

**BE URBAN**  
UN QUARTIER  
QUI NE DORT JAMAIS

01



3<sup>E</sup> LIEU



**BE A REFERENCE**  
L'IMMEUBLE DE TOUS  
LES POSSIBLES

02



**BE COLLABORATIVE**  
DES ESPACES CRÉATIFS  
POUR SORTIR DES SENTIERS BATTUS

03



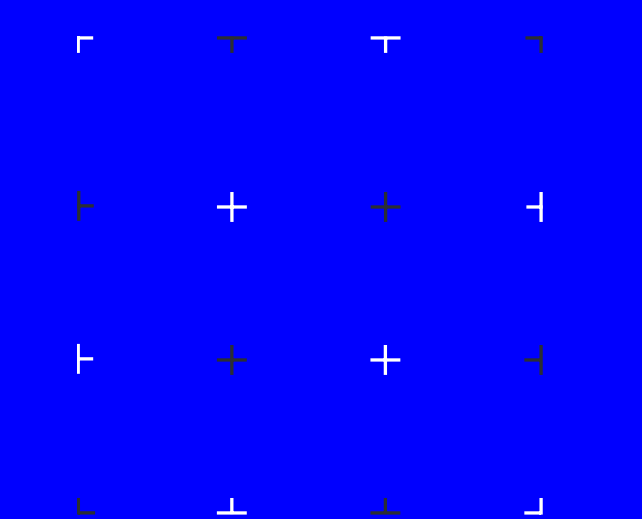
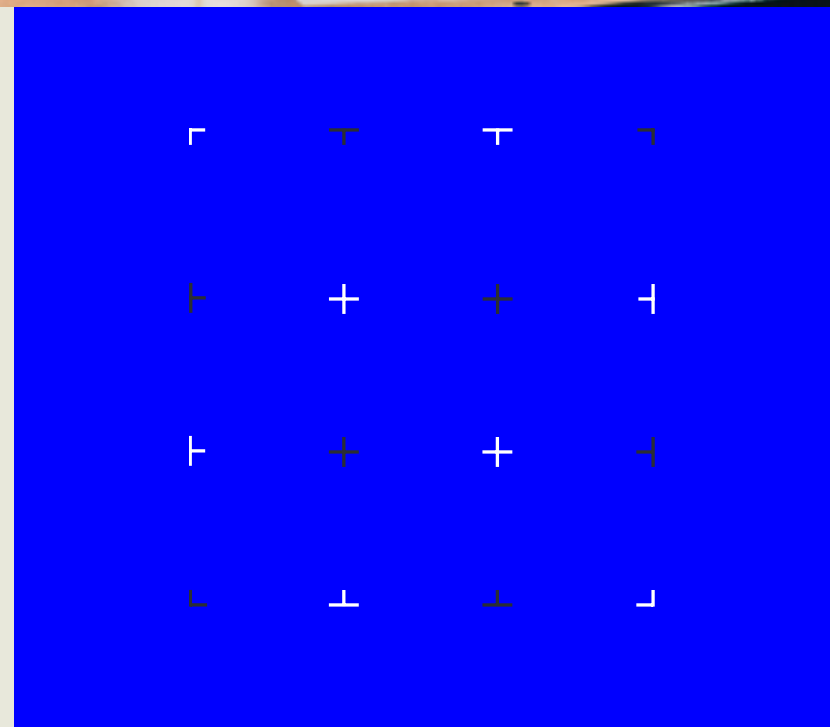
**BE PICKY**  
DES ESPACES SERVICIELS  
SUR MESURE

04



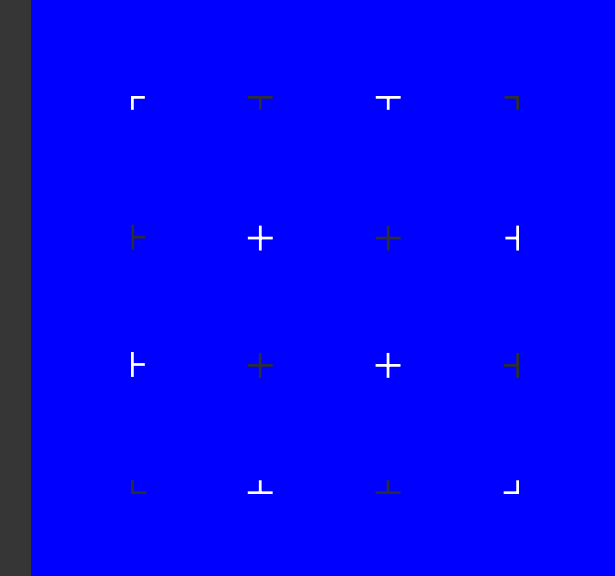
**BE IMAGINATIVE**  
TECHNIQUE, ESSAYEZ DE GARDER  
LES YEUX OUVERTS

05





QUARTIER  
ARTIER



01

**BE URBAN**  
UN QUARTIER  
QUI NE DORT JAMAIS

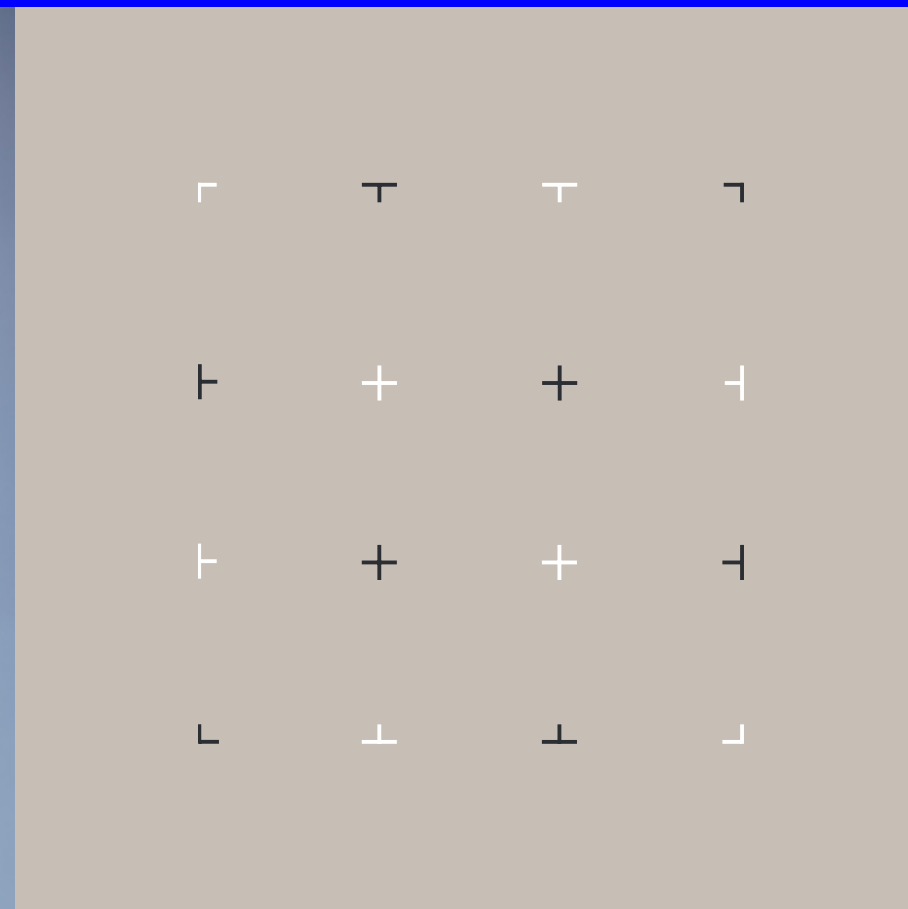
Une vibration  
urbaine

Une ambiance  
bouillonnante

# cosmopolite / cosmopolitan

*adjectif / adjective*

Qui comprend des éléments de multiples nationalités.  
That includes elements of multiples nationalities.



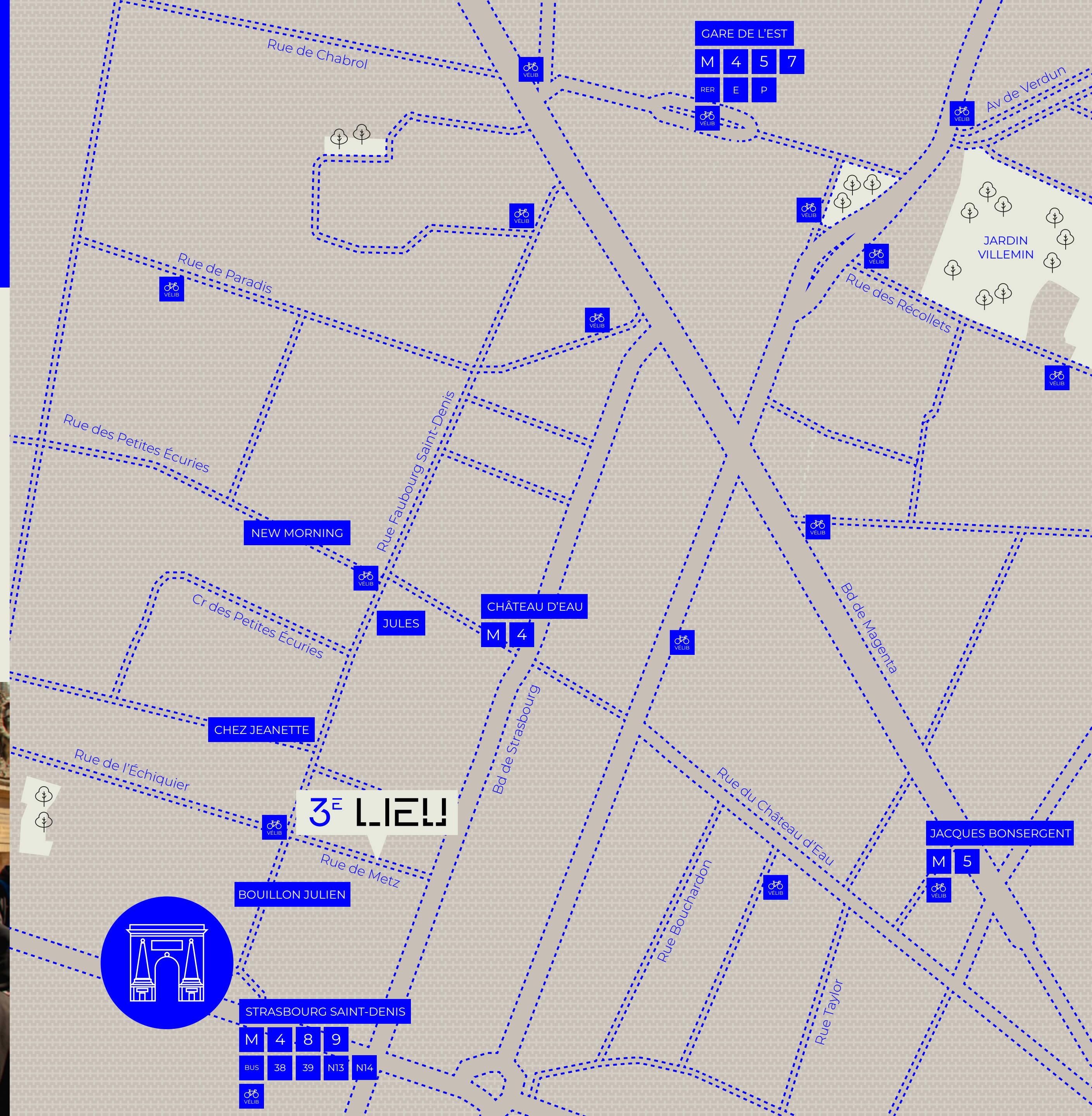
QUARTIER  
QUARTIER

# QUARTIER QUA

## LA CARTE DU QUARTIER

### UN HUB D'ACCÈS À PROXIMITÉ

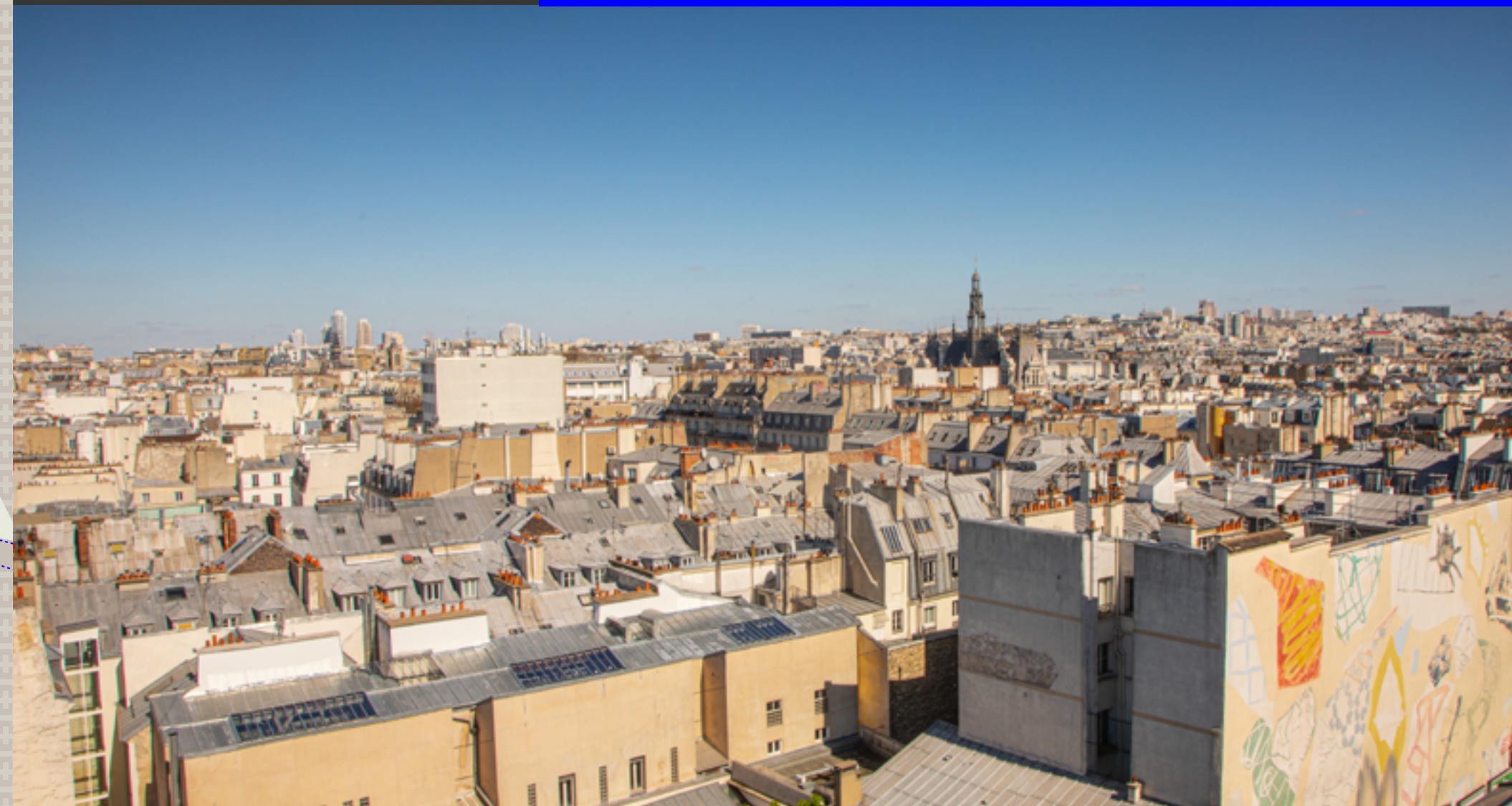
Strasbourg Saint-Denis  
Gare de l'Est





RTIER  
QUA

EN PLEIN CŒUR  
DE PARIS

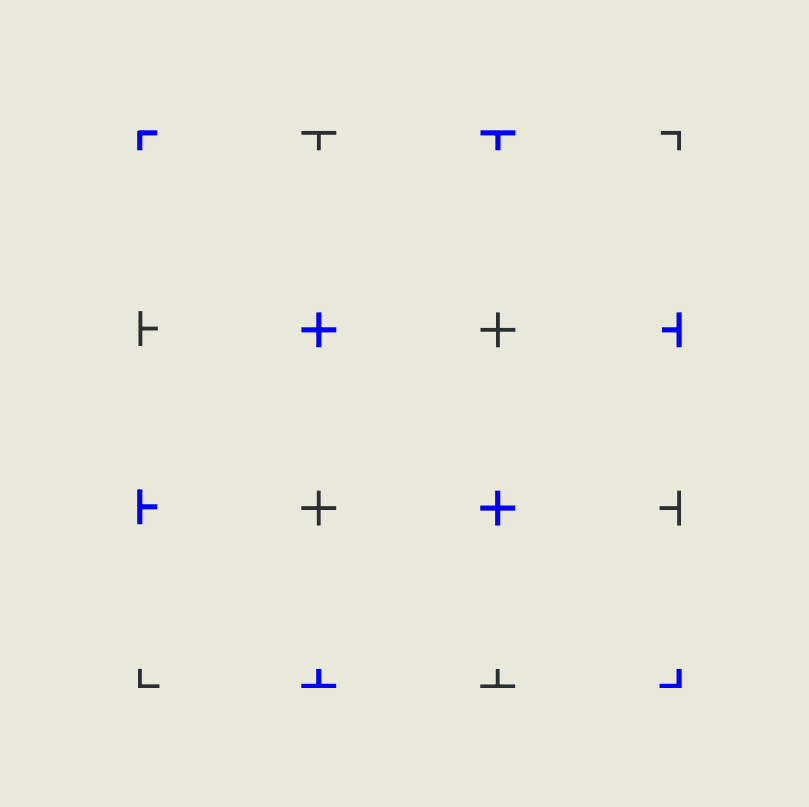


**DES VOISINS  
EMBLÉMATIQUES**

From République  
to le Louvre



# NOS COMMERÇANTS ONT DU TALENT



Un café chez Jeannette

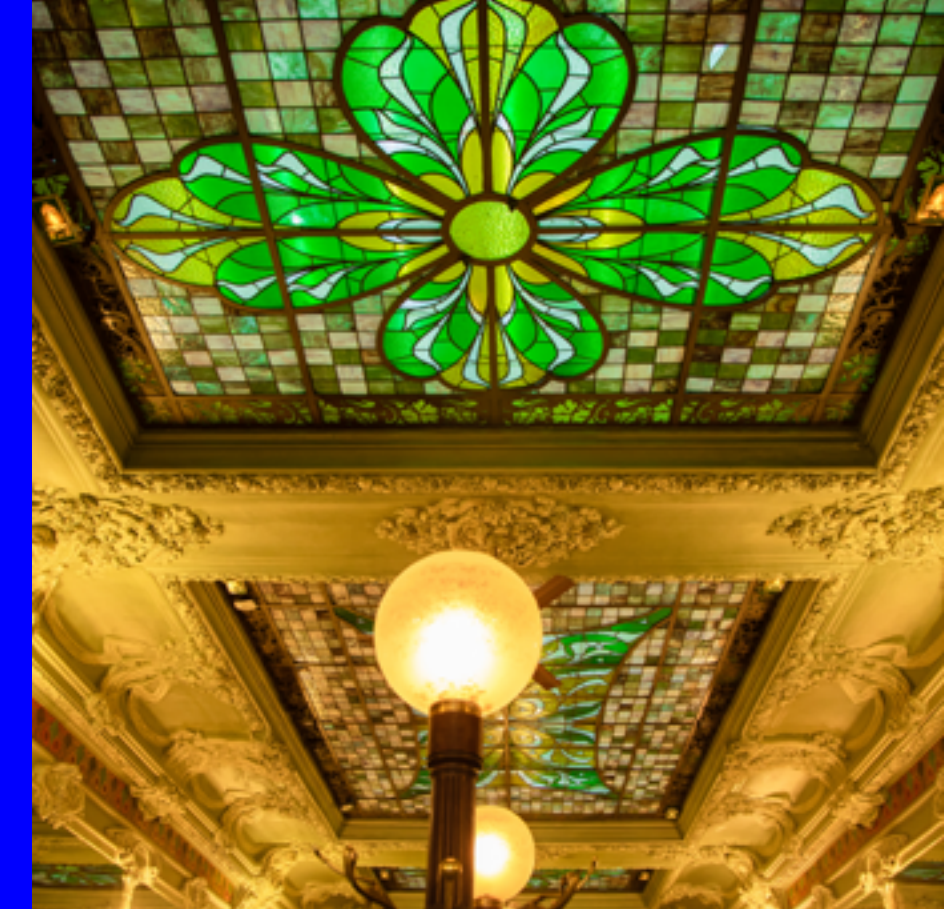


Déj' au Bouillon Julien





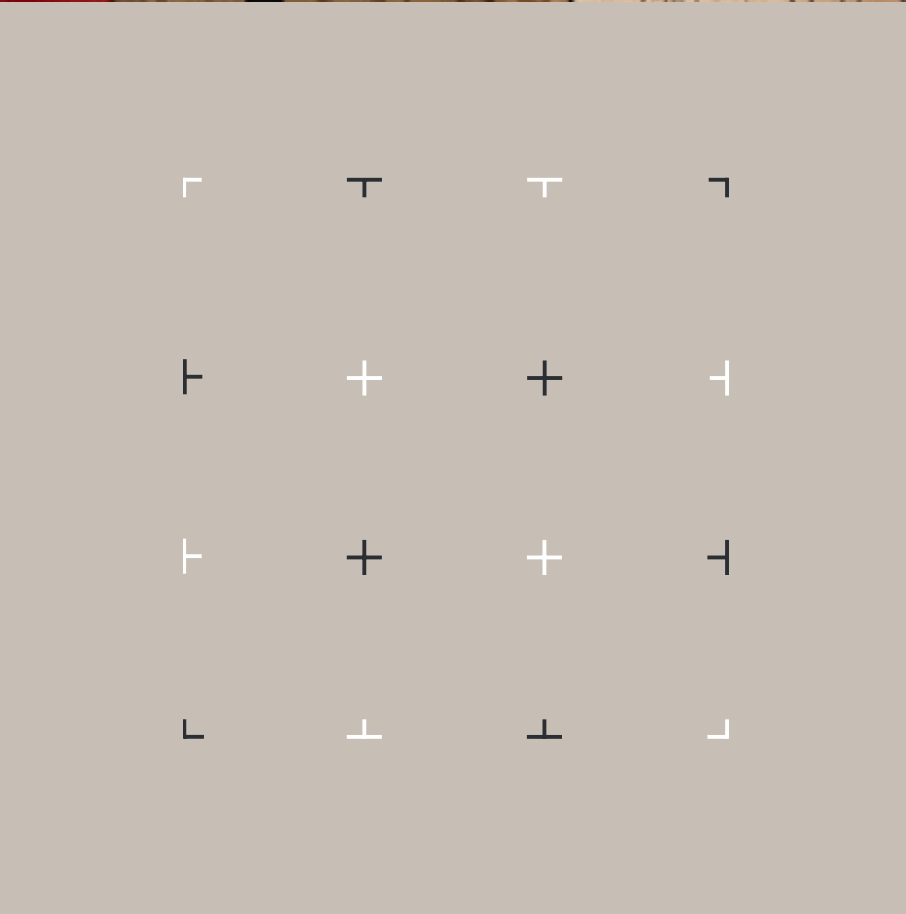
Trois courses  
chez le primeur du coin



Pâtisseries Chez Julhès



QUAR  
RTIER





Concert à l'emblématique  
New Morning



Parce qu'avec un quartier multi facettes,  
on ne s'ennuie jamais





IMMEUBLE

3 620 m<sup>2</sup>  
de surface locative

02

## BE A REFERENCE

L'IMMEUBLE  
DE TOUS LES POSSIBLES

Répartis sur  
9 étages

Plateaux courants  
de 350 m<sup>2</sup>

# flexible / flexible

*adjectif / adjective*

Que l'on peut adapter à toutes les circonstances.  
That can be adapted to all circumstances.



MON PREMIER  
EST LA **MAISON**

MON SECOND  
EST LE **TRAVAIL**

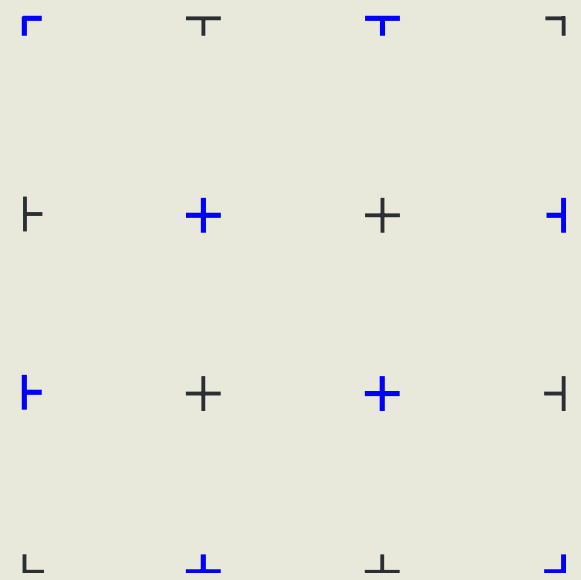
ET **3<sup>E</sup> LIEU** EST  
BEAUCOUP  
PLUS QUE ÇA

IMMEUBL  
MEUBLE



Un lieu qui sait s'adapter

MEUBLE  
IMMEUB



Un lieu cosmopolite

Un lieu **stimulant**



Un lieu en mouvement



Un lieu au caractère multiple

# L'HAUSSMANNIEN UPGRADÉ & DIGITALISÉ

Des certifications adaptées  
aux besoins des utilisateurs



Un lieu contemporain  
et historique





L'élégance d'un garde corps en fer forgé



Des espaces connectés

Un immeuble iconique



Parce que faire du **neuf** avec de **l'ancien** c'est **mieux** !

Un patrimoine valorisé :  
- Mosaïque d'époque restaurée  
- Façade en pierre de taille visible sur les plateaux

# AXONOMÉTRIE



## IMMEUBLE

Surface locative : 3 270 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 300 personnes en étage  
– Accueil  
– Salon, espace réunion et restauration  
– Espace fitness et auditorium  
– Toit-terrasse  
– Local vélo



## R+1

Surface locative : 378 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 35 personnes



## R+2

Surface locative : 387 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 36 personnes



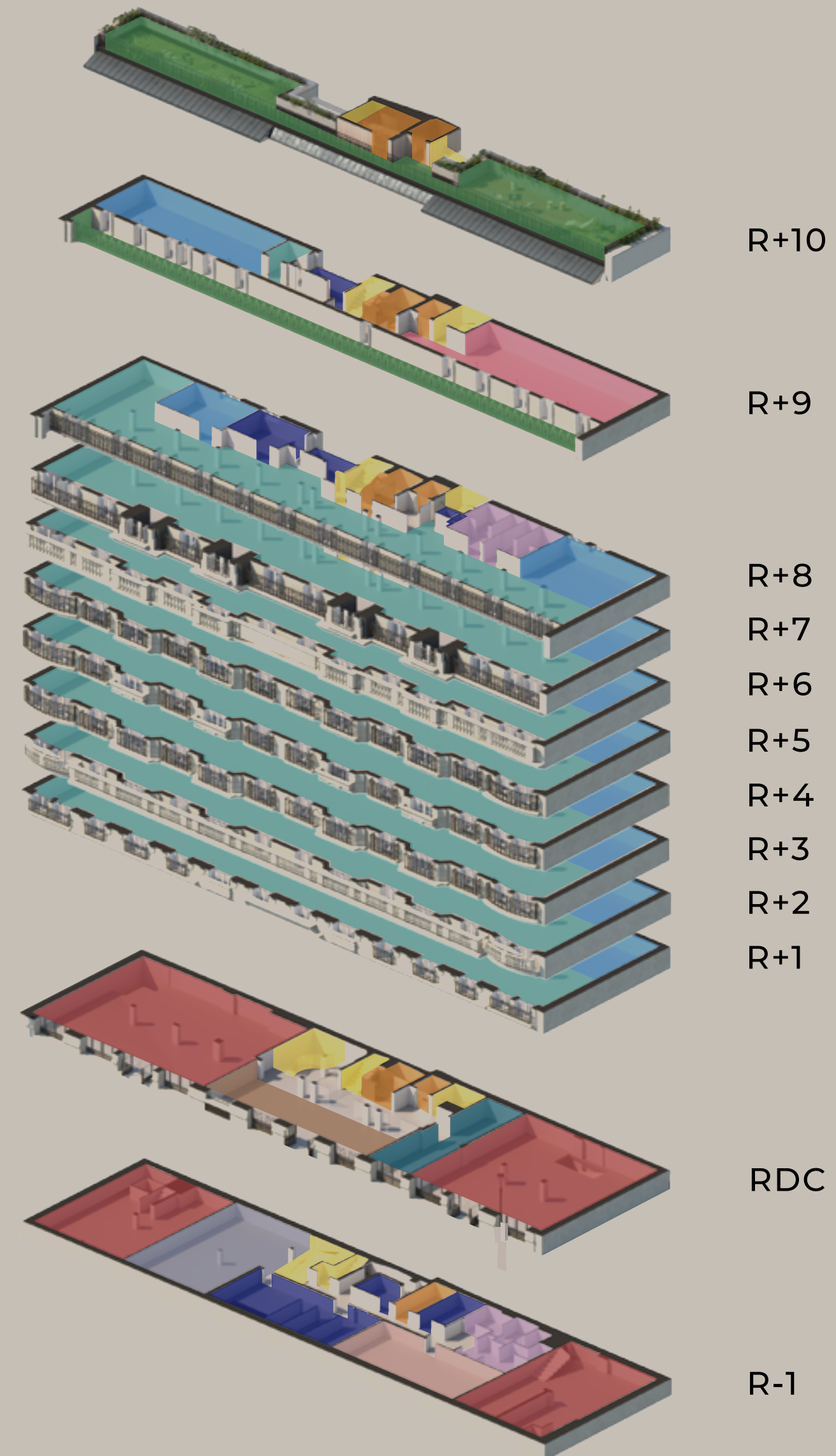
## R+3

Surface locative : 387 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 36 personnes



## R+4 À 9

Surface locative : 1 947 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 182 personnes





Un lieu  
around the clock

03

# BE COLLABORATIVE

DES ESPACES CRÉATIFS  
POUR SORTIR DES SENTIERS BATTUS

EAUX  
BUREAUX

Une destination  
pour se retrouver



**vivant / lively**

*adjectif / adjective*

Se dit d'un lieu très animé : *un lieu vivant.*

Full of activity and excitement : *a lively place.*

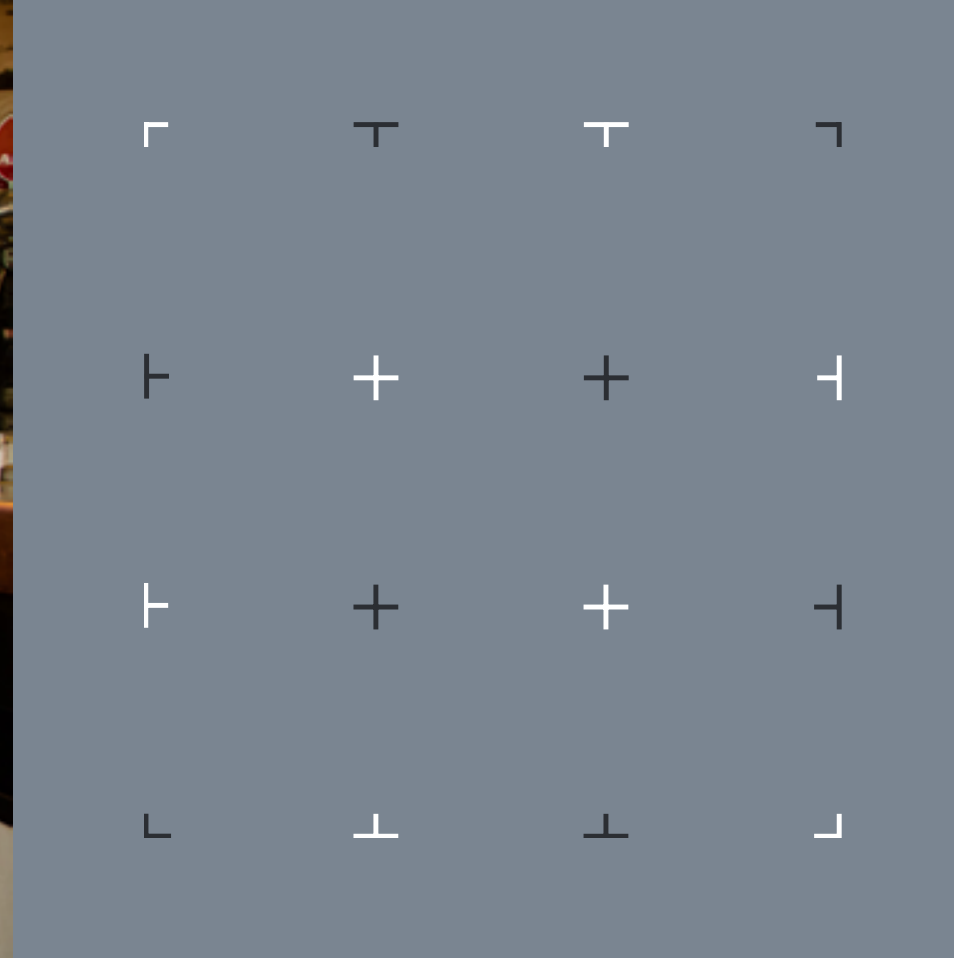


## UN LOBBY AUX VIBES ARTY

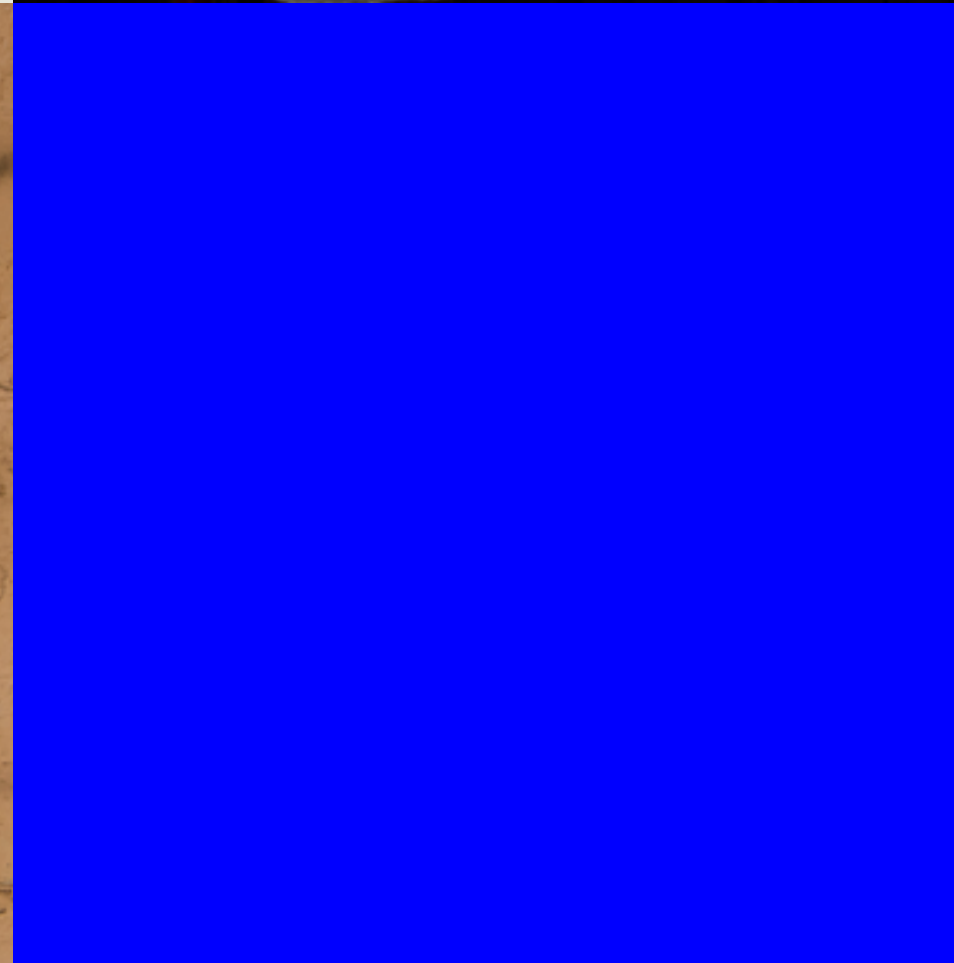
Un lieu  
pour échanger  
et travailler

BUREAU  
BUREAUX





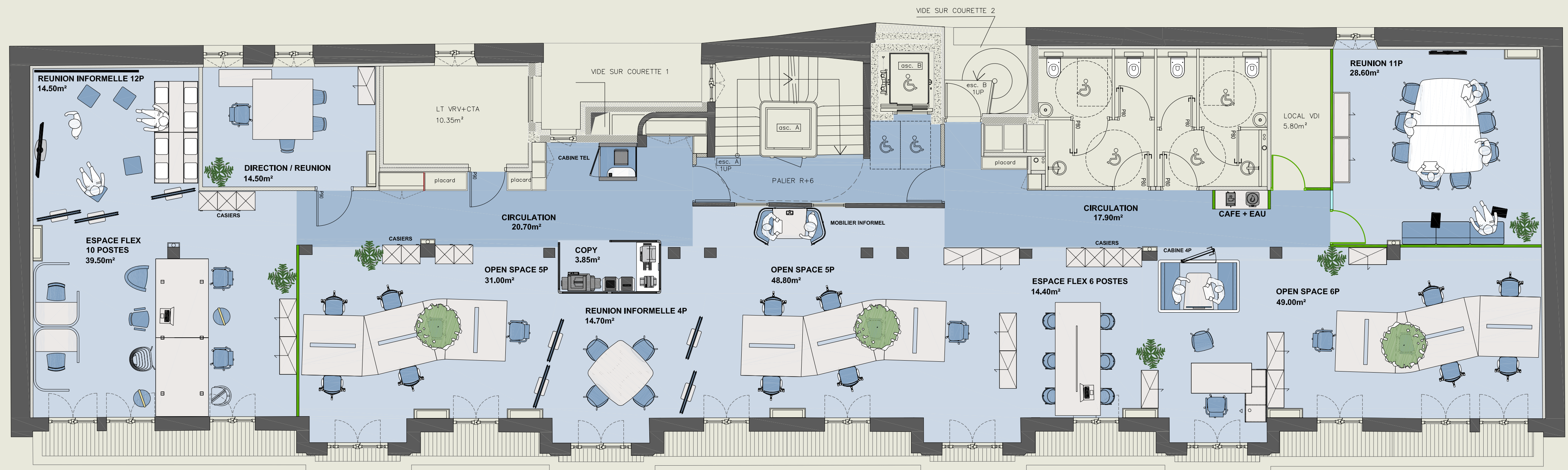
Des plateaux courants  
de 350 m<sup>2</sup>



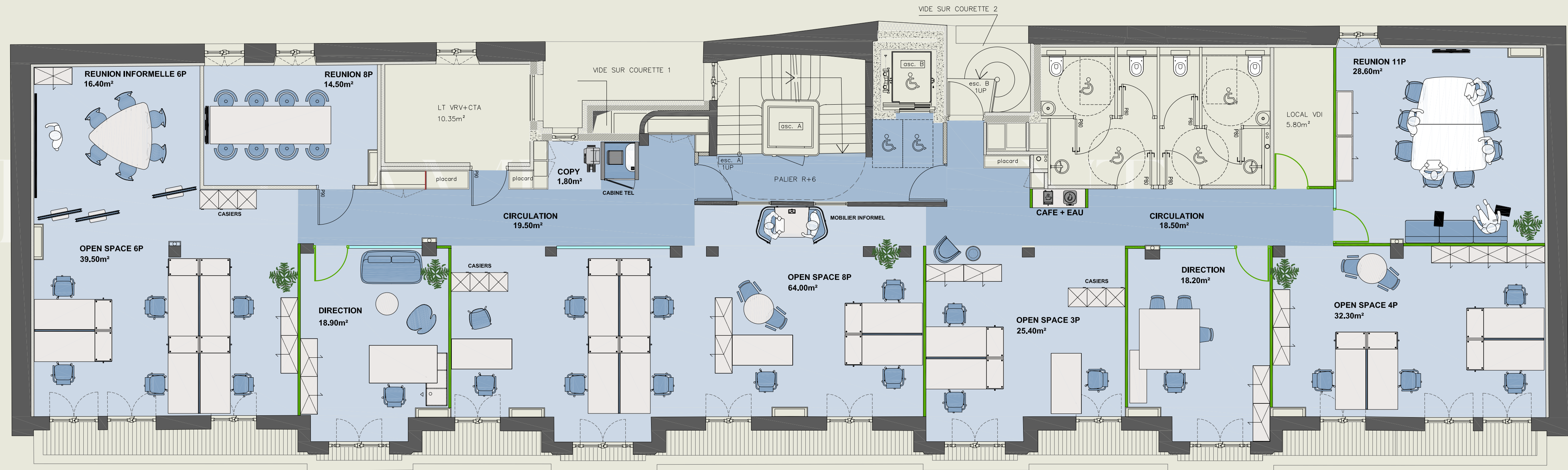
Des espaces flex' pour travailler  
où et comme vous voulez



# Un intérieur qui évolue avec son temps

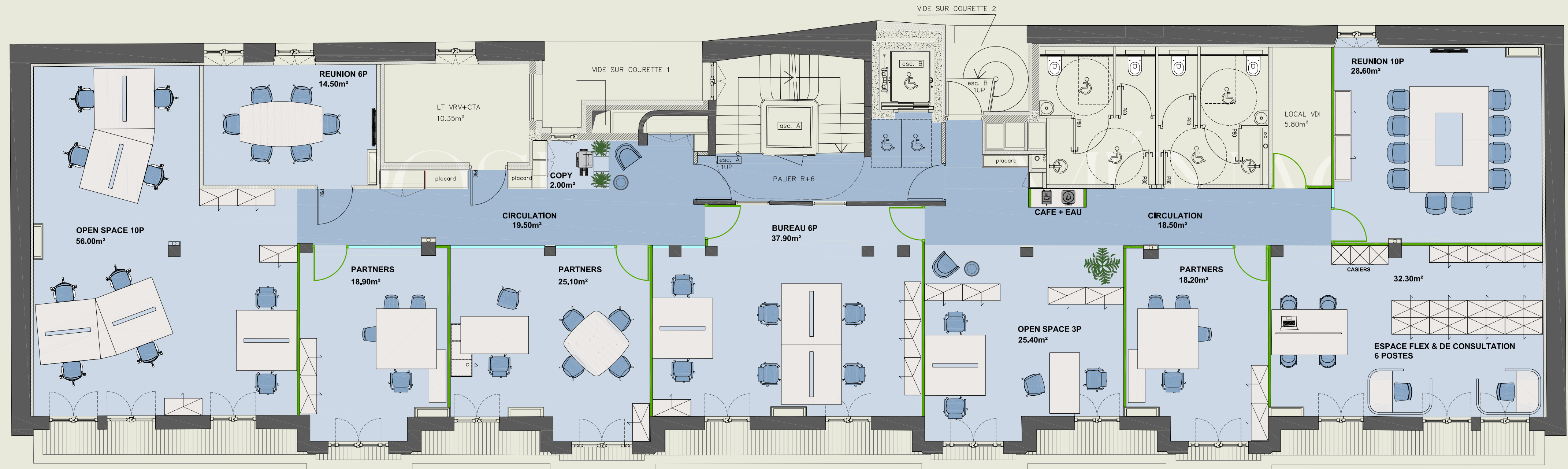


# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

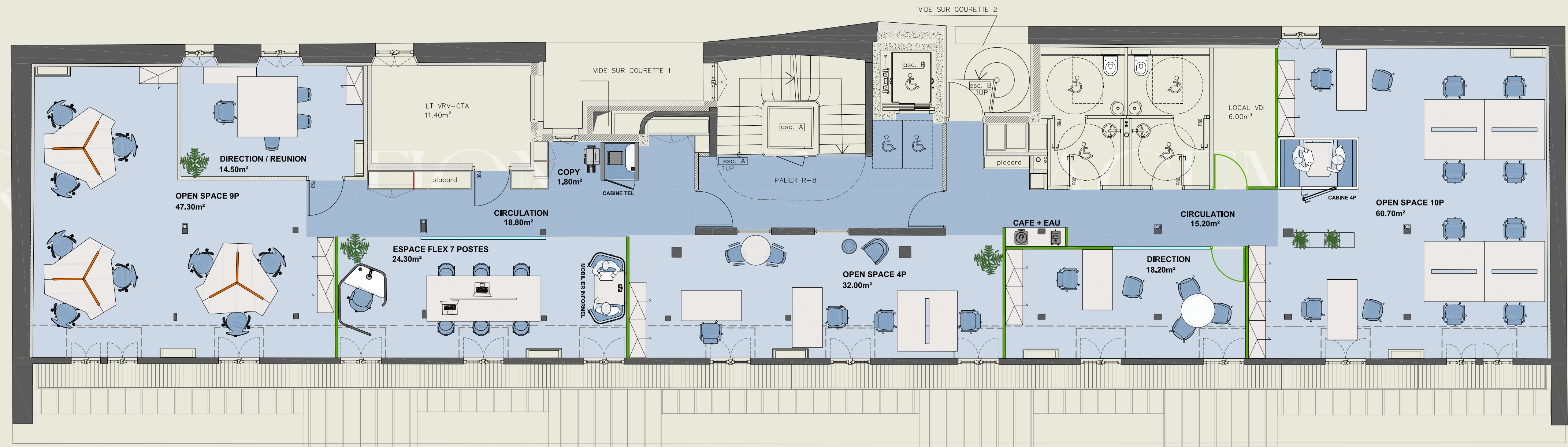
# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



EN

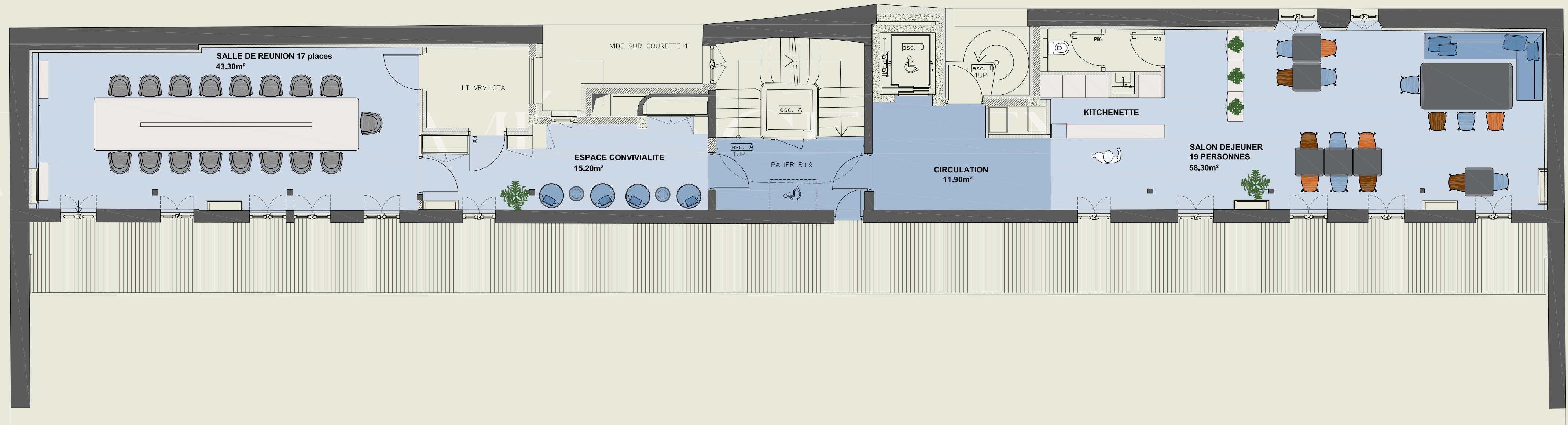
# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



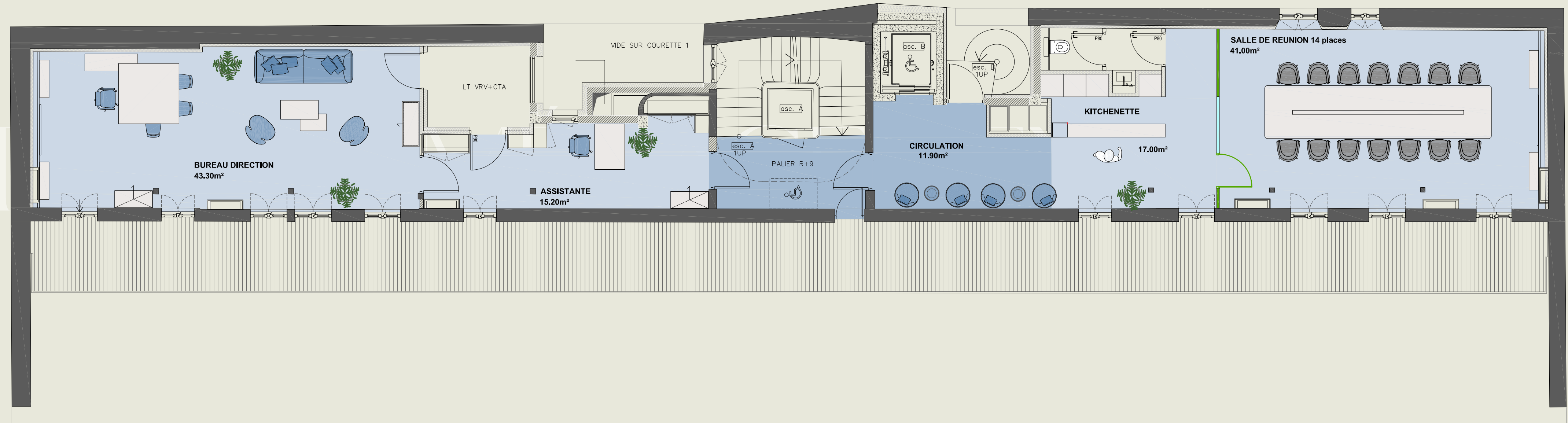
# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT





Fitness

VICES  
SER

Espaces  
informels

04

**BE PICKY**  
DES ESPACES SERVICIELS  
SUR MESURE

Auditorium

Restauration

# accueillant / welcoming

*adjectif / adjective*

Où l'on est bien accueilli, où l'on se sent bien.

Where you are welcomed, where you feel at ease.

Vue **360°**  
au 10<sup>ème</sup> étage

**105 m<sup>2</sup>**  
de rooftop



SERVICES

SERVICES

**ÊTRE AU (ROOF)TOP  
EN TOUTES  
CIRCONSTANCES**

Terrasse de **75 m<sup>2</sup>**  
au 9<sup>ème</sup> étage

# AUDITORIUM COUP DE PROJECTEUR



Capacitaire de **29** personnes





## ESPACE RESTAURATION

11H32 – TCHAT DE PAULINE  
« ON DEJ' OÙ ? »

## ESPACE RÉUNION

FINI LES VISIOS



Espace restauration de **19** couverts  
au 9<sup>ème</sup> étage

Espace de réunion de **17** personnes  
au 9<sup>ème</sup> étage



## ESPACE FITNESS

SE RECHARGER  
EN « GOOD VIBES »

40 m<sup>2</sup> dédiés



ROUE LIBRE !  
30 m<sup>2</sup> LOCAL VÉLO

DEUX COMMERCES  
OUVERTS SUR LE  
QUARTIER



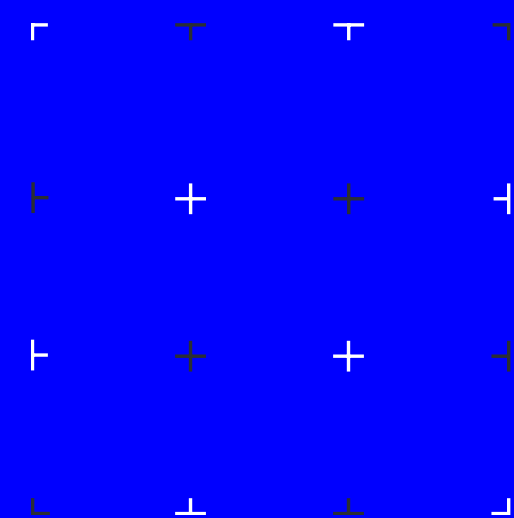


Un immeuble  
adapté

A CARTE  
À LA CARTE

05

**BE IMAGINATIVE**  
TECHNIQUE, ESSAYEZ DE GARDER  
LES YEUX OUVERTS



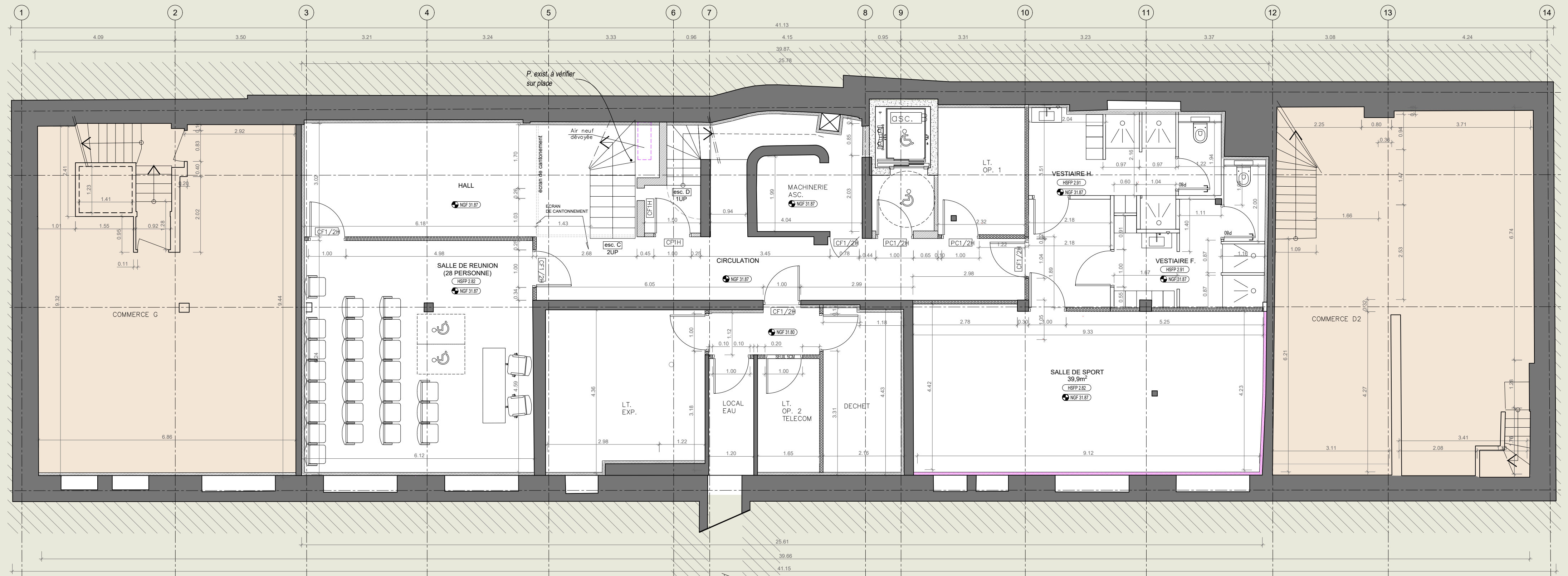
Un lieu flexible

# flexible / flexible

*adjectif / adjective*

Que l'on peut adapter à toutes les circonstances.  
That can be adapted to all circumstances.

À LA CARTE  
A CARTE

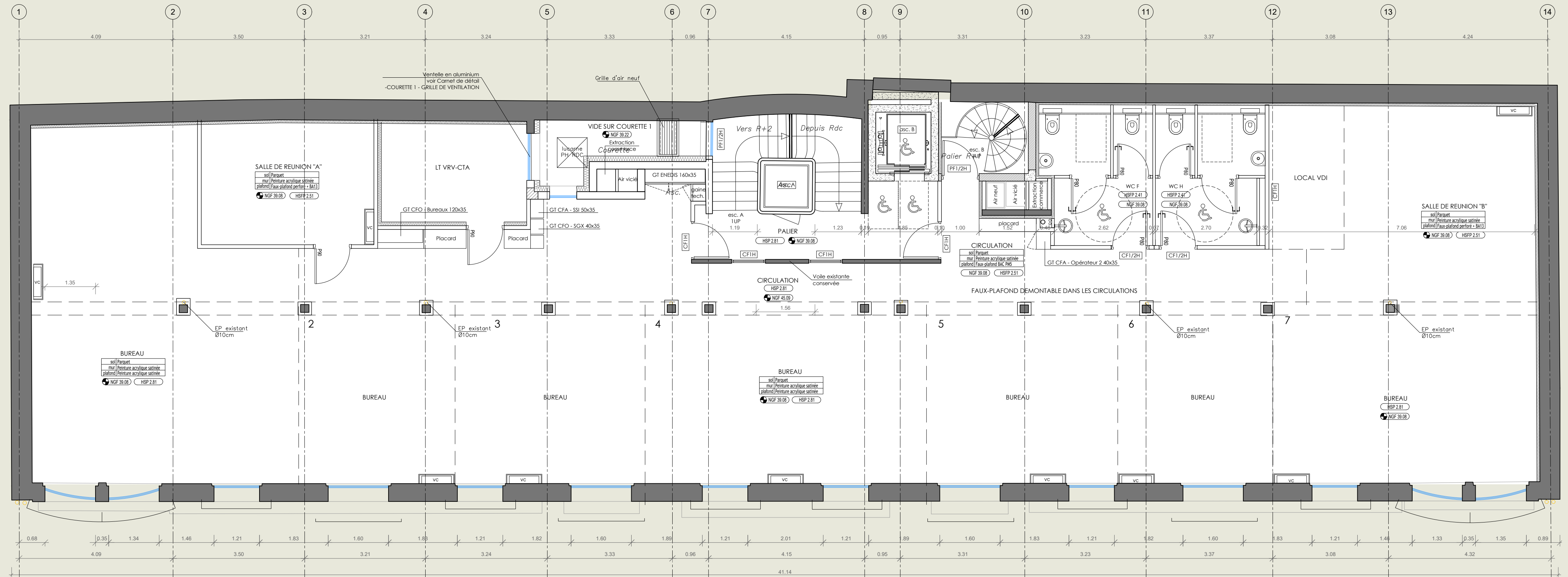






# PLANS

# PLANS



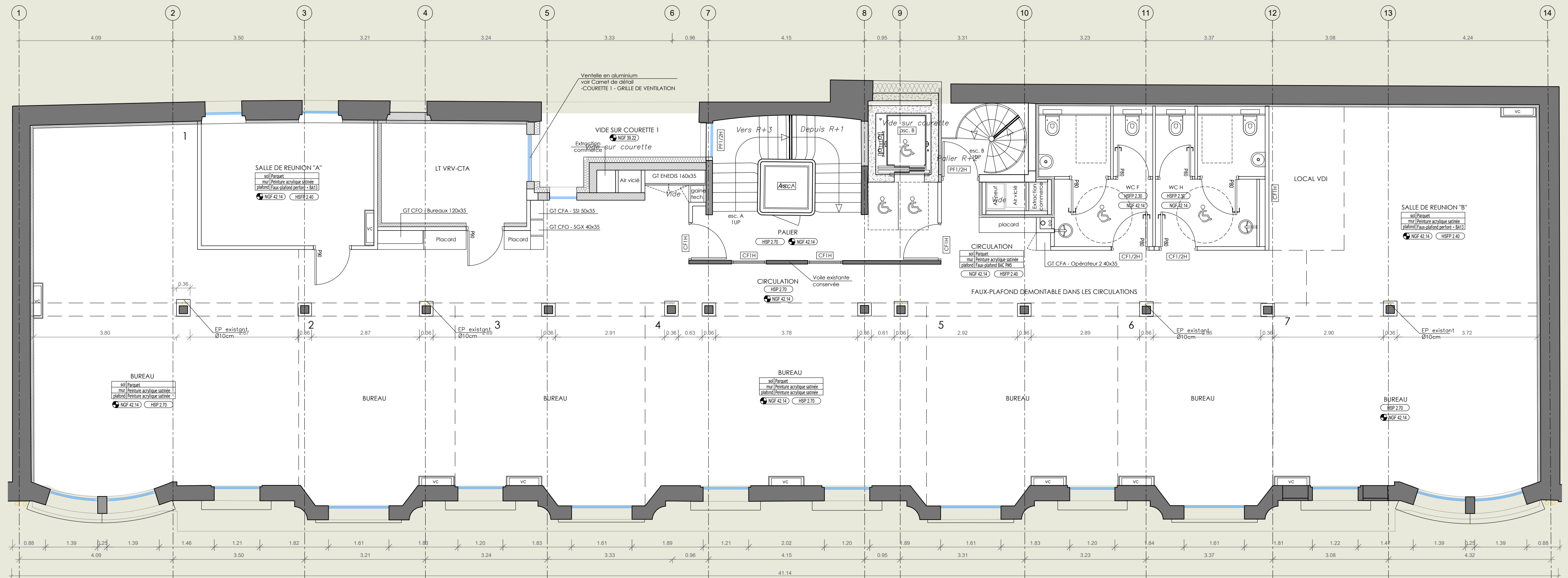
PL

PLANS

PLANS

# PLANS

# PLA

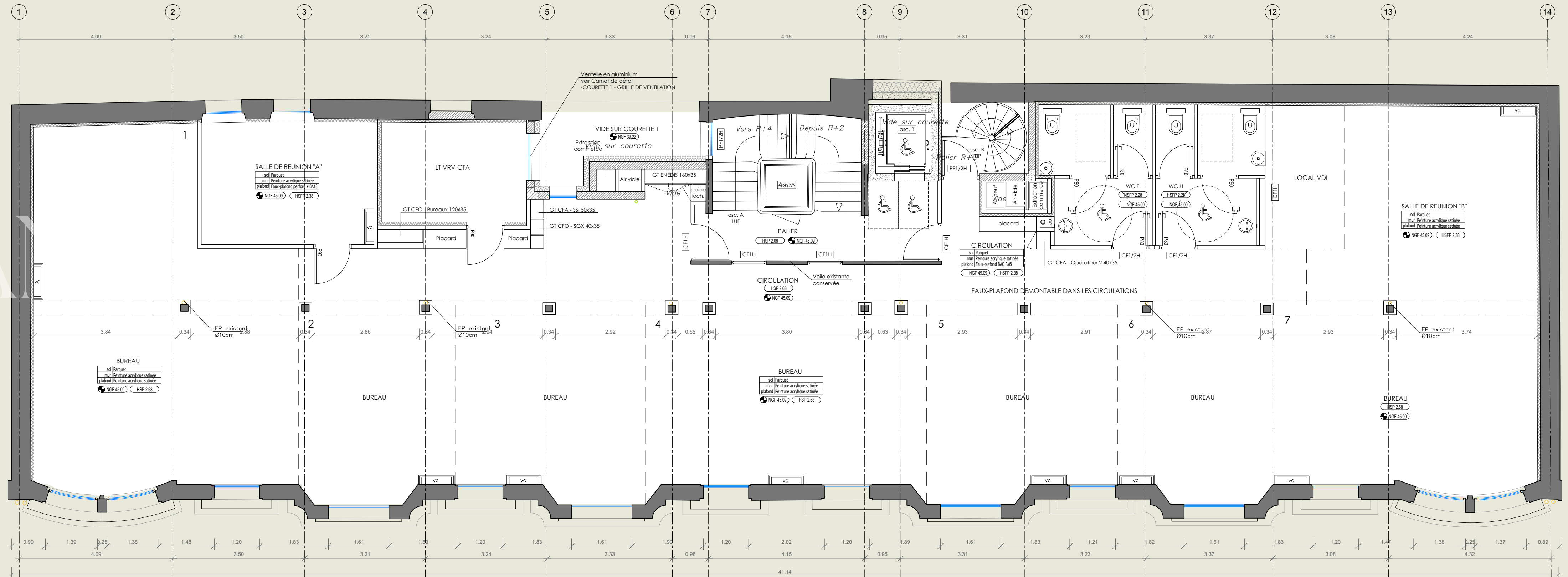


# PLANS

# PLANS

# PLANS

# PLANS

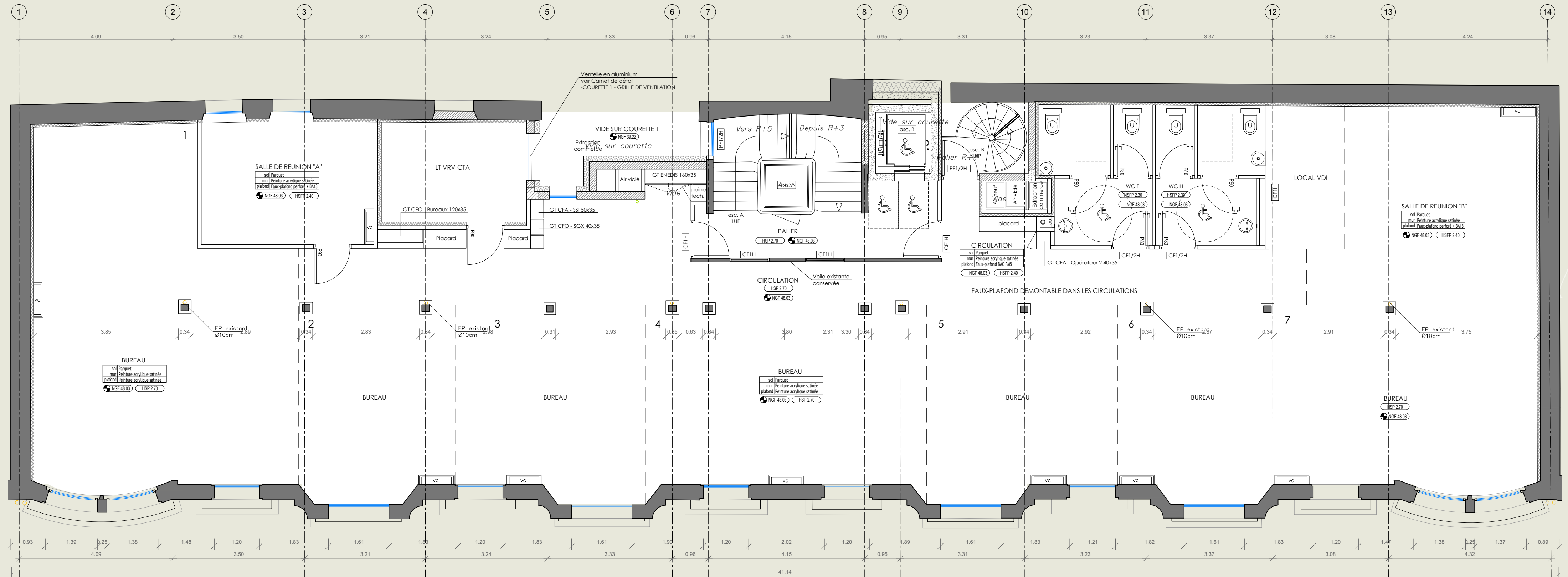


# PLANS

# PLANS

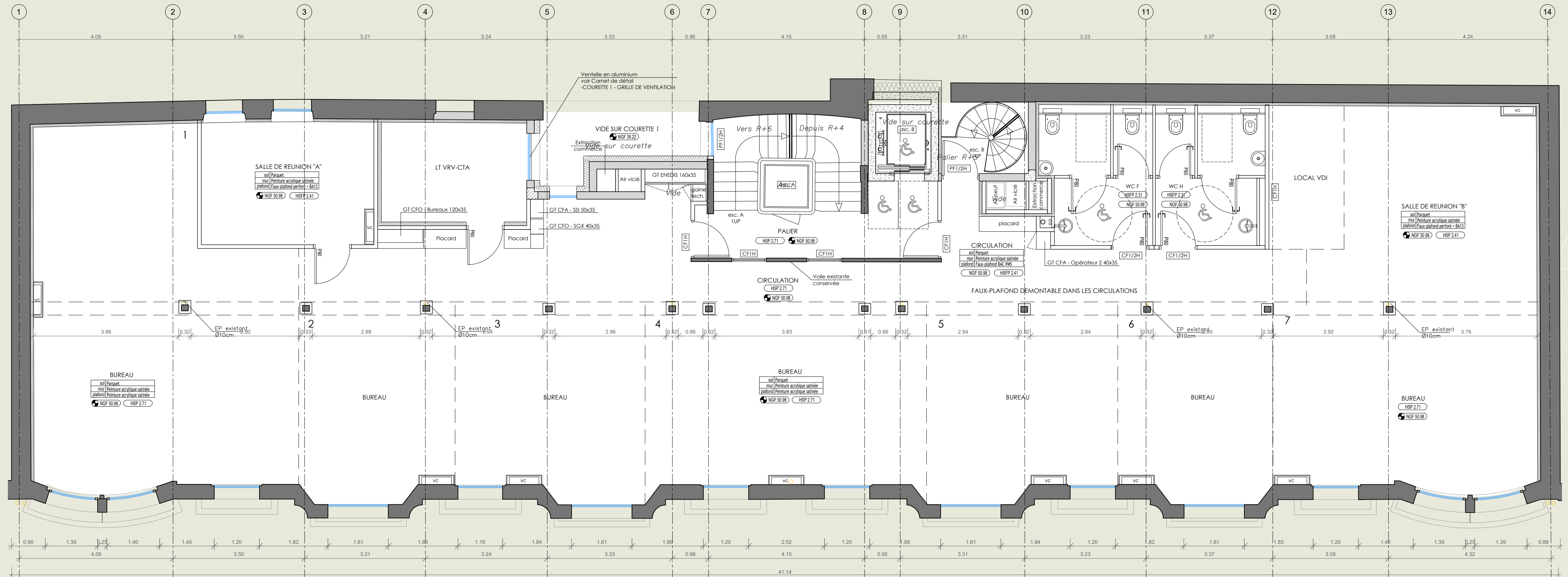
# PLANS

# PLANS



# PLANS

# PLANS

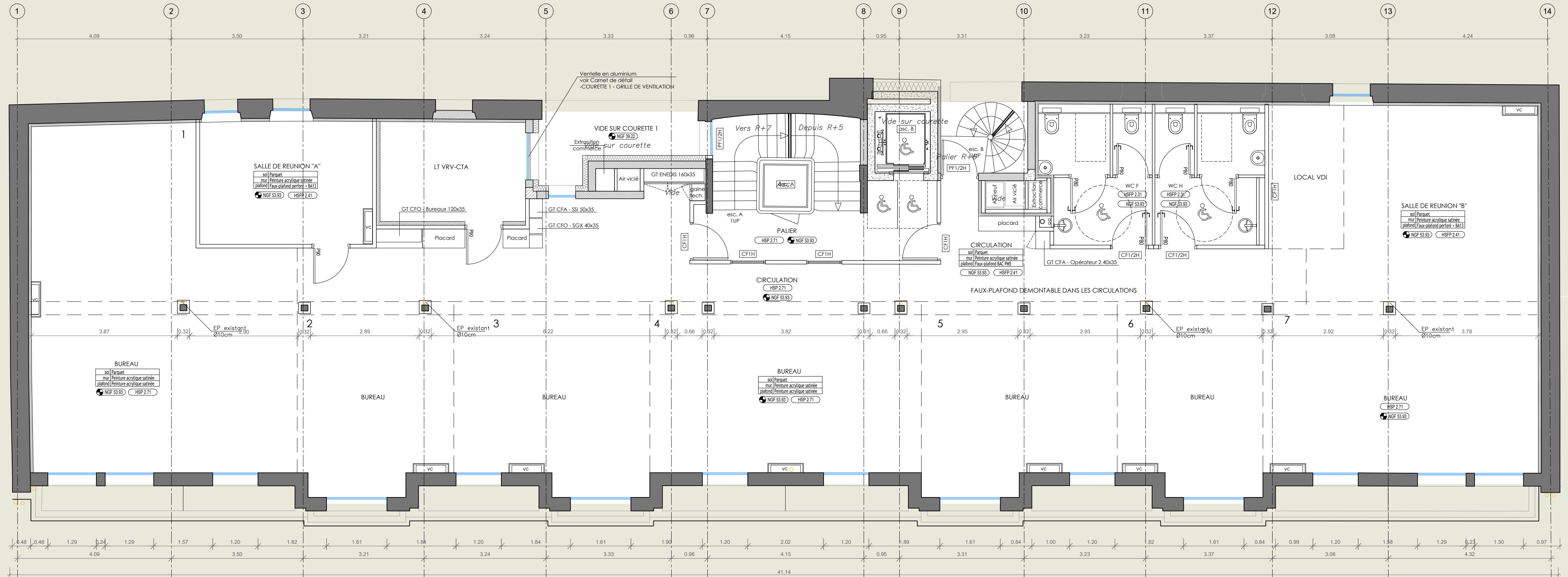


# PLANS

# PLANS

# PLANS

# PLANS



# PLANS

# PLANS

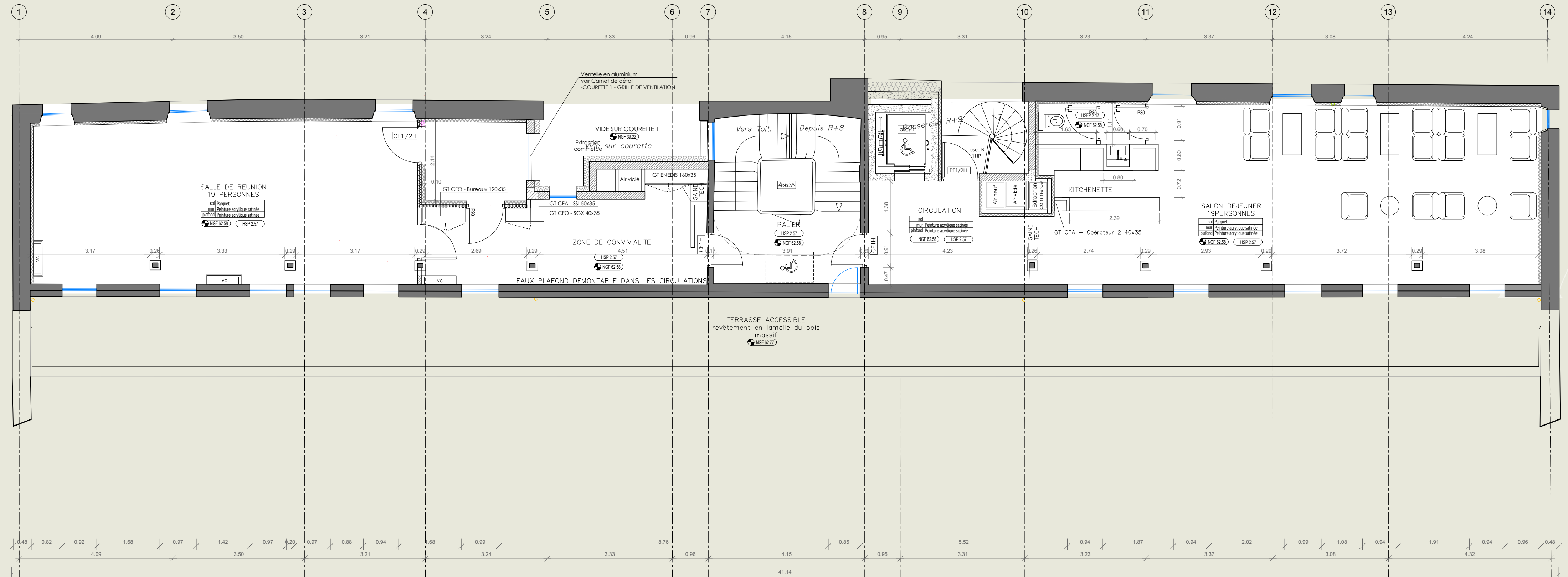






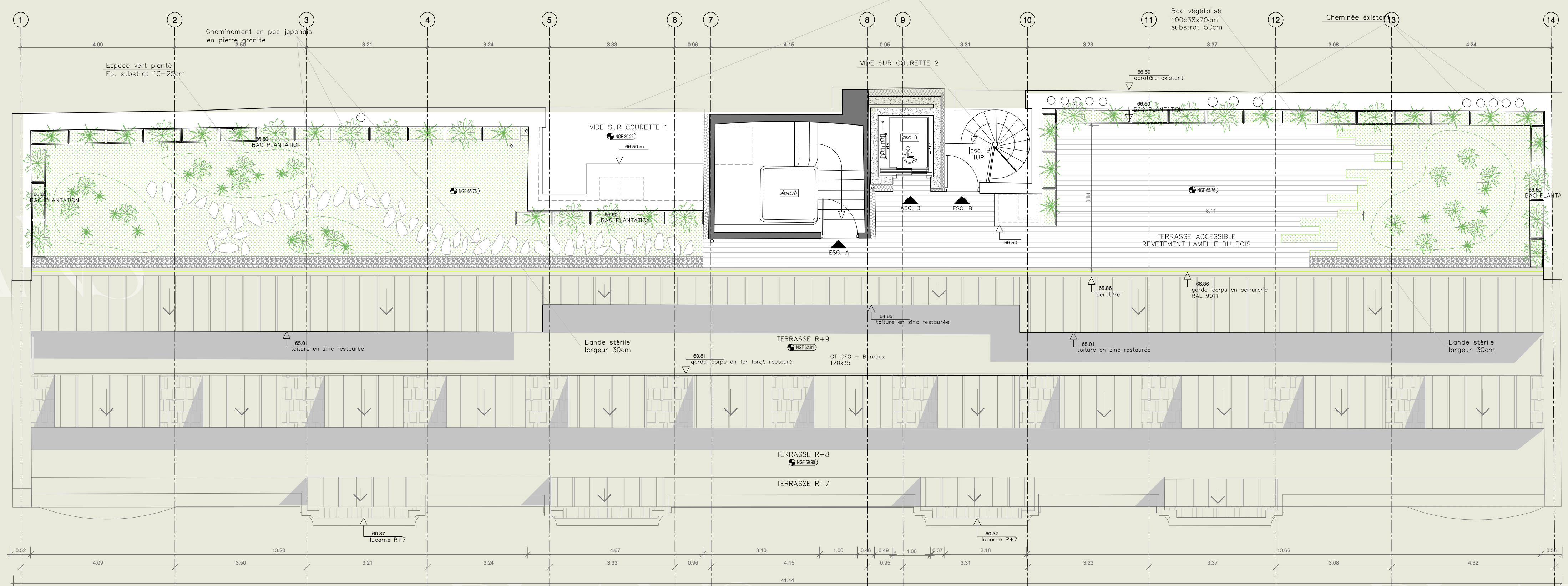
# PLANS

# PLANS



# PLANS

# PLANS



# PLANS

# PLANS

**surfaces**

SURFACES

	Surfaces locatives	Surfaces extérieures
<b>Niveaux</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SS1</b>	172,99	—
<b>RDC</b>	—	—
<b>R+1</b>	378,64	—
<b>R+2</b>	387,00	10,2
<b>R+3</b>	386,89	11,8
<b>R+4</b>	387,11	11,8
<b>R+5</b>	387,33	11,8
<b>R+6</b>	372,81	23,2
<b>R+7</b>	359,29	18,8
<b>R+8</b>	285,38	26,8
<b>R+9</b>	154,95	75,9
<b>R+10</b>	—	108,7
<b>TOTAL</b>	<b>3272,40</b>	<b>299,0</b>

SURFACES

SURFAC

ACES

SURFACES

## GÉNÉRALITÉS

L'immeuble de 3 102 m<sup>2</sup> SUBL s'élève sur 1 étage en infrastructure et en superstructure de 9 étages.

L'immeuble classe « Code du Travail » peut accueillir un effectif sécuritaire de 300 personnes.

Plateaux de 350 m<sup>2</sup> environ, pouvant accueillir 35 personnes.

L'entrée principale est accessible par la rue de Metz.

L'immeuble comporte plusieurs cellules commerciales.

La toiture terrasse représente une surface de 124 m<sup>2</sup> avec 37 m<sup>2</sup> accessibles et 87 m<sup>2</sup> situé au R+10 et des 105 m<sup>2</sup> surfaces de terrasses extérieures aux étages R+9 et R+8. À noter également la présence des balcons sur les autres niveaux de la superstructure.

40 m<sup>2</sup> d'espace de convivialité, une salle de restaurant au R+9 et une salle de réunion de 38 m<sup>2</sup> au R+9

Local vélos : 29 m<sup>2</sup> en phase 2.

Locaux techniques en sous-sol et un local VRV + CTA privatif à chaque niveau.

Le projet a fait l'objet d'une Déclaration Préalable.

## SERVICES

Un Hall d'accueil et une salle d'attente.

Avec un escalier ouvert pour accéder aux espaces de sous-sol.

Au 1er sous-sol, des espaces de services seront mis à disposition tel qu'un espace de sport et un auditorium de 29 personnes.

Au R+9, l'étage sera consacré aux services avec une salle de réunion de 19 personnes et un espace salon accessible à tous les locataires.

## STRUCTURE

### FACADES

– Ravalement des façades en pierre de taille rue de Metz,

– Ravalement des façades arrière et des héberges

– Isolation par l'intérieur sur les murs mitoyens et arrière et isolation par l'extérieur sur les voiles autour des courettes

### MENUISERIES EXTERIEURES

– Châssis en bois, double vitrage avec ouvrants à la française.

– Persiennes sur la façade rue de Metz sont conservés

### CHARGES D'EXPLOITATION

Charges d'exploitation des bureaux : 250 kg/m<sup>2</sup> brut. Charges

d'exploitation des locaux R-1 : de 350 kg/m<sup>2</sup>.

Charges d'exploitation de la toiture terrasse au R+10 : de 350 kg/m<sup>2</sup>

## COUVERTURE – ÉTANCHÉITÉ

Couverture : zinc entièrement révisée.

Étanchéité de la toiture terrasse remis à neuf

## FINITIONS

### HALL

Il sera décomposé en plusieurs espaces :

– Un espace détente

– Un espace d'accueil avec une table sur mesure

– Un espace d'attente et deux paliers permettant d'accéder aux étages au sous-sol 1.

Toute la décoration a été réfléchi comme un ensemble avec notamment une mosaïque au sol commune à tout le RDC.

Les habillages seront en placage finition bois et les portes permettant d'accéder aux étages seront en métal noir pour reprendre le vocabulaire de la façade.

### PALIERS ASCENSEURS

La cage d'escalier sera conservée proche de l'état initial avec sa mosaïque au mur et des marches en parquet existant restauré se développant autour de la cage métallique de l'ascenseur principal qui sera peinte en noir. Un linéaire LED toute hauteur sera prévu et la main courante peinte en bleu (RAL à définir).

Les paliers seront valorisés avec un parquet neuf, des portes palières vitrés et les luminaires tubulaires de type Zangra.

Le bâtiment sera pourvu deux ascenseurs dont l'un des deux sera PMR desservira la toiture terrasse.

### BUREAUX

– Hauteur libre sous faux-plafond des espaces de bureaux :

Étage	Circulation (en m)	Zone bureaux (en m)
R+1	2,45	2,75
R+2	2,40	2,70
R+3	2,40	2,70
R+4	2,40	2,70
R+5	2,40	2,70
R+6	2,40	2,70
R+7	2,30	2,60
R+8	2,30	2,60

– Faux-plafond acoustique en bacs métalliques dans les circulations et plafond enduit sur le reste des surfaces.

– Sol : parquet avec pose à l'anglaise et complexe acoustique dans les planchers mais pas de faux planchers

## ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

### DISTRIBUTION PRIMAIRE

– Distribution basse tension depuis le TGBT au R-1

– Puissance installée : 1 tarif bleu par niveau + 1 tarif jaune pour les services généraux.

### COMPTAGE ET DISTRIBUTION DES BUREAUX

– Dans le tableau général basse tension, mise en place de comptages communiquant.

– Une armoire divisionnaire par plateau avec comptage général et sous-comptages par usage.

– Circuit normal

– Distribution électrique dans les planchers et en saignés au plafond selon un calepinage prédéfini

### ÉCLAIRAGE

– Éclairage plateaux : luminaires performants très basse luminance, équipés de LED avec gradation de lumière automatique en premier jour et détection de présence.

– Éclairage de sécurité : blocs autonomes de sécurité non permanents.

### POSTES DE TRAVAIL

– 1 boîtier de sol / 3 personnes dont 1 boîtier de sol composée de (6PC normal + 6PC Ondulable + 6 emplacement vide)

## ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES

### *GTB/SSI*

- Installations techniques, éclairage, chauffage, climatisation, comptage, pilotés par GTB système ouvert sous protocole. BACNET IP
- SSI de catégorie A d'Équipement d'alarme de type 1, avec DI dans le local exploitation au SSI

### *INFORMATIQUE*

- Possibilité d'implanter un local de brassage par niveau pour la distribution VDI des espaces de bureaux.
- Mesure conservatoire pour un local opérateur au sous-sol permettant le déploiement d'un réseau GSM 3G/4G interne.

### *ANTI-INTRUSION*

- Vitrage anti-effraction au RDC (Hors lot CFO/CFA, voir avec le lot menuiserie).
- Détecteurs de bris de vitres sur les façades du Hall et détecteurs d'ouverture de portes.
- Système de vidéosurveillance dans le Hall, entrée extérieur RDC, ainsi qu'une caméra par palier. Caméras fixes, serveur, un enregistreur numérique et deux moniteurs.

### *CONTRÔLE D'ACCÈS*

- Système de contrôle d'accès extérieur par badges et lecteur de proximité
- Mesures conservatoires pour le contrôle d'accès des paliers.

### *INTERPHONIE*

- Systèmes d'interphonie de sécurité et de liaison

## PLOMBERIE – SANITAIRES

- Les réseaux verticaux d'évacuation EP, EU et EV
- Colonnes sèches dans les escaliers.
- Douches prévues au SSI.

### *BLOCS SANITAIRES*

- Blocs sanitaires répartis sur chaque plateau, avec accessibilité PMR.
- Production d'ECS : ballon électrique dans chaque bloc (15 litres)

## APPAREILS ELEVATEURS

- Simplex de 450 kg pour la desserte des niveaux de bureaux du R-1 au R+10.
- Simplex de 400 kg pour la desserte des niveaux RDC au R+9

## SÉCURITÉ

- Interphone et visiophone pour les accès extérieurs.
- Surveillance périmétrique extérieure des accès par caméra stockage numérique de 3 jours.
- Vitrage anti-effraction au RDC.
- Mesures conservatoires pour le contrôle d'accès interne (circulations verticales, accès aux plateaux).
- Pas de désenfumage

# CONTACTS

*get in touch*

**JLL — Philippe ZEIGEISEN**  
*philippe.zeigeisen@jll.com*  
*+33 6 78 06 47 82*

**ALEX BOLTON — Benjamin BONFILS**  
*benjaminbonfils@alexbolton.fr*  
*+33 6 68 38 11 22*

**CBRE — Florence AZOULAY**  
*florence.azoulay@cbre.fr*  
*+33 6 37 17 85 16*

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

3 rue de Metz - Paris X  
[www.3elieu.paris](http://www.3elieu.paris)