



eden n

inventer un nouvel idéal

25 boulevard des Bouvets - 1884 boulevard de la Défense  
92140 Nanterre

# ÉDITO

## **Qu'attendons-nous aujourd'hui d'un lieu tertiaire ?**

Face aux transformations des modes de travail et aux défis écologiques, il est nécessaire de casser les codes pour inventer un nouvel idéal.

L'espace de travail renaît alors sous la forme d'un lieu intelligent et responsable, attentif à son impact sur l'environnement comme du bien-être de ses utilisateurs.

Un lieu de vie, de partages et de rencontres, dont les espaces flexibles et modulables sont au service de la communauté.

Un lieu fluide et éclairé doté d'une vaste palette servicielle pour que les besoins et les aspirations de tous s'imbriquent dans une douce évidence.

C'est la raison d'être d'Edenn.

## **Ici, on se joue des frontières. Le nouvel idéal n'est-il pas la liberté ?**

On associe végétal et minéral. On fusionne dedans et dehors. On harmonise équilibre personnel et énergie collective. On crée des lieux vivants et ouverts, à soi, aux autres, au monde.

Le bâti, l'environnement et les usagers forment alors un tout unifié et interrelié, symbiose parfaite entre nature humaine et nature urbaine.

Livraison  
prévisionnelle  
T4 2025

30 000 m<sup>2</sup> SUBL  
de bureaux,  
commerces  
et services

3 360 m<sup>2</sup>  
de surfaces  
disponibles

## QUARTIER 7

Inter-connecté 8

Inter-modalité 10

## ARCHITECTURE VERTUEUSE 13

Inter-stices 14

Inter-changer 16

Inter-convertir 18

Inter-médiaire 20

## SERVICES 23

Rez-de-chaussée 24

Rez-de-jardin 28

## ESPACES 33

Inter-action 34

Inter-vertir 36



connecteur  
urbain

# QUARTIER

Relier les espaces  
et les usages

edenn  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)

# INTER-CONNECTÉ

Au service du quartier et des utilisateurs

Dans le prolongement  
de La Défense, 1<sup>er</sup> quartier  
d'affaires européen

Plus de 500 entreprises  
et 180 000 salariés

Situé sur l'axe Paris-La Défense-Nanterre, **Edenn s'intègre dans un secteur dynamique où espaces verts, logements, commerces et restaurants facilitent le quotidien.** L'offre culturelle et sportive de Paris La Défense Arena, la proximité du parvis de La Défense et du plus grand centre commercial d'Europe, Westfield Les 4 Temps, animent les temps de pause et de détente.

Au sud-ouest d'Edenn, l'environnement comporte de **nombreux jardins publics** de toutes tailles. Du vaste parc André Malraux aux Terrasses de Nanterre, en passant par des espaces plus intimistes comme le square Georges Pernoud ou le square de la Brèche, les usagers profitent **d'un cadre de vie verdoyant.**



# INTER-MODALITÉ

Un projet ouvert sur la ville

Situé entre les boulevards des Bouvets et de la Défense, Edenn profite d'une localisation idéale.

Tels des phares urbains, les angles du bâtiment forment des « coins de repère » visuels. Ils constituent un signal architectural fort, permettant de se situer dans le quartier.

Tout en transparence pour une meilleure perméabilité visuelle, le socle du bâtiment fait éclore de nouvelles voies de passage, aménageant des circulations fluides et évidentes pour les piétons en provenance des gares.

Au pied de la gare RER E Nanterre-La Folie



Gare RER E Nanterre-La Folie

edenn

**E**

**RER E (2024)**

Depuis Nanterre-La Folie  
**Porte Maillot** - 8 min  
**Gare Saint-Lazare** - 13 min  
**Gare du Nord** - 15 min

**A**

Depuis Nanterre-Préfecture  
**Étoile** - 8 min  
**Châtelet** - 12 min  
**Gare de Lyon** - 21 min

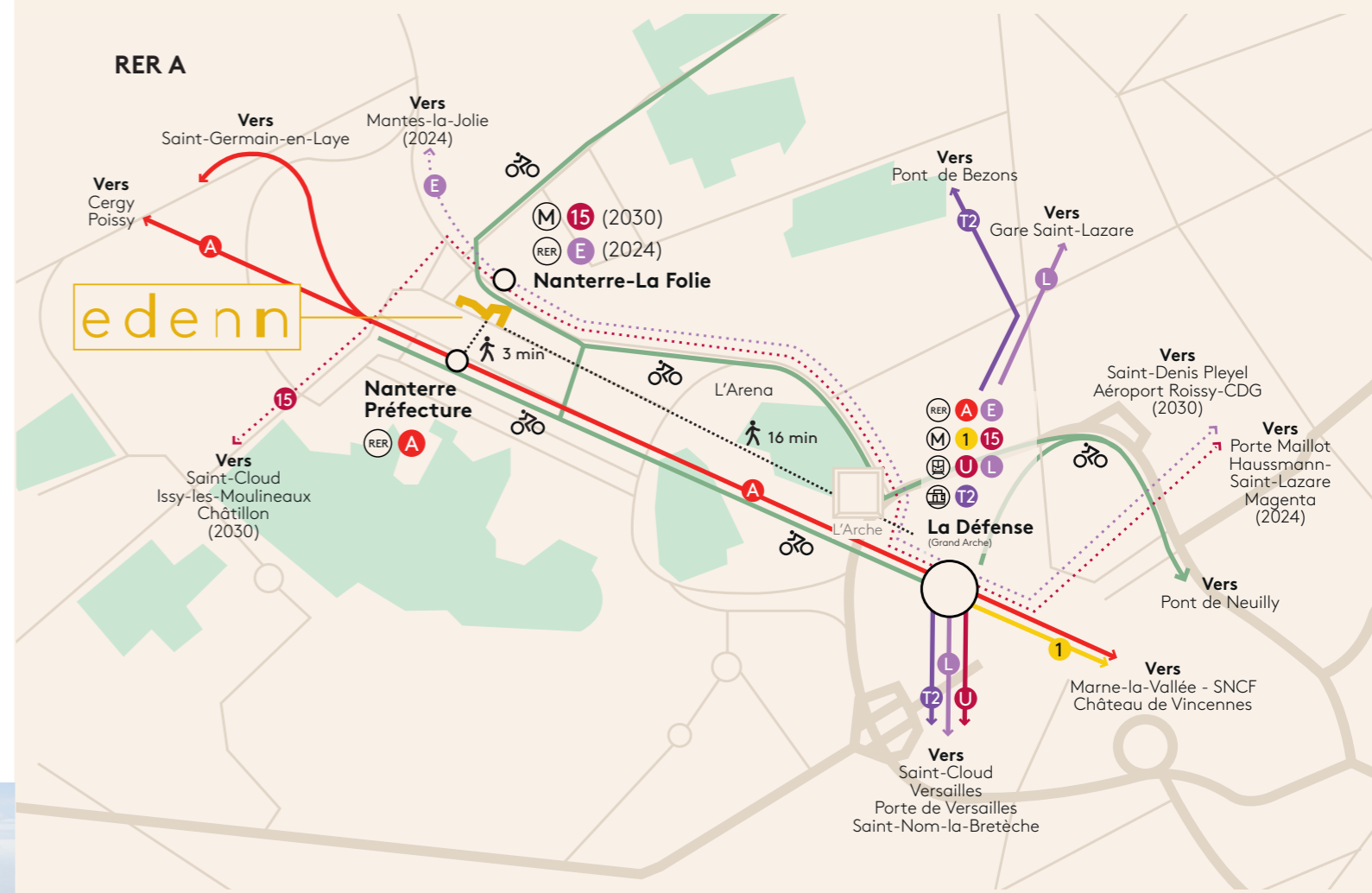
**15**

**Métro 15 (2030)**

Depuis Nanterre-La Folie  
**Saint-Denis Pleyel** - 12 min  
**Pont de Sèvres** - 11 min

**Piste Cyclable vers V1**

**Porte Maillot** - 24 min  
**Étoile** - 35 min



Faciliter la mobilité urbaine

Accessible par les voies piétonnes, les pistes cyclables et les transports en commun, **Edenn s'inscrit dans un parcours de mobilité durable.**

220 places vélos, 35 places deux roues motorisées

**Locaux de vélos couverts au rez-de-chaussée et rez-de-jardin accessibles facilement** depuis les points d'entrée du bâtiment, sécurisés et équipés de recharges VAE, casiers, borne de réparation... Des points d'accroche pour les vélos sont également situés au niveau de l'Allée d'Edenn pour les visiteurs.



théâtre de  
verdure

# ARCHITECTURE

Utiliser des matériaux  
durables et biosourcés

edenn  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)

# INTER-STICES

Imaginer une oasis urbaine

« La résonance entre le minéral, le végétal et l'humain apporte une dimension supplémentaire aux espaces créés. »

Brenac & Gonzalez & Associés, Architectes



4 100 m<sup>2</sup> de terrasse accessible dont 1 700 m<sup>2</sup> végétalisé



Depuis la rue, les césures en façade imposent leur propre rythme. Dans ces interstices, **le végétal vient souligner les gradins et s'insinuer entre les terrasses et les balcons jusqu'à composer un surprenant jardin vertical.** Les terrasses étagées dessinent des ondulations, créent des perspectives et maximisent les sources naturelles de lumière jusqu'au rez-de-jardin.

Pour compléter cette oasis urbaine, **Edenn offre à ses usagers et au quartier une venelle arborée, l'Allée d'Edenn** qui relie les boulevard des Bouvets et de la Défense. Accessible au public, elle est agrémentée de bancs et d'une terrasse de café.



# INTER-CHANGER

Poursuivre la transition énergétique

**La construction d'Edenn est portée par des matériaux sains, biosourcés et réemployés** dès que cela est possible. La localisation des bureaux en premier jour favorise l'éclairage naturel et la ventilation efficace du bâtiment assure le renouvellement de l'air à hauteur de 30 m<sup>3</sup>/heure/personne. Les espaces végétalisés, tout comme la mantille, contribuent au confort thermique du bâtiment en facilitant la régulation naturelle de la température.

Structure mixte bois-béton-métal

Immeuble bioclimatique



Vue Boulevard de la Défense.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle



## MATÉRIAUX À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- Mise en œuvre de bois en structure
- Utilisation de béton bas carbone

## CONFORT ACOUSTIQUE

- Isolement des façades renforcé suivant les orientations
- Acoustique interne des espaces traitée avec des matériaux absorbants (sol, mur, plafond)

## ÉCLAIRAGE BASSE CONSOMMATION

- Système de détection de présence et gradation

## ÉCLAIRAGE NATUREL

- Traitement des façades et vitrages clairs
- Brises soleil pour bloquer le rayonnement solaire direct en conservant une vue sur l'extérieur

- Régulation des stores automatiques sur sonde météo avec prise de contrôle possible par les utilisateurs

## ÉNERGIE ET CONFORT HYGROTHERMIQUE

- Principales façades extérieures, exposées en double peau ventilée, avec protection solaire intégrée
- Plafond rayonnant chauffant/ rafraîchissant dans tous les plateaux de bureaux

# INTER-CONVERTIR

Une forte exigence environnementale



Vue angle Boulevard de la Défense et Allée d'Edenn.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

Vue angle Boulevard de la Défense et Allée d'Edenn.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

De hauts niveaux  
de certifications  
et labellisations visés



Vue angle Boulevard de la Défense  
et rue Célestin Hébért.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle



## CRÉATION D'UN PÔLE ÉNERGIE

Couverture des besoins énergétiques par un mix énergétique bas carbone

Géothermie sur sondes

Récupération d'énergie sur réseau condenseur et locaux serveurs

## BIODIVERSITÉ

Mise en œuvre de tas de bois mort (ressources pour les oiseaux/insectes)

Mise en place de gabions (en réemploi)

## POLLUTION CHANTIER

Charte Chantier à faibles nuisances

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU

Débits des robinets, chasses d'eau contrôlés

Récupération des eaux de pluie pour l'arrosages des plantations

## CIRCULARITÉ

Mise en place de réemploi (faux plancher, gabion, moquette, terres/substrat végétal)

## ENR

Panneaux photovoltaïque solaires, pompes à chaleur sur géothermie

# INTER-MÉDIAIRE

Favoriser le bien-être et le lien social

Bâtiment à haute  
qualité d'usage

Lieu de vie autant que de travail, **Edenn crée les conditions propices au bien-être et à l'épanouissement de ses utilisateurs.**

Ouvert et communicant, le socle du bâtiment insuffle une sensation de fluidité et de liberté qui favorise les interactions et l'inclusion.

Ce sentiment se trouve renforcé par une **programmation de services unique** qui fait d'Edenn un **immeuble confortable, agile et intelligent, parfaitement adapté aux usages d'aujourd'hui et de demain.**

Un environnement riche en « expériences de nature » facilitant :

- Le bien-être des usagers grâce à des lieux et ambiances diversifiées
- Une meilleure efficacité au travail
- Une meilleure image de l'entreprise

Les aménagements permettront de recréer un paysage sonore naturel : vent dans les feuilles, chant des oiseaux, présence de nichées de Moineau domestique...

Un jeu de terrasses et coursives offriront à chaque étage un paysage changeant et mouvant en fonction du soleil et du vent.

**R2S**  
READY@SERVICES **3 étoiles visées**

Bâtiment communicant et ouvert prêt pour la mise en place de services : connectivité, architecture réseau, équipements et interfaces, sécurité numérique, management responsable, services.

**Osmoz**  
Engagé pour la qualité des cadres de vie

Visé à améliorer la qualité de vie des collaborateurs et contribuer à la performance des organisations.

edenn  
www.icade.fr



Vue de l'entrée Boulevard des Bouvets, aperçu de l'espace attente et du RIE.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle



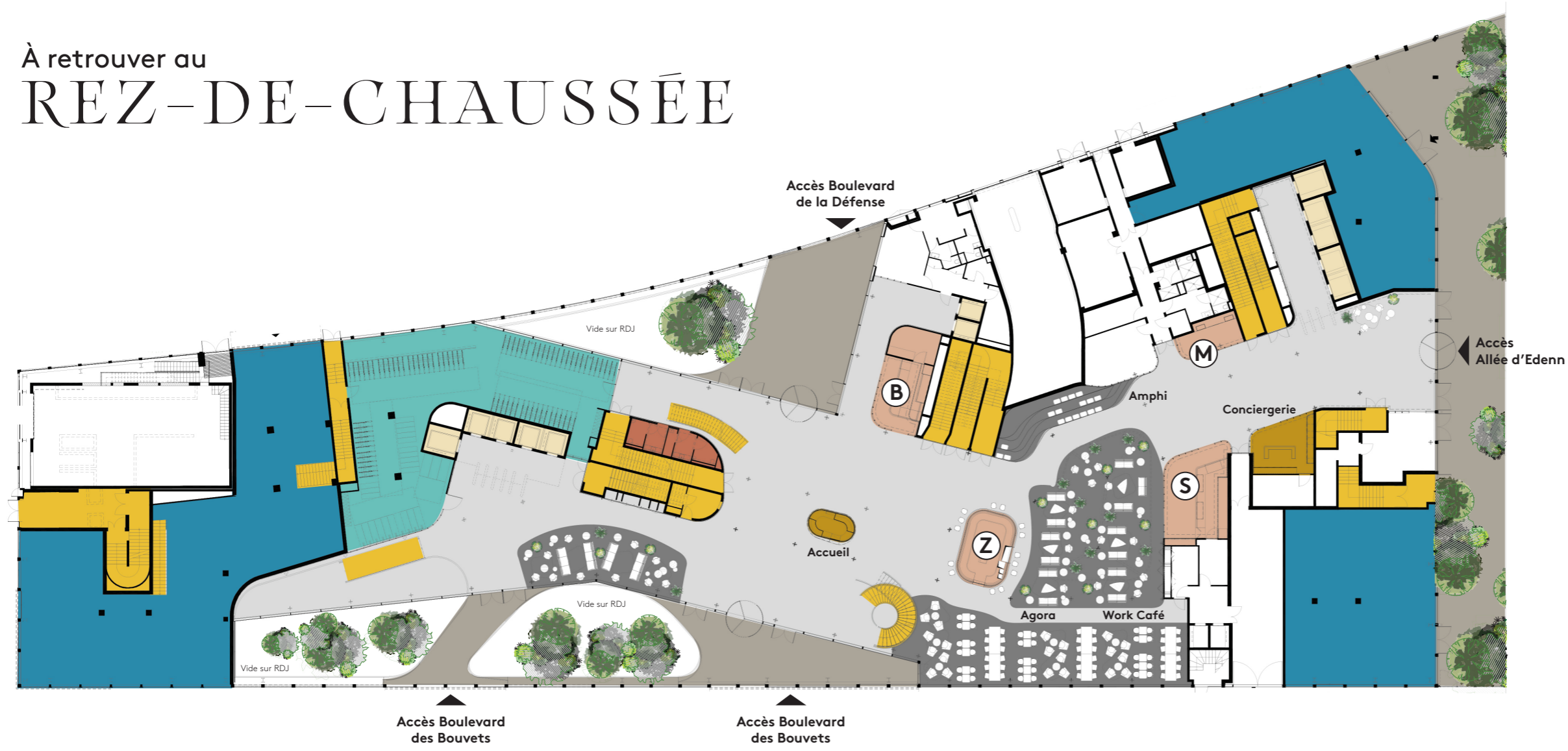
communauté  
vivante

# SERVICES

Praticité et sérénité  
au quotidien

edenn  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)

# À retrouver au REZ-DE-CHAUSSÉE



- Ascenseurs
- Escaliers
- Accueil et conciergerie
- Coques commerciales
- Kiosques de restauration
- B Boulangerie
- Z Bar Le Zingue
- S Salad'Bar
- M Frigos connectés Le Miam'
- Sanitaires
- Local et atelier à vélos
- Zones de circulations
- Espace attente et zone informelle
- Patios et espaces extérieurs accessibles



Lobby traversant, accueil et conciergerie



Local et atelier à vélos



Espace modulable



Offre de snacking



3 commerces ouverts sur la ville

# LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Un espace convivial multifonctionnel

Un lobby traversant et lumineux

Edenn réserve à ses usagers une expérience servicielle innovante et diversifiée qui débute dès leur entrée dans l'immeuble.

Animé par un Hospitality Manager, le lobby est conçu comme une **interface multi-usage qui revisite les codes de l'accueil en intégrant un haut niveau de services.**



Vue hall d'accueil depuis l'entrée principale. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

Un service de conciergerie à retrouver au rez-de-chaussée



Un local vélo pour favoriser la mobilité douce incluant un atelier de réparation au rez-de-chaussée

255 m<sup>2</sup> pour 169 places vélos en rez-de-chaussée directement accessible depuis le boulevard de la Défense.



Vue Local et atelier à vélos, aperçu de l'espace fitness. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

170 places dans les espaces modulables et collaboratifs

Les usagers peuvent à loisir se réunir dans la Grande Halle, se détendre dans les nombreux espaces lounge et de convivialité, se retrouver pour une réunion informelle à l'Agora, travailler autour d'une collation au Work Café... Autant de scénarios que de besoins.



Vue de l'Agora. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

4 zones snacking pour compléter l'offre au rez-de-chaussée

Une boulangerie, un espace café (Le Zingue), une saladerie (Salad'Bar), des frigos connectés (Le Miam') sont implantés au rez-de-chaussée.



Vue de l'Agora et du Bar Le Zingue. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

# À retrouver au REZ-DE-JARDIN



**Fitness et wellness**  
Des espaces dédiés au bien-être



**RIE**  
Une large gamme de restauration de 1 300 couverts/jour



**Parking véhicules motorisés**  
210 places pour véhicules légers et 35 places deux roues répartis au rez-de-jardin et au sous-sol



**Parking à vélos**  
150 m<sup>2</sup> pour 51 places vélos en rez-de-jardin

# LE REZ-DE-JARDIN

Un lieu aux multiples facettes

Une **offre de restauration conviviale** se déploie en rez-de-jardin autour de patios accessibles lumineux et végétalisés. Dans un **esprit food court**, différents kiosques proposent un bouquet d'expériences culinaires pour satisfaire toutes les envies.

1 300 couverts/jour



Vue du RIE.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

Un food court ouvert sur un patio végétalisé

Etudié pour s'adapter aux besoins : présentations, cocktails, afterwork et autres événements. **Le RIE vous accueille pour toutes les occasions.**



Vue du RIE aménagé en espace de réception.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

Plus de 290 m<sup>2</sup> dédiés au fitness et au wellness

À découvrir au rez-de-jardin, **l'espace fitness et wellness accueille les usagers tout au long de la journée.**



Vue de l'espace fitness.  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle





quotidien  
éclairé

# ESPACES

Le bureau sous  
un nouveau jour

edenn  
[www.icode.fr](http://www.icode.fr)

# INTER-ACTION

Créer des espaces pluriels



Vue plateau bureau au R+2  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

## Ce que vous offre le R+2

**3 360 m<sup>2</sup>**  
de surface bureaux disponible  
(avec quote-part de parties communes)

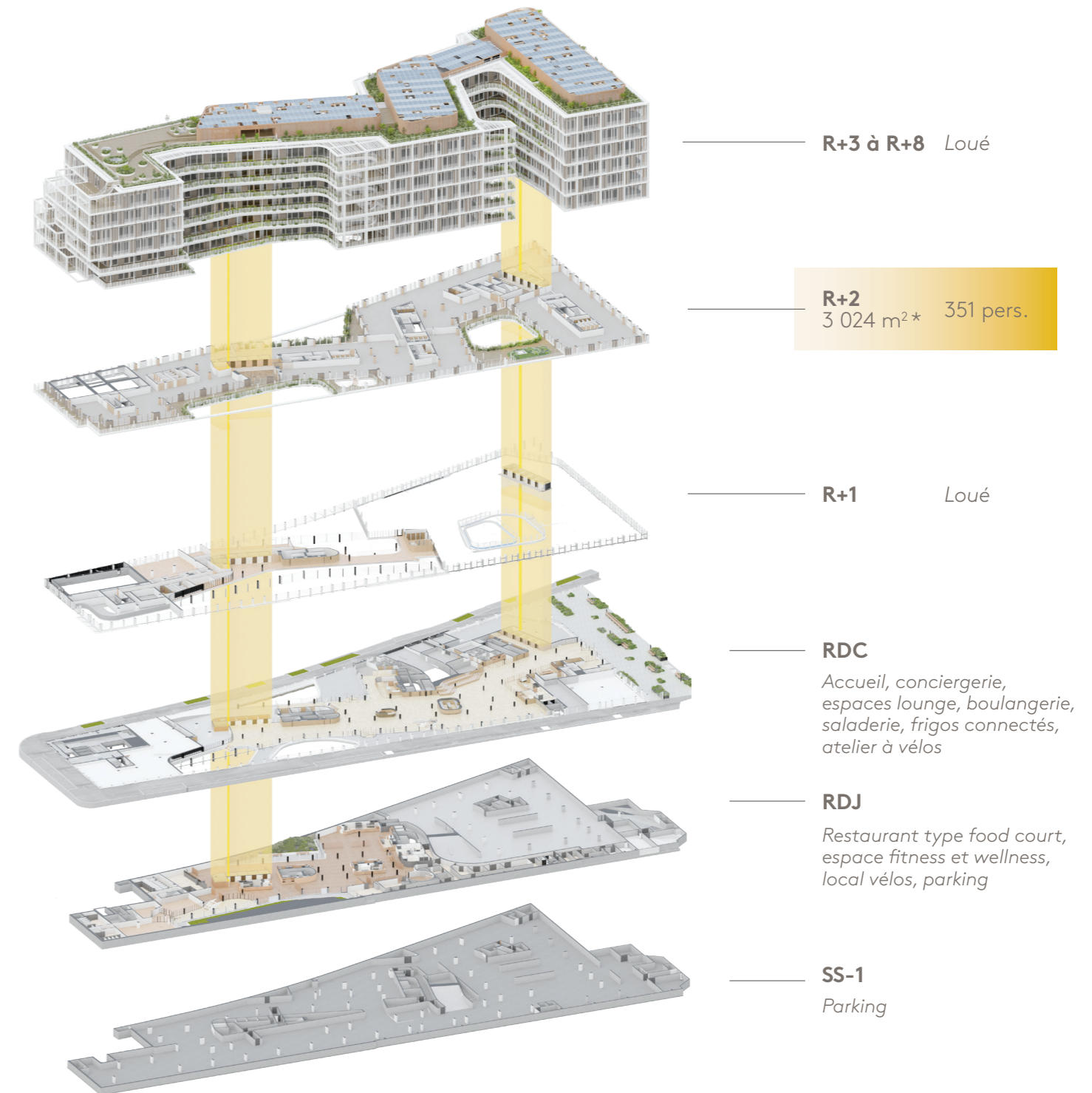
**29 places**  
de parking  
**voiture**

Capacitaire de  
**351 personnes**

**3 places**  
de parking  
**deux roues**

**Terrasses et loggias**  
à chaque étage, dont une terrasse de  
**280 m<sup>2</sup> au R+2**

**1 socle serviciel**  
complet



\* Surfaces hors quote-part de parties communes (surfaces réelles par étage)

# INTER-VERTIR

Travailler dehors comme dedans

75% des postes  
de travail en premier  
jour avec vue sur  
la végétation



Terrasse accessible du R+2  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

**Un immeuble libéré des frontières : intérieur  
et extérieur cohabitent sans démarcation.**

Derrière la mantille immaculée, les balcons exposés sud sont librement accessibles via des châssis ouvrants. Ils s'inscrivent dans la continuité des espaces intérieurs, créant des transitions et des associations naturelles entre les étages et les bureaux, et multiplient à l'envi les lieux de rencontres, de travail et de réunion.

Plateau modulable  
accueillant jusqu'à  
351 personnes

**De nouvelles aires agiles et polyvalentes voient le jour, multipliant les lieux propices à la concentration comme à la co-création.** Ces espaces confortables et élégants, flexibles et réversibles, s'approprient en fonction des aspirations des usagers, des diverses façons de travailler et des heures de la journée.

Hauteur libre sous  
plafond : 2m70



Vue plateau bureau au R+2  
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

Jusqu'à  
**30% de la surface**  
aménageable en  
**salles de réunion**  
par compartiment

Profondeur des plateaux de  
**19 MÈTRES**

# R + 2

## 348 p. Postes de travail

Bureau 1 p.	9
Projet 7 p.	49
Poste esp. ouvert	96
Poste alternatif esp.ouvert	194

## 207 p. Collaboratif ouvert

Alcoves	18
Places esp. ouvert dont 44 espace café	189

## 125 p. Collaboratif fermé

Dans B1 - 3 places	27
Cabine 1 p.	14
Box 4 p.	4
Réunion 6 places	18
Réunion 10 places	10
Réunion 12 places	24
Réunion 14 places	28

- Ascenseurs
- Escaliers
- Zones de circulations
- Sanitaires
- Espaces de travail ouverts
- Espaces de travail fermés
- Patios et espaces extérieurs accessibles
- Espaces extérieurs végétalisés non-accessibles



Boulevard des Bouvets

Allée d'Edenn

# DESCRIPTIF TECHNIQUE

## Etage R+2

### ORGANISATION / CHIFFRES CLÉS

- Immeuble ERP de 1<sup>ère</sup> catégorie de type W :
  - RDC : activités accessibles au public
  - R-1, RDJ et R+1 à R+8 : activités non accessibles au public (code du travail)
- 3 356,8 m<sup>2</sup> SUBL disponibles indépendants sur un ensemble immobilier d'une superficie de 30 025 m<sup>2</sup>
- RDJ et RDC à R+8 + 1 niveau de sous-sol
- Effectif réglementaire pour le R+2 : 351 personnes
- Effectif réglementaire pour l'ensemble immobilier : 2 851 personnes
- Largeur : 19 m sur un plateau courant, répartis ainsi :
  - Bande de bureaux en premier jour : environ 5,5 m
  - Circulation : 1,5 m
  - Bande centrale de locaux tertiaires : 5 m
  - Trame : 1,35 m
  - Hauteur libre commune en superstructure : 2,70 m minimum
  - Plénum de faux-plancher : 8 cm (tolérance de +/- 3cm)

### Installations techniques

Le dimensionnement chauffage, climatisation, ventilation, courants forts et faibles est pris en compte pour 1 personne pour 7 m<sup>2</sup> SUN, uniformément répartie sur le plateau.

Le dimensionnement du nombre de sanitaire est conforme à la réglementation Code du travail : 1 sanitaire pour 10 personnes.

Nombre de sanitaire équivalent entre hommes et femmes.

### Salles de réunions potentielles

Sur une surface totale de 30% de la SUN par compartiment de bureaux, uniformément répartie.

Taux d'occupation : 1 personne pour 2 m<sup>2</sup> SUN.

### Locaux VDI potentiels (mesures conservatoires)

- 5 m<sup>2</sup> environ
- 1 local VDI par lot (soit 4 par niveaux), emplacement à localiser à proximité d'une gaine dédiée uniformément répartie

### Locaux tisanerie potentiels

1 par lot locatif, comprenant une attente eau froide et une attente évacuation. Des prises électriques sont prévues sans départ dédié au tableau divisionnaire.

### Archives potentielles en étage

- 5 % de la surface SUN du plateau

- 1 par lot locatif. Surcharge admissible à localiser selon capacité de la structure

### ACCESSIBILITÉ

L'ensemble immobilier est bordé par 3 voies principales :

- Boulevard de la Défense
- Rue Célestin Hébert
- Boulevard de Bouvets

Dans le cadre de l'opération, une voie intérieure à l'îlot est créée sur l'emprise de l'ensemble immobilier : une voie transversale, traversant l'îlot selon un axe nord-sud (Allée d'Edenn). Cette voie fait partie intégrante de l'ensemble immobilier.

L'accès des piétons au hall principal du bâtiment se fait par trois entrées : depuis le boulevard de la Défense, depuis le boulevard des Bouvets et depuis l'allée d'Edenn.

L'accès des véhicules légers et deux-roues à l'ensemble immobilier s'effectue par le boulevard de la Défense.

L'accès livraison s'effectue par le boulevard des Bouvets.

### AIRES DE STATIONNEMENT

29 emplacements de stationnements VL dont 2 places équipées pour des véhicules électriques et 27 équipables de bornes de recharges électriques (incluant aussi 2 places PMR).

Parking 2 roues : 3 emplacements de stationnements 2 roues dont 3 équipables de bornes de recharges électriques.

Parking vélos : 407 m<sup>2</sup> environ situés au RDC et au RDJ (accès vélo via rampe parking au RDC).

### ESPACES DE RESTAURATION

#### Principes de conception

- Espaces de restauration accessibles depuis le hall de l'immeuble
- Segmentation et hybridation des espaces de restauration permettant une mixité des usages
- Acoustique et extraction de l'air renforcées
- Vues sur l'extérieur, avec possibilité d'accéder à des patios extérieurs depuis l'espace de restauration du RDJ
- Des espaces Café et Tisanerie à proximité des halls et en étages
- 3 espaces de restauration rapide au RDC : Salad bar', boulangerie, frigos connectés
- Espace restauration au RDJ intégrant 5 kiosques : Kiosque Trattoria/Pizzas, Kiosque Végé, Kiosque Le Bistrot, Kiosque Steakhouse, Kiosque Asiatique

## STRUCTURE ET FACADES

### Structure - Surcharges d'exploitation

- 350 kg/m<sup>2</sup> pour les bureaux et salles de réunion
- 500 kg/m<sup>2</sup> pour les archives potentielles d'étage (dans les zones centrales des bureaux)
- 350 kg/m<sup>2</sup> pour les coursives

### Typologie

Le principe de construction bois-béton-acier est le suivant :

- En bois, pour ce qui concerne les poutres de rives, les poteaux et les planchers (hors noyaux centraux)
- En béton, pour ce qui concerne la bande centrale des plateaux de bureaux (poutres, poteaux et dalles), les noyaux l'escaliers et ascenseurs ainsi que les surfaces en infrastructure
- En acier, les poutre (hors poutres de rives), les poteaux

### Façades - Menuiseries extérieures

- La façade courante est composée de châssis vitrés ouvrants. Un ouvrant de confort est intégré toutes les 2 trames, excepté pour les façades dont les contraintes de performances énergétiques ou d'entretien empêcheraient ou demanderaient l'installation d'ouvrants de confort
- Les parties pleines sont en bardage d'aluminium finition selon projet architectural. Le pourcentage de vides et de pleins est déterminé en fonction du projet architectural, des performances énergétiques recherchées au regard des certifications et labels, et de la modularité des bureaux
- En fonction de l'exposition des façades, la protection solaire se fait par des stores intérieurs, exceptée en façade Nord, en toile de performance adapté et conforme au cahier des charges environnemental
- Le nettoyage des façades est prévu par l'intérieur ou depuis les coursives et balcons extérieurs

## CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – DÉSENFUMAGE

### Production centrale de chaud et de froid

La production de chaud et de froid pour l'ensemble immobilier est assurée par des distributions distinctes. Un système de comptage différencié sera prévu pour comptabiliser les consommations énergétiques propre à chaque lot locatif. Ces sous-comptages seront reportés sur la G.T.B de l'immeuble.

Les sources d'énergie sont, en particulier :

- La géothermie sur sondes
- Connexion au réseau de chaud et de froid urbain « IDEX »

### Centrale de traitement d'air

Les équipements qui permettent le recyclage et les récupérations énergétiques sont privilégiés. Le niveau de rendement des CTA est conforme aux exigences liées aux certifications environnementales.

### Unités terminales

Le traitement terminal est assuré par un complexe de plafonds rayonnants implanté entre les poutres principales de structures. Le raccordement hydraulique des plafonds rayonnants permet la couverture des besoins externes à raison d'un module de régulation toutes les 2 trames.

### Conditions de température dans les plateaux de bureaux

- Hiver : 19° +/-3°C pour -7°C extérieur
- Été : 26° +/-3°C pour 32°C extérieur
- Hygrométrie non contrôlée. Condition d'humidité de l'air extérieur 32° et 40%

Fonctionnement sur gestion horaire avec possibilité de relance automatique suite à arrêt sur programmation horaire depuis la GTB et possibilité de réglage de température +/-3°C depuis le poste de travail.

### Ventilation (renouvellement de l'air)

- 30 m<sup>3</sup>/h par personne pour les plateaux de bureaux
- 30 m<sup>3</sup>/h par personne pour les salles de réunion. Les salles de réunion sont équipées de sondes CO<sub>2</sub>, avec registres proportionnels type boîte à débit variable (équipement à la charge du Preneur)

### Désenfumage

Suivant réglementation.

L'ensemble des plateaux de bureaux est désenfumé sur la base d'un désenfumage des locaux (12 V/h). L'extraction est mécanique, l'amenée d'air du désenfumage des plateaux de bureaux se fait via des ouvrants motorisés (DAS) qui devront être libres de tout cloisonnement vers les extractions en circulation. Ces ouvrants motorisés sont aussi des ouvrants de confort.

## COURANTS FORTS / ÉCLAIRAGE

### Généralités

- Le bâtiment est relié au réseau public par l'intermédiaire d'un poste de transformation de distribution privé (transformateurs à huile)
- La desserte en énergie électrique des lots

de bureaux et des services généraux est assurée par des distributions distinctes, permettant de comptabiliser les consommations électriques de chaque lot avec des sous-comptages

### Distribution des plateaux de bureaux

- 1 tableau par lot, alimentant l'ensemble des équipements propres au plateau de bureaux desservi (éclairage, équipement de confort thermique, prises des postes de travail...)
- La distribution horizontale des plateaux sera réalisée avec un circuit « normal » constitué d'un système préfabriqué câbles et boîtes de connectique, qui sera installé en faux-plancher avec chemins de câble
- Les nourrices seront de type 3 PCN. Leur fourniture et leur pose seront à la charge du preneur
- Le réseau d'alimentation des nourrices devra permettre l'irrigation, à moins de 7m de chaque point susceptible de recevoir un poste de travail
- Des circuits spécifiques dédiés à l'alimentation des prises « ménages » et autres prises de courant

### Éclairage

Les appareils sont à basse luminance de type led, calepinés et encastrés dans la trame du plafond suspendu permettant d'atteindre un éclairage de 300 lux moyen.

L'allumage se fait par détection de présence, de luminosité.

Gradation en fonction de l'éclairage naturel.

### Onduleurs

Dans le bâtiment, il est prévu des mesures conservatoires (local, chemins de câbles), pour la mise en place d'un onduleur centralisé permettant d'alimenter en secours les PC ondulés et les LTE (les onduleurs et le TGHQ sont à la charge du preneur).

### Groupe électrogène

Il est prévu des mesures conservatoires installation d'un Groupe Electrogène Mobile comprenant, l'inverseur de source, le coffret de raccordement en façade, la prise de terre...

### Panneaux photovoltaïques

Des panneaux solaires photovoltaïques sont prévus en toiture du bâtiment pour un usage propre à l'immeuble.

## COURANTS FAIBLES / FÉDÉRATEUR SMART

### Généralités

Un réseau SMART, déployé dans le bâtiment permet de fournir une architecture réseau de type IP virtualisé multi technique servant d'infrastructure de communication à tous les équipements techniques.

Les fonctions de sécurité des systèmes liés à la sécurité incendie sont réalisées hors cette infrastructure.

Ce réseau permet de mettre en communication les équipements courants faibles des fonctions suivantes :

- Équipements Gestion technique du bâtiment, y compris gestion confort des espaces, éclairage, terminaux CVC, stores
- Equipements Contrôle d'accès et vidéosurveillance
- Equipement permettant une couverture wifi des halls et restaurants

Les données seront organisées sur un serveur informatique. Depuis ce serveur, un espace de données partagé sera mis à disposition du Preneur lui permettant d'avoir accès aux données GTB de ses zones privatives. Sous réserve du respect des règlements en vigueur, en particulier les exigences de la RGPD, une partie des données anonymisées liées au système de contrôle d'accès pourront être communiquées au Preneur (nombre de passage en entrée de parking et restaurant notamment).

### Contrôle d'accès

- Mise en place un contrôle d'accès dans le hall, par couloir rapide, avec accès PMR
- Les mesures conservatoires pour mise en place du Contrôle d'accès à chaque lot locatif (fourreaux aiguillés, en attente porte prépercée prête à recevoir l'équipement)
- Les mesures conservatoires pour mise en place du Contrôle d'accès au niveau des portes d'escaliers (fourreaux aiguillés, en attente porte prépercée prête à recevoir l'équipement)

Le sous-sol est contrôlé en entrée et en sortie par :

- Une lecture de plaque minéralogique
- Un contrôle d'accès
- Une vidéo-surveillance/interphonie.
- Il n'est pas prévu de dissocier les flux 2 roues pour le contrôle d'accès

La technologie utilisée est la technologie IP, avec des lecteurs de badges du type proximité MIFARE/DESFIRE équipés de lecteurs bluetooth pour utilisation de badge classique ou badge virtuel sur Smartphone ou bien les 2.

### Détection intrusion

La détection intrusion/effraction assure la protection périmétrique de l'immeuble.

Outre le vitrage anti-effraction, tout le périmètre du bâtiment (zones à rez-de-chaussée ou directement accessibles depuis l'extérieur) est couvert par un système de barrières volumétriques sur le pourtour du bâtiment en rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

Un système de détection de présence est prévu dans le hall au niveau du rez-de-chaussée de façon à garantir une détection précoce des intrus.

Les portes donnant sur l'extérieur et les ouvrants pompiers sont équipées de contacts magnétiques d'ouverture.

Le système est conçu sur une architecture de type IP, qui pourra fonctionner sur la même architecture que le système de contrôle d'accès et sera extensible pour les besoins éventuels des futurs preneurs.

Toutes les alarmes sont reportées au PCS mais aussi certaines au niveau de l'accueil général.

### Vidéosurveillance

Des caméras de vidéosurveillance permettent d'identifier les intrus et de surveiller :

- Tous les accès au site et aux bâtiments (portes, portails, clôtures...)
- Le hall
- Les entrées et sorties parking
- Les zones où sont installées les bornes de recharge véhicules électriques
- L'aire de livraison

### Interphonie ou vidéophonie

Les accès au bâtiment et au site sont équipés de vidéophonie avec platine de défilement en liaison avec le PCS, l'accueil et chez le cuisiniste pour les livraisons.

### Ascenseurs – monte-charge

Un ensemble de batteries d'ascenseurs dessert les plateaux de bureaux, avec rupture de charge (appareils spécifiques) pour la desserte du parking.

Système de gestion par prédestination sur les 2 quintuplex.

Les lots sont desservis par un monte-charge.

### Ascenseurs

- Capacité :
  - 630 kg en infrastructure
  - 1000 kg pour les ascenseurs du quintuplex en superstructure
- Manoeuvre à destination prévue pour les quintuplex
- Hauteur de cabine : 2,40 m pour les ascenseurs
- Dimensions des portes palières : compatibles avec la réglementation PMR (ouverture centrale à deux vantaux, hauteur 2,20m)

### Monte-charge

- Distribution : deux monte-charge multi-utilisateurs
- Capacité : 1600 kg en superstructure
- Hauteur de cabine : 2,70 m
- Hauteur de porte : 2,20 m

### Enseigne

Alimentation électrique en mesure conservatoire pour alimenter une enseigne. Cette enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation par le Preneur et devra respecter les mesures conservatoires prises par le bailleur.

### SSI

L'immeuble est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A et équipement d'alarme de type 1. Le parc de stationnement est repris sur l'équipement d'alarme de type 1 de l'immeuble de bureau. Des détecteurs destinés à déclencher le processus d'alarme sont positionnés dans le local PCS au RDC. Tous les détecteurs automatiques sont montés sur socles avec voyant d'indication d'alarme incorporé.

Les asservissements prévus se font par :

- Sirènes d'évacuation
- Ventouses des ferme-portes
- Déverrouillage des portes d'issues de secours équipées de dispositifs de verrouillage dans le sens d'évacuation
- Arrêts techniques suivant réglementation
- Clapets coupe-feu asservis selon la réglementation (limite de zones)
- Signalétique d'interdiction au parc de stationnement

Les portes de compartimentage des plateaux de bureaux seront prévues asservies et maintenues ouvertes.

### BROUILLARD D'EAU

Le parc de stationnement comprenant le SS1 et le RDJ est protégé par brouillards d'eau ainsi que les niveaux R+2 à R+8.

### GTB/GTPE

Tous les équipements techniques de l'immeuble sont gérés par le système de GTB (liste non exhaustive).

### Les courants forts

- Éclairage
- Défauts

### L'anti-intrusion

- Signalisation de l'alarme intrusion

### Le système de sécurité incendie

- Signalisation d'une alarme liée au SSI

### La plomberie

- Suivi des comptages par lot, relève par bus (exemple Mbus)
- Alarmes techniques sur équipements tels que surpresseurs, séparateurs hydrocarbures, relevages, adoucisseurs...
- Retour de fonctionnement des pompes

### CVC

Régulation des terminaux de CVC

### Les ascenseurs

- Position des cabines
- Défaut de la machinerie
- L'alarme « personnes bloquées »

### Gestion Technique des Performances Énergétiques (GTPE)

Le système de gestion technique des performances a pour but d'assurer le comptage, le suivi et le reporting de la totalité des consommations énergétiques de l'immeuble par lot, par service et par type d'énergie et de destination.

### MAQUETTE NUMÉRIQUE (BIM)

La conception et l'exécution de l'ensemble immobilier ont été réalisées sous maquette numérique (modèle BIM Niveau 2) depuis les premières phases de conception et en vue d'être utilisée pour l'exploitation et la maintenance de l'ensemble immobilier. La maquette numérique reste propriété du bailleur.





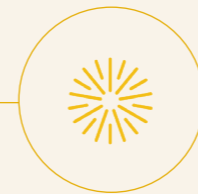


# Des principes forts qui guident l'ensemble de nos actions



## CONNECTER

les personnes entre elles, à leur espace de travail  
et à leur territoire.



## STIMULER

l'innovation et favoriser la collaboration au cœur de  
nos lieux de travail et de vie.



## MENER

la transition et accompagner les transformations  
environnementales, sociales et sociétales.



Investisseur  
et maître d'ouvrage

À la fois foncière tertiaire et promoteur, Icade est un acteur immobilier intégré  
opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la  
préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable.

Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.



# edenn

inventer un nouvel idéal

25 boulevard des Bouvets - 1884 boulevard de la Défense  
92140 Nanterre

Document non contractuel en l'état d'avancement du projet.  
Perspectives 3D et space planning à titre indicatif ayant aucune valeur contractuelle.

Architecte : Brenac & Gonzalez & Associés  
Crédits photos : Getty Images, Istock, Dronepress et Shutterstock.  
Crédits plans : agence Majorelle et architectes Brenac & Gonzalez & Associés  
Crédit 3D : agence Iceberg et architectes Brenac & Gonzalez & Associés

