

BE URBAN
UN QUARTIER
QUI NE DORT JAMAIS

01

3^E LIEU



BE A REFERENCE
L'IMMEUBLE DE TOUS
LES POSSIBLES

02



BE COLLABORATIVE
DES ESPACES CRÉATIFS
POUR SORTIR DES SENTIERS BATTUS

03



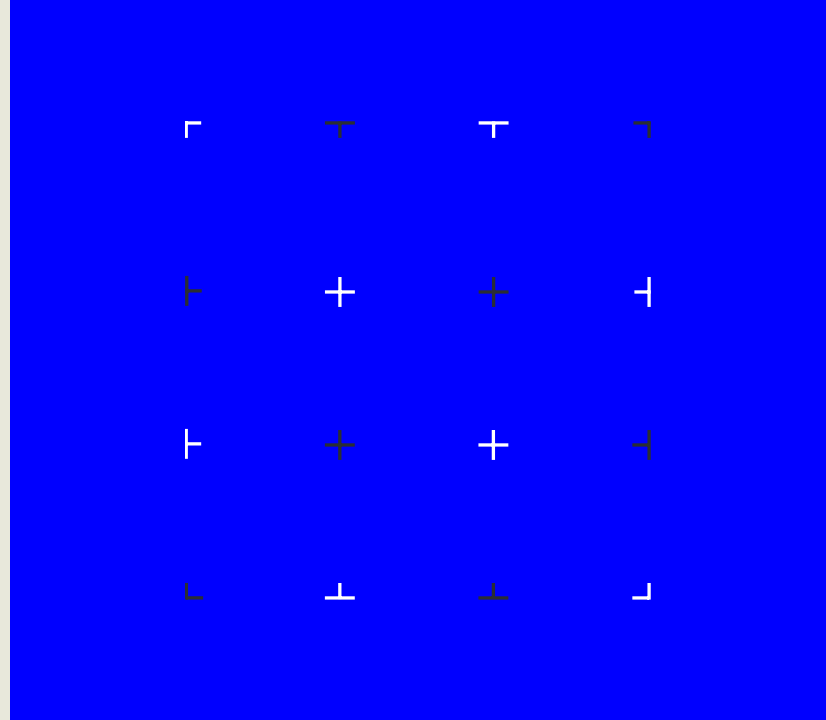
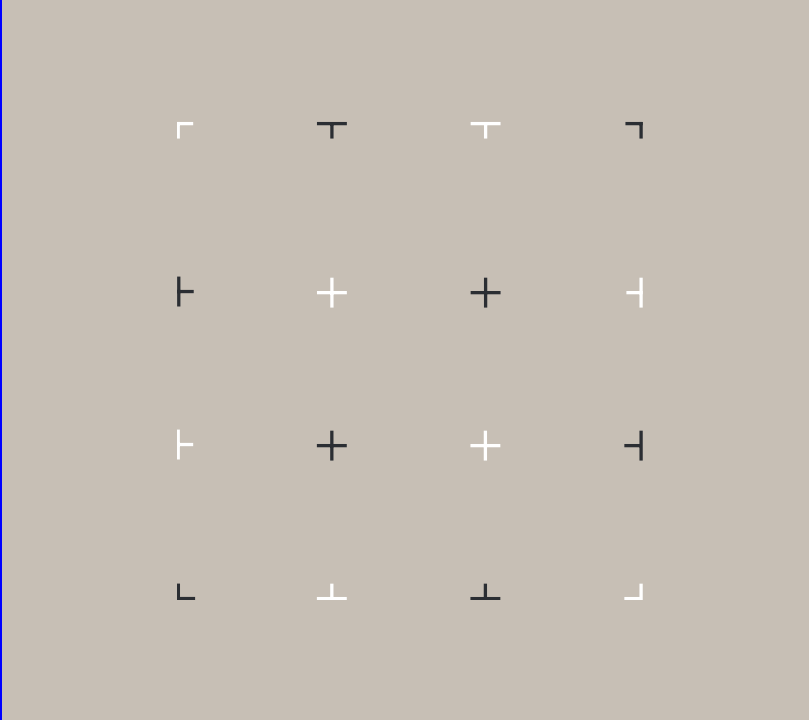
BE PICKY
DES ESPACES SERVICIELS
SUR MESURE

04



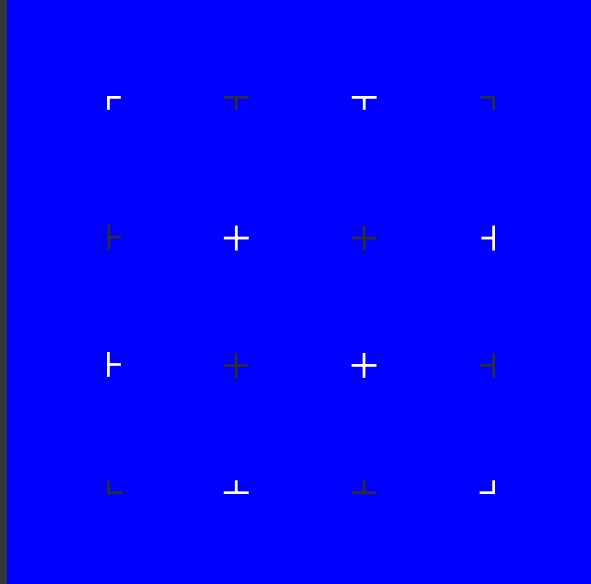
BE IMAGINATIVE
TECHNIQUE, ESSAYEZ DE GARDER
LES YEUX OUVERTS

05





QUARTIER
ARTIER



01

BE URBAN

UN QUARTIER
QUI NE DORT JAMAIS

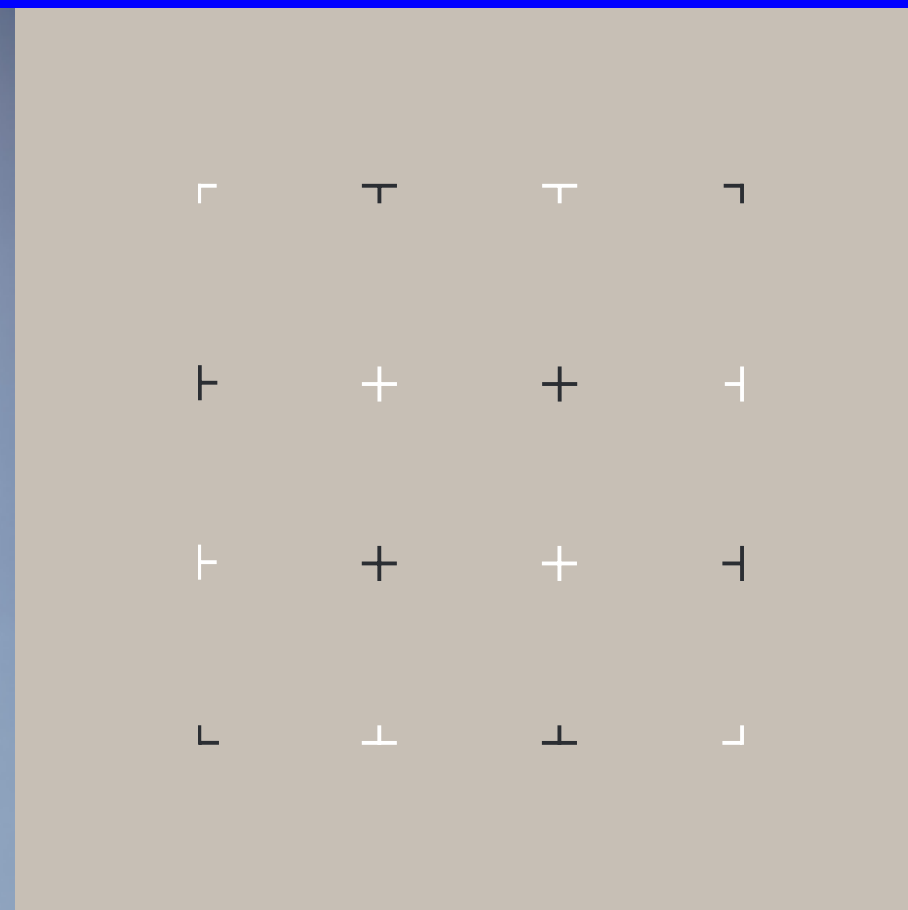
Une vibration
urbaine

Une ambiance
bouillonnante

cosmopolite / cosmopolitan

adjectif / adjective

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



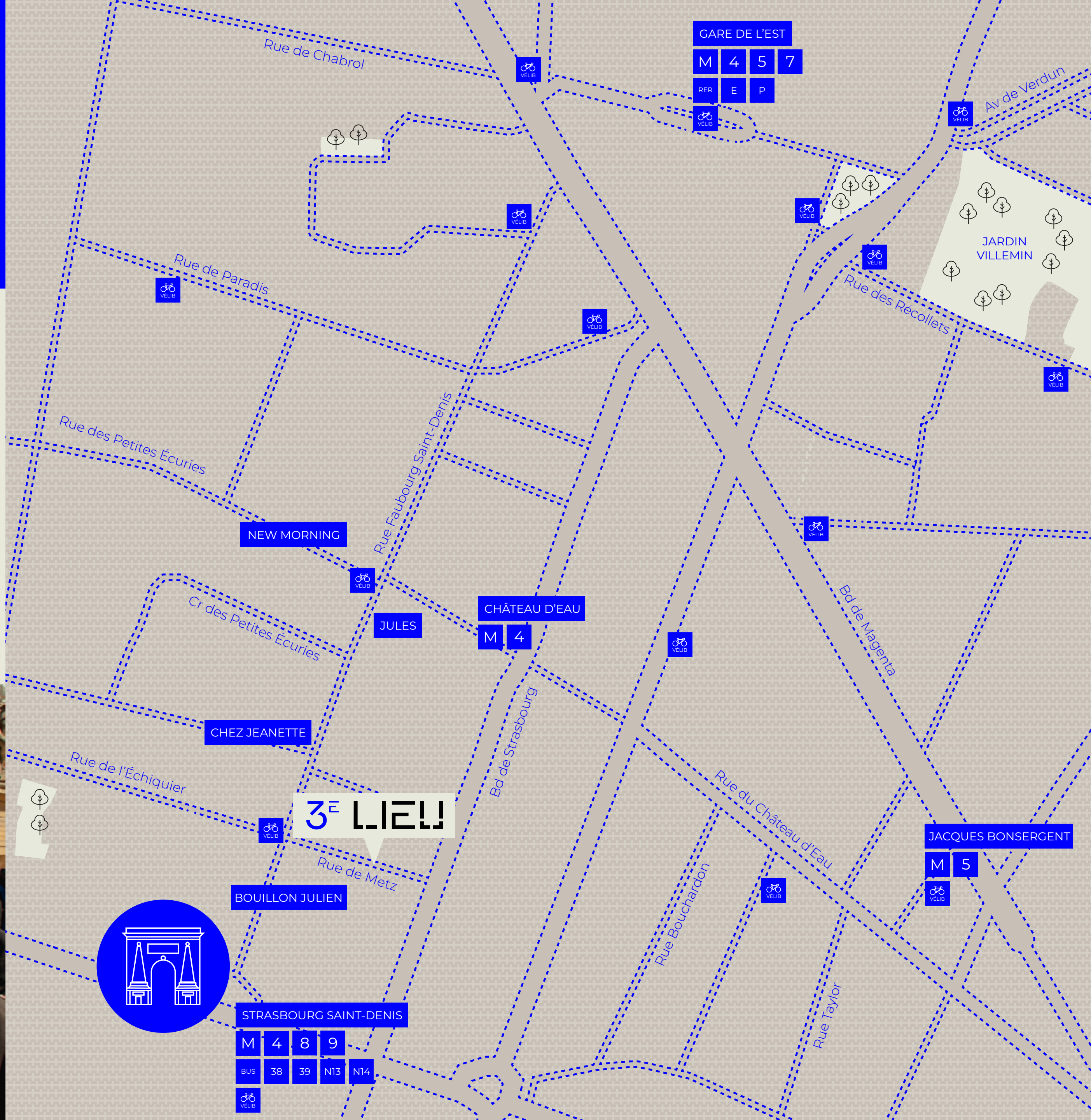
QUARTIER
QUARTIER

RTIER
QUA

LA CARTE DU QUARTIER

UN HUB D'ACCÈS À PROXIMITÉ

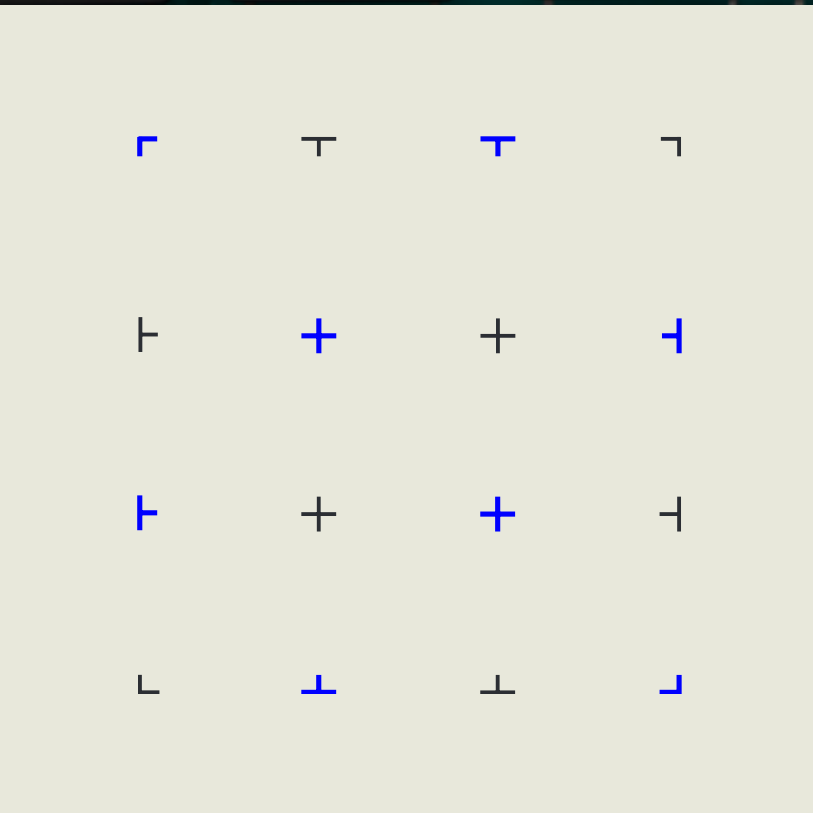
Strasbourg Saint-Denis
Gare de l'Est







NOS COMMERÇANTS ONT DU TALENT



Un café chez Jeannette



Déj'
au Bouillon
Julien

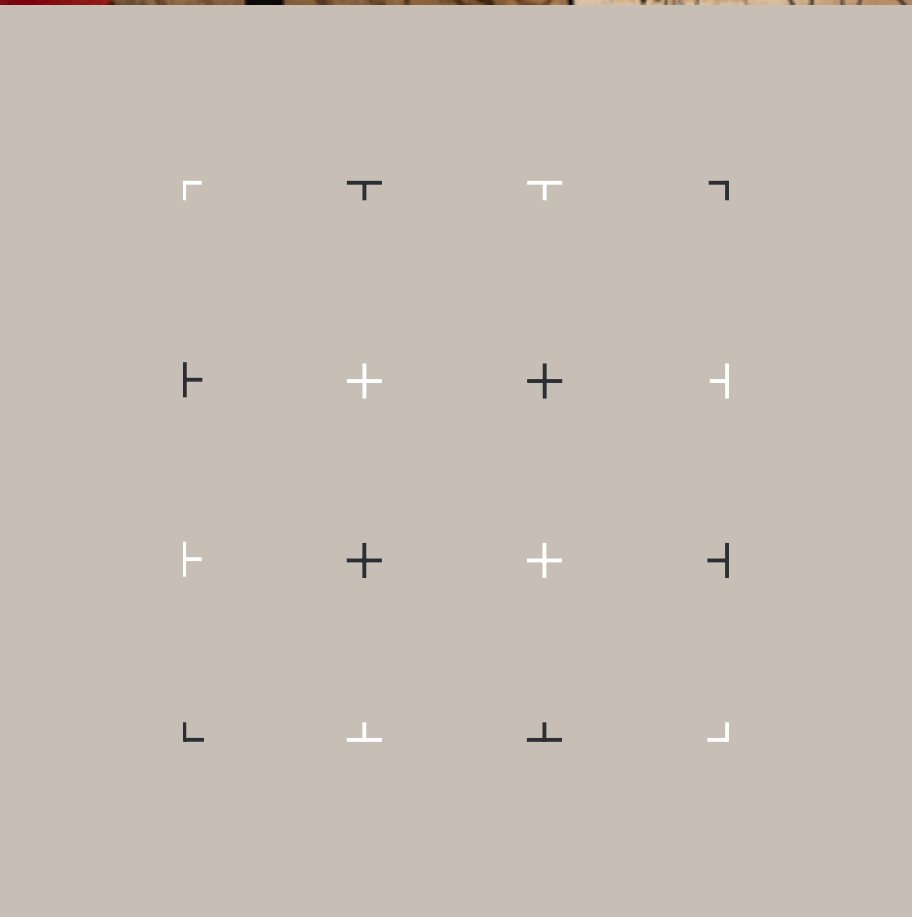




Trois courses
chez le primeur du coin



Pâtisseries [Chez Julhès](#)





Concert à l'emblématique
New Morning



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



3 620 m²
de surface locative

IMME
UBLE

02

BE A REFERENCE

L'IMMEUBLE
DE TOUS LES POSSIBLES

Répartis sur
9 étages

Plateaux courants
de 350 m²

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^E LIEU** EST
BEAUCOUP
PLUS QUE ÇA

IMMEUBL
MEUBLE



Un lieu qui sait s'adapter

MEUBLE
IMMEUBLE



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



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

Un immeuble
iconique

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



AXONOMÉTRIE



IMMEUBLE

Surface locative : 3 270 m²
Capacitaire : 300 personnes en étage
— Accueil
— Salon, espace réunion et restauration
— Espace fitness et auditorium
— Toit-terrasse
— Local vélo



R+1

Surface locative : 378 m²
Capacitaire : 35 personnes



R+2

Surface locative : 387 m²
Capacitaire : 36 personnes



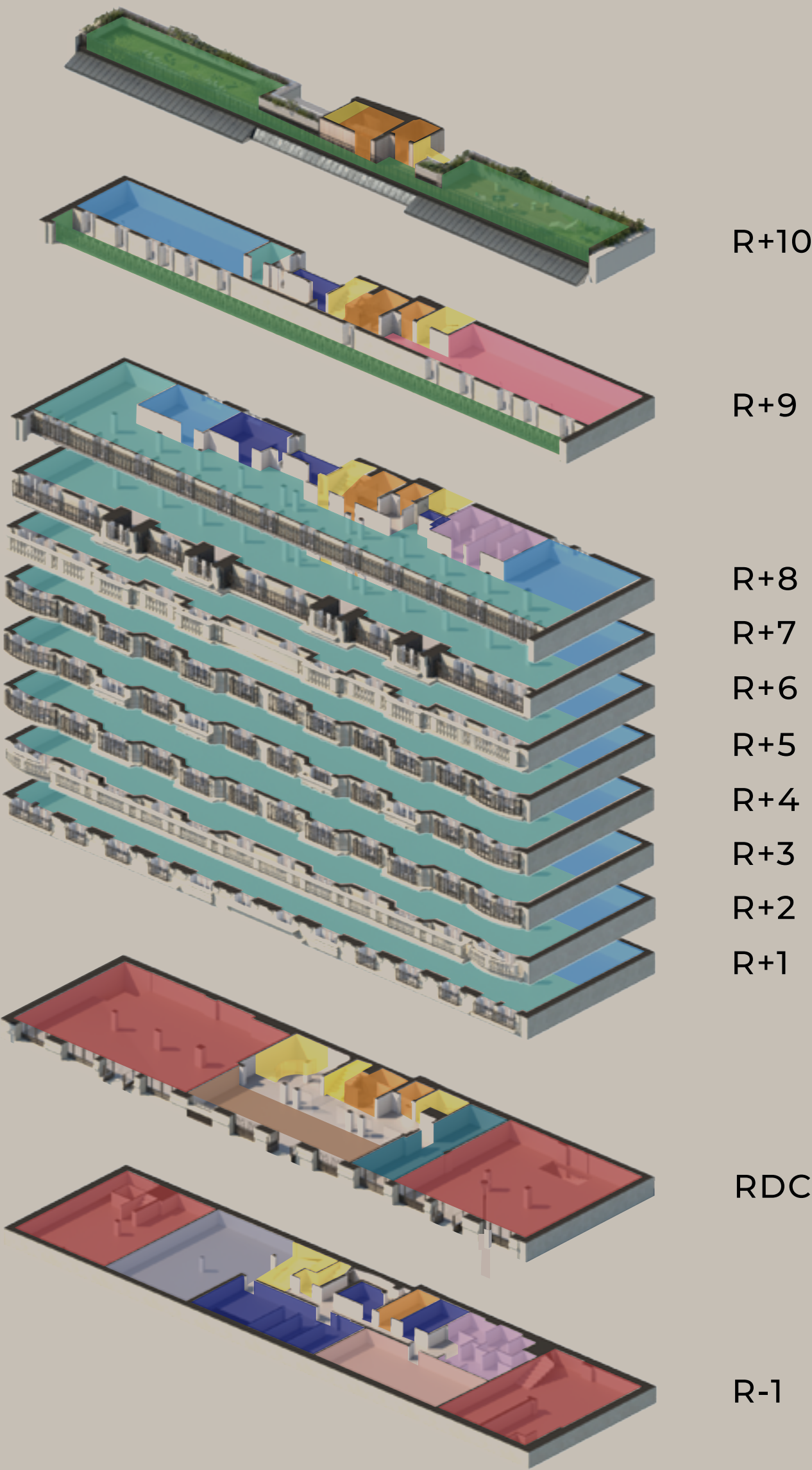
R+3

Surface locative : 387 m²
Capacitaire : 36 personnes



R+4 À 9

Surface locative : 1 947 m²
Capacitaire : 182 personnes



- Espaces extérieurs
- Local à vélo
- Locaux techniques
- Salle de réunion
- Bureaux
- Sanitaires et vestiaires
- Escalier
- Ascenseur
- Accueil
- Fitness
- Commerces
- Restauration
- Auditorium



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.*

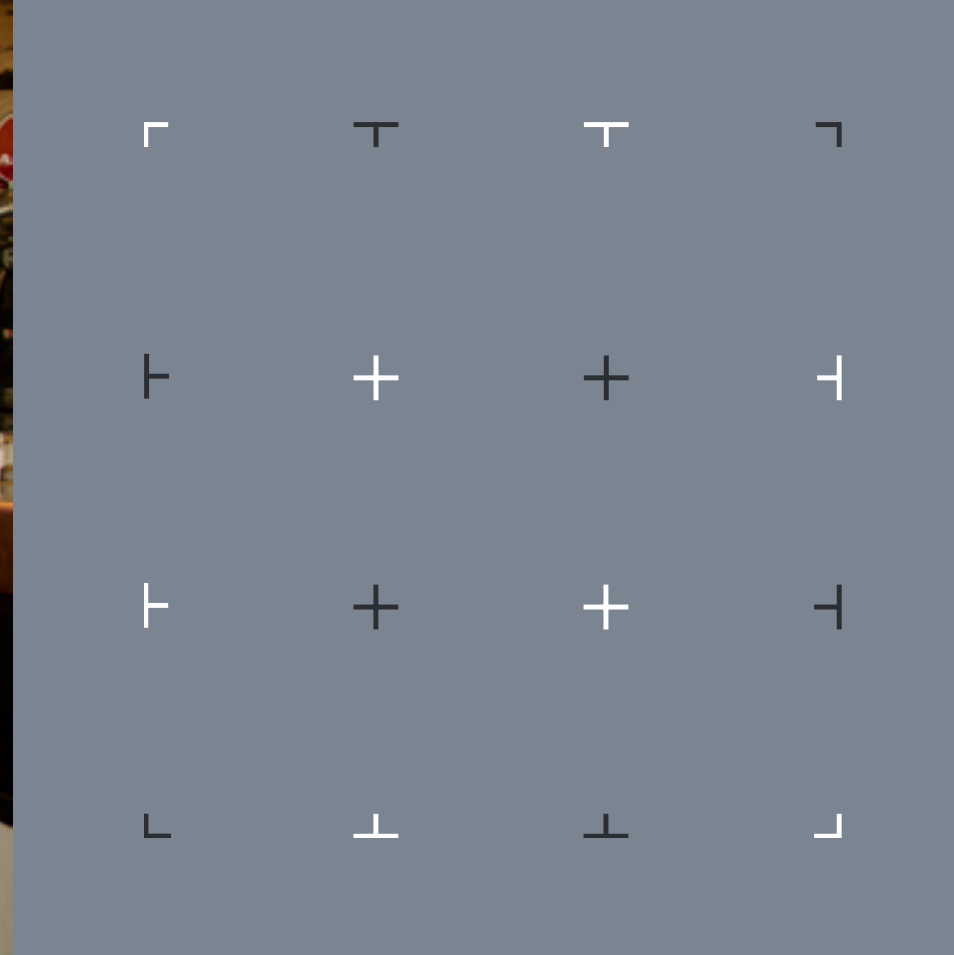


UN LOBBY AUX VIBES ARTY

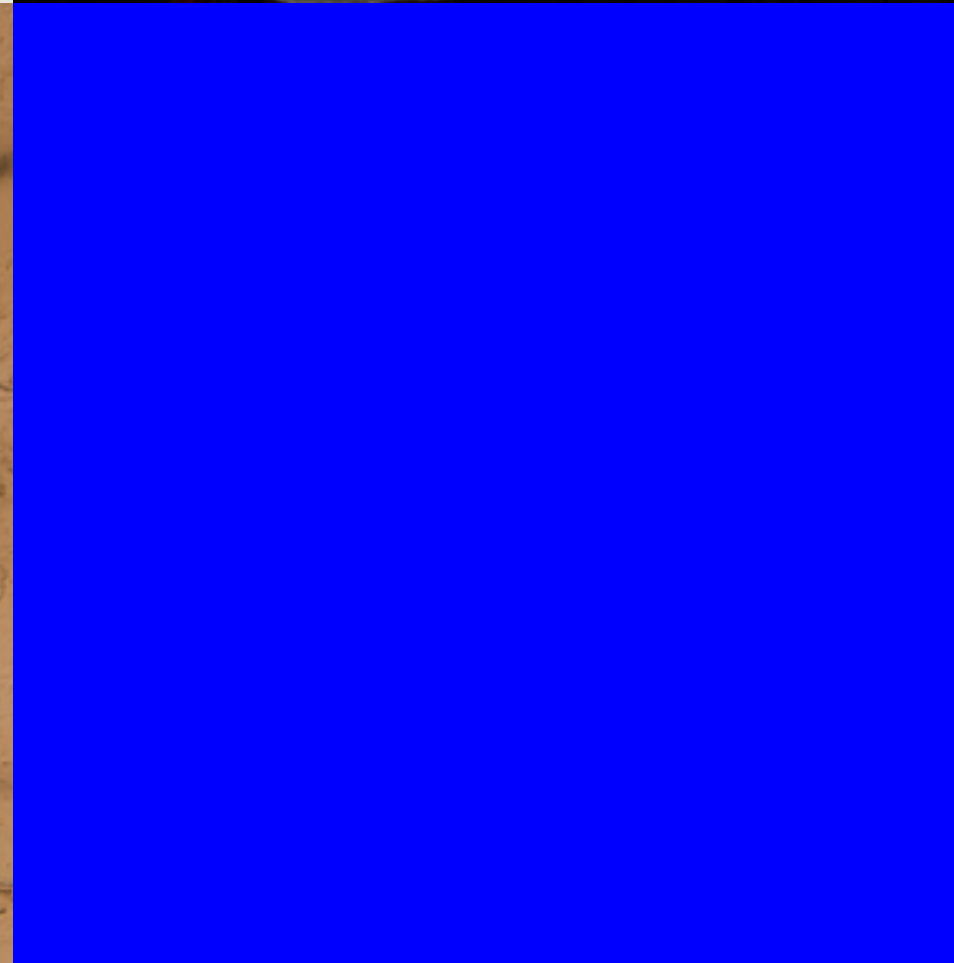
Un lieu
pour échanger
et travailler

BUREAU
RELAUX





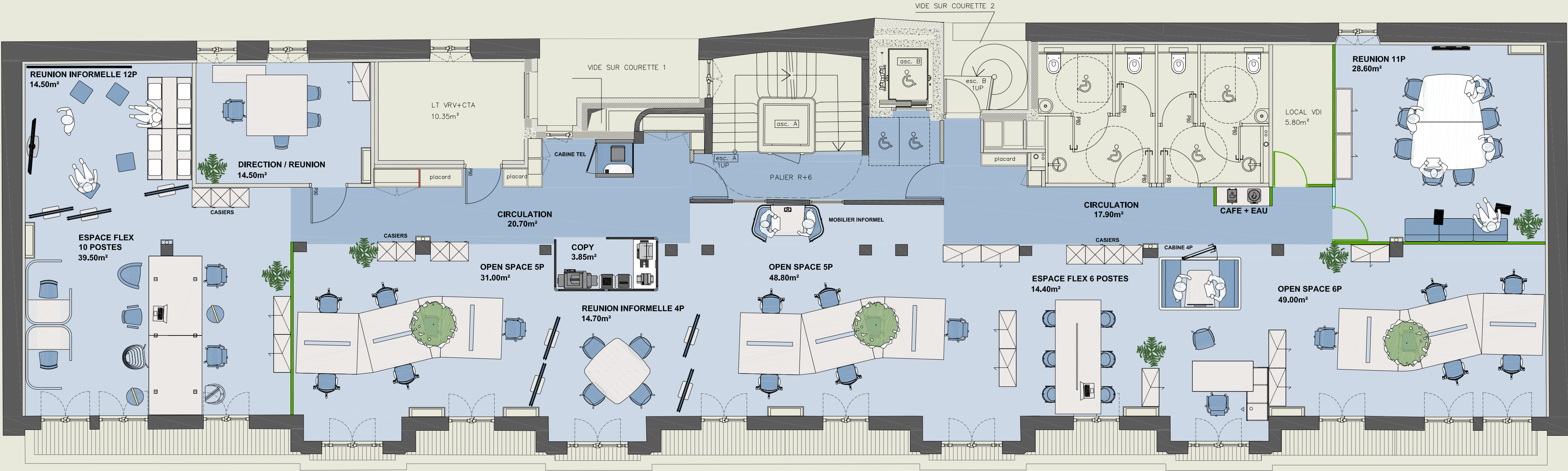
Des plateaux courants
de 350 m²



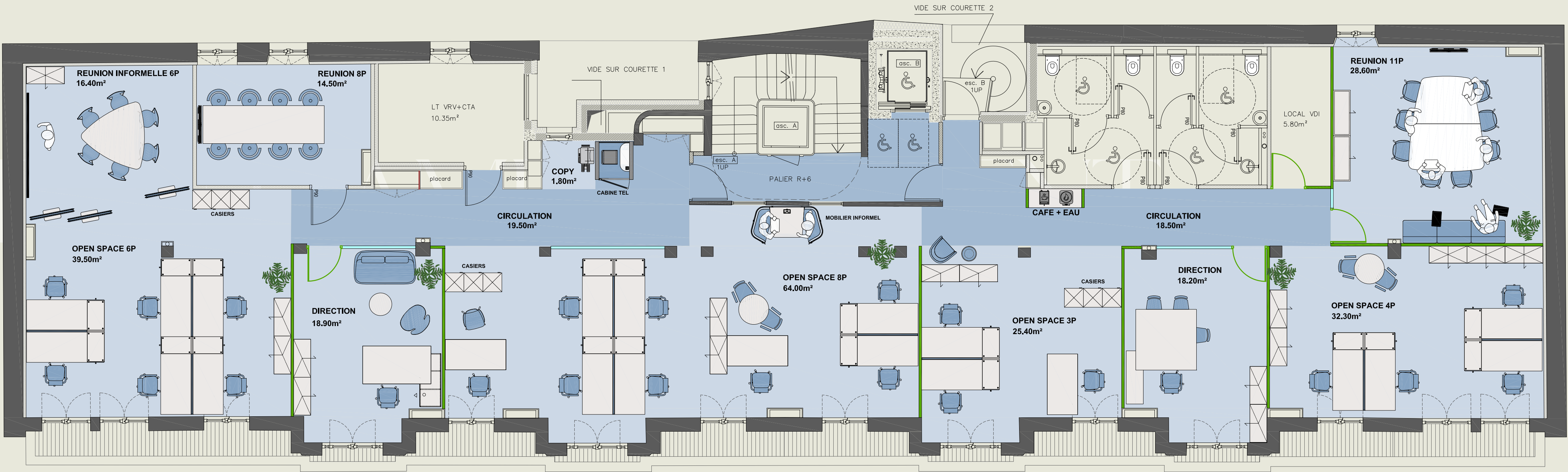
Des espaces flex' pour travailler
où et comme vous voulez



Un intérieur qui évolue avec son temps

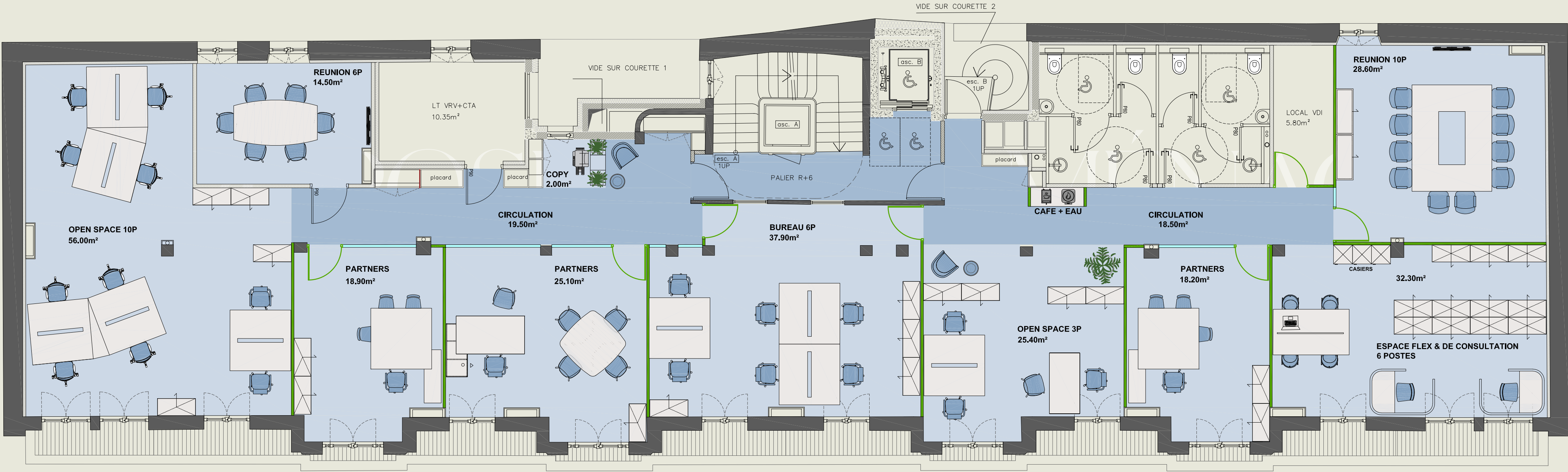


PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

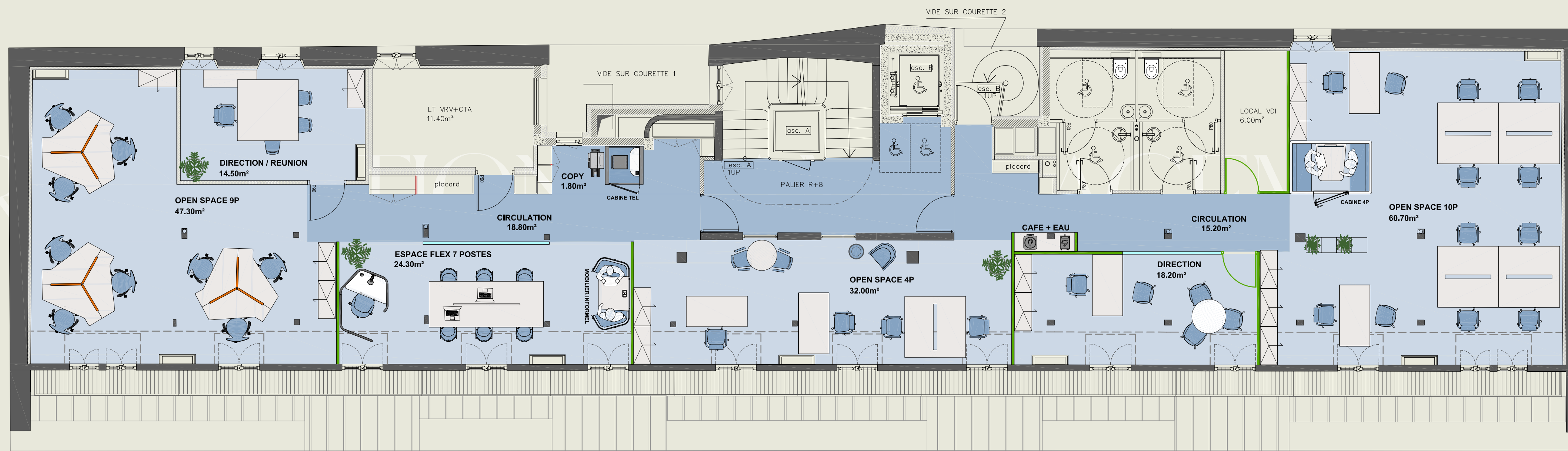
PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

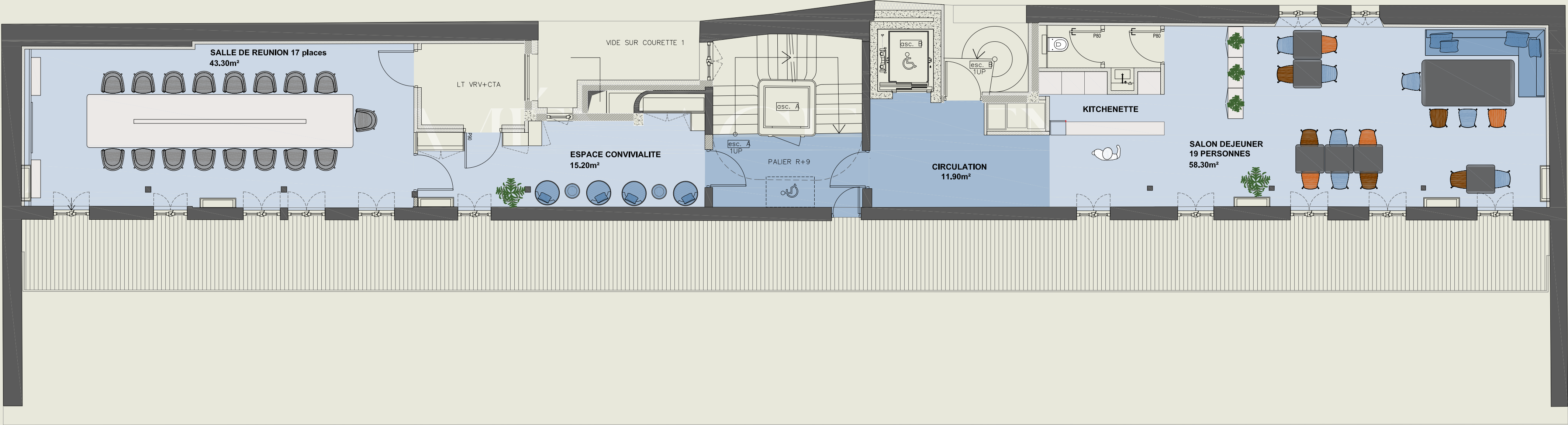
PR



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

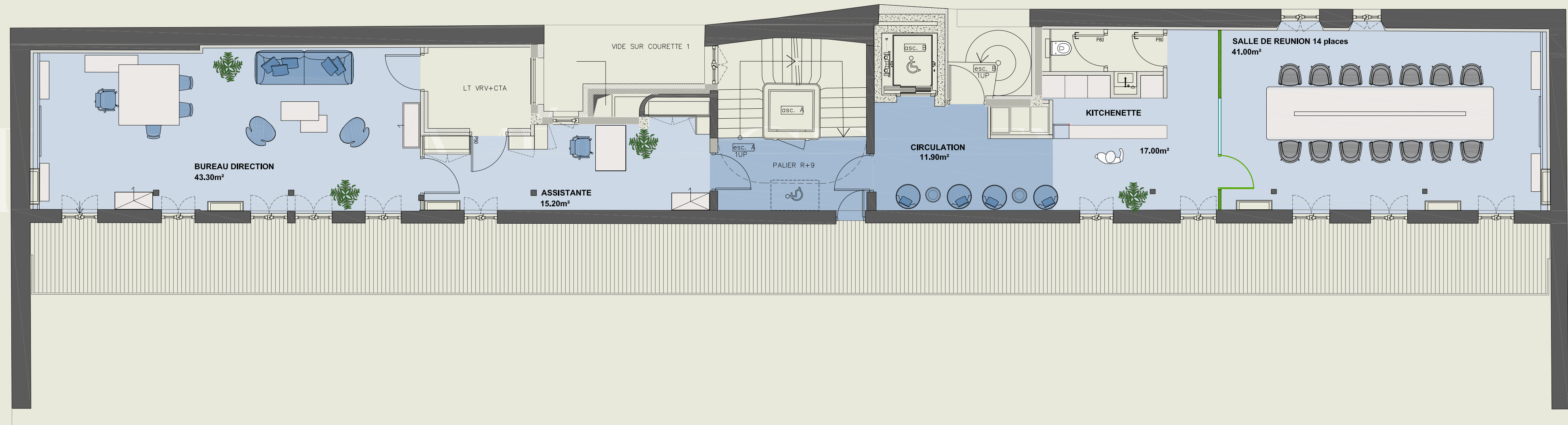
R+8 TYPE CONSEILS

PROPOSITION D'AMÉNAG



PROPOSITION D'AMÉNAGI

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^{ème} étage

(105 m²)
de rooftop



SERVICES

SERVICES

ÊTRE AU (ROOF)TOP
EN TOUTES
CIRCONSTANCES

Terrasse de (75 m²)
au 9^{ème} 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^{ème} étage

Espace de réunion de (17) personnes
au 9^{ème} étage



ESPACE FITNESS

SE RECHARGER
EN « GOOD VIBES »

40 m² dédiés



ROUE LIBRE !
(30 m²) LOCAL VÉLO

(DEUX COMMERCES
OUVERTS SUR LE
QUARTIER



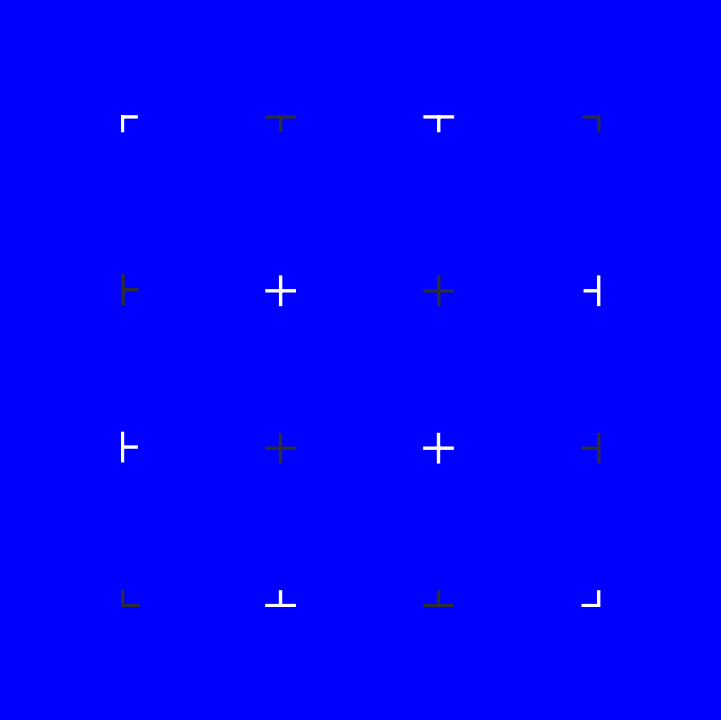


Un immeuble
adapté

A CARTE
À LA CARTE

05

BE IMAGINATIVE
TECHNIQUE, ESSAYEZ DE GARDER
LES YEUX OUVERTS



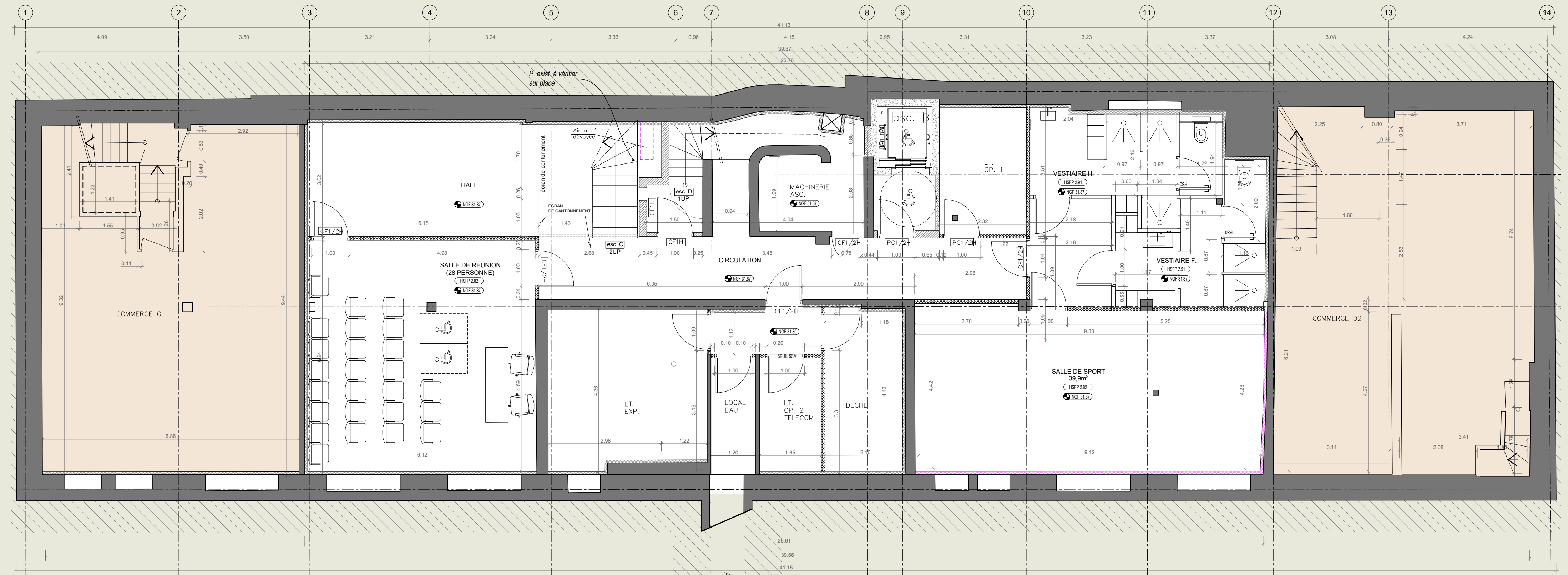
Un lieu flexible

flexible / flexible

adjectif / adjective

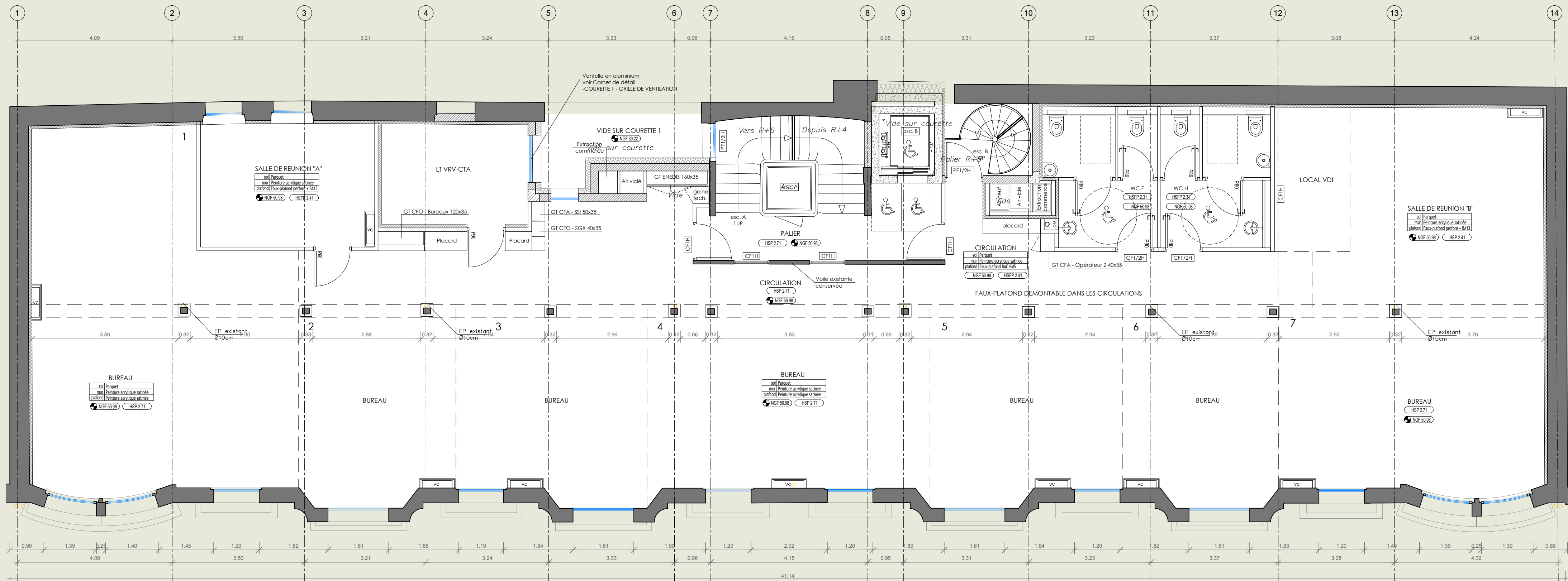
Que l'on peut adapter à toutes les circonstances.
That can be adapted to all circumstances.

À LA CARTE
A CARTE



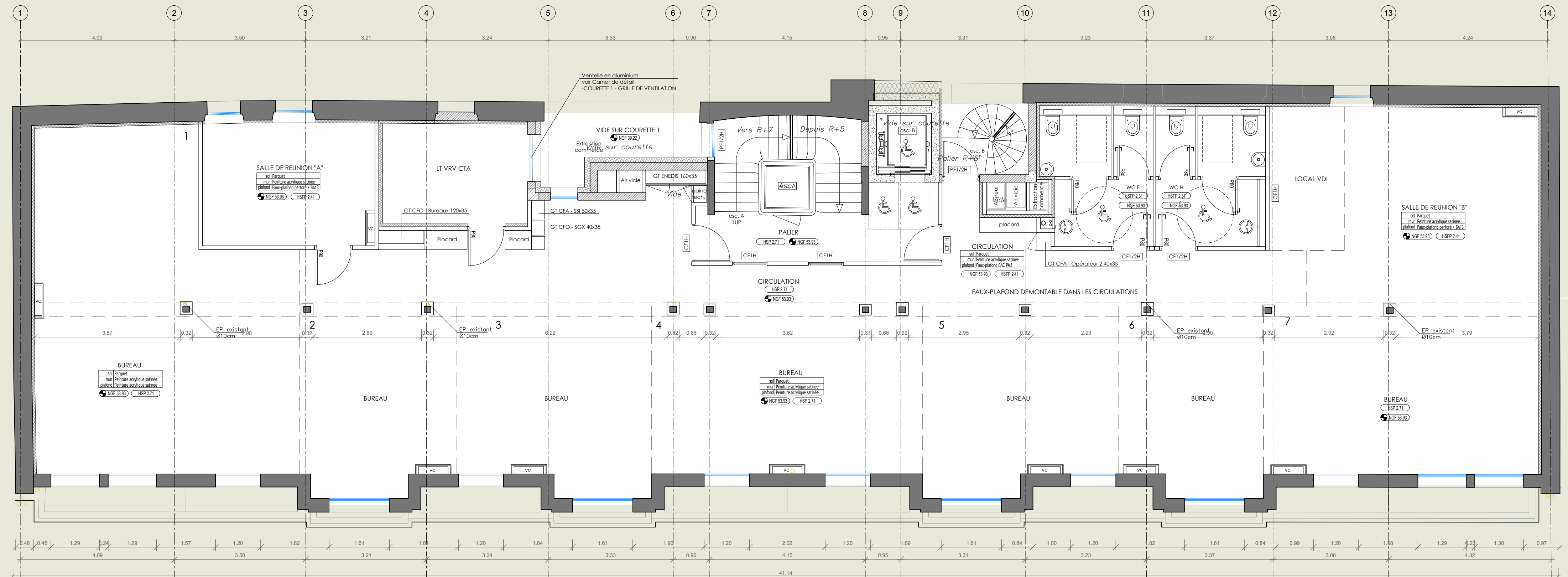
PLANS

PLANS



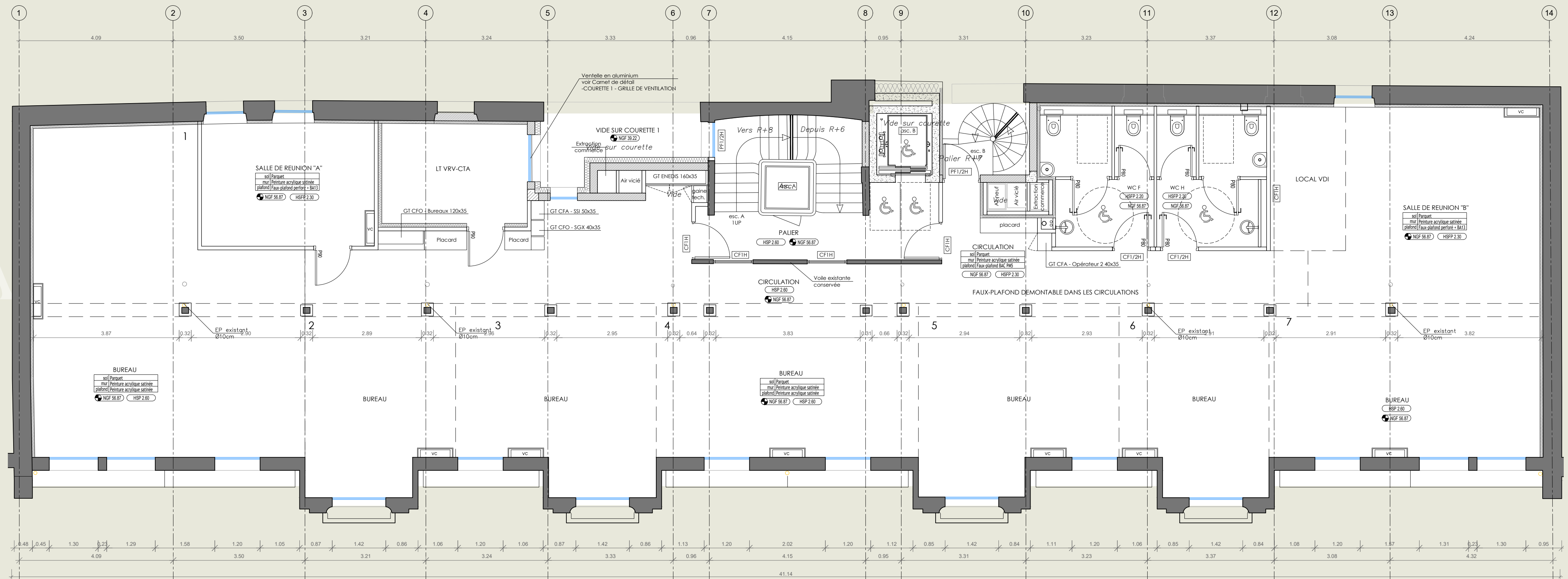
PLANS

PLANS



PLANS

PLANS





SURFACES

ACES

SURFACES

SURFAC

SURFACES

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

GÉNÉRALITÉS

L'immeuble de 3 102 m² 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 m² 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 m² avec 37 m² accessibles et 87 m² situé au R+10 et des 105 m² 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 m² d'espace de convivialité, une salle de restaurant au R+9 et une salle de réunion de 38 m² au R+9
Local vélos : 29 m² 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/m2 brut. Charges d'exploitation des locaux R-1 : de 350 kg/m².
Charges d'exploitation de la toiture terrasse au R+10 : de 350 kg/m²

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 SS1

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 SS1.

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

BNPPRE — Audrey **FUSCA**
audrey.fusca@realestate.bnpparibas
+33 6 45 06 45 30

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

www.praemiareim.fr

3 rue de Metz - Paris X
www.3elieu.paris