

PULSE

CONNEXIONS NATURELLES

28 869 m²
utiles
de bureaux et de services

Une construction mixte
« **bois -
béton** »

Au pied
du métro **ligne
12**

Livraison prévisionnelle
**janvier
2019**

SOMMAIRE

- p. 4/11 Au cœur d'un pôle mature et dynamique
- 12/21 Une conception nouvelle génération
- 22/25 Des solutions imaginées pour le confort de l'utilisateur
- 26/29 Une démarche durable et responsable
- 30/37 Une technicité maîtrisée



Place du Front Populaire - 93200 Saint-Denis



PULSE

CONNEXIONS NATURELLES

« Avec son soubassement vitré et son attique, Pulse s'affirme comme un monolithe franc à la composition architecturale sobre. La géométrie des larges baies forme une mosaïque qui s'interrompt au-dessus du hall d'entrée et révèle de grands espaces végétalisés, ouverts entre la ville et l'atrium. La présence du bois à tous les étages colore les lieux de travail et de vie. Elle garantit une ambiance chaude, calme et sereine. La structure bois de la façade est revêtue de lames d'aluminium qui font scintiller la lumière, comme un trésor dans son coffret. »

Fassio-Viaud Architectes

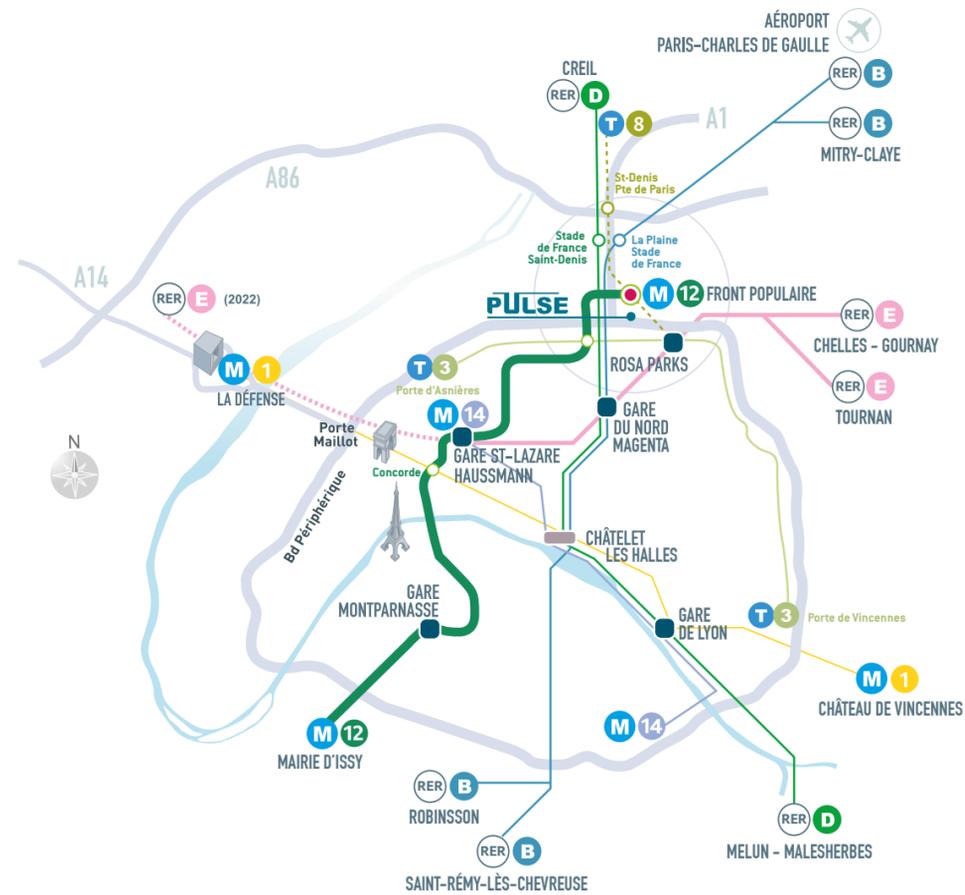


M 12
Front Populaire

Gare St-Lazare
M 3
M 13
M 14
RER E

Place de la Concorde
M 1
M 8

Gare Montparnasse
M 4
M 6
M 13



	Depuis le métro 12 station « Front populaire »	
	Gare Saint-Lazare :	16'
	Concorde :	19'
	Gare Montparnasse :	28'
	Depuis le RER E station « Rosa Parks »	
	Gare du Nord / Magenta :	4'
	Haussmann Saint-Lazare :	9'
	Porte Maillot [2022] :	19'
	La Défense [2022] :	23'
	Depuis PULSE	
	Boulevard périphérique :	4'
	Place de l'Étoile :	20'
	Paris La Défense :	20'
	Aéroport Paris - Charles de Gaulle :	27'
	Navette privée Icade	
	RER B - La Plaine - Stade de France :	5'
	RER D - Stade de France - St-Denis :	7'
	Bus 239	
	RER E - Rosa Parks :	12'

Sources RATP/ SNCF / ViaMichelin / Transdev

CONNECTÉ...

...aux hubs de transports parisiens et du Grand Paris

PULSE bénéficie de liaisons simples et multiples avec les principaux axes de transports en commun parisiens.

Face à l'immeuble, la station « Front Populaire » du métro n°12 permet de rejoindre rapidement les grands hubs de transports de la capitale.

3 lignes de bus (139, 239 et 512) desservent l'immeuble ou ses environs immédiats. Une navette privée Icade offre, elle, une liaison entre Pulse et les gares de RER B et D. En outre, à proximité, une station Vélib' est également à la disposition des utilisateurs.

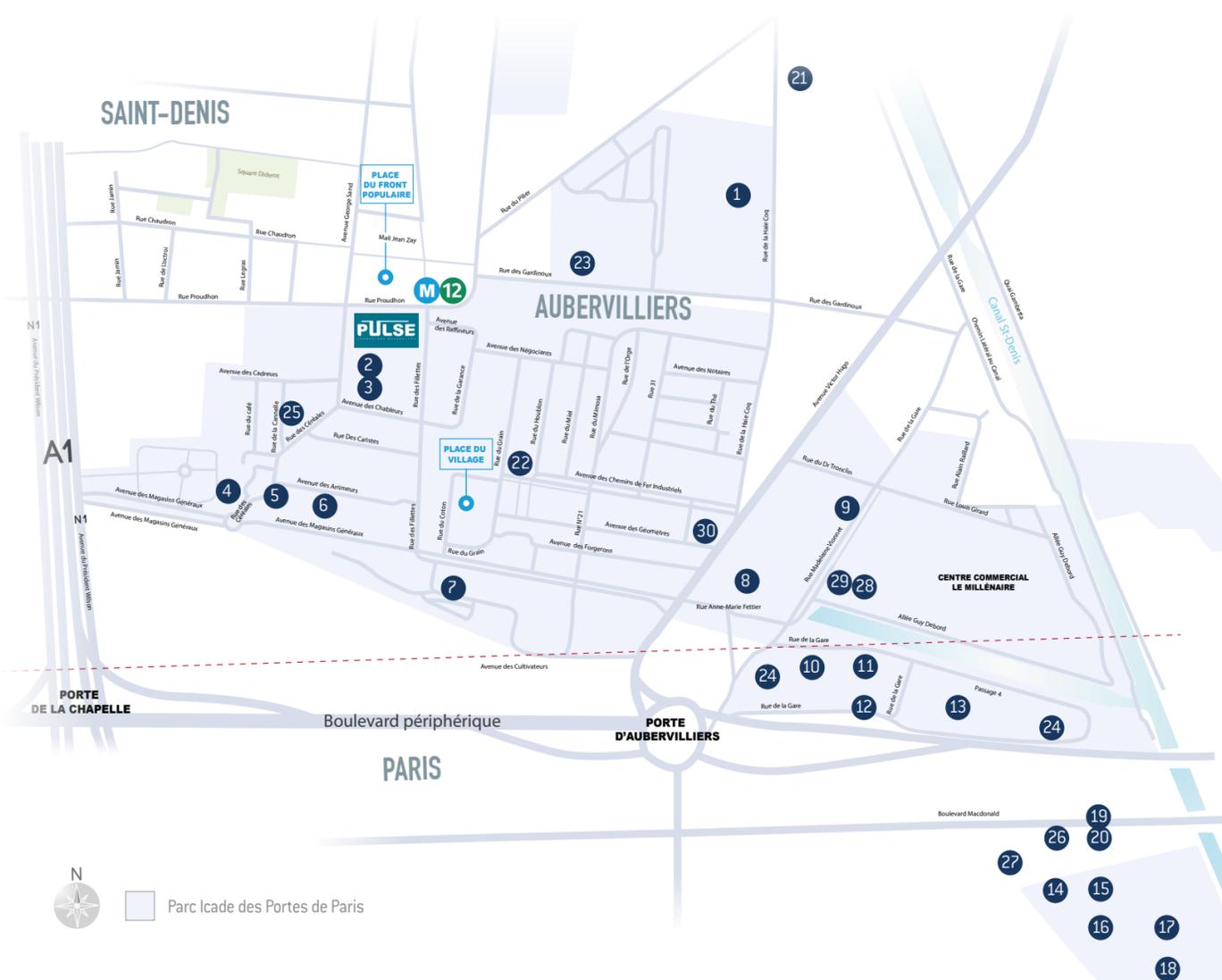
En 2024, le tramway T8, qui reliera le pôle tertiaire du Stade de France au hub Rosa Parks (RER E/T3), passera à proximité immédiate de PULSE. Il permettra donc de rejoindre rapidement la ligne de RER E, qui mènera directement à la Porte Maillot et au quartier d'affaires de La Défense.

Proche du boulevard périphérique et des boulevards des Maréchaux, la position stratégique de l'immeuble facilite l'accès au centre de la capitale.

Pour les déplacements à plus grande échelle, le bâtiment bénéficie de liaisons simples avec les autoroutes A1, menant notamment à Paris-Charles de Gaulle, et A86 pour rayonner sur l'ensemble de l'Île-de-France.



- | | | | |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 SOLVAY | 8 VEOLIA | 15 CLUB MED | 23 INTERION (DATA CENTER) |
| 2 QUICK / BURGER KING | 9 LA DIRECCTE | 16 PARIS REGION ENTREPRISES | 24 BNP PARIBAS |
| 3 WANDA PRODUCTION | 10 ODDO & CIE | 17 URSSAF | 25 STUDIO ROUCHON |
| 4 AIR PRODUCTIONS | 11 ARS IDF | 18 GRAND PARIS AMENAGEMENT | 26 LE CARGO |
| 5 GÉNÉRALE DE TÉLÉPHONE | 12 SAINT-LOUIS SUCRE | 19 BNP PARIBAS ASSURANCES | 27 MEDIA PARTICIPATION |
| 6 EICAR | 13 MINISTÈRE DE LA JUSTICE | 20 BNP PARIBAS | 28 ICADE |
| 7 CHATEAUFORM' | 14 GROUPE PIERRE & VACANCES | 21 SAINT GOBAIN | 29 RADIALL |
| | | 22 AMP VISUAL TV | 30 SOLVIA / QVC |



STIMULÉ ...

...par un écosystème dynamique

Ce qui constituait hier une véritable frontière physique entre Paris et sa banlieue s'est progressivement mué en un territoire économiquement dynamique et urbanisé. Capitalisant sur ses atouts intrinsèques et les acteurs qui ont déjà choisi de s'y installer, le Nord-Est parisien s'impose comme le cluster de la culture et de la création du Grand Paris.

Implanté à la fois sur les communes de Paris, de Saint-Denis et d'Aubervilliers, le parc d'affaires Icade « les Portes de Paris » regroupe une centaine de bâtiments et développe plus de 600 000 m² de surfaces locatives. Ce campus urbain nouvelle génération attire de nombreux acteurs économiques, de la start-up naissante aux grands groupes internationaux parmi lesquels : Veolia, Quick-Burger King, ou encore BNP Paribas.

Participant à cette dynamique, une gamme de services et une offre culturelle se sont développées pour mieux accompagner les entreprises et leurs collaborateurs dans leur quotidien, leur permettant d'accéder à des prestations de plus en plus innovantes.

À l'entrée du parc des « Portes de Paris », PULSE bénéficie d'une localisation stratégique lui permettant à la fois d'être connecté au parc d'affaires tout en étant directement ouvert sur la place du Front Populaire.

Le territoire de Plaine Commune est l'un des emplacements stratégiques des Jeux Olympiques de 2024. La communauté d'agglomérations accueillera plusieurs sites majeurs de la compétition : le village olympique, le village des médias et plusieurs équipements sportifs.

Qu'il s'agisse de transports, de services, ou d'aménagement urbain, la future édition des Jeux Olympiques va agir comme un formidable accélérateur de développement à l'échelle du Nord-Est Parisien.

PARIS
2024



INTÉGRÉ ...

...dans un pôle urbain proche de sa maturité

La place du Front Populaire, dont la vocation est de devenir une destination majeure à l'échelle du quartier, se structure autour de quatre grands projets :

- Pulse ;
- Le campus Condorcet (livraison des premiers bâtiments 2019) ;
- Emblematik, un programme résidentiel du quartier (livraison 2019) ;
- Le « Pôle numérique », imaginé comme le centre culturel du 21^e siècle (livraison 2021).

Le Campus Condorcet : vitrine de l'activité universitaire sur le territoire de Paris Nord-Est

Premier pôle européen dédié aux sciences humaines et sociales, le campus regroupera de prestigieux établissements (CNRS, EHESS, ENC...). Une centaine d'unités de recherche et plus de 12 000 personnes (enseignants-chercheurs, personnel administratif et technique) seront ainsi réunies sur quelques 158 000 m².

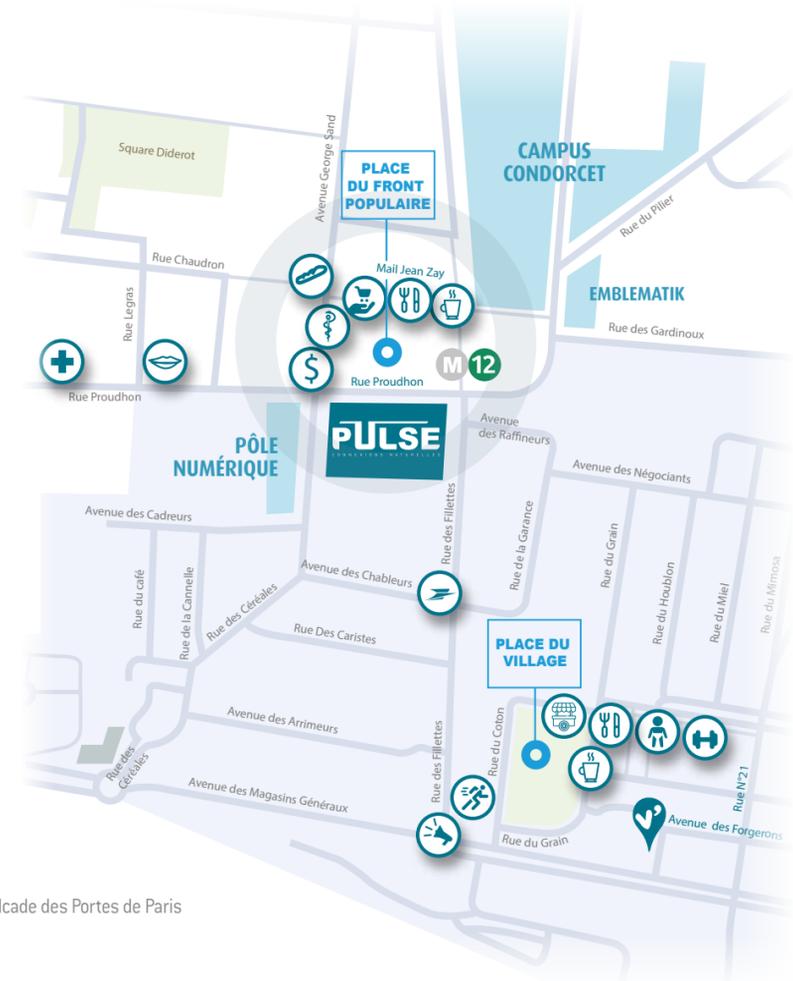
Au cœur du campus, le Grand Equipement Documentaire réunira près de 45 bibliothèques, accessibles à tous. Il proposera aussi un espace forum, un café, une librairie et des expositions.



Véritable laboratoire urbain et social de 9 500 m², le Pôle numérique se destine à allier trois activités distinctes :

- du rez-de-chaussée au 3^e étage, un espace dédié au numérique et ouvert à tous, grand public comme professionnels,
- au 3^e étage, une brasserie permettant de compléter l'offre de services proposée aux locataires du parc Icade des Portes de Paris,
- sur les derniers étages, des espaces de travail modulables, permettront d'accueillir tout type de structure (TPE, PME ou filiale de grand groupe).

- Boulangerie
- Centre dentaire
- Centre médical
- La Poste
- Espace événementiel conférence séminaire (Les Docks de Paris) - Chateaufort
- Restaurant
- Brasserie
- Food kiosques
- Supérette
- Pharmacie
- Banque
- Crèche d'entreprises
- Fitness
- Parcours sportif





ÉRIGÉ...

...au cœur d'un campus de bureaux nouvelle génération

NOUVELLE OFFRE IMMOBILIÈRE



Icade a imaginé un immobilier d'entreprise adapté aux nouveaux modes de travail. Construit pour et avec les entreprises, cette nouvelle offre immobilière by Icade accompagne les locataires du Parc des Portes de Paris avec trois offres complémentaires qui bénéficieront aux futurs utilisateurs de PULSE.

• **GrowUp, le bureau accélérateur by Icade** : une pépinière privée accueillant une dizaine de start-ups dans le secteur de l'immobilier et de la Smart-City. Un environnement et des animations qui favorisent les synergies, le partage d'expérience et les opportunités BtoB entre grands groupes et jeunes entreprises.

• **WorkUp, le bureau agile by Icade** : un hôtel d'entreprises offrant des solutions de bureaux modulables qui s'adaptent aux pics d'activité des entreprises (conditions d'hébergement souples - contrat de prestation de services). Dédié aux TPE, aux PME et aux équipes projets issues de grands groupes, le WorkUp propose des espaces flexibles et des animations qui encouragent les interactions entre les résidents et les nouveaux modes de réflexion collective. Le lieu est ainsi propice au partage d'expérience et au développement de projets intraprenariaux.

• **SmartDesk, le bureau nomade by Icade** : plusieurs espaces de co-working accessibles gratuitement aux locataires en Île-de-France (Paris 19^{ème}, Orly-Rungis, Nanterre et La Défense). Adaptés au travail à distance (télétravail, travail nomade, travail en mode projet...), ces espaces contribuent à l'efficacité et au bien-être des collaborateurs.

Chacune de ces trois offres propose des connexions avec la communauté de l'innovation, un accompagnement des entreprises dans les nouveaux modes de travail, et des opportunités business et de croissance pour les membres de la communauté.

PULSE bénéficie pleinement du dispositif

« Coach Your Growth With Icade ».



La démarche entend améliorer la qualité de vie au travail sur les parcs d'affaires Icade en proposant une offre de services complète et innovante. Ce plan ambitieux, en cours de déploiement sur le site du parc d'affaires des Portes de Paris, repose sur trois grands axes :

De multiples espaces de convivialité : une restauration nouvelle génération, des activités régénérantes (parcours de santé, salles de gym...), ainsi que des espaces de vie fonctionnels. La « place du Village », épicentre des rencontres, favorisera les échanges entre locataires sur des opportunités BtoB.

L'aménagement d'espaces de vie ouverts sur la ville : ces derniers proposeront aux locataires et aux personnes fréquentant le parc un haut niveau de sécurité et de confort.

Des outils encourageant le développement d'une communauté business : la nouvelle plateforme communautaire www.cyg-icade.com permet un partage simple et rapide de l'information entre les différents utilisateurs.

ADAPTÉ ...

...aux nouveaux modes de travail

.....
Ouvert sur le monde extérieur, le hall d'accueil reflète la dimension technologique du bâtiment. Cet espace, au design sobre et épuré, pourra être équipé d'un écran connecté pour accueillir les hôtes et les informer de l'actualité. Son aménagement a été imaginé selon une logique plaçant l'humain au centre de la réflexion et orientant naturellement le visiteur vers l'atrium.



18:30
> ATRIUM /lounge | AGILITÉ & MOBILITÉ,
ALAIN DURIS

10, 11, 12 juin
> ATRIUM | PHOTOGRAPHIES
ETIENNE DESMOND

12:45
> R.I.E. | DÉGUSTATION
DE MIEL

04
07 | PULSE RUNNING
SESSION

Des espaces aux usages multiples pouvant, à l'instar d'un lobby d'hôtel, accueillir ponctuellement des collaborateurs nomades

Différents lieux pour se retrouver lors de pauses conviviales et informelles



Des destinations attractives pour se maintenir dans une excellente forme physique

Des lieux préservés pour échanger en toute discrétion

ANIMÉ...

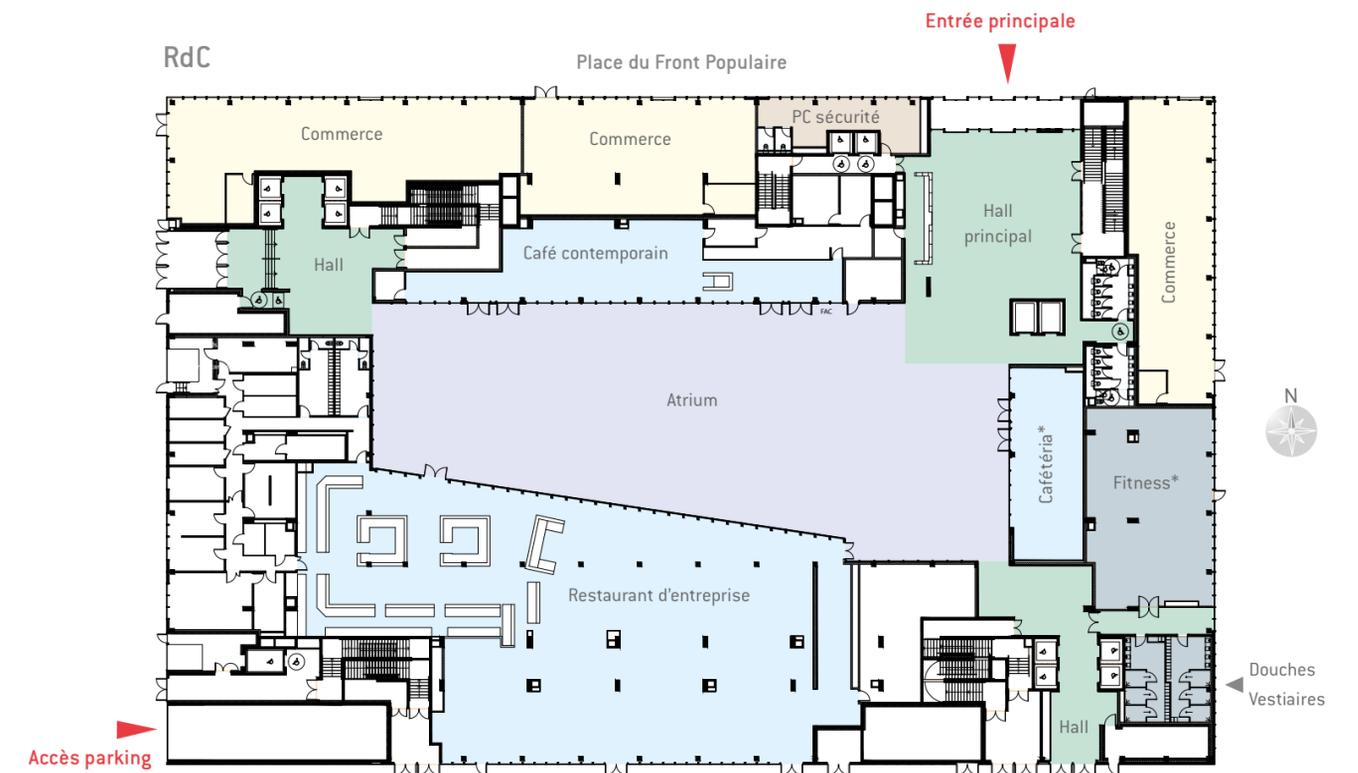
...grâce à une offre de services complète

Rompant avec les standards usuels, l'atrium central de PULSE est un élément distinctif innovant et véhiculant une image forte. Il propose une interprétation inédite d'un espace au centre de l'immeuble.

Traité comme un écran, il s'impose en véritable cœur de l'édifice, à la fois lieu à vivre et vitrine de l'activité générée par les occupants.

L'organisation spatiale du rez-de-chaussée est claire et facilement appropriable par les usagers :

- des espaces d'échanges et de rencontres peuvent être implantés en partie centrale, pour des utilisations informelles et partagées (lieux de repos, de pause et de convivialité),
- l'offre de restauration (restaurant d'entreprise/café contemporain) est judicieusement répartie en périphérie, participant ainsi pleinement au confort d'usage du bâtiment,
- enfin, pour les cyclistes et les adeptes du running, des douches et des vestiaires sont aisément accessibles depuis le hall secondaire, à proximité immédiate du local à vélos extérieur.



* Mesures conservatoires pour la réalisation d'un espace fitness et un espace cafétéria



PONCTUÉ...

...de kiosques aux déclinaisons variées

Reprenant le concept intemporel de « place du village », l'immeuble se déploie autour d'un vaste atrium central qui permet de canaliser les flux. Cet espace permet également d'accueillir une gamme complète de services : expositions temporaires, coworking et restauration feront ainsi battre le cœur de l'immeuble au rythme des journées des ses utilisateurs.



RYTHMÉ...

...par des plafonds flottants événementiels

Horloge naturelle et programmatique de l'immeuble, l'atrium centralise la diffusion d'informations (prévisions météo, programme événementiel, état du trafic routier...) pour unifier l'activité du rez-de-chaussée avec celle des espaces de travail situés en étages.



Aménagement non contractuel

RÉINVENTÉ ...

...pour proposer de nouvelles ambiances de foodworking

.....

Du restaurant d'entreprise en self-service au café contemporain, véritable espace de restauration de grande qualité à l'esprit «brasserie», PULSE bénéficie d'une gamme adaptée à toutes les envies.

Flexibles, ces espaces offrent la faculté de se restaurer de manière informelle, seul ou en groupe, de convier des clients et partenaires à des repas d'affaires ou de partager un repas en petit comité en mode « projet ».

Une étude de réversibilité des usages du restaurant d'entreprise a été menée. Un tel choix permet la modularité des espaces, avec notamment la possibilité d'organiser des réunions en dehors des heures de repas, tout en garantissant un confort adapté aux séances de travail.

.....



Illustration non contractuelle.



Illustration non contractuelle.



Exemple d'aménagement d'un palier d'étage non contractuel

IMAGINÉ ...

...pour apporter une flexibilité maximale à ses utilisateurs.

PULSE propose, pour chaque étage, des plateaux de bureaux de près de 3 900 m² SUBL.

Baignés de lumière naturelle et largement ouverts sur l'extérieur, les espaces de travail sont spacieux : leur hauteur libre atteint 2,90 mètres dans les bureaux et 2,70 mètres en partie centrale.

Les plateaux permettent une grande flexibilité d'usage, avec une trame de 1,35 mètre qui facilite les choix de cloisonnement et les aménagements évolutifs. Différentes configurations peuvent être envisagées pour répondre à l'organisation souhaitée par l'utilisateur.

Les paliers double-hauteur offrent la possibilité de travailler autrement. Ils peuvent accueillir des espaces de création et d'innovation directement connectés aux bureaux (ateliers participatifs, réunion en mode projet...).

Imaginé pour anticiper les attentes de chaque collaborateur, PULSE se positionne comme un levier favorisant la quête de performance de l'entreprise.



Illustration non contractuelle.

L'immeuble permet d'alterner espaces de travail et aménagements plus spécifiques dédiés au bien-être et propices à la détente. La configuration des paliers permet d'envisager des usages variés : services automatisés, cabine de téléphone, rangements connectés... Autant de possibilités d'adaptation aux différentes aspirations des collaborateurs.

ORGANISÉ...

...pour ménager des espaces de pause fonctionnels et préservés.



Illustration non contractuelle.

VÉGÉTALISÉ...

...pour offrir des moments privilégiés

La terrasse située au dernier étage constitue une destination privilégiée au sein de l'immeuble. Dominant le nord de Paris, ce poumon vert événementiel procure aux visiteurs un panorama exceptionnel et dégagé sur la Basilique du Sacré Cœur, le Tribunal de Grande Instance et La Défense.

Permettant l'aménagement d'espaces de convivialité (ateliers, bar...), le rooftop est propice à l'organisation de réceptions et de cocktails.

Des cultures potagères et de plantes aromatiques seront réalisées sur près de 500 m², renforçant ainsi la dimension environnementale de l'immeuble.



Certificat N° NF 380 - 11/611
Caractéristiques certifiées
disponibles sur www.certivea.fr
Passport **Excellent** visé



N° 2017/805 - www.certivea.fr
Niveau **Excellent** visé

Label **E+C-**

Niveau **E2 C1** visé

Attestation de label provisoire pour
le Label E+C- certifié par Certivea



Niveau **RT 2012 - 34 %** visé



Niveau **Excellent** visé

Avec pour objectif un très haut niveau de performances énergétiques et environnementales, PULSE ambitionne l'obtention de certifications et de labels confirmant son statut d'immeuble éco-responsable. L'opération a été conçue dans une démarche durable ambitieuse, témoignant d'une orientation client affirmée.



ENGAGÉ...

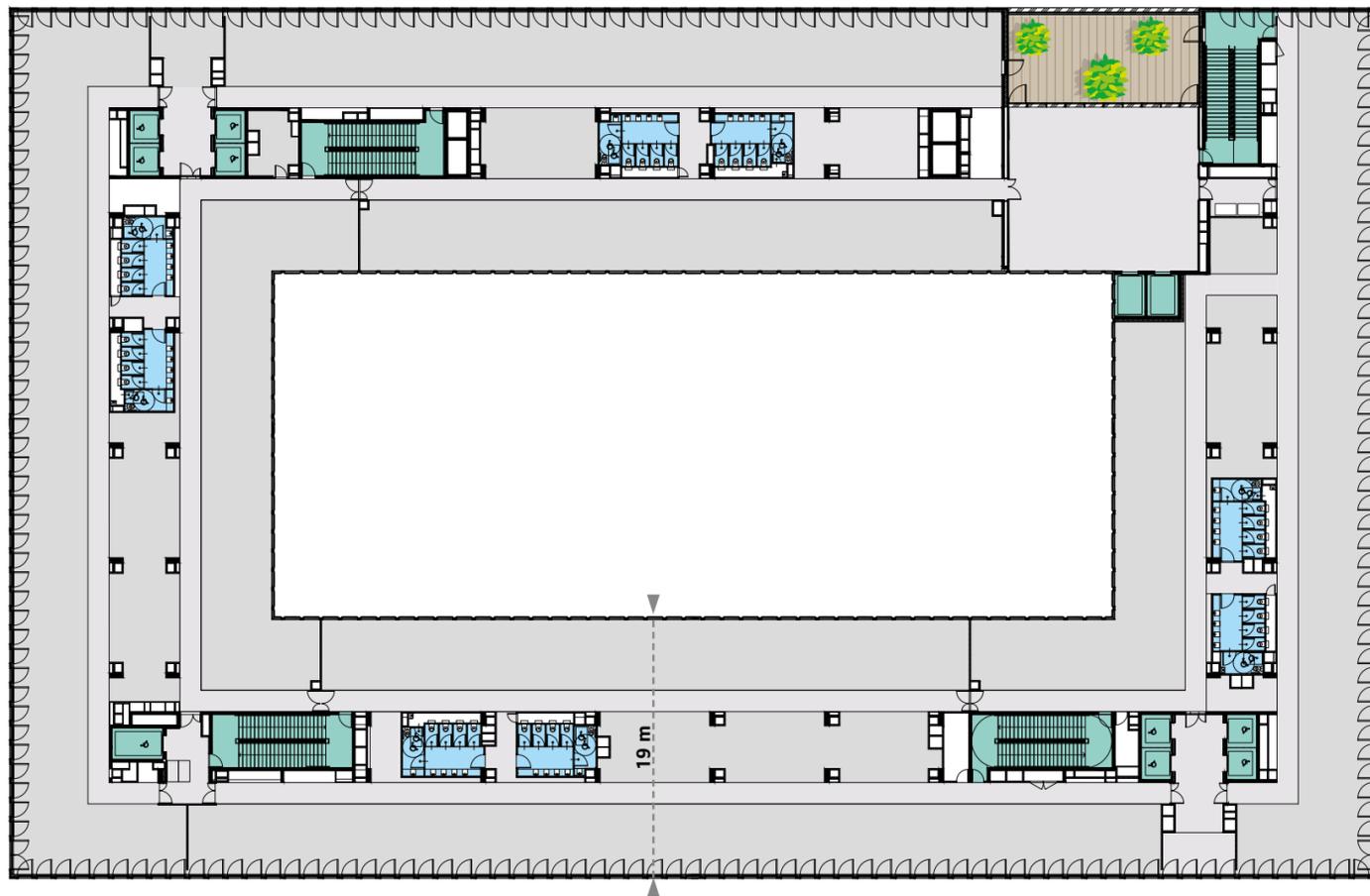
...dans une logique durable et citoyenne

Dans le cadre de la démarche bas carbone guidant sa conception, PULSE capitalise sur une structure mixte bois-béton et des matériaux biosourcés. Pour réduire son impact environnemental une réflexion du réemploi et de la démontabilité a été engagée.

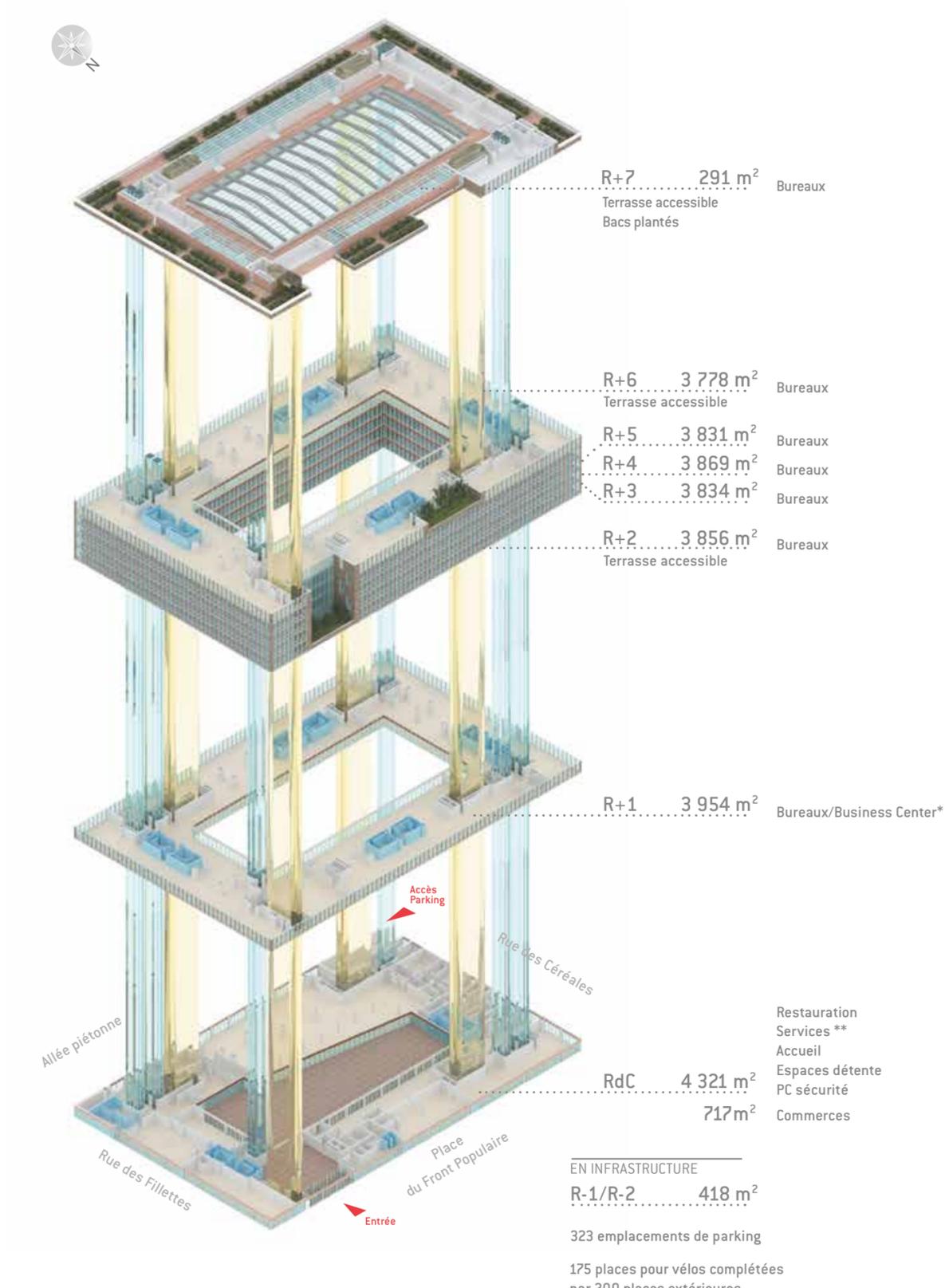
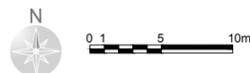
Une conception bioclimatique, une enveloppe renforcée, des systèmes énergétiques performants et le recours à des énergies renouvelables ont permis de réduire au maximum les besoins énergétiques de PULSE, avec garantie des objectifs annoncés. Cette maîtrise des exigences de fonctionnement n'affecte en rien le confort des occupants, une adéquation ayant été établie entre le pilotage de l'immeuble et le bien-être de ses utilisateurs.

Le développement d'un immeuble intelligent et durable passe enfin par la mise en place d'une stratégie de végétalisation efficace. Un jardin potager prendra ainsi place sur le toit-terrasse de PULSE. Cette réalisation, ludique et conviviale, permettra aux utilisateurs de s'approprier pleinement les espaces plantés en contribuant directement aux cultures et à leur entretien. Les récoltes de fruits, de légumes et de plantes aromatiques pourront agrémenter les menus proposés dans les espaces de restauration.

PLAN D'ÉTAGE COURANT R+4 - 3 869 m²



- Bureaux
- Circulations horizontales
- Circulations verticales
- Sanitaires



* Mesures conservatoires pour la réalisation d'un Business Center sur 2 compartiments (ailes Nord et Est)

** Services modulables [mesures conservatoires pour fitness, cafétéria et aménagement de l'atrium]

TOTAL SUBL 28 869 m²

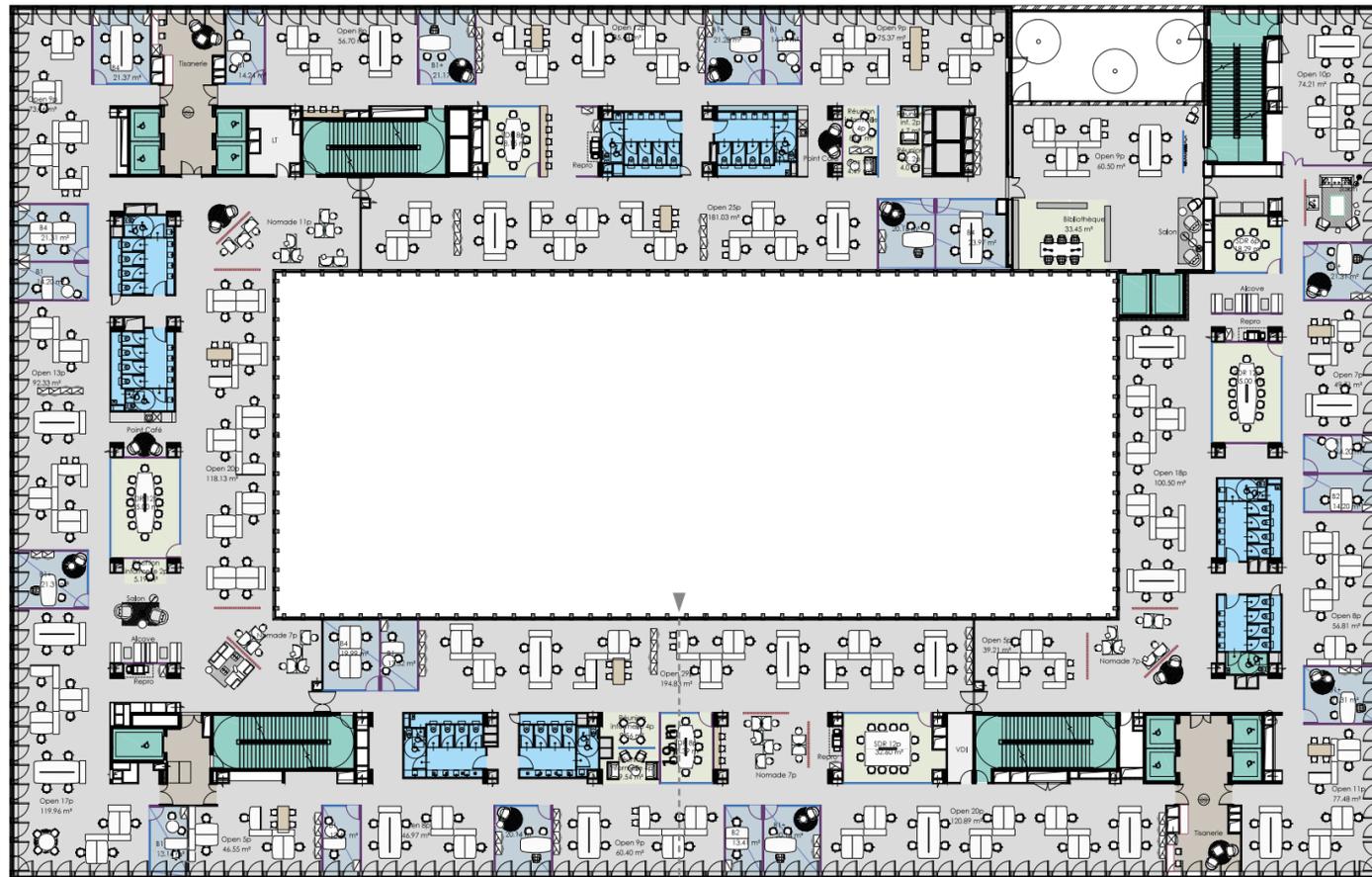
OPTIMISÉ ...

...pour tous types de configuration

Open-space, bureaux individuels, espaces de travail partagés ou informels, les plateaux de PULSE offrent une modularité d'aménagement exemplaire.

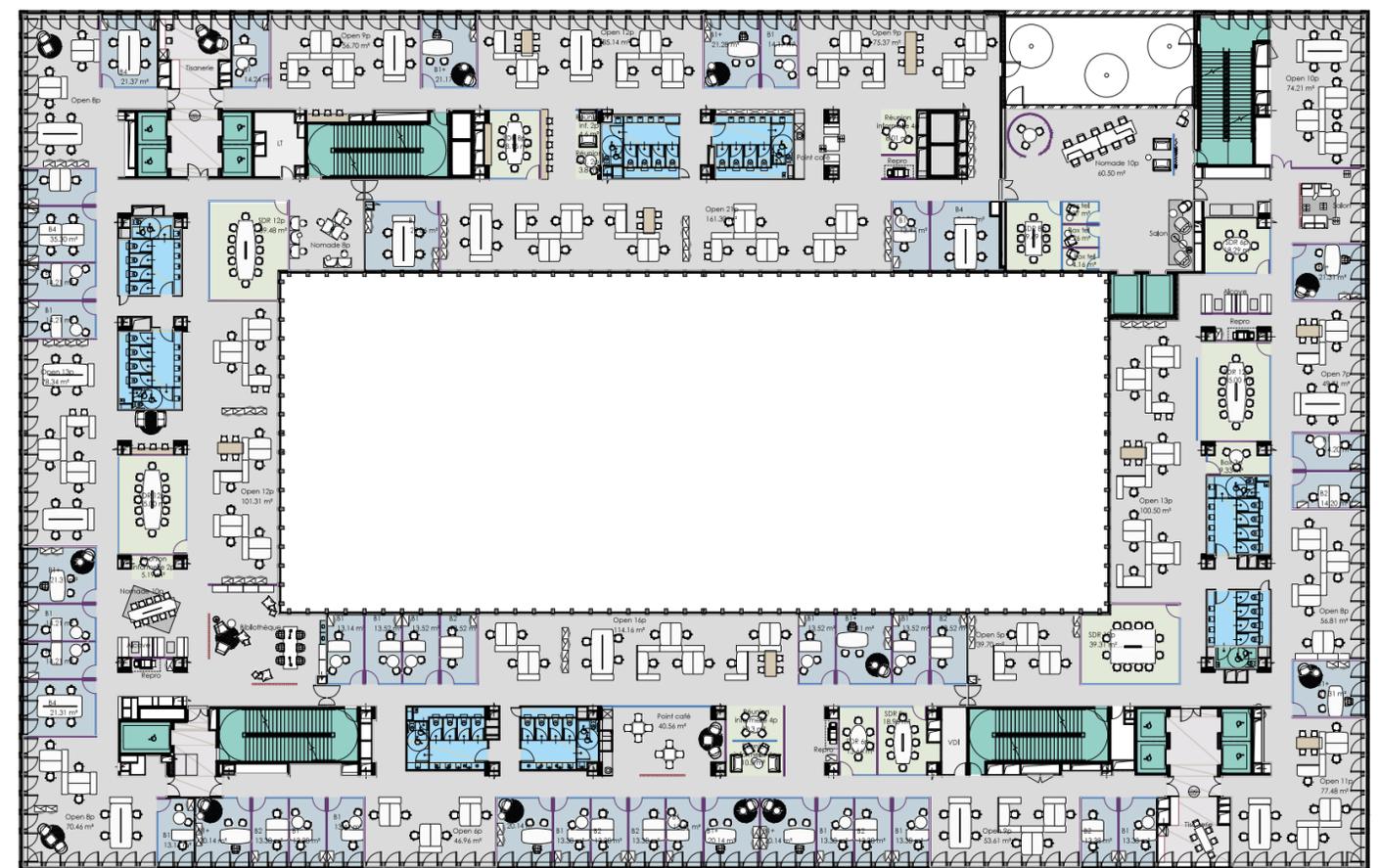
Les surfaces permettent de s'adapter parfaitement aux besoins des collaborateurs pour des conditions de travail optimales.

SIMULATION D'AMÉNAGEMENT OPEN SPACE R+4



Bureaux fermés		Espaces communs / Collaboratifs	
Circulations	Bureaux 1 p.	15 postes	1 Box tel
Open space	Bureaux 2 p.	04 postes	3 salles de réunion informelles de 2 pers.
Espaces communs	Bureaux 4 p.	16 postes	3 salles de réunion informelles de 4 pers.
Bureaux fermés	Open-space	249 postes	3 salles de réunion de 8 pers
Ascenseur-escaliers	Postes nomades	32 postes	1 salle de réunion de 6 pers
Paliers			3 salles de réunion de 12 pers
Locaux techniques			2 tisaneries
	Total	316 postes	

SIMULATION D'AMÉNAGEMENT MIXTE R+4



Bureaux fermés		Espaces communs / Collaboratifs	
Circulations	Bureaux 1 p.	31 postes	3 salles de réunion informelles de 2 pers.
Open space	Bureaux 2 p.	18 postes	3 salles de réunion informelles de 4 pers.
Espaces communs	Bureaux 4 p.	20 postes	3 salles de réunion de 8 pers
Bureaux fermés	Open-space	177 postes	2 salles de réunion de 6 pers
Ascenseur-escaliers	Postes nomades	28 postes	4 salles de réunion de 12 pers
Paliers			2 tisaneries
Locaux techniques			2 salons
	Total	274 postes	

CONSACRÉ ...

...à la performance de l'entreprise

Organisation

PULSE développe 28 869 m² de Surface Utile Brute Locative (SUBL) en R+7, articulée autour d'un vaste atrium.

L'effectif sécuritaire de PULSE est de 2 500 personnes. (Effectif maximal admissible par étage courant : 385 personnes)

Un niveau RdC comportant un hall d'accueil, une offre de restauration complète, des locaux communs (PC sécurité, local courrier et locaux techniques) et des services optionnels (mesures conservatoires pour une salle de fitness).

7 étages à usage de bureaux (profondeur 18 m - hauteur libre : 2,90 m en façade et 2,70 m en partie centrale), divisibles en deux entités potentiellement indépendantes par niveau (selon un découpage Nord-Ouest / Sud-Est) à l'exception du R+7 qui n'est pas divisible.

2 niveaux d'infrastructures affectés au stationnement des véhicules motorisés, des vélos et aux locaux techniques.

Accès

Accès principal de l'immeuble : sur espace public - côté Nord - Place du Front Populaire.

Accès Véhicules : sur voie privative - côté Ouest - rue des Céréales.

Accès livraison : sur voie privative - côté Ouest - rue des Céréales.

Aires de stationnement

Parking Véhicules Légers (VL) : 323 places/PCM.

Parking à vélos : 200 places de stationnement dédiées aux deux roues non motorisés seront positionnées à rez-de-chaussée, dans un local extérieur clos et sécurisé (241 m²). 175 places complémentaires seront positionnées en infrastructure (au premier sous-sol - 210 m²). Soit un total de 375 places de vélos (réparties sur 451 m²).

Des emplacements spécifiques, pour véhicules électriques avec prises de rechargement, sont prévus : 10 % du nombre total d'emplacements.

Espaces de restauration

Le bâtiment dispose de plusieurs espaces de restauration, répartis autour de l'atrium :

- ❖ un restaurant d'entreprise de 490 couverts - permettant de servir jusqu'à 1 225 personnes,
- ❖ un café contemporain de 110 couverts permettant de servir jusqu'à 275 personnes,
- ❖ une cafeteria en libre-service (en option).

Structure et façades

La structure porteuse de l'immeuble est de type mixte « bois-béton ». Une épine centrale en béton (constituée des cages d'ascenseurs, d'escaliers et des zones de plancher centrales) assure le contreventement de l'immeuble réalisé en poteaux-poutres bois. Les différents planchers seront quant à eux constitués de panneaux en bois lamellés croisés (CLT) de part et d'autres de l'épine centrale.

Surcharges d'exploitation en superstructure :

- ❖ 350 kg/m² pour les bureaux,
- ❖ 500 kg/m² pour les zones de stockage situées en parties centrales,
- ❖ 500 kg/m² pour la salle de fitness optionnelle à RdC,
- ❖ 500 kg/m² pour les différents espaces de restauration du RdC.

Les façades largement vitrées et l'atrium couvert d'une verrière garantissent un apport de lumière naturelle pour l'ensemble des surfaces de bureaux.

Les façades extérieures sont réalisées en aluminium. Elles présentent un aspect tramé homogène (trame de 1,35 m). Chaque trame dispose d'un ouvrant à la française intégrant un double vitrage de manœuvre aisée, au-dessus d'une allège vitrée. L'occultation est réalisée par des stores extérieurs motorisés de type « brises soleil orientables ».

Les façades intérieures (côté atrium) sont de type « mur-rideau », en bois lamellé-collé, avec simple vitrage. L'occultation est réalisée par des stores intérieurs motorisés, en toile et à enroulement. Pour des raisons acoustiques et afin de garantir une transmission lumineuse optimisée, la façade intérieure ne dispose d'aucun ouvrant de confort.

La verrière qui surplombe l'atrium est constituée d'une charpente en bois lamellé-collé, assemblée en chevrons et pannes longitudinales. Le double vitrage permet d'assurer une isolation thermique performante.

Chauffage - Ventilation - Climatisation

La production calorifique est assurée par les pompes à chaleur (un complément hivernal est assuré par la chaufferie gaz). La production frigorifique est, quant à elle, assurée par les pompes à chaleur réversibles et le groupe froid.

Les besoins frigorifiques de type « process » (locaux électriques, local onduleur et locaux VDI) sont couverts en permanence par le groupe froid. Les besoins frigorifiques des salles de réunion (business center optionnel, salles de réunion en étages...) sont couverts par le groupe froid en hiver et en mi-saison.

Le traitement thermique des espaces de travail est assuré par des émetteurs basses puissances (de type plafonds rayonnants à eau et à haute efficacité énergétique) permettant d'assurer le confort des occupants et en particulier une parfaite température opérative (température ressentie).

Les terminaux sont installés à raison d'un terminal par trame, pour faciliter le cloisonnement. La régulation sera automatique (programme horaire) mais pourra être commandée par télécommande et détecteur de présence avec interfaçage permettant d'intervenir à +/- 1°C sur la température de consigne.

Le hall d'accueil de l'immeuble dispose d'un plancher chauffant et l'atrium d'une dalle active.

Le renouvellement d'air des bureaux est assuré par une ventilation mécanique de type double flux avec apport d'air neuf dans les bureaux. Une récupération d'énergie sur air extrait est prévue grâce à des échangeurs sur Centrale de Traitement d'Air (CTA).

Les hypothèses retenues pour dimensionner l'ensemble du système de ventilation sont les suivantes :

- ❖ 1 poste de travail / 8m² SUN,
- ❖ salles de réunion (10% de la surface SUN des plateaux),
- ❖ salle de réunion et business center potentiel : 1 personne / 2 m² SUN.

Le restaurant d'entreprise, le café contemporain et la cafétéria disposent de leur propre Centrale de Traitement d'Air à récupérateur d'énergie (assurant simultanément l'apport d'air neuf et le traitement d'air ambiant).

Des mesures conservatoires (dimensionnement des réseaux hydrauliques et aérauliques) sont d'ores et déjà définies pour permettre l'installation d'un business center au premier étage et des salles de réunions dans les zones centrales.

Éclairage

Le niveau d'éclairement pour l'ensemble des espaces de travail est de de 300 lux en moyenne (pour une configuration de type « open space »).

Les luminaires sont directement intégrés dans le plafond suspendu, dans la continuité du plafond rayonnant. Les appareils basse tension, à LED, sont graduables en fonction de la luminosité extérieure. Les circulations centrales sont, quant à elles, équipées de spots gradables encastrés à LED.

Courants Forts

L'alimentation générale de l'immeuble est réalisée à partir du réseau concessionnaire en haute tension. Un poste de livraison dessert l'ensemble des besoins du bâtiment. Ce poste est équipé de 2 transformateurs HT/BT de 1 600 kVA chacun.

Des mesures conservatoires permettent de mettre en place un groupe électrogène de remplacement (440 kVA) pour assurer le secours des équipements des services généraux de l'immeuble (en cas de coupure du service de distribution électrique).

Le TGBT principal du bâtiment dispose d'une réserve de 20 % d'un point de vue dimensionnel et d'une réserve de 20 % en termes de puissance. Chaque lot potentiel de l'immeuble est équipé d'un tableau divisionnaire dédié, alimenté directement depuis le TGBT.

La distribution électrique d'étage s'effectue depuis le tableau divisionnaire de chaque lot et ce, jusqu'aux boîtiers de distribution. Les nourrices sont alimentées depuis les boîtiers de distribution, avec une réserve de 2 départs vides sur 6 (par boîtier de distribution).

Chaque poste de travail est équipé d'une nourrice (à raison d' 1 poste de travail pour 9 m² de Surface Utile Nette), alimentée depuis 2 circuits pour les nourrices (PC normal et PC onduable). La nourrice comporte :

- ❖ 2PC 16 A + T normale ;
- ❖ 2 PC 16 A + T onduable détrompée .

Les nourrices sont livrées avec une longueur de câble qui permet d'alimenter tout type de poste de travail (une remontée de 2 m, depuis le faux plancher, est prévue).

Des prises « ménage » (1 prise tous les 15 m), sont prévues dans les circulations (en plinthe dans les noyaux centraux et au sol dans les parties courantes). Une prise est également installée sur les paliers des ascenseurs.

Gestion Technique Centralisée

Tous les équipements techniques de l'immeuble sont reliés à une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) qui permet leur contrôle depuis un poste informatique.

L'infrastructure réseau est de type « ouverte ». Elle permet à l'utilisateur de déployer de nouveaux services via une solution WEB.

À titre d'exemple et de manière non exhaustive, ces services peuvent permettre :

- ❖ le contrôle des conditions de confort depuis tous types de terminaux raccordés : poste de travail, smartphone ou écran tactile,
- ❖ la visibilité, en temps réel, des disponibilités des espaces partagés ou les informations relatives aux services de l'immeuble (restaurant d'entreprise, salle de fitness potentielle),
- ❖ de calculer le taux d'occupation des différents espaces (performance immobilière).

L'ensemble de l'architecture réseau est également câblée pour accueillir ultérieurement des bornes WIFI Indoor. Des mesures conservatoires sont également prévues pour permettre le déploiement d'un réseau GSM à l'intérieur du bâtiment.

Contrôle d'accès & surveillance vidéo

Le contrôle s'effectue par badges de proximité et détecteurs d'ouverture pour l'accès parking (portes extérieures et barrières) et les accès périphériques de l'immeuble (halls, accès dédié au personnel de cuisine et accès au local à vélos).

Des mesures conservatoires sont prévues pour que le preneur puisse installer :

- ❖ des portillons d'accès avant les ascenseurs du RDC pour le hall principal, pour les halls secondaires, les portillons seront situés en limite d'atrium après les quadruplexs,
- ❖ un contrôle d'accès par badges de proximité pour les cabines de monte-charge,
- ❖ un contrôle d'accès par badges de proximité aux portes des lots locatifs potentiels.

La vidéo-surveillance est assurée par des caméras intérieures et extérieures. Les écrans de contrôle sont installés à l'accueil principal du bâtiment et au PC de sécurité.

L'ouverture de l'accès parking, du hall principal de l'immeuble et de la zone de livraison, peut être commandée depuis le PC sécurité.

SSI

Le bâtiment est équipé d'un Système de Sécurité Incendie (SSI) de catégorie A. Des détecteurs automatiques d'incendie sont installés dans l'atrium, les locaux techniques, les circulations communes, le parking, l'aire de livraison et dans l'ensemble des locaux à risques. Des mesures conservatoires sont prévues pour étendre le Système de Sécurité Incendie.

L'ensemble de l'immeuble est également équipé d'un dispositif d'alarme incendie par "déclencheurs manuels" (DM). Une centrale adressable reçoit les alarmes provenant des déclencheurs et transmet les commandes adéquates vers le Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie (CMSI) installé dans le PC sécurité. Ce dernier commande les dispositifs de mise en sécurité incendie tels que : sirènes d'évacuation, ventouses des fermes-portes et clapets coupe-feu.

Building Information Modeling (BIM)

Une plateforme documentaire « BIM », à destination du preneur, est prévue pour l'exploitation du bâtiment.



ICADE, PARTENAIRE IMMOBILIER INTÉGRÉ AU SERVICE DES ENTREPRISES...

IMPLIQUÉ ...

...dans le développement de territoires

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Engagé dans la valorisation territoriale, capitalisant sur des réserves foncières importantes et sur une accessibilité multimodale indispensable au quotidien des entreprises, Icade est un acteur clé du développement économique du Nord-Est Parisien. La foncière a déjà développé en partenariat avec les acteurs et les collectivités locales quatre parcs tertiaires, dans le respect de l'ADN des lieux. Ces véritables laboratoires d'innovations immobilières à ciel ouvert se sont imposés en références dans le paysage tertiaire du Grand Paris.

...en faveur d'une offre immobilière innovante

Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade repense l'immobilier de bureaux pour anticiper et répondre aux exigences de ses utilisateurs. Immeubles contemporains au sein de campus, services en adéquation avec les nouveaux modes de travail, engagements environnementaux ambitieux... Les espaces de travail Icade se distinguent par leur grande attractivité et leur capacité à accompagner les entreprises à tous les stades de leur développement : de la start-up aux entreprises multinationales en passant par les grandes administrations et les TPE, toutes adhèrent aux concepts proposés et les plébiscitent.

Aujourd'hui, avec Pulse, Icade franchit une nouvelle étape pour imaginer un ensemble résolument créatif, plaçant la dimension humaine au cœur du projet d'entreprise.



Ministère de l'Intérieur Immeuble Le Garance - Paris 20^e

- Surface : 26 000 m² SUBL
- Architecte : Métra+Associés
- Livraison : août 2015
- Certifications et label :
HQE Excellent - BREEM Very Good - BBC RT 2005



Veolia Parc du Millénaire - Aubervilliers

- Surface : 45 000 m² SUBL
- Architecte : Dietmar Feichtinger
- Livraison : juillet 2016

- Certifications et labels :
HQE Exceptionnel - BREEM Very Good - Effinergie+
Label Biodiversity



BNP PARIBAS Immeuble Millénaire 4 - Paris 19^e

- Surface : 24 500 m² SUBL
- Architecte : KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES
- Livraison : octobre 2016

- Certifications et label :
HQE Exceptionnel - BREEM Excellent - BBC Effinergie

TREIZE CENT TREIZE - 1313.fr
Octobre 2018 - Reportages photographiques : T. Lewenberg Sturm / F. Javier Urquijo
Photo Gare Montparnasse : garesdefrance.canalblog.com
Images de synthèse : L'autre Image Productions / Infime Architecture et RF STUDIO (Aménagement non contractuel)
Space planning : Archimage - Axonométrie : H4-Studio

Document non contractuel - Les renseignements apportés dans ce document ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.





**Immeuble OPEN, 27 Rue Camille Desmoulins,
CS 10166, 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex**

www.icade.fr

Une commercialisation :



Sophie WALRAVE

sophie.walrave@bnpparibas.com

+33(0)1 47 59 17 63



Karine PASSAVANT

karine.passavant@cbre.fr

+33(0)1 53 64 35 07



Eric BELFORT

eric.belfort@eu.jll.com

+33(0)1 40 55 17 47