ;
- Blocs portes à bâti et huisserie bois et vantaux âme pleine et finition stratifiée ;
- Les couloirs de circulation seront équipés de bacs métalliques démontables à ossature apparente.

Paliers d'étage :

- Pierre naturelle dans le hall et les ascenseurs ;
- Murs peints ;
- Ébrasements des portes d'ascenseurs en métal et bois ;
- Portes palières vitrées ;
- Faux plafonds en BA13 avec finition peinture mate ;
- Éclairage : projecteurs sur rail et rubans LED dans gorge lumineuse.

Foyer du R -1 :

- Sols en pierre naturelle ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure ;
- Mesures conservatoires pour l'intégration d'équipements de cuisine ;
- Sculpture en lames de bois.

Salles de réunion et team room du R -1 :

- Revêtements de sols souples ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure ;
- Agencements muraux (niches et bibliothèque).

Espace fitness du R -1 :

- Revêtements de sols souples ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure ;
- Agencements muraux et miroirs.

Hall d'accueil du RDC :

- Banque d'accueil avec assises en bois ;
- Meuble bar ;
- Sols et marches en pierre naturelle ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure ;
- Éclairages au plafond et appliques aux murs commandés par détecteurs de présence.

Auditorium du RDC :

- Revêtements de sols souples ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure.

Lounge du R +8 :

- Sols en moquette ;
- Revêtements décoratifs aux murs suivant le projet d'architecture intérieure ;
- Meuble bar, îlot central et banquettes ;
- Faux plafonds et éclairages LED.

ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE ET DE CLIMATISATION

La production calorifique et frigorifique sera assurée par géothermie sur nappe permettant de couvrir la majeure partie des besoins. Une sous-station CPCU et Fraîcheur de Paris viendront produire en appoint les besoins complémentaires.

La production ECS de la cuisine et du fitness sera assurée par le CPCU et celle des blocs sanitaires par des ballons électriques.

Les équipements terminaux sont des plafonds rayonnants 4 tubes avec vanne 6 voies sur les étages courants et des ventilo-convecteurs 4 tubes installés en allège aux R +6 et R +7.

Les locaux accueil/agora et café seront traités par un système tout air.

Un système de ventilation double flux, avec échangeur à haut rendement et

récupération d'énergie, assurera le traitement d'air des locaux. La ventilation sera régulée par sonde CO₂ en fonction de l'occupation réelle.

Les débits d'air neuf sont les suivants :

- Bureaux : 30 m³/h/personne sur la base d'une personne pour 8,5 m² de surface utile ;
- Salles de réunion : 30 m³/h/personne.

Il est prévu 20 % de la surface utile de chaque niveau, en superstructure, pour les salles de réunions, avec occupation de 2 m²/personne.

PLOMBERIE

L'ensemble des verticalités existantes sera rénové. Les eaux de pluie seront récupérées et réutilisées pour couvrir une partie des besoins de l'immeuble pour l'arrosage et les WC.

Les réseaux d'eau froide sont distincts entre les espaces bureaux et les espaces résidentiels de l'immeuble. Les collecteurs d'eaux usées et eaux vannes sont communs avec un branchement spécifique pour les espaces résidentiels.

COURANT FORT

L'alimentation en courant fort de l'immeuble sera assurée par un poste de transformation privé de 800 KVA, avec une réserve de puissance de 10 %.

Chaque plateau d'étage dispose de ses propres installations et distributions électriques, avec comptages individuels.

Des comptages sont prévus sur chaque équipement technique, les appareils élévateurs, les TD preneurs ainsi que les entités spécifiques (accueil, salles de réunion...).

Les niveaux R +1 à R +5 disposent de faux planchers permettant la distribution électrique et informatique par des câbles plats, avec mise à disposition d'une nourrice 4 PC (2P+T 10/16A « Normal ») par poste de travail à chaque niveau.

Pour les étages R +6 et R +7, la distribution se fait en périphérie avec la fourniture de nourrices.

Dans les espaces bureaux, un éclairage LED sur détection de présence est prévu avec programmation GTB. La gradation de l'éclairage se fera selon la luminosité.

Une télécommande et/ou une application mobile permettra le pilotage à distance de chacun des éléments de confort des locaux.

COURANT FAIBLE

Une distribution depuis l'arrivée en attente des opérateurs jusqu'aux colonnes verticales sera prévue dans chaque compartiment de bureaux laissant le choix du câblage VDI du preneur.

GTB ET SMARTBUILDING

Le projet prévoit l'installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB) de dernière génération permettant de répondre aux réglementations.

Une régulation de la gestion de confort sera mise en place pour la gestion du traitement d'air et de l'éclairage.

Un Building Operating System (BOS) sera intégré afin de structurer/hiérarchiser les données et piloter la GTB pour permettre l'intégration du smart building.

Une infrastructure IP Smart sera déployée pour le raccordement des équipements de la GTB, l'ensemble des IoT et tous les autres équipements composant le smart building.

L'ensemble sera complété par des capteurs de franchissement à l'accès aux plateaux depuis les ascenseurs et les escaliers afin d'estimer la fréquentation de chaque étage.

SÛRETÉ

La sûreté sera assurée par :

- Un système de contrôle d'accès centralisé par lecteurs de badges sur tous les accès extérieurs au RDC, sur les ascenseurs et le local PCS ;
- Des caméras de vidéosurveillance aux abords extérieurs ainsi que devant le PCS ;
- Un système de détection intrusion.

BIM

Une maquette BIM sera mise à disposition permettant une exploitation optimisée du bâtiment sur le long terme.

CONTACTS

UN PROJET

P I M C O

UNE RÉHABILITATION SIGNÉE

DTACC
ARCHITECTES
POÉTIQUE URBAINE et INTÉRIEURE

Philippe DE BAGLION

Responsable de la Commercialisation tertiaire
PIMCO Prime Real Estate GmbH - France Branch

Mob : + 33 (0)6 21 90 38 39
philippe.debaglion@pimcopre.com

Robin MAXIMILIEN

Senior Asset Manager
PIMCO Prime Real Estate GmbH - France Branch

Mob : + 33 (0)6 72 66 10 93
robin.maximilien@pimcopre.com



Découvrez
la visite virtuelle.



