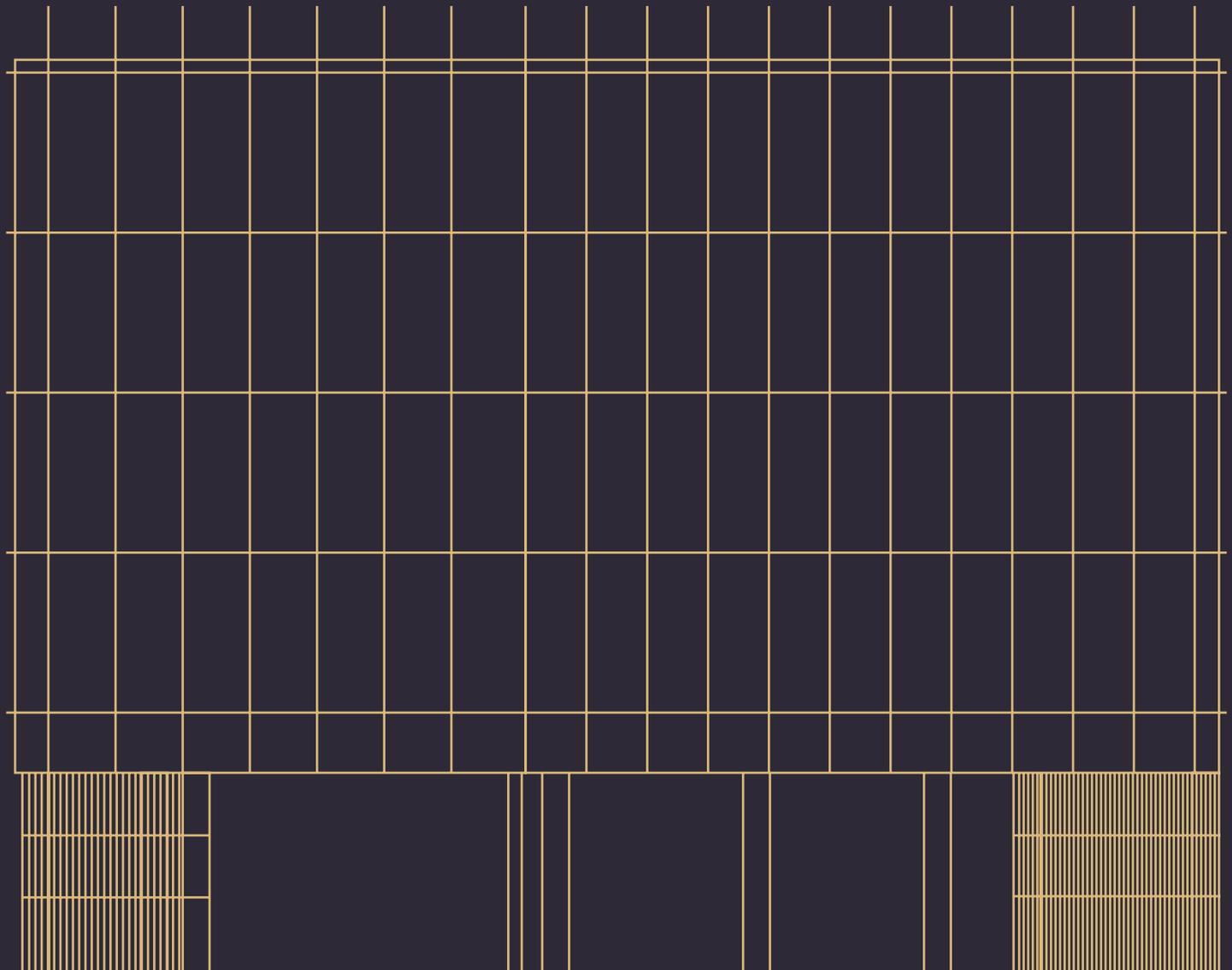


LE PASSAGE



« 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 ARCHITECTES

Hardel et Le Bihan

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.

Réhabilitation de la Tour Montparnasse
« Nouvelle AOM (Franklin Azzi, ChartierDalix, Hardel Le Bihan Architectes) »
Nouveau Siège régional « Campus Orange Lyon »
avec Hubert Godet Architectes



SOMMAIRE

1 Montreuil,
une ville tournée vers l'avenir

4 L'immeuble

2 Une accessibilité optimale

5 Spaceplanning

3 Un quartier déjà choisi par...

6 Caractéristiques

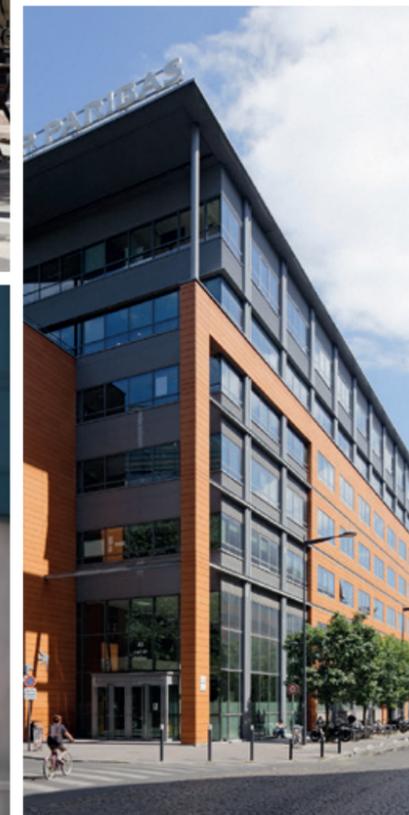


MONTREUIL

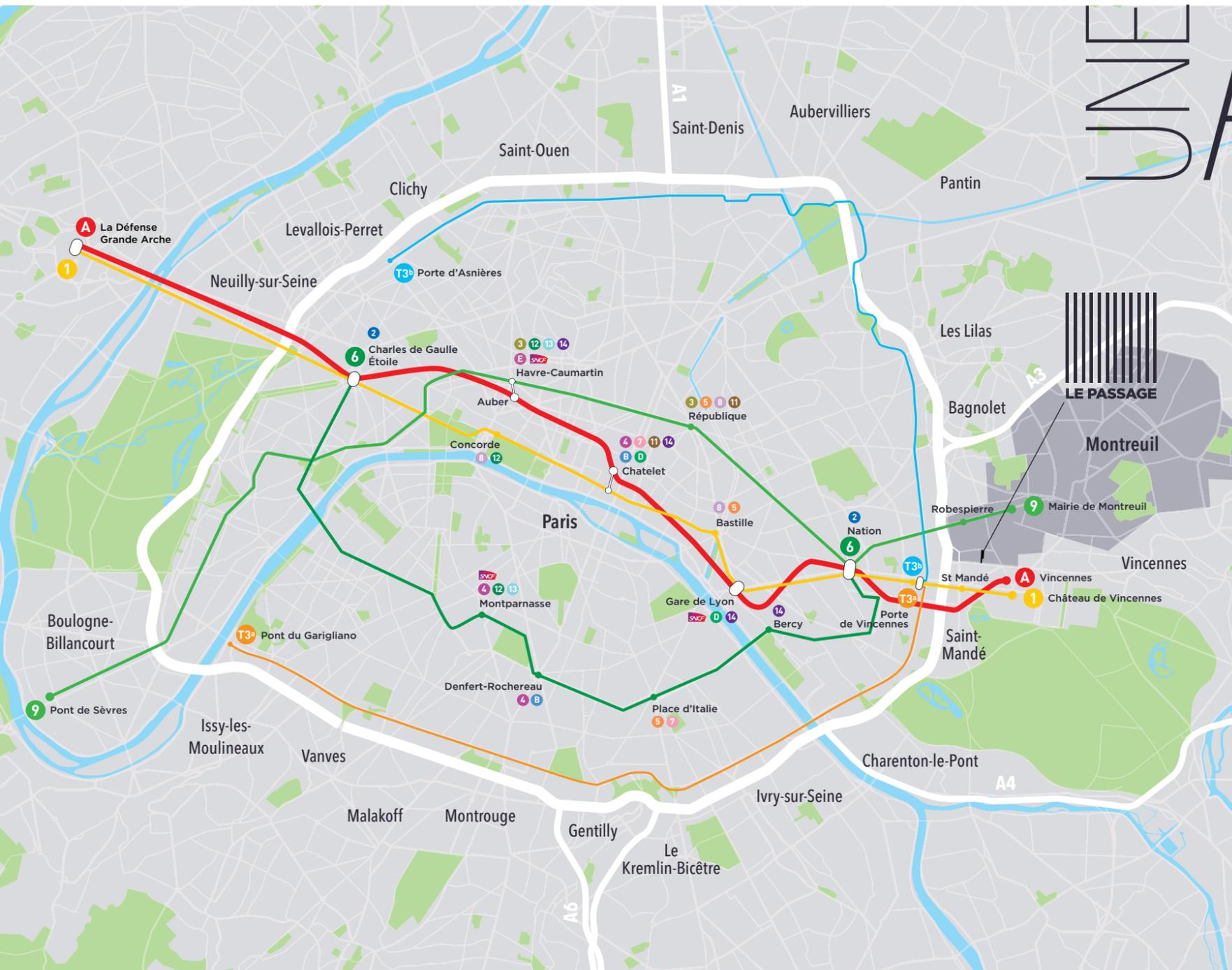
UNE VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

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 tranquillité. 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 | Saint-Mandé ▣ 450 m

- Nation ▣ 3 min
- Bastille ▣ 9 min
- Châtelet ▣ 14 min
- Concorde ▣ 19 min

RER A | Vincennes ▣ 500 m

- Nation ▣ 6 min
- Châtelet ▣ 12 min
- Étoile ▣ 15 min
- La Défense ▣ 22 min

Métro - ligne 9 | Robespierre ▣ 600 m

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

Tramway T3a T3b | Porte de Vincennes ▣ 900 m

- Porte d'Asnières ▣ 50 min
- Pont du Garigliano ▣ 42 min

Métro - ligne 6

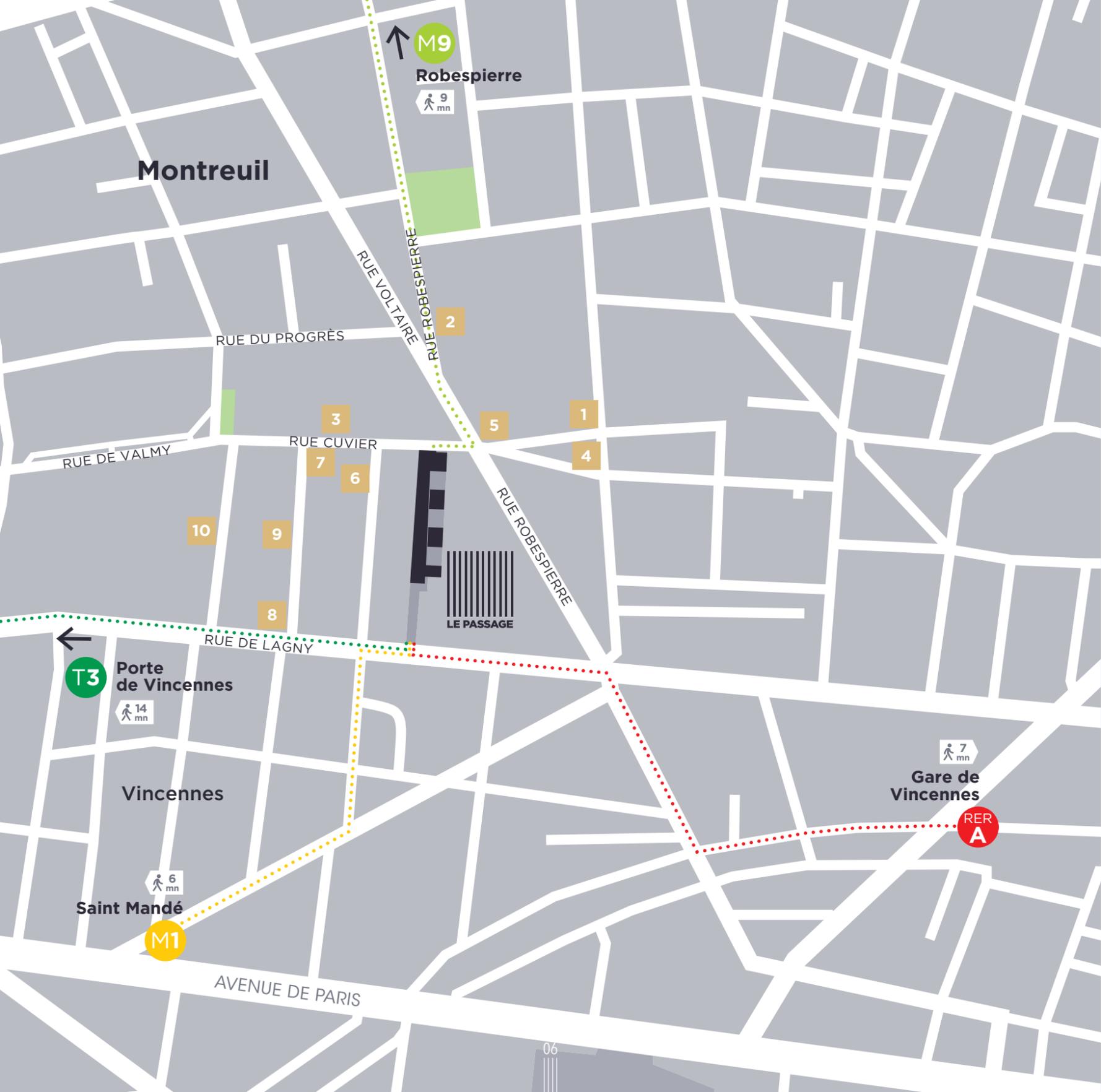
- Bercy ▣ 14 min
- Place d'Italie ▣ 19 min

Voiture

- Périphérique : Porte de Vincennes ▣ 2 min (950 m)

Vélo

- Depuis Nation ▣ 12 min
- Depuis Bastille ▣ 22 min
- Depuis Châtelet ▣ 30 min



UN QUARTIER DÉJÀ CHOISI PAR...



1
BNP



2
Orange Bank

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 joutent 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.



3
Ubisoft



4
Caisse nationale de l'Assurance
Maladie



5
Apria - Réunion des Sociétés
d'Assurances



6
Cour Nationale du Droit d'Asile



7
Ministère de la Justice



8
Outremer



9
Ministère de l'Agriculture



10
DGFIP



À DEUX PAS

Pour se faciliter la vie



3 Les nouveaux Robinsons
Un supermarché coopératif qui propose des produits biologiques et écoresponsables.

4 La Ruche qui dit Oui
Un réseau de communauté d'achat direct aux producteurs.

5 Et aussi...
Franprix
Coiffeur
Pharmacie
Distributeur de billets
... à proximité immédiate.

Pour s'aérer l'esprit et se dépenser



1 Arkose
Ancien entrepôt où l'on peut désormais pratiquer de l'escalade sur bloc, et déguster une bière artisanale.



2 La Place de la République
Un grand projet de végétalisation et de piétonnisation de la place a été développé avec les habitants du quartier. La place devient lieu de vie : agora centrale, terrains de pétanque, espaces de détente...



Les grands espaces verts à moins de 20 minutes
Le parc Montreuil, le parc des Beaumonts, le parc des Guilands et le bois de Vincennes.

Pour déjeuner ou faire une pause



6 Boulangerie J-M Lemoine
Lauréat de la meilleure baguette de Seine St Denis, confectionnée avec une farine locale.



7 FoodTrucks
Burgers, bagels ou encore cuisine au wok, de nombreux food trucks sillonnent le bas Montreuil pour une offre de déjeuners variée et ludique.



8 L'atelier
Une cuisine italienne savoureuse servie dans un décor industriel élégant.



9 Les Pianos
Une cuisine créative aux produits de saison servie dans une ancienne fabrique de pianos. Une vaste terrasse pour les brunchs et des concerts de jazz.



10 Glaces Martinez
Depuis 1935, une foule de gourmands se presse devant la camionnette blanche et rouge pour une glace artisanale.



11 L'Amourette
Café restaurant de qualité, les parents s'y retrouvent pour un thé et les graphistes y travaillent la journée.



12 L'Alimentation générale
Épicerie et cantine en circuit court et locavore qui propose des produits bons, sains et bien préparés.



13 Les tonneaux
Une terrasse sous les marronniers pour boire un spritz et partager des tapas.



14 Père & Fils
Véritable cantine des actifs du quartier.



15 La Cadole
Un restaurant et bar à vin au pied du bureau.





IM- MEUBLE

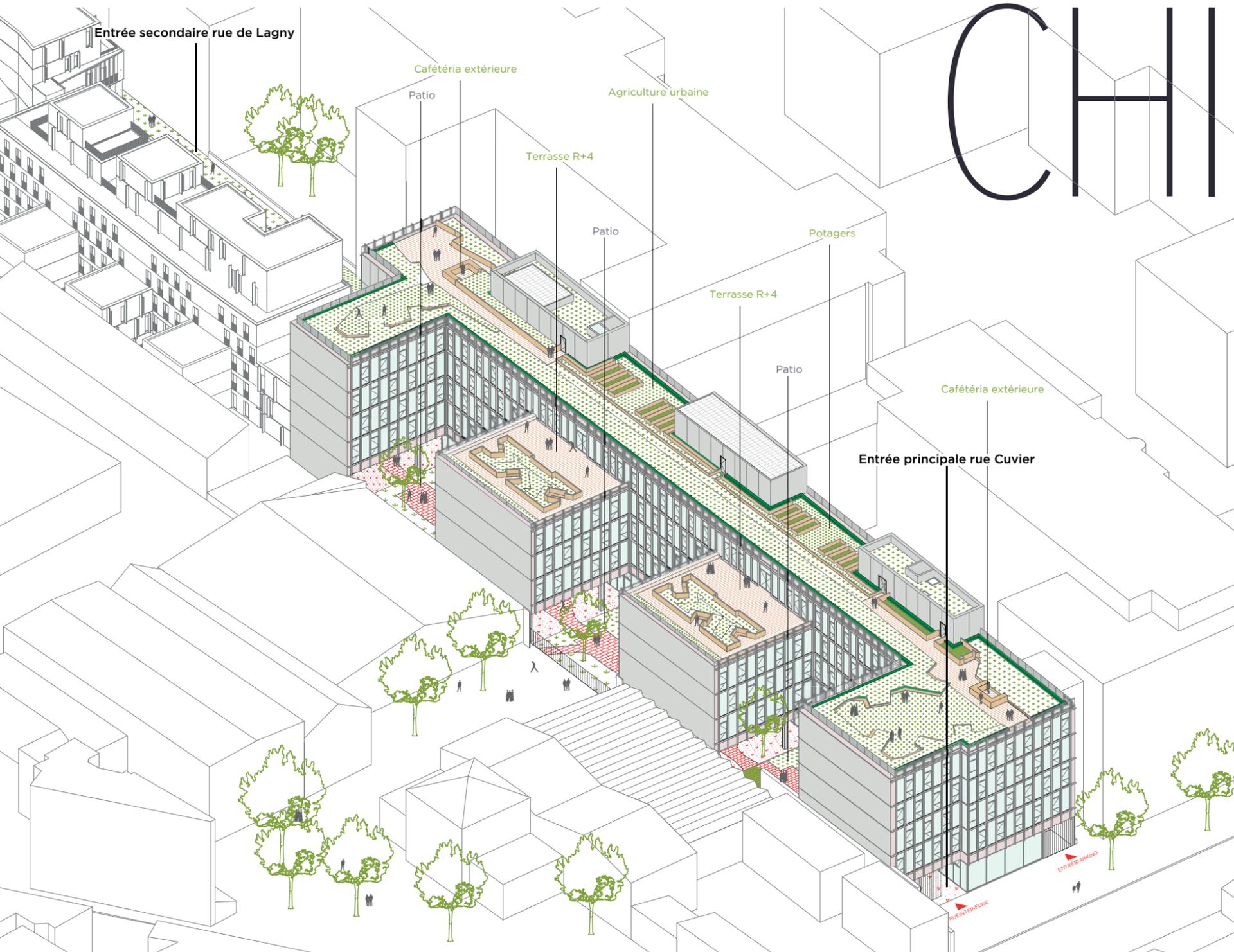
Le site, qui forme un passage entre la rue Cuvier et la rue de Lagny, a inspiré aux architectes un immeuble implanté en peigne, traversé par une venelle et ponctué de larges patios arborés.

Les matériaux sobres, tels que le terrazzo se marient subtilement avec le bois qui souligne l'enveloppe claire et simple du bâtiment.

La façade en mur rideau révèle en transparence des espaces apaisants et lumineux.

Les bureaux ont été pensés pour créer un univers de travail favorisant la créativité et les échanges. Les ouvertures sur l'extérieur se multiplient et le végétal s'invite sur les toitures terrasses et dans les jardins.

Une architecture respectueuse de l'homme et de l'environnement.



CHIFFRES CLÉS

9 000 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 donnent accès aux bureaux par des escaliers et des ascenseurs

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

Un Parking au sous sol avec **70 places** pour VL (véhicules légers)

Près de **200 places** de vélo dans le passage

Effectifs

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



PARTI- PRIS



Pourquoi le choix du bois pour ce bâtiment ?

« 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



La Venelle, une invitation au passage

- **Une artère chaleureuse et végétalisée** captant idéalement le soleil par son exposition au sud. Un cheminement ponctué par des patios dont la végétation reprend des essences forestières de clairière.
- « 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. »
BOA light studio
- **Près de 200 places de vélo disponibles** pour les actifs qui se rendent au bureau à vélo et des porches spacieux pour traverser le passage sans poser pied à terre.



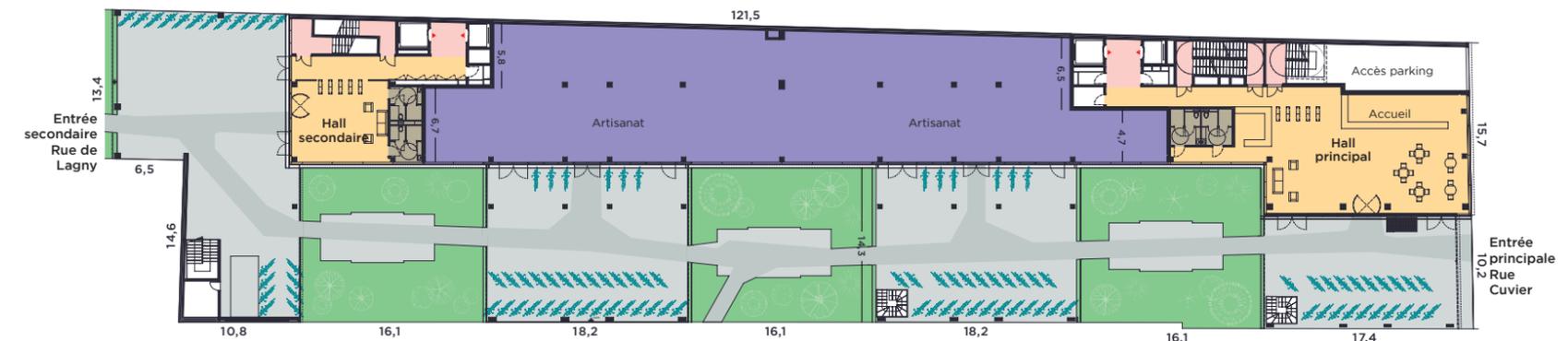
A VENELLE

ET SES LOCAUX D'ARTISANAT



Les locaux d'artisanat, une valorisation de la liaison piétonne

Situé en pied d'immeuble entre les deux halls et accessible au public depuis la venelle, ce **socle actif et ouvert sur la ville** animera l'espace public par sa transparence et sa mixité de programme.





LES HALLS D'ACCUEIL

- Les accès aux bureaux se font par un **hall principal spacieux** de 180 m² et très visible depuis l'espace public sur la rue Cuvier, et un **hall secondaire** de 64 m² côté rue de Lagny.
- Des **matières brutes** et des **boiseries claires**, un sol type terrazzo avec éclats de marbre et liant ciment et des murs en béton apparent lasuré.
- La **hauteur de plafond généreuse** (4 m), le **jardin patio** visible depuis le hall et la **lumière traversante** ajoutent à l'atmosphère apaisante du lieu.
- Un **espace sobre et convivial**, un lieu de rencontre et d'échanges : espace d'attente, de détente, de déjeuner...



LES ESPACES DE TRAVAIL

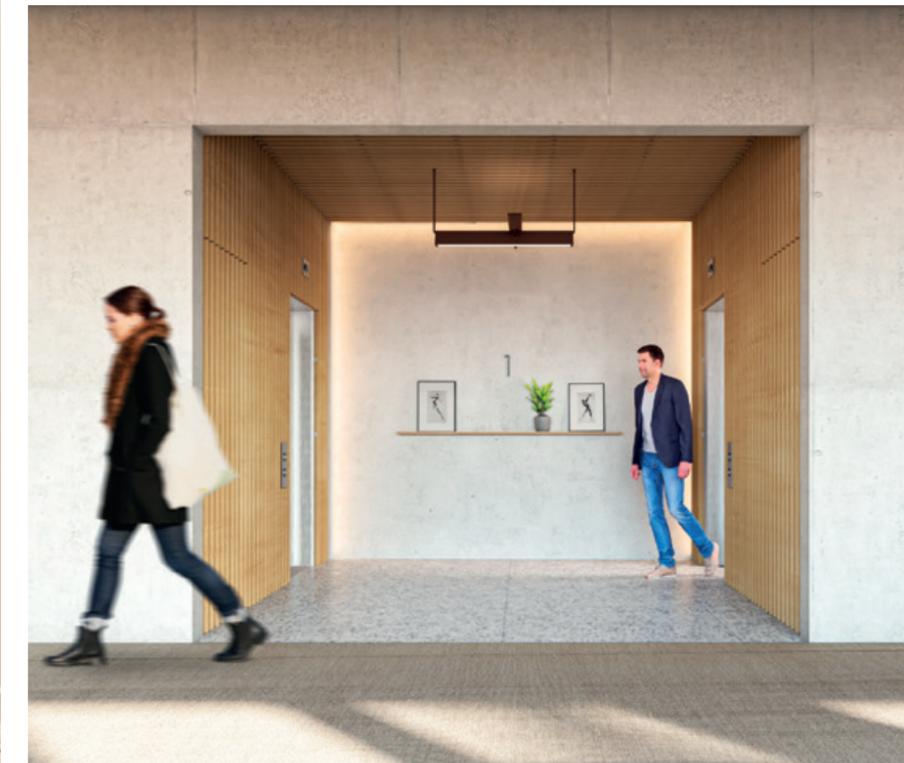
- Une **modularité des espaces** en fonction des besoins de l'entreprise : grâce à un cloisonnement flexible des plateaux de près de 2000 m² qui peuvent accueillir un effectif max de 949 personnes et s'adapter à tout type d'utilisateurs et projets.
- Des plateaux qui permettent de travailler en **flex office** jusqu'à 250 personnes par niveau ou en cloisonné jusqu'à 200 personnes.
- De **grandes failles vitrées toute hauteur** donnant sur les jardins qui permettent de travailler la fenêtre ouverte.
- Des proportions généreuses et une hauteur libre de 3 m pour une **qualité d'éclairage naturel optimale**.
- De **grandes tables espacées**, une palette de couleurs claires propices au calme et à la concentration.
- Des **matériaux sains, bois et fibres naturelles et une structure laissée apparente** dans l'ensemble des bureaux participant au bien-être des usagers.



LES PALIERS



- 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 japonais**.



LES TERRASSES

Deux espaces ouverts sur le ciel pour se retrouver et échanger en fin de journée, mais aussi prolonger l'espace de travail sur l'extérieur.

Les terrasses du R+4

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



ETERRASSES

La terrasse du R+5

- Accessible aux 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.
- Une **cafétéria** permet 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.

HQE
BÂTIMENT
DURABLE

BREEAM[®]

 **Effinature**
Certification
de la Biodiversité

 **WIRED
SCORE**

 **Osmoz**
Engagés pour la qualité
des cadres de vie

 **E+
C-**
ÉNERGIE
POSITIVE &
RÉDUCTION
CARBONE

- **Certification HQE Bâtiment Durable**
Certification environnementale française couvrant les aspects de qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable.
Niveau EXCELLENT
- **Certification BREEAM[®]**
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).
Niveau EXCELLENT
- **Certification 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).
- **Label WiredScore**
Label qui évalue la connectivité Internet de l'immeuble, et qui vise à évaluer, comprendre, améliorer et promouvoir son infrastructure numérique.
- **Label 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).
- **Label E+C-**
Label valorisant la performance énergétique (E+) et la réduction carbone (C-) de l'immeuble.
Niveau E2C1

CONCEPTION

RSE

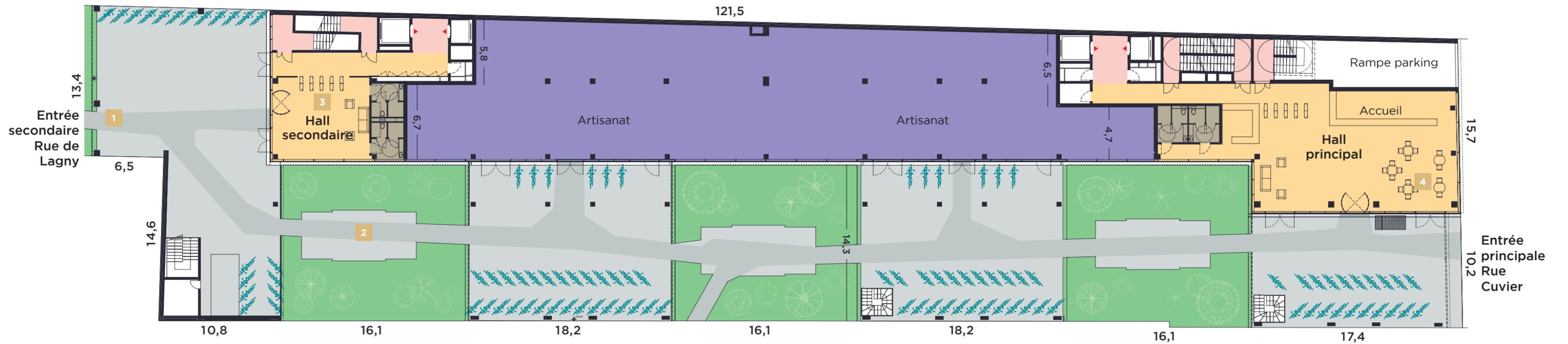
- Le projet favorisera la mixité avec, outre les espaces de bureaux, l'accueil à rez-de-chaussée de surfaces dédiées à l'artisanat pour des acteurs locaux.
- L'immeuble futur sera très bien desservi par les transports en commun (RER A, métro ligne 1 et 9) mais également en accessibilité vélo (piste cyclable desservant le pied d'immeuble complétée par de nombreux racks dans la venelle paysagée).
- Le bâtiment sera conforme à la réglementation thermique RT2012 - 30%.
- En outre, afin de limiter son empreinte carbone, le bâtiment :
 - développera une large part de bois structurel,
 - intégrera la géothermie comme recours aux énergies renouvelables,
 - utilisera des faux-planchers de réemploi.
- La large végétalisation du projet permettra de lutter contre les îlots de chaleur ; une production potagère est également prévue en toiture pour une distribution en circuit court.
- Le projet bénéficiera en conséquence des meilleurs certifications.

Niveaux	SU bureaux	SU artisanat	SU terrasses	Effectif	Effectif Cumulé
R+5	57 m ²		508 m ²		
R+4	1737 m ²		362 m ²	198	949
R+3	2228 m ²			251	751
R+2	2228 m ²			251	500
R+1	2215 m ²			249	249
RDC	464 m²	700 m²			
R-1	80 m ²				
Total	9009 m²	700 m²	870 m²	949	

Placards et locaux techniques : 376 m²

RDC

TABLEAU DES SURFACES

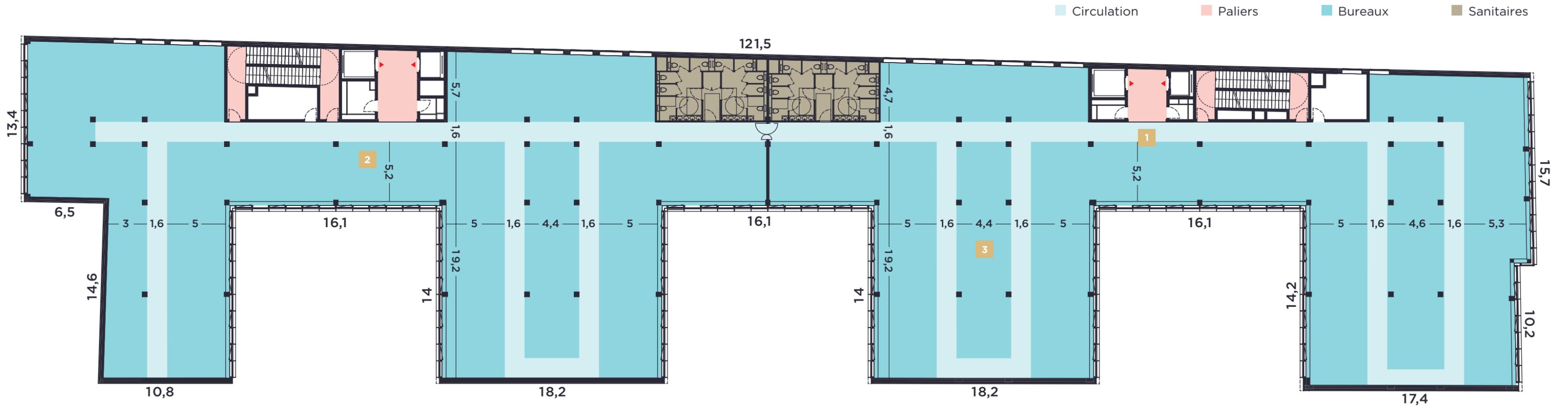


■ Circulation publique
 ■ Espaces verts
 ■ Artisanat
 ■ Halls
 ■ Paliers
 ■ Sanitaires
 ■ Vélos

Niveaux	SU bureaux	SU artisanat	SU terrasses	Effectif	Effectif Cumulé
R+5	57 m ²		508 m ²		
R+4	1737 m ²		362 m ²	198	949
R+3	2228 m ²			251	751
R+2	2228 m ²			251	500
R+1	2215 m ²			249	249
RDC	464 m ²	700 m ²			
R-1	80 m ²				
Total	9009 m²	700 m²	870 m²	949	

Placards et locaux techniques : 376 m²

R+1 > R+3

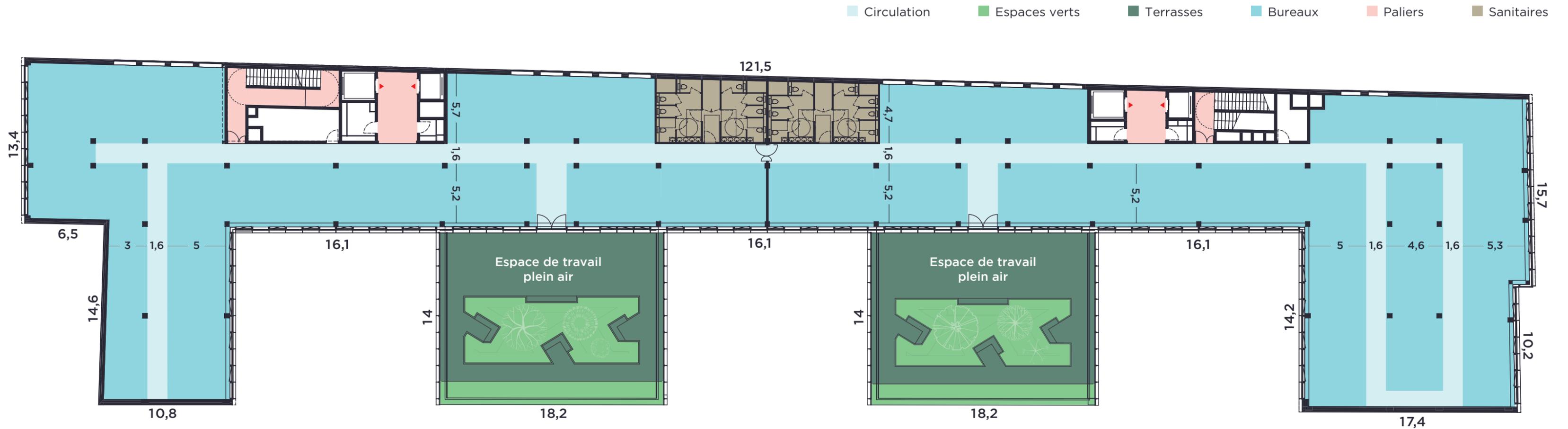


Niveaux	SU bureaux	SU artisanat	SU terrasses	Effectif	Effectif Cumulé
R+5	57 m ²		508 m ²		
R+4	1737 m ²		362 m ²	198	949
R+3	2228 m ²			251	751
R+2	2228 m ²			251	500
R+1	2215 m ²			249	249
RDC	464 m ²	700 m ²			
R-1	80 m ²				
Total	9009 m²	700 m²	870 m²	949	



R+4

Placards et locaux techniques : 376 m²

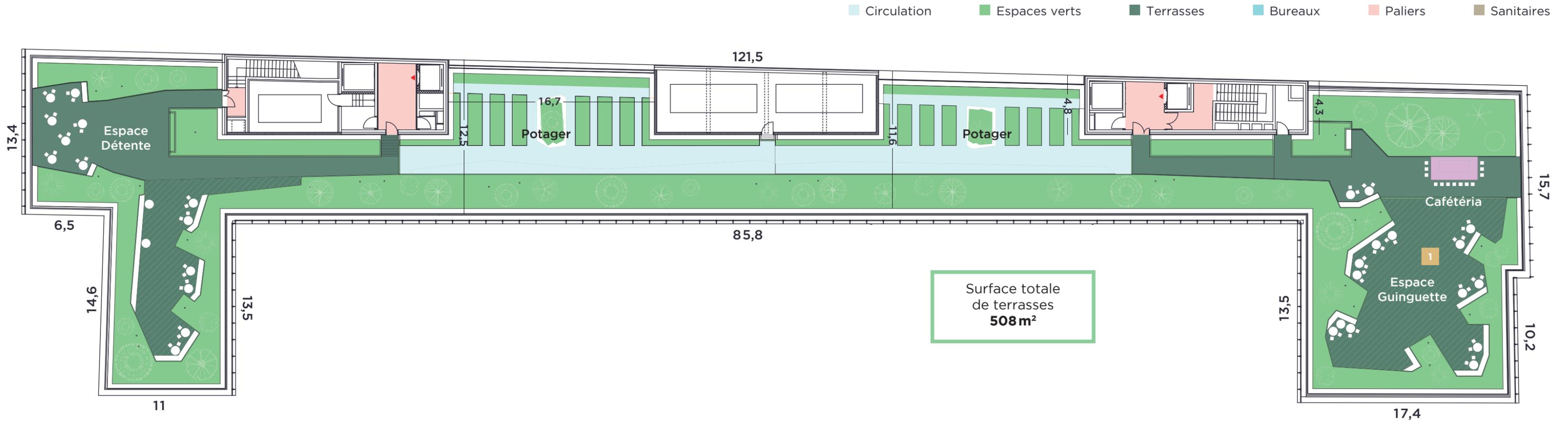


Niveaux	SU bureaux	SU artisanat	SU terrasses	Effectif	Effectif Cumulé
R+5	57 m ²		508 m ²		
R+4	1737 m ²		362 m ²	198	949
R+3	2228 m ²			251	751
R+2	2228 m ²			251	500
R+1	2215 m ²			249	249
RDC	464 m ²	700 m ²			
R-1	80 m ²				
Total	9009 m²	700 m²	870 m²	949	



R+5

Placards et locaux techniques : 376 m²



SPACE PLANNING

La version mixte



- Grâce à des cloisons amovibles, les plateaux peuvent s'adapter à tout type d'utilisateurs et projets.
- Modularité des espaces en fonction des besoins de l'entreprise.

Capacitaire
1 personne/8,9 m² SUBL

La version monolocataire



VERSION MIXTE		VERSION MONOLOCALITAIRE	
POSTES DE TRAVAIL		POSTES DE TRAVAIL	
TOTAL ÉTAGE	121	TOTAL ÉTAGE	103
ESPACES « confidentialité » RÉUNION		ESPACES « confidentialité » RÉUNION	
TOTAL ÉTAGE	77	TOTAL ÉTAGE	99
POSITIONS ALTERNATIVES « travailler autrement »		POSITIONS ALTERNATIVES « travailler autrement »	
TOTAL ÉTAGE	214	TOTAL ÉTAGE	251

NOTICE TECHNIQUE

Bureaux

Hauteur libre :

Bureaux : 2,89 m minimum entre sol fini et panneaux rayonnant
3,10 m minimum entre sol fini et sous-face de plancher bois
Circulation : 2,55 m minimum sous réseaux
Sol revêtement textile sur faux plancher technique

Paliers / Sanitaires

Hauteur : 2,90 m entre sol fini et sous-face de plafond
Sol en dalles de grès cérame
Mur en béton apparent lasuré
Éclairage par bandeaux lumineux encastrés, gorges lumineuses
Ascenseur en inox brossé et luminaire suspendu

Venelle / Artisanat

Locaux ERP 5^e catégorie destinés à de l'activité ou de l'artisanat

Structure immeuble

Les planchers courants des plateaux de bureaux sont constitués de panneaux pleins en bois - type panneaux CLT - de 12 cm d'épaisseur environ, connectés et raidis par des solives en bois lamellé collé disposées tous les 1,35 m en sous-face de panneau.

Les ouvrages prévus en béton armé, faisant office de contreventement, sont les gaines verticales accueillant escaliers et ascenseurs, les murs mitoyens, les toitures et les poutres des circulations ainsi que certains planchers de superstructure associés aux gaines et édicules des escaliers / ascenseurs par exemple.

Facade

Les façades sont définies en fonction de la réglementation thermique et des critères environnementaux à partir d'une conception associant vitrages et parties pleines.

Surcharge

Surcharge admissible bureaux, salles de réunion et circulations (y compris cloisons amovibles) 350 daN/m².

Traitement d'air et climatisation

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.
Production d'eau chaude et d'eau glacée par pompes à chaleur.

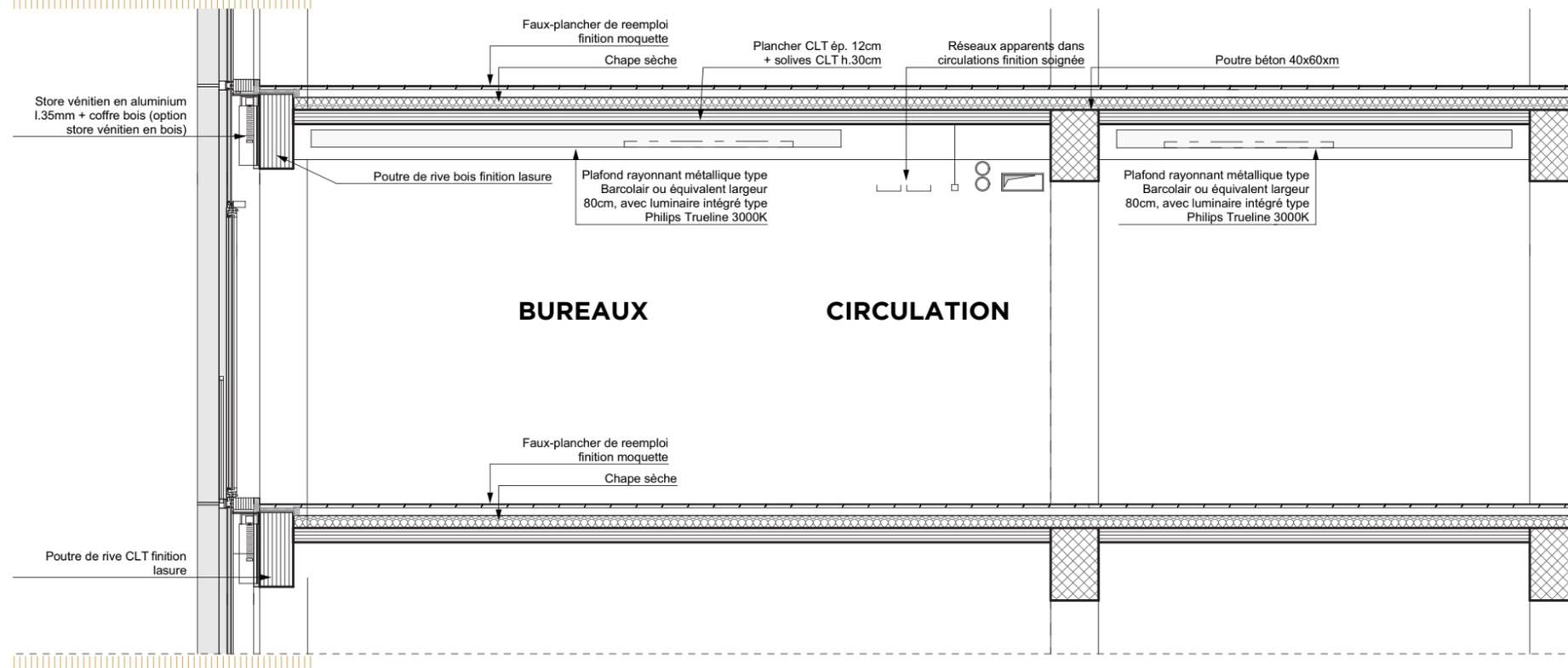
Le traitement thermique des bureaux est assuré par des modules de plafond rayonnants ou hybrides. Ces modules assureront la diffusion de l'air.

L'installation permet d'atteindre des températures dans les bureaux de 19°C en hiver et de 26°C en été, dans le respect de la réglementation et des conditions décrites dans la notice descriptive.

Eclairage

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.



Investissement



Osae Partners
71-73 avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

www.osae-partners.com

Réalisation

ALIOS

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 Boïnais - Photos de Montreuil : Vincent Fillon (excepté * pages 07 & 10)
Rédaction : Antonia Raoux - Vues 3D du projet : L'Autre Image - Édition : Stipa - Imprimé en UE - Mai 2021

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.

 OSAE

ALIOS

