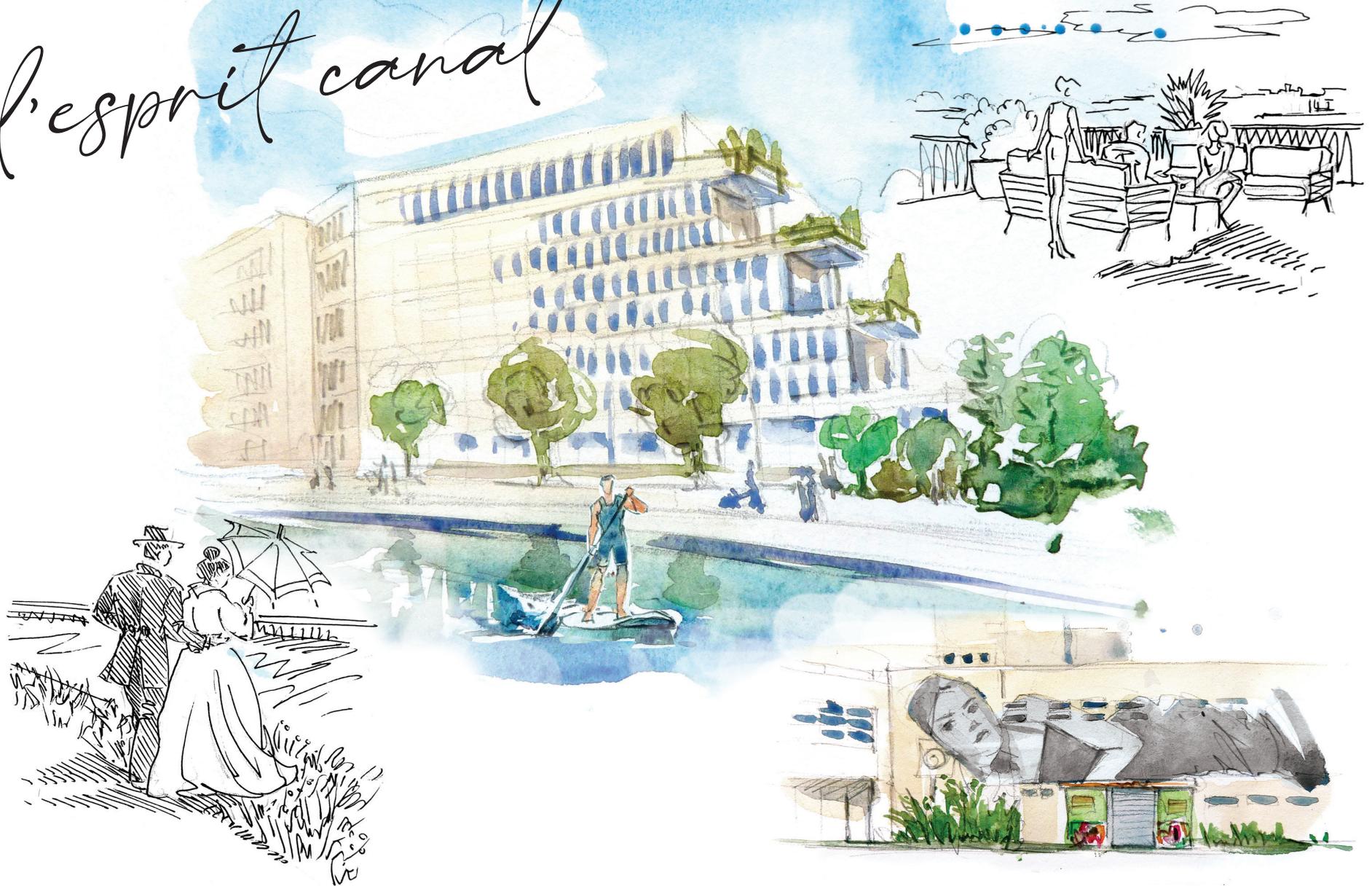


IRRIGO

l'esprit canal





Le Canal de l'Ourcq ouvre de nouveaux horizons.

Comme sa voisine immédiate Pantin, Bobigny se tourne vers ses berges avec une vision différente, innovante et positive. La ville participe à cette ambition de se réappropriier le canal avec un projet responsable et durable : l'Écocité.

Sur la rive sud, IRRIGO prend ses quartiers au bord d'une voie d'eau qui irrigue Paris depuis 200 ans. Ici aussi, on réinvente des espaces de promenade, de convivialité et de rencontre, dans une réelle mixité, avec bureaux et logements, culture et loisirs pour un nouveau cadre de vie.



L'ÉCOCITÉ CANAL DE L'OURCQ

1 200
logements

7 000 M²
de commerces de proximité
et d'équipements collectifs

8 000 M²
d'équipements publics, dont
un nouveau groupe scolaire

20 000 M²
d'espaces publics dont
la berge sud du canal

50 000 M²
d'activités artisanales,
industrielles et commerciales

140 000 M²
de bureaux

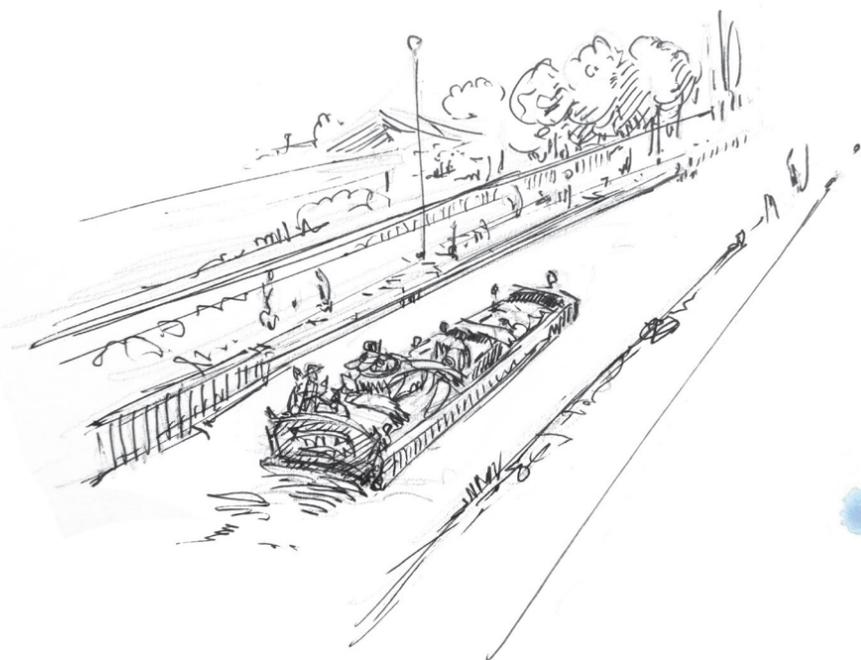


Histoire d'un canal

UNE NOUVELLE VOIE D'EAU PARISIENNE

Depuis 200 ans le canal de dérivation de la rivière de l'Ourcq irrigue Paris apportant de l'eau potable à la capitale. Les premiers travaux datent du 16^e siècle. À l'époque, le futur François 1^{er} cherche à approvisionner Paris en bois de chauffage.

C'est Napoléon 1^{er} qui lance véritablement le projet par décret, le 29 floréal an X (19 mai 1802). Avec le canal Saint-Denis, le bassin de la Villette et le canal Saint-Martin, il constitue un réseau de voies d'eau de 130 kilomètres appartenant à la ville de Paris.



UN CANAL NAVIGABLE

La particularité du canal est d'être navigable, et ce dès 1821. Il est parcouru par les flûtes d'Ourcq, petites embarcations fluviales spécialement conçues pour emprunter le canal et franchir les cinq écluses construites pour réguler le courant. Un service de bateaux-poste est institué en 1838 et relie le bassin de la Villette à Meaux en trois heures.

Avant d'être motorisées, les péniches sont tractées par des chevaux puis des tracteurs le long des chemins dits de halage.

Depuis 1962, seuls les onze premiers kilomètres sont encore utilisés pour le trafic commercial.



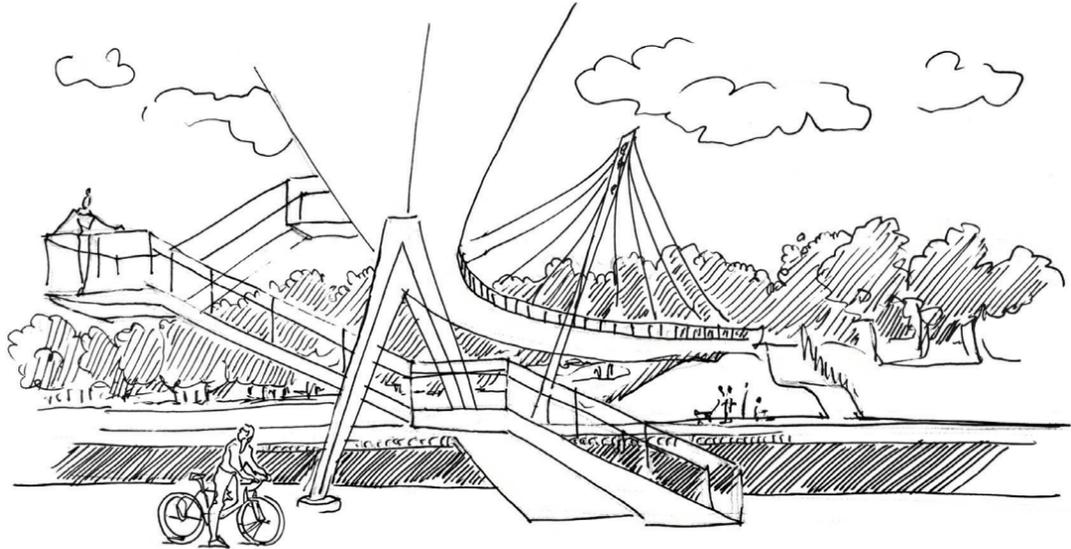
DU TRANSPORT AUX LOISIRS

La fin des années 1990 signe le renouveau du canal de l'Ourcq. À Paris, les berges sont réhabilitées, offrant aux habitants une toute nouvelle vie de quartier.

Le bassin de la Villette est bientôt dédié aux loisirs avec ses terrasses et péniches-spectacles. Aux beaux jours, les boulistes, pique-niqueurs et pêcheurs affluent et les événements se succèdent. Depuis 2007, le bassin décline l'opération Paris Plages avec guinguettes et tours de barque.

Dès lors, les villes limitrophes, Pantin, Romainville, Noisy-le-Sec et Bobigny s'engagent sur la même voie.





La passerelle Pierre-Simon Girard relie depuis 2014 la rive sud de Bobigny à son centre ville.

Le chemin de halage du canal de l'Ouroq, une piste cyclable de 23 km sans entrave.

Canal de l'Ouroq

Plaine de l'Ouroq, un territoire métropolitain de 110 hectares au bord du canal. Un territoire qui métamorphose son patrimoine industriel en lieu d'exposition, réinvente la mobilité et crée de nouvelles passerelles pour relier ses berges.



Les anciens bâtiments de Sanofi et de Roussel-UCLAF transformés en espaces d'exposition et auditorium.



Newport Pantin, une nouvelle façon de vivre autour du canal.





Esprit de liberté



EN TRANSPORT EN COMMUN
Au pied de la ligne 5 du métro parisien, la station Pantin-Bobigny - Raymond Queneau.

- Châtelet 26 min
- République 20 min
- La Défense 34 min

EN VOITURE
Accès rapide au boulevard périphérique et aux autoroutes A3, A86 et A1.

- Aéroport CDG 22 min

EN VÉLO
A 15 minutes de la Villette par la piste cyclable le long du canal.

- La Villette 15 min

LA MOBILITÉ GAGNE BOBIGNY AVEC DE NOUVEAUX MODES DE TRANSPORT

- T ZEN 3** dès 2022
- LIGNE 11 EXPRESS** du tramway en 2027
- LIGNE 15 DU GRAND PARIS EXPRESS** en 2030



Le street art accompagne la transformation urbaine du canal de l'Ourocq depuis trois décennies.

De nombreux événements célèbrent ce patrimoine d'exception chaque été depuis 10 ans : La Cathédrale du graffiti en 2012, Inside Out de JR en 2013 et sa galerie de portraits, ou encore De l'art à l'Ourocq en 2014...



Esprit créatif

En 2020, c'est le studio Harcourt qui proposera une exposition dédiée aux « side projects ».

Aux côtés des déjà célèbres portraits de Marion Cotillard, Tricky, l'actrice chinoise Fan Bing Bing ou la boxeuse médaillée aux JO Sarah Ourahmoune... Zidane, Béatrice Dalle et Monica Bellucci sont prochainement attendus.





Esprit et audace

IRRIGO s'impose au bord de l'eau comme une respiration, véritable pause végétale et urbaine. Sa façade aux lignes épurées est rythmée par des balcons et terrasses baignés de lumière. Sa conception privilégie le bien-être et la convivialité dans une ambiance calme et apaisée.

Une architecture et un design intérieur signés François Leclercq.

16 450 M²
de bureaux et de services

Bureaux
16 150 M²

Effectif sécuritaire
1 320 PERS
+ 199 PERS
(ERP au RDC)

163 PLACES
de stationnement dont
32 deux roues

470 M²
dédiés aux vélos





Esprit agile

IRRIGO
RESPIRE
ET INSPIRE

La conception privilégie des circulations fluides et la lumière naturelle. Chaque étage bénéficie d'une terrasse accessible avec vue sur canal. Les plateaux laissent envisager de nombreux aménagements, ouverts, cloisonnés ou mixtes, fixes ou nomades, pour s'adapter aux nouveaux modes de travail et motiver les talents.

Au dernier niveau, la toiture végétalisée offre un espace privilégié de près de 1 000 m² qui s'apprête déjà à accueillir un événement d'entreprise ou une séance de wellness au sommet !

Plateaux allant de

881 M² à

1 945 M²

9 M² / pers.

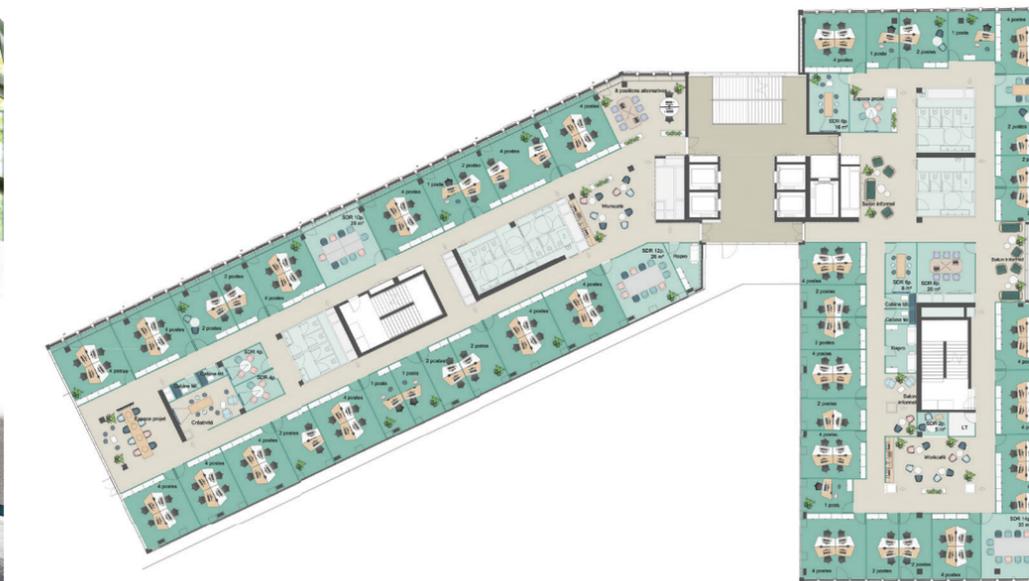
85% premier jour





R+2 version flex

- 153 postes de travail implantés dont :
 - 151 postes en open space (99%)
 - 2 postes cloisonnés (1%)
 - soit un ratio de 12,7 m² SUBL/per. 8,7 m² SUN/pers.
- 33 places en réunion
- 84 positions alternatives/collaboratives (box autonomes)
- soit 1,7 places (postes + positions alternatives + réunion) /pers.



R+2 version cloisonnée

- 126 postes de travail implantés dont :
 - 6 postes individuels
 - 30 postes individuels
 - soit un ratio de 15,4 m² SUBL/per. 10,6 m² SUN/pers.
- 60 places en réunion
- 75 positions alternatives/collaboratives
- soit 2 places (postes de travail + positions alternatives + réunion) /pers.



	surfaces	effectif pers.	effectif public
R+7	881 m ²	97	-
R+6	1 774 m ²	194	-
R+5	1 774 m ²	194	-
R+4	1 873 m ²	205	-
R+3	1 849 m ²	203	-
R+2	1 944 m ²	21	-
R+1	1 942 m ²	213	-
RDC	1 356 m ²	5	199
RDJ	2 024 m ²		
Réunion		190*	-
RIE		400*	-

Esprit paysager

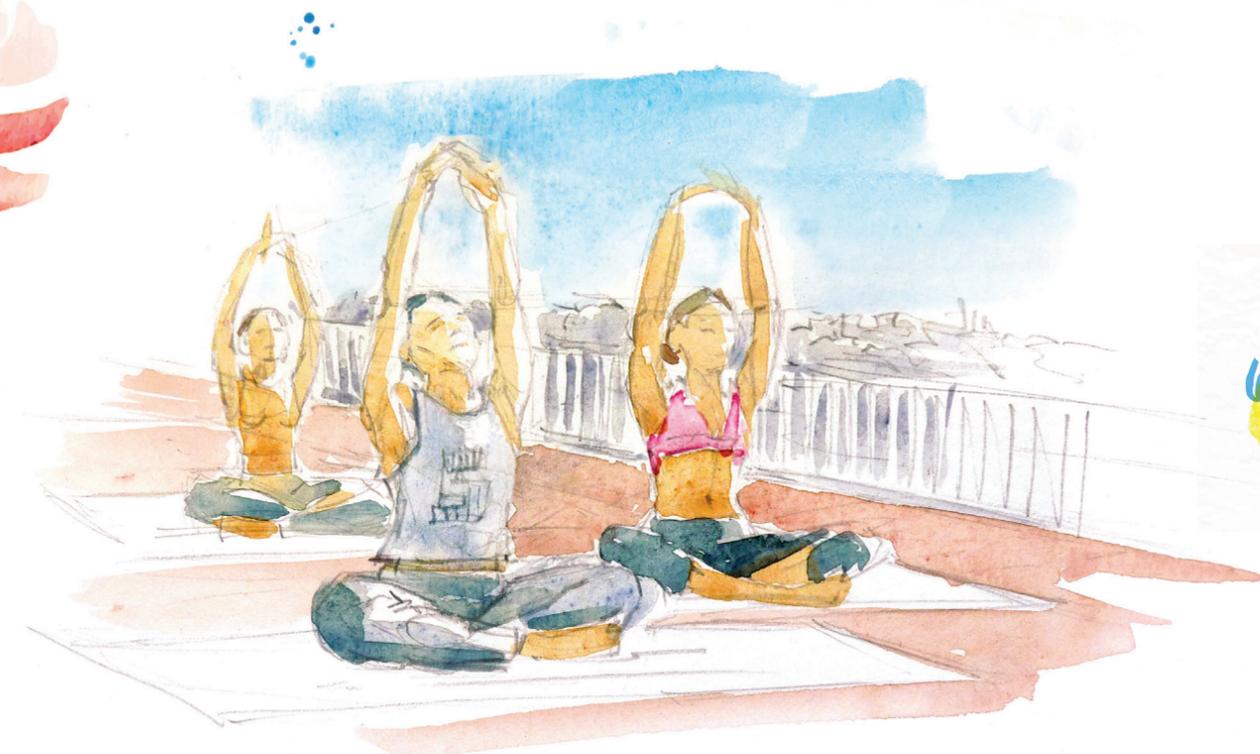
3 530 M²
d'espaces végétalisés

2 480 M²
de terrasses et balcons accessibles, répartis sur tous les étages

1 050 M²
de surfaces végétalisées dont 690 m² de jardins



* L'effectif occupant les salles de réunion et le RIE sont des occupants des bureaux. Il n'y a donc pas cumul d'effectifs entre ces locaux et les bureaux à l'exception du personnel de cuisine au nombre de 10.



Restaurant
600 REPAS/J
174 PLACES
assisés

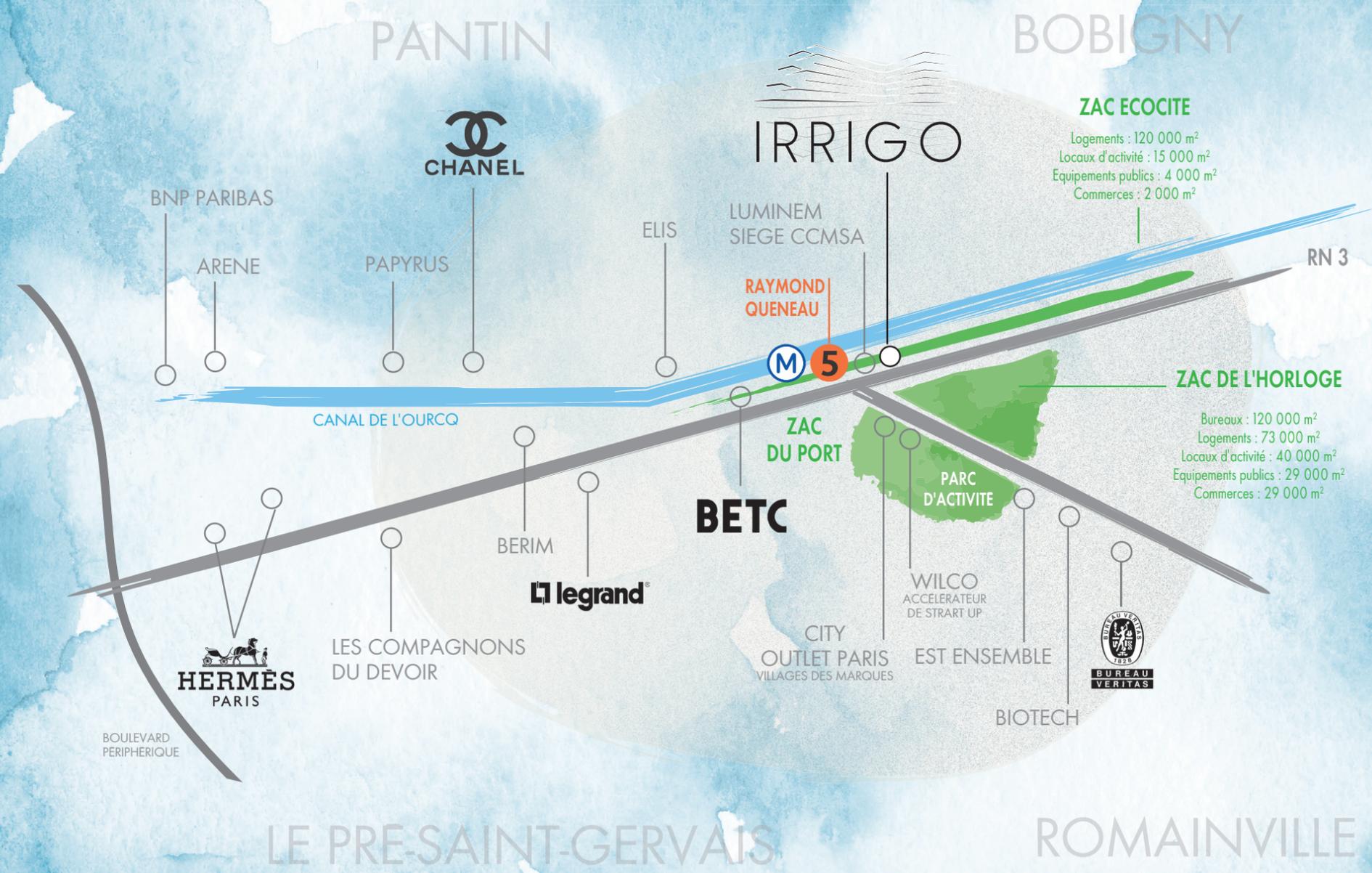
Fitness
150 M²

Salles de réunion
396 M²

*Esprit
d'initiative*

IRRIGO insuffle une nouvelle dynamique, encourage les projets et nourrit les échanges.

Les collaborateurs profitent d'espaces de détente et d'une restauration en rez-de-jardin qui s'ouvre sur 140 m² de terrasse. Le business center, doté de nombreuses salles de réunions et d'un auditorium, permet d'envisager tous les événements d'entreprise à quelques pas du canal.



Carnet d'adresses

gourmandes et pleines de surprises à quelques minutes à pied d'IRRIGO et du canal !



ESPRIT GOURMAND

GREENPOINT une cantine de quartier au bord du canal avec une cuisine éclectique et maison : bagels, salade ou jus healthy.
2 place Johan Barthold Jongkind, 93500 Pantin

BALUCHON, comptoir du midi, plateaux-repas et traiteur pour des plats ultrafrais et des services gourmands, locavores et socialement responsables.
37 rue Madeleine Odru, 93230 Romainville

TAJ MAHAL, une cuisine indo-pakistanaise à volonté, avec certains plats au feu de bois, dans une salle ornée de néons bleus ou en livraison.
177 avenue Jean Lolive, 93500 Pantin

CHEZ AGNÈS, un menu minimaliste de cuisine française et de pizzas dans une ambiance « canal » avec terrasse ouverte aux beaux jours. En semaine, soirées thématiques, salsa, café-philos...
21 rue Delizy, 93500 Pantin

ESPRIT PRATIQUE

BOULANGERIE
7 Avenue Anatole France, 93500 Pantin

SUPERMARCHÉ CASINO
200 Avenue Jean Lolive, 93500 Pantin

PHARMACIE
1 Avenue Anatole France, 93500 Pantin



ESPRIT SPORTIF

un footing le long du canal ou une activité en salle : pilates, fit boxing, aquabiking, zumba...

ÉNERGIE FORME
19 rue du Pré-Saint-Gervais, 93500 Pantin

ESPRIT D'AVENTURE

PADDOCK PARIS, un outlet audacieux et innovant, mixant style, art et food, pour métamorphoser les virées shopping dans une ambiance conviviale, arty et hype. 60 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville

LE PAYSAN URBAIN, une ferme urbaine écologique et solidaire qui propose des ateliers de sensibilisation et ses jeunes pousses à consommer !
64 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville

LE CENTRE D'ART CONTEMPORAIN, un nouveau centre d'art de 11 000 m² installé dans les anciens laboratoires pharmaceutiques Roussel-UCLAF. Un des plus grands quartiers culturels d'Europe !

Notice technique

LA TYPOLOGIE DES ESPACES DE TRAVAIL EN ÉTAGES (R+1 A R+7)

- Dimensionnement des plateaux de bureaux : 1 personne pour env. 9 m² de SUBL de bureaux
- Profondeur des plateaux : 19 m et 21 m en fonction du compartiment sur tous les niveaux
- Trame de façade : 1,35 m avec châssis ouvrant une trame sur deux
- Hauteurs libres :
 - 2,70 m sous faux plafond dans les zones bureaux et leur circulation
 - 2,40 m sous plafond dans sanitaires
 - 3,70 m sous faux plafond dans le hall d'entrée
- Faux planchers sur toutes les surfaces de bureaux : 12 cm de plénum libre
- Désenfumage type « mixte » des plateaux permettant tout type d'aménagement et de cloisonnement (bureaux cloisonnés, open space, flex office...)

LES CIRCULATIONS VERTICALES

- 1 large escalier monumental éclairé naturellement entre le RDC et le R+7
- 1 batterie d'ascenseurs quadruplex (RDC au R+7) - 1.000 kg ; 1,6 m/s
- 1 ascenseur menant au restaurant (RDC au RDJ) - 630 kg ; 1 m/s
- 1 ascenseur parking (RDC au SS -1) - 800 kg ; 1 m/s
- 1 monte charges (RD) au R+7) - 1.600 kg ; 1 m/s

LE CONFORT DES OCCUPANTS CHAUFFAGE-CLIMATISATION-VENTILATION

- Les bureaux en premier jour sont majoritairement traités de manière individuelle et autonome par des modules de traitement d'air intégrés à la façade et disposés soit en allège soit verticalement
- Les zones centrales, certaines zones en pignons et les parties communes sont traitées par des ventilo-convecteurs en plafond, reliés à un groupe froid en toiture
- La régulation de ces appareils par la GTB du bâtiment permet à chaque utilisateur de régler librement ses paramètres de confort, ou d'imposer des consignes de fonctionnement à un appareil ou à un ensemble d'appareils situés dans un même local
- Les châssis vitrés en étages sont soit des doubles peaux ventilées constitués d'un double vitrage intérieur et d'une baie extérieure de type VEC munis d'un store motorisé intégré à commande individuelle et géré par la GTC, soit en double vitrage avec couche de contrôle solaire munis, sur façade sud et ouest, d'un store intérieur manuel

ÉLECTRICITÉ

- L'éclairage des bureaux et salles de réunions en luminaires encastrés basse luminance de classe B ; Niveau d'éclairage : 300 lux au niveau du plan de travail
- Chaque poste de travail est équipé d'une nourrice 3PCN 10/16A +T et deux emplacements en réserve

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

L'ensemble du bâtiment est géré par GAPÉO®, système de GTB sous protocole ouvert, associant des équipements performants à une Gestion Centralisée (GTC)

Cette solution assure aux utilisateurs un grand confort d'utilisation, tout en réduisant les coûts d'exploitation par une utilisation rationalisée de l'énergie

La GTB 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
- 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

La technologie Gapéo® s'appuie sur un système de pilotage individualisé à distance, qui autorise chacun de gérer l'environnement de son bureau depuis son ordinateur, sa tablette ou son smartphone et de suivre ses consommations énergétiques avec MyGapéo®.

SÉCURITÉ / SURETÉ

- PC sécurité avec vision et accès direct sur le hall d'entrée
- Contrôle périmétrique par badges prévu au RDC et aux entrées de parking
- Site clôturé

MESURES CONSERVATOIRES

- Gâines électriques courant fort, chemins de câbles et tableaux divisionnaires disposant d'une réserve d'emplacement de 30% et de 20% de puissance pour les besoins des preneurs
- Gâines électriques et chemins de câbles depuis les locaux opérateurs jusqu'aux gâines techniques en étages permettant l'installation par les preneurs d'un réseau VDI disposant d'une réserve d'emplacement de 30% par rapport à l'adduction de 2RJ45 pour 9m² de SUBL de bureaux
- Attentes EF et EU pour tisaneries (1 par lot)
- Fourreaux en attente pour l'installation par le preneur des futurs passages non gardés (PNG)



Esprit responsable

Au cœur de l'Écoité, IRRIGO se veut un projet ambitieux, énergétiquement performant et respectueux de son environnement.

Sa conception bas carbone, la Gestion Centralisée (GTC) de l'ensemble de ses équipements et la prise en compte des impératifs de développement durable lui permet de viser les labels :



Co-promotion



Commercialisation



Sophie Walrave
06 89 68 86 73



Marie de Bressieux
06 42 02 81 59



Nicolas Blond
06 43 60 28 62

Conception et réalisation : Nineteen Groupe
Perspectives : Y-Visual /// Photos : Nineteen Groupe /// Illustrations : Sabine Forget (agence Marie Bastille)

