


MJO

VOTRE STYLE. SON CARACTÈRE.

5, RUE DES CLOÏS - 75018 PARIS



Parfois, tout se résume à une impulsion.
Une manière neuve de réactiver
son attractivité.
De se décaler pour se recentrer.
De s'évader pour se retrouver.
De s'inspirer pour créer.
De prendre le temps pour avancer.
De se fixer un cadre où faire bouger
les lignes de son entreprise.

New York et Londres ont leur SOHO,
Paris – entre **Montmartre** et Jules **Joffrin** –
a son MOJO.

Faites le premier pas, vibrez sur un nouveau rythme.

UN QUARTIER EN EFFERVESCENCE



TOUS LES CHEMINS MÈNENT À MOJO

LE QUARTIER DE MOJO, SITUÉ DANS L'EFFERVESCENT NORD PARISIEN, EST CONSTITUÉ D'UNE POPULATION TRÈS ÉCLECTIQUE BRASSANT CHAQUE JOUR, TOURISTES, RÉSIDENTS ET COLLABORATEURS D'ENTREPRISES. CETTE MIXITÉ CONTRIBUE AU CHARME DE L'ENDROIT : DES LIEUX « CARTES POSTALES » QU'IL EST AGRÉABLE DE VOIR AU QUOTIDIEN, UNE VRAIE VIE DE QUARTIER AVEC SES COMMERCES, SES MARCHÉS, SES BONNES ADRESSES ET UN CADRE PROPICE AUX ATTENTES DES UTILISATEURS DE BUREAUX, TRÈS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE LEUR ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL.

ICI, LE CŒUR DE PARIS BAT PLUS FORT

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

CULTURE ET LOISIRS, LE LIFESTYLE DU 18^e

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

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

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

DYNAMISME ET DIVERSITÉ, LA FORCE D'UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

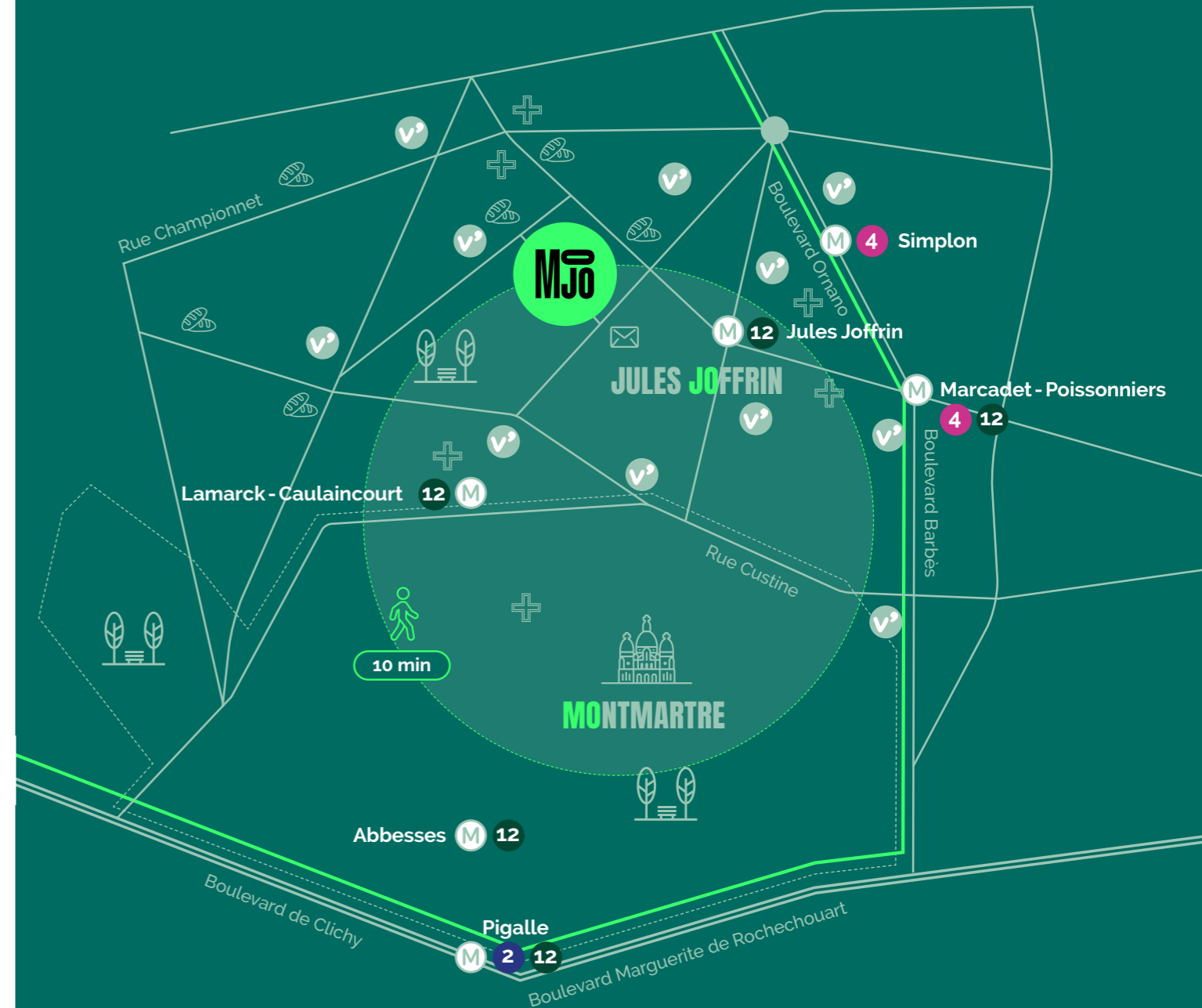
Au-delà de sa qualité de vie quotidienne, le quartier Montmartre-Jules Joffrin attire de nombreuses entreprises. Situé en bordure immédiate des quartiers d'affaires traditionnels, les entreprises viennent y chercher une nouvelle dynamique tout en restant au cœur de l'écosystème tertiaire parisien. Des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

1 800

COMMERCES DE PROXIMITÉ (PARIS 18^e)

21

SALLES DE CINÉMA



- Piste cyclable
- Station Vélib'
- Boulangerie
- Pharmacie
- La Poste

GARE DU NORD	11 min	14 min
MADELEINE	10 min	14 min
GARE SAINT-LAZARE	17 min	25 min
CHÂTELET - LES HALLES	21 min	23 min



UNE INVITATION A LA DÉCOUVERTE



1 L'ATELIER P1
157, rue Marcadet
atelierp1.fr
01 84 88 95 15

2 SOLYLES MONTMARTRE
74, rue Darnémont
solyles.com
01 42 64 33 38

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

LES CURIEUX

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



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

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

LES GOURMETS



1 LA BONNE ÉCOLE
13, rue des Cloÿs
la-bonne-ecole.fr
01 42 52 00 88

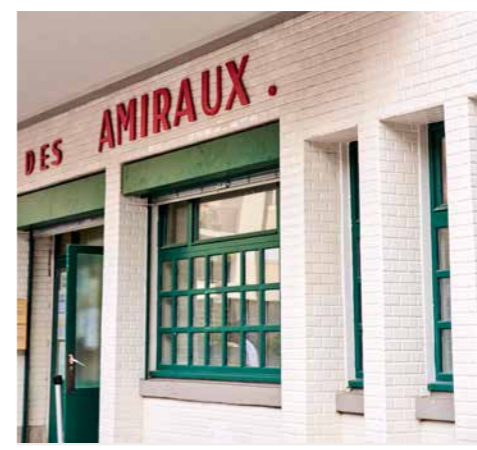
2 AU BON COIN
49, rue des Cloÿs
01 46 06 91 36

3 L'ARCANE
52, rue Lamarck
restaurantlarcane.com
01 46 06 86 00

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



LES ÉNERGIQUES



1 PISCINE DES AMIRAUX
6, rue Hermann-Lachapelle
paris.fr/lieux/piscine-des-amiraux-2944
01 46 06 46 47

2 MÜNNSHALA YOGA
16, rue des Cloÿs
munshalayoga.com
07 60 78 75 59

3 CERCLE DE LA FORME MONTMARTRE
60, rue Ordener
cerclesdelaforme.com/salle-de-sport/montmartre-18eme
01 42 52 50 50

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



UNE MATRICE ORIGINELLE RESTRUCTURÉE





MOJO,

UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE

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

3 709 M²

SURFACE UTILE DE BUREAUX

300

POSTES DE BUREAUX

185

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU SOCLE DE SERVICES

870 M²

DÉDIÉS AUX SERVICES ET AUX ESPACES COLLABORATIFS

357 M²

ESPACES EXTÉRIEURS

217 M²

DE ROOFTOP AVEC VUE SUR LE SACRÉ-CŒUR

DES CERTIFICATIONS ET DES LABELS EXIGEANTS



LE MOT

DE L'ARCHITECTE

FRANKLIN AZZI
ARCHITECTE

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

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

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



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



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

REVISITER CHAQUE DÉTAIL POUR OPTIMISER LA QUALITÉ DE VIE

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

Les façades sur rue retrouvent leur esprit « atelier » d'origine. Une nouvelle entrée indépendante

dédiée au stationnement s'effectue grâce à un ascenseur pour voitures. Les circulations verticales sont intégrées dans l'épaisseur du bâtiment et élargissent ainsi les plateaux de bureaux.

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

Le rez-de-chaussée est reconfiguré avec un espace ERP sur trois demi-niveaux et de généreux volumes de grandes hauteurs.

La toiture de MOJO offre des vues privilégiées sur Montmartre. Les éléments techniques sont remplacés par une vaste structure en bois et une terrasse accessible et végétalisée.

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

À CHAQUE USAGE, SON PROPRE RYTHME

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



R-3

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

R+1

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

RDC BAS

SUBL* : **407 m²**

R-2

SUBL* : **23 m²**

R+5

SUBL* : **275 m²**
Terrasses/balcons : **217 m²**
Effectifs bureaux : **25**

R+4

SUBL* : **480 m²**
Terrasses/balcons : **69 m²**
Effectifs bureaux : **65**

R+2

SUBL* : **527 m²**
Terrasses/balcons : **15 m²**
Effectifs bureaux : **70**

RDC

SUBL* : **475 m²**

R-1

SUBL* : **470 m²**

PARKING

Véhicules : **11**
Deux-roues : **5**
Places de vélos : **60**

*SUBL : Surface utile brute locative

UNE MATRICE

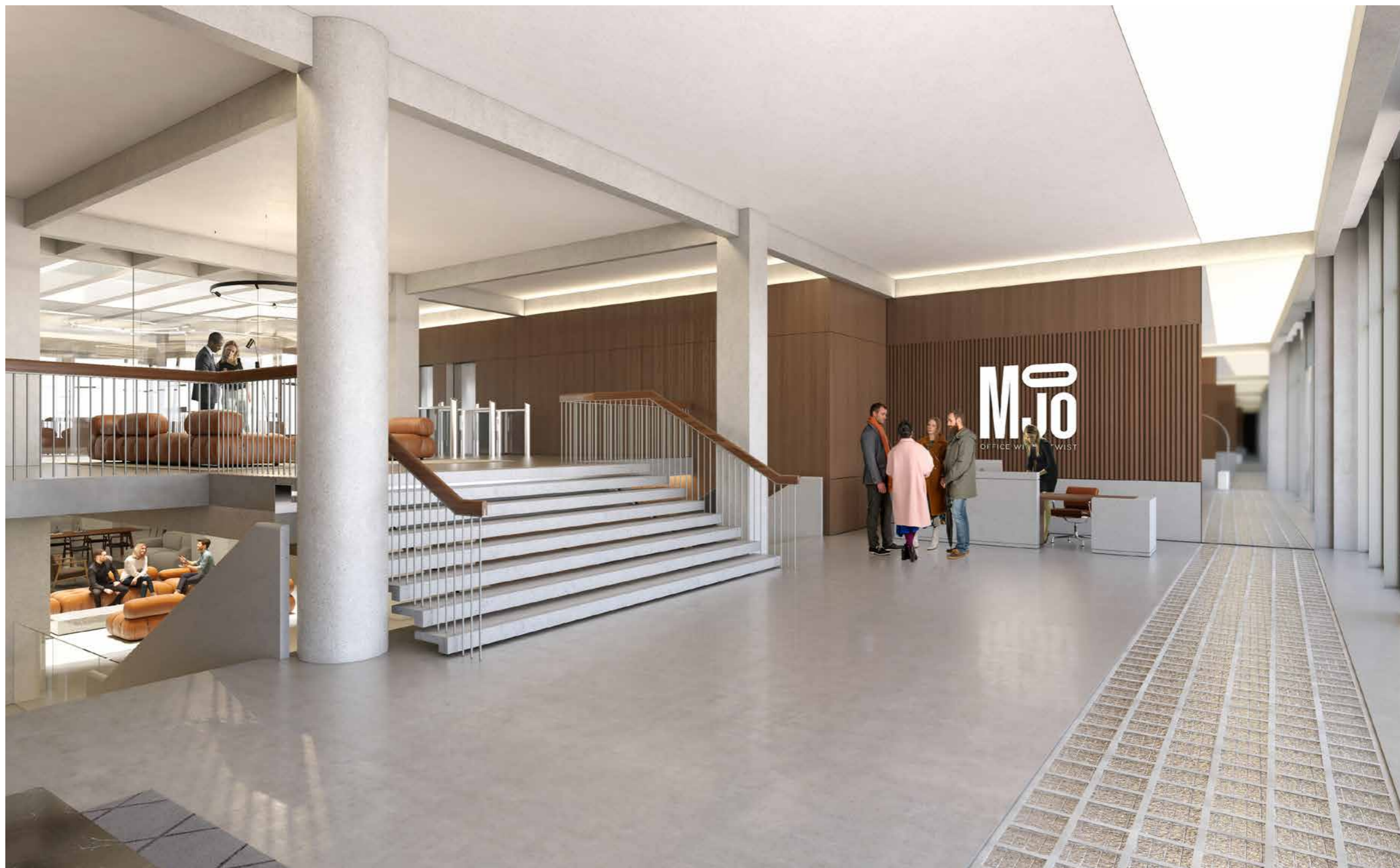


CONTEMPORAINE

BIENVENUE EN TERRITOIRE D'INNOVATION



DÈS LE LOBBY, DIALOGUE ET OUVERTURE



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

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

UN ESPACE DE CONVIVIALITÉ À PARTAGER SELON LES BESOINS DU MOMENT

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

175 M²

SURFACE
DU HALL

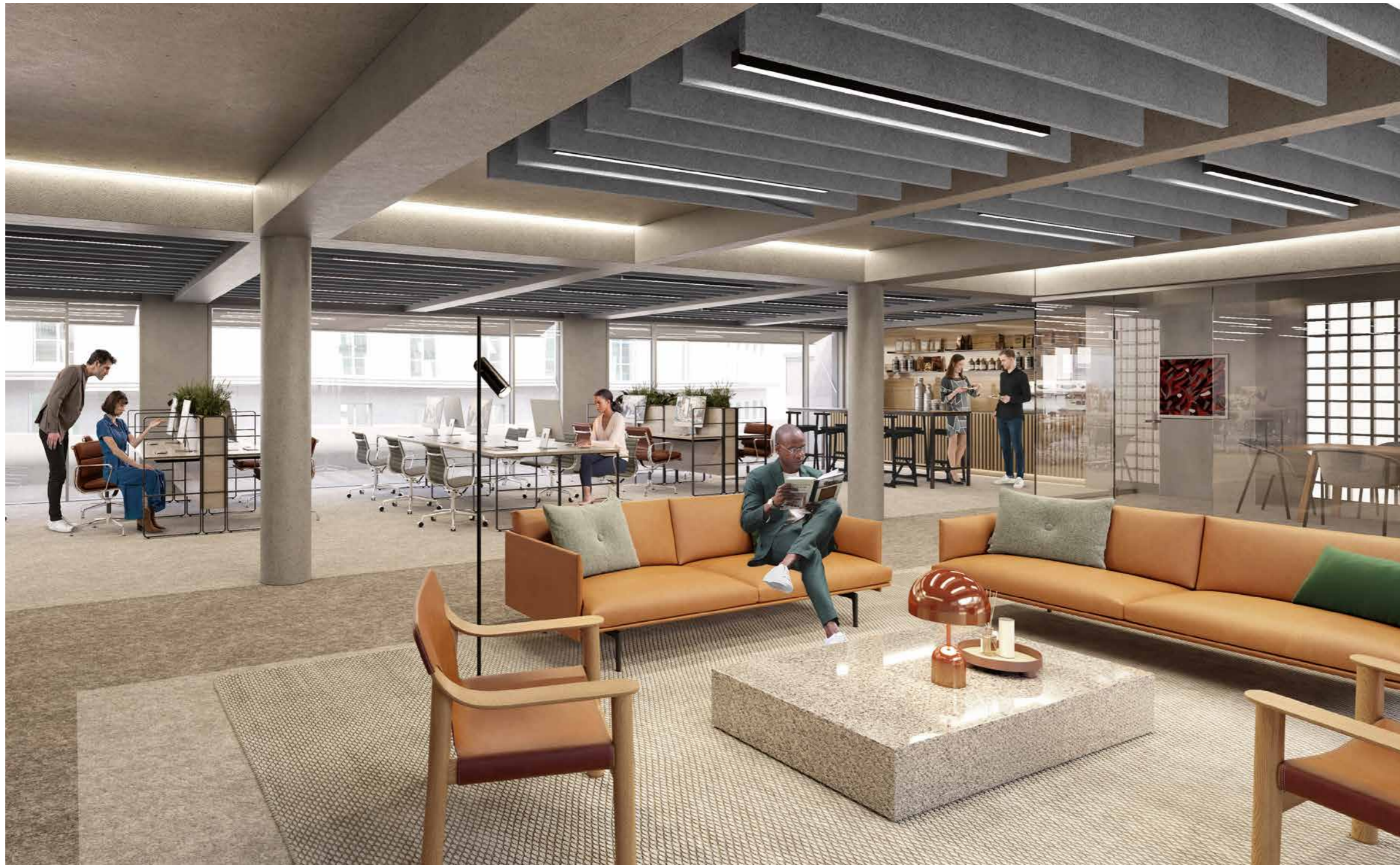
265 M²

ESPACES
COLLABORATIFS

4,62 M

HAUTEUR
SOUS PLAFOND

À VOUS D'ORGANISER VOS ESPACES DE TRAVAIL



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

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

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

500 M²

SURFACE MOYENNE
DES PLATEAUX

1/7,5 M²

RATIO D'OCCUPATION
DES POSTES
DE TRAVAIL

70

POSTES
DE TRAVAIL

LA WORKING FACTORY



La Working Factory de MOJO est avant tout un lieu d'échange et de partage, qu'ils soient purement professionnels ou plus personnels.

Sous l'imposante hauteur du plafond ajouré, il est possible d'y déployer des outils de travail innovants : auditorium, agora, creative room. Pour dynamiser la créativité et la stimulation collective, pourquoi ne pas y installer un billard et un baby-foot ?

Quels que soient les usages choisis pour cette salle, sa flexibilité assurera sa modernité.

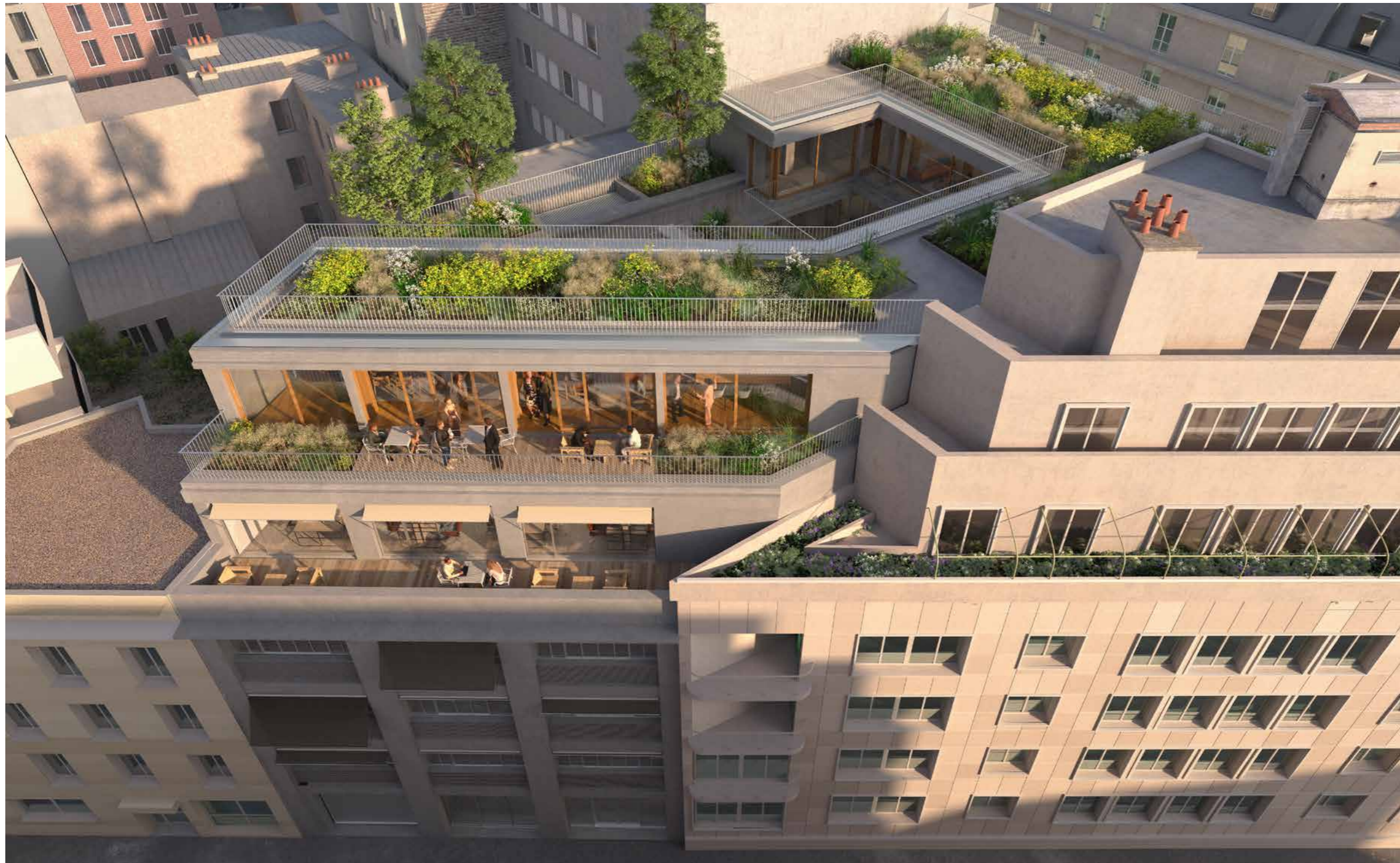
115 M²

SURFACE
GLOBALE

4,30 M

HAUTEUR
DISPONIBLE

TERRASSE ET ROOFTOP, DIALOGUES À CIEL OUVERT



VUE SUR LE SACRÉ-CŒUR

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

LA NATURE À PARIS

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

357 M²

TERRASSES

217 M²

DE ROOFTOP
AVEC VUE SUR
LE SACRÉ-CŒUR

VIVRE AU RYTHME DE VOS PROPRES ENVIES



120 M²

D'ESPACE DÉDIÉ
AU FITNESS

1

ESPACE DOUCHE
ET VESTIAIRE

LE WELLNESS, POUR VITAMINER VOS JOURNÉES

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



PLACE AUX MOBILITÉS DOUCES

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

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

70 M²

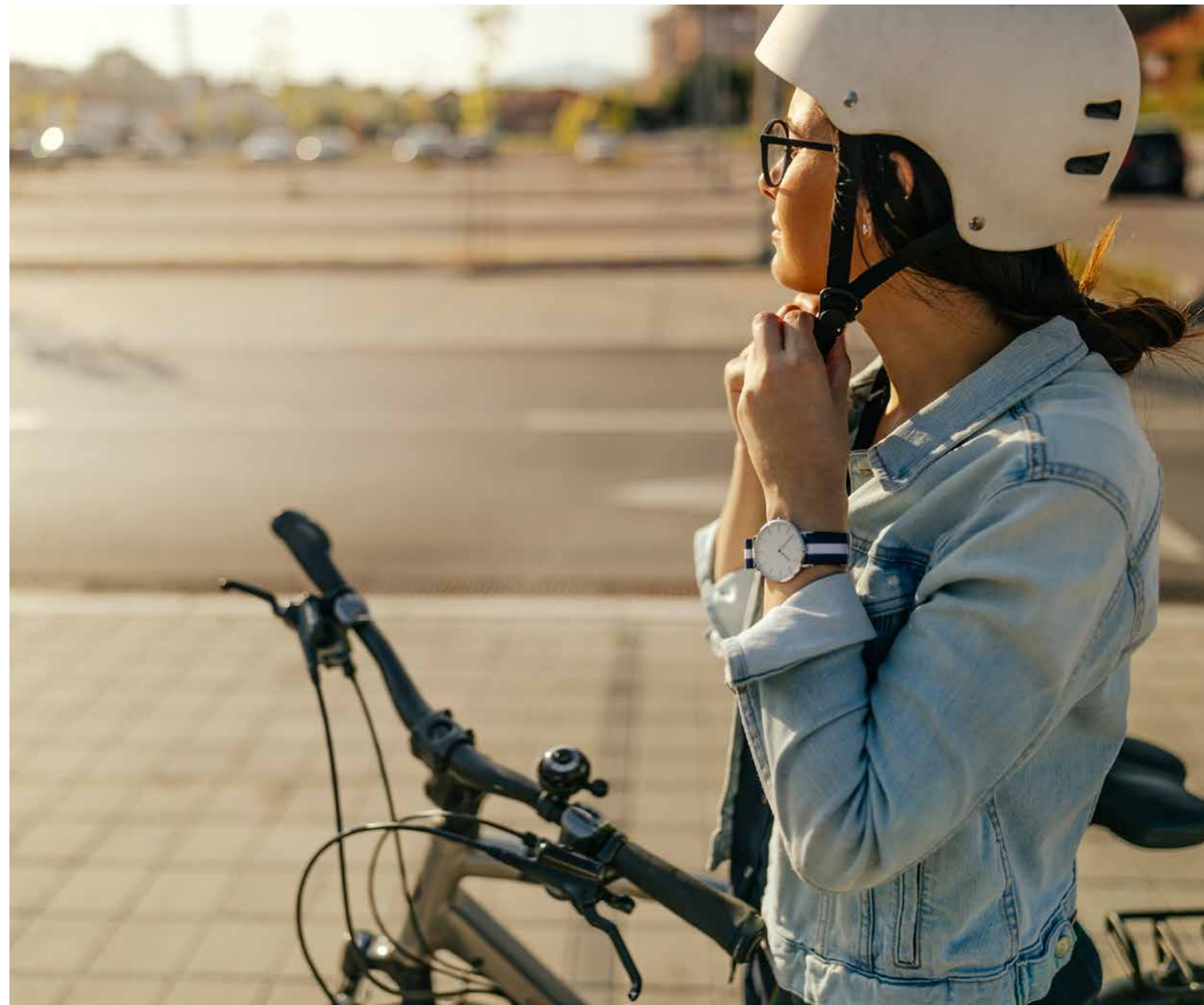
SURFACE
LOCAL À VÉLOS

3

BORNES DE
CHARGEMENT

60

PLACES
DE VÉLOS



RESSENTEZ-VOUS LE MOJO ?



MOJO JUSQUE DANS








LA TECHNIQUE

SOUS-SOL

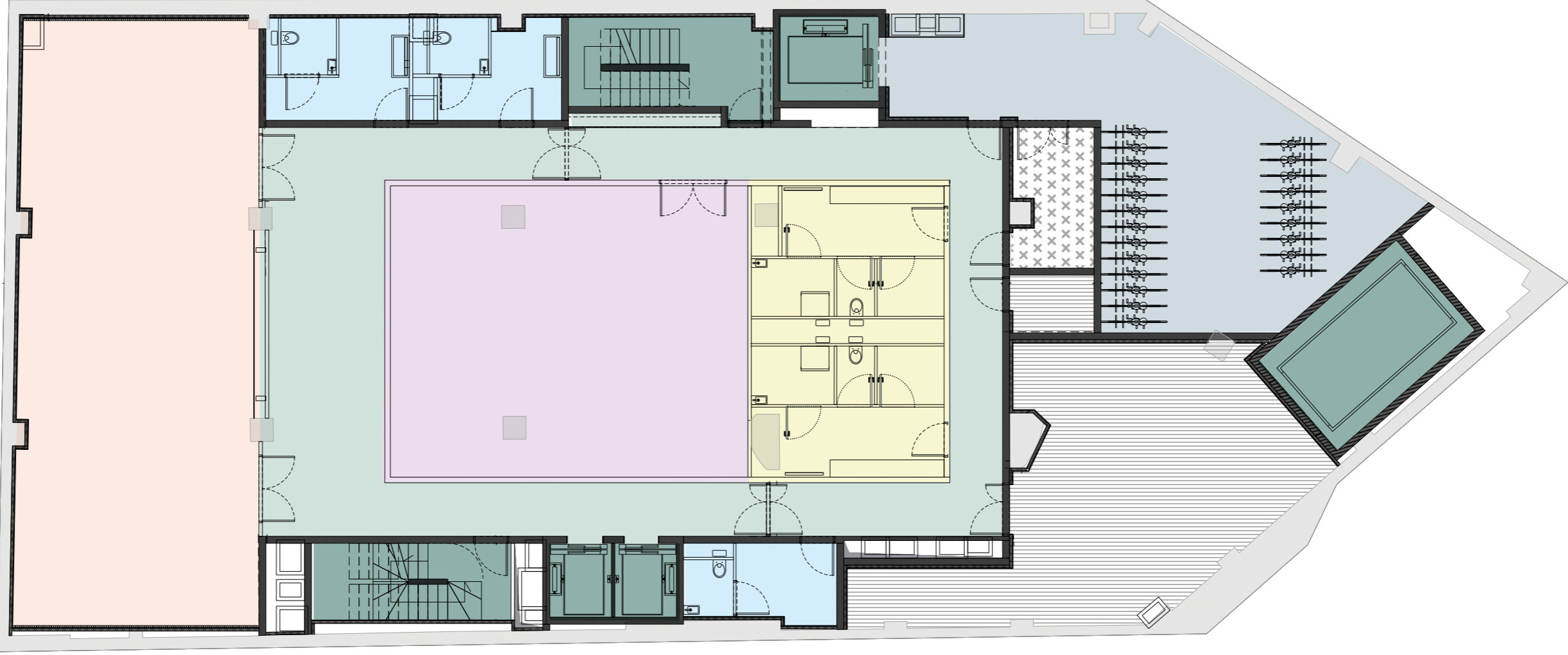


20



-  CIRCULATION VERTICALE
-  CIRCULATION HORIZONTALE
-  STATIONNEMENT VOITURES
-  STATIONNEMENT MOTOS
-  LOCAUX TECHNIQUES








SOUS-SOL



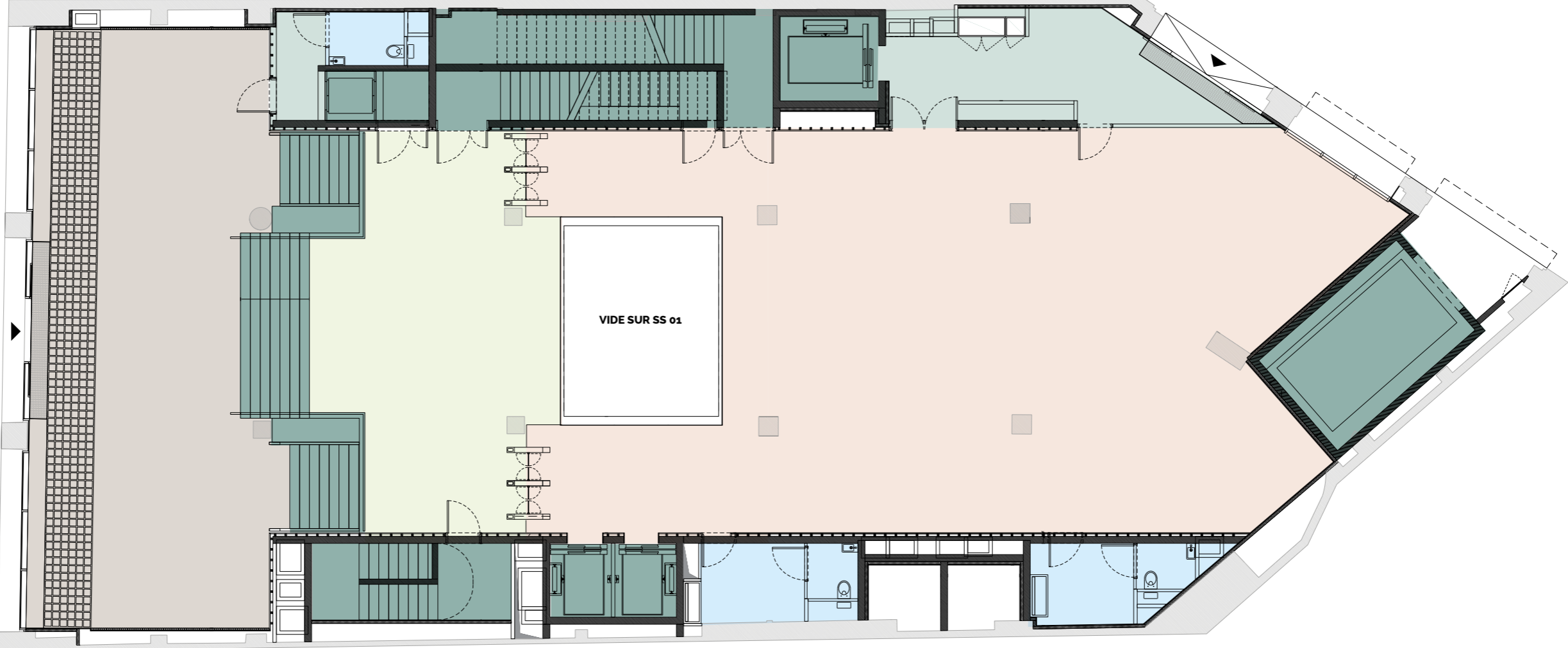
- CIRCULATION VERTICALE
- CIRCULATION HORIZONTALE
- AGORA
- FITNESS / WELLNESS
- LOCAL VÉLOS
- SANITAIRES
- VESTIAIRES
- LOCAL POUBELLES
- LOCAUX TECHNIQUES

RDC BAS



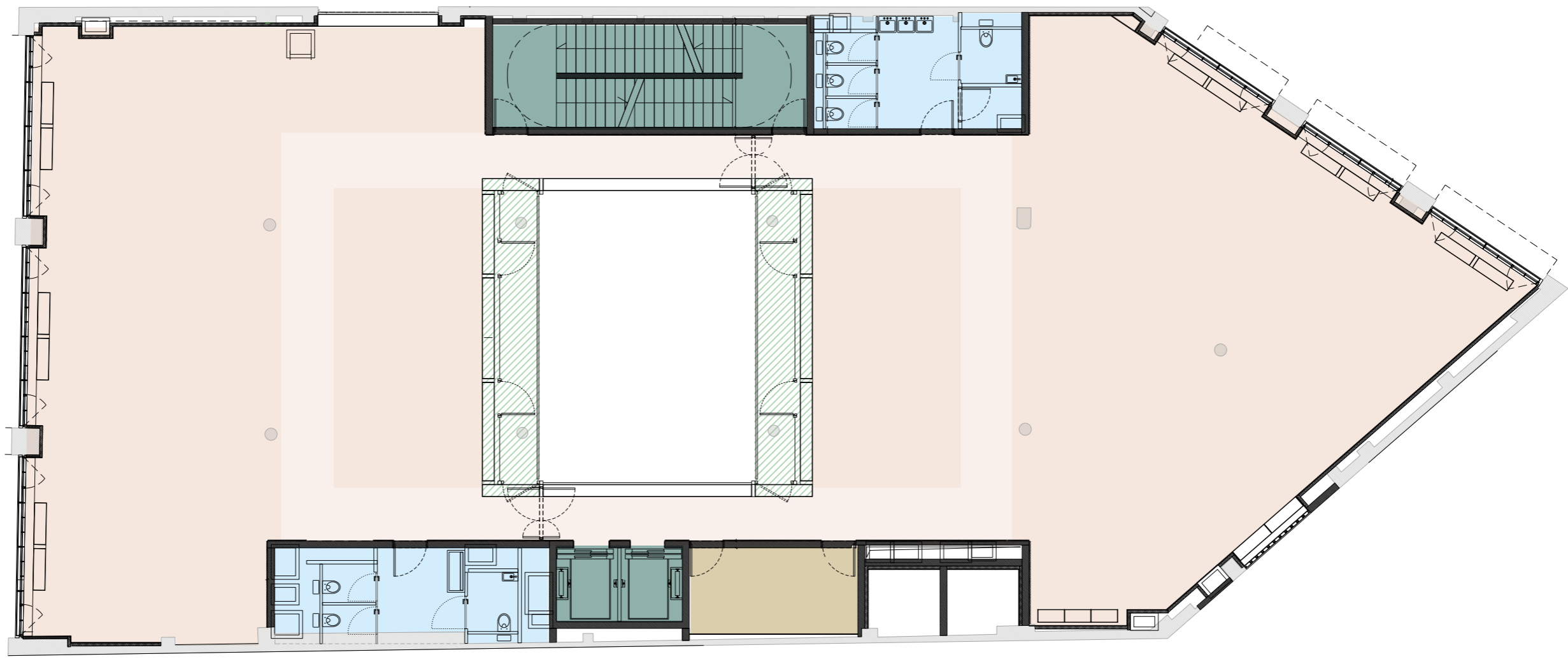
-  CIRCULATION VERTICALE
-  CIRCULATION HORIZONTALE
-  SALON LOUNGE
-  ESPACE CAFÉ / RÉUNION INFORMELLE
-  CAFÉTERIA
-  SANITAIRES
-  STOCKAGE

RDC HAUT









- CIRCULATION VERTICALE
- CIRCULATION HORIZONTALE
- HALL D'ACCUEIL
- LOBBY HAUT
- ESPACES COLLABORATIFS
- SANITAIRES

R+3 ÉTAGE COURANT




24



-  CIRCULATION VERTICALE
-  CIRCULATION HORIZONTALE THÉORIQUE
-  BUREAUX
-  SANITAIRES
-  LOCAL REPROGRAPHIE
-  BALCONS ACCESSIBLES

R+5



-  CIRCULATION VERTICALE
-  CIRCULATION HORIZONTALE THÉORIQUE
-  BUREAUX
-  SANITAIRES
-  TERRASSES ACCESSIBLES
-  TERRASSES PLANTÉES

PRÉAMBULE

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

Ces bureaux comprennent :

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

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

ERP de 5^e catégorie (Type W). Néanmoins, l'accessibilité au public est limitée aux niveaux RDC et S01 (voir tableau d'effectif). Ces espaces (ERP) sont conçus comme pouvant devenir facilement indépendants du reste des niveaux.

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

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

1. EXIGENCES GÉNÉRALES

1.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

1.1.1. Surfaces

Surface Utile Brute (S.U.B)

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

Surface de plancher (S.D.P)

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

1.1.2. Hauteurs libres

Les hauteurs libres du projet seront reprises selon le repérage en Annexe 2. Celles-ci seront à confirmer par mesurage 3D en fin de chantier.

1.1.3. Effectifs capacitaire réglementaire/Code du Travail

Les effectifs pris en compte sont calculés selon les ratios suivants, appliqués à la surface SDP :

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

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

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

1.2 PERFORMANCES

1.2.1. Performances techniques générales

Chaque niveau du bâtiment pourra être techniquement indépendant pour pouvoir isoler un niveau si souhaité.

Les consommations sont « sous-comptées » pour permettre la gestion des charges. Il est prévu :

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

Les systèmes mis en œuvre sont conçus pour :

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

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

Les différents espaces sont figés mais permettront un maximum de flexibilité en limitant les travaux conséquents sur les terminaux en cas de changement d'affectation. Néanmoins, le dimensionnement de la CVC a été réalisé selon le principe décrit ci-dessous :

1.2.2. Performances techniques générales

Les certifications visées sont les suivantes :

- BREEAM niveau Very Good,
- Osmoz,
- Label Wiredscore Silver.

2. CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

2.2 ACCÈS

2.2.1. Accès piétons

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

2.2.2. Accès voitures

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

2.2.3. Issues de secours

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

2.2.4. Accès vélos et vestiaires associés

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

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

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

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

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

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

2.3 LOBBY HAUT

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

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

2.3.1. Accueil

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

L'accès direct au Lobby bas (S01) et Lobby haut (RDC) ne pourra se faire que par les personnes munis de badges.

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

2.3.2. Locaux annexes et sanitaires

Il n'est pas prévu de PCS.

2.4 LOBBY BAS

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

2.5 ESPACE COLLABORATIFS (S01 ET RDC)

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

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

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

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

2.3.3. Espaces d'attente

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

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

Les besoins en fluides sont les suivants :

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

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

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

2.6 NIVEAU S02

2.6.1. Locaux stockage et exploitant/mainteneur

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

2.6.2. Salle polyvalente

Cet espace en double hauteur permettra au preneur d'accueillir un maximum de personnes. Il est prévu en brut avec fluides en attente (aménagement à charge preneur). Cet espace sera accessible uniquement du S02. Il est réservé aux utilisateurs des bureaux. Cette salle doit

2.7 ESPACES DE BUREAUX (R+1 À R+5)

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

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

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

Ainsi chaque lot comprendra :

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

Les façades seront prévues tramées pour permettre le cloisonnement de bureaux côtés Cloÿs et patio.. Les grilles de ventilation au sol ainsi que les baffles

prévoir les attentes techniques permettant de prévoir par le preneur un système de vidéo-projection et de sonorisations le cas échéant.

2.6.3. Espace Fitness

La zone fitness est pensée pour permettre aux utilisateurs de réaliser du sport type cours collectifs. Elle sera livrée brute avec fluides en attente (aménagement à charge preneur). Cet espace n'est pas prévu acoustiquement/structurellement pour recevoir des appareillages lourds.

acoustiques seront conçues pour permettre cette séparation (voir précision sur cloisonnement possible). Les châssis sont prévus ouvrants (2 châssis ouvrants par trame de poteaux).

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

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

Les niveaux courants seront livrés « en blanc » soit :

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

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

Cloisonnement :

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

2.8 R+5 - SALLE DE RÉUNION

Cet espace sera conçu pour être exceptionnel par sa transparence sur les parties de terrasses accessibles et par la vue sur la basilique du Sacré-Cœur.

2.9 TERRASSES R+4/R+5

Le projet prévoit plusieurs terrasses accessibles. Des lames de bois au sol sont prévues ainsi que des prises de sols en nombre suffisant pour permettre aux utilisateurs

2.10 MENUISERIES EXTÉRIEURES

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

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

2.11 SANITAIRES

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

2.12 LA ZONE PARKING (AU S03)

2.12.1. Parkings véhicules

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

Le nombre de place minimum à prévoir est le suivant :

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

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

L'accès se faisant par le biais d'un monte-voitures, un système d'alarme et/ou signaux précisant que le monte-voitures est occupé sera installé pour permettre aux utilisateurs de manœuvrer. Si le parking est plein, le monte-voitures sera programmé pour ne pas descendre de véhicules supplémentaires.

Des attentes techniques sont prévues pour permettre la mise en place par le preneur d'un espace cuisine. Un four, une plaque de cuisson, des micro-ondes et un évier peuvent être mis en place.

de travailler en extérieur. Un réseau wifi est prévu sur ces espaces extérieurs. Un robinet de puisage par terrasse est aussi prévu pour la maintenance.

Les occultations sont assurées par :

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

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

En usage, le monte-voitures pourra être pris en voiture sans avoir à sortir de son véhicule. Le parking sera accessible avec contrôle d'accès par capteur/télécommande.

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

2.12.2. Parkings vélos

Un parking vélos est prévu au S02 et intègre 48 places. Des vestiaires vélos correctement dimensionnés seront installés au S02 avec un accès aisé et sécurisé.

2.12.3. Places PMR

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

2.13 LOCAUX DIVERS

2.13.1. Local déchets

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

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

2.13.2. Locaux techniques

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

CONTACTS COMMERCIAUX :

CBRE

Mickael Abecassis

Email : mickael.abecassis@cbre.fr

Tél : 06 77 23 77 95



Marie Guyot

Email : marie.guyot@fr.knightfrank.com

Tél : 07 70 00 17 41

Conception-réalisation : **TERRE DE SIENNE**

Maîtrise d'ouvrage :

WCP

WEINBERG CAPITAL PARTNERS

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

MJO

VOTRE STYLE. SON CARACTÈRE.

5, RUE DES CLOÏS - 75018 PARIS