





## ACCÉLÉRATEUR DE PARTICULARISME

5 500 m<sup>2</sup> DE BUREAUX POUR TRAVAILLER AUTREMENT



Avant tout, Spark affirme son caractère et l'originalité de son architecture.

Emblématique, l'immeuble s'inscrit au cœur d'un quartier parfaitement connecté et riche de vitalité professionnelle au quotidien.

Profitez d'une opportunité rare et prenez place au cœur d'un espace intelligent, au service de votre projet d'entreprise et de vos principes d'organisation.

Et réinventez les codes ensemble.







Prestige historique, accessibilité variée, vitalité professionnelle et qualité de vie...

Spark s'inscrit dans un cadre privilégié et contribue à écrire une nouvelle page de l'évolution d'un quartier parisien dynamique.

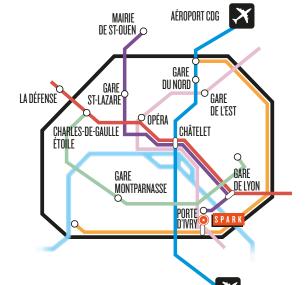




Bénéficier de modes de transport variés, réduire vos temps de déplacements, simplifier vos trajets et privilégier la mobilité douce... Spark vous propose une accessibilité complète et réinvente l'art du mouvement.

Optimiser le temps passé en déplacement est essentiel pour maintenir rythme et motivation au quotidien. Avec trois lignes de métro, 3, 7 et 14, la ligne T3 du tramway, une liaison rapide vers le RER A et la couronne périphérique parisienne à proximité directe, ce sont le

cœur de Paris et les principales destinations d'Île-de-France dont l'aéroport d'Orly rapidement accessibles. Un réseau complet de bus et navettes et des stations Vélib au pied de l'immeuble complètent le dispositif pour des modes de déplacement éco-citoyens.



## EN VOITURE, DE SPARK À...

12 minutes
15 minutes
22 minutes
35 minutes

## EN TRANSPORTS EN COMMUN...

Châtelet-les-Halles	19 minutes
Gare Montparnasse	20 minutes
Gare de l'Est / du Nord	25 minutes
Gare de Lyon	16 minutes











## PROMETTEUR

Les projets d'aménagements liés au Grand Paris et notamment l'Arc Express, ajouteront une nouvelle dimension dans la fluidité des déplacements et permettront la création ou l'amélioration des capacités de transport.

## CONQUÉRANT

Spark se situe à quelques minutes de Paris Rive gauche, la plus grande opération d'urbanisme parisienne depuis les travaux haussmanniens du xixe siècle. Un ambitieux projet de quartier, équilibré entre habitat, bureaux, commerces, activités de loisirs et respect de l'environnement.











Un maillage d'acteurs professionnels prestigieux: Accenture, Beiersdorf, Boehringer Ingelheim France, BPCE, Flammarion, Nycomed France, Pixmania, Rockwool France...







## VITALISANT

Un large choix de bonnes adresses pour simplifier le quotidien et animer les moments de détente de vos collaborateurs : commerces de proximité, centre commercial Masséna 13, restaurants, hôtels, services...



## VIE ET VERSA CADRE PROFESSIONNEL ET CADRE DE VIE



L'environnement direct de Spark vous propose d'allier la vitalité d'un environnement professionnel attractif à l'énergie d'un quartier de Paris animé et typique.

Situé sur la rive gauche de Paris, Spark représente pleinement le 13º arrondissement dont l'urbanisme allie tradition et modernité dans l'esprit de la nouvelle *City parisienne*. Les sièges de nombreux grands groupes jouxtent les grands centres culturels parisiens, faisant de cet arrondissement l'un des plus attractifs et éclectiques de la Capitale. Véritable pôle de vie, le quartier change de dimension à travers les aménagements ambitieux envisagés dans le cadre du Grand Paris et de ses projets de développement.

## DIVERTISSANT

Des installations sportives (Hall Carpentier, piscine Joséphine Baker) et des espaces verts (square Ulysse Trélat à 2 minutes, Parc Kellerman, Parc de Choisy). Des espaces culturels (bibliothèque François Mitterrand, Cinémathèque de Paris, Médiathèque d'Ivry, Bercy Village, Cité de la mode et du design...).



## VISIBLEMENT VÕTRE SITUATION ET VISIBILITÉ



Spark bénéficie d'une position privilégiée et incontournable, ouvrant sur le boulevard Masséna.

Une tribune d'expression sans pareille et un levier de valorisation immédiat pour l'image de votre entreprise.

9

Situé au sud de l'ilôt, en proue de l'ensemble des bâtiments, Spark bénéficie d'une position centrale et iconique surplombant le boulevard Masséna et s'inscrivant dans l'alignement de l'avenue de la porte d'Ivry. Sa façade atypique et son *émergence*, confèrent à l'immeuble une visibilité remarquable. Son volume et la structure de ses façades offrent à votre entreprise un potentiel rare d'exposition et de communication.







Mélange de modernité et de classicisme, de rationalité et d'originalité, Spark offre à vos collaborateurs un environnement de travail porteur et adaptable à vos critères de performance.



## TRAITS DE CARACTÈRE



Au cœur d'un espace riche d'histoire et de références, Spark revendique son architecture originale. Une touche d'élégance et une classe à part pour un immeuble emblématique, entre hier et aujourd'hui.

À l'emplacement même des anciennes usines Panhard, au cœur d'un territoire symbole de savoir faire industriel, de design et de précision, Spark déploie ses surfaces d'exception et colore le lieu d'une touche de modernité et de renouveau. Situé en proue de l'ilôt existant, Spark est un immeuble neuf qui porte jusqu'en façade son

style de caractère en alliant les avantages d'une construction neuve et la restructuration d'éléments anciens, dans la continuité de l'existant.

Celui-ci accentue l'horizontalité puissante du bâtiment qui reprend les influences de l'architecture industrielle du début du xxe siècle.





" Prolonger l'histoire d'un lieu remarquable de l'industrie parisienne, pour créer un repère urbain et offrir un espace de travail contemporain unique."

Agence d'architecture AREP

### UNIQUE

L'écriture architecturale de l'immeuble s'inspire d'un effet factory à la fois authentique et moderne, grâce à ses façades aux parements en brique rouge, ses modénatures et ses larges baies aux menuiseries métalliques.



















## **EMBLÉMATIQUE**

Spark décline son identité à travers ses étages supérieurs avec une terrasse spacieuse au dernier étage. Au 4° étage, une large verrière assure la transition entre les premiers niveaux et les étages supérieurs du bâtiment.

## **ICONIQUE**

Du 5° au 8° étage, *l'émergence*, pensée dans un élan sculptural et graphique, se pare d'une double peau décorative en acier perforé, rythmée par ses ouvertures irrégulières aux motifs originaux.



## ÉLÉGANT

Noblesse des matières, contraste des influences, harmonie et esthétisme des éclairages... La décoration épurée propose une ambiance chaleureuse et intimiste, mêlant des tonalités boisées, métalliqueset minérales.



## BIENVENUE AILLEURS



Le hall d'accueil de Spark, vaste et lumineux, offre un premier contact de qualité avec le style de l'immeuble et le prestige de son occupant. Transparence et raffinement pour une impression unique.

Spacieux et éclairé en premier jour par une belle lumière naturelle, le hall se situe à l'angle du boulevard Masséna, du boulevard d'Ivry et de la rue Nationale. Conçu en double hauteur, il propose aux visiteurs un espace à la décoration sobre et élégante. La même exigence a été appliquée au design des paliers d'étage et des sanitaires.

" La décoration intérieure allie harmonieusement caractère, chaleur et sobriété, grâce au raffinement des matériaux, à l'équilibre des volumes et à l'utilisation subtile de la lumière et des jeux d'éclairage"

François Schmidt et Philippe Mamann Schmidt Mamann Design – Cabinet d'architectes d'intérieur



La variété de ses espaces et l'ergonomie de ses surfaces font de Spark un immeuble particulièrement propice à la performance. Un outil idéal au service du bien-être de vos équipes et de leurs principes d'organisation.

Sur un ensemble de 9 niveaux et près de 5 500 m² de surface utile, Spark vous propose un cadre fonctionnel et optimisé, doté d'une capacité d'accueil globale de 400 personnes. Sa façade principale s'ouvre sur le boulevard Masséna et accueille le hall d'entrée.

Les circulations sont optimisées grâce à un noyau central et des batteries d'ascenseurs desservant les plateaux comme les parkings en infrastructure. L'immeuble est conçu pour permettre une bonne divisibilité verticale.

## **FONCTIONNEL**

Du I<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage les plateaux de bureaux, d'environ 800 m<sup>2</sup> accueillent vos équipes dans les meilleures conditions. En infrastructure, un parc de stationnement de 49 places est à disposition de vos collaborateurs comme de vos visiteurs.

### EXCEPTIONNEL

Du 5° au 7° étage, des plateaux d'environ 500 m² vous permettent des configurations d'aménagement variées. Au R+8, un espace d'exception de 200 m² accueille une terrasse panoramique offrant un point de vue remarquable.

## TABLEAU DES SURFACES EFFECTIF GLOBAL : 400 PERSONNES

Niveaux	Superficie	
R+8	192 m²	
R+7	487 m²	
R+6	487 m²	
R+5	408 m²	
R+4	799 m²	
R+3	807 m²	
R+2	805 m²	
R+1	695 m²	
RdC	680 m²	
TOTAL	5 360 m²	
SS1	49 places de parkir	ng









Les plateaux, spacieux et lumineux, mettent à disposition de vos collaborateurs un haut niveau de prestations et d'équipements et optimisent leur confort de travail au quotidien.

La performance et le bien-être de vos équipes sont directement liés à la qualité et au confort de leur environnement de travail. Les plateaux ont ainsi été pensés dans une démarche de fluidité, d'échanges et de modularité, afin de fournir à l'utilisateur un espace parfaitement adaptable à ses critères de management. Les bureaux sont organisés autour de deux noyaux comportant les ascenseurs et les escaliers.



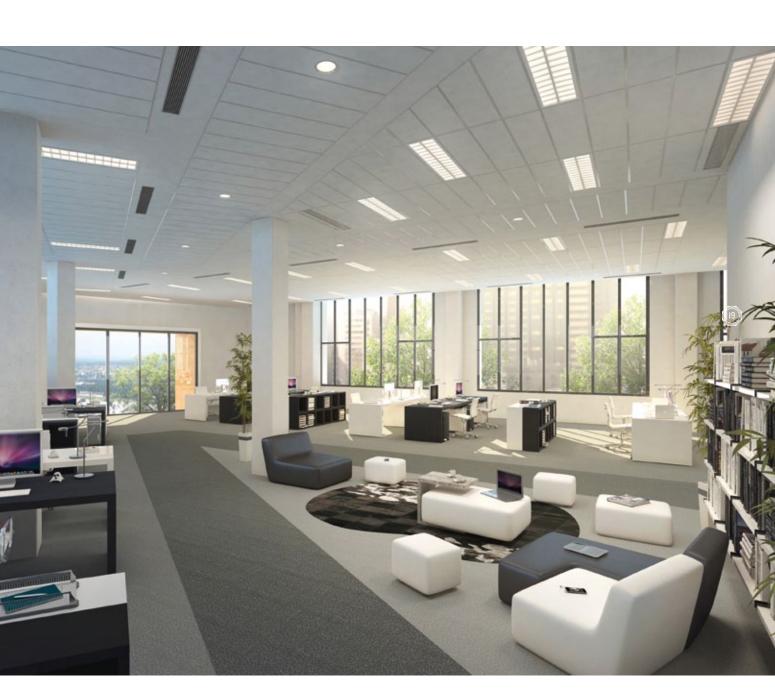


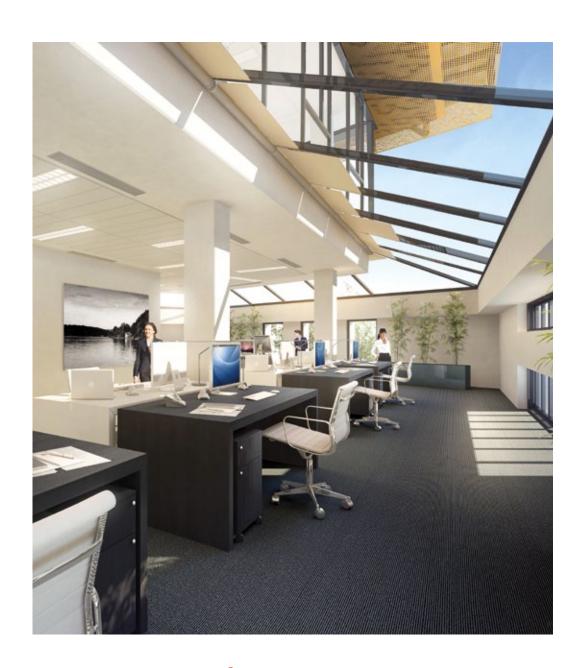




## MODULABLE

Les possibilités d'aménagement, en espaces ouverts ou cloisonnés, sont facilitées et garantissent des ratios d'occupation confortables de I4 m² SHON par personne. Des salles de réunion modulables favorisent le travail en équipes.





## LE POSITIONNEMENT DE SPARK SUR LES 14 CIBLES HQE®



## SENS NATUREL CONFORT & PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE



Performance environnementale, efficacité énergétique, confort éco-durable... Spark met la qualité de sa conception et de ses équipements au service de l'utilisateur, de son bien-être comme de l'optimisation de ses consommations énergétiques.

Grâce à sa conception et à la qualité de ses équipements, l'immeuble vise la certification breeam Very Good et s'inscrit dans une démarche HQE® NF Bâtiment tertiaire avec des objectifs de consommation de -20 % sur la réglementation thermique 2005.

De l'utilisation optimisée de la lumière au pilotage des consommations en temps réel, du commencement des travaux jusqu'au choix final des matériaux, Spark réaffirme son engagement éco-responsable pour un confort durable.



## **ÉCO-PERFORMANT**

Visuel, thermique, acoustique, olfactif...
Spark offre un parfait confort sensoriel
grâce à ses équipements éco-performants:
double vitrage basse émissivité avec
transmission lumineuse, affaiblissement
acoustique, confort thermique.



### ÉCONOMIE

Conçu dans le respect des modes de consommations rationalisés, Spark permet une réelle limitation des coûts liés aux charges d'exploitation : pilotage des équipements techniques grâce à une Gestion Technique du Bâtiment performante, limitation des déperditions thermiques et optimisation des apports calorifiques.



## HUIT DE CŒUR Les étages supérieurs



Du cinquième au huitième étage, des espaces de bureaux d'exception aménageables en étage de direction proposent un cadre élégant et raffiné, idéal pour organiser des évènements ou recevoir les visiteurs dans les meilleures conditions.

Les étages supérieurs, du 5<sup>e</sup> au 8<sup>e</sup>, proposent des espaces de bureaux imaginés dans un esprit de confort et d'élégance. L'ossature extérieure du

bâtiment en acier perforé imprime un style original et diffuse une atmosphère agréable dans les bureaux en laissant percer la lumière naturelle.



## AÉRIEN

Le huitième étage bénéficie d'une vaste terrasse aménageable, directement accessible depuis les bureaux et dont le panorama imprenable sur Paris constitue le point d'orgue. Elle offre à vos collaborateurs un cadre privilégié pour partager des moments de détente au quotidien.

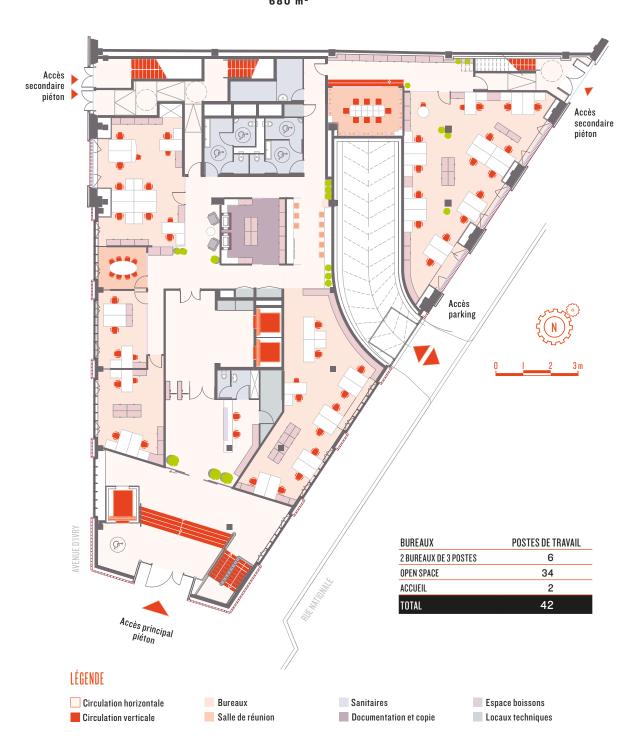




Efficience spatiale, souci du détail, rationalité des surfaces, gestion optimisée, sécurité... Quand maîtrise et précision techniques se font les garants d'un confort sans cesse renouvelé.



# REZ-DE-CHAUSSÉE

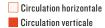


## 27

# R+2 CLOISONNÉ



## LÉGENDE







TOTAL

3 BUREAUX DE 4 POSTES

2 ESPACES PARTAGÉS DE 6 POSTES

I ESPACE PARTAGÉ DE 8 POSTES



12

12

8

54

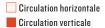
# PLAN R+4 MIXTE



## 29

# $\underset{^{487}\,m^2}{\text{PLAN}}\underset{^{87}\,m^2}{\text{R+7}}\underset{^{m^2}}{\text{MIXTE}}$











## DESCRIPTIF TECHNIQUE

#### CARACTÉRISTIQUES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES



## DONNÉES GÉNÉRALES

- ★ Demande de certification NF Bâtiments Tertiaires
   démarche HQE® et BREEAM niveau Very good.
- ★ Construction entièrement accessible aux PMR
- ★ Divisibilité en 8 lots (chaque étage indépendant, R+7 et R+8 liés)
- ★ Hauteur libre : variable entre 2,40m et 2,70m (à l'excpetion du R+2, à 3,75 m)

## Charges d'exploitation prévue

- ★ Bureaux: 350 kg/m²
- ★ Hall : 500 kg/m²
- ★ Terrasses accessibles : 350 kg/m²

#### Façades

- ★ Ensemble menuisier en acier laqué pour la partie de la façade rénovée
- ★ Ensemble menuisier en aluminium laqué à rupture de pont thermique, pour les menuiseries du RDC au R+4
- ★ Mur rideau constitué de châssis à rupture de pont thermique du R+5 au R+8

## FLEXIBILITÉ

#### Electricité

- ★ Comptage général de l'immeuble sous forme d'un tarif vert unique. Transformateur privé HT/BT de 800 kva prévu à cet effet, installé au sous-sol et raccordé au réseau ERDF. Transformateurs raccordés au réseau via un dispositif de basculement automatique en cas de coupure de tension sur l'une des dérivations.
- ★ Sous-compteur pour chacun des lots divisibles (ainsi que pour les parties communes).
- ★ Mesures conservatoires pour l'installation d'un groupe électrogène au sous-sol.
- ★ Bureaux: Distribution à chaque poste de travail par nourrice (1 nourrice / 10 m² utiles), câblage en faux-plancher avec connectique rapide. Chaque nourrice comprend: 3 PC sur réseau normal, 2 PC sur réseau ondulable

### FLUIDITÉ

- ★ Une batterie de deux ascenseurs de 800kg chacun dessert la superstructure.
- ★ Un ascenseur de 800 kg assure la rupture de charge en desservant les RdC et R-1.

## SÉCURITÉ

#### Contrôle d'accès

- ★ Contrôle d'accès par lecteur de badge de proximité assurant la commande d'ouverture des portes d'accès au bâtiment.
- ★ Vidéosurveillance des accès au hall, parking et aux issues de secours. Cette surveillance sera assurée par un système de caméras jour et nuit, raccordées au poste de contrôle (écran plat de visualisation et enregistreur sur disque dur).
- ★ Mesures conservatoires sur les portes d'accès aux plateaux de bureau.

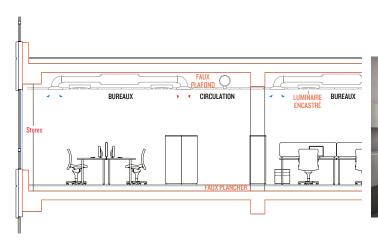
### Sécurité incendie

- ★ Système de sécurité incendie (avec centrale incendie) conforme à la réglementation.
- ★ Désenfumage mécanique des paliers ascenseurs refuge PMR et désenfumage naturel des escaliers.
- ★ Désenfumage naturel des plateaux par ouvrants en façade

### CONFORT

### Confort thermique Chauffage – Climatisation

- ★ Production frigorifique et calorifique assurée par des unités en toiture de type VRV réversible.
- ★ Traitement d'air des bureaux assuré par des centrales de traitement d'air à récupération d'énergie.
- ★ Bureaux chauffés et rafraîchis par des appareils terminaux de type ventilo-convecteur à 3 vitesses raccordés en 3 tubes, intégrés dans





les faux-plafonds (hors zone sous shed).

- ★ Apport d'air neuf depuis les centrales de traitement d'air, distribué sur les ventilo-convecteurs par l'intermédiaire d'un réseau de gaine en plafond.
- ★ Bouches de reprise disposées dans les circulations.
- ★ Commande pour régulation individuelle par télécommande et contrôlé par BUS et centralisateur indépendant dans chaque lot et ramenée sur la GTB.
- ★ Performance climatique : Température intérieure de 26 °C (+/-1 °C) pour 32 °C extérieur en été Température intérieure de 19 °C (+/ 1 °C) pour -7 °C extérieur en hiver
- ★ Ventilation des blocs sanitaires par un système de VMC.
- ★ Ventilation naturelle du parc de stationnement et désenfumage par un système d'extraction mécanique.

#### Confort visuel

- ★ Transmission lumineuse > 70 %
- ★ Facteur solaire < 45 %
- ★ Habillage de la façade par une maille en acier inoxydable avec un indice de perforation supérieur à 50 %
- ★ Occultation de l'ensemble des bureaux par des stores intérieurs à manœuvre électrique sur télécommande et raccordement GTB, toute hauteur en toile de verre.

#### Confort acoustique

★ Indice d'affaiblissement acoustique de 33 dB des façades

#### Terracces

★ Terrasse à R+8, traitée en caillebotis bois, et partiellement végétalisée

## PRESTATIONS INTÉRIEURES

#### Espace bureaux

- ★ Sols: faux plancher de 60 x 60 cm assurant un plénum technique de 7 cm de hauteur libre revêtu de dalles de moquette plombantes 50 x 50 cm
- ★ Plafonds: dalles fibres minérales de 300 x 1350 mm microperforées sur ossature métallique et plages de plâtre lisses revêtues de peinture
- ★ Éclairage par linéaire encastré à lampe fluorescente type T5 et équipé de grille de défilement basse luminance classe B, assurant un niveau d'éclairement de 300 lux moyen. Commande par télécommande et détecteurs de présence, luminaires adressable depuis la GTB.

### Halls d'entrée:

- ★ Revêtement de sol en carrelage structuré
- ★ Revêtement muraux en cassette zinc, placage bois et enduit mural décoratif.
- ★ Plafond en staff avec corniche lumineuse
- ★ Éclairage par spots et structures lumineuses décoratives

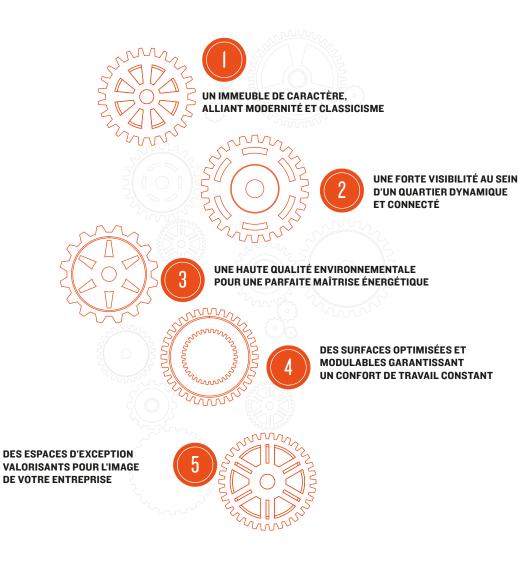
#### Paliers d'étage

- \* Revêtement de sol en moquette de qualité supérieure
- ★ Revêtement muraux en cassette zinc, placage bois et enduit mural décoratif.
- ★ Plafond en staff
- ★ Éclairage par spot et corniche lumineuse

#### Sanitaires

- ★ Revêtement de sol en carrelage structuré
- ★ Carrelage mural
- ★ Plafond en plâtre lisse peint et bac métallique autoportant.
- ★ Vasque en résine type corian.
- ★ Production d'eau chaude par ballon électrique pour chaque bloc sanitaire

## POINTS DE RÉFÉRENCE



### **UNE RÉALISATION**









RÉINVENTEZ LES CODES