



18 rue Yves Toudic

Le ciel

de Paris pour vis-à-vis!

Look out at the skies of Paris!

À deux pas du canal Saint-Martin et de la place de la République, **TOUDIC** profite de l'atmosphère si particulière de ce Paris qui ne cesse de se réveiller et d'éveiller de nouvelles envies.

Hier ancien entrepôt des douanes, demain lieu d'effervescence tertiaire, l'adresse se réinvente tout en préservant son héritage parisien.

Ici, tout est pensé pour le bien-être et la durabilité. Au 18 de la rue Yves Toudic, l'art de vivre s'applique à l'art de travailler.

A stone's throw from the Canal Saint-Martin and Place de la République, **TOUDIC** basks in the very special atmosphere of a Paris that is constantly discovering the new and waking up to new desires.

Once a customs warehouse, soon to be a buzzing office hub, the building is reinventing itself without compromising its essential Parisian heritage.

Everything here is designed to deliver wellbeing and sustainability. At 18 rue Yves Toudic, the Paris lifestyle blends seamlessly into stylish workspaces.

6 964 m² de bureaux à tout point de vue uniques

6,964 m² offices unique from every perspective

UN IMMEUBLE D'ANGLE

À LA FAÇADE ART DÉCO
a corner building in the art deco style

860 POSTES DE TRAVAIL

AVEC UN RATIO
1 PERS/8 M² SUBL

860 workstations at a density
of 1 person/8 m² TUFA

UN LOFT

EN DOUBLE HAUTEUR
SOUS VERRIÈRE AU R+9

a 9th floor loft open right up
to its glass roof

304 m²

DE TERRASSES
ET BALCONS
FILANTS

304 m² of terraces
and continuous balconies

UN RDC

CLASSÉ
ERP

a ground floor
with public access approval

781 m²*

DE PLATEAUX
COURANTS

781 m² of open floor area

*Moyenne des surfaces utiles brutes des étages R+1 à R+5
Average gross useful floor area for floors 1 to 5

Vues 360° sur Paris

360° views over Paris



À 2 MIN

DE RÉPUBLIQUE
ET DU CANAL SAINT-MARTIN

2 min from the place de la République
and canal Saint-Martin

200 m²

DE LOCAUX
VÉLOS

200 m² of bike storage



ADRESSE PARISIENNE ADRESSE

**L'ESPRIT
PARIS DIX !**

The paris dix sensibility!

ADRESSE PARISIENNE ADRESSE



**CANAL
SAINT-MARTIN**



**BRASSERIE
LA MARINE**



**PORTE
SAINT-MARTIN**



**CENTRE CULTUREL
POINT ÉPHÉMÈRE**



**PLACE
DE LA RÉPUBLIQUE**

Résolument *parisien*



**FLEURISTE
IKEBANART**

Au cœur de la capitale, traversé par l'esprit bohème du canal Saint-Martin, près d'une place parisienne incontournable, le 10^e est un arrondissement naturellement inspirant. **TOUDIC** incarne une nouvelle centralité, connecté à tout Paris, recherché par les acteurs de la mode, de la netéconomie et par tous ceux qui veulent renouer avec une authenticité vibrante. Agnès B, LeBonCoin, Parrot, People Doc, Tara Jarmon, Uber France, ou encore Zapa ont choisi de s'y installer.

100% parisian

At the heart of the capital and shot through with the bohemian vibe of the Canal Saint-Martin and next door to an iconic Paris square, the 10th arrondissement is innately and irresistibly inspirational. **TOUDIC** is the embodiment of a new desire for centrality and being plugged in to every aspect of Paris; a desire shared by fashion, the net economy and all those keen to reconnect with a vibrant urban authenticity. Agnès B, LeBonCoin, Parrot, People Doc, Tara Jarmon, Uber France and Zapa have all chosen to do precisely that.

Accessibilité centrale

TOUDIC À 2 MIN À PIED DE RÉPUBLIQUE

Easy accessibility
In central Paris, TOUDIC is a 2 min walk from the place de la République



ACCÈS EN MÉTRO

Getting here by metro

- GARE DE L'EST À 11 MIN
- GARE DU NORD À 14 MIN
- GARE SAINT-LAZARE À 16 MIN
- GARE DE LYON À 17 MIN
- CDG - ÉTOILE À 22 MIN
- LA DÉFENSE À 30 MIN

ACCÈS EN BUS

Getting here by bus



ARRÊT RÉPUBLIQUE À 2 MIN À PIED

ACCÈS EN VÉLIB'

Getting here by vélib'

- STATION ALIBERT-JEMMAPES À 3 MIN À PIED
- STATION MARSEILLE-BEAUREPAIRE À 4 MIN À PIED
- STATION BOURSE DU TRAVAIL À 4 MIN À PIED

PARKINGS PUBLICS

Public car parks

- PARKING ALHAMBRA À 5 MIN À PIED
- ONEPARK RÉPUBLIQUE À 6 MIN À PIED
- ZENPARK-PALAIS DES GLACES À 7 MIN À PIED



PISTES CYCLABLES

Cycle paths



Quartier Vibrant

Vibrant community

Qu'on soit en quête d'une table branchée, d'un comptoir de street-food, d'une nouvelle routine sportive ou d'un cadeau de dernière minute, le 10^e s'adapte à tous les besoins avec une offre complète. Commerces, services, adresses gourmandes et essentielles sont accessibles en quelques minutes. Plus besoin de chercher, tout est là, à quelques pas !

Whether you're looking for an on-trend eatery, street food bar, new exercise regime or a last-minute gift, the capital's 10th arrondissement has it all. Shops, services, fine dining and essential amenities are all within a few minutes' walk. There's just no need to look any further - it's all right here next door!

AU QUOTIDIEN

Everyday living

- 1 AUX PÉCHÉS NORMANDS
- 2 CYCLABLE PARIS 10
- 3 DU PAIN ET DES IDÉES
- 4 EPISOD RÉPUBLIQUE
- 5 FITNESS PARK RÉPUBLIQUE
- 6 NEONESS RÉPUBLIQUE

RESTAURANTS & CAFÉS

- 7 BOUILLON RÉPUBLIQUE
- 8 BUDDY BUDDY
- 9 CHEZ PRUNE
- 10 GROS BAO
- 11 HOUSE OF 3 BROTHERS
- 12 KHANTINE LE PETIT CAMBODGE
- 13 LA MARINE
- 14 LE COMPTOIR GÉNÉRAL
- 15 MATCHA OCHAYA
- 16 MON COCO
- 17 TIGERMILK CANAL PARIS 10

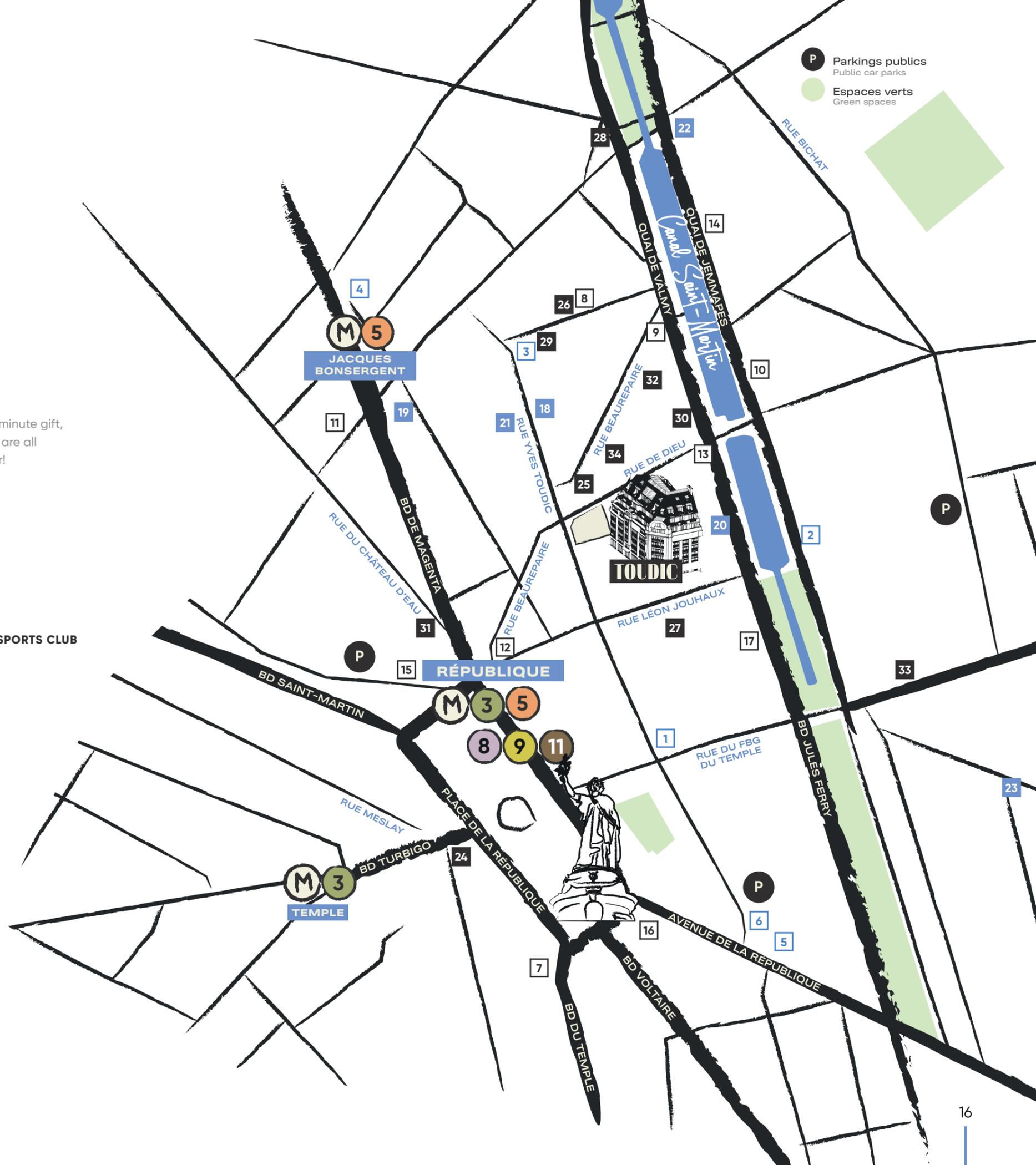
CONCEPT-STORES

- 18 BONJOUR JACOB
- 19 GALERIE WAWI
- 20 LA CIDRERIE DU CANAL
- 21 LA MONTGOLFIÈRE - SOCIAL SPORTS CLUB
- 22 LE CITIZEN HÔTEL
- 23 LE PANAME ART CAFÉ

SHOPPING & LOISIRS

Shopping & leisure

- 24 193 GALLERY
- 25 AGNÈS B. BEAUREPAIRE
- 26 AGNÈS B. LES DÉPAREILLÉS
- 27 APOLLO THÉÂTRE
- 28 ARTAZART
- 29 CENTRE COMMERCIAL
- 30 MAKE MY LEMONADE
- 31 NICOLAS RÉPUBLIQUE
- 32 OCTAVE
- 33 PALAIS DES GLACES
- 34 PATRICIA BLANCHET



P Parkings publics
Public car parks

Espaces verts
Green spaces



ICONIC BUILDING IMMUEUBLE

*UN HÉRITAGE
PATRIMONIAL RÉINVENTÉ*

Heritage reinvented

IMMUEUBLE ICONIQUE IMMUEUBLE

Restructuration contemporaine aux codes art déco

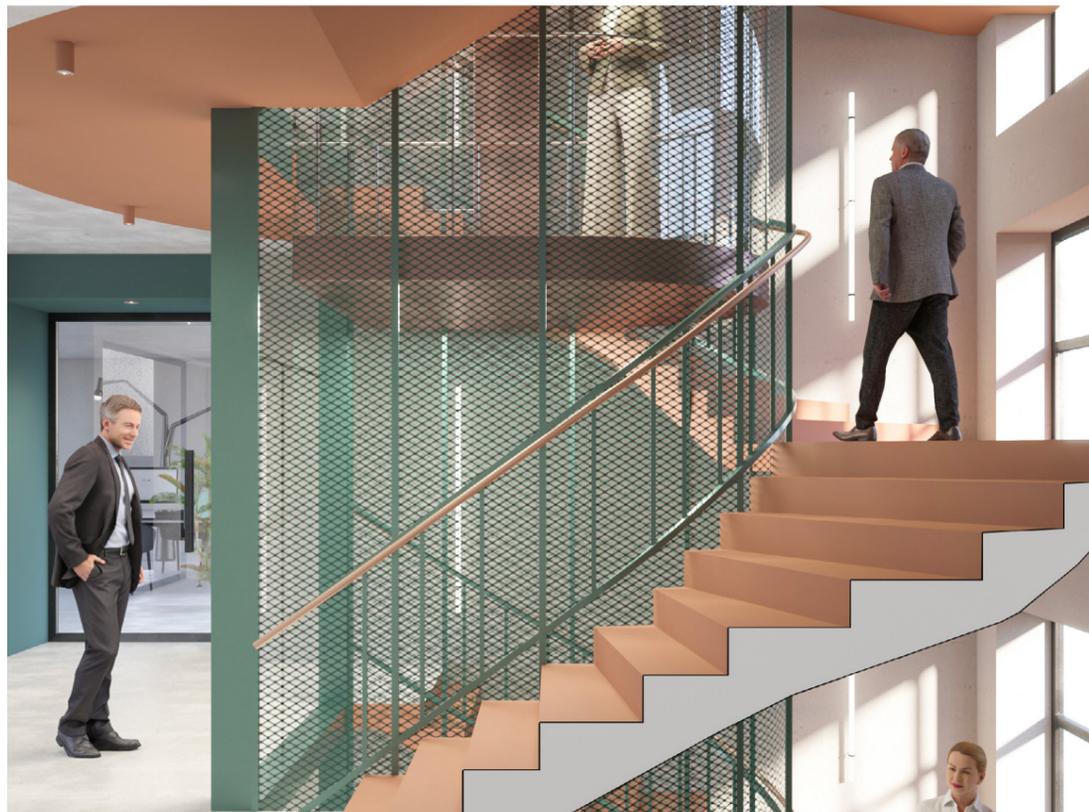
Restructured for the 21st century in Art Deco style

À cette adresse, le bâti se transforme et compose avec l'existant pour préserver la façade et l'escalier historique en premier jour ainsi que la superstructure. Le projet architectural repense les circulations, les volumes et libère les vues grâce à une restructuration soignée, adaptée aux nouveaux usages, pour toujours plus de flexibilité.

TOUDIC s'impose comme un véritable repère tertiaire avec ses lignes, son emplacement privilégié en angle, ses surfaces lumineuses et ses panoramas inédits sur Paris.

The building at this address is now being transformed sympathetically and in harmony with the existing structure to conserve the building facade, original period staircase and above-ground structure. The architectural design rethinks internal flows and volumes to open up impressive views of the capital by careful restructuring space for today's need and desire for ever greater flexibility.

With its sleek lines, premium corner location, daylight-flooded workspaces and unparalleled views over Paris, **TOUDIC** is a new landmark in the business life of the capital.



Le mot
de l'archi

savoir
fair

The architect's perspective

« Il faut savoir revenir à l'histoire pour mieux anticiper l'avenir »

« Plus que jamais, le patrimoine doit être réhabilité pour des enjeux de mémoire et d'environnement. Ce qui peut être conservé, réutilisé, recyclé fait partie de notre approche et de l'ambition du projet. Nous avons à cœur de transformer la valeur historique de ce lieu en valeur d'usage avec une réponse sur-mesure et résiliente, plus d'ouverture à la lumière. Cet héritage art déco s'embellit d'un hall généreux, d'une mezzanine avec verrières et de balcons filants. »

"You have to learn from the past to anticipate the future more effectively"

"Now, more than ever, our built heritage needs to be sensitively repurposed to keep our memories alive without compromising our environment.

So our approach is to conserve, recycle and reuse everything we can to deliver on the ambition of this project. Our aim has been to transform the historic value of the building into a practical and usable value for today by designing a bespoke and resilient response that allows in a much higher volume of natural daylight. The building's Art Deco heritage has also been enhanced with a generous lobby, a mezzanine level with extensive roof glazing and continuous balconies."



Vera Matovic

Beau, performant et responsable

Beautiful, high-performance and responsible

Dans une démarche durable, l'immeuble opère une restructuration responsable. Elle s'appuie sur les qualités intrinsèques de sa construction initiale, place la modularité au centre de la réflexion et améliore significativement l'expérience quotidienne des espaces. **TOUDIC**, tourné vers l'avenir, affiche des certifications, des mesures conservatoires, des installations dédiées aux mobilités douces et des finitions soignées pour renouer avec la performance, qu'elle soit environnementale ou énergétique, avec le bien-être et le confort. Une transformation vertueuse qui vient confirmer l'ambition du projet de s'inscrire dans la pérennité.

The entire building is being restructured responsibly and sustainably. This process takes as its starting point the intrinsic quality of its original construction, designing the layout around modularity and significantly improving the day-to-day user experience of the spaces created. **TOUDIC** is a forward-facing concept accredited under a number of certification schemes, and complements conservation with new soft mobility features and meticulous finishes to ensure that it achieves today's demanding environmental and energy performance benchmarks, at the same time as delivering wellbeing and comfort. This virtuous transformation underlines the long-term ambitions of this project.

Labels
Accreditations



PRIORITÉ À LA CONSERVATION DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Priority given to conserving key architectural features

BUREAUX BAINÉS DE LUMIÈRE NATURELLE ET OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR AVEC 304 m² DE TERRASSE

Offices flooded with natural daylight opening onto 304 m² of terraces

CIRCULATIONS OPTIMISÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR FAVORISER L'UTILISATION DES ESCALIERS

Optimised vertical traffic flows to encourage the use of stairs

ESPACE MOBILITÉS DURABLES AVEC VESTIAIRES DE PLUS DE 200 m² AU SOUS-SOL

A basement sustainable mobility space in excess of 200 m² complete with changing facilities

Rez-de-chaussée ultra fonctionnel

Ultra-functional ground floor



TOUDIC cultive une nouvelle forme d'hospitalité tertiaire invitant au partage et aux échanges. Le rez-de-chaussée s'ouvre généreusement sur la rue pour profiter de l'effervescence du quartier. Il multiplie les accès, les espaces et les possibilités pour offrir un large choix de configurations. Une flexibilité qui se traduit par un hall grande hauteur largement vitré et par un espace sur cour intérieure aménageable selon les envies, en business center, en showroom, en work café ou plus simplement en bureaux. L'immeuble se veut accueillant et adaptable, mais aussi efficace avec deux noyaux de circulation pour rejoindre les étages.

TOUDIC cultivates a new form of office hospitality that invites sharing and interaction. The generous ground floor glazing connects the lobby directly to the street buzz of this exciting urban community. It provides a multiplicity of access options, spaces and potential configuration opportunities. The same level of extreme flexibility carries through into the high-ceilinged and extensively glazed lobby and courtyard area, which can be repurposed as required to create a business centre, showroom, work café or, more simply, additional office space. The building design is all about welcome, adaptability and efficiency, with two traffic flow cores providing access to the upper floors.

UNE ENTRÉE PRINCIPALE MAJESTUEUSE UNE ENTRÉE SECONDAIRE, DEUX ACCÈS ANNEXES ET UNE RAMPE VÉLOS POUR REJOINDRE LE SS-1

An imposing main entrance
A secondary entrance, two side entrances and a bike ramp to the basement

UN SOCLE ERP DE 703 m² EN RDC ET SS-1 AVEC DES ESPACES SERVICIELS ET MODULABLES EN FONCTION DES BESOINS

703 m² of public access space
On the ground floor and adaptable, modular service spaces in the basement



Espaces de travail hautement lumineux

Workspaces flooded with natural light

Décloisonner les surfaces pour permettre de concevoir des bureaux prolongés pour certains par des terrasses, d'aménager la flexibilité et de diversifier les modes d'organisation pour s'adapter au quotidien de chacun. Une ambition qui offre des plateaux à la fois fonctionnels et spacieux où travailler en toute sérénité.

Opening up the available space creates new opportunities for extended office layouts - some of which also open onto terraces - for maximum flexibility and diversified organisational structures tailored to the daily working lives of individual employees. Our ambition is to offer functional and spacious open floor areas to create calm and productive working environments.

860 POSTES DE TRAVAIL
AVEC 98 POSTES*
EN ÉTAGE COURANT

860 workstations with 98 workstations*
per open floor

UNE HAUTEUR SOUS DALLE
EN ÉTAGE COURANT
DE 2,90 m

Open floor ceiling heights from 2.90 m

304 m² DE TERRASSES
À PARTIR DU 6^e ÉTAGE,
AUX VUES PARISIENNES
ICONIQUES

304 m² of terraces for the 7th floor
and above, with iconic views over Paris

DES ÉTAGES DE BUREAUX
DE 326 m² À 790 m² AVEC
UN RATIO CAPACITAIRE
DE 8 PERS/m² SUBL

Office floor areas from 326 m² to 790 m²
at a density of 8 people/m² TUFA

*Moyenne des capacités des étages R+1 à R+5 / Average capacity for floors 1 to 5



UNE HAUTEUR LIBRE
SOUS FAUX PLAFOND
DE 3,80 m

Ceiling height of 3.80 m

Duplex en plein ciel

A duplex in the sky

Au 8^e, l'étage double sa hauteur avec l'aménagement d'un loft et offre un **panorama exceptionnel sur Paris**. L'extérieur s'invite à l'intérieur avec une succession de baies vitrées et de verrières pour créer un espace inédit où profiter pleinement d'un point de vue unique sur les toits en zinc. Cette surface peu cloisonnée se prête à toutes les organisations. **Parfaite pour un étage de direction**, de grands bureaux, des salles de réunion, une cafétéria ou un espace événementiel où recevoir.

The **double-height 8th floor** boasts a loft level with **amazing views over the roofs of Paris**. The succession of generous full-height windows and roof glazing bring the outdoors indoors to create an unexpectedly generous space that takes full advantage of the unique views over the mosaic of zinc roofs below. This virtually unrestricted open space can be organisationally interpreted in many different forms. **Perfect for an executive management space**, and equally well suited to the creation of large-scale offices, meeting rooms, company eatery or hospitality facility.

Nouvel horizon !



A new horizon!

Fluidité et confort

Free flow and comfort

Une réhabilitation contemporaine pour un projet exemplaire entre fluidité des circulations et lumière traversante en triple exposition.

This contemporary refurbishment takes the project to an exemplary level by combining free flow for users with through-building triple aspect natural daylight.

LOFT AUX VUES EXCEPTIONNELLES DE PRÈS DE **330 m²** AU SOL

Loft level with exceptional views and approx. 330 m² of floor space

HAUTEUR LIBRE AU **DERNIER ÉTAGE DE 3,80 m** SOUS FAUX PLAFOND

Unobstructed ceiling height of 3.80 m on the top floor

3 **DERNIERS ÉTAGES EN GRADINS** AVEC BALCONS

3 tiered top floors all with balconies

781 m² DE PLATEAUX COURANTS*

781 m² of open floor area*

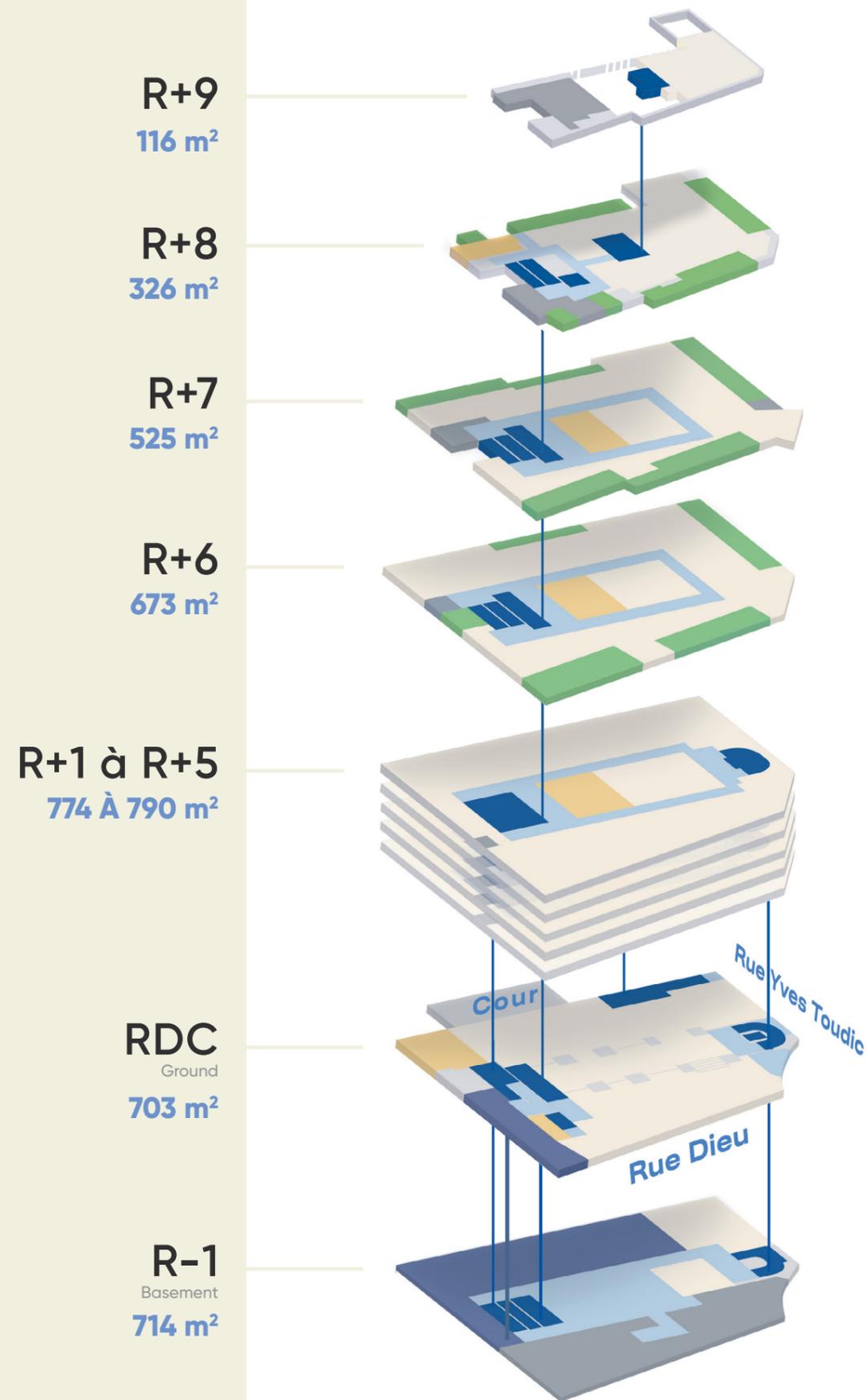
4 ASCENSEURS ET 3 ESCALIERS, DONT UN ESCALIER HISTORIQUE

4 elevators and 3 staircases, including the original heritage staircase

HAUTEUR SOUS DALLE **AU REZ-DE-CHAUSSÉE** **4,18 m** CÔTÉ RUE ET **3 m** CÔTÉ COUR

Ground floor ceiling heights of 4.18 m on the street side and 3 m on the courtyard side





- Circulations horizontales
Horizontal traffic areas
- Circulations verticales
Vertical traffic areas
- Bureaux
Offices
- Sanitaires
Toilets
- Espaces et accès vélos
Bike access and parking
- Locaux techniques
Service spaces
- Balcons et terrasses
Balconies and terraces

Plateaux efficaces et flexibles

Efficient, flexible open floor levels

ÉTAGES Floors	SUBL* GLA*	EFFECTIF SÉCURITÉ INCENDIE PAR NIVEAU Fire safety capacity by level	TERRASSES Terraces
R+9	116 m ²	19	
R+8	326 m ²	44	93 m ²
R+7	525 m ²	64	118 m ²
R+6	673 m ²	85	93 m ²
R+5	774 m ²	96	
R+4	790 m ²	99	
R+3	789 m ²	99	
R+2	779 m ²	97	
R+1	775 m ²	97	
RDC Ground	703 m ²	120	
SS-1 Basement	714 m ²	40	
TOTAL	6 964 m²	860	304 m²

*Surface utile brute locative / Gross Lettable Area



TECHNICAL
PERFORMANCES

PERFORMANCES

TECHNICAL

**ORGANISATION
DURABLE ET MODULABLE**

Sustainable, flexible layout

PERFORMANCES

TECHNICAL

PERFORMANCES



Descriptif Technique

GÉNÉRALITÉ

Organisation intérieure du bâtiment

L'entrée principale s'effectuera au rez-de-chaussée à l'angle de la rue Yves Toudic et de la rue Dieu. Une entrée secondaire et un accès vélo se trouveront sur la rue Dieu.

Le RDC se déploiera sur deux plateaux :

- Un RDC bas à niveau avec la rue Dieu et l'angle des deux rues où l'on retrouvera l'entrée principale. Conçu comme un « hall habité », le RDC bas accueillera les fonctions d'accueil de l'immeuble et un *Lab Café*.
- Un RDC haut sera développé sur le plancher existant. Nous y retrouverons les paliers des différentes circulations verticales et un espace de coworking.

De la même façon que le RDC, le sous-sol se développera sur deux plateaux.

Le sous-sol haut accueillera :

- le local à vélos et des vestiaires dédiés ;
- un espace de réunion coworking et une salle modulable ;
- des sanitaires et les paliers d'accès aux circulations verticales.

Le sous-sol bas sera dédié aux surfaces supports :

- Local déchets accessible par une rampe en continuité de la rampe vélo.
- Locaux techniques fluides, CFA-CFO, CTA, plomberie, etc.

Les étages du R+1 au R+8 et mezzanine accueillent des espaces de bureaux.

Du R+1 au R+7

- Les plateaux de bureaux du R+1 au R+7 seront recoupés en compartiments et désenfumés via une amenée d'air naturel depuis les ouvrants en façade. L'extraction sera mécanique avec des bouches d'extraction situées dans les circulations.

- Les dispositifs de chauffage et de climatisation seront disposés au plafond en suspente sur base VRV. Il n'est pas prévu de faux plafond et les terminaux de CVCD seront volontairement apparents.
- L'acoustique sera assurée, via des panneaux absorbants disposés au plafond en suspente, et un complément sera assuré par une moquette à la charge du preneur. Le calepinage des panneaux absorbants permettra la pose de cloisons modulables toute hauteur suivant une trame optimale en usage bureaux.
- Un plancher technique d'une hauteur libre moyenne de 5 cm permettra le passage des réseaux CFA/CFO.

Le R+8 et sa mezzanine

- Le R+8 sera développé sur deux niveaux en mezzanine. Un escalier métallique ajouré et non encloué mettra en relation le plateau du R+8 et le plateau de sa mezzanine.
- La surface de plancher de la mezzanine du R+8 ne dépassera pas 50 % de la surface totale de plancher de l'étage inférieur. Par ailleurs, l'altimétrie du plancher bas du niveau le plus haut (à savoir R+8) est à moins de 28 m par rapport à celui de l'accès. Ainsi, l'établissement ne sera pas classé en IGH.
- Les dispositions relatives aux fluides, à l'acoustique et au désenfumage seront similaires aux autres étages.

Le local de production frigorifique

- Un local technique de production frigorifique sera disposé au R+8 mezzanine sous toiture et sera accessible via le R+8. Une attention aux nuisances acoustiques issues des unités frigorifiques sera particulièrement étudiée et mise en œuvre. Les différents prises et rejets d'air seront agrémentés de pièges à son.

Qualité environnementale

Les objectifs de certification et de labellisation sont les suivants :

- La certification **BREEAM** suivant le référentiel « BREAM International Refurbishment and Fit-out 2015 » niveau **Very Good**
- Le label **BBC Rénovation** niveau **Standard**
- Le label **WIREDSCORE** niveau **Classique**
- La certification **Active Score**

Charges d'exploitation

Infrastructure et rez-de-chaussée

- Réunion coworking au sous-sol, circulation et vestiaires attenants : 350 kg/m²
- Locaux à vélos au sous-sol : 250 kg/m²
- Local à déchets : 250 kg/m²
- Circulations communes et paliers : 250 kg/m²
- Sanitaires au sous-sol : 250 kg/m²
- Rampe : 250 kg/m²
- Hall et espace coworking au rez-de-chaussée : 400 kg/m²
- Circulations communes et paliers : 250 kg/m²
- Escaliers : 250 kg/m²
- Vestiaires, sanitaires : 250 kg/m²
- Locaux techniques : 500 kg/m² minimum

Superstructure

- Bureaux paysagers : 350 kg/m²
- Escaliers : 250 kg/m²
- Paliers d'ascenseurs : 250 kg/m²
- Sanitaires : 250 kg/m²
- Locaux techniques : 250 kg/m²
- Terrasses accessibles : 250 kg/m²
- Terrasses inaccessibles : 400 kg/m²

FAÇADES

Les menuiseries sont remplacées par des châssis aluminium respectant la trame d'origine. Les ouvertures de baies sont conservées en l'état pour la quasi-totalité du bâtiment. Les baies seront équipées de garde-corps métalliques thermolaqués et de stores verticaux en toile de type screen.

Au rez-de-chaussée, des menuiseries en acier seront mises en œuvre pour gérer les grandes ouvertures au droit de l'entrée et du *Lab Café*, en lieu et place des anciens quais de déchargement. Les baies et menuiseries seront harmonisées sur l'ensemble du socle.

Les accès sur rue aux colonnes sèches et aux équipements électriques se feront en façade via des trappes sous tenture au nu de la façade côté rue Dieu.

Les auvents situés à 4,20 m du sol, marquant les deux entrées de l'immeuble, rue Dieu et sur le pan coupé, seront réduits pour leur mise en conformité du PLU au regard du débord des saillies sur l'emprise du domaine public (100 cm).

La couverture de la toiture béton sera totalement déposée pour être isolée et recouverte à l'identique en zinc et en ardoise.

Le projet propose également d'insérer des verrières en couverture au 9^e étage ainsi que d'élargir les terrasses en attique.

La façade béton sur rues et cour sera repeinte de couleur blanche.

ÉLECTRICITÉ – COURANT FORT

Alimentation – Distribution

Il sera prévu deux tarifs jaunes :

- Un branchement Tarif Jaune ERP
- Un branchement Tarif Jaune Bureaux

Les compteurs Tarif Jaune seront implantés dans un local dédié situé dans le sous-sol du bâtiment. Depuis ces platines de comptage, ils seront alimentés par les deux TGBT :

- Tableau Général Basse Tension ERP
- Tableau Général Basse Tension Bureaux

Éclairage

L'éclairage des circulations sera commandé de la façon suivante :

- 2/3 de l'éclairage localement par détection de présence, la temporisation sera réglée de manière à éviter les allumages/extinctions répétitifs ;
- 1/3 par la GTB suivant les plages horaires de fonctionnement.

Dans les zones de bureaux, la commande d'éclairage sera assurée par détection de présence et de luminosité intégrée au luminaire. Il sera mis en œuvre de la détection de présence et de la gradation selon les apports de l'éclairage naturel.

Le marche/arrêt et la gradation manuelle pourront être forcés par télécommande IR ou radio et GTB toutes les deux trames. Il est disposé un capteur multifonction pour deux trames de faux plafond.

L'équipement standard pour deux trames sera :

- Un ventilo-convecteur
- Un luminaire maître avec un capteur multifonction (pour les bureaux en façade, c'est le luminaire côté circulation)
- Un ou deux luminaires esclaves suivant la configuration de l'aménagement

Ce système permettra la création de zones de bureaux cloisonnés ou en open space, avec adressage simultané maître/esclaves.

L'extinction générale par GTB sera également possible.

Les niveaux d'éclairage sont tels que définis dans le tableau suivant :

- Bureaux : 400 lux
- Hall principal : 200 lux
- Circulations, paliers, escaliers : 100 lux
- Salle multi-activité au SS1 : 300 lux
- Espace lounge/caféteria : 200 lux
- Cuisine : 500 lux
- Sanitaires : 200 lux
- Locaux techniques : 250 lux

ÉLECTRICITÉ – COURANT FAIBLE

Distribution VDI

Le précâblage VDI reposera sur un répartiteur général. L'implantation de ces locaux sera la suivante :

- Local cœur de réseau (local RG - Répartiteur général « RG ») situé au sous-sol

Les équipements de câblage et les équipements actifs de réseau informatique seront à la charge du futur preneur.

Dans les étages courants, seules les adductions en partance du local cœur de réseau vers les locaux techniques des étages sont prévues.

Sûreté

Tous les ouvrants du RDC seront systématiquement munis de détecteurs de bris de verre afin de déceler toute tentative d'effraction. Un système de vidéoprotection sera également installé afin d'assurer une surveillance générale de l'immeuble.

Descriptif Technique

CHAUFFAGE – VENTILATION / CLIMATISATION – DÉSENFUMAGE

Distribution de l'air

La production de chaleur et de froid sera assurée par une installation à détente directe de type DRV (Débit de Réfrigérant Variable). Les locaux seront traités :

- Par unités intérieures avec distribution dite 3 tubes pour tous les espaces en superstructure (bureaux, salles de coworking, hall...)
- Par unités intérieures avec distribution 2 tubes pour les espaces coworking en sous-sol

Confort thermique et débit d'air neuf hygiénique

- Bureaux : 30 m³/h par occupant
- Salles de réunion : 30 m³/h par occupant
- La température des bureaux est de 19 °C en hiver et de 26 °C en été

GTB

L'ensemble des installations terminales sera intégré dans la supervision de telle sorte que chaque équipement soit pilotable individuellement ou par groupe. Ce fonctionnement groupé permettra notamment de limiter les consommations en forçant automatiquement sous tranche horaire le mode inoccupé des locaux et l'extinction des éclairages au-delà d'une certaine heure.

En complément de la commande générale et des consignes de réglage principal, l'occupant pourra agir localement sur ses équipements depuis le boîtier d'ambiance ou la télécommande, en limitant un décalage de consigne à plus ou moins 3 °C.

Désenfumage

Désenfumage mécanique et amenées d'air naturelles par les ouvrants en façade. Les zones concernées sont les suivantes :

- Le hall du rez-de-chaussée
- Circulations d'étage
- Locaux en étage dont la surface est supérieure à 300 m² (R+8 et R+9). VB à travers les ouvrants du n°8 et extraction au R+9.

Le désenfumage de ces zones sera mécanique. Il sera prévu :

- Des réseaux de gaines d'extraction 400 °C/2h
- Des ventilateurs de désenfumage type 400 °C/2h avec coffret de relayage

Les gaines d'extraction mécanique seront mutualisées pour les compartiments de la superstructure.

Sécurité incendie

L'établissement est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A associé à un équipement d'alarme de type 1.

Plomberie

L'adduction en eau froide du bâtiment sera réalisée depuis le réseau concessionnaire jusqu'au local branchement dédié situé au premier sous-sol.

Un système de détection de fuite en GTB sera prévu. Des dispositions hydro-économiques permettant de respecter les impositions de limitation des consommations d'eau conformément aux actions menées dans le cadre du respect pour l'environnement seront mises en œuvre. La production d'eau chaude pour les sanitaires et les vestiaires sera assurée par des ballons d'eau chaude électriques.

Ascenseurs

4 appareils élévateurs ont été intégrés au projet, dont la décomposition est la suivante :

1 triplex côté nord du bâtiment :

- Ascenseur 1 desservant les niveaux SS1 à R+8
- Ascenseur 2 desservant les niveaux SS1 à R+7
- Ascenseur 3 desservant les niveaux SS1 à R+7

1 simplex panoramique vitré côté sud du bâtiment desservant les niveaux RDC à R+4.



Technical Specifications

GENERAL

Internal layout of the building

The main entrance will be on the ground floor at the corner where the Rue Yves Toudic meets the Rue Dieu. There will be a secondary pedestrian entrance and bike entrance on the Rue Dieu.

The ground floor will be on two levels:

- A lower ground floor level on the Rue Dieu at the junction between the two roads, which is where the main entrance will be located. Designed as a 'living lobby', the lower ground floor level will contain the reception facilities for the building and a Lab Café.
- An upper ground floor level will be created above the existing floor level. This will contain the landings for the various vertical traffic areas and a coworking space.

The basement will also adopt the same two-level approach as the ground floor above.

The upper basement level will contain:

- the bike storage space and dedicated changing rooms
- a coworking meeting space and modular room
- toilets and vertical traffic landings

The lower basement level will contain the support service areas:

- A waste storage space accessed via a ramp alongside the bike ramp.
- Technical service spaces for standard and extra-low voltage circuits, AHU, plumbing, etc.

Floor levels 1 to 8 and the mezzanine will be office space.

From floor level 1 to 7

- Office floors 1 to 7 will be compartmentalised and ventilated with a natural fresh air flow from openings in the external walls. Mechanical extraction units will be located in traffic areas. VRV heating and air conditioning units will be ceiling mounted.

- Acoustic insulation will be provided by ceiling-mounted sound-absorbent panels and by carpet fitted at the expense of the tenant. The absorbent panel layout plan has been designed to ensure that full-height modular partitions can be installed within a grid optimised for office use.
- A raised technical floor with an average clearance height of 5 cm will provide routing space for standard and extra-low voltage wiring.

Floor level 8 and mezzanine

- Floor level 8 will be created with two mezzanine levels. An open metal staircase will connect the floor level with the mezzanine level.
- The floor area of the mezzanine level will not exceed 50% of the total area of floor level 8. Additionally, the height of the lowest floor surface of the highest level (Floor 8) is less than 28 m above the building entrance level. This ensures that the building will not be officially classified as high-rise.
- The arrangements for fluids, wiring, acoustic insulation and smoke extraction will be similar to those used for the other floor levels.

The chiller space

- A chiller space will be located on the floor level 8 mezzanine and will be accessible via floor level 8. Particular attention will be paid to the design and installation of acoustic insulation to minimise noise generated by chiller units. All air intakes and outlets will be fitted with sound traps.

Environmental quality standards

The following certifications and accreditations are sought:

- **BREEAM** certification in accordance with level **Very Good** of the BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015 standard
- **BBC Renovation Standard** level accreditation
- **WIREDSCORE** Classic level accreditation
- **Active Score** certification

Operating loads

Infrastructure and ground floor

- Basement coworking meeting space, adjoining traffic areas and changing rooms: 350 kg/m²
- Basement bike storage area: 250 kg/m²
- Waste storage space: 250 kg/m²
- Communal traffic areas and landings: 250 kg/m²
- Basement toilets: 250 kg/m²
- Ramp: 250 kg/m²
- Ground floor lobby and coworking space: 400 kg/m²
- Communal traffic areas and landings: 250 kg/m²
- Stairs: 250 kg/m²
- Changing rooms and toilets: 250 kg/m²
- Technical service spaces: 500 kg/m² (minimum)

Above-ground areas

- Open-plan offices: 350 kg/m²
- Stairs: 250 kg/m²
- Elevator landings: 250 kg/m²
- Toilets: 250 kg/m²
- Technical service spaces: 250 kg/m²
- Accessible terraces: 250 kg/m²
- Inaccessible terraces: 400 kg/m²

EXTERNAL WALLS

The existing joinery will be replaced by aluminium frames within the original grid layout of openings. Almost all the building's existing window openings are left unchanged.

All opening windows will be protected by powder-coated metal fall rails, and fitted with vertical screen blinds.

On the ground floor, steel framed joinery will be used for the large openings around the entrance and in the *Lab Café*, to replace the former delivery/unloading platforms. Windows and joinery will be harmonised throughout the floor level of the building.

On-street access to dry risers and electrical hardware will be provided via access panels installed flush with the surface of the wall facing onto the Rue Dieu.

The canopies located at 4.20 m above ground level over the two entrances to the building on the Rue Dieu and the cutaway corner of the building will be reduced in width to comply with the local development plan restriction on overhanging projections encroaching on public rights of ways (100 cm).

The concrete roof will be completely removed, insulated and recovered in identical profile using zinc and slate.

The project also proposes introducing roof glazing for floor level 9, and widening the loft-level terraces.

The street-facing and courtyard-facing concrete external walls will be repainted white.

ELECTRICITY – STANDARD VOLTAGE

Power supply – Distribution

There will be two EDF *Tarifs Jaune* supplies:

- A *Tarifs Jaune* supply for the ground floor Public Access Space
- A *Tarifs Jaune* supply for the office floors

The *Tarifs Jaune* meters will be installed in a dedicated space in the basement of the building. These metering points will supply the two main LV panels:

- A Low Voltage switch panel for the ground floor Public Access Space
- A Low Voltage switch panel for the office floors

Lighting

Lighting for communal traffic areas will be switched as follows:

- 2/3 of the lighting will be switched locally by presence detectors whose time delay will be set to avoid repetitive on and off switching
- 1/3 by the BMS on the basis of programmed hours of business

In office areas, lighting will be controlled by presence and light level detectors integral to luminaires. Presence detection and dimming will be actuated to reflect natural daylight levels.

Automated on/off and dimming functions can be manually overridden by IR or radio frequency remote control and the BMS every two suspended ceiling grid frames.

One multifunction sensor will be fitted for every two suspended ceiling grid frames.

The following will be fitted as standard for every two frames:

- One fan coil unit
- One master luminaire fitted with an integral multifunction sensor (for those offices at the front of the building, this will be the luminaire on the communal traffic area side)
- One or two slave luminaires, depending on layout

This system makes it possible to create either closed or open-plan office areas, with simultaneous master/slave addressing.

It will also be possible to switch off the entire system via the BMS.

Illuminance levels are as follows:

- Offices: 400 lux
- Main lobby: 200 lux
- Traffic areas, landings and stairs: 100 lux
- Basement multipurpose space: 300 lux
- Lounge/cafeteria space: 200 lux
- Kitchen: 500 lux
- Toilets: 200 lux
- Technical service spaces: 250 lux

ELECTRICITY – EXTRA-LOW VOLTAGE

VDI distribution

VDI pre-wiring will be based on a central router.

These facilities will be located as follows:

- Network core space (central router space) in the basement of the building

The future tenant will be responsible for all wiring and active data network hardware.

The only connections planned are those from the network core space to the technical service spaces on each floor of the building.

Security

All ground floor windows will be fitted with glass breakage detectors to detect any attempt at breaking into the building.

A video protection system will also be installed to provide general surveillance of the entire building.

HEATING – VENTILATION / AIR CONDITIONING – SMOKE EXTRACTION

Distributed air supply

Heating and cooling will be generated by a direct expansion VRF (Variable Refrigerant Flow) plant. Different parts of the building will be supplied by:

- 3-pipe distribution indoor units for all above-ground areas (offices, coworking spaces, lobby, etc.)
- 2-pipe distribution indoor units for the basement coworking spaces

Thermal comfort and treated fresh air flow rate

- Offices: 30 m³/hr per occupant
- Meeting rooms: 30 m³/hr per occupant
- Office temperature will be maintained at 19°C in winter and 26°C in summer

BMS

All the terminal installations will be integrated into the monitoring system so that each item of hardware can be controlled individually or by group.

More specifically, grouped operation will facilitate energy consumption limitation by automatically forcing the premises into unoccupied mode and switching off all lighting after a certain preset time.

In addition to overall control and the main adjustment settings, the building occupant will also be able to exercise local control using individual room stats or remote controls by limiting the set point range to plus or minus 3°C.

Smoke extraction

Both mechanical smoke extraction and natural air supply systems will use through-wall vents in external walls.

This applies to the following areas of the building:

- The ground floor lobby
- Upper floor traffic areas
- All upper floor levels with areas greater than 300 m² (floor levels 8 & 9). Low-level ventilation inlets for floor level 8, and extraction for floor level 9.

Mechanical smoke extraction systems will serve both these floor levels. The following are planned:

- 400°C/2hr extraction duct networks
- 400°C/2hr smoke extraction fans with relay boxes

The mechanical extraction ducts will be shared by all above-ground spaces.

Fire safety

The building is fitted with a Category A fire safety system and Type 1 alarm system.

Plumbing

The mains water supply to the building will be connected through a dedicated space in the upper level of the basement.

A BMS-connected leak detection system will be installed.

Water-saving measures will be installed to ensure full compliance with requirements for limiting water consumption for environmental protection purposes.

Hot water supplies to toilets and changing rooms will be provided by electrically-heated hot water tanks.

Elevators

The project has 4 elevators: 1 bank of three elevators on the north side of the building:

- Elevator 1 serving the basement and all floor levels from 1 to 8
- Elevator 2 serving the basement and all floor levels from 1 to 7
- Elevator 3 serving the basement and all floor levels from 1 to 7

1 glazed panoramic standalone elevator serving the ground floor and upper floor levels 1 to 4.

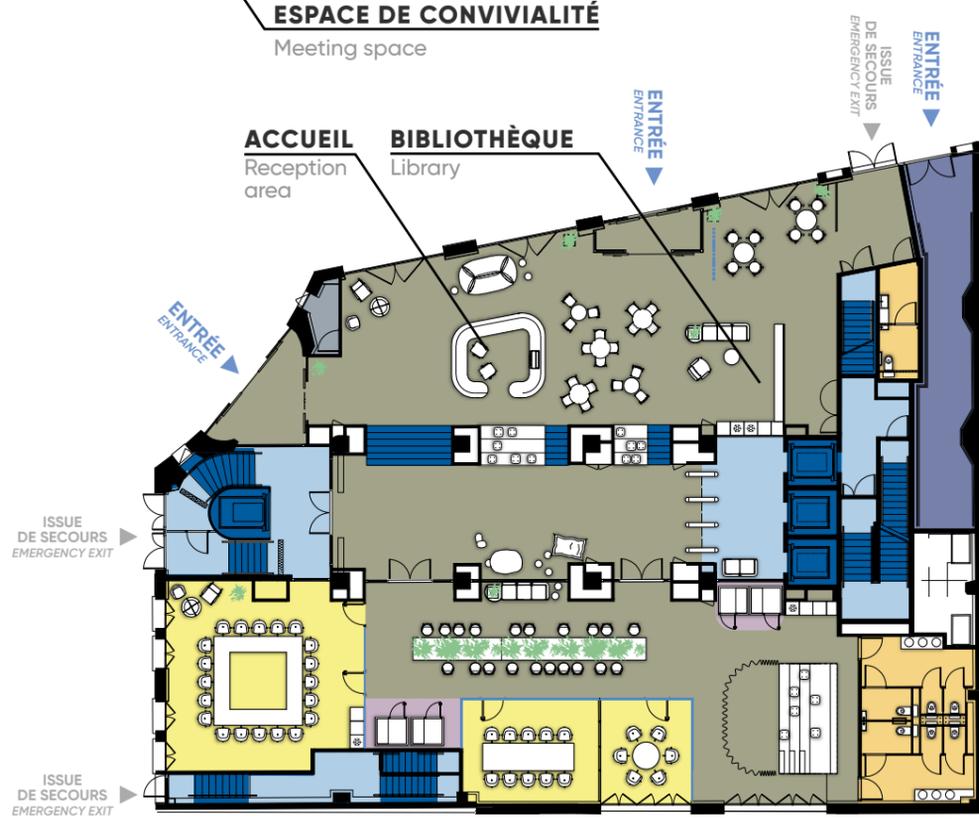
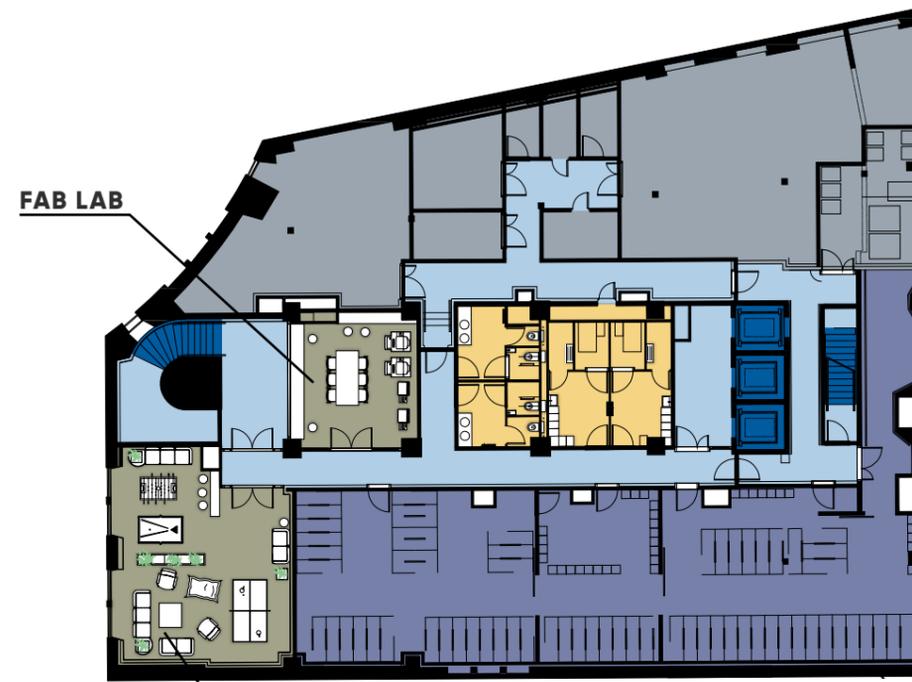
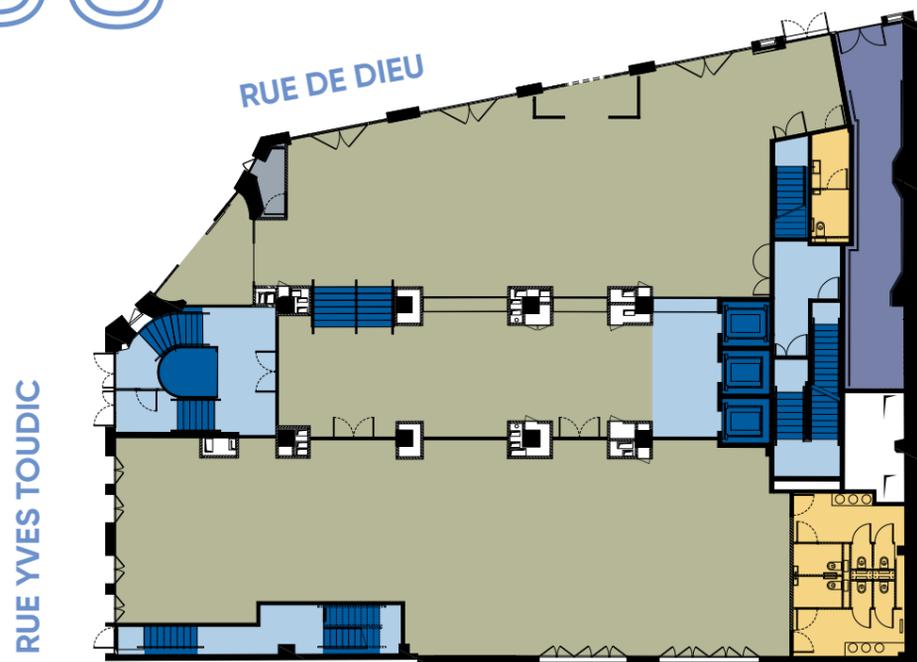
SS-1 714 m²

Basement



RDC 703 m²

Ground floor



- Circulations horizontales
Horizontal traffic areas
- Circulations verticales
Vertical traffic areas
- Espaces informels / tisanneries
Informal spaces / tea lounges
- Salles de réunion
Meeting rooms
- Espaces et accès vélos
Bike access and parking
- Locaux techniques
Service spaces
- Sanitaires
Toilets
- Phone boxes

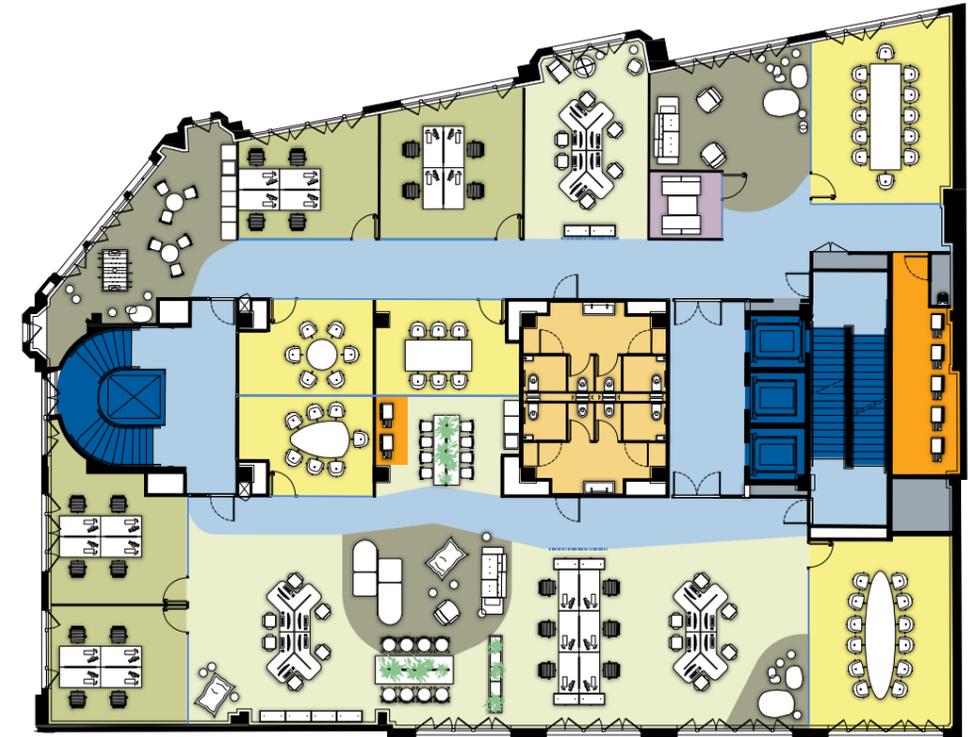
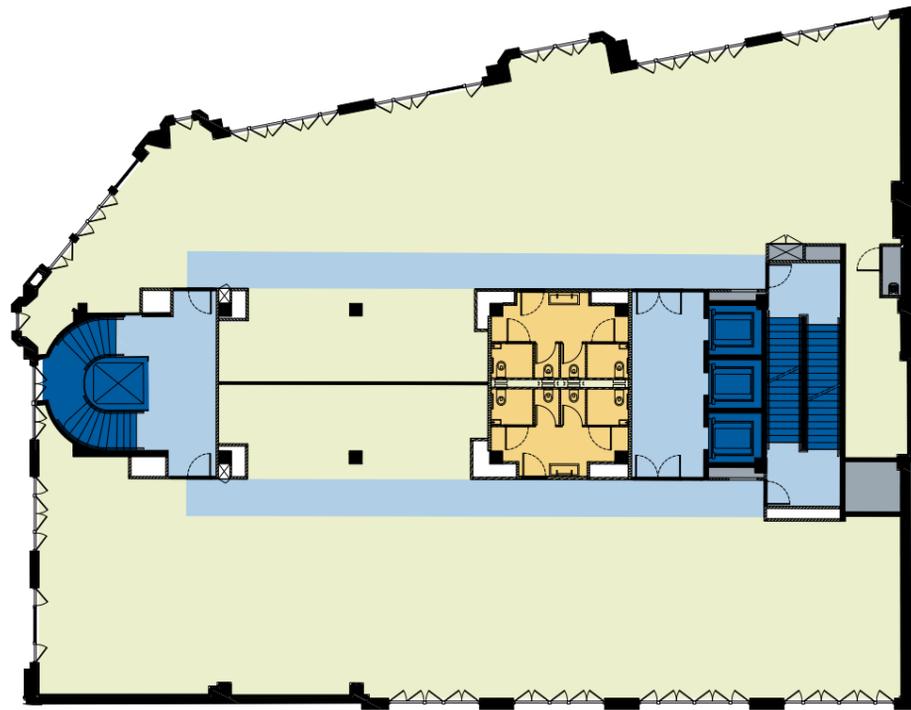
- **3 SALLES DE RÉUNION**
3 meeting rooms
1 de 20 postes
1 de 10 postes
1 de 6 postes
120-seat / 110-seat / 16-seat

- **2 GRADINS**
2 tiered seating blocks
- **4 PHONE BOXES**
4 phone boxes
- **3 TISANNERIES**
3 tea lounges



R+5 774 m²

Floor 5



SPACE PLANNING MIXTE 40 PERSONNES

Mixed space layout
40 people

POSTES EN ESPACE OUVERT 24

24 open-plan workstations

5 SALLES DE RÉUNION

5 meeting rooms

2 de 12 postes

1 de 7 postes

2 de 6 postes

2 12-seater / 17-seater / 2 6-seater

3 ESPACES INFORMELS

3 informal spaces

2 TISANNERIES

2 tea lounges

1 PHONE BOX

1 phone box

- **Circulations horizontales**
Horizontal traffic areas
- **Circulations verticales**
Vertical traffic areas

- **Espaces informels / tisanneries**
Informal spaces / tea lounges
- **Salles de réunion**
Meeting rooms

- **Bureaux ouverts**
Open-plan offices
- **Bureaux fermés**
Partitioned offices

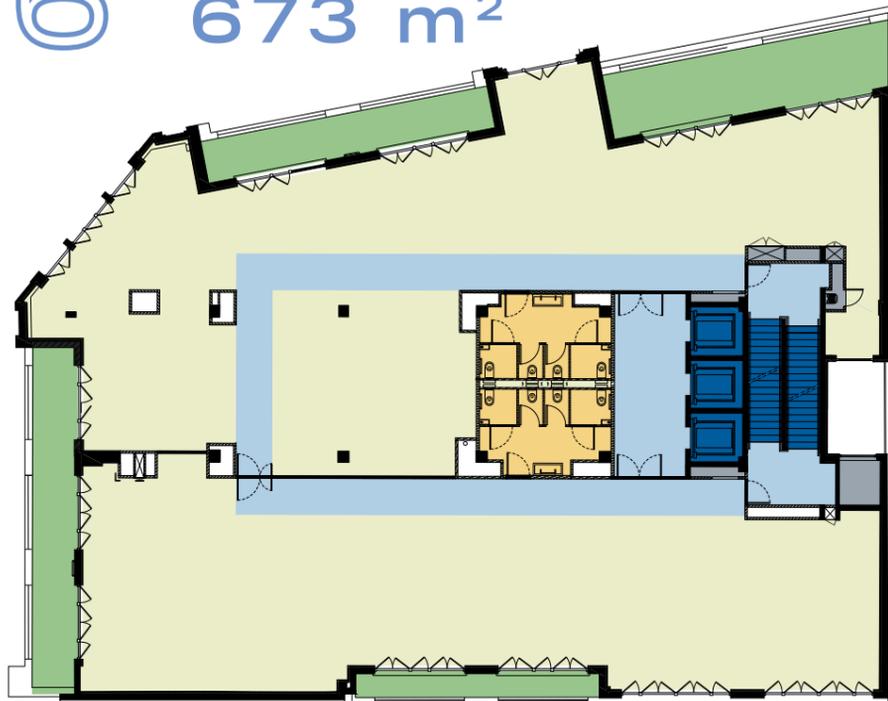
- **Phone boxes**
- **Reprographies**
Photocopiers

- **Sanitaires**
Toilets
- **Locaux techniques**
Service spaces



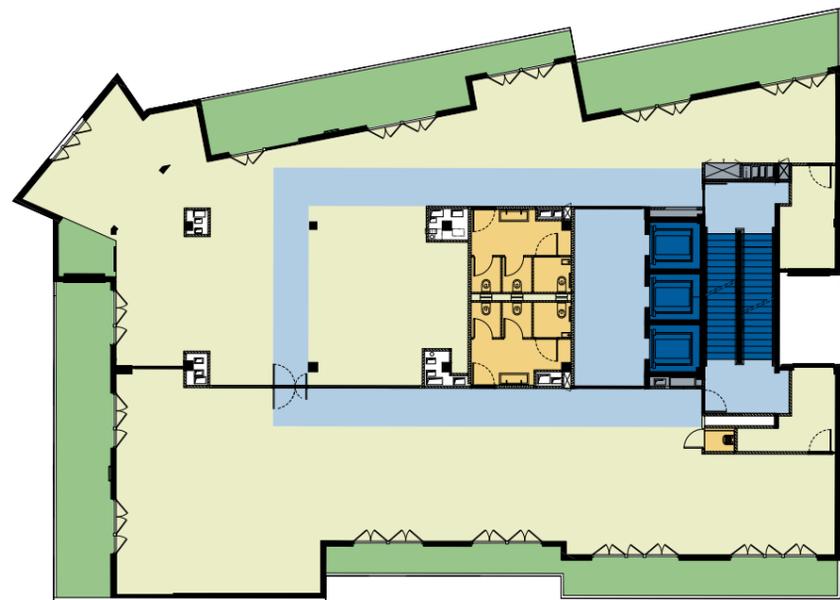
R+6 673 m²

Floor 6



R+7 525 m²

Floor 7



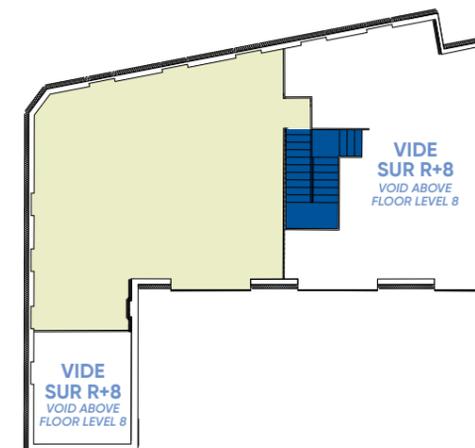
R+8 326 m²

Floor 8



R+9 116 m²

Floor 9



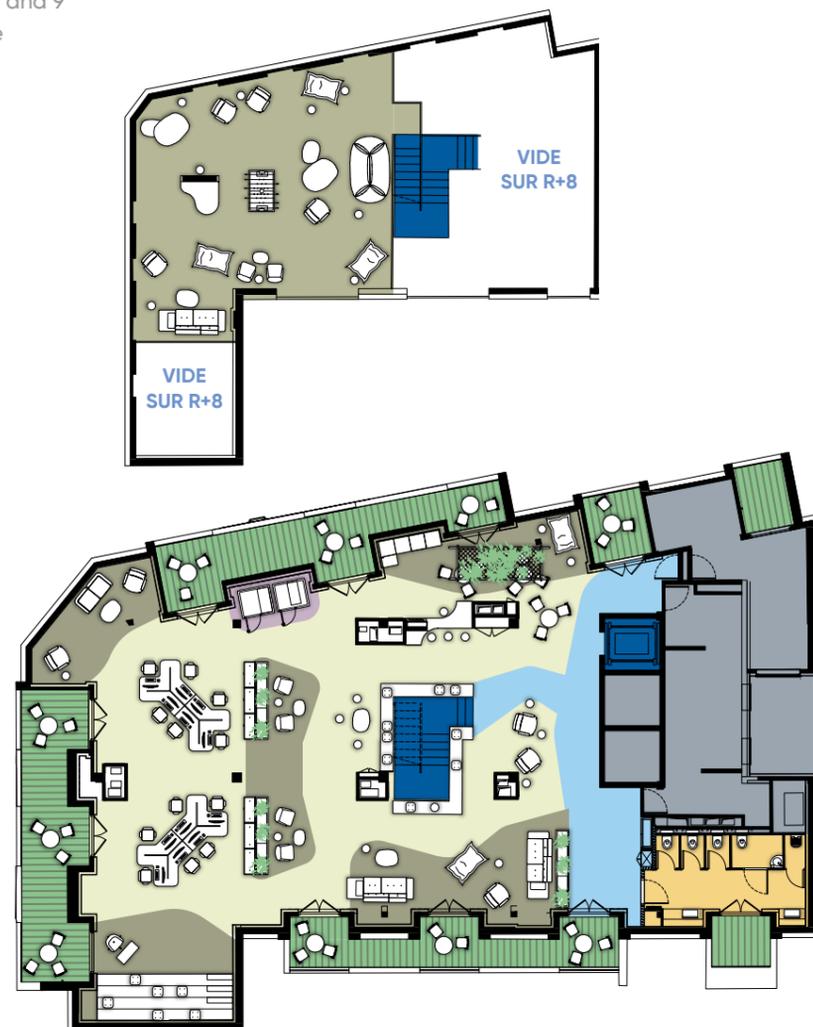
- Circulations horizontales
Horizontal traffic areas
- Circulations verticales
Vertical traffic areas
- Bureaux ouverts
Open-plan offices
- Balcons et terrasses
Balconies and terraces
- Locaux techniques
Service spaces
- Sanitaires
Toilets



LOFT R+8 et 9

avec espace détente

Loft - floor levels 8 and 9
with chillout space



- **POSTES EN ESPACE OUVERT 12**
12 open-plan workstations
- **6 ESPACES INFORMELS**
6 informal spaces
- **2 PHONE BOXES**
2 phone boxes
- **1 TISANERIE**
1 tea lounge

- **Circulations horizontales**
Horizontal traffic areas
- **Circulations verticales**
Vertical traffic areas

- **Espaces informels / tisanneries**
Informal spaces / tea lounges
- **Salles de réunion**
Meeting rooms

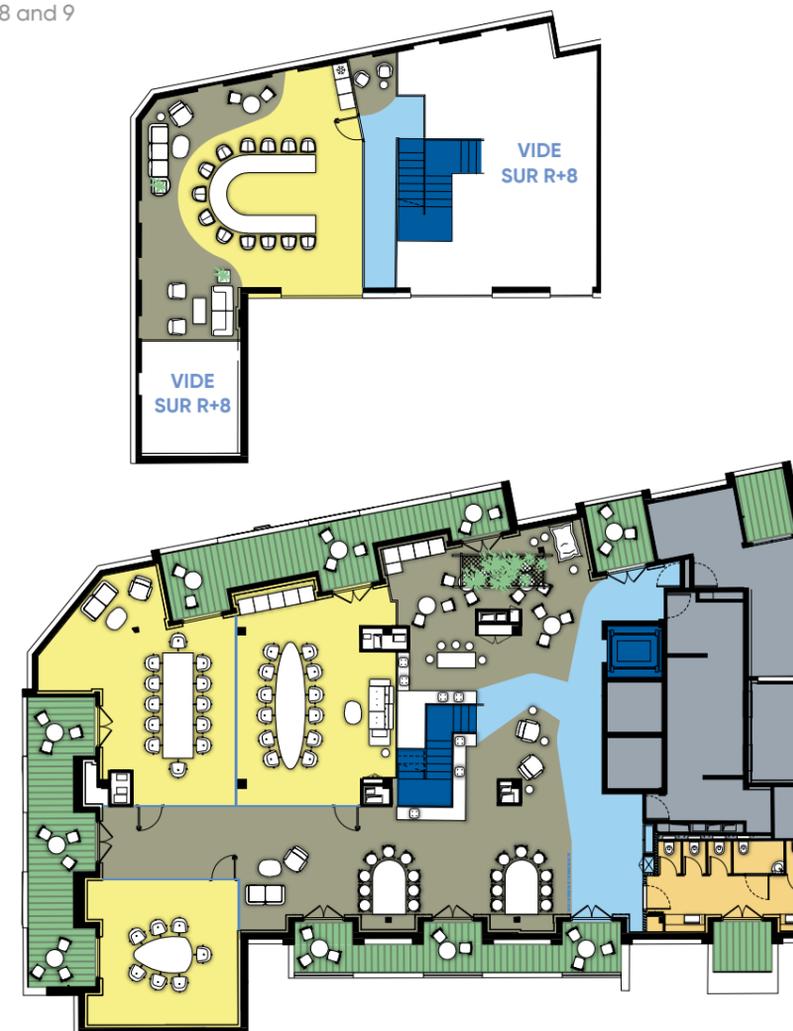
- **Bureaux ouverts**
Open-plan offices
- **Sanitaires**
Toilets

- **Phone boxes**
- **Locaux techniques**
Service spaces

LOFT R+8 et 9

avec salle de conseil

Loft - floor levels 8 and 9
with boardroom



- **4 SALLES DE RÉUNION**
4 meeting rooms
1 de 13 postes
2 de 12 postes
1 de 7 postes
113-seat / 17-seat / 2 12-seat
- **3 ESPACES INFORMELS**
3 informal spaces
- **3 TISANERIES**
3 tea lounges

- **Balcons et terrasses**
Balconies and terraces



CONTACT



Ofi invest
Real Estate

Ofi Invest Real Estate SAS, une société du pôle Ofi Invest Real Estate, gère pour le compte de l'un de ses mandants le 18 rue Yves Toudic, Paris 10^e, dénommé « TOUDIC » dans le cadre de sa commercialisation.

Ofi Invest Real Estate SAS, a company from the arm Ofi Invest Real Estate, manages on behalf of one of its clients the real estate asset 18 rue Yves Toudic, Paris 10^e, named «TOUDIC» as part of its commercialization of one its clients.

Ofi Invest Real Estate SAS
SAS au capital de 347 255 euros
RCS Paris 443 612 510

WWW.OFI-INVEST-RE.COM/SAS

CRÉDITS

Architecte du projet / Project architect : SAVOIR-FAIR Architecture
Conception et réalisation / Design and production : Agence Tactile
Images 3D / 3D visualisations : SAVOIR-FAIR Architecture & Virtual Building
Photos : Agence Tactile, Yann KGBEUR, Unsplash & Vladimir PARTALO

Avertissement Document non contractuel.

Le présent document commercial (ci-après le « Document ») est uniquement destiné à l'usage du destinataire qui l'a reçu à des fins d'information.

Il doit être traité de façon strictement confidentielle.

Ce Document et les informations contenues ne doivent pas être copiés ou diffusés, en tout ou partie, sans le consentement écrit et préalable de Ofi Invest Real Estate SAS. Les renseignements et visuels donnés dans le Document sont apportés à titre indicatif et illustratif et ne sont pas contractuels.

Ce Document ne peut en aucun cas engager contractuellement les sociétés citées, propriétaires de leurs actifs, marques et de leurs logotypes. 03/2023

Disclaimer Non-contractual document.

This commercial document (hereinafter the "Document") is intended solely for the use of the recipient, for information purposes. It must be treated as strictly confidential.

This Document and the information contained herein may not be copied or distributed, in whole or in part, without the prior written consent of Ofi Invest Real Estate SAS.

The information and visuals contained in the Document are provided for illustrative purposes only and are not contractual. This Document does not in any way bind the companies mentioned, owners of their assets, trademarks and logos. 03/2023

