



PULSE

UNE NOUVELLE ÈRE DE JEUX



**Nous sommes fiers de vous présenter Pulse,
un immeuble nouvelle génération inspirant.**

Inspirant d'abord par son environnement. Pulse est implanté au cœur de l'emblématique Parc Icade des Portes de Paris. Cet ancien site des EMGP (les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris) a été réhabilité pour devenir un campus tertiaire végétalisé et animé de près de 44 hectares. Son patrimoine architectural industriel a été magnifié et modernisé pour créer un lieu d'effervescence au caractère unique, où une communauté business dynamique s'y côtoie.

Inspirant aussi par sa conception. Le bâtiment incarne notre ambition de concevoir et d'exploiter des lieux à haute performance environnementale où il fait bon vivre. Pulse propose une architecture singulière : bois, béton et verre se mélangent avec harmonie pour créer une atmosphère accueillante et une ouverture vers l'extérieur — vers la ville et le quartier.

Inspirant enfin par l'expérience qu'il propose à ses occupants. Si le bureau est un lieu où les collaborateurs d'une entreprise exercent leurs talents au service d'un projet collectif, il s'agit aussi d'un lieu de vie. Ainsi, nous avons conçu un bâtiment qui offre à ses résidents un cadre vivant, propice au partage et à la convivialité. Ses espaces facilitent les échanges, le travail en équipe et la performance, tandis que son rooftop avec vue sur Paris et La Défense est idéal pour des moments festifs, de détente et de contemplation.

Plongez dans l'expérience unique de Pulse, qui fera vibrer le cœur de vos collaborateurs et des visiteurs.

Pulse, une nouvelle ère de jeux.

.06



UNE ACCESSIBILITÉ PARFAITE

Tous les moyens de transport mènent à Pulse.

.08



UN VILLAGE VERT ET URBAIN

Bouillonnant ou apaisant, choisissez votre style de vie.

.16



UN IMMEUBLE BIEN STRUCTURÉ

Une organisation fluide au sein d'un campus nouvelle génération.

.18



UN LIEU DE VIE HORS DU COMMUN

Des volumes spacieux, une expérience inédite.

.26



UNE OFFRE DE SERVICES ABONDANTE

Restauration, fitness, rooftop... les bonnes vibrations au quotidien.

.34

FLEXIBILITÉ, CONVIVALITÉ, EFFICACITÉ

Les bureaux de Pulse invitent à entrer dans une nouvelle ère.

.40

ICADE S'ENGAGE

Environnement, innovation, transition énergétique...

SOMMAIRE

UNE EXTENSION NATURELLE DE PARIS, UN ENVIRONNEMENT BUSINESS DYNAMIQUE.

Quatre lignes de bus, le métro 12, le prolongement du tram 8 à l'horizon 2028...

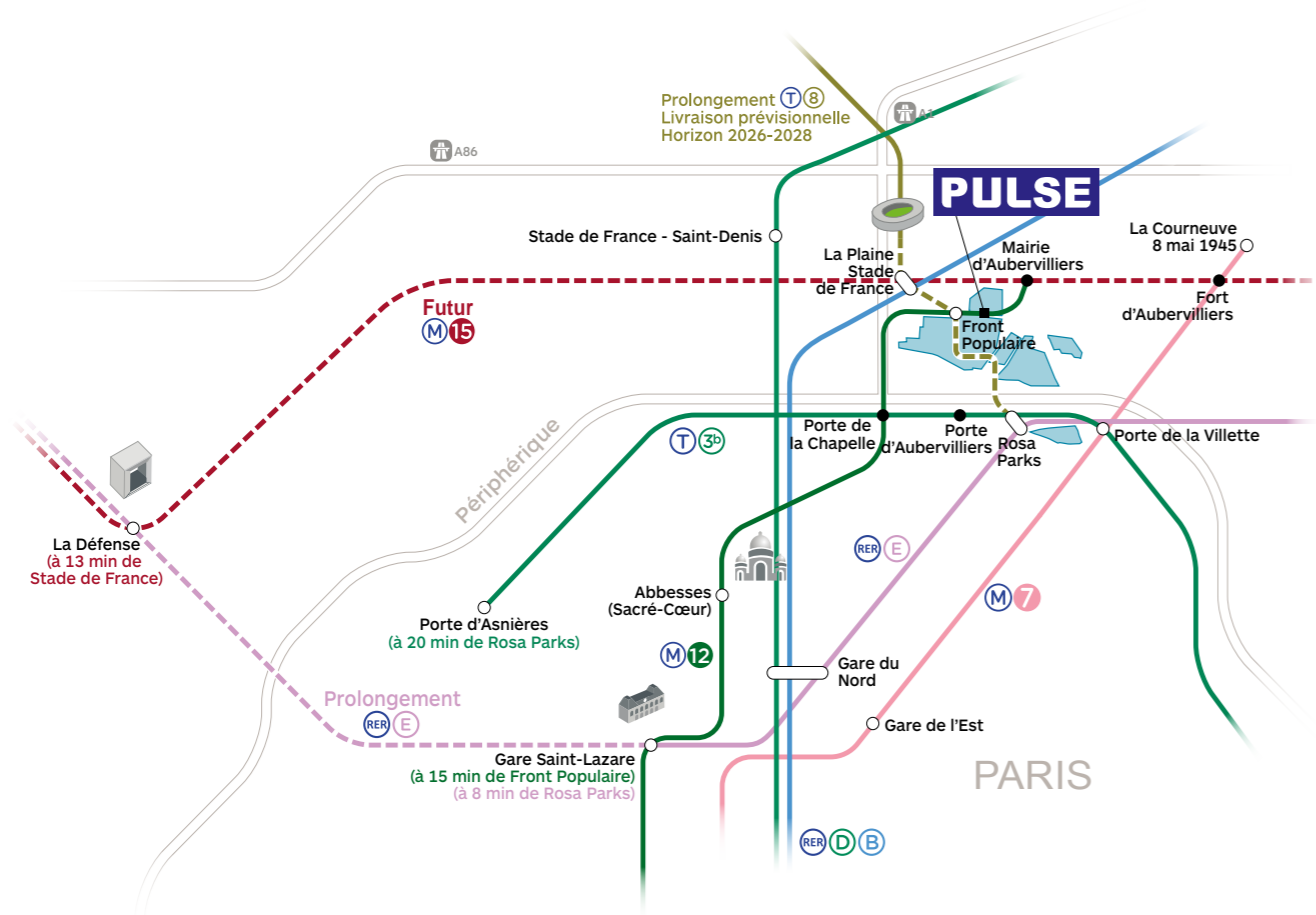
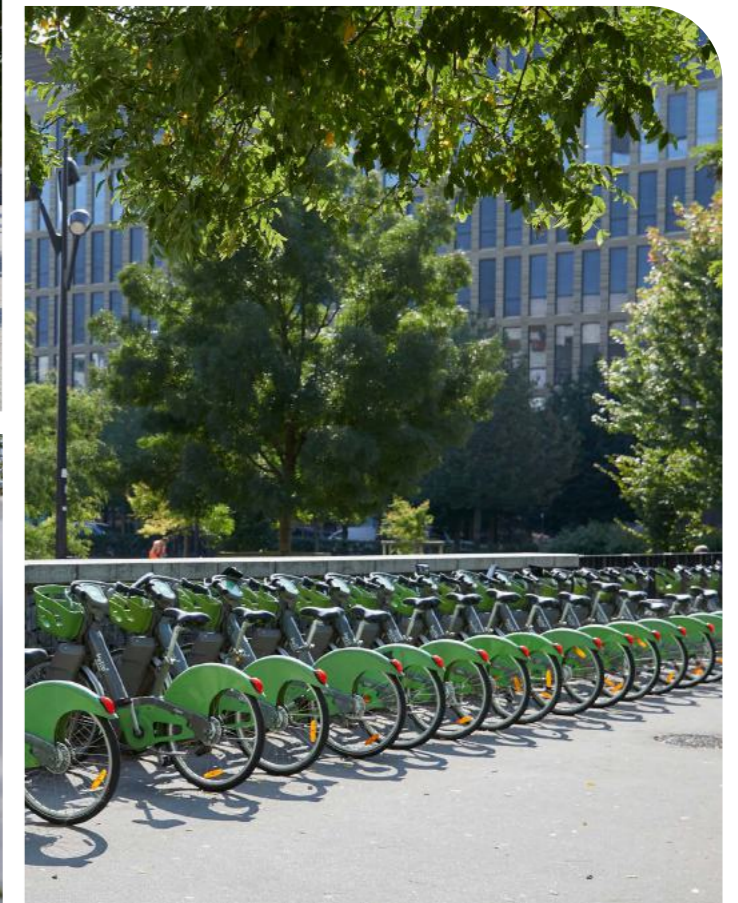
Tous les moyens de transport mènent à Pulse.

Les pistes cyclables ouvrent la voie à la mobilité douce et relient facilement Pulse à Paris. Des pistes bidirectionnelles sont également mises en place au sein du Parc des Portes de Paris, pour le confort et la sécurité des usagers.

Côté transports en commun, l'accès aux RER E, B et D se fait en quelques minutes.

Des navettes Icade, électriques et privées, desservent l'ensemble du Parc et ses services.

Le périphérique, accessible en 4 minutes seulement, permet de rejoindre rapidement les autoroutes A1 et A86.

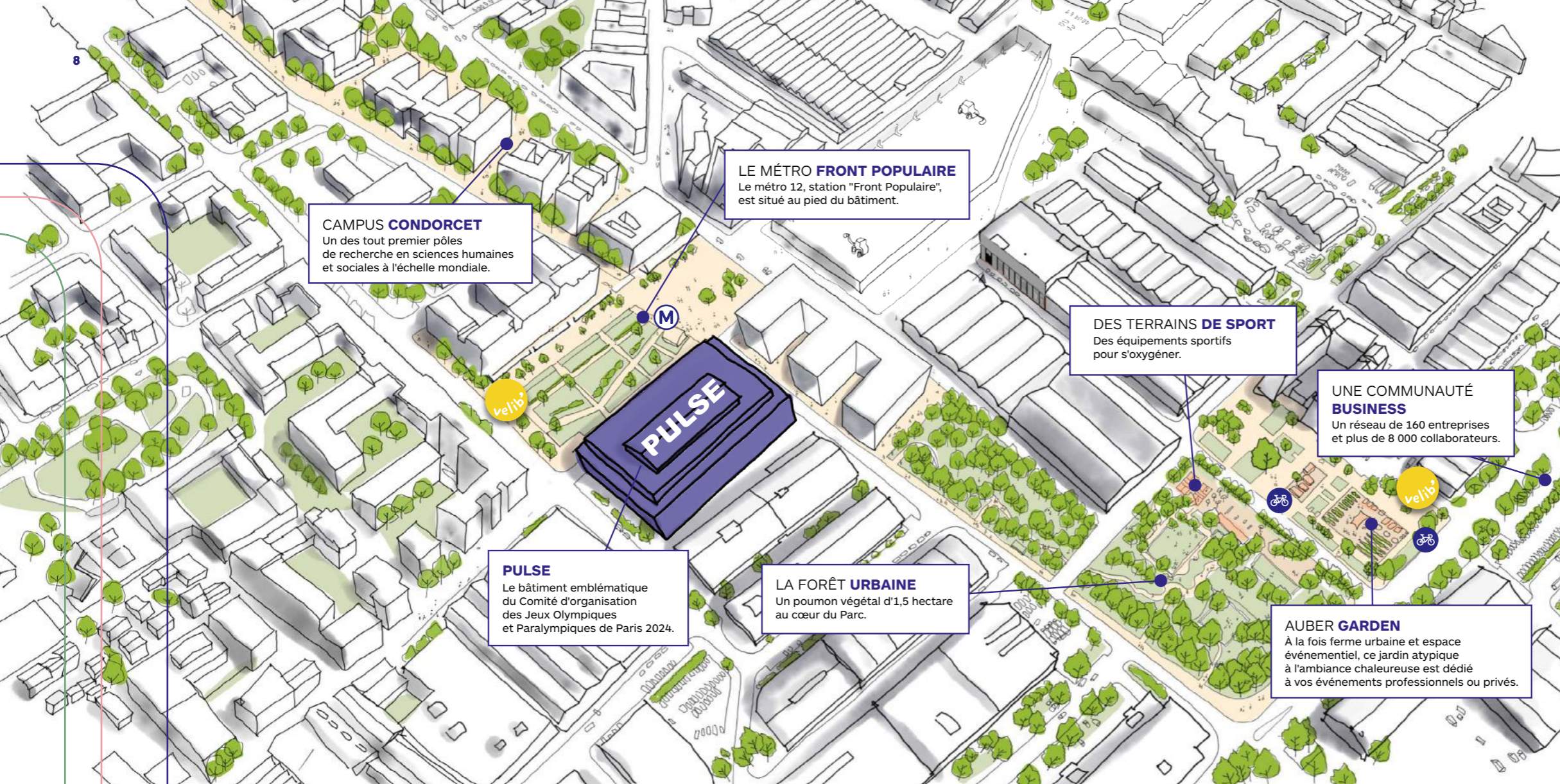


Les commerces, le dynamisme au quotidien.

Les commerces implantés en pied d'immeuble contribuent à faire de Pulse un lieu vivant et ouvert sur la ville à chaque heure de la journée. Juste en face, sur la place arborée du Front Populaire, tous les services du quotidien sont là, à deux pas : supermarché, pharmacie, terrasses animées, stations de vélos, métro...

Le Campus Condorcet, l'un des premiers pôles de recherche en sciences humaines et sociales à l'échelle mondiale.

À proximité immédiate de la place du Front Populaire, le Campus Condorcet s'étend sur 160 000 m². Les étudiants et les enseignants-chercheurs qui le fréquentent contribuent chaque jour activement au dynamisme et à l'animation du quartier.



CAMPUS CONDORCET
Un des tout premiers pôles de recherche en sciences humaines et sociales à l'échelle mondiale.

LE MÉTRO FRONT POPULAIRE
Le métro 12, station "Front Populaire", est situé au pied du bâtiment.

DES TERRAINS DE SPORT
Des équipements sportifs pour s'oxygéner.

UNE COMMUNAUTÉ BUSINESS
Un réseau de 160 entreprises et plus de 8 000 collaborateurs.

PULSE
Le bâtiment emblématique du Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

LA FORÊT URBAINE
Un poumon végétal d'1,5 hectare au cœur du Parc.

AUBER GARDEN
À la fois ferme urbaine et espace événementiel, ce jardin atypique à l'ambiance chaleureuse est dédié à vos événements professionnels ou privés.

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE INNOVANTE ET DURABLE

Un Parc labellisé et certifié : EcoJardin et Parc d'excellence

7% des surfaces extérieures du Parc dédiées à la nature

Un site classé en **biodiversité positive** avec des espaces sanctuarisés pour oiseaux et insectes

0% de produits phytosanitaires et chimiques utilisés

LE PARC DES PORTES DE PARIS, UN VILLAGE VERT ET URBAIN.

Un territoire transformé qui a séduit le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

44 ha
SURFACE GLOBALE

104
BÂTIMENTS

160
ENTREPRISES

8 000
COLLABORATEURS

1,5 ha
FORÊT URBAINE

1 500
ARBRES DANS LA FORÊT URBAINE

329 000 m²
ESPACES CONSTRUITS



LE PARC DES PORTES DE PARIS

BOUILLONNANT OU APAISANT, CHOISISSEZ VOTRE STYLE DE VIE.

Un grand village avec sa place, ses espaces verts, ses services et ses restaurants : bienvenue au Parc Icade des Portes de Paris.

L'attractivité du site est l'une de nos principales priorités. Pour cela, notre politique de RSE avant-gardiste joue un rôle primordial dans la gestion, la végétalisation et la préservation du site.

Les animations organisées par notre Happiness Manager créent une convivialité collective forte. Les liens avec nos résidents, dont certains sont là depuis plus de vingt ans, se tissent chaque jour grâce à une réelle relation de proximité.

Les entreprises installées dans le Parc bénéficient du soutien constant d'une équipe Icade dédiée de 30 personnes, dont le rôle est de les accompagner dans leur installation et l'évolution de leurs activités.

Un dialogue direct avec le bailleur, lui-même présent sur place, permet d'apporter en temps réel une réponse à chaque question.

Une offre complète d'activités et de services.

- 3 restaurants
- 2 food kiosques
- 1 place du village
- 1 ferme urbaine événementielle
- 1 forêt urbaine
- 1 conciergerie
- 1 crèche
- Des espaces sportifs intérieurs et extérieurs
- Des équipes dédiées à la sécurité et à la sûreté du site
- De nombreuses expérimentations urbaines en faveur du respect et du développement de la biodiversité



Il suffit de sortir de son bureau quelques instants pour se ressourcer dans la forêt urbaine et flâner dans les allées du Parc.





LA FORÊT URBAINE, UN POUMON VERT EN PLEIN CŒUR DU PARC.

Sur 1,5 hectare, la forêt urbaine de 1 500 arbres valorise deux grands espaces.

Ici, octroyez-vous un moment de détente et de contemplation dans l'une des clairières et profitez de sous-bois riches en biodiversité pour observer la faune et la flore.

Venez faire du sport, pique-niquer ou organiser une réunion d'équipe en plein air.

Un lieu de détente, une terre d'écologie.

Une vingtaine d'essences d'arbres – chêne, chêne vert, bouleau, hêtre, pin, érable... – ont été choisies pour leur capacité à coexister et à se développer harmonieusement.

Les plantations sont constituées d'herbes folles qui ne nécessitent aucun arrosage.

Dans cet îlot, la récupération des eaux pluviales favorise la fraîcheur.

Enfin, la pleine terre et les plantes devraient permettre de capter environ 200 tonnes de carbone au cours des 30 prochaines années.



INSPIRANT ET RAYONNANT, PULSE INCARNE LE BUREAU NOUVELLE GÉNÉRATION.

Un immeuble livré en 2019, une architecture signée BFV Architectes



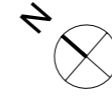
UNE ORGANISATION FLUIDE, UNE LECTURE IMMÉDIATE DES CIRCULATIONS.

Que le visiteur arrive par l'entrée principale du côté de la place du Front Populaire ou par les entrées secondaires, l'effet de surprise est immédiat : les volumes hors normes de Pulse impressionnent, tandis que la lecture des espaces et des circulations est instantanée.

28 860 m²
BUREAUX
ET SERVICES

2 500
CAPACITAIRE
TOTAL

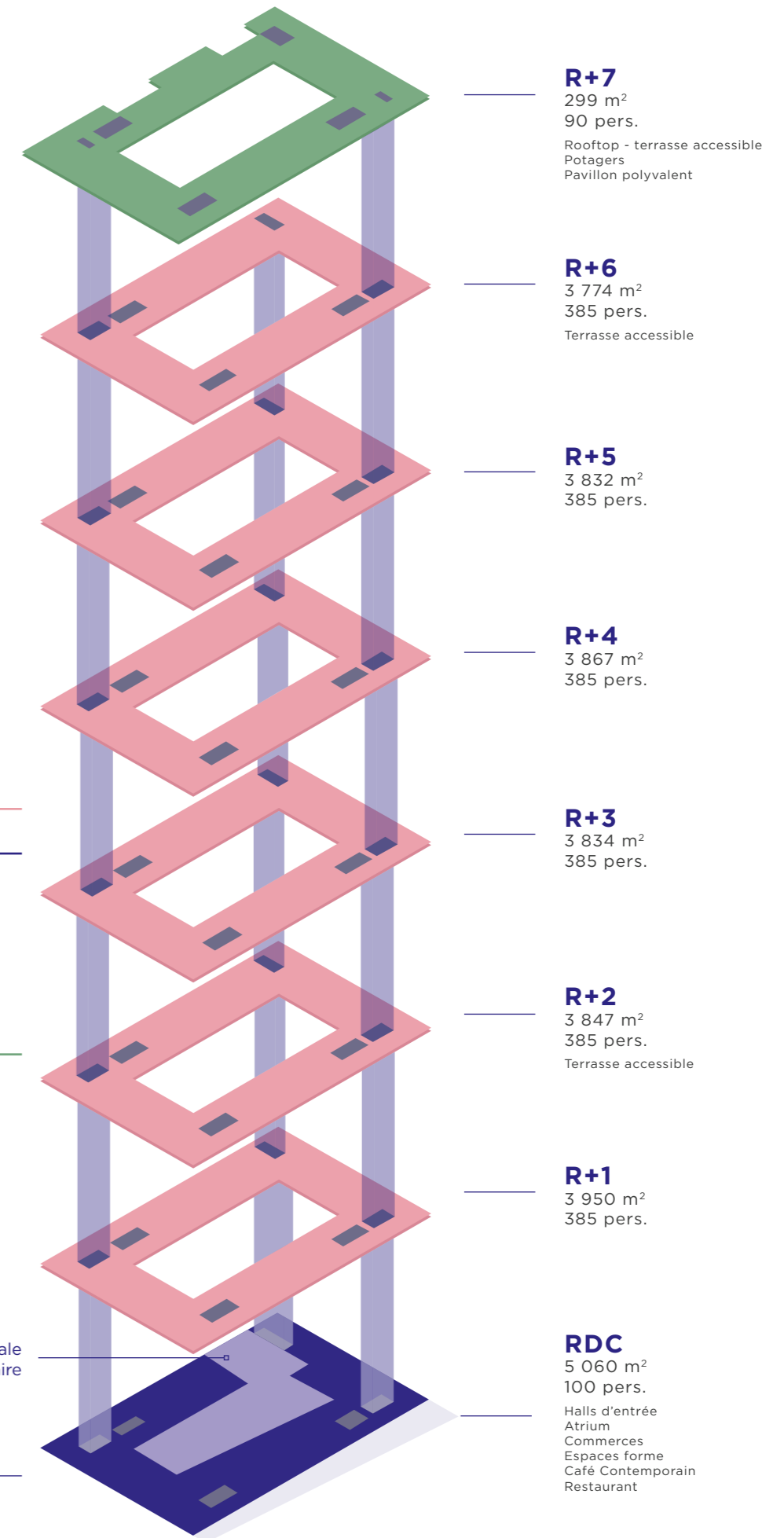
1 200 m²
ATRIUM



- Halls et services
- Atrium
- Bureaux
- Rooftop

Entrée principale
place du Front Populaire

R-1 / R-2
397 m²
323 places de parking
dont 10% pour véhicules électriques
375 places vélos

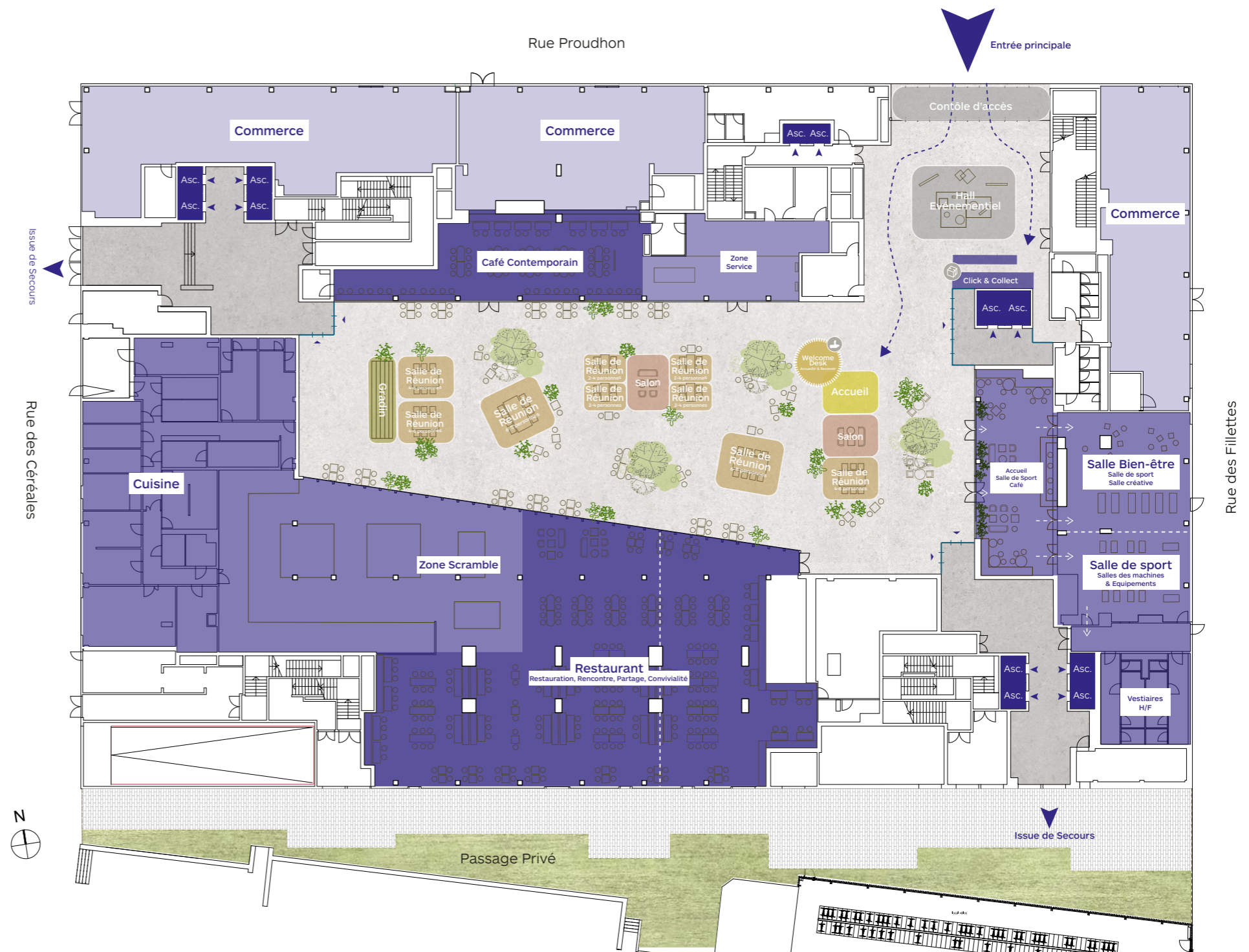


LÀ OÙ S'ÉPANOUIT VOTRE CRÉATIVITÉ.

Le rez-de-chaussée de Pulse abrite une large palette de services qui animent l'immeuble et créent un dialogue avec l'espace public. Tous les usages y sont représentés : se rencontrer, échanger, découvrir, travailler, se restaurer, se détendre, se ressourcer, s'aérer...

Un socle full services :

- 1 hall principal
- 2 halls secondaires
- 1 atrium monumental baigné de lumière naturelle
- 1 restaurant d'entreprise(s)
- 1 Café Contemporain
- 1 espace fitness avec douches et vestiaires
- 3 commerces





FRANCHIR LES PORTES DE PULSE, **UNE EXPÉRIENCE EN SOI.**

Pulse ouvre ses portes sur la place du Front Populaire, la rue des Céréales et la rue des Fillettes. Chaque entrée donne directement sur les commerces, les restaurants ou les espaces de travail partagés. D'où que l'on vienne, le vaste atrium distribue les accès vers les différentes fonctions de l'immeuble.

Entrer dans le hall principal est une expérience en soi, aussi bien pour les utilisateurs de l'immeuble que pour leurs visiteurs. Ici et à tout moment, chacun peut participer à un événement interne, une exposition artistique, une manifestation culturelle, des rencontres professionnelles...

HABITÉ DANS SA PROGRAMMATION, PULSE OFFRE UN PAYSAGE D'USAGES VARIÉS.



Tout au long de l'année, choisissez l'environnement qu'il vous faut. Au sein de l'atrium, différents espaces sont à disposition selon vos besoins : la détente, la concentration, le travail en solo ou à plusieurs, au vert ou dans une bulle...



L'ATRIUM, LE LIEU OÙ SONT PULSÉES LES BONNES VIBRATIONS.

C'est ici, en pleine lumière, que la vie bat son plein, que les énergies se régénèrent, que les lignes et les couleurs dynamisent les espaces et les échanges.

À la fois cœur vibrant du bâtiment et place centrale accessible et conviviale, l'atrium de Pulse est un espace modulable, propice à la détente et au travail sous toutes leurs formes.

1 - L'ESPACE D'ACCUEIL

Pour être accueilli.e, s'informer ou encore réserver un pavillon de réunion.

2 - LES ÎLOTS CONNECTÉS

Pour travailler, prendre un café ou un déjeuner, patienter en optimisant son temps.

3 - LES PAVILLONS LOUNGE

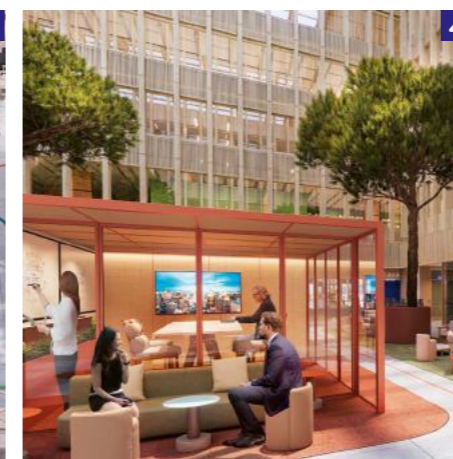
Pour une pause, une réunion informelle ou un atelier dans une ambiance feutrée et chaleureuse.

4 - LES PAVILLONS DE RÉUNION

Pour des réunions, ateliers et échanges de travail, de 2 à 8 personnes.

5 - LES GRADINS

Pour participer à des séminaires, réunions d'équipes, ateliers et événements ou déjeuner sur le pouce !



AU-DELÀ DE SIMPLS LIEUX DE RESTAURATION, **DES ESPACES LUMINEUX TOTALEMENT RÉVERSIBLES.**

Le Restaurant et le Café Contemporain
sont à l'image de Pulse :
lumineux, ressourçants et inspirants.



LE RESTAURANT

Cet espace lumineux ouvert sur le quartier est avant tout un restaurant où il fait bon se retrouver. En dehors des heures de repas, il peut aisément être transformé en une salle de réunion informelle ou devenir le cadre idéal pour des événements internes. Flexibilité et réversibilité des usages ont guidé la conception de ce lieu.

490
COUVERTS

LE CAFÉ CONTEMPORAIN

Le Café Contemporain propose une restauration rapide composée de produits frais, sains et responsables. Lui aussi modulable, il est idéal pour des pauses snacking entre deux réunions à toute heure de la journée ou pour venir travailler dans un cadre alternatif.

110
COUVERTS



LE CORPS ET L'ESPRIT ONT **RENDEZ-VOUS ICI.**

Pour s'énergiser, se ressourcer et prendre soin de soi, le fitness de Pulse propose différents espaces baignés de lumière naturelle.

LES ESPACES FITNESS

Cet espace modulable dédié aux cours collectifs et aux ateliers est entièrement équipé de machines et de matériel de dernière génération. Doté de vestiaires, tout est conçu pour se dépenser et s'aérer dans les meilleures conditions, quelle que soit votre activité sportive de prédilection.

LE GREEN CAFÉ

Le Green Café peut être aménagé en lieu de transition entre l'atrium et les espaces sportifs, en point d'accueil pour le fitness, ou de restaurant healthy en complément de l'offre existante.

118 m²
GREEN CAFÉ

210 m²
FITNESS



DÉCONNEXION PANORAMIQUE !

Le rooftop de Pulse, en écho à l'atrium, constitue une destination de choix avec ses vues imprenables sur le Grand Paris, la basilique du Sacré-Cœur et La Défense.

Pendant que certains prennent part à une réunion panoramique sous les pergolas, d'autres organisent un afterwork au coucher du soleil.

Événementiel et chaleureux, motivant et relaxant, le rooftop offre de multiples possibilités, selon les besoins et envies de chacun.

Le plus ? Des cultures potagères et des plantes aromatiques sont installées pour un environnement toujours plus vert et contemplatif.

Ludique et conviviale, cette réalisation permet aux utilisateurs de s'approprier pleinement les espaces plantés en contribuant directement aux cultures et à leur entretien. Les récoltes de fruits, de légumes et de plantes aromatiques peuvent agrémenter les menus proposés dans les espaces de restauration.

LE PAVILLON POLYVALENT

Espace intérieur directement accessible depuis le palier des ascenseurs Nord-Ouest de Pulse, le pavillon permet d'accueillir de nombreux usages : restauration, événementiel, sport, travail...



299 m²
ROOFTOP

LE BUREAU COMME VOUS NE L'AVEZ JAMAIS VÉCU !

Pulse vous invite à entrer dans une nouvelle ère. Ici, la notion de bureau prend un tout nouveau sens, plus innovant, inclusif et inspirant.



De très belles vues sur le Parc.



Des casiers individuels et connectés.



Des espaces alternatifs pour se détendre.

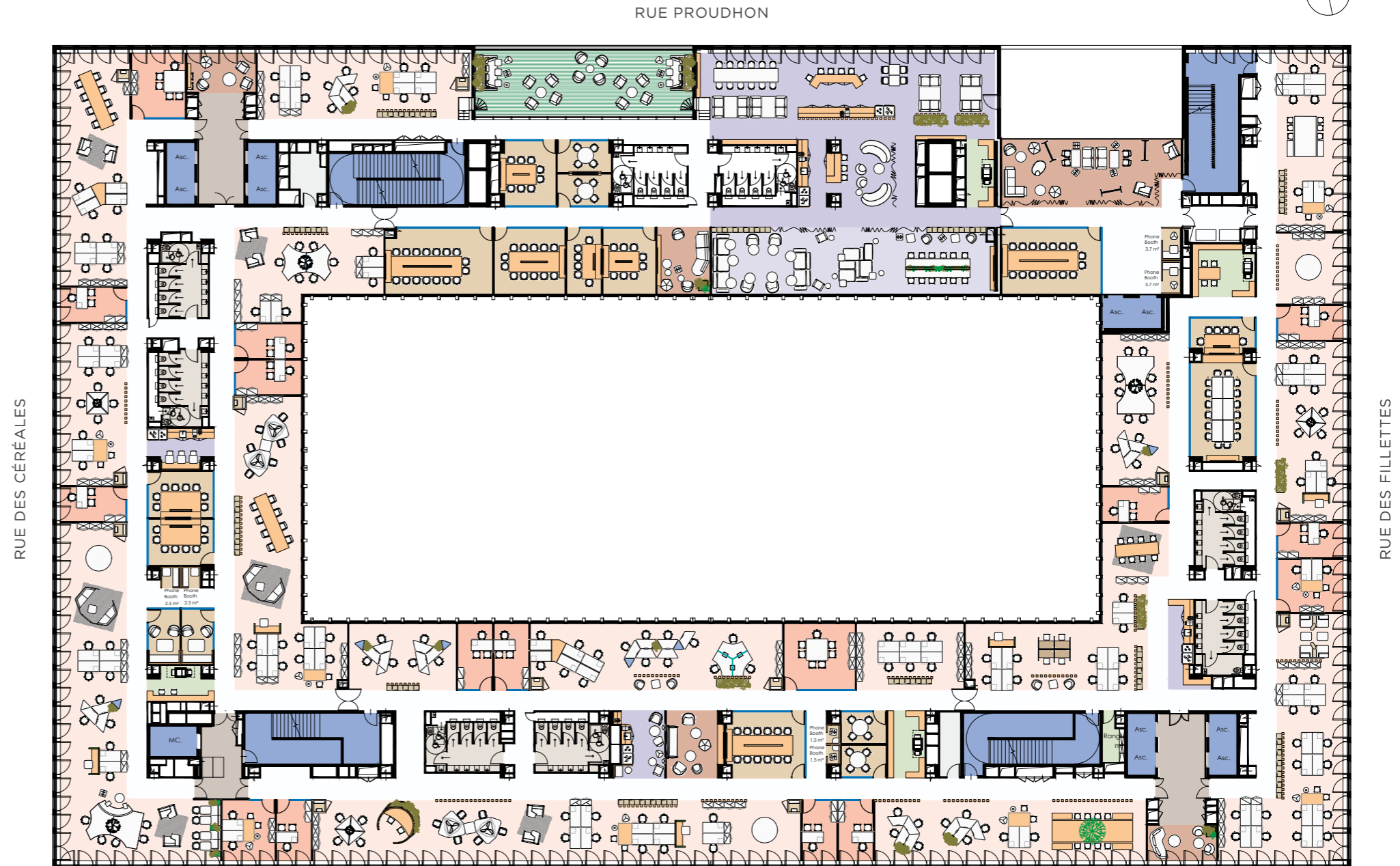
FLEXIBILITÉ, CONVIVIALITÉ, EFFICACITÉ.

Quel que soit l'aménagement choisi, les espaces de travail sont avant tout des espaces de vie. Vous adaptez votre posture et votre configuration à votre activité, vous travaillez seul ou à plusieurs dans des lieux de créativité ou de concentration.

Ce confort quotidien est favorisé par une excellente conception des éléments techniques : une trame de façade de 1,35 m, un désenfumage mécanique permettant tout type de cloisonnement, des plafonds rayonnants réversibles offrant un traitement thermique efficace...

2,7 m
HAUTEUR LIBRE

18 m
PROFONDEUR



0 1 5 10m

- Circulations
- Open space
- Bureaux fermés
- SDR / Box / Phone Booth
- Espaces informels
- Coworking
- Coffee work / Cafétéria / Tisanerie
- Ascenseurs / Escaliers
- Palier
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Terrasses

Simulation d'aménagement du R+6 en version flex (plan non contractuel sous réserve de faisabilité technique)

Bureaux fermés	18 postes	Espaces communs :			
Bureaux 1p.	14 postes	Phone Booth	18	Coffee work	1
Bureaux 2p.	4 postes	Box 4 pers.	6	Lounge	1
		SDR 6 pers.	2	Tisaneries	3
		SDR 8 pers.	4	Espaces reprographie	4
Open spaces	304 postes	SDR 12 pers.	2	Local rangement	1
Postes ergonomiques	137	SDR 16 pers.	3	Locaux VDI	2
Postes alternatifs	167	Espaces informels	4		
Total	322 postes				

Surface utile nette : 3 351 m²

Salle de réunion / Box :

10% de la surface utile nette

Bureaux fermés :

7% de la surface utile nette

Open space :

42% de la surface utile nette



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EST EN MARCHÉ.

Une conception engagée dans une logique durable et citoyenne.

Dans le cadre de la démarche bas-carbone qui a guidé la conception de Pulse, le bâtiment capitalise sur une structure mixte bois-béton et des matériaux biosourcés. Pour réduire son impact environnemental, une réflexion poussée sur le réemploi a été menée.

Afin d'optimiser le choix des matériaux et des produits dans une logique environnementale, des estimations ont été systématiquement réalisées pour évaluer le poids «économique» et le poids «environnemental» de chaque gisement.

Aujourd'hui, Pulse, c'est :

- **100% des dalles de faux planchers techniques issues du réemploi** (soit 19 555 m²).
6 gisements différents identifiés par notre partenaire Möbius (-25% de perte lors du processus de reconditionnement),
- **95% des mains courantes installées pour sécuriser les liaisons verticales issues du réemploi** (131 mètres linéaires en infrastructure et 900 mètres linéaires en superstructure),
- **100% du mobilier installé dans les vestiaires attenants à l'espace fitness issu du réemploi** (mobilier réalisé sur mesure par la société Extra-Muros).

Une conception bioclimatique, une enveloppe renforcée, des systèmes énergétiques performants et le recours à des énergies renouvelables ont permis de réduire significativement les besoins de Pulse en matière de ressources et d'atteindre les objectifs annoncés.

Cette maîtrise des exigences de fonctionnement n'affecte en rien le confort des occupants, une adéquation ayant été établie entre le pilotage de l'immeuble et le bien-être de ses utilisateurs.

Le développement d'un immeuble intelligent et durable passe aussi par la mise en place d'une stratégie de végétalisation efficace. Ainsi a été créé le jardin potager sur le rooftop de Pulse.

BREEAM®
★★★★☆
Very good

BREEAM® In-Use
★★★★☆
Excellent



Niveau « Excellent »



Passport Excellent obtenu pour les phases conception & réalisation
Axe bâtiment durable
niveau Excellent



Niveau E2C1

DESCRIPTIF TECHNIQUE.

Organisation

Pulse développe 28 860 m² de Surface Utile Brute Locative (SUBL) en R+7, articulée autour d'un vaste atrium.

L'effectif sécuritaire de Pulse est de 2 500 personnes. (Effectif maximal admissible par étage courant : 385 personnes)

Un niveau RDC comportant un hall d'accueil, une offre de restauration complète, des locaux communs (PC sécurité, local courrier et locaux techniques) et des services optionnels (mesures conservatoires pour une salle de fitness).

7 étages à usage de bureaux (profondeur 18 m - hauteur libre : 2,90 m en façade et 2,70 m en partie centrale), divisibles en deux entités potentiellement indépendantes par niveau (selon un découpage Nord-Ouest / Sud-Est) à l'exception du R+7 qui n'est pas divisible.

2 niveaux d'infrastructures affectés au stationnement des véhicules motorisés, des vélos et aux locaux techniques.

Accès

Accès principal de l'immeuble : sur espace public - côté Nord - Place du Front Populaire.

Accès Véhicules : sur voie privative - côté Ouest - rue des Céréales.

Accès livraison : sur voie privative - côté Ouest - rue des Céréales.

Aires de stationnement

Parking Véhicules Légers (VL) : 323 places/PCM.

Parking à vélos : 200 places de stationnement dédiées aux deux roues non motorisés seront positionnées au rez-de-chaussée, dans un local extérieur clos et sécurisé (241 m²).

175 places complémentaires seront positionnées en infrastructure (au premier sous-sol - 210 m²). Soit un total de 375 places de vélos (réparties sur 451 m²).

Des emplacements spécifiques, pour véhicules électriques avec prises de recharge, sont prévus : 10 % du nombre total d'emplacements.

Espaces de restauration

Le bâtiment dispose de plusieurs espaces de restauration, répartis autour de l'atrium :

- un restaurant d'entreprise de 490 couverts - permettant de servir jusqu'à 1 225 personnes,
- un café contemporain de 110 couverts permettant de servir jusqu'à 275 personnes,
- une cafétéria en libre-service (en option).

Structure et façades

La structure porteuse de l'immeuble est de type mixte « bois-béton ». Une épine centrale en béton (constituée des cages d'ascenseurs, d'escaliers et des zones de plancher centrales) assure le contreventement de l'immeuble réalisé en poteaux- poutres bois. Les différents planchers seront quant à eux constitués de panneaux en bois lamellés croisés (CLT) de part et d'autres de l'épine centrale.

Surcharges d'exploitation en superstructure :

- 350 kg/m² pour les bureaux,
- 500 kg/m² pour les zones de stockage situées en parties centrales,
- 500 kg/m² pour la salle de fitness optionnelle au RdC,
- 500 kg/m² pour les différents espaces de restauration du RdC.

Les façades largement vitrées et l'atrium recouvert d'une verrière garantissent un apport de lumière naturelle pour l'ensemble des surfaces de bureaux.

Les façades extérieures sont réalisées en aluminium. Elles présentent un aspect tramé homogène (trame de 1,35 m). Chaque trame dispose d'un ouvrant à la française intégrant un double vitrage de manœuvre aisée, au-dessus d'une allège vitrée. L'occultation est réalisée par des stores extérieures motorisés de type « brise-soleil orientables ».

Les façades intérieures (côté atrium) sont de type « mur-rideau », en bois lamellé-collé, avec simple vitrage. L'occultation est réalisée par des stores intérieurs motorisés, en toile et à enroulement. Pour des raisons acoustiques et afin de garantir une transmission lumineuse optimisée, la façade intérieure ne dispose d'aucun ouvrant de confort.

La verrière qui surplombe l'atrium est constituée d'une charpente en bois lamellé-collé, assemblée en chevrons et pannes longitudinales. Le double vitrage permet d'assurer une isolation thermique performante.

Chauffage - Ventilation - Climatisation

La production calorifique est assurée par des pompes à chaleur (un complément hivernal est assuré par la chaufferie gaz). La production frigorifique est, quant à elle, assurée par des pompes à chaleur réversibles et le groupe froid.

Les besoins frigorifiques de type « process » (locaux électriques, local onduleur et locaux VDI) sont couverts en permanence par le groupe froid. Les besoins frigorifiques des salles de réunion (business center optionnel, salles de réunion en étages...) sont couverts par le groupe froid en hiver et en mi-saison.

Le traitement thermique des espaces de travail est assuré par des émetteurs basses puissances (de type plafonds rayonnants à eau et à haute efficacité énergétique) permettant d'assurer le confort des occupants et en particulier une parfaite température (température ressentie).

Les terminaux sont installés à raison d'un terminal par trame, de manière à faciliter le cloisonnement. La régulation sera automatique (programme horaire) mais pourra être commandée par télécommande et détecteur de présence avec interfacement permettant d'intervenir à +/- 1°C sur la température de consigne.

Le hall d'accueil de l'immeuble dispose d'un plancher chauffant et l'atrium d'une dalle active.

Le renouvellement d'air des bureaux est assuré par une ventilation mécanique de type double flux avec apport d'air neuf dans les bureaux. Une récupération d'énergie sur air extrait est prévue grâce à des échangeurs sur Centrale de Traitement d'Air (CTA).

Les hypothèses retenues pour dimensionner l'ensemble du système de ventilation sont les suivantes :

- 1 poste de travail/8 m² SUN,
- salles de réunion (10% de la surface SUN des plateaux),
- salle de réunion et business center potentiel : 1 personne/2 m² SUN.

Le restaurant d'entreprise, le café contemporain et la cafétéria disposent de leur propre Centrale de Traitement d'Air à récupérateur d'énergie (assurant simultanément l'apport d'air neuf et le traitement d'air ambiant).

Des mesures conservatoires (dimensionnement des réseaux hydrauliques et aérauliques) sont d'ores et déjà définies pour permettre l'installation d'un business center au premier étage et des salles de réunions dans les zones centrales.

Éclairage

Le niveau d'éclairage pour l'ensemble des espaces de travail est de 300 lux en moyenne (pour une configuration de type « open space »).

Les luminaires sont directement intégrés dans le plafond suspendu, dans la continuité du plafond rayonnant. Les appareils basse tension, à LED, sont graduables en fonction de la luminosité extérieure. Les circulations centrales sont, quant à elles, équipées de spots graduables encastrés à LED.

Courants Forts

L'alimentation générale de l'immeuble est réalisée à partir du réseau concessionnaire en haute tension. Un poste de livraison dessert l'ensemble des besoins du bâtiment. Ce poste est équipé de 2 transformateurs HT/BT de 1 600 kVA chacun.

Des mesures conservatoires permettent de mettre en place un groupe électrogène de remplacement (440 kVA) pour assurer le secours des équipements des services généraux de l'immeuble (en cas de coupure du service de distribution électrique).

Le TGBT principal du bâtiment dispose d'une réserve de 20 % d'un point de vue dimensionnel et d'une réserve de 20 % en termes de puissance. Chaque lot potentiel de l'immeuble est équipé d'un tableau divisionnaire dédié, alimenté directement depuis le TGBT.

La distribution électrique d'étage s'effectue depuis le tableau divisionnaire de chaque lot et ce, jusqu'aux boîtiers de distribution. Les nourrices sont alimentées depuis les boîtiers de distribution, avec une réserve de 2 départs vides sur 6 (par boîtier de distribution).

Chaque poste de travail est équipé d'une nourrice (à raison d'1 poste de travail pour 9 m² de Surface Utile Nette), alimentée depuis 2 circuits pour les nourrices (PC normal et PC onduleuse). La nourrice comporte :

- 2PC 16 A + T normale ;
- 2 PC 16 A + T onduleuse détournée .

Les nourrices sont livrées avec une longueur de câble qui permet d'alimenter tout type de poste de travail (une remontée de 2 m, depuis le faux plancher, est prévue).

Des prises « ménage » (1 prise tous les 15 ml), sont prévues dans les circulations (en plinthe dans les noyaux centraux et au sol dans les parties courantes).

Une prise est également installée sur les paliers des ascenseurs.

Gestion Technique Centralisée

Tous les équipements techniques de l'immeuble sont reliés à une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) qui permet leur contrôle depuis un poste informatique.

L'infrastructure réseau est de type « ouverte ». Elle permet à l'utilisateur de déployer de nouveaux services via une solution WEB.

À titre d'exemple et de manière non exhaustive, ces services peuvent permettre :

- le contrôle des conditions de confort depuis tous types de terminaux raccordés : poste de travail, smartphone ou écran tactile, la visibilité, en temps réel, des disponibilités des espaces partagés ou les informations relatives aux services de l'immeuble (restaurant d'entreprise, salle de fitness potentielle),
- de calculer le taux d'occupation des différents espaces (performance immobilière).

L'ensemble de l'architecture réseau est également câblé pour accueillir ultérieurement des bornes WIFI Indoor. Des mesures conservatoires sont également prévues pour permettre le déploiement d'un réseau GSM à l'intérieur du bâtiment.

Contrôle d'accès & surveillance vidéo

Le contrôle s'effectue par badges de proximité et détecteurs d'ouverture pour l'accès parking (portes extérieures et barrières) et les accès périphériques de l'immeuble (halls, accès dédié au personnel de cuisine et accès au local à vélos).

Des mesures conservatoires sont prévues pour que le preneur puisse installer :

- des portillons d'accès avant les ascenseurs du RDC pour le hall principal, pour les halls secondaires, les portillons seront situés en limite d'atrium après les quadruplexes,
- un contrôle d'accès par badges de proximité pour les cabines de monte-charge,
- un contrôle d'accès par badges de proximité aux portes des lots locatifs potentiels.

La vidéo-surveillance est assurée par des caméras intérieures et extérieures. Les écrans de contrôle sont installés à l'accueil principal du bâtiment et au PC de sécurité.

L'ouverture de l'accès parking, du hall principal de l'immeuble et de la zone de livraison, peut être commandée depuis le PC sécurité.

SSI

Le bâtiment est équipé d'un Système de Sécurité Incendie (SSI) de catégorie A. Des détecteurs automatiques d'incendie sont installés dans l'atrium, les locaux techniques, les circulations communes, le parking, l'aire de livraison et dans l'ensemble des locaux à risques. Des mesures conservatoires sont prévues pour étendre le Système de Sécurité Incendie.

L'ensemble de l'immeuble est également équipé d'un dispositif d'alarme incendie par "déclencheurs manuels" (DM). Une centrale adressable reçoit les alarmes provenant des déclencheurs et transmet les commandes adéquates vers le Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie (CMSI) installé dans le PC sécurité. Ce dernier commande les dispositifs de mise en sécurité incendie tels que : sirènes d'évacuation, ventouses des fermes-portes et clapets coupe-feu.

Building Information Modeling (BIM)

Une plateforme documentaire « BIM », à destination du preneur, est prévue pour l'exploitation du bâtiment.

Label et certifications

- NF HQE Bâtiments tertiaires : Passeport Excellent obtenu pour les phases conception et réalisation & axe bâtiment durable niveau Excellent
- BREEAM niveau Very Good
- BREEAM In-Use niveau Excellent
- E+C- (énergie positive et réduction carbone) niveau E2C1
- BBCA niveau Excellent

WE CHALLENGE, YOU WIN.

Icade s'engage à vos côtés.

Notre conviction est que le bureau nous donne le pouvoir d'agir et que l'exigence que nous portons dans chacun de nos projets donne un temps d'avance à nos clients et partenaires.

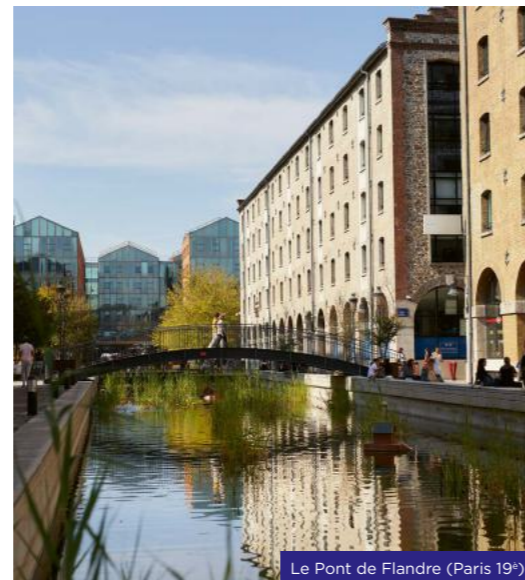
Bureau cocon, bureau totem, bureau de demain... Qu'importe le qualificatif. Ce qui compte, c'est ce qu'il vous permet de faire : agir sur la croissance et la culture de votre entreprise, sur les façons de travailler, sur vos engagements RSE. En un mot, sur votre attractivité.

Nous rendons visible ce qui est invisible : les tendances, l'importance de l'expérience utilisateur au service de la performance... Nous réconcilions les individus, l'entreprise et le travail. Nous sommes un vecteur d'image et de performance économique, environnementale, sociale et sociétale.

Des solutions, des innovations, des parcours d'usages intelligemment pensés... Nous ne sommes pas là pour faire toujours plus mais toujours mieux.

Grâce à nos expertises et notre position de leader sur le marché de l'immobilier responsable, nous accompagnons nos clients avec des offres et projets sur mesure, menés main dans la main.

Des solutions adaptées à la révolution des modes de travail : simplification, optimisation, performance, bien-être...



ICADE MET EN ŒUVRE DES ACTIONS CONCRÈTES.

Connecter les gens : connecter les personnes entre elles, à leur espace de travail et à leur territoire.

L'humain est au cœur de nos priorités. Nous croyons en la force des partenariats pour créer des lieux inclusifs, performants et expérientiels. Des lieux qui sont des accélérateurs de liens et de synergies au service des communautés. Notre culture et notre orientation client nous permettent de créer une véritable valeur humaine.

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

Nous prouvons chaque jour notre capacité à penser et à agir différemment, à accueillir le changement et à le transformer en opportunité, à favoriser l'innovation au service de la performance et du bien-être. Notre expertise sur les sujets urbains et notre vision d'opérateur immobilier intégré nous donnent de la hauteur sur les sujets inhérents aux immeubles, aux quartiers, aux villes et aux territoires.

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

Nous créons des lieux à impact positif sur les sociétés, et sur la société. Nous transmettons notre savoir-faire et nos expertises et mettons à disposition de nos clients et partenaires des solutions innovantes répondant à tous leurs enjeux. Notre stratégie RSE ambitieuse s'incarne dans nos actions et a largement fait ses preuves :

- Baisse de 29% de l'intensité carbone (kg CO₂/m²) entre 2019 et 2022,
- 98% d'annexes environnementales signées,
- 100% des Parcs d'affaires en biodiversité positive,
- De nombreux partenariats éducatifs et culturels conclus avec les acteurs des territoires dans lesquels nous sommes implantés,
- Une stratégie globale bas carbone validée par le SBTi.



DES LIEUX OÙ IL FAIT **BON VIVRE.**

Foncière de bureaux et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante.

Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.



PULSE

42-44-46-48 rue Proudhon
93 214 Saint-Denis