

32.Guersant

Paris 17

www.32guersant.fr

Trouver dans la matière l'inspiration de demain.

QUAND LE BUREAU BOUSCULE LES CODES DU TRAVAIL.

A quelques pas de la place de l'Etoile, au cœur de ce Paris XVII^e authentique et verdoyant, le 32 Guersant dévoilera en juillet 2018, 13 600 m² de bureaux nouvelle génération.

Des espaces innovants, connectés aux pulsations de la ville, dans lesquels le bien-être au travail est un fondamental.

Bâtiment ambitieux et résolument contemporain, le 32 Guersant s'est entièrement réinventé pour s'affranchir, derrière son élégante façade ciselée de verre et d'aluminium, des contours du bureau traditionnel.

Des espaces conçus autour de l'art de vivre au travail.

La durée et la manière d'occuper les immeubles de bureaux n'ayant de cesse d'évoluer, le 32 Guersant invente aujourd'hui les modes d'appropriation de demain :



**UN REZ-DE-CHAUSSÉE
OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR**
permettant aux usagers
d'être au cœur des vibrations
de la ville.



UN LOBBY D'ACCUEIL
comme un trait d'union
entre le quartier environnant
et le jardin intérieur.



**DES ESPACES DE TRAVAIL
MODERNES**
d'une grande souplesse,
connectés, modulables,
cloisonnables ou non,
baignés de lumière naturelle.



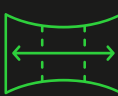
**UN JARDIN ET
TROIS TERRASSES
VÉGÉTALISÉES**
accessibles aux R+1, R+8 et R+9,
pensés comme des bureaux
additionnels.



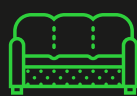
**UN REZ-DE-JARDIN,
ATYPIQUE ET
CONFORTABLE**
qui emprunte son séquençage
aux hôtels contemporains.



**UN PATIO AVEC JARDIN
VERTICAL**
accessible, au Rez de Jardin.



**UN PENTHOUSE AVEC
VUE PANORAMIQUE**
mesures conservatoires
club VIP



**UNE CAFÉTÉRIA
CENTRALE**
avec un bar , un salon lounge
et des espaces de détente.



**UN RESTAURANT
D'ENTREPRISE**
180 places assises,
600 couverts
sur 2,5 rotations (RIE).



**DES SALLES
DE RÉUNIONS**
ERP modulables
et conviviales.



62 PLACES DE PARKING
50 places 2 roues
et emplacements couverts
pour vélos.



UNE CONCIERGERIE
pour faciliter le quotidien
des usagers.

« Etre à l'écoute des utilisateurs c'est développer de nouveaux usages pour ouvrir les champs d'expérimentation. »

Baudouin Delaporte
Directeur du développement Gecina

>
Chantier
de l'immeuble
32 Guersant

I. COMMENT AVEZ-VOUS DÉFINI LA RÉHABILITATION DU 32 GUERSANT ?

Ce qui est intéressant dans une restructuration c'est la contrainte qu'elle impose car il faut la contourner, être créatif. Le 32 Guersant est un immeuble des années 60, déjà lourdement réaménagé au début des années 90. D'ici quelques mois il connaîtra sa troisième vie et il nous a donc fallu envisager un repositionnement à l'aune de ce qu'attendent les utilisateurs d'aujourd'hui : des services, de la souplesse, du confort, de la mixité dans les usages, des espaces de travail novateurs, connectés, favorisant le bien-être...

II. QUEL A ÉTÉ LE POINT DE DÉPART ?

Les nouveaux usages. Le monde du travail, mondial, dématérialisé, partagé, est en train de changer, nous devons l'accompagner et même le précéder quand on le peut. C'est pourquoi nous ne voulions pas d'un immeuble de bureaux très statutaire, ni d'un édifice seulement technique. Nous avons imaginé un immeuble dédié à l'art de vivre au travail, proche des nouveaux codes de l'hôtellerie, dans sa volonté de favoriser les échanges et la rencontre.

III. QU'EST-CE QUE ÇA IMPLIQUERA AU QUOTIDIEN ?

A l'encontre de tout ce qui s'est fait jusqu'à présent, les occupants auront par exemple la possibilité d'ouvrir les fenêtres, et ce d'autant plus que nous nous trouvons dans un quartier calme et verdoyant qui s'y prête parfaitement. C'est anecdotique mais disruptif. Le rez-de-chaussée, traité comme un lobby d'hôtel, sera aussi complété d'un restaurant en rez de jardin. L'apport de lumière naturelle a également été repensé, les espaces sont décroissonnés et multiples pour favoriser la sérendipité, alors que les ascenseurs sont doublés de vastes escaliers où prendre le temps de se parler. 100% des mètres carrés sont ainsi des lieux où s'exprimer.



13 600 m²

de bureaux neufs

1 400 m²

d'espaces de travail
par plateau

9 étages

baignés de lumière naturelle

1 175

personnes

>
Terrasse avec vue
panoramique au R+9



Des espaces singuliers au service de la mixité des usages.



Une architecture engagée, pionnière, pour faire tomber les cloisons et ouvrir les open-spaces pour mieux répondre, et surtout anticiper, les besoins de ses futurs occupants.

Des usagers en quête de performance, d'excellence et de confort qui trouveront au 32 Guersant des espaces ouverts et connectés, que ce soit à la ville, aux autres ou à la biodiversité. Un lieu propice aux échanges et à la création où l'art de vivre au bureau inspire les usages de demain.

« Une identité radicale, l'usage avant tout... »

Jean-Lou Boisseau
Architecte associé,
Lobjoy-Bouvier-Boisseau



I. QUELLE A ÉTÉ VOTRE APPROCHE POUR REINVENTER L'IMMEUBLE DU 32 RUE GUERSANT ?

Le projet est né un crayon à la main, lors d'une réunion qui visait, initialement, à y appliquer notre concept de Bureau Therapy. La méthode consiste à analyser un bâtiment, à fouiller sa structure intime et à explorer son ADN, pour recommander ensuite un programme de rénovation extrêmement ciblé. Finalement, le projet a très vite changé de dimension, au regard du potentiel des lieux mais surtout lorsque la nécessité de partir des usages, de la façon d'utiliser l'espace, tous les espaces, s'est imposé naturellement. L'art de vivre au travail dans un bâtiment innovant et low-tech au service des utilisateurs, a été le fil directeur de la méthode de conception. C'est un positionnement atypique et porteur de valeurs qui a su fédérer.

II. D'OÙ UN GESTE ARCHITECTURAL FORT ?

Pour nous, un bâtiment doit être porteur d'une identité forte pour maintenir le sentiment d'appartenance à une entreprise en dépit du nomadisme du travail rencontré dans les grandes métropoles. Cette forte identité doit s'incarner aux différentes échelles d'appréhension du bâtiment : traitement paysager, des façades et des aménagements intérieurs dans une harmonie et une simplicité de matériaux, d'ambiances et de jeux avec la lumière naturelle. C'est la notion de « concept buildings » à laquelle le 32 Guersant répond pleinement. Entouré à la fois de logements et de bureaux, dans un quartier plutôt paisible et arboré, le 32 Guersant était déjà un édifice hors-échelle. Autant l'assumer et renforcer l'affirmation d'une architecture qui existe sans pour autant gesticuler.



Pour les étages courants nous avons choisi une alternance d'allèges en aluminium anodisé de teinte bronze et de verre. Un traitement vertical, servi par des matériaux de qualité qui permet de dialoguer avec la ville tout en favorisant le sentiment d'ouverture et de respiration, pour les occupants ; d'intimité pour les appartements situés alentours. Le rez-de-chaussée de teinte blanche, transparent, est lisible à hauteur de piéton. C'est un point-clé. Il se présente comme un socle et privilégie le verre. Comme un subtil jeu de balance, il est à la fois protecteur et connecté. De l'intérieur on voit le trottoir, la ville, la végétation du quartier. De l'extérieur, on devine l'activité humaine derrière les murs.

III. UNE POROSITÉ ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR QUE L'ON RETROUVE À CHAQUE ÉTAGE...

Tous les espaces sont des lieux de travail potentiels favorisant les échanges et la création de valeurs. D'où notre volonté de travailler des zones ouvertes, inondées de lumière naturelle, dans lesquelles les flux sont instinctifs : pouvoir se déplacer côte à côte à la lumière naturelle et sans se perdre. Les extérieurs, véritables prolongements des surfaces intérieures, se retrouvent au rez-de-jardin, dans les terrasses et jusque dans le penthouse, doté d'une vue panoramique. Il y a partout la même histoire, la même recherche de simplicité et de cohérence au service des usagers.



<
Le 32.Guersant,
13 600 m² de bureaux
neufs

« Travailler pour se sentir ailleurs »

Patrick Rubin
Architecte d'intérieur,
Canal architecture



Des espaces de travail
en premier jour

I. COMMENT ÊTES-VOUS « ENTRÉ » DANS LES ESPACES À VIVRE DU 32 GUERSANT POUR LES REDESSINER ?

Pour tous les acteurs du projet, cet immeuble apporte quelque chose de différent. La rencontre s'est faite là-dessus. Autour de bureaux qui ne ressemblent pas à des bureaux. Imaginez. Vous poussez la porte de l'immeuble, il y a de l'espace et une légère odeur de café. Vous vous présentez à l'accueil et on vous guide vers le jardin ou les salons, vous y accédez, en suivant la lumière, ce n'est pas vraiment tout droit car l'on a contrarié les grands axes traditionnels pour créer une autre ambiance. Vous vous installez en attendant votre rendez-vous et là, vous n'êtes plus dans un immeuble de bureaux du XVII^e arrondissement de Paris, vous êtes dans un hôtel de Londres ou de Berlin.

II. C'EST UN IMMEUBLE QUI S'AMUSE À BROUILLER LES CODES...

Oui. On fait rentrer la ville dans les murs et dans le même temps, on les pousse, on les contourne pour chercher la lumière naturelle, et inviter

les occupants, les visiteurs à expérimenter le lieu autrement. Tout part de la lumière, ensuite on joue les artificiers, on compose, en installant par exemple un mur miroir dans le jardin pour l'agrandir artificiellement et découpler sa profondeur. Ne reste plus, ensuite, qu'à convoquer les matériaux, les couleurs et les textures que l'on désire.

III. CE SERA UN UNIVERS TRÈS SENSITIF ?

Il n'y a pas de cris de couleurs, nous sommes dans un univers achromatique et soigné qui navigue entre les gris, subtilement colorés, et les blancs. Il y aura beaucoup de lumière naturelle et quelques apports de lumière artificielle. On joue aussi avec le brillant, le mat, les effets miroirs et l'aluminium qui rappelle la façade. Particulièrement spectaculaire, on retrouvera dans le lobby, le lounge et le carré vert, la pierre dite de Vals associée, dans un motif sinusoïdal, au marbre de blanc de Carrare. Un dessin que nous avons choisi de reproduire, en version surdimensionnée, sur le sol en bolon du restaurant.

Un lieu de vie où connecter performance et plaisir.

Les nouvelles générations modifiant en profondeur le rapport au travail, et par extension au lieu de travail, le bureau devient bien plus qu'un simple espace standardisé. Zone d'échanges, de rencontre, de créativité il doit évoquer le plaisir et veiller au bien-être de ses usagers jusque dans son traitement graphique et ergonomique :

Etages	SU totale	Effectifs
R+9	908 m²	78
R+8	1 420 m²	125
R+7	1 488 m²	131
R+6	1 487 m²	131
R+5	1 487 m²	131
R+4	1 476 m²	129
R+3	1 451 m²	127
R+2	1 451 m²	130
R+1	1 259 m²	113
RdC	560 m²	79
Pôle salles de réunion RdJ / R-1	516 m²	*ERP
Parkings R-2		(places) 62
Archives R-3	173	
Total	14 400 m²	1 175
dont surfaces locatives bureaux	13 600 m²	

* Zone ERP 5^{ème} catégorie. Effectif admissible de 500 personnes



Un rez de
jardin atypique
et confortable



Des espaces
de travail conçus
autour de l'art
de vivre au travail

Rez-de-chaussée



- | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Bureaux | Espaces informels | Salles de réunion |
| Sanitaire/Palier | Repro | |
| Circulation verticale | Cafétéria | |

Rez de jardin



- | | | |
|------------------|-----------------------|-------------------|
| Circulation | Circulation verticale | Cafétéria |
| Bureaux | Espaces informels | Salles de réunion |
| Sanitaire/Palier | Repro | Conciergerie |

R+4

Version 1

POSTES TRAVAIL TRADITIONNELS	130
AUTRES ASSISES	69
TOTAL	199
CAPACITAIRE	130

- Bureaux
- Sanitaire/Palier
- Circ. verticale
- Espaces informels
- Repro
- Zone technique
- Cafétéria
- Salles de réunion

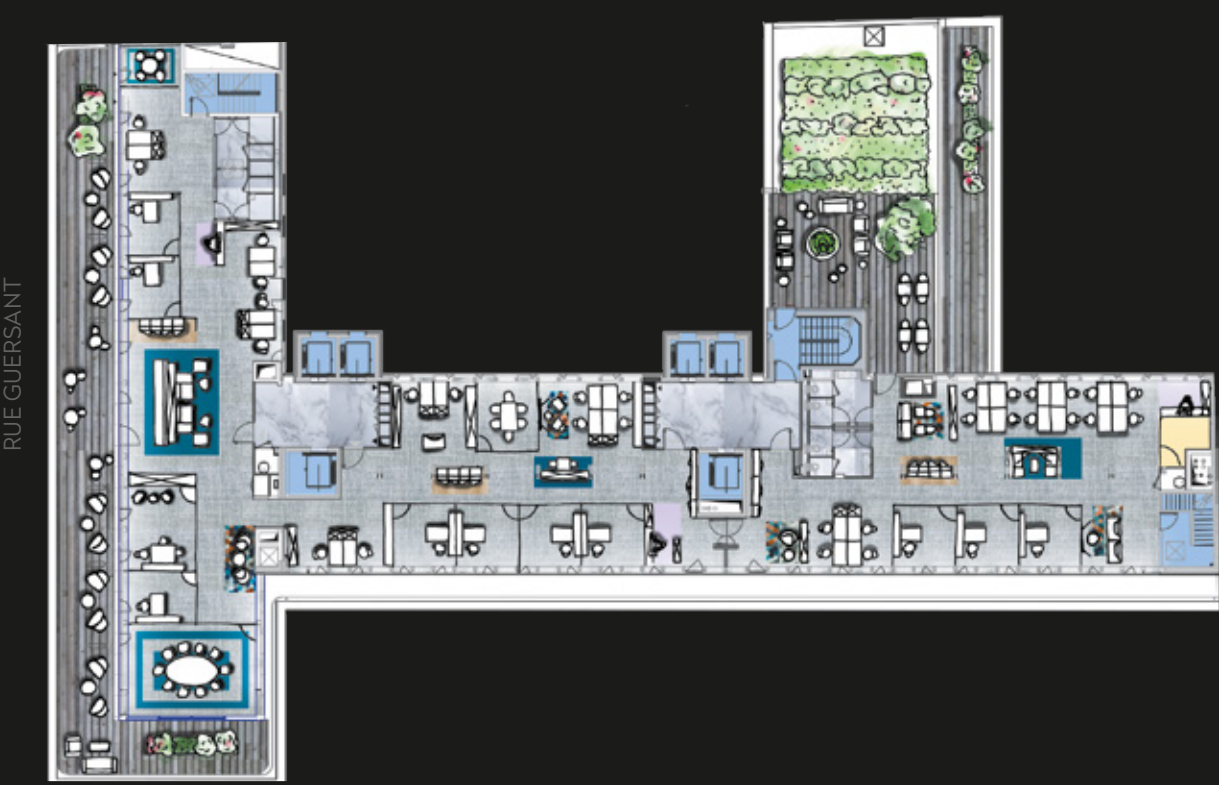


R+9

Version 1

POSTES TRAVAIL TRADITIONNELS	41
AUTRES ASSISES	47
TOTAL	88
CAPACITAIRE	75

- Bureaux
- Sanitaire/Palier
- Circ. verticale
- Espaces informels
- Repro
- Zone technique
- Cafétéria
- Salles de réunion

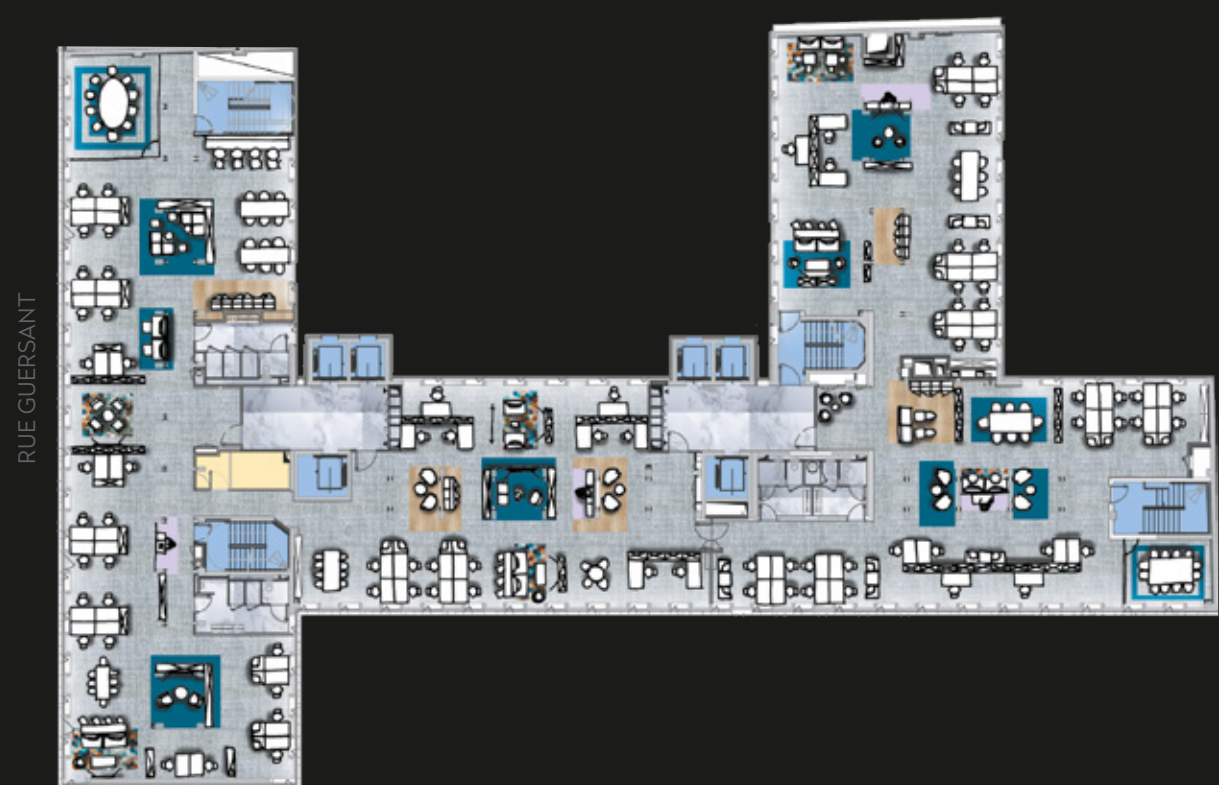


R+4

Version 2

POSTES TRAVAIL TRADITIONNELS	79
AUTRES ASSISES	155
TOTAL	234
CAPACITAIRE	130

- Bureaux
- Sanitaire/Palier
- Circ. verticale
- Espaces informels
- Repro
- Zone technique
- Cafétéria
- Salles de réunion

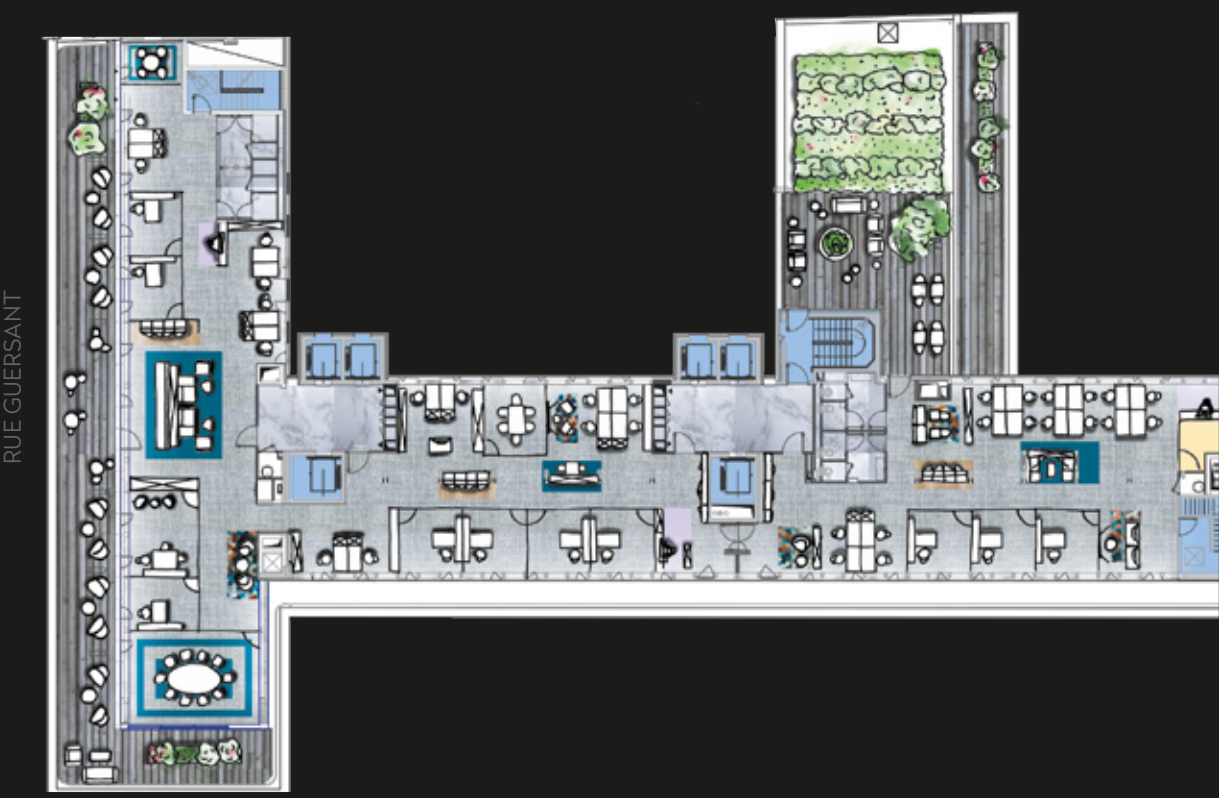


R+9

Version 2

POSTES TRAVAIL TRADITIONNELS	44
AUTRES ASSISES	85
TOTAL	129
CAPACITAIRE	75

- Bureaux
- Sanitaire/Palier
- Circ. verticale
- Espaces informels
- Repro
- Zone technique
- Cafétéria
- Salles de réunion



« C'est un lieu très exigeant, très construit. Un site aux qualités architecturales et environnementales fortes. Un bâtiment-bijou. »

Tom Gray
Bureau d'études Tess
et Dominique Bense
Bureau d'études SF2I



Un rez de chaussée
ouvert sur l'extérieur

I. ENTIÈREMENT RESTRUCTURÉE, LA FAÇADE
DU 32 GUERSANT SEMBLE DONNER LE TON
D'UNE MÉTAMORPHOSE SPECTACULAIRE ET
PIONNIÈRE...

Tom Gray : La façade est un filtre entre l'intérieur et l'extérieur, elle est à la fois enveloppe et sujet visible. Elle capte la lumière et elle laisse son empreinte sur la ville. Outre les propriétés techniques, liées aux contraintes environnementales et à la consommation d'énergie du bâtiment, ce qui est intéressant c'est la rupture avec la culture française de l'immeuble étanche et fermé.

II. QUELS SONT LES ÉLÉMENTS INNOVANTS
SUR CE PROJET ?

Tom Gray : Ouvrir les fenêtres c'est offrir aux occupants la possibilité d'interagir avec leur environnement. L'autre grande nouveauté c'est d'avoir 'évacué' une partie des problématiques techniques en façade. Une demande très exigeante intellectuellement et d'une extrême précision, pour laquelle nous avons travaillé en étroite collaboration avec le bureau d'études des fluides. On peut véritablement parler de recherches interdisciplinaires.



III. LE 32 GUERSANT ÉTAIT UN VRAI CHALLENGE
TECHNIQUE. QUELLE A ÉTÉ VOTRE
RÉFLEXION POUR MENER CE PROJET ?

Dominique Bense : Toute la difficulté était de préserver la hauteur sous plafond, tout en apportant de la ventilation au cœur du bâtiment, susceptible, par souci de modularité, d'accueillir des salles de réunion à n'importe quel emplacement.

Il nous a fallu trouver des solutions, oublier nos vieux réflexes et inventer un nouveau modèle. Nous avons décidé d'installer un système de flux d'air alternatif (LTG) en façade. Calqué sur la respiration humaine, avec un seul point d'entrée et de sortie, là où la plupart des systèmes ont deux points distincts. Cette technologie permet de filtrer, réchauffer, rafraîchir, traiter et déshumidifier l'air entrant et sortant. C'est un procédé ingénieux qu'il a fallu affiner directement avec le fabricant.

Un bâtiment éco-rénové et responsable qui vise la performance énergétique



Consommation

- Réduction de 44 % de la consommation d'énergie après travaux grâce à un remplacement complet de la façade et à la mise en place d'équipements techniques très performants : pompes à chaleur réversibles haute performance, éclairage LED.
- Consommation énergétique prévisionnelle du bâtiment : 69,9 kWhEP/m²/an.



Confort

- Grand apport de lumière naturelle grâce à une large part de surfaces vitrées.
- Mise en œuvre de stores permettant d'optimiser le bien-être en toutes saisons.
- Espaces verts accessibles.



Végétation

- Taux de végétalisation de la parcelle est de 21% ce qui correspond à environ 400 m² de surfaces végétalisées.
- Zone de plantation en pleine terre au niveau de la rue piétonne intérieure et parcours paysager.



Eau

- Mise en place d'équipements hydro-économes pour limiter la consommation (chasses-d'eau double, robinets électroniques avec mitigeur).
- Choix d'espèces végétales nécessitant peu d'arrosage.
- Système de type goutte-à-goutte pour l'arrosage de l'ensemble des espaces verts.



Déchets

- Local de 45m² permettant le tri des déchets de bureaux.
- Création de zones de tri intermédiaires dans les étages.
- Objectif de valorisation des déchets de chantier supérieur à 70%.



Santé

- Matériaux peu émissifs : COVT classe B à minima.
- Débits d'air neuf dans les bureaux deux fois supérieurs aux débits recommandés par les normes françaises.
- Mesures de qualité d'air intérieur réalisées à la réception.



Accès

- Transports en communs tous proches (métro, RER, bus).
- Local vélos visant à favoriser les déplacements doux accompagné de douches et de vestiaires
- Mise en place de 6 bornes de rechargement pour véhicules électriques.



Chauffage

- Mise en place d'une pompe à chaleur réversible avec un coefficient de performance élevé.
- Ventilation du bâtiment innovante, réalisée par des modules intégrés aux façades. Ces modules assurent aussi le traitement thermique terminal.
- Système technique permettant une grande modularité de l'espace et un cloisonnement quasiment illimité.



PMR

- Parfaite intégration de la réglementation en vigueur.
- Accès facilité au rez-de-jardin.

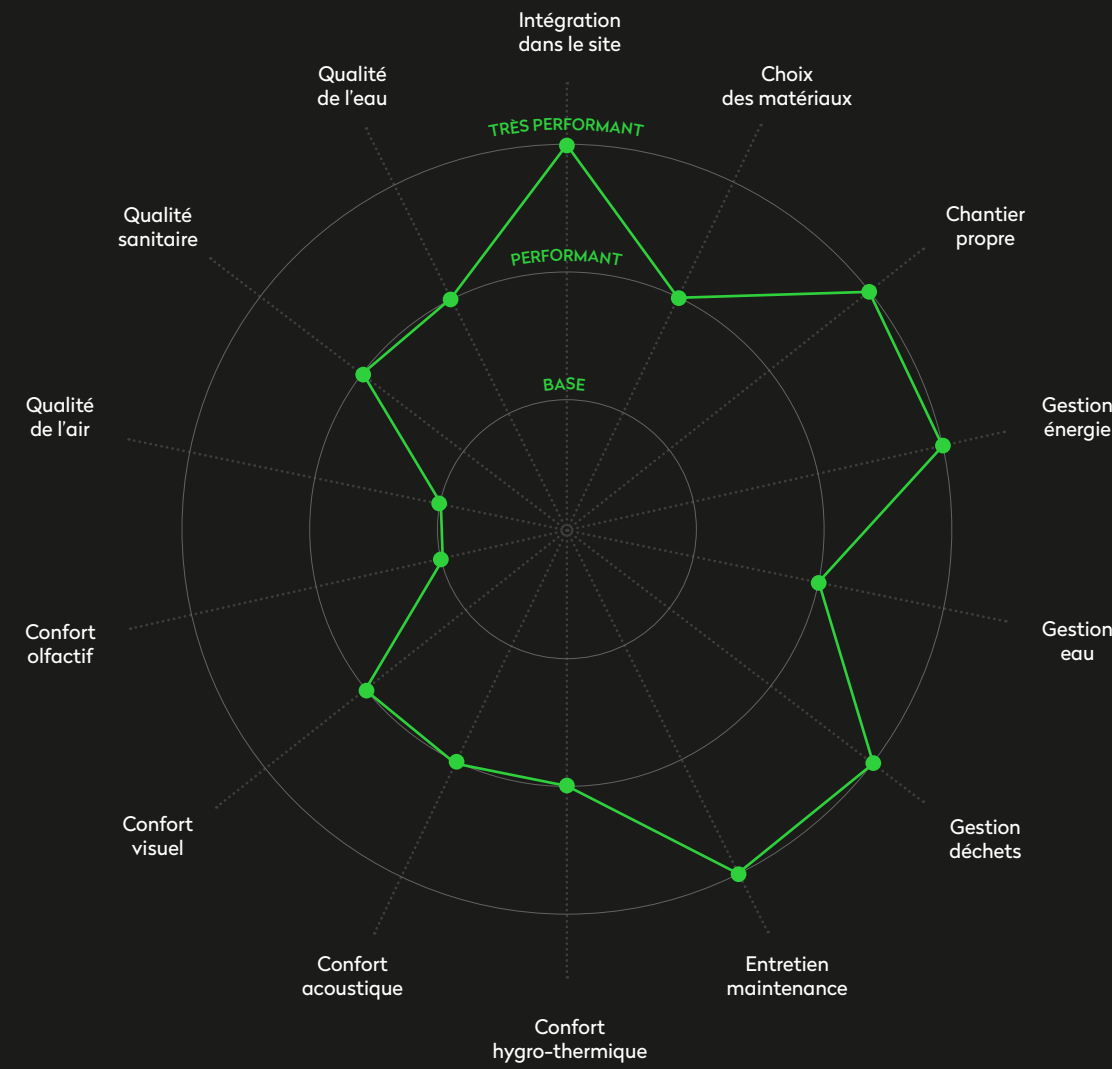


Une restructuration ambitieuse en matière environnementale.

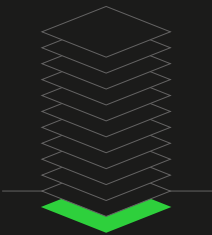
Certifications et labels visés :



Performance HQE :

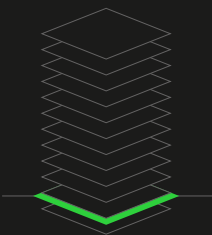


Parcours paysager :



R-1 PATIO
« PLAN D'OMBRE »

Un jardin vertical sur le mur du patio composé de différentes essences de plantes grimpantes et de ponctuations florales blanches et parfumées, amènent un dépaysement aux usagers du restaurant d'entreprise et des salles de réunion.



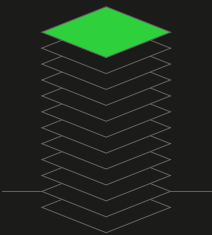
AU NIVEAU DE LA VOIE
PIÉTONNE RDC « SCÈNE
DES ESSENCES LOCALES »

Cet espace implanté au pied du 32 Guersant au niveau de la ville est composé d'essences locales avec une collection francilienne d'arbustes fleuris et de chênes. Des nichoirs sont disposés au niveau de la voie piétonne protégée, afin de recréer une biodiversité locale.



DANS LES ÉTAGES
« JARDINS SUSPENDUS »

Les terrasses en étages (R+1, R+8 et R+9) se composent en alternance de minéral et de végétal (graminées, arbres couleur ambre, tapis d'herbes du japon) et agrémentent les vues panoramiques sur Paris et la Défense.



EN TOITURE
« BROWNROOF »

La toiture non accessible recréera un habitat à la flore et à la faune locales. Formé de pierres, de bois et de terre végétale, ce refuge naturel accueille insectes et oiseaux, formant ainsi un réservoir écologique en plein cœur de Paris. L'évolution naturelle de l'espace sera suivie par un écologue et présentée aux utilisateurs annuellement.

Les avantages du « bail vert Gecina » :

- Mise en place d'un partenariat "locataire-bailleur"
- L'assurance d'un confort optimal pour ses salariés (confort hygrothermique, olfactif, sonore...)
- Evaluation de sa consommation, maîtrise des charges et limite des dépenses énergétiques
- Intégration du GecinaLab, club de réflexion des clients Gecina sur les thématiques RSE, innovation et nouveaux usages de bureaux
- Valorisation de son siège par l'intégration d'un immeuble "vert"
- Lisibilité maximale des dépenses relatives aux consommations de l'immeuble

Descriptif technique.

Généralités

IMMEUBLE / ADRESSE

32 rue Guersant 75017 Paris

SURFACE TOTALE DE BUREAUX

13 600 m²

SURFACE TOTALE

14 400 m²

NOMBRE D'ÉTAGES

RDC + Rez de Jardin + 9 étages + 2 niveaux de sous sol

EFFECTIF

- 1 175 personnes/ 10,5 m² de surface utile / 130 personnes par étage courant
- 100 personnes dans la zone ERP des salles de réunion.

SANITAIRE

120 (PMR inclus) + 6 (RIE)

PARKINGS

- 62 places dont 6 places extérieures
- 50 emplacements 2 roues
- Emplacements couverts pour vélos au RdC

RÉGLEMENTATION

- Immeuble à usage de bureaux type code du travail
- RT 2012
- ERP de 5^{ème} catégorie de type R, effectif admissible de 500 personnes, pour les salles de réunion du R-1.

CERTIFICATIONS ET LABELS

- Certificat NF380/16/1841 Tertiaire HQE rénovation - niveau excellent
- Label BBC Effinergie rénovation
- Biodiversity

Façades

FACADE RUE

- Trame de 1,16 cm avec en alternance : une trame avec un ouvrant (l=30 cm) et une allège (h=72 cm) / une trame vitrée toute hauteur
- Épines en aluminium anodisé en saillie sur les façades coté rue et voie privée
- Double vitrage thermique

FAÇADE JARDIN

- Trame de 1,16 m avec un ouvrant et une allège (h=72 cm)
- Double vitrage thermique

FAÇADE RDC

- Alternance de zones transparentes et de zones opaques sérigraphiées
- Vitrage extra clair
- Double vitrage thermique

FAÇADE PENTHOUSE

- Trame de 1,16 m intégralement vitrée avec un ouvrant toutes les deux trames
- Double vitrage thermique

NETTOYAGE

- Système motorisé de type nacelle depuis les terrasses du R+9 sur la façade rue Guersant et rue intérieure
- Nettoyage des façades patios depuis l'intérieur

STORES

Stores électriques intérieurs en toile motorisés avec commande par interrupteur sur toutes les façades

Équipements communs

BUREAU ET SALLES DE RÉUNION

- Hauteur sous plafond bureaux étages : 2,42 m (2,35m les sous baffles accoustiques)
- Hauteur sous plafond bureaux RdC : 2,55 m
- Hauteur sous plafond penthouse : 3,20 m
- Profondeur des plateaux sur étages courants : 13 m
- Profondeur du plateau au R+9 : 8m (pentouse) et 10 m
- Charges d'exploitation Bureaux : 2,5 kN/m² (+1 kN/m² pour le cloisonnement)
- Faux plancher : 60 x 60 , épaisseur 30 mm assurant un plénum de 13 cm
- Faux plafond étage courant : baffles accoustiques de type batyline dans les étages
- Faux plafond RdC : tout air
- Éclairage : luminaires Leds assurant un éclairage moyen de 300 lux
- Désenfumage : naturel sur les plateaux de bureaux et mécanique pour les salles de réunion en SS

HALL

- Hauteur sous plafond : 2,50 m avec pour le hall principal une double hauteur ponctuelle.
- Charges d'exploitation hall : 4 kN/m²
- Finitions : pierre de vals, panneaux métalliques, revêtements textiles et béton brut
- Banque d'accueil : en mesures conservatoires

RESTAURANT D'ENTREPRISE

- Restaurant d'entreprise de type : scramble situé au RdJ
- Charges d'exploitation RIE : 4 kN/m²

Équipements techniques

ASCENSEURS

- Bureaux (du RdJ au R+9) : 2 duplex de 900 kg + 2 monte-charges de 1 250 kg
- Locaux techniques (R-3) : 1 monte-charge de 1250 kg
- RIE (du RdC au RdJ) : 1 monte-charge dédié aux livraisons du restaurant de 630 kg
- Parking (R-2) : 1 ascenseur de 630 kg donnant dans le hall de l'immeuble.

CVC/DÉSENFUMAGE/CLIMATISATION

- Plage de température : de 20°C à 26 °C
- Taux de renouvellement d'air : 30 m³ par occupant

- Traitement des bureaux en étages : module de traitement d'air de façade associé à un ventilo-convecteur de sol en faux plancher, permettant le traitement chaud froid, l'acheminement et l'extraction d'air neuf jusqu'à 120m³/h

- Traitement des bureaux et salles de réunion en RDJ : par un système tout air à débit variable issu d'une centrale de traitement d'air, avec récupérateur de chaleur à roue sur l'air extrait, favorisant les économies d'énergie.

- Traitement de l'air du hall : par un système tout air à débit variable associé à un rideau d'air chaud à l'accès pour le hall, issus d'une centrale de traitement d'air équipé d'un récupérateur de chaleur à roue sur l'air extrait favorisant les économie d'énergie

- Traitement du RIE : par un système tout air à débit variable issu d'une centrale de traitement d'air avec récupérateur de chaleur à roue sur l'air extrait, favorisant les économies d'énergie

- Production frigorifique et calorifique : 2 pompes à chaleur air /eau

- Régulation : possibilité de régulation de la température et de la plage horaire par utilisateur

- GTC : relié à la GTB

GESTION DE L'EAU

- Équipement : équipement sanitaire hygro économe
- Comptage : comptage d'eau relié à la GTB

ÉLECTRICITÉ

- Principe de distribution HTA : poste de transformation privé alimentant 2 transformateurs en parallèle
- Divisibilité : mise en place d'un tableau divisionnaire avec comptage par plateau
- Éclairage : par LED en plafond. Détecteur de présence et gradateur de lumière
- Équipement par poste de travail : une nourrice composée de 4 prises 2P+T sur circuit réseau normal et 2 prises 2P+T sur circuit ondulable distinct

- Distribution : la distribution de l'éclairage est faite dans les lignes continues des LED, les postes sont distribués en faux plancher depuis les tableaux divisionnaires

Sûreté

CONTRÔLE D'ACCÈS

À gestion centralisée depuis le poste d'accès

POSTE DE SÉCURITÉ

Poste de sécurité et de surveillance au RDC

VIDÉO-SURVEILLANCE

Système de vidéo-surveillance permettant de surveiller l'ensemble des accès à l'immeuble

SÉCURITÉ INCENDIE

Alarme de type 1 avec détection automatique implantée dans les locaux à risques

Mesures conservatoires

GROUPE ÉLECTROGÈNE

Possibilité de mise en place d'un groupe électrogène en terrasse

CONTRÔLE D'ACCÈS

- Possibilité de mettre en place un portillon à unité de passage dans les RdC et RDJ
- Possibilité d'ajouter un contrôle d'accès dans les ascenseurs
- Possibilité d'ajouter un contrôle d'accès sur les paliers de chaque étage

INFORMATIQUE

Possibilité de création d'un local VDI par étage

SANITAIRES

Sur chaque étage, possibilité d'installer des sanitaires complémentaires

TISANERIE

Sur chaque étage, possibilité de mise en place d'une tisanerie

CLUB DE DIRECTION

Possibilité d'installer un club de direction au R+9 dans l'aile Guersant

SALLE DE RÉUNION

Possibilité d'installer 15% de la surface d'un plateau en salle de réunion (dans le cas où une salle de réunion prendrait 3 trames, elle devra comporter 3 pulses)



Gecina, vivre la ville autrement.

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros à fin juin 2017 situé à 96% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants.

Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

 @gecina

 01 40 40 65 02

Architectes

**Lobjoy &
Bouvier &
Boisseau.**



Découvrez l'application
32 Guersant sur
app.32guersant.fr

