

EN BORDURE DU CANAL, AU PIED DU MÉTRO...



Luminem & Irrigo
AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCQ

Luminem & Irrigo

AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCQ

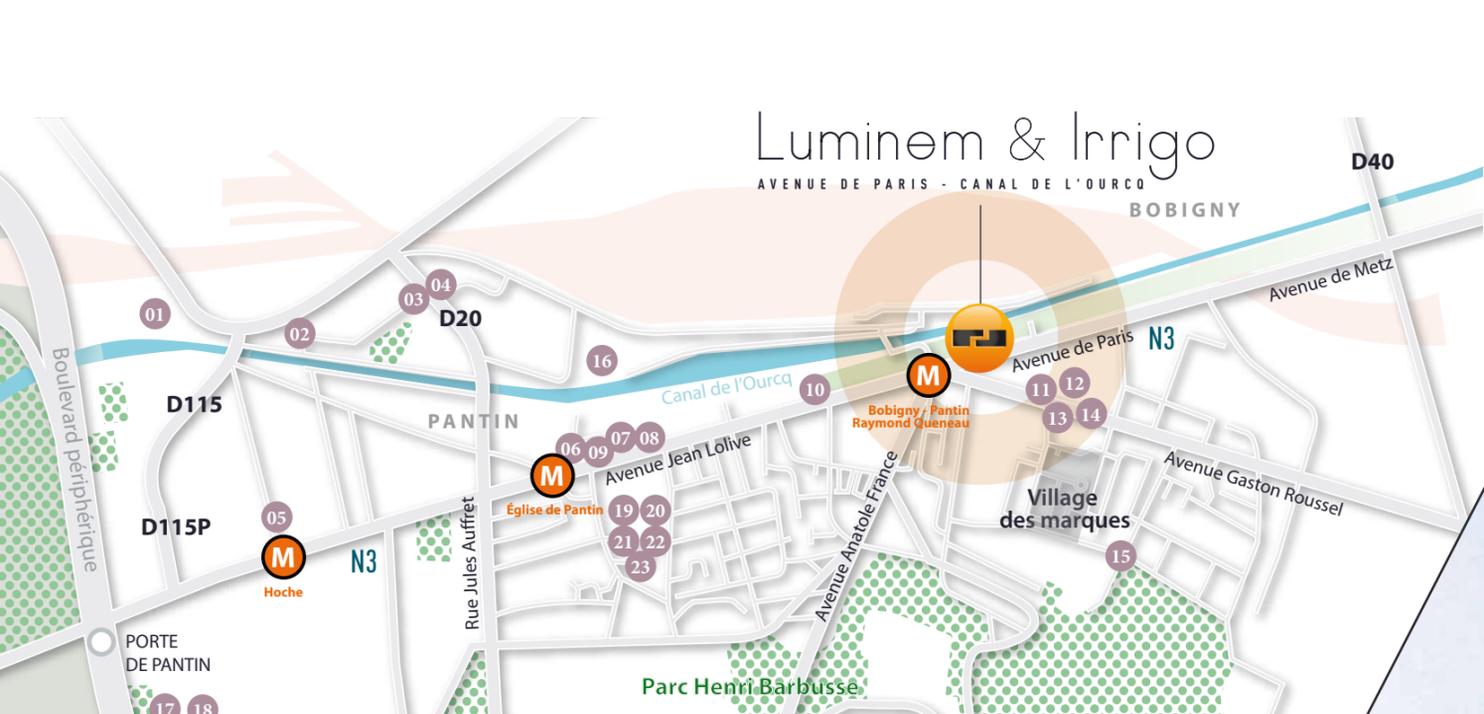


François Leclercq

« L'ensemble de bureaux se développe selon la typologie de l'îlot ouvert dont le cœur est pensé à la fois comme une « fenêtre de respiration » et une porte d'accès entre la rue et le canal. En sus des vues panoramiques sur le canal et sur la ville autorisées par l'enveloppe transparente des immeubles, la présence de terrasses et de balcons, positionnés à différents niveaux, offre aux utilisateurs des espaces extérieurs de qualité tout en créant un jeu d'articulations subtiles entre les différentes volumétries. »

Visions & Perspectives

- **Deux immeubles indépendants** offrant **32 000 m²** de bureaux neufs dans un cadre privilégié
- La première opportunité d'implantation au sein de l'**Écocité du Canal de l'Ourcq**, le nouveau pôle de vie dynamique d'un Nord-Est parisien plébiscité par des utilisateurs tels que Hermès, Groupe Havas, BNP Paribas, Chanel...
- **Au pied du métro, ligne 5**, un site connecté situé sur l'avenue de Paris menant directement au centre de Paris
- Une capacité d'accueil de **2 300 postes de travail**
- Une **architecture harmonieuse** associant aluminium, verre et béton
- Un ensemble s'articulant autour d'un vaste îlot végétal composé de **deux jardins privés sur plus d'un hectare de terrain**
- La proximité de **commerces** et d'hôtels
- Un projet visant les certifications **HQE®** « Excellent » et **BREEAM** « Excellent »
- Une réalisation **BNP Paribas Immobilier** et **GA Promotion**



Luminem & Irrigo

AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCQ BOBIGNY



L'Écocité du Canal de l'Ourcq

Luminem & Irrigo s'élèvent au cœur d'un **projet exceptionnel** de création d'une «éco-cité» sur les **berges du Canal de l'Ourcq**. L'objectif de l'Écocité est de faire émerger le potentiel de ce territoire et de créer un environnement **économiquement dynamique** et **créateur de valeurs**. Avec pour fil directeur le **développement durable**, l'écocité est appelée à devenir un **pôle de centralité urbaine**, offrant des usages mixtes et complémentaires (bureaux, logements, commerces...), visant l'**exemplarité environnementale**.

Luminem & Irrigo, les deux premiers immeubles de bureaux de l'**Écocité du Canal de l'Ourcq** qui, à terme, représentera sur 20 hectares : 140 000 m² de bureaux • 7 000 m² de commerces de proximité • 50 000 m² d'activités tertiaires • 200 logements • 8 000 m² d'équipements publics • 20 000 m² d'espaces publics.

Un outlet à 250 mètres

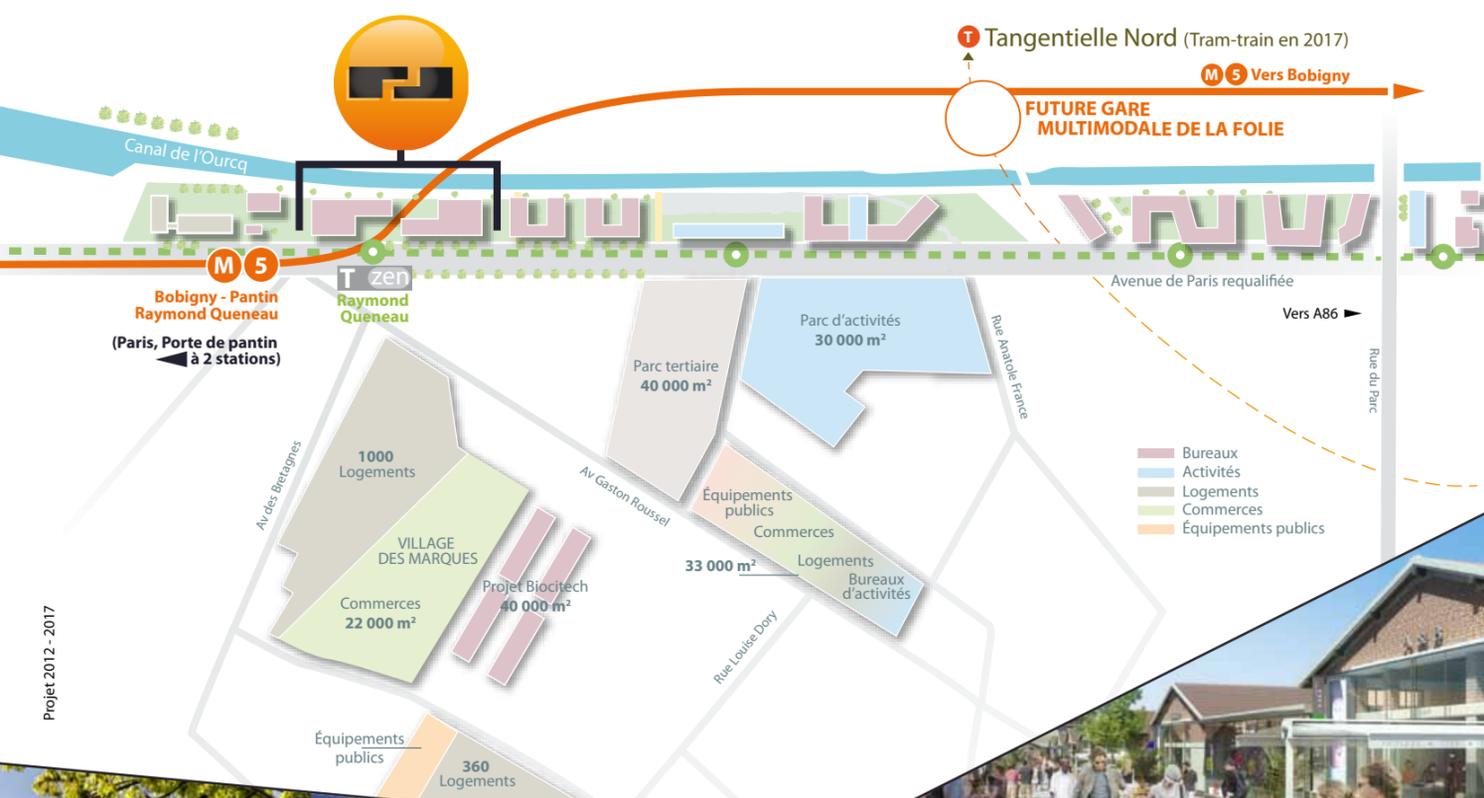
De l'autre côté de l'avenue de Paris, un village de 90 boutiques ouvrira ses portes en 2017, dans les écuries restaurées du quartier de l'Horloge. Cet outlet constitue le volet commercial d'un développement comptant 1 200 logements (maisons de ville et immeubles), dont les travaux débutent dès 2015.

Actifs & Intégrés

La dynamique économique du Nord-Est parisien

Dans le cadre de la politique d'aménagement territorial engagée à l'échelle du **Grand Paris**, le **dynamisme économique** est devenu un fer de lance capital pour l'essor du Nord-Est parisien. La valorisation de ce territoire, qui dispose de ressources indéniables, ouvre définitivement le champ des possibles en termes de développement économique, d'attractivité et de croissance. Luminem & Irrigo s'inscrivent ainsi dans cette logique positive de **réappropriation de ce territoire Nord-Est parisien** par les **grands acteurs** de l'économie, collectivités, aménageurs et entreprises.

- 01 BNP Paribas
- 02 UMC
- 03 Papyrus
- 04 INRAP
- 05 Hermès Sellier
- 06 Fédération nationale Léo Lagrange
- 07 Union Technique du Bâtiment
- 08 Fonction publique territoriale
- 09 Direction Générale des Enquêtes
- 10 Havas/BETC
- 11 Bureau Veritas
- 12 Acticall
- 13 RATP
- 14 Est Ensemble
- 15 Biocitech
- 16 Chanel
- 17 Pôle Emploi
- 18 Richemond
- 19 Conseil Général 93
- 20 CFTC
- 21 Ministère des Finances
- 22 Banque de France
- 23 Vitaris



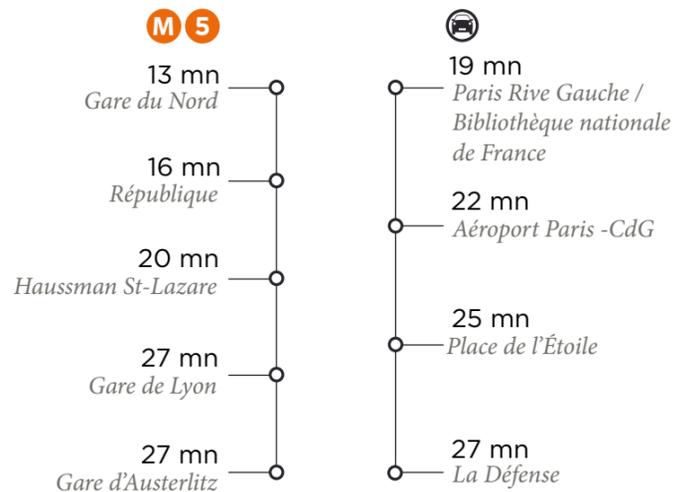
Accessibles & Connectés

Luminem & Irrigo bénéficie d'une **situation idéale** pour rayonner facilement à l'échelle de Paris et de l'Île-de-France.

L'avenue de Paris (RN3), **axe majeur d'entrée dans la capitale** débouchant aux pieds de la future Philharmonie de Paris et de la Cité de la Musique permet un accès rapide au boulevard périphérique parisien. La proximité des autoroutes A3, A86 et A1 constitue également un atout capital pour rejoindre les autres pôles d'affaires franciliens (Saint-Denis, La Défense...) et les aéroports internationaux.

En transports en commun, Luminem & Irrigo sont directement reliés au centre de Paris via la **ligne de métro n°5** (station Raymond Queneau), située à 70 mètres de l'ensemble immobilier. Cette ligne mène notamment à la **Porte de Pantin** (interconnexion T3), au hub de la **Gare du Nord** (SNCF, Thalys et Eurostar) en 15 minutes ainsi qu'aux **Gares de l'Est et d'Austerlitz**, en croisant 11 lignes de métro parisiennes. Enfin, de nombreuses lignes de bus (145, 147, 318 et 330) desservent le site.

Temps de transport :



Source : RATP

Source : ViaMichelin



À l'avenir, ces dessertes vont encore être renforcées avec le nouveau **pôle multimodal Bobigny-La Folie**, qui accueillera, outre l'actuelle ligne de **métro n°5** :

- le **TZEN 3** : la future ligne de **bus en site propre** qui passera devant Luminem & Irrigo avec une correspondance avec le **T3** des Maréchaux.
- la **Tangentielle Nord** : le **tram-train** Noisy-le-Sec/Sartrouville qui croisera les lignes RER (A, B, C et D) avec une mise en service progressive dès 2018,

Ultérieurement, ce hub sera connecté à la **ligne 15** du Grand Paris Express, le métro souterrain qui desservira l'ensemble de la **métropole du Grand Paris** sans transiter par le centre de la capitale.

Aux portes de Paris, l'**Écocité du Canal de l'Ourcq** est donc vouée à être incontournable et résolument connectée.





Téléchargez l'application
Luminem et Irrigo

Disponible sur
App Store

DISPONIBLE SUR
Google play

Bât : Luminem

	Surfaces Utiles en m ²	Effectif
R+7	1 220	104
R+6	1 402	118
R+5	2 200	186
R+4	2 200	186
R+3	2 198	186
R+2	2 198	186
R+1	2 198	186
RdC	2 246	

294 PLACES DE PARKING

Total 15 862 1 152

Bât : Irrigo

	Surfaces Utiles en m ²	Effectif
R+7	1 902	161
R+6	1 902	161
R+5	2 001	169
R+4	2 001	169
R+3	2 001	169
R+2	2 001	169
R+1	2 001	169
RdC	2 415	43

244 PLACES DE PARKING

16 224 1 210

Luminem & Irrigo

AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCQ

Luminem & Irrigo
AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCQ

32 000 m² de bureaux et de services
2 300 postes de travail

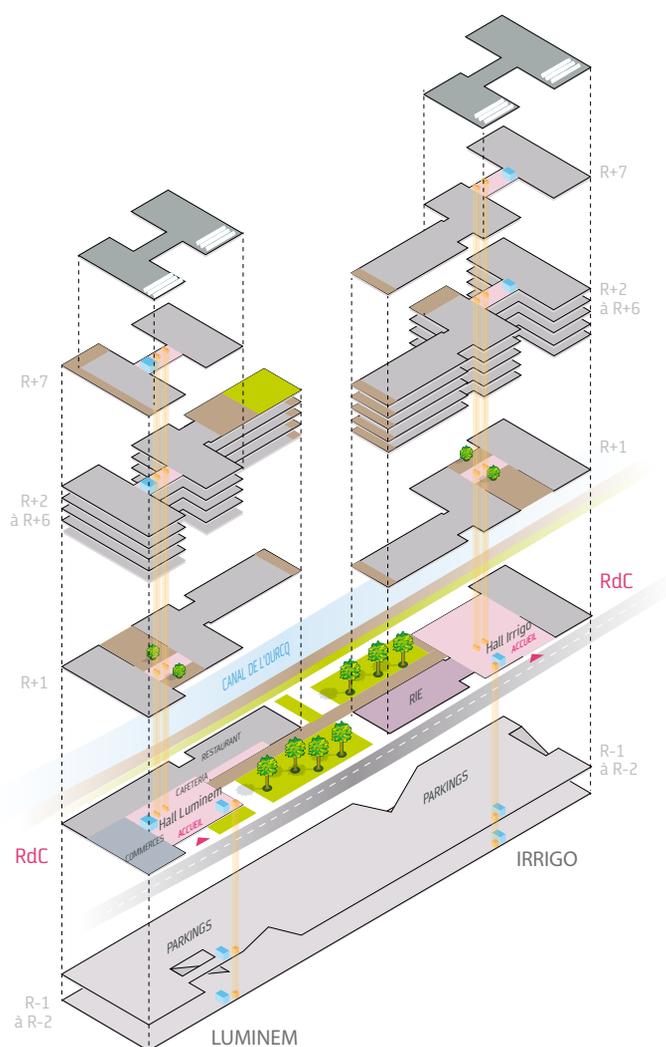
- 2 000 m² de jardins
- 538 places de parking
- 330 emplacements pour les vélos
- 208 m² de commerces



2 immeubles

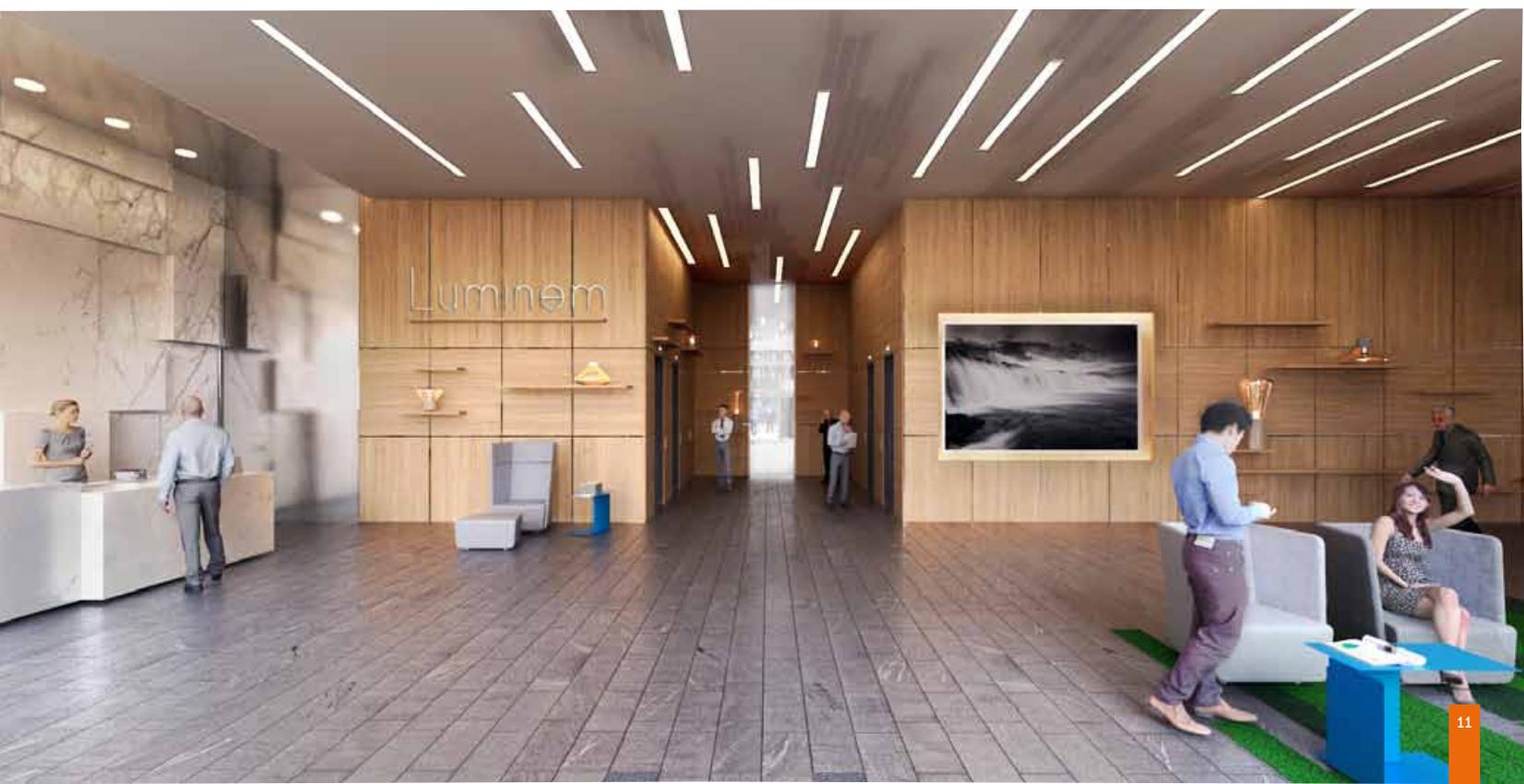


Contemporains & Inspirés



En **bordure du Canal de l'Ourcq**, Luminem & Irrigo affichent une **identité architecturale** affirmée et harmonieuse. Issue d'une alliance audacieuse de béton, d'aluminium et de panneaux de verre, la signature architecturale de **François Leclercq** est aussi contemporaine qu'esthétique.

Composé de **deux bâtiments indépendants**, l'ensemble bénéficie d'une forte visibilité sur l'avenue de Paris. De **vastes jardins** en cœur d'îlot relient ces deux bâtiments et offrent une mise en communication entre le canal et la ville.



Responsables & Conviviaux



Une démarche respectueuse de l'environnement...

Luminem & Irrigo sont conçus pour participer à la **qualité de vie** quotidienne de leurs utilisateurs, ainsi le cœur du site sera valorisé par **deux vastes jardins** privés, avec un choix de végétaux variés favorisant la biodiversité. Le programme a été pensé pour profiter pleinement du panorama offert par les berges du Canal de l'Ourcq.

De la conception des bâtiments à leur mode de fonctionnement, le site s'inscrit pleinement dans une logique de **développement durable** et de **contrôle des dépenses énergétiques**. Il permet une réduction de 30% de la consommation énergétique par rapport aux critères de la réglementation thermique 2012. Luminem & Irrigo visent les certifications HQE et BREEAM « Excellent ». En favorisant l'éco-construction et l'éco-gestion, Luminem & Irrigo s'engagent à maîtriser les impacts environnementaux, en accord avec la philosophie durable de l'Écocité. Cette **démarche écologique et responsable** est aussi le reflet des valeurs et de l'éthique portées par les entreprises qui s'y implanteront.



Passeport HQE Excellent

ÉNERGIE	-----	★ ★ ★
ENVIRONNEMENT	-----	★ ★ ★
SANTÉ	-----	★
CONFORT	-----	★ ★

RT 2012 -30%



Gapéo

GA a créé la Gestion Active de la Performance Énergétique par Ordinateur (**GAPÉO**). Cette **technologie innovante** associe l'utilisation d'équipements performants à une Gestion Technique Centralisée par ordinateur (GTC), permettant de **réduire les coûts d'exploitation** des bâtiments, grâce à une utilisation rationalisée de l'énergie, tout en garantissant un **grand confort d'utilisation**.

Ainsi, GA a lancé MyGapéo®, le premier système de pilotage énergétique individualisé à distance permettant de piloter son bureau depuis un PC, une tablette ou un smartphone et de **suivre les consommations globales** à l'aide d'un outil de statistique.



Une garantie de performances énergétiques de Luminem & Irrigo est délivrée par le constructeur.

Luminem & Irrigo s'inscrivent dans une démarche environnementale visant le développement d'un ensemble immobilier durable, aux ambitions élevées.

Respectant la logique initiée par le projet d'aménagement en termes de réduction de l'empreinte écologique, Luminem & Irrigo ont été pensés dans le cadre d'un Contrat de Performance Énergétique délivré par le constructeur.



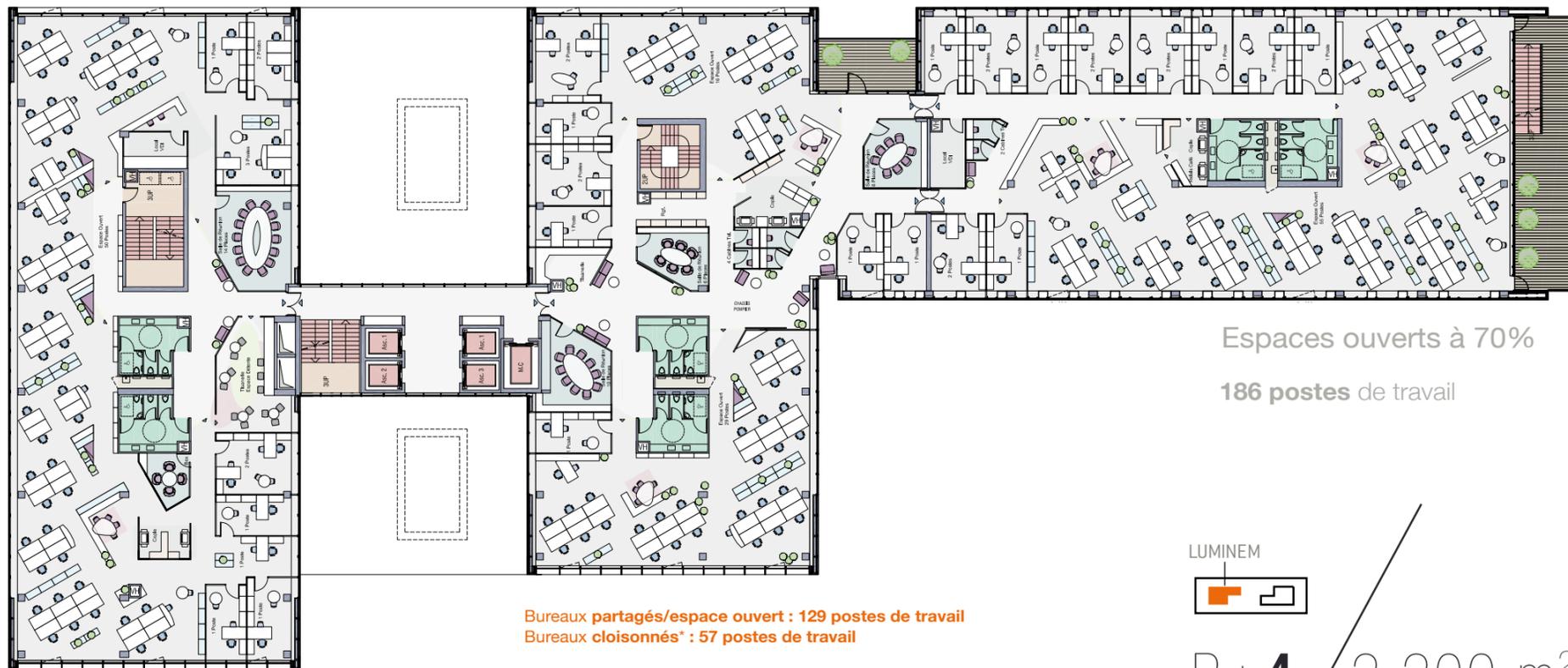
Au service des utilisateurs...

La conception de Luminem & Irrigo répond à une volonté de privilégier le confort des utilisateurs et d'optimiser leurs conditions de travail.

Chaque immeuble propose :

- Restaurant d'entreprise (capacité d'environ 800 couverts)
- Cafétéria
- Conciergerie

Luminem dispose également d'un **espace conférence** d'une capacité de 120 places, prolongé par une terrasse offrant des vues apaisantes sur les jardins privés et le Canal de l'Ourcq.

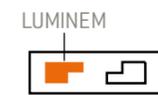


Espaces ouverts à 70%

186 postes de travail

Bureaux partagés/espace ouvert : 129 postes de travail
Bureaux cloisonnés* : 57 postes de travail

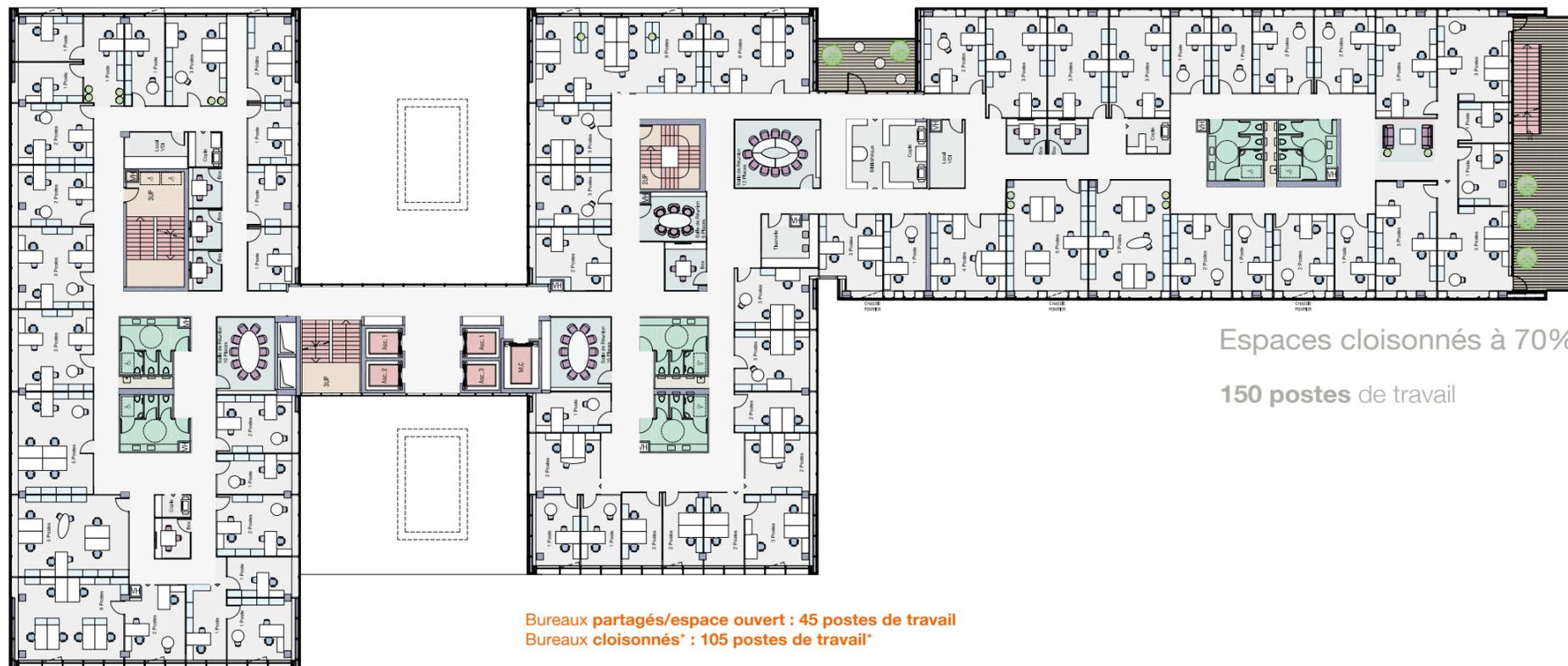
*dont : 36 bureaux individuels
9 bureaux de 2 postes
1 bureau de 3 postes



R+4 / 2 200 m²

Luminem & Irrigo

AVENUE DE PARIS - CANAL DE L'OURCO



Espaces cloisonnés à 70%

150 postes de travail

Bureaux partagés/espace ouvert : 45 postes de travail
Bureaux cloisonnés* : 105 postes de travail*

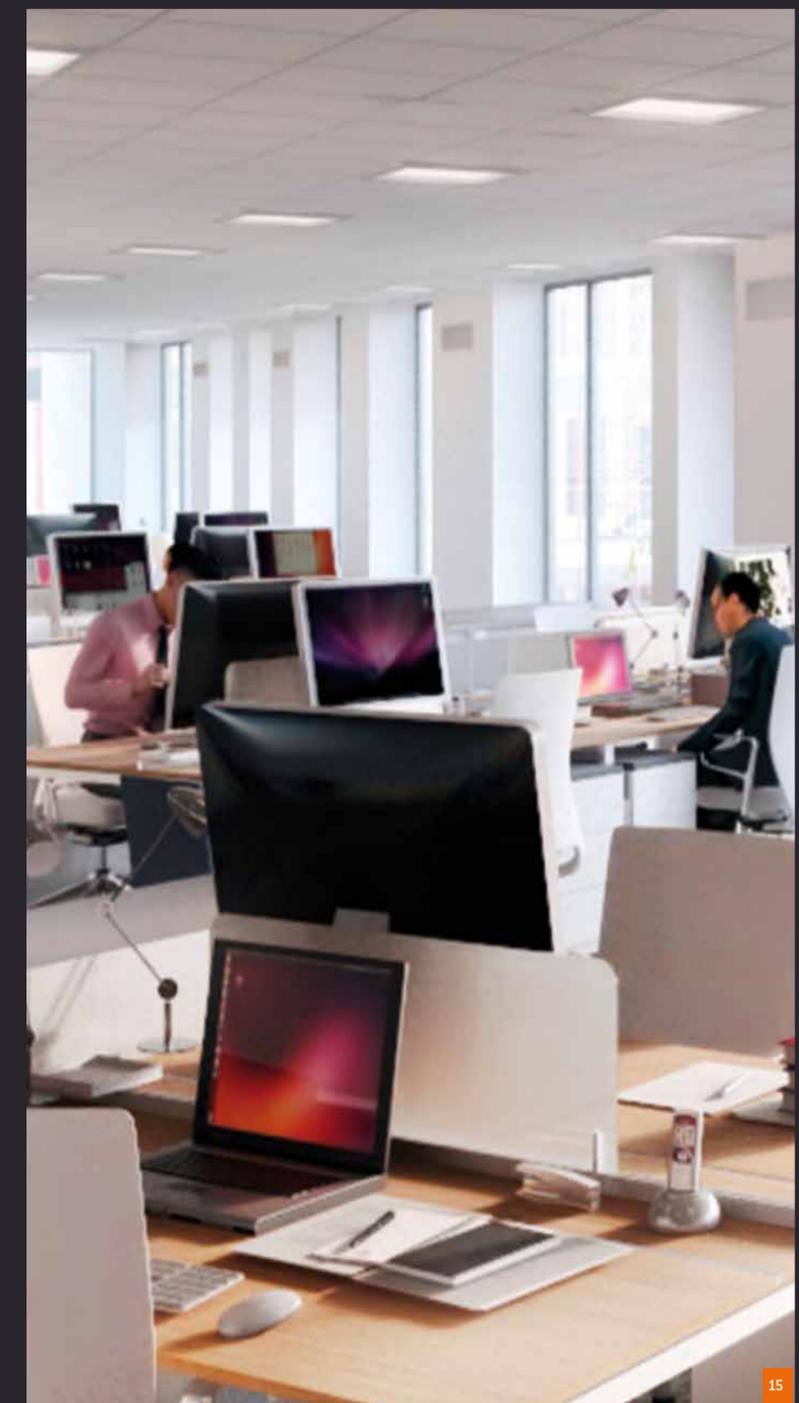
*dont : 21 bureaux individuels
18 bureaux de 2 postes
16 bureaux de 3 postes

Space planning réalisé par Majorelle

AVENUE DE PARIS

Fluides & Lumineux

Conçus pour procurer aux utilisateurs des **conditions de travail optimales**, les plateaux de bureaux sont spacieux, cohérents et **facilement modulables**. Les espaces bénéficient d'un **excellent ratio de surfaces en premier jour**, les façades vitrées laissant entrer la lumière naturelle. Par ailleurs, chaque bâtiment, dont les plateaux sont divisibles en deux lots, bénéficie de **passerelles intérieures** abritant notamment un **quadruplex d'ascenseurs** offrant des vues dégagées.



Rationnels & Valorisants



En bordure du Canal de l'Ourcq, Luminem & Irrigo disposent de terrasses accessibles offrant des vues dégagées sur ce canal au paysage repensé.

La promenade réaménagée des berges du canal et l'avenue de Paris réorganisée pour le passage en site propre du TZen, dotent l'ensemble immobilier d'un environnement immédiat de grande qualité dans lequel une place importante est allouée à la nature et au confort visuel.

Technologiques & Performants

LE PROGRAMME

- Surface de plancher : 32 448 m² au total se divisant en 2 bâtiments :
 - Luminem : 16 071 m² de bureaux et de services dont 208 m² de commerces
 - Irrigo : 16 377 m² de bureaux et de services
- 2 niveaux d'infrastructure et de 5 à 7 niveaux en superstructure
- Capacité d'accueil / dimensionnement : 1 personne pour 11,8 m² de SU de bureaux
- Profondeur des plateaux : 18 m sur tous les niveaux
- Trame : 1,35 m
- Stationnement : 538 emplacements voitures dont 54 emplacements prévus pour véhicules électriques sur 2 niveaux de parking (mesures conservatoires)
- 330 emplacements vélos extérieurs, abrités et sécurisés
- Restaurants inter-entreprises :
 - Luminem : capacité de 800 couverts par jour (rotation de 2,5)
 - Irrigo : capacité de 850 couverts par jour (rotation de 2,5)
- Chaque immeuble dispose de sa propre cafétéria et d'une conciergerie

VOLET ENVIRONNEMENTAL

- Certification HQE[®] - passeport bâtiment durable niveau « Excellent » (9 étoiles)
- BREEAM niveau « Excellent » référentiel 2013
- RT 2012-30%

FAÇADES

- Façades principales Est et Ouest de couleur sombre, constituées de châssis vitrés filants sur allèges en béton architectoniques
- Châssis de vitrage clair en aluminium thermolaqué et panneaux de verre émaillé
- Façades principales Nord et Sud de couleur claire, vitrage toute hauteur en aluminium thermolaqué et panneaux en verre émaillé
- Façades des pignons de couleur claire, murs rideaux en aluminium thermolaqué

Les châssis vitrés sont des doubles baies constitués d'un châssis double vitrage intérieur, et d'une baie extérieure de type VEC. Entre ces deux châssis est positionné un store motorisé intérieur à commande individuelle ou géré par la GTC.

ÉCLAIRAGE

- Bureaux et salles de réunions : luminaires encastrés basse luminance de classe B, équipés de tubes fluo T5 niveau d'éclairage : 300 lux au plan de travail
- Hall, paliers d'ascenseurs, circulations et sanitaires : spots encastrés

TYPLOGIE DES SURFACES DE BUREAUX

- Hauteurs libres : 2,70 m sous faux plafonds dans les zones bureaux et circulations
- Aménagements possibles : toute flexibilité offerte (open space, cloisonné)
- Faux planchers : sur toutes les surfaces de bureaux :

12 cm de plénum libre

- Chaque étage bureaux est divisible en 2 lots

ASCENSEURS / MONTE-CHARGES

- 1 batterie quadruplex par bâtiment desservant du RdC au R+7 1000 kg - 1,6 m/s
- 1 ascenseur par bâtiment desservant le parking - 800 kg 1 m/s (rupture de charge par le hall)
- 1 monte-charges par bâtiment desservant du RdC au R+7 2000 kg - 1 m/s

CHAUFFAGE – CLIMATISATION – VENTILATION

- Plateaux de bureaux périphériques traités de manière autonome par des modules de traitement d'air intégrés à la façade et disposés soit en allège soit verticalement
- L'échange d'air des modules de traitement d'air en façade s'effectue au travers de grilles à ventelles en aluminium thermolaqué
- Les zones centrales et parties communes sont équipées de ventilo-convecteurs reliés à un groupe froid en toiture
- La régulation de ces appareils par la GTC du bâtiment permet d'imposer des consignes de fonctionnement à un appareil ou à un ensemble d'appareils situés dans un même volume. Chaque utilisateur peut régler l'utilisation de son confort personnel
- Désenfumage mécanique

SÉCURITÉ

- PC sécurité dans chacun des bâtiments avec vision directe sur le hall d'entrée
- Contrôle d'accès par badges prévu au RdC et aux entrées de parking
- Site clôturé

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

L'ensemble du bâtiment est géré par GAPÉO[®] : Gestion Active de Performances Energétiques assistée par Ordinateur

GAPÉO[®] permet la :

- Gestion du chauffage et de la climatisation pour l'ensemble du bâtiment, appareil par appareil ou zone par zone
- Gestion des stores motorisés dans les doubles baies vitrées
- Gestion des alarmes et des défauts techniques
- Gestion des accès du bâtiment
- Gestion des changements de distribution des locaux
- Maîtrise des consommations énergétiques du bâtiment

Un outil à la disposition de chacun : avec My GAPÉO[®], chaque utilisateur du bâtiment peut accéder à ses paramètres de confort et les gérer individuellement. Il peut suivre également ses consommations (chauffage, climatisation, ventilation)



Expertise & Envergure



Acteur majeur de la promotion

BNP Paribas Real Estate est aujourd'hui le seul acteur de l'immobilier capable de proposer une offre complète de services grâce à ses six métiers complémentaires : Promotion immobilière, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Cette offre pluridisciplinaire permet une parfaite connaissance de l'immobilier et favorise l'innovation et l'efficacité.

Leader de la promotion en immobilier d'entreprise en France, BNP Paribas Immobilier vous accompagne et vous conseille depuis plus de 40 ans dans la réalisation de projets innovants et durables.

Nos clients au cœur de nos engagements

Que vous soyez investisseurs, utilisateurs ou représentants du secteur public, nous mettons au service de vos projets immobiliers un savoir-faire reconnu et primé en matière de réalisation d'immeubles de bureaux neufs, d'hôtels, de restructuration d'immeubles ou de redéveloppement de sites.

Des solutions sur-mesure

Nos équipes vous accompagnent tout au long de vos projets immobiliers, de la recherche de sites à la livraison. Pour vous, nous maîtrisons toutes les étapes d'un projet immobilier : lancement, coordination des processus administratifs, juridiques, financiers, techniques et commerciaux.

A vos côtés à l'international

Avec près de 425 000 m² de chantier en cours en Europe en 2014, BNP Paribas Immobilier vous apporte son expertise à l'international (Royaume-Uni, Luxembourg, Italie) pour la construction de sièges de grands groupes et d'immeubles de bureaux dans des quartiers d'affaires reconnus.

Pour un immobilier durable

Grâce à notre expérience en matière de bâtiments HQE, d'opérations labellisées Effinergie ou encore certifiées BREEAM, LEED ou DGNB, nous disposons aujourd'hui d'une grande maîtrise en termes de qualité environnementale avec plus de 400 000 de m² de bureaux certifiés en Europe.

Ensemble, construisons l'immobilier d'un monde qui change.



Créée en 1875, l'entreprise s'est développée en s'appuyant sur deux fondamentaux :

La maîtrise de la construction et la confiance des partenaires

Bureaux, bâtiments de stockage, usines, parkings, bâtiments administratifs ou encore écoles... Quel que soit le projet, le Groupe GA propose une solution globale et adaptée aux besoins de ses clients, en s'appuyant sur son expertise industrielle plus que centenaire et une dynamique d'innovation lui permettant de s'adapter aux évolutions et d'anticiper les attentes des utilisateurs.

Concepteur, constructeur, promoteur, investisseur, et gestionnaire, le Groupe GA est un véritable «constructeur intégré», qui apporte son savoir-faire reconnu à chaque étape des métiers de l'immobilier d'entreprise : recherche foncière, conception, assistance à l'obtention des autorisations administratives, solutions financières, construction, entretien et gestion des bâtiments, engagement sur les consommations énergétiques.