



OSMOSE

# LA RENCONTRE SUBLIMÉE

**OSMOSE** conceptualise la rencontre harmonieuse entre des éléments de natures différentes. Une expression de pluridisciplinarité à comprendre dès l'évocation de son nom. À la manière d'un kaléidoscope, **OSMOSE** invite la terre matrice à communier, le souffle des idées nouvelles, l'onde affective et le feu de l'intuition créatrice. Il s'agit de la naissance d'un univers à part entière transformé par l'équilibre et l'adaptabilité.

**OSMOSE** est la synergie entre l'être et son environnement.

☁ — L'AIR



🔥 — LE FEU



🌱 — LA TERRE



💧 — L'EAU



# DES ÉLÉMENTS



# UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE DU LUXE

**SITUÉ AU 21, RUE FRANÇOIS I<sup>ER</sup>**, le bâtiment s'impose tel un vecteur d'énergie créative dans un arrondissement au patrimoine irradiant. À quelques pas de l'effervescence des avenues des Champs-Élysées et Montaigne, **OSMOSE** est le prestigieux trait d'union entre les différents fondamentaux du 8<sup>e</sup> arrondissement : le savoir-faire hérité des

maisons de couture et l'appétence d'innovations des nouvelles générations. Ambassadeur d'une capitale en métamorphose, cet édifice captive Parisiens cultivés, touristes en balade et *millennials* exigeants. Une aura magnétique **DANS LE PROLONGEMENT DU GRAND PALAIS, DU PONT DE L'ALMA ET DE L'ARC DE TRIOMPHE.**

**OSMOSE 21, RUE FRANÇOIS I<sup>ER</sup> - 75008 PARIS**



#### MÉTRO

Station Franklin D. Roosevelt  
Lignes **1** et **9** à 500 m, soit 6 min à pied.

Station Champs-Élysées-Clemenceau  
Lignes **1** et **9** à 750 m, soit 9 min à pied.

Gare de Neuilly-Porte Maillot  
12 min par la ligne **1**

Gare Saint-Lazare  
14 min par la ligne **9**

#### ENVIRONNEMENT

Arc de Triomphe  
à 1 km soit  
15 min à pied.

Place de la Concorde  
à 1,3 km soit  
17 min à pied.

Et aussi

#### VÉLIB'

**3** stations  
à moins de 500 m.

#### AUTOLIB'

4 stations dans  
un rayon d'1 km.

#### PARKINGS

15 parkings dans  
un rayon d'1 km dont  
4 parkings publics  
à moins de 500 m.

## UNE EXPÉRIENCE SUBLIMÉE

OSMOSE est **UN ÉCOSYSTÈME INSPIRATIONNEL ET COMMERCIAL** qui s'érige au sein d'un hôtel particulier remarquable. Sa genèse ? L'irrépressible envie d'offrir aux consommateurs **UN NOUVEAU TERRAIN DE JEUX OÙ LE SAVOIR-FAIRE ET L'INNOVATION S'ALLIENT** pour des lendemains plus étonnants, sensés et durables.

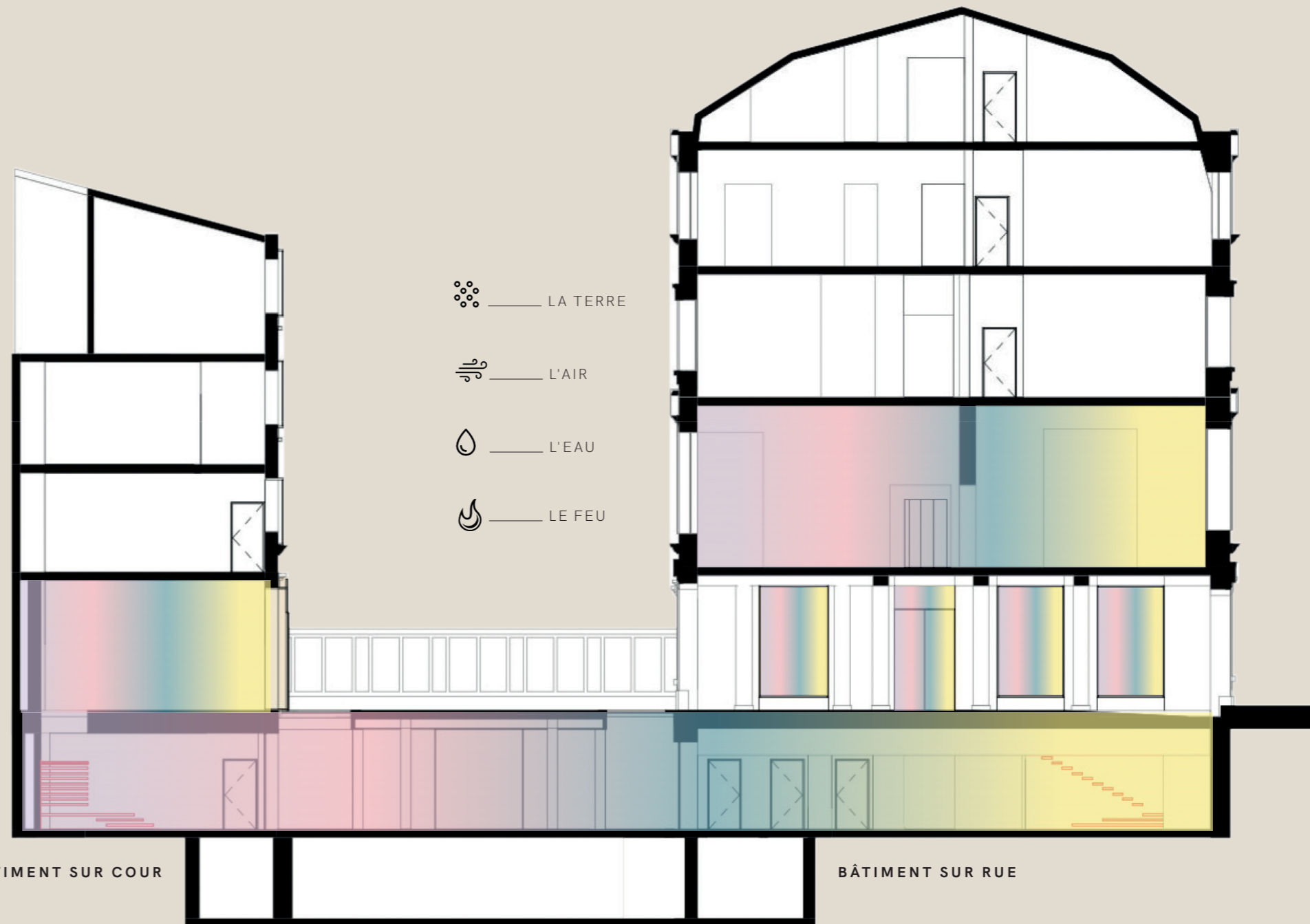
Situés dans les étages supérieurs, **LES BUREAUX OFFRENT**, à l'image du lieu, **UNE VÉRITABLE EXPÉRIENCE**. Ils sont vecteurs de bien-être afin que chaque membre de la maison puisse explorer son potentiel avec motivation et créativité. **LA COMMUNICATION ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS EST FLUIDE** et favorise la rencontre, l'enrichissement et la communion. **IL S'AGIT D'UN VÉRITABLE TERRITOIRE D'EXPRESSION**, tourné vers le progrès et la pérennité afin de créer **UNE MAISON MÈRE, UN SOCLE À LA CULTURE D'ENTREPRISE**, favorable au rayonnement de la marque, au travers de la satisfaction de ses équipes.

ESPACE BUREAUX

ESPACE COMMERCE

BÂTIMENT SUR COUR

BÂTIMENT SUR RUE



# BÂTIMENT SUR RUE

VIVEZ  
L'INATTENDU



LE PORCHE invite à la DÉAMBULATION.  
IL RÉVÈLE aux visiteurs L'ÂME D'OSMOSE.  
C'EST LE POINT DE DÉPART du parcours client,  
LA GENÈSE DE L'EXPÉRIENCE.

## LES BOITES VITRINES ÉCRINS DE LA CRÉATION

Le porche invite à l'expérience. Il donne accès aux différents espaces (vente, bureaux, services).  
Depuis la rue, comme dans le porche, **LES VITRINES ATTIRENT LES REGARDS ET SOLLICITENT LA CURIOSITÉ.**  
**ELLES INVITENT CHACUN À INTERAGIR** avec les pièces présentées, mises en valeur par le rétroéclairage.  
Elles sont aussi des apports contemporains à une structure haussmannienne majestueuse.



BOUTIQUES SUR PORCHE



FAÇADE SUR COUR



BOUTIQUE SUR COUR



L'étage noble dévoile son APPARAT  
et ses décors pour accueillir  
une véritable EXPÉRIENCE client.



OSMOSE est un espace pensé pour accompagner  
une enseigne dans ses valeurs de TRANSMISSION.  
Ici LES BUREAUX sont vecteurs de BIEN-ÊTRE  
afin que chaque membre de la maison puisse  
explorer son potentiel avec motivation et créativité.



# LA COUR

OUVERTE SUR  
LES EXPÉRIENCES  
ET LES SENSATIONS



**LA COUR est LE CŒUR BATTANT.**

**Tout converge vers ce CENTRE OUVERT sur l'inattendu. C'EST L'OASIS DE LA MAISON.**

**On vient y chercher la nature, l'air et les échanges.**



#### **UNE OUVERTURE SUR LES SENSATIONS ET L'INATTENDU**

Voulu comme un lieu vivant, convivial et propice aux rencontres et aux événements, **OSMOSE** entend estomper les lignes entre commerce, vie professionnelle et hospitalité.

#### **ESPACE DE CONVIVIALITÉ**

Avec des aménagements mobiles ou pérennes.

#### **ÉVÉNEMENTS ÉPHÉMÈRES**

Comme des présentations produits, des défilés, des performances artistiques ou des cocktails...

# BÂTIMENT SUR COUR

UN ESPACE QUI  
ALLIE RÊVES ET  
SERVICES HAUT  
DE GAMME



# LES ESPACES RÊVES



**CET ÉDIFICE** à l'architecture haussmannienne, héritée du Second Empire, bouscule sa propre histoire en devenant **LE BERCEAU D'UN NOUVEAU LUXE, DISRUPTIF ET FÉDÉRATEUR**. Terrain de jeux où le savoir-faire et l'innovation s'allient pour des lendemains étonnants et durables.



Cette façade dispose d'**UNE VITRINE DÉCOMPOSÉE EN QUINZE CUBES**. Chacun d'eux est **UN ÉCRIN** pouvant exposer une pièce, une information ou une animation, telle une vitrine évolutive haute résolution. Ce sont des ponctuations qui dynamisent l'échange, à la manière d'une conversation. Les différentes fenêtres offrent une perspective dégagée sur cette oasis depuis laquelle toutes les parties actives de l'entreprise sont visibles.



# LES ESPACES RESSOURCES



**OSMOSE ENTEND ESTOMPER LES LIGNES ENTRE COMMERCE, VIE PROFESSIONNELLE ET HOSPITALITÉ.** C'est un cœur battant, polymorphe.



ATTENTE



CONFÉRENCE



BIEN-ÊTRE

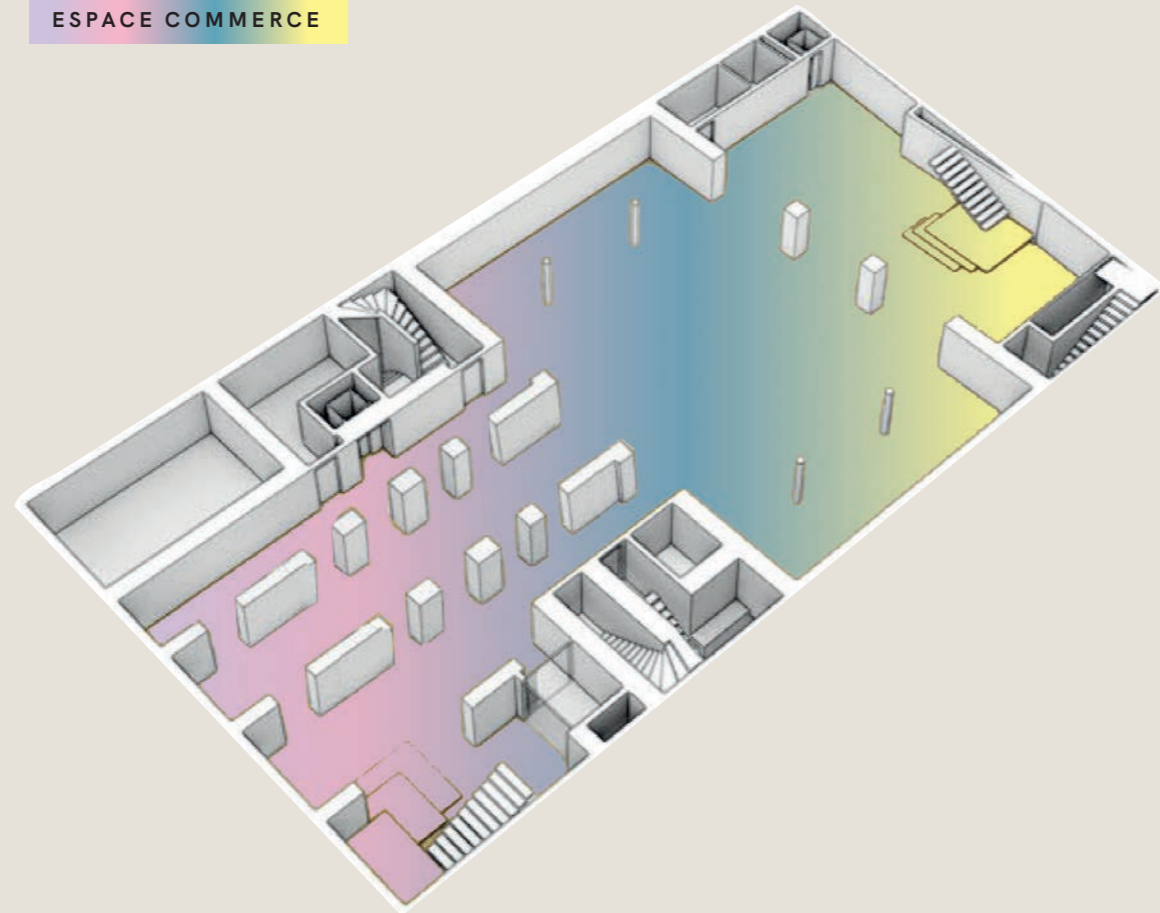
Au rez-de-chaussée côté cour, le magnétisme appelle  
**LA CURIOSITÉ**. Il suffit d'un regard aux esthètes  
pour saisir la **SINGULARITÉ** de ces espaces de vente.



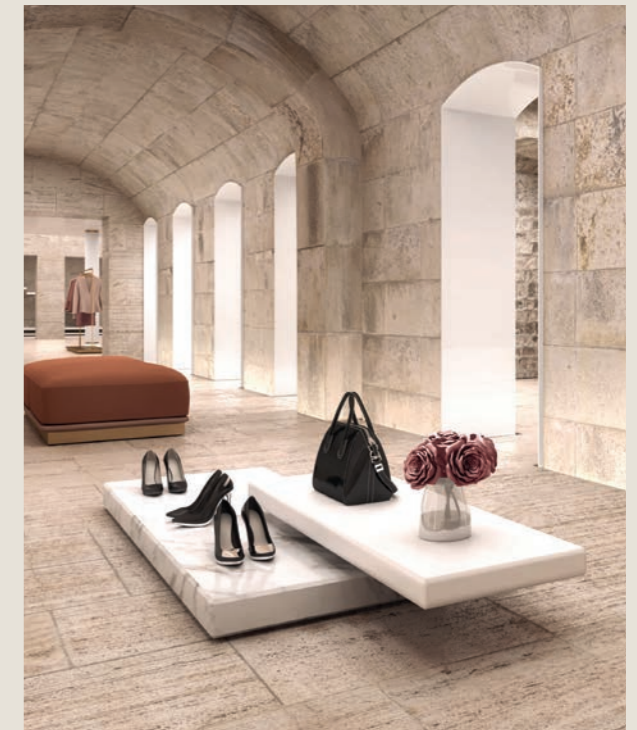
# UNE EXPÉRIENCE SPATIALE SINGULIÈRE

Entièrement repensé, le sous-sol propose une expérience client unique. Lieu de commerce mais aussi d'exploration, **CET ESPACE EST UNE PLONGÉE DANS L'ADN DE LA MAISON**. Une déambulation surprenante dans la grande salle centrale comme dans les séquences voûtées parallèles. Un escalier suspendu monumental crée une jonction avec le rez-de-chaussée.

ESPACE COMMERCE



GALERIE DES ARCHIVES



ESPACE DE VENTE

## UNE PLONGÉE DANS L'UNIVERS GLOBAL DE LA MARQUE

Après l'ère du concept store, place à **UN LIEU D'INSPIRATION AUX MULTIPLES FACETTES**. Il est question de faire vivre au client une expérience singulière. Dans son écrin, la maison dévoile ses produits, la fabrication et les coulisses. Il s'agit d'une bulle où le client est libre de voir, toucher et s'attarder. On l'invite à s'imprégner de tout l'univers.



ATELIER DE PERSONNALISATION

Avec ses DIMENSIONS GÉNÉREUSES, le sous-sol offre  
une grande SUPERFICIE COMMERCIALE, aérée  
et lumineuse, COMBINÉE À DES ZONES VOÛTÉES  
PLUS INTIMISTES, propices à l'expérience.



S O U S - S O L 1

S O U S - S O L 1



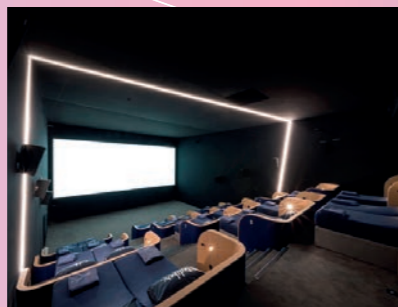
#### ESPACE D'ESSAYAGE

Une attention particulière est portée à ce territoire. Il s'agit d'un lieu d'harmonisation entre les créations de la maison et les âmes qui les portent. Cette aire de rencontre entre peau et matières conditionne le bon fonctionnement du parcours client et d'achat.





CABINE PHOTO



SALLE DE PROJECTION



STUDIO AUDIO / VIDÉO

## LES SALONS VOÛTÉS TELES DES BULLES CRÉATIVES



CABINE CONNECTÉE

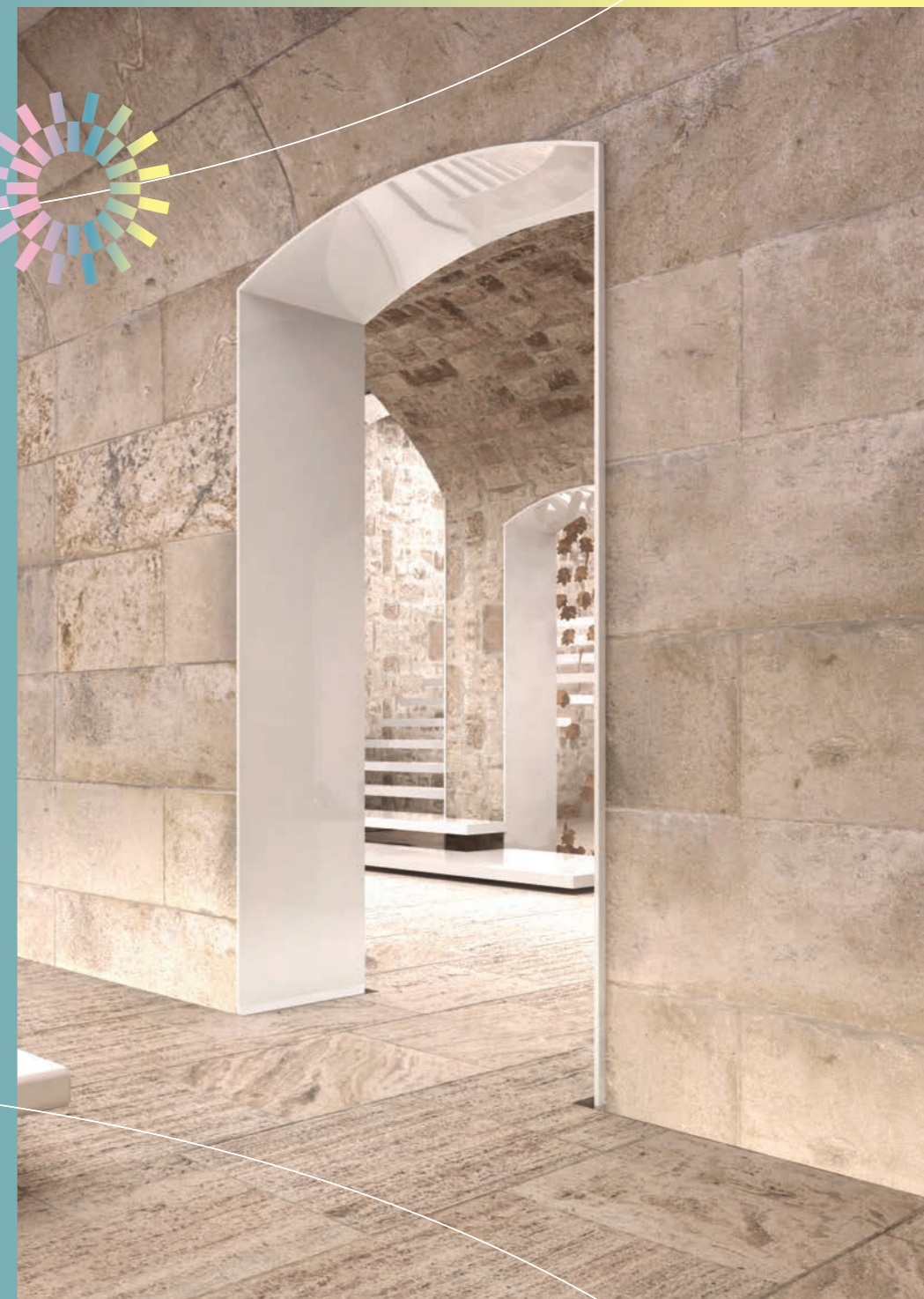


MÉDITATION



STUDIO CRÉATIF

Les salons voûtés peuvent accueillir des bulles créatives, TELLES DE VRAIES ANIMATIONS RETAIL IMMERSIVES (OLFACTIVES, SONORES OU VISUELLES) qui présentent la maison aux visiteurs. C'EST UNE PROPOSITION D'EXPIÉRIENCE QUI ENCAPSULE LES VALEURS DU LIEU. Une démarche proche des DNVB (Digital Native Vertical Brands) qui sollicitent leurs communautés pour mieux les impliquer dans leurs décisions. UN OUTIL DE COMMUNICATION INTERNE TOURNÉ VERS L'EXTÉRIEUR.



## SCAU



## LES ARCHITECTES

## UN COLLECTIF SINGULIER

Le collectif SCAU s'inscrit dans une dynamique de polyvalence. Ils privilégient les échanges transversaux grâce à de nombreux collaborateurs aux multiples savoir-faire et de différentes nationalités. À travers leurs projets, ils revendiquent la diversité, sans a priori formel. Pour eux, un projet naît de rencontres, de points de vue, de partages, basés sur des différences où des sensibilités ont l'audace de se mêler, de se défier, de se dépasser pour apporter une réponse, pleine et simple, complexe et évidente. Ensemble. Au nom de chacun.

Les associés de l'agence SCAU architecture : Maxime Barbier, Bernard Cabannes, Guillaume Baraïbar, Mathieu Cabannes, Luc Delamaïn, François Gillard.





FRANÇOIS GILLARD, architecte associé de l'agence SCAU

Le projet OSMOSE innove par sa dimension transversale et ses ambitions de pluridisciplinarité. Comment allez-vous parvenir à faire de ce lieu une entité à la fois cohérente et parfaitement modulable ?

Nous défendons l'idée qu'un lieu pour être modulable, pluridisciplinaire, résilient, évo-

lutif par rapport aux évolutions des usages et techniques ne doit pas passer par la case anonyme, générique et sans âme. Tant pour la partie commerce que pour la partie bureau, il ne s'agit pas de concevoir une coque nue, mais au contraire de créer un vrai lieu porté par une architecture de qualité qui n'empêchera pas la touche singulière de ses futurs habitants de se déployer. Poursuivre la longue et belle histoire de ces monuments remarquables qui ont accueilli des usages très divers à travers les âges. Le charme et les qualités intrinsèques de ces lieux ont suscité cette attractivité qui leur a permis de perdurer, d'attirer le soin et l'entretien attentionné à travers les vicissitudes de l'histoire. L'élaboration des mises aux normes préserve les futurs usages grâce aux choix de conception. Notamment des verticales, escaliers, ascenseurs, gaines techniques...

Ancré dans le présent, fier de son histoire et engagé pour demain, le projet OSMOSE a le temps comme allié. Par quels moyens allez-vous alors associer patrimoine et innovation au cœur de cette réalisation précisément ?

Le matériau pierre comme trait d'union entre les histoires... De l'imaginaire de la car-

rière jusqu'à une mise en œuvre plus contemporaine en passant par la restauration de la matière utilisée au XIX<sup>e</sup> siècle.

Expliquez-nous comment les vitrines – éléments fondamentaux de l'architecture commerciale – vont ici se réinventer pour devenir une véritable expérience ?

Une promesse de l'alchimie du contemporain qui se joue avec respect de l'historique. Comment les vitrines deviennent le fil conducteur du parcours du visiteur depuis la rue jusqu'au cœur de la cour, le curieux avance de vitrine en vitrine, boîtes noires illuminées de l'intérieur. Le contraste maximal du blanc et du noir vient ici focaliser l'attention au sein du ton sur ton des modénatures de la pierre historique.

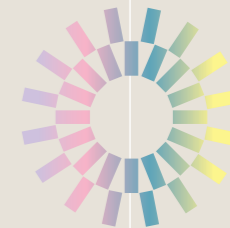
Quels matériaux plébiscitez-vous pour cette réalisation vectrice de luxe intemporel ? Il semble que la minéralité soit mise à l'honneur...

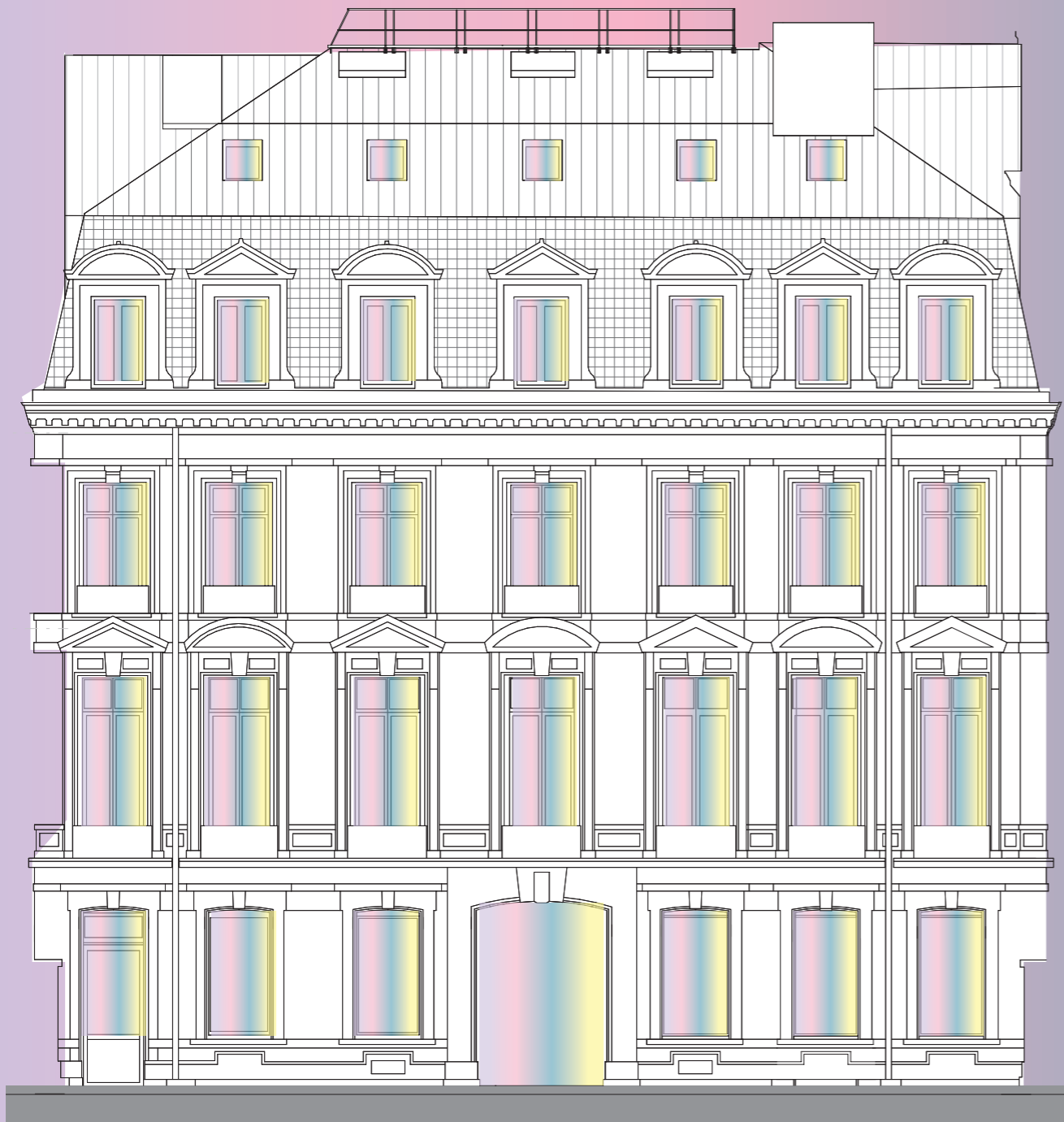
La pierre illustre une continuité des temps géologiques jusqu'au futur, une forme d'intemporalité. Un caractère d'authenticité tout en jouant avec une mise en œuvre

qui s'approche ou s'éloigne de l'orthodoxie historique pour accentuer sa matérialité. L'imaginaire de la carrière redonne une temporalité à la matière.

Se positionnant comme une nouvelle référence, le projet OSMOSE accueillera les esthètes en nombre. Comment avez-vous pensé les différents parcours de circulation au sein de la structure ?

Un des enjeux forts du projet a été d'inviter et d'inciter les visiteurs à parcourir l'ensemble des espaces et étages de commerce, en particulier le niveau inférieur et l'étage noble. La séquence des vitrines comme des « boîtes à mystère » est le premier dispositif pour éveiller la curiosité et conduire par la main, de proche en proche, le flâneur sous le porche, dans la cour et vers les vitrines en fond de cour. L'escalier d'honneur historique, où l'intégralité des décors a été préservée, invite à l'exploration de l'étage noble qui a conservé son luxueux décor d'origine. Les escaliers, et leurs mises en lumière, qui mènent en partie basse préfigurent, promesse mystérieuse, le décor de pierre entre carrières et voûtes historiques. ■





# OSMOSE

## UN LIEU DE TRANSMISSION

AFIN QUE LE SENS DE L'ENTREPRISE SOIT  
UNE CONSTRUCTION PERSONNELLE ET COLLECTIVE



## UN OUTIL

AU SERVICE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE  
ET ENVIRONNEMENTALE DE L'ENTREPRISE



## UN TERRITOIRE

TOURNÉ VERS LE PROGRÈS  
ET LA PÉRENNITÉ

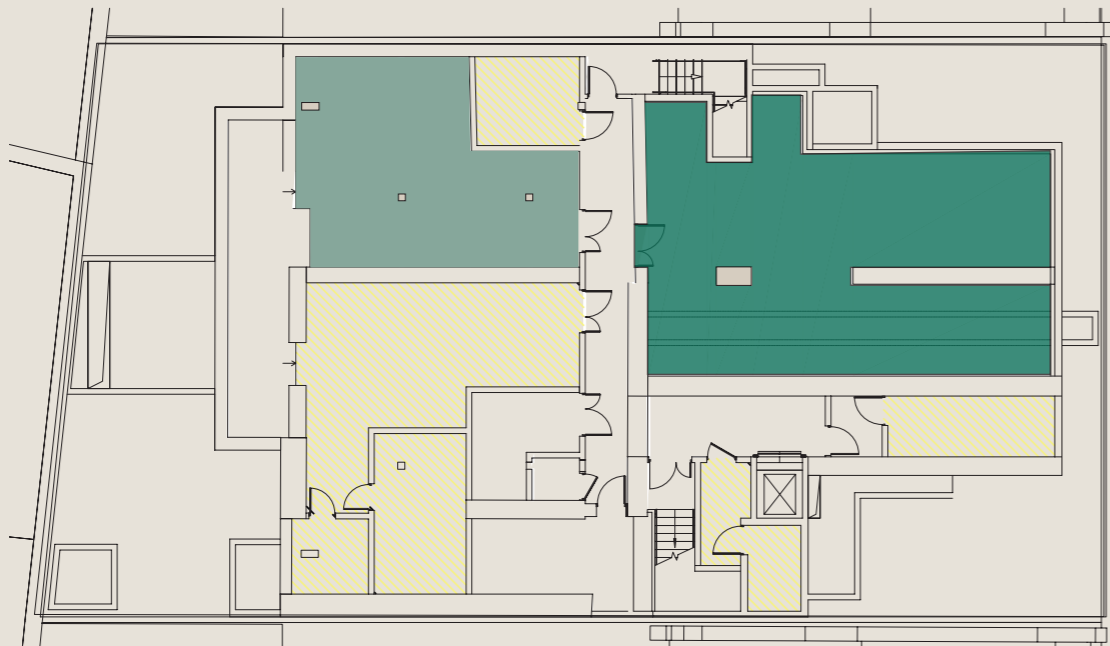


## PLANS ET SURFACES

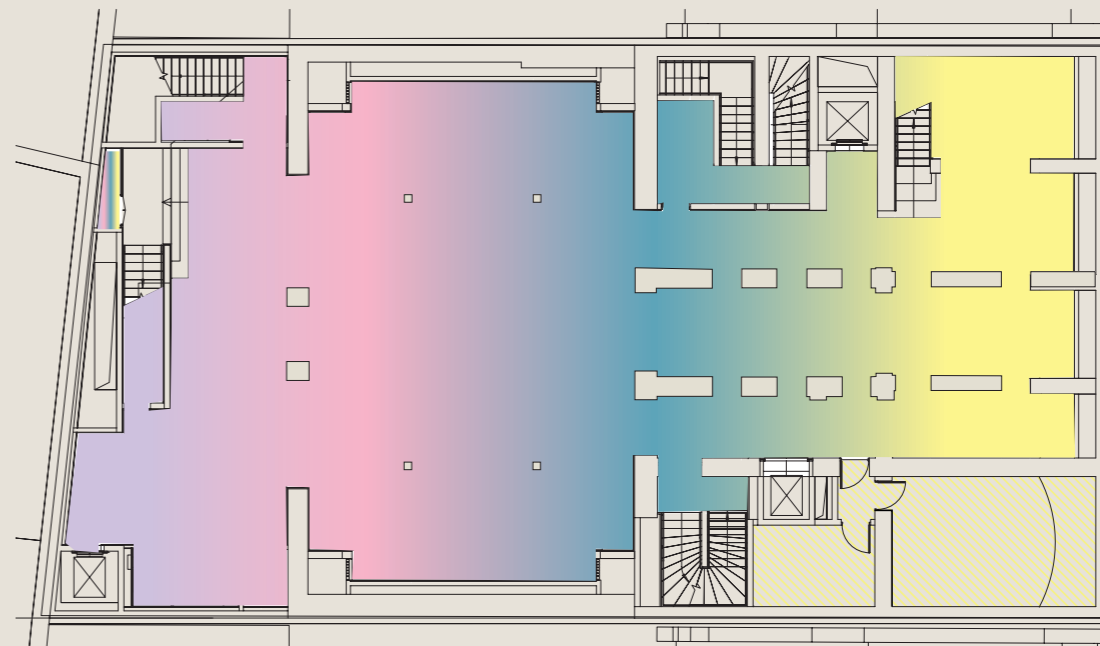
Surface utile brute locative	BUREAUX	COMMERCE	TOTAL
<b>BÂTIMENT SUR RUE</b>	<b>745,50 m<sup>2</sup></b>	<b>357,20 m<sup>2</sup></b>	<b>1 102,70 m<sup>2</sup></b>
ÉTAGE 4	175,90 m <sup>2</sup>	-	175,90 m <sup>2</sup>
ÉTAGE 3	254,20 m <sup>2</sup>	-	254,20 m <sup>2</sup>
ÉTAGE 2	267,30 m <sup>2</sup>	-	267,30 m <sup>2</sup>
ÉTAGE 1	22,40 m <sup>2</sup>	209,90 m <sup>2</sup>	232,30 m <sup>2</sup>
REZ-DE-CHAUSSÉE	25,70 m <sup>2</sup>	147,30 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
<b>BÂTIMENT SUR COUR</b>	<b>347,40 m<sup>2</sup></b>	<b>84,70 m<sup>2</sup></b>	<b>432,10 m<sup>2</sup></b>
ÉTAGE 3	104,10 m <sup>2</sup>	-	104,10 m <sup>2</sup>
ÉTAGE 2	113,40 m <sup>2</sup>	-	113,40 m <sup>2</sup>
ÉTAGE 1	111,40 m <sup>2</sup>	-	111,40 m <sup>2</sup>
REZ-DE-CHAUSSÉE	18,50 m <sup>2</sup>	84,70 m <sup>2</sup>	103,20 m <sup>2</sup>
<b>SOUS-SOL</b>	<b>-</b>	<b>622,70 m<sup>2</sup></b>	<b>622,70 m<sup>2</sup></b>
SOUS-SOL 1	-	461,20 m <sup>2</sup>	461,20 m <sup>2</sup>
SOUS-SOL 2 (réserves, local vélo)	-	161,50 m <sup>2</sup>	161,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 092,90 m<sup>2</sup></b>	<b>1 064,60 m<sup>2</sup></b>	<b>2 157,50 m<sup>2</sup></b>

Plans et surfaces prévisionnels, réalisés par le géomètre expert Daniel Legrand sur la base du projet phase APD en date du 10 mai 2021.

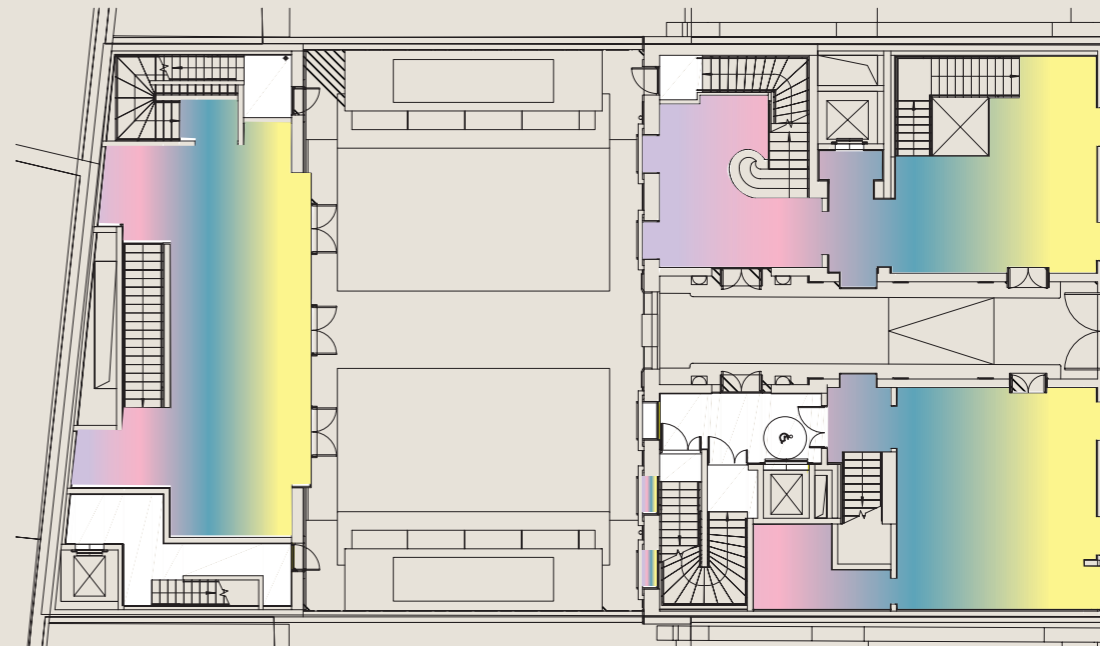
## SOUS-SOL 2



## SOUS-SOL 1



## REZ-DE-CHAUSSÉE



Option : réserve  
supplémentaire + 112,3 m<sup>2</sup>



Réserves



Locaux  
techniques



Commerces

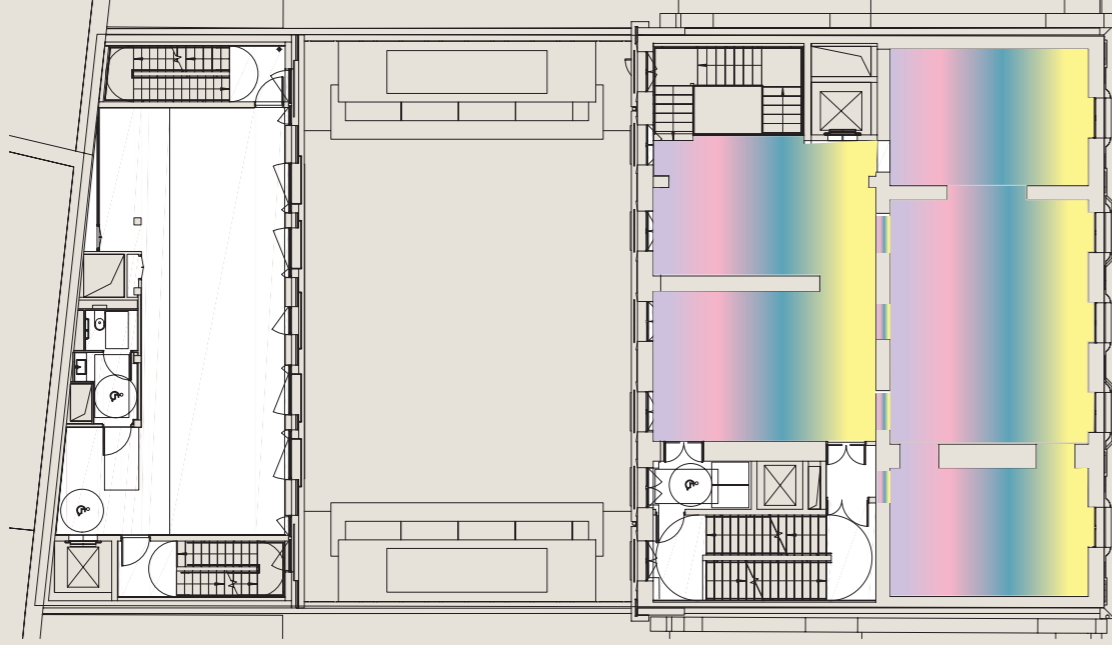


Bureaux

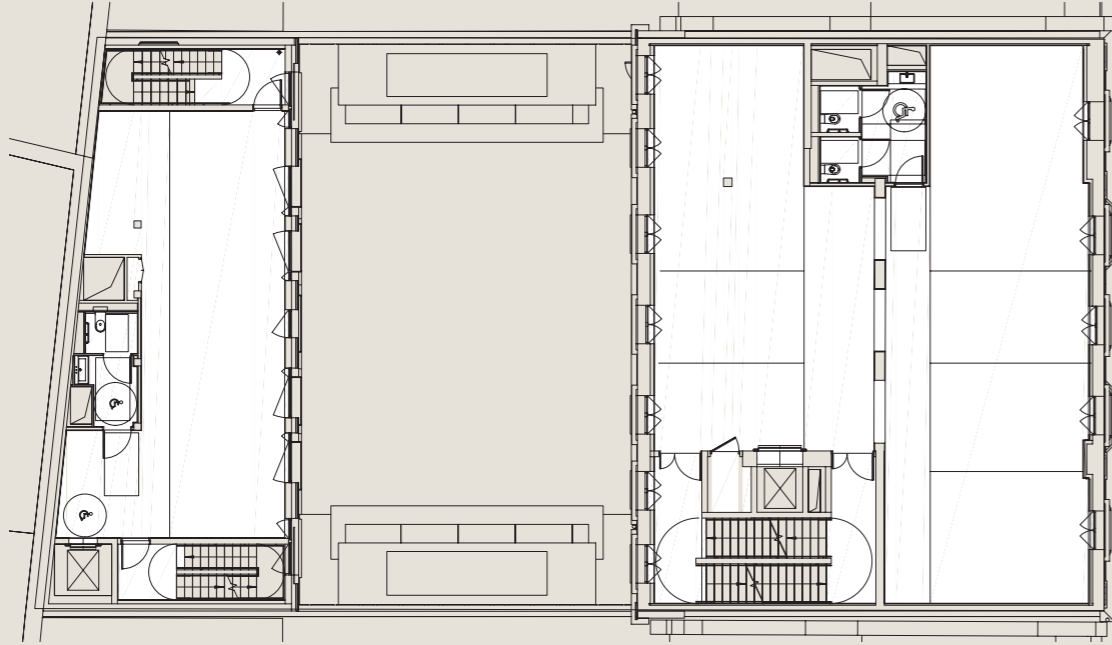


# PLANS ET SURFACES

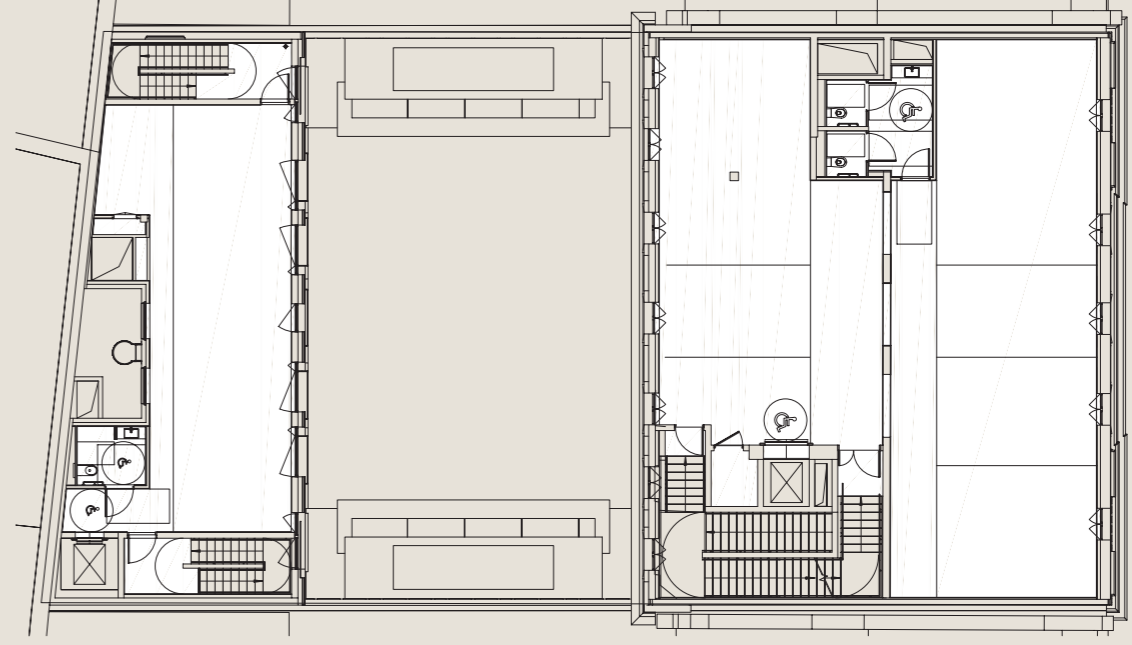
ÉTAGE 1



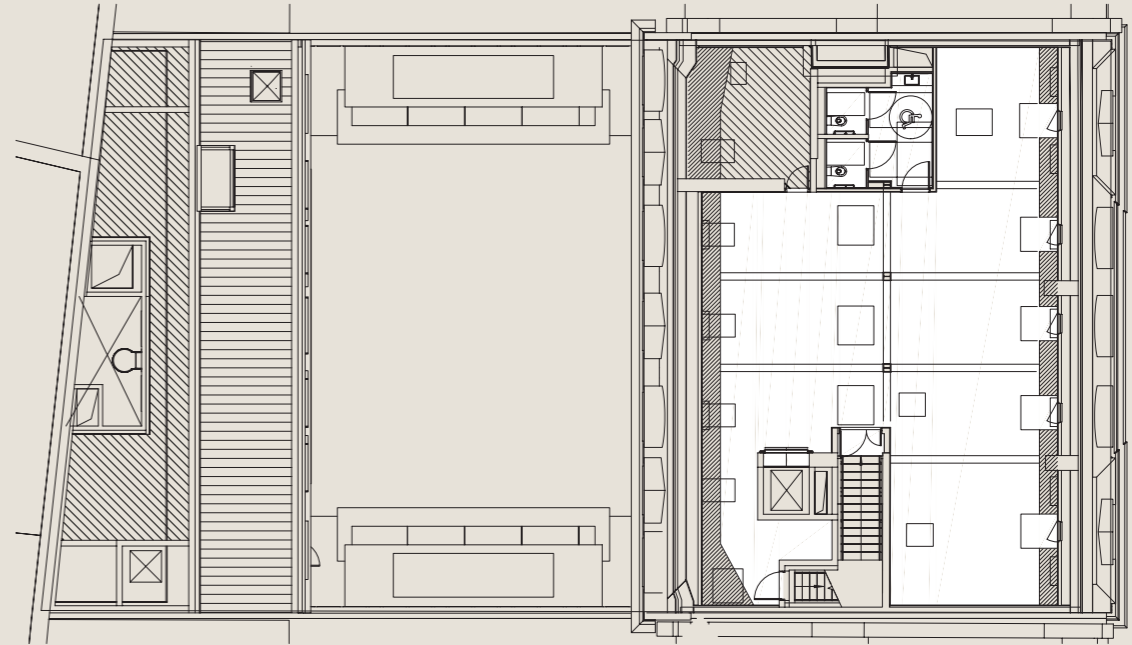
ÉTAGE 2



ÉTAGE 3



ÉTAGE 4



Bureaux  
 Commerce

**ASPECTS ARCHITECTURAUX ET AGENCEMENT DES VOLUMES**

L'ensemble immobilier se situe au 21, rue François I<sup>er</sup>, à proximité de l'avenue Montaigne. Cet ensemble est constitué de 2 bâtiments distincts séparés par une cour intérieure et élevés sur deux niveaux de sous-sols. Le bâtiment sur Rue (1865) avec ses façades remarquables se développe sur 5 niveaux dont le RDC. Le bâtiment sur Cour (1925 puis modifiée en 1980) avec sa façade contemporaine redessinée et mettant en scène l'usage de la pierre et ses châssis vitrines se développe sur 4 niveaux dont le RDC.

La cour intérieure est aménagée en reconstituant une cour parisienne d'un hôtel particulier et inclut :  
 - Deux fontaines intégrant des verrières miroirs d'eau pour éclairer le commerce en sous-sol.  
 - Des parties végétalisées permettant de planter des arbustes de tailles significatives.

Le commerce se développe sur 3 niveaux :  
 - Dans le bâtiment Rue au RDC de part et d'autre du porche.  
 - Dans le bâtiment Cour au RDC dans la perspective du porche avec ses portes-vitrines.  
 - À l'étage noble (R+1 du bâtiment sur Rue), accessible depuis l'escalier d'honneur d'origine, qui retrouve son appareil et ses décors pour accueillir une des séquences majeures de l'expérience luxe.

- Et, au premier sous-sol, dans les anciennes caves voutées réhabilitées et reconstituées, se prolongeant sous la cour dans un espace entièrement recrée, qui offre l'expérience d'un lieu « atypique » éclairé naturellement, reliant l'ensemble des sous-sols des bâtiments rue et fond de cour.

Les espaces de bureaux se développent sur le bâtiment Rue à partir du deuxième niveau et sur le bâtiment Cour à partir du premier niveau. Chaque bâtiment dispose d'un hall d'accès indépendant.

Les plateaux de bureaux seront conçus pour offrir une flexibilité en termes d'aménagements et d'usages. Sur chaque niveau, une surface représentant 20 % des espaces bureaux pourra être utilisée par le preneur pour l'implantation de salles de réunion. Par niveau, des mesures conservatoires pourront être prévues pour des aménagements type espace tisanerie, local serveurs, etc.

Des surfaces de locaux techniques/réserves sont situées au deuxième sous-sol. Un local vélos situé au deuxième sous-sol est accessible par ascenseur.

**ACCÈS ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE**

L'entrée principale se fait au n° 21 de la rue François I<sup>er</sup> par un porche existant restauré

menant aux espaces à usage de bureaux et de commerces et dévoilant en bout de perspective sa cour intérieure et sa façade contemporaine redessinée.

À droite depuis le porche, l'escalier d'honneur d'origine dessert le premier niveau dit « Étage noble » dédié au commerce, complété par un ascenseur.

À gauche depuis le porche, le hall d'accès aux bureaux des étages supérieurs permet l'accès aux escaliers Chambord et à l'ascenseur desservant les plateaux.

Dans le bâtiment sur cour, deux escaliers de part et d'autre du bâtiment ainsi qu'un ascenseur desservent les étages supérieurs. Le commerce en sous-sol sera desservi par trois escaliers côté rue et deux escaliers côté cour ainsi que par le monte-charge et les deux ascenseurs tous niveaux.

**ACCÈS LIVRAISON ET DÉCHETS**

L'acheminement des marchandises et le transit des déchets se feront par l'intermédiaire du porche en dehors des heures d'ouverture du commerce. Les locaux réserves/stockages et déchets étant situés au deuxième sous-sol, ceux-ci seront acheminés via l'ascenseur/ monte-charge prévu à tous niveaux depuis le hall.

**HAUTEURS LIBRES SOUS PLAFOND**

L'objectif de hauteur libre dans les plateaux de bureaux est de 2,60 à 2,70 m en partie courante (hors partie sous rampant au R+4 sur le bâtiment Rue). Le dernier niveau du bâtiment Rue sera un espace atypique laissant la charpente bois du bâtiment visible. Ces hauteurs libres pourront être plus importantes si l'immeuble existant le permet.

**CLASSEMENT DES LOCAUX /SÉCURITÉ INCENDIE**

- Densité admissible : effectif global sur l'ensemble immobilier de 469 personnes.

Niveau	Activité	Calcul	Public	Personnel
<b>R+4</b>	Bâtiment Rue : Bureaux	Déclaratif	--	19
	Bâtiment Rue : Bureaux	Déclaratif	--	25
<b>R+3</b>	Bâtiment Cour : Bureaux	Déclaratif	--	9
	Bâtiment Rue : Bureaux	Déclaratif	--	25
<b>R+2</b>	Bâtiment Cour : Bureaux	Déclaratif	--	10
	Bâtiment Rue : Commerce	1pers/3m²	72	4
<b>R+1</b>	Bâtiment Cour : Bureaux	Déclaratif	--	10
	Bâtiment Rue : Commerce	1pers/3m²	46	2
<b>RDC</b>	Bâtiment Rue : hall bureaux	Déclaratif	--	2
	Bâtiment Cour : Commerce	1pers/3m²	28	1
<b>SS1</b>	Bâtiment Cour : hall bureaux	Déclaratif	--	2
	Cour : Commerce	1pers/3m²	37	2
<b>SS2</b>	Commerce	1pers/3m²	167	8
	LT, stockage	Déclaratif	--	--
			<i>Sous-totaux</i>	<b>119</b>
			<b>Total</b>	<b>469</b>

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- L'ensemble immobilier est classé en établissement ERP de 3<sup>e</sup> catégorie de type M.

**DÉSENFUMAGE**

- Commerces : la surface commerce, supérieure à 300 m², sera désenfumée mécaniquement conformément aux dispositions de l'IT 246.
- Bureaux : les étages auront une distribution intérieure par compartiments. Le désenfumage de ces compartiments de bureaux se fera par un balayage de façade à façade.
- Escaliers encloisonnés situés en superstructure disposeront d'un dispositif d'évacuation naturelle des fumées.
- Escaliers non encloisonnés seront séparés des niveaux inférieurs par des écrans de cantonnement.

**SURCHARGES D'EXPLOITATION PRÉVUES (Y COMPRIS CLOISONNEMENT)**

- Les charges d'exploitation seront conformes à la norme Eurocode 1 et son annexe nationale, et en particulier :
  - Commerces : 500 kg/m².
  - Bureaux : 350 kg/m².
  - Sanitaires : 250 kg/m².
  - Réserves/stockages : 600 kg/m².
  - Locaux techniques : enveloppe de (500 kg/m² ; poids des équipements techniques).
  - Cour : 400 kg/m².

**CHAUFFAGE/VENTILATION/CLIMATISATION**

- Production de chaleur assurée par le réseau urbain CPCU.
- Alimentation en eau glacée assurée par le réseau CLIMESPACE.
- Traitement terminal :
  - > Par ventilo-convecteur 4 tubes en allège pour bureaux en immeuble fond de cour.
  - > Par ventilo-convecteur 4 tubes gainables pour les bureaux nobles et immeuble sur avenue.
  - > Par système tout air (CTA, gaines et diffuseurs) pour les commerces, couplé si besoin avec des équipements terminaux type cassette.

> Consignes intérieures : 19°C +/- 1°C en hiver (par - 7°C en extérieur) ; 26°C +/- 1°C en été (par 32°C en extérieur).  
 - Air neuf et renouvellement d'air :  
 > Renouvellement d'air par système de ventilation double flux avec récupérateur de calories pour commerces, bureaux et étages nobles (un système distinct pour chaque entité).  
 > Dans les salles de réunion : boîtes à débit variable asservies à des sondes CO².

- Renouvellement d'air :
  - > Bureaux : 30 m³/h par personne.
  - > Salles de réunion : 30 m³/h par personne.
  - > Commerces : 30 m³/h par personne.
- La surface dédiée aux salles de réunion sera

au maximum de 20 % des espaces de bureaux.

**ÉLECTRICITÉ : COURANT FORT**

- Alimentation ÉLECTRIQUE
- Le bâtiment sera raccordé au réseau Concessionnaire ENEDIS en basse tension issue d'un abonnement de type « tarif jaune < 250kVA ».
- La distribution interne sera réalisée depuis un tableau général et via des tableaux divisionnaires (1 par niveau).
- La distribution principale basse tension s'effectuera par câbles posés sur chemins de câbles fixés dans les faux plafonds des circulations et les gaines techniques prévues à cet effet.
- Les sections des câbles seront calculées suivant la NFC 15.100. Les câbles seront de type U1000R2V pour les alimentations normales et en câble CR1 pour les installations de sécurité.

**ÉCLAIRAGE NORMAL**

- Les plateaux de bureaux seront équipés de luminaires à LED intégrés aux faux plafond permettant d'obtenir un niveau d'éclairage de 300 lux sur le poste de travail avec une uniformité de 0,6 et commandés par des détecteurs de présence et de luminosité (régulation du flux lumineux en fonction de l'apport d'éclairage naturel).
- Les luminaires mis en œuvre dans les circulations des bureaux seront commandés par des détecteurs de présence.
- Les paliers d'ascenseurs, circulations, sanitaires par des luminaires LED type spots ou appliques ou gorges lumineuses.
- Les niveaux d'éclairage dans les locaux (valeurs moyennes avec prise en compte d'un facteur de dépréciation de 0,9) seront les suivants :
  - > Bureaux : 300 lux moyen sur le plan de travail.
  - > Circulations/dégagements : 150 lux.
  - > Commerces : 300 à 500 lux.
  - > Hall principal : 200 lux.
  - > Sanitaires/vestiaires : 200 lux.
  - > Locaux techniques : 200 lux.
  - > Locaux ménages/stockages : 150 lux.

**ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ**

- L'éclairage de sécurité sera assuré par des blocs autonomes, alimentés par les tableaux électriques de zones. Ils sont de type autotestable SATI avec une commande générale pour la mise au repos.

**ÉLECTRICITÉ : COURANT FAIBLE**

- ADDUCTION ET DISTRIBUTION TÉLECOM (TÉLÉPHONIE ET INFORMATIQUE)
- Le bâtiment sera raccordé au réseau Télécom ORANGE via une adduction en pénétration du bâtiment par fibre optique. La distribution capillaire interne vers les postes de travail

- (voix/données/images) sera réalisée depuis un répartiteur général VDI et des sous-répartiteurs afin de limiter la longueur à 90m.
- Le bâtiment sera équipé d'un système de précâblage banalisé de catégorie 6A.
- Le précâblage VDI sera utilisé pour les applications suivantes :
  - > Le réseau téléphonie et informatique des services généraux ;
  - > Le réseau WIFI (câblage en mesure conservatoire en partie commune) ;
  - > Le contrôle d'accès ;
  - > La vidéophonie ;
  - > La GTB.
- Toutes les prises aux postes de travail seront du type RJ45.

**GTB**

- La gestion technique du bâtiment sera généralisée à tous les corps d'état techniques.
- S'avérant indispensable pour la gestion de la CVC, elle permettra également la collecte et la synthèse des différentes consommations (éclairage, chauffage, ECS...), le pilotage des équipements de chauffage, le traitement d'air, la production ECS, la gestion des alarmes techniques, la fourniture des ordres nécessaires aux programmations horaires, la gestion de l'asservissement de certains éclairages.
- De façon à optimiser le confort et l'ergonomie d'utilisation des futurs espaces, le déploiement des équipements dits de confort s'articulera autour :
  - > Des circuits d'éclairage ;
  - > Des commandes de stores ;
  - > De la régulation climatique ;
  - > De capteurs multifonctions (commande, détection de présence, mesure de luminosité).
  - De la possibilité de télécommander des équipements terminaux à partir de télécommande sans fil.

**ASCENSEURS**

- Ascenseurs/bâtiment Rue
  - > 1 appareil dédié au commerce et à l'usage de la clientèle desservant les 3 niveaux de commerces, (630 kg, 8 personnes, vitesse 1m/s.).
- > 1 appareil dédié à l'usage mixte du personnel commerces et bureaux desservant 7 niveaux dont les niveaux en sous-sol et faisant office de monte-charge. Cet ascenseur est prévu dans les dispositifs de sécurité (appareil 900 kg, 10 personnes, vitesse 1m/s, en cours d'étude suivant l'évolution du projet).
- Ascenseur/bâtiment Cour
  - > 1 appareil dédié à l'usage du personnel bureaux desservant 5 niveaux du bâtiment Cour dont le premier sous-sol. Cet ascenseur est prévu dans les dispositifs de sécurité (630 kg, 8 personnes, vitesse 1m/s.)

**FINITIONS INTÉRIEURES**

**BUREAUX**

- > Sols : revêtement de sol souple de dalle de moquettes coloris clair répondant aux besoins acoustiques et prescriptions environnementales.
- > Plafonds : plafond en plaque de plâtre lisse dans les zones de bureaux et plafond en bacs métalliques démontables dans les zones de circulation. Les plafonds plâtre 19<sup>ème</sup> seront restaurés dans le bâtiment sur Rue.

**SANITAIRES :**

- > Sols : grès cérame imitation pierre blanche dans la zone commune, grès cérame imitation pierre noire dans les blocs sanitaires.
- > Plafonds : plafond suspendu en bacs métalliques démontables dans la zone commune, plafond en plaque de plâtre lisse dans les blocs sanitaires.
- > Murs : faïence grès cérame imitation pierre blanche dans la zone commune, revêtements muraux noirs dans les blocs sanitaires.
- > Application de peinture synthétique aspect satiné au droit des murs des escaliers d'issues de secours, des locaux techniques et divers.
- > Les escaliers d'accès aux bureaux seront traités avec un revêtement de sol carrelage grès cérame imitation pierre.

**COMMERCES**

- > Sous-sol : revêtement de sol et mur en pierre dans la continuité de la pierre existante (réhabilitation et reconstitution des voûtes existantes endommagées et du travail de stéréotomie).
- > Premier niveau « Étage noble » : revêtement de sol parquet, murs et plafonds (ornements) d'origine conservés et restaurés.
- > Rez-de-chaussée : revêtement de sol en pierre y-compris escaliers monumentaux. Revêtements muraux en pierre, ponctuellement au droit de ces escaliers, dans la continuité de l'espace commercial au sous-sol.
- > Hors zone voutées en pierre en sous-sol, un faux-plafond standard BA13 sera mise en œuvre avec un minimum de plenum permettant l'alimentation et l'intégration de l'éclairage suivant le concept du « tableau blanc », laissant ainsi le choix au preneur de l'implantation des équipements suivant son aménagement futur.
- > Sanitaires commerce : sol en grès cérame imitation pierre. Revêtements muraux en faïence grès cérame dans l'espace commun. Plafonds suspendus en plaque de plâtre.
- > Application de peinture synthétique aspect satiné au droit des murs des escaliers d'issues de secours, des locaux techniques et divers.

**CERTIFICATIONS**

Certification HQE BD niveau « Excellent ».





# OSMOSE

21, RUE FRANÇOIS I<sup>ER</sup> - 75008 PARIS



**Groupama**  
IMMOBILIER