

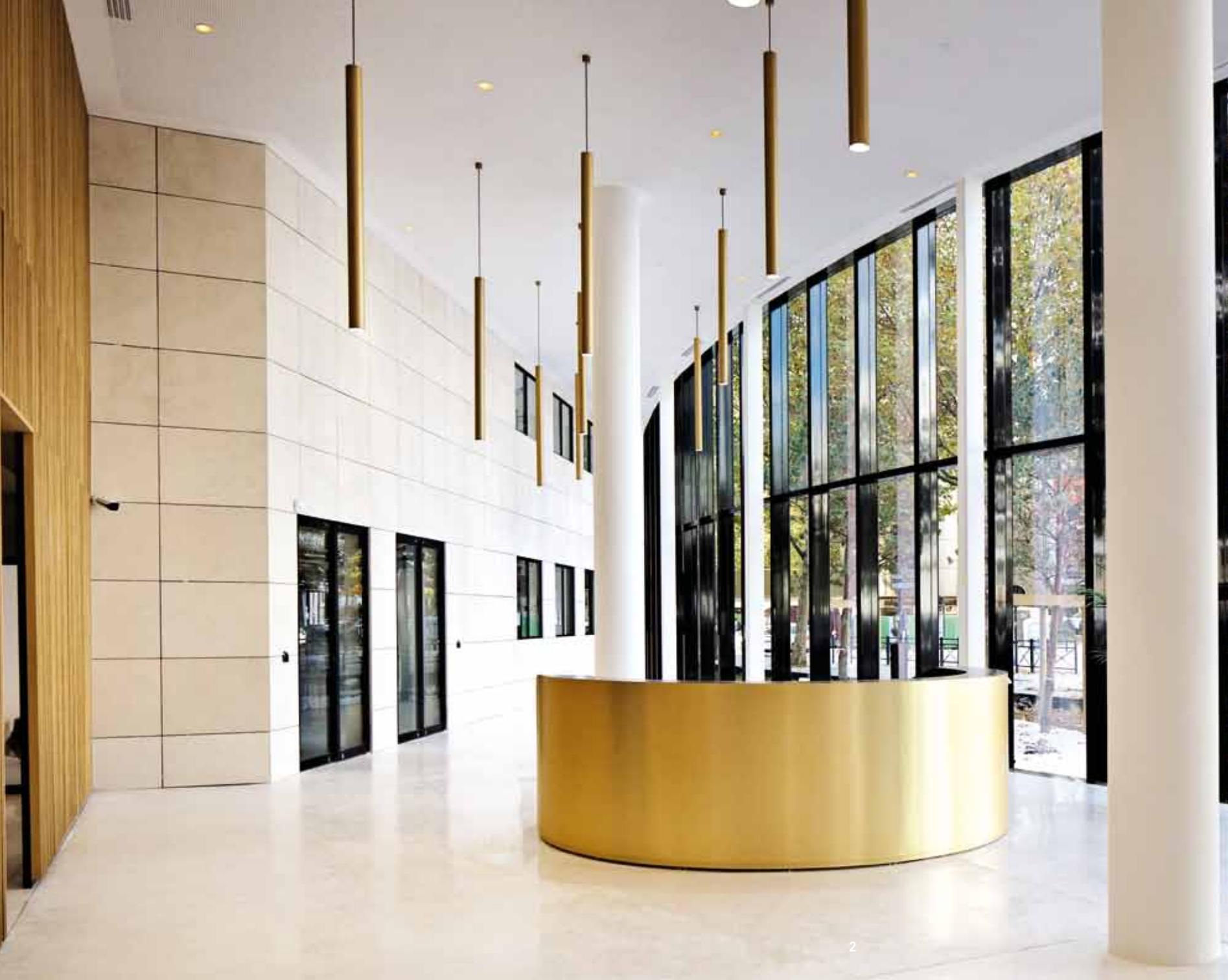
Grandi SAINT-OUEN / SAINT-DENIS
ANGLE



Key points
**GRAND
ANGLE**

GRAND ANGLE PROPOSE 16 850 M² DE BUREAUX
RESTRUCTURÉS AINSI QUE DES ESPACES DE SERVICE
ET DE CONVIVIALITÉ AU DESIGN SOIGNÉ.

SON IMPLANTATION VISIONNAIRE, AU CARREFOUR
DES VILLES DE SAINT-DENIS ET DE SAINT-OUEN,
AU PIED DU FUTUR PÔLE DE TRANSPORTS PLEYEL ET
DU VILLAGE OLYMPIQUE, PROFITE D'UN DYNAMISME
ET D'UNE ACCESSIBILITÉ RENFORCÉS.



16 850m²

DE BUREAUX
RESTRUCTURÉS



2 860m²

PLATEAUX DE BUREAUX



1 217m²

PERSONNES



420m²

JARDIN INTÉRIEUR



130m²

TERRASSE
PANORAMIQUE



PARIS

M 14 MAIRIE DE ST-OUEN

SAINT-OUEN

CARREFOUR PLEYEL M 13



FUTUR VILLAGE OLYMPIQUE

A86

STADE DE FRANCE

A1

SAINT-DENIS



*Saint-Denis
Saint-Ouen*

TERRITOIRE STRATÉGIQUE

CENTRALISATEUR
DES GRANDS PROJETS MÉTROPOLITAINS



Les Lumières Peyel - 176 000 m² de bureaux, logements, hôtel, résidence étudiante, commerces et équipements culturels et sportifs
Sogelym Dixence - Ateliers 2/3/4 architecture



3^e
VILLE
D'ILE-DE-FRANCE
EN DÉMOGRAPHIE

Le secteur de Saint-Denis / Saint-Ouen en constante évolution accueillera les plus grands projets urbains et sportifs de toute l'Ile-de-France de ces prochaines années.

La construction du village olympique et du franchissement Pleyel constitueront un formidable accélérateur en particulier pour le quartier Pleyel.

L'implantation récente de nombreuses enseignes de renommée internationale ou de grands organismes publics vient confirmer l'attractivité et le dynamisme économique de la ville.



Gare Saint-Denis Pleyel



Franchissement Pleyel

Accessibilité
**AU CŒUR
DU
GRAND PARIS**

RAPPROCHER LES HOMMES,
RÉDUIRE LES DISTANCES

200^m

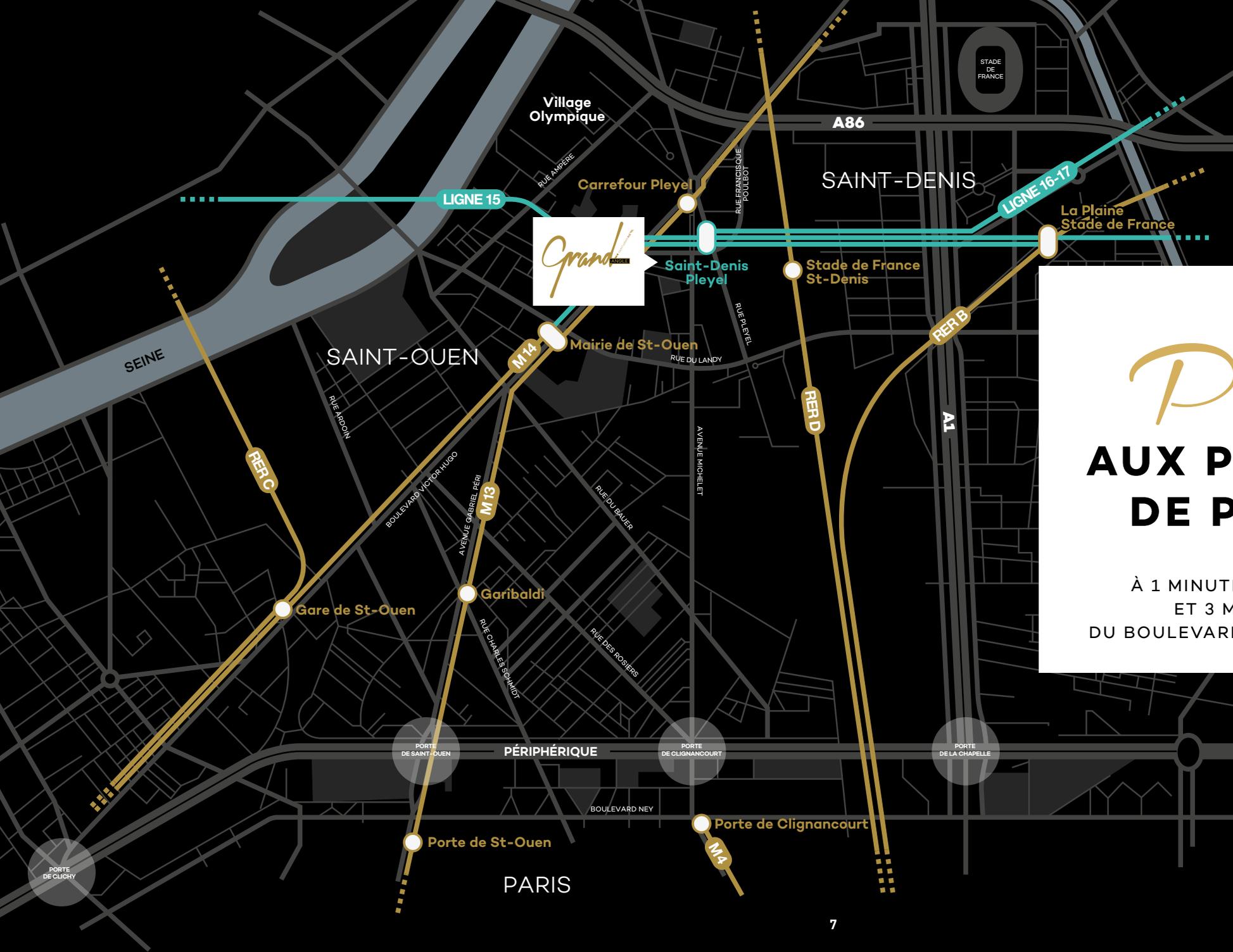
A PIED DE LA GARE

- 5 LIGNES DE METRO
- 1 LIGNE DE RER
- 2 LIGNES DE TRANSILIEN ET SNCF
- 1 NOUVELLE LIAISON URBAINE

Le quartier Pleyel accueillera l'une des 68 gares du Grand Paris Express et deviendra un pôle majeur de transport à l'échelle métropolitaine. Conçue comme un lieu de vie, la nouvelle gare Saint-Denis-Pleyel offrira aux usagers et habitants une nouvelle centralité constituée d'équipements et d'espaces publics ainsi que de commerces.

Par ailleurs, une nouvelle liaison urbaine permettra le franchissement du réseau ferré et de relier la gare du Grand Paris à celle du Stade de France pour créer un véritable hub urbain. Elle offrira une plus grande fluidité et des correspondances, ainsi facilitées pour les 250 000 usagers quotidiens.





Pleyel

AUX PORTES DE PARIS

À 1 MINUTE DU MÉTRO
ET 3 MINUTES
DU BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE

■ LE RÉSEAU AUJOURD'HUI
■ INTERCONNEXIONS DE DEMAIN



20 MIN
EN VOITURE
LA DÉFENSE



15 MIN
EN BUS
STADE DE FRANCE



21 MIN
EN MÉTRO
GARE ST-LAZARE

30 MIN
EN MÉTRO
GARE MONTPARNASSE



1 MIN
À PIED
CARREFOUR
MÉTRO PLEYEL

15 min

AÉROPORT
PARIS-CDG

Situé à 3 km du boulevard périphérique, à proximité immédiate de l'A86 et au pied de la station de métro « Carrefour Pleyel », Grand Angle bénéficie d'une desserte efficace et stratégique.

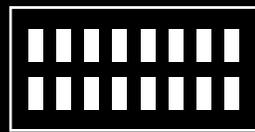
Par ailleurs, Grand Angle dispose de deux niveaux de parking soit 279 places au profit de ses occupants.



- UNE ARCHITECTURE OUVERTE SUR LA VILLE
- DES ESPACES DE TRAVAIL ET D'ÉCHANGES LUMINEUX
- UN DESIGN SOIGNÉ ET MODERNE
- UNE RÉÉCRITURE ARCHITECTURALE ADAPTÉE À TOUS TYPES D'ENTREPRISES

Architecture **EFFET D'ENSEIGNE**

UNE NOUVELLE DIMENSION
POUR VOTRE ENTREPRISE



200m
DE LINÉAIRE
DE FAÇADE

La réécriture architecturale emmenée par le cabinet Baumschlader Eberle a offert une nouvelle dimension à Grand Angle. Ses lignes souples et douces, son implantation en angle offre à l'entreprise locataire un effet d'enseigne et une visibilité enviables.

Grand Angle propose des espaces baignés de lumière naturelle ainsi que de nouveaux lieux extérieurs privatifs.



Accueil **DES ESPACES CONVIVIAUX**

PENSÉS
POUR LE CONFORT DE TOUS



- DES LIEUX DE TRAVAIL
ET D'ÉCHANGES
INFORMELS ET OUTDOOR
- DES ESPACES ÉTUDIÉS
POUR LE CONFORT
DE TOUS






550 m²
D'ESPACES
EXTÉRIEURS

Chaque lieu a fait l'objet d'une réflexion approfondie pour en optimiser les usages et participer à une meilleure communication entre les occupants.

Un hall double hauteur et totalement vitré accueille collaborateurs et visiteurs. Il se poursuit à l'arrière du bâtiment par un vaste espace extérieur de 420 m² aménagé et végétalisé. Enfin, une terrasse d'agrément de 130 m² au dernier étage offre des vues panoramiques et dégagées sur le Sacré-Cœur.



Services **À LA CARTE**

ADAPTÉS
AUX NOUVEAUX MODES
DE TRAVAIL

Le rez-de-chaussée de Grand Angle met à disposition un restaurant d'entreprise, une cafétéria ainsi qu'une salle de conférences. Ces services ouverts à tous constituent également des lieux de travail ou de réunion informels à toute heure de la journée.


700
COUVERTS PAR JOUR

- RIE DE 286 PLACES
- CAFÉTÉRIA DE 50 PLACES
- AIRE DE LIVRAISON
- SALLE DE CONFÉRENCES DE 170 PLACES





Services **DES ESPACES MULTI-USAGES**

SELON LES BESOINS DE LA SOCIÉTÉ
ET DE SES COLLABORATEURS

Grand Angle est capable d'offrir à ses occupants un panel de services axés sur l'échange, l'accueil, la convivialité, le bien-être et la performance.

Ainsi, toujours au rez-de-chaussée, et attenant au hall, la société locataire pourra, selon ses besoins, aménager un espace à qualifier et ERP de près de 1 000 m² en fitness, crèche, salles de réunion, co-working, showroom... par exemple.



UN PÔLE MODULABLE DE

1000m²



2 860  **m²**
PAR PLATEAU
DE BUREAUX

Grand Angle, de par sa configuration, incarne les nouveaux codes de l'immeuble contemporain capable d'intégrer les tous derniers modes d'organisation du travail. Ainsi les plateaux de bureaux offrent une réelle liberté d'aménagement grâce notamment à une quasi absence de poteaux. Leur organisation permet également la création de salles de réunion à tous les niveaux.

Travail
**EFFICIENCE ET
PERFORMANCE**

FAVORISANT
L'ÉPANOUISSEMENT PERSONNEL
ET COLLECTIF

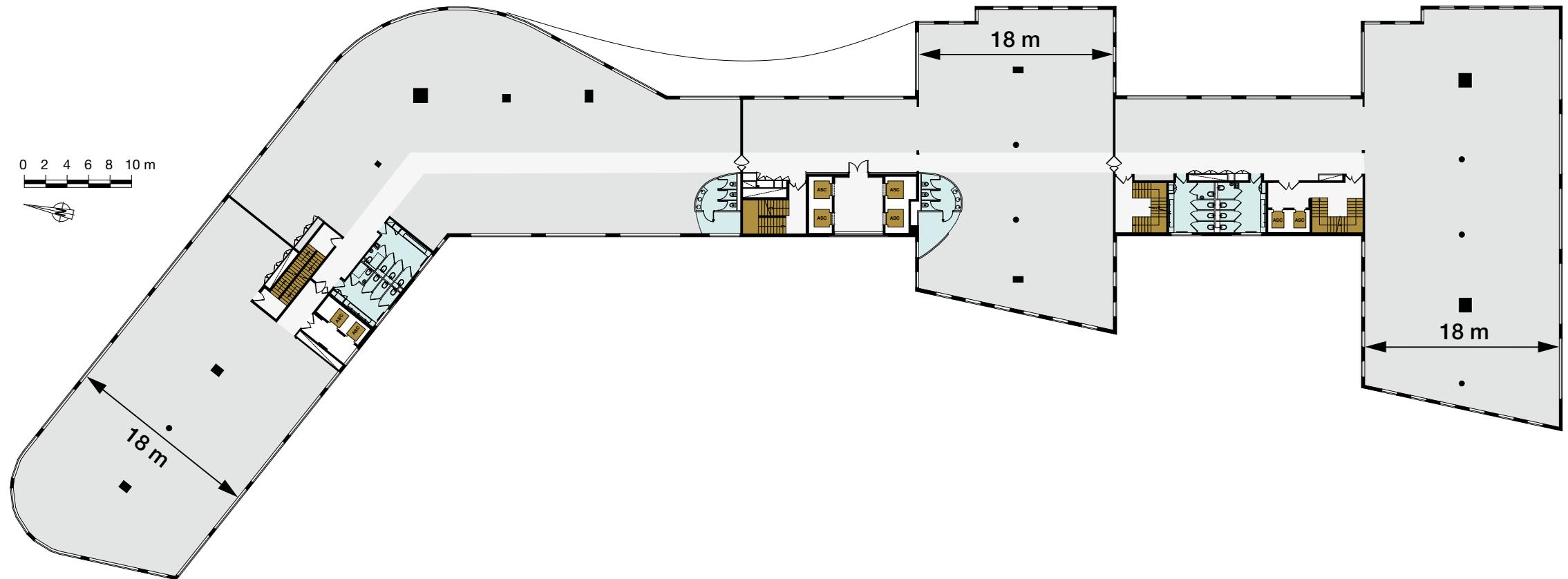
- 12 À 18 M DE PROFONDEUR DE PLATEAU
- 12 M² / PERSONNE
- 2,70 M DE HAUTEUR LIBRE SOUS PLAFOND
- 1,35 M DE TRAME DE FAÇADE

2 860m²

R+4 - ÉTAGE COURANT

Capacité : 224 personnes

74 % de quote-part de parties communes (hors RIE et hors archives)

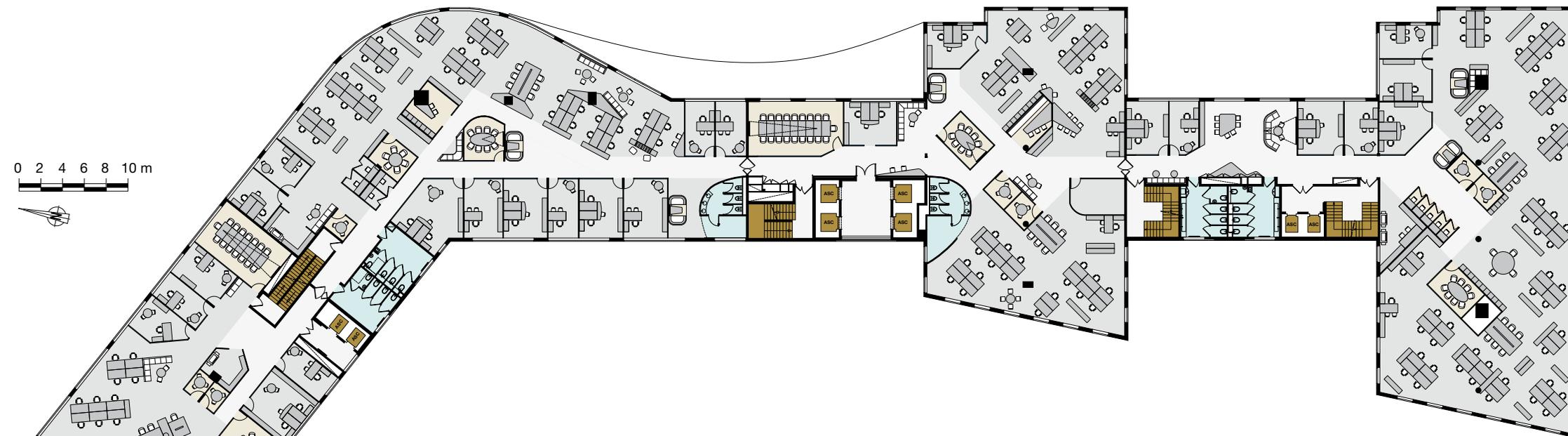


2 860m²

R+4 - EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

VERSION FLEX OFFICE

Ratio : 12,6 m² Subl / Pers



POSTES DE TRAVAIL

13 bureaux individuels	13
11 bureaux de 2 postes	22
165 postes en espace ouvert	165
24 places assis/debout	24

TOTAL 224 POSTES

SALLES DE RÉUNION

1 salle de 19 places	19
1 salle de 15 places	15
1 salle de 10 places	10
2 salles de 8 places	16
1 box de 6 places	6
9 box de 3 places	27

TOTAL 93 PLACES

ESPACES COLLABORATIFS

9 phone booths	9
2 tables d'hôte	10
2 tables d'hôte cloisonnées	14
1 médiascape de 10 places	10
6 alcôves de 4 places	24
4 touchdown	4
Salons collaboratifs	44

TOTAL 115 PLACES

SALLES DE RÉUNION + ESPACES COLLABORATIFS

208 places en SDR + Collab.
soit 0,92 places en SDR + Collab. / Poste

Technique
**TABLEAU
DES SURFACES**
ET DES EFFECTIFS

ÉTAGES	BUREAUX EN M ²	ARCHIVES EN M ²	RIE EN M ²	TOTAL EN M ²	EFFECTIFS
R+6	-	-	-	-	-
R+5	2 716	-	-	2 716	213
R+4	2 866	-	-	2 855	224
R+3	2 864	-	-	2 854	224
R+2	2 853	-	-	2 853	223
R+1	2 715	-	-	2 715	215
RdC	1 328	-	1 112	2 440	118
R-1	-	394	-	394	-
R-2	-	-	-	-	-
TOTAL	15 342	394	1 112	16 848	1 217

Terrasses accessibles : 293 m²
Parking en sous-sol : 279 places

**UNE
RESTRUCTURATION
VERTUEUSE**

L'efficacité de Grand Angle et le confort de ses utilisateurs ont guidé les travaux de restructuration pour intégrer des objectifs de mise aux normes environnementales.

Les certifications BREEAM In Use et HQE Exploitation viennent en attester.

BREEAM®
IN USE

NF HQE®
EXPLOITATION

DONNÉES GÉNÉRALES

Immeuble « code du travail », d'environ 15 736 m² de surfaces utiles hors RIE, pouvant accueillir jusqu'à 1 217 personnes (effectif sécurité)

- Ensemble à usage principal de bureaux, composé d'un bâtiment et élevé sur deux niveaux de sous-sol, un RDC et 5 étages
- Plateaux divisibles et flexibles
- Un restaurant d'entreprise offrant 285 places assises et 700 couverts par jour (soit 2,5 rotations) + 50 places dans l'espace cafétéria
- Mesures conservatoires pour centre de conférences, fitness, crèche et pôle de salles de réunion à RDC
- Deux niveaux de sous-sol, 279 emplacements de parking
- Une terrasse d'agrément au R+5

ACCÈS

- Hall du bâtiment situé 1/3, rue du Docteur Finot à Saint-Denis (93200)
- Parc de stationnement situé 9, rue du Docteur Finot à Saint-Denis (93200)

SÉCURISATION DU SITE

- Contrôle d'entrée par badge d'accès individuel et vidéophone à l'entrée du parking interphone au parking
- Service de sécurité assuré par un poste de contrôle et de sécurité (P.C.S.) situé au RDC du bâtiment
- Poste de vidéosurveillance (composé de 16 caméras fixes et 3 caméras dômes PT Z surveillant toute la périmétrie du site ainsi que les accès au bâtiment) piloté depuis le poste de supervision installé dans

PLATEAUX DE BUREAUX

- Plateaux de 1 300 à 2 860 m²
- Bureaux climatisés, avec faux plancher. Hauteur libre de 2.70 m
- Trame de bureaux : 1.35 ml pour les plateaux de bureaux
- Largeur des plateaux : de 12 m à 18 m
- Charge admissible des bureaux : 350 kg/m² cloisons comprises

ALIMENTATIONS ÉLECTRIQUES

- Pour les services généraux, une alimentation tarif vert basse tension depuis une borne poste vers un TGBT Services Généraux
- Pour chaque lot de bureaux, une alimentation tarif Jaune issue d'un poste de distribution publique attenante au bâtiment

- Une alimentation tarif vert depuis une borne poste vers un TGBT Climatisation pour les groupes froid
- Un poste privé HT avec transformateur 630 kVA pour l'alimentation du TGBT RIE

ARMOIRES DIVISIONNAIRES

- 1 armoire divisionnaire par lot de bureaux
- 1 armoire divisionnaire par zone de services généraux
- 1 tableau divisio

ÉCLAIRAGE

L'intégralité de l'éclairage du bâtiment est assurée par des luminaires à sources led

- Hall d'entrée : éclairage par spots led et luminaires décoratifs led suspendus
- RIE : éclairage par luminaires décoratifs led suspendus
- Bureaux : éclairage des plateaux par luminaires décoratifs led encastrés
- Paliers ascenseurs : éclairage par rails lumineux décoratifs led suspendus
- Escaliers : éclairage par luminaires tubulaires led
- Parkings : éclairage par lumi

TRAITEMENT THERMIQUE

Le traitement thermique du bâtiment consiste à chauffer et climatiser les locaux réalisés respectivement par batteries électriques (équipant l'ensemble des appareils de traitement) et par une production frigorifique centralisée (groupes de production d'eau glacée situés en toiture)

Les zones communes du RDC (hall, RIE, cafétéria, cuisine) sont traitées en tout air par centrales

Les bureaux sont traités par terminaux consistant en des ventilo-convecteurs de type 2 tubes/ 2 fils associés à un prétraitement de l'air neuf hygiénique assuré par des centrales double flux à récupération d'énergie situées en toiture ; le débit de renouvellement de cet air ainsi prétraité est de 25 m³/h par poste de travail

Les ventilo-convecteurs sont prévus pour traiter chacun un bureau de largeur 2.70 m ou 2.40 m sur 3.60 m

Leur fonctionnement est piloté individuellement par la GTB et par 700 télécommandes à l'usage des utilisateurs

L'ouverture d'un châssis de façade provoque l'arrêt du ou des ventilo-convecteurs de la zone correspondante via les contacts de feuillure dont chaque châssis est équipé

- Doublages isothermiques des murs en façades

ASCENSEURS

- 1 quadriplex (800 kg, 1,6 m/s) de 5 niveaux
- 1 duplex (800 kg, 1,6 m/s) dont 1 monte-charges (1 000 kg, 1,6 m/s) 5 niveaux
- 1 duplex (800 kg, 1,6 m/s) dont 1 monte-charges (1 000 kg, 1,6 m/s) 5 niveaux
- 1 simplex (800 kg, 1 m/s) de 2 niveaux dédié au parking en infrastructure

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS ÉNERGÉTIQUES

En cours pour la certification en HQE Exploitation et BREEAM In Use

GROUPE ÉLECTROGÈNE

Un groupe électrogène d'une puissance de 650kVA est installé dans un local GE dédié, insonorisé (par pièges à son) avec son armoire d'automatisme ainsi qu'une cuve journalière de 500 L à proximité

GTB

- Une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) de dernière génération en protocole ouvert pour la rénovation des zones de bureaux permettant principalement :
- Une gestion des éclairages et de la température, le tout commandé en automatique par des sondes multifonctions (présence, luminosité, infrarouge) ou en manuel (en local) par les utilisateurs via une télécommande
- Une exploitation aisée des équipements techniques du bâtiment (alarmes, historiques, réglages)
- Une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment, (enregistrement des consommations, établissement de bilans énergétiques)

FAÇADE MUR RIDEAU

- Murs rideaux vitrés de dalles à dalles (ossature aluminium thermolaqué) en rez-de-chaussée
- Châssis en bande (aluminium thermolaqué) ouvrant à la française toute hauteur ou sur allège béton armé

OCCULTATIONS

- Double vitrage et stores intérieurs

PROTECTION INCENDIE

En complément de la norme et afin de sécuriser au maximum le site, il est prévu un système de sécurité incendie de catégorie A avec une détection dans tous les locaux techniques et locaux à risque ainsi que dans les locaux cuisine

Couplés à ceux-ci, des déclencheurs manuels sont prévus à toutes les issues et des diffuseurs sonores et lumineux sont installés dans tous les niveaux de telle sorte à assurer une couverture totale de l'alarme éventuelle sur tout le bâtiment.

Les consignes générales sur la conduite à tenir en cas d'incendie sont affichées à tous les niveaux près des issues et accès aux escaliers

PROTECTION ANTI-INTRUSION

Une protection anti-intrusion est prévue sur toute la périmétrie du bâtiment et aux différents accès vers celui-ci

Cette protection est assurée par des contacts de choc installés sur tous les vitrages en façades du bâtiment et par des contacts d'ouverture installés sur tous les ouvrants et tous les accès au site. Ceux-ci complétés par une couverture de tout le niveau rez-de-chaussée et de tous les accès depuis les niveaux inférieurs par des détecteurs de présence (radars anti-intrusion)

L'ensemble de ces équipements est relié à une centrale anti-intrusion installée dans une baie sûreté et géré via un poste de supervision installé dans le local PCS vers lequel remontent toutes les informations ou alarmes éventuelles

Ce système de protection anti-intrusion est également couplé au système de vidéosurveillance de telle sorte que lors d'un déclenchement d'alarme éventuel, un basculement automatique de la caméra surveillant le lieu de l'alarme se déclenche sur les écrans de visionnage du poste de supervision du local PCS

TOUTES AUTRES PRÉCISIONS TECHNIQUES

Il est prévu l'installation de deux stations de bornes de recharge de véhicules au niveau -1 du bâtiment. Chacune de ces stations propose 10 bornes de recharge d'une puissance unitaire de 3,7 kVA et alimentées depuis les services généraux du bâtiment

Conception et réalisation :  **agence-martingale.fr**

Photos : **François Renault - Lewenberg - Floriane Budny - Air Images - Shutterstock - Getty Images**

Images de synthèse : **Baumschlager Eberle**

Space planning : **Majorelle**

Document non contractuel

Grand-ANGLE

SAINT-OUEN / SAINT-DENIS

www.grand-angle-pleyel.fr

INVESTISSEUR



TRISTAN
CAPITAL PARTNERS

ASSET MANAGER

