

VARIATION

Paris XVII



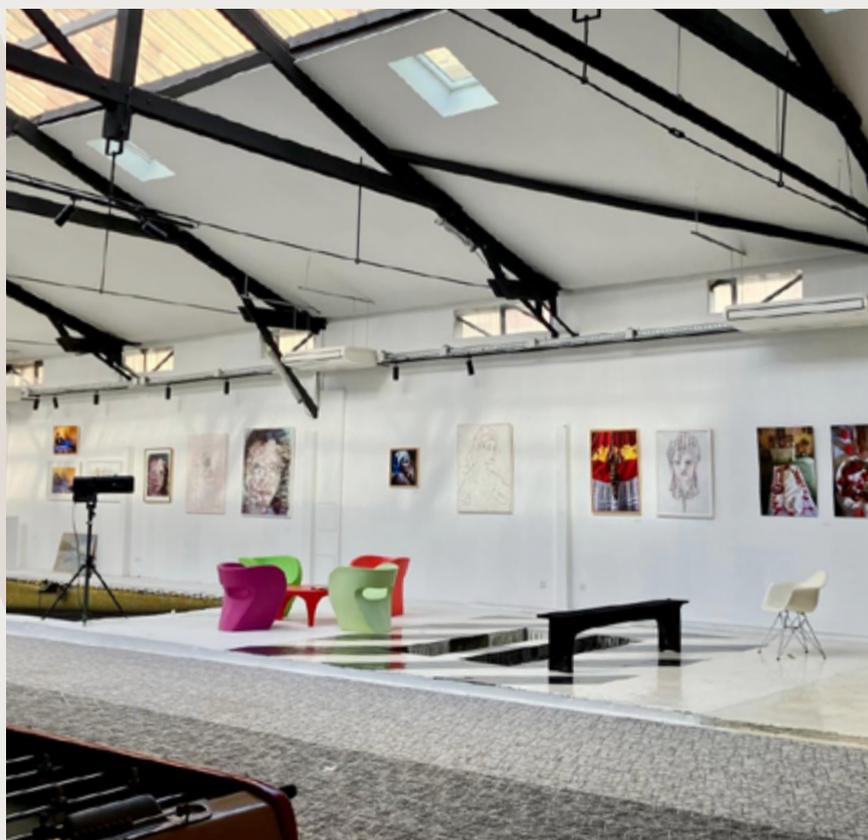
Un quartier en plein **RENOUVEAU**

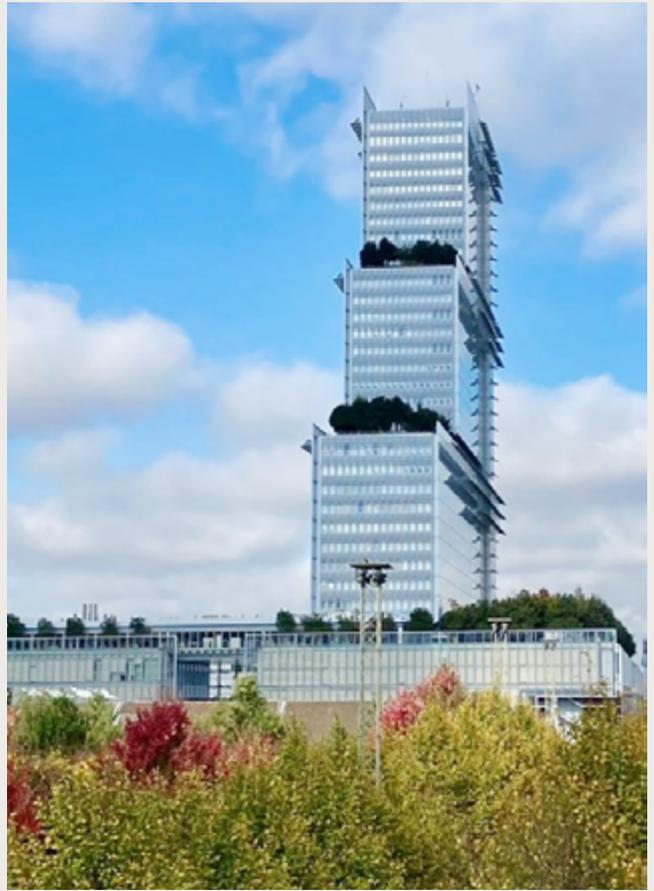
À la croisée des quartiers, l'environnement de Variation combine le **charme des faubourgs de Paris** avec la **dynamique et le confort des réaménagements récents des Batignolles et de la Porte de Clichy**.

Connus pour leur ambiance familiale et leur esprit village inégalables, les Batignolles et les Epinettes sont des adresses très prisées où vos équipes bénéficieront d'un cadre de travail des plus agréables.

Le nouveau quartier des Batignolles s'étend **du Pont Cardinet à Clichy** et offre une large palette de services culturels, sportifs et gastronomiques dans un cadre verdoyant grâce au **Parc Martin Luther King** (10 hectares) qui accueille toutes générations de promeneurs, de rêveurs et de sportifs.

La porte de Clichy désormais réaménagée offre un écrin pour Variation, où les **destinations historiques** (le théâtre des Ateliers Berthier, conçu par Charles Garnier ou le cimetière des Batignolles où reposent Paul Verlaine, André Breton et Blaise Cendrars) côtoient les plus contemporaines (Tribunal de Paris, hôtel Zoku,...).



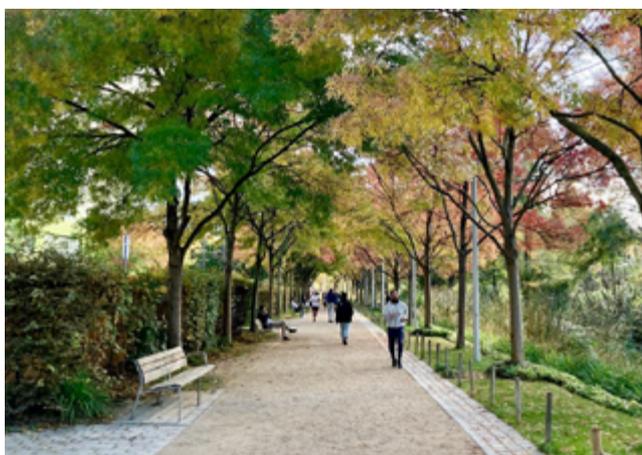


Un environnement ATTRACTIF

Fort de cet environnement dynamique et de la qualité de ses services et infrastructures, le quartier attire les grands noms du monde de l'économie, des nouvelles technologies, du conseil, de l'assurance et de la finance tels que L'Oréal, Klésia, AXA, le Crédit Mutuel, ...

Le monde de l'éducation et de l'enseignement est également très présent avec des cursus publics et privés aux côtés d'institutions majeures de la justice comme le Tribunal de Paris.

La **proximité et la connexion directe avec le centre de Paris et la Gare St Lazare**, assurent l'attractivité de ce quartier qui séduit de plus en plus d'entreprises et d'administrations.



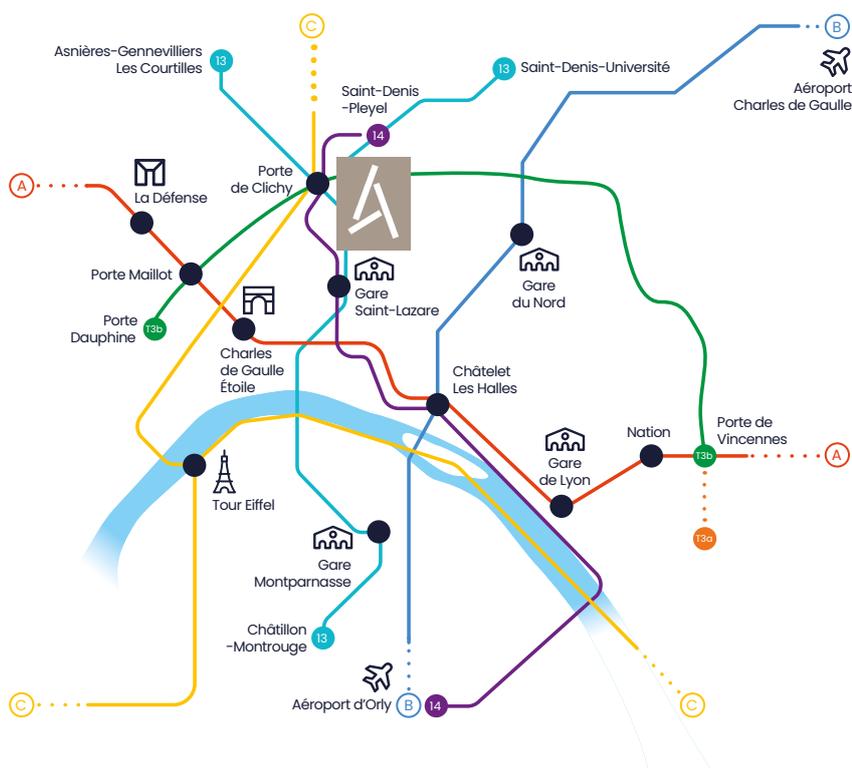


Un accès immédiat aux TRANSPORTS

Variation offre une exceptionnelle desserte en transports, garantissant à vos collaborateurs des connexions facilitées avec l'ensemble de l'Île-de-France :

- La **station Porte de Clichy** donne accès aux lignes de métro 13 et RER C ainsi qu'à la ligne de métro 14 qui est à 1 minute à pied.
- L'arrêt **Porte de Clichy - Tribunal de Paris** de la nouvelle ligne de tram T3b, relie la Porte Dauphine à la Porte de Vincennes par le Nord.
- Le quartier est maillé d'une **dizaine de lignes de bus**.

- Sur l'avenue de Clichy et à deux pas du boulevard Berthier, Variation offre un accès immédiat aux **grands axes routiers parisiens** dont le **boulevard périphérique** voisin.
- Variation dispose de **40 places de stationnement automobiles** accessibles par le 12, rue Fragonard.
- Pour la mobilité douce, on trouve **2 stations de vélos partagés**, ainsi que des **stationnements publics pour vélos et trottinettes** au pied de l'immeuble.



VARIATION

2 rue Fragonard
Paris XVII

Les transports au pied de l'immeuble !

- 13 14** Métro
- C** RER
- T3b** Tramway
- Bus** 28, 54, 74, 163
- V** 2 boulevard Berthier
94 rue de la Jonquière
- P** 10 rue André Suarès

Gare Saint-Lazare

4 min. **M** 14
13 min. en voiture

Porte Maillot

13 min. **T3b**
9 min. en voiture

Gare du Nord

20 min. **M** 13 + **M** 2
15 min. en voiture

Madeleine

5 min. **M** 14
10 min. en voiture



Interconnexion avec la ligne de

Charles de Gaulle Étoile

15 min.   +  

10 min. en voiture

Gare de Lyon

19 min.  

27 min. en voiture

Châtelet-Les-Halles - Hôtel de Ville

15 et 18 min.  

30 min. en voiture

La Défense

25 min.   + 

30 min. en voiture



Aéroport Paris CDG

50 min.   +  

25 min. en voiture

Aéroport Paris ORLY

50 min.  

30 min. en voiture

Une restructuration signée OXO ARCHITECTES

OXO est une agence d'architecture durable, d'urbanisme et de design, fondée par Manal Rachdi en 2008.

Manal Rachdi s'est forgé une réputation internationale en tant que pilier de la nouvelle génération d'architectes qui combine analyse judicieuse, expérimentation espiègle, responsabilité sociale et humour, à leur pratique.

Sa réputation internationale s'est notamment construite grâce à ses projets qui sont hautement avant-gardistes, tant du point de vue technique que programmatique, tout en étant conçus pour utiliser des ressources et des coûts raisonnables.



“

Notre approche holistique de l'architecture a toujours placé l'humain au cœur de notre stratégie de conception, et c'est résolument le cas pour Variation : nous avons axé notre réflexion sur la création d'un projet durable, où l'architecture rencontre la nature, devenant un écosystème intelligent et sophistiqué au service des humains et de leur bien-être.

Manal Rachdi

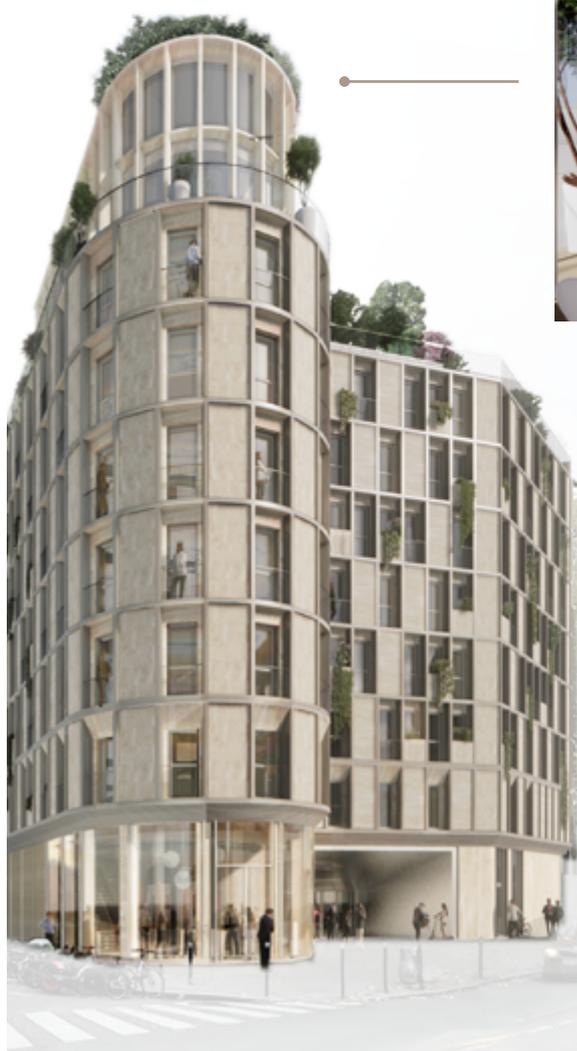


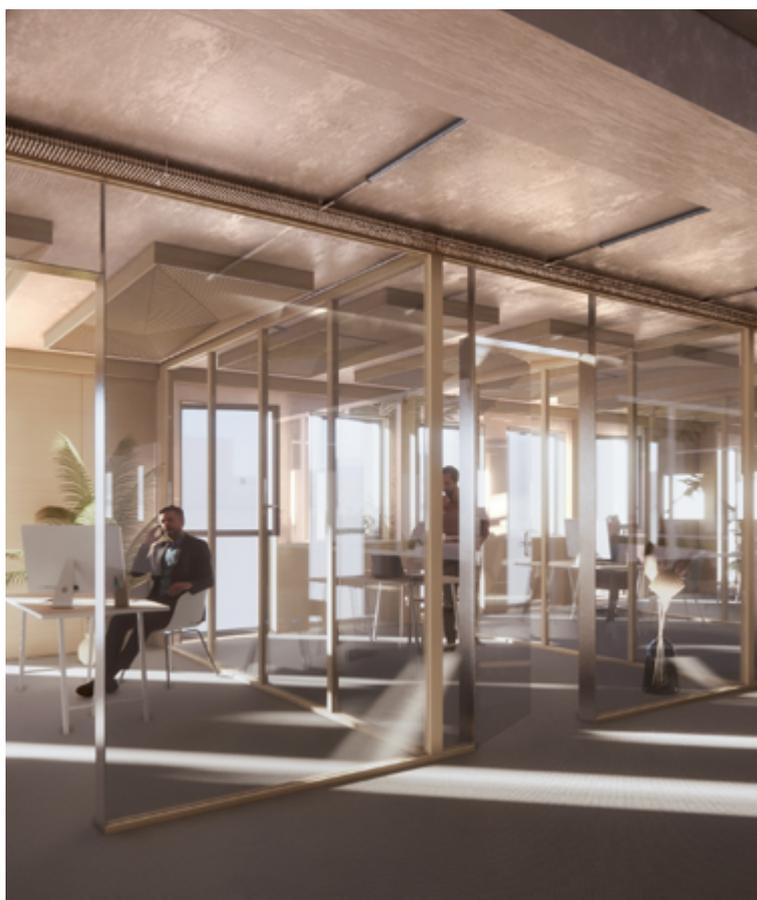
Une harmonie
INÉDITE
et une dimension
REVISITÉE

Véritable figure de proue sur l'avenue de Clichy, Variation est à **100% dans l'air du temps**. Suivant les contraintes de raréfaction de l'espace à bâtir et des ressources disponibles, il propose de réinterpréter un immeuble de 5 niveaux en une version moderne et dynamique au service de ses occupants.

Il est **repensé et sublimé** par l'agence OXO qui lui invente une nouvelle harmonie et une dimension d'immeuble neuf et vertueux.

Sa façade décarbonée s'élance dorénavant sur **7 étages coiffés d'un élégant double niveau vitré**, et les matériaux qui la composent : bois, pierre et métal, sont biosourcés.





L'espace intérieur est configuré pour proposer les **espaces de vie les plus agréables, lumineux et fonctionnels** possibles, avec :

- **Un hall de grande hauteur** baigné de lumière, prolongé par un escalier monumental en premier jour
- **Une architecture simplifiée** en façade pour un aménagement plus efficace des bureaux, en organisation cloisonnée comme en open space
- **Des plateaux de 700 m²** traversants, proposant 500 postes de travail en premier jour et disposant de vitrages toute hauteur (2,70m)
- **De grands espaces de travail** très lumineux dans les étages, animés par le patio végétalisé à partir du 2^{ème} étage, les terrasses aux 1^{er}, 5^{ème} et 6^{ème}, le rooftop au 8^{ème} étage, ainsi que les bacs et jardinières à tous niveaux.



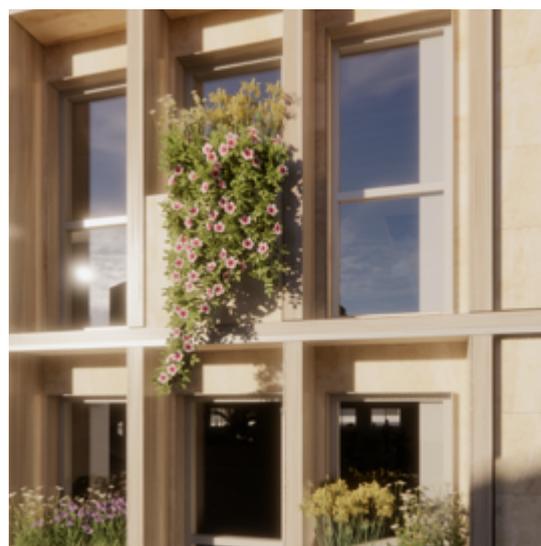
VARIATION

peut accueillir 500
personnes, et jusqu'à
800 en configuration
ERP/EISCP.

Un écri DE VERDURE

Fort de ses 4 600 m² utiles, Variation est résolument tourné vers la nature et dispose de 800 m² d'espaces végétalisés au service des occupants de l'immeuble et de la biodiversité.

- **Le patio central** au 2^{ème} étage accueille une végétation variée qui viendra animer ce captage naturel de lumière.
- **Les terrasses** des 5 et 6^{ème} étages sont plus champêtres avec leurs arbustes à fleurs et leurs cépées ornementales.
- **Le rooftop panoramique** du 8^{ème} étage peut accueillir 200 personnes sur 400 m²; il est planté d'une végétation méditerranéenne qui profitera pleinement de sa belle exposition au soleil.
- **Les balcons végétalisés et jardinières de façades** agrémentent la silhouette urbaine de Variation et offrent des lieux d'agrément complémentaires pour ses usagers.



Les plantes et la végétation accompagnent les occupants de l'immeuble au quotidien pour leur bien-être, tout au long de la journée et au gré des saisons, en changeant de forme et de couleur. Elles sont une **présence apaisante dans l'environnement urbain parisien**.



Les terrasses sont équipées de bancs pour une pause, un call ou un entretien informel dans une atmosphère paisible.





UNE PLURALITÉ DE SERVICES

pour le bien-être de ses utilisateurs

Tout est possible sur Variation pour rythmer la journée de travail des collaborateurs :

- salles de réunions,
- plateaux et services connectés,
- espaces lounge et relaxation,
- diversité de lieux de pauses gourmandes, réfrigérateurs connectés, animation possible par un barista,
- salles modulables multi-activités avec vestiaire,
- conciergerie virtuelle.

Une conception sur-mesure de services adaptés aux nouveaux modes de travail.

Une restructuration RÉCOMPENSÉE

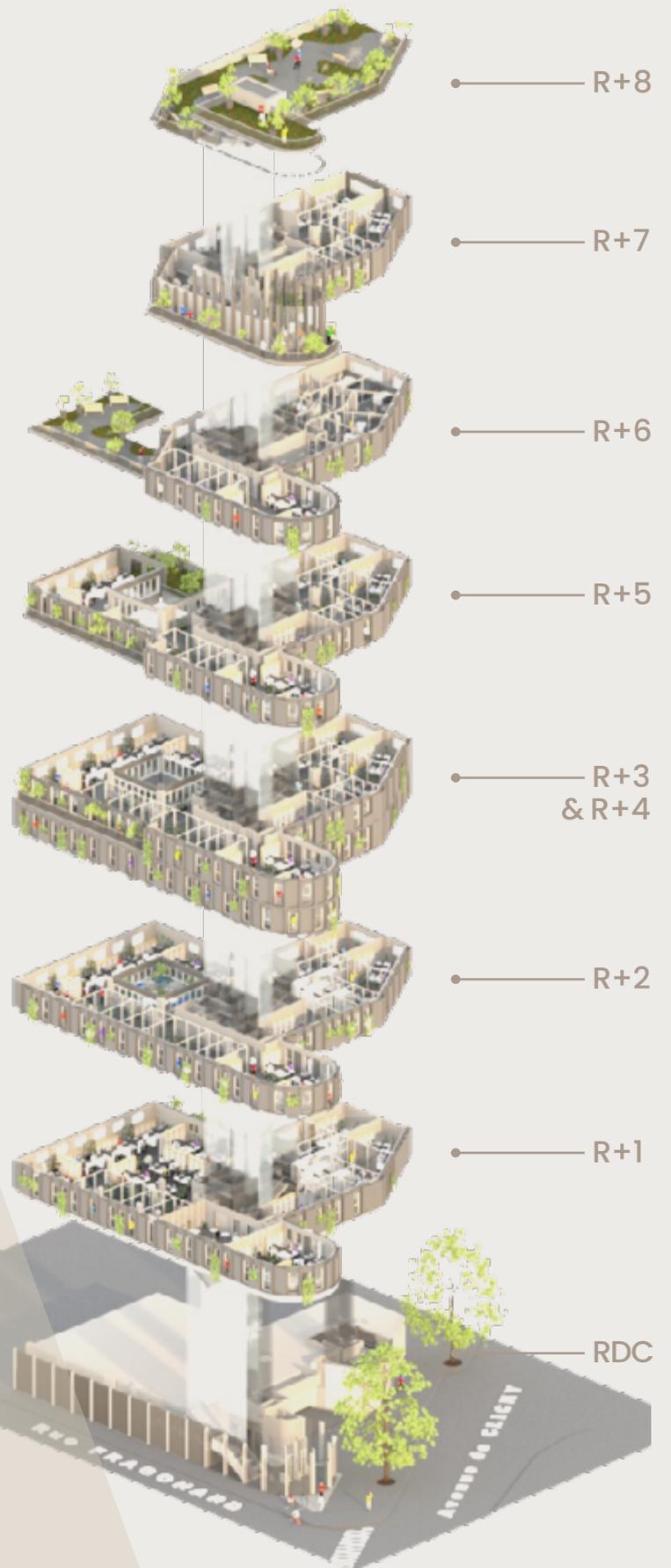
Variation s'inscrit dans une **démarche d'exigence environnementale de qualité** pour sa conception et sa réalisation lui permettant d'obtenir la **certification HQE® niveau Excellent**.



Variation offre également un **grand confort digital** à ses utilisateurs, récompensé par la certification **WiredScore niveau Gold**. La "Wired Certification" est la première certification qui permet la **valorisation des bâtiments connectés**, en évaluant la qualité de leur connectivité.

WiredScore garantit des bâtiments disposant **d'espaces de travail hautement connectés** répondant aux demandes numériques d'utilisateurs de plus en plus exigeants.





Surfaces et CAPACITAIRE

Les 4 600 m² de Variation sont répartis sur **8 niveaux, tous extrêmement lumineux et agréables**. Avec des plateaux courants de 700 m², Variation offre une multitude de combinaisons d'aménagement pour s'adapter aux besoins de ses occupants.

En version ERP ou EISCP, Variation peut accueillir 800 personnes.

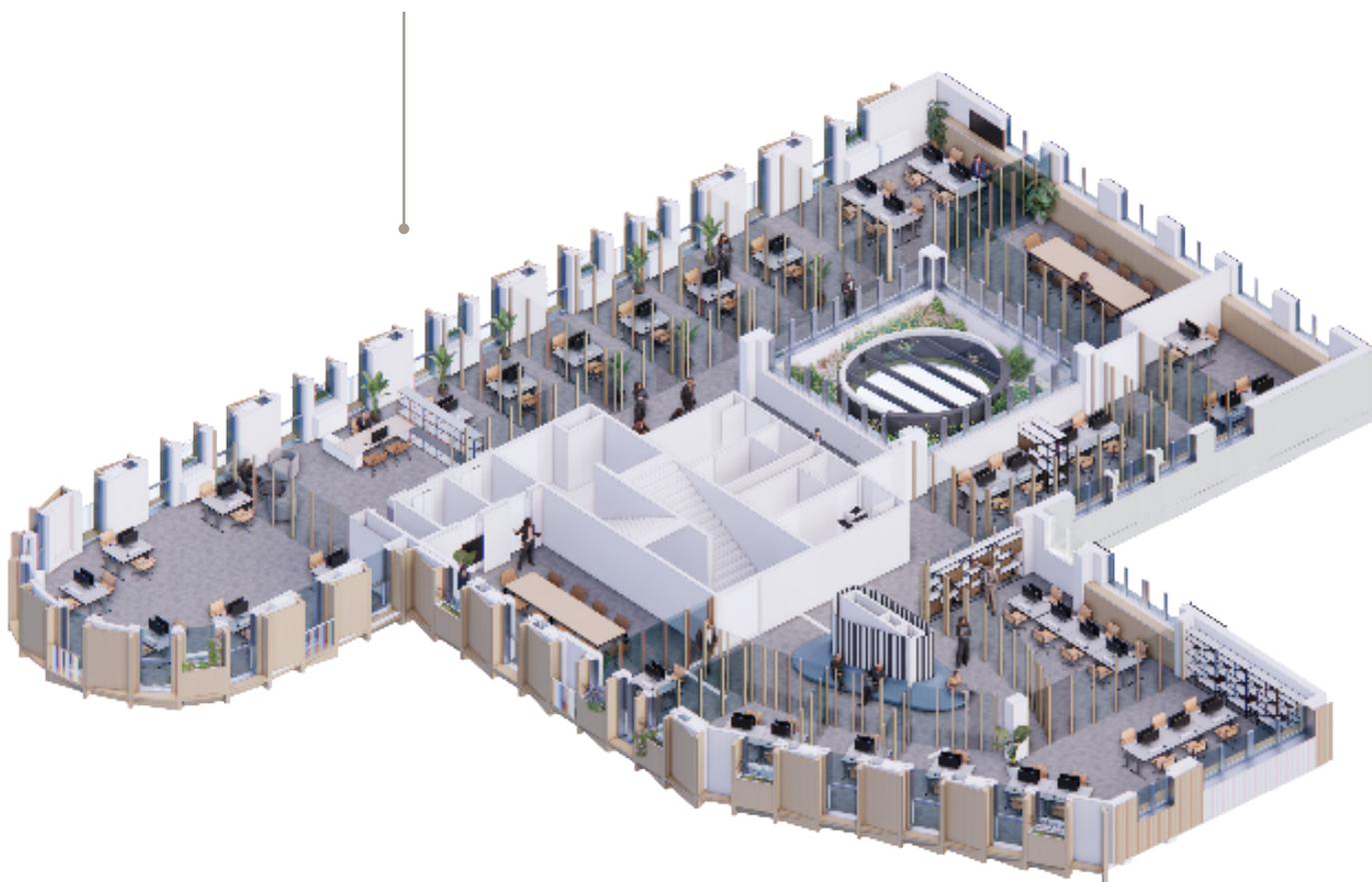
	Bureaux	Balcons	Terrasses végétalisées	Rooftop	Vélos	Eff. bureaux
R+8	40	•	•	401	•	•
R+7	437	2	53	•	•	35
R+6	481	4	131	•	•	35
R+5	604	7	95	•	•	75
R+4	696	4	25	•	•	90
R+3	719	7	•	•	•	90
R+2	719	7	•	•	•	90
R+1	716	3	74	•	•	80
RDC	139	•	•	•	31	5
R-1	41	•	•	•	•	•
TOTAL	4 594 m ²	34 balcons	378 m ²	401 m ²	31 places	500 pers.

Variation propose, en complément de ces espaces, une **surface d'activité de 954 m²**, ainsi que **40 places de stationnement automobile** en infrastructure, situés au 12 rue Fragonard (à 80 m).

Des espaces MODULABLES

Selon vos besoins et les réglementations en vigueur du code du travail, Variation s'adapte, dans des configurations fermées ou plus ouvertes jusqu'au complet Open Space, avec la possibilité de passer en ERP de type R et L pour 800 personnes.

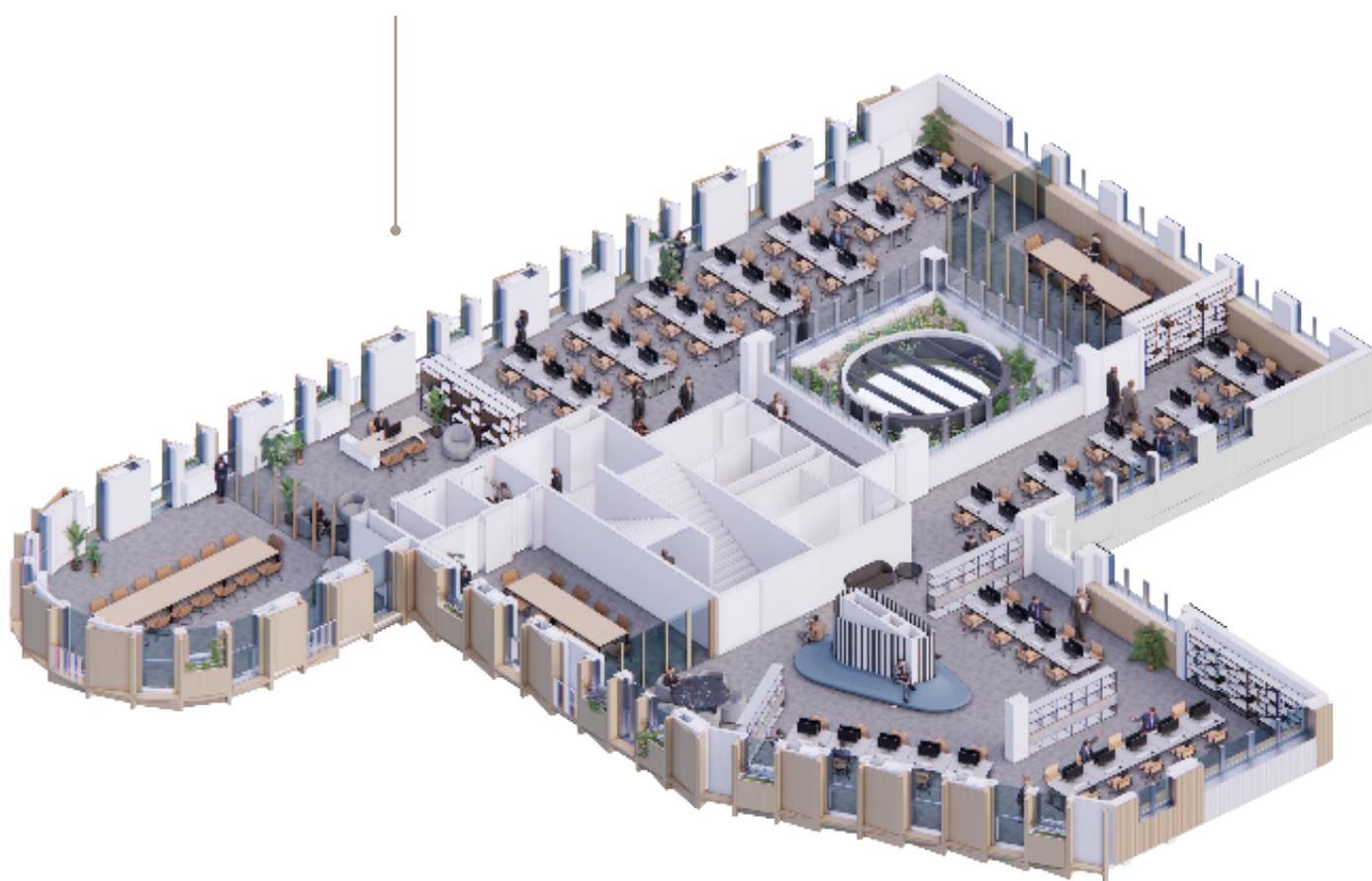
Simulation d'implantation MIXTE



R+2 | 719 M²

75 POSTES DE TRAVAIL

Simulation d'implantation
OPEN SPACE



R+2 | 719 M²

89 POSTES DE TRAVAIL

Partie TECHNIQUE



Production d'eau chaude

- Immeuble relié au réseau de chaleur de la ville de Paris / CPCU, source de chaleur sûre, écologique et économique utilisant plus de 50 % d'énergie renouvelable et de récupération
- Production d'eau chaude sanitaire décentralisée (un ballon électrique par bloc sanitaire avec production de 313 kW)

Production d'eau froide

- Assurée par un DRY sec positionné dans les locaux techniques, qui assure la production d'eau glacée pour les besoins de refroidissement du bâtiment
- Distribution hydraulique assurée par une boucle d'eau composée d'un réseau de 4 tubes parcourant l'intégralité du bâtiment. Alimentation en eau chaude et froide des émetteurs, en fonction des besoins de chaque zone de l'immeuble

Traitement thermique et aéraulique des locaux

Air neuf prétraité, participe au traitement thermique des locaux et au renouvellement d'air, sur la base de 25 m³/h par personne, à raison d'une personne pour 8 m² de bureaux, et de 30 m³/h par personne pour les salles de réunion, à raison d'une personne pour 2 m²

Désenfumage

Le désenfumage des plateaux de bureaux est naturel.

Menuiseries extérieures

En aluminium à rupture de pont thermique avec doubles vitrages isolants, équipées d'un contacteur climatisation en feuillure et d'un limiteur d'ouverture.

Occultations intérieures de type stores toile motorisés sur toutes façades.

Objectifs de la conception de l'enveloppe :

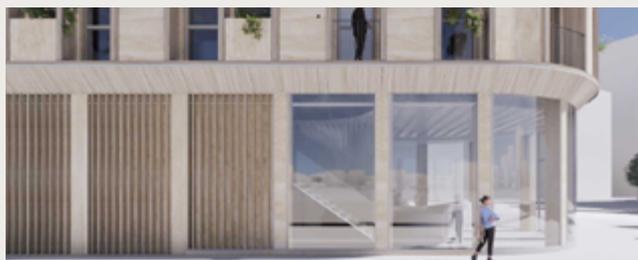
- Réduction au maximum des pertes de chaleur pendant l'hiver
- Limitation des gains de chaleur pendant l'été
- En favorisant les apports d'éclairage naturel
- A l'Ouest, façade de type châssis isolé, munie d'ouvrants de confort à la Française avec allège basse maçonnée, assurant une très bonne isolation thermique
- Du côté Nord et Est, menuiseries traditionnelles isolées en profils d'aluminium à rupture de pont thermique munies d'ouvrants de confort un vantail et deux vantaux à la Française et de portes fenêtres à la Française au droit des balcons

Ascenseurs

- 2 ascenseurs de 800 kg chacun, vitesse de 1,6 m/s desservant les étages et le SS1
- Dimensions intérieures : 1,35 m de large, 1,40 m de profondeur, hauteur sous plafond de 2,10 m.

Faux planchers

Faux plancher en panneaux de particules de bois recevant une tôle d'acier sur 5 faces avec 5 cm minimum de plénum, sur l'ensemble des plateaux de bureaux et circulations (hors halls et sanitaires).



Structure

- Système poteau-poutre en béton armé, profondeurs de plateaux allant jusqu'à 8 m pour le bâti existant, charges au sol de 350 kg/m²
- Extensions en structure mixte : poteaux & poutres béton et planchers collaborant
- Hauteur libre du RDC : 4 m
- Hauteur libre du R+1 au R+8 dans les bureaux : 2,70 m

GTB

- Surveillance des équipements, réduction des coûts d'exploitation et amélioration du service assurés par des équipements de régulation pour les installations de chauffage, climatisation, ventilation et désenfumage, ainsi que la gestion des comptages divisionnaires des fluides et la synthèse des alarmes
- Possibilité de gestion de ces équipements et des services choisis par l'utilisateur par une application mobile unique
- Intégralité de la GTB en protocole de communication IP (Internet Protocol)

Aménagements, mesures conservatoires & services

Conception des plateaux pour une flexibilité d'usage maximale, permettant l'implantation d'espaces ouverts importants aménageables avec :

- Des espaces modulables et divisibles de bureaux, livrés non cloisonnés (à l'exception des cloisonnements réglementés de compartimentage incendie - Coupe-Feu 1h). Possibilité de cloisonnement ultérieur par le preneur (tout ou partie) selon la trame de construction (trame de 1,35 m sur chaque niveau du R+1 au R+7 sur toutes façades)

- Des salles de réunions dites fixes réparties sur 25 % de la surface utile du plateau
- Un espace pour tisanerie ou kitchenette par étage
- Un espace pour local VDI par étage
- Un espace pour local ménage par étage

Mesures conservatoires prévues au R+7 pour une cafétéria, un salon d'attente, des espaces détente ou salles polyvalentes

Des balcons & terrasses végétalisés accessibles (≈ 350 m²) et toiture terrasse de 400 m² pouvant accueillir 200 personnes. Terrasses équipées de bancs.

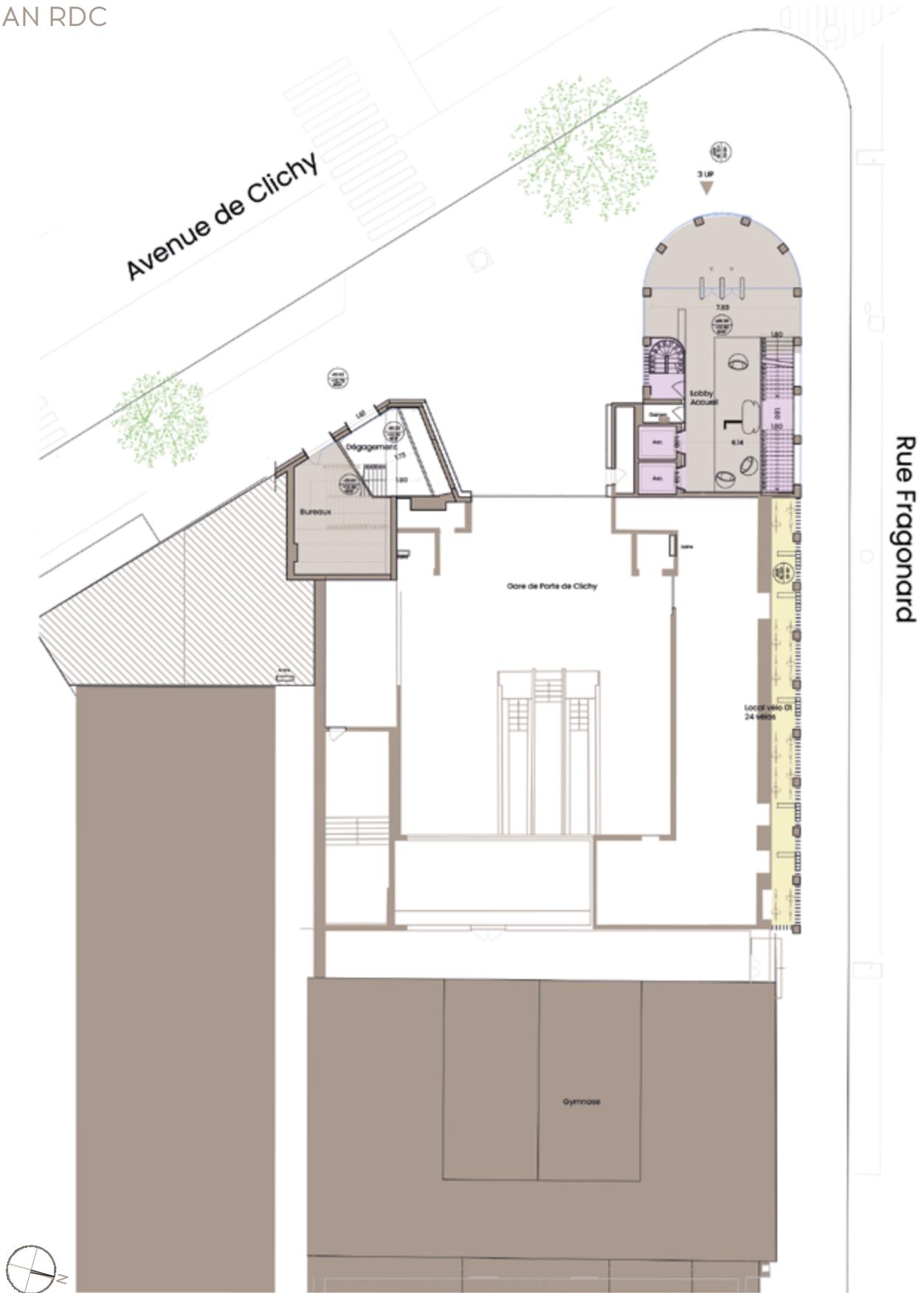
Démarche environnementale

- Exigences environnementales : certifications HQE Excellent & WiredScore Gold
- Règlementation Environnementale 2020 dans sa version Réhabilitation. Notamment, mise en œuvre de matériaux bas carbone (bois) couplée à un système de CVC économe et performant.
- Économie circulaire : réemploi de la totalité du faux plancher existant (≈ 3500 m²)

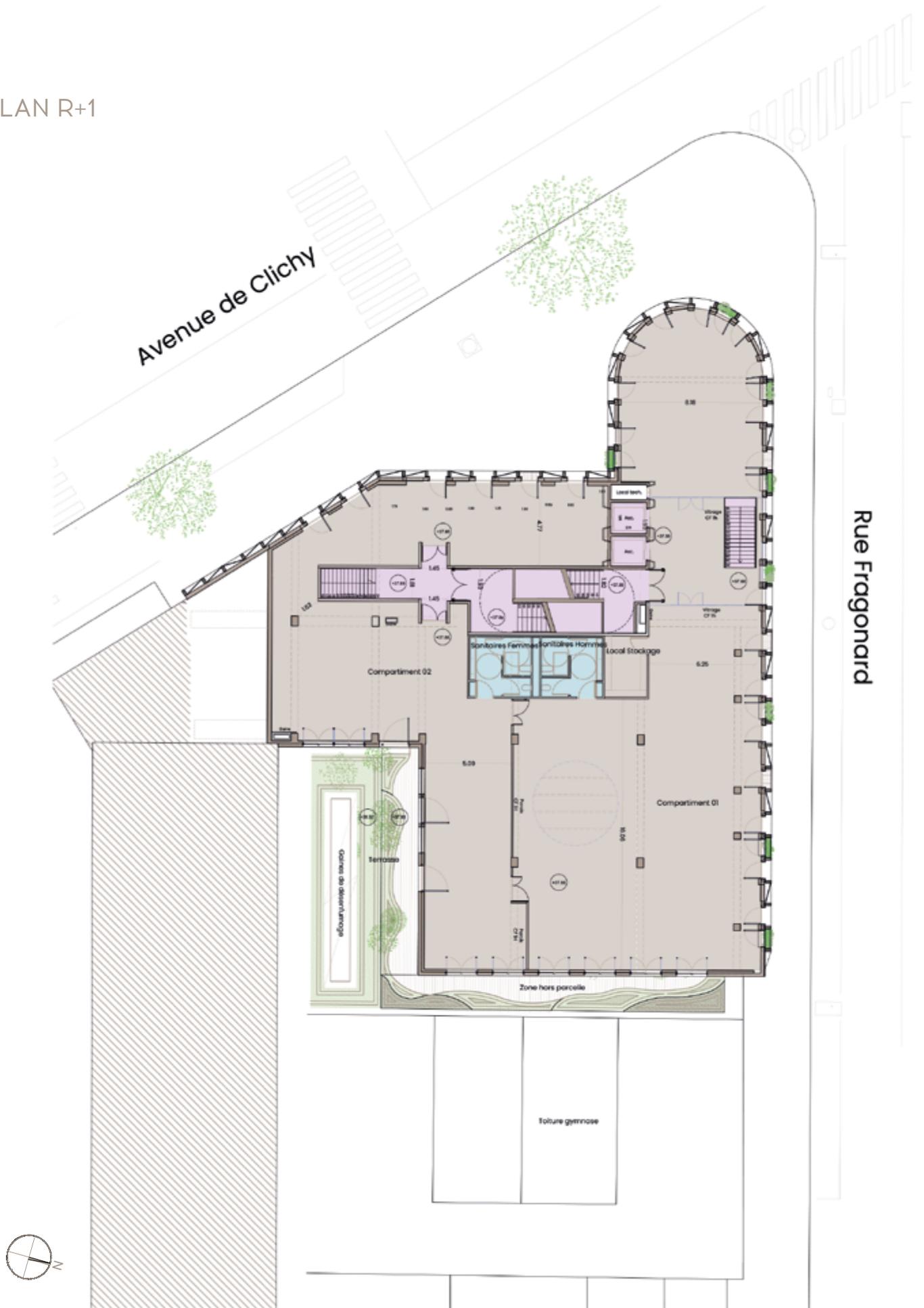
Généralités

Possibilité de classement ERP 2^{ème} catégorie type R de 800 personnes.

PLAN RDC



PLAN R+1

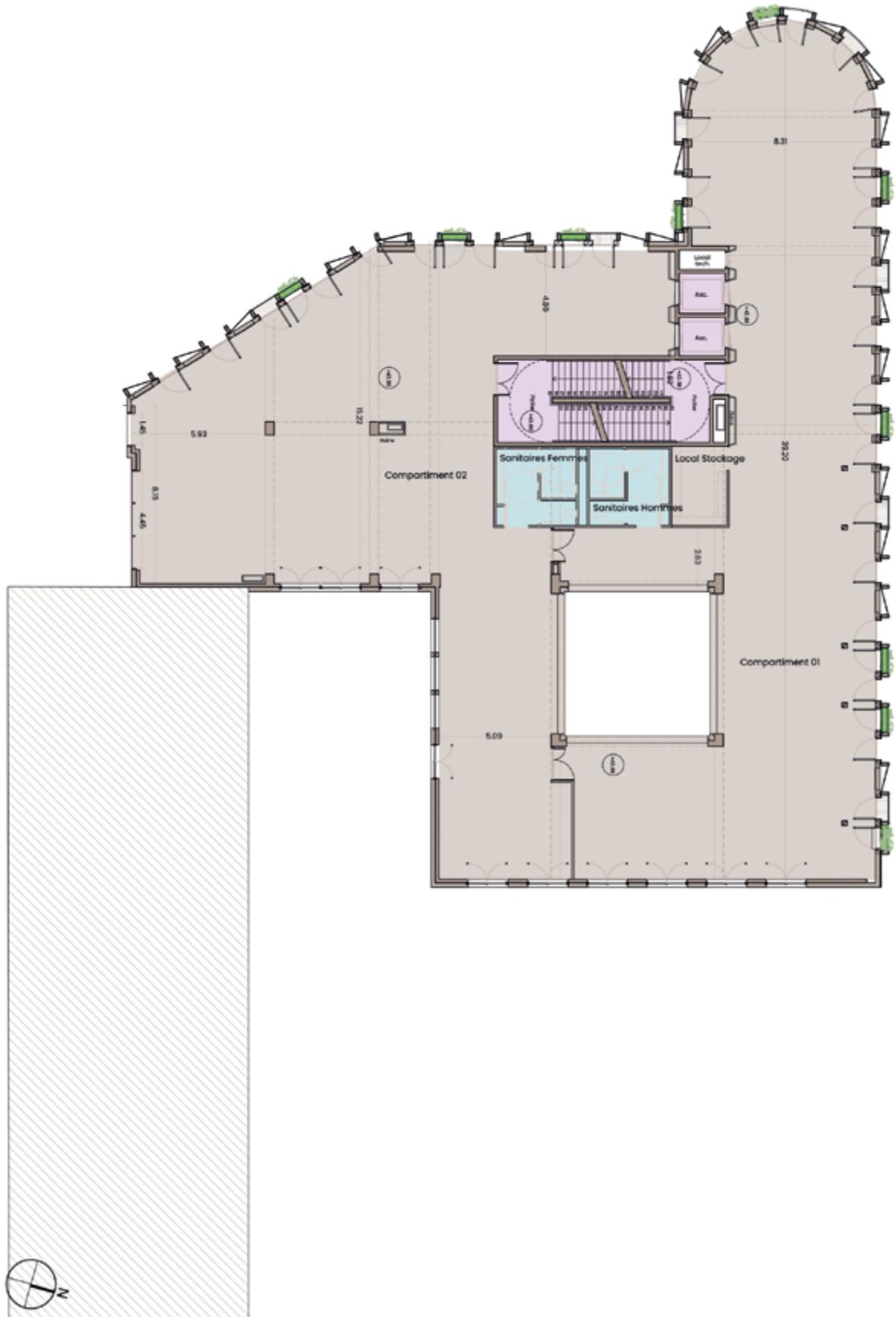


Rue Fragonard

PLAN R+2



PLAN R+3



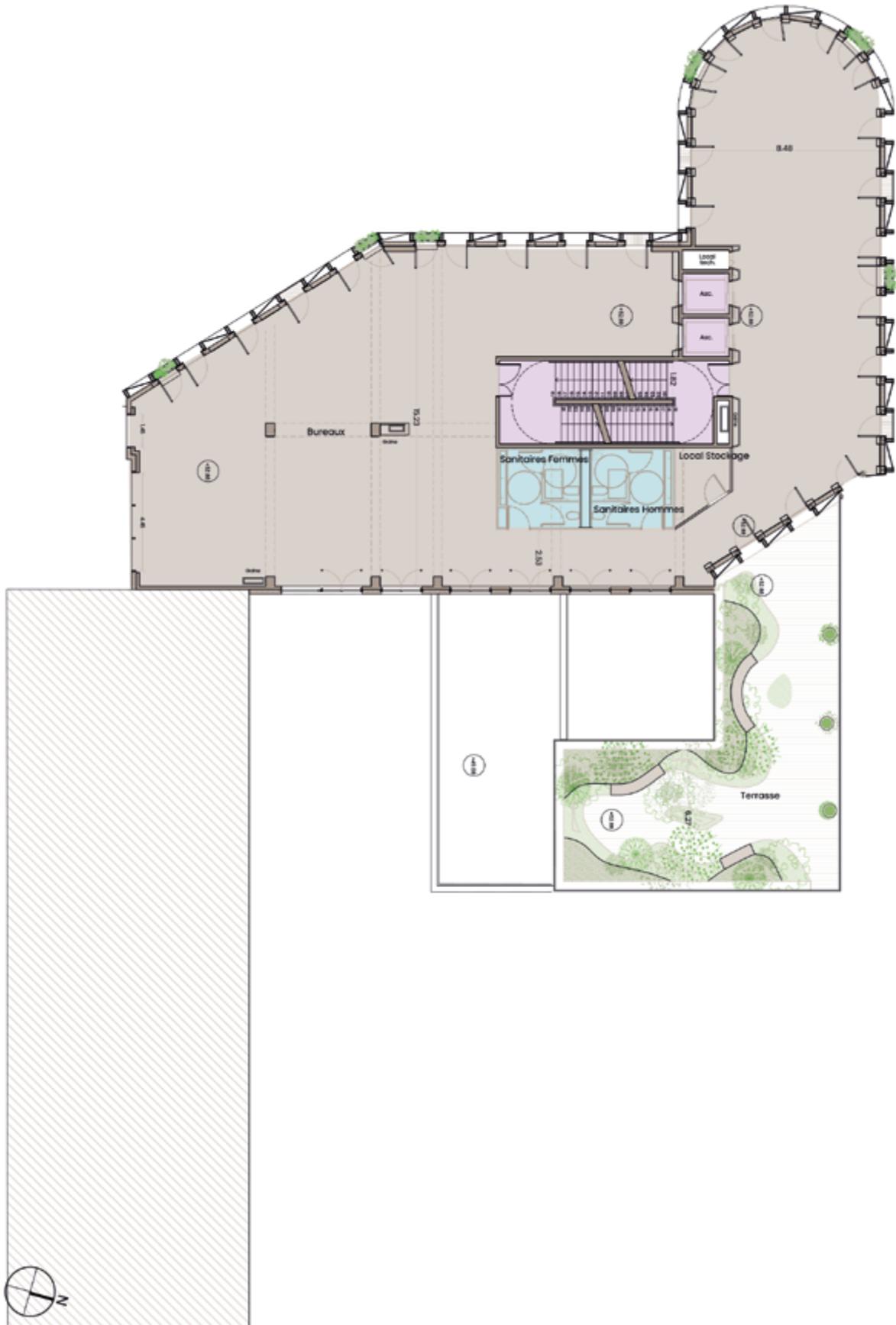
PLAN R+4



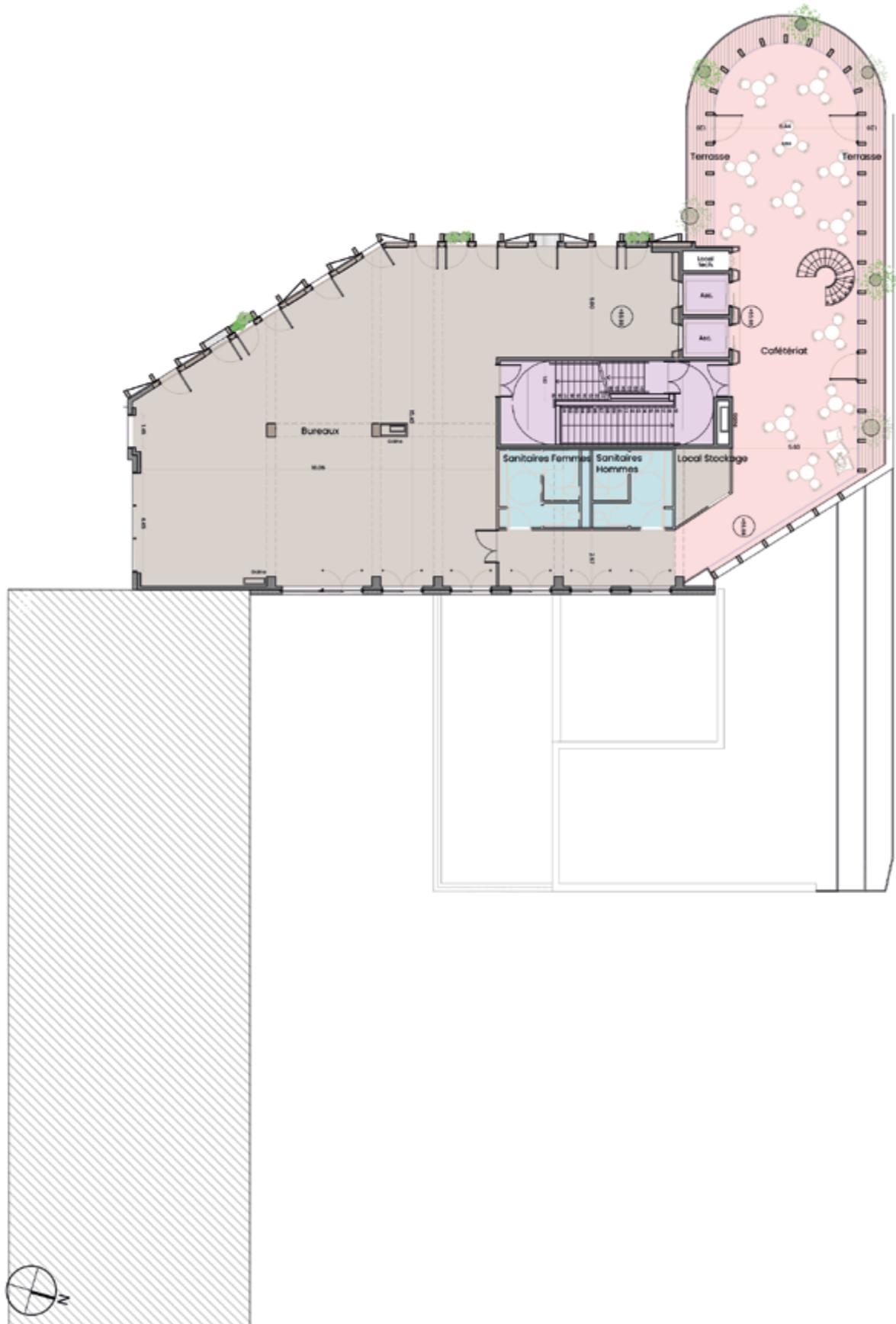
PLAN R+5



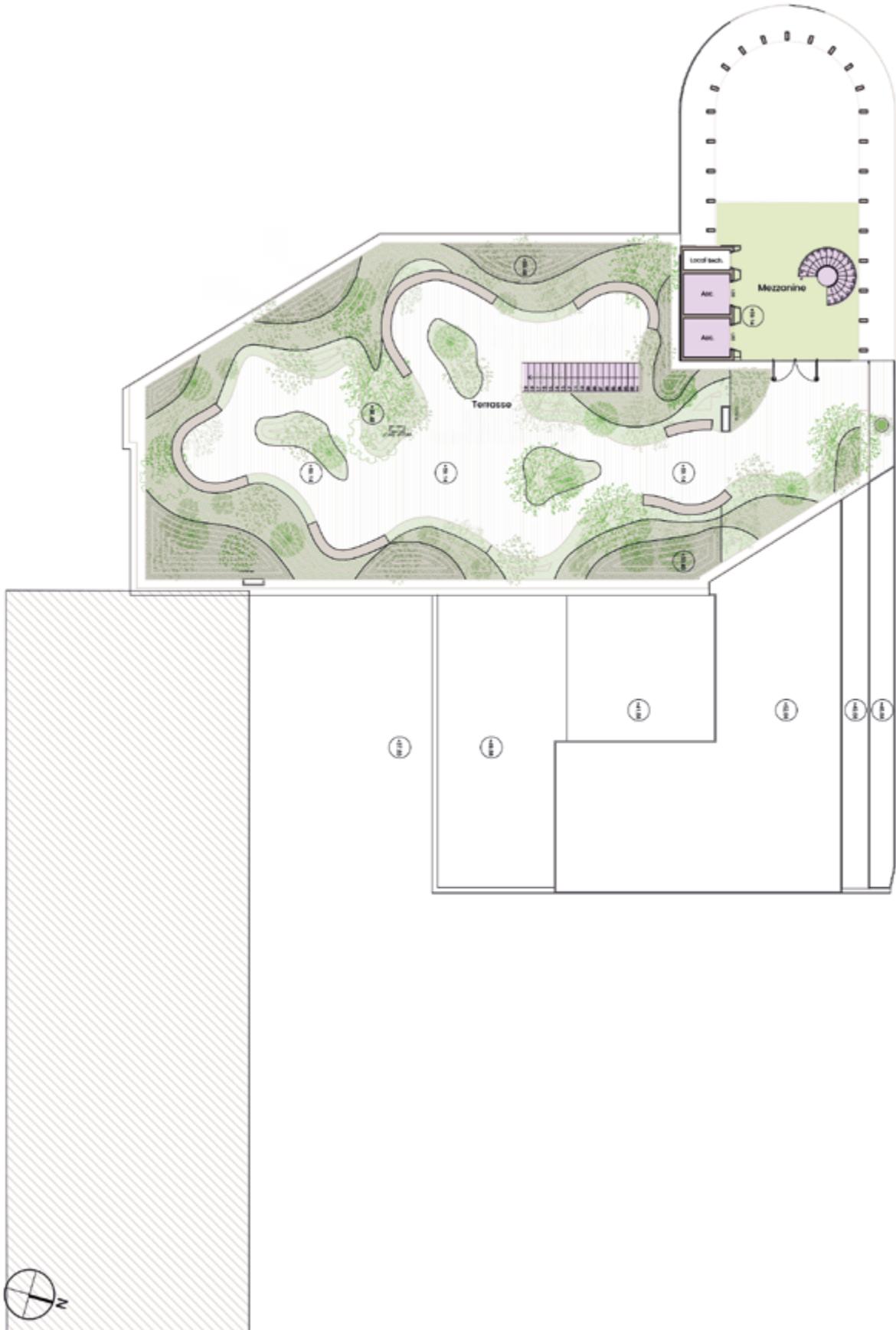
PLAN R+6



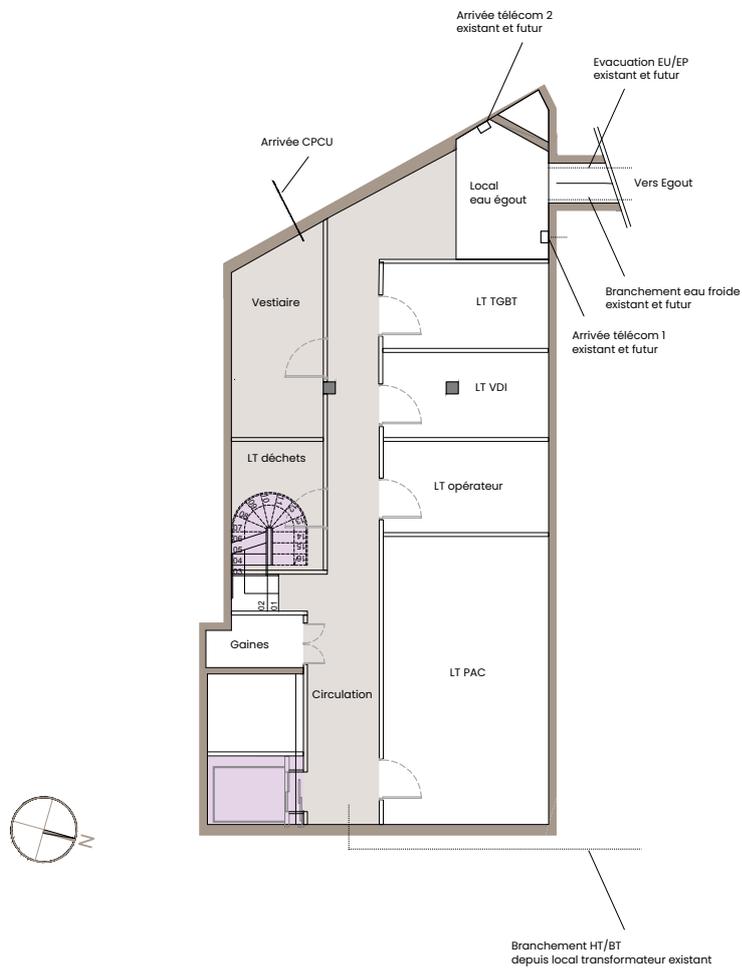
PLAN R+7



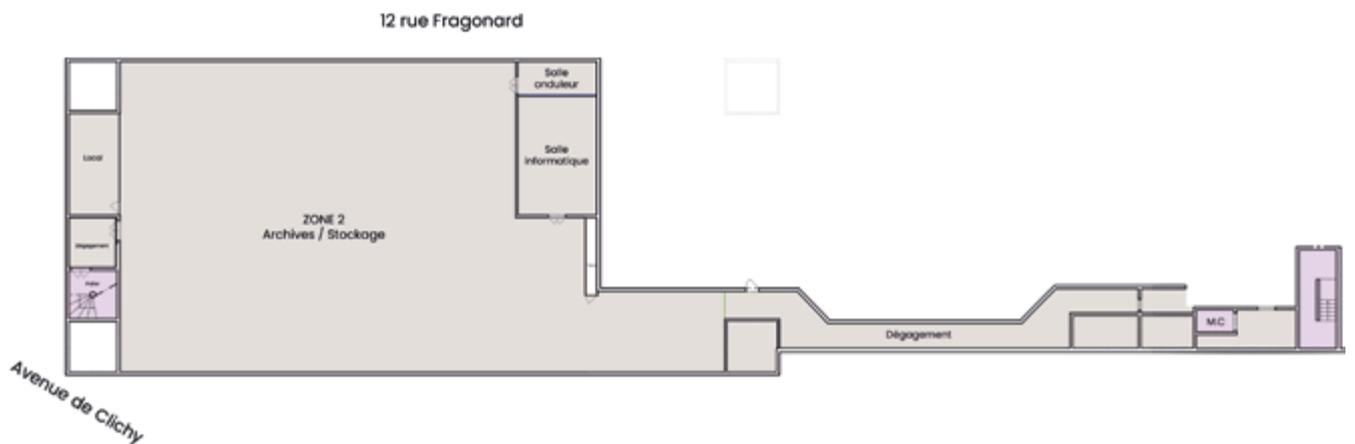
PLAN R+8



PLAN R-1 2 RUE FRAGONARD



PLAN R-2 : LOCAL D'ACTIVITÉ 12 RUE FRAGONARD



VARIATION

www.variation-paris.fr



“Nos immeubles n’existent
que par ceux qui les occupent”

46 rue Pierre Charron 75008 Paris | Tél. : (+33) 1 53 93 12 12
www.gdginvestissements.fr