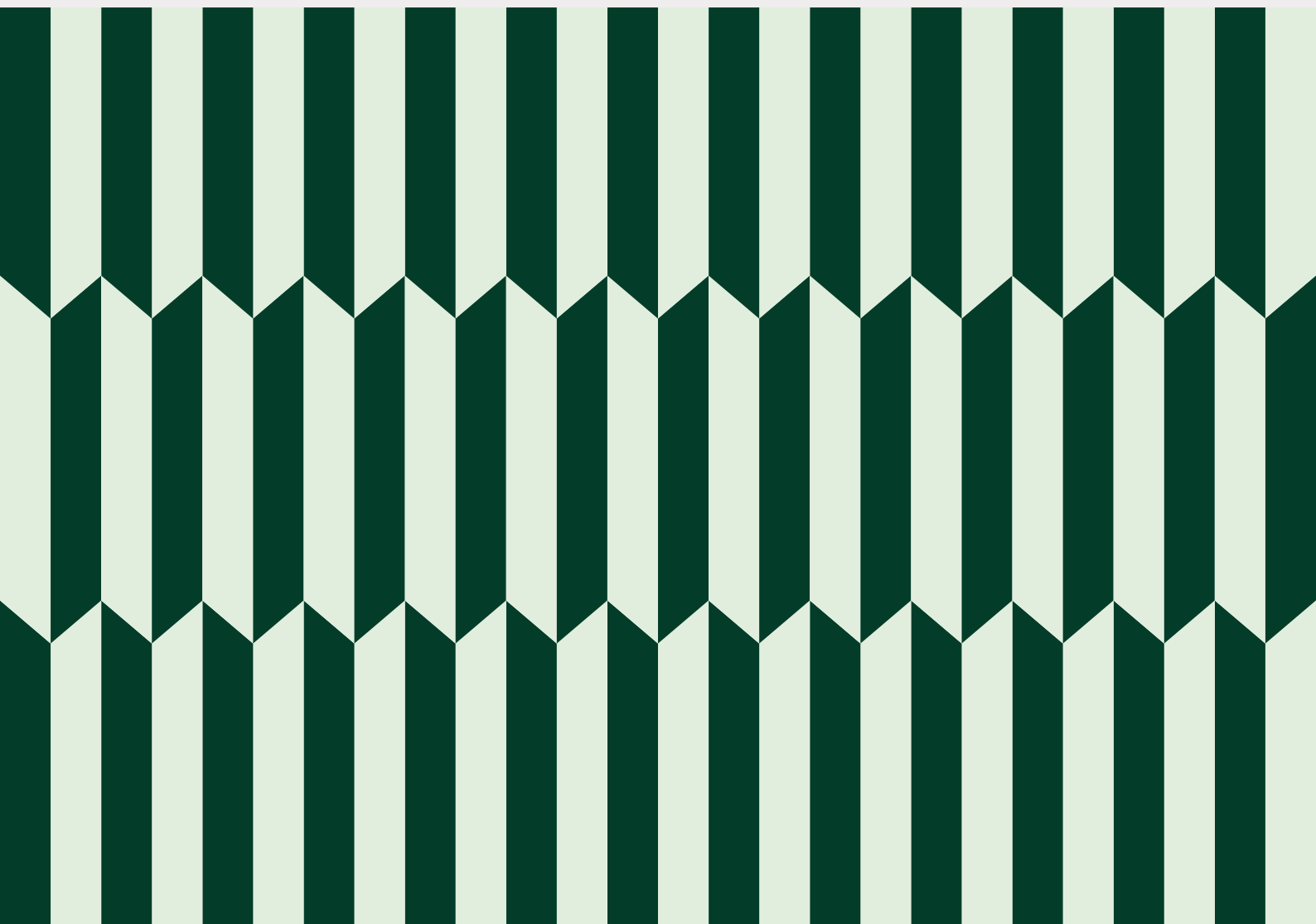




WWW.PARK24.FR







*Un projet façonné pour vous,
enraciné au cœur de Vincennes...*



Entre histoire et modernité, entre Paris et nature,
Park 24 offre un cadre inspirant.

Un lieu connecté à son environnement,
ouvert, serein, naturellement moderne.

À taille humaine et indépendant, il s'inscrit
dans un cadre privilégié à deux pas du Bois de Vincennes.

Ici, la lumière circule, la végétation dialogue
avec chaque espace.

Ici, le travail trouve son souffle, son rythme,
son inspiration.

Bienvenue au sein de Park 24.



UNIQUE PAR NATURE



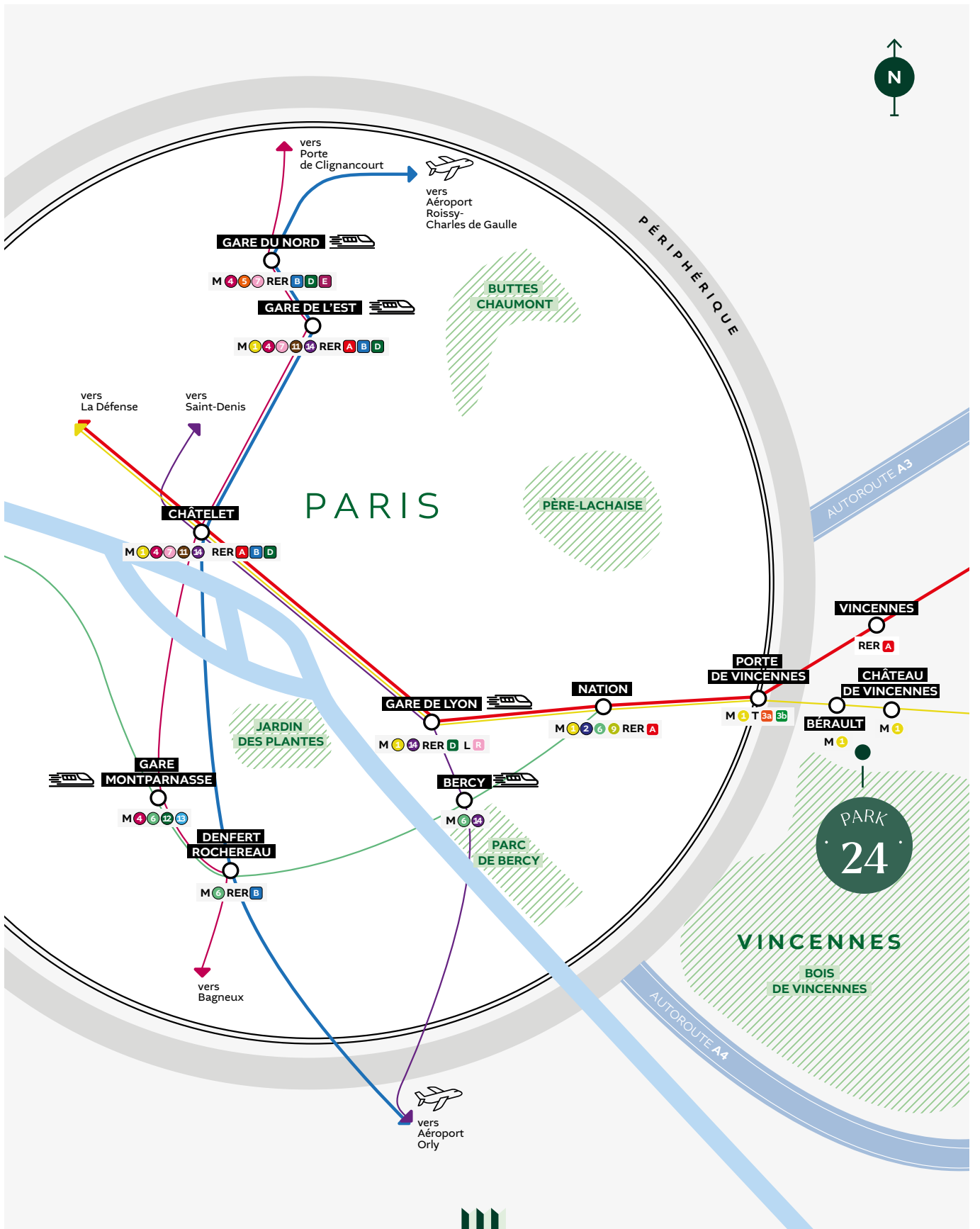
UN CADRE NATUREL D'EXCEPTION

Poumon vert de l'Est parisien, le Bois de Vincennes et ses presque 1 000 hectares de nature, d'espaces sportifs et de lieux de détente, offre une opportunité rare de travailler dans un environnement qui invite à l'équilibre et au bien-être.

À LA CROISÉE DES CHEMINS

À proximité directe de Paris, Vincennes bénéficie d'un réseau de transports avantageux : métro, bus RER, Vélib' et accès rapide au périphérique, le positionnement stratégique de Park 24 offrira un confort de déplacement optimal aux futurs usagers.

Entre nature
et patrimoine,
à quelques pas
des transports,
*Park 24 a les atouts
pour offrir un cadre
de travail idéal.*



M 1 **BUS 56** BÉRAULT 4 min. à pied

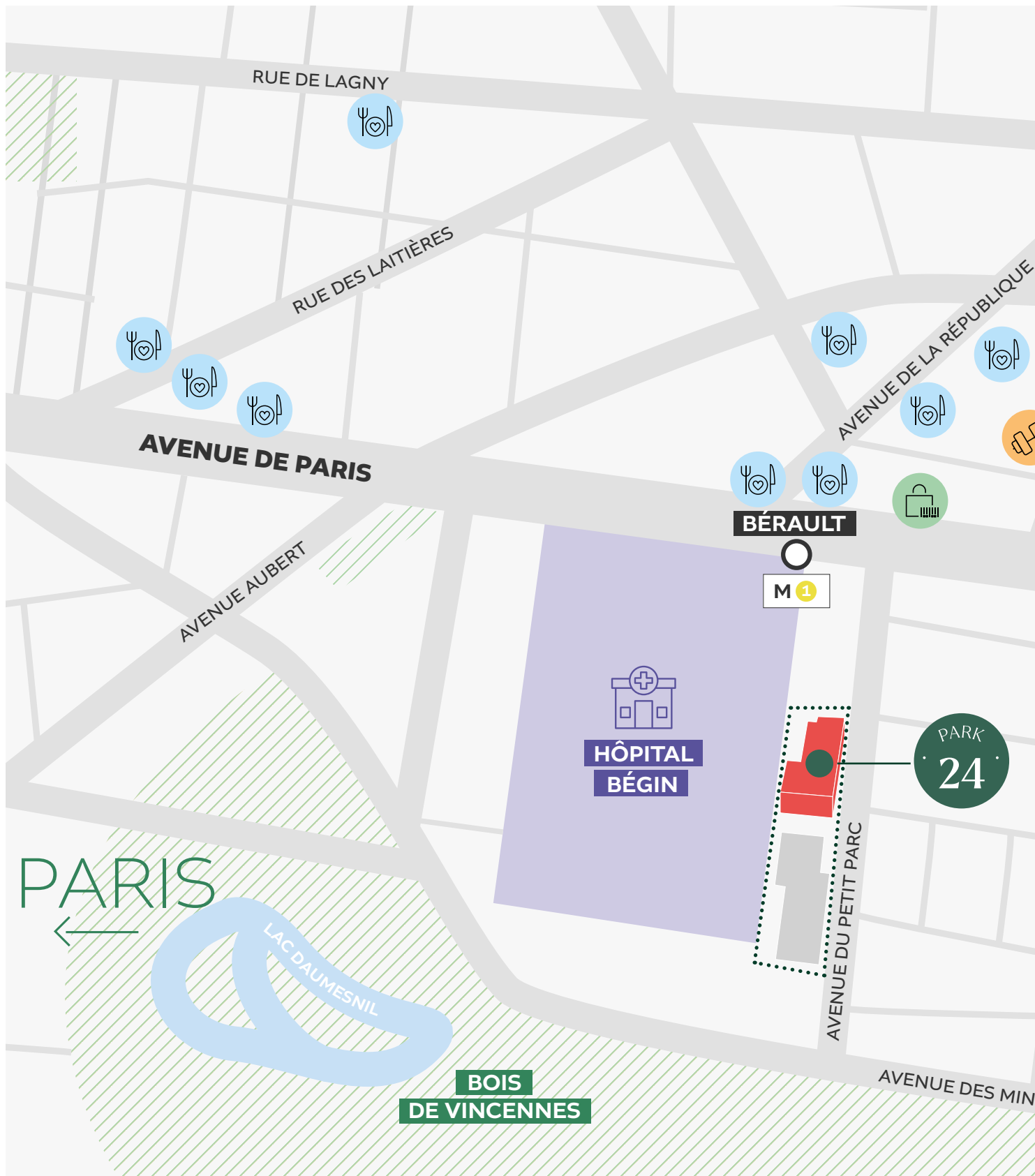
BUS 46 115 CHÂT. DE VINCENNES 13 min. à pied

BICYCLE STATION VÉLIB' 4 min. à pied

RER A VINCENNES 8 min. à pied

RER A GARE DE LYON 6 min. en transport

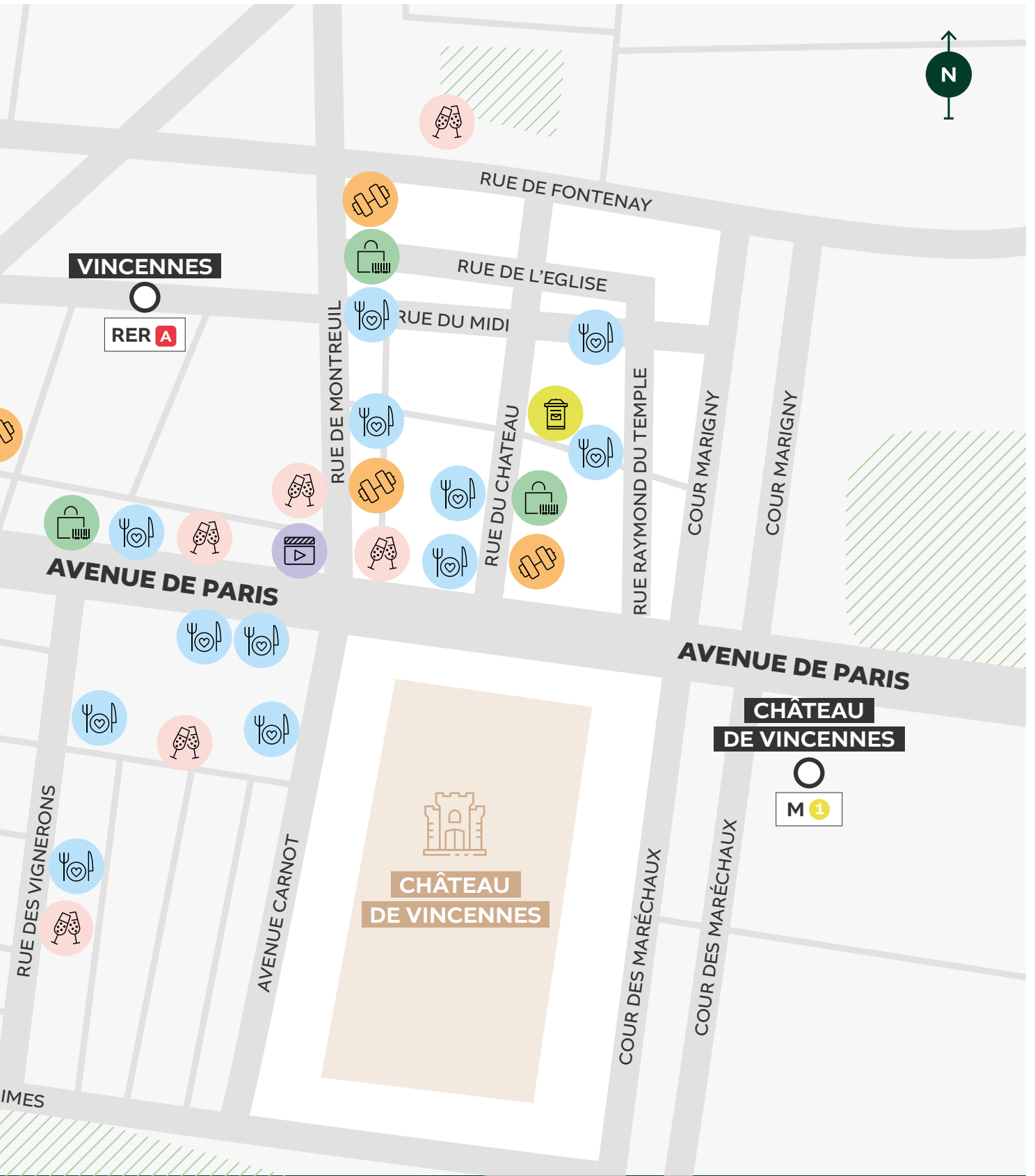
CAR AUTOROUTES A3 & A4 15 min. en voiture



AUTOUR DE PARK 24, UN QUARTIER MIXTE ET VIVANT AU CŒUR D'UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ ET DYNAMIQUE

Exemples d'entreprises implantées à proximité :

UBISOFT / MAGIMIX / PYREX / PRO BTP / IGN / SOPRATEC / DEHON



RESTAURANTS



SUPERMARCHÉS



CINÉMA



BARS



SPORT



LA POSTE



UN LIEU PENSÉ POUR DEMAIN



5 554 M²

de surface utile projetée

4

niveaux en superstructure

2

*niveaux en superstructure
en cour anglaise*

172 M²

*d'espaces extérieurs au R+4
avec vue sur le Château de Vincennes*

682 M²

d'espaces végétalisés

73

places de stationnement

30

places dans le local à vélos



UN ACTIF INDÉPENDANT AU SEIN D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 11 000 M²

Un projet conçu par l'architecte Vincent ROCQUES, doté d'un permis de construire purgé obtenu le 30 janvier 2025, avec une livraison prévue sous 24 mois.

Restructuration ambitieuse mettant l'accent sur la performance énergétique, façades modernisées, espaces de travail flexibles et matériaux naturels : tout a été pensé pour offrir aux utilisateurs un cadre de travail idéal.

En harmonie avec la ville qui l'entoure, Park 24 est un lieu qui respire, conjuguant performance et bien-être des collaborateurs.

MARQUER CHAQUE REGARD

De la rue, les passants découvriront une architecture raffinée grâce à sa façade dynamique changeant d'aspect selon sa position. Les briques de parement, donnant toute sa singularité à l'immeuble, apportent une vision très contemporaine tout en respectant l'architecture globale du quartier.

*Un lieu dans lequel
on se sent bien avec
des espaces extérieurs
invitant à une pause,
respirer et se recentrer.*

VIVRE À SON RYTHME

UN DIALOGUE ENTRE ARCHITECTURE ET NATURE

Les espaces intérieurs ont été optimisés pour garantir flexibilité et performance d'usage. À l'extérieur, le végétal s'invite à chaque coup d'œil : patio, terrasses et jardins sans vis-à-vis deviennent de véritables lieux de vie et de respiration.

PRODUCTIVITÉ

Un agencement des espaces pensé pour harmoniser les échanges collectifs et les moments de travail individuel.

CONVIVIALITÉ

La cafétéria connectée sur l'extérieur place le bien-être du collaborateur au cœur de l'expérience.

FLEXIBILITÉ

Des espaces modulables et flexibles répondant à tous les modes de travail : ouvert, cloisonné ou mixte.



720 M²

par plateaux (SU)

566 M²

d'espaces serviciels

676

personnes

1 Pers / 8 M²

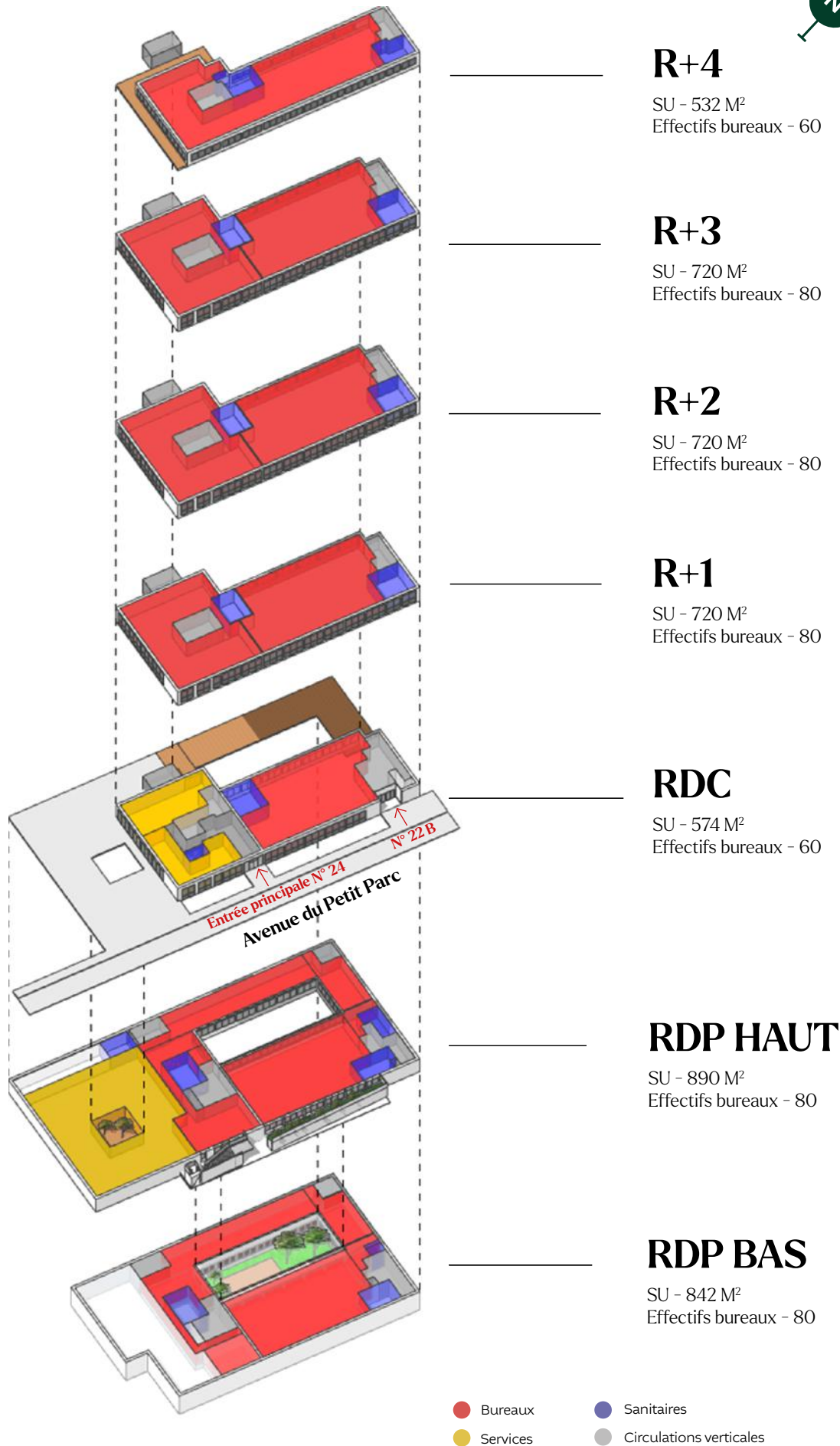
plateaux efficaces



TABLEAU DES SURFACES - SURFACES UTILES EN M²

Niveaux	SURFACES UTILES			CAPACITAIRE*	
	Bureaux	Services	Espaces extérieurs	Bureaux	Services
R+4	532	-	172	60	-
R+3	720	-	-	80	-
R+2	720	-	-	80	-
R+1	720	-	-	80	-
RDC	574	105	250	60	32
RDP HAUT	890	451	55	80	124
RDP BAS	842		205	80	-
SOUS-TOTAUX	4998	556	682	520	156
TOTAUX	5554		682	676	

*Effectifs correspondant au capacitaire réglementaire.



R+4

SU - 532 M²
Effectifs bureaux - 60

R+3

SU - 720 M²
Effectifs bureaux - 80

R+2

SU - 720 M²
Effectifs bureaux - 80

R+1

SU - 720 M²
Effectifs bureaux - 80

RDC

SU - 574 M²
Effectifs bureaux - 80

RDP HAUT

SU - 890 M²
Effectifs bureaux - 80

RDP BAS

SU - 842 M²
Effectifs bureaux - 80

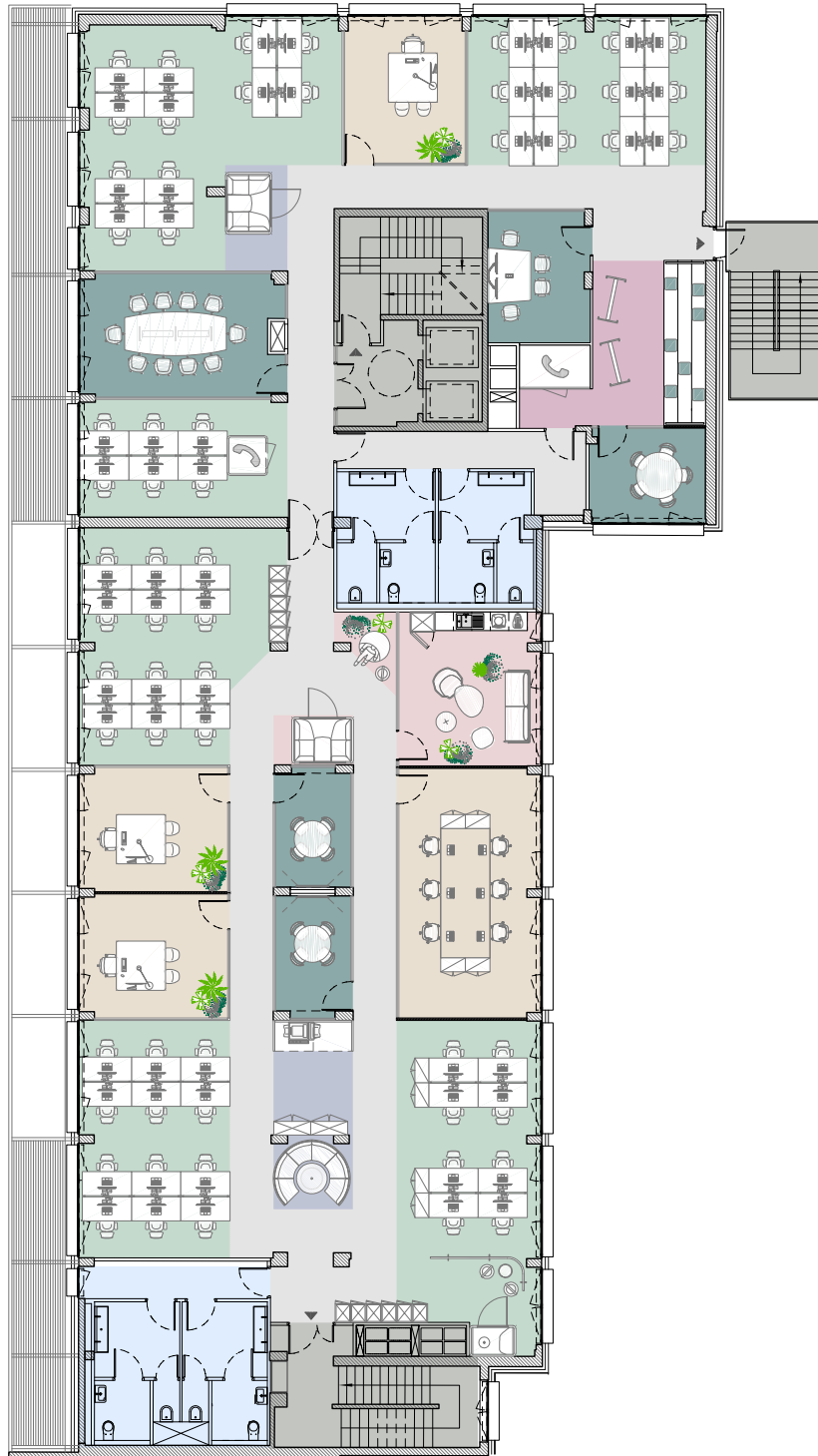
- Bureaux
- Sanitaires
- Services
- Circulations verticales

SPACE PLANNING

R+1



AVENUE DU PETIT PARC



- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Bureaux
- Open space
- Salles de réunion

- Espace collaboratif
- Tisanerie
- Reprographie
- Sanitaires

Espaces de travail
Open space
 250 m² - 62 postes
Bureaux fermés
 94 m² - 8 postes
Densité plateau
 9.1 m²/p

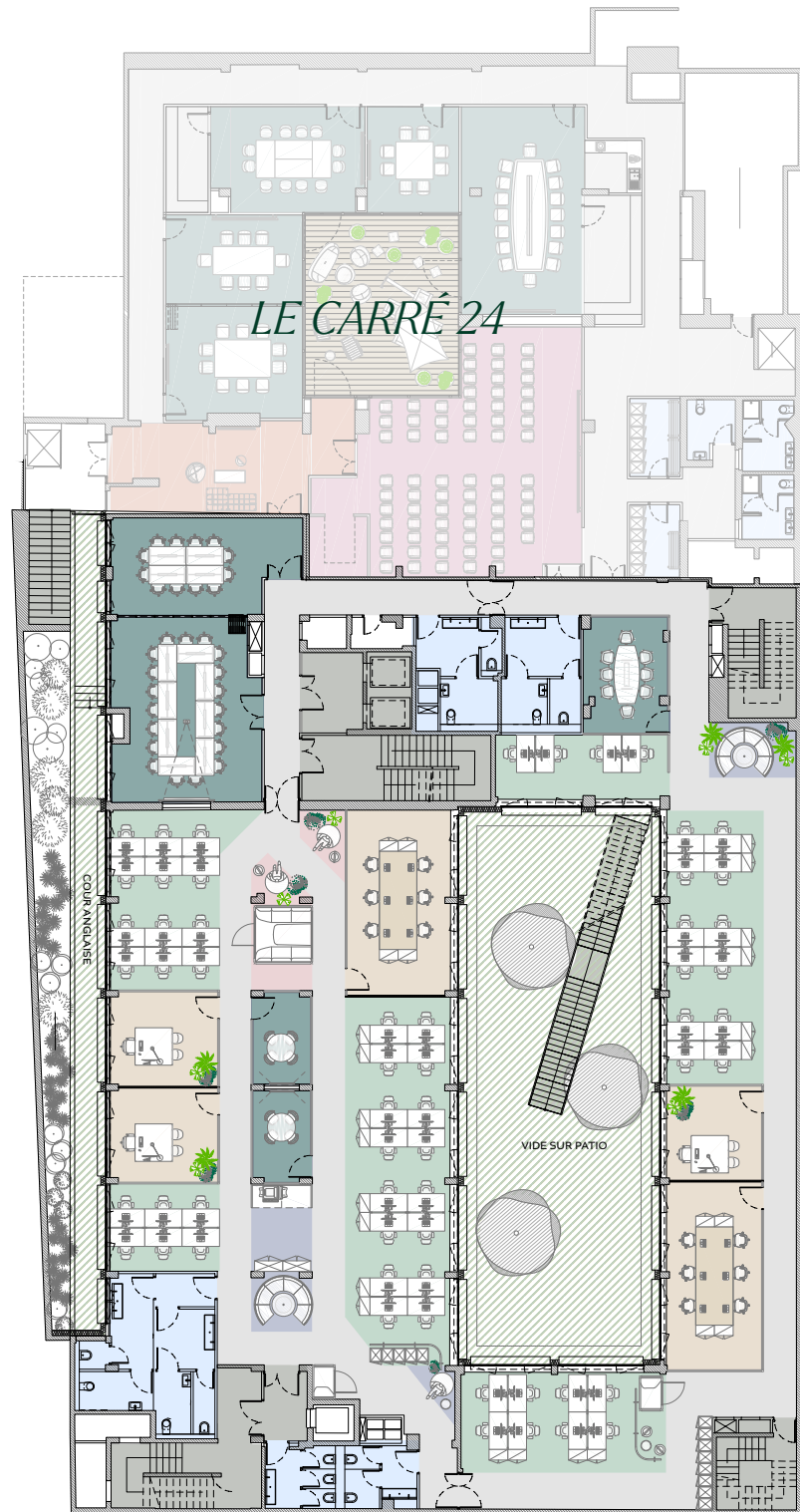
Espaces informels
Espace collaboratif
 18.7m²
Tisanerie
 23 m²
Reprographie
 10 m²

Espaces de réunions
 2 Box 1p
 2 Box 2p
 3 Box 4p
 3 Salles de réunion 4p
 1 Salle de réunion 5p
 1 Salle de réunion 16p

SPACE PLANNING REZ-DE-PATIO HAUT



AVENUE DU PETIT PARC



- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Bureaux
- Open space
- Salles de réunion

- Tisanerie
- Reprographie
- Sanitaires

Espaces de travail
Open space
 230 m² - 58 postes
Bureaux fermés
 104 m² - 9 postes
Densité plateau
 11.1 m²/p

Espace informel
Reprographie
 10 m²

Espaces de réunions
 2 Box 1p
 2 Box 4p
 1 Box 6p
 2 Salles de réunion 4p
 1 Salle de réunion 8p
 1 Salle de réunion 12p
 1 Salle de réunion 19p





Véritable vitrine de l'immeuble, le lobby a été pensé pour offrir élégance et convivialité.







Une cafétéria ouverte sur l'extérieur, pensée pour accueillir, échanger, travailler en toute simplicité et créer des rencontres informelles.



Des plateaux, traversants, efficaces proposant
une totale flexibilité d'aménagement.



PLANCHER TECHNIQUE
AVEC UN PLENUM DE 7 CM

15 M <i>de profondeur façade à façade</i>	100 % <i>des espaces de travail en 1^{er} jour</i>	80 Pers. <i>par niveau</i>
---	--	--------------------------------------

HAUTEUR
SOUS PLAFOND
2,75 M

ÉCLAIRAGE LED
**BASSE
CONSOMMATION**

VENTILATION DOUBLE FLUX
AVEC RÉCUPÉRATION D'ÉNERGIE

REVÊTEMENT SOL
**OPTIMISATION
ACCOUSTIQUE**

CHARGE AU SOL
350KG/M²

UN ENGAGEMENT DURABLE



L'ÉQUILIBRE ENTRE DEDANS ET DEHORS

En intégrant le développement durable au cœur de sa conception, Park 24 s'inscrit pleinement dans les exigences environnementales d'aujourd'hui et anticipe les enjeux de demain. La palette végétale, adaptée aux saisons et sobre en eau, favorise la biodiversité et crée des alcôves de bien-être qui renforcent l'atmosphère chaleureuse et inspirante du lieu.

UNE PERFORMANCE EXEMPLAIRE

Park 24 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Décret Tertiaire 2040 et de la stratégie Bas Carbone, affichant une volonté d'atteindre des performances énergétiques exemplaires, au service du confort de ses usagers et de l'environnement.

Un lieu conçu dans une démarche responsable, au bénéfice de ses usagers et de son environnement.

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE ET MAÎTRISE RÉGLEMENTAIRE



DÉCRET TERTIAIRE
OBJECTIFS 2040

DÉCRET BACS
MISE EN CONFORMITÉ

effinergie

**BBC EFFINERGIE
RENOVATION**
(PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE
NIVEAU RT 2005 – 40%)



CERTIFICATION BREEAM
NIVEAU VERY GOOD

682 M²

d'espaces extérieurs

172 M²

*d'espaces extérieurs au R+4
avec vue sur le Château*

1 patio

de 55 m² au RDP Haut

PARTAGER CHAQUE INSTANT

LE COLLECTIF AU CŒUR

Terrasses, cafétéria, niches végétales...les nombreux espaces créés au sein de Park 24 permettent de se retrouver pour travailler en petit comité ou pour laisser place à des discussions informelles.

UNE AFFAIRE DE BON GOÛT

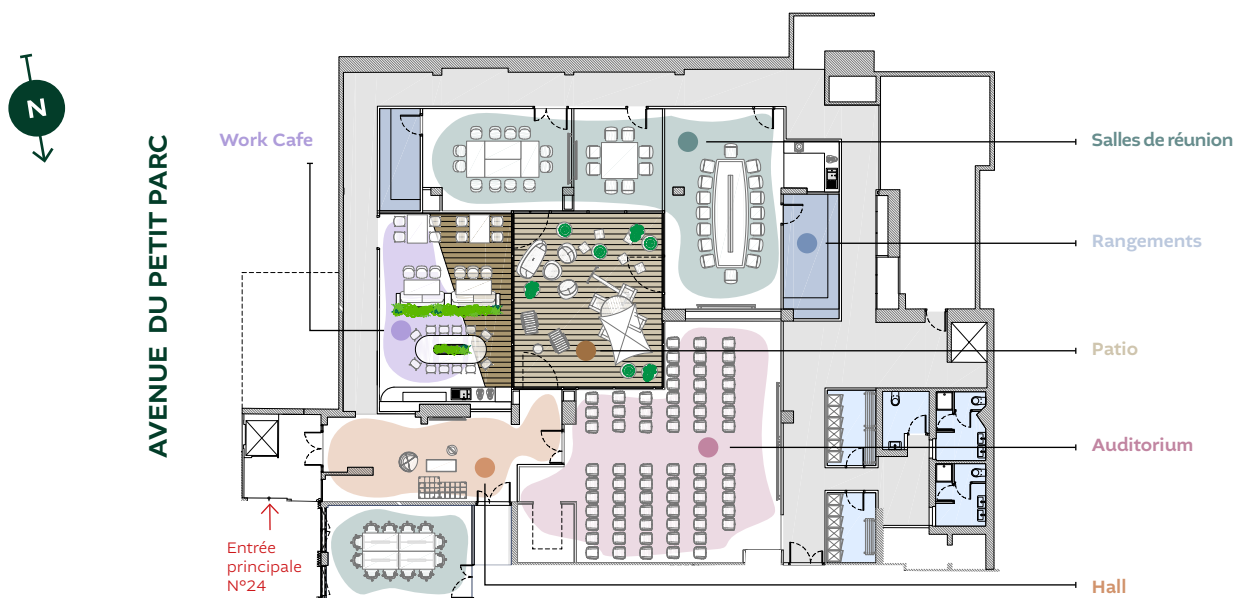
La cafétéria du rez-de-chaussée permet de déjeuner sur le pouce, mais sera aussi le point de rendez-vous préféré des plus gourmands tout au long de la journée, avec une offre de produits frais et sélectionnés avec goût.

LE CARRÉ 24, UN LIEU À LA CARTE

Auditorium, conférence room, espace fitness : cet espace au rez-de patio haut permet de créer des services sur-mesure selon les besoins des utilisateurs. Un espace 100% en mesure conservatoire imaginé autour d'un patio de 55 m² pour laisser libre court à une programmation unique.



LE CARRÉ 24 PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE EN MESURE CONSERVATOIRE





DESRIPTIF TECHNIQUE

PARK 24 fait partie d'un ensemble immobilier tertiaire composé de 3 bâtiments d'environ 11 000 m², édifiés sur 3 niveaux de sous-sol communs à l'ensemble.

En superstructure, **PARK 24** est indépendant des deux autres bâtiments et représente une surface totale d'environ 5 554 m² de surface utile.

Le projet de restructuration et la programmation ont été conçus par

La Française REM assistée de l'architecte Vincent ROCQUES. Il est prêt à démarrer.

Le permis de construire a été obtenu et purgé du recours des tiers le 30/01/2025

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois à compter d'un engagement ferme des parties.

1 - CONSTRUCTION

STRUCTURE

- La structure en béton armé est composée d'une trame poteau-poutres de 4 m.
- Les surcharges des étages courants sont de 350 kg/m².
- La profondeur du bâtiment est de 15 m.

2 - DESCRIPTION DU PROJET

FAÇADES

- Les façades des allèges et des murs pignons sont isolées par l'extérieur et recouvertes d'un bardage en terre cuite et ponctuellement en ITE sous enduit (Isolation Thermique Extérieure)
- Au dernier étage, il est prévu la mise en œuvre de brise soleils horizontaux, sur les façades les plus exposées : Sud et Ouest.
- Les menuiseries extérieures sont en aluminium à rupture de pont thermique gris anthracite. Le double vitrage est du type 70/33.
- Trame de façade tous les 4 m.
- La trame des menuiseries varie de 120 à 140 cm.
- Châssis : Les fenêtres des bureaux sont des ouvrants à la française équipés de contacts de feuillure et de câblage pour la liaison avec la Gestion Technique du Bâtiment (GTB).
- Elles sont également toutes équipées de stores de type toiles screen à enroulement manuel sur toute la hauteur du vitrage.

- Les vitrages du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin sont équipés de retardateurs d'effraction avec détecteurs d'intrusion.

TERRASSE / ESPACES EXTÉRIEURS

- Cour arrière paysagée et aménagée accessible à l'ensemble des locataires de l'immeuble
- Patio paysagé.
- Au R+4 en retrait : les locaux permettront un accès à une terrasse filante côté Avenue du Petit Parc.

CERTIFICATIONS ET LABELS

- Certification BREEAM niveau « Very Good ».
- BBC Effinergie Rénovation (performance énergétique niveau RT 2005 – 40%).
- Décret tertiaire : OK 2040
- Décret BACS : OK

3 – CONFORT DES ESPACES INTÉRIEURS

PLATEAUX DE BUREAU

- Hauteur libre sous faux-plafond de 2,75 m.
- Revêtements de sols : de type textile en dalles plombantes (50 x 50 cm), permettant de répondre aux exigences acoustiques et de réflexion lumineuse, imposées par les certifications environnementales.
- Faux-plafond : de type acoustique en fibres permettant d'assurer l'absorption et l'isolement acoustiques nécessaires pour l'atteinte des exigences imposées par les certifications environnementales.

CAPACITAIRE

- Capacitaire sécuritaire :
 - 700 personnes admissibles en cumul sur l'ensemble du bâtiment.
- Capacitaire réglementaire :
 - 520 personnes admissibles sur l'ensemble des plateaux de bureau du rez-de-patio bas au R+4.
 - 156 personnes admissibles au sein des espaces de services.

FAUX-PLANCHER

- Faux-plancher technique en dalles de 60 x 60 cm et plénum de 7 cm.

FAUX-PLAFOND

- Bureaux et salles de réunion : démontables de dimensions 300 x 1200 x 15 mm de type PERLA OP 0,95 MICRO-LOOK 90.
- Paliers ascenseurs : plafonds de type PLACOSTIL M1.
- Sanitaires : plafonds de type PLACOSTIL M1.
- Hall d'accueil : Plafonds de type PLACOSTIL M1 Ascenseurs.

ÉCLAIRAGE

- L'ensemble des éclairages de l'immeuble sont à source LED basse consommation.
- Niveau d'éclairage des bureaux et du hall : 300 lux.
- Les éclairages des zones de bureaux sont dimables avec capteurs de luminosité et de présence.
- Les éclairages du Hall et des espaces mutualisés sont pilotables via la GTB du bâtiment.
- L'ensemble des circuits d'éclairages seront sur coupures pilotables par la GTB.

SANITAIRES

- Les blocs sanitaires sont déplacés et entièrement refaits avec intégrations de douches en Rez-de -Patio Haut.

PMR

- Tous les niveaux de l'établissement sont accessibles aux personnes handicapées, soit de plain-pied, soit par les ascenseurs dans le cas général ou appareils élévateurs dans quelques cas particuliers.
- Pour l'évacuation, chaque compartiment constitue une zone protégée et permet un transfert horizontal d'un compartiment à un autre.

LE CARRÉ 24 - ESPACE COMMUN AU REZ-DE-PATIO HAUT

- Espace du plus de 451 m² autour d'un patio central arboré, permet selon les besoins des utilisateurs d'accueillir un business center (salles de réunion, auditorium ou espace Work Café avec bureaux. Sa programmation restera à affiner selon les différents besoins

des utilisateurs...Possibilité d'étudier un ERP 5.

4 – ÉQUIPEMENTS

ASCENSEURS

- 1 batterie neuve de 2 ascenseurs permettant d'aller du Rez-de-Patio Bas (R-2) au R+4. et un 3ème ascenseur desservant uniquement les Rez-de-Patio Bas et Haut (R-1 et R-2).

BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUES

- 10% des places de stationnement en sous-sol sont équipées de borne de rechargement électrique d'une puissance de 7Kva.

LOCAL VELOS SÉCURISÉ

- Conçu pour accueillir 30 vélos. il comprendra une station de réparation.

GTB (GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT DE CLASSE A)

- Pilotage de l'ensemble des équipements techniques par l'intermédiaire d'une GTB certifiée permettant la visualisation et la gestion indépendante des équipements techniques du bâtiment, à savoir :
 - Le fonctionnement et la régulation des équipements de traitement d'air et extraction (CTA).
 - La régulation des unités terminales (raccordement au système de GTB).
 - La régulation des éclairages du bâtiment.
 - La mesure par niveau des énergies consommées.
 - Report des alarmes techniques et de sécurité, pour optimiser la disponibilité des installations.
 - Suivi de performance (énergétique, économique) de l'ensemble.
 - La reprise des différents compteurs d'eau.

COURANTS FORTS

- Un poste de transformation est accessible depuis le R-1.
- La distribution des bureaux se fait par des nourrices en attente dans le faux plancher, équipées de 3 PC 10/16A+T.

CHAUFFAGE / CLIMATISATION / VENTILATION

- L'installation de pompes à chaleur réversibles à condensation par air : 1 unité minimum par niveau.
- Unités extérieures en terrasse technique R+5, à condensation par air équipées de compresseurs contrôlés par Inverter, permettant une modulation de la puissance globale de l'installation en fonction des variations de charges thermiques des locaux à traiter.
- La distribution avec réseaux frigorifiques et aérauliques et le chauffage/ rafraîchissement/ventilation par gainables plafonniers et unités de traitement d'air et diffuseurs spécifiques.
- Unités intérieures de puissance variable, contrôlées individuellement et sélectionnées en fonction des contraintes d'aménagement intérieur.
- Chaque unité intérieure possédera son boîtier de régulation et son raccordement au réseau de communication de la GTB.
- Les appareils seront regroupés en entités fonctionnant en maître-esclave : une entité par façade et par local. La régulation pourra donc se faire par zones ou par appareil (variante).
- Pour le pilotage des ventilo-convecteur (variation de + ou - 2°C de la température de consigne), il y aura un thermostat d'ambiance par appareil (télécommande).

VENTILATION

- Pour avoir une bonne maîtrise des apports d'air neuf, la ventilation des bureaux sera assurée par une ventilation double flux avec récupération d'énergie sur air repris par 3 centrales de traitement d'air dans un local technique au R+5.
- Les zones ventilées sont réparties suivant la zone bureau et 20% de la surface en salle de réunion et 1 personne pour 2 m².
- Les débits d'air : 25m³/h par poste de travail et 30 m³/h/p pour les salles de réunion.
- Extraction par VMC dans les sanitaires et certains locaux spécifiques.

5 – SÉCURITÉ

DÉSENFUMAGE

- Les escaliers encloisonnés desservant la superstructure sont désenfumés naturellement par un exutoire en toiture avec une commande d'ouverture au rez-de-chaussée.
- Le désenfumage des compartiments des niveaux R-1 au R+4 sera réalisé naturellement par les ouvrants situés sur les façades opposées (EST/OUEST).
- Les niveaux avec patios et cours ne comporteront pas de locaux de plus de 300 m² ni des locaux aveugles de plus de 100 m². Les zones de bureaux disposeront de ouvrants donnant sur le patio et les salles de réunion sans ouvrants seront de surface inférieure à 100 m².

PROTECTIONS INCENDIE

- Mise en place d'un Système de Sécurité Incendie neuf de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1.
- Les compartiments coupe-feu des étages, permettent la mise en sécurité des personnes (compris PMR), d'un compartiment vers l'autre en cas de détection incendie.

PARK
24
24 AVENUE DU PETIT PARC • VINCENNES



WWW.PARK24.FR

Document non contractuel - Création et réalisation : BLEU DALCANS -
3D : KREACTION et CABINET VRA - Space Planning et axonométrie : WATT DB - Architecte : Cabinet VRA
Photos : K. Khalifi et Adobe stock

LA FRANÇAISE REM