



MESSAGER

POUR UN AVENIR DURABLE

ESPACES
FERROVIAIRES





1

UN NOUVEAU
QUARTIER PARISIEN *P.4*



2

L'IMMEUBLE
MESSAGER *P.20*



3

CITY
GUIDE *P.42*



4

PLANS
& TECHNIQUE *P.56*



Vue aérienne du futur quartier des Messageries

Une opération conduite dans le cadre du projet des Messageries aménagé par ESPACES FERROVIAIRES

LES MESSAGERIES
GARE DE LYON - DAUMESNIL



Les Messageries en images

« MESSENGER PORTE EN LUI LES VALEURS DE LA VILLE DE DEMAIN »

L'Est parisien, de part et d'autre de la Seine, est animé d'une formidable créativité urbaine. Le long des voies ferroviaires se dessinent de nouveaux panoramas urbains, de nouveaux grands paysages modelés par les créations des architectes du monde entier. Messenger, dont le nom exprime cette volonté et cette responsabilité d'incarner une autre manière de concevoir la ville, est situé au cœur du nouveau quartier des Messageries, l'une des plus ambitieuses opérations de requalification urbaine de Paris. Il veut être l'expression d'une ville plus respectueuse, de son voisinage, mais aussi de la biodiversité, en contribuant activement à densifier la présence de la nature sous toutes ses formes. L'emploi de matières naturelles telles que le bois, la pierre et la végétation créent un univers vibrant et serein où la pureté des lignes et l'ouverture à la lumière naturelle apaisent et inspirent. Messenger est un lieu dédié à l'intelligence collective.



Fadia Karam

Directrice générale
ESPACES FERROVIAIRES

ESPACES FERROVIAIRES **SNCF** IMMOBILIER



gare
D'AUSTERLITZ

bibliothèque
F. MITTERRAND

Accor
ARENA

Parc de
BERCY

gare
DE LYON

place de la
BASTILLE

MESSAGER

L'OPPORTUNITÉ DE CRÉER ICI UN QUARTIER BAS CARBONE

Messenger s'insère au cœur des Messageries, projet de création d'un nouveau quartier vivant, mixte et résilient à côté de la Gare de Lyon. Il permettra notamment de tisser de nouveaux liens entre la gare et ses avoisinants, en mettant en valeur les éléments patrimoniaux existants, signes emblématiques du passé ferroviaire du site.

Une attention particulière est portée sur l'accessibilité du quartier qui intègre des modes de déplacements doux, des espaces publics dynamiques et des espaces verts généreux, avec 3 ha d'espaces paysagers dont 1 ha de jardin, à l'instar de ce qui existe à l'heure actuelle dans le 12^{ème} arrondissement.

Les Messageries est un nouveau quartier à biodiversité positive, et 50% du quartier est végétalisé dont 30% de pleine terre. Il fonctionnera avec 50% de mix énergétique permettant une réduction des émissions de CO₂ de 30%. La majeure partie des immeubles sont construits avec une structure en bois.



« Agréable
à vivre et
vertueux. »

1 HECTARE
de parc central

7 000 M²
de halles réhabilitées ouvertes
à des fonctions d'animation du quartier

environ
3 000 M²
de commerces et services de proximité
pour un quartier à haute qualité de vie !

1 ÉQUIPEMENT
SCOLAIRE
1 école, 1 crèche

Des espaces de travail
INNOVANTS

600
logements

Les Messageries
en images



« APPORTER
UNE DIVERSITÉ
VÉGÉTALE TOUT
EN RÉPONDANT
AUX ENJEUX
ÉCOLOGIQUES »



Michel Desvigne

Paysagiste

QUELS SONT LES OBJECTIFS ET LES AMBITIONS DU TRAITEMENT PAYSAGER DES MESSAGERIES ?

Le parti-pris est d'inscrire le projet paysager en continuité d'un territoire existant, avec l'aménagement d'un parc qui se déploie au milieu du bâti conservé, des logements et des bureaux, puis tout le long du réseau ferré pour se raccorder à une coursive de promenades jusqu'à la gare de Bercy. Grâce à ce parc central, véritable épine dorsale du projet, le futur quartier apparaîtra aux yeux des habitants comme un nouvel espace végétalisé servant à la fois de lieu de vie, de cheminement et de respiration. Autour de ce projet il y a plusieurs intentions fortes : apporter une diversité végétale et offrir un parcours pédagogique grâce à la présence de différentes essences tout en répondant aux enjeux écologiques et en conservant une accroche visuelle forte avec le passé ferroviaire. Concrètement, cela va s'illustrer par l'aménagement de 6 milieux différents (pelouse, prairie, arbuste, arbre, jardin d'eau et minéral). Chacun offrant un ensemble de conditions écologiques propres à la vie et à la prolifération d'une faune et d'une flore spécifiques.

COMMENT AVEZ-VOUS CONSTITUÉ LA PALETTE VÉGÉTALE ?

Nous sommes partis d'une réflexion autour de paysages existants dans la nature mais qui peuvent s'adapter dans un contexte urbain, en lien avec l'évolution climatique. L'objectif était de miniaturiser une forêt d'Île-de-France, tout en conservant les différents usages, et de trouver la bonne répartition entre les espaces plantés et ouverts, ceux engazonnés qui pourront accueillir des espaces de pique-nique et de rencontres et ceux dits naturels, en bord de jardin. Nous avons sélectionné des essences locales, pour assurer la bonne reprise des végétaux, comme le pin Sylvestre, des chênes de tous types, des prunus cerisiers pour la partie fleurie, des arbres fruitiers, ou encore des érables et des sorbiers.



1,1 M M²

de parc tertiaire

80,1%

population active

28 780 €

revenu net annuel médian

33,3%

cadres & professions intellectuelles supérieures

122 032

emplois

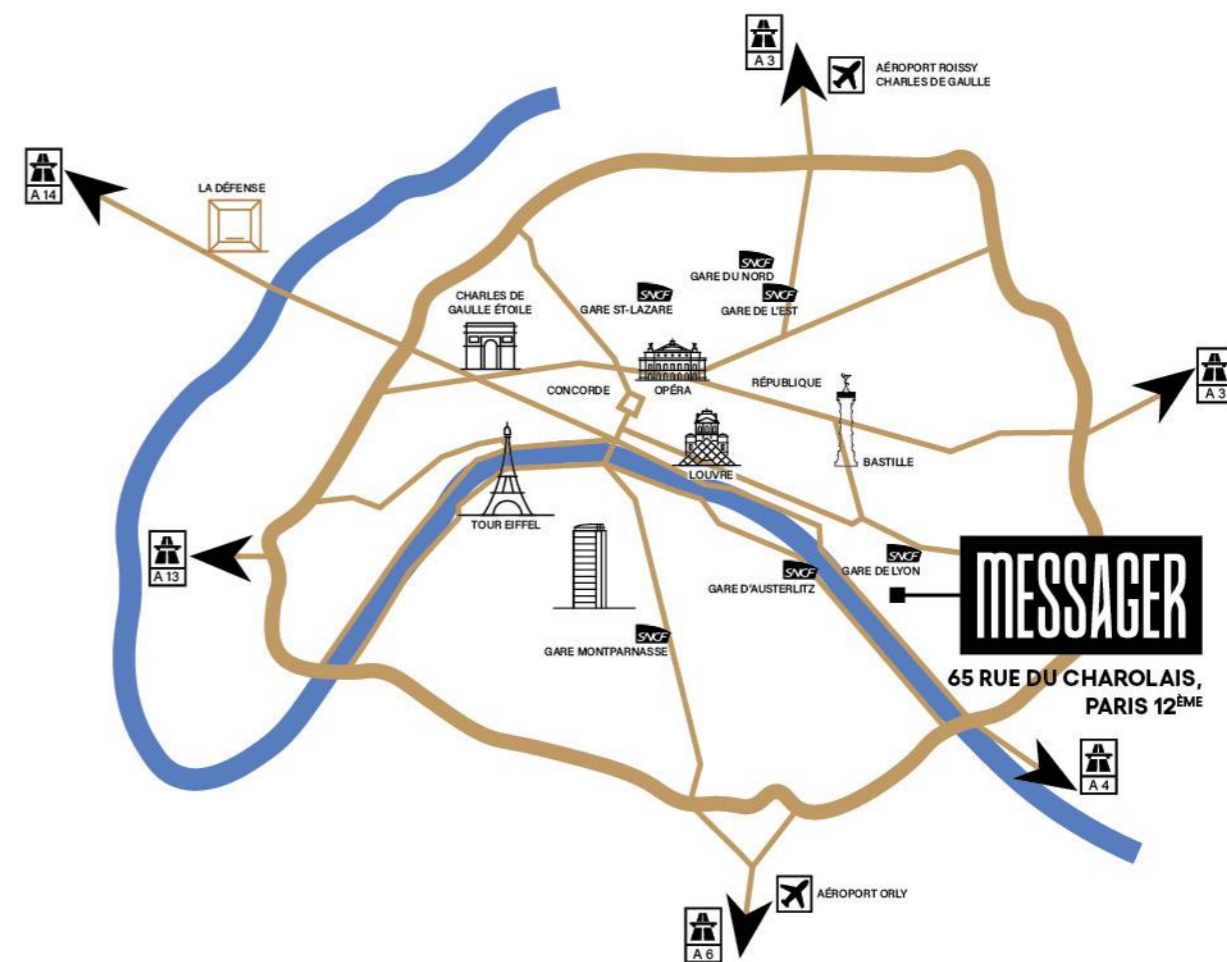
139 665

habitants

QUARTIER - 12



AU CŒUR D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE PARISIEN



Messenger est localisé au 65 rue du Charolais et rue Charles Bossut dans le 12^{ème} arrondissement de la capitale, au cœur du pôle tertiaire Gare de Lyon - Bercy. Le programme, via sa proximité avec les quais de Seine et l'avenue Daumesnil, axe structurant de l'arrondissement, jouit d'un environnement vivant et commerçant et offre

un cadre de travail particulièrement agréable. Messenger bénéficie d'une excellente accessibilité via la Gare de Lyon qui le connecte directement aux points centraux de la capitale ainsi qu'aux grandes villes du sud-est de la France dont l'attractivité s'est amplifiée ces dernières années.

UN SECTEUR TERTIAIRE PLÉBISCITÉ PAR LES GRANDS UTILISATEURS

MESSENGER

PARC DE BERCY

BNF

STATION F



Messenger bénéficie d'un environnement économique privilégié, au sein du pôle Gare de Lyon / Bercy et Paris Rive Gauche, 1er quartier d'affaires de l'Est parisien caractérisé par un parc tertiaire mature de 2,1 millions de m².

Le secteur a su attirer plusieurs ministères et une grande diversité d'utilisateurs de renommée internationale à la recherche d'immeubles parisiens neufs ou récents, bien desservis et bénéficiant de bonnes conditions locatives.

QUARTIER - 11

LE QUARTIER - 15

VOIES CYCLABLES PRÉVUES POUR 2030



— Phase 1
- - - Phase 2

@ Île-de-France Mobilités/
Latitude-Cartagène octobre 2022

MOBILITÉS PARTICIPATIVES

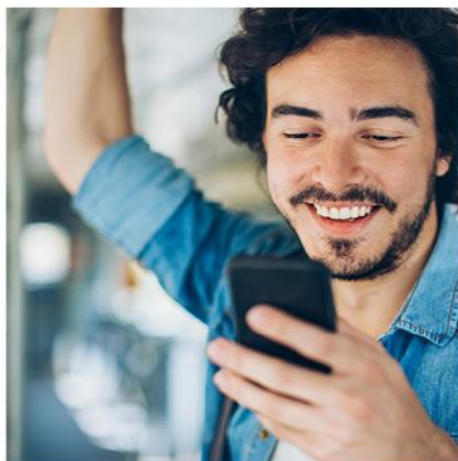


LE QUARTIER - /7

La mobilité est devenue un élément structurant de la qualité de vie en ville. Réduire la pollution et les nuisances sonores sont devenus des enjeux majeurs... et l'immeuble Messenger veut être partie prenante de cette évolution de nos modes de transport quotidiens.

- Accès simplifié depuis la rue et possibilité d'intégrer un atelier de réparation cycles dans le local dédié à cet effet.
- **240 places** de stationnement vélo disponibles // possibilité d'installer 60 postes de recharge électrique.
- Vestiaires et douches directement accessibles depuis le **local vélo**.

« *Messageur a été conçu aussi pour encourager les mobilités douces* »



 **À VÉLO**

jusqu'à **10** min

CHARONNE | GARE DE LYON | BERCY
BIBLIOTHÈQUE F. MITTERRAND
NATION | BASTILLE



jusqu'à **20** min

STRASBOURG ST-DENIS
RÉPUBLIQUE | OLYMPIADES
ST MICHEL NOTRE-DAME
ODÉON | PLACE D'ITALIE
VINCENNES | CHÂTELET

jusqu'à **30** min

TOUR EIFFEL
PLACE DE L'ÉTOILE

QUARTIER - /6

HUB GARE DE LYON



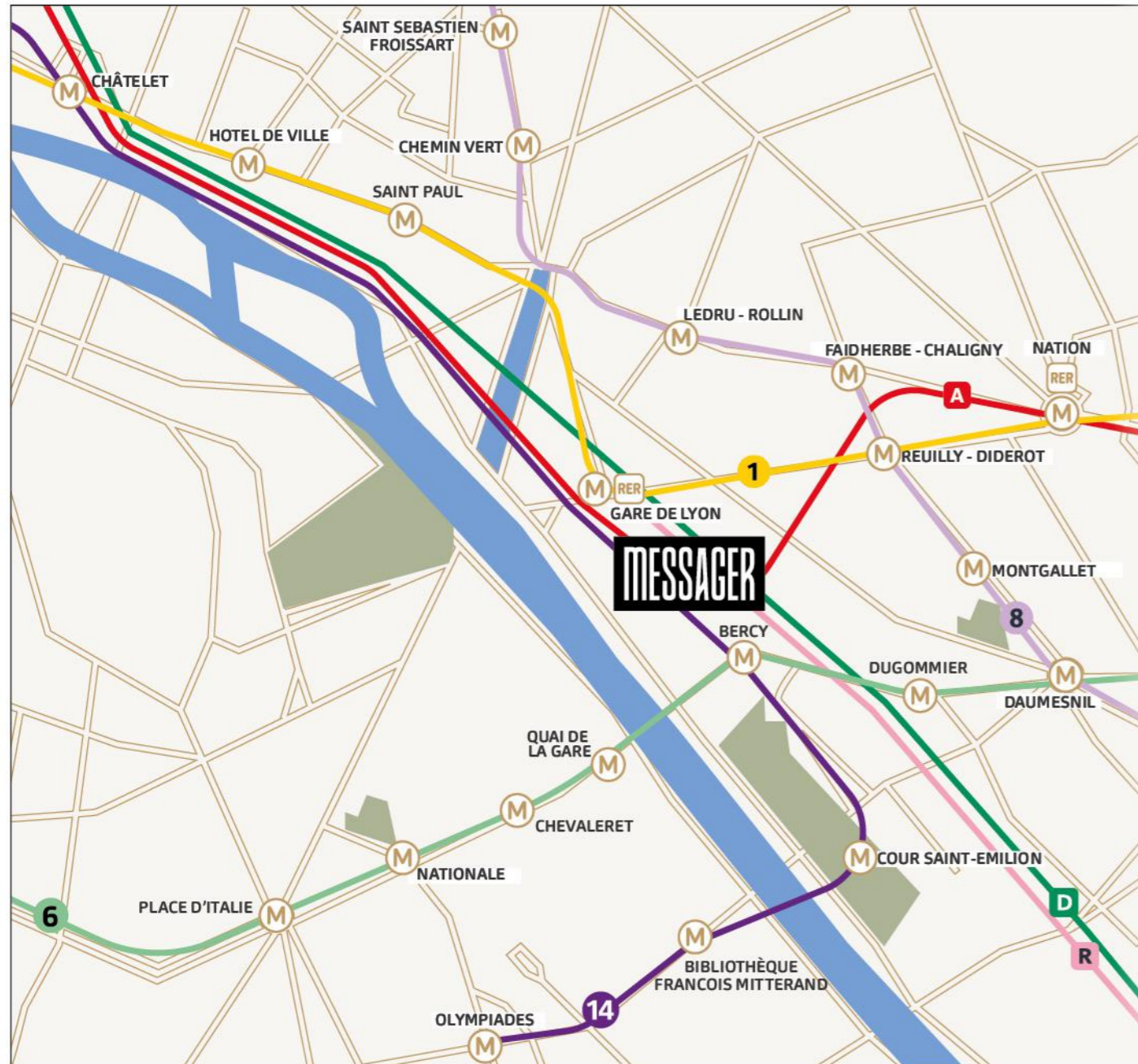
• Messenger est situé à moins de 650 m de la Gare de Lyon, permettant ainsi une connexion directe aux grands pôles tertiaires parisiens via 4 lignes de métro et RER



• La présence du Transilien avec la ligne R à la Gare de Lyon permet également une desserte efficace vers les communes du sud-est parisien (Melun, Fontainebleau, Nemours, ...)



Messenger est à 1 minute à pied de l'arrêt de bus Charles Bossut, où passent les bus 29 (Gare Saint-Lazare / Porte de Montempoivre) et 215 (Vincennes RER / Gare d'Austerlitz)



DEPUIS MESSENGER

- GARE DE LYON 7 MIN **A D R 14 1**
- MONTGALLET 7 MIN **8**
- REUILLY - DIDEROT 8 MIN **1 8**
- DUGOMMIER 8 MIN **6**
- BERCY 13 MIN **14 6**



DEPUIS GARE DE LYON

- CHÂTELET 3 MIN **A D 14 1**
- BIBLIOTHEQUE F. MITTERRAND 4 MIN **14**
- AUBER 5 MIN **A**
- ST.LAZARE 8 MIN **14**
- GARE DU NORD 8 MIN **D**
- CHARLES DE GAULLE- ÉTOILE 11 MIN **A**
- CHAMPS-ÉLYSÉES CLÉMENCEAU 13 MIN **1**
- LA DÉFENSE 15 MIN **A 1**
- AÉROPORT CHARLES DE GAULLE 43 MIN **A+B**
- AÉROPORT ORLY 23 MIN **14**
- LYON 2H20 **SNCF**
- MARSEILLE 3H35 **SNCF**
- NICE 6H04 **SNCF**



EN TRANSPORT

jusqu'à 10 min

- NATION | GARE DE LYON | BERCY
- VINCENNES | BASTILLE | CHÂTELET
- BIBLIOTHÈQUE F. MITTERRAND
- PLACE DE L'ÉTOILE | OLYMPIADES

jusqu'à 20 min

- STRASBOURG ST-DENIS
- ST MICHEL NOTRE-DAME
- PLACE D'ITALIE
- ODÉON | RÉPUBLIQUE

MESSENGER

jusqu'à 30 min

- TOUR EIFFEL

L'immeuble Messenger



9 873 M²

de bureaux du RDC au R+7

PATIO AU RDC

411 M²

de terrasses accessibles en R+3 et R+7

TERRASSES VÉGÉTALISÉES

d'ornement en R+4 et R+8

COURSIVES ACCESSIBLES

aux bureaux du R+4 au R+7

1 ESPACE SERVICIEL

Cafétéria et salle polyvalente au R+3

240 PLACES DE VÉLO
COUVERTES

et ses vestiaires

ESPACES COLLABORATIFS

20% de salles de réunion &

20% d'espaces collaboratifs



FRANKLIN AZZI

« *Messenger est l'expression d'une nouvelle conscience urbaine et citoyenne* »



Franklin Azzi développe, au sein de son agence parisienne créée en 2006, une approche transversale nourrie de l'entrecroisement des regards et des disciplines. En faisant constamment dialoguer l'architecture, l'architecture d'intérieur, le design et l'art contemporain, il élabore un art de concevoir et de construire ouvert à toutes les échelles et les typologies d'espaces.

L'objectif, avec Messenger, est de concevoir une matrice de bâtiment qui offrira dans les années à venir une grande flexibilité d'usages, d'évolutions sociales sans être obligé de faire table rase du passé.

La nouvelle génération que représente l'agence porte cette conscience urbaine et citoyenne qui essaie de conserver et construire les bâtiments de façon pérenne.

Messenger est un immeuble de bureaux qui a un véritable rôle de catalyseur des énergies. Inclusif, parfaitement lisible, fluide et lumineux, Messenger organise les espaces de manière à ce que tous les aménagements possibles puissent y trouver leur place. Les équipes peuvent ainsi collaborer dans les meilleures conditions avec la sensation d'évoluer dans un lieu singulier.

Totalement réversible en logements, il répond aux enjeux de la ville évolutive

et au PLU bioclimatique de la Ville de Paris. Un lieu de vie et de destination qui s'ouvre sur le nouveau quartier et crée l'appel vers le futur parc.

DISTINCTIONS

2021-2023 : AD 100 créateurs de l'année

2021-2022 : Créateur de l'année, Maison&Objet

2019 : Nommé au grade de Chevalier de l'Ordre des Arts et des Lettres

2008 : NAJA - Nouveaux Albums de la Jeune Architecture, Ministère de la Culture et de la Communication

« *Messenger, un immeuble qui ouvre la voie d'une architecture durable* »

Fondée par Nicolas Beyret, Jean-Rémy Dostes et Paul Jaquet, l'agence Hame est basée sur la mise en commun de compétences diversifiées pour répondre de façon globale et à toutes les échelles aux demandes de la ville d'aujourd'hui. L'agence défend une pratique transversale et transcalaire avec la conviction que le partage, le mélange et l'hybridation sont porteurs de créativité et d'innovation. Cette approche dépasse le cadre architectural ou urbain traditionnel pour s'intéresser plus généralement à la constitution des milieux de vie, dans toutes leurs complexités et leurs épaisseurs. Cette attitude correspond, selon les fondateurs de l'agence, à la diversification du rôle de l'architecte, vouée à s'inscrire et prendre part à l'évolution des sociétés et des territoires toujours plus complexes ; tout en conservant son rôle, fondamental, de « bâtisseur ».

HAME





UNE ARCHITECTURE DURABLE & CONTEMPORAINE



Messenger apporte une réponse architecturale adaptée à un site d'une très grande qualité pour venir s'insérer de manière harmonieuse au cœur du nouveau quartier des Messageries et d'un vaste parc paysager.

On note la pureté des lignes, et la noblesse des matériaux utilisés, qui confèrent à Messenger une prestance singulière. On est immédiatement frappé par le double impact visuel de l'immeuble. Tout d'abord, ce socle, avec ses volumes généreux, transparents et ouverts sur la ville. Puis l'émergence, plus technique, évanescente, qui s'élance vers le ciel depuis les terrasses suspendues. Le rooftop vient couronner le site pour offrir une magnifique vue sur les toits parisiens et l'horizon dégagé des voies ferrées.

L'étage du rez-de-chaussée a une véritable visibilité urbaine, pour que ce soit un bâtiment ouvert vers l'extérieur, qui permettent d'avoir ces transparences Nord / Sud et Est / Ouest qui participent de sa générosité finale et lui confère cette dimension accueillante et lumineuse.

Messenger est un bâtiment qui limite le volume des matériaux de construction et qui maximise l'utilisation des matériaux bio-sourcés. Un bâtiment extrêmement frugal qui participe d'une sobriété énergétique en ligne avec la nature bas-carbone du quartier des Messageries.

Le choix s'est porté sur l'utilisation des matériaux anciens, comme la pierre, qui constitue les façades pour une passivité maximale, et des chassis bois qui constituent notamment le manteau thermique du bâtiment.



UN BÂTIMENT ESTHÉTIQUE & BAS CARBONE

Consommation énergie

La consommation énergétique de Messenger est

40% INFÉRIEURE

à celle d'un bâtiment strictement réglementaire,
dont une part de

40 KWhEP/M²/AN

grâce aux énergies renouvelables

Poids carbone

-79 KG CO₂/M² SDP ÉCONOMISÉS

avec la construction de Messenger par rapport à un
bâtiment BBCA (référentiel Bâtiments Bas Carbone)

**500 ALLERS-RETOURS EN AVION
PARIS NEW-YORK ÉCONOMISÉS**

soit une économie totale de 1030 tonnes de CO₂

BREEAM[®]
IN USE - NIVEAU EXCELLENT

biodiversity

**E⁺
C⁻**
ÉNERGIE
POSITIVE &
RÉDUCTION
CARBONE

Niveau visé : E⁺_{C⁻}

LABEL
R2S
READY2SERVICES

1 étoile

HQE
BÂTIMENT
DURABLE

Niveau excellent

TABLEAU DE SURFACES & STACKING PLAN

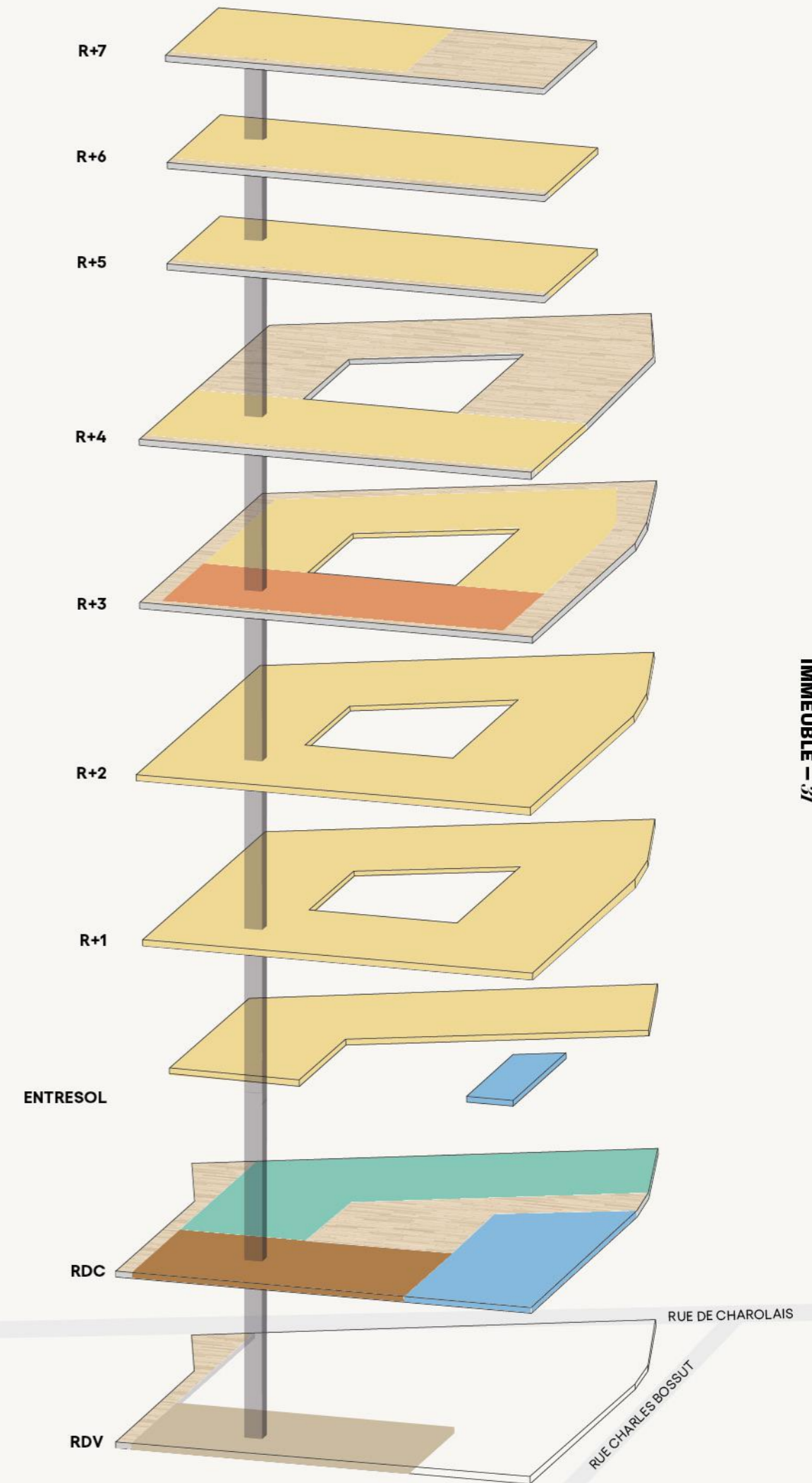


NIVEAUX	SUBL (m ²)				EFFECTIFS	TERRASSES (m ²)
	BUREAUX	LOCAL VÉLO	COMMERCES	ELU*		
R-1				725	725	
RDV		268			268	
RDC	653		466		1119	129
Entresol	1061				1061	
R+1	2045				2045	
R+2	2045				2045	
R+3	1104				1104	245
R+4	733				733	54
R+5	750				750	54
R+6	750				750	54
R+7	464				464	221
TOTAL	9 605	268	466	725	11 064	628

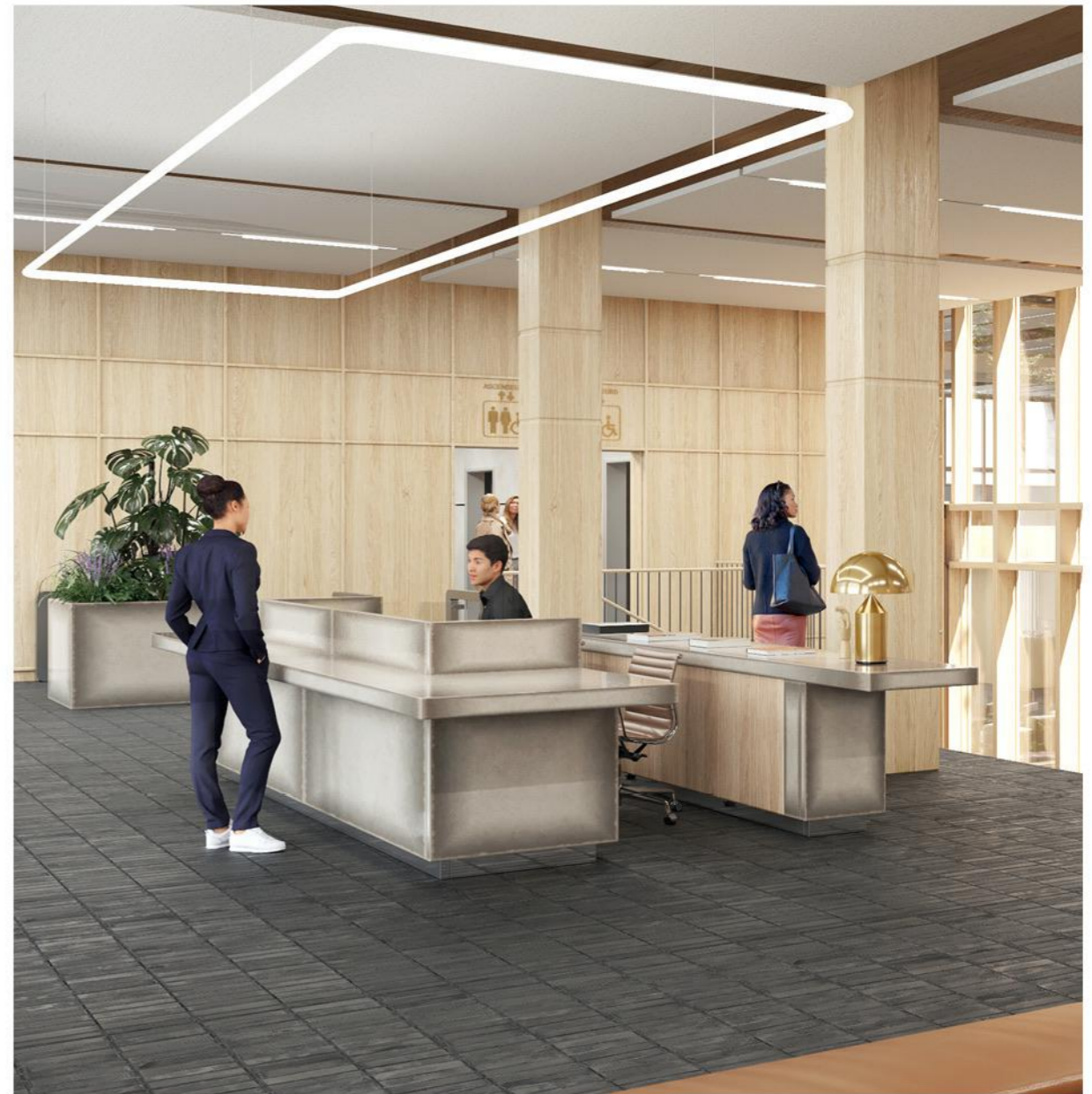
- les surfaces de bureaux sont prévues pour accueillir 1 pers /10 m² SUBL
- 20% des surfaces bureaux sont prévues pour accueillir des salles de réunions (1 pers / 2 m²)
- 20% des surfaces bureaux sont prévues pour accueillir des espaces collaboratifs (1 pers / 5 m²)

*ELU : espace de Logistique Urbaine (classé CINASPIC) - logistique du dernier km.

- Bureaux
- Commerce
- Espaces extérieurs
- Café/ Restaurant
- Hall
- Coworking
- Parking vélos
- Ascenseurs



UN UNIVERS LUMINEUX ET APAISANT



La lumière est la première composante, essentielle, de l'impression que l'on ressent en pénétrant dans le hall de Messenger. La présence généreuse, apaisante, du bois vient encadrer cette lumière, tout en nous invitant à la découverte du patio arboré de la cour centrale.

En dialogue avec cette clarté, le sol, minéral, dense et rythmé à la manière des pavés parisiens, vient apporter la touche contrastée, agrémentée des pièces de mobilier contemporain.

DES BUREAUX ACCUEILLANTS

La forme optimisée des plateaux de Messenger qui encadrent la cour arborée, bénéficient tous d'une triple exposition à la lumière naturelle. Quasiment tous les postes sont disposés en premier jour et offrent une qualité d'usage qui répond aux attentes actuelles des collaborateurs.



DES ESPACES COLLABORATIFS



Messenger offre la possibilité d'aménager des espaces de travail qui permettent de varier les intensités selon les besoins des équipes, les configurations choisies pour chacun des niveaux et les process mis en œuvre. Salon d'étage, espaces de réunion informelle ouverts

et pouvant être équipés de mobilier modulaires aisément déplaçables, cloisonnement « souple » pour séquencer simplement les volumes... Messenger propose toute une panoplie de possibilités faciles à mettre en place.

ACCUEILLIR LA NATURE



Au-delà de sa teneur en bois particulièrement généreuse, Messenger met en scène une prédominance végétale à tous les niveaux, sur les terrasses, dans le cœur d'îlot véritable poumon vert, et bien entendu, sur

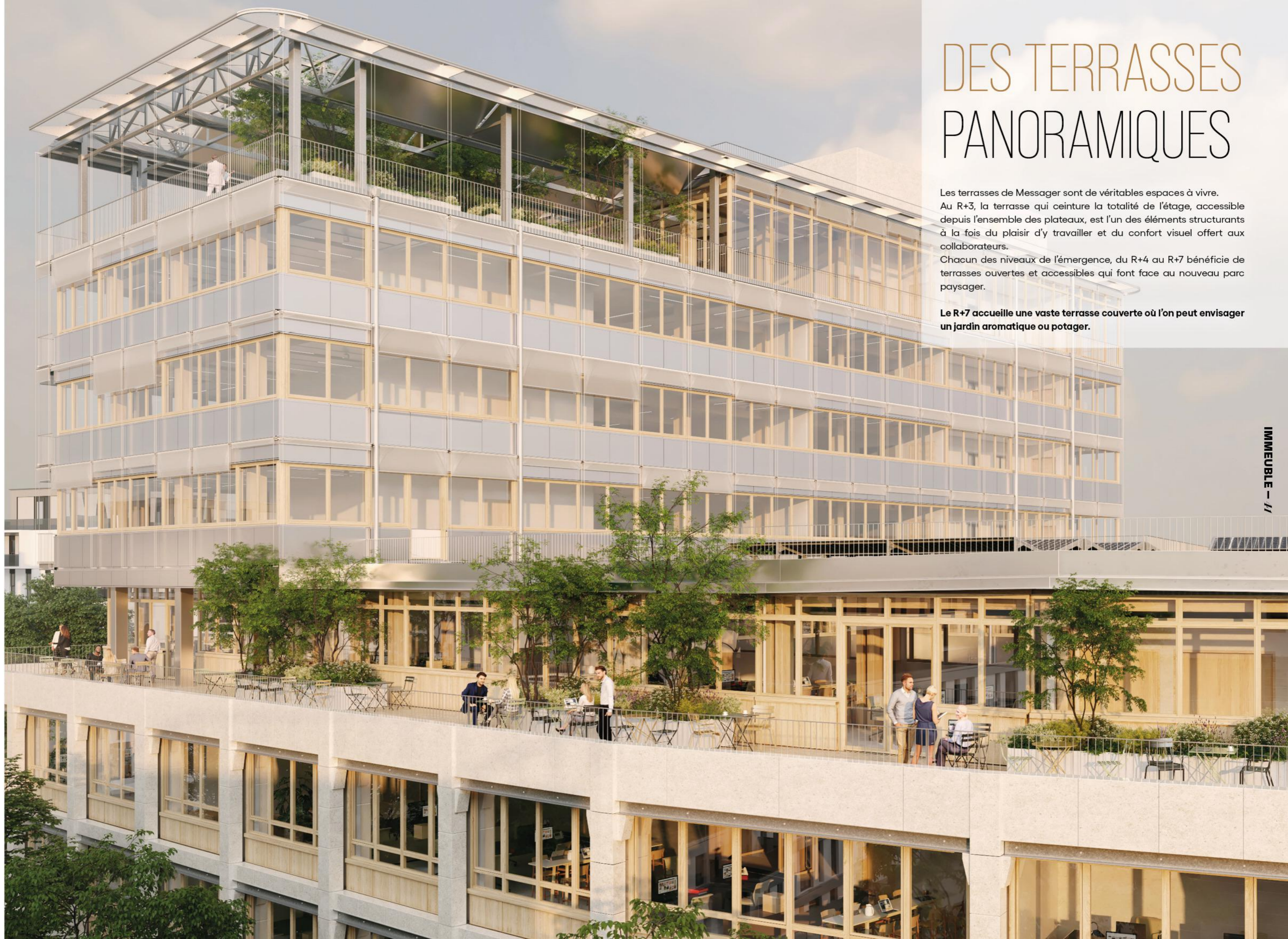
le panorama offert par le parc qui fait lui face. Cette proximité de la nature, également sensible depuis presque tous les espaces du bâtiment, est le gage d'une qualité de vie quotidienne appréciée



DES TERRASSES PANORAMIQUES

Les terrasses de Messenger sont de véritables espaces à vivre. Au R+3, la terrasse qui ceinture la totalité de l'étage, accessible depuis l'ensemble des plateaux, est l'un des éléments structurants à la fois du plaisir d'y travailler et du confort visuel offert aux collaborateurs. Chacun des niveaux de l'émergence, du R+4 au R+7 bénéficie de terrasses ouvertes et accessibles qui font face au nouveau parc paysager.

Le R+7 accueille une vaste terrasse couverte où l'on peut envisager un jardin aromatique ou potager.



City Guide



LIEU DE VIE ET ACTEUR CULTUREL INDÉPENDANT



Ground Control est un phénomène de société avant d'être un lieu d'expérimentation et d'expression, où la culture, la planète, la solidarité, les acteurs du changement sont les sujets privilégiés.

Situé à l'emplacement même du futur quartier des Messageries où se dressera bientôt l'immeuble Messenger, Ground Control fait vivre cette ancienne halle ferroviaire en proposant restaurants, concerts et de nombreux autres événements qui viennent rythmer la vie des sites où le collectif réside en période dite « transitoire » avant la livraison finale du quartier.

Sur près de 6 500 m², sur le site de l'ancienne halle postale, ce sont des centaines de parisiens qui chaque soir partagent des moments culturels et conviviaux au cœur de Ground Control. On aime nourrir une certaine approche de la convivialité qui passe par le bien manger, la fête mais aussi les rencontres dans le monde réel autour d'un café, au pied d'un olivier, devant une exposition ou dans le cockpit d'un avion.



HAUT LIEU DES MÉTIERS D'ART ET DU DESIGN À PARIS



Dorure



Papercut



Moulure



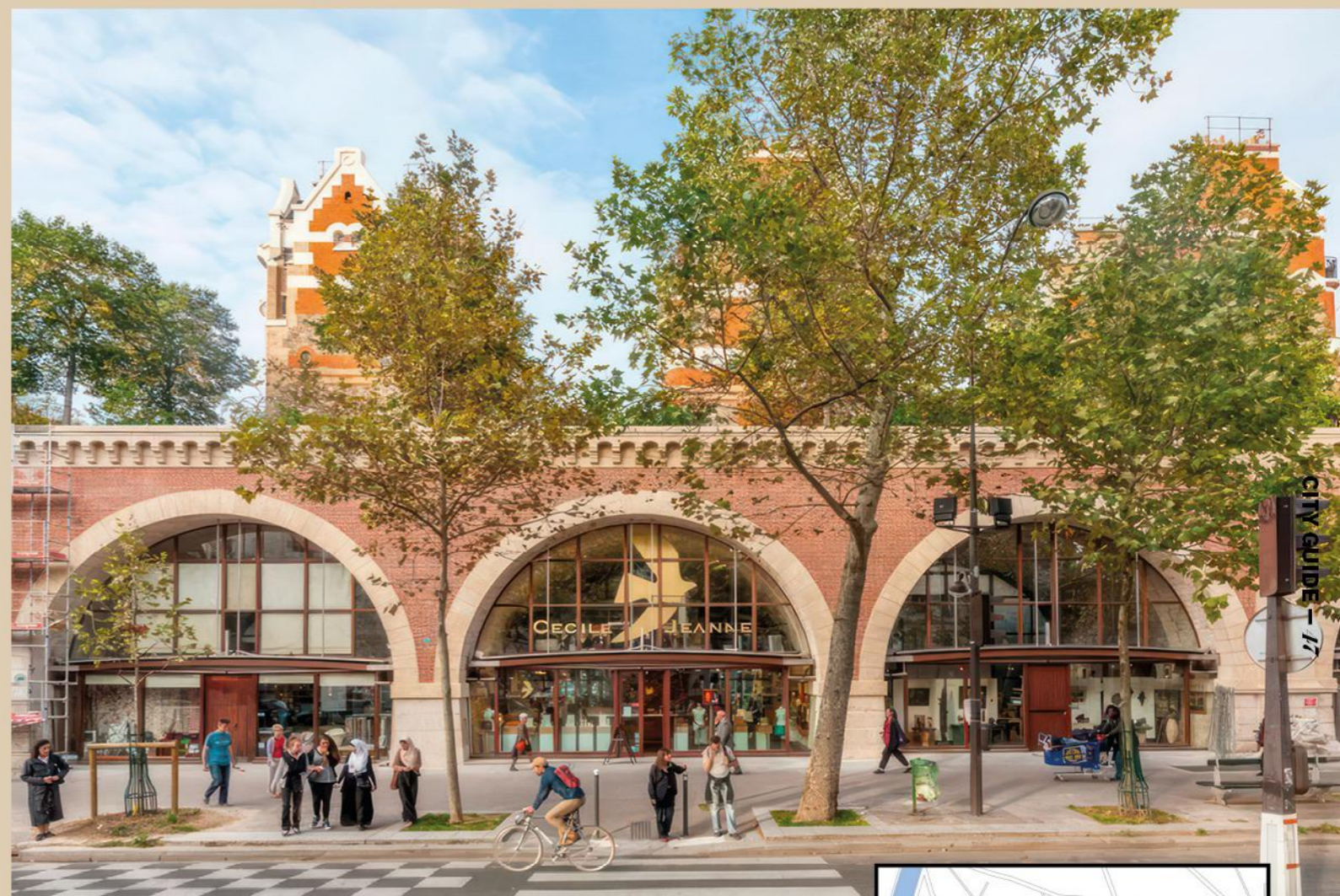
Verrerie



Chocolaterie



Distillerie



Le Viaduc des Arts est l'ancien viaduc de Bastille, construit au milieu du 19^e siècle, pour soutenir la ligne de chemin de fer Paris/Bastille-Varenne. Inaugurée en 1859, cette ligne est désaffectée un siècle plus tard et remplacée par le RER A. Au début des années 80, la Ville de Paris décide de réhabiliter ce lieu et de dédier ces voûtes à l'artisanat d'art. Devenue la vitrine de l'artisanat d'art et de la création contemporaine à Paris, le Viaduc des Arts abrite aujourd'hui une trentaine d'artisans qui exercent leurs talents dans divers métiers de la mode, du design, de la décoration, de la culture, de l'artisanat du bijou...
De voûte en voûte se succèdent ateliers, showrooms, restauration, galeries, boutiques. Le Viaduc des Arts vous propose une longue promenade pleine de découvertes, de fantaisies, de personnalités à rencontrer.



Le Viaduc des Arts, c'est :

- 1,5 km le long de l'avenue Daumesnil dans le 12^e arrondissement
- 60 voûtes permanentes accueillant 41 artisans d'art
- Une voûte « testeur » louée pour une durée déterminée, afin que des artisans puissent tester leur activité avant de s'installer de façon pérenne

UNE VIE EN BORDS DE SEINE



Le prolongement du quartier de la Gare de Lyon jusqu'à la Gare Austerlitz se fait naturellement. De chaque côté du fleuve, des adresses conviviales, restaurants, musée, piscines et hôtels flottants accueillent un public varié et souvent nocturne.

Distants de quelques minutes à pied de Messager, les quais de Seine sont devenus depuis quelques années l'une des destinations favorites des parisiens. Les voitures ont cédé place à une qualité de vie faisant le bonheur de toutes les générations.



UN VOYAGE GOURMAND



Question art de vivre et restauration, le quartier Gare de Lyon, qui se prolonge jusqu'au bassin de l'Arsenal et la Place de la Bastille, cultive sa singularité en proposant de nombreuses destinations gourmandes.

Ce qui est frappant et appréciable, c'est la diversité des offres de restauration qui va du célèbre Train Bleu à la Gare de Lyon, monument historique, aux classiques bistrot parisiens maintenant secondés par les nouvelles adresses dites « cuisines d'auteur ».



CUISINE D'AUTEUR

- 1 Virtus
- 2 Nomikāi
- 3 Jouvence
- 4 Lenain École des Gourmets

RESTAURANTS

- 5 Le Train Bleu
- 6 Barracuda
- 7 Le Square Trousseau
- 8 Le Quincy
- 9 Tutto
- 10 Fondue Chongqing
- 11 Le Repaire
- 12 La Cantine Diderot
- 13 Gusto

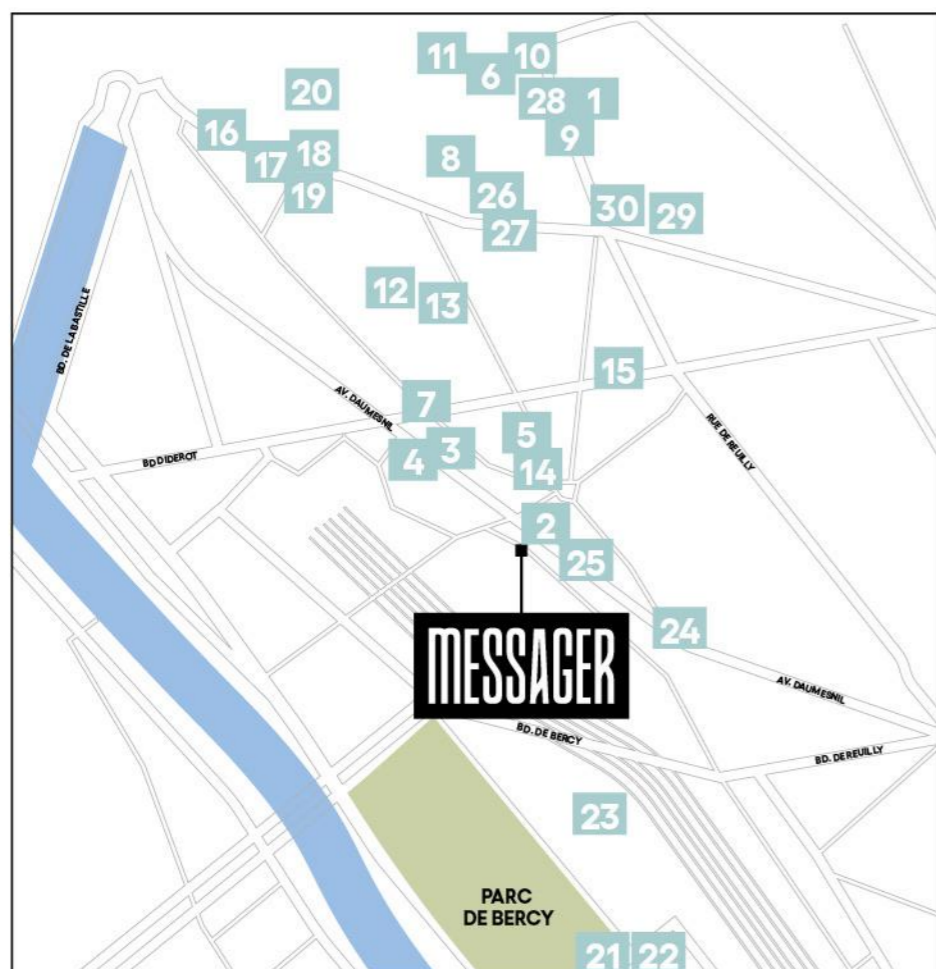
AFTERWORK

- 14 Barbanegra
- 15 Ground Control
- 16 Bar à Momos
- 17 Le Siffleur de Ballons

DESSERT

- 18 La pâtisserie Cyril Lignac
- 19 La Fabrique Cookies
- 20 Boulangerie Rémy

NOS COMMERCES DU QUARTIER



Non loin de la jonction des 3^e, 11^e et 12^e arrondissements, Messenger bénéficie d'un environnement typiquement parisien. Les petits commerces de proximité sont particulièrement animés, et se sont vus rejoindre depuis quelques années par de nombreux artisans et créateurs qui ont redonné à cette partie de la Capitale sa nature « populaire ».

Au détour des ruelles, on découvre fleuriste, ébéniste, cordonnier, encadreur, luthier avant d'aller prendre un rafraîchissement à Bercy Village, rendez-vous des afterworks et des emplettes de fin de journée.



COMMERCES

- | | | |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Le Silence de la Rue | 11 K-Way | 21 Bercy Village |
| 2 Ikea Atelier de Conception | 12 Marché couvert Beauvau | 22 Sephora |
| 3 L'Olifant | 13 Troll2jeux | 23 Marché Bercy |
| 4 Artemide France | 14 La Bicyclette | 24 La Maison convertible |
| 5 Naturalia | 15 La Caverne des BD | 25 Leroy Merlin |
| 6 Marquis Atelier Paris | 16 Maison du Monde | 26 L'Atelier du Lin |
| 7 Maison Noël - Magasin de meubles | 17 Lacoste | 27 Soboa |
| 8 Aju Concept Store | 18 Muji | 28 Le Vin qui parle |
| 9 Borgo Paris Nutrition | 19 Hema | 29 Atelier RLD |
| 10 Balsa | 20 Sessùn Charonne | 30 Syos |

LA PETITE REINE



CULTURE VÉLO

90 avenue Daumesnil

- Vente de vélos (neufs et d'occasions)
- Service de Leasing (location longue durée)
- Conseils d'entretien
- Service de réparation ou révision
- Atelier VAE

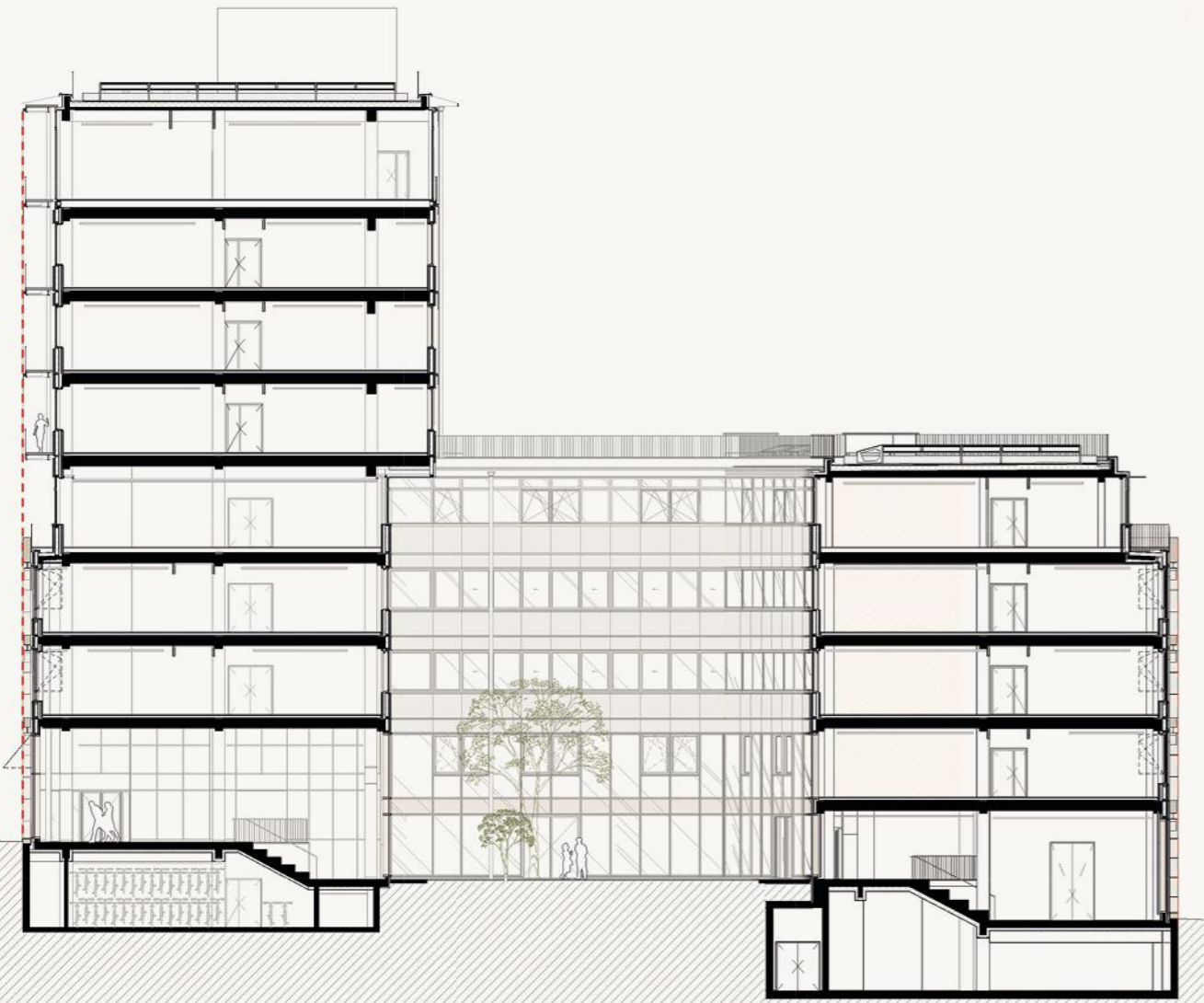
Paris a retrouvé le goût de pédaler. Chaque année, de nouvelles artères cyclables voient le jour et le ballet des parisiens à vélo est devenu un incontournable de la capitale.

Vélos cargo, électriques, hollandais, design ou classiques... chacun y va de son style et Messenger a parfaitement compris la nécessité d'accueillir ces nouveaux modes de transport.

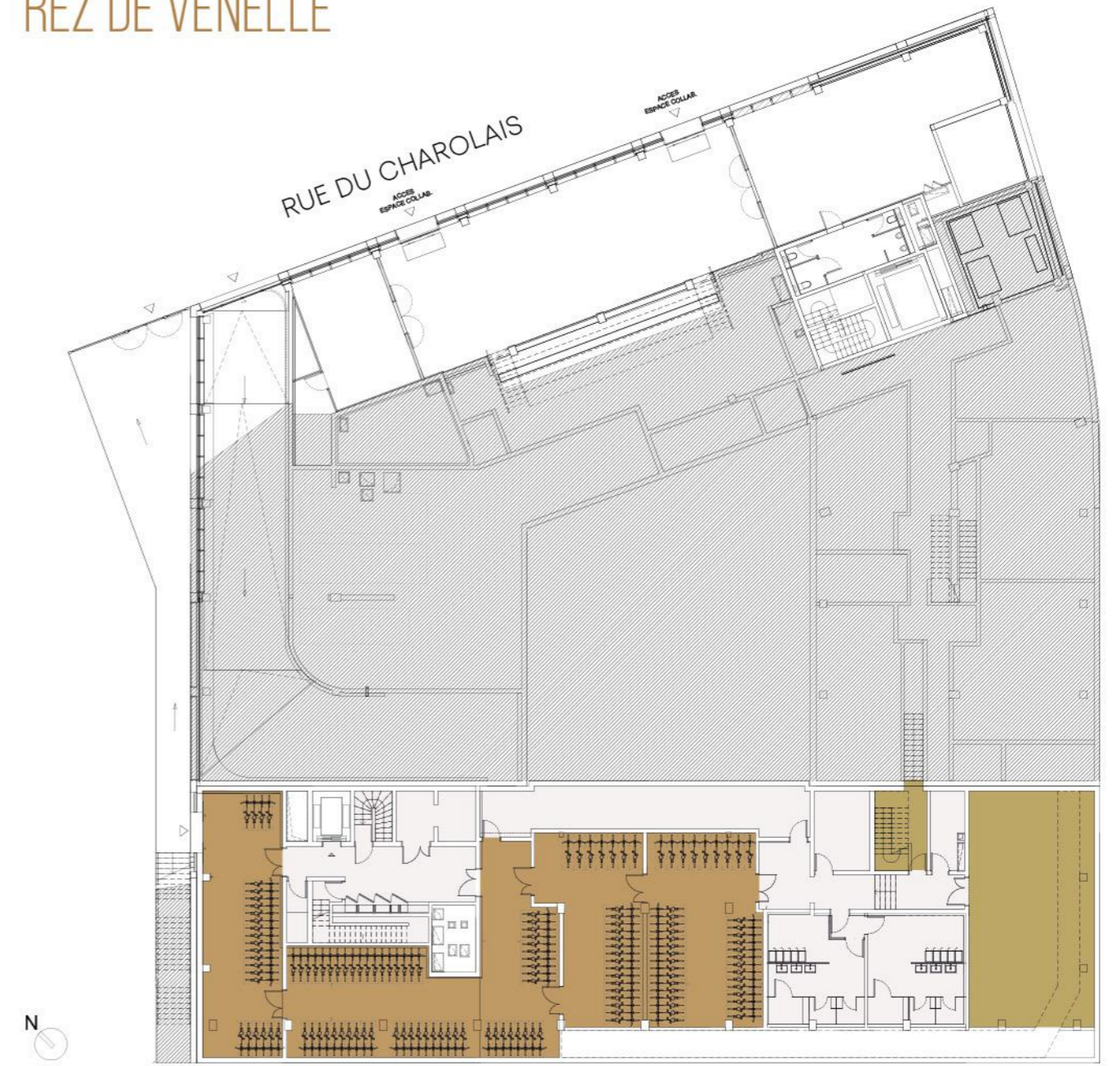
- 1 local vélo
- Possibilité d'y prévoir un atelier
- 240 places de stationnement
- Vestiaires

Plans & technique



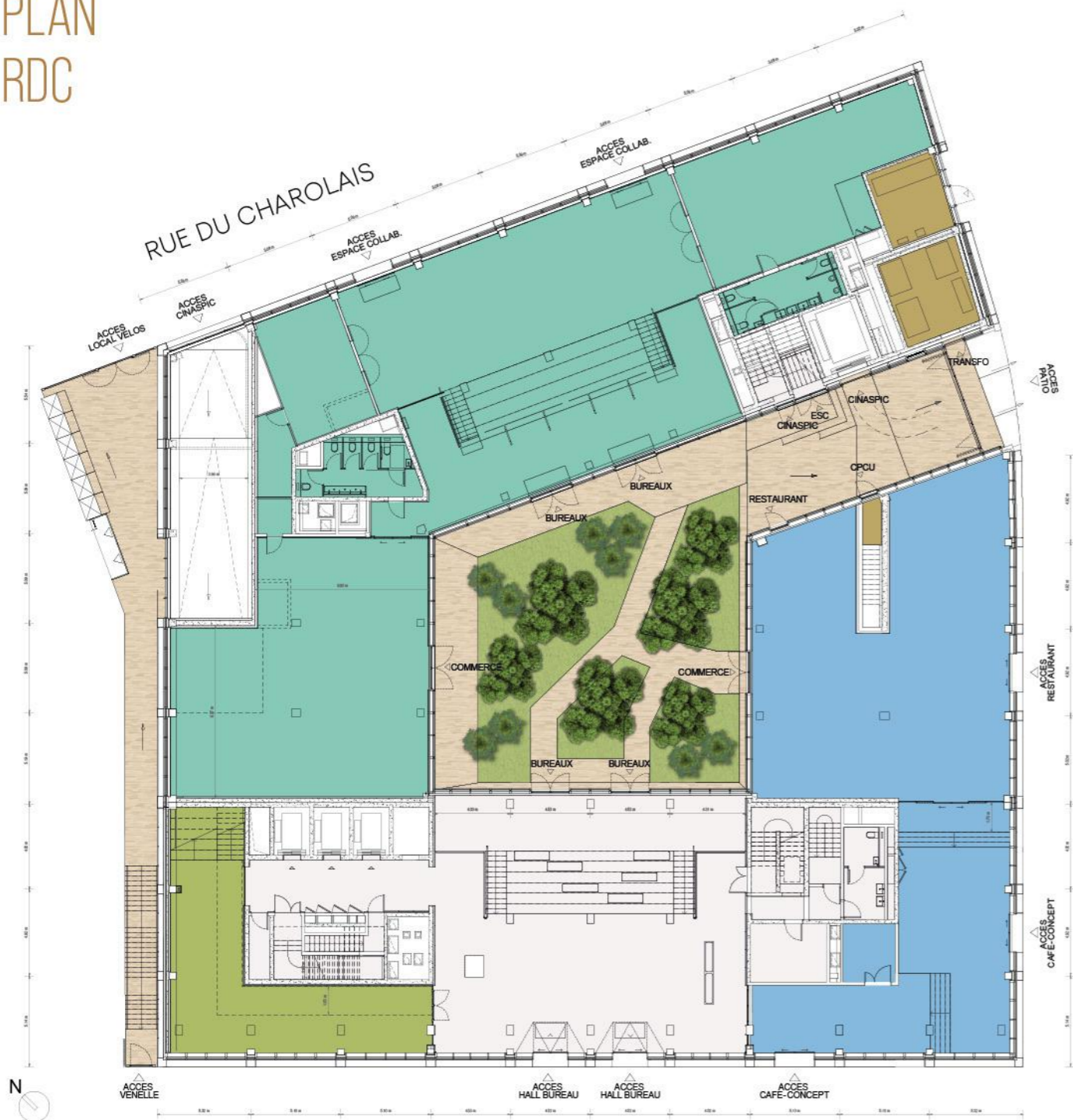


PLAN REZ DE VENELLE

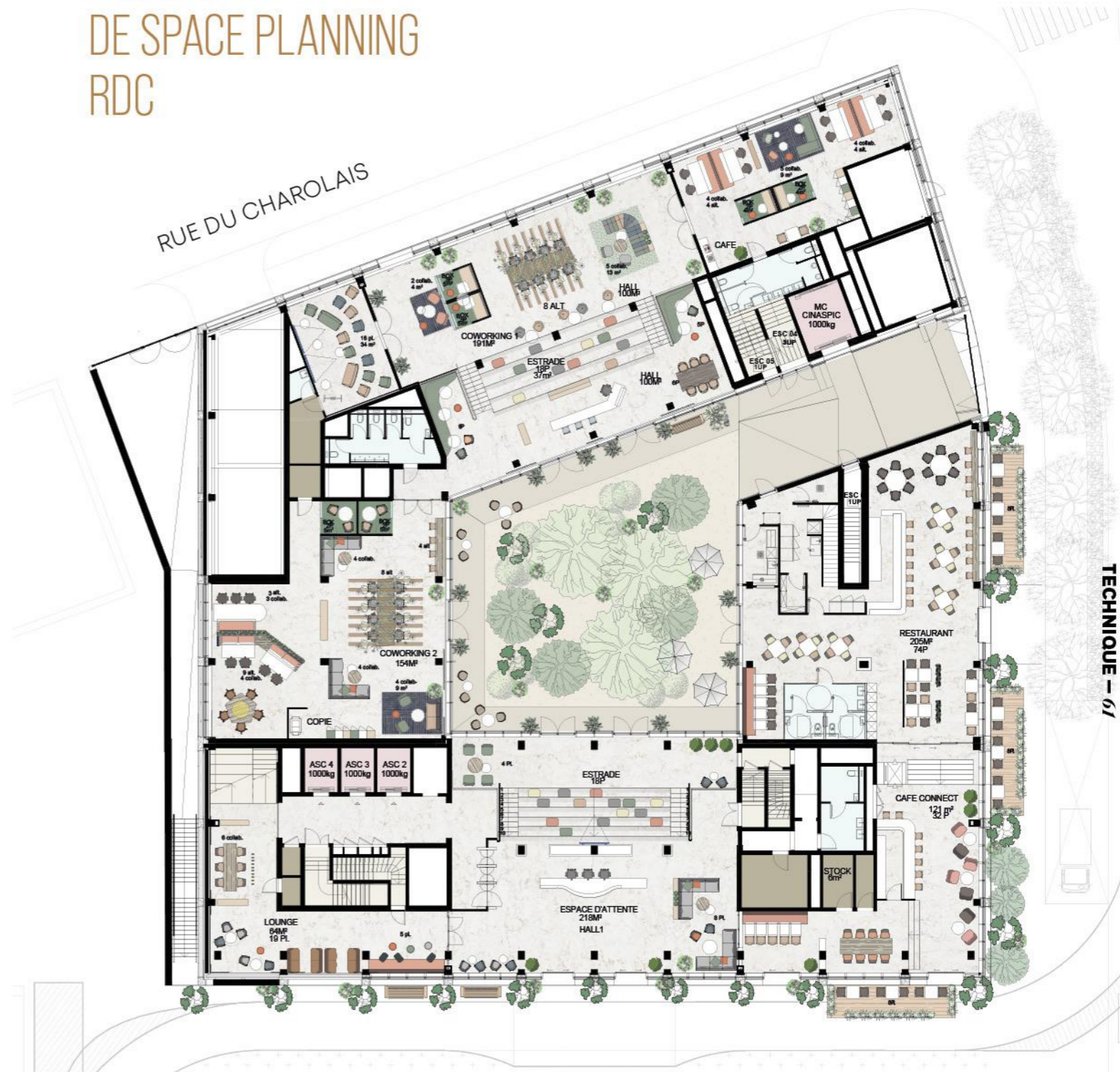


- Local vélos
- Espace collaboratif
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

PLAN RDC



POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING RDC



TECHNIQUE - 60

TECHNIQUE - 61

- Commerce
 - Espaces collaboratifs
 - Bureaux
 - Surfaces utiles communes générales
 - Surfaces annexes communes non réparties
- Surfaces Utiles Privées SANS attribution de prorata de surfaces communes
- Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quotepart de parties communes incluses

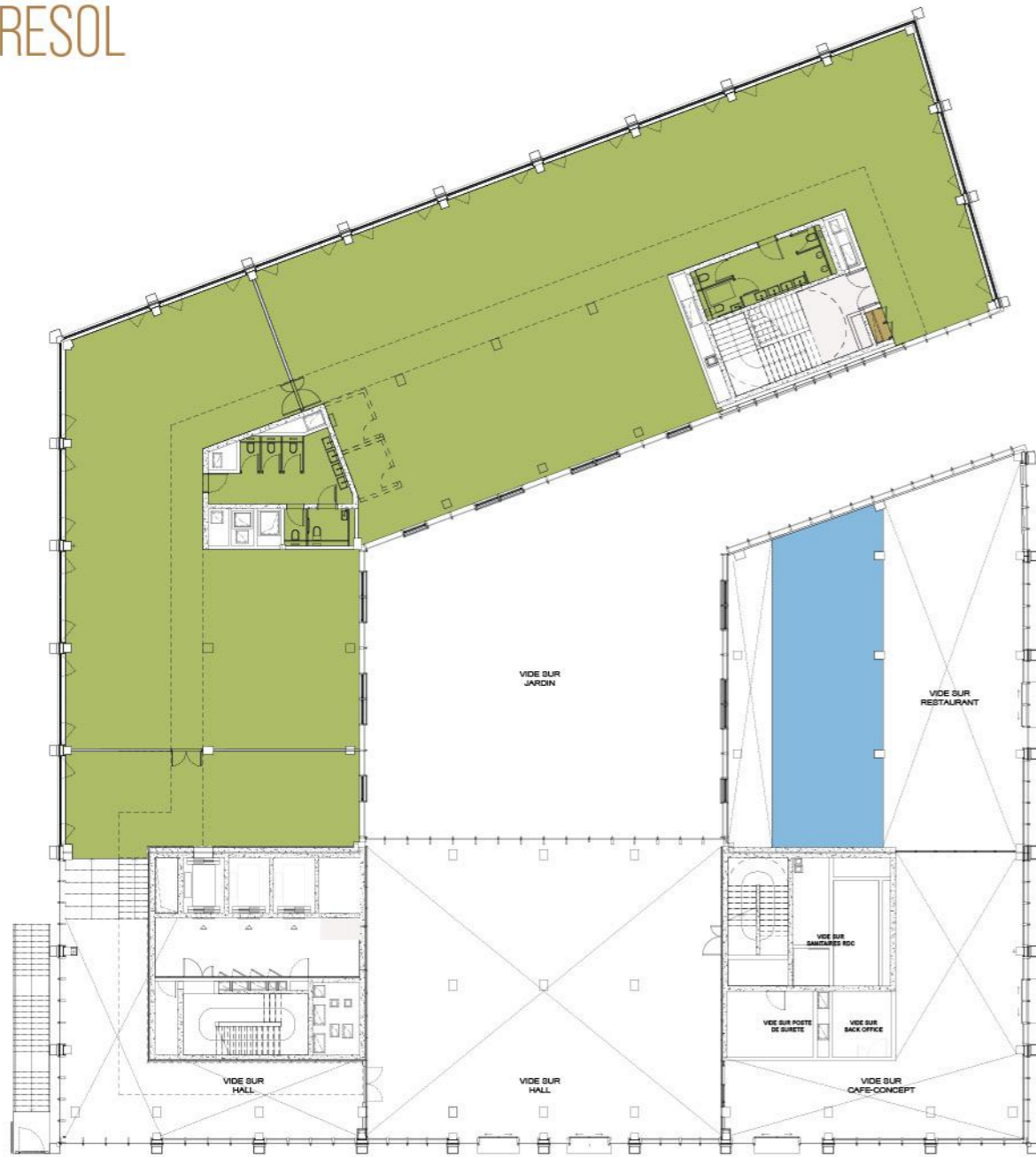
Hall / Commerce		
	Surface (m²)	Places
Hall 1: espace		
Accueil / Attente / Lounge / Estrade	282	54
Hall coworking / Espace accueil / Attente / Collab.	100	17
Restaurant / Salle / Cuisine	247	74
Café connect	121	32
Total	750	177

Zones de travail	Surface (m²)	Postes
Coworking 1	191	16
Coworking 2	154	24
Total	345	40

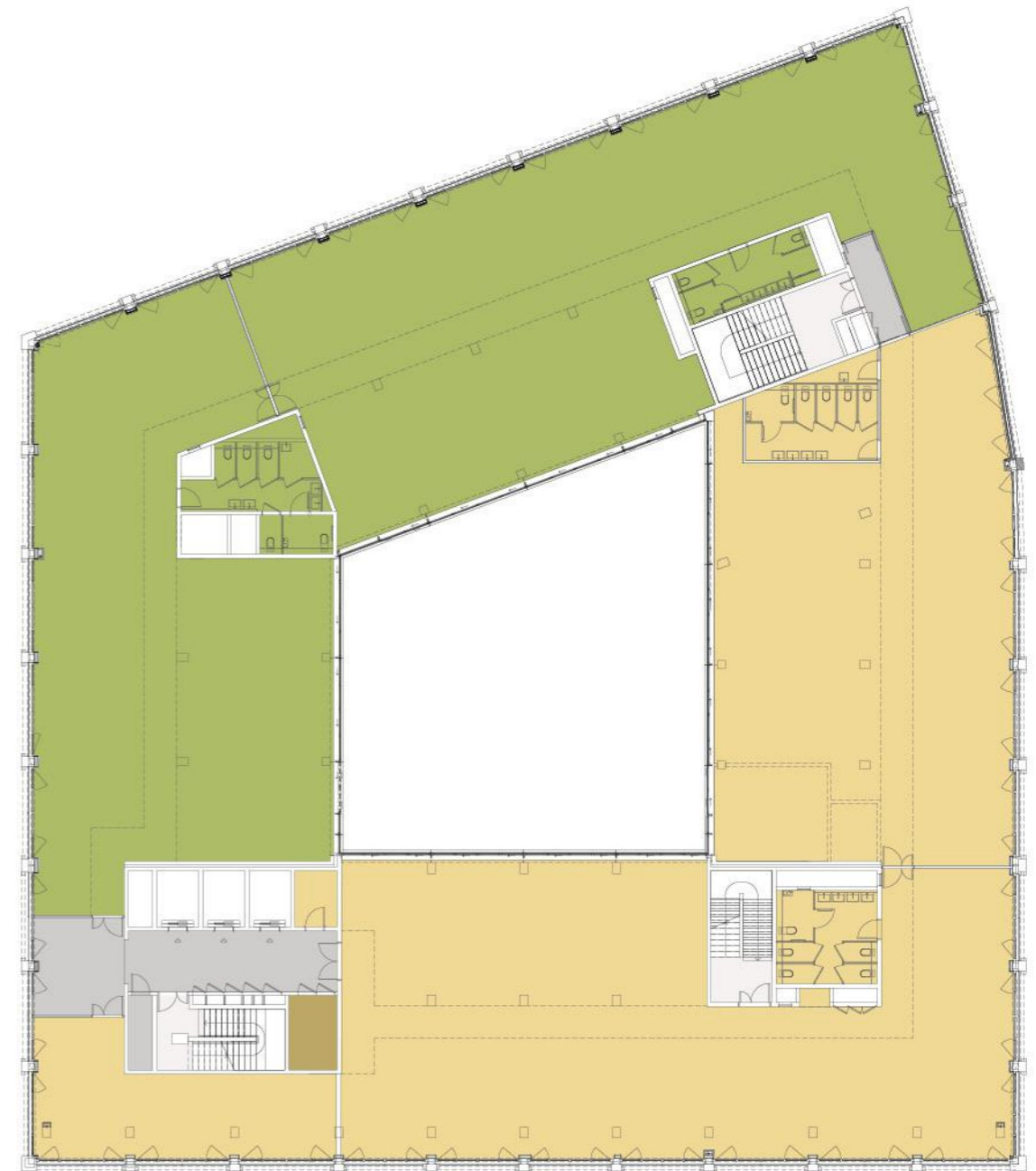
Salles fermées	Surface (m²)	Places assises
Coworking 1	18	10
Coworking 2	10	4
Réunions coworking 1	34	16
Total	62	30

Espaces ouverts	Surface (m²)	Places assises
Collaboratifs ouverts / Estrades	37	18
Divers ouvert	31	12
Divers collab. espaces ouverts	30	19
Total	98	49

PLAN ENTRESOL



PLAN R+1



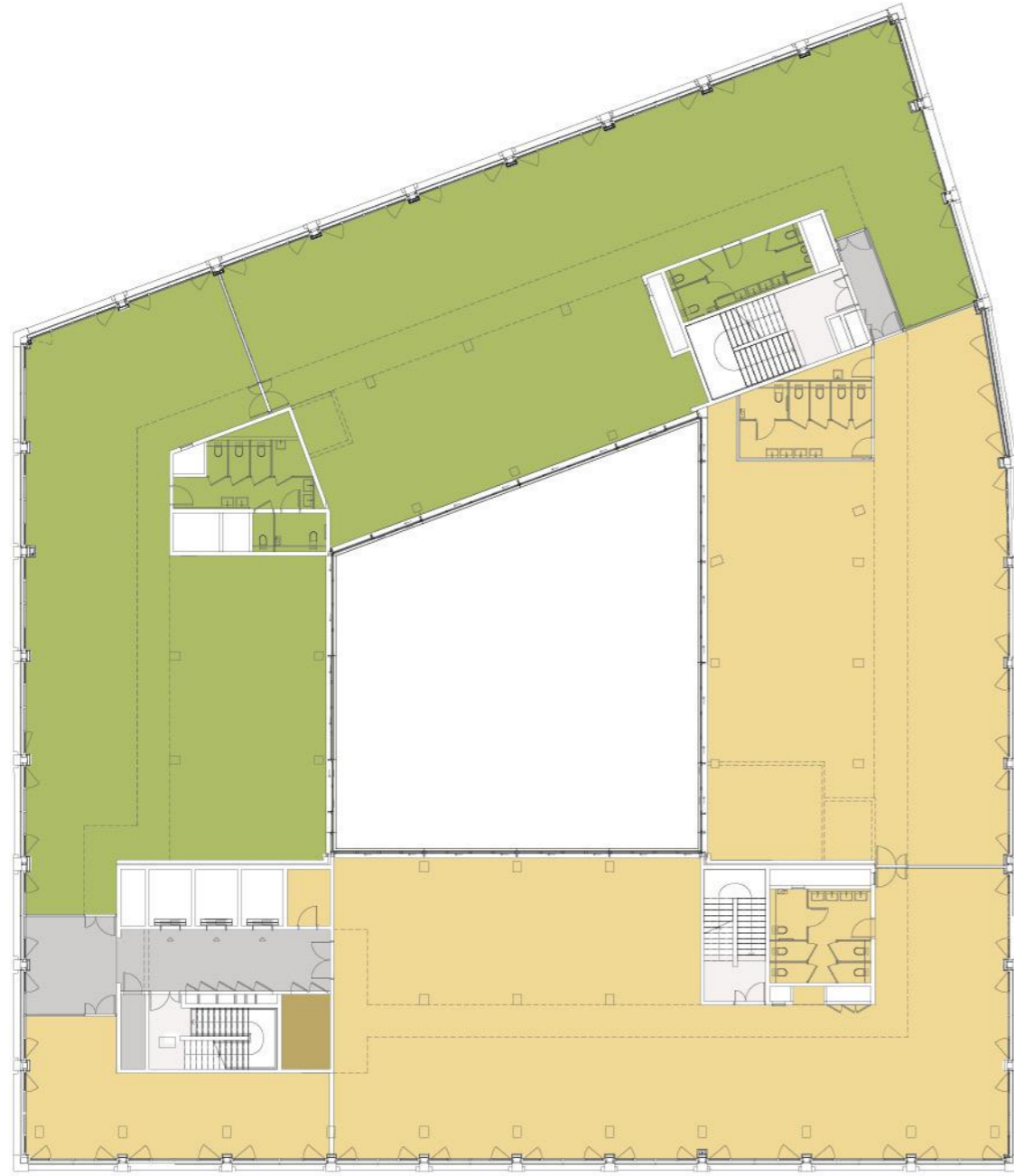
TECHNIQUE - 62

TECHNIQUE - 63

- Commerce } Surfaces Utiles Privées SANS attribution de prorata de surfaces communes
- Bureaux } Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quotepart de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

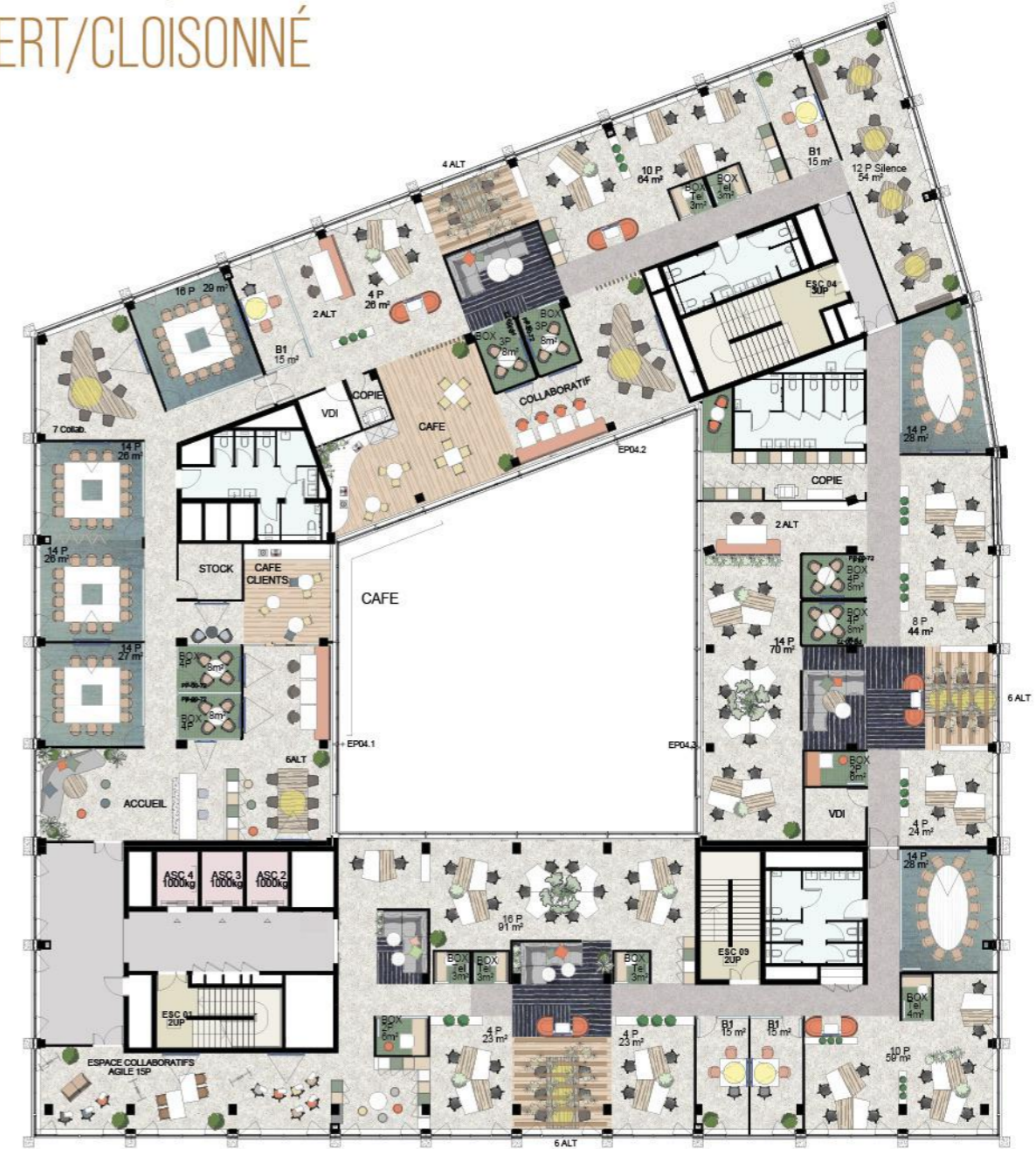
- Bureaux } Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quotepart de parties communes incluses
- Bureaux }
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces utiles communes réparties entre les lots de l'étage
- Surfaces annexes communes non réparties

PLAN R+2



- Bureaux
 - Bureaux
 - Surfaces utiles communes générales
 - Surfaces utiles communes réparties entre les lots de l'étage
 - Surfaces annexes communes non réparties
- Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL)
quotepart de parties communes incluses

POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+2 FLEX 60/40 OUVERT/CLOISONNÉ



TECHNIQUE - 65

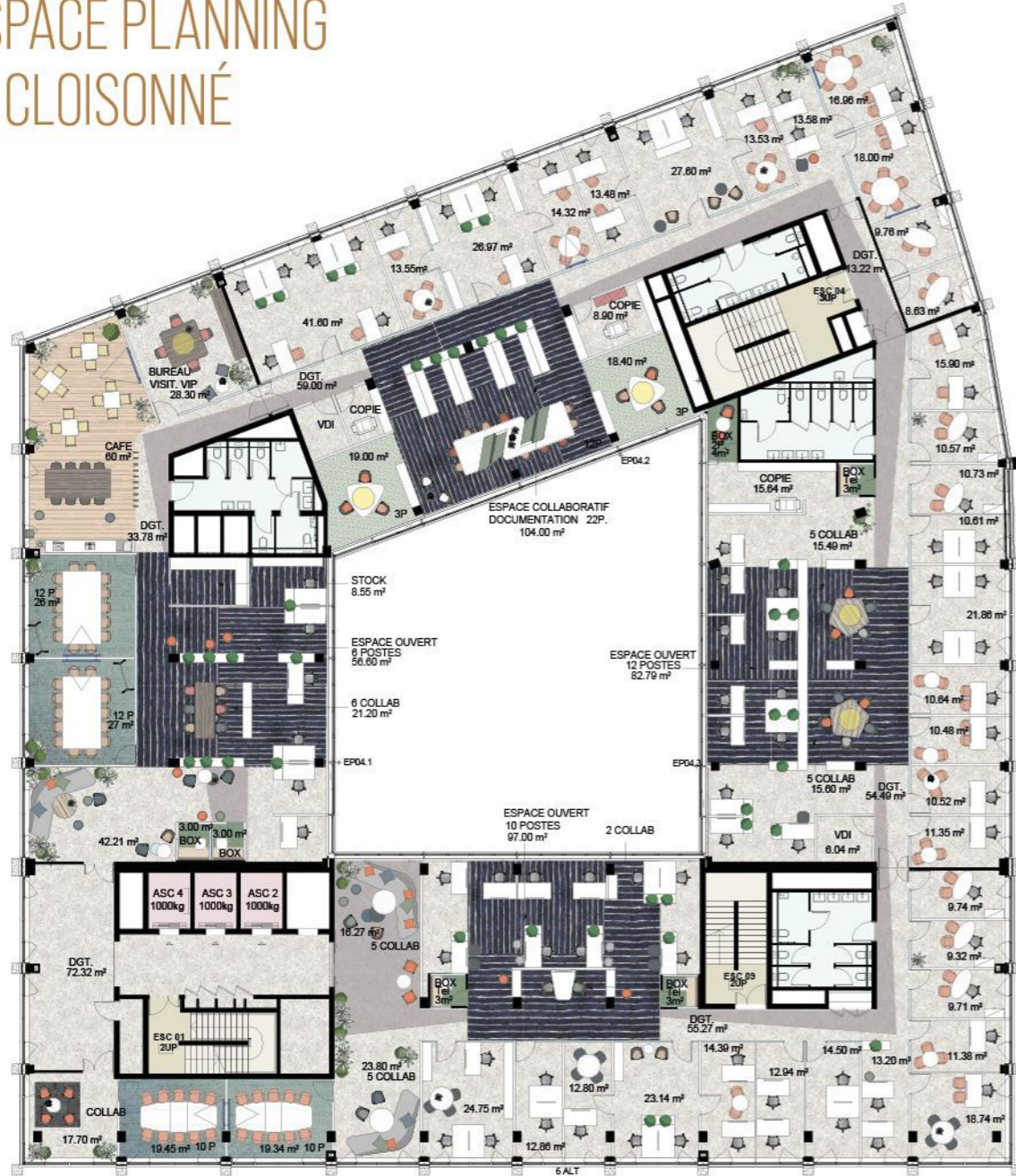
Postes de travail	Postes
Manager en Flex	4
Bench + Organique	74
Postes alternatifs	20
Espace Silence	12
Total	110

Salles fermées	Surface (m ²)	Places assises
Cabine	31	10
Box	52	34
Réunions	164	86
Places visiteurs dont manager flex	32	8
Total	279	138

Espaces ouverts	Surface (m ²)	Places assises
Divers espaces ouverts	140	36
Alcôves 2 p.	12	10
Espace derrière accueil OP	28	6
Espace collaborateurs Agile	78	15
Table «boomerang» zone réunion	28	7
Total	286	74

	Surface (m ²)	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	761,6	110	7
Espace collaborateur ouvert	286	74	3,9
Espace fermé	279	138	2
Total	1326,6	322	

POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+2 CLOISONNÉ



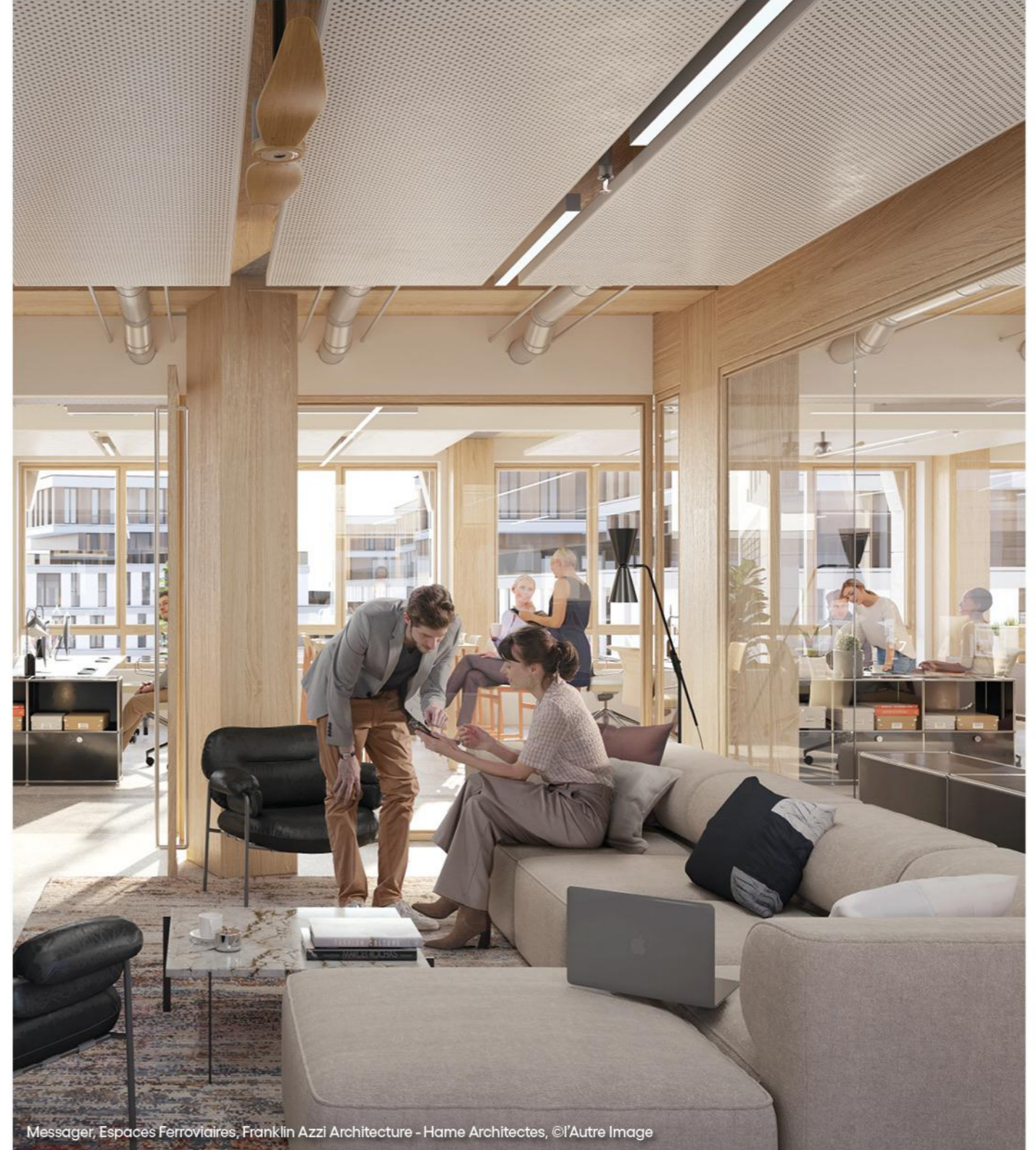
TECHNIQUE — 66

Postes de travail	Postes
B1	19
B2	18
B3	6
B4	8
B6	6
Surface total fermé	57
Surface total ouvert	30
Total	87

Salles fermées	Surface (m²)	Places assises
Cabine / salle fermées	15	5
Box	4	2
Réunions	92	44
Places visiteurs dans bureaux fermés	123	65
Total	234	116

Espaces ouverts	Surface (m²)	Places assises
Grand espace collaborateurs Documentation	104	22
Divers espaces ouverts	211	50
Total	315	72

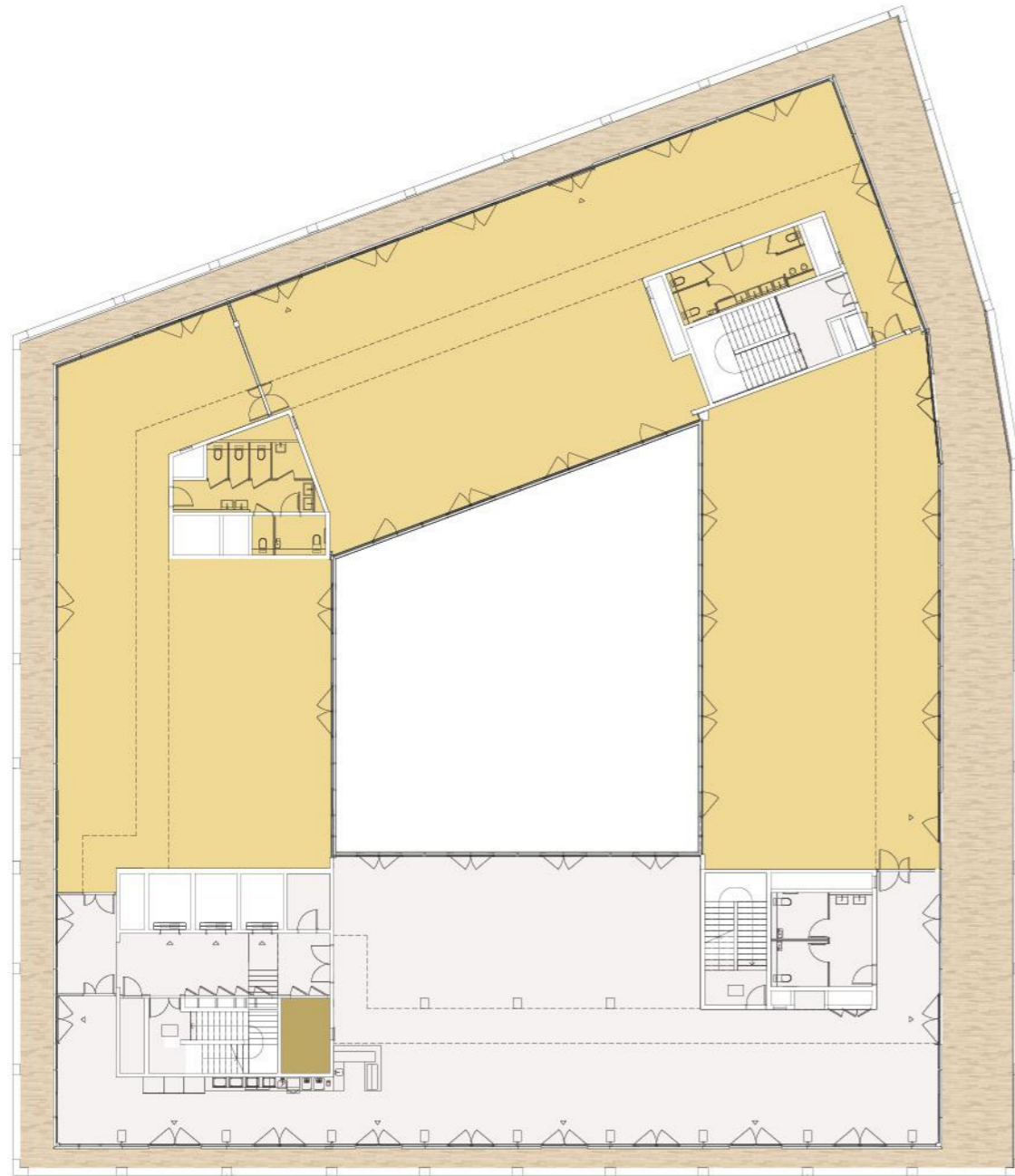
	Surface (m²)	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	777,1	87	9
Espace collaborateur ouvert	315	72	4,4
Espace fermé	234,5	116	2
Total	1326,6	275	



Messageur, Espaces Ferroviaires, Franklin Azzi Architecture - Hame Architectes, ©l'Autre Image

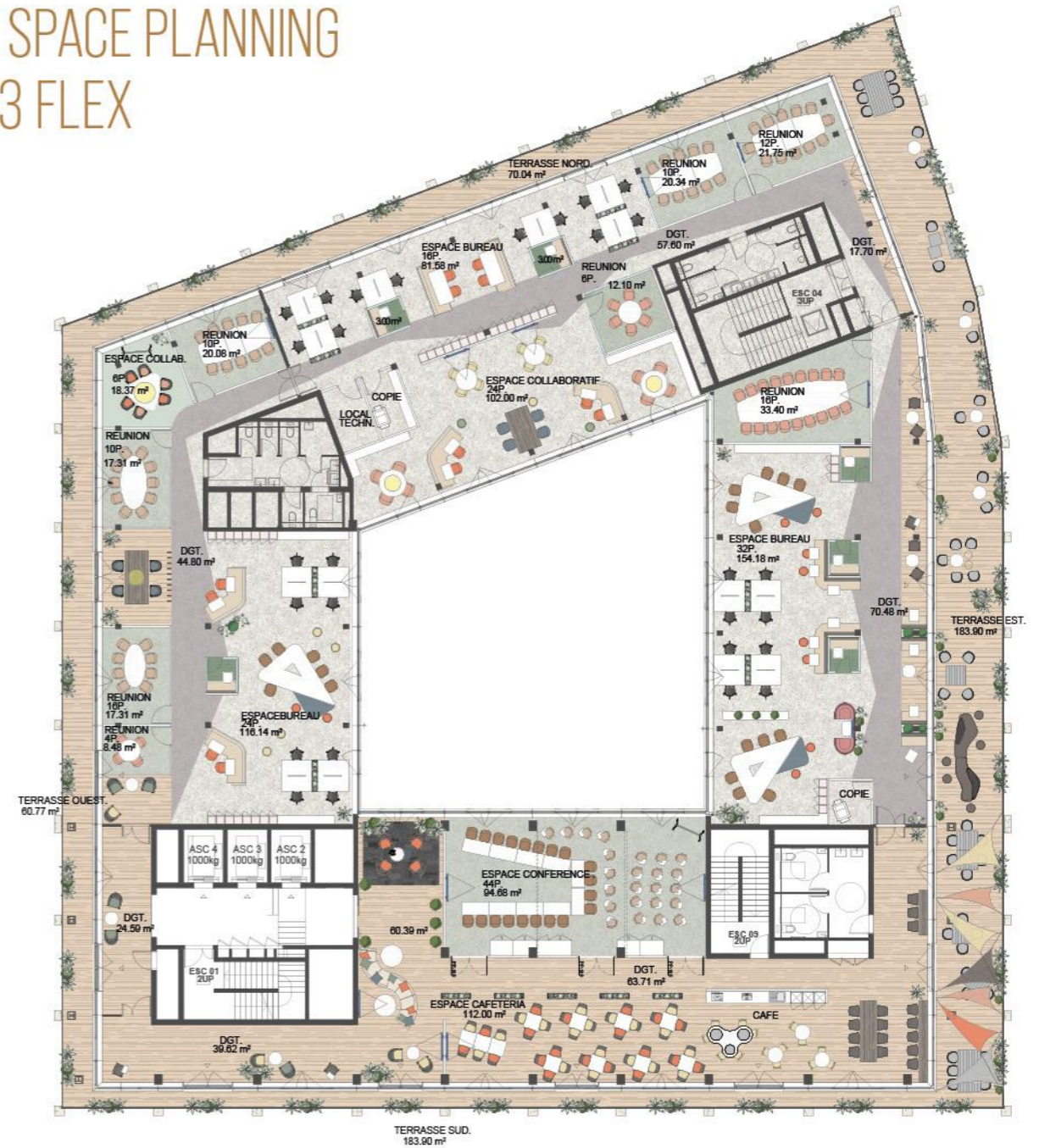
TECHNIQUE — 67

PLAN R+3



- Bureaux } Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quote part de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+3 FLEX



TECHNIQUE — 69

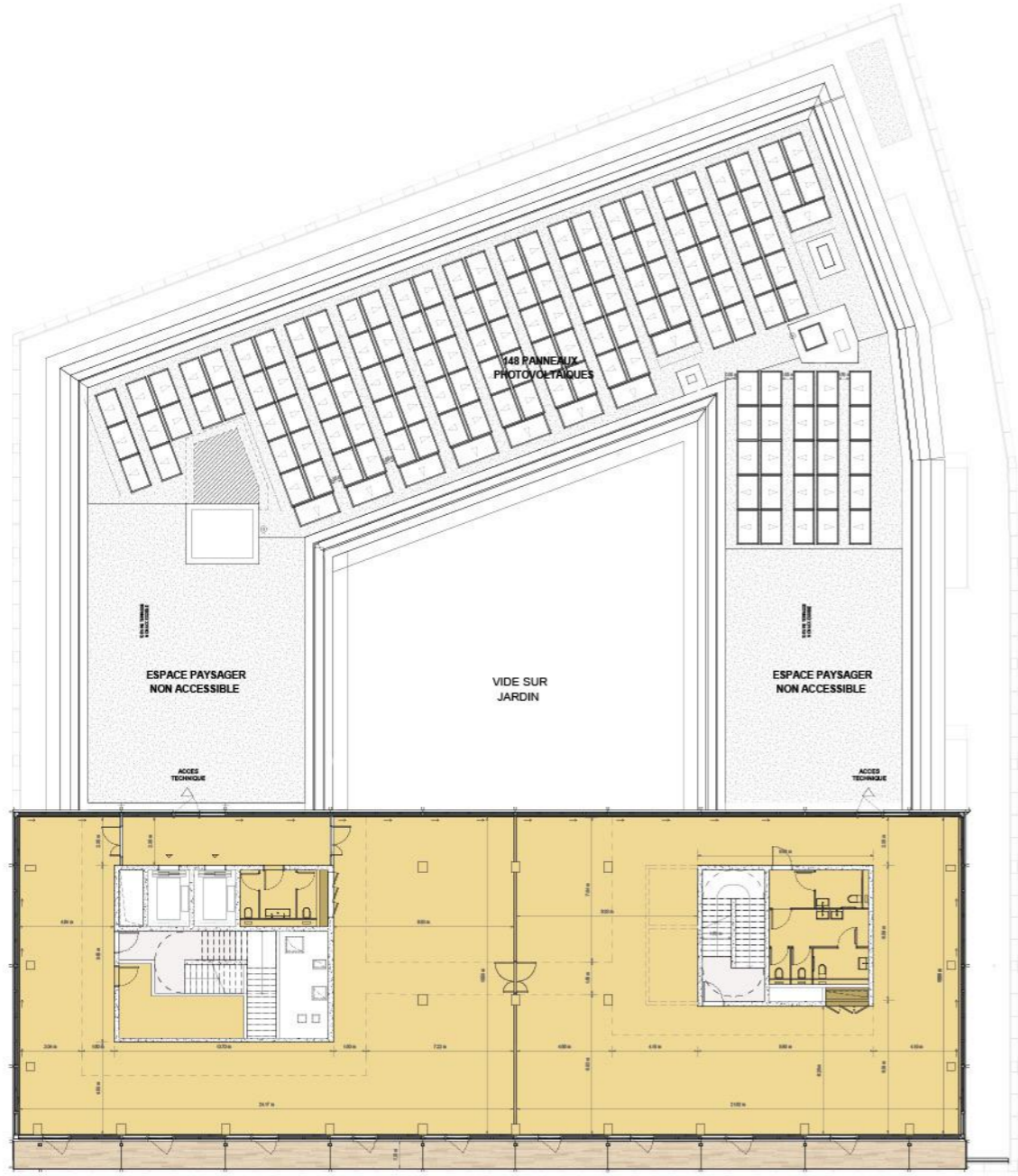
Postes de travail	Postes
Poste bench	28
Alternatifs face canapé	4
Alternatifs 6 p.	18
	50

Salles fermées	Surface (m ²)	Places assises
Cabine	12	5
Box	20,8	10
Réunions	96,4	52
	129,2	67

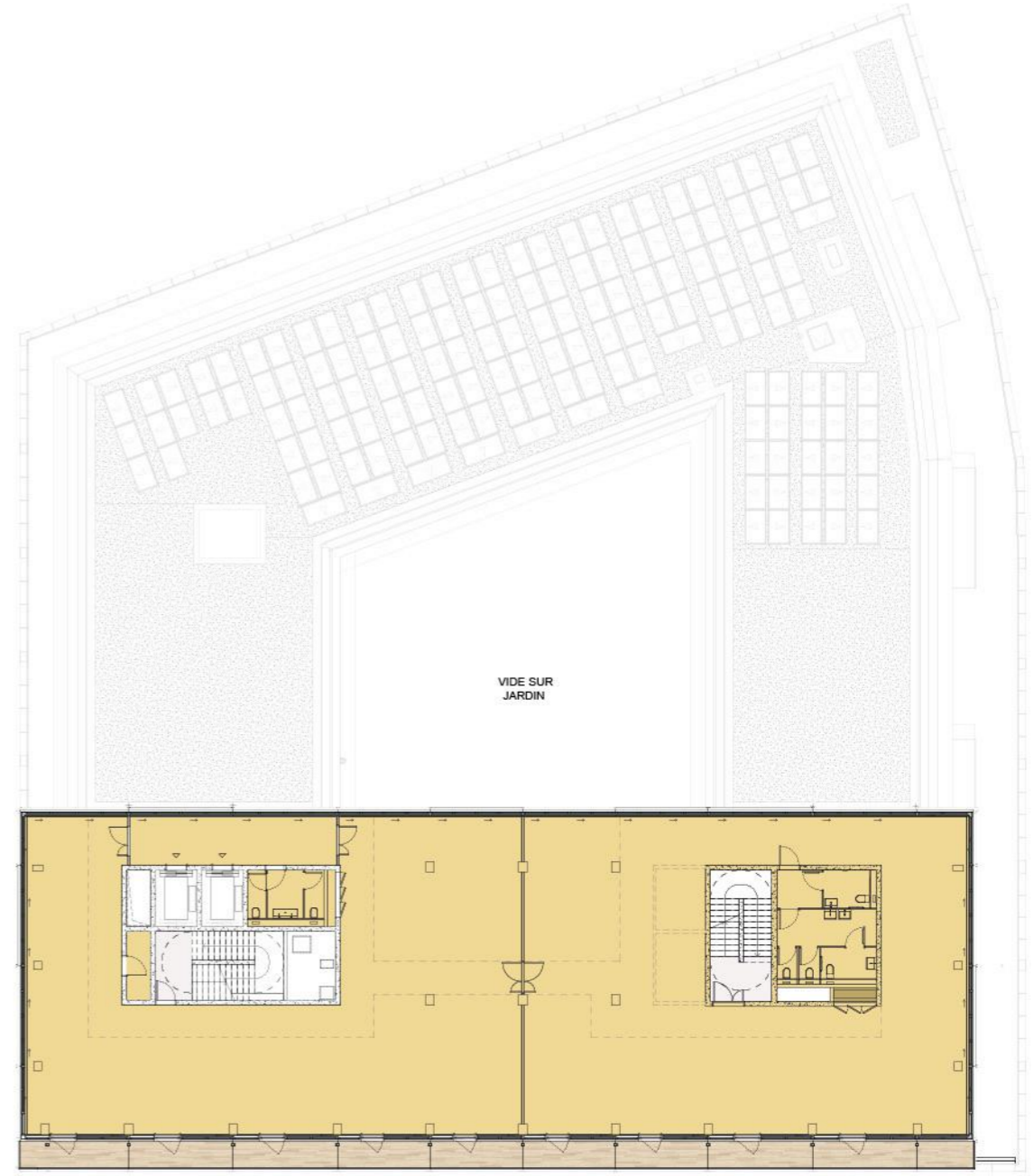
Espaces ouverts	Surface (m ²)	Places assises
Grand espace collaboratif	90	18
Espace collaboratif zone réunion	33	10
Divers collaboratif espace ouvert	60	18
	183	46

	Surface (m ²)	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	347,8	50	7
Espace collaborateur ouvert	183	46	4
Espace fermé	129,2	67	2
	660	152	
Espace commun immeuble (cafétéria, lounge, salle polyvalente, restaurant)	267,3		
	927,3		

PLAN
R+4



PLAN
R+5



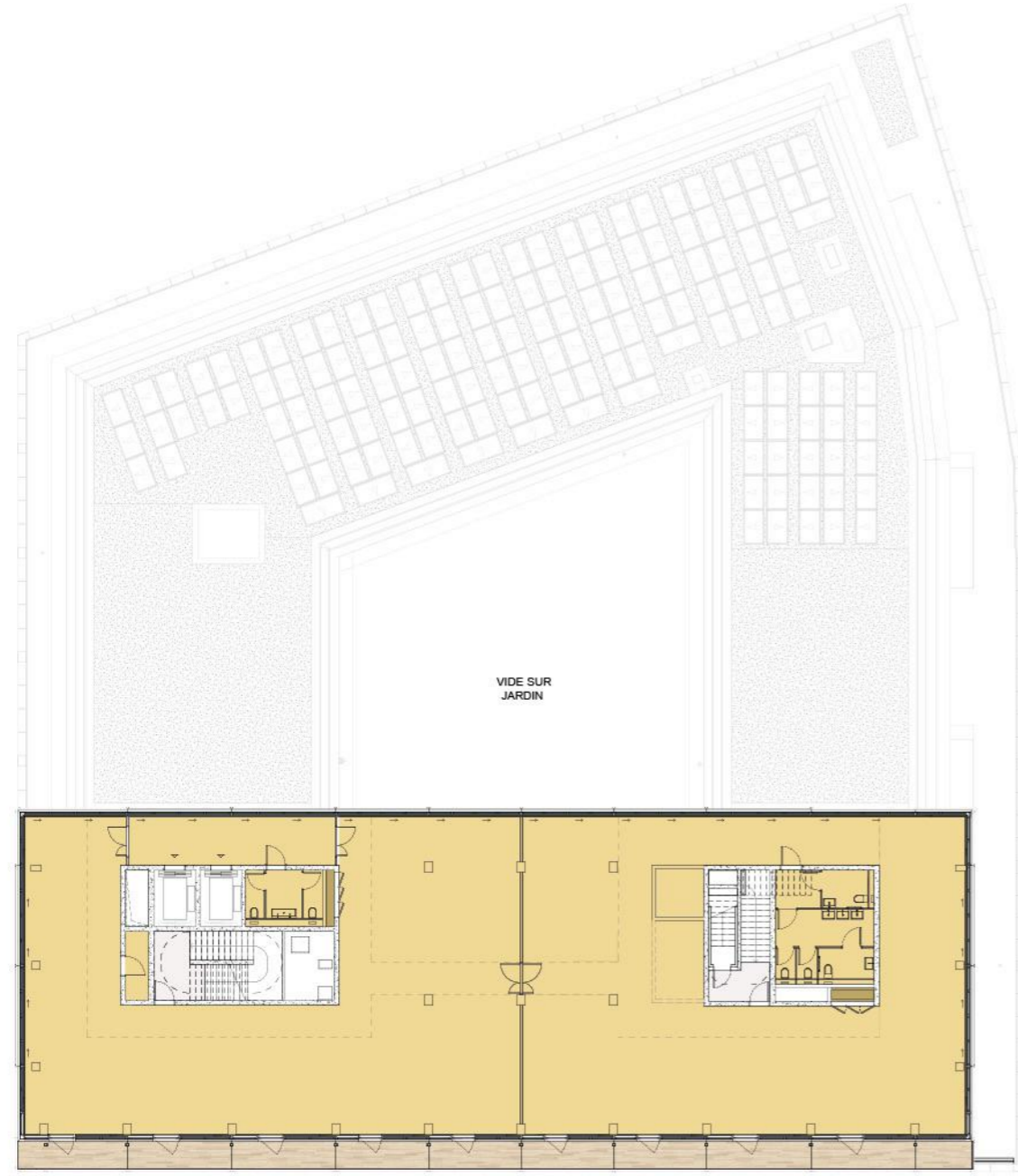
TECHNIQUE - 70

TECHNIQUE - 71

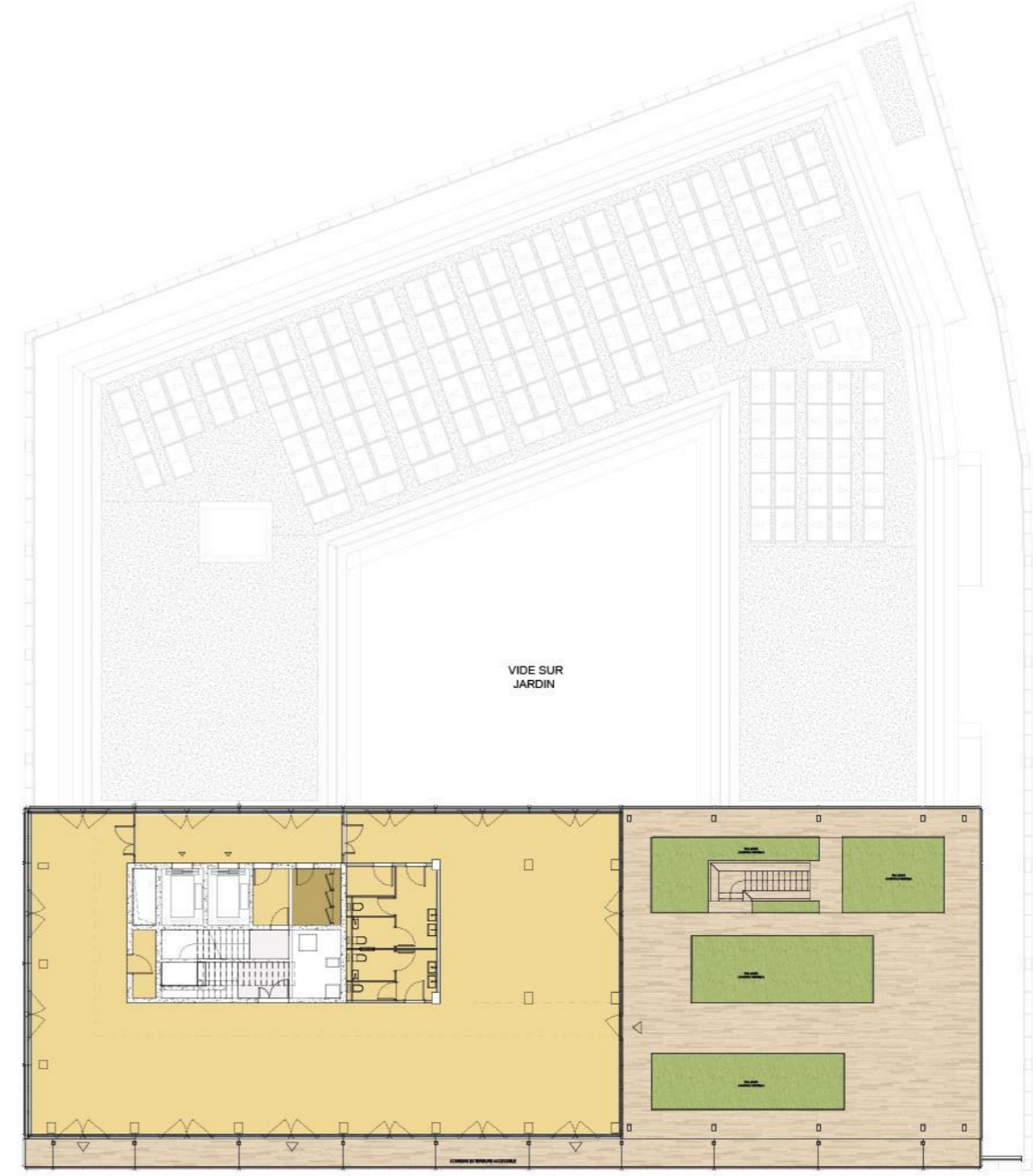
- Bureaux] Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quote-part de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

- Bureaux] Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL) quote-part de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

PLAN
R+6



PLAN
R+7



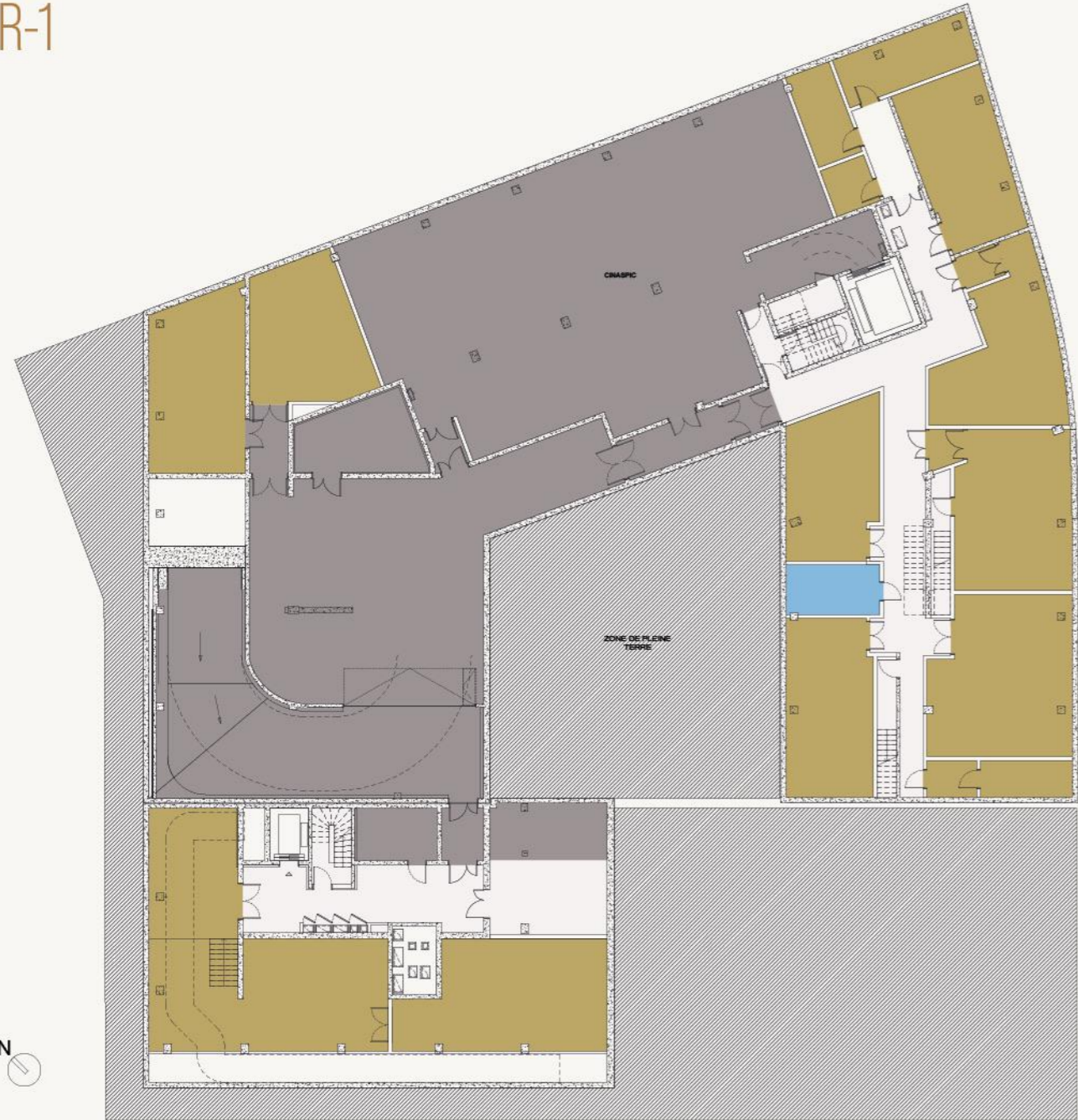
TECHNIQUE - 72

TECHNIQUE - 73

- Bureaux] Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL)
quotepart de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

- Bureaux] Surfaces Utiles Brutes Locatives (SUBL)
quotepart de parties communes incluses
- Surfaces utiles communes générales
- Surfaces annexes communes non réparties

PLAN R-1



TECHNIQUE - 71



- CINASPIC
 - Commerce
 - Surfaces utiles communes générales
 - Surfaces annexes communes non réparties
- Surfaces Utiles Privées SANS attribution de prorata de surfaces communes



TECHNIQUE - 71

DESCRIPTIF TECHNIQUE

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Certifications & labels des bureaux :
- Certification NF Bâtiments tertiaires
 - HQE, Niveau Excellent
 - Certification BREEAM niveau Excellent
 - Certification E+C- niveau E3C1
 - Label Biodiversity
 - Label Ready to Service 1 étoile

Photovoltaïque : 252 panneaux pour 390 m² répartis au R+4 (136 panneaux pour 1 m²) et R+8 (116 panneaux pour 129 m²)

Immeuble 100% réversible en résidentiel

CONFORT THERMIQUE

Température : 19°C pour -7°C en hiver et 26°C pour 32°C en été
Groupe froid installé en terrasse et sous-station CPCU
Traitement thermique par plafond rayonnant (réversible eau chaude / eau froide)

Ventilation :

- Zones bureaux : Double flux avec récupération d'énergie
- Zones sanitaires : double flux avec récupération d'énergie
- Locaux techniques : VMC

FAÇADES

RDC :

- Murs rideaux en bois d'une hauteur comprise entre 3 et 6,5 m.

Socle :

- Murs en ossature bois non porteurs avec bardage en bois
- Châssis fixes, ouvrants, oscillo battants

Emergence (R+4 à R+7) :

- Murs en ossature bois non porteurs avec bardage en tôle métallique
- Châssis fixes et châssis ouvrants

Occultations intérieures et extérieures selon les besoins (apports solaires)

PRESTATIONS INTÉRIEURES

Espaces de bureaux :

- Sols : faux plancher de 60 x 60 cm assurant un plénum technique de 7 cm de hauteur libre, revêtu du dalles de moquettes plombantes 50 x 50 cm
- Plafonds : pas de faux plafonds dans les circulations
- Plafonds rayonnants dans les zones de bureaux

Paliers d'étages :

- Revêtements muraux : bois et béton brut
- Plafonds : toile tendue et plaques de Gyptone

Hall d'entrée :

- Sols : terre cuite
- Plafonds : toile tendue
- Revêtements muraux : bois et béton brut

ÉLECTRICITÉ

Alimentation générale :

- Transformateur public alimentant le quartier
- Transformateur privé pour le bâtiment

TGBT : Sous-compteur pour chaque lot ainsi que pour les parties communes

Distribution : Chaque nourrice comprend 3 PC sur le réseau normal

Éclairage : Éclairage linéaire LED entre les dalles de plafonds

INCENDIE

Accès :

- Bureaux : ERP de type W de 5^{ème} catégorie, accessible au public au RdC
- Commerce : ERP de 3^{ème} catégorie de type N
- Espaces de logistique urbaine : non accessible au public
- Système d'extinction automatique à eau pour les volumes dont la construction est en bois

Cloisonnement :

- Compartimentage en cloisons coupe feu pour les bureaux de l'entresol au R+7
- Traditionnel pour les espaces de logistique urbaine en sous sol, le local vélo en RdV, le Hall et l'espace de coworking en RdC

SSI : Catégorie A

Système alarme : Type 1

Désenfumage : Naturel de façade à façade

SÛRETÉ

Contrôle d'accès : Système de lecteur de badge pour les portes d'accès au bâtiment hors commerce

Vidéoprotection : Installation de vidéoprotection au droit des accès extérieurs du bâtiment permettant la visualisation, l'enregistrement et la lecture. Caméras de type IP

Détection d'intrusion : Protection périmétrique du bâtiment par capteurs d'intrusion conformes à la norme NFA2P



CRÉDITS

Conception : © Charlemagne ; Images : L'Autre Image, GettyImages.

MESSENGER

POUR UN AVENIR DURABLE



WWW.MESSENGER.PARIS

CONTACT

LOÏC LIVOLANT

Directeur commercial d'ESPACES FERROVIAIRES

Tél. : 07 70 21 16 00

loic.livolant@espacesferroviaires.fr

ESPACES
FERROVIAIRES

