

# descriptif technique

## ADRESSE :

- 100 rue Réaumur 75002 PARIS

## CAPACITAIRE :

- R+7 -> 61 personnes  
- R+6 -> 88 personnes  
- R+5 -> 174 personnes  
- R+4 -> 189 personnes  
- R+3 -> 192 personnes  
- R+2 -> 195 personnes  
- R+1 -> 170 personnes (ERP)  
- RDC -> 756 personnes (ERP)  
- R-1 -> 690 personnes (ERP)  
- R-2 -> 153 personnes

Pour plus de précisions sur le capacitaire et les effectifs, se référer à la notice descriptive.

1. Le niveau R-2 comporte des locaux exclusivement réservés aux utilisateurs des bureaux.

L'effectif présent à cet étage n'est pas cumulé au niveau du RDC mais uniquement au niveau du R-1 pour vérifier les dégagements verticaux entre le R-1 et le RDC.

2. Dans les salles de réunion ERP du niveau R-1 distribué par compartimentage l'intégralité de la surface accessible a été prise en compte.

## PROFIL ENVIRONNEMENTAL :

- BREEAM (Very Good)  
- HQE Exploitation  
- BREEAM In Use  
- READY 2 SERVICES (2\*)  
- WIREDSCORE (Platinum)  
- Un bilan carbone très performant grâce à d'excellentes performances énergétiques et l'application du réemploi  
- Opération pilote 4-GRIDS

## GROS-CŒUVRE :

Le bâtiment est composé d'une infrastructure en poteaux, poutres et dalle en béton armé jusqu'au R-3, puis du R-2 au R+8, le bâtiment se compose de poteaux et poutres mixtes en profilés métalliques et béton et planchers sur bacs acier collaborant connectés.

## SURCHARGE :

### Superstructure :

- Bureaux: 350 kg/m<sup>2</sup>
- Escaliers: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Paliers d'ascenseurs: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Vestiaires-sanitaires: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Salles de réunion: 350 kg/m<sup>2</sup>
- Locaux ERP: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Archives: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Locaux techniques: 500 kg/m<sup>2</sup>

### Infrastructure et rez-de-chaussée :

- Halls du rez-de-chaussée: 350 kg/m<sup>2</sup>
- Lobby: 350 kg/m<sup>2</sup>
- Paliers d'ascenseurs, monte-charges: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Circulations communes: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Salles de réunion: 350 kg/m<sup>2</sup>
- Escaliers: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Vestiaires, sanitaires: 250 kg/m<sup>2</sup>
- Archives: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Locaux techniques: 500 kg/m<sup>2</sup>

## FAÇADES :

L'ensemble des menuiseries du bâtiment sera remplacé lors de la rénovation. Les menuiseries seront équipées de double vitrage isolant clair teinté et seront réalisées en aluminium thermolaqué teinte gris clair ou en acier laqué. Tous les ouvrants seront équipés de contact de feuillure, asservi à la GTB, tout comme les stores motorisés, prévus pour l'ensemble des menuiseries extérieures des façades des bureaux.

Un ravalement complet de la façade est prévu afin de restaurer les parements de pierre dans leur état d'origine, les garde-corps seront sablés et repeints. Un doublage thermique intérieur performant sera installé pour toutes les façades.

## PRESTATIONS ARCHITECTURALES :

### Cloisonnement :

L'ensemble des plateaux est livré nu avec des zones prédestinées à des futures salles de réunions. Le preneur pourra selon ses besoins cloisonner les bureaux par l'intermédiaire d'une cloison amovible vitrée avec impostes fermées par des baffles acoustiques.

### Cloisons coupe feu IH:

Les cloisons de compartimentage des bureaux sont en plaques de plâtres ou vitrées coupe-feu 1 heure et 1h30 selon localisation sur les plans de niveaux. Des barrières coupe-feu sont mises en place dans le plénum du faux plancher.

### Plafonds bureaux:

Les bureaux sont livrés sans faux plafonds en technique apparente réseaux calorifugés et seront traités acoustiquement par un flocage pâteux absorbant.

### Halls Rdc:

Les halls du rez-de-chaussée possèdent partiellement des doubles hauteurs: RDC au R+1 et R-1 au R+1 coiffés par une verrière. Le bâtiment offrira à ses utilisateurs une double entrée, la principale située rue Réaumur et la secondaire donnera rue des Forges.

Des mesures conservatoires permettront aux futurs utilisateurs d'installer entre autres et à leur gré:

- Un Coffee Shop
- Un espace Fooding
- Une Bike Zone

### Plateaux bureaux:

Des planchers techniques sont mis en place sur l'ensemble des plateaux bureaux à l'exception du R+2 corne du Nil (suivant localisation). Les hauteurs libres sous plénum faux planchers.

R+7: 7cm  
R+6: 7cm  
R+5: 7cm  
R+4: 7cm  
R+3: 7cm  
R+2: 7cm  
R+1: 5cm  
R-1: 7cm

### Terrasses accessibles:

Deux terrasses au R+6 de 470m<sup>2</sup> et au R+8 de 640m<sup>2</sup> bénéficieront d'un traitement paysager généreux et qualitatif. Elles seront accessibles depuis l'ensemble des niveaux par l'intermédiaire de deux batteries d'ascenseurs (en duplex) et par deux escaliers distincts.

## PRESTATIONS TECHNIQUES :

### Chauffage et rafraîchissement :

L'énergie frigorifique du bâtiment a pour origine la sous-station CLIMESPACE en local technique au niveau R-3. L'énergie calorifique du bâtiment a pour origine la sous station CPCU en local technique au niveau R-3.

### Chauffage et rafraîchissement des étages bureaux:

Le chauffage et le rafraîchissement des bureaux des niveaux du R+1 au R+7, sont assurés par des poutres froides positionnées le long des façades. Les régulateurs fonctionnent en binôme et sont raccordés à la GTB.

### Chauffage et rafraîchissement des halls:

Le chauffage et le rafraîchissement seront effectués par gainables alimentés par une centrale de traitement d'air double flux.

### Lot plomberie / appareils et accessoires sanitaires:

La production ECS est assurée par ballons d'eau chaude électriques individuels. A raison d'un ballon de 50l par bloc sanitaire.

### Courants forts:

Le poste de transformation est équipé de 2 transformateurs de 1250kVA.

### Groupe électrogène de sécurité:

Il est mis en place un groupe de sécurité d'une puissance de 630kVA destiné à alimenter les installations de sécurité réglementaires du bâtiment. Les mesures conservatoires permettent l'installation d'un second groupe électrogène de même puissance, à usage de source de remplacement en cas de coupure du réseau Enedis, les équipements de sécurité sont secourus.

### Principe d'éclairages:

Du R-2 au R+7 tous les éclairages sont pilotables par la GTB, par programme.

### Éclairage de sécurité:

Les cheminements sont balisés.

### Poste de travail:

Des nourrices sont prévues pour chaque poste de travail (1 nourrice pour 9m<sup>2</sup>).

### Baffles acoustiques:

L'installation des baffles acoustiques est à la charge du preneur.

### Pilotage GTB Général:

La Gestion Technique du Bâtiment est assurée par un système fédérateur de différents réseaux. Cette GTB est de type ouvert, utilisant des supports de communication, Ethernet, BACNET, etc.

Mise en œuvre d'une GTB afin d'obtenir et de mesurer la performance des installations techniques et des consommations en temps réel. Celle-ci remontera les informations liées aux installations suivantes:

- Le contrôle des équipements et l'affichage des dysfonctionnements
- La gestion de l'énergie
- La gestion des éclairages bureaux
- La gestion de la CVC
- La reprise des alarmes de la sécurité et de la sûreté, etc.

Un logiciel d'exploitation et de gestion d'énergie sera prévu sur le poste de supervision GTB (ou directement sur le superviseur mis en place).

### Appareils élévateurs:

Les ascenseurs desservant les bureaux ont été dimensionnés de manière à respecter un temps d'attente moyen de 30 secondes au plus. L'immeuble sera donc équipé de 9 appareils élévateurs et de 2 EPMR:

- 4 de 1000kg
- 2 de 1275kg
- 3 de 630kg
- 2 EPMR de 350kg par des signalétiques adaptées.