



PRÉCURSEUR DÈS SA CONCEPTION

NOVATEUR DANS SON FONCTIONNEMENT

" TROIS SIÈCLES AVANT INTERNET, IL A RÊVÉ
QUE L'AVENIR CONJUGUERAIT COMMUNICATION ET VITESSE.
SON RÊVE SE RÉALISE LÀ OÙ TOUT A COMMENCÉ." CLAUDE CHAPPE



Un ensemble de bureaux de **17 800 m²**.



Une implantation centrale et accessible au cœur du prestigieux **7^e arrondissement**.



Un **environnement privilégié** avec une vue sur les jardins des ministères.



3 halls indépendants facilitant la division des bâtiments.



Des **services de haut niveau** : restaurant, cafétéria, auditorium, salles de réunion, conciergerie.

Des espaces de travail **fonctionnels, flexibles, lumineux**, des surfaces en mezzanine.

Un ensemble immobilier **sécurisé**.

100 places de parking.

C'est en 1791 que le jeune physicien français Claude Chappe élabore un judicieux mécanisme pour communiquer avec des amis habitant les alentours. Un procédé si probant qu'il décide de l'expérimenter à plus grande échelle, avec un premier succès entre Lille et Paris. Le système est composé d'une Tour Chappe équipée de bras mobiles en bois, dont la position indique des lettres alphabétiques. Officiellement présentée dès 1792, la machine est dès lors baptisée « télégraphe » et adoptée dans toute l'Europe. Claude Chappe est un véritable visionnaire : trois siècles avant internet, il a rêvé que l'avenir conjuguerait communication et vitesse. Aujourd'hui, son rêve se réalise là où tout a commencé : au 103 Grenelle...



SOMMAIRE

— PARTIE 1 ————— P.9
L'ESPACE
DE TRAVAIL
REPENSA

— PARTIE 2 ————— P.27
LES NOUVELLES
ASPIRATIONS
DÉCODÉES

— PARTIE 3 ————— P.35
UNE VITALITÉ
CONNECTÉE



PARTIE 1

L'ESPACE
DE TRAVAIL
REPENSÉ



RÉINVENTÉ AUJOURD'HUI



“

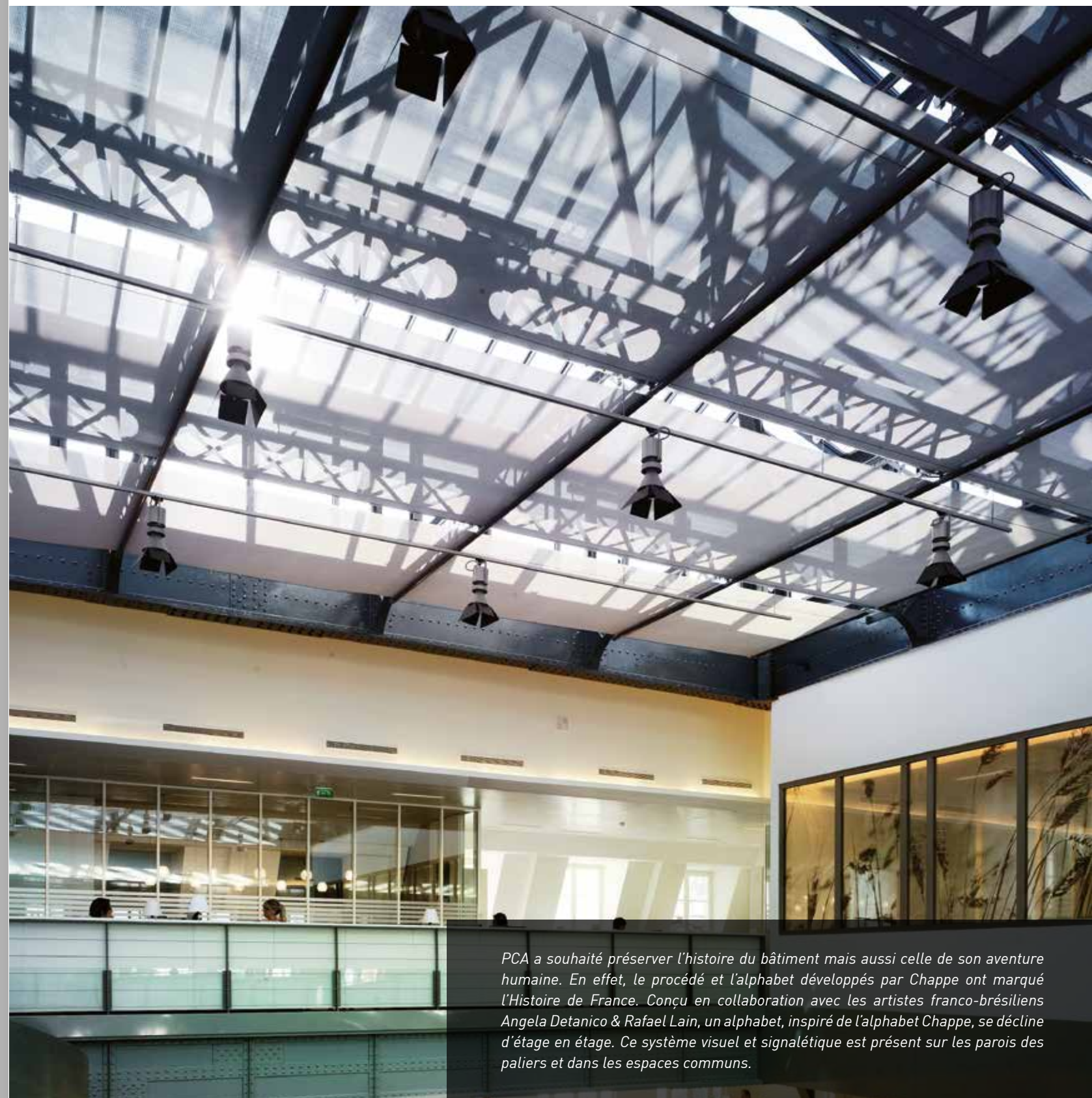
Grâce à une étude historique méticuleuse et une étroite collaboration avec les ABF (Architecte des Bâtiments de France), nous avons réalisé un centre d'affaires qui associe modernité et mise en valeur du patrimoine architectural. Nous avons pour cela souhaité redonner au 103 Grenelle ses volumes originels, issus de l'architecture métallique et industrielle, dans l'ensemble des différents bâtiments. Se révèlent ainsi des espaces aux volumes exceptionnels, dont les plafonds sont rythmés par des voultelles, relevées par les modénatures des structures style Eiffel. La diversité dans les volumétries lui donne un cachet singulier au sein du 7^e arrondissement.

La fonctionnalité a également été au cœur de nos réflexions. Ces volumes, alliés à de la lumière naturelle sublimée, mais aussi à un confort technique entièrement repensé, des terrasses et cours arborées et des services dédiés aux utilisateurs, ont permis d'en faire un centre d'affaires à la pointe des besoins des entreprises. Elles recherchent en effet aujourd'hui un maximum de flexibilité, de confort et de mixité pour assurer à leur collaborateurs un cadre de travail optimal, propice à leur productivité et à la communication.

C'était l'ambition 1^{ère} de Claude Chappe, c'est celle que nous avons tenté de faire revivre au 103 Grenelle...

Philippe Chiambaretta

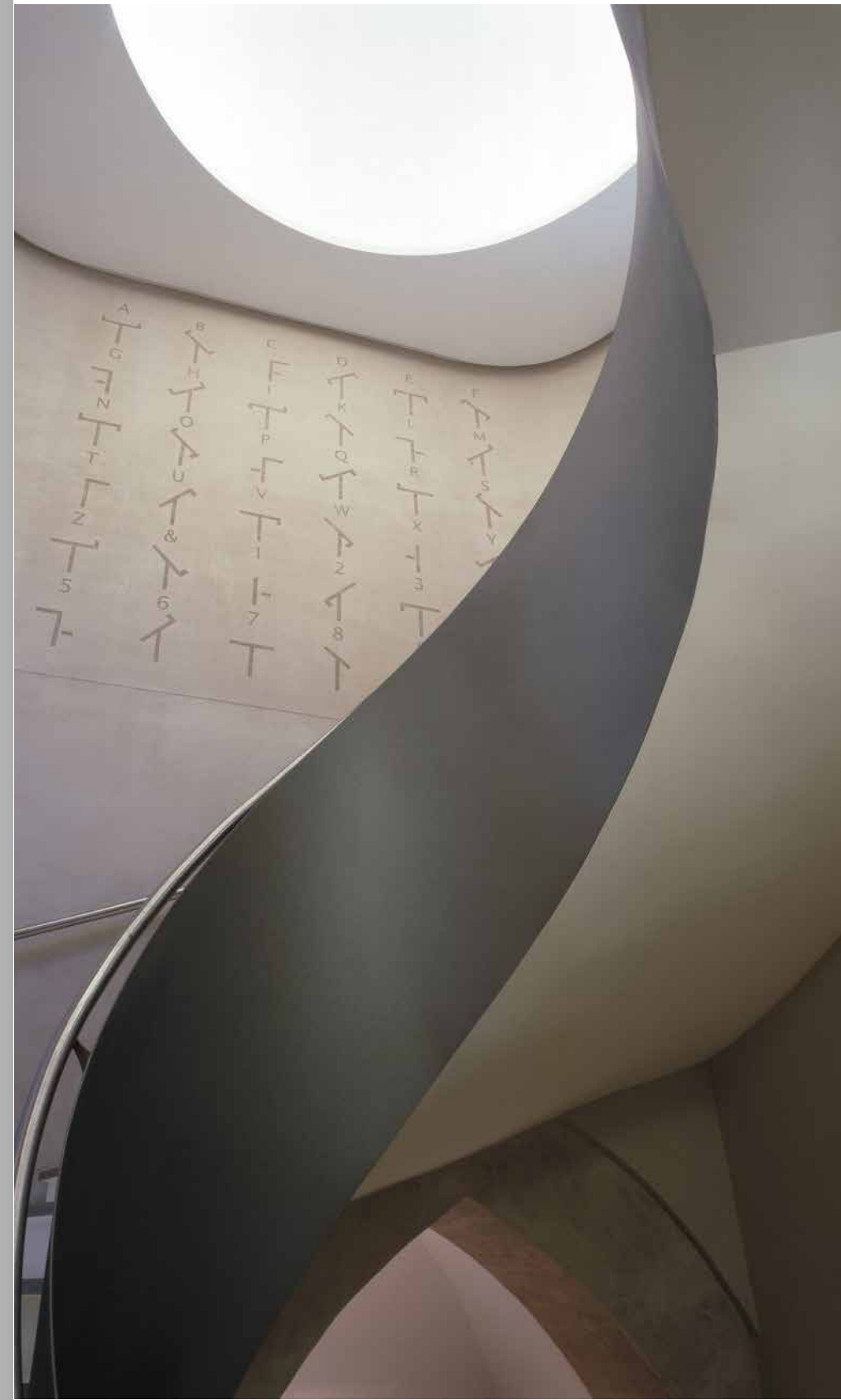
”



PCA a souhaité préserver l'histoire du bâtiment mais aussi celle de son aventure humaine. En effet, le procédé et l'alphabet développés par Chappe ont marqué l'Histoire de France. Conçu en collaboration avec les artistes franco-brésiliens Angela Detanico & Rafael Lain, un alphabet, inspiré de l'alphabet Chappe, se décline d'étage en étage. Ce système visuel et signalétique est présent sur les parois des paliers et dans les espaces communs.

NOBLE ET CONTEMPORAIN

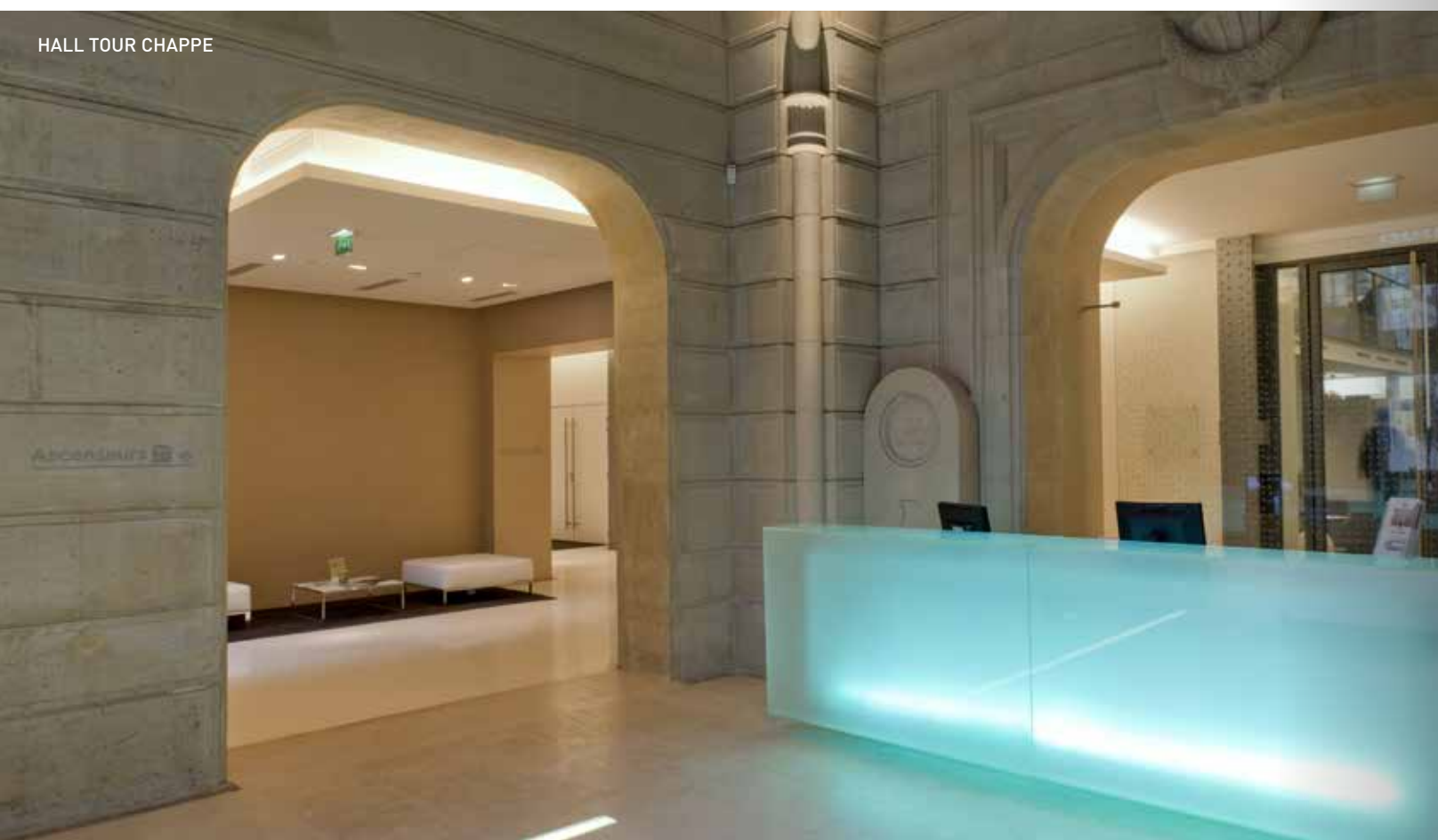
Alliance parfaite d'une architecture noble du XIX^e siècle et de la modernité d'un lieu de travail du XXI^e siècle, le 103 Grenelle offre un confort très contemporain à ses occupants, des parties communes aux espaces de bureaux en passant par les nombreux services qui leur sont associés.



RÉCEPTION

EXCLUSIVE

S'articulant autour d'une cour intérieure arborée, le centre d'affaires opérationnel offre une parfaite maîtrise des flux grâce aux 3 halls d'accueil indépendants dédiés à chaque bâtiment.



PLURIEL PAR DÉFINITION



Un agencement des trois bâtiments qui permet une communication fluide entre les différents plateaux.



Des plateaux vastes (2 500 m²) et lumineux avec de très belles hauteurs sous plafond (entre 2,6 et près de 8 m).



Des terrasses, une cour centrale végétalisée et une vue imprenable sur les bâtiments historiques parisiens.

De nombreux services associés facilitant l'organisation et le confort quotidien des collaborateurs.



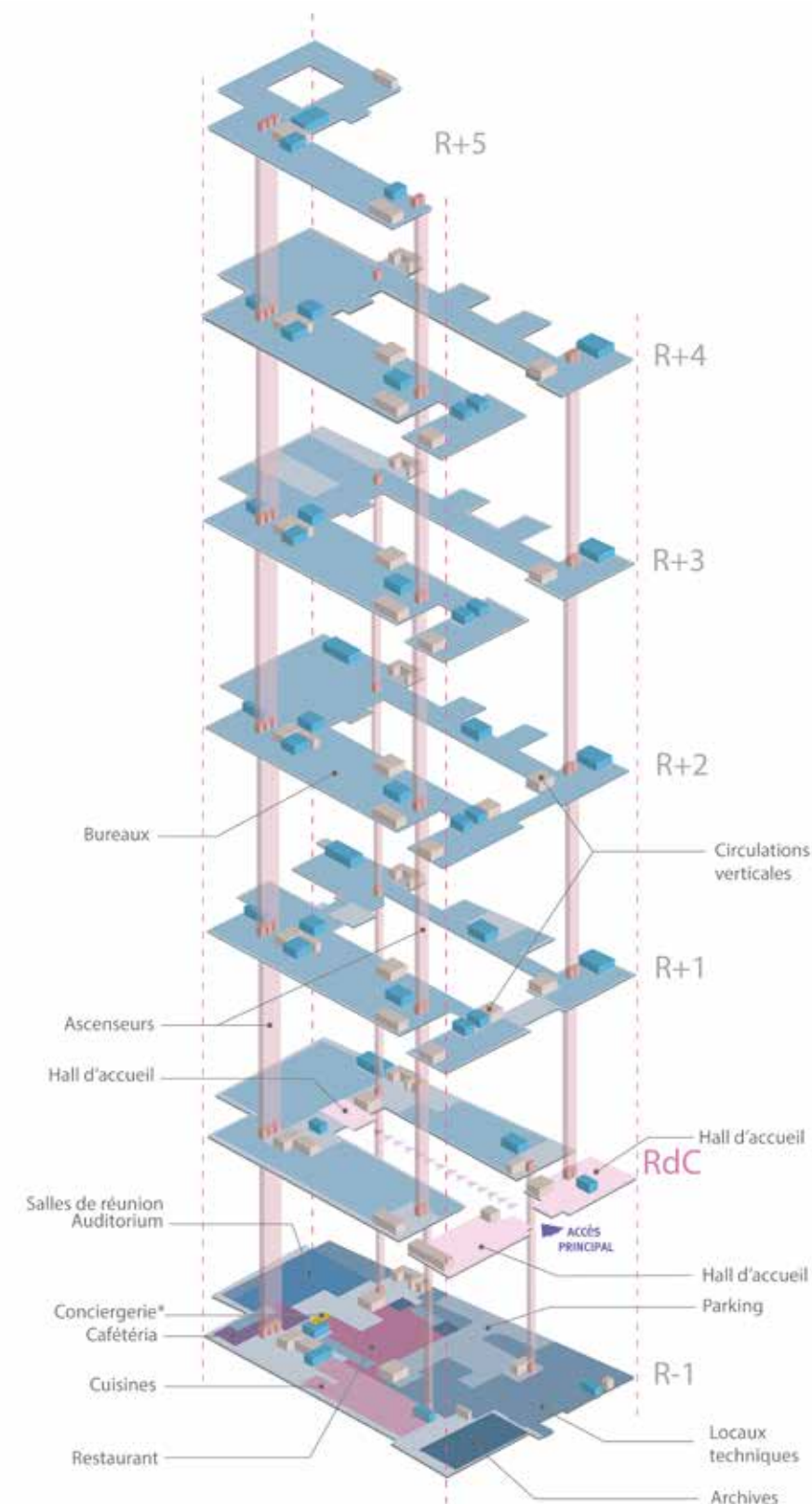
EDISSON

TOUR CHAPPE

BELL

Niveaux	EDISSON		TOUR CHAPPE		BELL	
	Surfaces (en m ²)	Personnes	Surfaces (en m ²)	Personnes	Surfaces (en m ²)	Personnes
R+6	607	48	30	2	-	-
R+5	738	60	655	55	-	-
R+4	1 316	109	928	80	671	57
R+3	1 318	108	631	52	660	56
R+2	1 315	108	923	80	730	63
R+1	1 325	108	636	48	658	56
RdC	874	79	737	67	424	39
TOTAL	7 494	620	4 540	385	3 142	271

TABLEAU DE SURFACES



* En cours d'étude



Espaces polyvalents : 409 m²

Archives : 209 m²

Parkings : 100 places

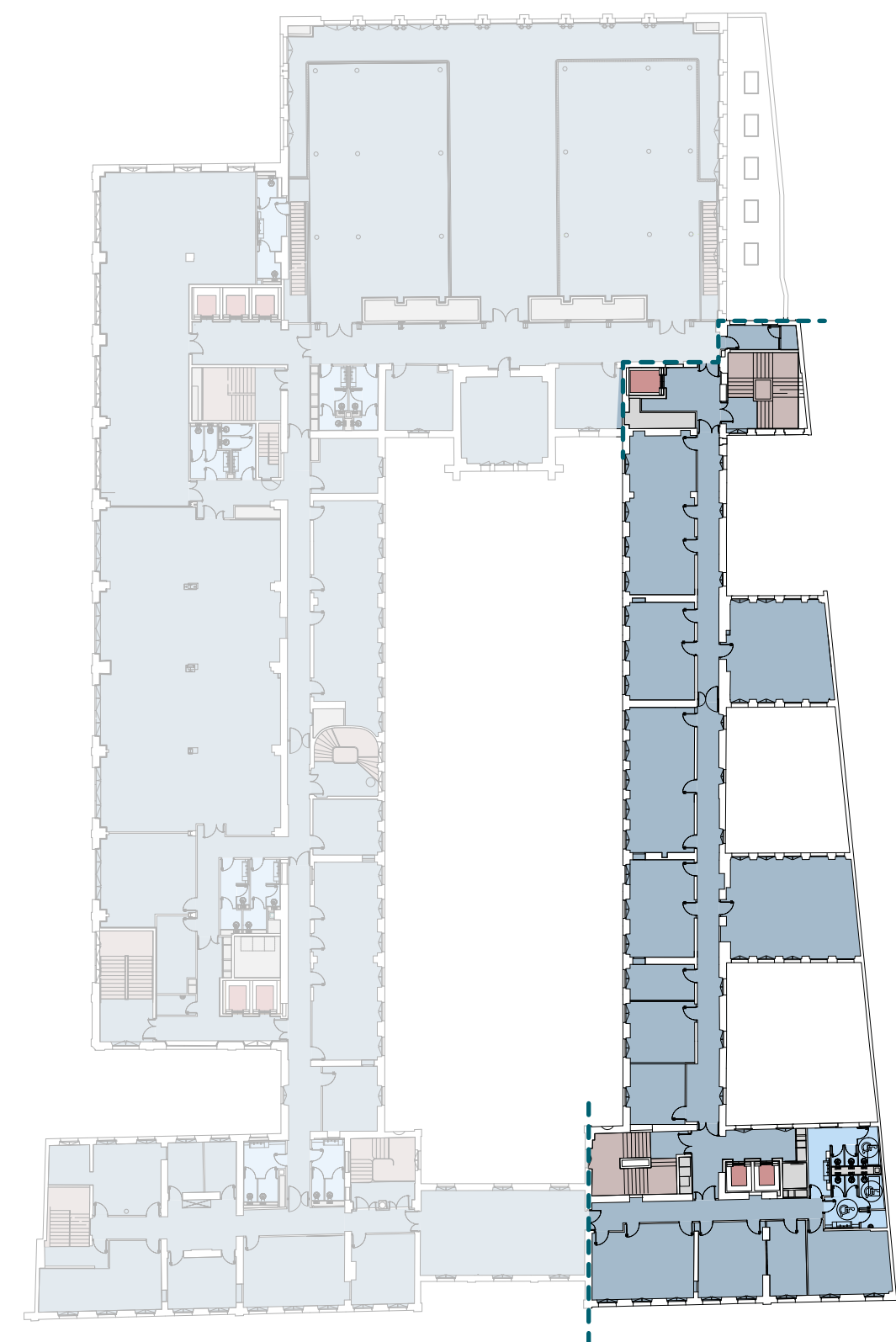
ADAPTABLE À L'ENVI



- Faux-plancher technique (hauteur libre du plénum d'environ 7 cm).
- Faux-plafond avec bacs acoustiques dans les bureaux.
- Hauteur libre de 2,5 à 2,6 m.
- Eclairage par basse luminance.
- Gestion par télécommande individuelle (climatisation, stores intérieurs, luminaires).
- Plateaux d'une superficie oscillant entre 430 et 630 m².
- Densité moyenne de 11,5 m²/personne.



ETAGE COURANT



- Bureaux
- Circulations horizontales
- Ascenseurs
- Escaliers
- Sanitaires

BÂTIMENT
BELL



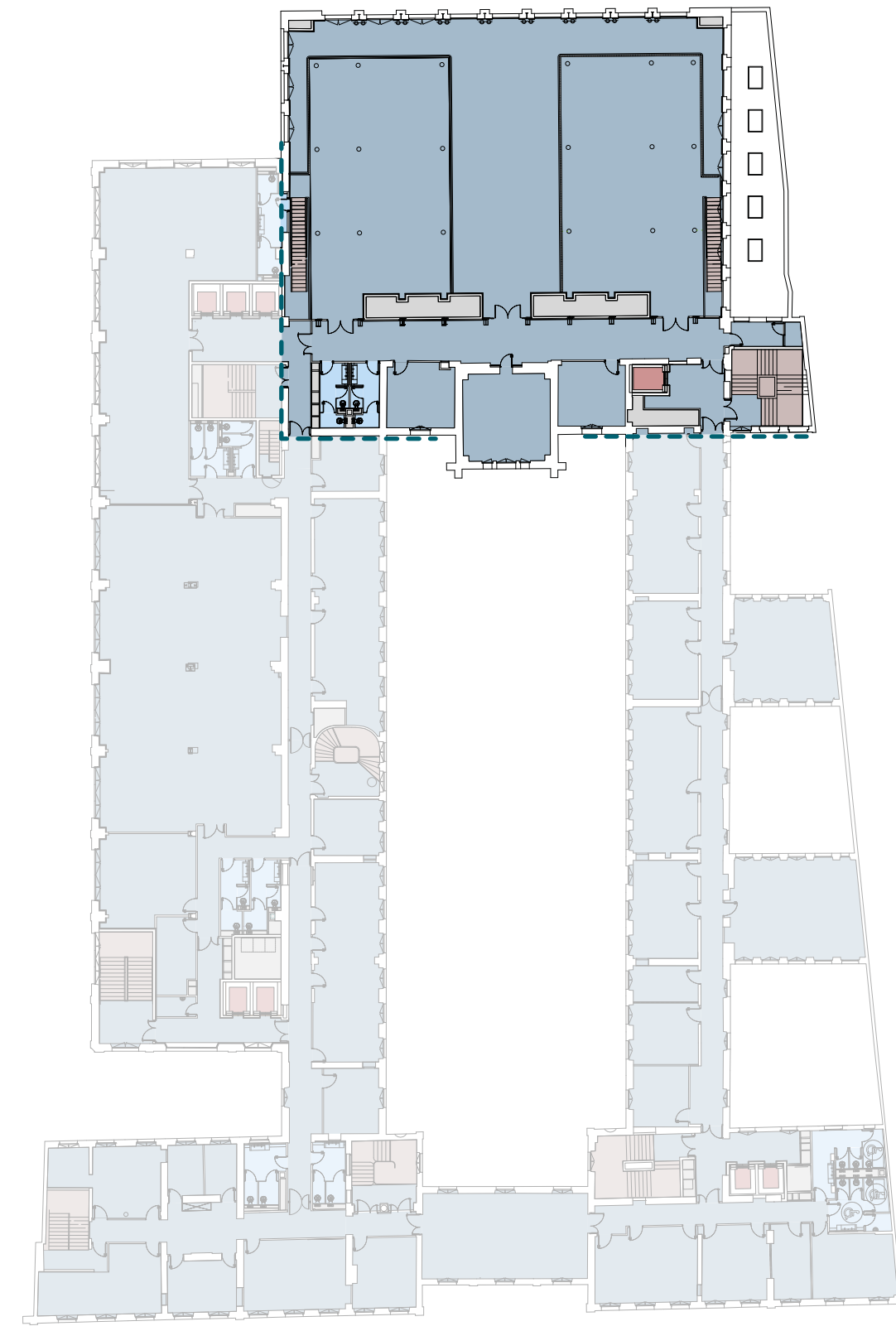
ADAPTABLE À L'ENVI



- Doubles hauteurs spectaculaires en dehors des mezzanines (près de 8 m).
- Faux-plancher technique (hauteur libre du plénum d'environ 7 cm).
- Faux-plafond avec bacs acoustiques dans les bureaux.
- Eclairage par basse luminosité.
- Gestion par télécommande individuelle (climatisation, stores intérieurs, luminaires).
- Plateaux d'une superficie oscillant entre 1 370 et 1 610 m².
- Densité moyenne de 11,7 m²/personne.



ETAGE COURANT



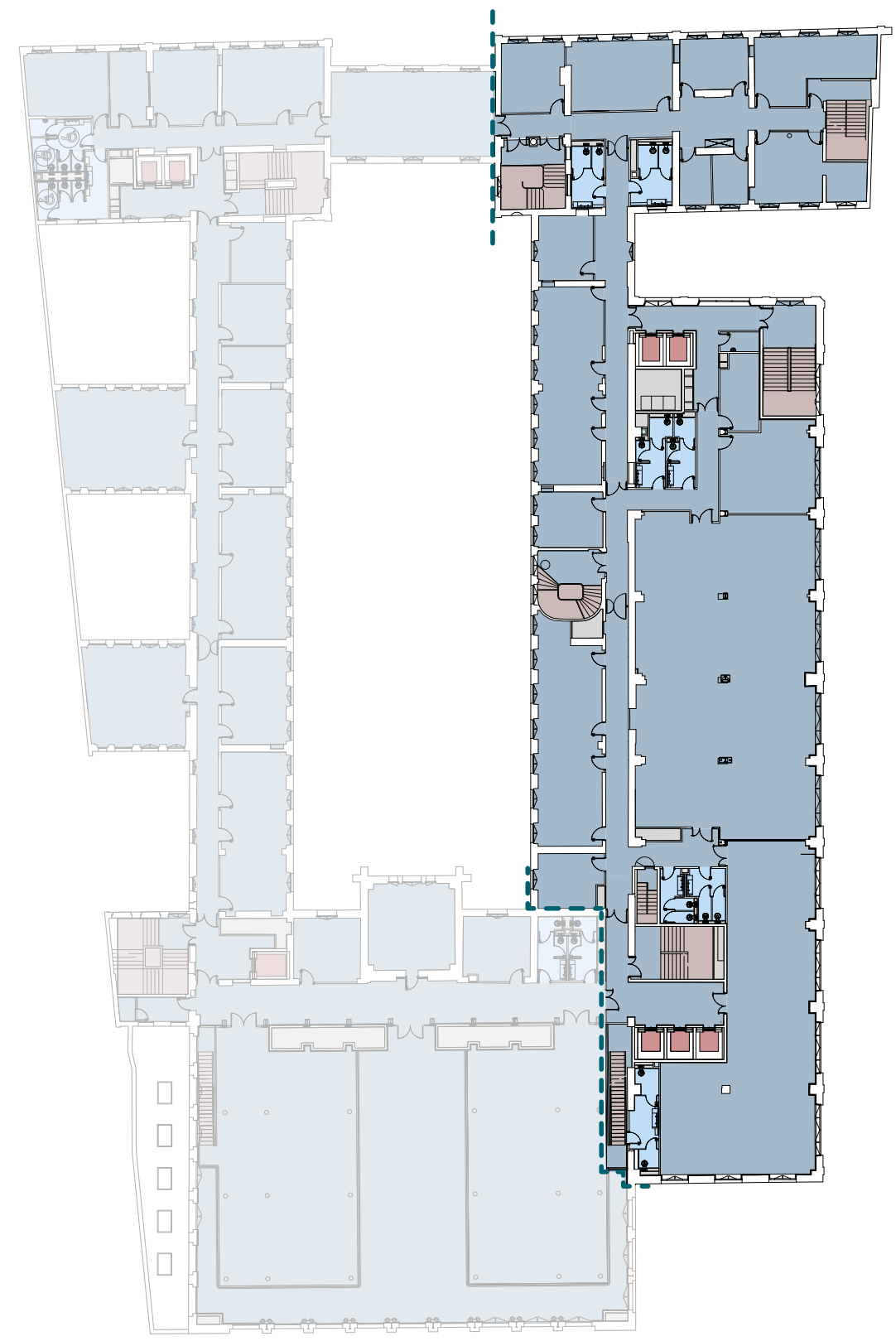
- Bureaux
- Circulations horizontales
- Ascenseurs
- Escaliers
- Sanitaires

TOUR
CHAPPE

ADAPTABLE À L'ENVI



- Faux-plancher technique (hauteur libre du plénum d'environ 7 cm).
- Faux-plafond avec bacs acoustiques dans les bureaux.
- Hauteur libre de 2,5 à 2,7 m.
- Eclairage par basse luminance.
- Gestion par télécommande individuelle (climatisation, stores intérieurs, luminaires).
- Plateaux courants d'environ 1 320 m².
- Densité moyenne de 12 m²/personne.



ETAGE COURANT

- Bureaux
- Circulations horizontales
- Ascenseurs
- Escaliers
- Sanitaires

BÂTIMENT
EDISSON

PARTIE 2

LES NOUVELLES
ASPIRATIONS
DÉCODÉES

CONFORT RESPONSABLE



APPROPRIÉ

EN PERMANENCE



8H50
Arrivée
au bureau

9H30
Présentation
"Team building"



13H05
Déjeuner
et convivialité



14H30
Prendre
l'air



10H05
Un café
avant
de remonter



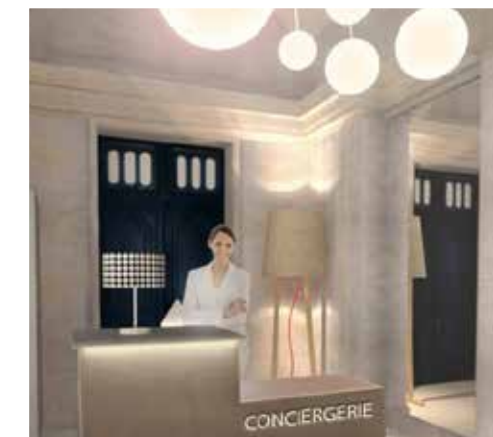
10H50
Concentration
et créativité



17H50
Synergies
et esprit d'équipe



19H05
Sortie
décontractée



PRÉVENANT PAR VOCATION

L'immeuble offre une gamme exclusive
de services premium.

Ainsi les collaborateurs ont à disposition :

- un Business Center
- un restaurant
- une cafétéria
- une conciergerie*
- un site internet dédié

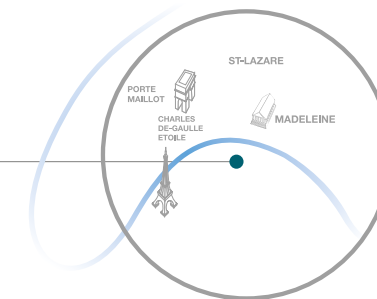


*en cours d'étude

PARTIE 3

UNE VITALITÉ
CONNECTÉE

CENTRAL EN TOUTE LOGIQUE



103 RUE DE GRENELLE - PARIS 7^E

L'adresse privilégiée du 103 Grenelle lui procure une aura toute particulière.

À deux pas des Invalides, de nombreux Ministères et ambassades, le centre d'affaires bénéficie de l'ensemble des atouts majeurs de la Rive Gauche parisienne.



Une proximité immédiate de plusieurs lignes de métro avec les stations : La Tour Maubourg, Invalides (ligne 8), Varenne (ligne 13) ainsi que Solferino et Rue du Bac (ligne 12).



Dans un périmètre proche, la station Musée d'Orsay du RER C relie le cœur de la capitale à l'Est et à l'Ouest de l'Île de France, via notamment la Porte Maillot/Palais des Congrès et la gare d'Austerlitz.



6 lignes de bus desservent le 103 Grenelle et ses environs immédiats.



Des stations Autolib' et Velib' ainsi que des bornes de taxi complètent une gamme déjà très étendue de modes de transport.

En voiture, les quais de Seine, accessibles en quelques minutes, offrent la possibilité de circuler facilement d'Est en Ouest au cœur de la capitale.



TEMPS DE TRANSPORTS EN COMMUN VERS :

la Gare Montparnasse :	8 min
la Gare Saint-Lazare :	13 min
Charles de Gaulle étoile :	13 min
la Gare de Lyon :	23 min
la Gare du nord :	25 min
La défense :	26 min

les Aéroports :

Paris-Orly :	43 mn
Roissy-Charles de Gaulle :	55 mn

Source : RATP

EN VOITURE VERS :

La Concorde :	6 mn
La Défense :	20 mn
Porte de Bercy :	26 mn
Aéroport de Paris-Orly :	28 mn
Aéroport de Paris-Charles de Gaulle :	42 mn

Source : ViaMichelin



PRESTIGIEUX PAR ESSENCE



L'attractivité confirmée de la Rive Gauche parisienne.

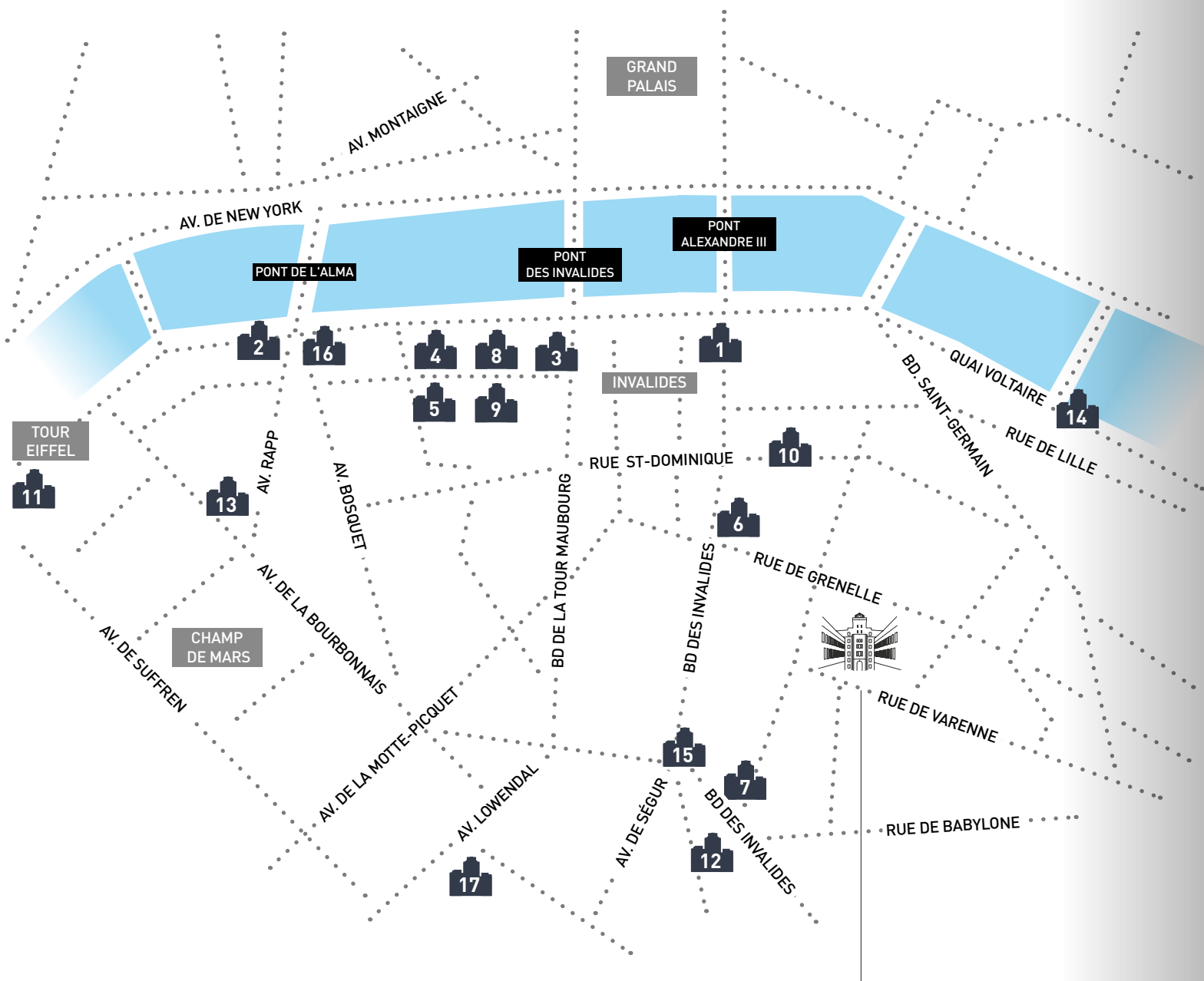


L'élégance, le prestige d'une adresse et d'une architecture.



Un environnement prisé par de nombreux ministères et ambassades.

Une destination plébiscitée par les entreprises compétitives.



- 1 AIR FRANCE**
2, rue Robert Esnault Pelterie 75007
- 2 AIR LIQUIDE**
75, quai d'Orsay 75007
- 3 APRR**
148, rue de l'Université 75007
- 4 CABINET BEAU DE LOMENIE**
158, rue de l'Université 75007
- 5 CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**
56, rue de Lille 75007
- 6 CENTRE D'ANALYSE STRATÉGIQUE**
18, rue Martignac 75007
- 7 CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE**
33, rue Barbet de Jouy 75007
- 8 IMERYS**
154, rue de l'Université 75007
- 9 INRA**
147, rue de l'Université 75007
- 10 LATHAM ET WATKINS**
45 Rue Saint-Dominique 75007
- 11 METEO FRANCE**
1, quai Branly 75007
- 12 MICHELIN**
46, avenue de Breteuil 75007
- 13 NATIXIS**
5-7, rue de Montessuy 75007
- 14 PERNOD RICARD EUROPE**
2, rue de Solférino 75007
- 15 STIF**
9, avenue Villars 75007
- 16 CANAL FRANCE INTERNATIONAL**
19, rue Cognacq-Jay 75007
- 17 UNESCO**
7, place Fontenoy 75007



MIXTE PAR NATURE



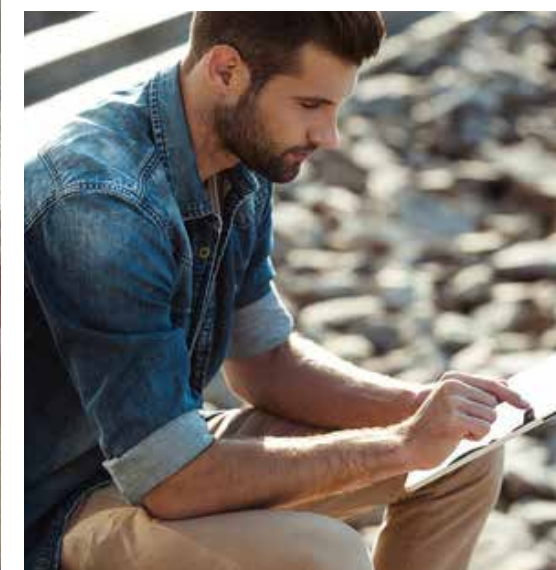
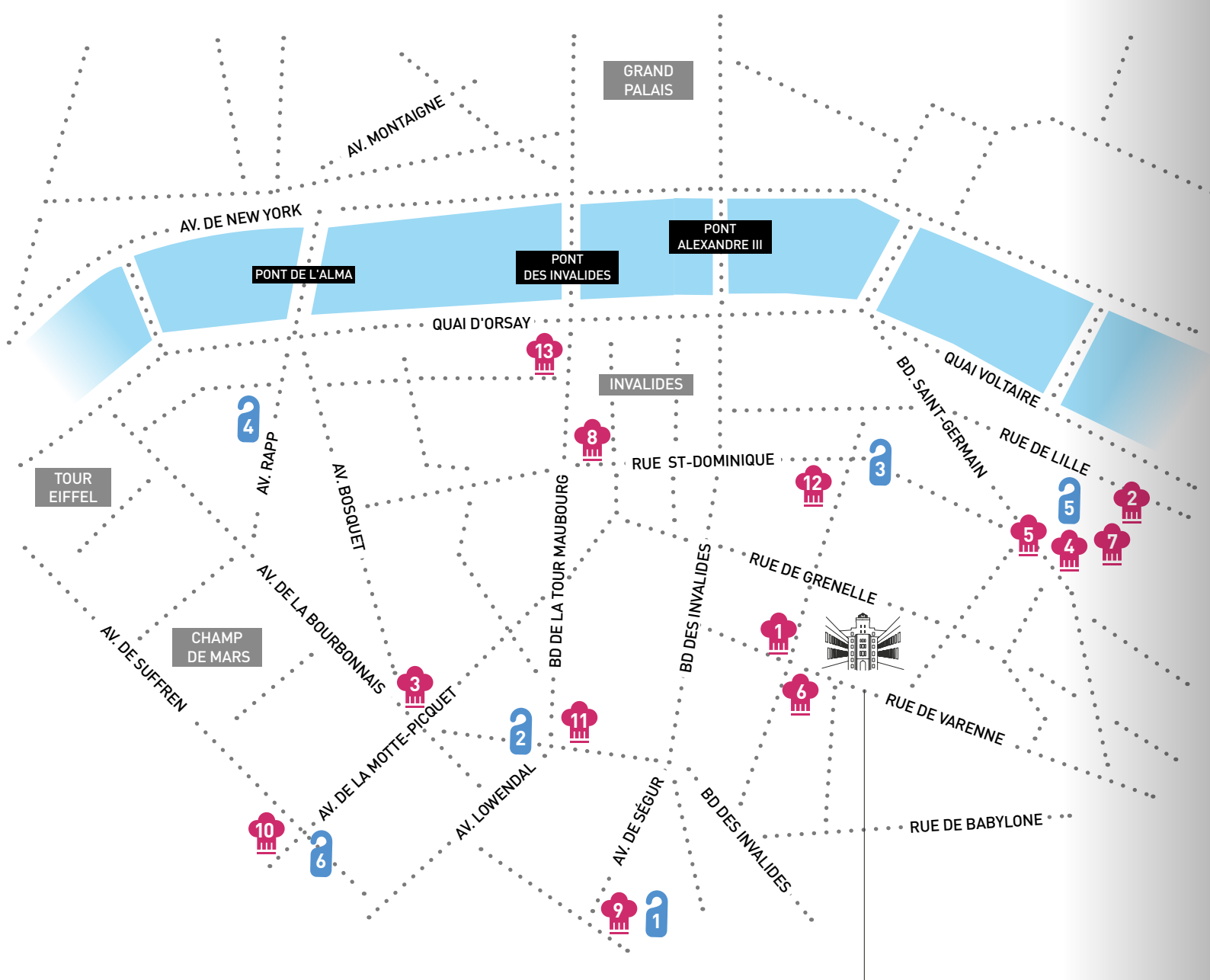
Accessible et connecté, un quartier au cœur de la capitale.



Quartier mixte et dynamique pour une adresse résolument parisienne.



Culture, shopping et commerces de bouche à quelques minutes du bureau.



- 1 **AUGUSTE**
54, rue de Bourgogne 75007
- 2 **CAFFÈ MINOTTI**
33, rue de Verneuil 75007
- 3 **CARMINE**
81, avenue Bosquet 75007
- 4 **GAYA RIVE GAUCHE**
44, rue du Bac 75007
- 5 **LA FERME SAINT-SIMON**
6, rue de Saint-Simon 75007
- 6 **L'ARPÈGE**
84, rue de Varenne 75007
- 7 **L'ATELIER DE JOËL ROBUCHON**
5, rue Montalembert 75007
- 8 **LE DIVELLEC**
107, rue de l'Université 75007
- 9 **LES OLIVADES**
41, avenue Ségur 75007
- 10 **L'ESQUISSE**
73, avenue de Suffren 75007
- 11 **ROMANTICA CAFFÈ**
96, bd de La Tour-Maubourg 75007
- 12 **TANTE MARGUERITE**
5, rue de Bourgogne 75007
- 13 **THIU**
49, quai d'Orsay 75007



- 1 **HÔTEL TRYB DE SAXE**
9, villa Saxe 75007
- 2 **TOURVILLE HÔTEL**
16, avenue de Tourville 75007
- 3 **BOURGOGNE
ET MONTANA HÔTEL**
3, rue de Bourgogne 75007
- 4 **HÔTEL DERBY ALMA**
8, avenue Rapp 75007
- 5 **HÔTEL MONTALEMBERT**
3, rue de Montalembert 75007
- 6 **LE WALT**
37, avenue de la Motte-Picquet
75007





FIABILITÉ CONSTANTE

FAÇADES

Façades en pierre de taille.

Sur la cour : réalignement des baies de part et d'autre de la Tour Chappe et au R+6 du bâtiment E.

ACCÈS

3 halls indépendants, dont le principal se situe dans le bâtiment BELL (A).

Finitions des halls :

- sol : résine avec éclairages intégrés,

- murs : pierre apparente et produits verriers décoratifs,

- plafonds : plâtre acoustique,

- banques d'accueil : habillées avec produits, verriers rétro-éclairés.

COUVERTURE

Couverture zinc et ardoises révisées pour les bâtiments A, B, C et D.

Création d'une terrasse accessible au R+5 du bâtiment E

sur une partie du volume des combles du bâtiment D.

Terrasse technique sur le bâtiment F couverte en zinc et caillebotis.

Bâtiment T : verrière refaite avec préservation de la structure existante - réfection à neuf de la couverture en zinc.

FENÊTRES

Stores intérieurs dans les bâtiments A, B, C, D et E.

Stores extérieurs électrifiés dans le bâtiment T.

Motorisation des stores.

ACOUSTIQUE

Respect des exigences de la cible 9 du référentiel HQE en niveau Base.

BUREAUX

Plafonds : métalliques acoustiques avec gorges lumineuses côté façade.

Décors d'origine restaurés poutres et structure métallique dans les plus belles zones des bâtiments E et T.

Isolation phonique par barrière en plénum faux-plafonds

et faux-planchers au droit des cloisonnements potentiels.

Murs : peinture.

LUMINAIRES

Appareils indépendants basse luminance (300 lux sur plan de travail après dépréciation).

Boîtiers de commande radio-fréquence unique, permettant également le réglage de la climatisation et de l'éclairage (avec affichage température).

Eclairage d'ambiance par bornes basses ou projecteurs encastrés le long des façades de la cour.

Eclairage des cheminements et des circulations par luminaires encastrés dans les faux plafonds.

Eclairage spécifique par structures suspendues dans les espaces atypiques (Bâtiment T, R+3 du bâtiment E et zones sous-pente au R+4).

PLANCHER TECHNIQUE

Dalles 50 x 50 bois-acier dont 2 dalles équipées de passe-câbles tous les 10 mètres posées sur vérins.

Hauteur libre du plénum : 7 cm minimum (sauf exceptions très ponctuelles).

Moquette des bureaux et circulations.

HAUTEUR LIBRE BUREAUX

→ 2.60 m en moyenne à tous les étages entre revêtement de sol et faux plafond dans les bureaux et des volumes exceptionnels dans la Tour Chappe.

COURANTS FORTS

Câblage en faux planchers avec boîtiers (connecteurs)

pour une nourrice courants forts pour 10 mètres.

Chaque nourrice est équipée de :

- 3 prises de courant 2 x 16 A + T normales,

- 3 prises de courant 2 x 16 A + T ondulables.

Fourniture du courant prévu depuis poste privatif

par gestionnaire privé.

COURANTS FAIBLES

Mesures conservatoires pour câbles en option et 1 attente

pour nourrice courants faibles RJ 45 catégorie 6 tous les 10 mètres.

Deux locaux opérateurs téléphoniques et un local courants faibles (autocom) en sous-sol.

Gaines verticales disponibles et locaux prévus à chaque étage.

Précâblage VDI permettant par l'ajout de bornes wi-fi (fournies par les locataires) une couverture des bureaux.

CLIMATISATION

Unités de traitement terminal : ventilo-convecteurs plafonniers 2 tubes, 2 fils.

Armoires de traitement d'air dans les zones traitées en déplacement d'air (bâtiment T).

Flexibilité maximale compte tenu de la configuration des locaux (trame 2.60 m).

Débit : air neuf 30 m³/h/personne.

Filtration air neuf EU4 et EU7 (efficacité 90 % gravimétrique et 85% opacimétrique).

Ventilation par centrale de traitement d'air avec récupération d'énergie, double flux.

Réglage par commande individuelle (liaison filaire ou radio-fréquence).

Boîtier unique de commande à distance reprenant également l'éclairage.

Performances thermiques : 24°C (+/- 1°C) pour 32°C extérieur en été 20°C (+/- 1°C) pour -7°C extérieur en hiver

Taux d'humidité contrôlé sur air neuf :

50% HR.

Contacteur en feuillure sur fenêtres.

Réserve de froid disponible en étage.

Gestion des fluides et programmation possible par la GTB de l'immeuble.

Production de calories par une sous-station raccordée

sur le réseau CPCU + batteries

électriques sur unités de traitement terminal.

Production d'eau glacée assurée par les groupes frigorifiques

raccordés sur des dry coolers en terrasse technique.

Installation de stockage de glace permettant l'accumulation

d'énergie en nocturne et redistribution en journée.

Mise en place d'une surpuissance globale de 20% sur la

production et la distribution frigorifique.

L'immeuble est soumis à déclaration d'installation classée

pour la rubrique 2920-2b : installation de réfrigération.

Zones accessibles pour l'entretien des appareils de

climatisation par bacs métalliques basculants dans les

circulations.

Grilles de soufflage et de reprise d'air disposées

dans l'axe des fenêtres.

Production eau chaude sanitaire individuelle par ballons.

COURANT SECOURS (GROUPE ÉLECTROGENE)

Courant secours pour les parties communes avec groupe électrogène de sécurité pour :

- les ascenseurs handicapés et les ascenseurs du parc de stationnement,

- le désenfumage,

- les pompes de relevage,

- équipements de sécurité et incendie.

Local et mesures conservatoires pour installation groupe

électrogène privatif de remplacement (dimensionné

pour 100% des besoins).

ASCENSEURS

Ascenseurs et monte-charges accessibles aux handicapés.

3 batteries d'ascenseurs :

- 2 duplex et 1 triplex dont 1 appareil "monte charge" pour 1

batterie desservant l'ensemble des niveaux depuis le niveau -1,

- 1 ascenseur desservant les parkings depuis le RDC,

- 1 monte-charge indépendant desservant les niveaux R-1 à R+5,

Finitions paliers ascenseurs :

- sol : résine,

- plafonds en plâtre acoustique,

- habillage des parois ascenseurs avec produits verriers

rétro éclairés par LEDs,

- autres murs en peinture.

GESTION CENTRALISÉE BÂTIMENT

Contrôle de l'ensemble des informations relatives à un certain nombre de systèmes mis en place, notamment : climatisation, chauffage, éclairage, contrôle d'accès, sûreté et ascenseurs.

SANITAIRES

Sols : résine.

Vasques en corian habillées en façades avec produits verriers.

Façades portes sanitaires en stratifié PRINT.

Plafond en plaques de plâtres avec gorge lumineuse

et éclairage encastré.

RESTAURATION

Un RIE de 200 places assises, dont 8 places PMR et une

caféteria de 74 places assises, dont 3 places PMR, sont

accessibles par le foyer sous la Tour Chappe à l'aplomb du hall

prestigieux.

Dalles vitrées au sol de la cour principale pour éclairage

zénithal du RIE.

ESPACES POLYVALENTS

Espaces utilisables en auditorium (156 places) et 3 salles de

réunion (52 places) modulables au R-1 du bâtiment T.

Desserte par le foyer sous la tour Chappe à l'aplomb du hall

prestigieux.

DIVISIBILITE ET FONCTIONNALITÉS

Effectif d'environ 1 300 personnes.

Possibilité de division en 4 lots par niveau.

Possibilité d'un fonctionnement en mono preneur.

Aire de livraison au R-1 pour cuisine et fournitures bureaux + parking vélo (liaison directe avec monte-charge desservant les plateaux).

Parking au deuxième niveaux du parking.

Local déchets dimensionné pour tri sélectif.

PARKING

100 places de parking en sous-sol sur 2 niveaux ;

Parking deux roues aux deux niveaux.

Peinture anti-poussière au sol.

Peinture vinyle murs et plafonds.

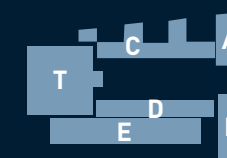
Rampe anti-dérapiage.

ARCHIVES

Locaux d'archives au R-1 du bâtiment B avec ventilation.

(Hors zone PPRI)

Plancher bas du R-2 en radier drainant.



103 | GRENNELLE
PARIS 7^e

