



# Sommaire

I.

Paris  
Saint-Ouen

CHANGEMENT  
DE DÉCOR

II.

L'immeuble

IL ÉTAIT UNE  
FOIS, VOUS

III.

Les espaces  
de vie

VERY IMPORTANT  
PERSONNAGE

IV.

La démarche  
engagée

UNE HISTOIRE AVEC  
SAINT-OUEN, POUR  
VOUS

V.

Technique

DÉCOUVERTE DES  
BACKSTAGES

**E**t si on vivait la plus belle des histoires,  
ensemble ? Dans un concept de village urbain unique  
en son genre qui favorise les rencontres, les échanges,  
le partage. Dans des espaces conçus pour développer votre  
business, votre créativité, votre imagination.  
Avec des services premium et exclusifs,  
parce que pour nous, le personnage principal de chaque  
histoire, c'est vous.

**Stories**

**The inspiring village**







Un lieu exclusif au  
cœur de Saint-Ouen,  
imaginé par l'architecte  
**Chartier Dalix**



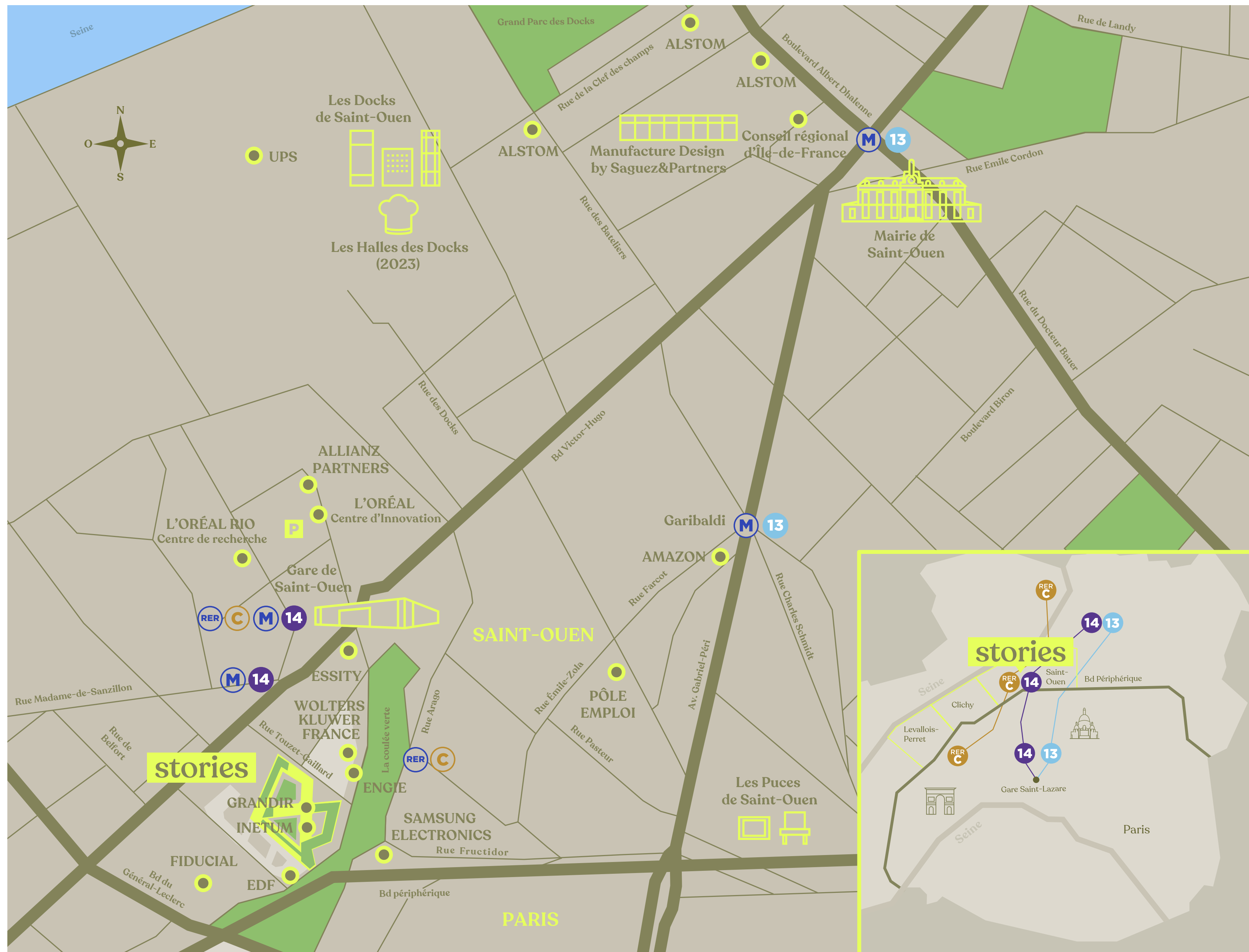


# Paris Saint-Ouen

CHANGEMENT  
DE DÉCOR

I.





# L'accessibilité, vous allez adorer

Stories est situé à un emplacement stratégique vous offrant les connexions directes avec l'ensemble des modes de transports et tous les services de proximité.

## AUX PORTES DE PARIS

à 100 m  
 10 min à pied

## TEMPS DE TRAJET:

St Lazare 7 min  
 Châtelet 13 min  
 Gare de Lyon 15 min  
 Accès périphérique à 400 m

656 places VL  
 156 places 2 roues  
 Environ 1 000m<sup>2</sup> de locaux vélos







# Lumière sur Paris Saint-Ouen

## Saint-Ouen, c'est une pépite !

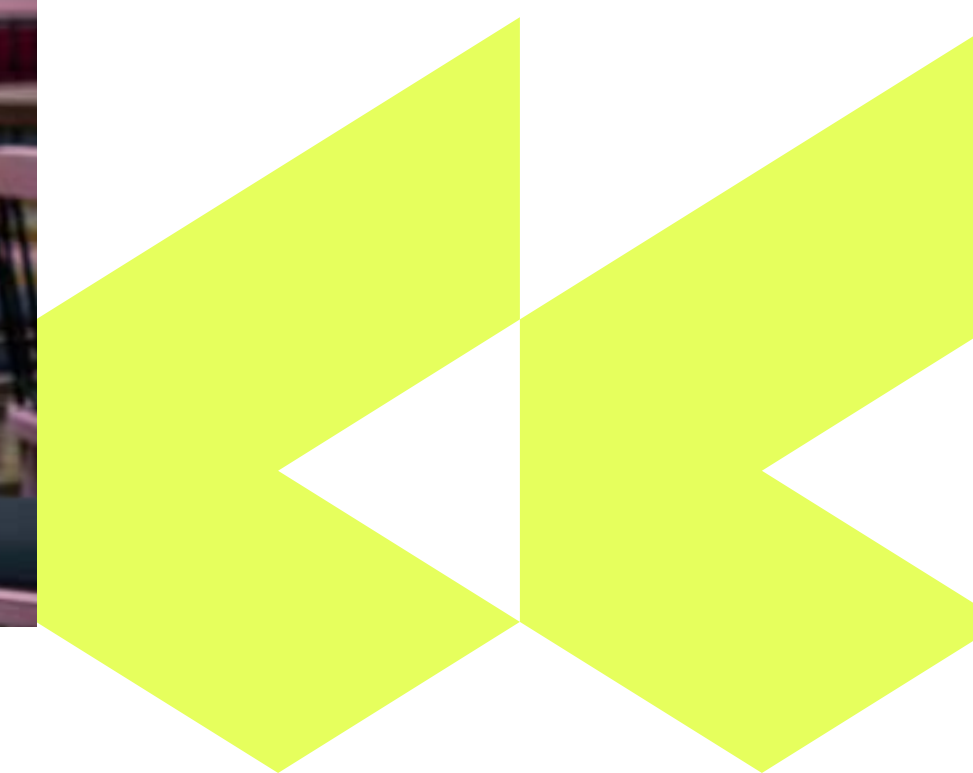
Une ville qui rentre dans un nouveau chapitre pour devenir plus innovante, belle et vivante... Mais aussi promettre plus de fraternité, de solidarité, de tranquillité et de convivialité ! Cette ambition est sublimée par les nombreux acteurs de ce territoire, qui se mobilisent pour :

- amplifier toute cette dynamique
- rendre accessible l'excellence
- proposer une démocratie engagée et participative.

**PARIS SAINT-OUEN  
MET AU DEVANT  
DE LA SCÈNE UNE  
VISION DU PROGRÈS  
PARTAGÉ !**

Saint-Ouen est une ville où tout le monde se respecte, chacun trouve sa place et peut être l'architecte de sa propre vie

**Karim Bouamrane,  
Maire de Saint-Ouen-  
sur-Seine**





# Stories, un lieu sur-mesure pour son territoire

Une histoire respectée mais réinventée, une ville inclusive, mixte et branchée, Paris Saint-Ouen est digne de rentrer dans la catégorie d'un territoire tel que Brooklyn ou Shoreditch !

En plein cœur de cette ville, Stories a pris la même lignée en se réinventant avec Axa IM, qui a eu la conviction forte d'investir durablement.



## CAPTIVANTE

- Les Docks avec sa future Halle Gourmande, coeur vibrant de la ville (13 000 m<sup>2</sup> seront dédiés à la culture, aux commerces, à la fête et aux associations de la ville de Saint-Ouen !
- Les Puces emblématiques et internationales
- La Manufacture Design Saguez&Partners, acteur fort du territoire
- Des lieux culturels et ateliers d'artistes
- Des restaurants, bars, cafés associatifs

## SPORTIVE

- Les J.O 2024, avec le Village des athlètes
- Le stade Bauer en pleine rénovation pour l'équipe du club Red Star Football
- La Tony Parker Adéquat Academy, projet sportif, culturel, éducatif et écologique, unique en France
- Le flagship d'un équipementier sportif



« Nous avons assez rapidement capté la vision de ce quartier en devenir, c'est pourquoi nous avons pleinement investi et participé à sa transformation ! »

**Anne-sophie Humblot-Christophe,**  
Deputy Head of Asset Management of Axa IM

## EFFERVESCENTE

- Un territoire endogène
- Plus de 80 grandes entreprises installées durablement
- Des restaurants, bars, cafés associatifs

## ENGAGÉE ET INNOVANTE

- Une mixité d'usages et de publics
- Des concertations citoyennes
- De nombreux espaces verts
- Des solutions de mobilité multiples





## L'immeuble

IL ÉTAIT UNE  
FOIS, VOUS

II.



# 4 chapitres et tant d'histoires à partager

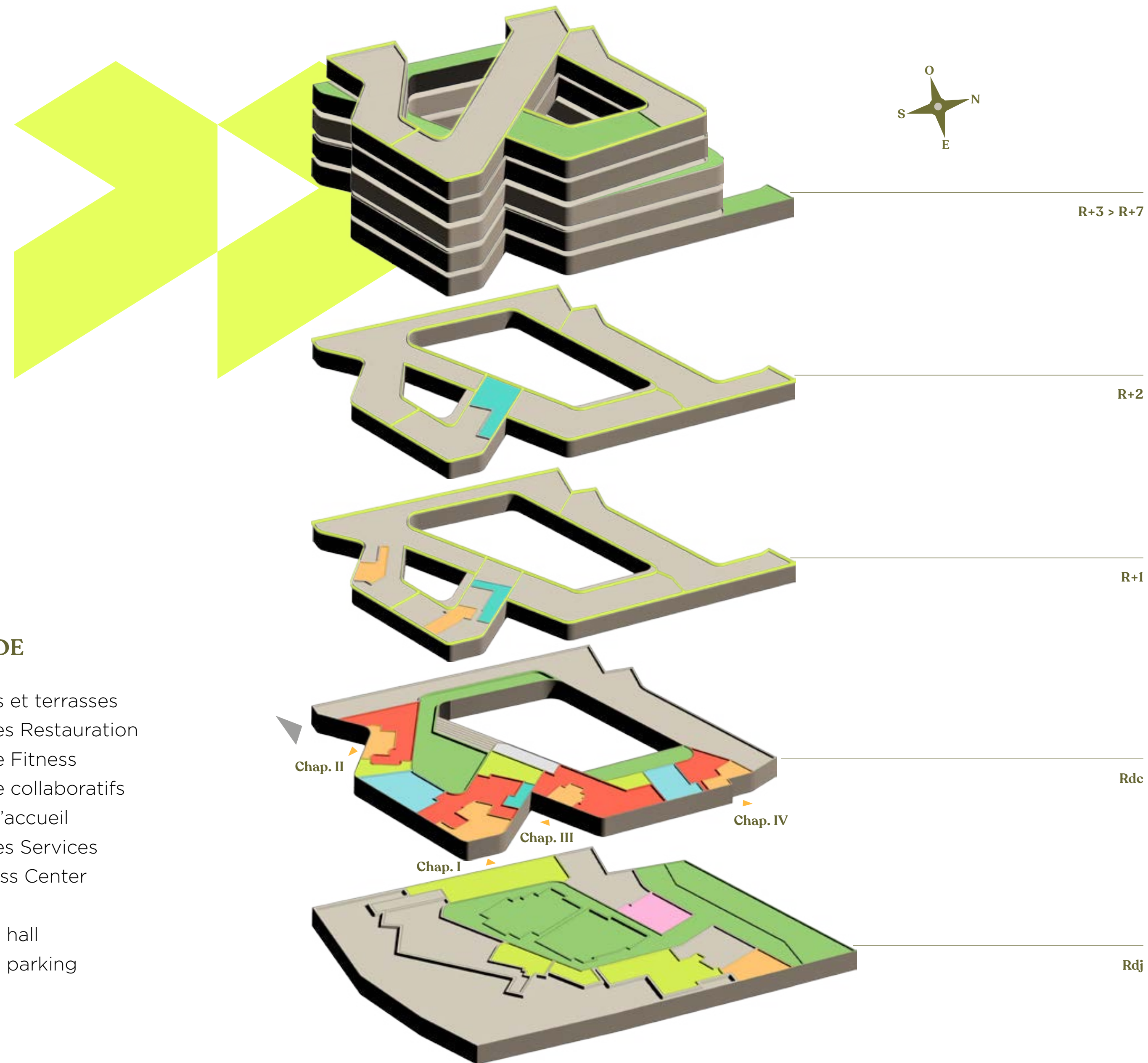
Découvrez Stories, un lieu unique à l'esprit village où chaque bâtiment est pensé pour être source d'inspiration et laisser libre cours à votre imagination.

Le bâtiment est conçu autour de 7 entités paysagères qui dialoguent avec le campus, la rue et le parc Lacour, et qui mettent en scène le grand paysage urbain. Du RDC au dernier niveau, la présence du végétal est permanente depuis l'espace public vers les espaces les plus privés : parvis, lisière, jardin, patio, terrasses, loggias, toitures.

**Frédéric Chartier,**  
co-fondateur et associé ChartierDalix  
Architectes







## 9 000 M<sup>2</sup> DE SERVICES DANS UN SOCLE COMMUN :

- 7 espaces de restauration
- 1 espace fitness de **460 m<sup>2</sup>**
- 1 business center ERP intégrant un auditorium de **200** places et **5** salles de réunion équipées
- **9 200 m<sup>2</sup>** d'espaces extérieurs (jardins, patios, terrasses)

### LÉGENDE

- Jardins et terrasses
- Espaces Restauration
- Espace Fitness
- Espace collaboratifs
- Halls d'accueil
- Espaces Services
- Business Center

- ▶ Entrée hall
- ▶ Entrée parking



Une architecture signée  
**CHARTIER DALIX**

UNE SURFACE  
TOTALE DE  
**64 000 M<sup>2</sup>**

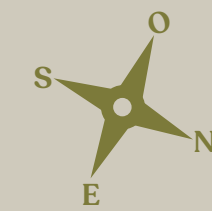
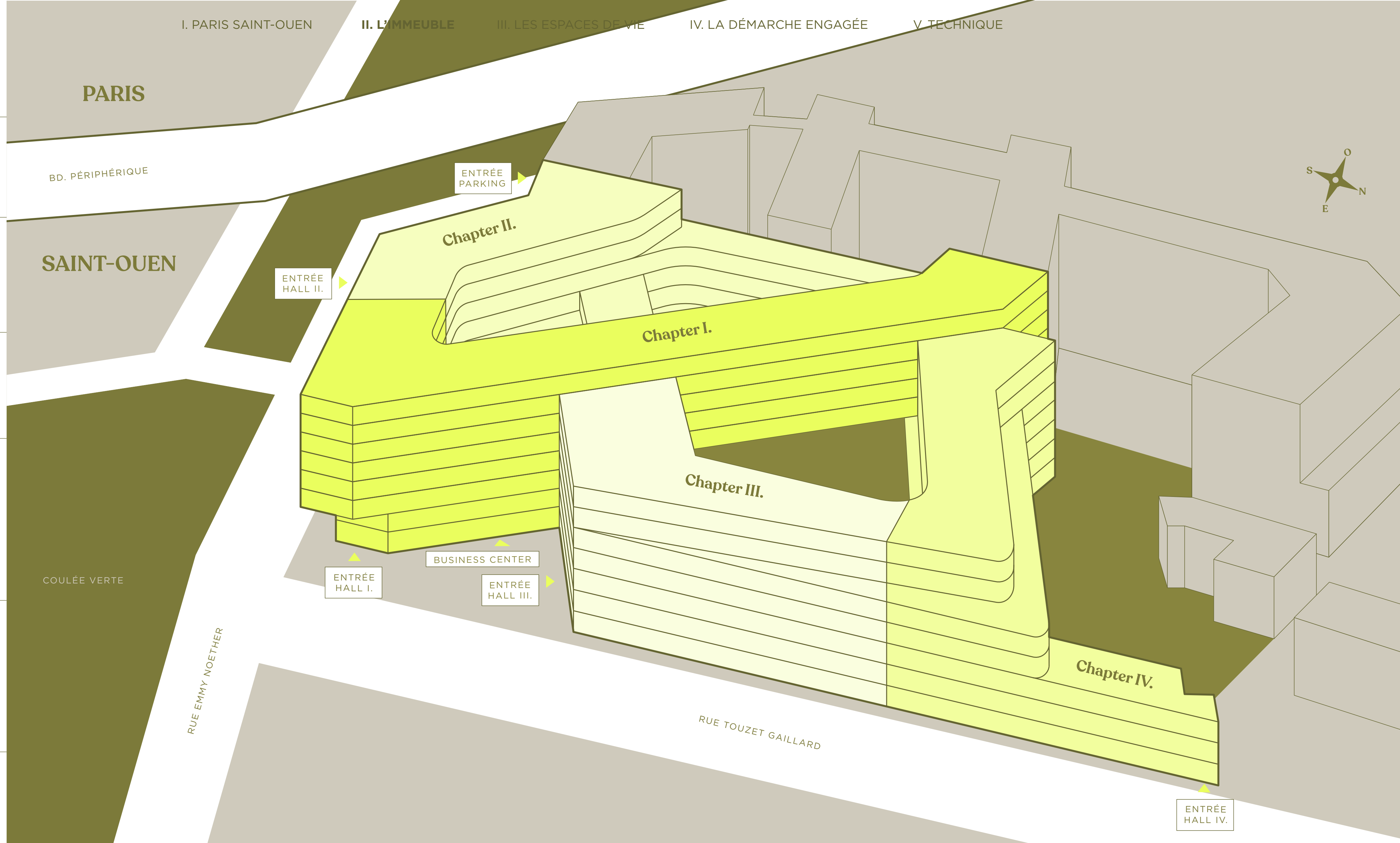
DES SERVICES  
PREMIUM EXCLUSIFS  
sur deux niveaux  
(RDJ et RDC)

**9 200 M<sup>2</sup>**  
DE TERRASSES  
ET JARDIN

4 BÂTIMENTS  
INDÉPENDANTS  
en R+7 et R+6,  
disposant chacun d'un  
hall double hauteur  
unique

UN PARC DE  
STATIONNEMENT  
intégrant **656** places  
voitures et **156** places  
deux roues

**1 000 M<sup>2</sup>** de locaux  
vélos







4 halls  
indépendants  
et uniques

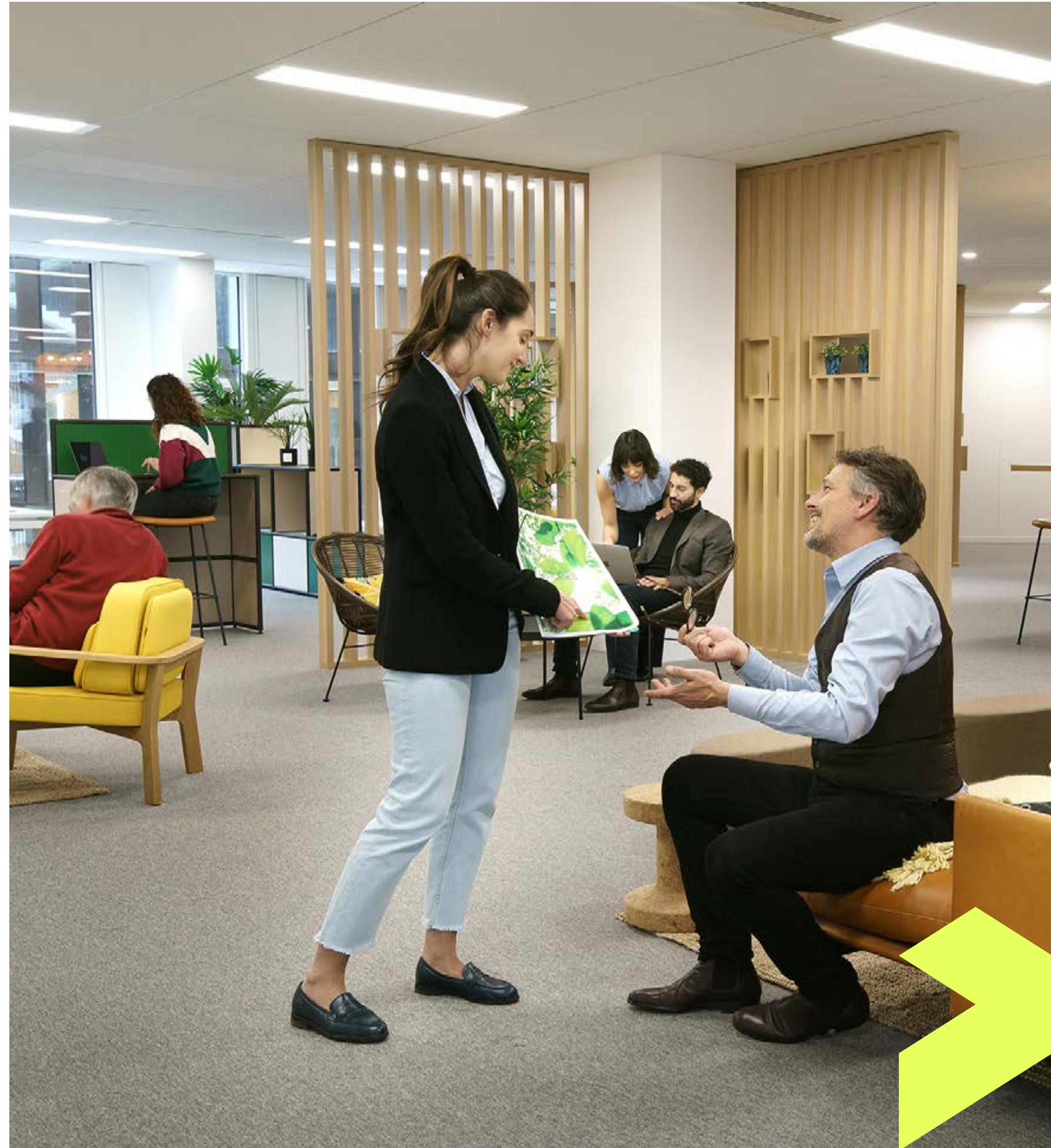






## Carte blanche à votre imagination

Ici, sur chaque plateau de bureaux, vous êtes l'unique metteur en scène. Les espaces de travail sont créés pour mettre en lumière vos idées et vous offrir la plus grande liberté d'expression possible.





# Extériorisez votre créativité

Stories, c'est le théâtre de vos plus belles émotions. Comme un rideau sur la scène, les espaces de travail s'ouvrent sur des jardins, des patios, des loggias, d'immenses terrasses, un rooftop... Et parce que vous tenez le rôle principal de tous les moments de votre journée, vous êtes au centre de toutes les attentions.





---

**3 000 M<sup>2</sup>  
DE TERRASSES  
ACCESSIBLES**

---

**700 M<sup>2</sup>  
DE PATIOS**

---

**8 LOGGIAS  
DOUBLES  
HAUTEURS  
(30 m<sup>2</sup> chacune)**

---

**ACTIVITÉS  
EXTÉRIURES**  
cours de fitness  
ou yoga, cinéma,  
concert, fête...

---

**800 M<sup>2</sup>  
DE ROOFTOP**

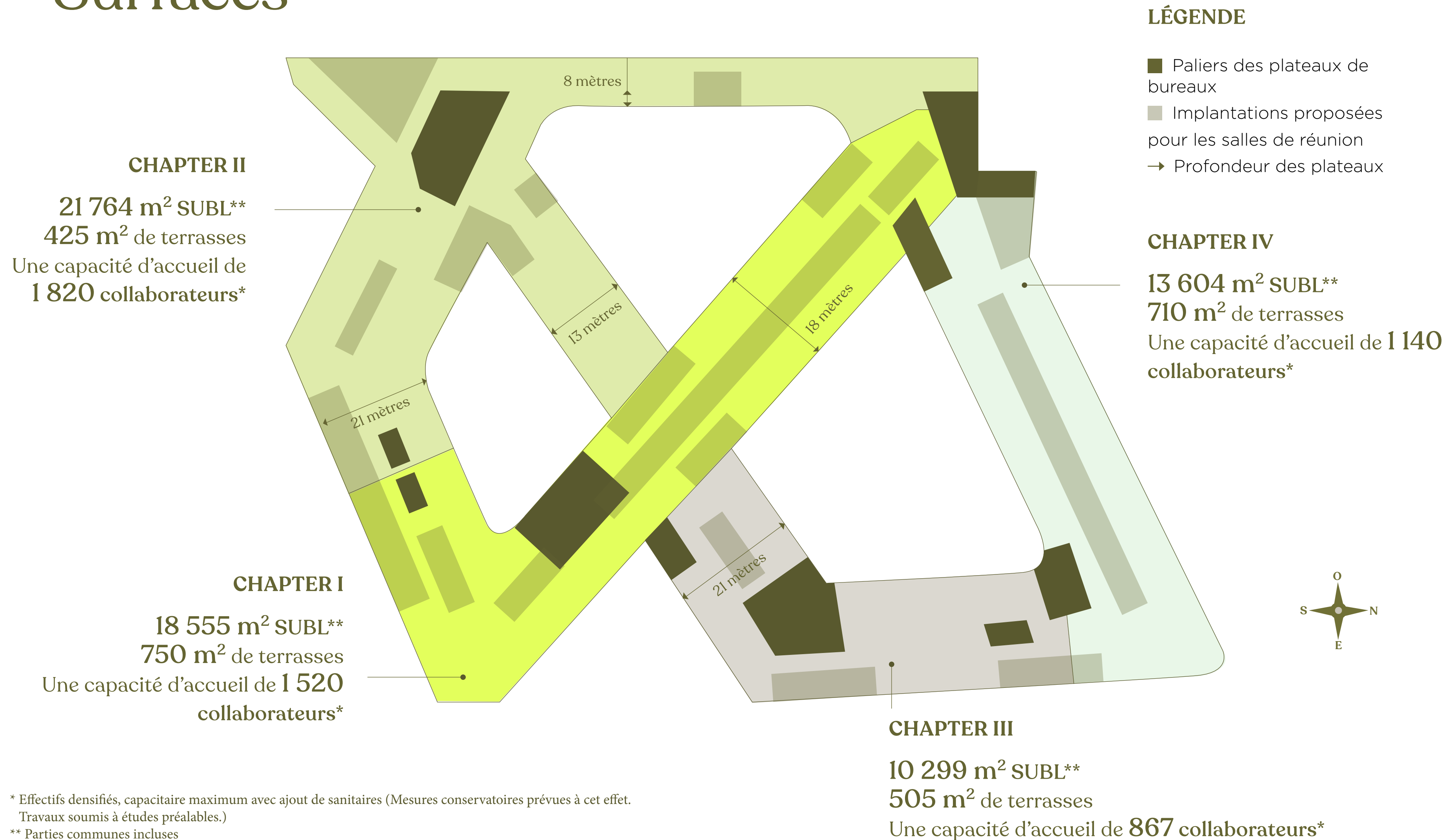
---

**4 700 M<sup>2</sup>  
DE JARDIN  
INTÉRIEUR**





# Surfaces



**PLATEAUX  
DE BUREAUX**  
de 2 000 m<sup>2</sup>  
à 3 000 m<sup>2</sup>

**ESPACES  
DE TRAVAIL  
FLEXIBLES**

**HAUTEUR  
LIBRE  
DE 2,8 M**

**LUMIÈRE  
NATURELLE**  
grâce au vitrage  
toute hauteur

\* Effectifs densifiés, capacitaire maximum avec ajout de sanitaires (Mesures conservatoires prévues à cet effet. Travaux soumis à études préalables.)

\*\* Parties communes incluses

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



# Surfaces

	CHAPTER I		CHAPTER II		CHAPTER III		CHAPTER IV	
	m <sup>2</sup> SUBL	Effectifs densifiés*	m <sup>2</sup> SUBL	Effectifs densifiés*	m <sup>2</sup> SUBL	Effectifs densifiés*	m <sup>2</sup> SUBL	Effectifs densifiés*
<b>R+7</b>	3 361	280	1 884	170	-	-	-	-
<b>R+6</b>	3 644	290	1 933	170	1 498	131	1 217	100
<b>R+5</b>	3 364	290	2 868	240	1 563	133	1 152	100
<b>R+4</b>	3 370	270	3 453	300	1 705	146	2 083	160
<b>R+3</b>	3 322	270	3 537	300	1 772	151	2 099	180
<b>R+2</b>	1 052	80	3 805	300	1 712	146	2 527	220
<b>R+1</b>	430	40	2 882	220	1 703	140	2 514	220
<b>RDC haut</b>	-	-	1 185	120	222	20	1 880	160
<b>RDC bas</b>	112	-	208	-	53	-	-	-
<b>SS1</b>	-	-	-	-	72	-	132	-
<b>SS2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL BÂTIMENT</b>	<b>18 555</b>	<b>1 520</b>	<b>21 754</b>	<b>1 820</b>	<b>10 299</b>	<b>867</b>	<b>13 604</b>	<b>1 140</b>

**TOTAL DES SURFACES :**  
**64 212 M<sup>2</sup>**

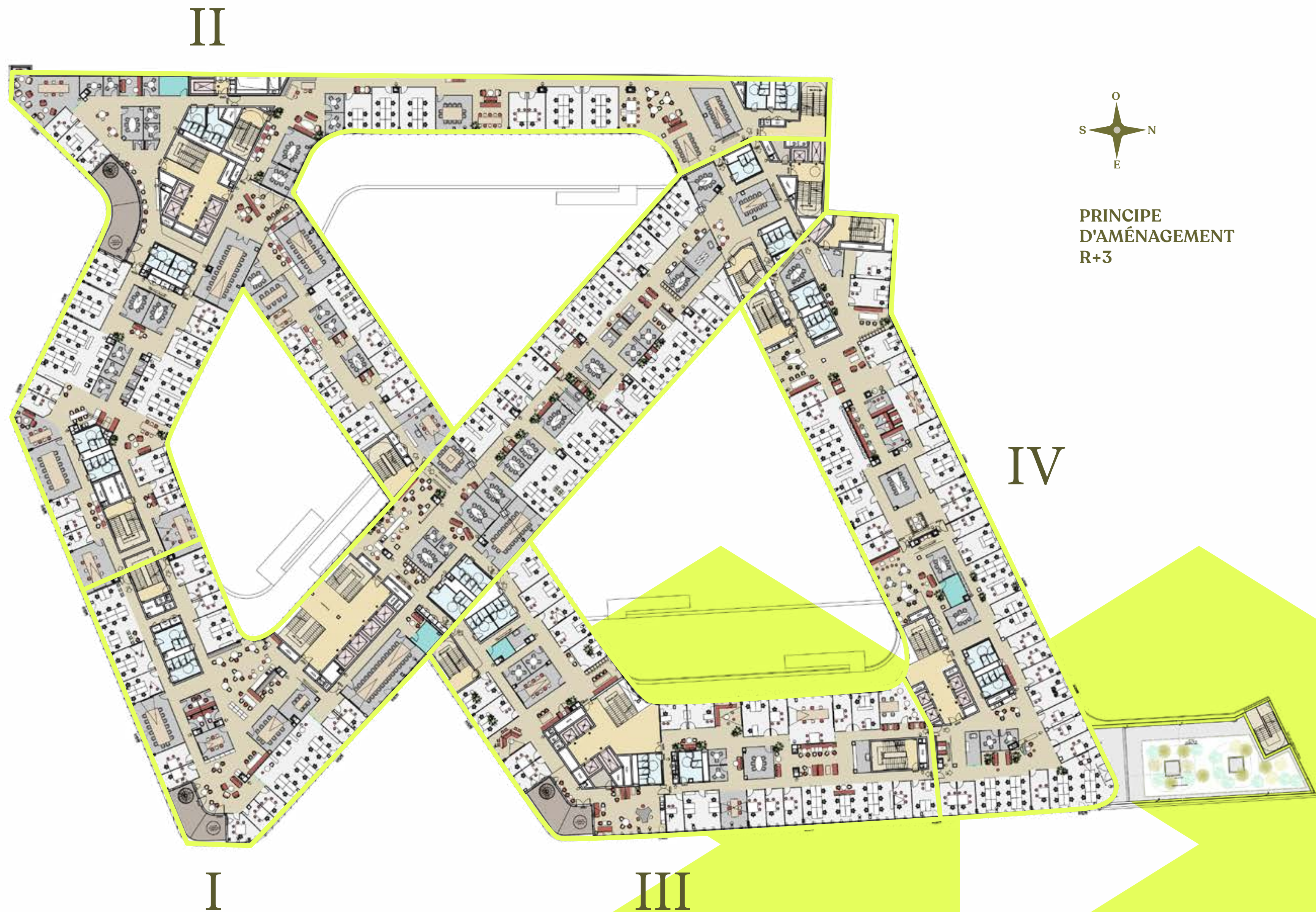
**EFFECTIF TOTAL :**  
**5 347**

\*Mesures conservatoires prévues pour la création de sanitaires supplémentaires. Travaux soumis à études préalables.

Les surfaces données à titre indicatif sont issues d'un relevé en date du mois de février 2023, réalisé sous sa seule responsabilité par le cabinet de géomètres experts GTA et sont susceptibles d'évoluer.



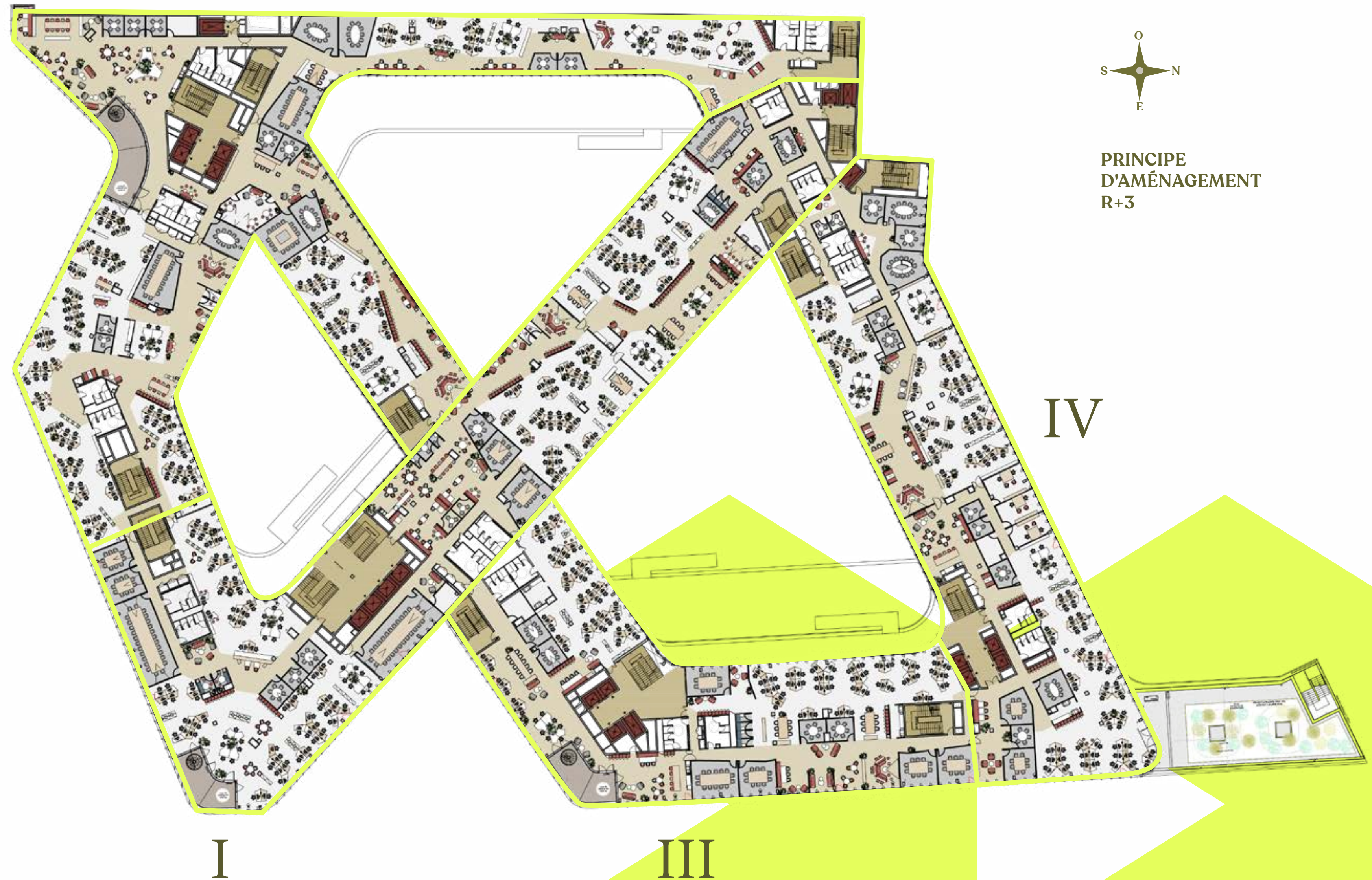
# space planning Mixte



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

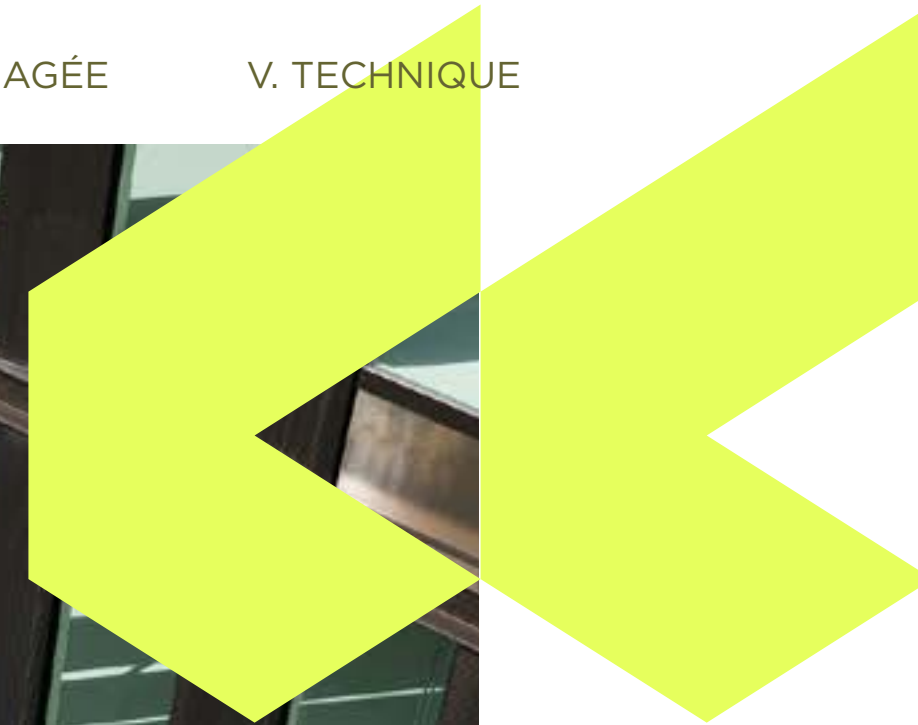
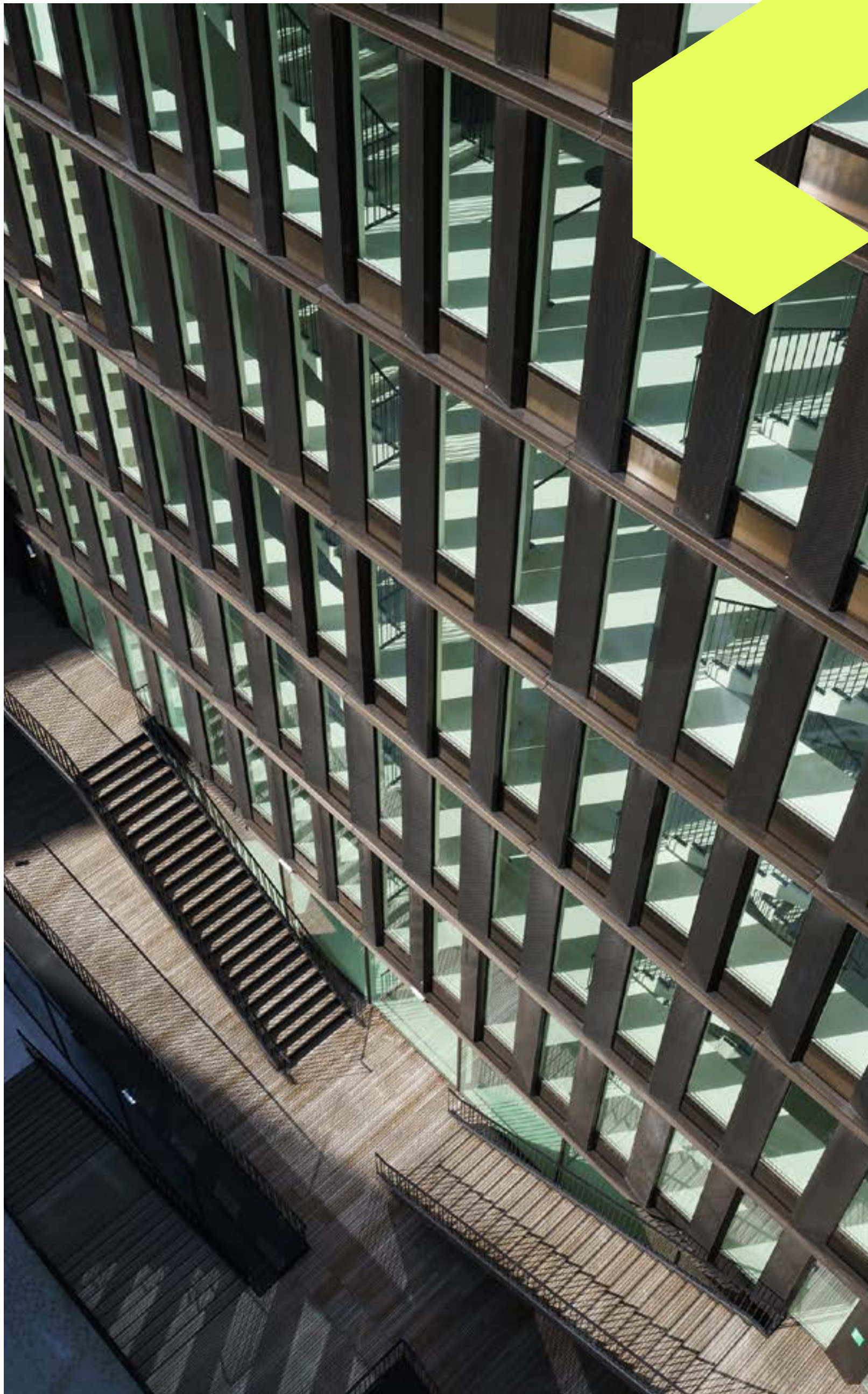


# space planning New Way of Working



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





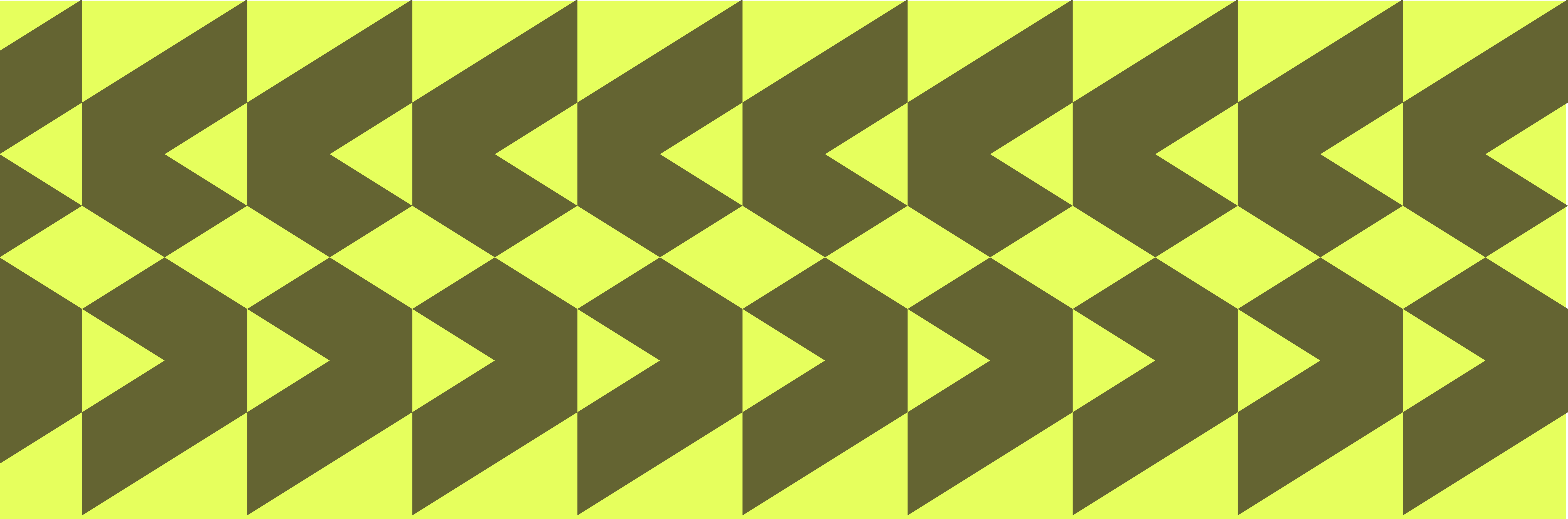


# Stories, le film de votre vie

DÉCOUVREZ LA VIDÉO DES  
LIEUX OÙ VONT SE RÉALISER  
VOS PLUS BELLES HISTOIRES.  
ATTENTION... MOTEUR !







# Les espaces de vie

CHANGEMENT  
DE DÉCOR

III.



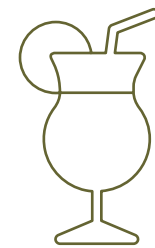


## Un accompagnement exclusif

À Stories, chaque utilisateur devient le personnage principal. En plus d'un accueil premium et de services exceptionnels, vous vivez une expérience unique ponctuée d'attentions.

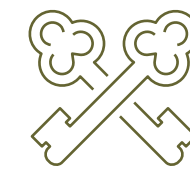






### L'HOSPITALITY MANAGER VOUS ACCUEILLE :

- Accueil physique & digital
- Assistant personnel
- Service press & drink
- Onboarding collaborateurs



### LA CONCIERGERIE VOUS DÉROULE LE TAPIS ROUGE (accessible sur place et à distance) :

- Vie quotidienne
- Mobilité
- Proximité
- Famille
- Loisirs
- Administratif
- Casiers connectés
- Mini boutique
- Service d'étages
- Personnel shopper

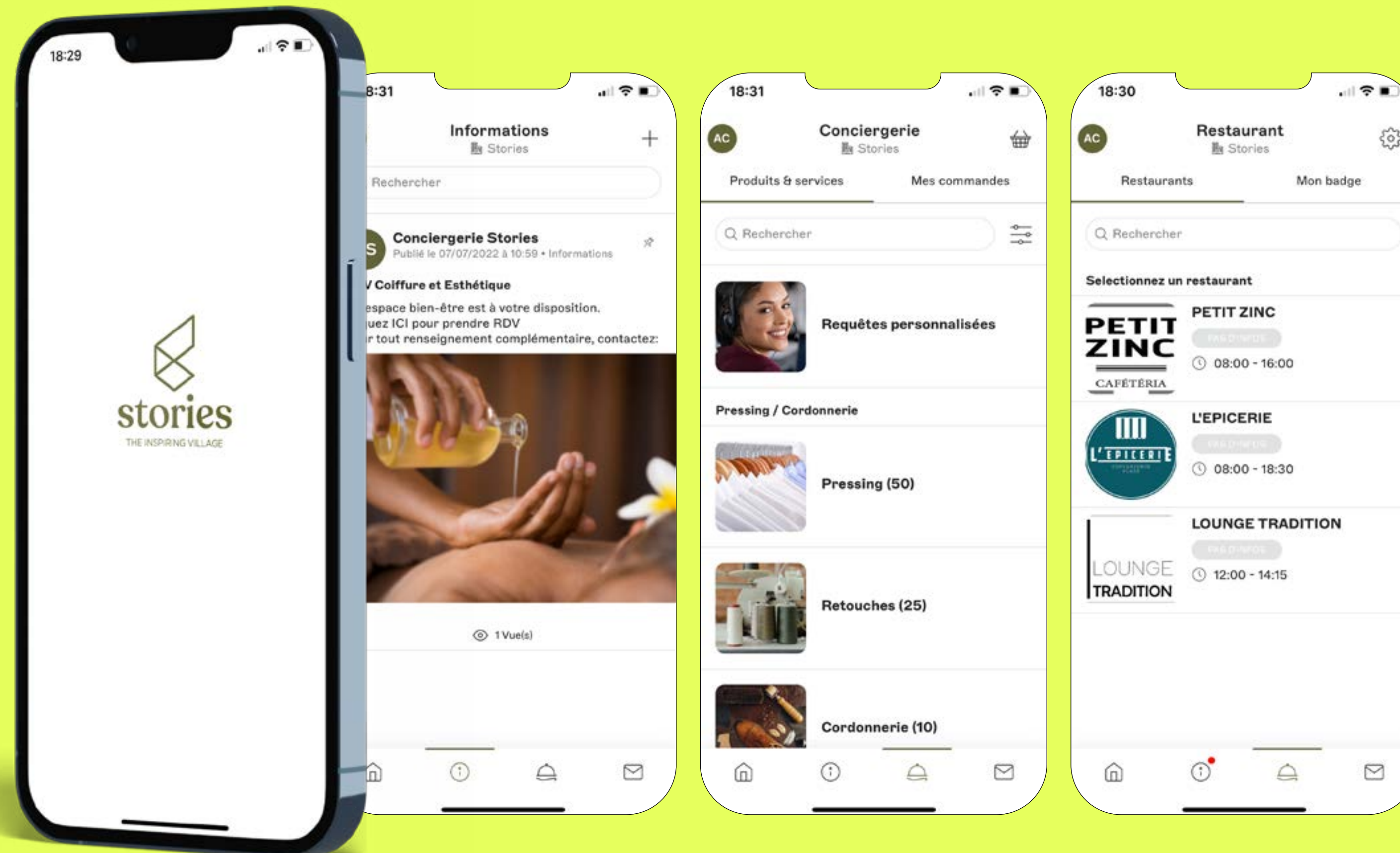


### LE COMMUNITY MANAGER VOUS RASSEMBLE :

- Animations découvertes et communautaires
- Événements locataires (team building, challenges, dégustations, afterworks, collectes, marchés à thèmes...)
- Social Lunch
- Pop-up stores



# L'APPLICATION MYSTORIES VOUS ACCOMPAGNE :

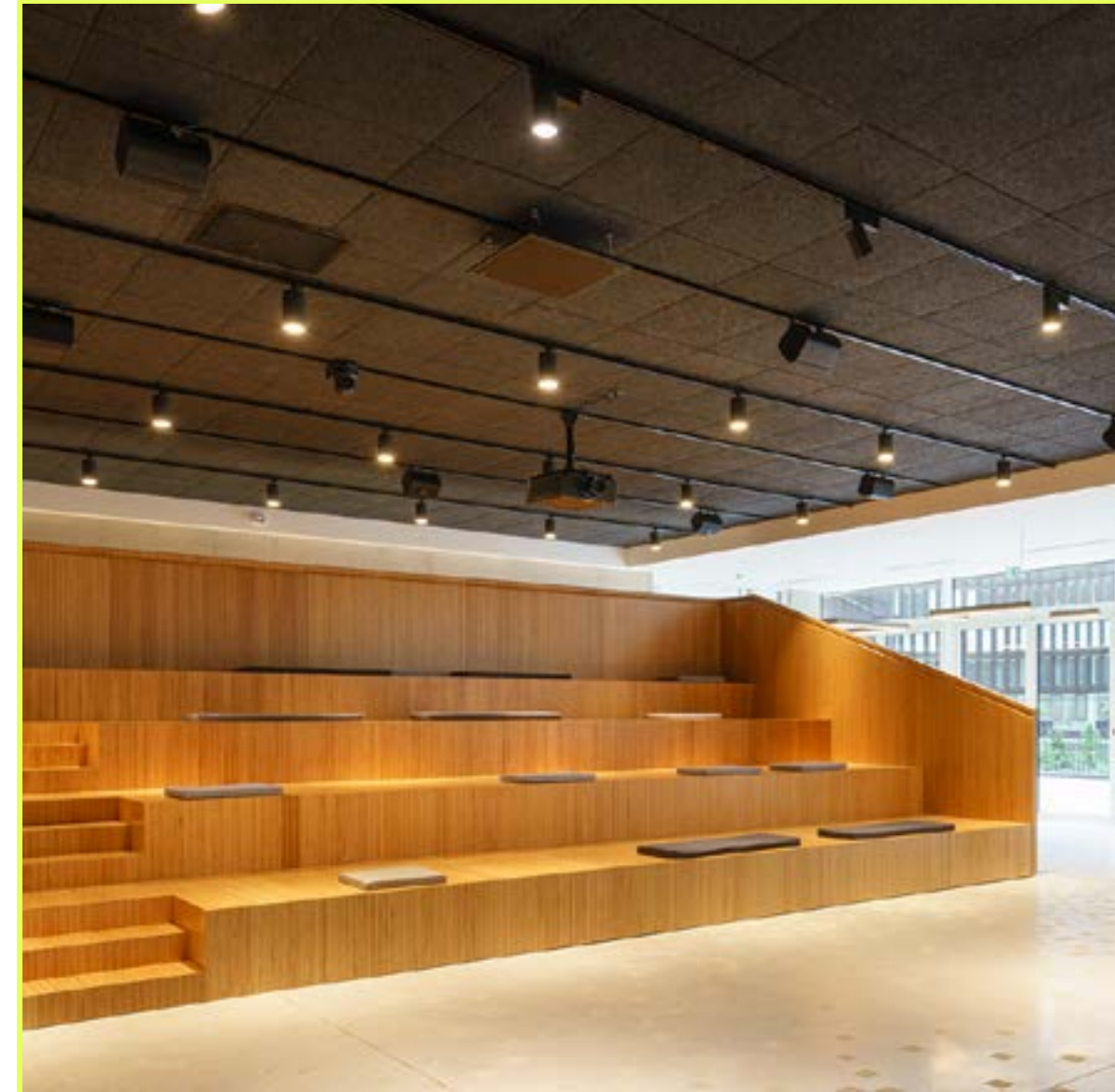


- **Réservez** un espace de travail
- **Trouvez** votre chemin grâce à la carte interactive de STORIES
- **Planifiez** votre séance de fitness
- **Déclarez** des incidents techniques et suivez vos demandes d'interventions
- **Consultez** le menu du jour et commandez votre repas
- **Rechargez** le solde de votre badge
- **Restez** informés des dernières actualités sur l'immeuble
- **Préparez** la venue de vos visiteurs
- **Passez** les portillons de contrôle d'accès grâce à l'application qui fait office de badge !
- **Consultez** le catalogue de services et produits proposés par votre conciergerie digitale
- **Contactez** l'équipe opérationnelle de STORIES via la messagerie instantanée
- **Planifiez** votre prochaine séance bien-être
- **Profitez** des services de pressing, cordonnerie et retouche proposés par votre conciergerie digitale



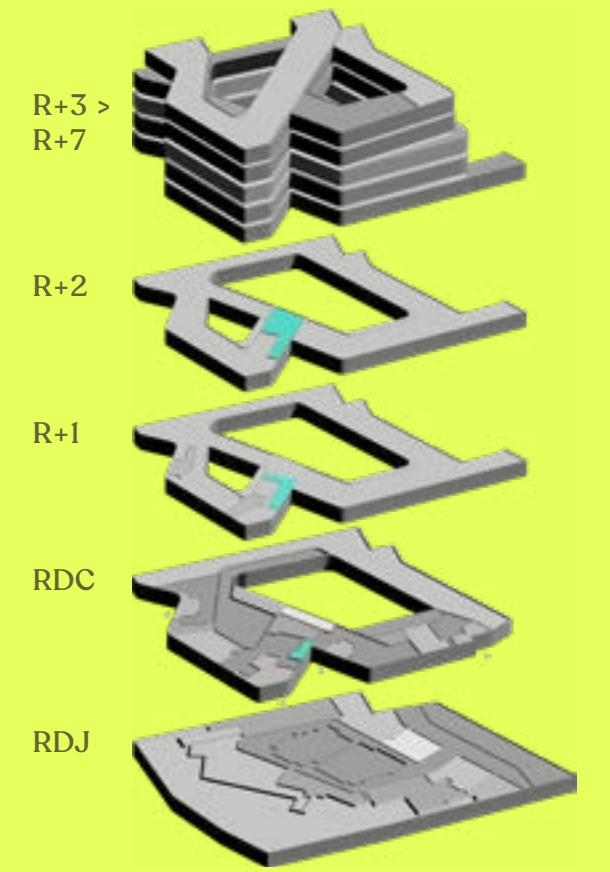
# Des lieux de vie

Vivre chaque instant comme un événement. Profitez de temps forts en partages, en découvertes, en rencontres... au sein d'espaces qui font de chaque vécu un récit authentique.

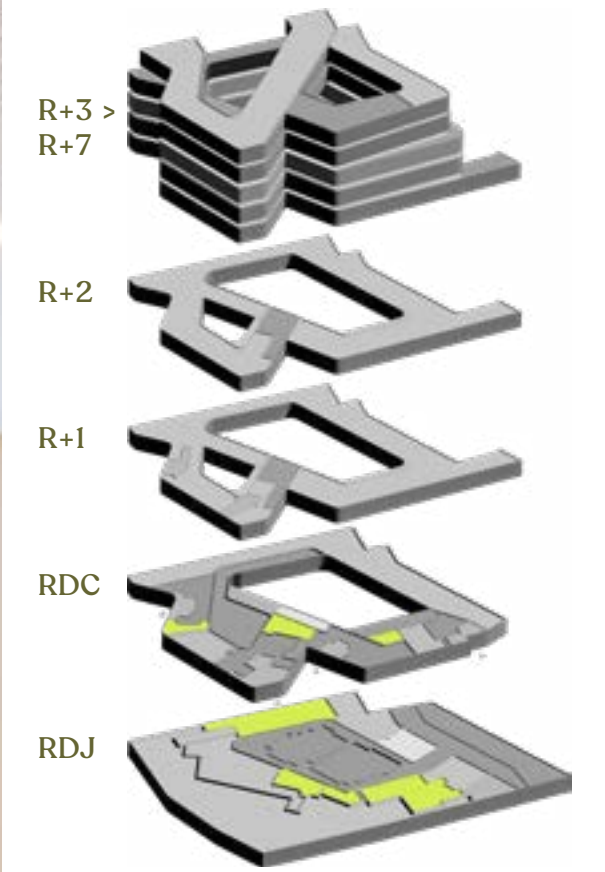


## UN ERP DE 940 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

- **1 auditorium de 200 places** pour accueillir le public, organiser des événements, (conférences, jeux, concerts...)
- **5 salles de réunion** modulables et privatisables.
- **1 foyer** pouvant accueillir des événements.

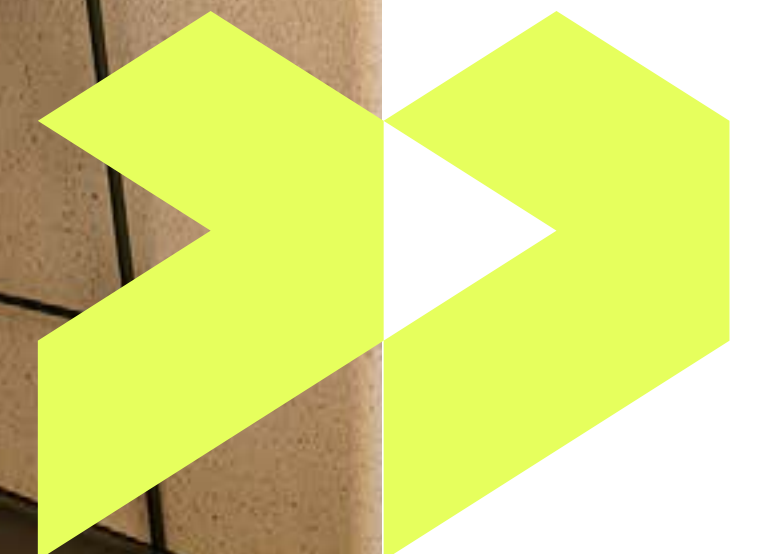






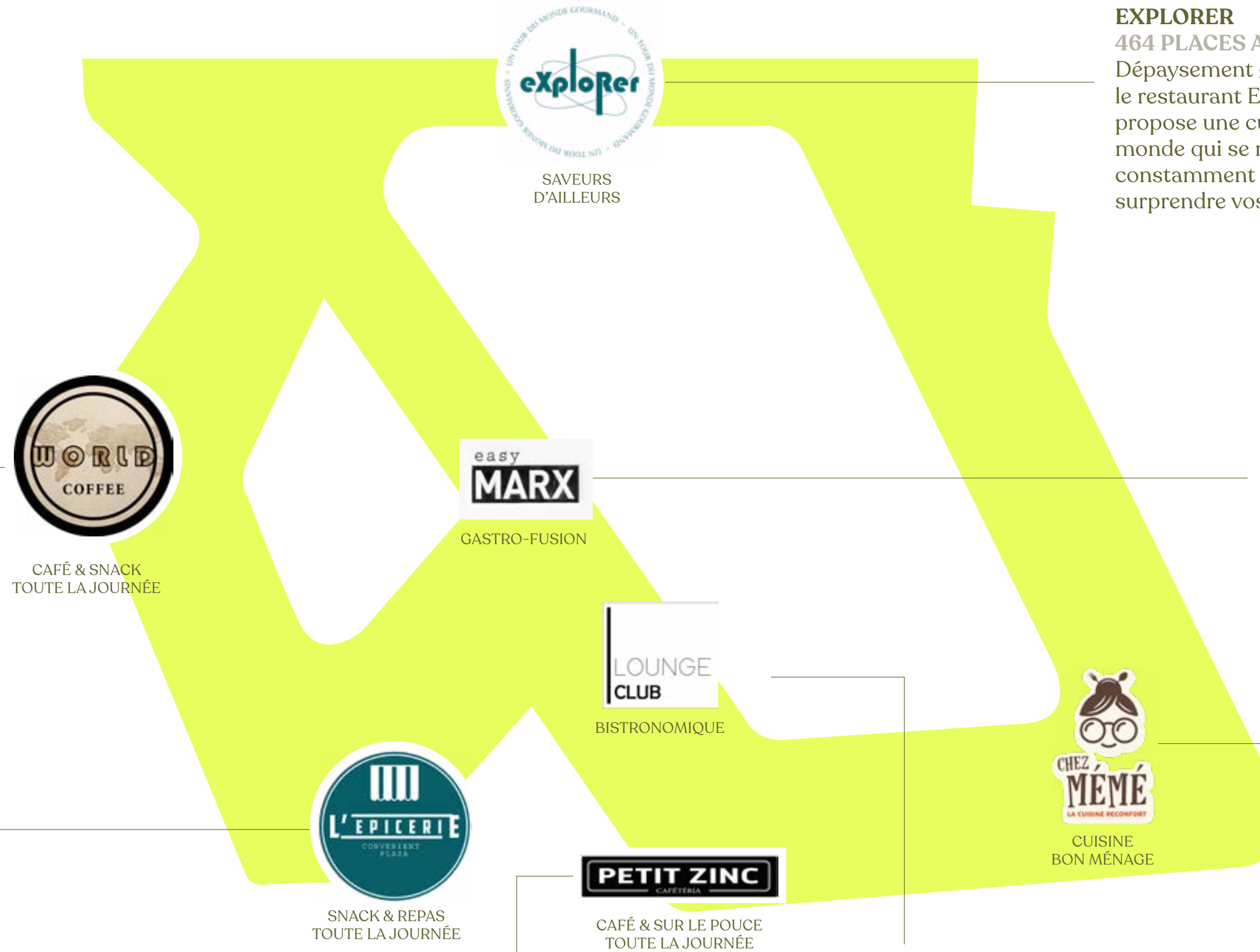
## Nourrissez votre inspiration

À Stories, vos plus belles histoires se concoctent, se dégustent et se partagent...  
Pas moins de 7 offres de restauration vous sont proposées et sont pour certaines accessibles toute la journée ! Des espaces évolutifs sont équipés de toute la technologie nécessaire pour y travailler autour d'un café tout au long de la journée.





## PARTENAIRES



SAVEURS  
D'AILLEURS

**EXPLORER****464 PLACES ASSISES**

Dépaysement garanti, le restaurant Explorer vous propose une cuisine du monde qui se renouvelle constamment pour surprendre vos papilles.

**WORLD COFFEE****102 PLACES ASSISES**

World Coffee invite au voyage par ses cafés du monde entier et sa restauration rapide aux goûts d'ailleurs.



CAFÉ & SNACK  
TOUTE LA JOURNÉE



GASTRO-FUSION

**EASY MARX****98 PLACES ASSISES**

Partenariat exceptionnel entre le Chef Thierry Marx multi-étoilé et Stories, pour une expérience gastro-fusion menée par les équipes de Sodexo.

**L'ÉPICERIE****32 PLACES ASSISES**

L'épicerie vous fait venir pour différentes raisons : grignoter sur le pouce, emporter un repas à n'importe quelle heure de la journée, prendre un café avec un client... Et la possibilité d'acheter de bons produits locaux de producteurs, de découvrir des produits de partenaires ou de rapporter chez soi quelques préparations.



SNACK & REPAS  
TOUTE LA JOURNÉE



BISTRONOMIQUE



CUISINE  
BON MÉNAGE

**CHEZ MÉMÉ****340 PLACES ASSISES**

On y retrouve les saveurs d'une cuisine mijotée, gourmande et saine, comme à la maison.



CAFÉ & SUR LE POUCE  
TOUTE LA JOURNÉE

**PETIT ZINC****20 PLACES ASSISES (HORS TERRASSE)**

Cosy et Frenchy, le Petit Zinc est l'endroit parfait pour grignoter des mets de nos régions.

**LOUNGE CLUB****78 PLACES ASSISES**

Laissez-vous transporter par une carte aux saveurs d'Asie, dans une ambiance chic et cosy.



Pour  
Stories,  
j'ai voulu  
le meilleur de  
l'inspiration gastro-  
fusion avec des produits  
frais issus de circuits courts.  
Surprise du goût, esthétique  
des mets, éthique dans la  
production des aliments avec  
notre partenaire Sodexo  
pour l'approvisionnement...  
autant d'exigences que nous  
devons aux occupants du site,  
un public en phase avec son  
temps.

Thierry Marx,  
ambassadeur de Stories  
avec EasyMarx





# Couper !

Les temps de pause sont aussi importants que ceux de création.

Le moteur est coupé, vous profitez d'un moment calme pour prendre soin de vous ou vous dépenser.



## UN ESPACE DÉDIÉ AU BIEN-ÊTRE :

- 1 cellule de massage (soins du visage, ostéopathie, massages, shiatsu...)
- 1 barbier professionnel
- 1 coiffeur professionnel

## UN ESPACE FITNESS DE 460 M<sup>2</sup> DIVISÉ EN 4 :

*EN PARTENARIAT AVEC THE CORPORATE GYM & WELLBEING*

- 2 salles de cours collectifs avec coachs professionnels
- 1 espace cardio
- 1 espace musculation
- Le petit plus ? Certains cours peuvent être organisés en plein air.







IV.

## La démarche engagée

UNE HISTOIRE AVEC SAINT-OUEN,  
POUR VOUS



# Un écosystème vertueux

Un esprit village dans une ville en ébullition ! Ce campus palpitant, se veut inspirant et à taille humaine pour créer des liens pérennes, sociaux et engagés avec ses occupants, ses partenaires et son territoire !

« Nous voulons du beau et de l'utile dans le quotidien des gens, c'est notre engagement pour Paris Saint-Ouen et pour Stories que nous avons accompagné. »

**Thibault Saguez,**  
Directeur général adjoint  
chez Saguez&Partner



- Créer des synergies entre les différents acteurs qui gravitent autour de Stories
- Apporter plus de vie grâce à des services ouverts sur l'extérieur
- Favoriser la mobilité douce en étant connecté aux différents modes de transport
- Renforcer la biodiversité et préserver la continuité écologique avec une présence permanente du végétal
- Appuyer les critères ESG via sa conception, son exploitation et le choix des partenaires
- Inciter à prendre soin de sa santé physique, mentale et sociale à travers sa programmation



# Écrivez le futur

L'histoire s'écrit aujourd'hui en mode présent et futur, pour un monde durable, inclusif, responsable et connecté. Stories vous invite à vivre la vôtre avec le confort et toute la haute technologie d'un bâtiment 'smart', acteur de son époque, en parfaite intelligence avec son temps. Comme vous.

## CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS



EXCEPTIONNEL

BREEAM®

EXCELLENT



SILVER



WiredScore

GOLD

Diagnostic de performance énergétique :

B







### MODÉLISATION DU BÂTIMENT (BIM)

Une parfaite connaissance du bâtiment pour améliorer ses performances.



### ANALYSE DES DONNÉES

L'identification et la correction des problèmes techniques en temps réel.



### CONFORT ET MAINTENANCE

Une expérience utilisateur fluidifiée grâce à la consolidation des données.



### SERVICES AUX OCCUPANTS

L'application mobile MyStories pour l'accès des utilisateurs à tous les services de l'immeuble, la déclaration d'incidents techniques et le suivi des demandes d'intervention.



## UN BÂTIMENT INTELLIGENT GRÂCE AU DIGITAL TWIN :

- Le digital twin **analyse en temps réel les données** du bâtiment pour prédire son comportement, **anticiper ses dysfonctionnements** et ainsi permettre aux équipes de Property Management d'améliorer l'expérience utilisateur dans le bâtiment.

- Plaçant la gestion du confort des utilisateurs au centre de ses fonctionnalités, le digital twin étudie les données des unités terminales de ventilation pour offrir **un confort thermique optimal** dans les espaces de bureaux tout au long de l'année.

- Le digital twin examine aussi les données de consommations énergétiques selon les espaces et les usages afin d'**identifier les comportements énergivores** et les résoudre pour garantir la sobriété énergétique du bâtiment.

- Ainsi, par son omniscience, le digital twin devient l'outil du Property manager pour garantir le bon fonctionnement des installations en offrant une **qualité de service premium pour les utilisateurs du bâtiment**.

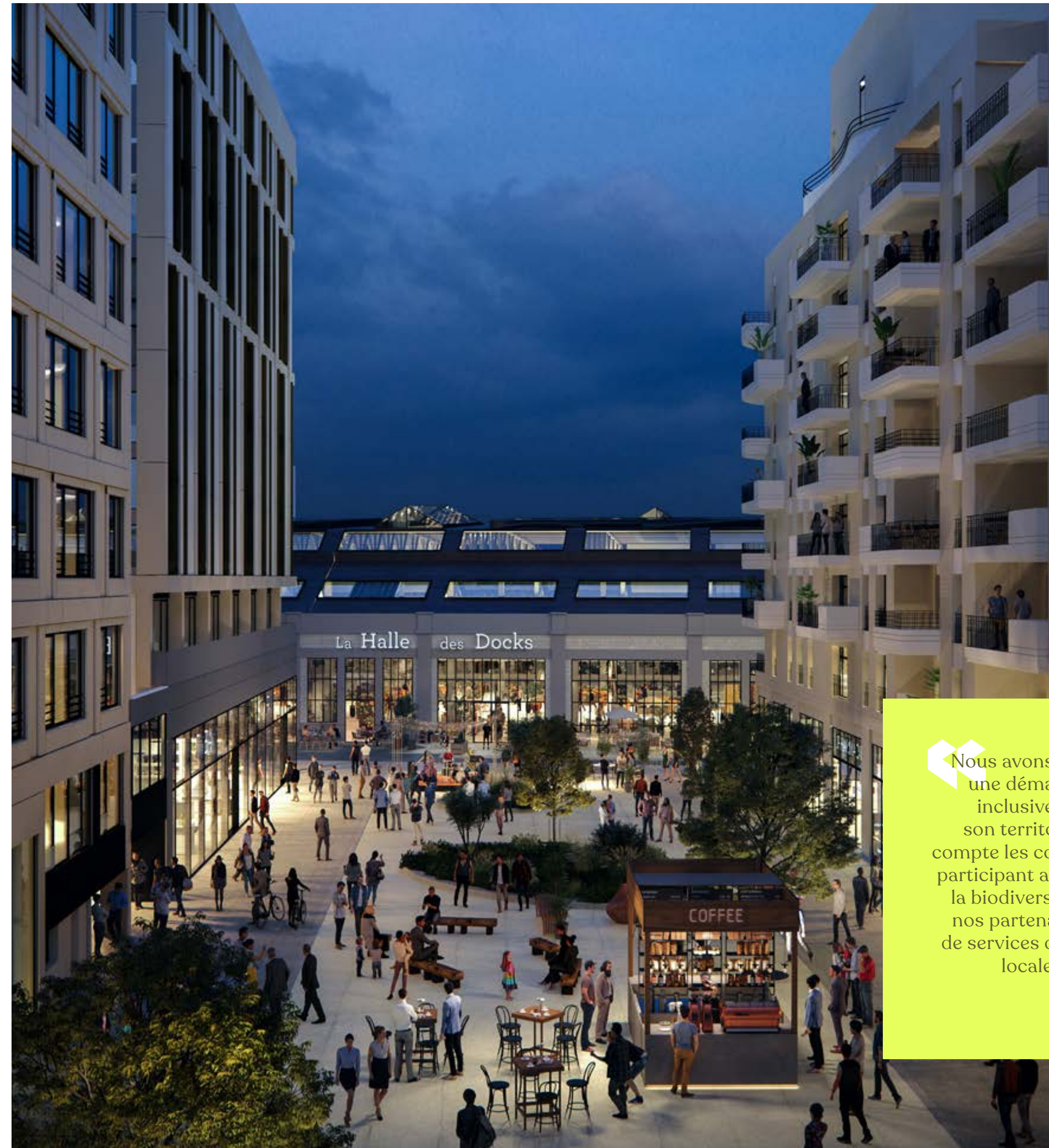




# Une empreinte forte sur le territoire

Axa IM accompagne durablement la ville de Saint-Ouen ! Les valeurs du groupe se concrétisent pleinement au sein de Stories :

- Avoir eu l'audace de miser sur le potentiel d'un territoire en devenir
- Investir de manière pérenne et pour ce qui compte
- Animer, faire vivre la ville et favoriser plus de bien-être
- Concevoir un bâtiment socialement responsable à travers l'offre proposée et les partenaires impliqués sur l'exploitation



« Nous avons conçu Stories dans une démarche responsable et inclusive, en l'intégrant dans son territoire et en prenant en compte les contraintes autour, en participant au développement de la biodiversité et en choisissant nos partenaires pour offrir plus de services dans une dynamique locale, sociale et engagée. »

Axa IM



# Des partenaires locaux et de confiance



## INTERPRÉTER PAR DES ACTEURS DE CONFIANCE ET FIDÈLES

### CHARTIER DALIX

Architecte de Stories, qui a écrit un projet en phase avec son temps, sa ville et les enjeux de sobriété, écologiques, sociétaux et sociaux.

### SODEXO

Avec une démarche sociale, responsable et plurielle pour les 7 offres de restauration (circuit-court, anti-gaspi, seconde main, eco-conception, équitable, inclusion, diversité).

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT

Avec une volonté d'apporter du service et du bien-être pour les occupants.

## INCARNER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER À TRAVERS UN CHOIX DE PARTENAIRES LOCAUX

### SAGUEZ&PARTNERS

Acteur impliqué et mobilisé pour le développement de destinations à Saint-Ouen : Manufacture, Halle Gourmande, Stade Bauer, Stories...

### THIERRY MARX

Très actif sur le territoire:

- De nombreuses actions engagées, locales et accessibles à tous
- Renforcement du dynamisme du 93 avec la mise en place de lieux de formation (école seconde chance, cuisine mode d'emploi)
- Une cuisine inspirante, innovante, philosophique et gastronomique, qui s'adapte à différents types de bourse
- Une démarche politique en ouvrant un restaurant étoilé à Saint-Ouen dans un immeuble de bureaux

### L'INCUBATEUR STORIES

- Accueil de 6 start-ups locales pour accompagner leur croissance
- Des actions sur-mesure avec Axa Im, Raise, Sodexo, BNP Paribas Real Estate et Saentys



# Quand innovation et inclusion ne font qu'un

**Stories s'active et participe à l'histoire de 6 start-ups, dans une démarche initiée lors de l'inauguration et devient un véritable incubateur :**

- Un espace au sein de Stories pour travailler, échanger et créer des synergies
- Un soutien et mentoring avec Raise Sherpa pour la start-up gagnante Le Pavé
- Un accompagnement sur-mesure pour chacune d'entre elle avec des solutions immobilières ponctuelles, des partenariats responsables avec les opérateurs sur Stories ou d'autres immeubles du portefeuille d'AXA

« Nous sommes le premier accélérateur philanthropique dédié aux start-ups ! Nous allons accompagner Le Pavé, mais comme nous apprécions fortement toute la démarche initiée par Axa IM, nous avons décidé d'offrir des accès à nos workshops thématiques aux autres lauréats ! »

**Louise Colin, Raise Sherpa**



# Cela laisse présager de belles stories...

Découvrez les 6 start-ups, implantées sur le territoire du 93, leurs belles idées qui auront un impact positif sur la société et suivez leur accompagnement.



Basée à Aubervilliers, SAS MINIMUM caractérise les déchets plastiques partout en France et les transforme en un matériau «Le Pavé», d'éco-construction pour le secteur du bâtiment.



Basée à Pantin, Rêv'elles agit sur le long terme en faveur de l'émancipation économique et sociale des jeunes femmes de quartiers populaires à travers des programmes innovants et gratuits.



Basée à La Courneuve, Picnic fabrique des kiosques et pop-up stores innovants: écologiques (en matériaux recyclés et bois certifiés), connectés mais autonomes en énergies propres (solaire et éolien), au service de promoteurs immobiliers comme de marques et d'entreprises.



Labellisée par la Fondation Solar Impulse, basée à Pantin, Watts Good propose des animations de sensibilisation à la sobriété énergétique à travers la pratique ludique et collective du vélo. Le vélo Watts Good produit de l'électricité, est éco-conçu et fabriqué en France

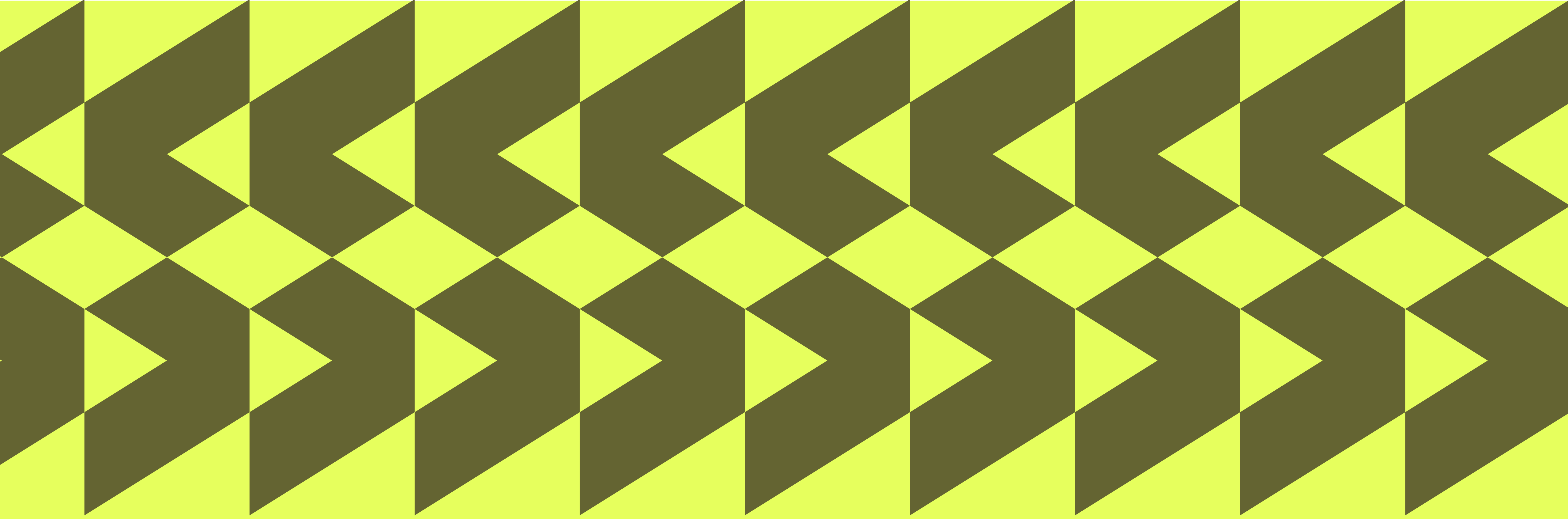


Basée à Saint-Ouen, Cleany est spécialisée dans le nettoyage professionnel. Parmi leurs engagements RSE: insertion professionnelle et inclusion, stabilité professionnelle (100% de CDI) et formation, utilisation de produits écologiques et recyclage des déchets.



Basée à Pantin, LemonTri propose des solutions innovantes pour la gestion et le tri des déchets en entreprise. Économie circulaire et insertion professionnelle font partie de leurs engagements.





# Technique

DÉCOUVERTE  
DES BACKSTAGES

V.



# Descriptif technique

## GÉNÉRALITÉ

### FAÇADES

Visible depuis le boulevard périphérique  
Trame de façade: **1,35 m**

### Occultation :

- Brise-soleil verticaux sur toutes les façades
- Stores intérieurs motorisés sur toutes les façades, liés à la GTB et commandés via des télécommandes ou une application smartphone.

### Facteur de lumière jour :

- Seuil 1 : FLJ 1.5 % pour 80 % de la surface de la zone de premier rang dans 80 % (en surface) des locaux
- Seuil 2 : FLJ 0.7 % pour 80 % de la surface de la zone de premier rang dans 90 % (en surface) des locaux

### Entretien :

- Traitement anti-graffiti prévu au RDC
- Système de nettoyage par nacelle

### HAUTEURS LIBRES

- Zones nobles au RDC : au moins **3,40 m** ou double hauteur selon les zones
- Zones nobles restaurant : au moins **3,40 m** ou double hauteur selon les zones
- Plateaux : **2,80 m**
- Paliers d'étages : **2,80 m**
- Sanitaires : **2,50 m**

### LOCAUX VÉLOS

1 local vélo de **646 m<sup>2</sup>** avec 1 vestiaire femme et 1 vestiaire homme avec chacun 4 douches  
1 local vélo de **396 m<sup>2</sup>** avec 1 vestiaire femme et 1 vestiaire homme avec chacun 2 douches

### PARC DE STATIONNEMENT

- **656** stationnements automobiles dont 21 places équipées de recharges électriques et 17 % avec mesures conservatoires pour les recharges
- **156** stationnements motos
- Lecture des plaques d'immatriculation aux barrières du parking

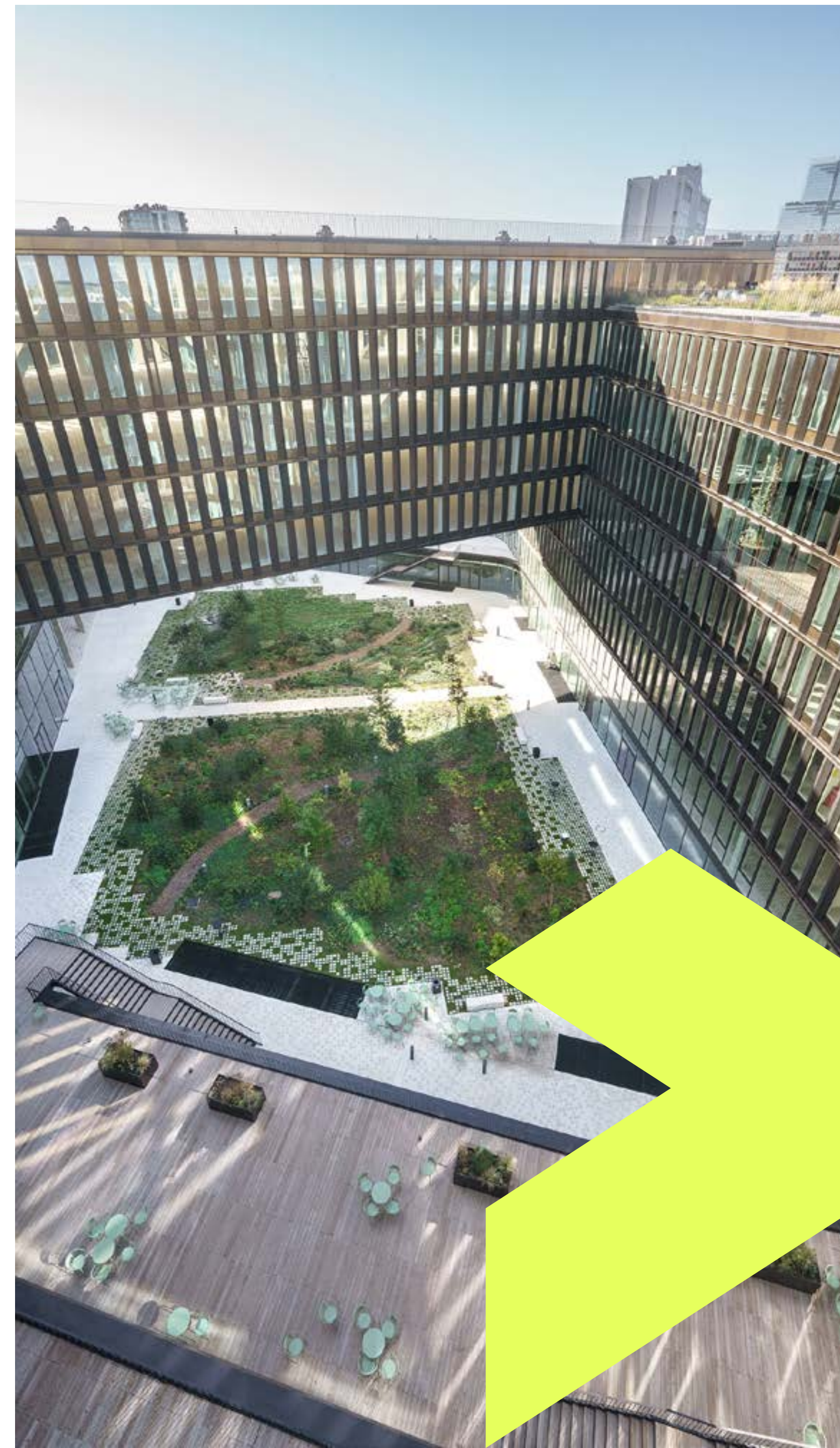
### CHARGES D'EXPLOITATION

#### Infrastructure:

- Locaux techniques  $q = 5,00 \text{ kN/m}^2$  ou charges des gros équipements
- Locaux archives  $q = 8,00 \text{ kN/m}^2$
- Parking  $q = 2,50 \text{ kN/m}^2$

#### Superstructure :

- Bureaux, Sanitaires, circulations  $q = 2,50 \text{ kN/m}^2$
- Cloisonnement bureaux  $q = 1,20 \text{ kN/m}^2$
- Hall, RIE, Auditorium, Salles de réunion, Rue principale  $q = 4,00 \text{ kN/m}^2$
- Cuisine, Fitness, Terrasses techniques  $q = 5,00 \text{ kN/m}^2$
- Terrasses accessibles  $q = 3,00 \text{ kN/m}^2$
- Terrasses inaccessibles  $q = 1,00 \text{ kN/m}^2$
- Locaux techniques sous toiture  $q = 2,50 \text{ kN/m}^2$





## FLEXIBILITÉ

### PLATEAUX DE BUREAUX

- 1 personne pour 9 m<sup>2</sup> SUBL
- 15% de salles de réunion (30% aménageables)

### ÉLECTRICITÉ ET COURANTS FORTS

#### Éclairage des plateaux:

- Régulation automatique et manuelle (télécommande utilisateur)
- Régulation remise en mode automatique tous les matins et midis
- Pour les bureaux situés en zone centrale, l'éclairage mis en place respecte les contraintes du cycle circadien (température de couleur des luminaires comprise entre 4 000 K et 5 000 K)
- Éclairage des bureaux par luminaires LED : 300 lux en open-space au niveau du plan de travail (0,80 m du sol) et coefficient d'uniformité > 0.6

#### Courant de sécurité:

- Groupe électrogène dédié au secours du parking et des équipements de sécurité
- Mesures conservatoires pour mettre en place un onduleur par corps de bâtiment et 3 GE de remplacement
- Locaux techniques pour transformateur privé et pour TGBT prévus
- Locaux techniques opérateurs téléphonique et GSM

#### Prise de courant bureautique:

- 1 nourrice courant fort avec 3 PC par poste de travail
- Postes de travail équipés de nourrices installées en faux-plancher et réparties par trame de 1.35m

### GESTION TECHNIQUE

- GTB performante en IP jusqu'aux contrôleurs terminaux (V.C., éclairage, stores)

- Protocole de communication ouvert type BACnet IP ou équivalent
- Système de comptage des énergies permettant de différencier les consommations au réel par preneur et par compartiment

#### Maîtrise du profil de consommation:

- Programmations ou délestages pour supprimer les appels brutaux de puissance électrique

#### Températures de confort:

- Pilotage de la température de confort et remise à défaut des paramètres de consigne en fin de journée

## CONFORT

### CVC THERMIQUE

#### Principe général de traitement:

- Terminaux : Ventiléo-convecteurs plafonniers 4 tubes
- Production de froid par une centrale de froid (groupe froid à condensation à eau avec aëroréfrigérants adiabatiques) par immeuble
- Production de chaud par une sous-station CPCU par immeuble
- Production d'ECS des RIE et fitness issue de la CPCU
- Attente eau glacée sur chaque colonne d'étage pour raccordement climatisation informatique preneur

#### Taux de renouvellement d'air:

- Bureaux : 26 m<sup>3</sup>/h/pers
- Salles de réunion : 30 m<sup>3</sup>/h/pers
- Des balises d'air seront installées dans les plateaux afin de pouvoir faire des mesures de qualité de l'air en période d'exploitation de l'immeuble.

### Désenfumage des plateaux:

- Amenée d'air naturelle
- Extraction mécanique

### SÉCURITÉ/SÛRETÉ

Présence d'un PC sécurité 24/24

Système de sécurité incendie:

- 1 SSI de catégorie A avec équipement d'alarme de type I partiel commun au parc de stationnement et à l'immeuble de bureaux
- 1 SSI de catégorie A avec équipement d'alarme de type I partiel pour l'ERP

## FLUIDITÉ

### APPAREILS ÉLÉVATEURS

Ascenseurs desservant tous les niveaux du RDC au dernier niveau :

- Corps de Chapter I : quadruplex de capacité 1 600 kg et ascenseur indépendant de 1 600 kg pour l'ERP sur 3 niveaux
- Corps de Chapter II : quadruplex de capacité 1 600 kg et ascenseur complémentaire de 1 000 kg
- Corps de Chapter III : quadruplex de capacité 1 000 kg
- Corps de Chapter IV : triplex de capacité 1 000 kg
- Par corps de bâtiment : 1 ascenseur de capacité 630 kg desservant le parc de stationnement depuis les halls d'accueil
- Par corps de bâtiment : 1 monte-charge de capacité 1600 kg (1 200 x 2 800 mm intérieurs) desservant tous les niveaux à compter du rez de jardin, 1 des 4 dessert les 2 niveaux d'infrastructure

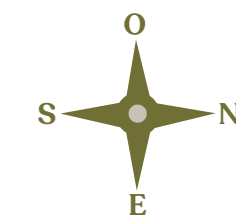
Les éléments, données et simulations de ce document sont confidentiels et non contractuels. Nous nous réservons le droit de modifier, de corriger et/ou compléter le contenu de ce document à tout moment et sans préavis. Le prospect est invité à procéder à toute visite et étude qu'il jugerait utile et à s'entourer de tous conseils et sachants.

Les éléments descriptifs et données techniques indicatifs sont établis sur la base d'indications fournies par les fournisseurs et prestataires de notre société sous leur seule responsabilité. Ils ne peuvent être garantis et sont susceptibles d'évolution ou de modification. Ils ne sauraient dès lors engager la responsabilité de notre société.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# Plan Sous-sol -2



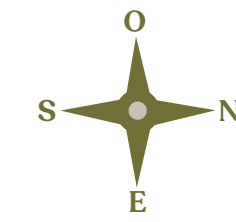
STORIES

## LÉGENDE

- Circulation verticale
- Paliers



# Plan Sous-sol -1



## LÉGENDE

- Circulation verticale
- Paliers

STORIES

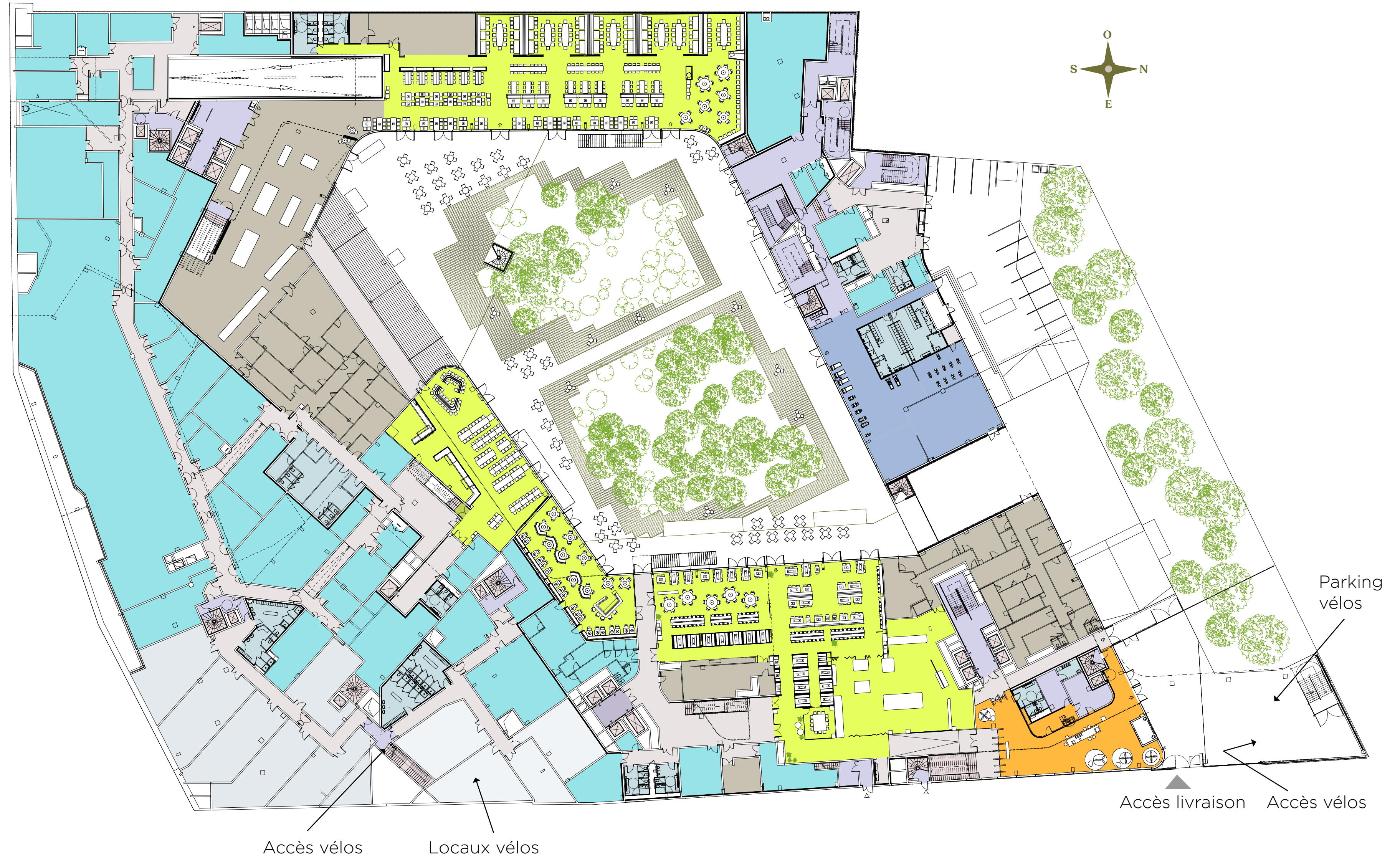


# Plan RDC bas

STORIES

## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Locaux techniques
- Espaces de restauration
- Espaces fitness
- Circulation verticale
- Paliers
- Hall
- Sanitaires
- Terrasse

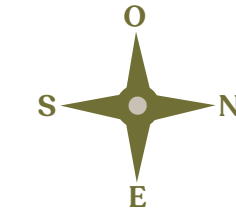




# Plan RDC haut

Accès  
livraison  
RIE

Accès  
parking



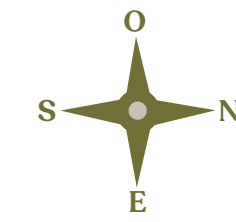
## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Convenient plaza
- Community plaza
- Espaces de restauration
- Circulation verticale
- Paliers
- Hall
- Sanitaires
- Terrasse





# Plan R+1



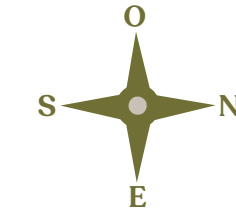
## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Business center ERP
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Hall
- Terrasse

STORIES



# Plan R+2



## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Business center ERP
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse



# Plan R+3



## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse



STORIES



# Plan R+4



## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse



# Plan R+5

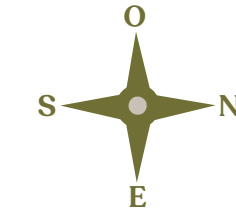


## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse



# Plan R+6



## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse

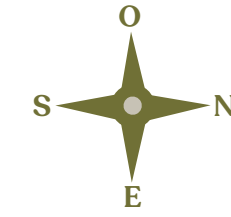


# Plan R+7



## LÉGENDE

- Espaces bureaux
- Circulation verticale
- Paliers
- Sanitaires
- Terrasse





# Contacts

**AGATHE WEST DU PLESSIS QUINQUIS**  
06 38 62 97 10  
[agathe.westduplessisquinquis@axa-im.com](mailto:agathe.westduplessisquinquis@axa-im.com)

---

**NICOLAS MULLER**  
06 10 40 92 43  
[nicolas.muller2@axa-im.com](mailto:nicolas.muller2@axa-im.com)

