

STELIAR

LA NOUVELLE ÉTOILE DE L'OPÉRA





Cœur de la centralité parisienne, l'Opéra est le pôle d'attractivité prisé des entreprises prestigieuses et dynamiques. Le quartier, historique, se démarque avec ses monuments emblématiques, ses grands magasins et ses rues animées.

Résolument exemplaire, STELLAR rayonne comme une étoile jusqu'à la Bourse, la place Vendôme et le Louvre. Un système stellaire qui, avec ses deux adresses, s'adapte à un ou plusieurs locataires.

Un premier ensemble, dit LLG-Opéra, se dessine derrière sa façade haussmannienne avenue de l'Opéra avec une entrée principale rue Louis-le-Grand. Le second s'ouvre sur la rue du Quatre-Septembre. L'ensemble abrite des bureaux aux excellentes performances, ouverts sur l'extérieur avec patios et rooftop.

LA NOUVELLE ÉTOILE DE L'OPÉRA

STELLAR

stel·lar ['stelər]

adjective

SYNONYMS OF STELLAR

1

A : *of or relating to the stars* : **ASTRAL**

B : *composed of stars*

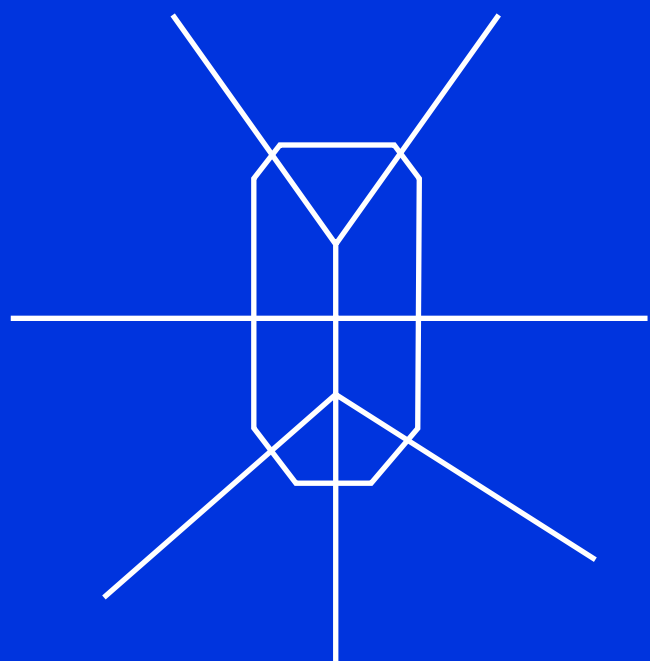
2

A : **PRINCIPAL, LEADING**

a stellar role

B : **OUTSTANDING**

a stellar performance



SITUATION ^{p6}

CONCEPTION ^{p12}

LLG-OPÉRA ^{p15}

QUATRE-
SEPTEMBRE ^{p24}

EFFICIENCE ^{p37}

PLANS ^{p63}

NOTICE
TECHNIQUE ^{p77}





PREMIER
DEUXIÈME
NEUVIÈME

SITUATION



Influence stellaire

Stellar rayonne à l'intersection des 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements, entre l'Opéra, la place Vendôme et la Bourse, au cœur d'un quartier en pleine effervescence.

Matière à rayonner

STELLAR profite d'une situation stratégique, au cœur de Paris, et attire les talents par son exceptionnelle accessibilité.

Bus
20, 21, 27, 29, 68, 95

Station Vélib'
Choiseul - Quatre-Septembre

	 *	 *
Châtelet	8'	6'
CDG Étoile	12'	15'
La Défense	17'	37'
Gare Saint-Lazare	7'	4'
Gare de Lyon	11'	21'
Gare du Nord	14'	10'

* source : Google Map



Sphère d'attractivité

Ici, le luxe côtoie la finance, l'industrie, la mode, l'immobilier, le conseil, comme les grands acteurs de la distribution, du numérique et des nouvelles technologies.

Tous se laissent séduire par cet incroyable centre de gravité.

SIMON • KUCHER

DANONE



facebook

ARDIAN

J.P.Morgan



NETFLIX



ODDO BHF

CLEARY GOTTlieb

SeLoger•

ashurst

COTY
SINCE 1904

Roland
Berger



Conjonction astrale

**Gourmand et gourmet,
sportif et culturel, fastueux et
intimiste, théâtral et viral...**

Le passage Choiseul, la place du Marché Saint-Honoré, les Grands Magasins, les rues Sainte-Anne ou des Petits Champs sont un concentré de paradis culinaires, de boutiques inspirées et de lieux festifs. C'est ici que les concepts émergent pour séduire les Parisiens. Restaurants, bars et salles de sport s'installent entre musées et salles de spectacle.



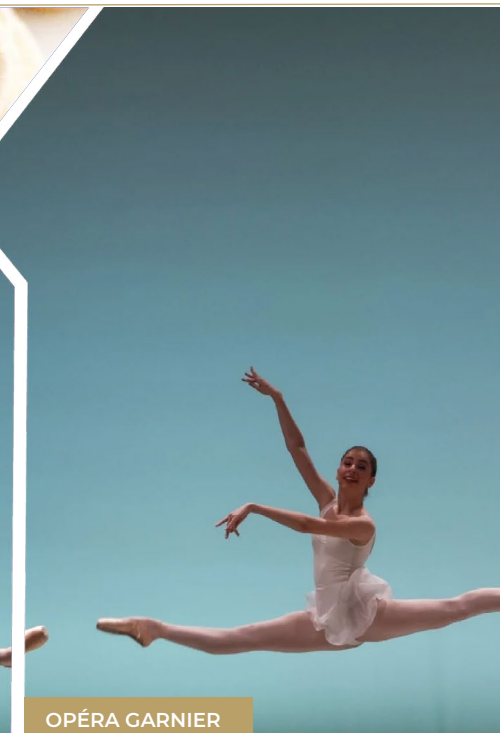
PASSAGE CHOISEUL



CÉDRIC GROLET



OPÉRA GARNIER



BAR SEQUOIA



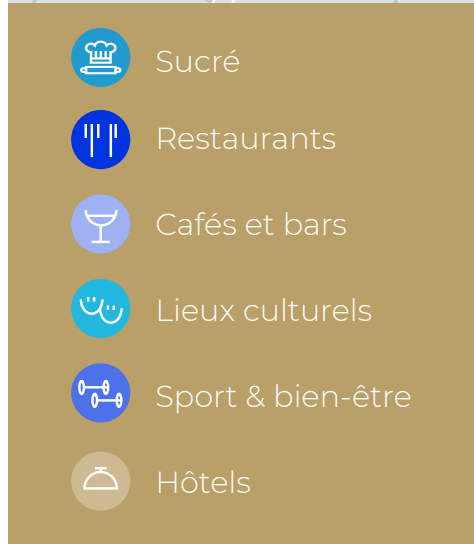
GRANDS MAGASINS

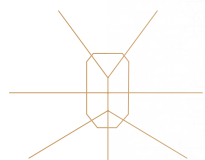


RESTAURANT DROUANT



JARDIN DES TUILERIES





AGILE
CONTEMPORAINE
AÉRIENNE

CONCEPTION

STELLAR, un ensemble exemplaire

STELLAR est un ensemble immobilier aux façades haussmanniennes dont l'excellente flexibilité permettra d'accueillir un ou plusieurs locataires. Ses deux halls principaux offrent une parfaite divisibilité en deux entités distinctes, LLG-Opéra et Quatre-Septembre.

✧ LLG-OPÉRA

- Hall principal 18 rue Louis-le-Grand
- Entrées secondaires aux 36 et 36 bis avenue de l'Opéra

✧ QUATRE-SEPTEMBRE

- Hall principal 33 rue du Quatre-Septembre

13 478 m²
de surface utile locative (SUBL)
divisibles et modulables

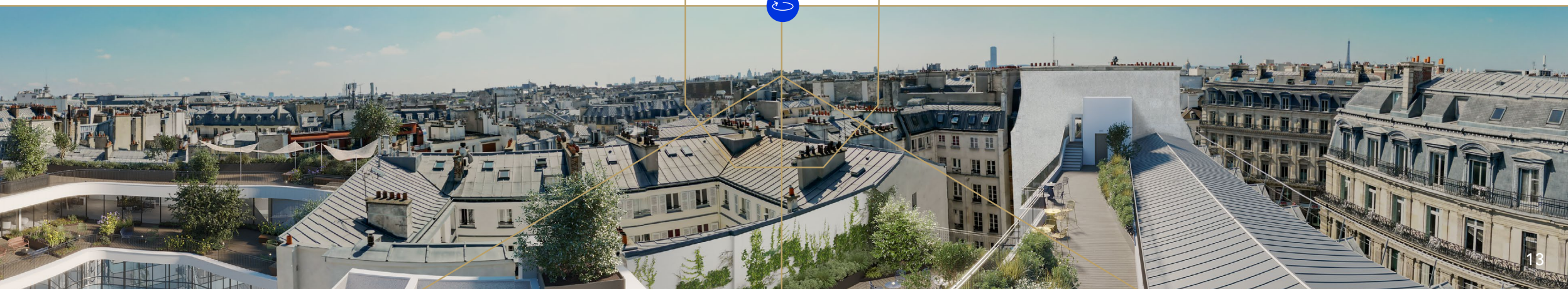
1 260 m²
de Business Center ERP 2

1 320 m²
de rooftop, terrasses et balcons

23 places
de voitures sprinklées

14 places
de parking motos

102 places
de parking vélos



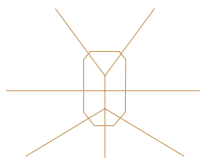
« STELLAR offre de vrais
lieux de vie
et de services,
intuitifs et fluides. »

Yrieix Martineau, YMA



Découvrez tout
le projet en 3D





18 RUE LOUIS-LE-GRAND

36 & 36 BIS AV. DE L'OPÉRA

LLG - OPÉRA



IIG-Opéra

Avec sa large façade avenue de l'Opéra, STELLAR profite d'une exceptionnelle visibilité sur une des plus grandes artères parisiennes.





✧ 5 418 m² de bureaux

✧ 489 m² de business
center ERP 2

✧ Effectif bureau
571 pers.

✧ Effectif ERP 2
278 pers.

✧ 880 m²
plateau courant

✧ 100% premier jour

✧ Parking VL
et vélos dédiés

Avec sa large façade avenue de l'Opéra, STELLAR profite d'une exceptionnelle visibilité sur une des plus grandes artères parisiennes.

Hall LLG - Opéra

- ✧ Double volume
- ✧ Lumière et transparence
- ✧ Welcome café
- ✧ Connecté au socle de services







Offres & services LLG - Opéra

L'espace de services est connecté au hall d'accueil par un escalier signature, dans un esprit loft parisien.

- ✧ 1 183 m² d'espace ERP 2 (RDC et R-1)
- ✧ Business Center
 - ✧ 8 salles de réunion
 - ✧ Foyer double hauteur (6 mètres) sous verrière
 - ✧ Working café
 - ✧ Vestiaires avec douches & casiers





Terrasses & rooftop LLG - Opéra

Côté LLG-Opéra, le charme haussmannien s'enrichit d'espaces de travail et d'échanges avec un patio, une terrasse et un rooftop, tous accessibles et végétalisés.



✧ 487 m² d'espaces extérieurs accessibles

✧ Patio 41 m²

✧ Terrasse 5^e de 106 m²
90 personnes

✧ Rooftop 6^e de 117 m²
100 personnes

✧ 223 m² de balcons filants en façade aux 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages

LLG-Opéra, le charme haussmannien s'enrichit d'espaces
avril et d'échanges avec un patio, une terrasse et un rooftop,
accessibles et végétalisés.





R+5



33 RUE DU
QUATRE-SEPTEMBRE

QUATRE - SEPTEMBRE

Quatre-Septembre

Stellar se distingue rue du Quatre-Septembre avec ses ornements de façade. Au rez-de-chaussée, les grandes baies vitrées laissent apercevoir l'escalier monumental et la perspective sur le patio.



✧ 6 539 m²
de bureaux

✧ 770 m²
de v

✧ Effectif bureaux
620 pers.

✧ Effectif ERP 2
200 pers.

✧ 1 000 m²
plateau courant

✧ 100%
premier jour

✧ Parking VL
et vélos dédiés



Hall Quatre- Septembre

Double volume ✱

Lumière et ✱
transparence

Meeting hub ✱

Working café sur ✱
patio végétalisé

Connecté ✱
au socle
de services







Offres & services

Quatre-Septembre

Sous la verrière, l'espace de services du rez-de-chaussée se prolonge à l'étage inférieur.

1 714 m² d'espace ✖
ERP 2 (RDC et R-1)

Business center ✖

5 salles de réunion ✖

1 salle polyvalente ✖

Foyer double hauteur ✖
sous verrière (6 m)

Café connecté ✖

Espace wellness ✖





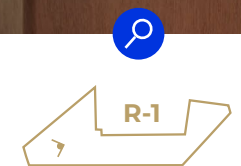




Espace Wellness

Quatre-Septembre

- * 2 studios dédiés aux activités sportives douces
- * Vestiaires avec douches et casiers





Les terrasses & rooftop

Quatre-Septembre

Les terrasses extérieures des 5^e et 6^e étages forment une véritable promenade à ciel ouvert.
Un lieu de vie, en rooftop, connecté pour abriter des séquences de travail extérieures ou vos événements d'entreprise.





✧ 782 m² d'espaces extérieurs accessibles

✧ Patio végétalisé au RDC de 72 m²

✧ Terrasse 5^e de 290 m² 68 personnes

✧ Rooftop 6^e de 366 m² 100 personnes

✧ 9 balcons privatifs au 5^e

✧ 54 m² de balcons filants aux 1^{er}, 3^e et 4^e étages

Les terrasses & rooftop

Quatre-Septembre

Les terrasses extérieures des 5^e et 6^e étages forment une véritable promenade à ciel ouvert.

Un lieu de vie, en rooftop, connecté pour abriter des séquences de travail extérieures ou vos événements d'entreprise.



Les terrasses extérieures des 5^e et 6^e étages forment une véritable promenade à ciel ouvert.
Un lieu de vie, en rooftop, connecté pour abriter des séquences de travail extérieures ou vos événements d'entreprise.







EFFICIENCY

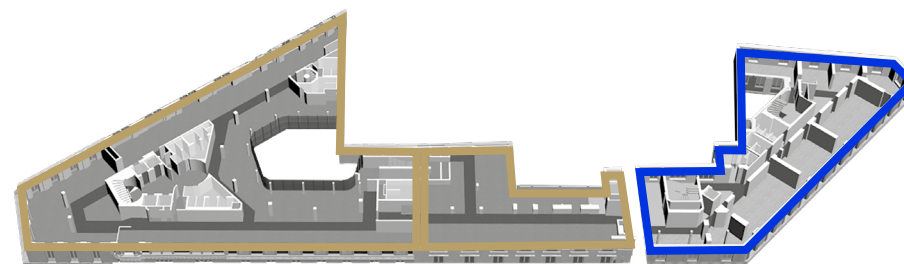
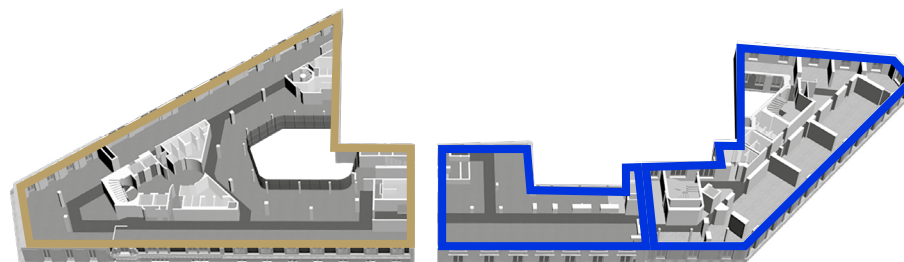
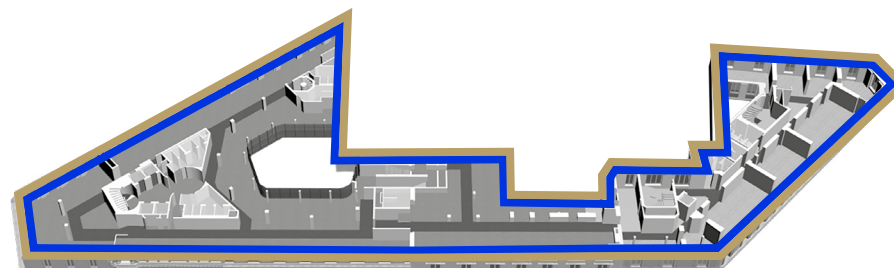
Divisibilité, 3 possibilités

Avec ses deux entités,
LLG-Opéra et
Quatre-Septembre,
STELLAR se prête à tous
les projets.

Sa divisibilité s'adapte à
toutes les configurations,
étage par étage.

QUATRE-SEPTEMBRE

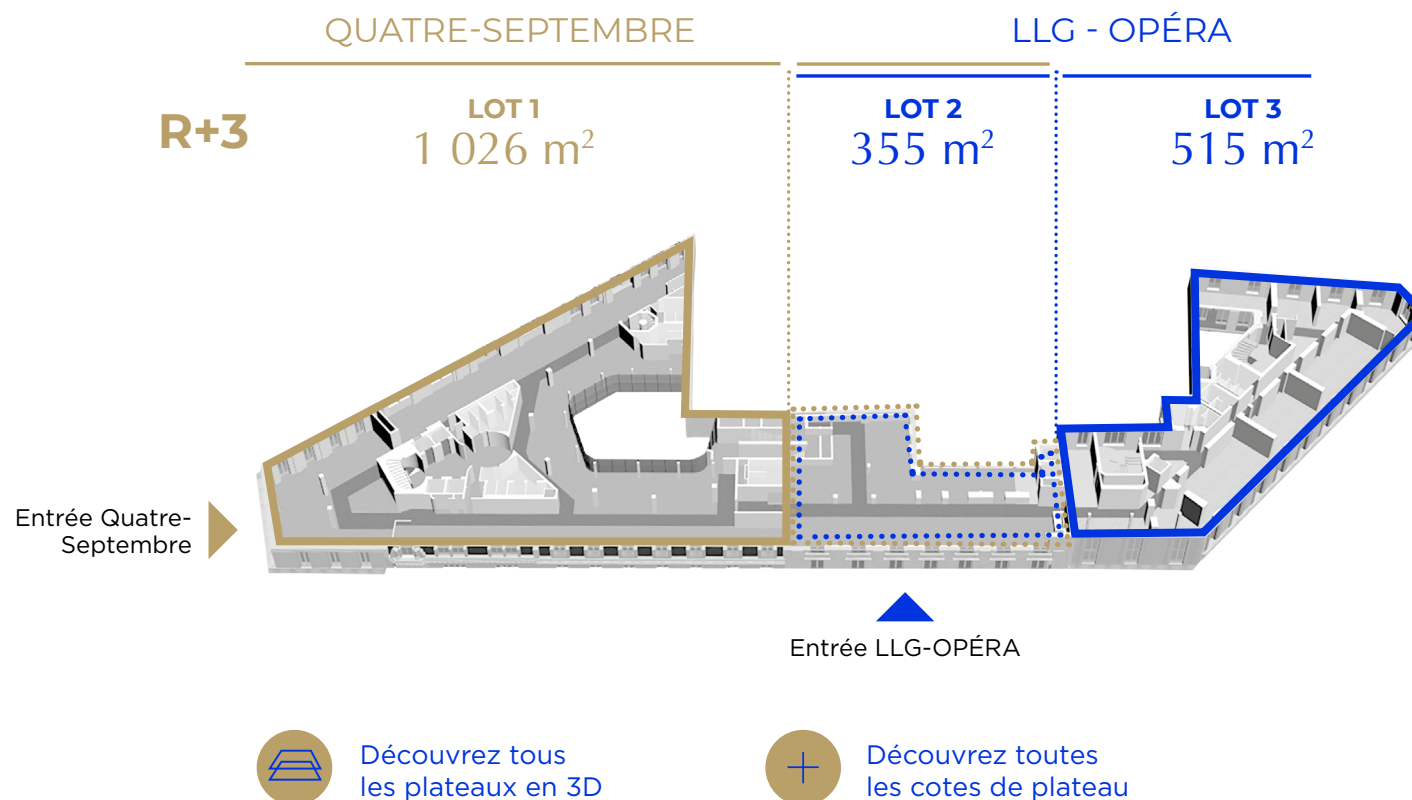
LLG-OPÉRA





Formation stellaire

- * 13 478 m² de SUBL
- * Effectif bureau 1 191 pers.
- * Effectif ERP 2 478 pers.
- * 1 900 m² plateau courant
- * 100% premier jour
- * 20% espaces de réunion à partir du R+1



QUATRE-SEPTEMBRE

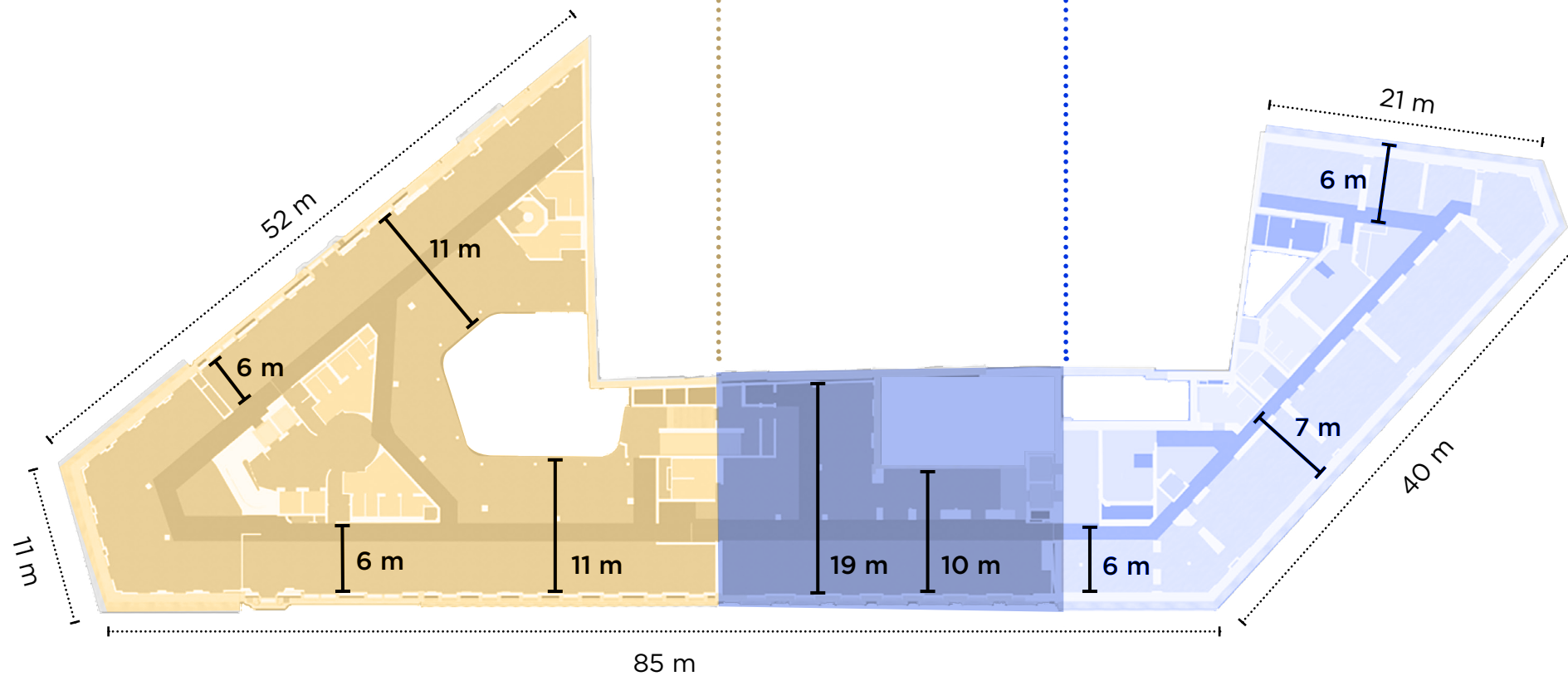
LLG - OPÉRA

R+3

LOT 1
1 026 m²

LOT 2
355 m²

LOT 3
515 m²



Rayonnement à chaque étage

STELLAR

ÉTAGE	SUBL (M²)	EXTERIEURS (M²)	EFFECTIFS		
			BUREAUX (CDT)	TERRASSES (CDT)	ERP 2
R+6+7	492	483	59	142	-
R+5	1 337	471	158	-	-
R+4	1 870	83	220	-	-
R+3	1 896	42	218	-	-
R+2	1 723	48	198	-	-
R+1	1 903	30	218	-	-
Entresol	1 096	50	120	-	-
RDC	1 406	112	-	-	278
R-1	1 492	-	-	-	200
R-2-3	262	-	-	-	-
TOTAL	13 478	1 318	1 191	142	478

LLG - Opéra Quatre - Septembre



Rayonnement à chaque étage

STELLAR

ÉTAGE	SUBL (M²)	EXTERIEURS (M²)	EFFECTIFS		
			BUREAUX (CDT)	TERRASSES (CDT)	ERP 2
R+6+7	492	483	59	142	-
R+5	1 337	471	158	-	-
R+4	1 870	83	220	-	-
R+3	1 896	42	218	-	-
R+2	1 723	48	198	-	-
R+1	1 903	30	218	-	-
Entresol	1 096	50	120	-	-
RDC	1 406	112	-	-	278
R-1	1 492	-	-	-	200
R-2-3	262	-	-	-	-
TOTAL	13 478	1 318	1 191	142	478

LLG - Opéra

2ÉTAGE	SUBL (M²)	EXTERIEURS (M²)	EFFECTIFS		
			BUREAUX (CDT)	TERRASSES (CDT)	ERP 2
R+6+7	317	117	38	62	-
R+5	732	180	90	-	-
R+4	859	59	106	-	-
R+3	870	42	106	-	-
R+2	875	48	106	-	-
R+1	875	-	106	-	-
Entresol	196	50	19	-	-
RDC	462	41	-	-	78
R-1	722	-	-	-	200
R-2-3	29	-	-	-	-
TOTAL	5 936	537	571	62	278

Rayonnement à chaque étage

STELLAR

ÉTAGE	SUBL (M²)	EXTERIEURS (M²)	EFFECTIFS		
			BUREAUX (CDT)	TERRASSES (CDT)	ERP 2
R+6+7	492	483	59	142	-
R+5	1 337	471	158	-	-
R+4	1 870	83	220	-	-
R+3	1 896	42	218	-	-
R+2	1 723	48	198	-	-
R+1	1 903	30	218	-	-
Entresol	1 096	50	120	-	-
RDC	1 406	112	-	-	278
R-1	1 492	-	-	-	200
R-2-3	262	-	-	-	-
TOTAL	13 478	1 318	1 191	142	478

Quatre - Septembre

ÉTAGE	SUBL (M²)	EXTERIEURS (M²)	EFFECTIFS		
			BUREAUX (CDT)	TERRASSES (CDT)	ERP 2
R+6	175	366	20	80	-
R+5	605	290	68	-	-
R+4	1 012	24	114	-	-
R+3	1 026	-	112	-	-
R+2	848	-	92	-	-
R+1	1 028	30	112	-	-
Entresol	901	-	101	-	-
RDC	945	72	-	-	200
R-1	770	-	-	-	-
R-2-3	233	-	-	-	-
TOTAL	7 542	782	620	80	200

Côté LLG, l'ambiance affiche une tonalité très contemporaine.









Plateaux Quatre- Septembre

Côté
Quatre-Septembre,
le style contemporain
revendique une touche
industrielle avec ses
matériaux bruts.
Les plateaux, baignés
de lumière naturelle,
s'adaptent à toutes
les organisations.





Aménagements R+3

STELLAR offre une palette d'espaces baignés de lumière, qui se prête à toutes les organisations, propices à l'émergence de talents.



Version
mixte



Version
nouveaux
usages



R+3
1 896 m²

Version mixte

Bureaux fermés

bureau 1 p.	4 p.
bureaux 2 p.	7 p.
bureaux 3 p.	1 p.

Open Space

TOTAL

Lot 1

Lots 2 & 3

24 p.

4 p.
7 p.
1 p.

128 p.

150 p.

97 p.

53 p.

Espaces collaboratifs

1 box de 3 p.
3 box de 4 p.
1 salle de réunion de 6 p.
5 salles de réunion de 8 p.
1 salle de réunion de 10 p.
3 espaces informels
1 cafétéria
3 espaces de reprographie



LOT 1
1 026 m²

LOTS 2 & 3
870 m²

R+3
1 896 m²

Version nouveaux usages

● Espaces projets	44 p.
● Espaces coworking	107 p.
● Espaces collaboratifs	42 p.

TOTAL 193 p.

● Espaces informels	42 p.
---------------------	-------

Espaces collaboratifs
2 box de 4 p.
1 salle de réunion de 6 p.
2 salles de réunion de 8 p.
1 salle de réunion de 10 p.
1 salle de réunion de 12 p.
1 coffee work
2 espaces de reprographie

Lot 1 124 p.

Lots 2 & 3 69 p.



LOT 1
1 026 m²

LOTS 2 & 3
870 m²

■ Salle reprographie
■ Locaux techniques

Aménagements R+5

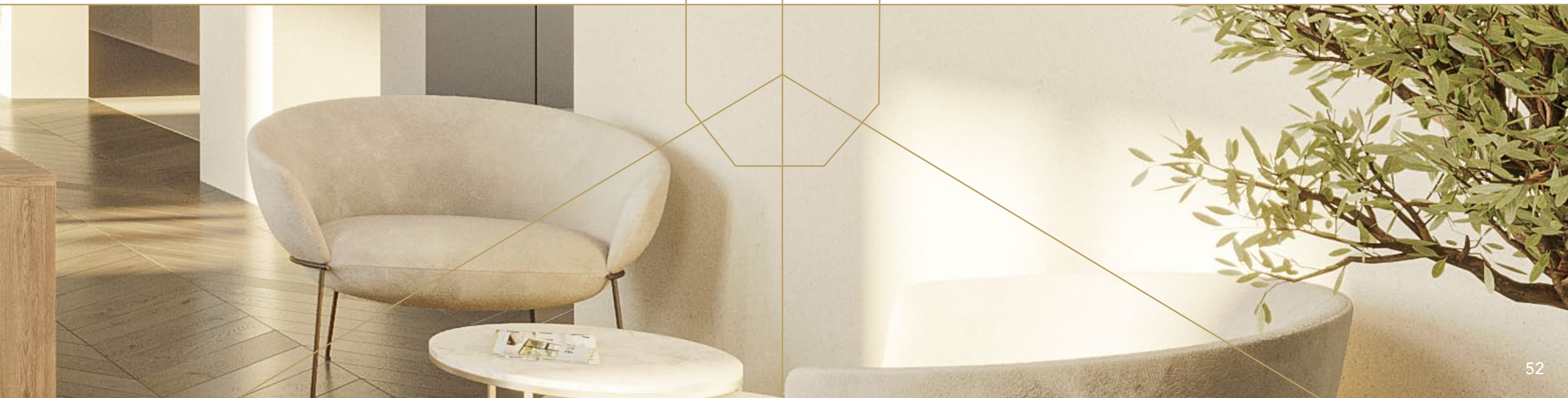
Le dernier étage, sous comble, offre une ambiance plus confidentielle propice à la création de salons ou d'espaces de travail alternatifs avec balcons privés.



Version
mixte

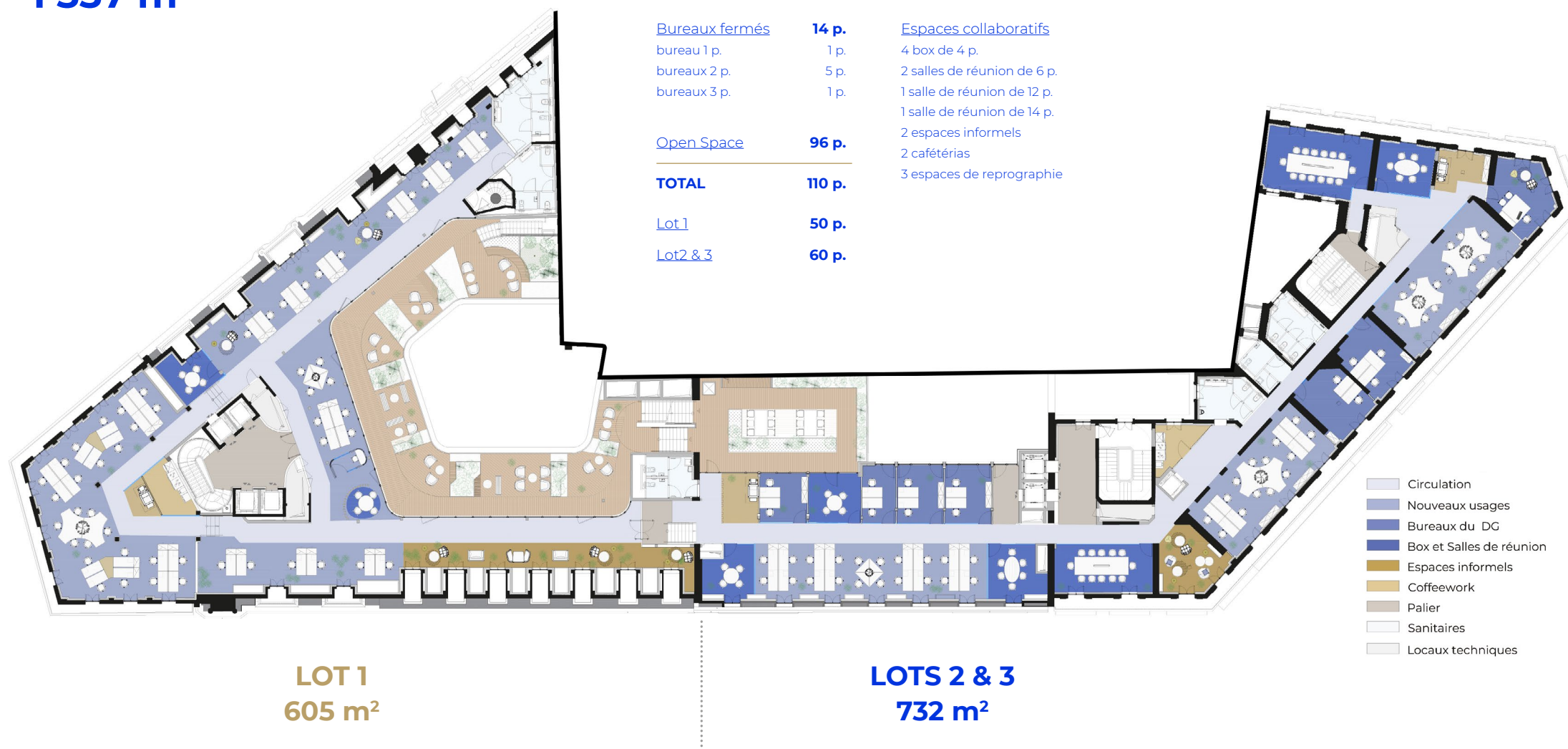


Version
nouveaux
usages



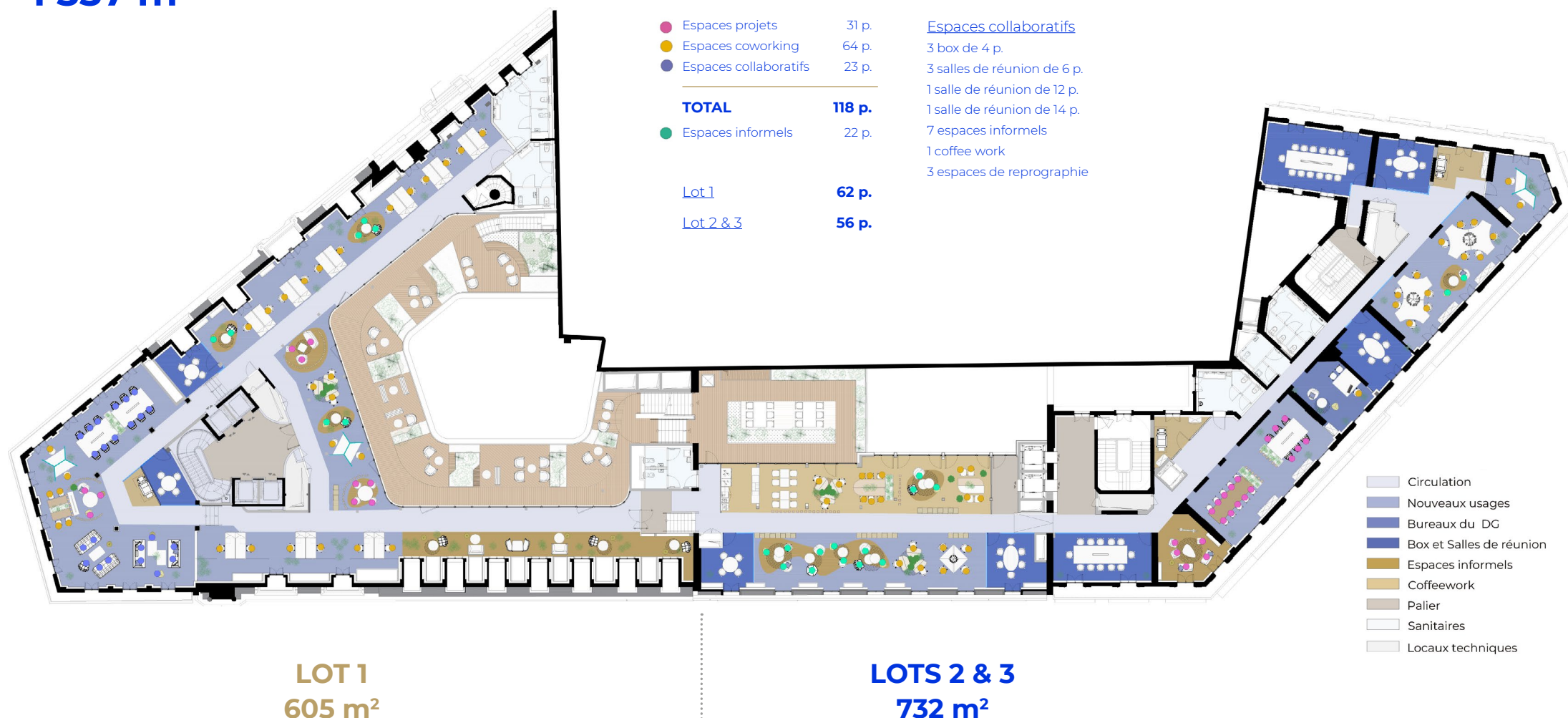
R+5
1 337 m²

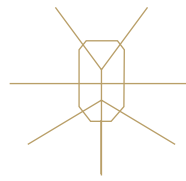
Version mixte



R+5
1 337 m²

Version nouveaux usages





Constellation de labels



STELLAR répond aux certifications environnementales les plus exigeantes et porte une attention particulière à la maîtrise de la consommation d'énergie, la qualité de l'air et du confort acoustique.



Planète préservée

Pour limiter son impact environnemental et préserver les ressources naturelles, la rénovation de STELLAR privilégie les matériaux issus du réemploi.





Co

La rénovation répond à l'exigence d'attention et de maîtrise d'énergie pour le confort a

Pla
pré

Pour limiter l'impact environnemental, les ressources de la rénovation sont les matériaux issus du recyclage.

Certification BREEAM IRFO 2015
Niveau EXCELLENT

Certification HQE Bâtiment Durable v3
Niveau EXCELLENT

Label BBCA Rénovation
Niveau Standard

Label Ready2 Services **

Certification Wiredscore
Niveau GOLD

Le label BREEAM, le standard international pour évaluer l'impact environnemental d'un bâtiment pour une architecture plus écologique.

Le label HQE (Haute Qualité Environnementale) a été créé en 2004 pour reconnaître les qualités et performances des bâtiments en accord avec un référentiel exigeant.

Le label BBCA Rénovation mesure l'empreinte carbone d'une rénovation sur tout son cycle de vie.

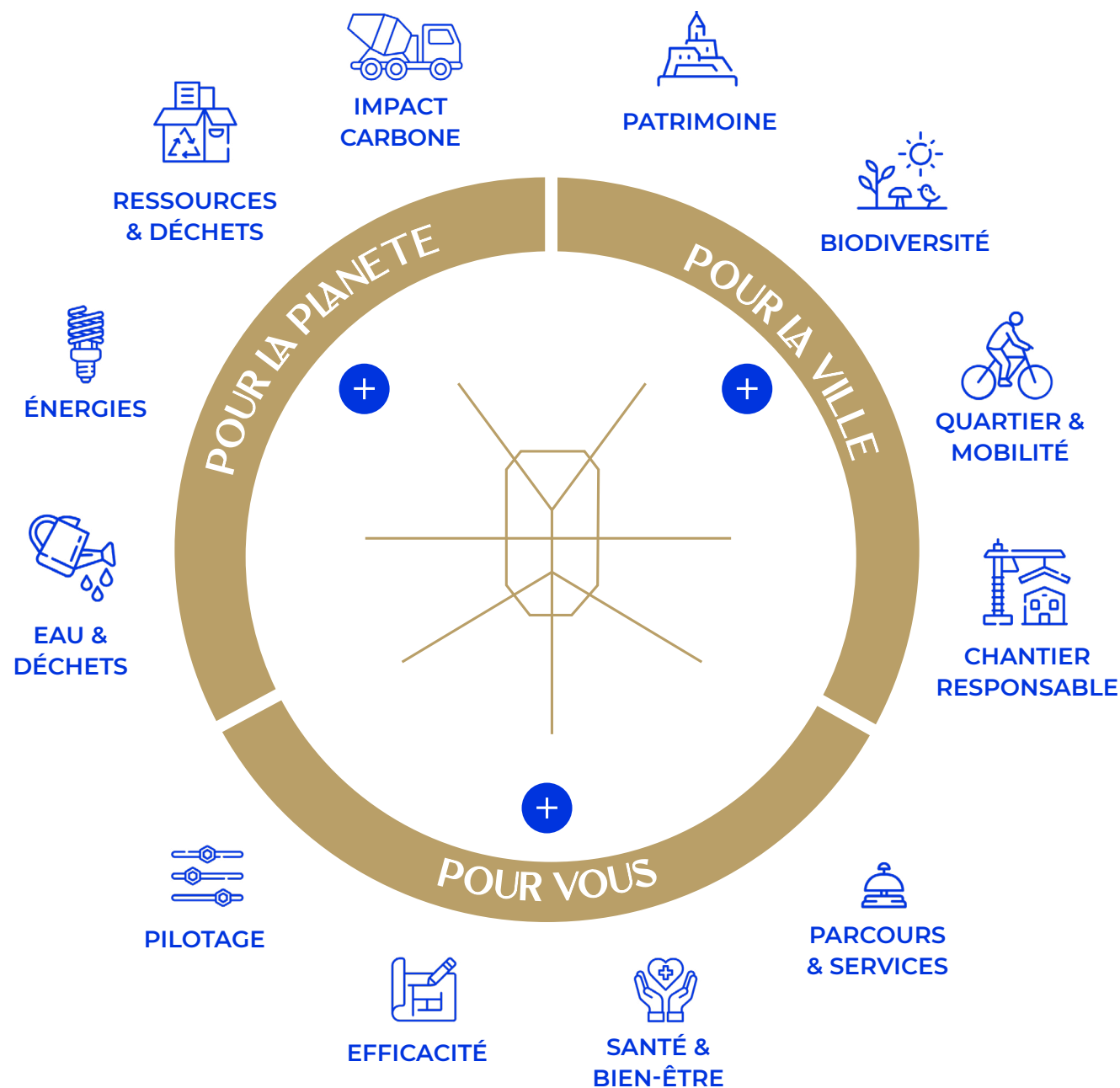
Le label R2S, Ready2Services, prouve que le bâtiment est équipé, connecté et sécurisé pour des services numériques performants et durables.

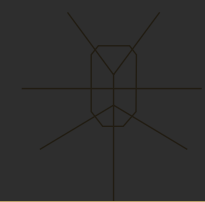
La certification Wiredscore évalue la connectivité des immeubles de bureaux.



Voie durable

STELLAR, soucieux de son impact sur la planète, s'engage à suivre son empreinte carbone et sa consommation énergétique. L'immeuble ambitionne aussi de répondre durablement aux attentes de ses utilisateurs.





100% des faux-planchers réemployés

75% des déchets de chantier valorisés (matière et énergie)

Consommation énergétique de **-22%** par rapport à l'échéance Décret Tertiaire 2030

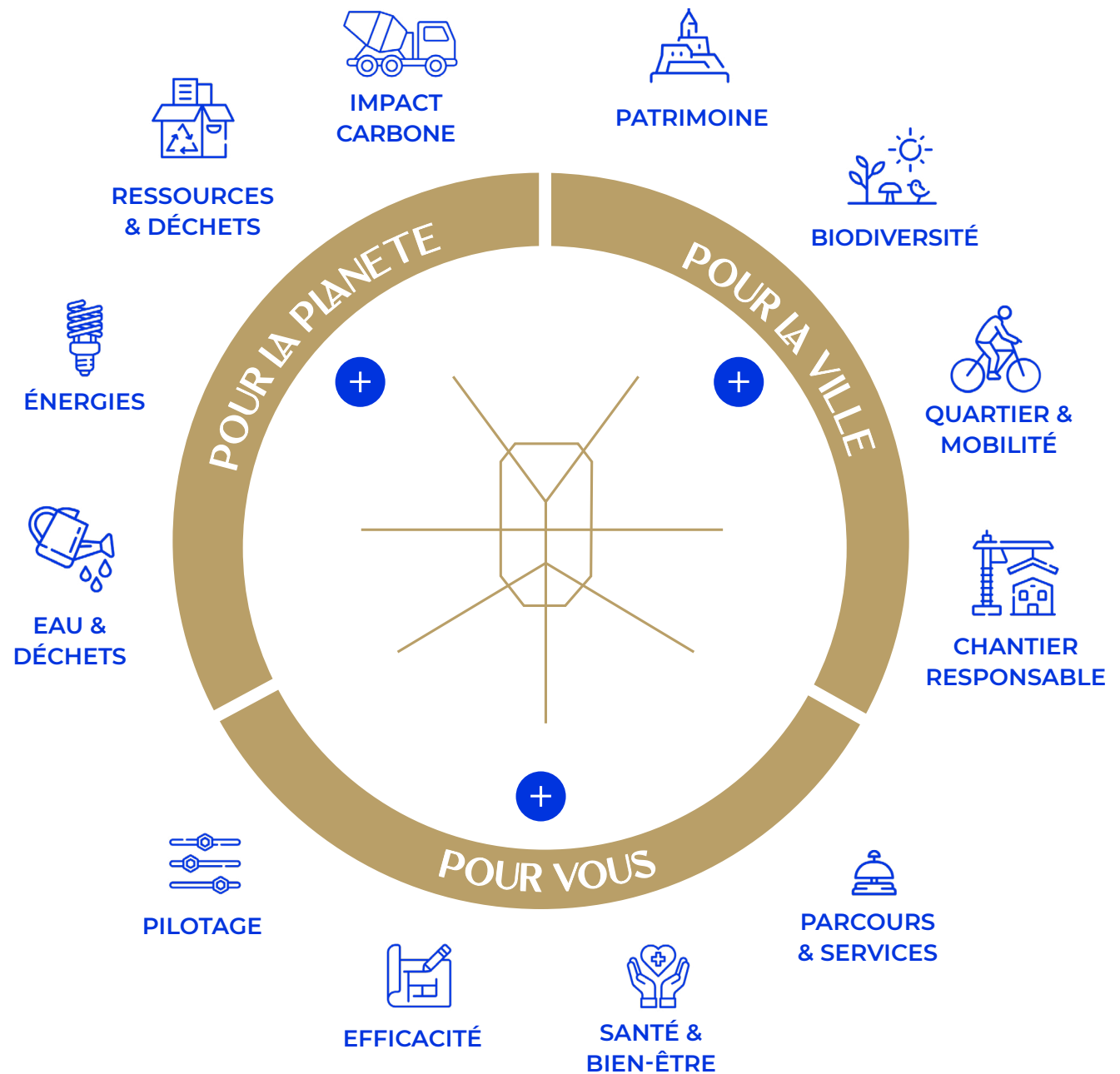
Diminution de la consommation d'eau de **56%** par rapport à un bâtiment classique*

Surface végétalisée pondérée **multipliée par 10**

23 places de stationnement sprinklées
102 places de vélos

100% des postes de travail en premier jour

* Selon les consommations estimées par la certification HQE.



L'impact sur la planète

La restructuration lourde de Stellar, rendue nécessaire pour améliorer ses performances énergétiques et sa qualité d'usage, n'en est pas moins soucieuse de son impact sur la planète, avec notamment le suivi de son empreinte carbone en phase chantier, et de sa consommation énergétique en phase exploitation.



Minimiser l'impact carbone du projet sur sa durée de vie

- Existant conservé au maximum : 82% des planchers sont conservés
- Label BBCA avec un niveau Standard atteint
- Impact carbone des produits de construction (neufs et curés) estimé à 907 kgCO₂eq/m² sur 50 ans
- Matériaux à faible impact carbone mis en œuvre : faux-plancher de réemploi avec sous-couche acoustique en fibre de bois, éléments biosourcés (platelage bois, parquet, châssis des portes intérieures)



Améliorer l'efficacité énergétique

- Amélioration des propriétés d'isolation des façades avec notamment le remplacement des menuiseries extérieures pour en améliorer l'étanchéité et le vitrage, et l'installation d'une isolation intérieure performante
- Amélioration de l'efficacité des équipements techniques, remplacés car obsolètes
- Déconnexion du gaz et connexion aux réseaux urbains de chaud et de froid
- Performances énergétiques améliorées : consommation énergétique estimée à 98 kWh_{ef}/m²/an, soit 22% en-dessous du seuil Décret Tertiaire 2030



Minimiser les déchets de chantier et l'usage de ressources

- Faux-plancher issus d'une filière de réemploi
- 75% des déchets de chantier valorisés (matière et énergie) dans des filières adaptées
- Plan d'approvisionnement responsable mis en place afin de privilégier des matériaux locaux et provenant d'industries responsables (ISO 14001, FSC ou PEFC pour les éléments bois, etc.)



Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

- Amélioration de l'efficacité des équipements sanitaires, permettant une consommation d'eau de 56% de moins qu'un immeuble standard
- Locaux déchets agrandis et localisés de façon à faciliter le tri et le traitement des déchets

L'immeuble dans la Ville

En plein cœur du 2^e arrondissement de Paris, l'immeuble tient un rôle important dans son écosystème, et apporte, par cette restructuration, la cohérence et la qualité nécessaire au tissu urbain dans lequel il s'inscrit.



Permettre une évolution moderne de l'héritage patrimonial

- Ravalement de l'ensemble des façades et réfection des toitures dans le respect de leurs modes constructifs initiaux (pierres, briques)
- Remplacement et/ou rénovation de l'ensemble des menuiseries extérieures à l'identique
- Evolution du patio intérieur pour lui offrir une identité architecturale plus lisible
- Transformation des plateaux de bureaux dans le respect de la trame structurelle d'origine tout en les rendant plus généreux



Inscrire l'actif dans son quartier et en améliorer l'accessibilité

- Reconnexion de l'actif à son quartier : création de coques commerciales et socle accessible ERP 2
- Intégralité des surfaces accessible aux personnes à mobilité réduite
- Création de 150 m² de locaux vélos accessibles de plain-pied, à proximité de vestiaires et de douches, et d'un atelier de réparation de vélos
- 23 places de stationnement sprinklées



Améliorer la végétalisation et le potentiel de biodiversité

- Végétalisation des toitures, terrasses et patio du projet : la surface végétalisée pondérée (i.e. prenant en compte l'épaisseur de substrat) est multipliée par dix
- Dépollution du terrain, dont une partie est excavée
- Prise en compte des préconisations de l'écologue : nature des sujets implantés, implantation de nichoirs, pas d'éclairage nocturne pour ne pas perturber la faune
- Etablissement d'un plan de gestion écologique à suivre sur 5 ans, pour s'assurer de la pérennité des espèces implantées



Mettre en oeuvre un chantier responsable

- Prise en compte d'une charte de chantier propre de façon à réduire les nuisances engendrées par le chantier
- Equipes travaux attentives aux échanges avec les riverains, et mise en œuvre de plusieurs bâches acoustiques
- Obligation minimale de 5% des heures travaillées dans le cadre d'une initiative d'insertion sociale

STELLAR pour vous

L'immeuble tient toutes ses promesses d'un actif qualitatif et durable, répondant aux attentes des futurs utilisateurs avec une réelle flexibilité lui permettant d'évoluer dans le temps.



Créer des parcours et des services adaptés

- Accès aux différents usages séparés et sécurisés
- Création de deux rooftops dédiés aux loisirs et au repos
- Végétalisation d'un patio au rez-de-chaussée et création d'un café à proximité
- Création de locaux vélos avec vestiaires et douches et d'un atelier de réparation
- Infrastructure installée pour permettre une couverture mobile complète
- Infrastructure disponible pour la création d'une application preneur de gestion des espaces bureaux et des services
- Possibilité de compléter une large gamme de services dans le socle, pour répondre aux attentes des futurs preneurs



Optimiser le pilotage des consommations et l'usage du bâtiment

- Raccordement de l'ensemble des équipements techniques à la GTB et à un Building Operating System, permettant un usage optimisé de l'immeuble
- Infrastructure disponible pour la création d'une application de pilotage
- Stratégie de commissionnement mise en œuvre de façon à s'assurer que l'usage de l'immeuble est conforme aux études de conception ayant permis d'estimer les consommations énergétiques



Améliorer le confort et le bien-être des utilisateurs

- Amélioration du confort visuel grâce à un apport important de lumière naturelle dans l'ensemble de l'immeuble : ensemble des postes de travail situés en premier jour, éclairage naturel des services du socle
- Traitement qualitatif des escaliers pour encourager les déplacements entre les niveaux dans l'immeuble
- Accessibilité de plusieurs espaces extérieurs végétalisés qualitatifs – rooftops, terrasses, patios
- Amélioration de la qualité de l'air avec l'ajout de filtres efficaces sur les équipements de traitement d'air



Concevoir des espaces efficaces et flexibles

- Amélioration de l'efficacité et de la qualité des plateaux de bureaux, au cœur du projet de rénovation, permettant de répondre à un large éventail d'usages et ainsi minimiser les interventions sur le bâti dans le futur
- Conception d'espaces flexibles dans le socle pour accueillir les services qui correspondront le mieux aux attentes des futurs preneurs





PLANS

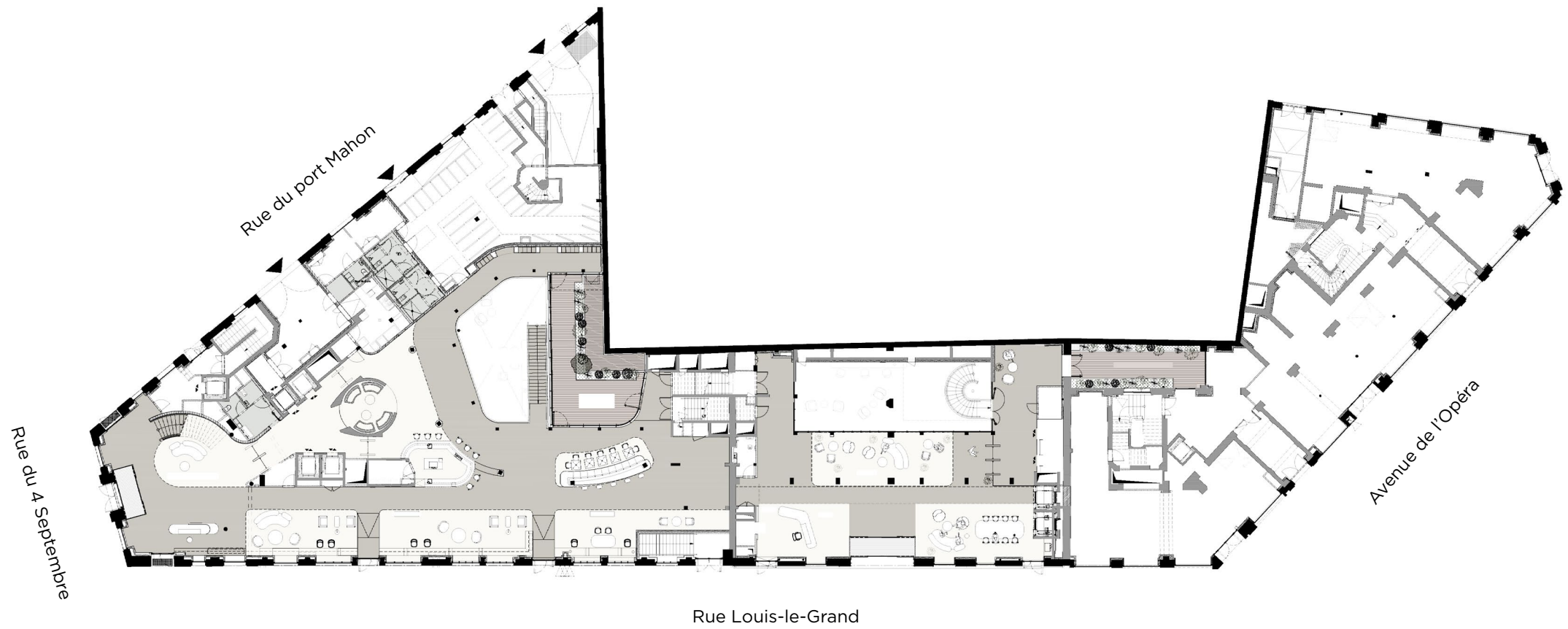


Constellation de plans

RDC	SS1	MEZ
+	+	+
R+1	R+2	R+3
+	+	+
R+4	R+5	R+6
+	+	+
R+7	SS2	SS3
+	+	+



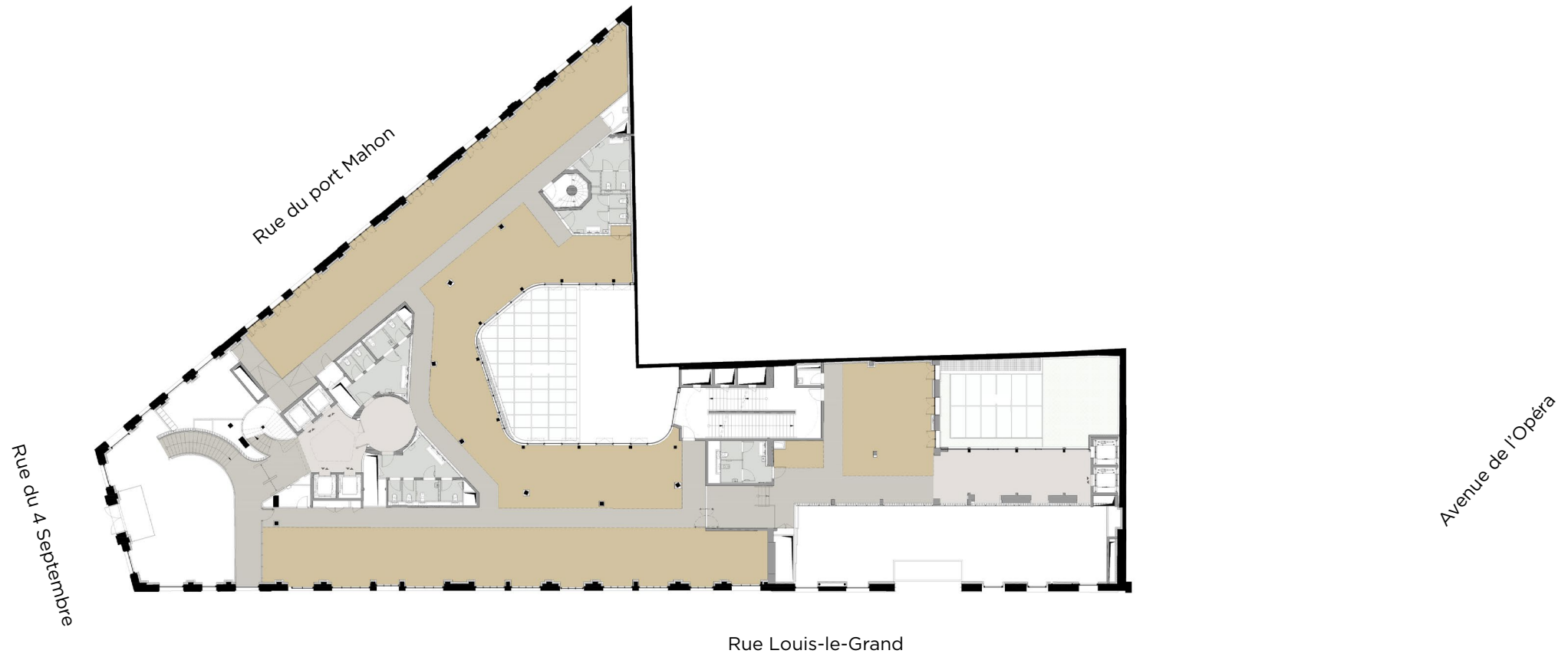
RDC



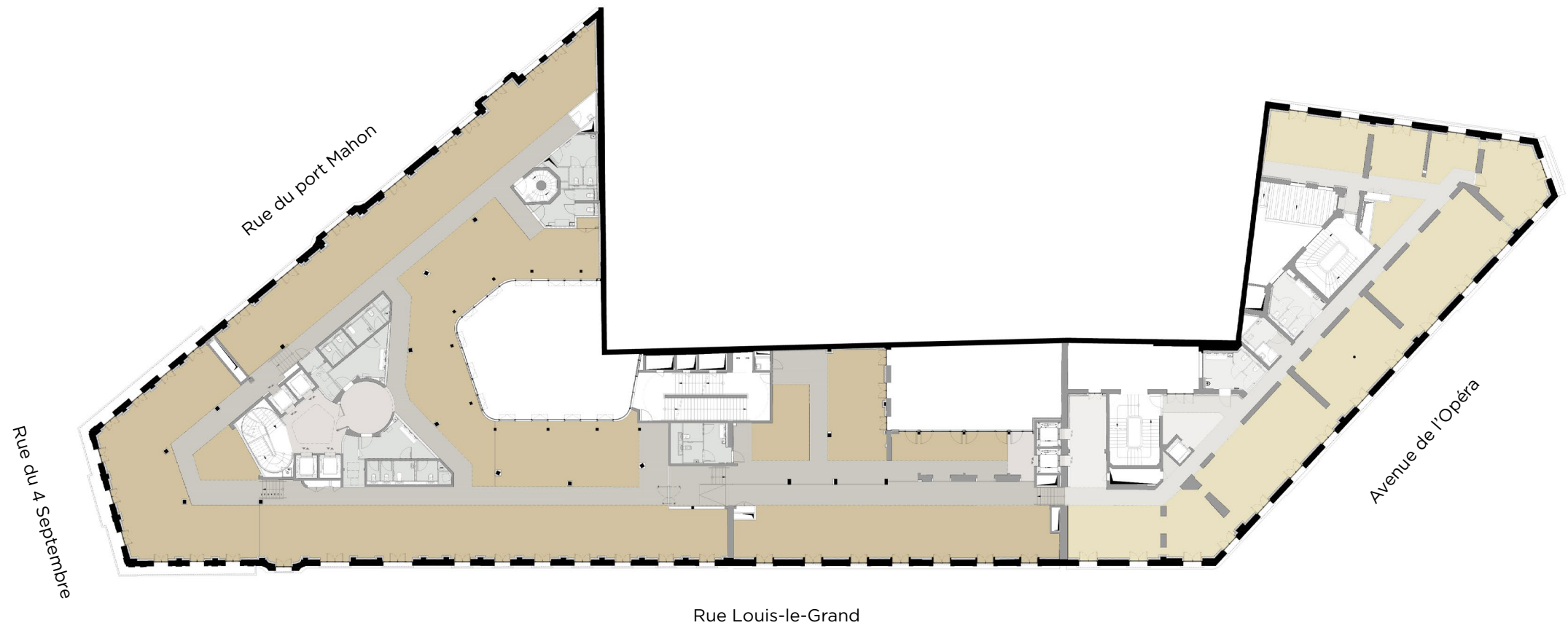
SS1



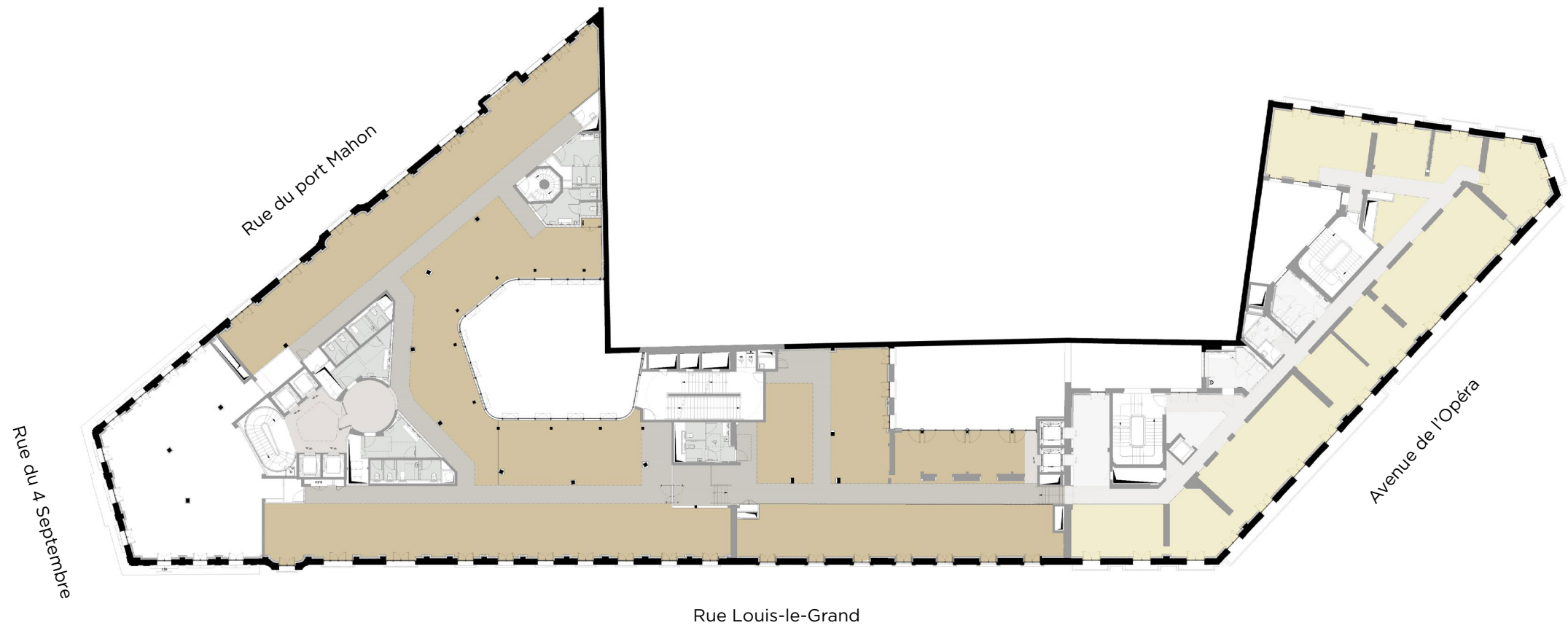
MEZZANINE



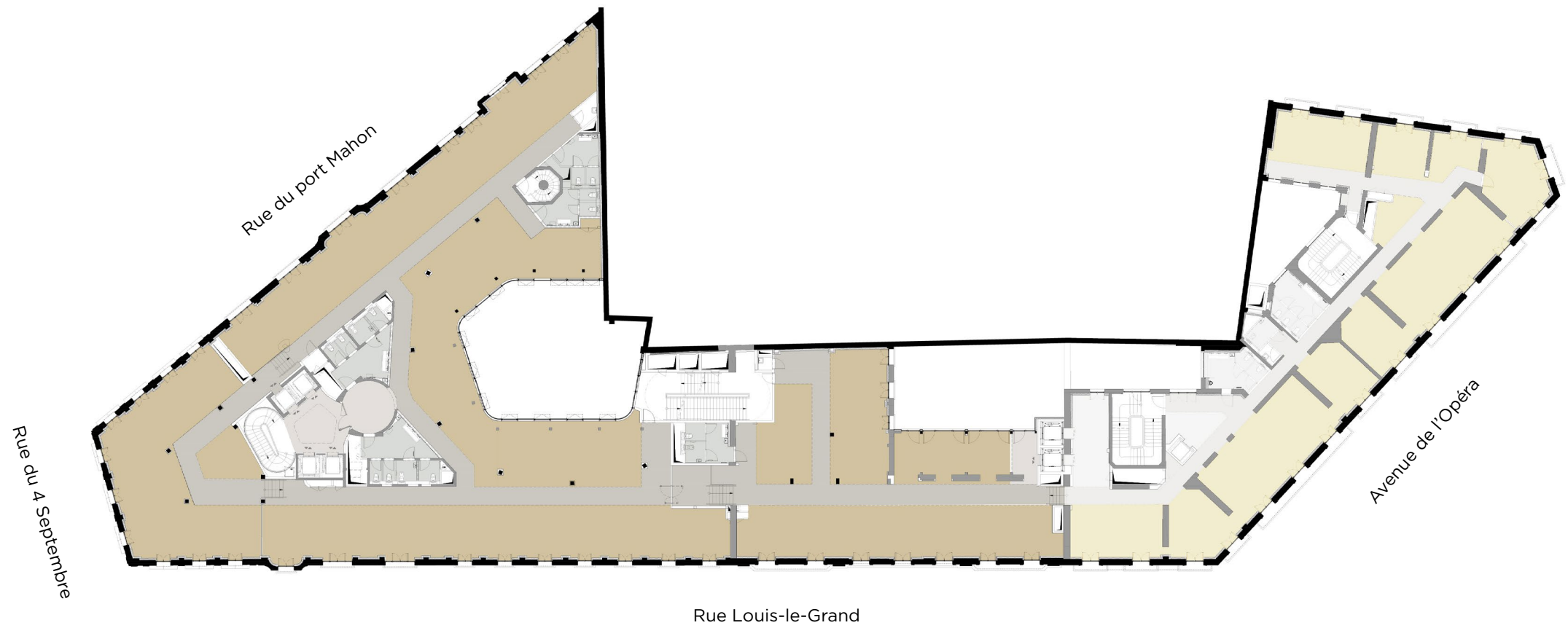
R+1



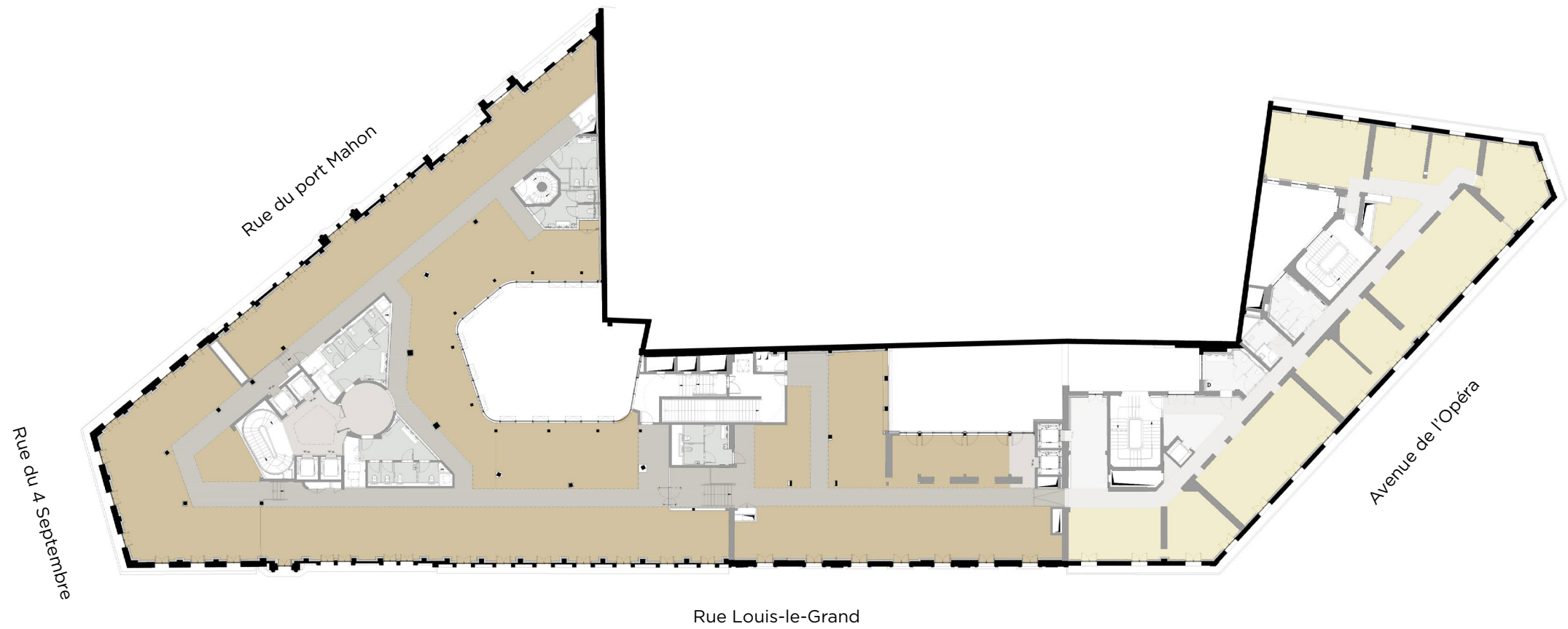
R+2



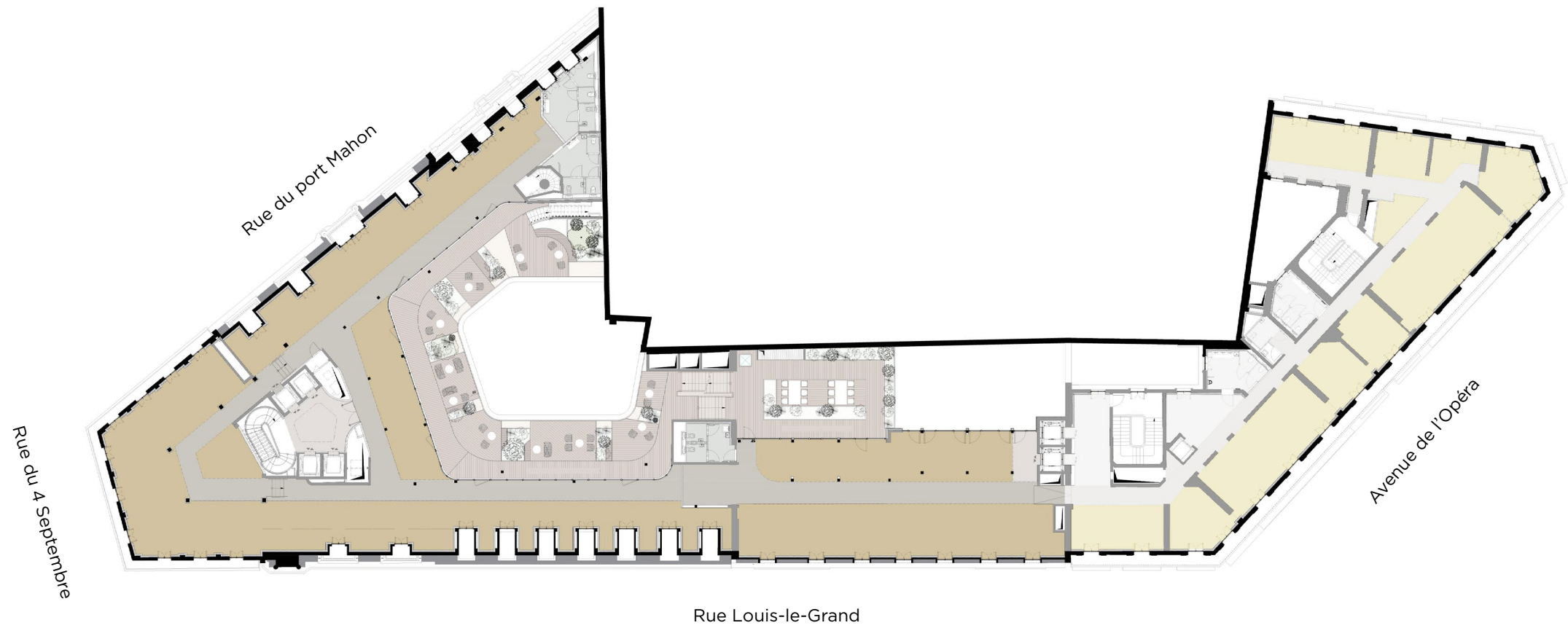
R+3



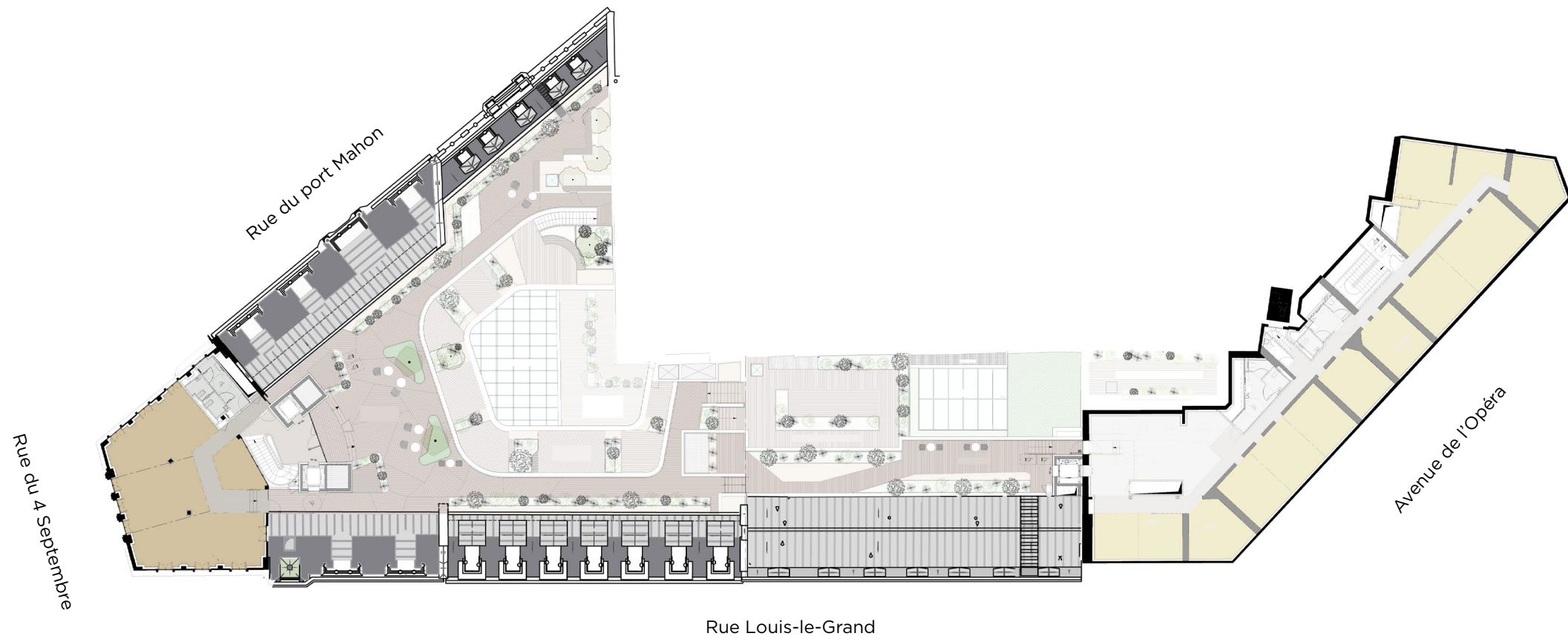
R+4



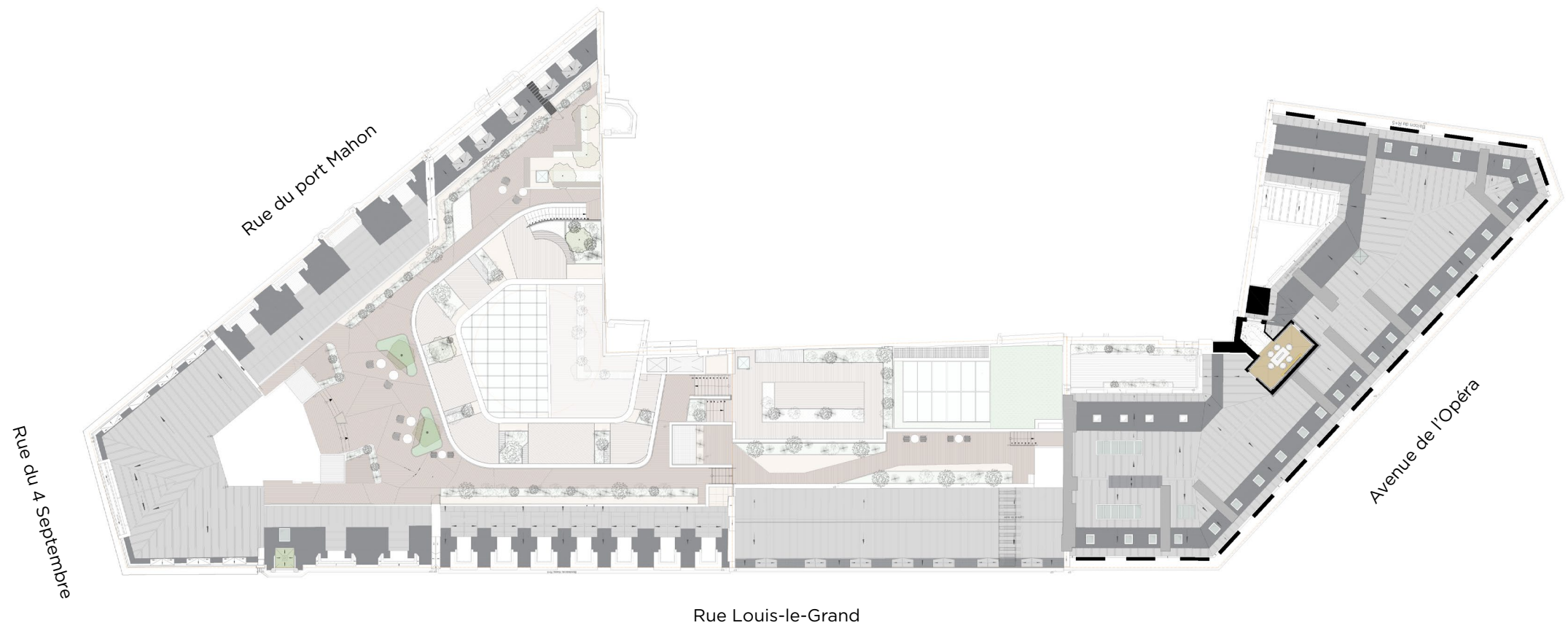
R+5



R+6



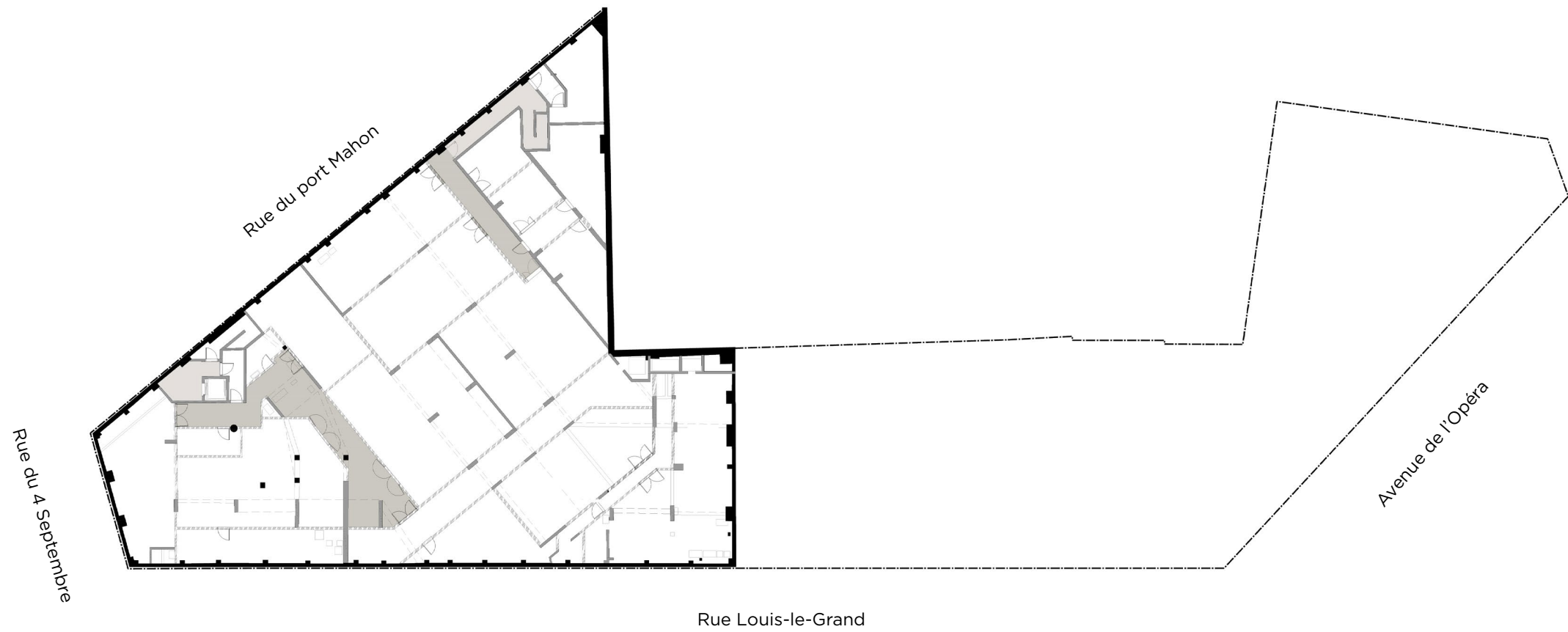
R+7



SS2

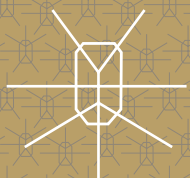


SS3





NOTICE TECHNIQUE



Notice technique

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier Haussmannien se compose de 3 bâtiments reliés entre eux :

- Le 33 rue du 4 Septembre, de 7 niveaux en superstructure, nommé « 4S » ci-dessous.
- Le 18 rue Louis le Grand, de 6 niveaux en superstructure, nommé « LLG » ci-dessous.
- Le 36-36bis Avenue de l'Opéra, de 6 niveaux en superstructure, nommé « Opéra » ci-dessous.

CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE

L'ensemble du périmètre « Bureaux » est classé ERP 2^e catégorie, avec les niveaux RDC et SS1 accessibles au public. Les 3 coques commerciales situées sur l'avenue Opéra sont classées ERP 5^e catégorie.

DIVISIBILITÉ LOCATIVE

L'ensemble immobilier peut être divisé horizontalement avec des plateaux filants depuis 4S vers Opéra ou verticalement par bâtiment comme suit :

- Bâtiment « 4S » de l'Entresol au R+7 avec hall d'accueil et zones de services au RDC/SS1 (business center et wellness en option).
- Bâtiment « Opéra / LLG » de l'Entresol au R+5 (côté LLG) et du R+1 au R+6 côté Opéra avec hall d'accueil et zones de services au RDC/SS1 (business center en option)

Au RDC du bâtiment Opéra, 3 coques commerciales livrées brutes avec fluides en attente

sont proposées en location avec leurs réserves respectives au SS1.

EFFECTIF CAPACITAIRE

L'effectif capacitaire de sécurité de l'immeuble de bureau en superstructure et hors zones de commerces est de 1811 personnes.

SURFACES

Le périmètre « Bureaux » totalise une surface utile brute d'environ 13 478 m² (compris socle serviciel).

Le périmètre « Commerces » totalise une surface utile brute d'environ 545 m², divisé en 3 coques.

HAUTEURS LIBRES

4S

Côté *Patio* :

- (a) Bureaux : Niveau courant (hors R+5) : 2,66 m sous dalle (+/- 5 cm – hors équipements apparents et bacs basculants) R+5 : 2,45 m (+/- 5 cm)
- (b) Circulations : 2,25 m sous équipements (+/- 5 cm)

Côté *Pointe* :

- (a) Bureaux : Niveau courant : entre 3,02 m et 3,72 m sous dalle (+/- 5 cm – hors équipements apparents et bacs basculants) R+5 : 2,54 m (+/- 5 cm) ; R+4 : 2,72 m (+/- 5 cm)
- (b) Circulations : R+5/R+4 : 2,25m à 2,30m sous équipements (+/- 5 cm) R+1 à R+3 : 2,50m à 3,20m sous équipements (+/- 5 cm)

LLG

- (a) Bureaux : De l'entresol au R+4 : Entre 2,74 m et 3,57 m sous flocage

selon les niveaux (+/- 5 cm – hors équipements apparents et bacs basculants) R+5 : 2,45 m sous faux-plafonds (+/- 5 cm)

- (b) Circulations : 2,25 m sous équipements (+/- 5 cm)

Opéra

- (a) Bureaux : Du R+1 au R+6 : Entre 2,70 m et 3,80 m sous faux plafond selon les niveaux (+/- 5 cm – hors équipements apparents et bacs basculants)
- (b) Circulations : Entre 2,30m et 2,60 m sous faux-plafonds selon les niveaux (+/- 5 cm)

GROS OEUVRE

Les surcharges d'exploitation sont réparties comme suit :

- Bureaux « 4S » et « LLG » : 350 kg/m² y compris cloisonnement à charge preneur.
- Bureaux « Opéra » : 250 kg/m² y compris cloisonnement à charge preneur.
- Circulations: 350 kg/m²
- Halls RDC: 400 kg/m²
- Business Centre : 400 kg/m²

FAUX PLAFONDS

- Bureaux 4S : finition peinture sur dalle béton.
- Bureaux LLG : flocage acoustique sur dalle béton.
- Bureaux Opéra : faux plafond en staff avec moulures périphériques.
- Circulations : bacs métalliques basculants ou technique apparente suivant projet architecte.

- Halls : faux plafonds acoustiques monolithiques ou perforés en plaque de plâtre selon projet architecte.

- Paliers Ascenseurs : faux-plafond en plaque de plâtre lisse ou perforé selon projet architecte.
- Sanitaires, vestiaires et douches : faux-plafond en plaque de plâtre lisse hydrofuge
- Business Center (en option) : faux plafond en plaque de plâtre microperforé ou monoacoustic selon projet architecte.

L'ensemble des faux plafonds en plaque de plâtre seront mis en peinture et comprendront des trappes de visites selon besoin.

CERTIFICATIONS ET LABELS

Le Projet vise les certifications et labels suivants :

- BREEAM RFO 2015 : niveau Excellent
- HQE BD 2016 : niveau Excellent
- BBCA : niveau Standard
- Wirescore : niveau Gold
- R2S : 2 étoiles

FAÇADES

- Façades sur rue R+1 à R+6 : Menuiseries bois à recouvrement avec doubles vitrages isolants comprenant des ouvrant de confort à la française.
- Façade sur rue RDC et Entresol : Menuiseries aluminium avec doubles vitrages isolants anti-effraction comprenant des ouvrants selon projet architecte.
- Patio 4S : Mur rideau en profilés d'aluminium avec doubles

vitrages isolants antieffraction comprenant des ouvrants à l'italienne et shadow box en nez de dalle.

- Patio LLG : Menuiseries en acier avec doubles vitrages isolants anti-effraction.
- Des stores screens manuels intérieurs sont prévus au droit des façades sur LLG, 4S et Port Mahon.
- Des stores screen électriques à projection extérieure sont prévus au droit des façades sur l'avenue Opéra.
- L'ensemble des façades sur rue sont ravalées.

DÉSENFUMAGE

- Les espaces bureaux des niveaux Entresol à R+6 sont traités en compartiments. Ils sont désenfumés naturellement par balayage de façade à façade.
- Les locaux du SS3 au RDC sont désenfumés naturellement ou mécaniquement conformément à la réglementation.
- Les parkings en sous-sol sont désenfumés mécaniquement par des ventilateurs d'extraction.

CLIMATISATION/ CHAUFFAGE

- La production de chaud et de froid pour l'ensemble immobilier est assurée respectivement par des sous-stations CPCU et Fraîcheur de Paris installées en sous-sol.
- Bureaux : le dimensionnement des installations de climatisation et de chauffage est pris en compte pour

1 personne pour 8 m² de SUB pour les plateaux de bureaux. Les plateaux sont traités par ventilo-convecteurs 4 tubes en soffite en plafond ou encoffrés en allège.

- Salles de réunion : le traitement des salles de réunion est similaire à celui des bureaux avec un taux d'occupation d'1 personne pour 3m² de SUB. À chaque niveau de chaque bâtiment, la superficie maximale occupée par les salles de réunion correspond à 20% de la Surface Utile Brute (SUB) du niveau du bâtiment considéré. Pour chaque bâtiment, un coefficient de foisonnement de 80% est appliqué sur l'effectif théorique maximal des salles de réunion pour déterminer le débit d'air neuf des CTA.
- Les plateaux de bureaux des bâtiments sont ventilés en double flux par des centrales de traitement d'air et des extracteurs installés dans des locaux techniques en sous-sol et en terrasse.
- Le débit minimum de renouvellement d'air est de 25 m³/h par personne pour les plateaux de bureaux et 30 m³/h par personne pour les salles de réunion.
- L'ensemble des équipements techniques et organes de régulation du site seront repris sur la GTB. Des « manchettes compteurs » sont prévues à chaque niveau (compteurs à la charge des utilisateurs). Les Boîtes à Débit Variables



Notice technique

principales en sortie de gaines sont prévues pour la régulation des débits par étages.

- Dans les coques commerciales, des attentes sont dimensionnées pour les besoins confort. Des attentes chaud et froid dédiées aux besoins CTA sont également mis à disposition et dimensionnées pour des centrales double flux avec récupérateur sur air extrait et rendement 80% minimum. Le maintien en température des réserves sera à assurer par des convecteurs électriques à la charge du preneur (depuis des attentes CFO)

COURANTS FORTS/FAIBLES

- À partir du réseau haute tension, un poste privé alimente l'ensemble de l'immeuble, hors commerces.
- Il est prévu un TGBT alimenté depuis ce poste qui desservira les services généraux et les parties locatives.
- Les équipements de sécurité seront alimentés par un Tableau Général de Sécurité spécifique.
- La distribution électrique se fera depuis le tableau divisionnaire de chaque lot privatif de bureau ; soit un tableau par niveau et par bâtiment.
- La distribution de l'éclairage est réalisée au travers d'un réseau dans le faux-plafond alimentant des boîtiers de raccordement.
- La distribution des prises de courant est réalisée par des nourrices en attente dans le faux-plancher ou en plinthe ou

boîtier de sol dans les zones revêtues de parquet bois.

- Chaque nourrice sera équipée de 3 prises de courant alimentées en courant normal + 2 prises de courant « ondulables ».

ÉCLAIRAGE

L'éclairage des bureaux se fait par des luminaires sur rail type LED assurant un niveau moyen d'éclairement de 300 lux.

Leur commande sera assurée par télécommande et détecteur de présence et luminosité raccordées à la Gestion Technique du Bâtiment.

L'éclairage des sanitaires est réalisé par spot et gorges lumineuses LED avec miroir retro éclairé (pour miroirs tablette).

Leur commande sera assurée par détecteur de mouvement.

GTB/BOS

- L'immeuble est équipé d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ouvert permettant, dans le cadre des certifications et labels envisagés, le contrôle, les mesures, les télécommandes, la gestion de l'énergie (y compris un suivi fin des consommations, consignes et température) et le report des alarmes des installations techniques du bâtiment.
- Un Building Operating System (BOS) intégrant les données de la GTB est installé pour structurer et hiérarchiser l'ensemble des données du bâtiment et les

mettre à disposition pour le développement de futurs services.

ACOUSTIQUE

Traitement acoustique des zones de Bureaux et zones de services : conformes à la réglementation et niveaux de certifications/labels visés.

PLOMBERIE

L'abduction en eau froide du bâtiment est réalisée à travers les branchements concessionnaires existants avec un réseau de distribution à plusieurs départs.

La production d'eau chaude sanitaire du bâtiment est assurée par l'installation de plusieurs ballons d'eau chaude électriques individuels.

Les appareils sanitaires sont en porcelaine vitrifiée équipés de robinetterie temporisée.

Les plans vasques sont réalisés sur mesure selon projet architecte.

ASCENSEURS

- 4S : quadruplex comprenant 4 appareils de 630kg pour 8 personnes chacun dont deux desservent tous les niveaux du RDC au R+6 et deux s'arrêtent au R+5, et d'un simplex de la même charge desservant l'ensemble des sous-sols du SS3 au RDC.
- LLG : duplex de deux appareils de 800kg pour 10 personnes chacun avec manœuvre de prédestination dont l'un desserve tous les niveaux du SS1 au R+6 et l'autre du RDC au R+5.
- Opéra : équipé d'un simplex composé chacun d'un appareil de 450kg pour 6 personnes dont l'un dessert tous les

niveaux du SS1 au R+5.

SÉCURITÉ INCENDIE

- L'immeuble est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A et équipement d'alarme de type 1 commun à l'ERP et au parking.
- Des détecteurs automatiques, des déclencheurs manuels et des diffuseurs sonores et visuels d'alarme centralisés au PCS sont positionnés dans l'ensemble du bâtiment.
- L'ensemble des cages d'escalier sont équipées de colonnes sèches avec prises simples ou doubles.
- Des extincteurs sont prévus dans les parties communes et les locaux techniques généraux.

CONTRÔLE D'ACCÈS/ SÉCURITÉ

Des équipements de sûreté dont l'ensemble sont exploités au local PCS sont mis en œuvre comme suit :

- Un système de contrôle d'accès par badge sur les différents types de locaux ou zones à protéger.
- Un système de détection d'intrusion
- Un système de vidéosurveillance avec caméras couleurs.

RÉSEAU D'IMMEUBLE

Réseau d'immeuble (téléphone, données, images) à charge de l'utilisateur. Afin de faciliter l'installation ultérieure par l'utilisateur d'un tel réseau, il est prévu les mesures conservatoires suivantes :

- 2 adductions FT
- 2 locaux techniques télécom

- 1 local technique VDI par lot avec les gaines techniques et les chemins de câbles nécessaires dans les plateaux de bureaux.

INSTALLATION TÉLÉPHONIQUE

Un réseau informatique SMART de type Ethernet-IP est déployé dans le bâtiment afin de faire fonctionner et fédérer sur un réseau unique les différents équipements IP de téléphonie, informatique, et wifi des services généraux, des systèmes de sûreté des bâtiments, ainsi que de la GTB et du BOS.

VIDÉOPHONIE

Mise en place d'un système de vidéophonie d'accès entre le PCS, les accueils et les différents points d'appels.

DÉCORATION

- Bureaux 4S et LLG et circulations : revêtement de sol en faux-plancher.
- Bureaux Opéra : revêtement de sol en parquet bois.
- Hall LLG et 4S : revêtement de sol coulé effet béton ciré, granito etc. selon projet de l'architecte décorateur
- Sanitaires : carrelage grès cérame et faïences murales selon projet de l'architecte décorateur.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le bâtiment propose des espaces de détente et de travail extérieurs végétalisés équipés de prises :

- Une terrasse au RDC sur Opéra
- Un patio au RDC sur 4 Septembre

- Une terrasse au R+5 sur LLG
- Une terrasse au R+5 sur 4 Septembre
- Une terrasse au R+6 sur LLG
- Une terrasse au R+6 sur 4 Septembre

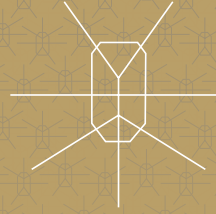
L'ensemble des terrasses sont prévues revêtues de plâtrage bois et équipées de jardinières et banquettes selon projet architecte.

Un arrosage automatique de l'ensemble des espaces plantés est prévu avec des sondes hygrométriques.

Divers équipements favorables à la faune sont mis en place pour la biodiversité.

PARKING

- Un parc de stationnement au 2eme sous-sol accessible aux véhicules depuis la rampe rue Porte Mahon avec 23 places de voitures dont 3 PMR.
- 14 places pour motos.
- Un local vélo au RDC accessible depuis la rue Port Mahon de 145 m², avec vestiaires et douches dédiés
- Un local vélos au RDC accessible depuis le Boulevard de l'Opéra.



STELLAR

une réalisation

REDTREE
CAPITAL

une commercialisation

CBRE

Pierre-Germain
BONNAUD

06 07 56 34 55

Marc
DUPAS

06 40 20 79 36



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Anne Lise
CLAUZET

06 09 39 88 49

Conception et réalisation

NINETEEN
groupe

Perspectives : Opacity Studio - Perspectives Rue Quatre-Septembre et Avenue de l'Opéra : Nineteen Groupe /// Photos : iStock - Nineteen Groupe - Pexels - Jeffrey Milstein
Document non contractuel - Les perspectives sont susceptibles d'évoluer. Les renseignements donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

