

Backstage



EUGÈNE

PARIS - OPÉRA

3, rue Scribe / Paris-Opéra



BREEAM®
VERY GOOD

DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Immeuble indépendant de bureaux en R+6 avec 1 niveau de sous-sol
- 3 378 m² de SUBL (Surface Utile Brute Locative).
- Effectif admissible de sécurité de 400 personnes.
- Immeuble Code du Travail et 2 commerces en pied d'immeuble ERP 5^e catégorie.
- ERP 5^e catégorie possible type W dans les espaces de bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol fonctionnant ensemble comme un lot unique avec sanitaires communs et effectif admissible de sécurité limité à 100 personnes.
- Effectif prévu en base pour 11,6 m² SUBL par poste de travail, optimisable jusqu'à 8,5 m².
- Entrée de l'immeuble sous porche dédiée et couverte.
- 2 boîtes suspendues de 12 m² environ aux 3^e et 4^e étages.
- Terrasse accessible de 42,5 m² environ au 1^{er} étage.
- Balcons non accessibles de 50 m² environ aux 4^e et 5^e étages.
- BREEM Refurbishment and Fit-Out niveau Very Good et WIREDScore.
- Duplex d'ascenseurs donnant dans le hall et desservant tous les niveaux du R-1 au R+6.
- Simplex d'ascenseur desservant les espaces de bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Plateaux de bureaux d'une profondeur d'environ 14 m côté rue et 10 m côté cour à simple circulation.
- Divisibilité en 1 lot par niveau du R+1 au R+6 avec des paliers d'étages et d'ascenseurs communs.
- Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m à 3,25 m.
- Faux-plafond démontable en dalles minérales dans les espaces de bureaux hors circulations.
- Plafond d'absorption acoustique en tissu constitué de panneaux démontables en circulation permettant la maintenance des réseaux et des équipements techniques.
- Faux-plancher technique en panneaux de bois parquet massif en chêne tôle 5 faces (plénum libre minimum 5 cm) sauf pour les espaces de bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Gestion Technique du Bâtiment performante avec capteurs multi-métiers pour un pilotage des terminaux (CVC, stores et lumières) par télécommande ou par télécommande virtuelle (application mobile).
- CVC performante avec production calorifique par chauffage urbain (CPCU) et frigorifique par réseau urbain de froid (CLIMESPACE).
- Terminaux de type ventilo-convecteurs pour les espaces de bureaux (4 tubes) installés en faux-plafond ou en allège selon les configurations.
- Ventilation des locaux assurée par CTA double flux y compris le hall.
- Débit d'air neuf hygiénique dimensionné sur la base de 30 m³/h/personne dans les espaces de bureaux et dans les salles de réunions.
- Dimensionnement de l'air neuf pour la CVC de 1 pers. pour 2 m² sur 15 % de la surface totale de l'étage en salle de réunion selon l'implantation architecturale et 100 % de la surface pour les espaces de bureaux au RdC et au sous-sol.
- Désenfumage mécanique avec amenée d'air naturel uniquement pour les espaces de bureaux au rez-de-chaussée, au sous-sol et pour l'espace d'accueil.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Acoustique traitée avec un isolement vis-à-vis de l'extérieur compris entre 30 et 35 dB d'affaiblissement sonore en façade.
- Charges d'exploitation :
 - Zones de bureaux et terrasse accessible : 350 daN/m².
 - Zones de bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol : 500 daN/m².
 - Hall d'entrée et porche : 400 daN/m².
 - Escaliers et circulations communes : 250 daN/m².
 - Locaux techniques au sous-sol : 500 daN/m² minimum.
 - Sanitaires : 250 daN/m².
- Production d'eau chaude sanitaire individuelle par production instantanée électrique dans chaque bloc sanitaires.
- Courant fort :
 - T.G.B.T. Services généraux par transformateur privé de puissance 400 kVA au sous-sol.
 - T.G.B.T. Privatif par comptage tarif jaune de puissance 240 kVA pour les espaces de bureaux au sous-sol.
 - Tableau divisionnaire par étage.
 - 2 commerces en pied d'immeuble indépendants.
- Prises de courant par boîtes de distribution en faux-plancher alimentant des nourrices : 3 prises 2P+T 16A usage général et 2 prises 2P+T 16A ondulées pour les espaces de bureaux.
- Éclairage par luminaires LED avec gradation sur détecteur de présence et de lumière naturelle dans les espaces de bureaux.
- Courant faible :
 - Arrivée fibre optique dans le local d'opérateurs de télécommunication au sous-sol.
 - Système de Sécurité Incendie de catégorie A avec équipement d'alarme de type 1.
 - Système de détection anti intrusion.
- Contrôle d'accès pour la porte d'entrée principale depuis la rue Scribe située à l'intérieur du porche, la porte d'accès située au rez-de-chaussée devant les ascenseurs et la porte intérieure permettant l'accès au PCS.
- Vidéo-surveillance pour l'accès entrée principale intérieure, le couloir Issue de Secours situé au rez-de-chaussée donnant sur l'extérieur et le hall d'accueil.
- PC de sécurité au rez-de-chaussée
- Mesures conservatoires :
 - Sanitaires complémentaires (12 unités).
 - Tisanerie d'étage par niveau du R+1 au R+6.
 - Office d'étage au R+1 à gauche accessible depuis la terrasse.
 - Zone destinée à l'implantation de locaux techniques d'étage (LTE) par lot.
 - Gaines techniques nécessaires pour installation d'un froid process.
 - Chemins de câble et cheminement nécessaires pour passage des câbles informatiques sur chaque niveau.
 - Réserve dans les chemins de câbles en plafond permettant l'installation d'un réseau WIFI.
 - Réserve dans les tableaux divisionnaires, les cheminements et au niveau du TGBT.
 - Réserve dans les tableaux pour réseau ondulé.
 - Fourreaux pour mise en place de lecteurs de badges à chaque entrée des espaces de bureaux.
 - Fourreaux pour mise en place de vidéosurveillance sur chaque palier d'ascenseur.
 - Fourreaux pour installer un vidéophone-interphone depuis la porte double accès au palier ascenseurs au rez-de-chaussée vers chaque espace de bureaux dans les étages.
 - Fourreaux pour mise en place de PNG dans le hall.

TECHNICAL DESCRIPTION

- Free-standing 7-storey (G+6) office building with 1 underground level
- 3,378 m² of gross leasable area.
- Safe staff occupancy: 400 people.
- Labour Code building and 2 businesses open to the public on the ground floor of the building (French ERP category 5).
- French ERP Category 5, type W possible in the office spaces on the ground floor and basement, operating together as a single group with shared sanitary facilities and a maximum safe staff occupancy of 100 people.
- Staff planned primarily for 11,6 m² of gross leasable area per work station; can be optimised to 8.5 m².
- Dedicated, covered building entrance porch.
- 2 x 12 m² (approx.) suspended boxes on the 3rd and 4th floors.
- 42.5 m² (approx.) terrace accessible from the 1st floor.
- Inaccessible 50 m² (approx.) balconies on the 4th and 5th floors.
- 'Very Good' BREEAM Refurbishment and Fit-Out and WIREDScore.
- Duplex lifts serving the lobby and stopping on all floors from G-1 to G+6.
- Simplex lift serving the office spaces on the ground floor and in the basement.
- Office floor space approximately 14 m wide on the street side and 10 m on the inner walkway side.
- Can be divided into 1 group per floor from G+1 to G+6, with shared landings and lifts.
- 2.50 m to 3.25 m height below suspended ceilings.
- Removable mineral fibre suspended ceiling tiles in office spaces outside circulation areas.
- Sound absorbing fabric ceiling panels in circulation areas can be removed to allow maintenance work on systems and technical equipment.
- Technical raised floor composed of solid oak parquet flooring panels with metal sides and bottom (minimum 5 cm plenum), except ground floor and basement office spaces.
- Efficient Building Management System with multi-function sensors for managing terminals (HVAC, blinds and lights) by remote control or virtual remote control (mobile app).
- Efficient HVAC with heat output by district heating (CPCU) and refrigeration services by district cooling (CLIMESPACE) systems.
- Fan coil terminals for office spaces (4 tubes) installed in the suspended ceiling or apron wall, depending on the configuration.
- Bidirectional AHU provides room ventilation, including the lobby.
- Hygienic, fresh air flow rate calculated based on 30 m³/h/person in office spaces and meeting rooms.
- Fresh air HVAC calculations of 1 person per 2 m² on 15% of the total floor area in a meeting room, according to architectural set-up, and 100% of the area for office spaces on the ground floor and in the basement.
- Mechanical smoke control with natural ventilation only in office spaces on the ground floor, in the basement and in the reception area.
- Acoustic solution providing exterior sound insulation from 30 to 35 dB for façade sound attenuation.



- Service loads:
 - Offices and accessible terrace zones: 350 daN/m².
 - Ground floor and basement office zones: 500 daN/m².
 - Lobby and porch entrance: 400 daN/m².
 - Shared stairs and circulation areas: 250 daN/m².
 - Basement equipment room: 500 daN/m² minimum.
 - Sanitary facilities: 250 daN/m².
- Electrical production of hot water on demand for individuals' sanitary use in each sanitary unit.
- Power service:
 - Main low-voltage distribution board. General services by privately-owned transformer with 400 kVA power in the basement.
 - Main low-voltage distribution board. Private 'Yellow' rate (tarif Jaune) energy metering with 240 kVA power for basement office spaces.
 - Distribution board for each floor.
 - 2 separate ground floor businesses.
 - Power sockets through raised floor distribution boxes supplying multi-socket extension leads: 3 x 2P+E 16A general use sockets and 2 x 2P+E 16A UPS sockets for office spaces.
 - LED lamps calibrated to presence detectors and natural lighting in office spaces.
 - Communication service:
 - Fibre optic cable run to the basement telecommunications equipment room.
 - Category A Fire Safety System with type 1 alarm equipment.
 - Intruder detection system.
- Access control for the main entrance door from rue Scribe, located inside the porch, with the entrance door on the ground floor in front of the lifts and the interior door enabling access to the security control room.
- CCTV for the main indoor entrance and ground floor Emergency Exit hallway between the lobby and outdoors.
 - Security control room on the ground floor
 - Protective measures:
 - Additional sanitary facilities (12 unites).
 - Tea room on each floor from G+1 to G+6.
 - Pantry and storage room on G+1 on left with access from terrace.
 - Area designed for setting up floor-serving telecommunications rooms for each group.
 - Service shafts needed for cold process installation.
 - Cable trays and routing required for running computer cables on every level.
 - Space reserved in ceiling cable trays for WIFI network set-up.
 - Space reserved in distribution boards, routing paths and main low-voltage distribution board.
 - Space reserved in boards for the UPS system.
 - Conduits for installing badge readers at each entrance to office spaces.
 - Conduits for installing CCTV at each lift landing.
 - Conduits for installing video phones/intercoms from the double entry doors at the ground floor lift landing to each office space on upper floors.
 - Conduits for setting up automatic access control in the lobby.

Contact


Aviva Investors Real Estate France

24/26, rue de la Pépinière

75008 Paris

www.airef-avivainvestors.com/sa

Crédits

 agence-martingale.fr

Architecte : O'Zone Architectures

Artiste : Christel Sadde en collaboration avec Marco Miniussi

Images de synthèse : Agence Martingale

Space planning : Agence Martingale

Photos : TLS Photographe

Les renseignements et visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes. Document non contractuel. / The information and visuals provided in this document are for information purposes only and do not bind the companies mentioned, who are owners of their brands and logos. Non-binding document.





eugene-paris9.com

