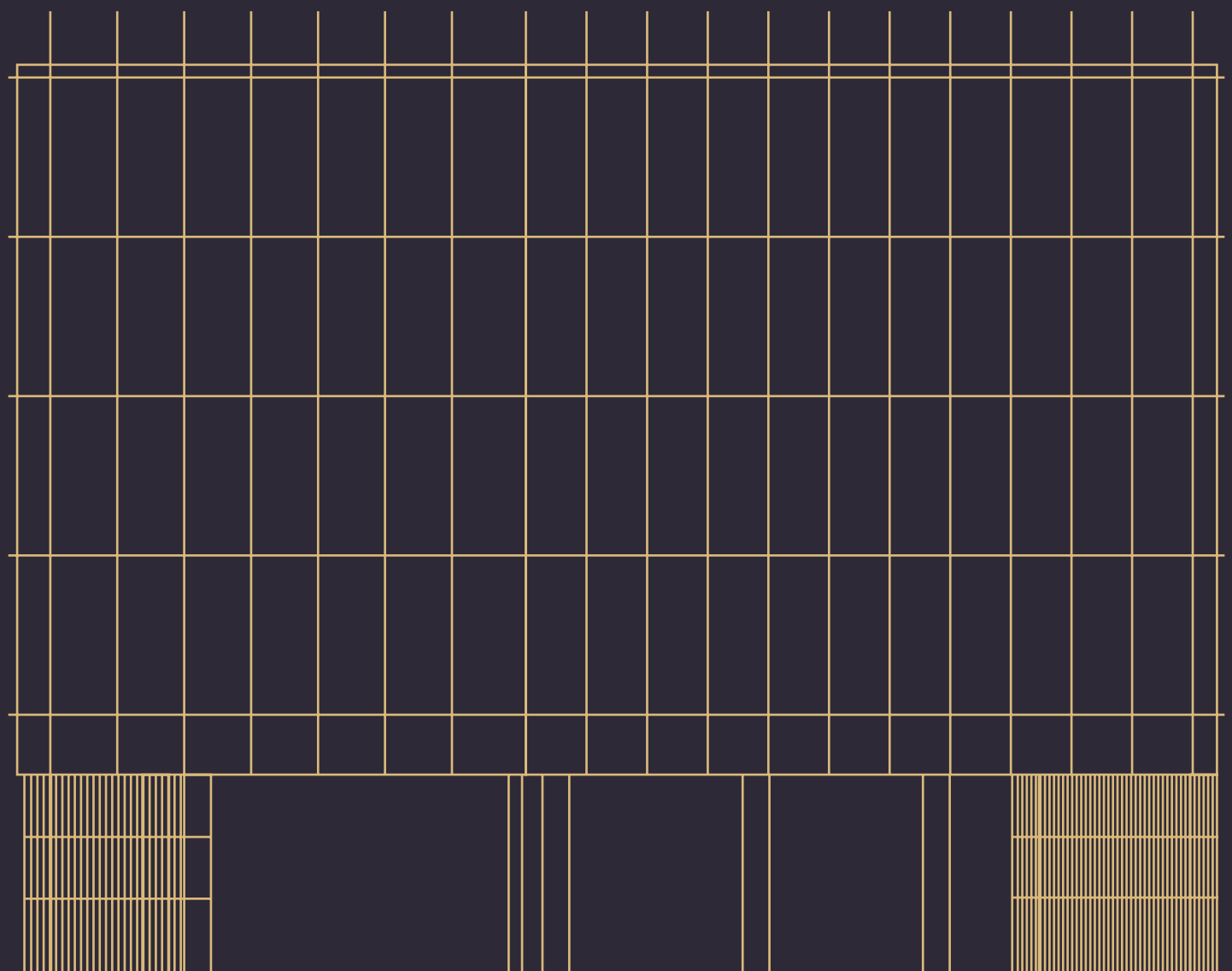
LE PASSAGE



LES ARCHITECTES

L'agence **Hardel Le Bihan Architectes** travaille depuis sa création, il y a une quinzaine d'années, dans un souci de cohérence et de sobriété, d'innovation et de pérennité :
« Notre expérience de la réhabilitation, de la reprogrammation des espaces et des opérations mixtes conforte notre conviction que les lieux de travail doivent être conçus comme de vrais lieux de vie, adaptables, ouverts. L'objectif est de faciliter les approches collaboratives, les rencontres et de générer un sentiment de communauté, d'émulation.
*Offrir une **variété d'espaces extérieurs** et des **jardins en abondance,** privilégier le **matériau bois** dans le rapport sensitif quotidien à l'espace de travail, sont des partis-pris nourris de cette recherche de bien-être. »*

Hardel et Le Bihan

Bois de Vincennes

L'Amourette, café restaurant

MONTREUIL

UNE VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

Rue Robespierre

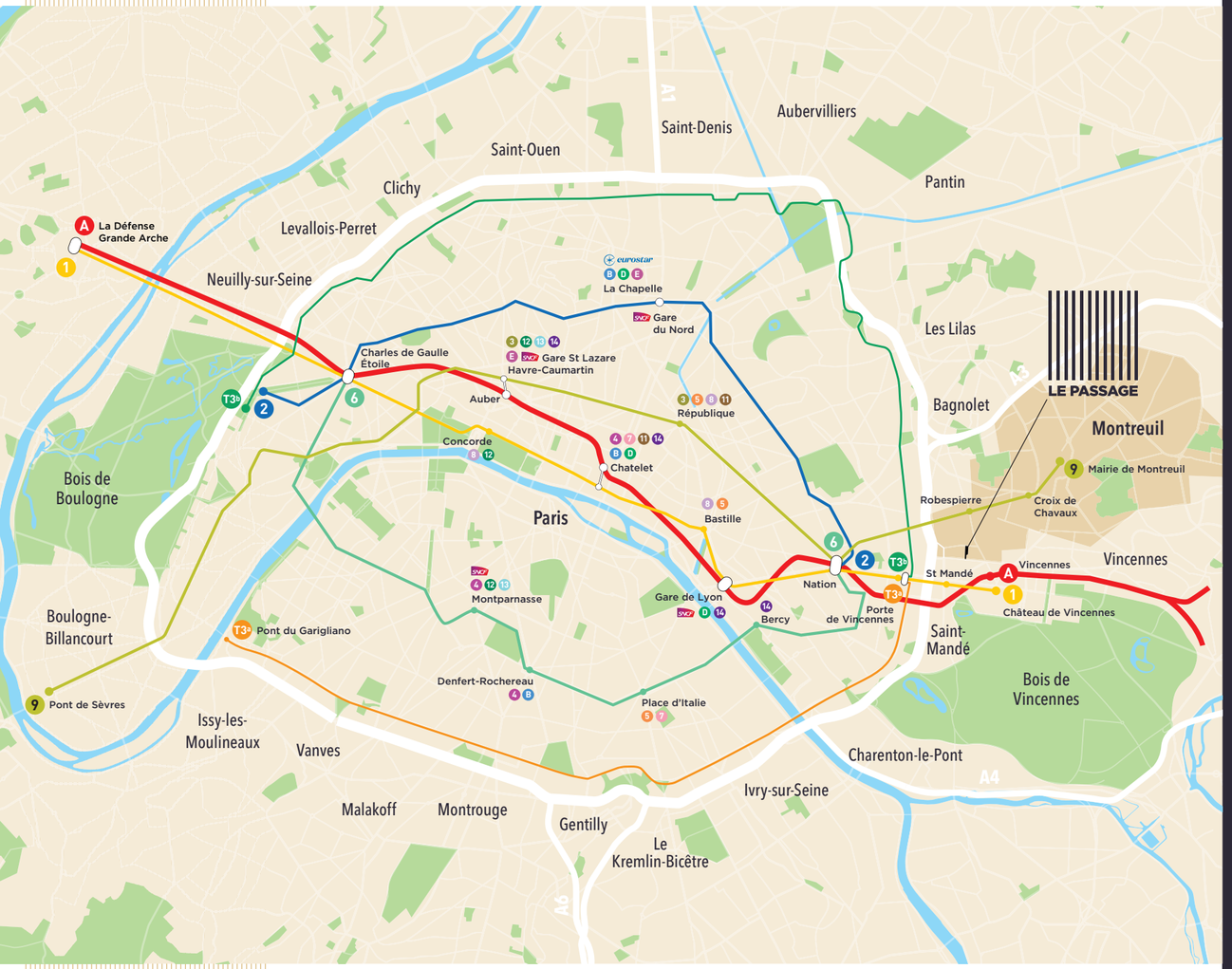
Ohcyclo, atélier de réparation de vélos

L'Amourette, café restaurant

Atelier d'artisan

Figure emblématique du **Grand Paris,** la ville de Montreuil se distingue par une identité marquée par un héritage industriel et social. Dès les années 1960, la ville est investie par des artistes et des urbains en quête d'espace et de tranquilité. Les anciennes usines sont transformées en **ateliers,** les arrières cours en **café** et en **commerces éco-solidaires.**

Aujourd'hui, son **accessibilité optimale et son dynamisme** attirent de nombreuses entreprises et activités dans le domaine du service, de la culture et du numérique. La ville bouillonne d'idées et de projets pour le **bien-être** des habitants et des actifs : jardins d'usage partagés, foodtrucks au pied des bureaux, offre culturelle trépidante...



UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Métro - ligne 1 I Saint-Mandé ▪ 450 m

Nation ▪ 3 min
Bastille ▪ 9 min
Châtelet ▪ 14 min
Concorde ▪ 19 min

Métro - ligne 9 I Robespierre ▪ 600 m

Nation ▪ 6 min
République ▪ 14 min
Havre-Caumartin ▪ 22 min

Métro - ligne 6

Bercy ▪ 14 min
Place d'Italie ▪ 19 min

Métro - ligne 2

Gare du Nord ▪ 30 min

RER A I Vincennes ▪ 500 m

Nation ▪ 6 min
Châtelet ▪ 12 min
Étoile ▪ 15 min
La Défense ▪ 22 min

Tramway T3a T3b I Porte de Vincennes ▪ 900 m

Porte d'Asnières ▪ 50 min
Pont du Garigliano ▪ 42 min

Voiture

Périphérique : Porte de Vincennes ▪ 2 min *(950 m)*

Vélo

Depuis Nation ▪ 12 min
Depuis Bastille ▪ 22 min
Depuis Châtelet ▪ 30 min

Tous les temps de trajet ont été estimés sur Google Maps.

UN QUARTIER **DÉJÀ CHOISI PAR**

BNP	1	Droit d'Asile	6
Orange Bank	2	Ministère de la Justice	7
Ubisoft	3	Outremer	8
Assurance Maladie	4	Ministère de l'Agriculture	9
Apria	5	DGFIP	10

La desserte idéale et la vie de quartier chaleureuse du bas Montreuil attirent déjà de **nombreuses entreprises.** Dans ce quartier animé, les immeubles de bureaux jouxtent des maisons en brique et leurs jardins dans un **esprit village.**

Les rez-de-chaussée avoisinants accueillent de nombreux commerces et cafés aux terrasses aérées. Les actifs du Passage peuvent ainsi profiter dans un rayon proche de **services variés et de lieux de rencontre et de détente.**

À DEUX **PAS**

Pour se restaurer

1. Les Pianos
2. L'Amourette
3. L'Atelier
4. Les Tonneaux
5. Père & Fils
6. La Cadole
7. Food Trucks

Pour s'aérer

8. Bois de Vincennes
9. Place de la République
10. Piscine Maurice Thorez
11. Arkose
12. Librairie A la marge

Pour se faciliter la vie

13. Naturalia
14. L'Alimentation Générale
15. La Ruche qui dit oui
16. Franprix
17. Boulangerie
18. Pharmacie
19. Glaces Martinez
20. Hôpital Begin

Lieux remarquables

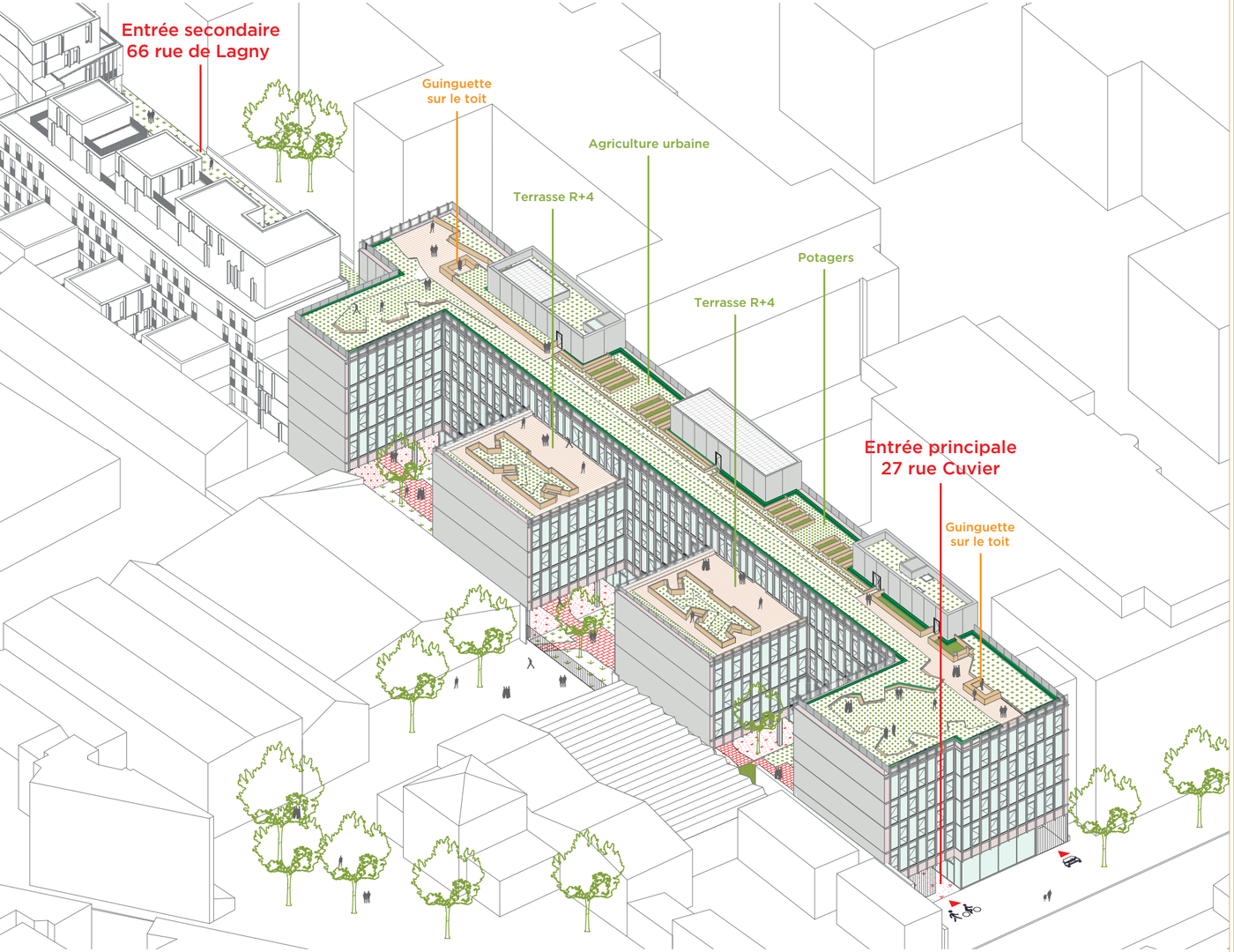
21. Château de Vincennes

L'IM-MEUBLE

*« Nous avons choisi d'implanter les bâtiments en peigne sur de **grands patios ouverts** à l'est, pour offrir une façade plus urbaine à la ville en devenir. Le traitement du rez-de-chaussée rythme et séquence le projet de façon très claire, offrant à la fois une **échelle humaine** et l'expression d'une certaine légèreté.*

*Le projet est caractérisé par sa **transparence** et ses espaces à l'air libre, au sol et en toiture. Des qualités qui s'expriment du point de vue urbain par une porosité et un meilleur **confort** à l'échelle du quartier. La venelle piétonne qui traverse l'opération, largement **végétalisée,** offre dans la journée un passage fluide entre les rues Cuvier, Lagny et Robespierre. »*

Cyrille Le Bihan, architecte



LES CHIFFRES CLÉS

9000 m² de bureaux sur 4 niveaux

700 m² d'artisanat en rez-de-chaussée

3 patios permettant une divisibilité optimale

2 Halls d'accueil aux extrémités donnant accès aux bureaux par des escaliers et des ascenceurs

Près de **2000 m²** de terrasses végétalisées sur deux niveaux, dont **900 m²** accessibles aux utilisateurs

Un Parking au sous-sol avec **70 places pour véhicules légers** dont **14** équipées de bornes de recharge électriques

Près de **200 places de vélo** couvertes et sécurisées dans la venelle au rez-de-chaussée

Effectifs

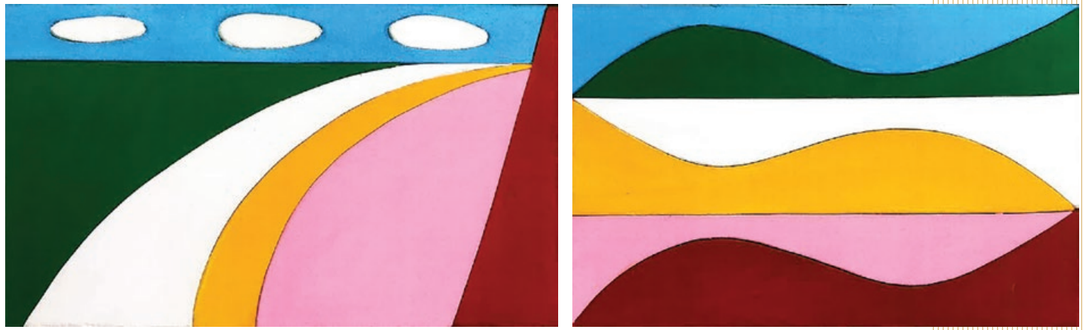
949 personnes dans les espaces de bureaux, **200 personnes** dans les espaces d'activité/artisanat

Janus
Artiste Valentin Abad

Une sculpture en bois de 2 mètres représentant Janus, dieu romain des commencements, des fins, des passages et des portes souvent représenté avec deux visages, une face tournée vers le passé et l'autre vers l'avenir.
Travaillée comme un double bas-relief, l'œuvre reprendra les teintes et matières de l'architecture du passage.

Les Frontières
Artiste Jason Glasser

Une œuvre murale colorée en deux parties évoquant un chemin traversant un paysage imaginaire. Visible depuis l'entrée principale rue Cuvier, ce panneau invite à la rêverie en soulignant le flux physique entre intérieur et extérieur. Les couleurs de l'œuvre sont inspirées par l'environnement montreuillois.



Propositions de l'artiste

LA VENELLE
SES OEUVRES ET LOCAUX D'ARTISANAT

Le Vent Lumières
BOA Light Studio

Les locaux d'artisanat sont rythmés par une scénographie lumineuse valorisant l'architecture et le paysage.

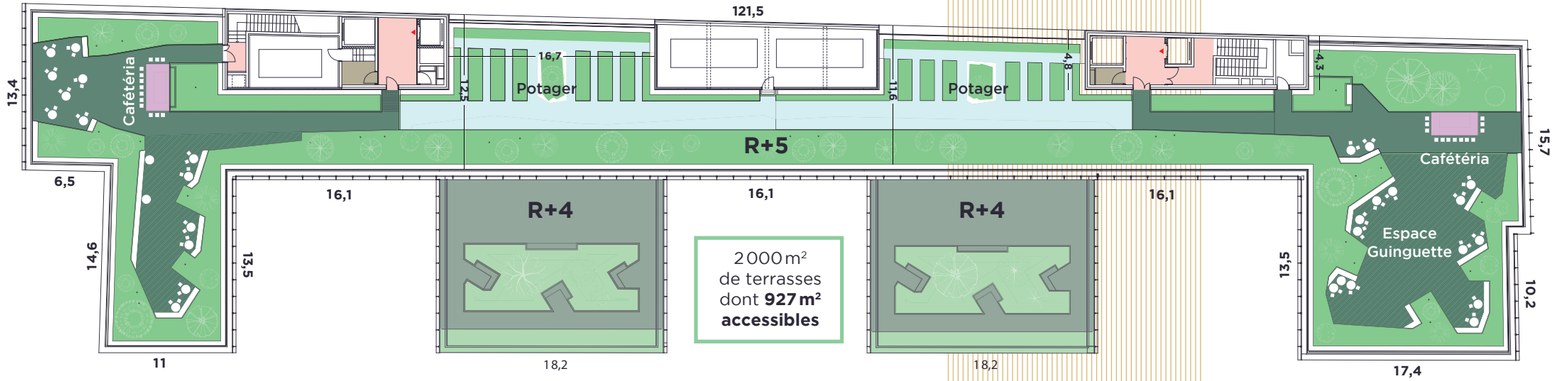
« Dans la venelle une succession de tableaux-lumière rythme l'espace en accompagnant l'architecture et le paysage. Le piéton qui l'emprunte est immergé dans une onde de grains de lumière. Les sources lumineuses semblent avoir été dispersées par un vent nocturne pour venir éclairer ici le cheminement, là une prairie plantée. »

LES TERRASSES

Le Rooftop (R+5)

- Une **surface accessible** de **613 m²**
- Accessible à tous les usagers des bureaux, elle peut accueillir jusqu'à **300 personnes** pour les réceptions ou les moments forts des entreprises.
- Le soir, la mise en lumière crée une **ambiance douce et conviviale,** dans un esprit de guinguette.
- **2 cafétérias** permettent de prendre un café ou un verre en fin de journée, avec vue sur l'horizon et les toits de Montreuil.
- **Potagers, jardinières, circulations en bois et gazon** invitent à la détente et la respiration.

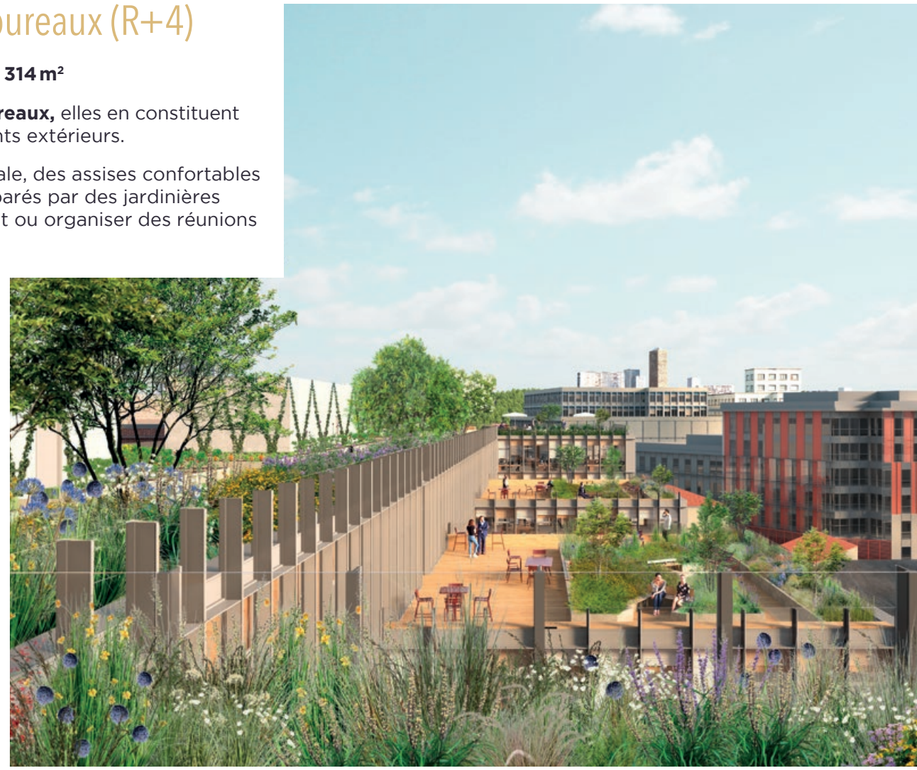
Circulation Espaces verts Terrasses Paliers Sanitaires



2 000 m² de terrasses dont **927 m² accessibles**

Les terrasses des bureaux (R+4)

- Une **surface accessible** de **314 m²**
- **Accessibles depuis les bureaux,** elles en constituent de véritables prolongements extérieurs.
- Une **connexion wifi** optimale, des assises confortables et des espaces intimes séparés par des jardinières pour **travailler** sereinement ou organiser des réunions en plein air.



Plateau de bureau en R+3

ESPACES
DE TRAVAIL

- Des proportions généreuses et une hauteur libre de **3m** pour une **qualité d'éclairage naturel optimale.**
- Des plateaux qui permettent une **modularité** des **espaces** en fonction des besoins de l'entreprise : jusqu'à **250 personnes par niveau** ou en cloisonnant jusqu'à 200 personnes.
- Une **structure bois** laissée apparente et des panneaux rayonnants multi-usages participent au **bien-être** des usagers.

Visite interactive

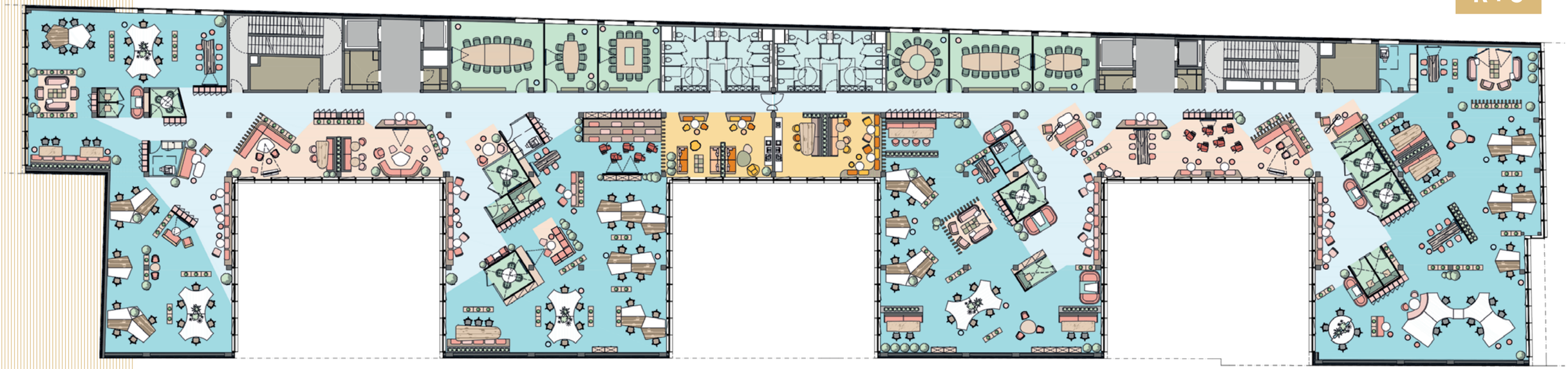
SPACE PLANNING

Proposition d'aménagement d'un plateau en flex-office au R+3

POSTES DE TRAVAIL	POSTES DE TRAVAIL ALTERNATIFS (espace de convivialité, table haute, zone d'appels, coin espace de réunion informelle)	PLACES ASSISES EN SALLES DE RÉUNION
jusqu'à **103**	jusqu'à **251**	jusqu'à **99**

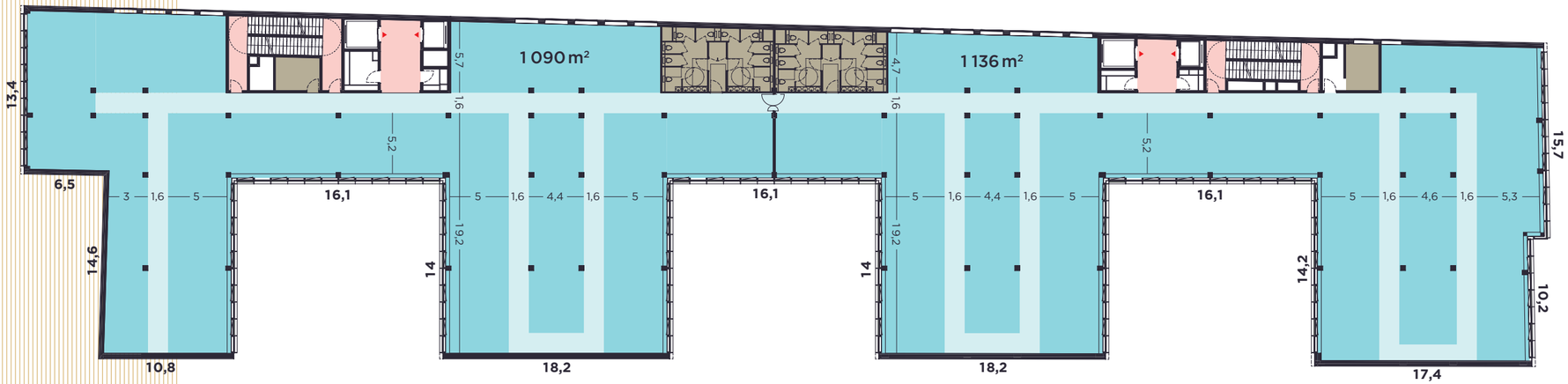
DANS LA LIMITE DE L'EFFECTIF MAXIMAL DU PLATEAU : **251 PERSONNES**
soit un capacitaire de **9 m²/personne**

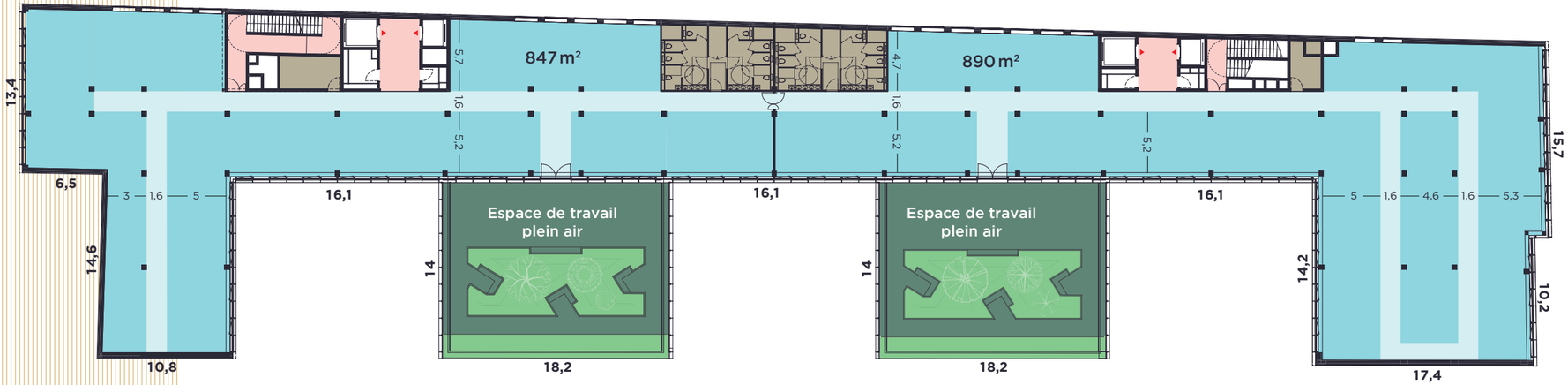
R+3



LES PLANS DE NIVEAUX

R+1 R+2 R+3



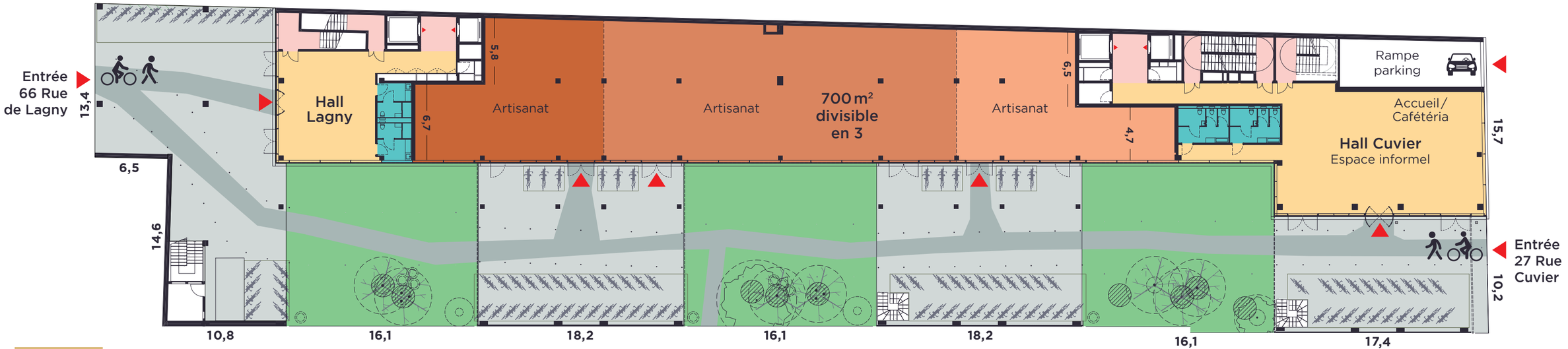


R+4

Circulation Espaces verts Terrasses Bureaux Paliers Sanitaires

Niveaux	SU bureaux	SU artisanat	SU terrasses	Effectif	Effectif Cumulé
R+5	57 m²		613 m²		
R+4	1 737 m²		314 m²	198	949
R+3	2 226 m²			251	751
R+2	2 226 m²			251	500
R+1	2 215 m²			249	249
RDC	471 m²	700 m²			
R-1	80 m²				
Total	**9 012 m²**	**700 m²**	**927 m²**	**949**	

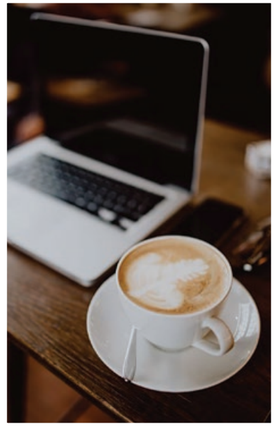
TABLEAU DE SURFACES



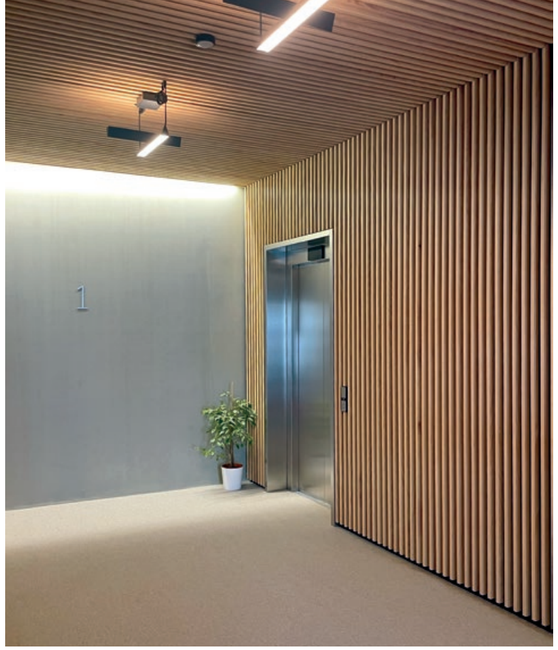
RDC

Circulation publique · Espaces verts · Artisanat · Halls · Paliers · Sanitaires / Vestiaires · Vélos

LES HALLS



- **280 m²** et **122 m² d'espaces d'accueil**
- **Aménageables** en lieu de rencontre pour **déjeuner et travailler**
- Une hauteur de plafond généreuse de **4 m**
- Des halls ouverts sur les patios **végétalisés** et **lumineux**
- Des **vestiaires** équipés de douches pour les cyclistes et les sportifs



Pourquoi le choix du bois pour ce batiment ?

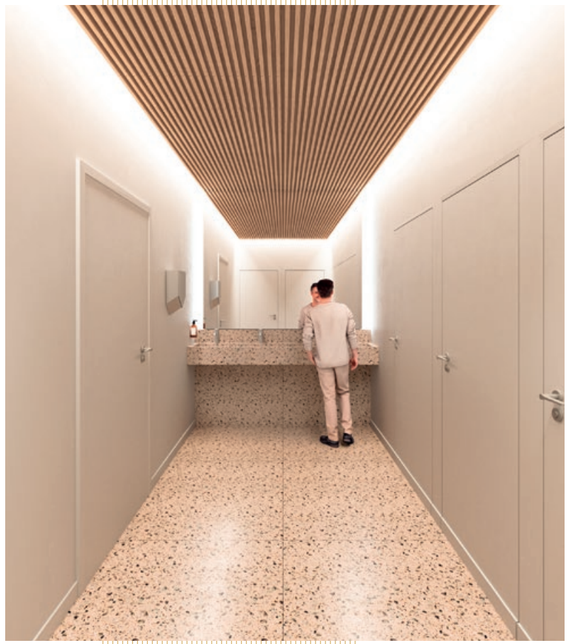
« En termes de matériaux, nous avons volontairement opté pour une palette restreinte et cohérente, des matériaux bruts de grande qualité à l'extérieur, à l'intérieur, du sol au plafond. La structure est mixte béton et bois ; les épines et traverses de la façade en aluminium pour la finesse ; le bois toujours présent, fil conducteur chaleureux au sein de la combinaison verre-aluminium-béton.

Dans la hauteur, la trame fine de l'enveloppe se prolonge en garde-corps vitré sans lisse haute pour exprimer un couronnement évanescent, in-fine, accueillant la vie sur les toits, les échappées visuelles vers le grand paysage et la vie à l'air libre.

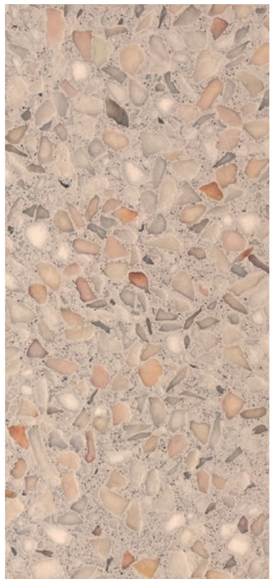
Le choix du bois permet de limiter l'impact carbone de ce bâtiment vertueux et frugal, dans ses modes constructifs comme dans ses futures consommations énergétiques. »

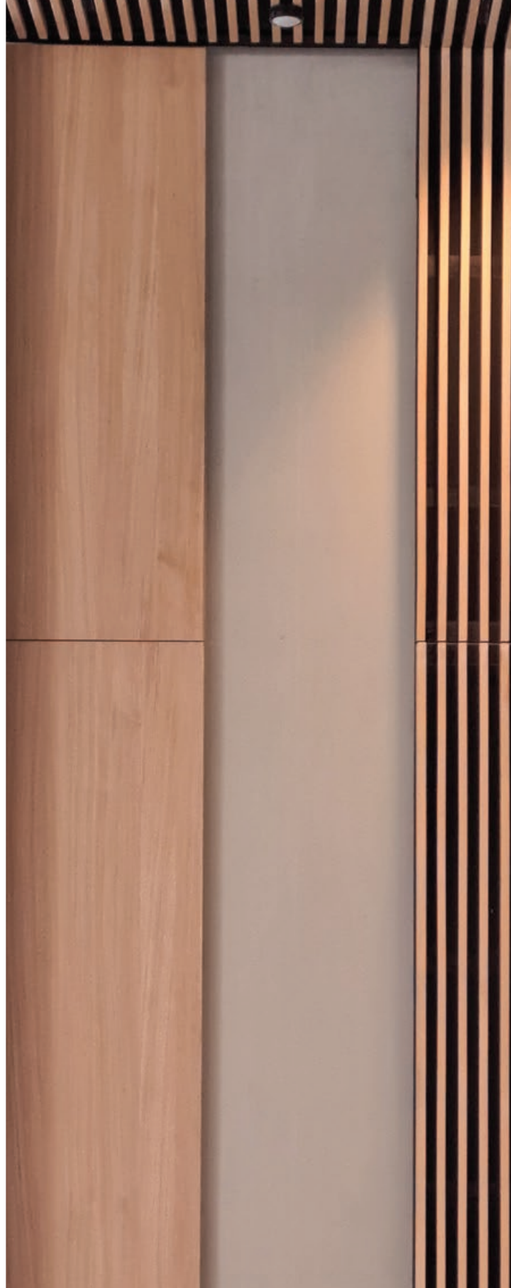
Hardel et Le Bihan

PARTI-PRIS



Des **matériaux bruts,** sol en dalles de grès cérame et équipement terrazzo, qui contrastent avec la chaleur dégagée par les finitions bois et les éclairages. Un espace scénarisé dans un **esprit japonisant.**





Généralités

Classement
- L'immeuble est soumis à la règlementation **Code du Travail.** Les locaux d'activité/artisanat situés en pied d'immeuble peuvent accueillir des **ERP de 5ème catégorie** moyennant un dossier d'autorisation à déposer.
- Les parkings sont assujettis à l'arrêté du 9 mai 2006 complétant l'arrêté du 25 juin 1980 (article PS).

Effectifs maximum et emplacements de stationnement
Le bâtiment pourra accueillir **949 personnes** pour les espaces de bureaux du R+1 au R+4 et **199 personnes** pour les locaux d'activité/artisanat situés en pied d'immeuble. Cela correspond à un ratio **d'une personne pour 9 m² SU** dans les étages courants.

Divisibilité locative
La conception de l'immeuble permet une divisibilité locative par demi-niveaux du R+1 au R+4, soit **jusqu'à 8 lots.** Chaque demi-plateau est accessible par son hall d'immeuble respectif, Nord ou Sud.

Structure et fondations

Surcharges d'exploitations visées
Les surcharges d'exploitations sont les suivantes :
- Bureaux, salles de réunion et circulations (y compris cloisons amovibles) : 350 daN/m²
- Halls, et terrasses accessibles du R+5 : 400 daN/m²
- Zone activité/artisanat : 500 daN/m²
- Terrasses du R+4 : 250 daN/m²
- Parkings : 250 daN/m²
- Aire de livraison : 100 daN/m²

Porteurs verticaux et horizontaux
- Les planchers courants des plateaux de bureaux sont constitués de panneaux plein bois, type panneaux CLT, connectés par des solives tous les 1,35 m.
- En façade, les poteaux et les poutres supports des planchers sont en bois du R+1 au R+4.
- Les poteaux du RDC et les poteaux de refend des étages sont en béton armé. De la même manière, les murs mitoyens, les toitures, les poutres des circulations et les gaines verticales accueillant les ascenseurs et les escaliers, sont en béton armé.

Aménagements intérieurs

Hauteurs libre
- Bureaux : env. **3 m de hauteur libre** entre sol fini et sous-face panneaux rayonnant et 3,20 m de hauteur libre entre sol fini et sous-face de plancher.
- Circulation : env. 2,60 m sous réseaux dans les circulations.

Plafonds
- Bureaux : panneaux rayonnants permettant de gérer la CVC, l'éclairage et l'acoustique. Les réseaux techniques et le bois structurel sont apparents.
- Halls et paliers ascenseur superstructure : plafond suspendu en lames de bois.
- Sanitaires : plafond suspendu en lames de bois dans les parties communes et plages BA13 dans les cellules sanitaires.

Cloisonnement
- Plateaux de bureaux livrés en blanc, sans cloisonnement.

Murs
- Halls et paliers d'ascenseur superstructure : habillages muraux décoratifs en bois et **béton lasuré.**
- Bureaux : **bois structurel apparent,** béton lasuré et peinture finition A.
- Sanitaires : faïence murale en fond de cellule sanitaire sur 1m de hauteur et peinture.

Sols
- Halls : sol en résine coulé en place, **aspect terrazzo.**
- Bureaux : faux-plancher technique à revêtir de revêtement textile.
- Paliers ascenseur superstructure : revêtement textile.
- Sanitaires : dalles en grès cérame 60x60 cm, aspect terrazzo.

Façades
- Façade mur rideau en aluminium, double vitrage.
- Ouvrant de confort à la française servant également d'accès pompier et au désenfumage naturel.
- Performances dans les étages :
  - Tlg (transmission lumineuse vitrage) : entre 60 et 72% selon orientation
  - Sg (facteur solaire vitrage) sans store : entre 0,27 et 0,37
  - Ucw entre 1,2 et 1,4 W/m².K selon l'orientation
- Des protections solaires sont prévues en store vénitien intérieur à manœuvre manuelle par manivelle.

Terrasses
- Zones circulables des terrasses accessibles constituées de protection lames bois composites posés sur lambourdes et de plages engazonnées.
- Jardinières largement plantées, constituées de murets en L posés sur l'étanchéité, arrosage automatique.

Traitement d'air et climatisation

Confort thermique : bases de calcul
Température bureaux :
- **26°C +/-1°C** en été pour 32°C extérieur et 50% hygrométrie.
- **19°C +/-1°C** en été pour -7°C extérieur et 90% hygrométrie.

Production & distribution de chaud et de froid
- Production d'eau chaude et d'eau glacée par **pompes à chaleur** et **géothermie** sur sondes sèches. La puissance thermique maximale récupérée restera inférieure au seuil des 500 kW.
- Production d'air neuf par centrale de traitement d'air permettant de diffuser 25 m3/h par occupant pour les bureaux et 30 m3/h par occupant pour les salles de réunion.
- Le traitement thermique des bureaux est assuré par des modules de plafond rayonnants. Ces modules assureront la diffusion de l'air.

Sécurité
- Immeuble équipé d'un SSI de catégorie B avec équipement d'alarme de type 2a.
- Le **désenfumage** du bâtiment est **naturel.** Le cloisonnement de la partie centrale devra permettre le balayage de façade à façade.

Électricité - CFO

Alimentation
- L'alimentation du site se fait via un poste de Haute Tension privé, situé au Rez-de-chaussée.
- Le réseau de l'immeuble contient un transformateur HT/BT privé et un TGBT situé dans le même local au sous-sol.
- Chaque preneur devra souscrire un contrat de fourniture d'électricité auprès du fournisseur d'énergie choisi par le propriétaire.
- Le poste TGBT prévoit une réserve de place de 20%.

NOTICE TECHNIQUE

Distribution électrique & éclairage
- Pour chaque preneur ou pour chaque zone fonctionnelle, un TD sera prévu.
- Dans les zones bureaux, la distribution vers les postes de travail sera réalisée en faux plancher avec une nourrice tous les 10m² de bureaux.
- De manière générale, dans les plateaux de bureaux, l'éclairage sera réalisé par des luminaires LED encastrés dans les panneaux rayonnants du plafond.
- Pour les bureaux et les salles de réunion, les commandes de ces éclairages seront réalisées à partir de capteurs permettant de gérer automatiquement l'allumage et l'extinction.

Électricité - CFA

Mesures conservatoires VDI
- Deux locaux opérateur Telecom pour l'ensemble du site.
- Un emplacement pour local VDI par lot commercial (zone cloisonnable sur surface privative du Preneur).
- Chemins de câbles verticaux et horizontaux à chaque niveau pour le cheminement et supportage des câbles VDI.

CONCEPTION
RSE

GESTION DE L'ÉNERGIE

- **L'enveloppe très performante du bâtiment** assure des consommations maîtrisées et un confort thermique optimal.
- L'immeuble est principalement chauffé et refroidi grâce à la **géothermie.** Le complément de puissance nécessaire est assuré par une **pompe à chaleur aérothermique.**
- Le bâtiment est conforme à la réglementation **RE2020 et au décret tertiaire.**

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- **Une artiste en résidence** réutilise les déchets du chantier lors de la phase travaux afin de les transformer en mobilier ou œuvres d'art en collaboration avec les compagnons : Une manière inédite de mêler le monde de l'art et du bâtiment.

CONCEPTION BAS CARBONE

- L'immeuble développe une large part de **bois structurel laissé apparent** afin de limiter son empreinte carbone et d'offrir aux utilisateurs des espaces chaleureux.
- De nombreuses **solutions bas carbone** ont également été mises en place : plafonds rayonnants sur tous les plateaux de bureaux, **sobriété** de l'esprit architectural (matériaux bruts favorisés, technique apparente...).
- **Une qualité d 'éclairage naturel optimale** permise par de grandes ouvertures sur l'extérieur et des luminaires intelligents permettant une gradation en fonction de la luminosité.

MOBILITÉ DOUCE

- Outre l'excellente desserte en transports en commun, l'immeuble encourage l'usage des mobilités douces grâce à la mise à disposition de de **200 places de vélo** et la création de **vestiaires et de douches accessibles à tous.**

NATURE EN VILLE

- La **large végétalisation du projet en rez-de-chausée et en toiture,** dont une partie conséquente en pleine terre, permettra de lutter contre les îlots de chaleur et favorisera la biodiversité en milieu urbain. Le choix des essences s'est porté sur des espèces locales.
- **Une production potagère** est également prévue en toiture pour une distribution en circuit court.

Labels visés

- **E+C- Niveau E2C1**
  Label valorisant la performance énergétique (E+) et la réduction carbone (C-) de l'immeuble.

- **HQE Bâtiment Durable Niveau EXCELLENT**
  Certification environnementale française couvrant les aspects de qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable.

- **BREEAM® Niveau EXCELLENT**
  BREEAM® est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développés par le Building Research Establishment, sur des sujets variés (Management, Santé et bien-être, Energie, Transport, Eau, Matériaux, Déchets, Utilisation terrain et écologie, Pollution, Innovation)

- **WiredScore**
  Label qui évalue la connectivité Internet de l'immeuble, et qui vise à évaluer, comprendre, améliorer et promouvoir son infrastructure numérique.

- **OSMOZ**
  Label axé sur la qualité de vie, avec une attention sur 6 enjeux principaux (santé environnementale, hygiène de vie, équilibre vie privée/vie professionnelle, communication et lien social, fonctionnalités, démarche collaborative).

- **EFFINATURE**
  Certification qui se concentre sur 5 thèmes liés à la nature et à la biodiversité (préservation du sol vivant, développement du patrimoine végétal, réduction des impacts du projet, soutien à la faune locale, sensibilisation des acteurs).

Commercialisation

Florent ARNOUX
CBRE | Conseil & Transaction
43 rue Paul Meurice 75020 Paris
+33 (0)6 79 40 05 73
florent.arnoux@cbre.fr

Guillaume GARCIA
BNP Paribas Real Estate
50 cours de l'île Seguin 92650 Boulogne-Billancourt
+33 (0)6 19 92 83 51
guillaume.garcia@realestate.bnpparibas

Investissement

Allianz Immovalor
Tour Allianz One,
1 Cr Michelet
92076 La Défense
www.immovalor.fr

Réalisation

3 rue Saint-Philippe-du-Roule
75008 Paris
www.alios-dev.com

Alios a choisi, pour imprimer ce dossier, un papier respectueux de l'environnement certifiés FSC, entièrement recyclable et biodégradable.

Conception/réalisation : Nicolas Desgroux & Jacques Boisnais - Photos de Montreuil : Vincent Fillon
Rédaction : Antonia Raoux - Vues 3D du projet : L'Autre Image - Édition : 72-78 - Imprimé en UE - Janvier 2024

Document non contractuel. Les renseignements donnés sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes. L'ensemble des éléments décrits est protégé par le code de la propriété intellectuelle, toute reproduction totale ou partielle est également interdite sans autorisation.

27 rue Cuvier
66 rue Lagny
Montreuil

lepassagemontreuil