

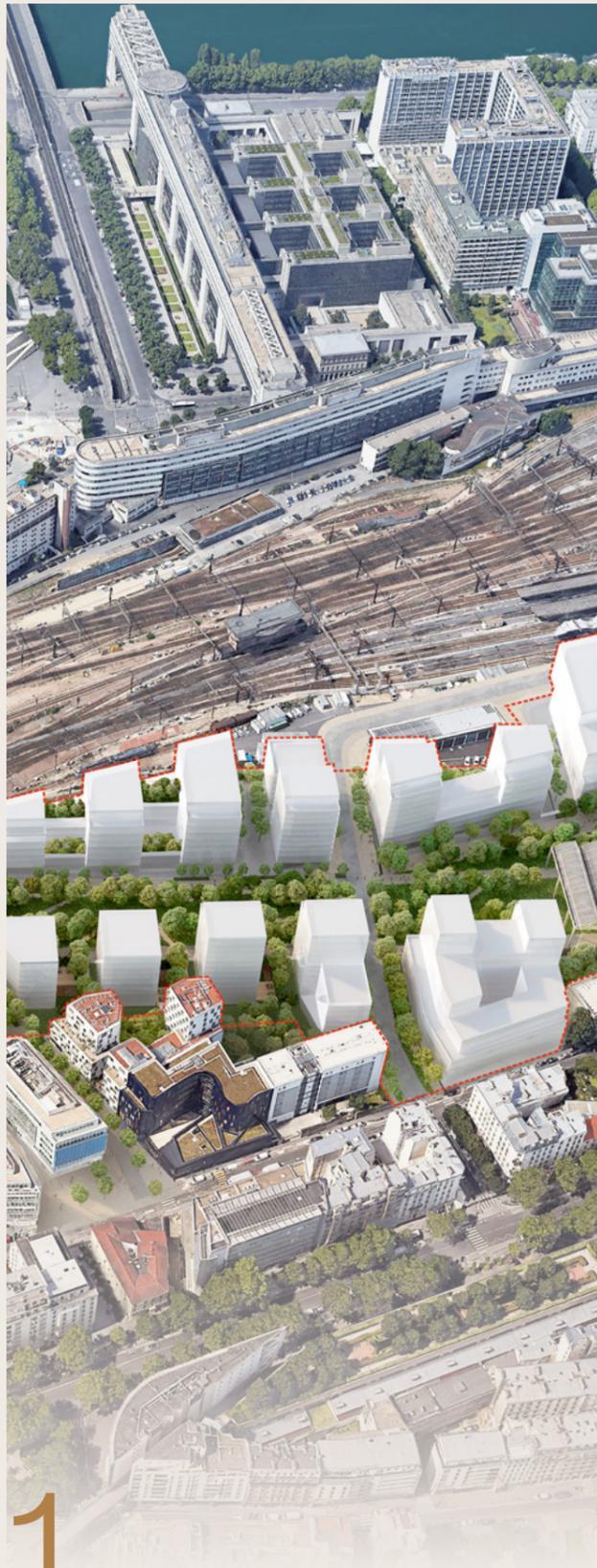


# MESSAGER

POUR UN AVENIR DURABLE

ESPACES  
FERROVIAIRES





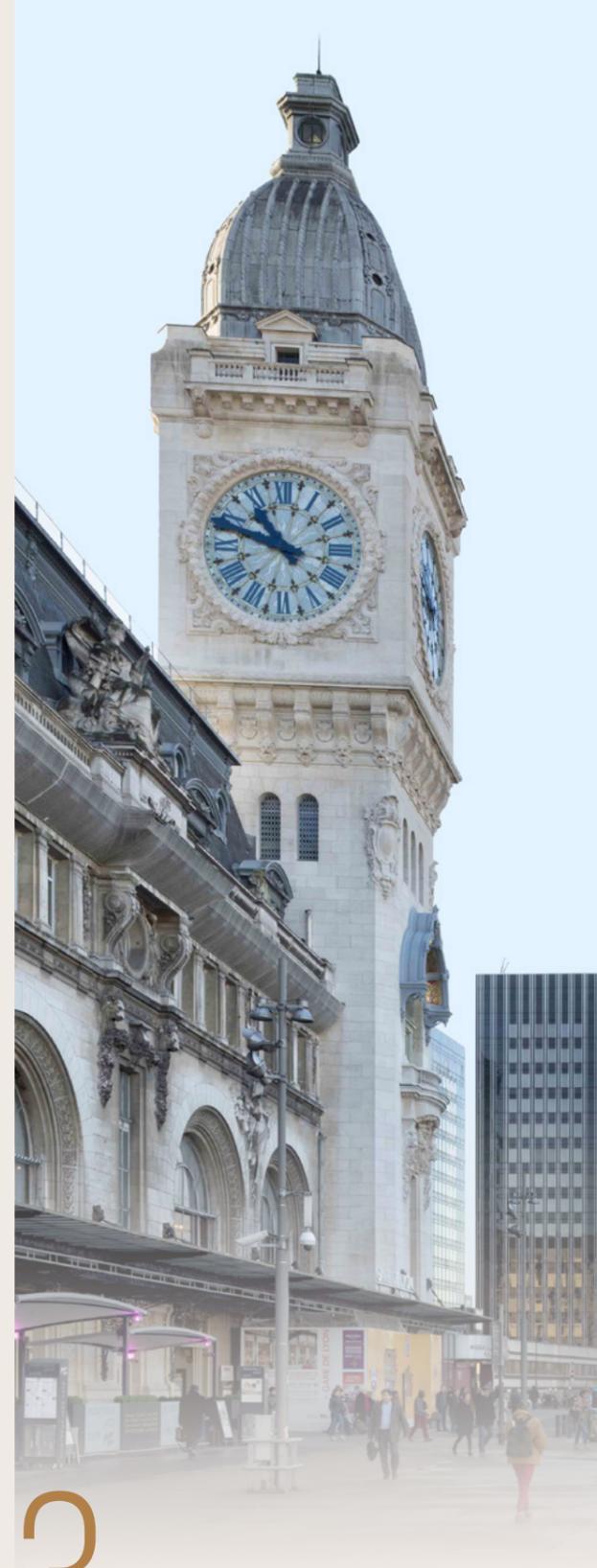
1

UN NOUVEAU  
QUARTIER PARISIEN *P.4*



2

L'IMMEUBLE  
MESSAGER *P.20*



3

CITY  
GUIDE *P.42*



4

PLANS  
& TECHNIQUE *P.56*



*Vue aérienne du futur quartier des Messageries*



Les Messageries en images

# « MESSENGER PORTE EN LUI LES VALEURS DE LA VILLE DE DEMAIN »

L'Est parisien, de part et d'autre de la Seine, est animé d'une formidable créativité urbaine. Le long des voies ferroviaires se dessinent de nouveaux panoramas urbains, de nouveaux grands paysages modelés par les créations des architectes du monde entier. Messenger, dont le nom exprime cette volonté et cette responsabilité d'incarner une autre manière de concevoir la ville, est situé au cœur du nouveau quartier des Messageries, l'une des plus ambitieuses opérations de requalification urbaine de Paris. Il veut être l'expression d'une ville plus respectueuse, de son voisinage, mais aussi de la biodiversité, en contribuant activement à densifier la présence de la nature sous toutes ses formes. L'emploi de matières naturelles telles que le bois, la pierre et la végétation créent un univers vibrant et serein où la pureté des lignes et l'ouverture à la lumière naturelle apaisent et inspirent. Messenger est un lieu dédié à l'intelligence collective.



*Fadia Karam*

Directrice générale  
ESPACES FERROVIAIRES

ESPACES  
FERROVIAIRES  IMMOBILIER



# L'OPPORTUNITÉ DE CRÉER ICI UN QUARTIER BAS CARBONE

Messenger s'insère au cœur des Messageries, projet de création d'un nouveau quartier vivant, mixte et résilient à côté de la Gare de Lyon. Il permettra notamment de tisser de nouveaux liens entre la gare et ses avoisinants, en mettant en valeur les éléments patrimoniaux existants, signes emblématiques du passé ferroviaire du site.

Une attention particulière est portée sur l'accessibilité du quartier qui intègre des modes de déplacements doux, des espaces publics dynamiques et des espaces verts généreux, avec 3 ha d'espaces paysagers dont 1 ha de jardin, à l'instar de ce qui existe à l'heure actuelle dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement.

Les Messageries est un nouveau quartier à biodiversité positive, et 50% du quartier est végétalisé dont 30% de pleine terre. Il fonctionnera avec 50% de mix énergétique permettant une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 30%. La majeure partie des immeubles sont construits avec une structure en bois.



- Logements
- Espaces de travail
- Crèche et école
- Jardins
- Patrimoine conservé



LE QUARTIER — 9

« Agréable  
à vivre et  
vertueux. »

1 HECTARE  
de parc central

7 000 M<sup>2</sup>  
de halles réhabilitées ouvertes  
à des fonctions d'animation du quartier

environ  
3 000 M<sup>2</sup>  
de commerces et services de proximité  
pour un quartier à haute qualité de vie !

1 ÉQUIPEMENT  
SCOLAIRE  
1 école, 1 crèche

Des espaces de travail  
INNOVANTS

600  
logements

Les Messageries  
en images



QUARTIER — 8

« APPORTER  
UNE DIVERSITÉ  
VÉGÉTALE TOUT  
EN RÉPONDANT  
AUX ENJEUX  
ÉCOLOGIQUES »



*Michel Desvigne*

Paysagiste

## QUELS SONT LES OBJECTIFS ET LES AMBITIONS DU TRAITEMENT PAYSAGER DES MESSAGERIES ?

Le parti-pris est d'inscrire le projet paysager en continuité d'un territoire existant, avec l'aménagement d'un parc qui se déploie au milieu du bâti conservé, des logements et des bureaux, puis tout le long du réseau ferré pour se raccorder à une coursive de promenades jusqu'à la gare de Bercy. Grâce à ce parc central, véritable épine dorsale du projet, le futur quartier apparaîtra aux yeux des habitants comme un nouvel espace végétalisé servant à la fois de lieu de vie, de cheminement et de respiration. Autour de ce projet il y a plusieurs intentions fortes : apporter une diversité végétale et offrir un parcours pédagogique grâce à la présence de différentes essences tout en répondant aux enjeux écologiques et en conservant une accroche visuelle forte avec le passé ferroviaire. Concrètement, cela va s'illustrer par l'aménagement de 6 milieux différents (pelouse, prairie, arbuste, arbre, jardin d'eau et minéral). Chacun offrant un ensemble de conditions écologiques propres à la vie et à la prolifération d'une faune et d'une flore spécifiques.

## COMMENT AVEZ-VOUS CONSTITUÉ LA PALETTE VÉGÉTALE ?

Nous sommes partis d'une réflexion autour de paysages existants dans la nature mais qui peuvent s'adapter dans un contexte urbain, en lien avec l'évolution climatique. L'objectif était de miniaturiser une forêt d'Île-de-France, tout en conservant les différents usages, et de trouver la bonne répartition entre les espaces plantés et ouverts, ceux engazonnés qui pourront accueillir des espaces de pique-nique et de rencontres et ceux dits naturels, en bord de jardin. Nous avons sélectionné des essences locales, pour assurer la bonne reprise des végétaux, comme le pin Sylvestre, des chênes de tous types, des prunus cerisiers pour la partie fleurie, des arbres fruitiers, ou encore des érables et des sorbiers.

Amelanchier canadensis



Vigne vierge



Achillea millefolium



Deschampsia cespitosa



Asplenium scolopendrium



Allium schoenoprasum



Stachys officinalis



Dryopteris affinis



1,1 M M<sup>2</sup>

de parc tertiaire

80,1%

population active

28 780 €

revenu net annuel médian

33,3%

cadres & professions intellectuelles supérieures

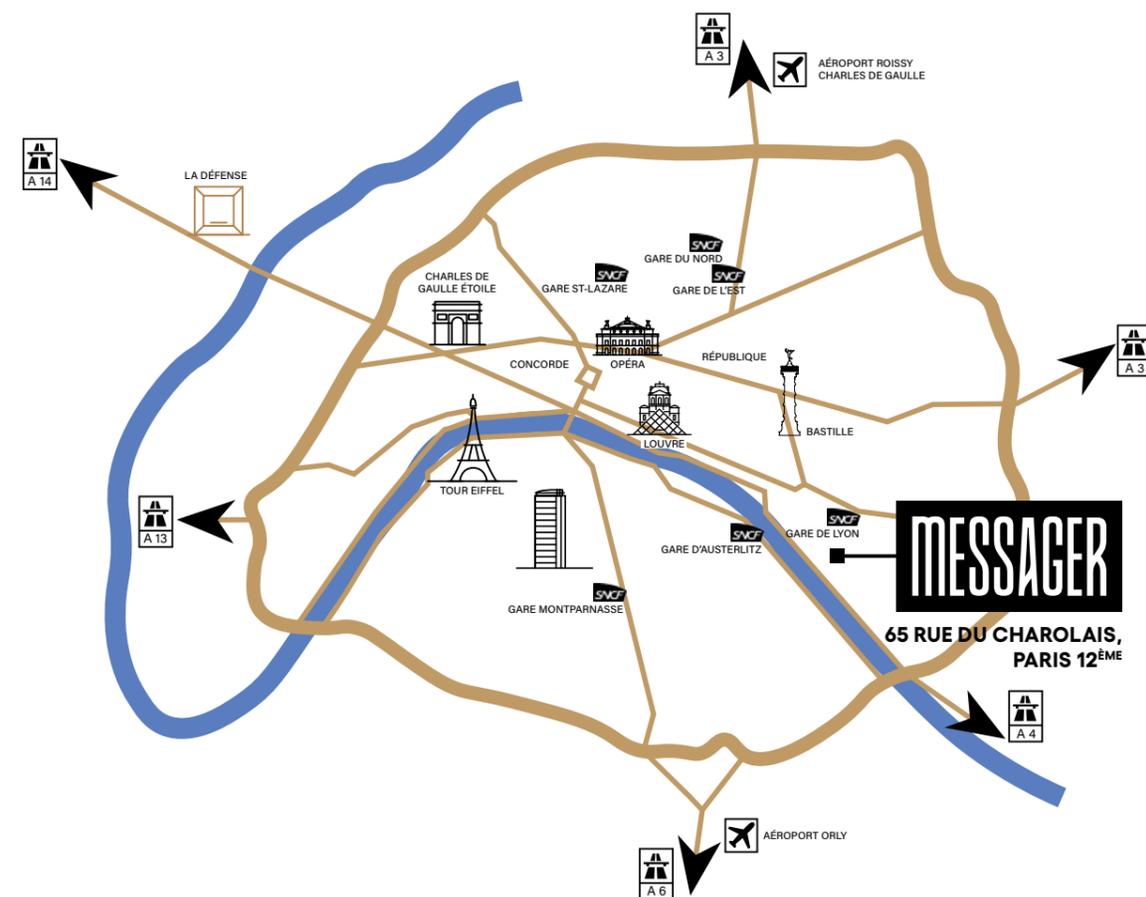
122 032

emplois

139 665

habitants

# AU CŒUR D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE PARISIEN



Messenger est localisé au 65 rue du Charolais et rue Charles Bossut dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de la capitale, au cœur du pôle tertiaire Gare de Lyon – Bercy. Le programme, via sa proximité avec les quais de Seine et l'avenue Daumesnil, axe structurant de l'arrondissement, jouit d'un environnement vivant et commerçant et offre

un cadre de travail particulièrement agréable. Messenger bénéficie d'une excellente accessibilité via la Gare de Lyon qui le connecte directement aux points centraux de la capitale ainsi qu'aux grandes villes du sud-est de la France dont l'attractivité s'est amplifiée ces dernières années.

# UN SECTEUR TERTIAIRE PLÉBISCITÉ PAR LES GRANDS UTILISATEURS



# MESSAGER

## PARC DE BERCY

## BNF

## STATION F

Messenger bénéficie d'un environnement économique privilégié, au sein du pôle Gare de Lyon / Bercy et Paris Rive Gauche, 1er quartier d'affaires de l'Est parisien caractérisé par un parc tertiaire mature de 2,1 millions de m<sup>2</sup>.

Le secteur a su attirer plusieurs ministères et une grande diversité d'utilisateurs de renommée internationale à la recherche d'immeubles parisiens neufs ou récents, bien desservis et bénéficiant de bonnes conditions locatives.

# VOIES CYCLABLES PRÉVUES POUR 2030



— Phase 1  
- - - Phase 2

© Île-de-France Mobilités/  
Latitude-Cartagène octobre 2022

# MOBILITÉS PARTICIPATIVES



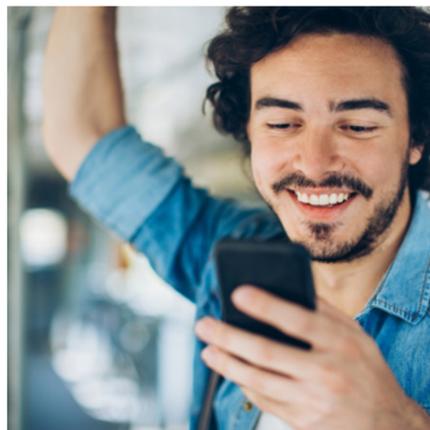
LE QUARTIER — 17

QUARTIER — 16

« *Messageur a été conçu aussi pour encourager les mobilités douces* »

La mobilité est devenue un élément structurant de la qualité de vie en ville. Réduire la pollution et les nuisances sonores sont devenus des enjeux majeurs... et l'immeuble Messageur veut être partie prenante de cette évolution de nos modes de transport quotidiens.

- Accès simplifié depuis la rue et possibilité d'intégrer un atelier de réparation cycles dans le local dédié à cet effet.
- 240 places de stationnement vélo disponibles // possibilité d'installer 60 postes de recharge électrique.
- Vestiaires et douches directement accessibles depuis le local vélo.



 À VÉLO

jusqu'à 10 min

CHARONNE | GARE DE LYON | BERCY  
BIBLIOTHÈQUE F. MITTERRAND  
NATION | BASTILLE



jusqu'à 20 min

STRASBOURG ST-DENIS  
RÉPUBLIQUE | OLYMPIADES  
ST MICHEL NOTRE-DAME  
ODÉON | PLACE D'ITALIE  
VINCENNES | CHÂTELET

jusqu'à 30 min

TOUR EIFFEL  
PLACE DE L'ÉTOILE

# HUB GARE DE LYON



• Messenger est situé à moins de 650 m de la Gare de Lyon, permettant ainsi une connexion directe aux grands pôles tertiaires parisiens via 4 lignes de métro et RER



• La présence du Transilien avec la ligne R à la Gare de Lyon permet également une desserte efficace vers les communes du sud-est parisien (Melun, Fontainebleau, Nemours, ...)



Messenger est à 1 minute à pied de l'arrêt de bus Charles Bossut, où passent les bus 29 (Gare Saint-Lazare / Porte de Montempoivre) et 215 (Vincennes RER / Gare d'Austerlitz)



## DEPUIS MESSEGER

- GARE DE LYON 7 MIN **A D R 14 1**
- MONTGALLET 7 MIN **8**
- REUILLY - DIDEROT 8 MIN **1 8**
- DUGOMMIER 8 MIN **6**
- BERCY 13 MIN **14 6**



## DEPUIS GARE DE LYON

- CHÂTELET 3 MIN **A D 14 1**
- BIBLIOTHEQUE F. MITTERRAND 4 MIN **14**
- AUBER 5 MIN **A**
- ST.LAZARE 8 MIN **14**
- GARE DU NORD 8 MIN **D**
- CHARLES DE GAULLE- ÉTOILE 11 MIN **A**
- CHAMPS-ÉLYSÉES CLÉMENCEAU 13 MIN **1**
- LA DÉFENSE 15 MIN **A 1**
- AÉROPORT CHARLES DE GAULLE 43 MIN **A+B**
- AÉROPORT ORLY 39 MIN aujourd'hui **onlyval B**  
23 MIN en 2027
- LYON 2H20 **SNCF**
- MARSEILLE 3H35 **SNCF**
- NICE 6H04 **SNCF**

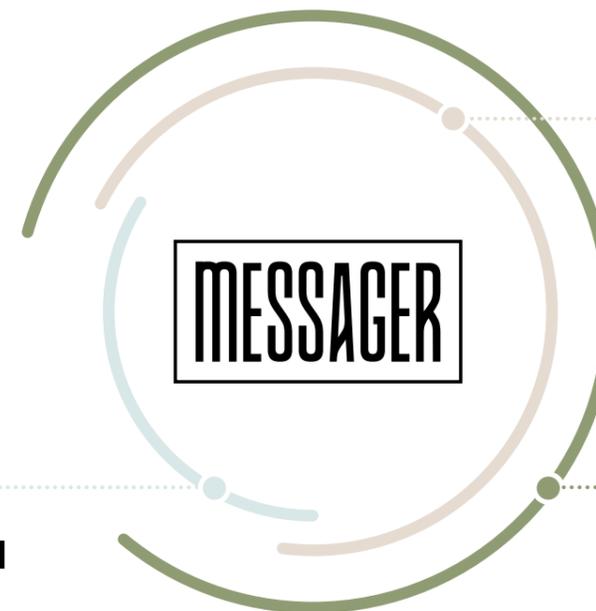
LE QUARTIER - 19



## EN TRANSPORT

jusqu'à 10 min

- NATION | GARE DE LYON | BERCY
- VINCENNES | BASTILLE | CHÂTELET
- BIBLIOTHÈQUE F. MITTERRAND
- PLACE DE L'ÉTOILE | OLYMPIADES



jusqu'à 20 min

- STRASBOURG ST-DENIS
- ST MICHEL NOTRE-DAME
- PLACE D'ITALIE
- ODÉON | RÉPUBLIQUE

jusqu'à 30 min

- TOUR EIFFEL

# *L'immeuble Messenger*



9 873 M<sup>2</sup>

*de bureaux du RDC au R+7*

PATIO AU RDC

TERRASSES ACCESSIBLES

*en R+3 et R+7*

TERRASSES VÉGÉTALISÉES

*d'ornement en R+4 et R+8*

COURSIVES ACCESSIBLES

*aux bureaux du R+4 au R+7*

1 ESPACE  
DE RESTAURATION

*Cafeteria en R+3*

1 LOCAL VÉLO

*de 240 places et ses vestiaires*

ESPACES COLLABORATIFS

*bureaux partagés, co-working,  
salles de réunion*



# FRANKLIN AZZI

« *Messageur est l'expression d'une nouvelle conscience urbaine et citoyenne* »



Franklin Azzi développe, au sein de son agence parisienne créée en 2006, une approche transversale nourrie de l'entrecroisement des regards et des disciplines. En faisant constamment dialoguer l'architecture, l'architecture d'intérieur, le design et l'art contemporain, il élabore un art de concevoir et de construire ouvert à toutes les échelles et les typologies d'espaces.

L'objectif, avec Messageur, est de concevoir une matrice de bâtiment qui offrira dans les années à venir une grande flexibilité d'usages, d'évolutions sociétales sans être obligé de faire

table rase du passé.

La nouvelle génération que représente l'agence porte cette conscience urbaine et citoyenne qui essaie de conserver et construire les bâtiments de façon pérenne.

Messageur est un immeuble de bureaux qui a un véritable rôle de catalyseur des énergies. Inclusif, parfaitement lisible, fluide et lumineux, Messageur organise les espaces de manière à ce que tous les aménagements possibles puissent y trouver leur place. Les équipes peuvent ainsi collaborer dans les meilleures conditions avec la sensation d'évoluer dans un lieu singulier.

Totalement réversible en logements, il

répond aux enjeux de la ville évolutive et au futur PLU de la Ville de Paris. Un lieu de vie et de destination qui s'ouvre sur le nouveau quartier et crée l'appel vers le futur parc.

#### **DISTINCTIONS**

**2021-2023** : AD 100 créateurs de l'année

**2021-2022** : Créateur de l'année, Maison&Objet

**2019** : Nommé au grade de Chevalier de l'Ordre des Arts et des Lettres

**2008** : NAJA - Nouveaux Albums de la Jeune Architecture, Ministère de la Culture et de la Communication

« *Messageur, un immeuble qui ouvre la voie d'une architecture durable* »

Fondée par Nicolas Beyret, Jean-Rémy Dostes et Paul Jaquet, l'agence Hame est basée sur la mise en commun de compétences diversifiées pour répondre de façon globale et à toutes les échelles aux demandes de la ville d'aujourd'hui. L'agence défend une pratique transversale et transcalaire avec la conviction que le partage, le mélange et l'hybridation sont porteurs de créativité et d'innovation. Cette approche dépasse le cadre architectural ou urbain traditionnel pour s'intéresser plus généralement à la constitution des milieux de vie, dans toutes leurs complexités et leurs épaisseurs. Cette attitude correspond, selon les fondateurs de l'agence, à la diversification du rôle de l'architecte, vouée à s'inscrire et prendre part à l'évolution des sociétés et des territoires toujours plus complexes ; tout en conservant son rôle, fondamental, de « bâtisseur ».

# HAME





# UNE ARCHITECTURE DURABLE & CONTEMPORAINE



**Messageur apporte une réponse architecturale adaptée à un site d'une très grande qualité pour venir s'insérer de manière harmonieuse au cœur du nouveau quartier des Messageries et d'un vaste parc paysager.**

On note la pureté des lignes, et la noblesse des matériaux utilisés, qui confèrent à Messageur une prestance singulière. On est immédiatement frappé par le double impact visuel de l'immeuble. Tout d'abord, ce socle, avec ses volumes généreux, transparents et ouverts sur la ville. Puis l'émergence, plus technique, évanescente, qui s'élance vers le ciel depuis les terrasses suspendues. Le rooftop vient couronner le site pour offrir une magnifique vue sur les toits parisiens et l'horizon dégagé des voies ferrées.

L'étage du rez-de-chaussée a une véritable visibilité urbaine, pour que ce soit un bâtiment ouvert vers l'extérieur, qui permettent d'avoir ces transparences Nord/Sud et Est/ouest qui participent de sa générosité finale et lui confère cette dimension accueillante et lumineuse.

Messageur est un bâtiment qui limite le volume des matériaux de construction et qui maximise l'utilisation des matériaux bio-sourcés. Un bâtiment extrêmement frugal qui participe d'une sobriété énergétique en ligne avec la nature bas-carbone du quartier des Messageries.

Le choix s'est porté sur l'utilisation des matériaux anciens, comme la pierre, qui constitue les façades pour une passivité maximale, et des châssis bois qui constituent notamment le manteau thermique du bâtiment.



# UN BÂTIMENT ESTHÉTIQUE & BAS CARBONE

## *Consommation énergie*

La consommation énergétique de Messenger est

**40% INFÉRIEURE**

à celle d'un bâtiment strictement réglementaire,  
dont une part de

**40 KWhEP/M<sup>2</sup>/AN**

grâce aux énergies renouvelables

## *Poids Carbone*

**79 KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup> SDP**

économisés avec la construction de Messenger  
par rapport à un bâtiment BBCA (référentiel  
Bâtiments Bas Carbone)

## *Soit une économie totale de*

1030 tonnes de CO<sub>2</sub> soit 500 allers-retours en avion  
Paris New-York



Niveau visé : E<sup>3</sup><sub>C<sup>1</sup></sub>



1 étoile



Niveau excellent

# TABLEAU DE SURFACES & STACKING PLAN

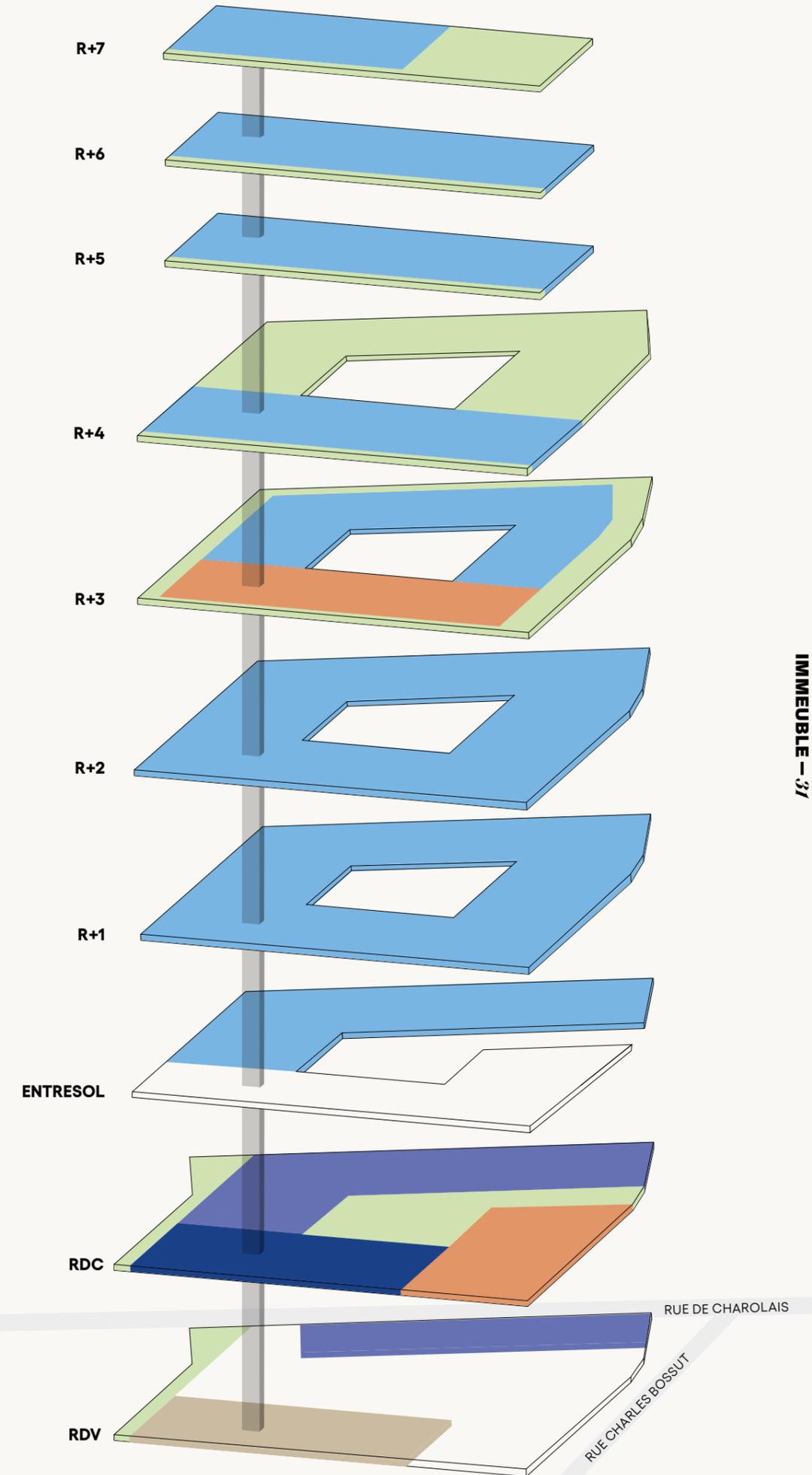


NIVEAUX	SUBL (m <sup>2</sup> )				EFFECTIFS TECHNIQUE	EFFECTIFS SÉCURITÉ	TERRASSES (m <sup>2</sup> )
	BUREAUX	COMMERCE	ELU*	TOTAL			
R-1	172	11	725	908			
RDV	413			413			74
RDC	832	366		1 198	128	129	406
RDC Hall	274			274		26	
Entresol	820	90		910	93	110	
R+1	1 781			1 781	194	194	
R+2	1 781			1 781	194	193	
R+3	1 055			1 055	100	94	353,2
R+3 Cafétéria	188			188	145	0**	
R+3 Salle polyvalente	202			202	61	0**	
R+4	643			643	57	58	54,4
R+5	655			655	60	58	54,4
R+6	654			654	60	58	54,4
R+7	403			403	34	34	221
R+8				0			
<b>TOTAL</b>	<b>9 873</b>	<b>467</b>	<b>725</b>	<b>11 065</b>	<b>1 126</b>	<b>954</b>	<b>1 217,4</b>

\*ELU : Espace de Logistique Urbaine (classé CINASPIC) - logistique du dernier km.

\*\*Effectifs spéciaux : occupation de ces espaces par des effectifs provenant des autres niveaux de bureaux (sauf zone publique à RDC et entresol)

- Bureaux
- Espaces extérieurs
- Café/ Restaurant
- Hall
- Coworking
- Parking vélos
- Ascenseurs



# UN UNIVERS LUMINEUX ET APAISANT



La lumière est la première composante, essentielle, de l'impression que l'on ressent en pénétrant dans le hall de Messenger. La présence généreuse, apaisante, du bois vient encadrer cette lumière, tout en nous invitant à la découverte du patio arboré de la cour centrale.

En dialogue avec cette clarté diffuse, le sol, minéral, dense et rythmé à la manière des pavés parisiens, vient apporter la touche contrastée, agrémentée des pièces de mobilier contemporain.

# DES BUREAUX ACCUEILLANTS

La forme optimisée des plateaux de Messenger qui encadrent la cour arborée, bénéficient tous d'une triple exposition à la lumière naturelle. Quasiment tous les postes sont disposés en premier jour et offrent une qualité d'usage qui répond aux attentes actuelles des collaborateurs.



# LA QUALITÉ DES ÉCHANGES



Messageur offre la possibilité d'aménager des espaces de travail qui permettent de varier les intensités selon les besoins des équipes, les configurations choisies pour chacun des niveaux et les processus mis en œuvre. Salon d'étage, espaces de réunion informelle ouverts

et pouvant être équipés de mobilier modulaires aisément déplaçables, cloisonnement « souple » pour séquencer simplement les volumes... Messageur propose toute une panoplie de possibilités faciles à mettre en place.

# ACCUEILLIR LA NATURE



Au-delà de sa teneur en bois particulièrement généreuse, Messenger met en scène une prédominance végétale à tous les niveaux, sur les terrasses, dans le cœur d'îlot véritable poumon vert, et bien entendu, sur

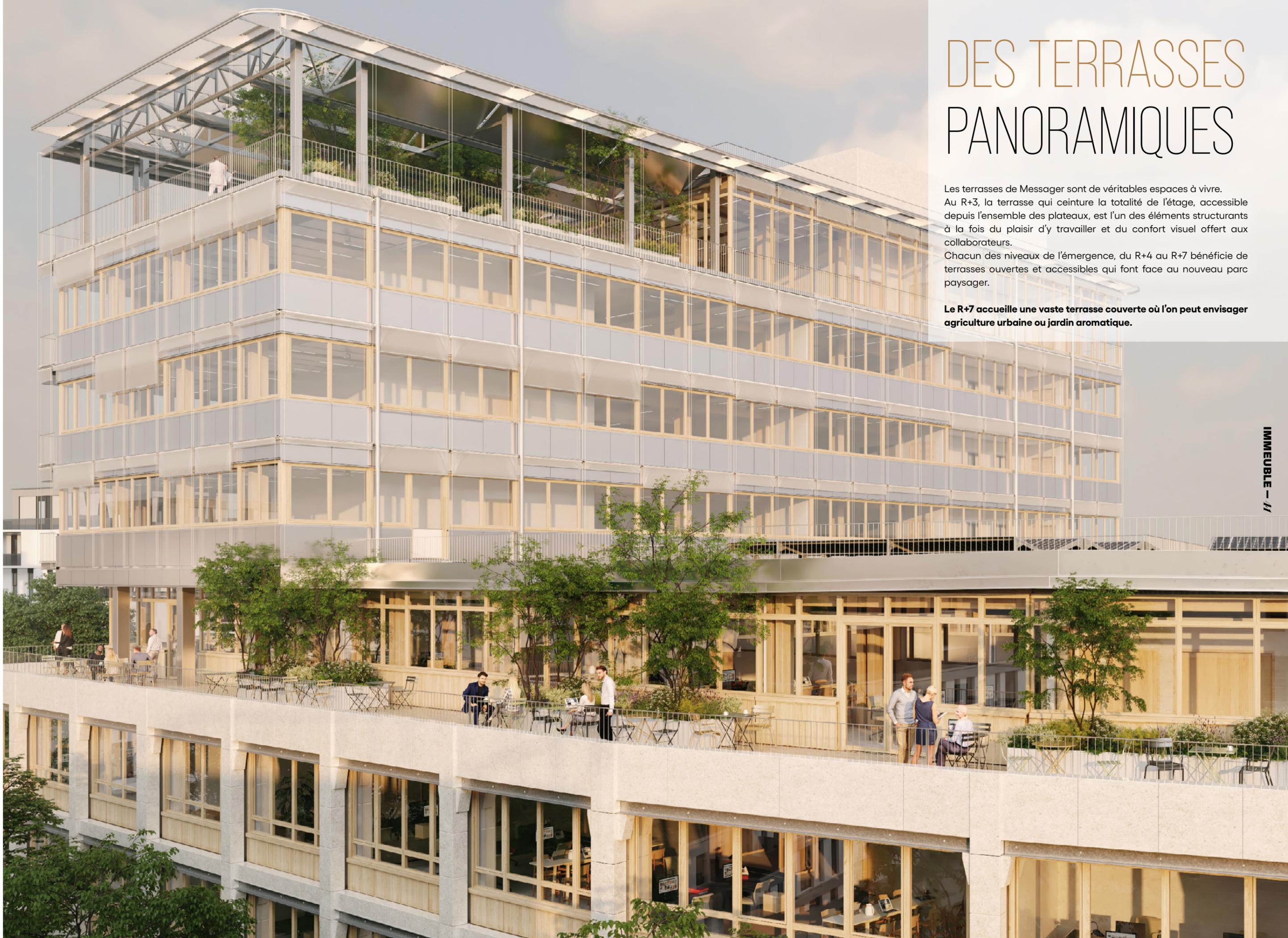
le panorama offert par le parc qui fait lui face. Cette proximité de la nature, également sensible depuis presque tous les espaces du bâtiment, est le gage d'une qualité de vie quotidienne appréciée



# DES TERRASSES PANORAMIQUES

Les terrasses de Messenger sont de véritables espaces à vivre. Au R+3, la terrasse qui ceinture la totalité de l'étage, accessible depuis l'ensemble des plateaux, est l'un des éléments structurants à la fois du plaisir d'y travailler et du confort visuel offert aux collaborateurs. Chacun des niveaux de l'émergence, du R+4 au R+7 bénéficie de terrasses ouvertes et accessibles qui font face au nouveau parc paysager.

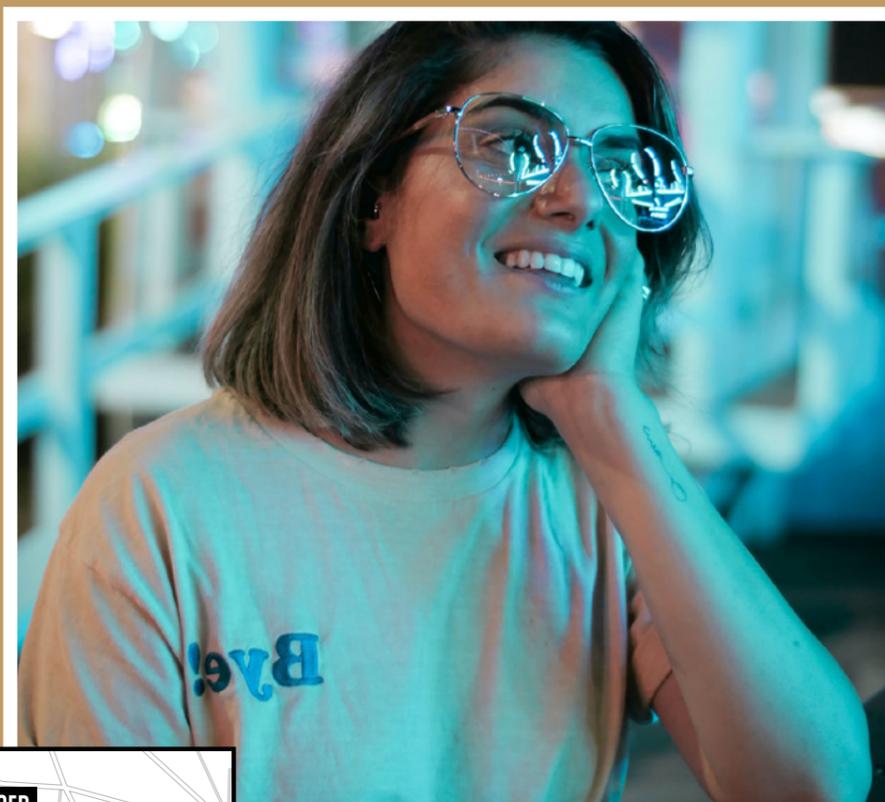
**Le R+7 accueille une vaste terrasse couverte où l'on peut envisager agriculture urbaine ou jardin aromatique.**



# City Guide



## LIEU DE VIE ET ACTEUR CULTUREL INDÉPENDANT



Ground Control est un phénomène de société avant d'être un lieu d'expérimentation et d'expression, où la culture, la planète, la solidarité, les acteurs du changement sont les sujets privilégiés.

Situé à l'emplacement même du futur quartier des Messageries où se dressera bientôt l'immeuble Messenger, Ground Control fait vivre cette ancienne halle ferroviaire en proposant restaurants, concerts et de nombreux autres événements qui viennent rythmer la vie des sites où le collectif réside en période dite « transitoire » avant la livraison finale du quartier.

Sur près de 6 500 m<sup>2</sup>, sur le site de l'ancienne halle postale, ce sont des centaines de parisiens qui chaque soir partagent des moments culturels et conviviaux au cœur de Ground Control. On aime nourrir une certaine approche de la convivialité qui passe par le bien manger, la fête mais aussi les rencontres dans le monde réel autour d'un café, au pied d'un olivier, devant une exposition ou dans le cockpit d'un avion.



# HAUT LIEU DES MÉTIERS D'ART ET DU DESIGN À PARIS



Dorure



Papercut



Moulure



Verrerie



Chocolaterie



Distillerie



Le Viaduc des Arts est l'ancien viaduc de Bastille, construit au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, pour soutenir la ligne de chemin de fer Paris/Bastille-Varenne. Inaugurée en 1859, cette ligne est désaffectée un siècle plus tard et remplacée par le RER A. Au début des années 80, la Ville de Paris décide de réhabiliter ce lieu et de dédier ces voûtes à l'artisanat d'art. Devenue la vitrine de l'artisanat d'art et de la création contemporaine à Paris, le Viaduc des Arts abrite aujourd'hui une trentaine d'artisans qui exercent leurs talents dans divers métiers de la mode, du design, de la décoration, de la culture, de l'artisanat du bijou...

De voûte en voûte se succèdent ateliers, showrooms, restauration, galeries, boutiques. Le Viaduc des Arts vous propose une longue promenade pleine de découvertes, de fantaisies, de personnalités à rencontrer.



**Le Viaduc des Arts, c'est :**

- 1,5 km le long de l'avenue Daumesnil dans le 12<sup>e</sup> arrondissement
- 60 voûtes permanentes accueillant 41 artisans d'art
- Une voûte «testeur» louée pour une durée déterminée, afin que des artisans puissent tester leur activité avant de s'installer de façon pérenne

# UNE VIE EN BORDS DE SEINE



Le prolongement du quartier de la Gare de Lyon jusqu'à la Gare Austerlitz se fait naturellement. De chaque côté du fleuve, des adresses conviviales, restaurants, musée, piscines et hôtels flottants accueillent un public varié et souvent nocturne.

Distants de quelques minutes à pied de Messenger, les quais de Seine sont devenus depuis quelques années l'une des destinations favorites des parisiens. Les voitures ont cédé place à une qualité de vie faisant le bonheur de toutes les générations.

# UN VOYAGE GOURMAND



Question art de vivre et restauration, le quartier Gare de Lyon, qui se prolonge jusqu'au bassin de l'Arsenal et la Place de la Bastille, cultive sa singularité en proposant de nombreuses destinations gourmandes.

Ce qui est frappant et appréciable, c'est la diversité des offres de restauration qui va du célèbre Train Bleu à la Gare de Lyon, monument historique, aux classiques bistrot parisiens maintenant secondés par les nouvelles adresses dites « cuisines d'auteur ».



## CUISINE D'AUTEUR

- 10 Virtus
- 4 Nomikaï
- 13 Jouvence
- Lenain Ecole Des Gourmets

## RESTAURANTS

- 3 Le Train Bleu
- 7 Barracuda
- 9 Le Square Trousseau
- 11 Le Quincy
- 14 Tutto
- 15 Fondue Chongqing
- 16 Le Repaire
- 17 La Cantine Diderot
- 18 Gusto

## AFTERWORK

- 1 Barbanegra
- 2 Ground Control
- 5 Bar à Momos
- 12 Le Siffleur de Ballons

## DESSERT

- 6 La pâtisserie Cyril Lignac
- 8 La Fabrique Cookies
- 8 Boulangerie Rémy

# NOS COMMERCES DU QUARTIER



Non loin de la jonction des 3<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissement, Messenger bénéficie d'un environnement typiquement parisien. Les petits commerces de proximité sont particulièrement animés, et se sont vus rejoindre depuis quelques années par de nombreux artisans et créateurs qui ont redonné à cette partie de la Capitale sa nature « populaire ».

**Au détour des ruelles, on découvre fleuriste, ébéniste, cordonnier, encadreur, luthier avant d'aller prendre un rafraîchissement à Bercy Village, rendez-vous des after-works et des emplettes de fin de journée.**



## COMMERCES

- |                                    |                           |                          |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Le Silence de la Rue             | 11 K-Way                  | 21 Bercy Village         |
| 2 Ikea Atelier de Conception       | 12 Marché couvert Beauvau | 22 Sephora               |
| 3 L'Olifant                        | 13 Troll2jeux             | 23 Marché Bercy          |
| 4 Artemide France                  | 14 La Bicyclette          | 24 La Maison convertible |
| 5 Naturalia                        | 15 La Caverne des BD      | 25 Leroy Merlin          |
| 6 Marquis Atelier Paris            | 16 Maison du Monde        | 26 L'Atelier du Lin      |
| 7 Maison Noël - Magasin de meubles | 17 Lacoste                | 27 Soboa                 |
| 8 Aju Concept Store                | 18 Muji                   | 28 Le Vin qui parle      |
| 9 Borgo Paris Nutrition            | 19 Hema                   | 29 Atelier RLD           |
| 10 Balsa                           | 20 Cessùn Charonne        | 30 Syos                  |



# LA PETITE REINE



## CULTURE VÉLO

### 90 avenue Daumesnil

- Vente de vélos (neufs et d'occasions)
- Service de Leasing (location longue durée)
- Conseils d'entretien
- Service de réparation ou révision
- Atelier VAE

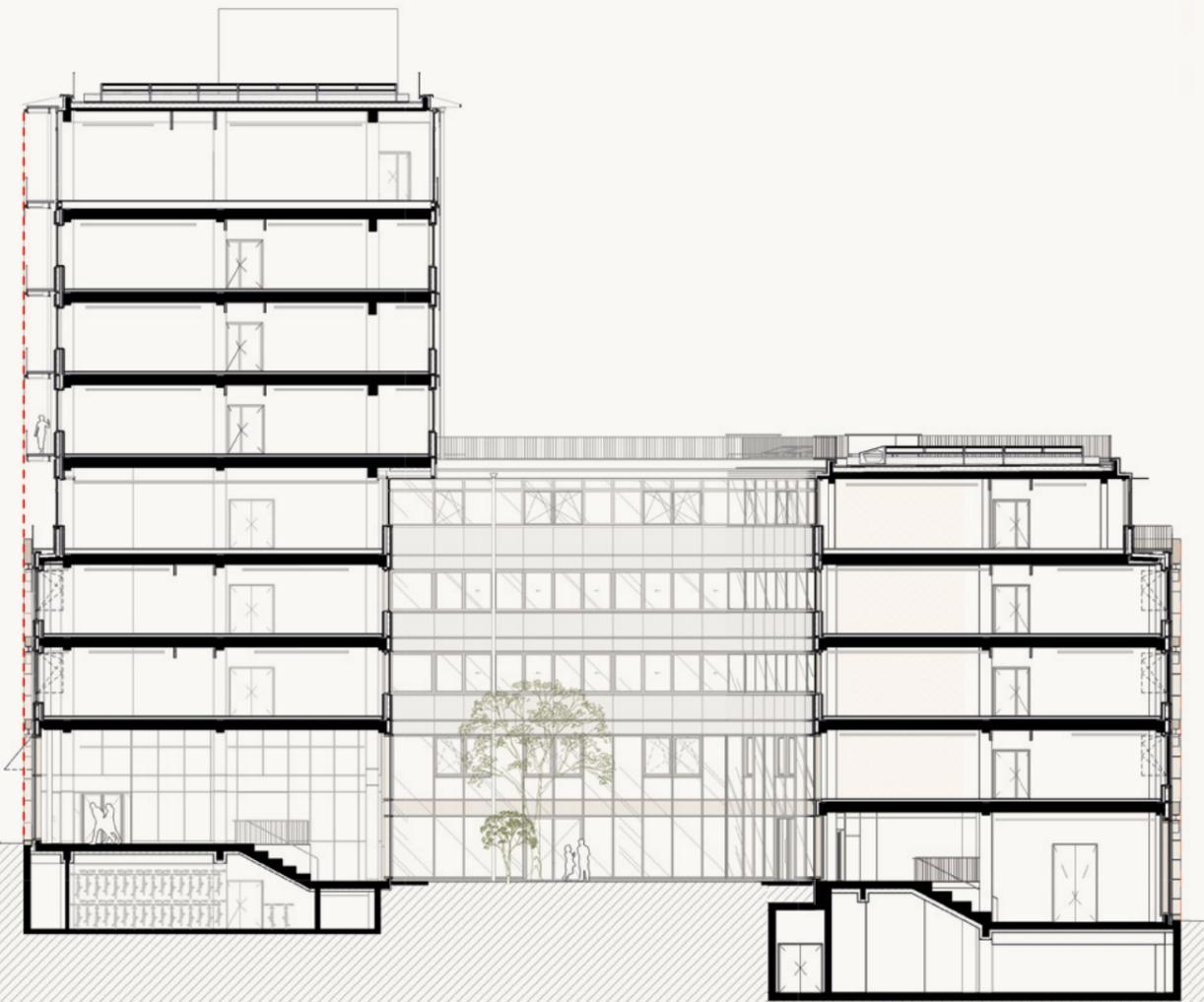
Paris a retrouvé le goût de pédaler. Chaque année, de nouvelles artères cyclables voient le jour et le ballet des parisiens à vélo est devenu un incontournable de la capitale.

Vélos cargo, électriques, hollandais, design ou classiques... chacun y va de son style et Messenger a parfaitement compris la nécessité d'accueillir ces nouveaux modes de transport.

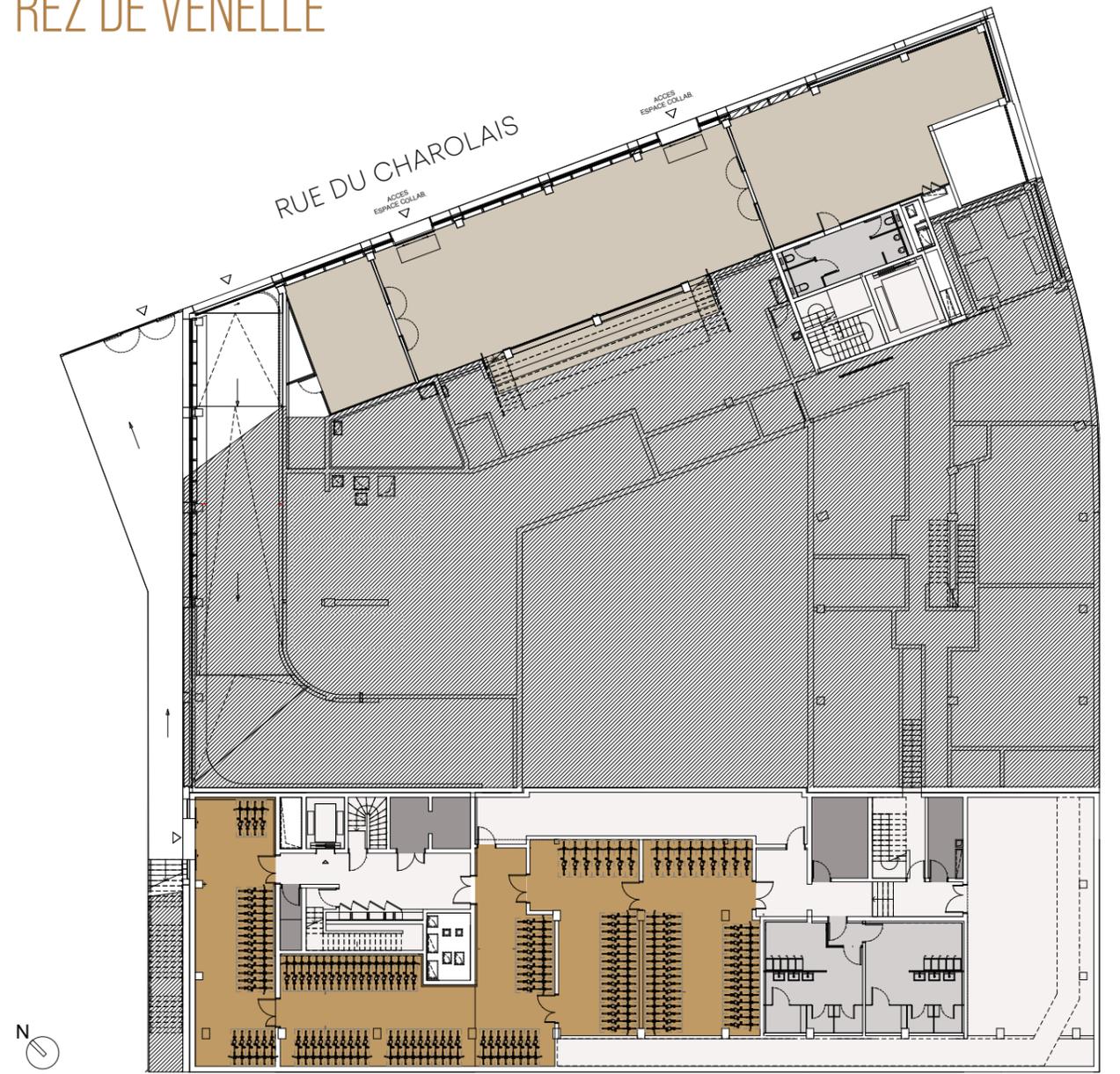
- 1 local vélo
- Possibilité d'y prévoir un atelier
- 240 places de stationnement
- Vestiaires

# *Plans & technique*





# PLAN REZ DE VENELLE

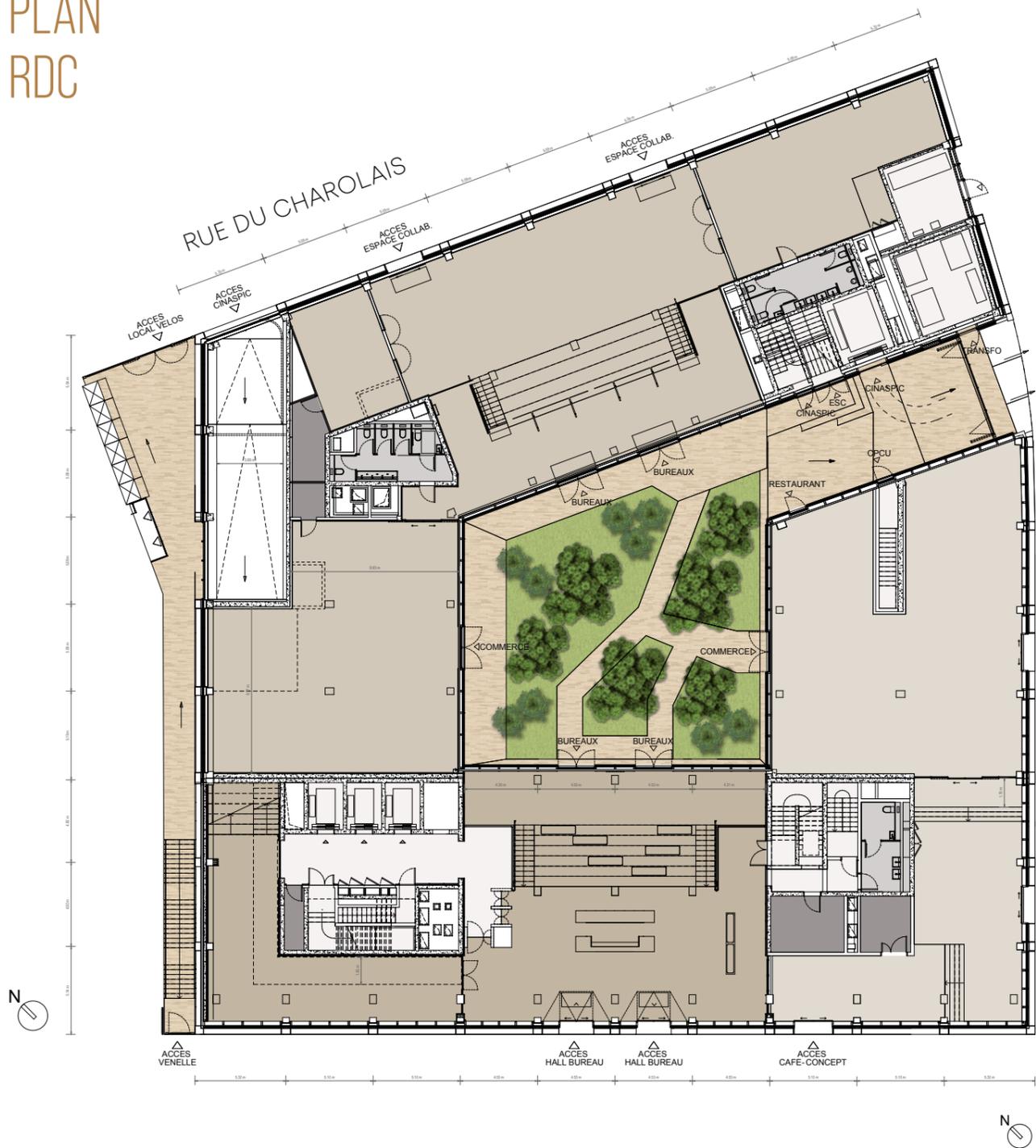


- Local vélos
- Espace collaboratif
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

# PLAN RDC

# POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING RDC

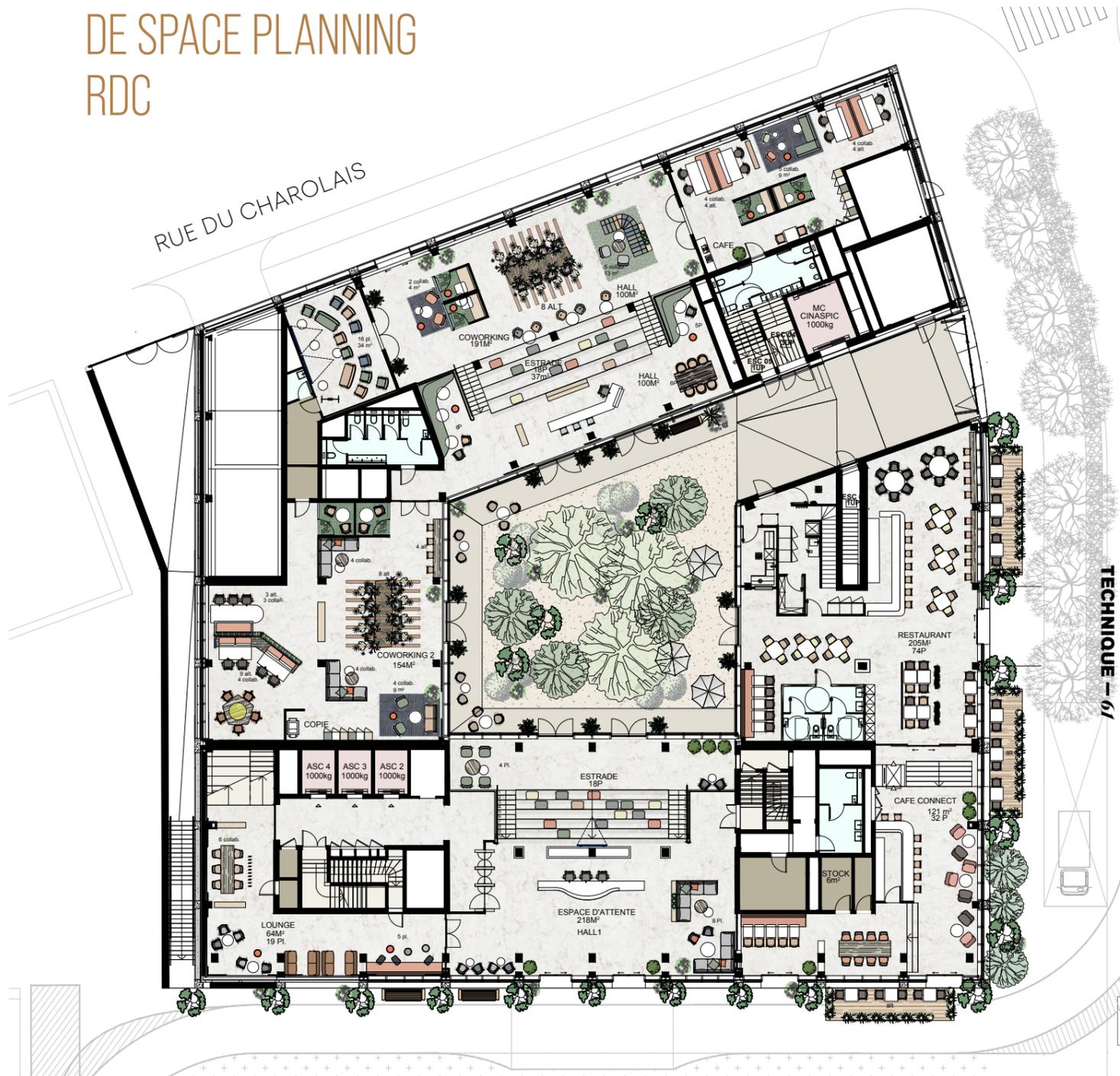
TECHNIQUE — 60



RUE CHARLES BOSSUT

RUE DU CHAROLAIS

TECHNIQUE — 61



- Hall bureaux
- Restaurant
- Espace collaboratif
- Jardin et terrasses
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

### Hall / Commerce

Hall / Commerce	Surface (m <sup>2</sup> )	Places
Hall 1 : espace		
Accueil / Attente / Lounge / Estrade	282	54
Hall coworking / Espace accueil / Attente / Collab.	100	17
Restaurant / Salle / Cuisine	247	74
Café connect	121	32
<b>Total</b>	<b>750</b>	<b>177</b>

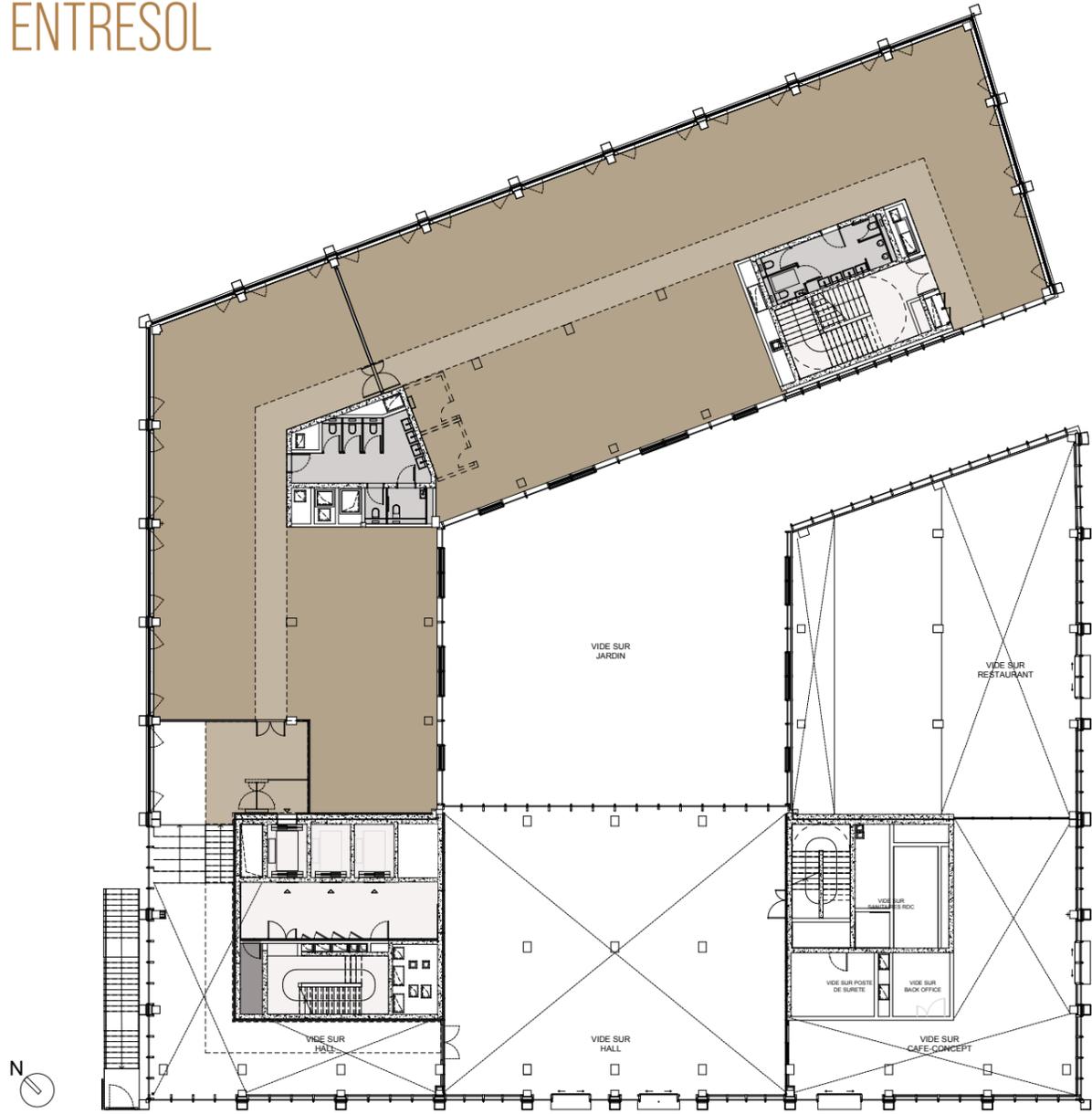
Zones de travail	Surface (m <sup>2</sup> )	Postes
Coworking 1	191	16
Coworking 2	154	24
<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>40</b>

Salles fermées	Surface (m <sup>2</sup> )	Places assises
Coworking 1	18	10
Coworking 2	10	4
Réunions coworking 1	34	16
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>30</b>

Espaces ouverts	Surface (m <sup>2</sup> )	Places assises
Collaboratifs ouverts / Estrades	37	18
Divers ouvert	31	12
Divers collab. espaces ouverts	30	19
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>49</b>

# PLAN ENTRESOL

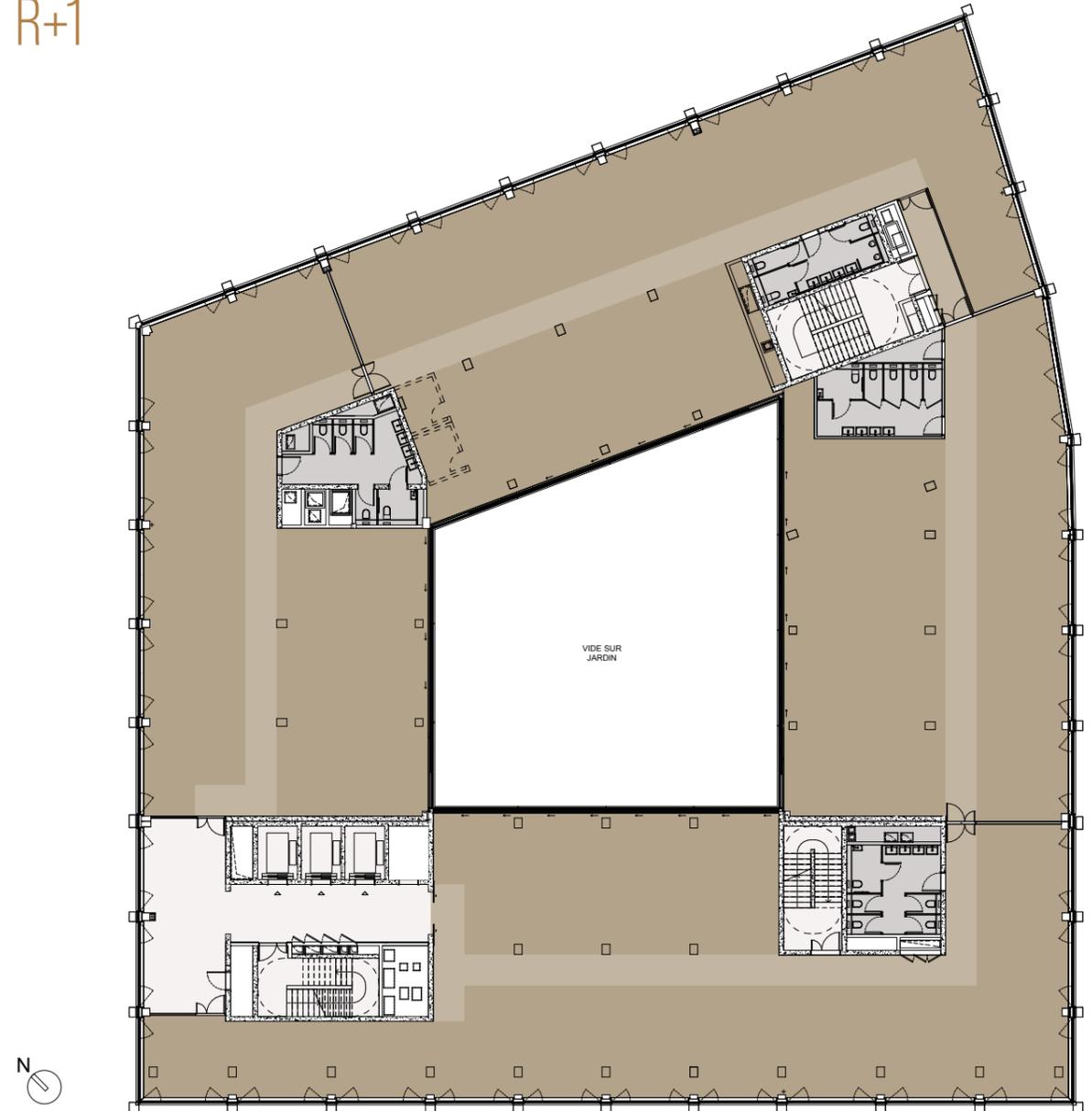
TECHNIQUE — 62



- Bureaux
- Circulation bureaux
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

# PLAN R+1

TECHNIQUE — 63

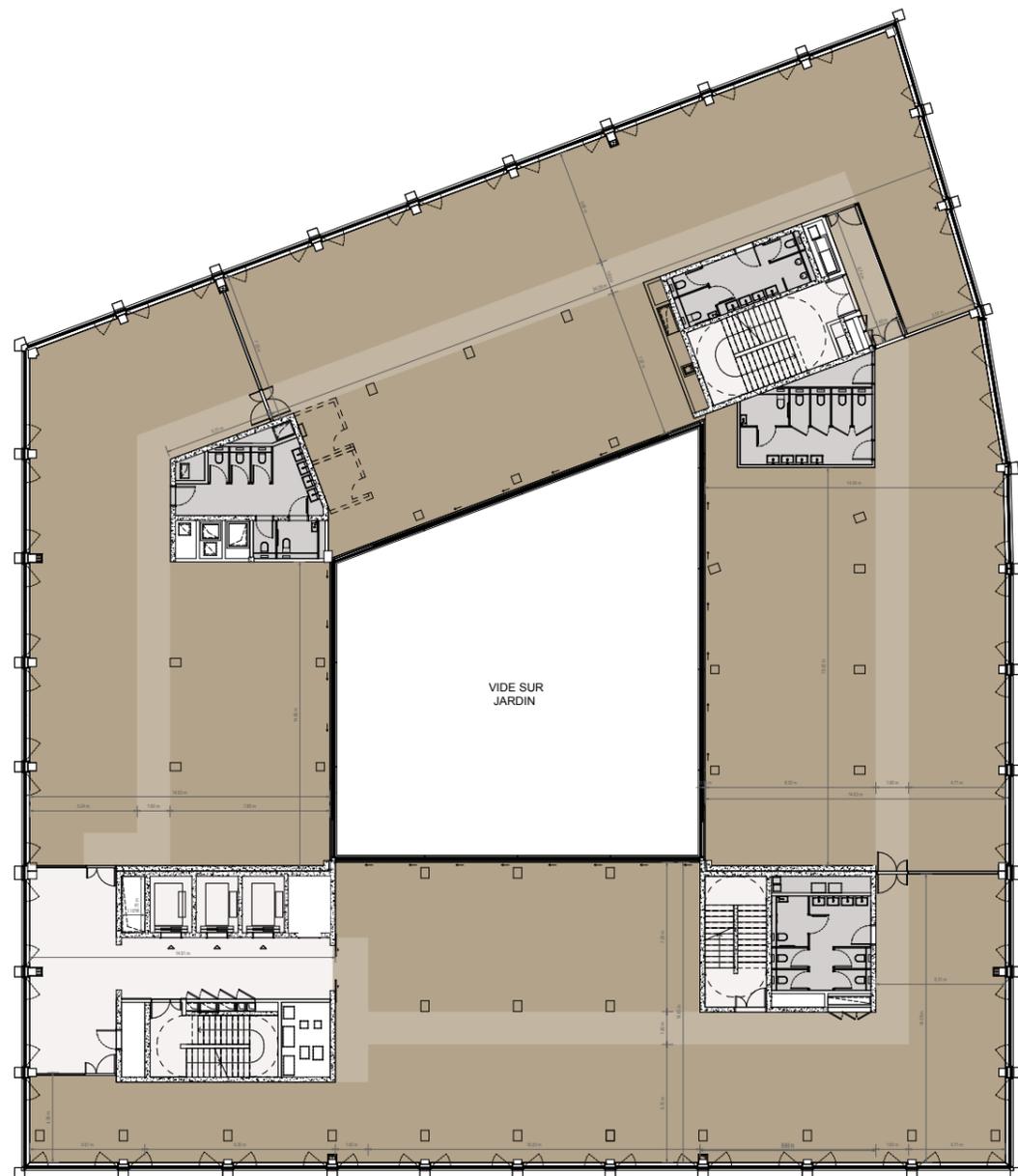


- Bureaux
- Circulation bureaux
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

# PLAN R+2

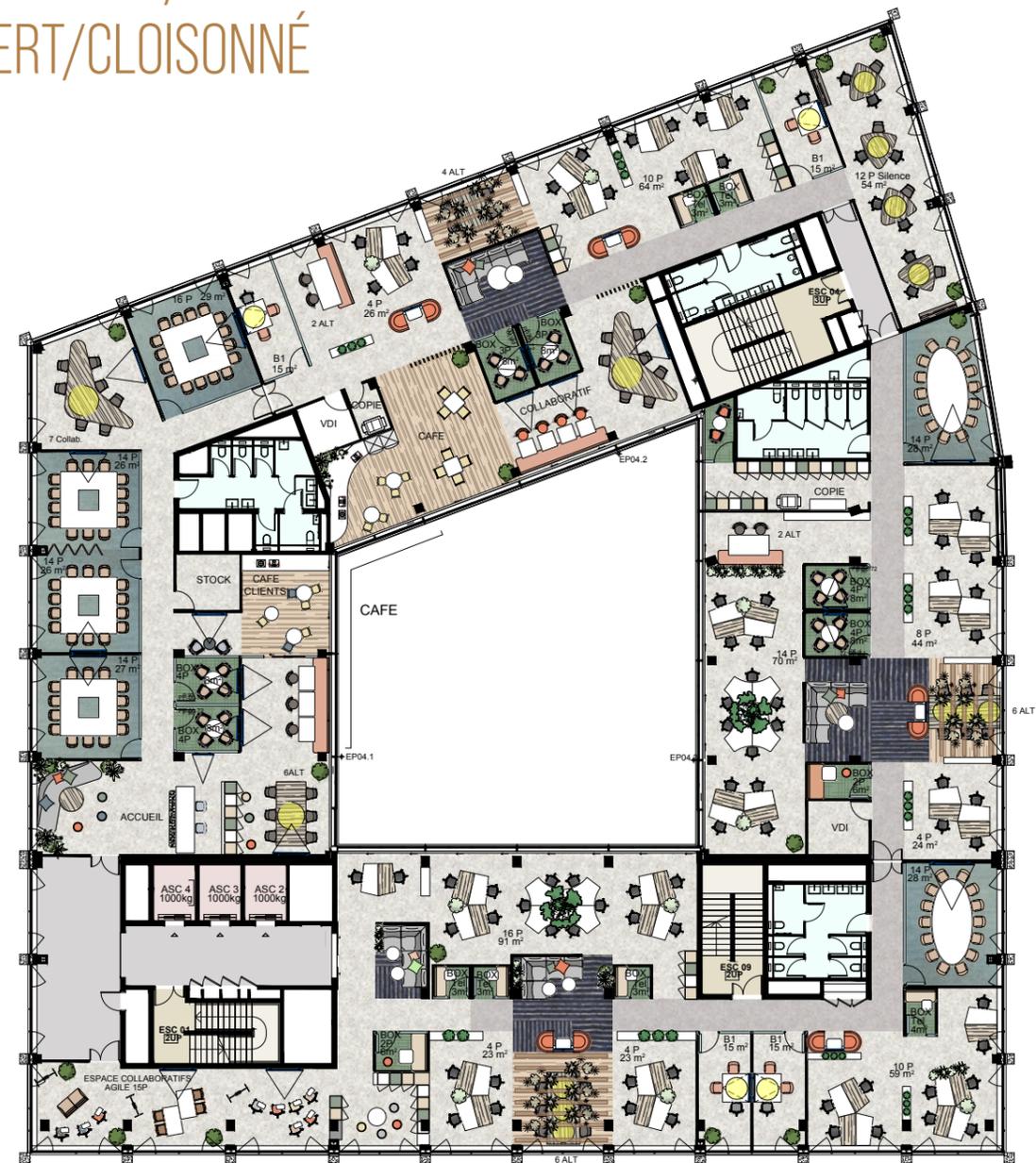
## POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+2 FLEX 60/40 OUVERT/CLOISONNÉ

TECHNIQUE — 64



- Bureaux
- Circulation bureaux
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

TECHNIQUE — 65



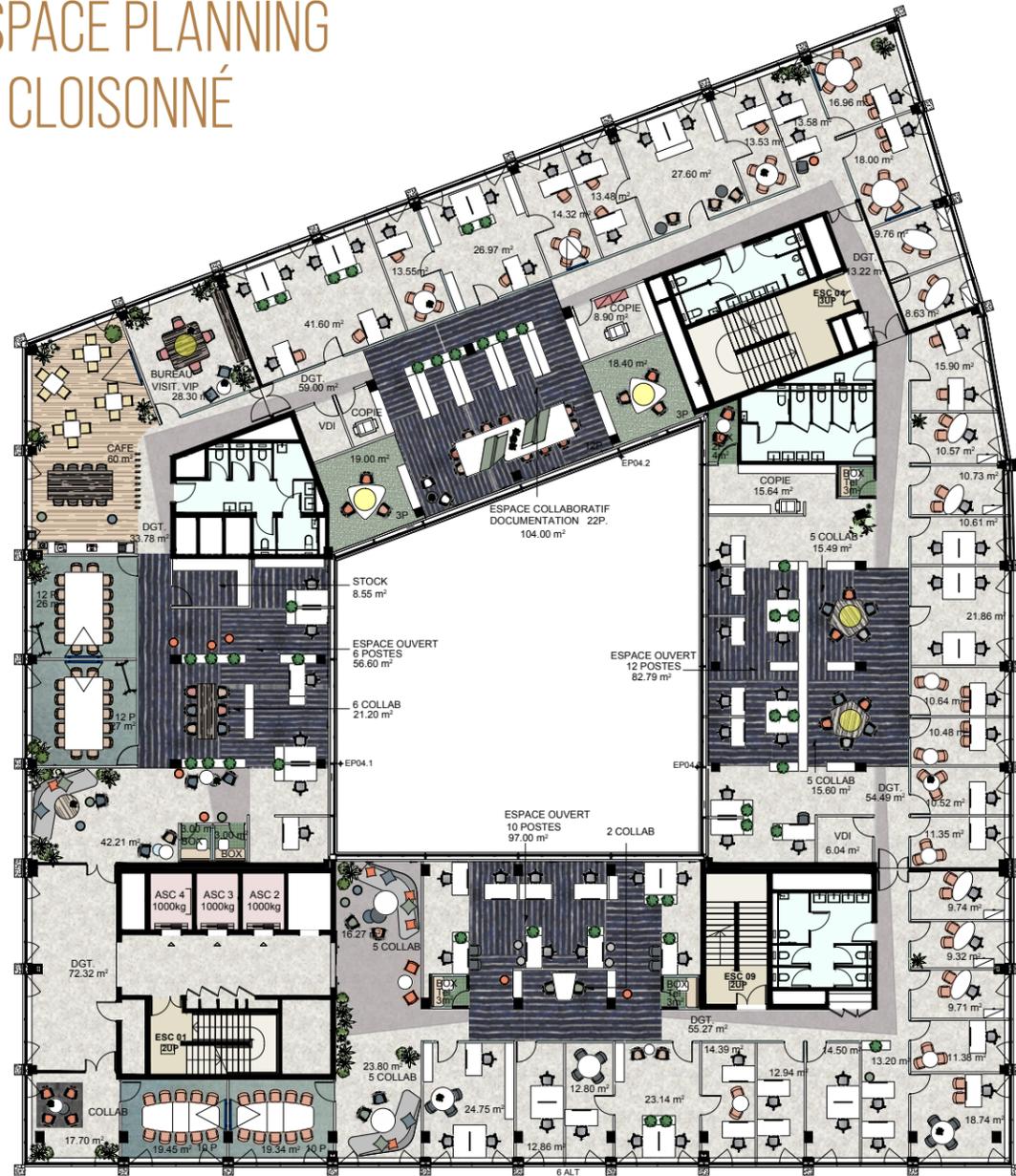
Postes de travail	Postes
Manager en Flex	4
Bench + Organique	74
Postes alternatifs	20
Espace Silence	12
<b>Total</b>	<b>110</b>

Salles fermées	Surface (m²)	Places assises
Cabine	31	10
Box	52	34
Réunions	164	86
Places visiteurs dont manager flex	32	8
<b>Total</b>	<b>279</b>	<b>138</b>

Espaces ouverts	Surface (m²)	Places assises
Divers espaces ouverts	140	36
Alcôves 2 p.	12	10
Espace derrière accueil OP	28	6
Espace collaborateurs Agile	78	15
Table «boomerang» zone réunion	28	7
<b>Total</b>	<b>286</b>	<b>74</b>

	Surface (m²)	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	761,6	110	7
Espace collaborateur ouvert	286	74	3,9
Espace fermé	279	138	2
<b>Total</b>	<b>1326,6</b>	<b>322</b>	

# POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+2 CLOISONNÉ

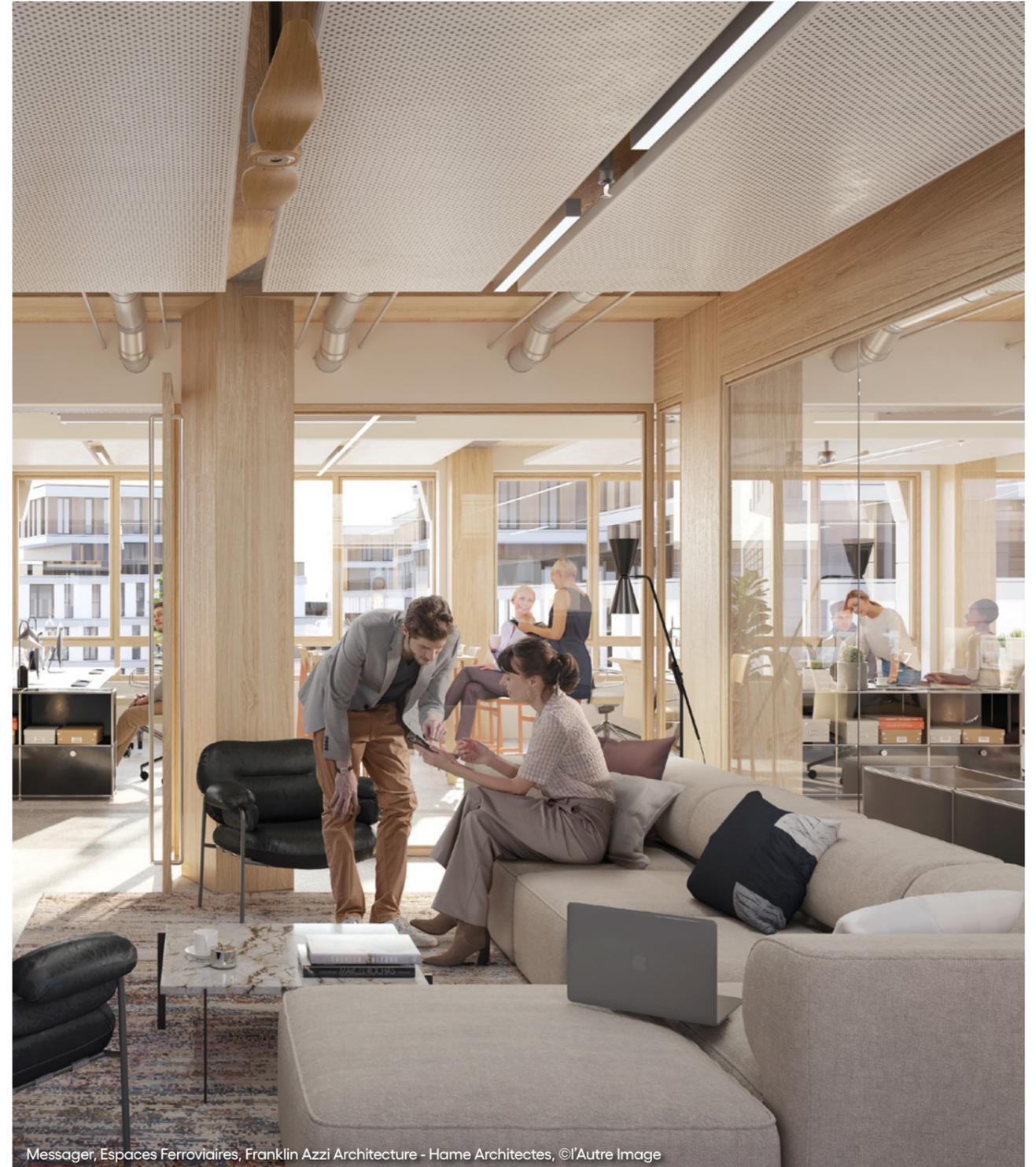


Postes de travail	Postes
B1	19
B2	18
B3	6
B4	8
B6	6
<b>Surface total fermé</b>	<b>57</b>
<b>Surface total ouvert</b>	<b>30</b>
<b>Total</b>	<b>87</b>

Salles fermées	Surface (m²)	Places assises
Cabine / salle fermées	15	5
Box	4	2
Réunions	92	44
Places visiteurs dans bureaux fermés	123	65
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>116</b>

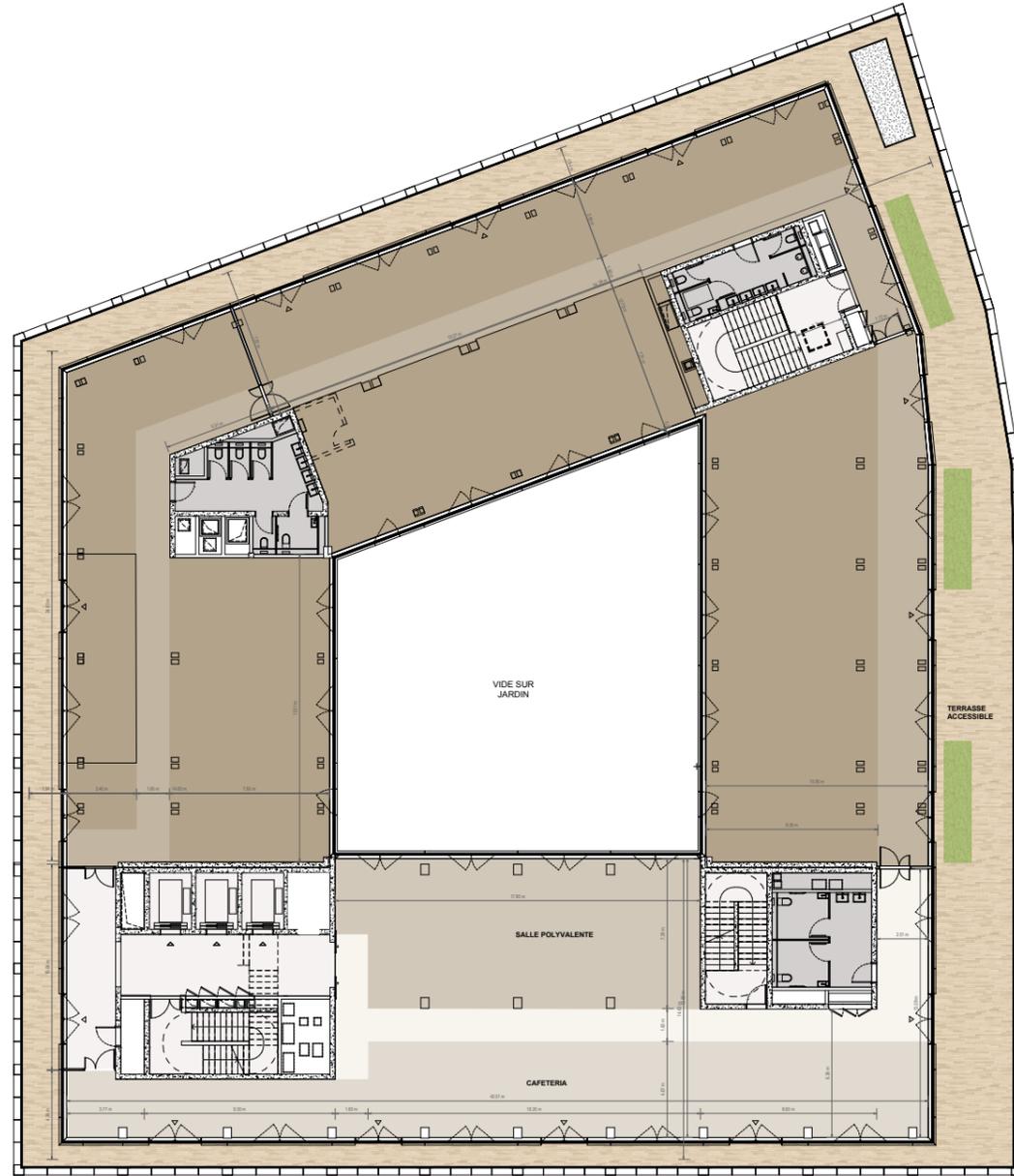
Espaces ouverts	Surface (m²)	Places assises
Grand espace collaborateurs Documentation	104	22
Divers espaces ouverts	211	50
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>72</b>

	Surface (m²)	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	777,1	87	9
Espace collaborateur ouvert	315	72	4,4
Espace fermé	234,5	116	2
<b>Total</b>	<b>1326,6</b>	<b>275</b>	



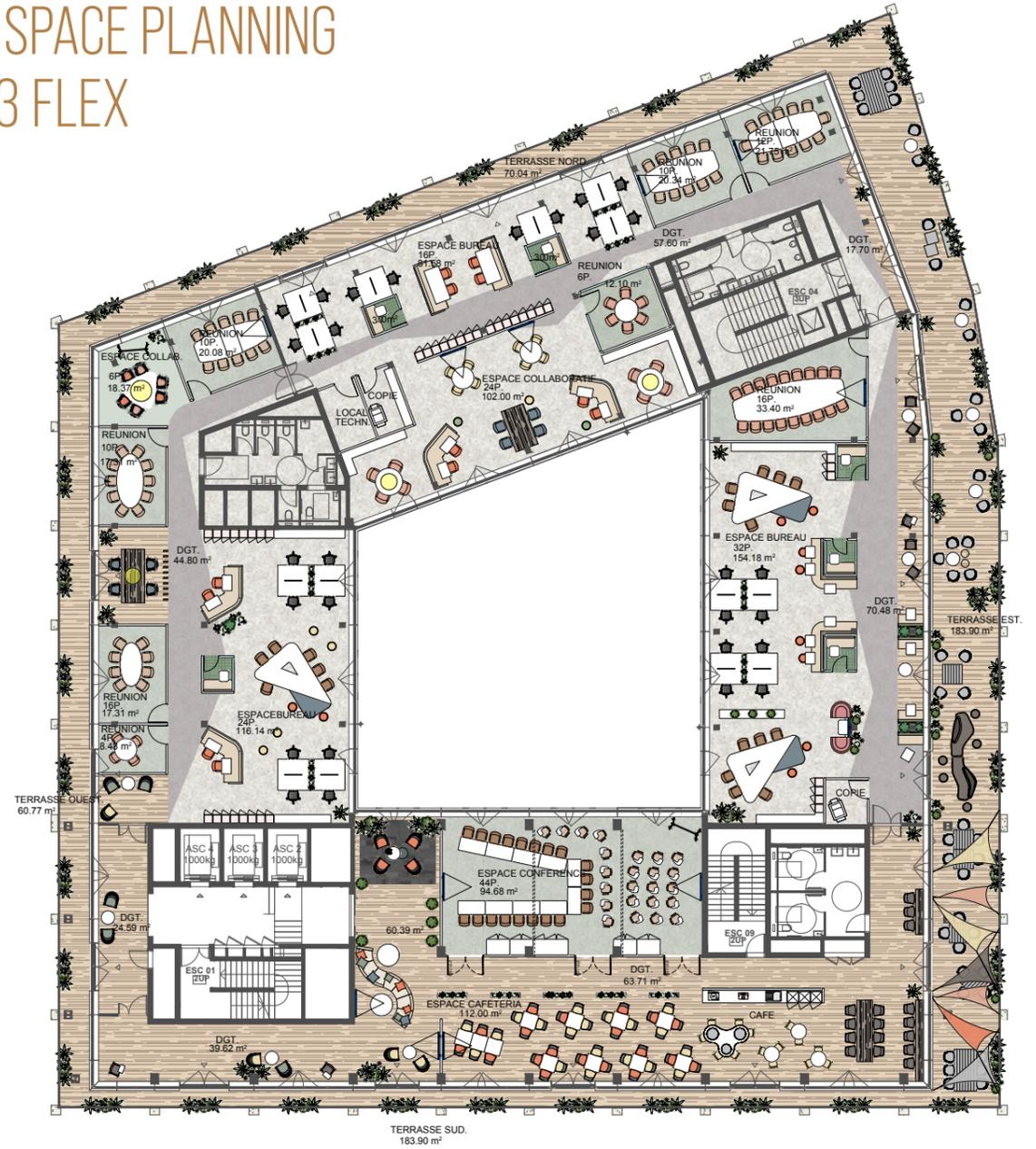
Messenger, Espaces Ferroviaires, Franklin Azzi Architecture - Hame Architectes, ©l'Autre Image

# PLAN R+3



- Bureaux
- Circulation bureaux
- Cafétéria
- Salle polyvalente
- Terrasses accessibles
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

# POSSIBILITÉ DE SPACE PLANNING R+3 FLEX



TECHNIQUE — 69

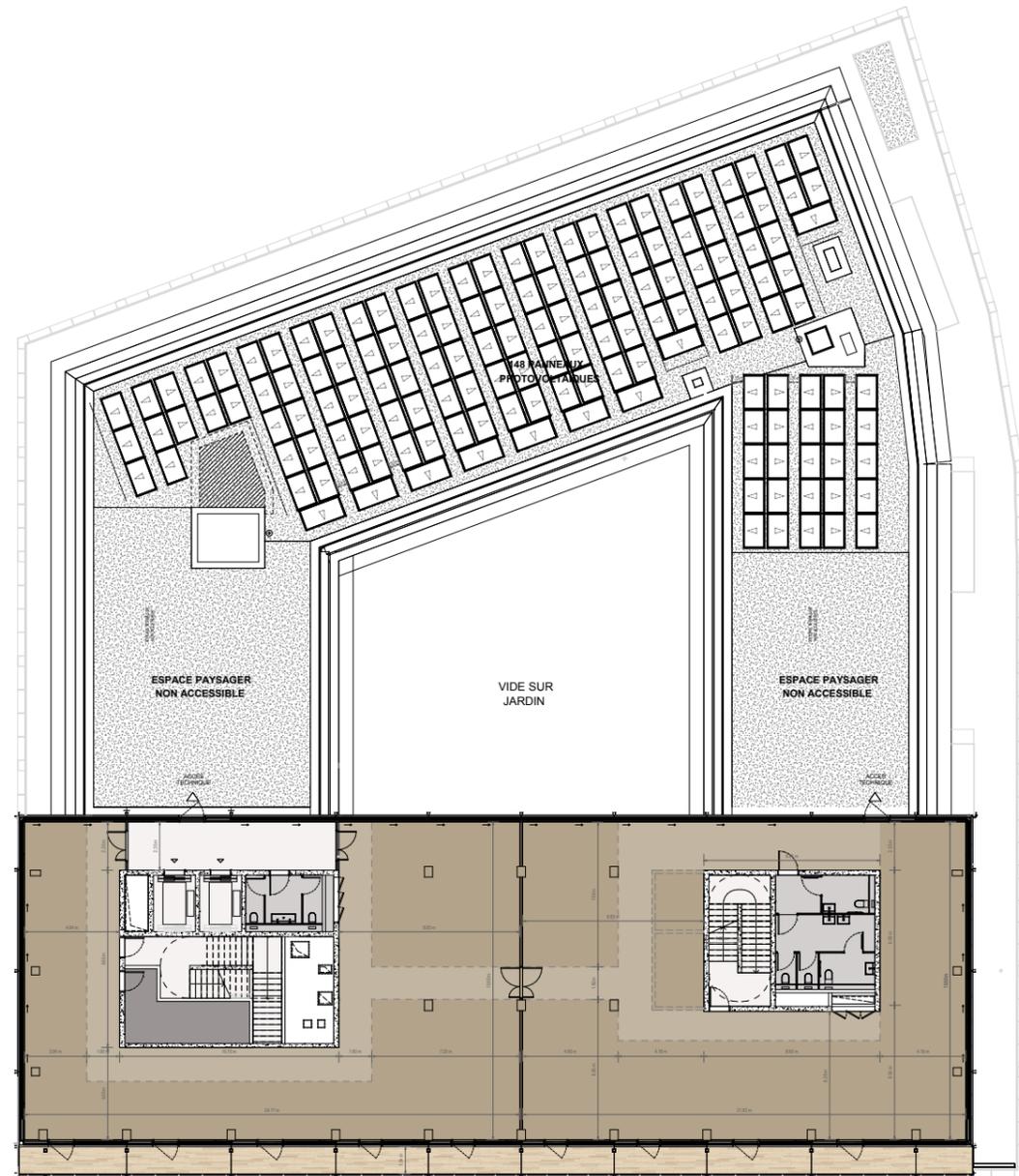
Postes de travail	Postes
Poste bench	28
Alternatifs face canapé	4
Alternatifs 6 p.	18
	<b>50</b>

Salles fermées	Surface (m <sup>2</sup> )	Places assises
Cabine	12	5
Box	20,8	10
Réunions	96,4	52
	<b>129,2</b>	<b>67</b>

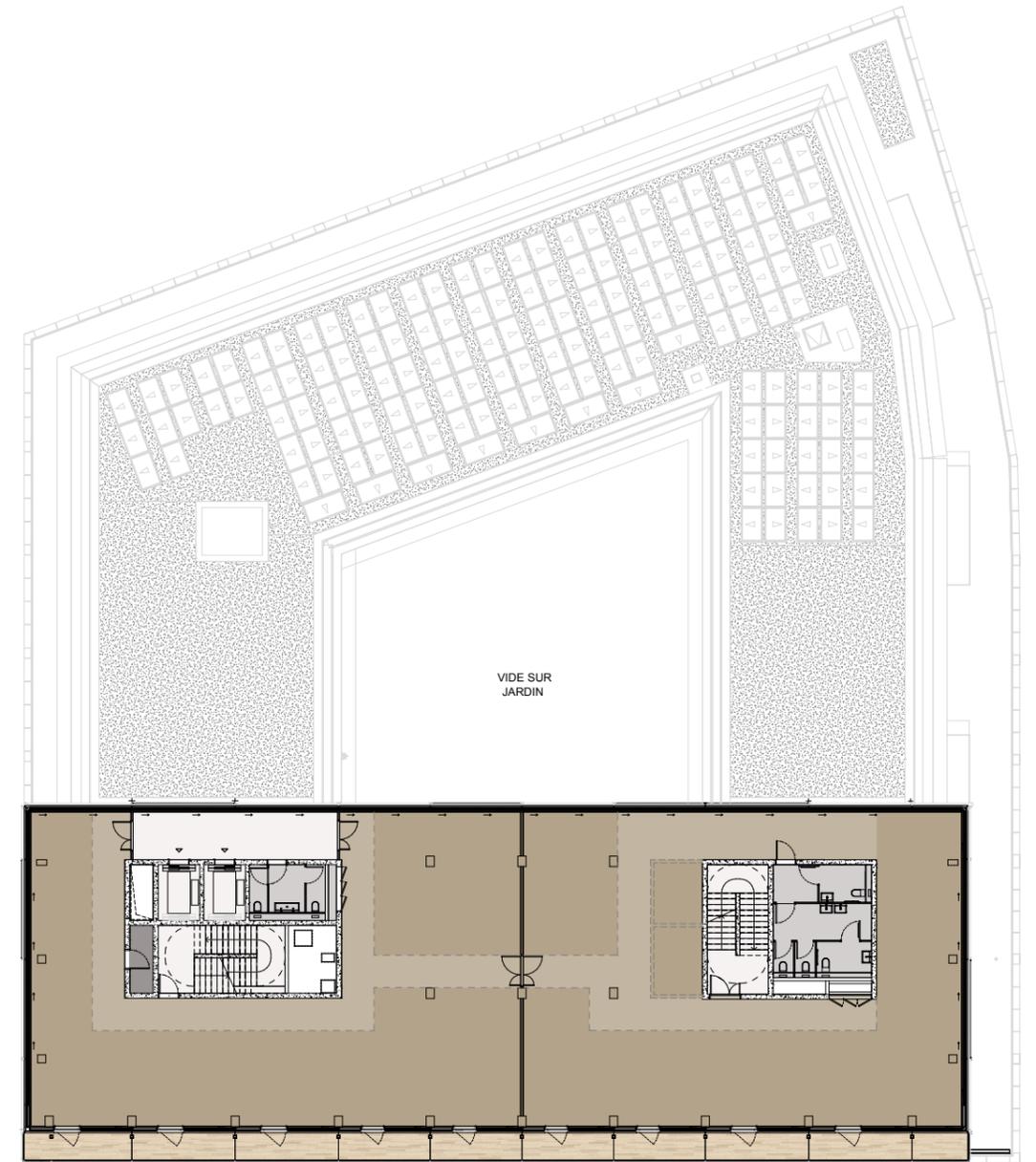
Espaces ouverts	Surface (m <sup>2</sup> )	Places assises
Grand espace collaboratif	90	18
Espace collaboratif zone réunion	33	10
Divers collaboratif espace ouvert	60	18
	<b>183</b>	<b>46</b>

	Surface (m <sup>2</sup> )	Places	Ratio / places
Espace bureaux / poste de travail y compris circulation	347,8	50	7
Espace collaborateur ouvert	183	46	4
Espace fermé	129,2	67	2
	<b>660</b>	<b>152</b>	
Espace commun immeuble (cafétéria, lounge, salle polyvalente, restaurant)	267,3		
	<b>927,3</b>		

PLAN  
R+4



PLAN  
R+5



TECHNIQUE - 70

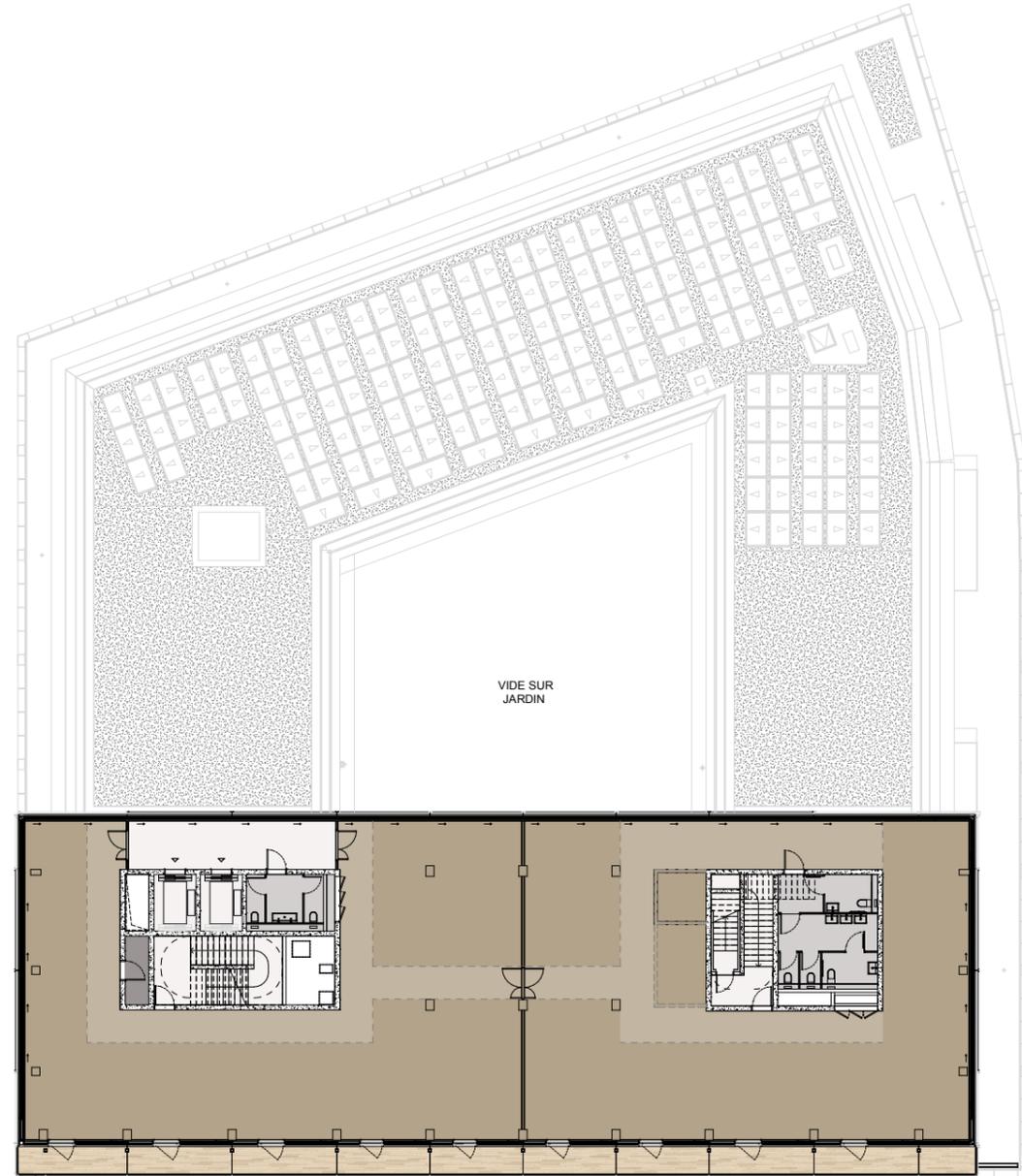
TECHNIQUE - 71



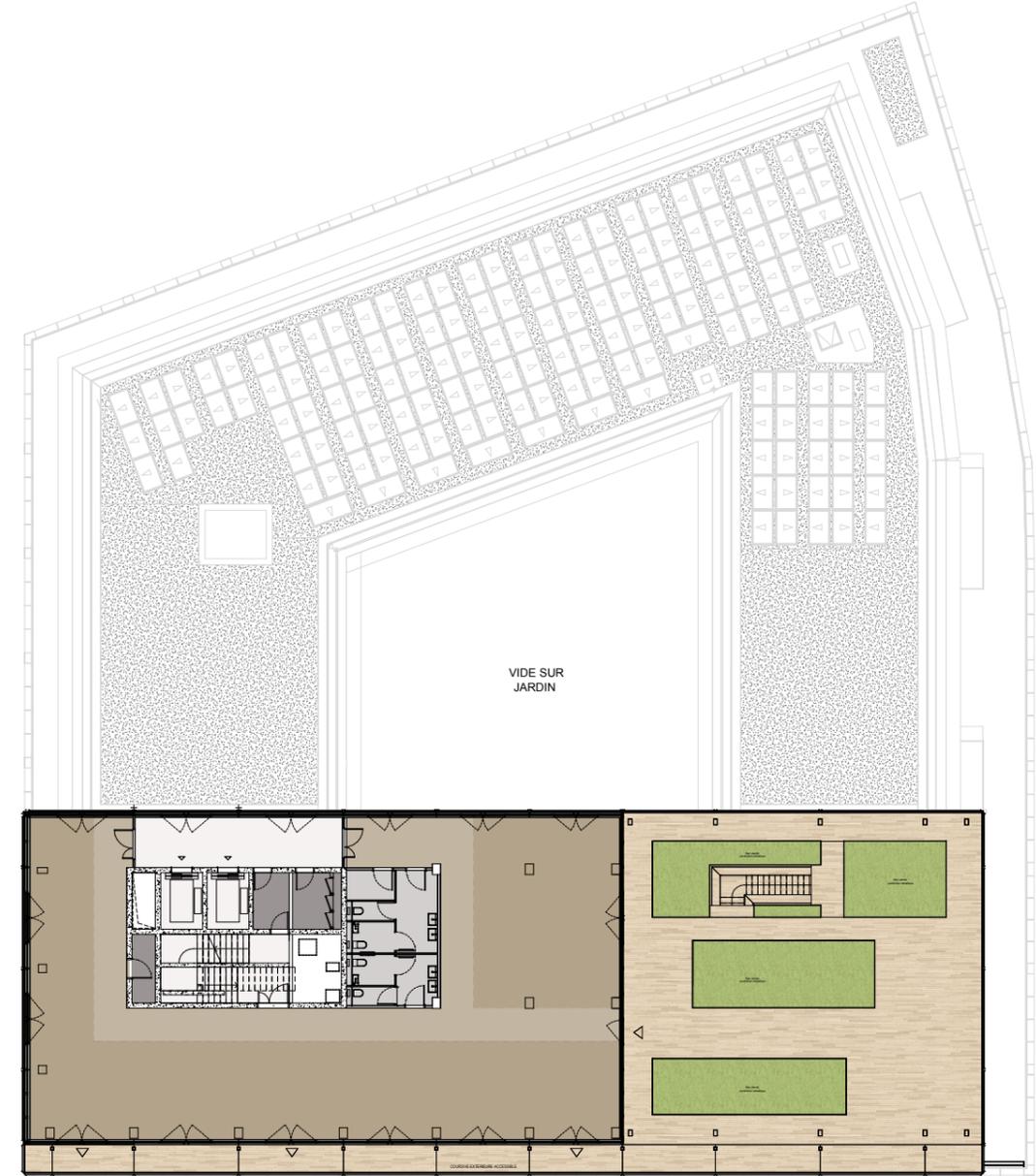
- Bureaux
- Circulation bureaux
- Terrasses accessibles
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

- Bureaux
- Circulation bureaux
- Terrasses accessibles
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

PLAN  
R+6



PLAN  
R+7



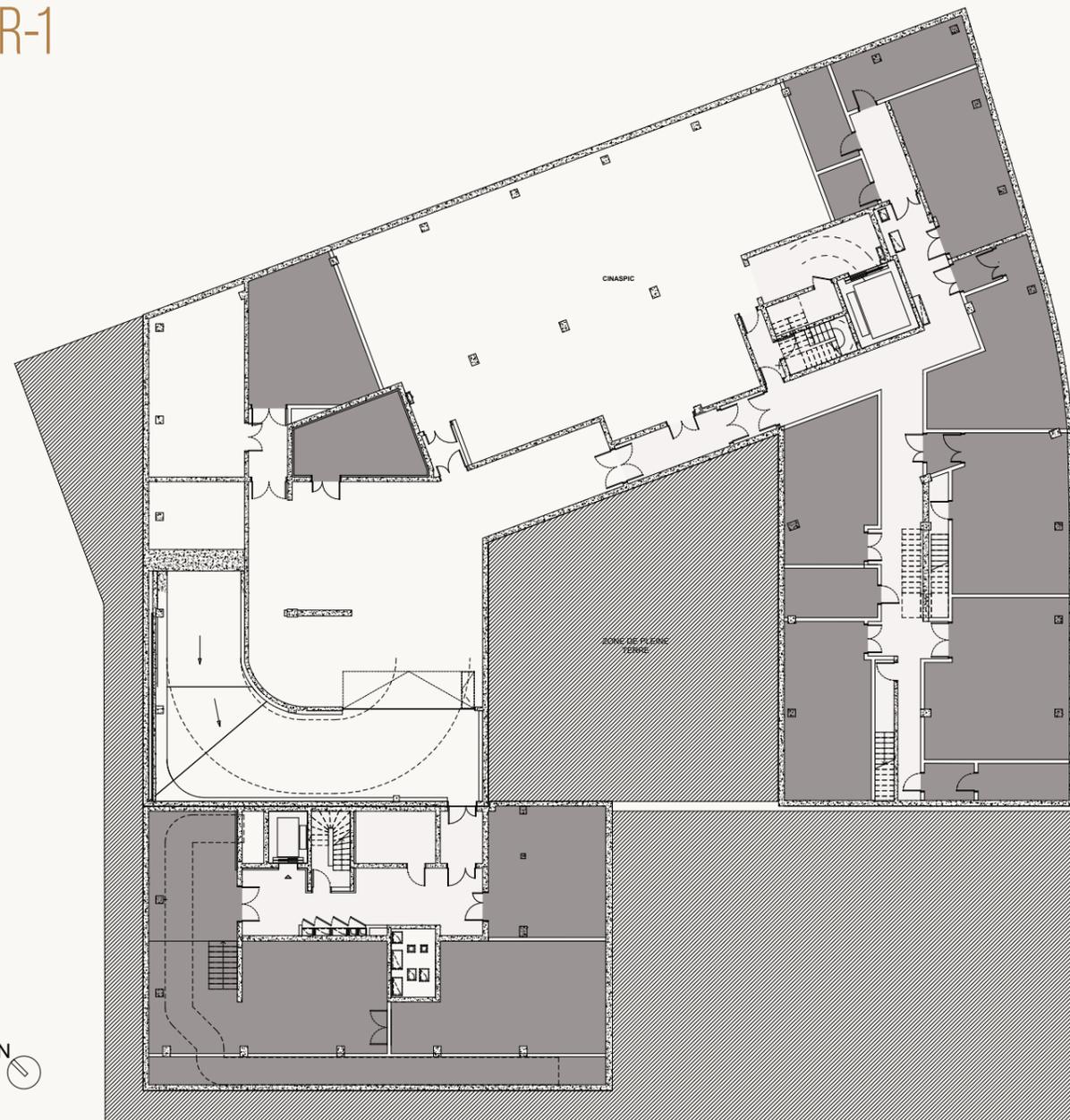
TECHNIQUE - 72

TECHNIQUE - 73

- Bureaux
- Circulation bureaux
- Terrasses accessibles
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

- Bureaux
- Circulation bureaux
- Terrasses accessibles
- Local technique
- Sanitaires
- Circulations

# PLAN R-1



TECHNIQUE - 71



- Local technique
- Sanitaires
- Circulations



TECHNIQUE - 72

# DESCRIPTIF TECHNIQUE

## OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Certifications & labels des bureaux :
- Certification NF Bâtiments tertiaires
  - HQE, Niveau Excellent
  - Certification BREEAM niveau Excellent
  - Certification E+C- niveau E3C1
  - Label Biodiversity
  - Label Ready to Service 1 étoile

Photovoltaïque : 252 panneaux pour 390 m<sup>2</sup> répartis au R+4 (136 panneaux pour 1 m<sup>2</sup>) et R+8 (116 panneaux pour 129 m<sup>2</sup>)

Immeuble 100% réversible en résidentiel

## CONFORT THERMIQUE

Température : 19°C pour -7°C en hiver et 26°C pour 32°C en été  
Groupe froid installé en terrasse et sous-station CPCU

Ventilation :

- Zones bureaux : Double flux avec récupération d'énergie
- Zones sanitaires : double flux avec récupération d'énergie
- Locaux techniques : VMC

## FAÇADES

RDC :

- Murs rideaux en bois d'une hauteur comprise entre 3 et 6,5 m.

Socle :

- Murs en ossature bois non porteurs avec bardage en bois
- Châssis fixes, ouvrants, oscillo battants

Emergence (R+4 à R+7) :

- Murs en ossature bois non porteurs avec bardage en tôle métallique
- Châssis fixes et châssis ouvrants coulissants

Stores intérieurs sur les façades du patio et extérieurs sur les autres façades

## PRESTATIONS INTÉRIEURES

Espaces de Bureaux :

- Sols : faux plancher de 60 x 60 cm assurant un plénum technique de 7 cm de hauteur libre, revêtu de dalles de moquettes plombantes 50 x 50 cm
- Plafonds : pas de faux plafonds dans les circulations
- Plafonds rayonnants dans les zones de bureaux

Paliers d'étages :

- Revêtements muraux : bois et béton brut
- Plafonds : toile tendue et plaques de Gyptone

Hall d'entrée :

- Sols : terre cuite
- Plafonds : toile tendue
- Revêtements muraux : bois et béton brut

## ÉLECTRICITÉ

Alimentation générale :

- Transformateur public alimentant le quartier
- Transformateur privé pour le bâtiment

TGBT : Sous-compteur pour chaque lot ainsi que pour les parties communes

Distribution : Chaque nourrice comprend 3 PC sur le réseau normal

Éclairage : Éclairage linéaire LED entre les dalles de plafonds

## INCENDIE

Accès :

- Bureaux : ERP de type W de 5<sup>ème</sup> catégorie, accessible au public au RdC
- Commerce : ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie de type N
- Espaces de logistique urbaine : non accessible au public
- Système d'extinction automatique à eau pour les volumes dont la construction est en bois

Cloisonnement :

- Compartimentage en cloisons coupe feu pour les bureaux de l'entresol au R+7
- Traditionnel pour les espaces de logistique urbaine en sous sol, le local vélo en RdV, le Hall et l'espace de coworking en RdC

SSI : Catégorie A

Système alarme : Type 1

Désenfumage : Naturel de façade à façade

## SÛRETÉ

Contrôle d'accès : Système de lecteur de badge pour les portes d'accès au bâtiment hors commerce

Vidéoprotection : Installation de vidéoprotection au droit des accès extérieurs du bâtiment permettant la visualisation, l'enregistrement et la relecture. Caméras de type IP

Détection d'intrusion : Protection périmétrique du bâtiment par capteurs d'intrusion conformes à la norme NFA2P



Messenger, Espaces Ferroviaires, Franklin Azzi Architecture - Hame Architectes, ©l'Autre Image



Messenger, Espaces Ferroviaires, Franklin Azzi Architecture - Hame Architectes, ©l'Autre Image

CRÉDITS

Conception :  Charlemagne ; Images : L'Autre Image, GettyImages

# MESSENGER

POUR UN AVENIR DURABLE



**ISABELLE LABARTHE**

isabelle.labarthe@fr.knightfrank.com

06 47 16 58 60

**MARIE GUYOT**

marie.guyot@fr.knightfrank.com

07 70 00 17 41



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**GUILLAUME GARCIA**

guillaume.garcia@realestate.bnpparibas

06.19.92.83.51

ESPACES  
FERROVIAIRES

