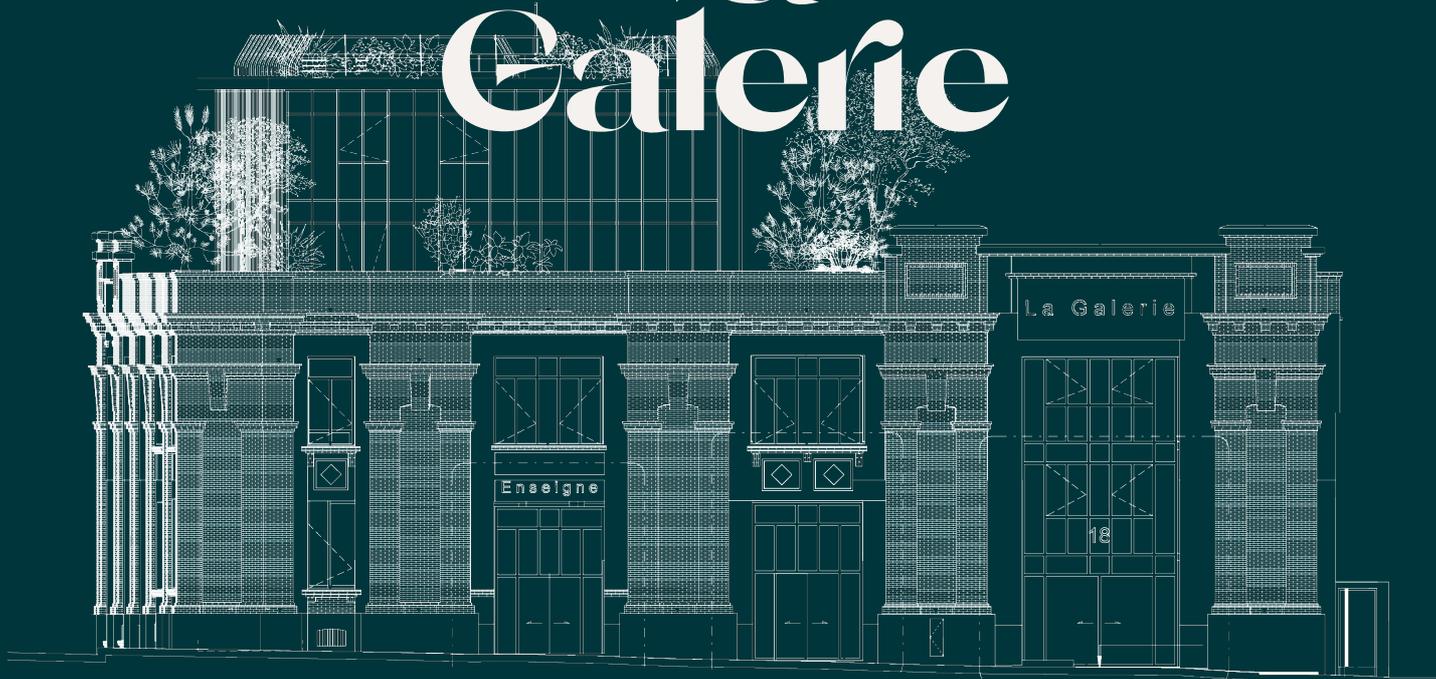


la Galerie



L'art de travailler autrement

Un projet d'HEIR INVEST 15 rue de la Faisanderie - 75116 Paris.

© 2023 La Galerie | contact@lagalerie.fr | 01 43 96 26 48



L'élégance patrimoniale

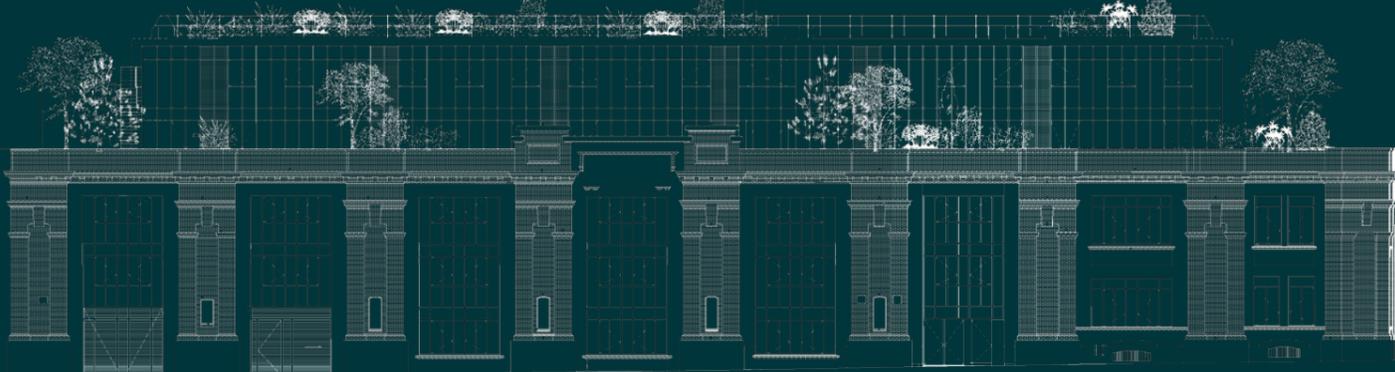
Alliant **prestige et modernité**, La Galerie témoigne de l'histoire de son quartier de manière innovante. L'immeuble dispose de **2 rooftops, d'ouvertures vitrées et d'un atrium** pour introduire la lumière. La restauration de la **façade classée** de La Galerie, bâtie en **1916**, est réalisée en parallèle dans le respect de l'édifice originel. L'homogénéité de l'ensemble du bâtiment s'intègre donc parfaitement dans le paysage et reflète son ambition : **des bureaux connectés, contemporains et stimulants.**

La Galerie n'est pas simplement un lieu de travail : vecteur de succès de votre entreprise : le bâtiment est pensé pour **répondre à toutes les exigences des utilisateurs**. Il propose ainsi des **espaces de travail fonctionnels et connectés, conjuguant confort, convivialité et efficacité.**

La Galerie est située dans le quartier de la Seigneurerie, l'un des derniers **grands espaces libres** de la commune, dont l'urbanisation fut tardive. Ce détail explique en partie la **présence de parcs et jardins** dans lesquels il fait bon flâner ou se reposer. **Le calme et un certain sentiment de quiétude** caractérisent les alentours.

Le bâtiment est situé à Pantin, un lieu qui se développe de manière significative et **dynamique** depuis 20 ans. La mutation du quartier est facilitée par **l'accès aux transports en commun, l'implantation d'activités culturelles et de commerces de proximité**. Le **Grand Paris** promettra en outre d'ouvrir rapidement de nouvelles perspectives aux utilisateurs de La Galerie.

18 rue Candale - Pantin



Plus qu'un immeuble de bureau



5 013 m²

Surface de bureaux
387 postes de travail
15% de salles de réunion



500 m²

Surface de l'atrium comprise
dans la surface de bureau



300 m²

Surface de commerce



900 personnes

Effectif sécuritaire



2

Rooftops végétalisés



600 m²

Surface d'espaces verts
paysagés



150 m²

Salle de fitness modulable
et réversible avec vestiaire



38

Places sécurisées
de stationnement de vélos



10 m

Hauteur sous verrière
de l'atrium



La métamorphose de la Galerie

La Galerie propose un véritable cadre de travail mixant le design du neuf et la beauté de l'ancien, **entre ouverture au monde contemporain et charme esthétique**. Le bâtiment respecte ainsi parfaitement l'équilibre entre conservation du cachet historique et optimisation des performances thermiques, visuelles et énergétiques.

Le projet de réhabilitation de **ce lieu classé en bâtiment remarquable** est réalisé par une équipe reconnue et pluridisciplinaire de professionnels. La liste complète des **bureaux d'études** est la suivante : Maître d'œuvre : ORY ARCHITECTURE ; Façade : Oteis ; fluide et électricité : Betec, structure : Khephen, environnement : Oasiis ; économiste : Dal éco ; préventionniste : MDS ; acousticien : Cap Horne ; bureau de contrôle : Veritas. Par ailleurs, les travaux **d'exécution** ont été confiés à : Dumez Île-de-France ; gros œuvre et lot architecturaux, Anfray Gioria électricité, Hervé Thermique CVC.

Date de livraison : 1er semestre 2024

Budget des travaux : 15 millions d'euros

5 497 m² au total (surface de plancher comprenant bureaux, réserve, cellules commerciales) sont en cours de réhabilitation **dans le respect du patrimoine et de hautes exigences environnementales**.

La composition tramée et l'alternance de briques de différentes teintes de la façade font l'identité du bâtiment. À l'intérieur, le hall aux angles arrondis, les arches fines en béton, l'escalier monumental démontrent la richesse de l'héritage historique de La Galerie.

Par ailleurs, **l'atrium, véritable havre de paix, offre un puit de lumière exceptionnel**. L'atmosphère générale dégagée par La Galerie est de cette manière empreinte d'une certaine vision du futur. Coworking, FabLab, ateliers, conférences : tout est permis par La Galerie pour encourager les **nouveaux modes de collaboration**.



La démarche engagée et responsable



Very Good



Excellent



Ready to



Silver

Signe de son engagement fort en faveur du développement durable, **La Galerie est en cours de certification : HQE Bâtiment Durable 2016 (niveau Excellent) et Bream (niveau Very Good).**

En mars 2022, La Galerie est le seul bâtiment de Pantin en cours de rénovation qui vise ce type de certifications attestant de sa performance environnementale – tous niveaux confondus.

Certivea, le tiers externe qui audite l'obtention de la certification HQE, fournira en parallèle une Pré-Attestation OsmoZ to Ready – vous ouvrant la voie pour tenter d'obtenir le label si vous souhaitez valoriser votre engagement sur la qualité de votre cadre de vie de travail.

La Galerie bénéficiera du **label « Attitude environnement » afin de certifier que son chantier est respectueux de l'environnement**, grâce aux équipes de Dumez Île-de-France œuvrant à la réalisation du projet sur le terrain.

Enfin, **La Galerie a d'ores et déjà obtenu le Label Wired Scored niveau Silver, attestant que le bâtiment répond avec succès aux exigences en termes de connectivité.**



Preuves à l'appui

Exemple significatif de notre démarche responsable, **l'extension de l'immeuble sur le toit consommera 40% de moins que les exigences réglementaires de la RT 2012.**

D'autres actions sont actuellement menées en parallèle lors des travaux de réhabilitation de La Galerie : diagnostic écologique réalisé par un cabinet d'étude, valorisation en cours de 85% des déchets (en kg/m³) du chantier de réhabilitation, 100% des végétaux qui seront plantés sont issus d'une pépinière éco-responsable en Île-de-France (dont 70% d'espèces locales), installation à terme de 100% de LED et détecteurs de lumières...

L'art de vivre

La Galerie offre un **espace flexible, modulable et favorisant les échanges**. L'espace est conçu en lien avec les **attentes nouvelles des utilisateurs et l'essor du travail hybride**. Les espaces intermédiaires, tel l'atrium ou le hall, ne sont pas de simples passages. Ils sont voués à **devenir des espaces de vie et de rencontres**. La Galerie est le lieu parfait pour faire émerger en toute confiance de nouvelles formes de créativité et de collaborations.

La Galerie compte **387 potentiels postes de travail répartis en 17 lots, pouvant aller jusqu'à 300 m²** chacun. Ils peuvent tous être aménagés en bureaux cloisonnés ou en open space. **15% des surfaces de bureaux de La Galerie sont disponibles en format salles de réunion** afin d'encourager l'intelligence collective et le dialogue entre les utilisateurs.

Enfin, pour travailler ou se détendre, on retrouve des **lieux de rencontre informels à chaque étage**.

Situé au cœur de La Galerie, **l'atrium est un havre de lumière**. Il dispose d'une **hauteur sous plafond exceptionnelle de 10 mètres**. Il permet d'organiser des conférences et de recevoir des clients et des partenaires. Des **espaces végétalisés** sur les 2 rooftops de la Galerie permettent également de profiter des rayons du soleil. Ils offrent une **vue agréable et dégagée en hauteur, sans aucun vis-à-vis**.

Tout l'immeuble (y compris les rooftops) est classé en **ERP 2ème catégorie**, pouvant accueillir jusqu'à **900 personnes (effectif cumulé)** et accessible au public. 100% de l'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite.



Des services uniques

Réinventer le patrimoine passe par une transformation de la manière de concevoir les bureaux. Pour y parvenir, la Galerie propose des **fonctionnalités exceptionnelles dans un cadre élégant**.

L'espace chaleureux dédié à la restauration, situé dans l'atrium, permettra l'installation, au choix du preneur, d'une **cuisine connectée**.

Les **cellules commerciales au RDC de 300 m²** permettront l'accueil d'1 ou 2 commerces qui faciliteront les achats de proximité des utilisateurs de La Galerie.

Un **meeting center dans l'atrium** permettant de projeter sur grand écran des présentations à des clients ou d'organiser des conférences comblera toutes vos envies d'organisation d'évènements.

Le **rooftop** peut également être utilisé lors des **moments de pause, de convivialité, ou de travail alternatif**.

Attentif au bien-être des utilisateurs, un **espace Wellness de 150 m²** pourra également accueillir les sportifs. Le sol est adéquat à la pratique du sport et un système d'aération et de climatisation spécifique permet d'évacuer l'air. Un espace douche est vestiaire est prévu à proximité.

Enfin, les **38 places sécurisées de stationnement de vélos** au RDC satisferont les utilisateurs et les invités sensibles à la mobilité durable. Un vestiaire et des douches complètent l'ensemble.

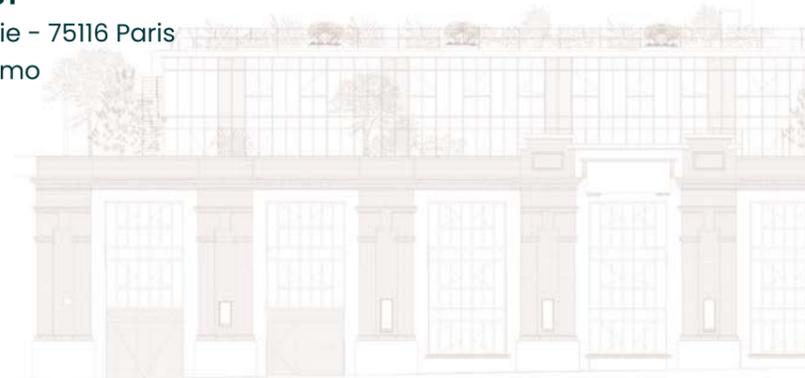


La Galerie

Tableaux effectifs & surfaces

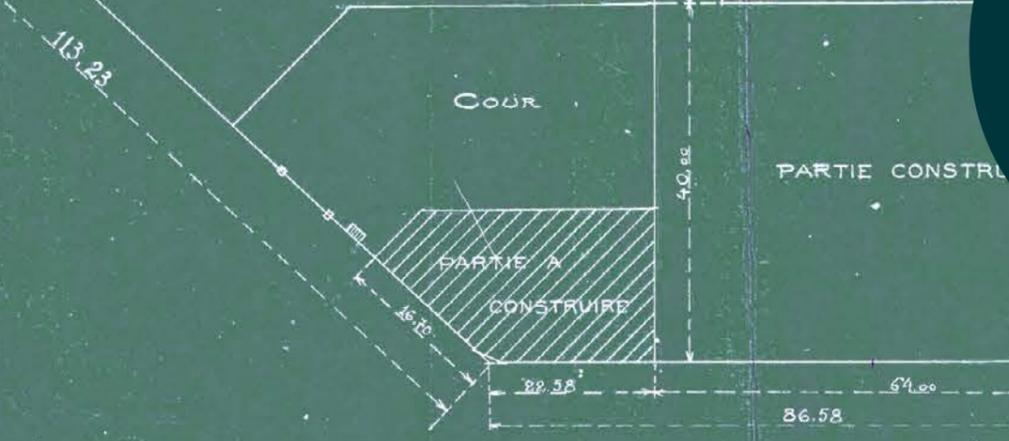
DATE DE LIVRAISON :
1er semestre 2024

Un projet d'**HEIR INVEST**
15 rue de la Faisanderie - 75116 Paris
contact@lagalerie.immo
01 43 96 26 48



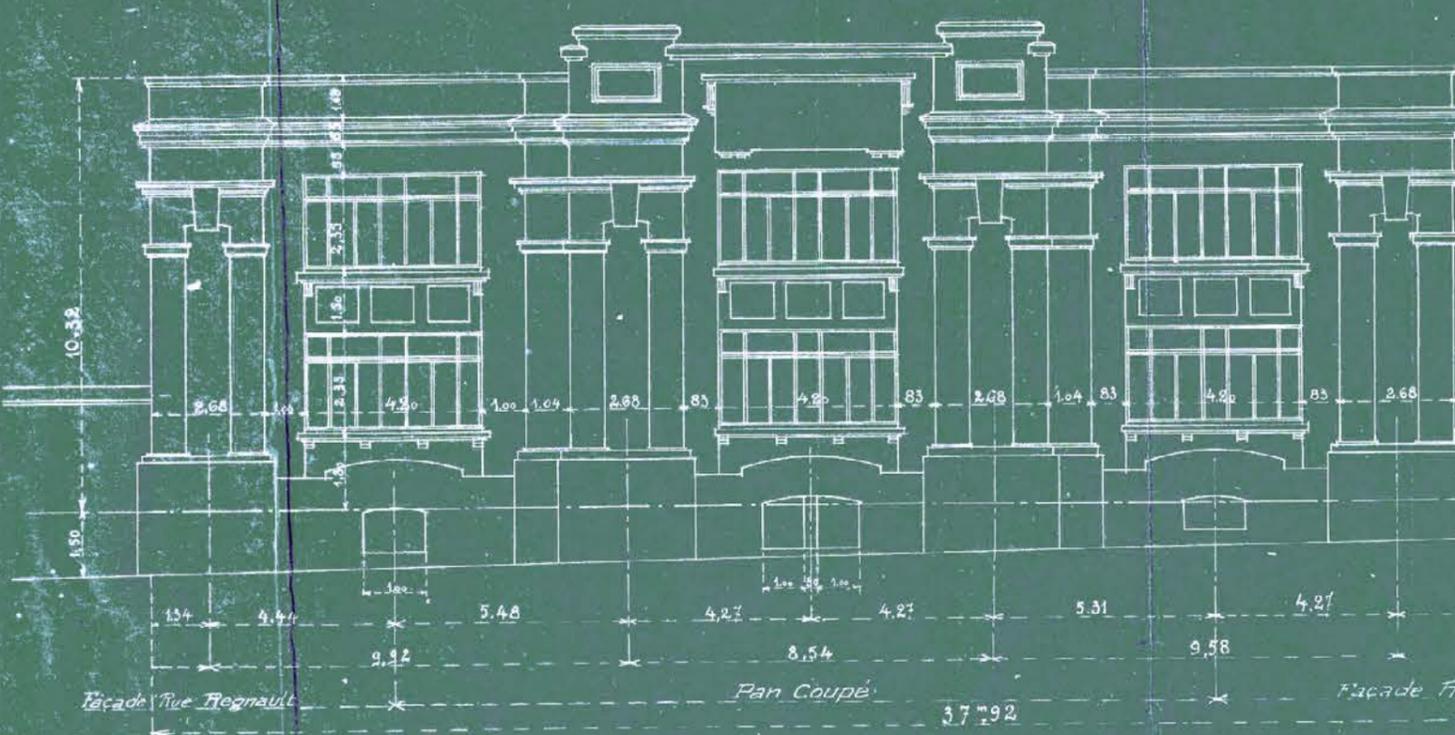
PLAN GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ

Echelle de 0^m002 m/m pour 1 Mètre



DEVELOPPEMENT DES FACADES

Echelle de 0^m01 pour 1 Mètre



Surfaces

Niveaux	Total de SUBL	Détail de la SUBL non pondéré							Parties communes y cps VDI / OM / Vélos / Paliere Esc / Wellness	Commerce	SDP	
		Bureau										
Rooftop 3	80 m ²											
Rooftop 2	171 m ²											
R+3	396,6 m ²	A3	B3						117,6 m ²		431,0 m ²	
R+2	448,3 m ²	A2	B2	Sdr 1					155,4 m ²		467,0 m ²	
R+1	1582,0 m ²	A1	B1	C1	D1	E1			260,4 m ²		1638,0 m ²	
Entresol	1278,7 m ²	Ae	Be	Ce	De	Sdr 1	Sdr 2	Sdr 3	375,3 m ²		1340,0 m ²	
RDC	1562,5 m ²	A0	B0	Workcafé + Bar					497,8 m ²	Commerce 1	Commerce 2	
Sous-Sol	90,4 m ²			Stationnement						195,1 m ²	59,4 m ²	
				437,7 m ²						90,4 m ²	119,0 m ²	
TOTAL	5358 m²								3 607,1 m ²	1 406,4 m ²	344,9 m ²	5 497 m²

*non comptabilisé dans subl

Effectifs

Niveaux	Public Eff Max / Niv	Personnel (1 Eff./8m ² SUBL)							Eff./Niveau	Commerce		
		Bureau										
Rooftop 2	Rooftop 80 Eff											
R+3		A3	B3						35 Eff			
R+2	Terrasses Ext. 171 Eff	A2	B2						33 Eff			
R+1		A1	B1	C1	D1	E1			160 Eff			
Entresol		Ae	Be	Ce	De	Sdr 1	Sdr 2	Sdr 3	107 Eff			
RDC	Atrium 366 Eff	A0	B0	Parties communes					48 Eff	Commerce 1	Commerce 2	
Sous-Sol				7 Eff						100 Eff	15 Eff	
TOTAL	617 Eff								383 Eff	383 Eff	100 Eff	15 Eff
TOTAL									1 000 Eff		100 Eff	15 Eff

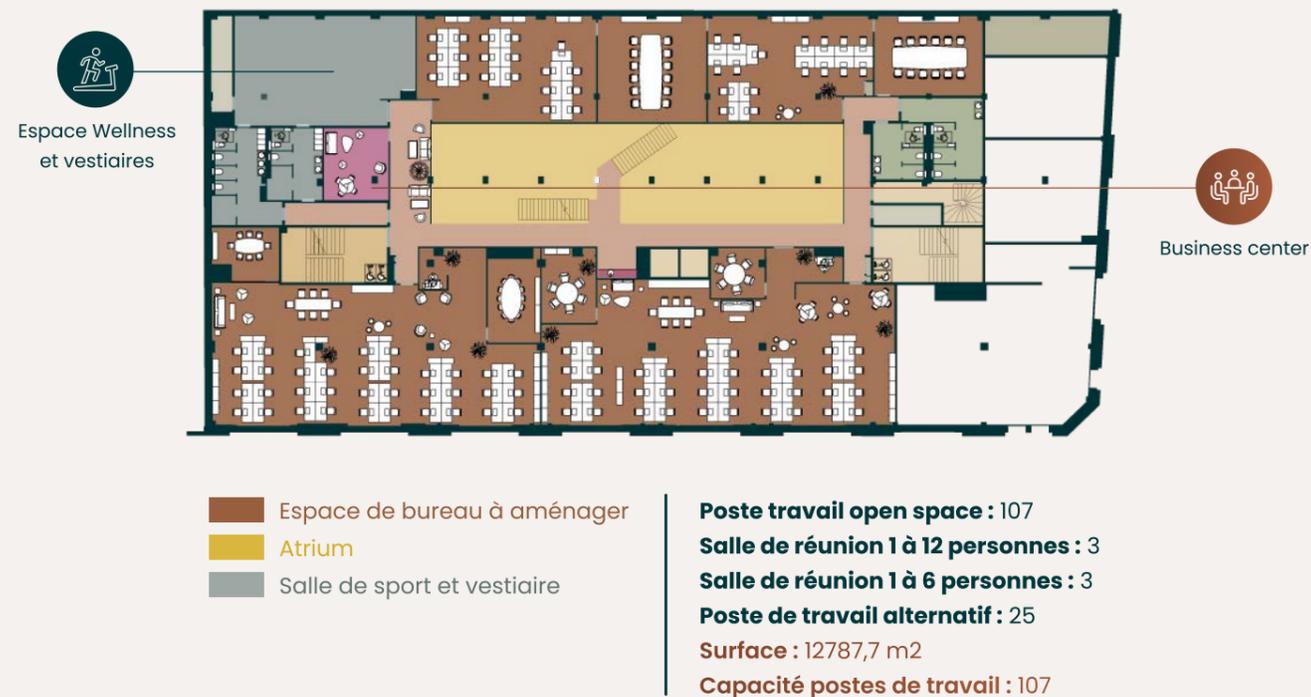
Plans et étages

La Galerie fait l'objet de travaux de réhabilitation pour mettre en valeur le caractère originel de l'édifice. Objectif : proposer un lieu unique à Pantin, entre charme, nostalgie et ouverture au monde contemporain. Voici en détails les plans et étages de La Galerie pour une vision complète de l'ensemble :

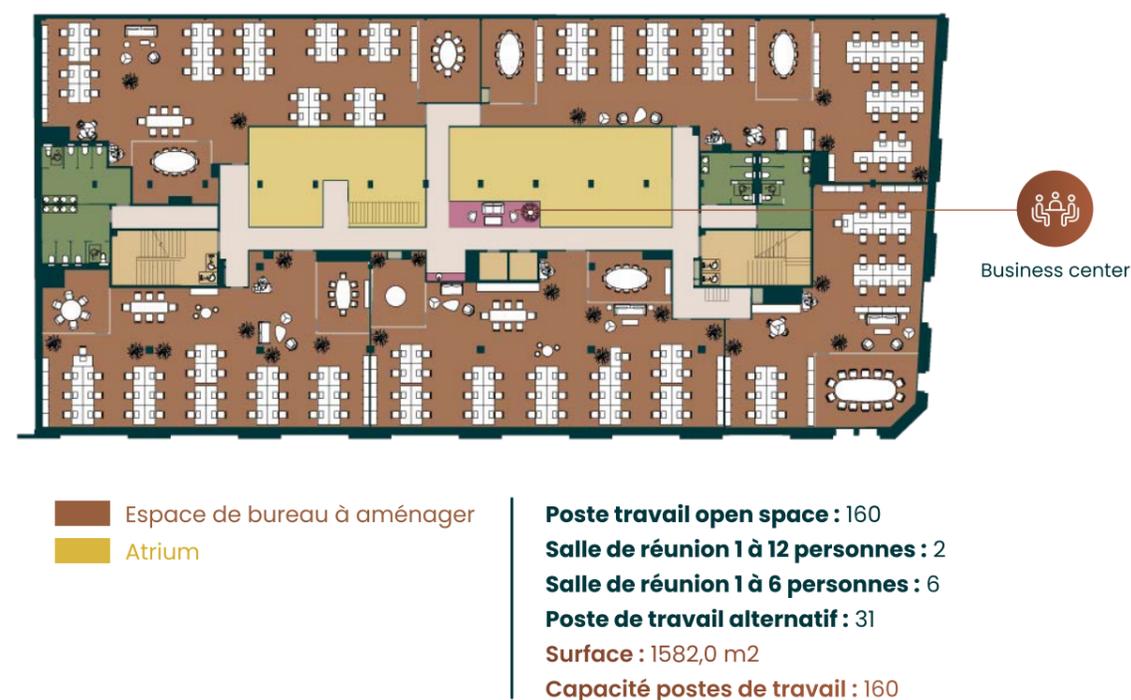
Rez-de-chaussée



Entresol



Étage 1



Descriptif Technique

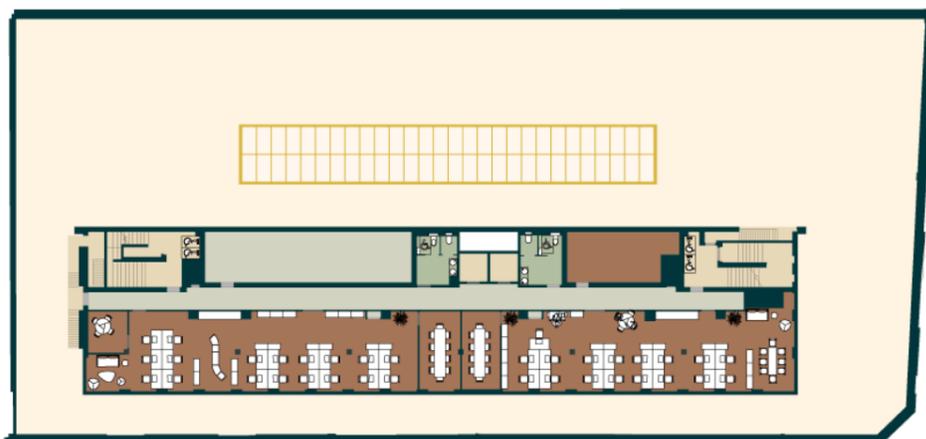
Étage 2



- Espace de bureau à aménager
- Atrium
- Terrasse accessible

Poste travail open space : 33
Salle de réunion 1 à 12 personnes : 1
Salle de réunion 1 à 6 personnes : 1
Poste de travail alternatif : 14
Surface : 448,3 m²
Capacité postes de travail : 33

Étage 3



- Espace de bureau à aménager
- Atrium

Terrasse accessible
sur le toit du R+3 - 80m²

Poste travail open space : 35
Salle de réunion 1 à 12 personnes : 2
Salle de réunion 1 à 6 personnes : 1
Poste de travail alternatif : 9
Surface : 396,6 m²
Capacité postes de travail : 35

GENERALITES :

ADRESSE

18 RUE DE CANDALE PANTIN 93500

CAPACITAIRE BUREAUX

R+3	35 personnes
R+2	33 personnes
R+1	160 personnes
Entresol	107 personnes
RDC	48 personnes
Total :	383 personnes

CAPACITAIRE SECURITE (CIS EFFECTIFS BUREAUX)

Terrasse R4	80 personnes
Terrasse R2	171 personnes
R+3	35 personnes
R+2	33 personnes
R+1	160 personnes
Entresol	107 personnes
RDC	414 personnes
Total :	1 000 personnes

1. Le sous sol comporte 10 places de stationnement uniquement dédiées aux utilisateurs bureaux.
2. Le bâtiment est classé **ERP 2eme catégorie** sur son intégralité. Il respecte également le code du travail.
3. Sanitaires: 52 cabines (inclus PMR)

PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- HQE BD 2016 EXCELLENT
- BREEAM RFO 2015 VERY GOOD
- READY TO OSMOZ
- WIREScore SILVER
- E2C1 (ENERGIE et CARBONE)

CELLULES COMMERCIALES

- Cellule n°1 : 195m³, avec deux réserves de 56m² et 34m qui sont situées en sous sol, livré brut
- Cellule n°2 : 60m², livrée brut

ENVELOPPE

L'immeuble est constitué d'un socle historique et d'une surélévation en attique.

GROS ŒUVRE

- Le bâtiment est composé d'une structure poteaux poutres et dalles en béton armé.
- Les fondations sont de type micropieux.
- Les planchers des sous sols et rez-de-chaussée sont des dallages.
- La structure existante conservée est renforcée par moisage pour reprendre les nouvelles charges du projet.

SURCHARGES

- Bureaux : 350 kg/m²
- Escaliers et circulations : 250 kg/m²
- Hall d'accueil : 400 kg/m²
- Wellness : 500 kg/m²
- Commerces : 500 kg/m²
- Parking : 230 kg/m²
- Sanitaires et vestiaires : 250 kg/m²
- Terrasses Accessibles : 250 kg/m²
- Local vélos : 250 kg/m²
- Local ordures ménagères : 250 kg/m²

FAÇADES

L'ensemble des menuiseries du bâtiment sera remplacé lors de la rénovation. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant clair, les ossatures seront métalliques :

- Teintes gris anthracite sur le socle
- Teintes gris clair sur l'attique

Tous les ouvrants seront équipés de contact de feuillure pour permettre une gestion optimisée des consommations. Un ravalement complet de la façade est prévu afin de restaurer les parements de briques dans leur état d'origine. Tous les garde corps seront mis en œuvre. Un doublage thermique intérieur performant sera installé pour toutes les façades (sauf façade nord de l'attique en ITE)

Descriptif Technique

ÉQUIPEMENT COMMUNS

LES BUREAUX

L'ensemble des plateaux est livré avec des zones prédestinées à des futures salles de réunions (15% max par lot) Le preneur pourra selon ses besoins cloisonner les bureaux . Les cloisons séparatives entre lots sont réglementaires pour définir des surfaces de moins de 300 m² (pas de désenfumage des plateaux) pour les lots de bureaux et moins de 100 m² pour les lots de SDR à l'entresol nord

Les bureaux sont livrés sans faux plafonds apparent. Les sous faces des plafonds sont traités acoustiquement. Les sols sont livrés bruts. Il n'y a pas de plancher technique.

Les bureaux sont livrés avec les luminaires, le traitement de l'air, le chauffage et le rafraîchissement. Les plinthes électriques, cis distribution depuis les TE sont à la charge du preneur.

Les hauteurs libres sous isolant acoustique (ou SFP), hors poutres hors terminaux sont :

RDC : Bureaux 245 cm, Sanitaires 210 cm, Circulations 245 cm

Entresol : Bureaux 265 cm, Sanitaires 220 cm, Circulations 265 cm

R+1 : Bureaux nord 315 cm, Bureaux sud 309 cm, Sanitaires 220 cm, Circulations 253 cm

R+2 : Bureaux 264 cm, Sanitaires 230 cm, Circulations 225 cm

R+3 : Bureaux 262 cm, Sanitaires 230 cm, Circulations 225 cm

LES CIRCULATIONS

Les circulations sont livrées finis, en ce compris tous les revêtements et terminaux. Peinture murale et PVC au sol

SANITAIRES ET VESTIAIRES

Les vestiaires et sanitaires sont livrés finis,

en ce compris tous les revêtements et terminaux. Faïences et peinture murale. Carrelage au sol Les accessoires sont à la charge preneur (sèche serviette, patères, poubelles etc.)

TERRASSES ACCESSIBLES

Deux terrasses au R+4 de 80m² et au R+2 de 171m² bénéficieront d'un traitement paysager généreux et qualitatif. Elles seront accessibles depuis tous les niveaux par l'intermédiaire des ascenseurs et des escaliers. Le sol sera traité en dalles sur plots effet ciment.

L'ATRIUM

Lobby pour des postes de travail hybride. Possibilité d'aménager un restaurant alternatif pour 99 positions assises Mesures conservatoires pour trois zones de projection. Le sol sera traité avec une finition effet pierre et effet bois selon zoning. La verrière permet un apport de lumière complémentaire. Il dispose d'une hauteur libre de 10 m sous verrière. Il est traité avec un potentiel calorifique réduit.

LE HALL

La zone est livrée décorée. La banque d'accueil en finition marbre et faïence sera installée.

LE WELLNESS

Le sol sera traité avec un sol souple La hauteur libre sera de 265 cm sous isolant.

LE LOCAL VELOS

Le sol sera traité avec une peinture adaptée de sol anti poussière.

PRESTATIONS TECHNIQUES

INSTALLATION DE CHAUD ET DE FROID

La production climatique du bâtiment est située au R3 Elle permet d'alimenter les 16 DRV

Descriptif Technique

réversibles de l'immeuble. Il s'agit d'un système à débit de réfrigérant variable avec fluide frigorigène. Les terminaux sont des ventilos convecteurs en plafond. Présence d'un rideau d'air chaud dans le hall.

TRAITEMENT DE L'AIR NEUF

Des CTA double flux avec récupération de chaleur sont prévues. Le soufflage d'air neuf des bureaux et atrium sera raccordé aux VC, et un complément sera assuré par des diffuseurs. Une réserve de 15% de salles de réunion est prévue dans le bilan d'AN.

PLOMBERIE / APPAREILS SANITAIRES

La production d'ECS est assurée par des ballons d'eau chaude électriques individuels :

- Des ballons de 30L au RDC et R1
- Un ballon unique de 75L pour R2 R3
- Un ballon de 300L pour les vestiaires

ELECTRICITÉ

Onduleur de sécurité

Il est mis en place un onduleur de sécurité d'une puissance de 80 kVA destiné à alimenter les installations de sécurité réglementaires du bâtiment. Il est équipé d'un bypass externe pour permettre son remplacement sans interruption de service.

Courant faibles

Il existe deux points d'adduction dans le bâtiment et plusieurs cheminements vers les locaux et colonnes afin d'éviter les points de défaillances. La distribution fibre depuis le local source est à la charge du preneur.

Principe d'éclairages

Les appareils d'éclairage dans les bureaux et salles de réunions seront commandés indépendamment via des contrôleurs (détection; luminosité; ordres bluetooth) La distribution se fait en CDC en partie centrale puis en plafond jusqu'au terminaux

Eclairages de sécurité

Les cheminements intérieurs et extérieurs sont balisés.

Postes de travail

La distribution est à la charge du preneur. Les attentes sont disponibles dans les TE. Mutualisation des TE pour les lots A0/B0, De/Ce, A1/B1 et C1/D1/E1

Borne de recharge pour véhicule électrique

Mise à disposition d'une borne de recharge électrique.

APPAREILS ÉLEVATEURS

Les ascenseurs desservants les bureaux et le rooftop du dernier niveau ont été dimensionnés de façon à minimiser le temps moyen d'attente à 49 secondes. L'immeuble est équipé de 3 appareils élévateurs et de 1 EPMR :

- 1 cabine duplex de 1000 kg, 1,6m/s (2*13 pers): dessert les niveaux RDC à Rooftop
- 1 simplex de 630 kg, 1m/s (8 pers) : dessert le RDC et le sous-sol
- 1 EPMR de 400 kg, 0,15m/s : dessert le lot C1 du R1

LOCAL VELOS

Le local vélos de 87 m² dispose d'une capacité de stockage de 38 places, dont 10 places avec recharge électrique.

SÛRETÉ

Contrôles d'accès

Les mesures conservatoires sont prévues pour la mise en place ultérieure des portillons d'accès Les mesures conservatoires sont prévues pour la mise en place de contrôle d'accès au droit des portes d'accès des lots Les portes donnant sur l'extérieur du bâtiment + les portes d'accès aux étages + les portes vestiaires/local vélos + lots bureaux RDC + porte parking + porte local SSI sont sur CA.

Descriptif Technique

Les ascenseurs seront également équipés de lecteur de badges

Désenfumage

Les lots de bureaux ne sont pas désenfumés (surfaces inférieure à 300m²) Les escaliers enclouonnés sont désenfumés en partie haute. Les circulations horizontales de l'attique sont désenfumées (VH mécanique et VB naturelle). L'atrium est désenfumé naturellement (VB et VH). Les circulations horizontales donnant sur l'atrium sont désenfumées (VH mécanique).

Alarme

Des détecteurs d'ouverture des portes seront installés sur les IS et ouvrants extérieurs RDC. Les façades RDC et accessible seront pourvues d'un vitrage P5A et de type SP510

Sécurité incendie

SSI de catégorie A avec alarme de type 1
Tableau SSI dans le local SSI avec report
banque d'accueil Cabines PMR équipées de flash lumineux conformément à la réglementation.



la Galerie

Un projet d'HEIR INVEST 15 rue de la Faisanderie - 75116 Paris.

© 2023 La Galerie | contact@lagalerie.fr | 01 43 96 26 48

