

98 V'

98 rue de la Victoire
Paris IX

180°

L'édito

Le 98 V est un projet conçu par RDAI, agence pluridisciplinaire (architecture, architecture intérieure, design) basée à Paris. Fondée en 1972 par Rena Dumas, elle est aujourd'hui dirigée par Denis Montel et Julia Capp.

L'agence est forte d'une centaine de collaborateurs et reconnue dans le monde entier. RDAI travaille à toutes les échelles, de la tour jusqu'à l'objet, et cultive une polyvalence de programmes incluant le retail, l'hôtellerie, le résidentiel, le culturel, les espaces de travail, l'événementiel et le design. Libérés du superflu pour privilégier l'essentiel, les projets de RDAI sont le fruit d'une démarche à la fois intuitive et conceptuelle.

Le projet de restructuration et d'extension du 98 Victoire s'inscrit dans une démarche raisonnée de conservation, de valorisation et de réversibilité du bâti et de ses usages.

L'intervention se fait majoritairement dans l'existant, et la complète d'une extension pour y intégrer un programme de bureaux qui offre des espaces de convivialité et des espaces extérieurs qualitatifs.

Pour transformer les surfaces en espaces de vie confortables et lumineux, le projet vise l'amélioration au travers du remaniement du patio central, de l'agrandissement de la courette en fond de parcelle, de la valorisation des toitures terrasses existantes, de la création de nouvelles terrasses et d'aménagements paysagers qualitatifs et raisonnés.

98 V propose ainsi des espaces de travail flexibles et réversibles, des zones de convivialités, et des volumes extérieurs qualitatifs et végétalisés.

Agence d'architecture RDAI



Sommaire

L'environnement	06
L'immeuble	14
Spaceplanning	46
Les plans	62



Le Quartier

Le 9^e arrondissement est réputé pour ses théâtres, ses grands boulevards haussmanniens bordés d'hôtels particuliers, ses passages cachés et ses grands magasins parisiens exclusifs.

Convoité par les entreprises de tous secteurs pour son **emplacement stratégique** et son **dynamisme**, le 9^eème arrondissement est un quartier où il fait bon vivre et travailler.

Ce quartier d'affaires abrite aussi une myriade de petites adresses branchées animées par une **population jeune et créative**, à l'affût des tendances.

À Proximité immédiate du 98 rue de la Victoire, vers l'église Notre-Dame de Lorette et la rue des Martyrs, les imposants boulevards laissent place à des petites rues animées dans un esprit village où il fait bon flâner, boire un verre où visiter une exposition.

Une accessibilité optimale



STATIONS DE MÉTRO ET RER

	Havre Caumartin	300m (3 min à pied)
	Trinité	300m (3 min à pied)
	Chaussée d'Antin Lafayette	350m (4 min à pied)
	Gare Saint-Lazare	400m (5 min à pied)
	Hausmann Saint-Lazare	300m (3 min à pied)
	Auber	400m (5 min à pied)



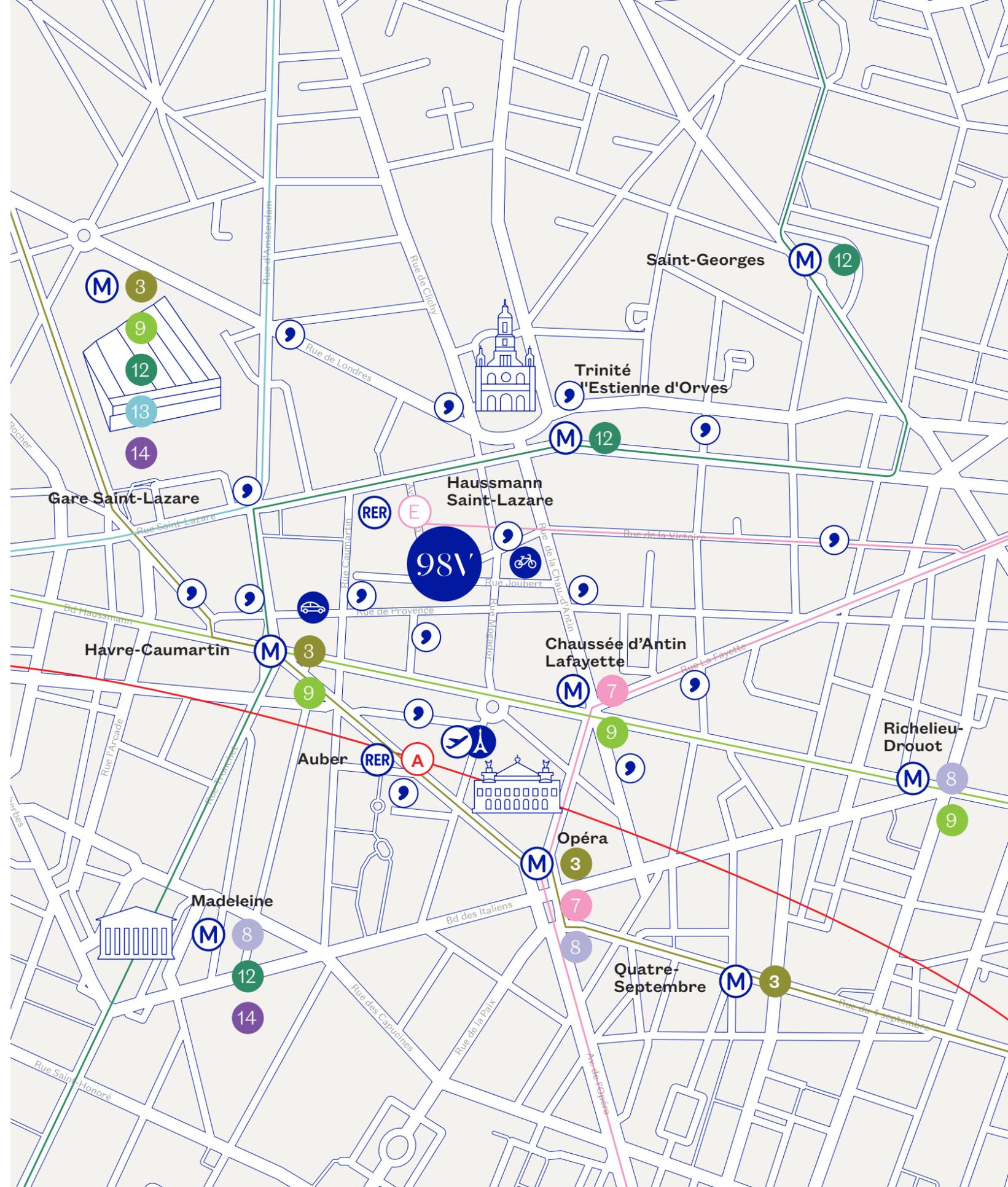
PARKING PUBLIC

Indigo Paris Haussmann	98 rue de Provence	280m (3 min à pied)
------------------------	--------------------	---------------------



BORNES VÉLIB'

Depuis République (11 min)
 Depuis Étoile (15 min)
 Depuis Bastille (17 min)



L'immeuble

Le 98 Victoire allie l'élégance de son architecture à la qualité de ses prestations: Hall d'accueil épuré et ouvert sur un patio végétalisé, espaces de convivialité, plateaux de bureaux généreux et modulables, jardins et toitures terrasses comme autant d'espaces de travail informels pour stimuler la créativité de chacun.

1 hôtel particulier

réhabilité et complété par des extensions contemporaines à l'arrière

2512 m²

de surface sur 6 niveaux

265 m²

d'espaces extérieurs : terrasses, jardins en pleine terre ... accessibles aux utilisateurs

1 lobby

comme espace d'accueil et de rencontre

1 local vélo

avec douches et vestiaires

1 rez-de-jardin

Réservé pour des espaces de réunion ouverts sur l'extérieur

1 penthouse

dans une extension en bois sur le toit

-183 d'effectif

sur l'ensemble de l'immeuble

→
VUE SUR LE PATIO
ET LE BÂTIMENT HISTORIQUE



Parti-pris architectural

UNE RÉINTERPRÉTATION ÉLÉGANTE ET INTEMPORELLE DE L'EXISTANT

L'architecture du 98 Victoire a été pensée dans la prolongation d'une histoire.

Construit originellement en 1858 dans un **style haussmannien**, cet hôtel particulier est restructuré en 1934 dans un esprit **Art Déco**.

Porte en ferronnerie travaillée, porches arrondis, fronton orné de moulures...l'immeuble offre une multitude de **marqueurs patrimoniaux qu'il s'agit de respecter**.

RDAI a imaginé une **façade subtilement retravaillée** ainsi qu'une **restructuration contemporaine des parties arrière** qui reprend les formes et matières de l'existant.

Les toitures jusqu'ici inexploitées sont aménagées en terrasses et le patio central repensé comme un **jardin intérieur**.

L'architecture d'intérieur est une **interprétation contemporaine de ces 170 années d'histoire** : Arches et courbes, menuiseries travaillées et matériaux nobles soulignent l'histoire et le caractère du lieu.



1858

1933



FAÇADE SUR LA RUE DE LA VICTOIRE





VUE SUR LE PATIO
ET L'EXTENSION NEUVE

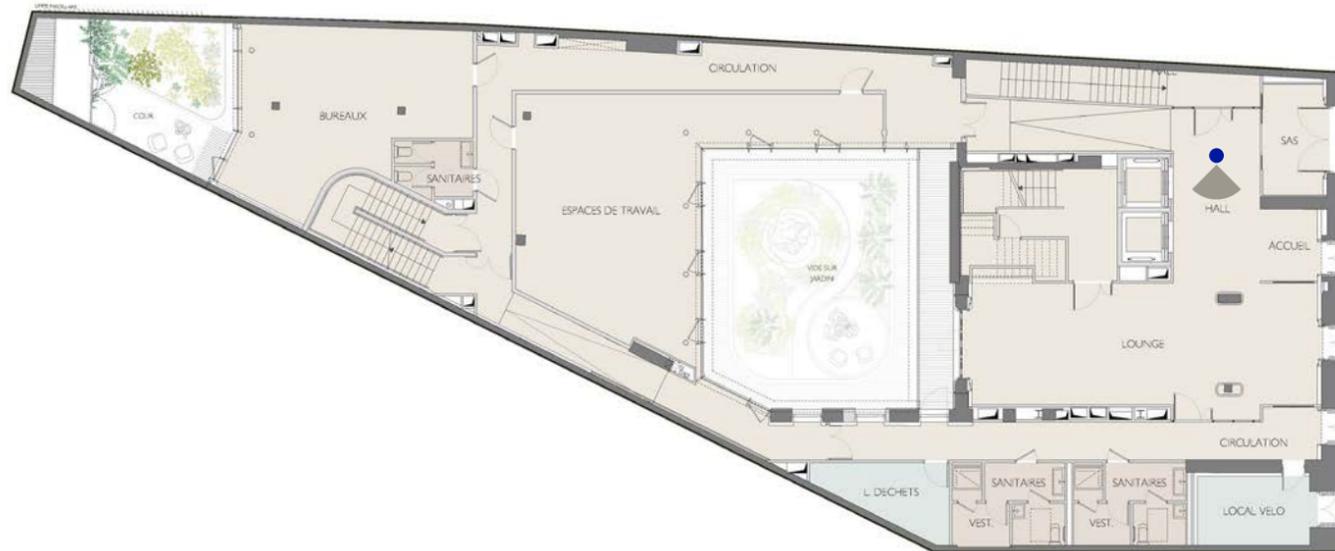
Le lobby

Un **hall élégant et spacieux ouvert** sur des espaces de convivialité en double hauteur.

Une **hauteur sous plafond généreuse** (3m10 minimum et 6m pour la partie en double hauteur), une **terrasse accessible** surplombant le jardin et une **lumière traversante** qui soulignent l'atmosphère apaisante du lieu.

Une **architecture d'intérieur raffinée** : Panneaux de bois, menuiseries dessinées, arche en pierre d'origine et volumes généreux.

Un **local vélo** équipé de vestiaires et douches, avec un accès direct au lobby.



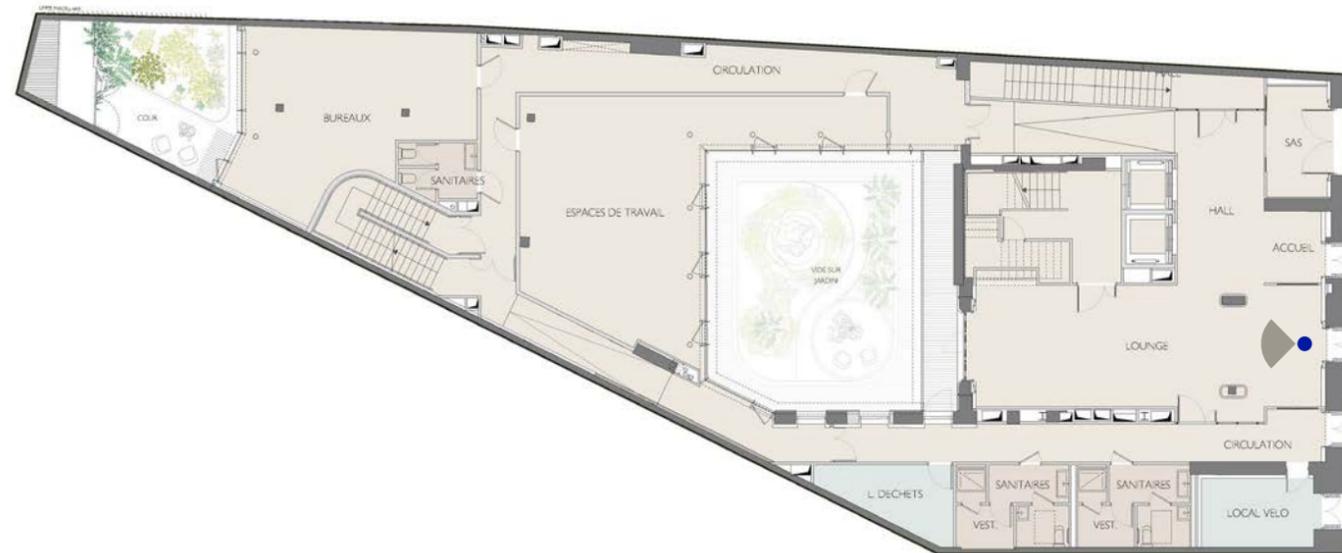
→

ACCUEIL EN REZ-DE-CHAUSSÉE



« Le projet du 98 Victoire s'appuie sur l'identité du lieu pour imaginer une intervention sobre et élégante tout en développant une architecture contextuelle, intemporelle et dynamique avec l'emploi de matériaux nobles »

Guillaume Wendling - RDAI



→
ESPACE DE CONVIVIALITÉ
TRAVERSANT EN REZ-DE-CHAUSÉE





ESPACE DE CONVIVIALITÉ
TRAVERSANT EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Le rez-de-jardin

- ☞ 175 m² de **salles de réunion modulables** selon les besoins.
- ☞ Un effectif de **172 personnes**.
- ☞ Une **lumière naturelle** apportée par de larges baies ouvertes sur le jardin.
- ☞ Des **matériaux naturels et chaleureux** : pierre d'origine et planchers bois qui se prolongent sur l'extérieur dans un esprit japonais.



→
ESCALIER MENANT
AU REZ-DE-JARDIN





Les étages courants



Une **modularité des espaces** en fonction des besoins de l'entreprise : Cinq plateaux de 300 à 490 m² pouvant accueillir un effectif max de 483 personnes et s'adapter à tout type d'utilisateurs et projets.

Des plateaux qui permettent de travailler en **flex office jusqu'à 90 personnes par niveau** ou en cloisonné jusqu'à 82 personnes.

Des **hauteurs libres généreuses** jusqu'à 3,50 m

Des **espaces de convivialité** qui ponctuent les zones de travail.

Une ambiance **épurée et apaisante**, propice à la concentration.

↑
R+1



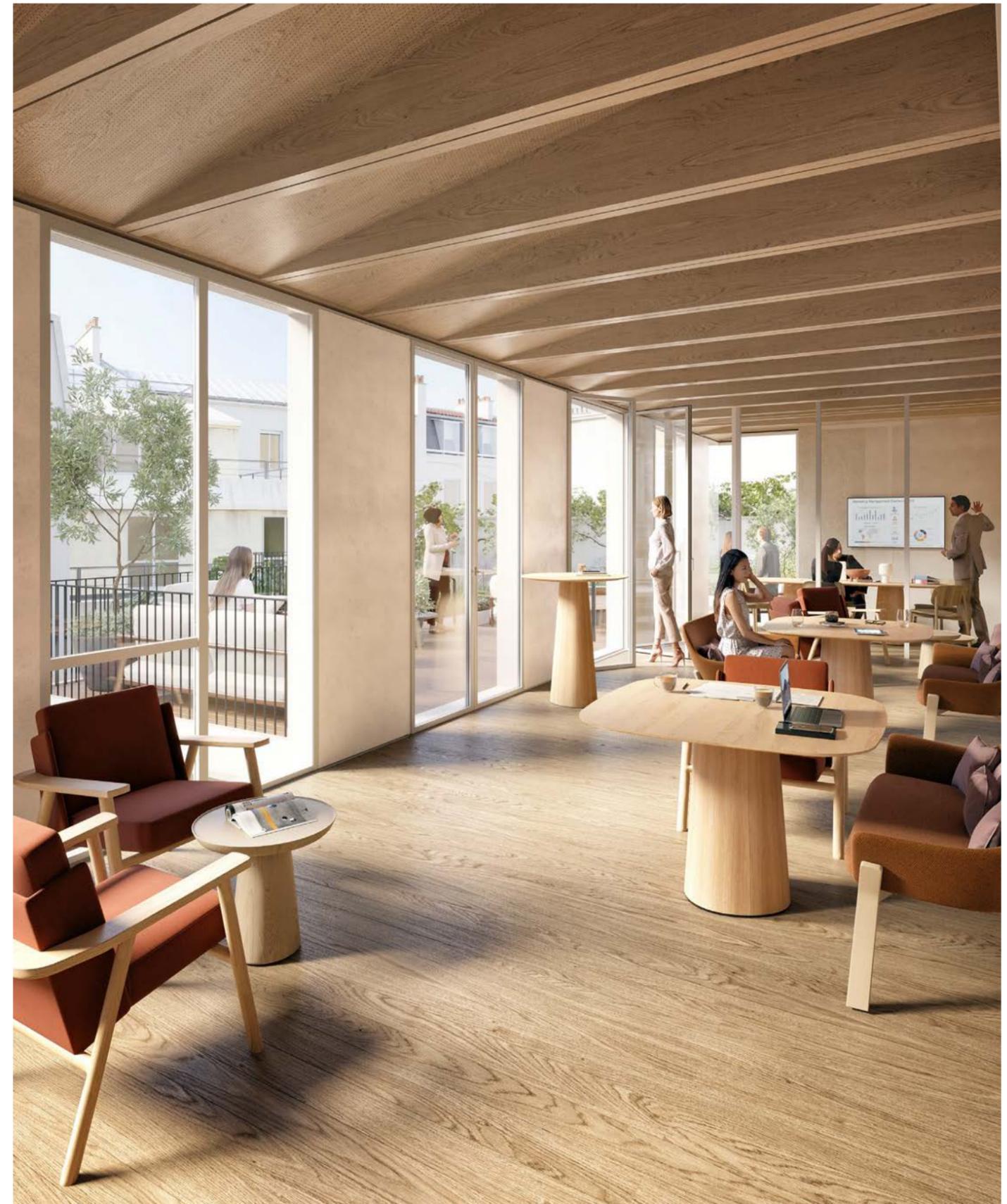


Des bureaux en penthouse

- Un **espace d'exception de 65m²** dans une extension en bois sur les toits.
- Un **aménagement chaleureux** pour les réunions informelles, la détente ou les événements d'entreprise.
- Une salle de réunion avec **vue sur la terrasse**.



PENTHOUSE





Les terrasses

☞ Deux terrasses accessibles depuis les bureaux du 3ème étage.

☞ Une terrasse végétalisée de 70m² accessible du penthouse permettant d'accueillir les événements d'entreprise où les séances de travail en plein air.

☞ Une conception paysagère qui invite à la détente et la respiration.



Rue de la Victoire

TERRASSE DU PENTHOUSE





←
VUE AÉRIENNE SUR LES TERRASSES

Une conception responsable

Économie circulaire

Lors de la phase de curage, **un vaste travail de réemploi** a été mené afin de trier et de récupérer le mobiliers et matériaux avec les entreprises Cycle Up, Tricycle et Sud Oise Recyclerie.

Réhabilitation

Une réhabilitation vertueuse d'un bâtiment historique : **Isolation performante** sans dénaturer la façade existante, **installations optimisées** (éclairage artificiel, pompes et air neuf piloté en fonction de l'occupation et des besoins, connexion au CPCU et réseau fraîcheur de la ville.)

Nature en ville

Des terrasses, espaces végétalisés et jardins en pleine terre ont été créés sur **près de 10% de la surface du projet** (265 m² d'espaces extérieurs, avec 110 m² d'espaces végétalisés en terrasse et un jardin en pleine terre de 62m²). Cette re-végétalisation permet de réduire les îlots de chaleur et contribue au bien être des utilisateurs.

Sobriété

Une architecture sobre et contextuelle qui privilégie des **matériaux biosourcés** : Pierre, bois...
Une utilisation du bois comme élément structurel des parties neuves.

Mobilité douce

Une valorisation des modes de transports doux avec la création de **locaux vélo, douches et vestiaires**.

LABELS



- BREEAM. International 2015 – Refurbishment Fit Out niveau Very Good



- HQE Bâtiment durable 2016 niveau Très Performant



Spaceplanning

VERSION CLOISONNÉE (R+2)

1 personne/8m² SUBL

Postes de travail : 34

Salles de réunion : 17

Positions alternatives : 8



VERSION FLEX (R+2)

1 personne/8m² SUBL

Postes de travail : 32

Salles de réunion : 27

Positions alternatives : 31



Axonométrie

R+5

117 M²

R+4

294 M²

R+3

373 M²

R+2

464 M²

R+1

459 M²

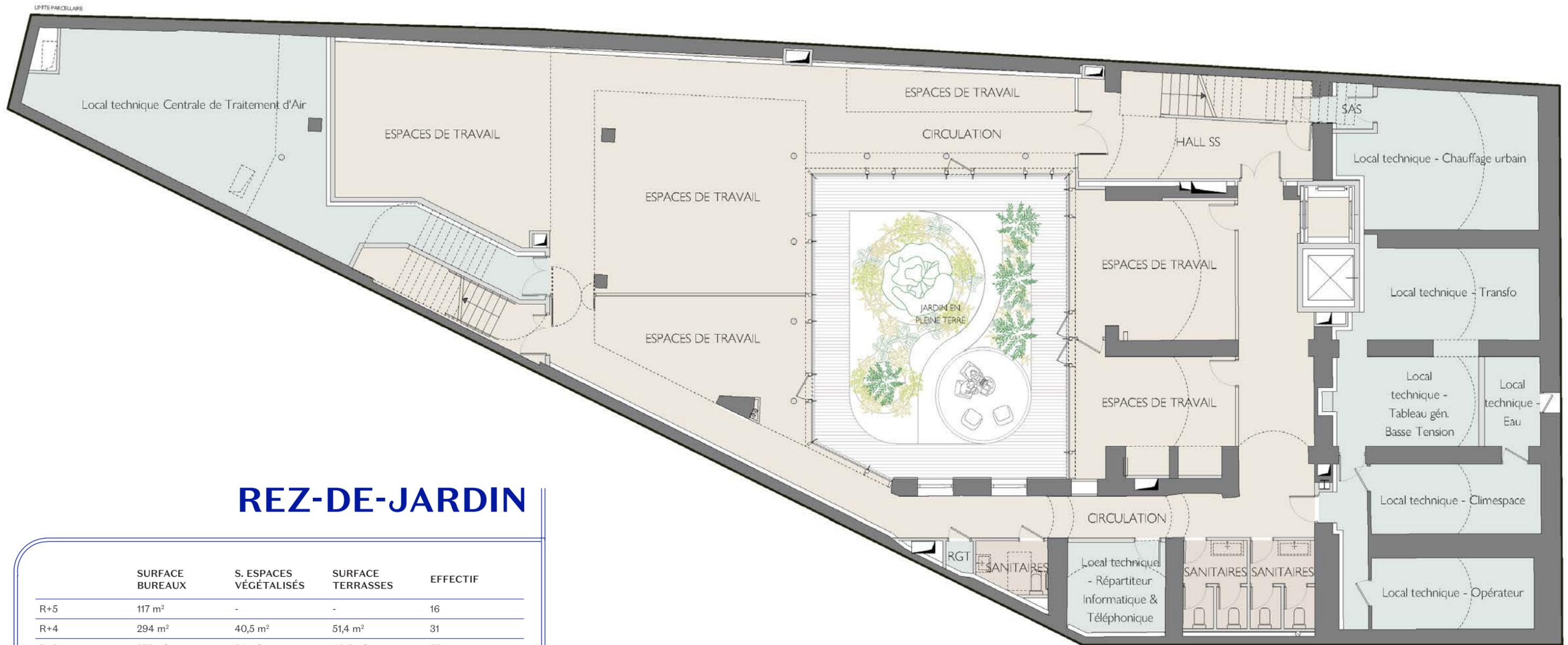
RDC

452 M²

R-1

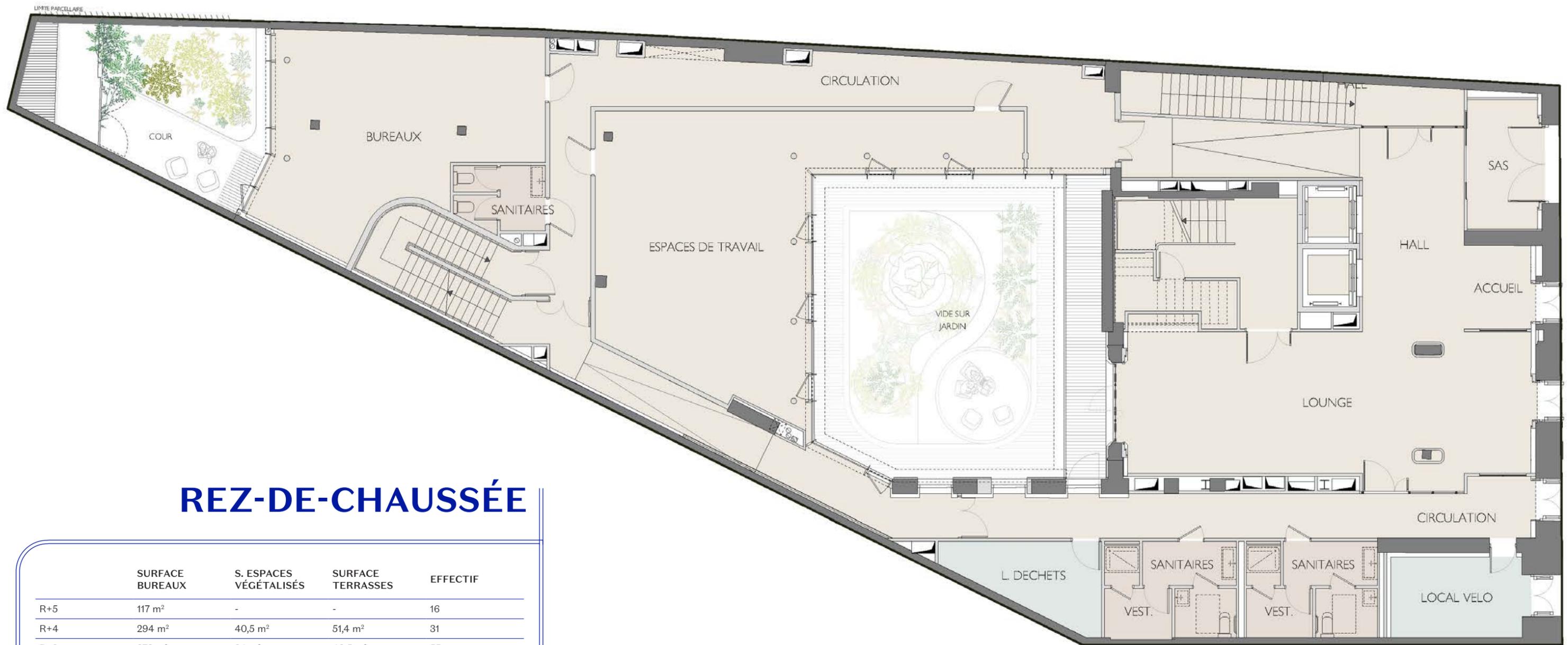
351 M²





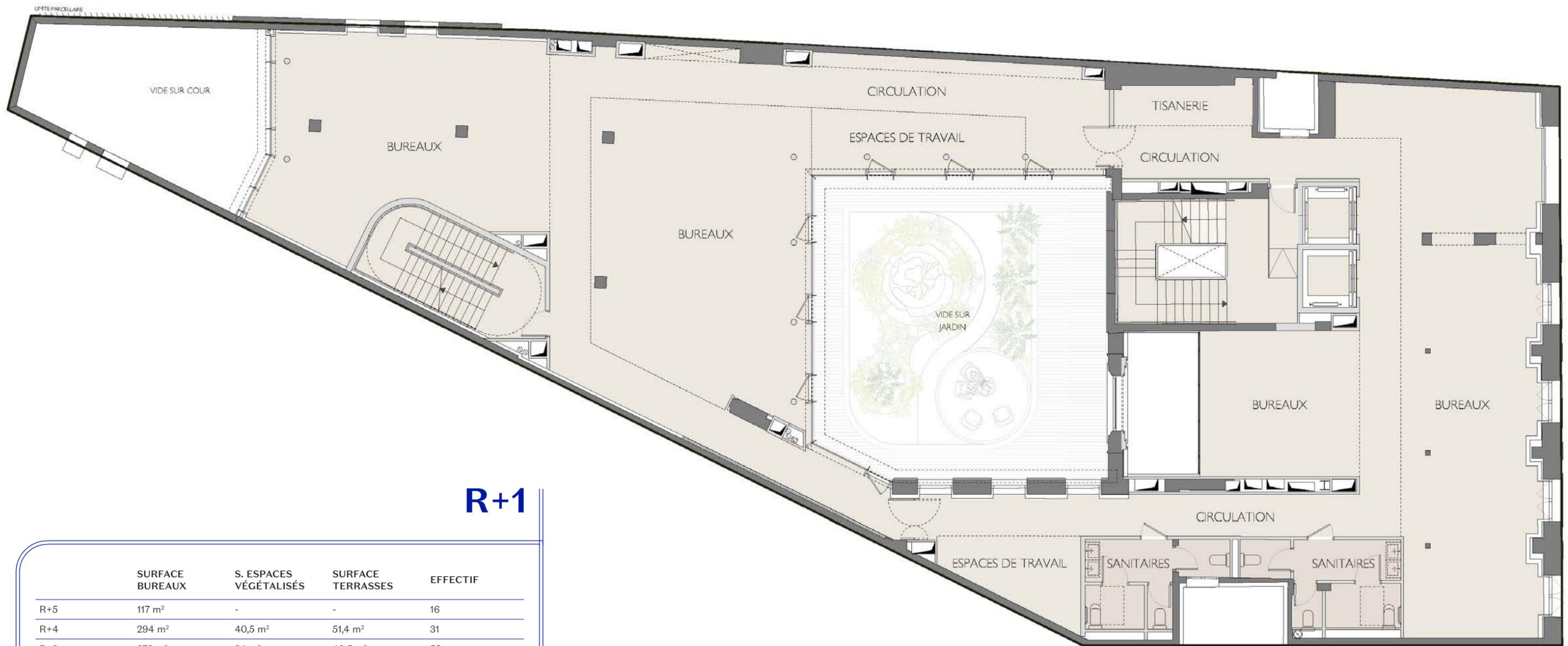
REZ-DE-JARDIN

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m²	62 m²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



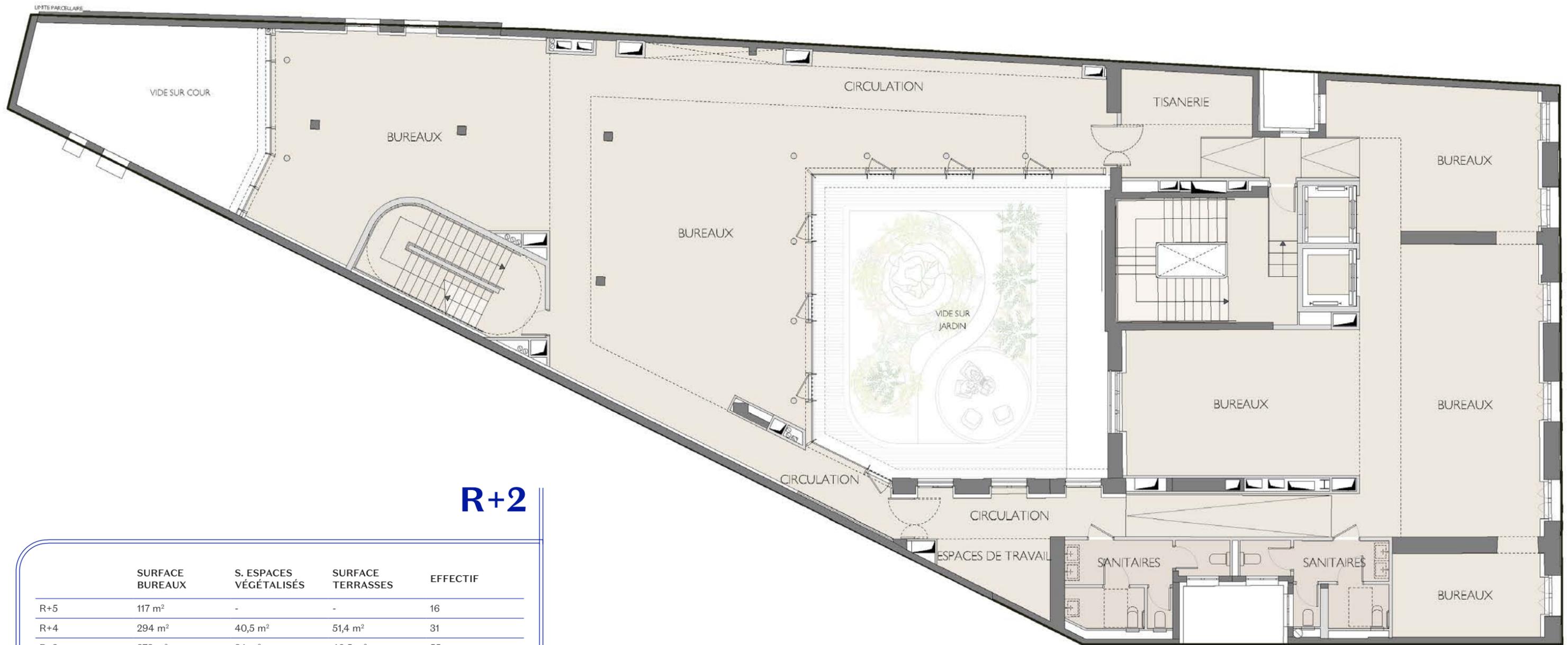
REZ-DE-CHAUSSÉE

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m²	35,5 m²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



R+1

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



R+2

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



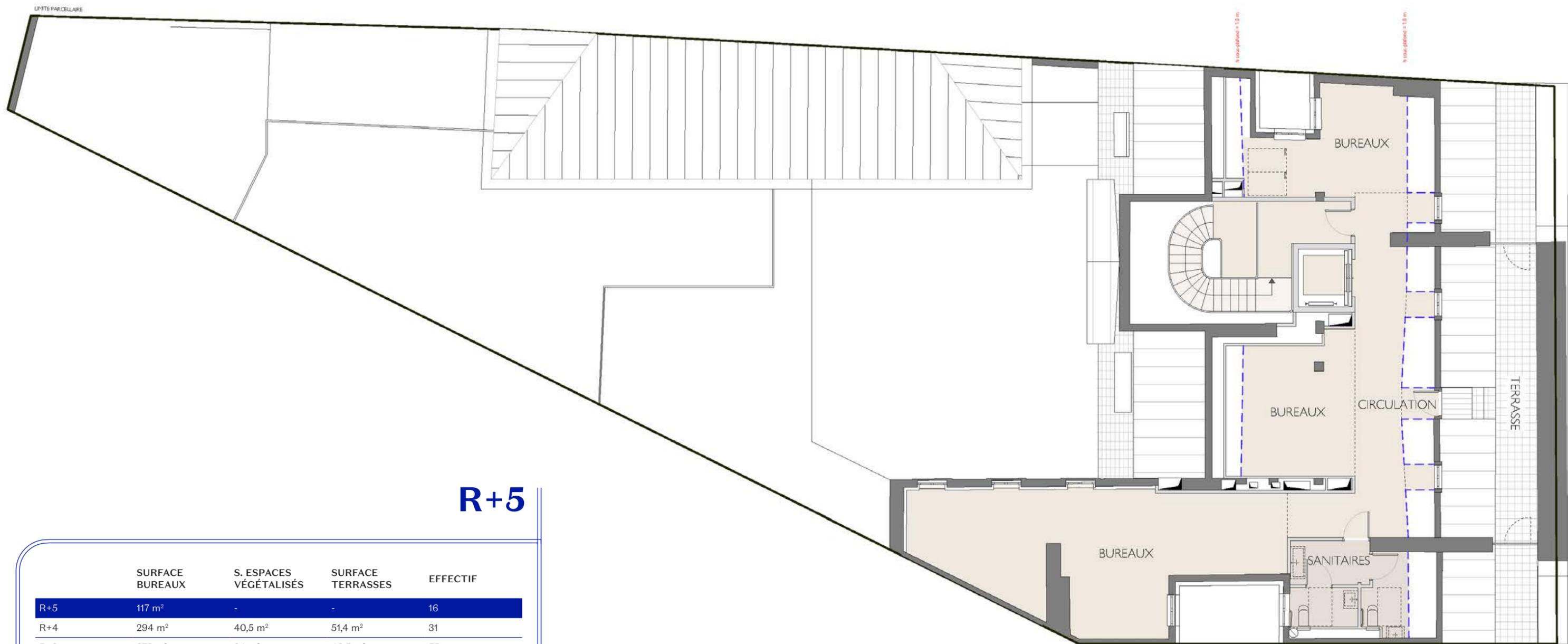
R+3

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m²	34 m²	40,5 m²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



R+4

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m²	40,5 m²	51,4 m²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483



R+5

	SURFACE BUREAUX	S. ESPACES VÉGÉTALISÉS	SURFACE TERRASSES	EFFECTIF
R+5	117 m ²	-	-	16
R+4	294 m ²	40,5 m ²	51,4 m ²	31
R+3	373 m ²	34 m ²	40,5 m ²	55
R+2	464 m ²	-	-	59
R+1	459 m ²	-	-	56
RDC	452 m ²	35,5 m ²	-	94
RDJ	351 m ²	62 m ²	-	172
Total	2552 m²	172 m²	92 m²	483

Notice technique

LES ASCENSEURS

- › Ascenseurs en acier brossé.
- › Éclairage plafonnier en cabine en Led.
- › Habillage intérieur cabine en acier inoxydable ou panneaux bois.

LES SANITAIRES

- › Sols en dalles de terrazzo ou en terrazzo coulé.
- › Murs en béton peint ou avec finition enduit minéral.
- › Éclairage par spot encastrés au plafond.

ÉCLAIRAGE BUREAUX

- › Éclairage dans les bureaux réalisé par des luminaires led encastrés au plafond.
- › Pour les bureaux et les salles de réunion, les commandes des éclairages se font à partir de capteurs permettant de gérer automatiquement l'allumage et l'extinction en fonction de la présence, ainsi que la gradation selon l'éclairage naturel.

TRAITEMENT D'AIR ET CLIMATISATION

- › Production d'air par centrale de traitement d'air permettant de diffuser 25m³/h par occupant pour les bureaux et 30 m³/h par occupant pour les salles de réunion.
- › Production d'eau chaude et d'eau glacée via raccordement sur les réseaux de chaud et de froid urbain.
- › Traitement thermique des bureaux assuré par plafond suspendu rayonnant micro-perforé, en plâtre ou métallique. Ce plafond assurera la fonction de chauffage et de rafraîchissement des locaux. L'installation permet d'atteindre des températures dans les bureaux de 19°C, hiver et de 26°C en été, dans le respect de la réglementation et des conditions décrites dans la notice technique.

LOCAL VÉLO

- › Un local vélo de 13,70 m² ainsi qu'un ensemble de sanitaires avec douches et vestiaire, est prévu à l'entrée Ouest de l'immeuble (à l'opposé de l'entrée principale).
- › Cette entrée servira également à l'évacuation des déchets stockés à proximité, en dehors des heures d'ouverture.

SURCHARGE

- › Surcharge admissible dans les bureaux, les salles de réunion et les circulations (y compris cloisons amovibles) de 350 daN/m².

STRUCTURE DE L'IMMEUBLE

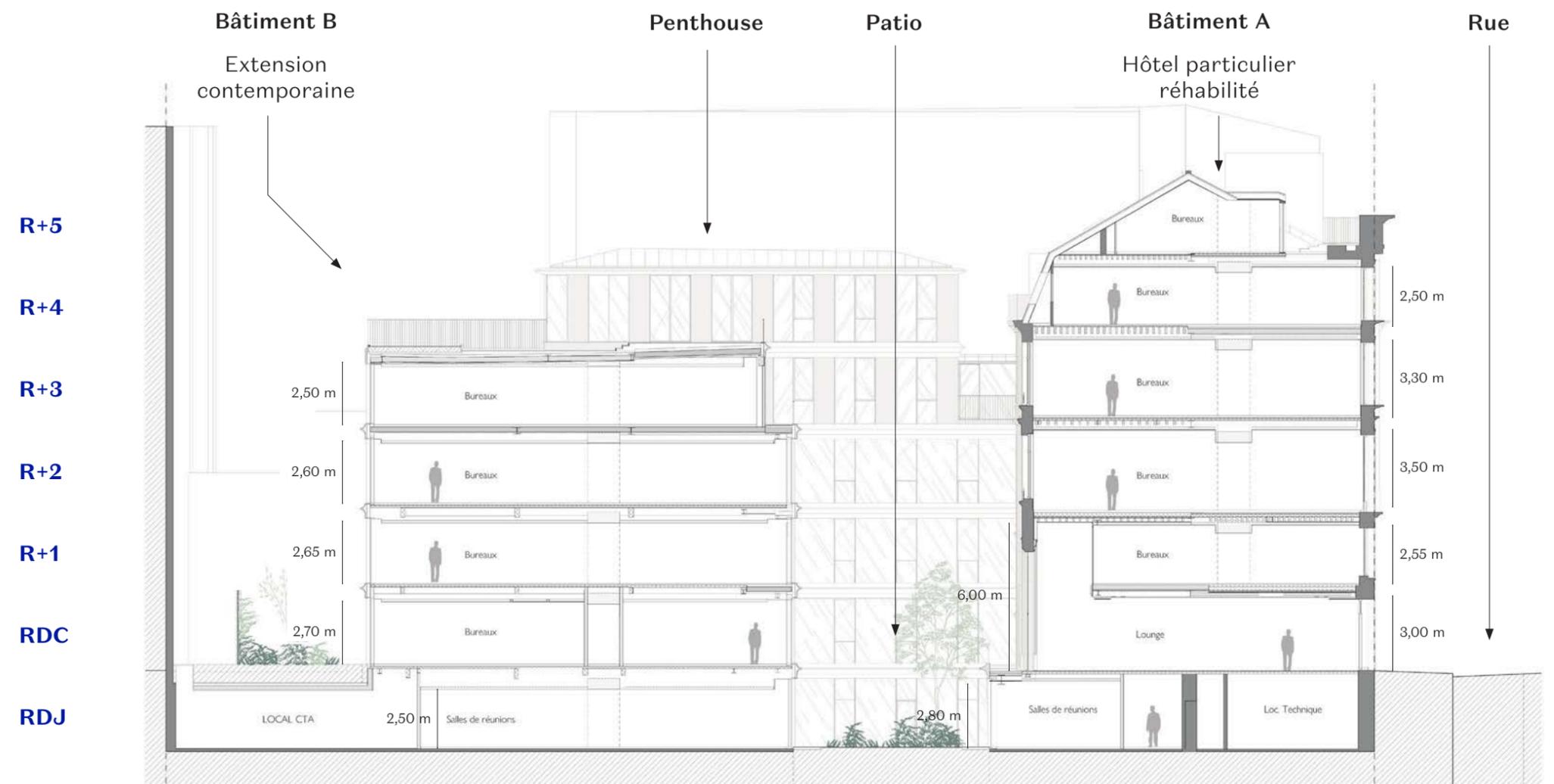
- › Planchers courant des plateaux de bureaux renforcés en utilisant préférentiellement des planchers en CLT et des ossatures en bois ou métal.
- › Cages d'ascenseurs et escaliers neufs prévus en béton armé.

LE LOBBY

- › Hauteur libre variable 3,10 m minimum à 6m pour la partie en double hauteur.
- › Façades et portes d'ascenseur en aluminium anodisé, teinte aux choix de l'architecte.
- › Sol en dalle de pierre de grandes dimensions.
- › Murs habillés d'enduit décoratif minéral et de panneaux de bois, localisation selon le projet de l'architecte.
- › Plafond mono acoustique blanc intégrant un éclairage par gorges lumineuses et par spots encastrés.

ERP

- › ERP de 3^e catégorie de type L (Salles de réunion) au rez-de-jardin et rdc, de type N (restauration) pour la cafétéria au RDC et de type W en RDC et dans les étages.
- › Effectif maximum de 483 personnes au total.



INVESTISSEMENT



OSAE Partners
71-73 avenue des CHamps-Élysées
75008 Paris

www.osae-partners.com

**INVESTISSEMENT
ET PROMOTION**



ALIOS Développement
3 rue Saint-Philippe-du-Roule
75008 Paris

www.alios-dev.com

**ARCHITECTURE
ET DESIGN INTÉRIEUR**



RDAI
13 rue du Mail
75002 Paris

www.rdai.fr

COMMERCIALISATION



Jonathan Goldenberg
BNP Paribas Real Estate

+33 (0)6 74 45 80 53
jonathan.goldenberg@realestate.bnpparibas



Philippe Zeigeisen
JLL Real Estate

+33 (0)6 78 06 47 82
philippe.zeigeisen@jll.com



Benoît Gendrot
Cushman & Wakefield

+33 (0)6 01 03 46 09
benoit.gendrot@cushwake.com

