

112-114 AVENUE ÉMILE ZOLA, PARIS 15^e

BIOME

.Paris

Dialog Maker

112-114 AVENUE ÉMILE ZOLA, PARIS 15^e

BIOME_{.Paris}

Dialog Maker



Vue aérienne

Leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, SFL a pour ambition de concevoir des immeubles qui anticipent d'une décennie les usages en matière d'environnement de travail.

Pour ce faire, elle s'appuie sur un savoir-faire spécifique en matière de restructurations urbaines complexes dans Paris.

Ses réalisations marquent leur territoire et leur époque comme les immeubles #cloud.paris, In/Out, le site Édouard VII et prochainement le 83 Marceau et le Louvre Saint-Honoré.

Avec l'acquisition d'une parcelle exceptionnelle de près de 6 500 m² au cœur du 15^e arrondissement, SFL saisit l'opportunité de concevoir l'immeuble de demain, un immeuble prime de 24 000 m², au sein d'un environnement idéal où la nature est omniprésente. Cet ensemble immobilier à l'architecture singulière forme un écosystème dans lequel ses utilisateurs s'entremêlent, vivent et échangent, en lien avec le milieu végétal qui l'entoure...

Un BIOME - Dialog Maker.

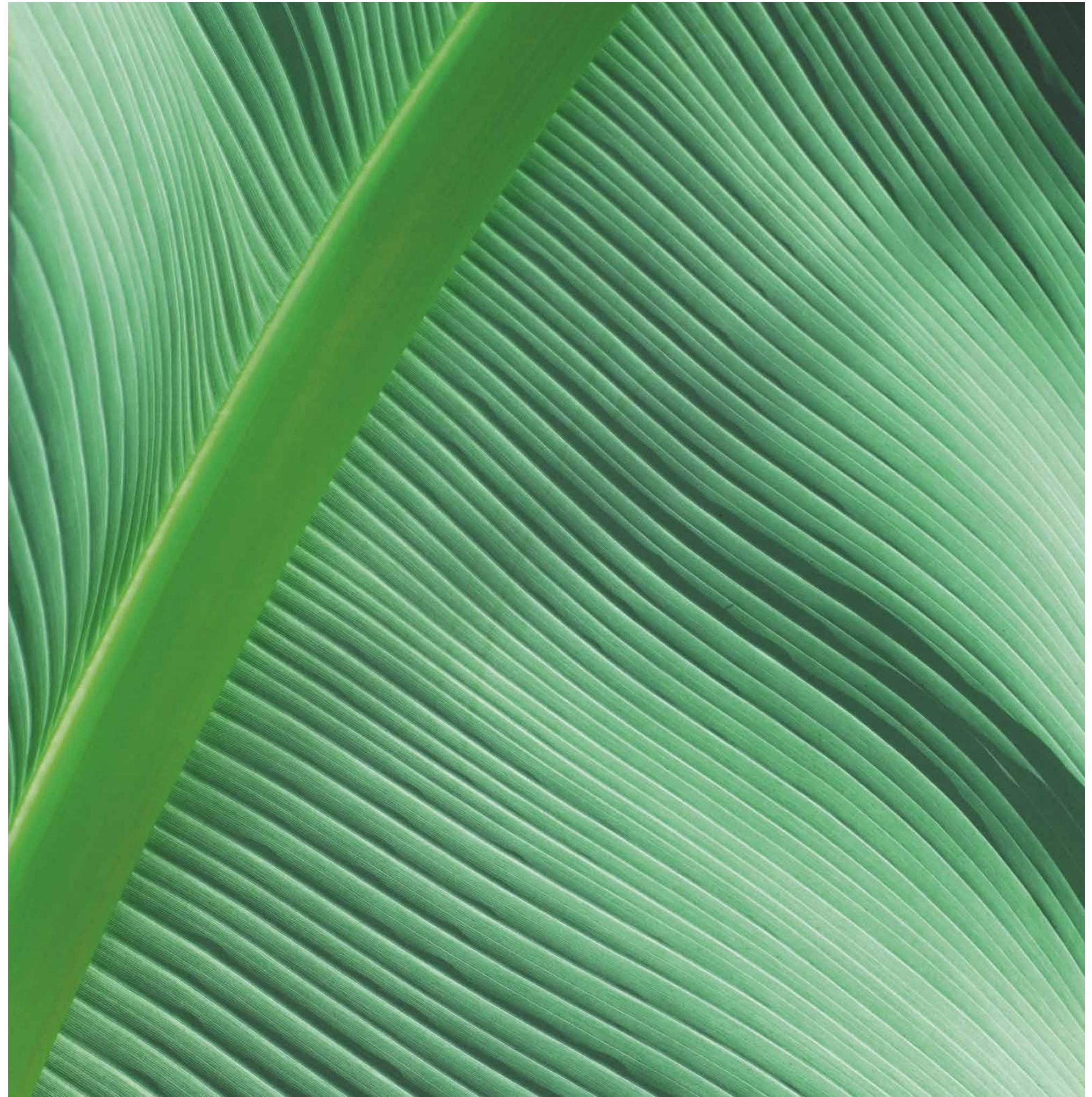
BIOME
Paris

Dialog Maker



SOMMAIRE

LES CHIFFRES ET DONNÉES CLÉS DU PROJET	8
UN ENVIRONNEMENT RICHE ET VARIÉ	12
UNE RESTRUCTURATION D'ENVERGURE	20
UNE PROGRAMMATION IDÉALE	34
DES PLATEAUX DE BUREAUX PERFORMANTS	38
UNE EXPÉRIENCE UNIQUE	48
CONTACT	72



Un ensemble immobilier de
24 000 m²

2 accès :
avenue Émile Zola - rue Violet

21 000 m² de bureaux

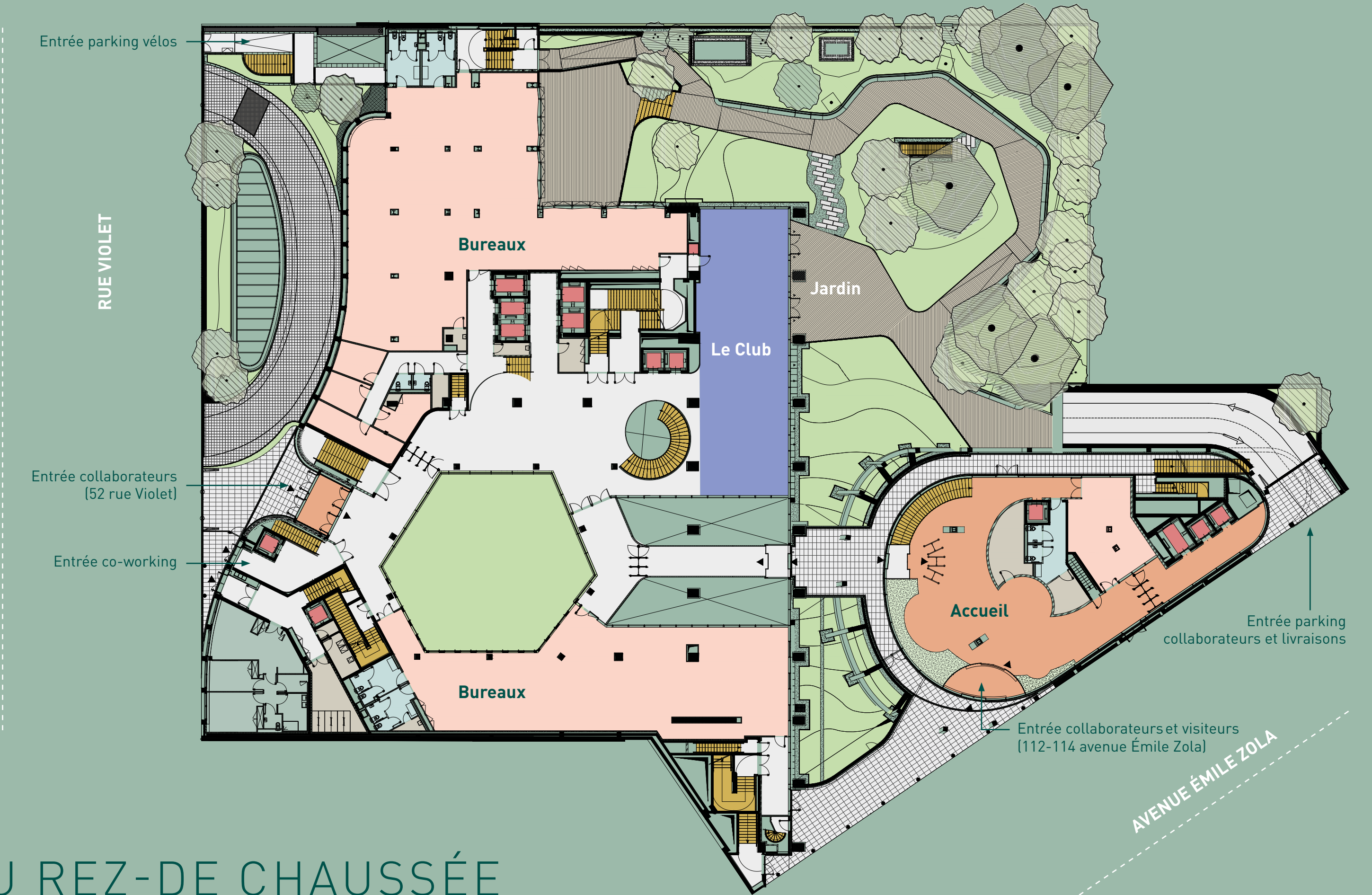
2 400 m² de services

1 600 m² de jardin

1 500 m² de terrasses et balcons

Des vues exceptionnelles

Une réalisation éco-responsable
**BBCA RÉNOVATION, HQE, BREEAM,
LEED et BIODIVERCITY**



PLAN DU REZ-DE CHAUSSÉE

UN ENVIRONNEMENT
RICHE ET VARIÉ



BIOUME

UN
PROJET
OUVERT
SUR UN
QUARTIER
DYNAMIQUE

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE

BIOME se situe à la croisée de 3 lignes de métro et du RER C qui convergent depuis tout Paris. L'immeuble est facilement accessible en voiture notamment depuis les quais de Seine et le périphérique. Central, vivant, ressourçant, le quartier détient tous les atouts pour attirer les talents.



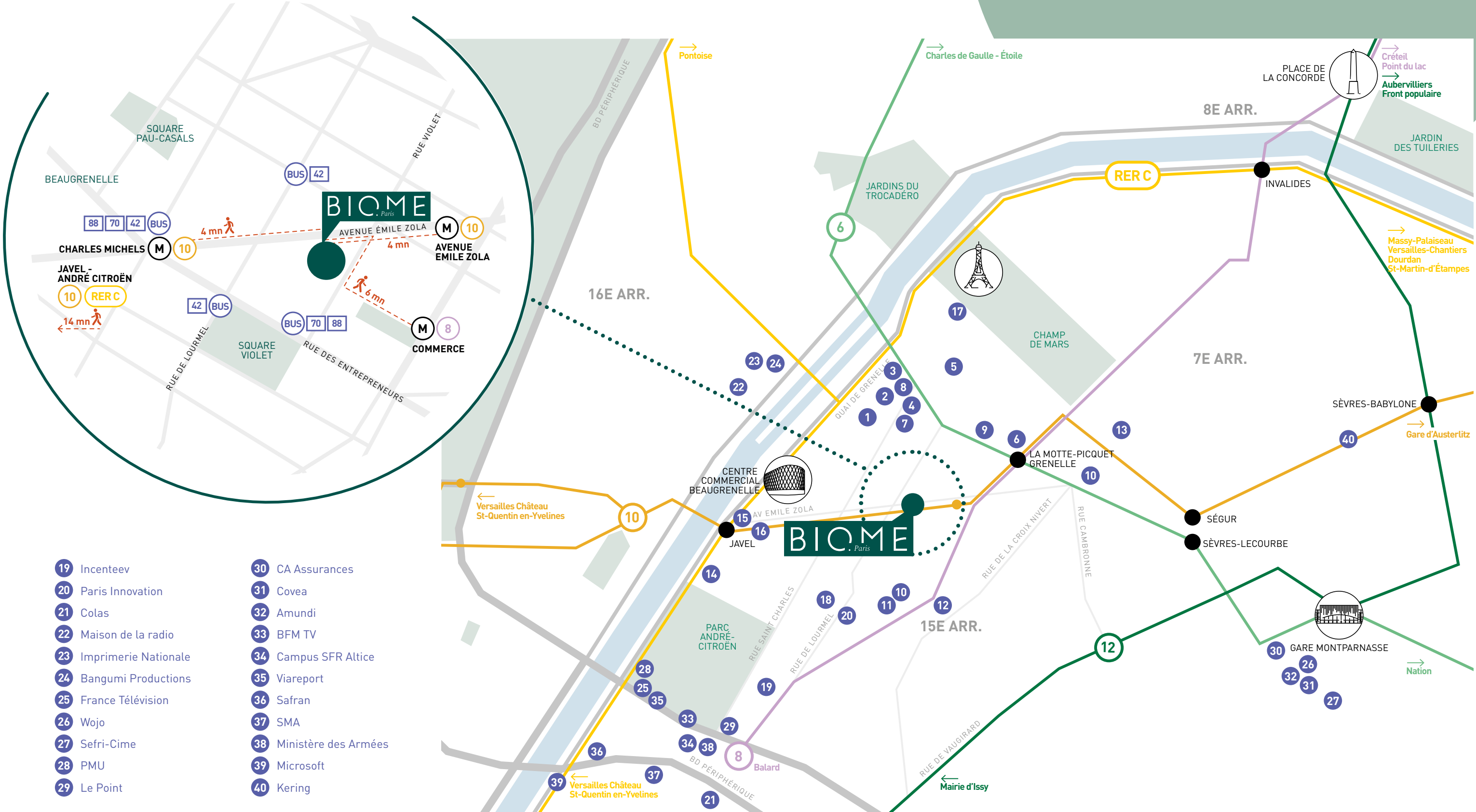
Montparnasse	20 mn
Opéra	27 mn
CDG Étoile	29 mn
Gare de Lyon	32 mn
Gare du Nord	35 mn
Aéroport Orly	54 mn
Aéroport CDG	65 mn

Source RATP



Montparnasse	15 mn
Opéra	20 mn
CDG Étoile	15 mn
Gare de Lyon	30 mn
Gare du Nord	28 mn
Aéroport Orly	30 mn
Aéroport CDG	39 mn

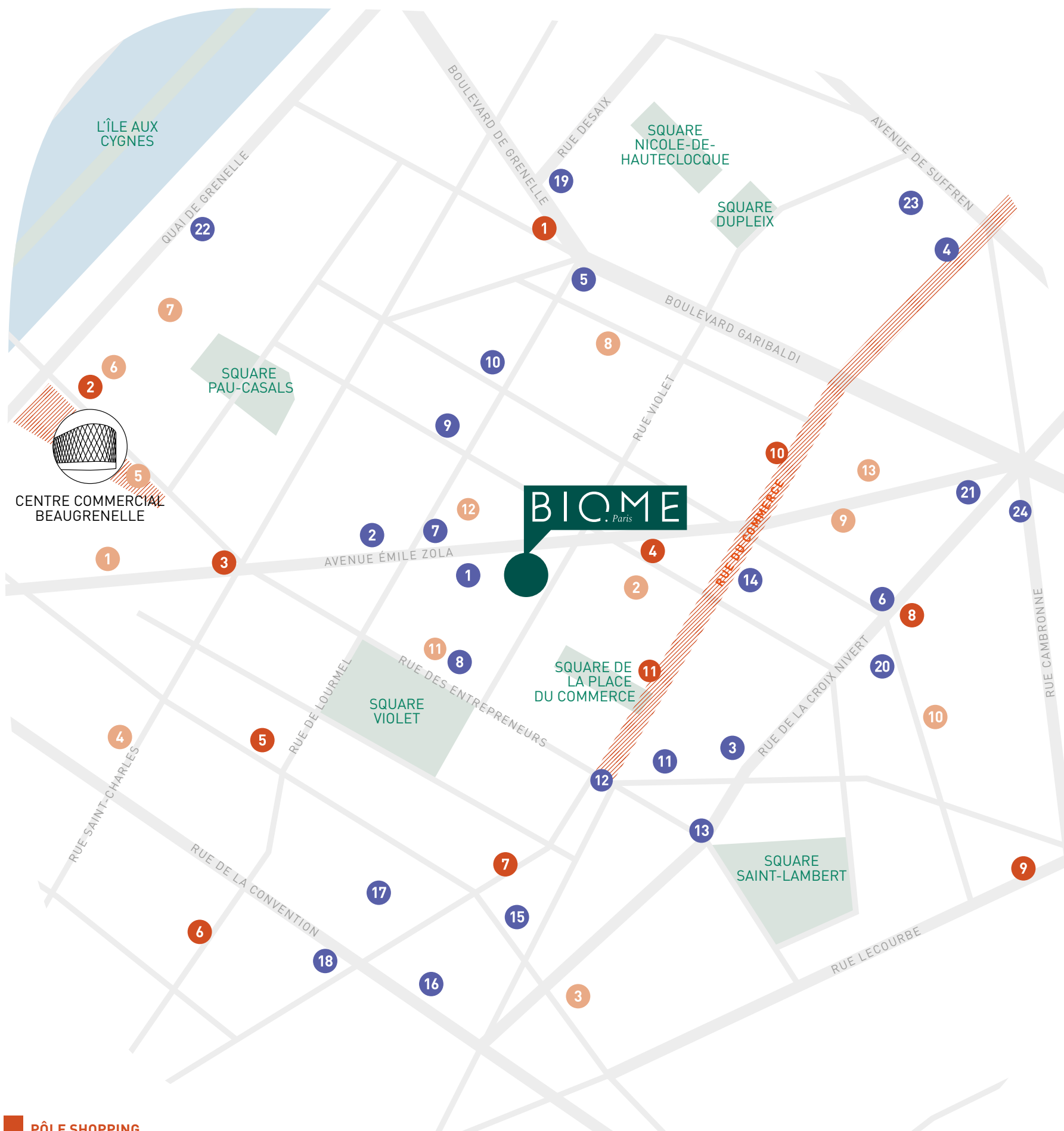
Source Google



- 1 Imerys
- 2 Eramet
- 3 Les Échos
- 4 Le Parisien
- 5 Aon Assurances
- 6 WeWork
- 7 Naval Group
- 8 Socfim
- 9 FFF
- 10 ESA
- 11 Lexisnexis
- 12 MACIF
- 13 Unesco
- 14 Europe 1
- 15 BRGM
- 16 CSA
- 17 Salesforce
- 18 Impulse Lab

- 19 Incenteev
- 20 Paris Innovation
- 21 Colas
- 22 Maison de la radio
- 23 Imprimerie Nationale
- 24 Bangumi Productions
- 25 France Télévision
- 26 Wojo
- 27 Sefri-Cime
- 28 PMU
- 29 Le Point
- 30 CA Assurances
- 31 Covea
- 32 Amundi
- 33 BFM TV
- 34 Campus SFR Altice
- 35 Viareport
- 36 Safran
- 37 SMA
- 38 Ministère des Armées
- 39 Microsoft
- 40 Kering

UN QUARTIER MIXTE ET DYNAMIQUE



Bars et restaurants

- 1 Bar - Zéro de Conduite
102 rue du Théâtre
- 2 Restaurant - L'Épopée
89 avenue Emile Zola
- 3 Bar - Celtic Corner
88 rue de la Croix Nivert
- 4 Brasserie - Le Siempre
53 avenue de la Motte-Picquet
- 5 Bistrot - Le Dernier Métro
70 boulevard de Grenelle
- 6 Bistrot - Comptoir Moderne
26 rue de la Croix Nivert
- 7 Brasserie - Lola
140 avenue Emile Zola
- 8 Restaurant - Stéphane Martin
67 rue des Entrepreneurs
- 9 Bar - Plan B
28 rue de Lourmel
- 10 Restaurant - Le Volant Basque
13 rue Béatrix Dussane
- 11 Restaurant - Bacco
13 rue Mademoiselle
- 12 Restaurant - À la Tour Eiffel
96 rue du Commerce

- 13 Restaurant - Chez Papa
101 rue de la Croix Nivert
- 14 Le Café du Commerce
51 rue du Commerce
- 15 Restaurant - Les Trois Garçons
165 rue de Javel
- 16 Restaurant - L'Argument
121 rue de la Convention
- 17 Restaurant - La Table Libanaise
25 rue Oscar Roty
- 18 Brasserie - Le Murmure
108 rue de la Convention
- 19 La Cantine du Troquet
53 boulevard de Grenelle
- 20 Restaurant - Neige d'été
12 rue de l'Amiral Roussin
- 21 Brasserie - Le Royal Cambronne
2 place Cambronne
- 22 Restaurant - Polichinelle
51/53 quai de Grenelle
- 23 Brasserie - Le Suffren
84 avenue de Suffren
- 24 Bar - Le Gustave
2 rue Cambronne

Commerces

- 1 La Fromagerie Dubois
2 rue de Lourmel
- 2 Cojean Beaugrenelle
7 rue Linois
- 3 Les Délices d'Orient
52 avenue Emile Zola
- 4 Librairie l'Écailler
101 rue du Théâtre
- 5 Épicerie fine roumaine - Chez Mika
93 rue de Javel
- 6 Biocoop Boucicaut
134 rue de Lourmel
- 7 Charcuterie Italienne Cibus
16 avenue Félix Faure
- 8 Boulangerie - Le Moulin de la Croix Nivert
39 rue de la Croix Nivert
- 9 Épicerie japonaise - Kanae Lecourbe
118 rue Lecourbe
- 10 Monoprix
24 rue du Commerce
- 11 Boulangerie - Éric Kayser
79 rue du Commerce

Sport et enseignement

- 1 Piscine Keller
14 rue de l'Ingénieur Robert Keller
- 2 Fitness Park Paris - Théâtre
104 bis Rue du Théâtre
- 3 CrossFit Lutèce
4 rue Jules Simon
- 4 Neones Paris Beaugrenelle
104 rue St Charles
- 5 Cinéma Pathé Beaugrenelle
Centre commercial, 7 Rue Linois
- 6 Bowling de Paris Front de Seine
15 rue Gaston de Caillavet
- 7 Piscine René et André Murlon
19 rue Gaston de Caillavet

- 8 Neones Paris La Motte-Picquet
18 rue Juge
- 9 CMG Sports club One Grenelle
8 rue Frémicourt
- 10 Le Club house boxing
9 rue Quinault
- 11 Bilingual International School of Paris
61-63 rue des Entrepreneurs
- 12 École Jeannine-Manuel
70 rue du Théâtre
- 13 123 mon école Montessori
28 rue Frémicourt



Rue du commerce



Parc André-Citroën



Centre commercial Beaugrenelle



Rue du commerce



UNE RESTRUCTURATION
D'ENVERGURE



Mezzanine R+9 / R+10

BIO1ME

UN

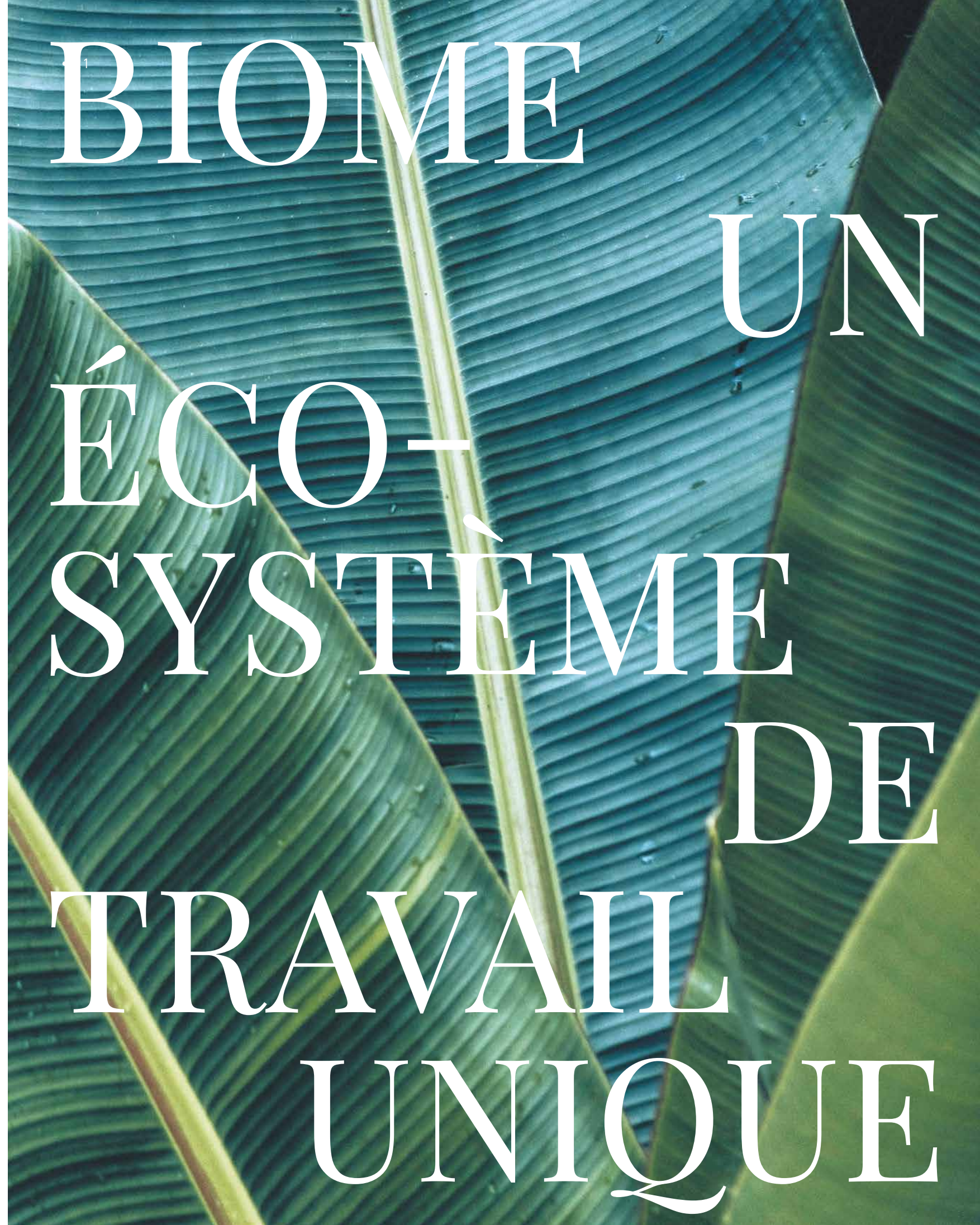
ÉCO-

SYSTÈME

DE

TRAVAIL

UNIQUE





Facade rue Violet

UN CONCEPT ARCHITECTURAL ICONIQUE

L'objectif de SFL à travers le projet BIOME a été de créer un ensemble singulier et ambitieux, vecteur d'image pour les entreprises qui y éliront domicile; et de métamorphoser l'immeuble existant en lui apportant les nouveaux standards de qualité de vie au travail, afin d'élever l'actif aux attentes d'aujourd'hui.

Un nouvel immeuble est construit au côté du bâtiment initial. L'ensemble est connecté par une passerelle. Les concepteurs ont imaginé un édifice sobre et arrondi sublimant la façade vitrée du bâtiment d'origine.

BIOME est un projet qui repose sur les valeurs d'un bâtiment bénéficiant d'une histoire ainsi que d'un site remarquable au cœur du 15^e arrondissement. Par une transformation audacieuse, SFL fait évoluer cet immeuble de bureaux vers un programme responsable, mixte et ouvert sur la ville.

BIOME c'est la volonté de créer un dialogue entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment. La structure du bâtiment et sa forme singulière créent un échange avec le tissu urbain.

L'architecture remarquable de cet ensemble, ouvert sur un grand jardin visible depuis la rue, donne une nouvelle source de respiration au quartier.

Cette transformation audacieuse est le fruit d'une collaboration qui conjugue le talent de l'architecte Yrieix Martineau et de l'agence de design Jouin Manku.

Le paysagiste Thierry Laverne vient magnifier le jardin et apporter à cet environnement une grande richesse végétale.

CONVERSATION AVEC YRIEIX MARTINEAU, ARCHITECTE

Quel a été le processus créatif ?

Sur la base de l'existant, l'objectif a été de recomposer une nouvelle architecture contemporaine visible de l'intérieur comme de l'extérieur. L'importance accordée aux flux a conditionné l'articulation des espaces.

Ainsi, une galerie intérieure a été créée autour d'un grand patio central ouvert pour offrir aux utilisateurs une promenade architecturale de l'avenue Émile Zola à la rue Violet. Elle met également en communication visuelle et physique avec un jeu de passerelles les espaces en doubles hauteurs du socle ouverts les uns sur les autres. L'apport de la lumière naturelle dans les espaces a été aussi une priorité structurante dans la conception. Nous avons cherché à offrir un maximum de transparence pour permettre des échappées visuelles permanentes, notamment vers le jardin.

Ce jardin, extraordinairement grand pour un projet parisien de ce type est une composante forte du site, qui a été imaginé en symbiose avec l'architecture de l'immeuble.

Côté Émile Zola, le bâtiment créé se distingue du bâtiment existant par une forme différente toute aussi ambitieuse. Cette confrontation de forme vient mettre en résonance ces architectures qui se valorisent ainsi mutuellement. L'articulation de cette architecture permet également de recréer un lien ville/immeuble à l'échelle du piéton avec la création d'un grand parvis et d'une ouverture entre les constructions qui permet de voir depuis la rue le très grand jardin recréé au cœur de l'îlot.

« La force du projet a été une collaboration étroite entre ses concepteurs : Yrieix Martineau, Patrick Jouin et Sankit Manku »

Quels sont les points forts de l'ensemble Biome ?

- Un ensemble de grande taille à l'architecture singulière et marquante
- Des espaces de travail dernière génération offrant 90% de lumière naturelle
- Une végétation omniprésente et des vues exceptionnelles
- Une démarche éco-responsable exemplaire

Quels sont les atouts des plateaux de travail ?

L'ensemble des plateaux permet une flexibilité d'aménagement optimale et offre des espaces extérieurs accessibles à tous les étages. Tout a été pensé pour optimiser le confort thermique, acoustique, olfactif et visuel. L'humain est au centre du projet Biome.

Pour conclure, pouvez-vous qualifier Biome en quelques mots ?

- Régénération
- Lumière du bâtiment
- Nature et respiration
- Transparence



Millénaire 3 et 4



En 2011, après des expériences passées chez DTACC et Kohn Pedersen Fox & Associate, Yrieix Martineau crée YM Architecture. L'agence est principalement tournée vers la reconstruction lourde d'immeubles tertiaires, IGH et hôtels.



Canopy Surélévation



128 Faubourg Saint Honoré

39 Colisée





Celebrity Edge/bateau de croisière



Bbr By Alain Ducasse/Singapour



Fondée en 2006, l'agence Jouin Manku fusionne, avec simplicité, architecture, design d'espace et d'objet. Rêveurs, défricheurs, inventeurs..., Patrick Jouin (designer) et Sanjit Manku (architecte) envisagent chaque nouveau projet comme une aventure, afin de créer des espaces à la fois émouvants et raffinés, toujours uniques, transformant l'ordinaire en exceptionnel.



IN/OUT/Boulogne-Billancourt



Steelcase Learning and Innovation Center/Munich

RENCONTRE AVEC PATRICK JOUIN ET SANJIT MANKU, DESIGNERS DU PROJET

«L'origine du projet BIOME résulte d'une rencontre avec l'œuvre très fine d'Henry Pottier, 1^{er} Second Grand Prix de Rome, qui conçut le bâtiment en 1966. Construire de nos jours, c'est aussi préserver le patrimoine, l'intelligence, du projet initial, ce qui nous a permis de garder toute l'ossature du bâtiment.

Nous avons totalement réinventé les sous-sols pour y faire rentrer un maximum de lumière naturelle. De la terre a émergé une nouvelle structure, l'exosquelette du pavillon Zola. Comme deux arbres d'espèces différentes, au cœur d'un jardin boisé, les deux bâtiments dialoguent entre eux.

Ensemble, ils créent un nouvel écosystème en plein cœur du 15^e arrondissement de Paris. Une fine passerelle les relie et enjambe une coulée verte. La nature entre à l'intérieur par ses formes fluides, le parcours est pensé comme une chorégraphie, il rend la relation à l'espace, naturelle et instinctive.

L'équipe d'architectes, designers, paysagistes, éclairagistes... portée par la vision avant-gardiste de SFL, œuvre pour le bien-être de ceux qui travailleront ici...»



Grand escalier rez-de-patio

DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX AUDACIEUX

La limitation de l'impact carbone et le développement de la biodiversité sont les thématiques fortes du projet BIOME qui s'inscrit comme l'une des premières opérations parisiennes BBCA Rénovation.

Mise en œuvre de matériaux bas carbone

Filières sèches et préfabrication (exosquelette du bâtiment majoritairement préfabriqué).
Béton bas carbone de type CEM II, réduisant d'au moins 50% l'impact carbone.
Matériaux biosourcés, faux-plancher en bois aggloméré sans silicate de calcium...

Utilisation de matériaux issus du réemploi

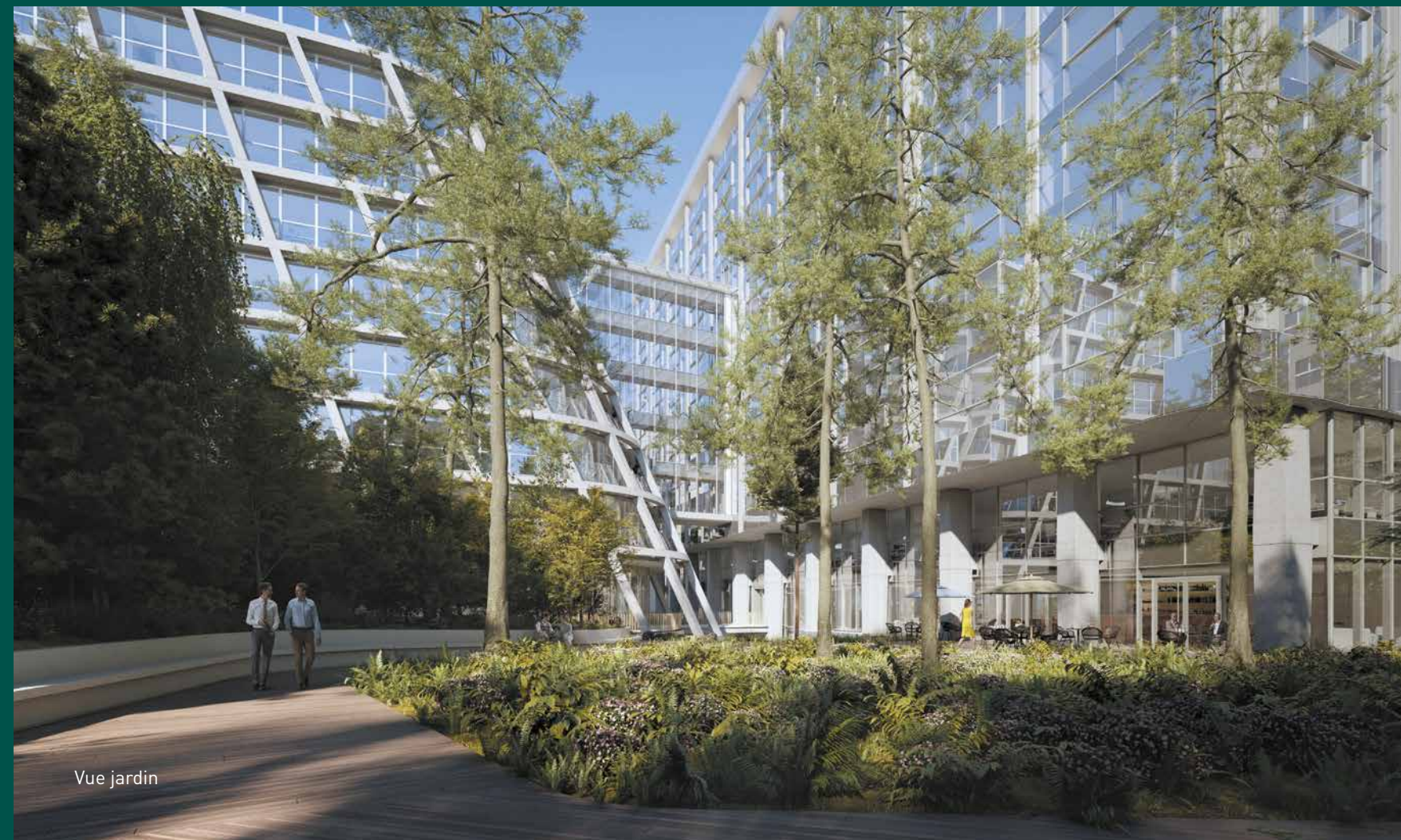
Produits contenant des matières recyclées (moquette, vitrages extérieurs).
50% du faux plancher récupéré.
Réutilisation d'éléments de bois pour la décoration (bois de bout).
Réutilisation de la pierre de Serpentine de l'ancienne façade en revêtement de sol.
Création d'un sol en terrazzo issu du marbre présent dans l'immeuble d'origine.

Sobriété de conception architecturale

Limitation des démolitions.
Limitation des doublages et revêtements.
Absence de peinture anti-poussière en plénum de faux-plancher.
Conservation d'éléments décoratifs de la façade d'origine.

Création de nouveaux espaces végétalisés, multipliant par deux la surface plantée

Végétalisation des terrasses accessibles.
Création d'un espace naturel réservé, non accessible dédié à la diversité végétale sauvage (« Brown roof »).
75% d'espèces régionales.
Plantation d'une diversité de 35 arbres, 25 cépés et de nouveaux arbustes à fleurs.
Création de 20m² d'espace de pleine terre.



Vue jardin

Respect du Plan Climat de la Ville de Paris



BREEAM®

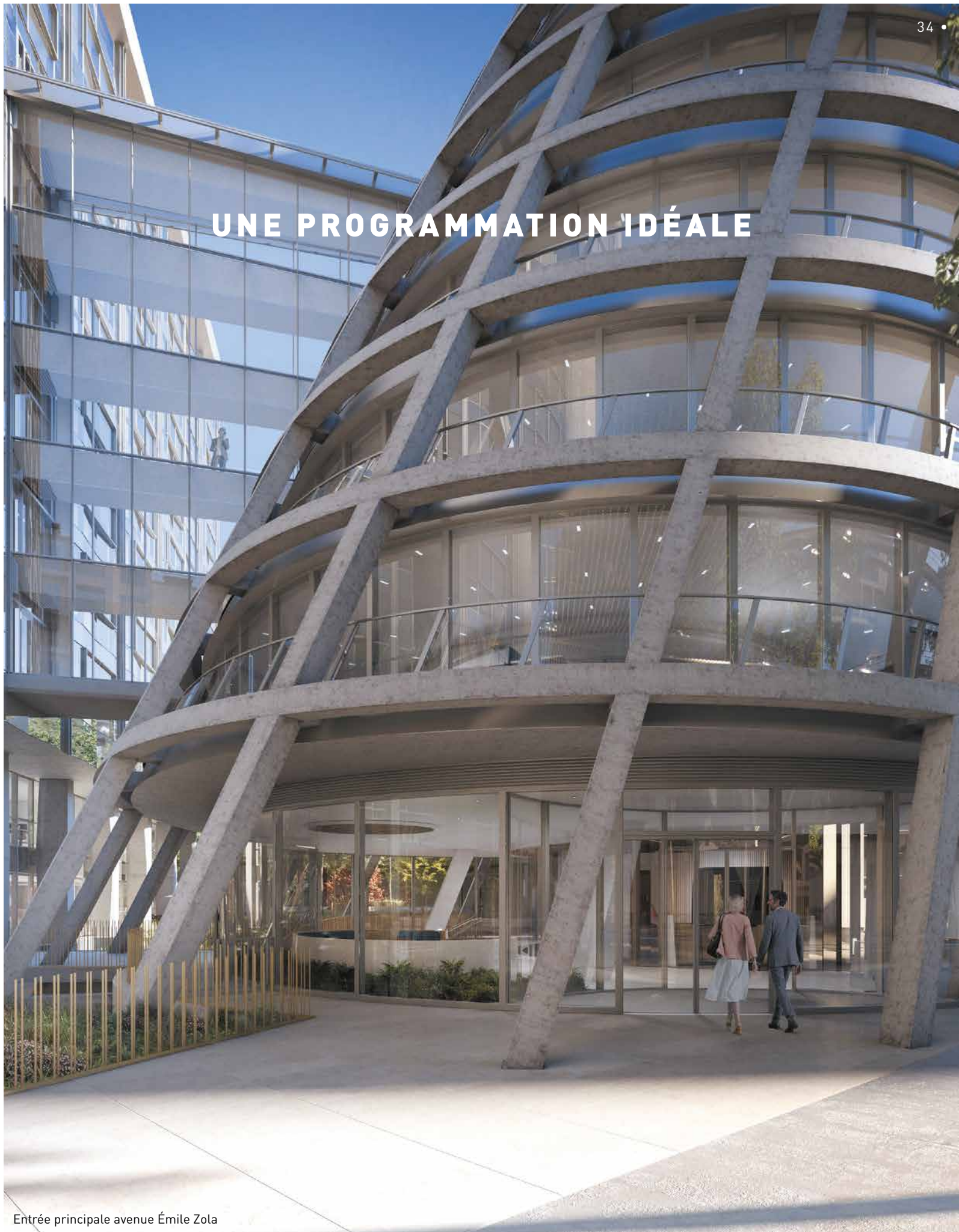
Excellent

HQE®

Excellent

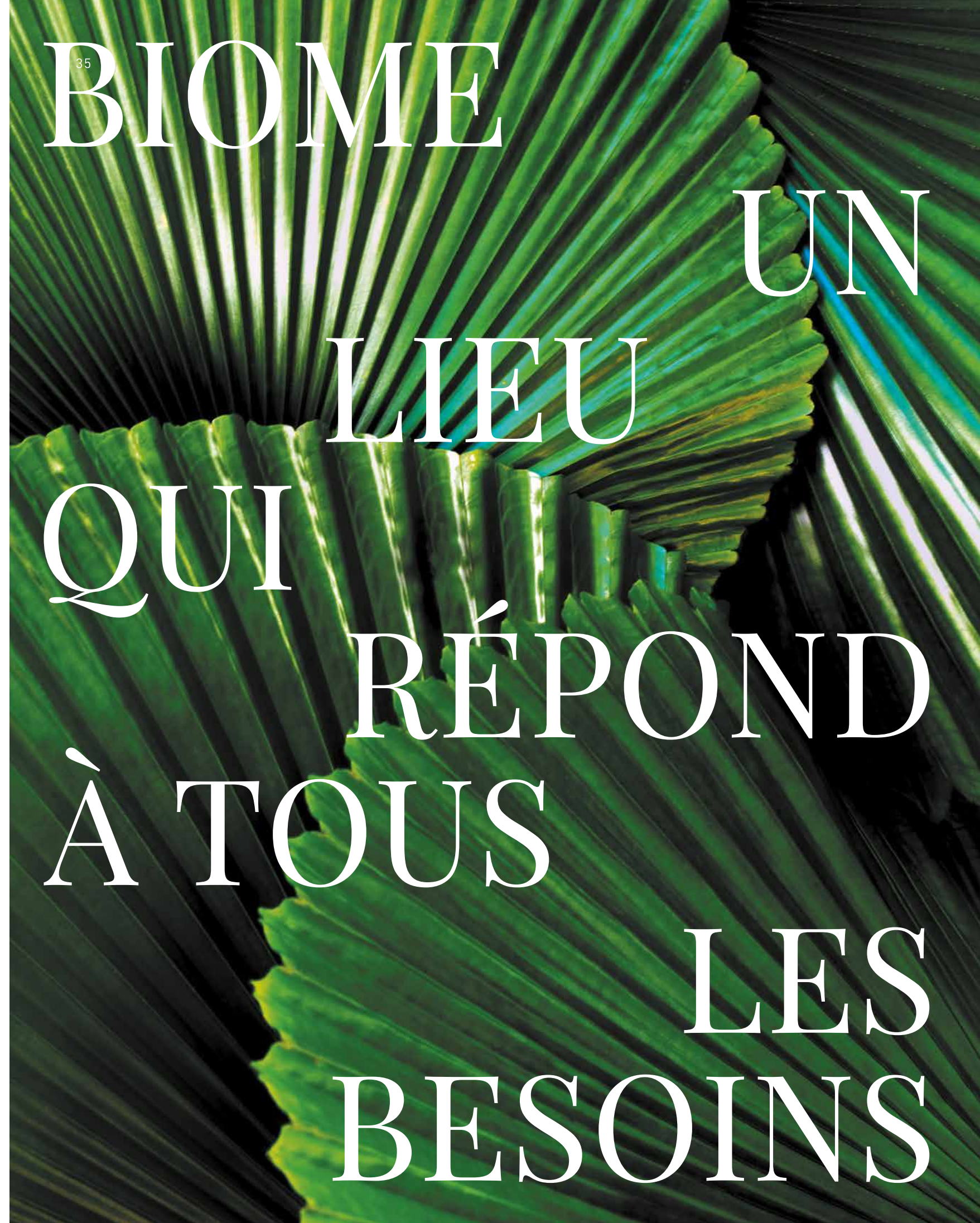


Gold



UNE PROGRAMMATION IDÉALE

Entrée principale avenue Émile Zola



35
BIOME
UN
LIEU
QUI RÉPOND
À TOUS
LES
BESOINS

SURFACES ET EFFECTIFS

21 000 m² de bureaux
2 400 m² d'espaces de services
3 100 m² d'espaces extérieurs

Niveaux	Bureaux	Effectifs	Services	Terrasses et jardins
R+10	458 m ²	38 p.		300 m ²
R+9	1 267 m ²	102 p.		31 m ²
R+8	1 539 m ²	127 p.		288 m ²
R+7	1 946 m ²	154 p.		40 m ²
R+6	2 008 m ²	162 p.		19 m ²
R+5	2 039 m ²	165 p.		20 m ²
R+4	2 077 m ²	168 p.		20 m ²
R+3	2 106 m ²	171 p.		435 m ²
R+2	2 677 m ²	220 p.		22 m ²
R+1	2 750 m ²	223 p.		25 m ²
RDC	1 048 m ²	160 p.		1 600 m ²
RDC bas			219 m ² **	111 m ²
Rez-de-patio	732 m ²	209 p.	2 191 m ² *	189 m ²
TOTAL	20 647 m²	1 899 p.	2 410 m²	3 100 m²



L'ensemble des surfaces bureaux inclut une quote-part des parties communes

*Business center ERP (991 m²) et Restaurant (1200 m²)

**Fitness (219 m²)

Archives : **121 m²**

Locaux techniques privés : **129 m²**

79 emplacements voitures au niveau -1

284 emplacements vélos au RDC bas

DES PLATEAUX
DE BUREAUX PERFORMANTS

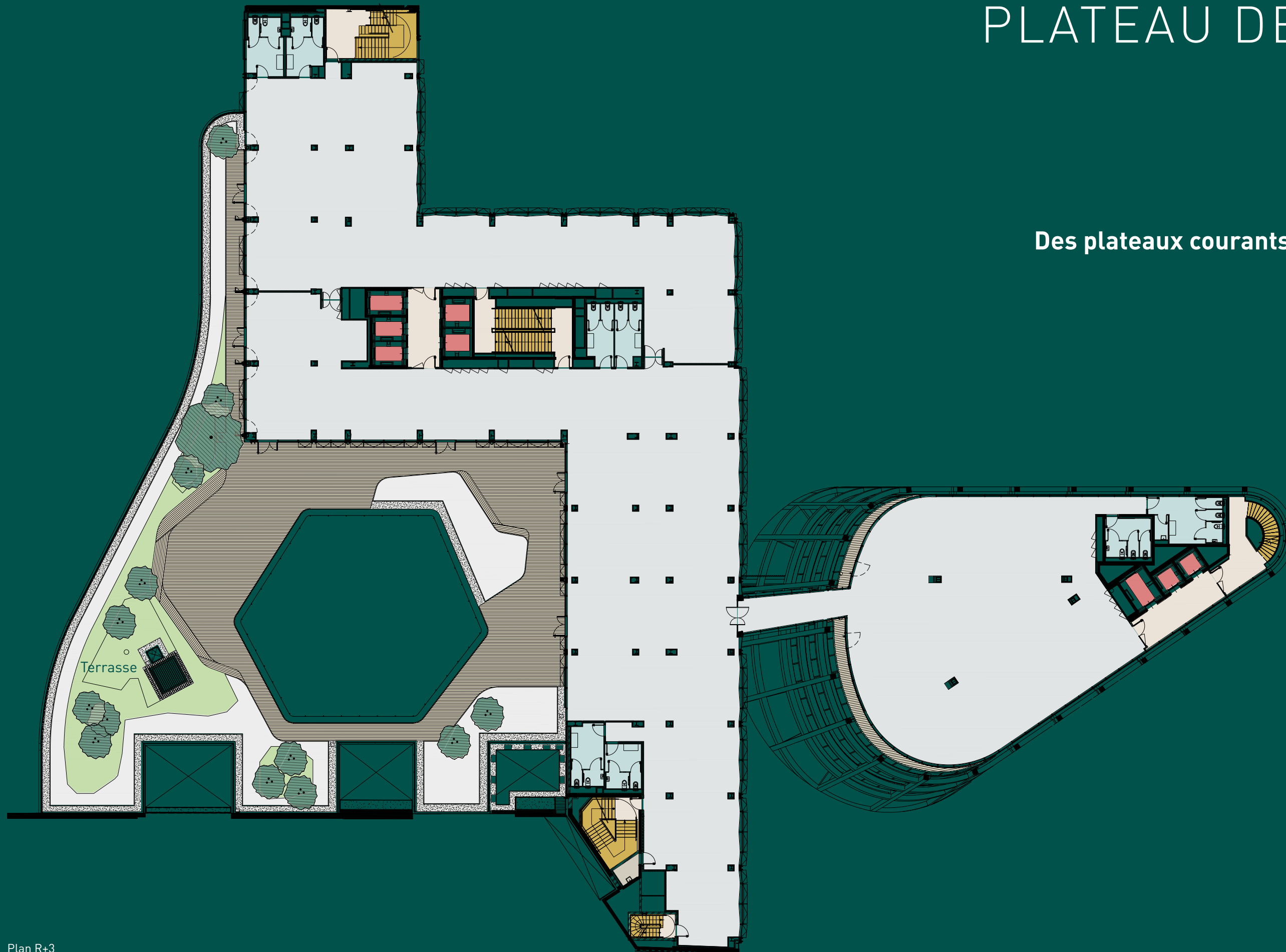


Plateau de bureaux R+2

BIOUME
UN
ESPACE
MODU-
LABLE ET
FLEXIBLE

PLATEAU DE BUREAUX

Des plateaux courants de 2 000 m² environ



DES PLATEAUX DE BUREAUX EXCEPTIONNELS JUSQU'À 2 700 M²



Des espaces de travail baignés
de lumière naturelle :
**92 % des bureaux
en premier jour**

Des plateaux aux configurations
variées offrant une **flexibilité
d'aménagement optimale**

Des espaces **entièrement ouverts**
sans contrainte porteuse

Un **confort optimal** au niveau
thermique, acoustique et visuel

De **larges baies vitrées**
toute hauteur

**Des balcons
et terrasses accessibles**
à tous les étages

Des vues exceptionnelles
sur tout Paris



LA PERFORMANCE TECHNIQUE DES PLATEAUX DE BUREAUX



Profondeur de plateaux
de 12 m environ

**Faux plafond
rayonnant**
assurant le chaud et le froid

Faux plancher technique

Hauteur sous plafond
de 2,50 à 2,90 m

Luminaires LED
basse consommation

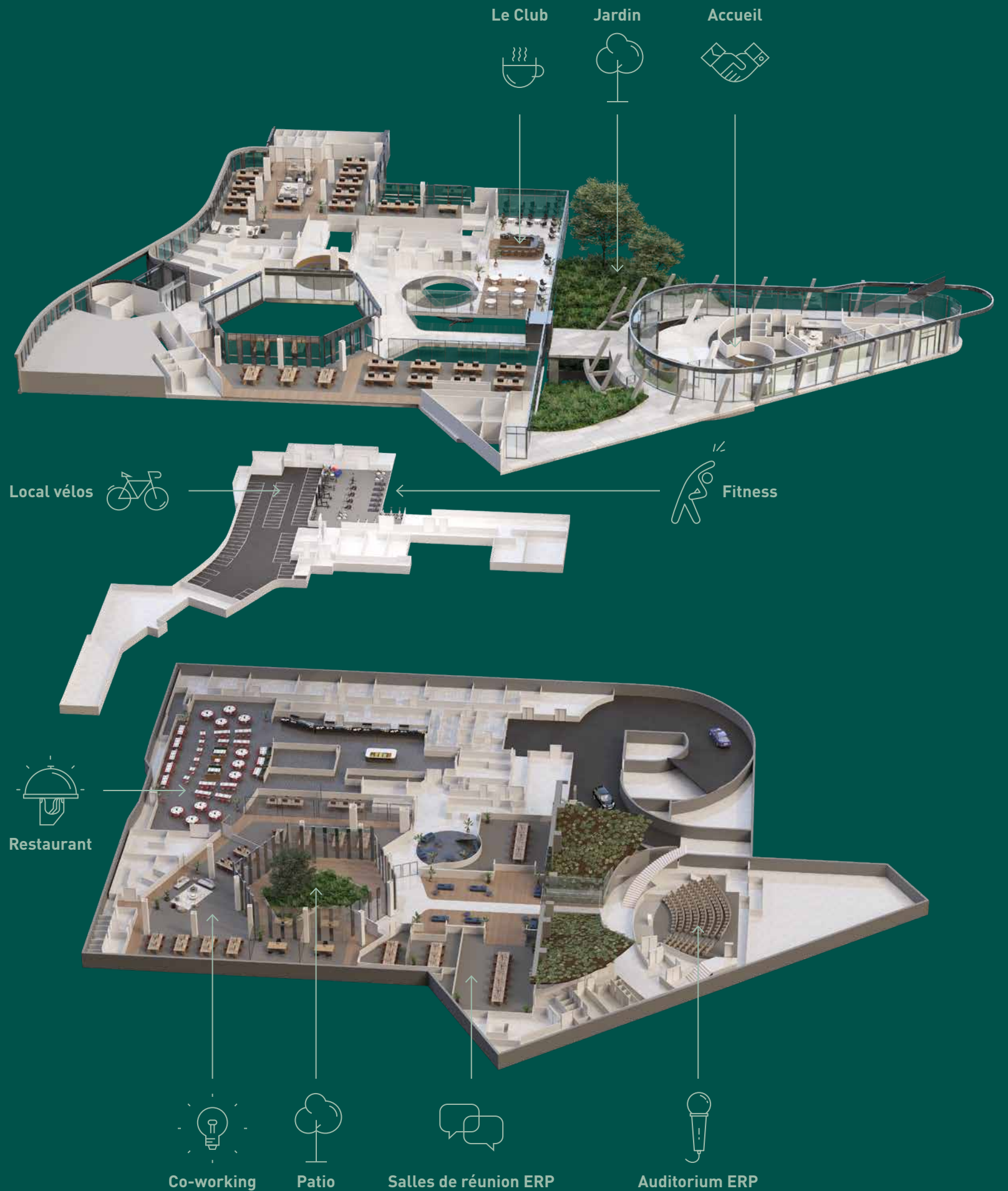
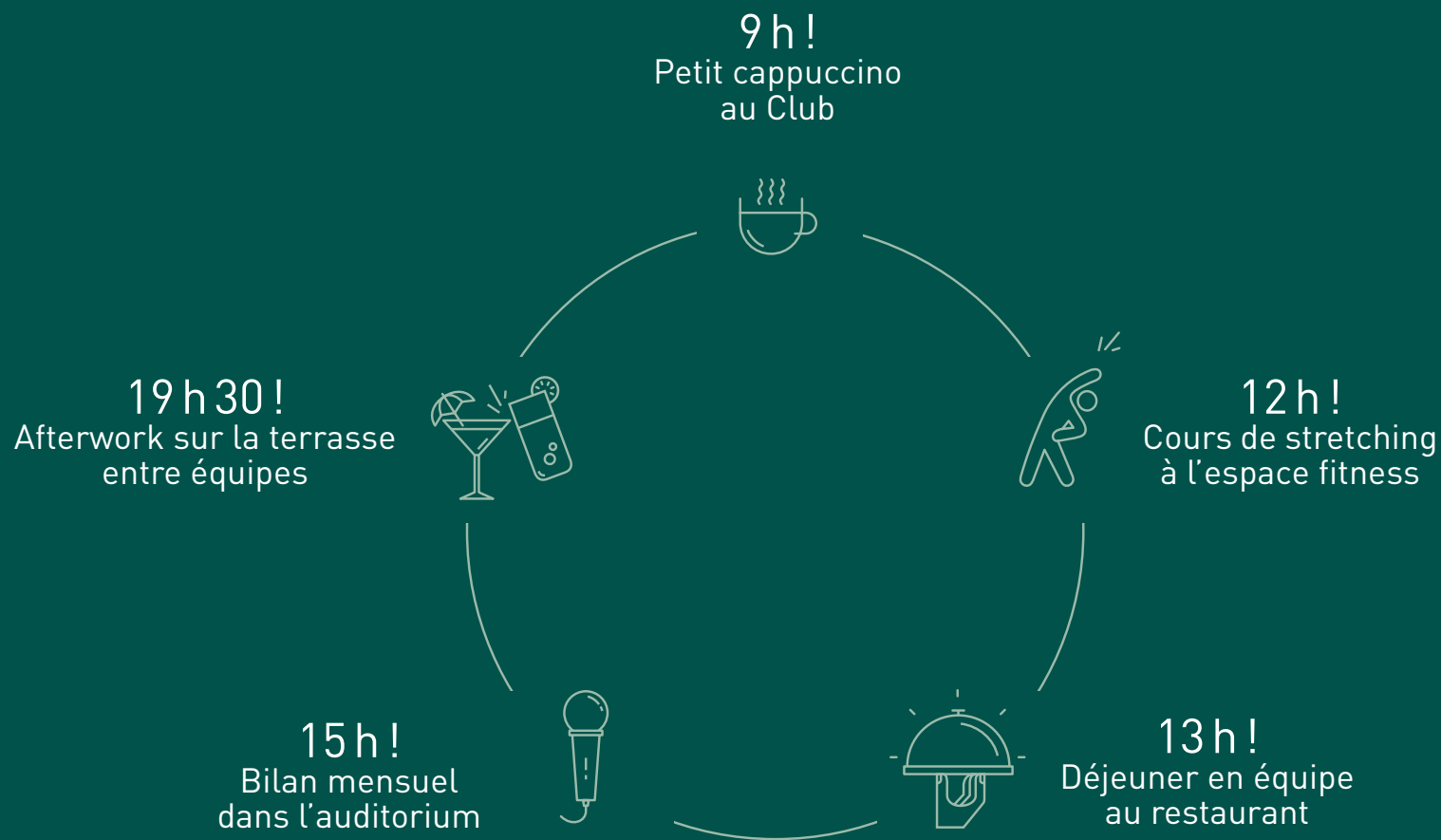
Stores sur l'ensemble
des ouvrants

UNE EXPÉRIENCE UNIQUE



Terrasse R+8

BIOME
UN
COCON
OÙ
LA VIE
EST
SIMPLIFIÉE



BIOME se caractérise par le soin apporté aux espaces collectifs.
Tous ces espaces sont réversibles :
lieux de rassemblement, d'agrément ou de travail.

DES ESPACES DE RÉCEPTION EXCEPTIONNELS



Passerelle rez-de-chaussée

Des espaces d'accueil ouverts sur le jardin et déployant un cadre exceptionnel aux visiteurs dès leur arrivée.



Hall d'accueil Zola

UN BUSINESS CENTER ERP3

1000 m² classés ERP 3^e catégorie
pouvant accueillir
jusqu'à 468 personnes

Auditorium gradiné
de 165 places

5 salles de réunion
modulables

Un foyer baigné
de lumière naturelle





Auditorium



Salle de réunion business center

DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ RESSOURÇANTS

Un patio de 200 m²
qui invite la nature et la lumière

**Un vaste jardin
de 1 600 m²**

Des terrasses jusqu'à 450 m²
avec des vues exceptionnelles

Des balcons
à tous les étages



Des terrasses végétalisées aux vues parisiennes uniques







Club

LE CLUB ET SA TERRASSE

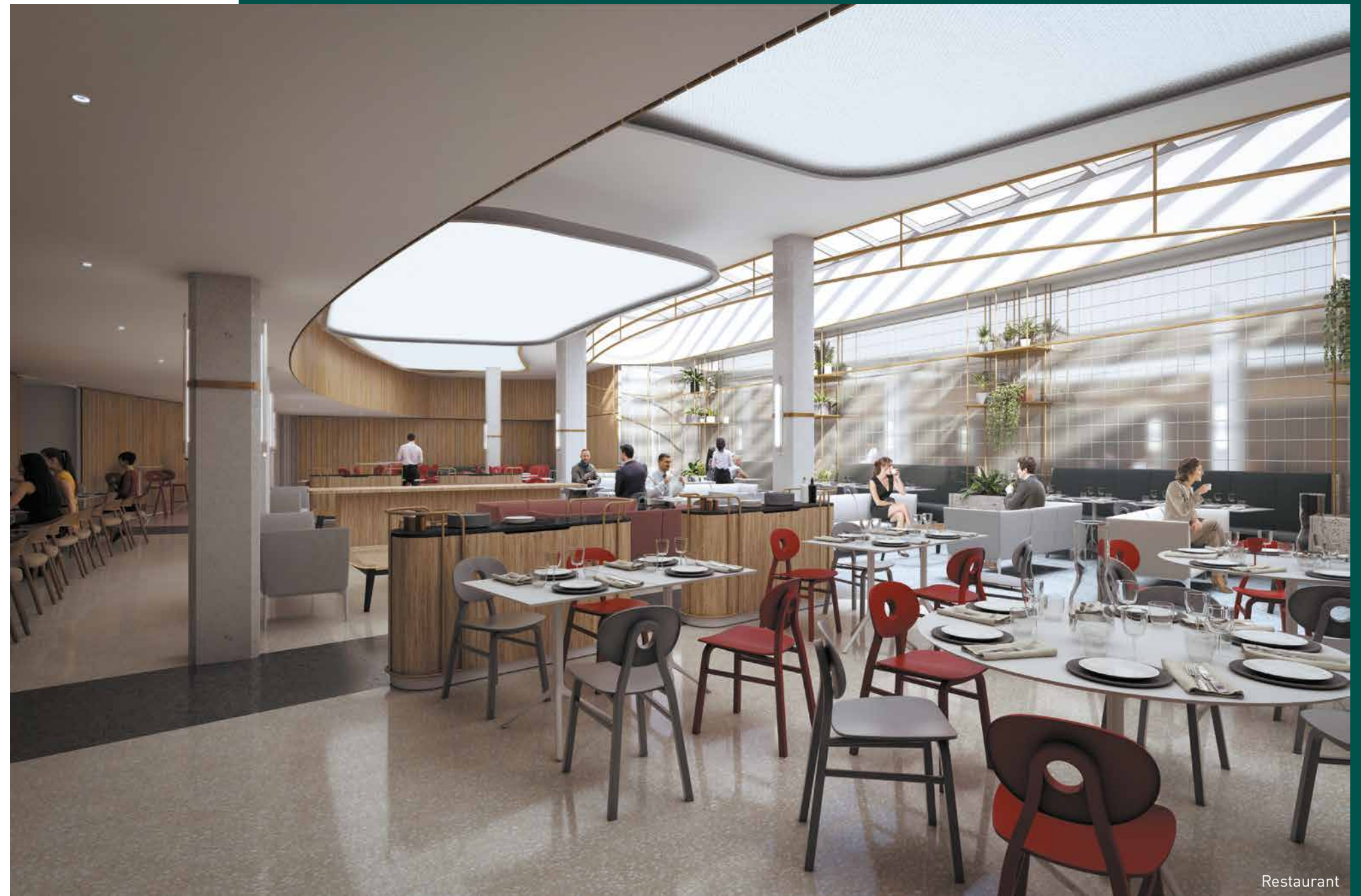
Ouvert du matin au soir, le Club accueillera ses visiteurs autour d'un café et d'une restauration légère et leur permettra de profiter de la terrasse aux beaux jours.



Terrasse du Club



Scramble



Restaurant

Un restaurant de qualité pouvant accueillir jusqu'à 600 personnes au déjeuner et ouvert le restant de la journée pour inviter les collaborateurs à travailler autrement.

Un fitness situé au RDC bas ouvert sur le jardin



CONTACT

Virginie Krafft

Directrice Commerciale

v.krafft@fonciere-lyonnaise.com

+33 (0)1 42 97 01 15