

206

QG

Lafayette

Quartier général

206 Rue La Fayette
75010 Paris





EAST PARIS

Vous rêvez de rooftops, d'un quartier vibrant de jour comme de nuit où la créativité foisonne, d'espaces partagés, d'un lieu de travail et de vie ouvert sur des espaces extérieurs ?

Vous y êtes.

Bienvenue au QG, où l'âme parisienne rencontre la vitalité bouillonnante du canal Saint-Martin. Où l'architecture historique cohabite harmonieusement avec la modernité. Où les idées s'entremêlent, où les esprits se libèrent, où les connexions semblent inévitables.

Une vision pionnière de l'office contemporain qui embrasse la dualité entre tradition et modernité. Une fusion unique entre passé et avenir, responsable et intuitive pour créer et collaborer au sein d'un quartier où vivent vos talents.

Rejoignez-nous au cœur du QG, nouveau site incontournable de l'est parisien.



SOM- MAIRE

OVERVIEW

p.4

Prenez une longueur d'avance !

LE QUARTIER

p.8

Louis Blanc, nouvelle ère

LE PROJET

p.16

Le QG, site visionnaire

CAHIER TECHNIQUE

p.28

Une réhabilitation vertueuse

OVER- VIEW

PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE !

Brisez les barrières, sortez du cadre, faites exploser votre créativité, attirez vos talents !

Au cœur de ce quartier trendy, bohème, où hauts potentiels et artistes cohabitent, le QG imagine une nouvelle conception des espaces.

Entre flex office, tiers-lieux partagés, ruelle privée et extérieurs végétalisés, c'est un écosystème complet qui donne envie de venir et de revenir sur ce lieu de travail où échanges et convivialité riment avec émulation et innovation.

7 930 M²
DE SU BUREAUX

660 M²
DE RUELLE PRIVÉE
ET SÉCURISÉE

740 M²
D'ESPACES EXTÉRIEURS
DONT UN ROOFTOP
SURPLOMBANT
TOUT PARIS

UN SITE REPENSÉ
ET RÉHABILITÉ
PAR LES CABINETS
D'ARCHITECTURE
**DATA, THINK TANK
ARCHITECTURE**

794 M²
DE COMMERCES
SUR RUE

DE NEW YORK À PARIS, DES BÂTIMENTS ICONIQUES

Avec ses quatre entités regroupées autour d'une rue centrale pleine de vie, ses services et ses extérieurs, le QG est la seule référence de l'est parisien offrant une qualité, des possibilités et une flexibilité aussi élevées.

7 930 m² de SU composés de :

- 4 bâtiments avec leur identité propre, une architecture contemporaine et lumineuse.
- Environnements office de caractère offrant performance et confort.
- Espaces événementiels, de collaboration, de créativité, et de wellness selon les besoins des occupants.
- Commerces sur rue.
- Extérieurs pour s'oxygéner et se détendre.
- Ruelle pour se rencontrer, collaborer, créer de nouveaux possibles.

SHOPS

290 m²

IRON BUILDING

1 478 m²
205 m² de terrasses

SHOPS

504 m²

EAST VILLAGE

3 055 m²
105 m² de terrasses

TIME SQUARE

660 m² d'espace
extérieur / ruelle
privée

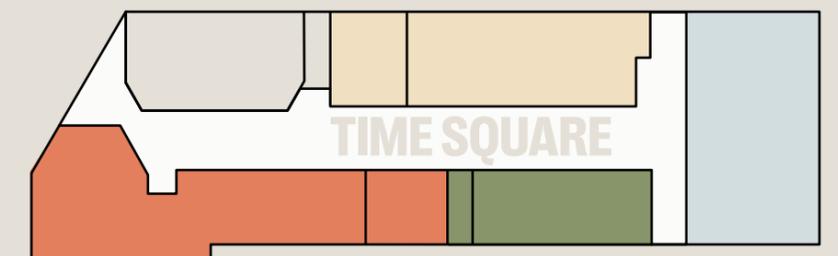
GREENPOINT

457 m²

CRISTAL TOWER

2 939 m²
430 m² de terrasses

206 Rue La Fayette
75010 Paris



LE QUARTIER

Louis Blanc, nouvelle ère

Ça bouge dans l'est parisien ! Anciens faubourgs de Paris, Louis Blanc devient l'alternative branchée des offices nouvelle génération. Un développement spectaculaire qui donne une touche très Brooklyn à ce quartier prisé.

ULTRA CONNECTÉ AU HUB PARISIEN

Que vous soyez un aficionado du vélo ou un utilisateur des transports en commun, le tout-Paris est accessible en quelques minutes.

Empruntez le réseau de pistes cyclables, rejoignez le métro Louis Blanc ou la gare de l'Est à deux rues du QG et la capitale s'offre à vous !

• Transports :

- Louis Blanc (7 et 7bis)
- Jaurès (2 et 5)
- Gare de l'Est (RER E, ligne 4, 5, 7)
- Gare du Nord (ligne 4, 5, Eurostar, Thalys, RER B & D)
- Bus 46, 54, 26

• Temps de trajet

- Gare de l'Est : 3 min en vélo, 11 min à pied
- Gare du Nord : 8 min en vélo, 12 min à pied
- Chaussée d'Antin : 15 min en vélo, 39 min à pied
- Opéra : 16 min en vélo, 40 min à pied
- République : 8 min en vélo, 24 min à pied



TRENDY ET CORPORATE : L'ART DE VIVRE À LA PARISIENNE

C'est un quartier qui se métamorphose sous l'impulsion d'une vague d'habitants jeunes et dynamiques, qui changent les règles pour insuffler une énergie nouvelle. Louis Blanc attire et retient les nouveaux talents en quête de lieux qui leur ressemblent.



1. La Caserne / 2. Ikebanart / 3. Gare de l'Est / 4. Jivamukti Yoga Paris / 5. Basket Street Ball Jemmapes / 6. Le Perchoir de l'Est



Flânez le long des ateliers d'artistes et des boutiques trendy, arrêtez-vous à la terrasse d'un café bistrannique ou profitez des rooftops avec vue. Dans ces ruelles de caractère où les tendances émergent, cet art de vivre branché porte en lui les racines d'un Paris authentique.

REJOIGNEZ CE QUARTIER LIFESTYLE

Pubs et restaurants tendances, boutiques de créateurs comme start-ups de la tech et de la finance ne s'y trompent pas. Le 10^e arrondissement porte en lui un renouveau parisien audacieux, engagé et un brin bobo. Tour d'horizon de ce quartier vibrant, devenu l'hypercentre de la bistronomie avec l'ouverture croissante des nouvelles adresses en vue.

CORPORATE

1. Alan
2. Parrot
3. Amnesty International
4. Xilam Animation
5. Manzalab
6. Cap Digital
7. Prodware SA
8. Oneytrust
9. Fondation Médecins Sans Frontières
10. École Nationale Supérieure d'Architecture
11. WeWork
12. Assedic
13. Caisse Régionale d'Assurance Maladie
14. Heetch

STAY

1. Hôtel les deux gares
2. Hôtel Grand Amour

CULTURE

1. Point Éphémère
2. Fisheye Gallery Paris
3. Théâtre Alhambra

WELLNESS

1. Climbing district
2. Neones
3. Yoga & Co
4. Swedish Fit Chaudron
5. Montgolfière
6. Yema Hammam

BARS & RESTAURANTS

1. Un Air de famille
2. Le Perchoir de l'Est
3. Amore Mio
4. La Caspita
5. Café A
6. Hôtel du Nord
7. Panda Panda
8. Generator Hostel rooftop
9. Bun's Land
10. La Guincheuse
11. La Fontaine
12. Ten Belles
13. Les Enfants Perdus
14. Le Petit Carillon



LE PROJET

Le QG, site visionnaire

C'est l'alternative novatrice qu'attendait l'est parisien. Le QG redéfinit les contours d'un lieu de travail attractif, flexible et hautement contemporain pour les entreprises qui cherchent des bureaux de caractère et une offre de service pointue.



II LA FORCE DE CE PROJET EST D'ÊTRE
CONÇU COMME UN QUARTIER
DE VILLE VIVANT, ACCESSIBLE,
ALLIANT CENTRALITÉ URBAINE
ET ESPACES GÉNÉREUX OUVERTS
À TOUS. II

LE QG, SYMBOLE DU RENOUVEAU

Avec ses façades en bois, en métal et en verre, il fait partie de cette architecture faubourienne emblématique qui a façonné l'identité de la capitale.

Parce qu'avant de devenir l'un des lieux business les plus en vue du 10^e arrondissement, le QG a été le témoin privilégié de l'activité industrielle qui s'est emparée de Louis Blanc.

Une histoire riche qu'il raconte aujourd'hui avec panache. En s'appuyant sur sa conception atypique, en conservant ses matériaux d'origine, il célèbre son héritage et sublime le patrimoine parisien dans une modernité visionnaire.

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET DURABLE



Bâtiment East Village

C'est une aventure architecturale passionnante. Imaginez la fusion d'une réhabilitation patrimoniale, de constructions bas carbone et d'une rue centrale animée. C'est le défi audacieux que relève le QG.

Structure Eiffel et charpente bois conservées, il capte l'essence de l'ancien pour souligner son héritage en se mêlant parfaitement au tissu urbain.

Mieux, il porte une ambition profondément responsable. En réutilisant plutôt qu'en démolissant, en utilisant des matériaux éco-responsables, en optant pour un design et des espaces extérieurs végétalisés et en maîtrisant sa consommation énergétique, il est la promesse d'un environnement durable et premium pour ses occupants.

Engagements environnementaux des acteurs du projet

1. Préservation du patrimoine (68% des surfaces des bâtiments conservés) et chantier bas carbone
2. Un site à biodiversité positive
3. Sobriété énergétique et confort des occupants
4. Un passage au calme
5. Des certifications et labels équilibrés

Une opération réalisée par un promoteur engagé



Bâtiment Greenpoint

DES CERTIFICATIONS EXEMPLAIRES

TOUS LES BÂTIMENTS

WiredScore
SILVER

biodiversity

BÂTIMENTS RESTRUCTURÉS



Niveau a minima VERY GOOD



Très performant

BÂTIMENTS NEUFS



Niveau a minima EXCELLENT



Niveau E2/C1



Excellent

ENTREZ, DANS L'ÈRE DU FLEX- OFFICE

Poussez les portes du QG et découvrez cet écosystème vibrant. Une ville dans la ville où tout est pensé pour fluidifier, connecter, inspirer.

Des espaces partagés en constante effervescence aux bureaux flexibles et modulables, en passant par les rooftops avec vue et des tiers-lieux qui sont autant de recoins propices aux pauses ou à la concentration, le QG est le tremplin vers votre plein potentiel.

Sans conteste, c'est l'office contemporain attendu pour les visionnaires, les créateurs, les entrepreneurs et les entreprises tournés vers l'avenir.



BREATHE IN, BREATHE OUT



Bâtiment Cristal

Au cœur de la ville, le QG abrite un trésor insoupçonné, un havre de paix qui se déploie au fil des étages.

De la ruelle privée jusqu'au rooftop, les écrans de verdure se multiplient, vous offrant autant d'occasions de vous ressourcer, d'échanger, de redéfinir vos manières de travailler.

À tout moment de la journée, métamorphosez votre quotidien, rechargez vos batteries et reconnectez-vous à la nature au sein de plus de 740 m² d'espaces extérieurs et de terrasses végétalisées.

Inspirez, soufflez, respirez !

WORK, SHARE, CONNECT



Terrasse bâtiment East Village

Choisir le QG, c'est opter pour un environnement où les ressources se mêlent, où l'excellence devient la norme, où de nouvelles frontières de travail et d'exploration s'ouvrent.

Une conception permettant une multitude d'aménagements selon les besoins des occupants : studio d'enregistrement, auditorium, salles de conférence, rooftop... Autant de lieux qui invitent à créer, à mettre en commun, à interagir pour redéfinir les façons de travailler et d'occuper les espaces.

Ici, les synergies se créent, les projets prennent vie et les succès se célèbrent, ensemble.

UNE WORKPLACE À VIVRE



Bâtiment Cristal

Bien plus qu'un lieu de travail, le QG et sa ruelle centrale s'animent à toute heure.

Des espaces flexibles à imaginer et pouvant accueillir restaurants, salle de fitness, auditorium, studio de création...

Un lieu de vie à dessiner selon vos besoins.



UN DESIGN INSPIRANT ET STIMULANT



Bâtiment Iron

C'est un design original et organique qui imprègne le QG. Partout où vous posez le regard, des matériaux nobles et chaleureux et des couleurs douces créent l'alliance parfaite entre harmonie inspirante et énergie créative.

Chaque espace est pensé pour stimuler les esprits. Les textures naturelles enlacent, les touches de verdure apaisent et les couleurs douces ravivent. Un environnement de travail qui donne envie de profiter à chaque instant de ce site pensé comme un lieu de vie.

CAHIER

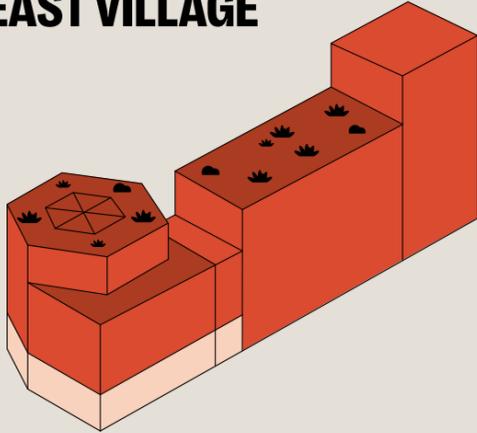
TECHNIQUE

Une réhabilitation vertueuse

Flexibles, divisibles, modulables selon les envies et les besoins, le QG satisfait les exigences de tous ses résidents avec des plateaux de bureaux qui bénéficient d'une gestion technique de pointe, tournée vers la sobriété énergétique.

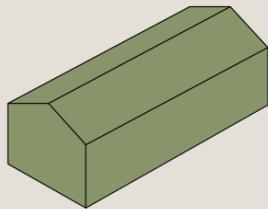
SURFACES PRÉVISIONNELLES

EAST VILLAGE



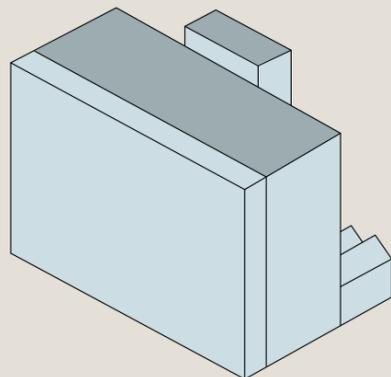
Étages	Bureaux	Balcons, coursives et terrasses accessibles
R+6	80,8 m ²	0
R+5	407,7 m ²	57,0 m ²
R+4	469,6 m ²	47,8 m ²
R+3	536,3 m ²	0
R+2	537 m ²	0
R+1	537,1 m ²	0
RDC	316,9 m ²	0
R-1	170,1 m ²	0
Total	3 055,5 m²	104,8 m²

GREENPOINT



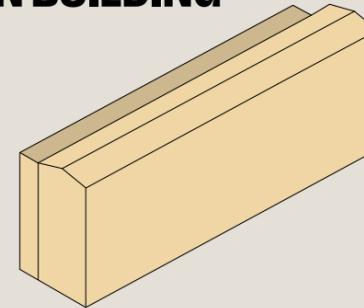
Étages	Bureaux	Balcons, coursives et terrasses accessibles
R+1	220,4 m ²	0
RDC	210,8 m ²	0
R-1	25,8 m ²	-
Total	457,0 m²	-

CRISTAL TOWER



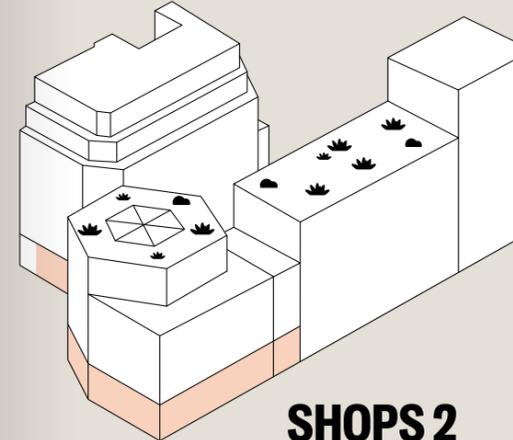
Étages	Bureaux	Balcons, coursives et terrasses accessibles
R+7	9,1 m ²	166,2 m ²
R+6	309,5 m ²	42,8 m ²
R+5	320,9 m ²	42,8 m ²
R+4	364,3 m ²	0
R+3	363 m ²	105,0 m ²
R+2	467,80 m ²	0
R+1	527 m ²	0
RDC	465,1 m ²	73,7
R-1	112,9 m ²	0
Total	2 939,6 m²	430,5 m²

IRON BUILDING



Étages	Bureaux	Balcons, coursives et terrasses accessibles
R+2	251,4 m ²	193,1 m ²
R+1	437,9 m ²	6,1 m ²
Entresol	365,1 m ²	6,1 m ²
RDC	411,9 m ²	0
R-1	12,2 m ²	0
Total	1 478,5 m²	205,3 m²

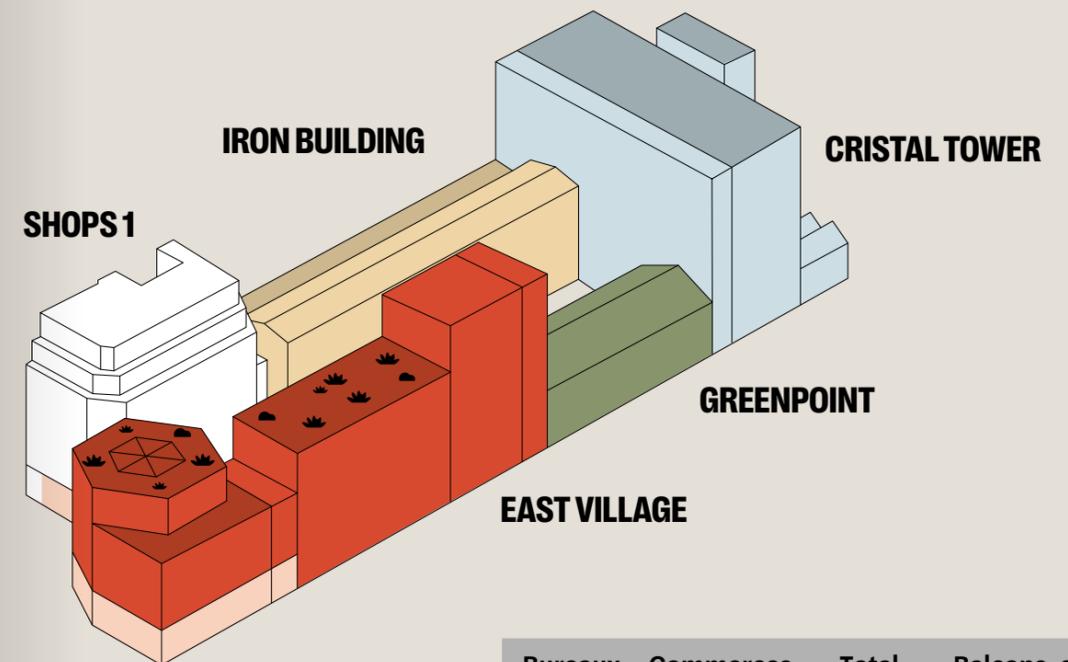
SHOPS 1



Shops 1	Étages	Commerces
	RDC	109,4 m ²
	R-1	180,8 m ²
Total		290,2 m²

Shops 2	Étages	Commerces
	RDC	205,1 m ²
	R-1	298,7 m ²
Total		503,8 m²

SHOPS 2



SHOPS 2

	Bureaux	Commerces	Total	Balcons, coursives et terrasses accessibles
Total général	7 930,6 m²	794 m²	8 724,6 m²	740,6 m²
Surface rue				660 m²



DESCRIPTIF TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS : une ruelle privée bordée de 4 Immeubles neufs ou restructurés à usage de bureaux et de commerces qui vont être entièrement restructurés en 2024 et se développant sur :

East Village #1 :

Un immeuble neuf en bois et béton pour une flexibilité maximale sur rue et un immeuble réhabilité en brique. Situé à l'angle de sa rue privée et de la rue Lafayette ce bâtiment neuf accueille des bureaux flexibles dans les étages et un commerce en RDC. Les niveaux supérieurs en ossature lamellée collée avec des planchers mixtes bois - béton, ou prédalles en béton offrent un environnement de travail avec des matériaux nobles et chaleureux.

En chiffres :

- 3 055 m² de surface utile prévisionnelle de bureaux en R+6
- 504 m² de surface prévisionnelle de commerces au RDC et R-1
- 105 m² de surface prévisionnelle de terrasses privatives et accessibles au R+4 et R+5
- 17 places de stationnement pour les vélos à l'intérieur
- Effectif sécuritaire multilocataire : Bureaux CDT : 320 personnes + Bureaux ERP 5ème catégorie de type W au RDC : 43 personnes dont (39 public + 4 personnel)

Greenpoint #2 :

Un immeuble restructuré pour mettre en valeur les volumes et les poutres en bois apparentes. Ancienne écurie du 19^e siècle aux dimensions généreuses, il est constitué de portiques bois avec une façade en pan de bois.

En chiffres :

- 457 m² de surface utile prévisionnelle de bureaux en R+1
- Effectif sécuritaire multilocataire : Bureaux CDT : 40 personnes + Bureaux ERP 5ème catégorie de type W au RDC : 50 personnes (dont 45 public + 5 personnel)

Cristal Tower #3 :

Un immeuble restructuré pour offrir un maximum de luminosité grâce à sa double peau thermique. Bâtiment en ossature poteaux-poutres avec nouvelle façade en métal et verre, il offre des plateaux traversants et lumineux. Ses terrasses accessibles en toitures offrent des baignades de soleil ou des vues à 360 degrés sur Paris.

En chiffres :

- 2 940 m² de surface utile prévisionnelle de bureaux en R+7

- 430 m² de surface prévisionnelle de terrasses privatives et accessibles avec un rooftop
- Des loggias au R+5 et R+6
- 24 places de stationnement pour les vélos à l'intérieur
- Effectif sécuritaire multilocataire : Bureaux CDT : 325 personnes + Bureaux ERP 5ème catégorie de type L au RDC : 154 personnes (dont 140 public + 14 personnel)

Iron Building #4 :

Un immeuble restructuré pour garder le cachet de l'ancien et mettre en valeur la structure Eiffel. Ancien atelier en charpente métallique de la fin du 19^e siècle, il est constitué de maçonnerie et de charpente métallique. Cet espace atypique chargé de caractère offre des volumes généreux et une terrasse privative ensoleillée.

En chiffres :

- 1 478 m² de surface utile prévisionnelle de bureaux en R+2
- 205 m² de surface prévisionnelle de terrasse privative et accessible au R+2
- 26 places de stationnement pour les vélos à l'intérieur
- Effectif sécuritaire multilocataire : Bureaux CDT : 155 personnes + Bureaux ERP 5ème catégorie de type W au RDC : 141 personnes (dont 128 public + 13 personnel)

CONCEPTION : flexibilité et optimisation des surfaces

Divisibilité / Cloisonnement :

Une divisibilité verticale par bâtiment et horizontale par étage offrant jusqu'à 15 lots distincts.

Dimensionnement technique :

Des tableaux divisionnaires et des sous-compteurs seront installés sur chaque lot afin de répartir les propres consommations.

Les équipements techniques (apports thermiques locaux, air neuf, terminaux, etc) seront dimensionnés :

- Pour les bureaux : taux d'occupation de 1 personne / 8 m² SU
- Pour les espaces d'attente / halls d'accueil : taux d'occupation de 1 personne / 10 m² SU
- Pour les salles de réunion : taux d'occupation de 1 personne / 2 m² SU

Le dimensionnement des sanitaires a été calculé sur la base du Code du Travail, à raison d'un sanitaire pour 10 personnes.

Surcharge admissible :

- Sur l'ensemble des RDC ERP des bâtiments de 5.00 kN/m²
- Sur les halls divers et circulations 3.50 kN/m²
- Sur l'ensemble des surfaces bureaux 2.50 kN/m²

Effectif sécuritaire :

L'ensemble des bureaux (hors ERP) permet d'accueillir un effectif total de 921 pour un monolocataire et 840 pour des multilocataires.

Ces effectifs sont augmentés par 4 poches ERP (types W et L) au RDC des bâtiments de bureaux, capables d'accueillir 388 personnes au total.

Ces effectifs sont augmentés par 2 poches ERP (types N et M) pour les commerces en RDC et sous-sol des bâtiments sur rue, capables d'accueillir 251 personnes au total.

FAÇADES : allier confort, luminosité et facilité d'entretien

- Protections solaires extérieures de type store toile sur tous les bâtiments. Stores intérieurs prévus sur certaines façades d'East Village, Greenpoint et Cristal Tower.
- Menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué ou en bois avec des châssis ouvrants pour un confort d'utilisation
- Double vitrage, participant à l'isolation thermique et phonique

CHAUFFAGE / VENTILATION / CLIMATISATION / DÉSENFUMAGE : le mariage du bien-être et de l'économie d'énergie est possible

Production en chaud et froid :

- Production de chauffage du site assurée via le réseau de chaleur urbain CPCU
- Production frigorifique réalisée par des groupes froids
- Bureaux, salles de réunions et tiers lieux chauffés et rafraîchis par des ventilo-convecteurs basse consommation 4 tubes
- Performances thermiques : 26° C (+/- 1° C) pour 32° C extérieur en été, et 19° C (+/- 1° C) pour -7° C extérieur en hiver

Traitement de l'air :

Traitement de l'air des bureaux assuré par des CTA double flux à débit variable et récupération d'énergie

Renouvellement d'air :

- Bureaux : Débit d'air neuf / extraction : 25 m³ / h / pers.
- Salles de réunion : Débit d'air neuf / extraction : 30 m³ / h / pers et renouvellement d'air pensé pour 15 % de salles de réunions

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (GTB) : pour une gestion et une maîtrise intelligente

GTB conçue pour :

- Garantir le caractère opérationnel du site en veillant au confort des utilisateurs
- Suivre en temps réel le fonctionnement des installations (installations CVC, CFO, CFA, ascenseurs, Stores...),
- Maîtriser les coûts d'exploitation en assurant un suivi et une analyse des consommations énergétiques
- Maîtriser les coûts de fonctionnement en optimisant la maintenance des équipements techniques par une meilleure efficacité d'intervention

SÛRETÉ SÉCURITÉ / COURANTS FAIBLES :

Des platines vidéophones avec lecteur de badge intégré seront situées au niveau des accès rez-de-chaussée et du portail d'entrée de la cour.

Des mesures conservatoires pour installer votre propre contrôle d'accès sont prévues pour des accès sécurisés des escaliers, des plateaux, des ascenseurs et aux terrasses extérieures pour être en sécurité chez vous.

Un système de sécurité incendie prévu sur l'ensemble des surfaces.

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS : pour tous les bâtiments

- Hauteur libre sous faux-plafond généreuse et variable selon les bâtiments
- Faux-plancher technique
- Murs bureaux : peinture finition soignée
- Plafonds bureaux : faux-plafond floqués ou en dalle organique
- Espace kitchenette avec fluides en attente pour chaque plateau (alimentations eau, évacuations nécessaires, 5 PC 16A)

CERTIFICATIONS ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES VISÉES : une conception écologique et responsable

Des bâtiments performants et visant selon leurs caractéristiques l'obtention des labels et des certifications suivants :

- Le label Wired Score
- Le label BiodiverCity
- La certification BREEAM New Construction (NC) 2016 International Refurbishment & Fit-Out (IRFO) 2015
- Le label E+C-
- La certification HQE
- Le label BBCA rénovation



206

QG

Lafayette

Quartier général

NOI



DÉCOUVREZ LA
VISITE VIRTUELLE DU

QG

206
QG
Lafayette
Quartier général