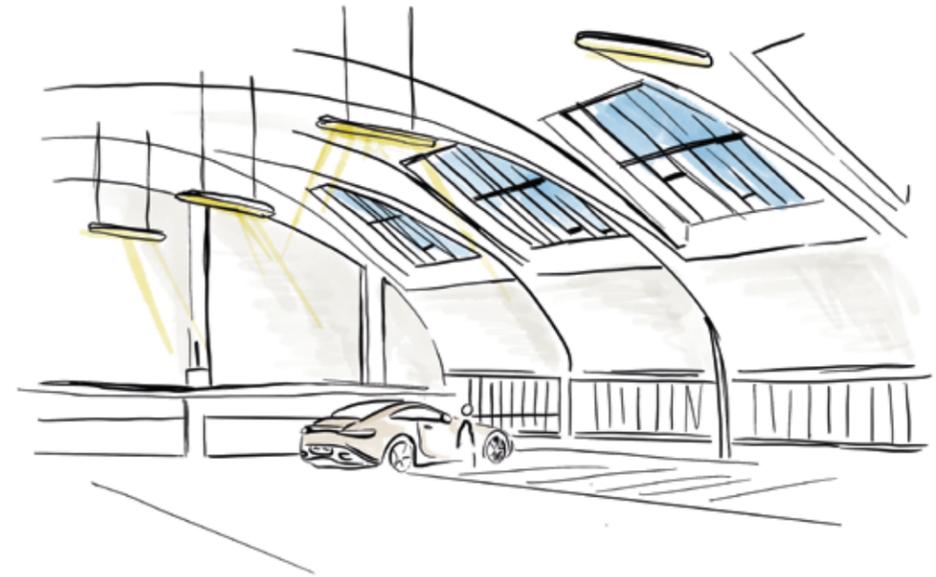




# IMNSIDE

16 rue Saint-Antoine 75004 Paris

ET SI UNE FOIS ENCORE  
tout commençait dans  
un garage ?





# VOICI LE CADRE DE votre nouvelle histoire

Un garage riche d'une belle architecture industrielle qui a été reconverti pour accueillir un nouvel environnement tertiaire, en phase avec son temps.

Un bâtiment indépendant niché au fond d'une cour parisienne. Un refuge urbain à l'abri du tumulte de la ville. Au cœur d'un quartier historique et artistique trépidant qui attire les nouvelles entreprises en quête de services de proximité pour leurs salariés. Une maison. La vôtre.

Avec son rooftop aux vues exceptionnelles sur Paris, ses façades rideaux et ses puits de lumière, **Immside Saint-Antoine** propose des espaces élégants, inspirants et performants pour réécrire les codes de la réussite.

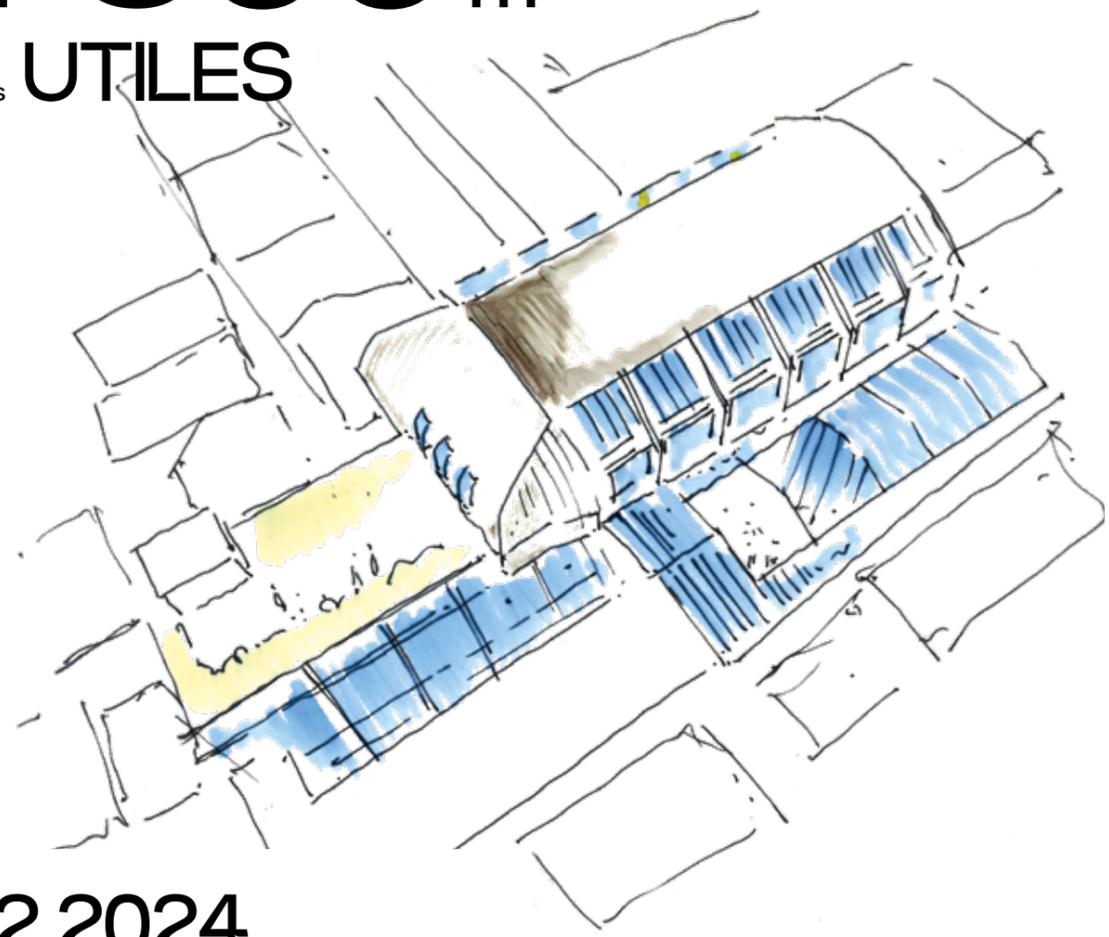
**IMMSIDE Saint-Antoine** révèle son charme parisien.

Come in. Come Immside.

# IMMSIDE SAINT-ANTOINE

vous invite

**4 300** m<sup>2</sup>  
de surfaces **UTILES**



Livraison **S2 2024**

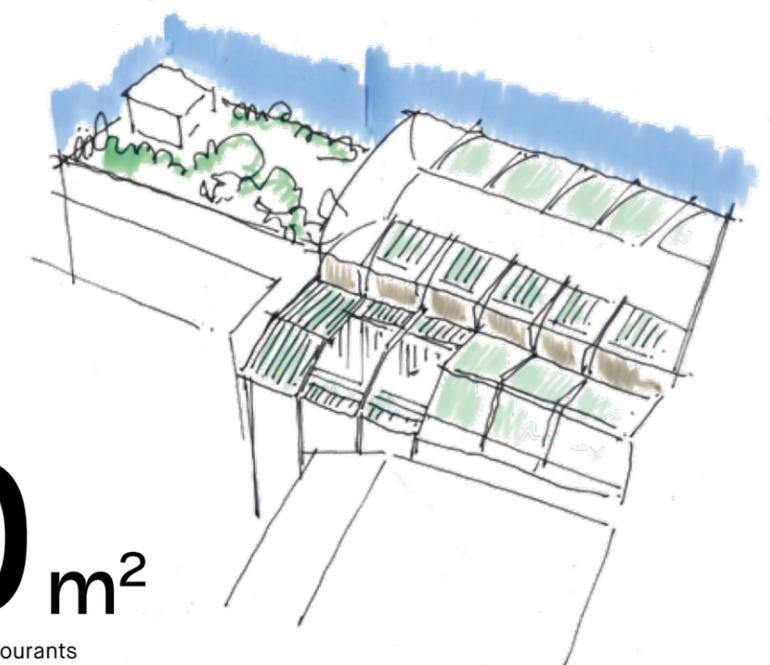
Capacitaire de **1/9 SUBL**

Une architecture industrielle maîtrisée: convertir plutôt que détruire

Des espaces extérieurs conviviaux: des flux générateurs d'échanges

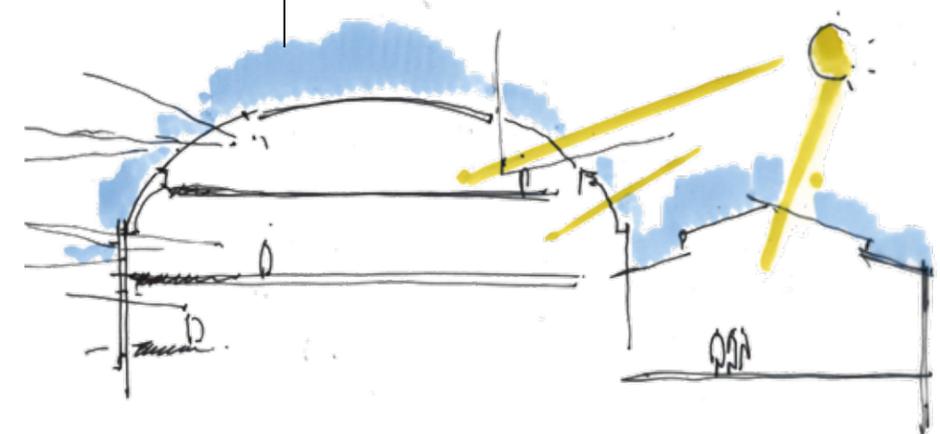
**450** m<sup>2</sup> de surfaces extérieures

- 150 m<sup>2</sup> de rooftop
- 300 m<sup>2</sup> de terrasses intermédiaires



**600** m<sup>2</sup>

de plateaux courants pouvant accueillir environ 70 personnes par plateau



Un bâtiment en **R+7** avec mezzanine au 6<sup>ème</sup> étage

# L'EST PARISIEN, le nouveau cœur battant des entreprises

PLEBISCITÉ PAR LES UTILISATEURS, L'EST PARISIEN DEVIENT  
LE NOUVEAU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES.

Ses atouts?

Son esprit décontracté, ses magasins *trendy*,  
sa restauration gourmande et son effervescence créative.

Prêts à découvrir de nouveaux voisins qui sont parmi  
les entreprises les plus dynamiques de leur secteur?



# UN ACCÈS optimal

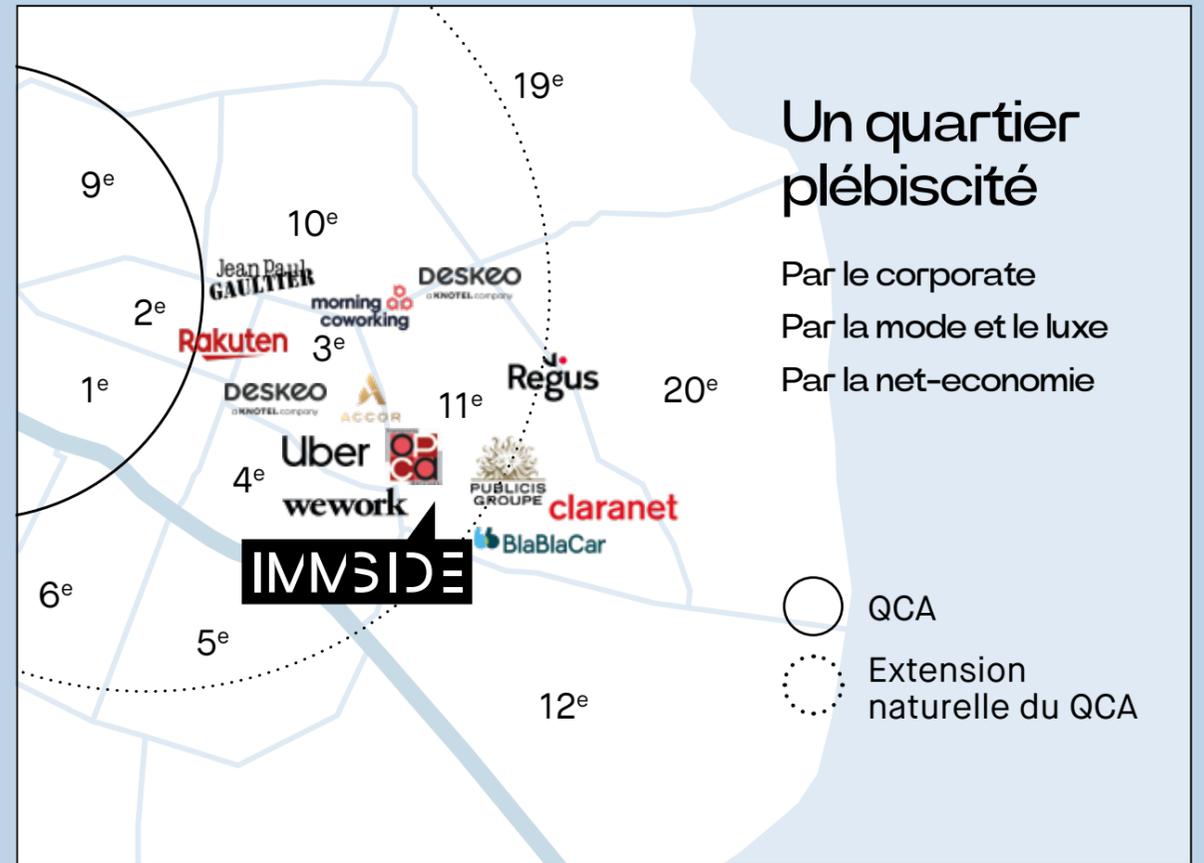
Au cœur du Marais trépidant, **Immside Saint-Antoine** cultive sa centralité. Aisément accessible en transports en commun, **IMMSIDE Saint-Antoine** l'est tout autant par mobilité douce grâce aux voies cyclables qui convergent vers Bastille.



Entre travail et *lifestyle*, le Marais dévoile ses charmes historiques et ses adresses *trendy* pour aller déjeuner avec ses clients, boire un verre en *afterwork* avec ses collègues ou se divertir. Une variété d'adresses qui saura séduire les plus exigeants et tous ceux qui aiment capter l'air du temps.

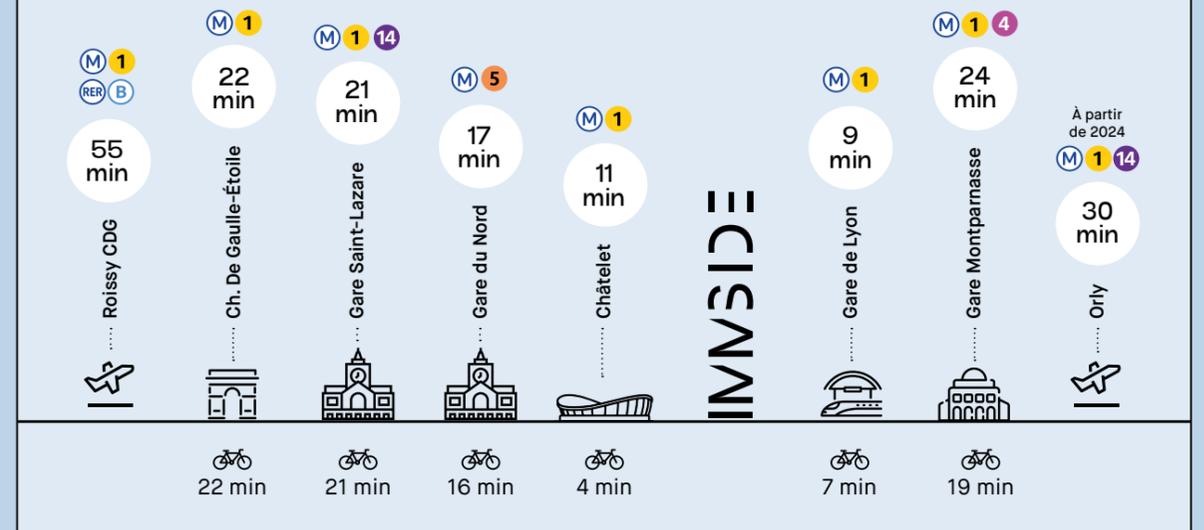
## Un quartier plébiscité

Par le corporate  
Par la mode et le luxe  
Par la net-economie



○ QCA  
○ Extension naturelle du QCA

## Accès aux grands hubs parisiens





# DU GARAGE AU TERTIAIRE, l'histoire d'une réhabilitation

Aujourd'hui 65 % des ménages parisiens n'ont pas, ou plus de voiture. Cela correspond à une baisse de 45 % en 25 ans. Cette mutation des usages caractérise notre changement d'époque : les garages sont aujourd'hui propices aux reconversions.

Transformer plutôt que démolir, voici un engagement RSE fort pour votre marque !



# S'ADAPTER À SON environnement

En se reconvertissant, **IMMSIDE Saint-Antoine** affirme sa performance et s'affirme comme un manifeste de la lutte contre l'obsolescence des bâtiments, dans un monde où le secteur du bâtiment génère 1/3 des émissions de CO<sub>2</sub> en France.

En charge de la réhabilitation, l'agence **B. architecture** a conçu le projet comme un trait d'union entre l'histoire et le présent, le patrimoine et les usages de travail. La structure en béton, les volumes généreux et la voûte spectaculaire du dernier étage ont été conservés tandis qu'un travail important de mise à niveau des sols, de dédensification de la partie basse et d'ouverture du parking a été opéré.

# POUR S'OUVRIR À UNE nouvelle histoire

**IMMSIDE Saint-Antoine** est un cadre unique, à la forte identité architecturale, où le confort naît de la perception de l'espace.

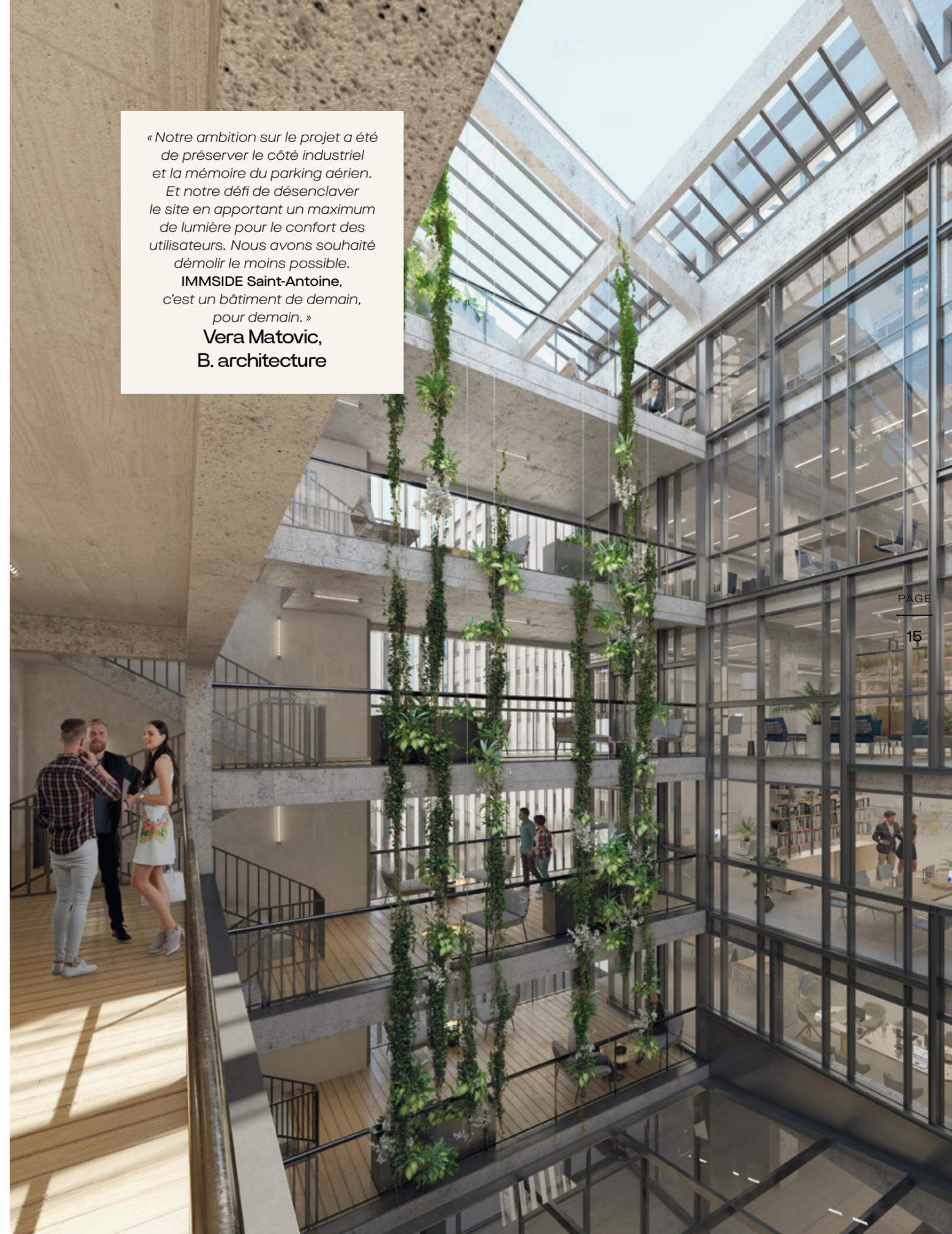
À chaque étage, la lumière pénètre abondamment : par le puits de lumière ouvert à partir du R+1, la bulle de verre, la façade principale Cour Saint-Antoine et la façade rideau de la Cour Bérard. Tous les choix architecturaux ont été faits pour faire pénétrer la lumière.



« Notre ambition sur le projet a été de préserver le côté industriel et la mémoire du parking aérien. Et notre défi de désenclaver le site en apportant un maximum de lumière pour le confort des utilisateurs. Nous avons souhaité démolir le moins possible.

**IMMSIDE Saint-Antoine,**  
c'est un bâtiment de demain,  
pour demain. »

**Vera Matovic,**  
**B. architecture**



# IMMSIDE



IMMSIDE Saint-Antoine cultive un style industriel maîtrisé. Matières brutes : acier, béton, bois. L'ambiance est à la fois confidentielle et graphique, rehaussée par un travail important sur les vitrages texturés. Son esprit ? Celui d'un lieu qui s'aménage en fonction de vos projets pour révéler votre esprit *factory*. Un imaginaire qui stimule la créativité.

Prêts à faire décoller votre entreprise ?

# outside

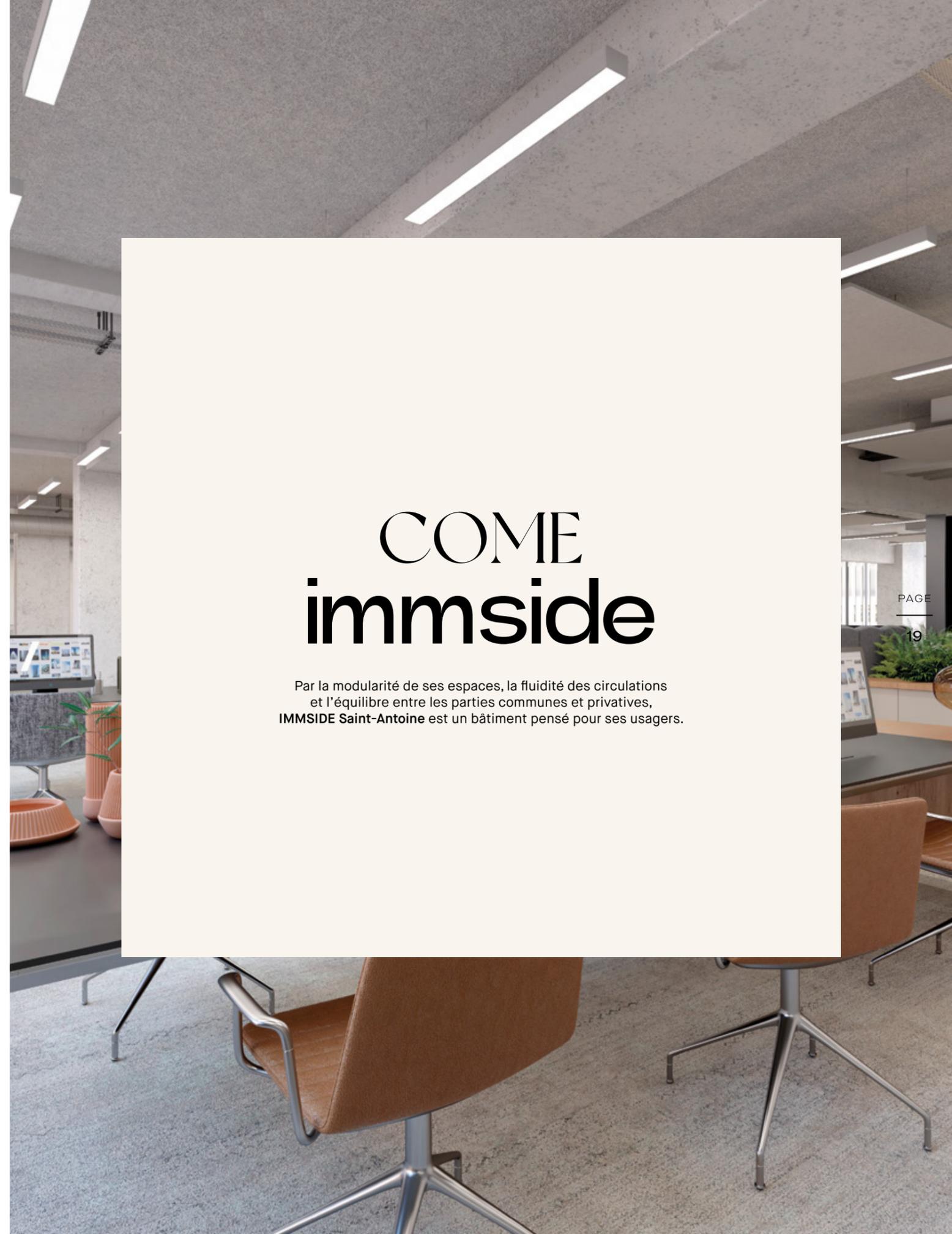
Le génie de la Bastille vous sourit, la tour Montparnasse attend sa métamorphose et la tour Eiffel pointe le bout de son nez. Le spectacle depuis le rooftop végétalisé de 150 m<sup>2</sup> est éblouissant. Une échappée visuelle et expérientielle qui n'a rien à envier aux plus beaux rooftops de Manhattan. À vous d'inventer ses fonctions, tout au long de la journée.





# COME immside

Par la modularité de ses espaces, la fluidité des circulations  
et l'équilibre entre les parties communes et privées,  
**IMMSIDE Saint-Antoine** est un bâtiment pensé pour ses usagers.



# LE LIEU DE TRAVAIL devient lieu de vie

Poussez la porte du 16, rue Saint-Antoine.  
Au fond du passage à ciel ouvert, au charme parisien,  
vous êtes chez vous. L'entrée principale vitrée  
mène au lobby généreux et traversant.

Au fond, vous apercevez la façade  
donnant sur la cour Bérard. Cette façade vitrée  
graphique court sur les 6 niveaux de plateaux  
pour un apport de lumière.



## le lobby

aux codes hôteliers propose  
une diversité d'espaces :  
salons d'attente, bar central,  
espace lounge bibliothèque,  
salles de réunion. L'escalier  
principal donne accès à un noyau  
de verre qui révèle la structure  
du bâtiment et connecte  
les plateaux. Il apporte  
une visibilité à la circulation  
verticale et de la fluidité.



## DES ESPACES DE TRAVAIL lumineux

Les étages courants sont composés de 2 demi-plateaux liés par des coursives à l'air libre, qui sont autant d'espaces informels. Ces espaces de bureaux forment 600 m<sup>2</sup> par niveau et peuvent accueillir environ 70 personnes.

# DES ESPACES DE TRAVAIL modulables



Grâce à des cloisons amovibles et réversibles,  
les plateaux sont divisés en secteurs à géométrie variable.  
Cette organisation non figée permet de multiplier  
les expériences. Les mobiliers dynamiques - claustras,  
assises - répondent aux nouveaux usages.  
Un écrin moderne et graphique.

# DES ESPACES inspirants

500 m<sup>2</sup> en dernier étage en double hauteur, un cadre baigné de lumière, le caractère unique d'une voûte en béton : cet espace spectaculaire et inspirant peut être investi et personnalisé selon vos besoins. La mezzanine, sur la moitié de la surface, offre une possibilité d'usages différents.

# DESRIPTIF technique

## 1 – PRÉSENTATION

### GÉNÉRALITÉS

- Adresse : 16, rue Saint Antoine 75004 Paris
- Surface Utile Locative Totale :
  - Commerce: 67 m<sup>2</sup>
  - Bureaux: 4 290 m<sup>2</sup>
- Réglementation :
  - Bureaux: Code du travail
  - RDC Bureaux: ERP de 5<sup>e</sup> catégorie (type L) sans public dans les étages
  - Commerce: ERP de type M classé en 5<sup>e</sup> catégorie
- Effectif maximal admissible (hors commerce) : 445 personnes dont 50 personnes du public
- Nombre d'étages
  - 1 niveau de sous-sol modulable en salle de réunion ou en espace sportif
  - 7 niveaux dont une mezzanine

### L'espace à rez-de-chaussée comprend :

- 1 zone d'accueil / conciergerie / café
- 2 espaces d'attente : la bibliothèque & le salon
- Le Lab, lieu modulable pouvant servir de salle de réunion et/ou de teambuilding
- Le local à vélos avec casiers connectés, racks à vélos optimisés, stand de réparation et douches
- Des postes de travail nomades
- L'accès aux étages supérieurs et au sous-sol
- Des locaux techniques

### Les étages courants comprennent :

- Des espaces de bureaux et les circulations horizontales associées
- Des emplacements pour salles de réunion
- 2 blocs sanitaires (1 bloc femmes, 1 bloc hommes)
- Des circulations verticales et leurs paliers associés
- Des emplacements pour locaux et gaines techniques

Les plateaux courants sont organisés sur demi-niveaux (niveau bas: 150 m<sup>2</sup> ; niveau haut: 450 m<sup>2</sup>).

Ils sont reliés par la circulation verticale principale ainsi que par les terrasses extérieures.

### Les étages atypiques :

- La vitrine : au R+5 sous charpente en verre, un lieu baigné de lumière
- La voute : au R+6, un espace remarquable qui offre des vues sur Paris et dessert le rooftop ainsi qu'une généreuse mezzanine.
- La galerie : au sous-sol, des caves voûtées au charme parisien

## CERTIFICATIONS VISÉES

- BREEAM International New Construction 2016 Niveau EXCELLENT
- HQE BATIMENT DURABLE Niveau EXCELLENT
- Label OsmoZ sur le levier Bâti
- Label WiredScore Niveau SILVER
- Label BBKA Rénovation

## 2 – CONSTRUCTION

### STRUCTURES

Immeuble en béton armé.

Renforcements structurels en béton et/ou métal

### SURCHARGE ADMISSIBLE

Sur les plateaux de bureaux : 250 kg/m<sup>2</sup>

### FAÇADES

**Verrières :** acier au R+1 et aluminium pour les autres. Vitrage clair ou vitrage sérigraphié zinc selon localisation.

**Façade rideau :** l'aspect extérieur de la façade sera de type grille apparente passant devant la structure porteuse. Profilés aluminium. Vitrage clair ou opalescent selon localisation.

**Châssis isolés :** menuiseries aluminium.

Vitrage clair ou opalescent selon localisation.

**Brise-soleil :** en aluminium. Extérieurs sur cour Saint-Antoine et intérieurs sur cour Bérard.

## 3 – ACCÈS, LOCAUX VÉLOS & ESPACES EXTÉRIEURS

**1 accès :** 16, rue Saint-Antoine

**1 local à vélos** à rez-de-chaussée d'environ 100 m<sup>2</sup> pour 64 vélos

**Des terrasses intermédiaires** de 60 m<sup>2</sup> environ à chaque étage du R+1 au R+5, qui donnent sur le patio et qui assurent la connexion entre les demi-niveaux.

**1 rooftop** d'environ 150 m<sup>2</sup> (dont 60 m<sup>2</sup> végétalisés)

## 4 – CONFORT DES ESPACES INTÉRIEURS

### PLATEAUX

Les plateaux sont cloisonnables à chaque niveau. Plus de 20 % des surfaces sont transformables en salles de réunion.

### CLIMATISATION & TRAITEMENT D'AIR

Installation de type VRV 3 tubes (dite à récupération d'énergie).

### LUMINAIRES

#### Luminaires de type LED :

- sur les espaces de bureaux & circulations
- sur les espaces extérieurs
- sur la zone du porche

Ces luminaires seront à basse consommation.

## 5 – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

### COURANTS FORTS

**Hall d'accueil, espace d'attente, espace restauration :** PC réparties sur l'ensemble et prises RJ

**Salle Le Lab :** 3 PC + 1 emplacement RJ

**Banque d'accueil :** 6 PC + 5 RJ + mesures conservatoires pour bar

#### Dans les zones de circulation :

- Des prises murales pour le ménage avec une inter-distance de 15 m
- 1 rideau d'air chaud au niveau du sas à rez-de-chaussée

**Plateaux :** 450 nourrices

**Salle de réunion :** 3 PC + 1 RJ x2

Prises électriques au niveau des espaces extérieurs :

**Rooftop :** 3 PC + 1 triphasée (plus alimentation et évacuation plomberie) pour la cuisine d'été

### COURANTS FAIBLES

Colonnes montantes équipées de chemins de câbles pour câblage VDI preneur ultérieur

## CONTRÔLE D'ACCÈS / SÛRETÉ

Interphone et TRE SSI en banque d'accueil.

## PLOMBERIE

Équipements de plomberie qui permettent de limiter la consommation d'eau potable (robinets temporisés et mousseurs économes, etc.)  
Système de détection des fuites

## ASCENSEURS

800 kg - 10 pers.  
vitesse 1,6 m/s  
prédestination  
Finition inox

### DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES VISÉES AMBITIEUSES

Osmoz  
sur le levier Bâti

BREEAM®  
niveau EXCELLENT

WIRED SCORE  
niveau SILVER

HQE  
BÂTIMENT DURABLE  
niveau EXCELLENT



PAGE

29

## SURFACES UTILES BUREAUX

Hors local commercial situé sur la rue Saint-Antoine, d'une superficie de 67 m<sup>2</sup>, dont 42 m<sup>2</sup> à RDC.

sous-sol	143 m <sup>2</sup>	49*
rez-de-chaussée	662 m <sup>2</sup>	50**
1 <sup>er</sup> étage	453 m <sup>2</sup>	48
3 <sup>ème</sup> étage	633 m <sup>2</sup>	73
m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>	73
4 <sup>ème</sup> étage	641 m <sup>2</sup>	73
5 <sup>ème</sup> étage	605 m <sup>2</sup>	69
6 <sup>ème</sup> étage	382 m <sup>2</sup>	44
mezzanine	133 m <sup>2</sup>	15
<b>Total</b>	<b>4 290 m<sup>2</sup></b>	<b>445</b>

\*Non cumulé car déjà compté en étages

\*\*Effectif du public

PAGE

28

# DES PLATEAUX MODULAIRES proposant une flexibilité d'usages

## PLAN RDC

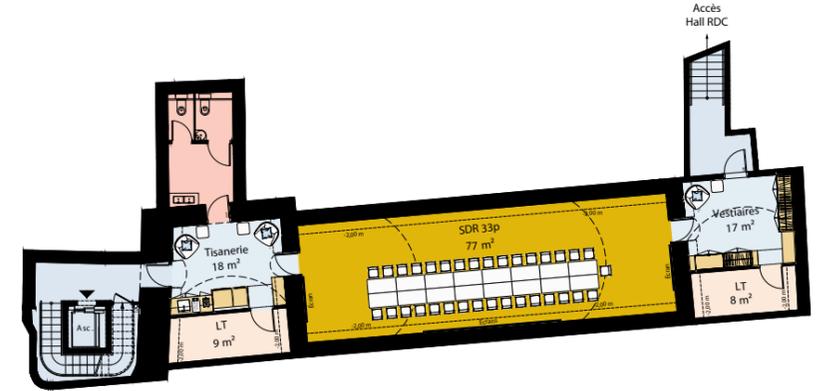
## PLAN ETAGE COURANT (Exemple d'aménagement)



# PLAN R+06



# PLAN SS1



# PLAN SS1 ALTERNATIF





## UN PROJET DE RÉHABILITATION de B. architecture

Reconnue pour ses réhabilitations et rénovations parisiennes depuis plus d'une dizaine d'années, l'agence a développé une démarche claire, cohérente et transparente.

Le projet est défini par des enjeux variés  
- environnemental, sociétal, social, local, humain, urbain,  
programmatisque - et s'adapte à chaque contexte.

Quelle que soit la demande,  
la réponse est toujours taillée sur mesure.



**IMMOBEL**

[www.immobelfrance.com](http://www.immobelfrance.com)