

Fresh

Boulogne
Billancourt

**Bienvenue dans
un nouvel air**

49-59 Avenue Morizet
Boulogne-Billancourt 92100

Overview

Boulogne-Billancourt, une ville aux multiples visages mêlant sièges d'entreprises, restaurants, logements, écoles, petits et grands commerces. Les habitants, les travailleurs, les passants, les étudiants s'y croisent de façon sereine et libre.

Au sein de ce quartier, un ancien site industriel connaît un nouveau souffle. Le bâtiment renaît grâce à une nouvelle architecture inspirante et responsable, qui fait écho à la mixité et au charme de son territoire.

Commerces, habitations et bureaux y cohabitent et créent un nouveau lieu vivant, durable et ouvert. La végétation s'invite dans tous les espaces pour bâtir une nouvelle expérience au travail. Chaque salarié pourra s'inspirer et se ressourcer au sein de bureaux confortables et flexibles. Des espaces à créer et à recréer au fil du temps, des besoins ou des envies.

Fresh
Bienvenue dans
un nouvel air.

01

Localisation

03

Bureaux et
Services

05

Technique

07

Space
planning

02

Programme
Mixte

04

Plans

06

Perspectives

08

Contacts

Localisation



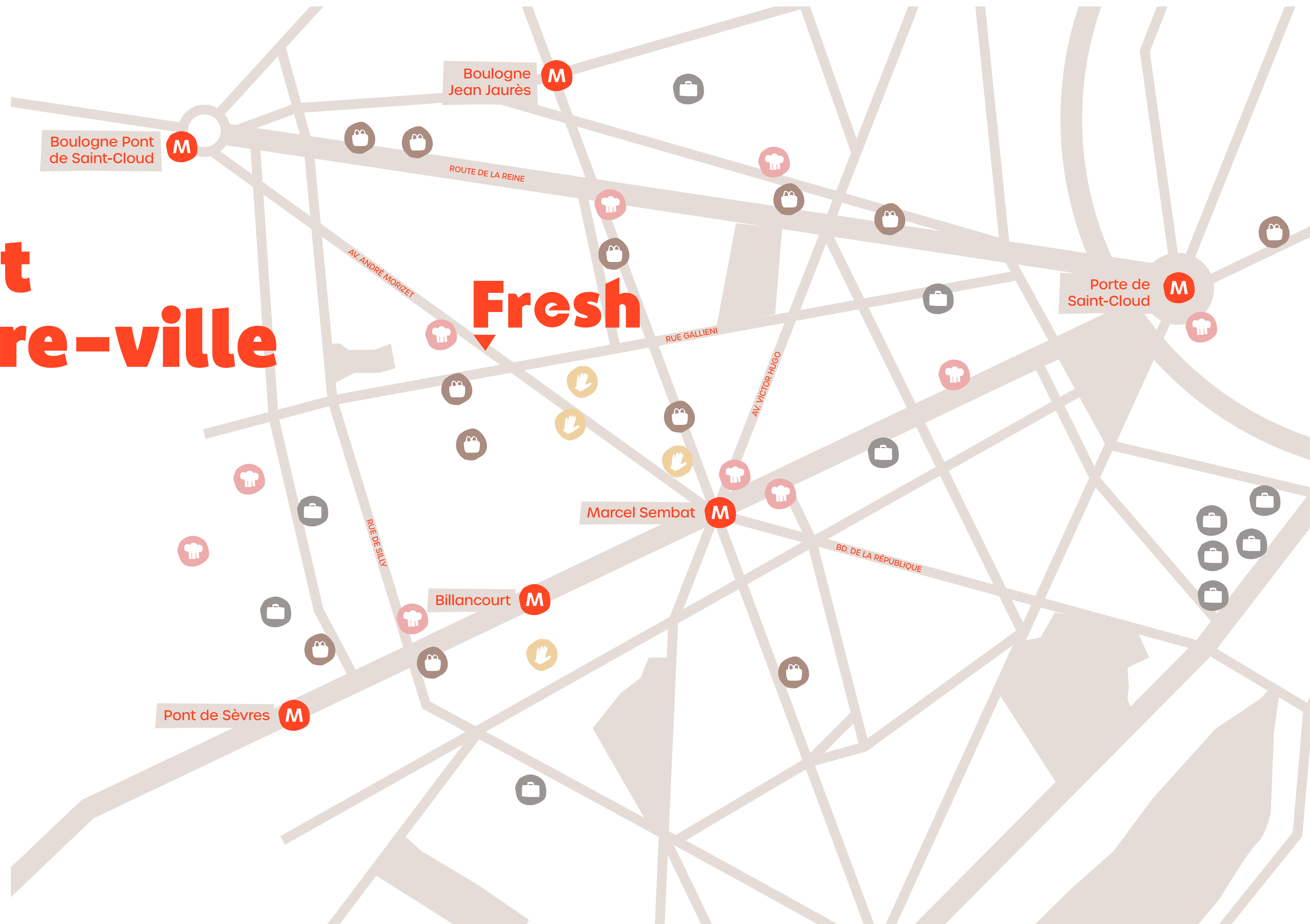
Projetez-vous en plein cœur de ville

- Un quartier mixte et vivant accueillant tous les usages (résidentiel, bureaux, services, restauration, commerces).
- Une diversité d'offres de proximité pour faciliter le quotidien.
- Un territoire attractif reconnu par les entreprises.
- Une liberté de travailler grâce à des temps de transport optimisés et facilités.



Le confort d'un centre-ville animé

-  Entreprises
-  Restaurants
-  Commerces
-  Services
-  Métros



Boulogne-Billancourt, en 9 points clés



Un emplacement idéal

aux portes de Paris



Une offre diversifiée

avec commerces,
restaurants et services



Une ville vivante animée

par de nombreux événements
reconnus



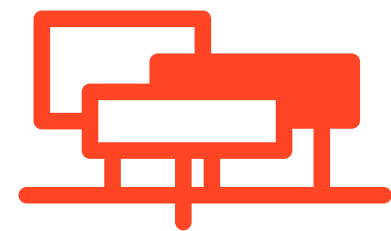
Une accessibilité

renforcée et optimisée



Un cadre de vie apaisé

mêlant quartiers commerçants,
résidentiels et tertiaires



Un environnement économique très dynamique



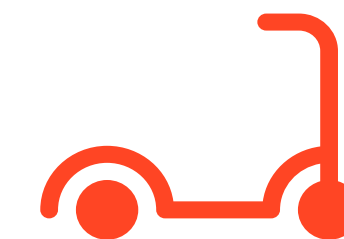
De grands espaces verts

à proximité



Une ville mixte

et plébiscitée par
de nombreuses entreprises



Des modes de transport doux

privilégiés

02

—
Programme
Mixte

Bienvenue dans un nouvel air

- Une ancienne blanchisserie, reconvertie en bureaux, aujourd'hui complètement réinventée.
- Une architecture responsable qui s'intègre harmonieusement à son territoire.
- Un nouveau lieu vivant et durable alliant commerces, services et bureaux.
- Une végétation grimpante et rafraîchissante, qui s'invite dans tous les espaces pour bâtir une nouvelle expérience au travail.



Des salariés en recherche d'équilibre

62%

des salariés souhaitent mixer télétravail, travail au bureau ou dans un tiers-lieu.

66%

des salariés ont comme priorité la qualité de vie et l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

Le bureau

est un lieu collectif qu'ils souhaitent connecté à la nature.

40%

attendent que leur employeur les accompagne dans un mode de vie plus sain.



Fresh s'inscrit comme la réponse aux attentes des utilisateurs.

Fresh, en phase avec son temps



Un îlot de fraîcheur
pour travailler autrement



Une signature
architecturale
éco-conçue en béton



Un bâtiment
de bureaux et services
d'environ 6 200 m²



Des commerces
et services
en RDC et rez-de-patio



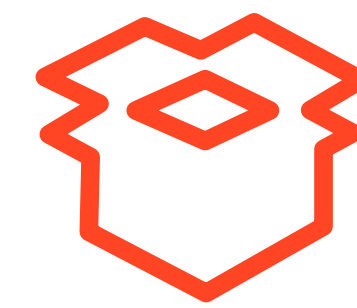
Un emplacement au
centre-ville
de Boulogne-Billancourt
et connecté aux transports
en commun



Une empreinte
végétale forte



De nombreux espaces
extérieurs
rooftop, jardins, terrasses



Une livraison au
2ème semestre
2025

Une architecture inspirante et responsable

« L'architecture vient naturellement mettre en valeur les volumétries fluides, de même que la transparence vers le cœur d'îlot et l'omniprésence du végétal.

Le vocabulaire très contemporain mais sobre développe une élégance simple qui s'inscrit dans ce quartier diversifié grâce à un jeu de courbes et de proportions évoquant le patrimoine historique de l'architecture Boulonnaise. »

Lobjoy-Bouvier-Boisseau-Architecture

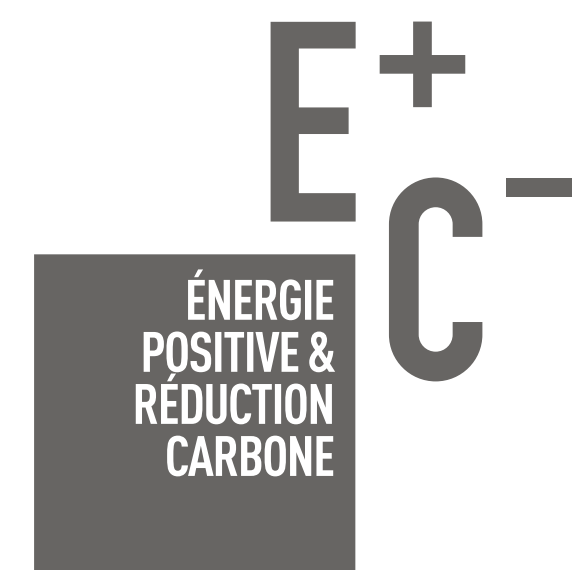


Un bâtiment pensé durable

- Une structure béton pensée pour limiter l'impact carbone.
- Une production en géothermie pour réduire les consommations énergétiques et constituer une source d'énergies renouvelables.
- Des usages mixtes au sein du programme pour faire écho à son quartier.
- Des espaces extérieurs et une présence forte du végétal pour créer des moments de respiration.
- Des commerces pour animer l'îlot et son quartier.
- Des services pour faciliter le quotidien des utilisateurs.
- Des emplacements pour vélos pour inciter à la mobilité douce.
- Un programme conçu pour répondre aux principaux enjeux environnementaux : maîtrise des consommations énergétiques, présence du végétal, confort visuel, hygrothermie et impact carbone.

- Des certifications fortes visées :

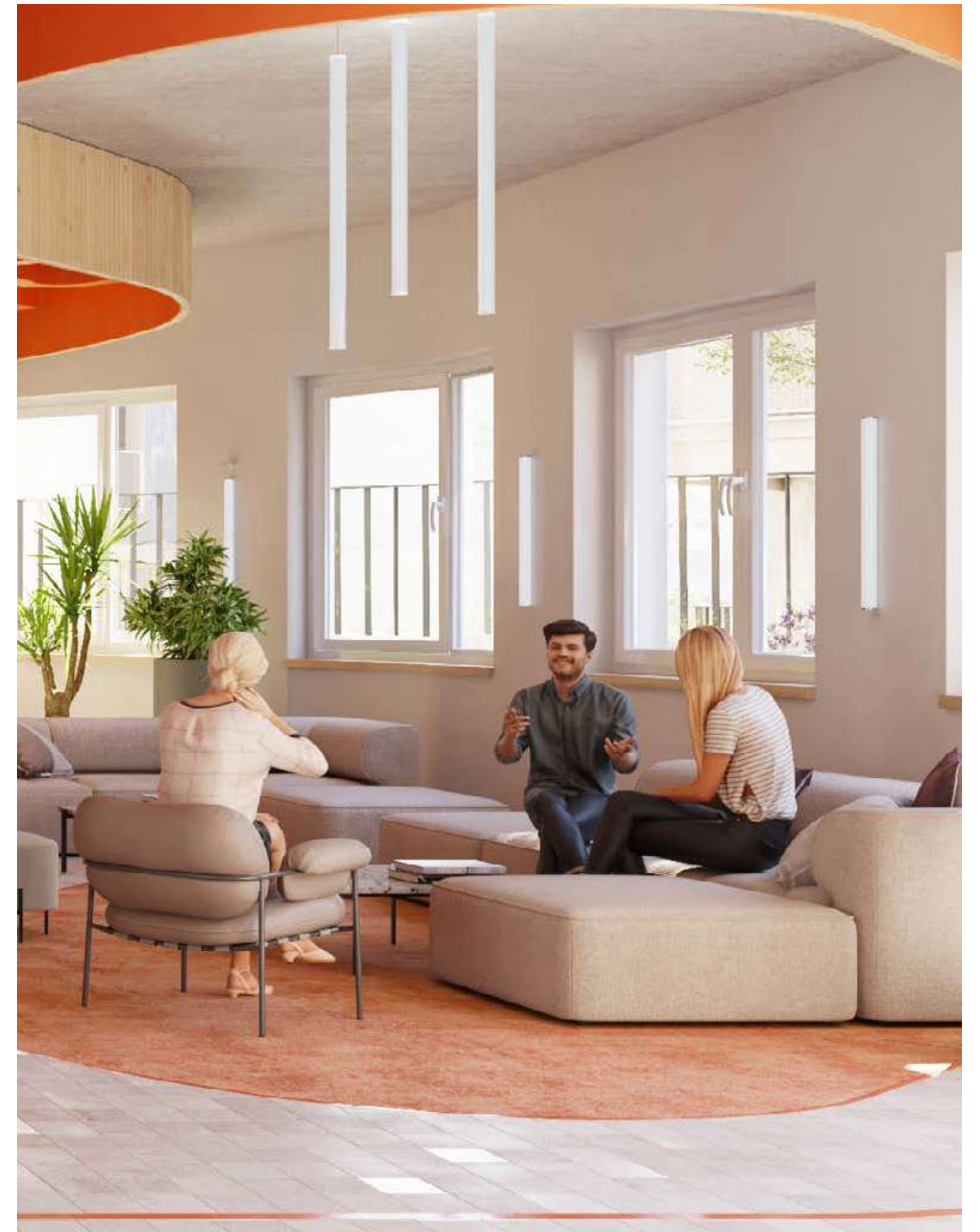
BREEAM[®]
★★★★★
Excellent





Bureaux et Services

03



Un hall aux matériaux bruts et naturels



Un espace central lumineux

Des bureaux ressourçants et inspirants

- Le bâtiment de bureaux s'élève sur 6 étages et offre la liberté aux futurs occupants de créer leur propre espace de travail.
- Des espaces aérés et végétalisés pour pouvoir travailler en toute liberté à l'intérieur ou à l'extérieur.



Un bâtiment où tout devient possible

- Une offre premium au centre-ville.
- Environ 6 200 m² de bureaux et services où tout est à inventer.
- Des plateaux de bureaux libres pour s'adapter à toute typologie d'entreprises.





Espace de travail collaboratif en rez-de-patio

Une offre servicielle pour se ressourcer

- Des commerces en RDC permettant d'accueillir un restaurant et un espace café.
- La possibilité d'imaginer un espace fitness de 55m²*.
- Un espace restauration en rez-de-patio*.
- Un local vélos de 70 places.
- Un parc de stationnement de 30 places.
- Un rooftop conçu comme lieu de vie adaptable à de multiples usages (réunions en plein air, potager, espace de sport en plein air...).

*Mesures conservatoires



La liberté de travailler...

Fresh s'adapte et se module selon les besoins au fil de la journée.

- Un jeu de matériaux pour offrir plus de confort.
- Des plateaux de bureaux vivants, lumineux et divisibles.
- Des espaces confortables aux aménagements faciles et flexibles avec une liberté de créer son projet sur-mesure.
- Des espaces de pause, de créativité et de réunion.
- Plusieurs formes, plusieurs facettes, le lieu change au gré des envies.

**de 600
à 900 m²**
par plateau de bureau

Une capacité
d'accueil de plus de

500 pers.

Une hauteur sous plafond
minimum de

2,70m

1 500 m²
d'espaces extérieurs dédiés
aux utilisateurs de bureaux

...Et prendre l'air



Le grand jardin

Espace directement accessible pour prendre une pause ou travailler autrement.



Les terrasses

De grands espaces de vie aménagés et plantés à différents étages pour une réunion informelle, une pause pour discuter ou un moment de concentration.



Le rooftop

Un véritable jardin panoramique en toiture, conçu comme une promenade pour proposer une succession d'espaces qui se modulent au gré des usages.



Les coursives

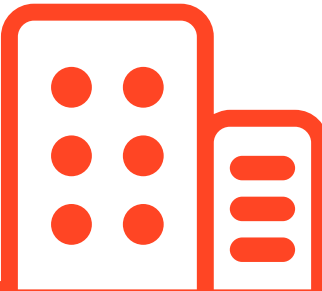
À tout étage, les utilisateurs ont la possibilité de prendre l'air le temps d'une pause sur des balcons.

04

Plans

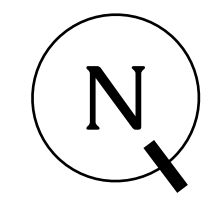
Les surfaces

Bâtiment A (bureaux & commerces)

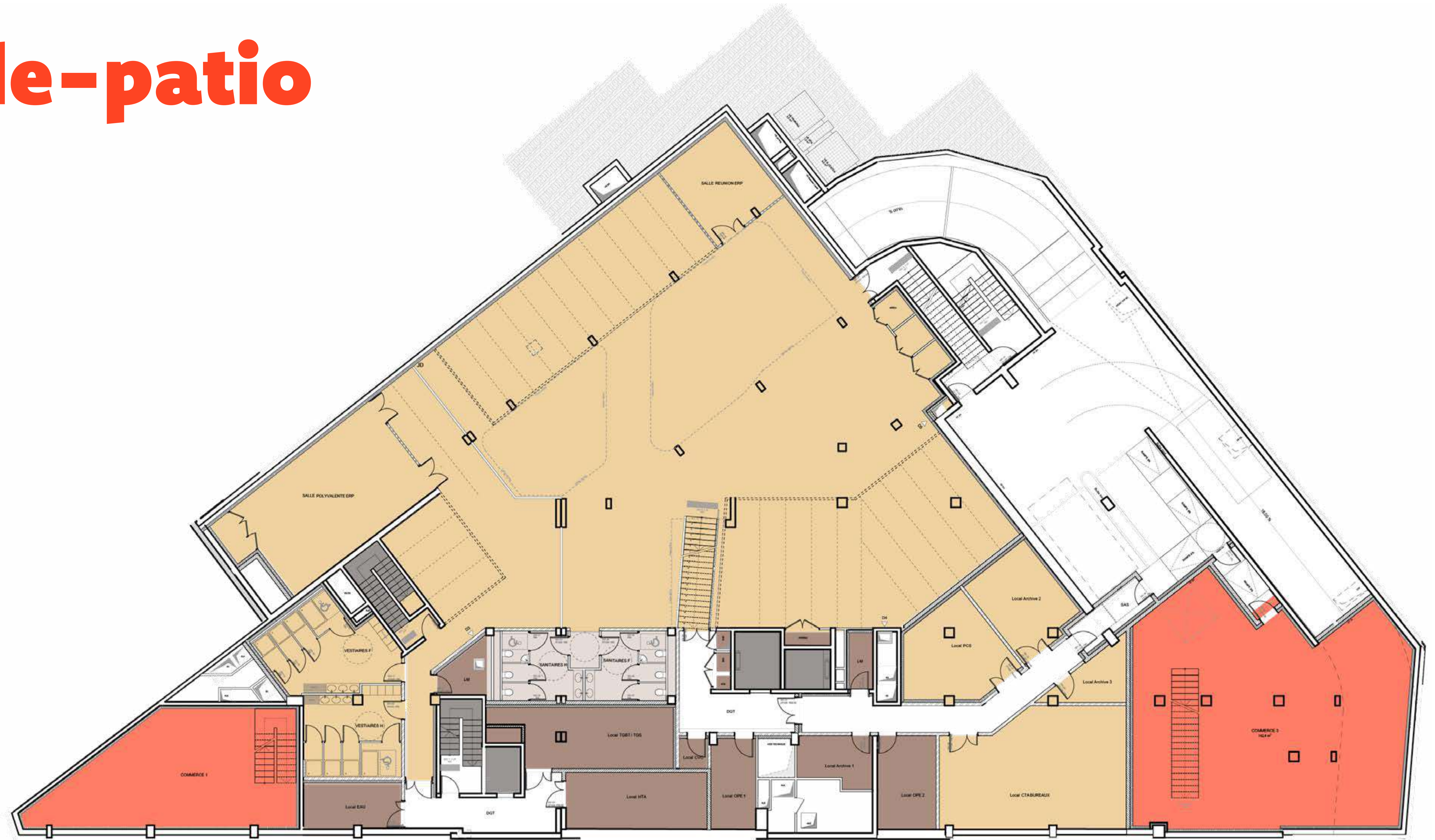
 NIVEAUX	 BUREAUX ET SERVICES	 COMMERCES	 ESPACES EXTÉRIEURS
R+7 (Rooftop)			500
R+6	603		155
R+5	763		32
R+4	800		26
R+3	831		157
R+2	977		42
R+1	932		47
Rez-de-chaussée	237	609	549
Rez-de-patio	857	214	
Total	6 000	823	1 508
R-2 (accès parking)	221		
TOTAL SUBL Bureaux et services	6 221		
Total SUBL Globale	7 044		

 STATIONNEMENT	
Voitures	30 places
Vélos	70 places

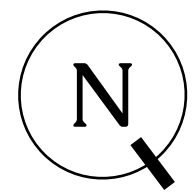
Rez-de-patio



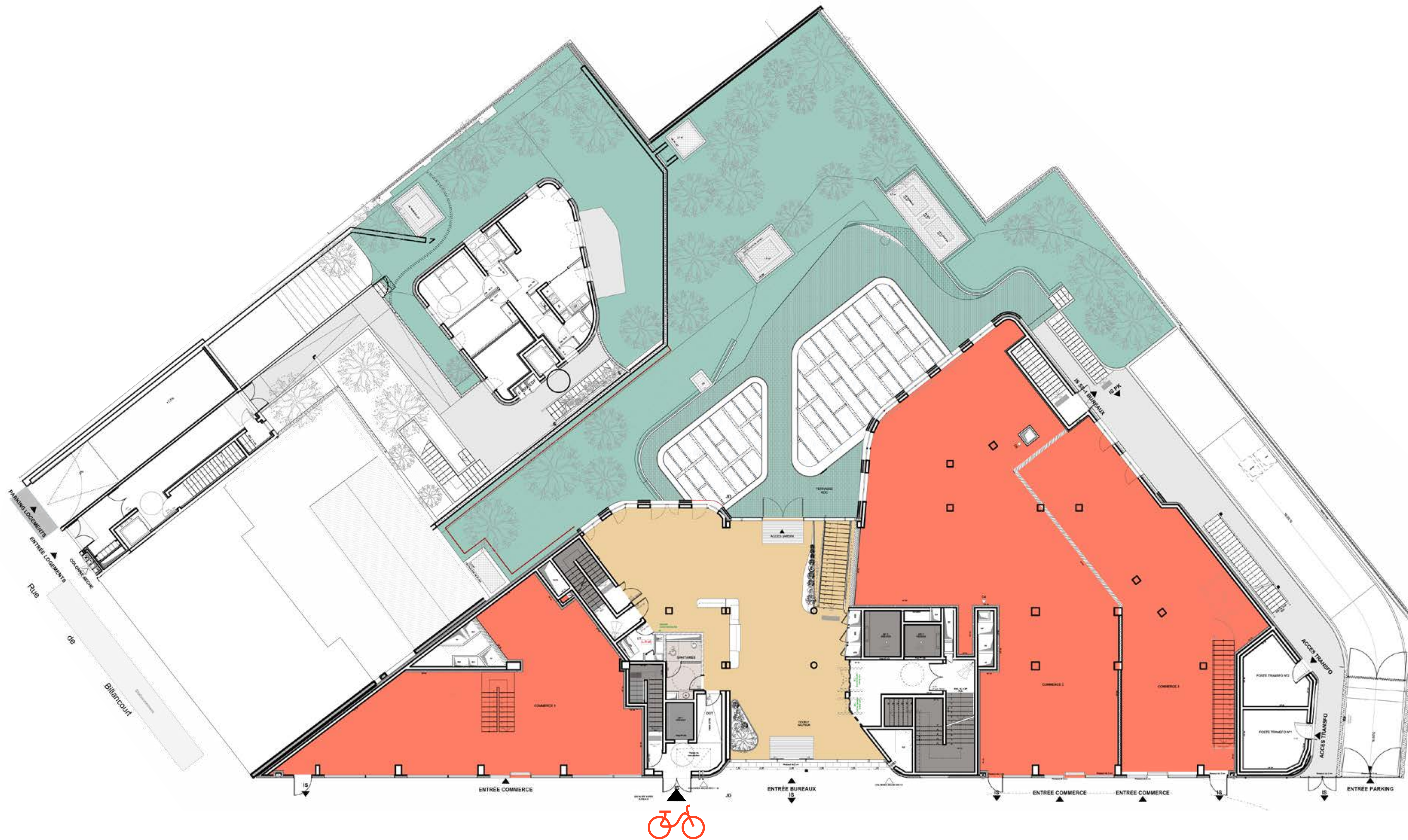
- Espaces communs et de services
- Commerces
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circ. verticale



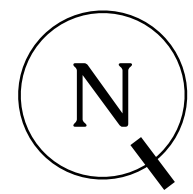
RDC



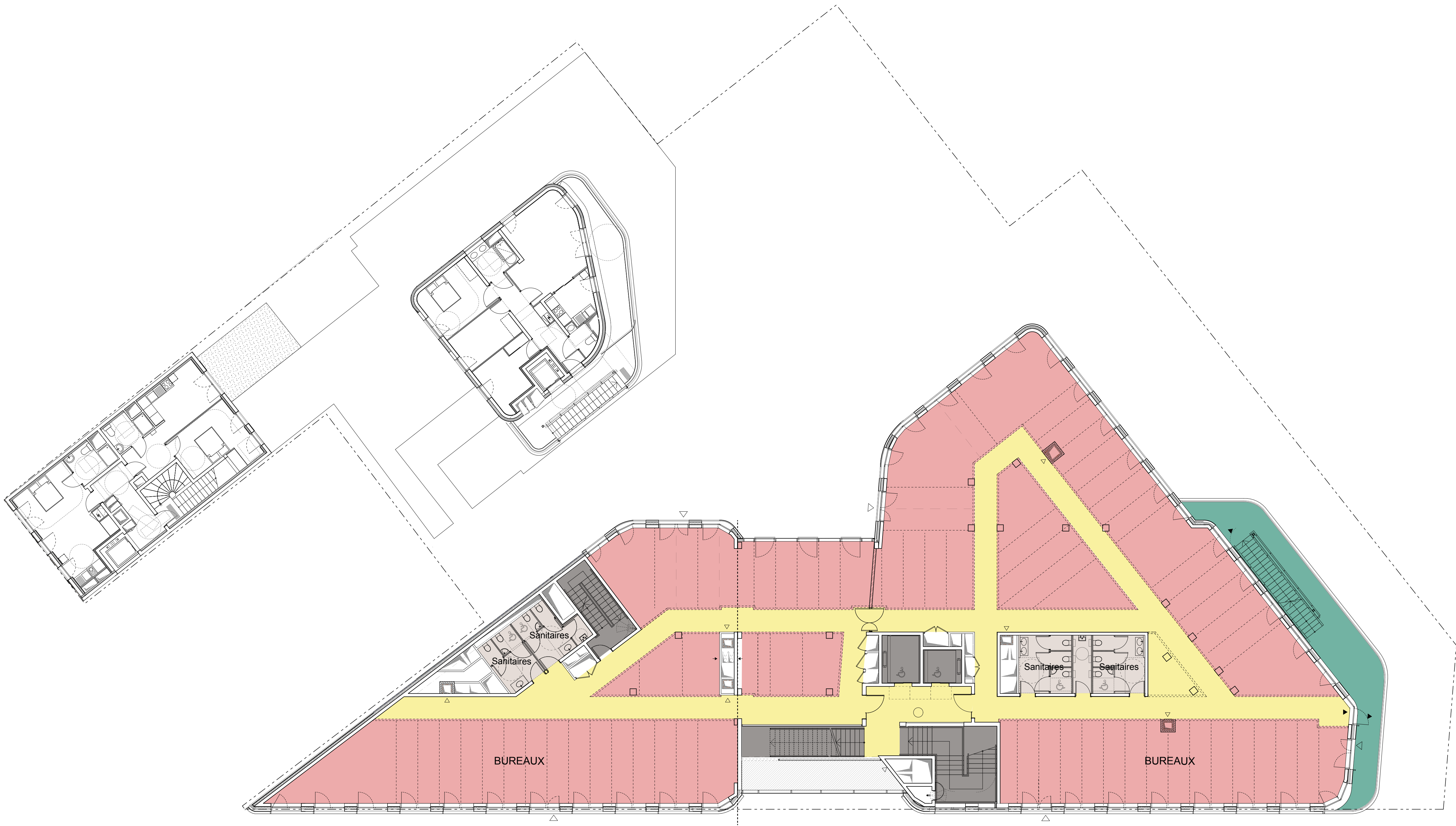
- Espaces communs
- Commerces
- Sanitaires
- Circ. verticale
- Espaces verts
- Accès local vélos



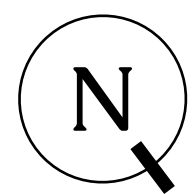
R+1



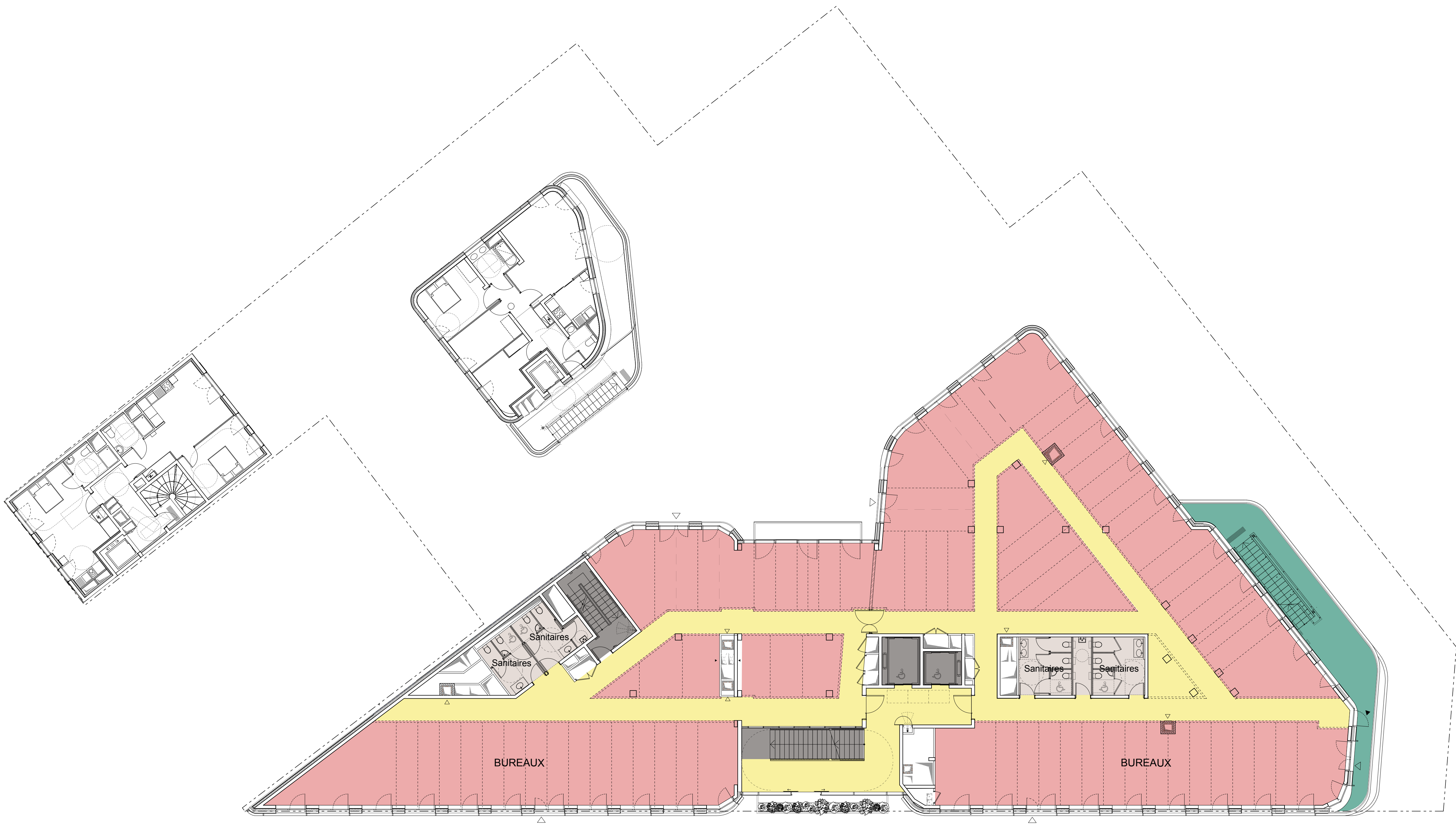
- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Balcon



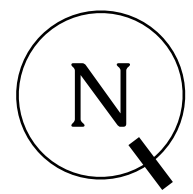
R+2



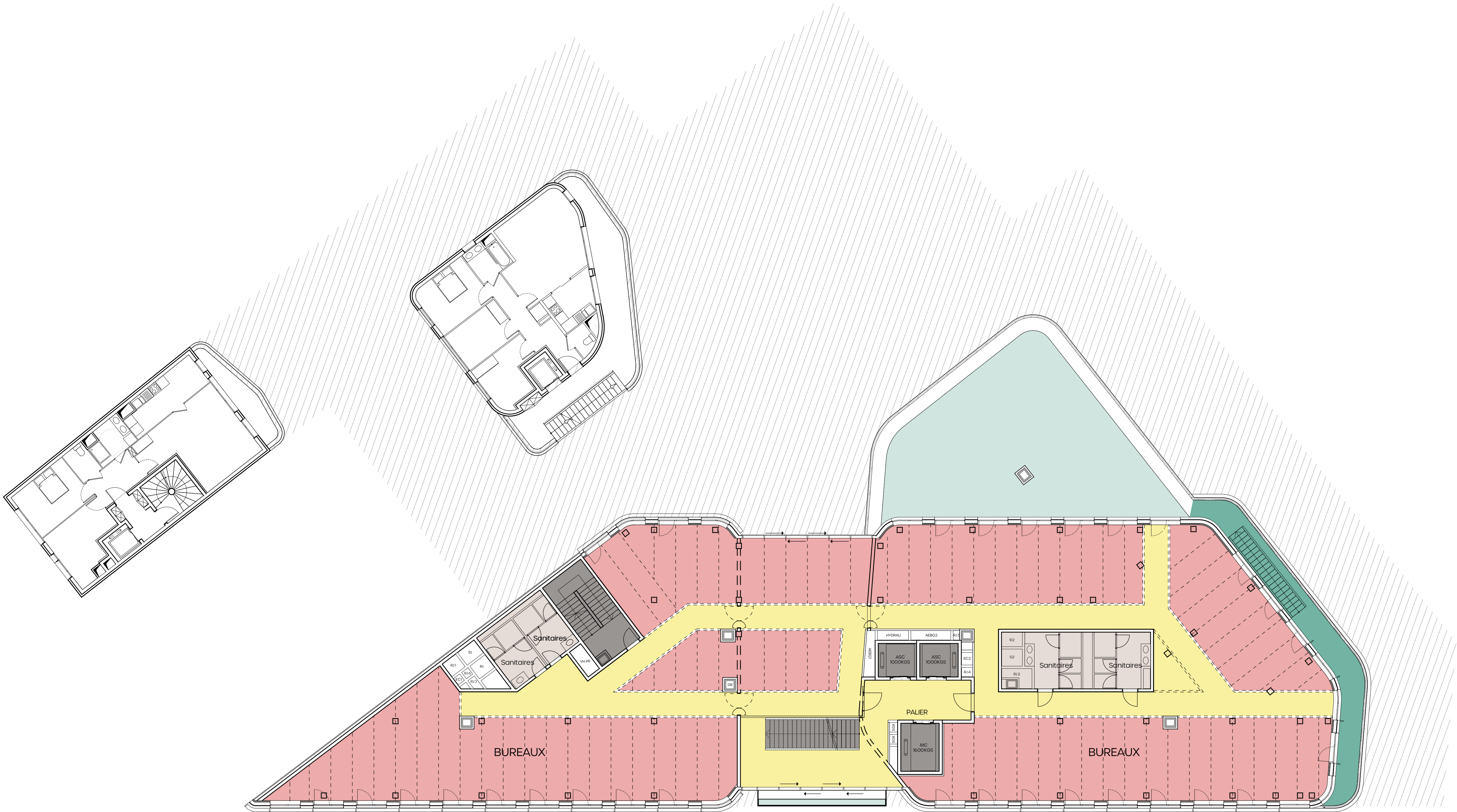
- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Balcon



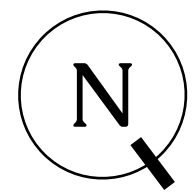
R+3



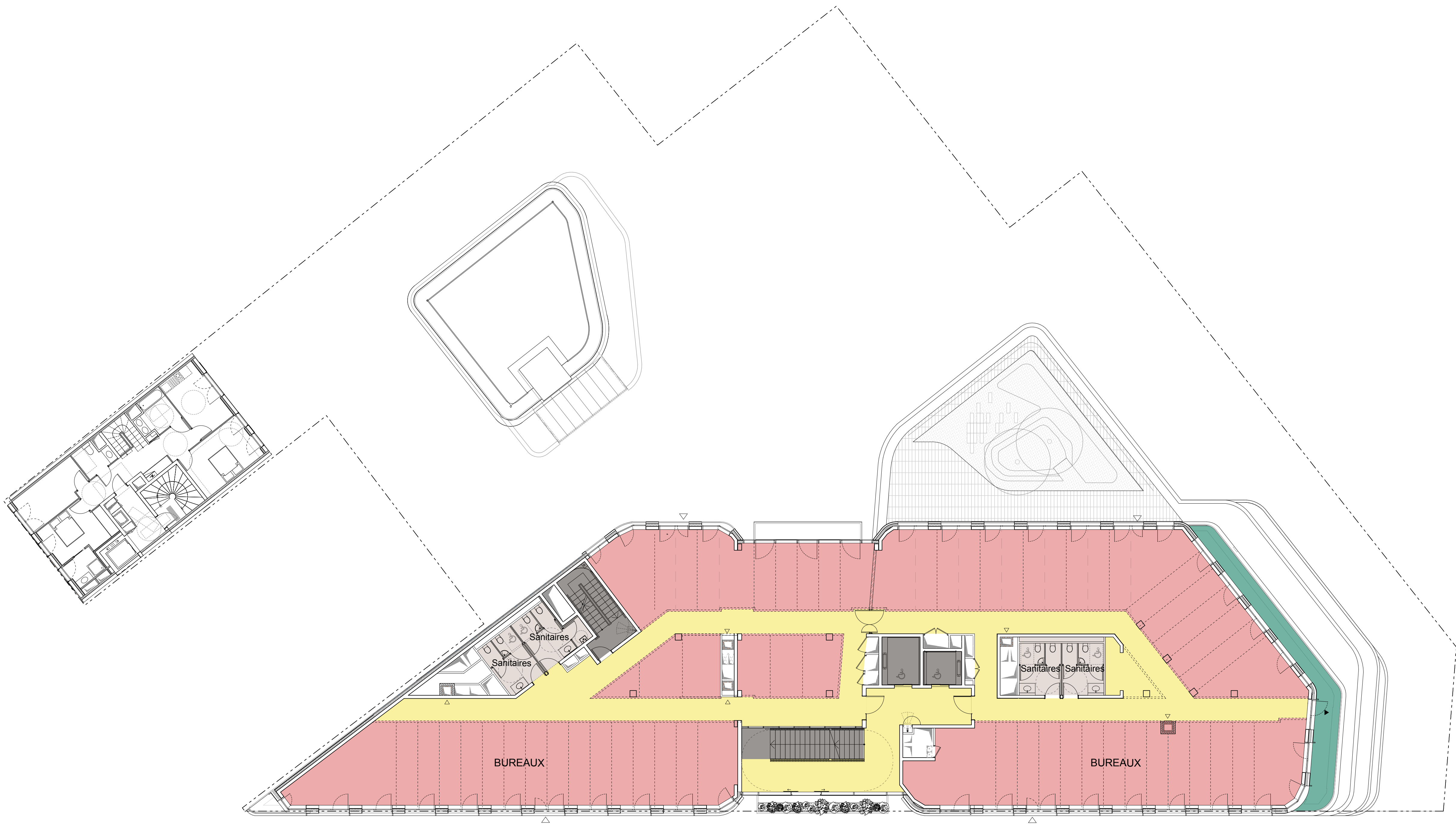
- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Terrasses
- Balcon



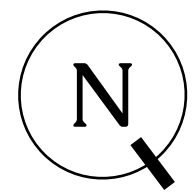
R+4



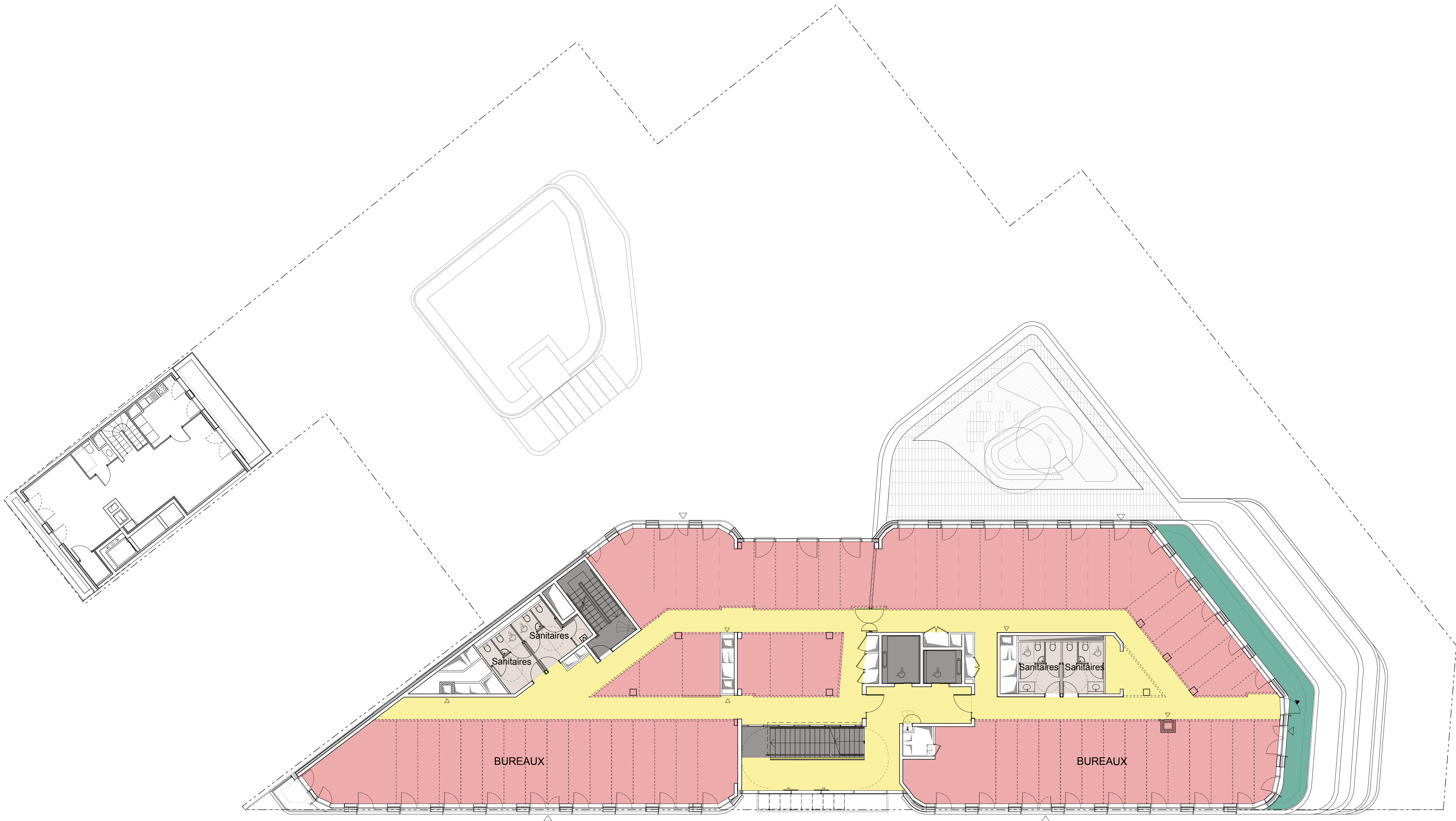
- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Balcon



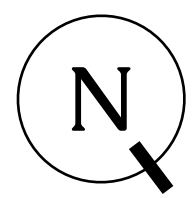
R+5



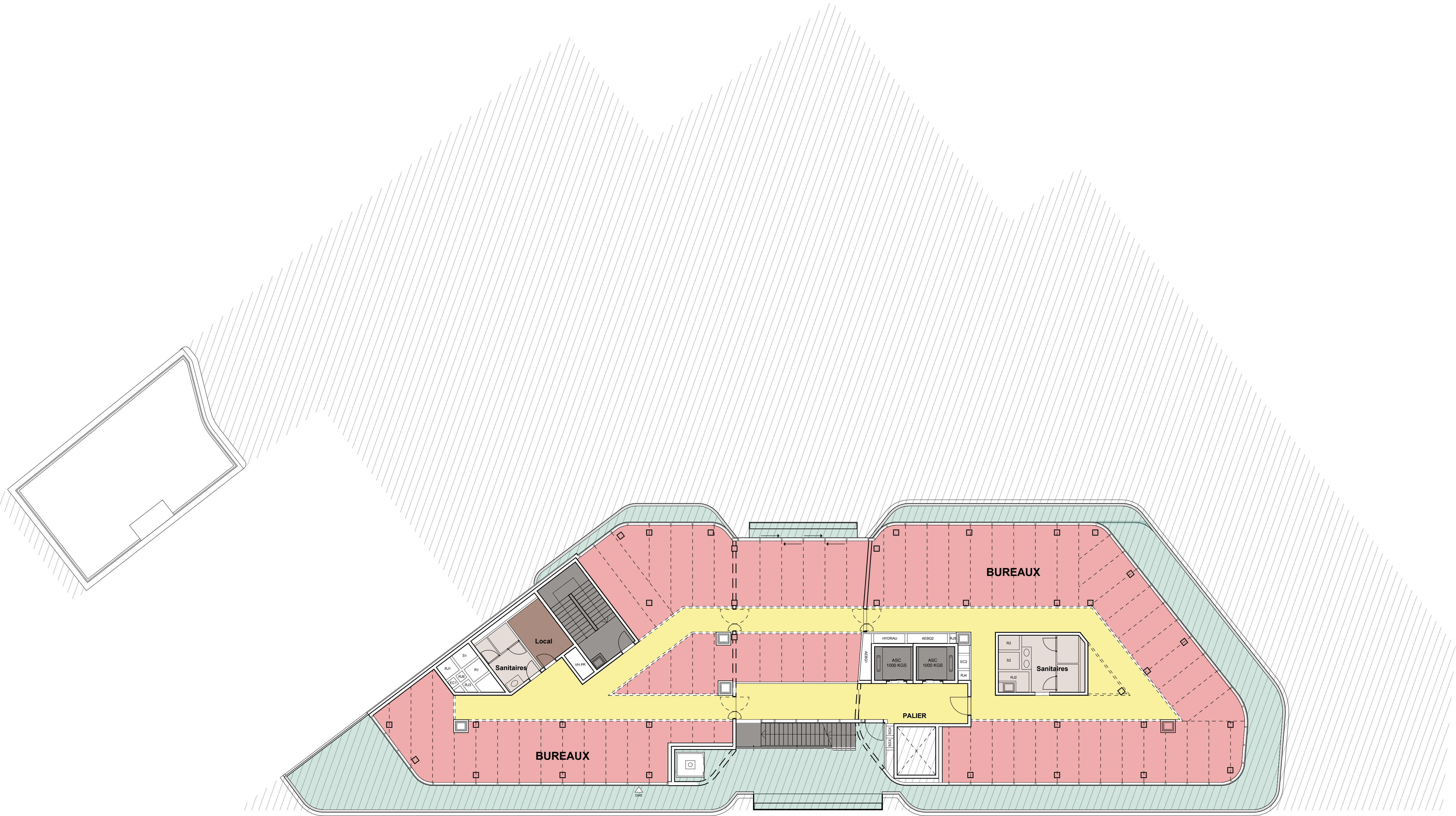
- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Balcon



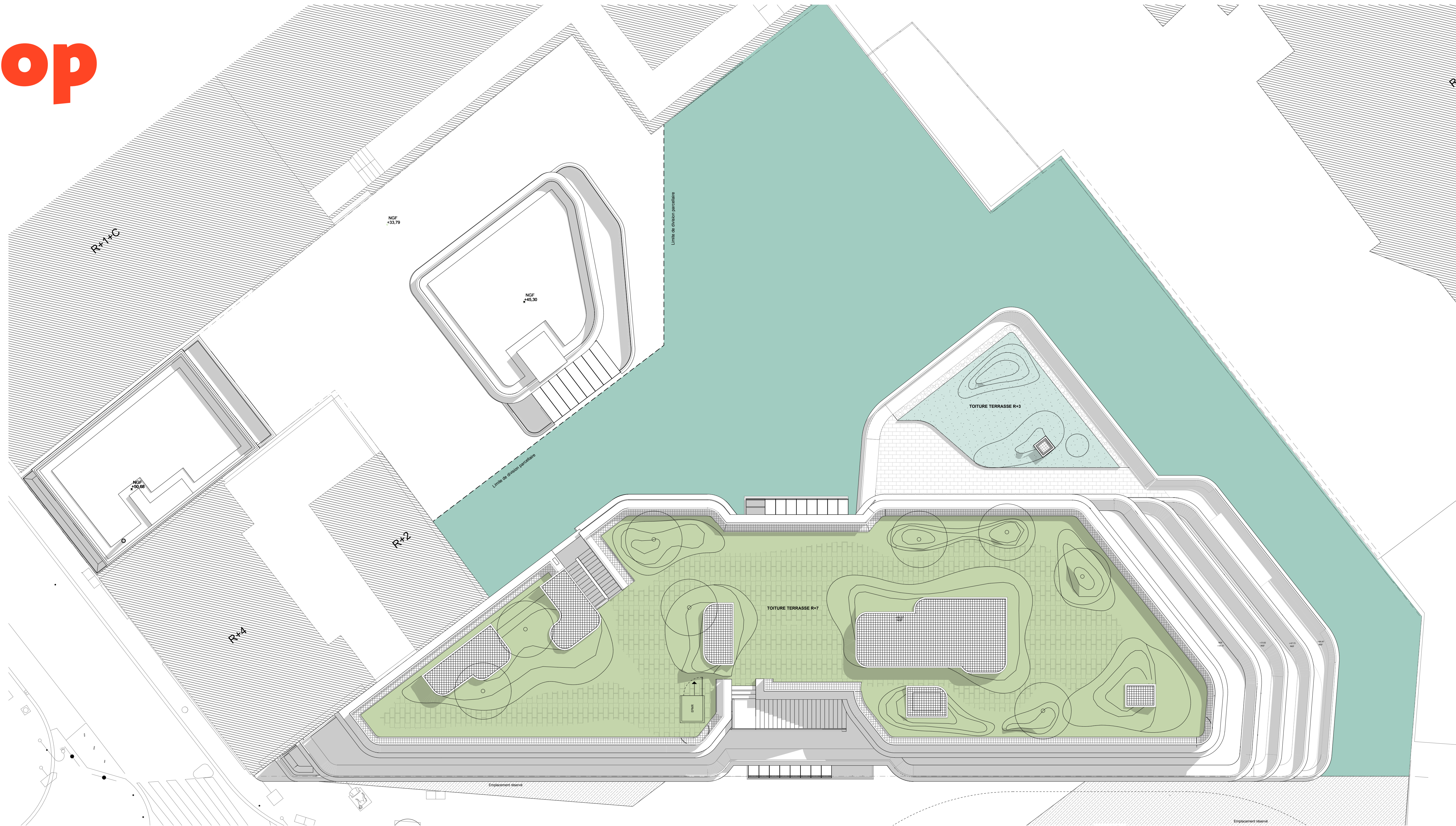
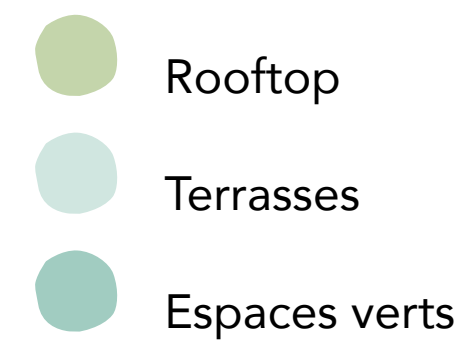
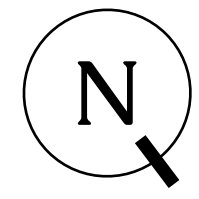
R+6



- Bureaux
- Sanitaires
- Circ. horizontale
- Circ. verticale
- Terrasses
- Locaux techniques



Rooftop



NGF
+33,78

NGF
45,3

Limite de division parcellaire

en parcellaire

R

 $R+\Delta$

NGP
+50.6
x

TOIT

TOITURE TERRASSE R+

Employment reserve



REIM FRANCE

05

—
Technique

Descriptif technique

Informations générales

● Hauteur libre

- Jusqu'à 2,55 m dans les circulations et zones centrales des plateaux de bureaux de l'étage courant
- Jusqu'à 2,70 m dans les circulations et zones centrales du R+6
- Jusqu'à 2,85 m sous ilots.

● Plafond

- Faux plafonds rayonnants en ilots de type Barcol'air.

● Plancher

- Faux plancher technique du R+1 au R+6.

● Surcharges admissibles

- Bureaux : 350 daN/m²
- Sanitaires 250 daN/m²
- Escaliers : 250 daN/m²
- Hall : 500 daN/m²
- Balcons : 350 daN/m²
- Terrasses accessibles : 250 daN/m²
- Locaux techniques : 500 daN/m²
- Parking : 250 daN/m².

● Effectif sécuritaire

- Effectif des bureaux non accessibles au public : 487 personnes
- Effectif du public : salle de réunion n°1 et de la salle polyvalente du rez-de-patio : 98 personnes.

Climatisation – Chauffage – Ventilation

● Productions

- Productions calorifiques et frigorifiques assurées par deux pompes à chaleur 4 tubes en échange avec le réseau géothermique
- L'air neuf hygiénique des locaux est distribué par l'intermédiaire de Centrales de Traitement d'Air double flux.

● Bases de calcul

- Hiver : température intérieure de 20°C +/- 1°C (conditions extérieures - 7°C)
- Été : température intérieure de 26°C +/- 1°C (conditions extérieures 32°C).

● Ventilation

- Bureaux et salles de réunion : 30 m³/h /pers.

Gestion technique du bâtiment

- Paramétrage des équipements par un système centralisé. Possibilité de contrôler les consignes de températures localement, de piloter les éclairages des halls et circulations et d'actionner les stores intérieurs motorisés.

Sécurité incendie

- Système d'alarme incendie de catégorie A, équipement d'alarme type 1
- Désenfumage mécanique des bureaux.

Sûreté

- Accès au RDC sur l'avenue équipé de lecteurs de badges. Mesures conservatoires de contrôle d'accès aux étages et locaux techniques.

Ascenseurs

- 1 ascenseur de charges et de personnes de 1000 kg : du SS2 au RDC
- 1 ascenseur de charges et de personnes 1600 kg : du rez-de-patio au R+6
- 1 ascenseur de personnes de 1000 kg : du RDC au R+6.

Plomberie

● Equipements sanitaires

- 61 blocs sanitaires : 8 / plateau de bureaux (R+4 au R+6), 10 / plateau de bureaux (R+1 au R+3), 1 au RDC et 6 au rez-de-patio
- Douches et vestiaires au rez-de-patio
- ECS pour les sanitaires à charge preneur.

● Réseau d'évacuation

- Séparatif jusqu'au raccordement sur l'égout.

Courants forts – courants faibles

● Dimensionnement

- Installation électrique dimensionnée sur la base d'un tableau par niveau accessible dans une gaine technique
- Réserve de puissance de 20%.

● Alimentation générale

- Tarif vert.

● Panneaux et distribution d'étages

- Chaque lot locatif dispose de son propre tableau preneur accessible dans une gaine technique.

● Eclairage

Eclairage type LED sauf pour les bureaux luminaire encastré, commandé par détection de présence et contrôlé par des télécommandes sans fils :

- Circulation des bureaux : 100 lux au sol
- Bureaux : 300 lux à 0,80 m Uniformité 0,6 UGR < 19
- Salles de réunion : 300 lux à 0,80 m
- Sanitaires : 200 lux au sol
- Escaliers : 150 lux au sol.

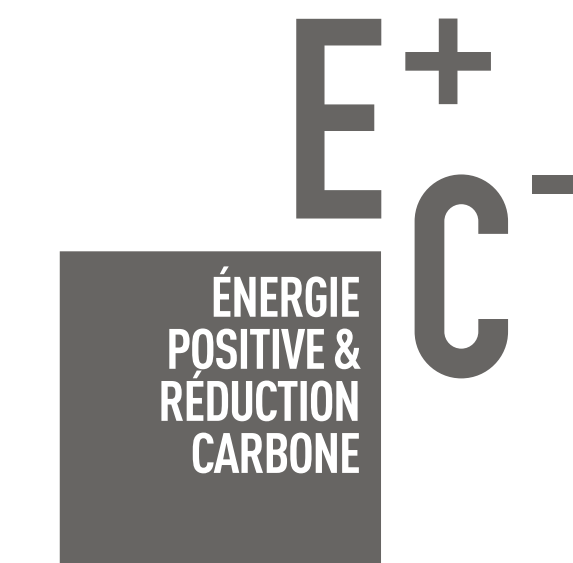
● Réseau VDI

- Mesures conservatoires pour l'ajout d'un local VDI par niveau de bureaux.

● Parking

- Mesure conservatoire pour équiper chaque place d'une puissance unitaire de 7kW.

Certifications



06

Perspectives



























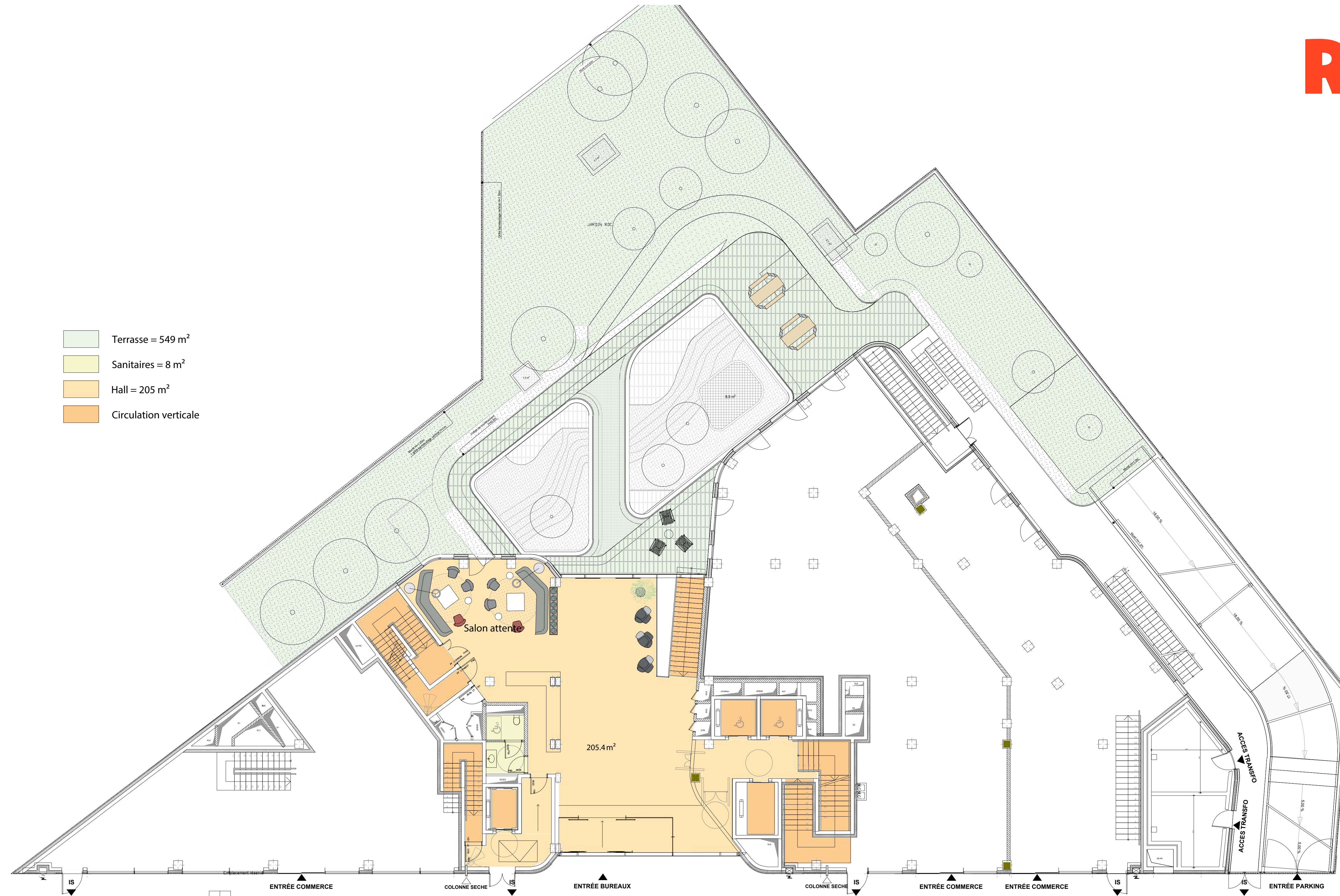
07

— Space planning

Rez-de-patio



* Mesures conservatoires



R+3 / Version 1

84 postes de travail représentés
Capacitaire code du travail : 100 postes

Surface circulation = 126 m²

Surface Open space = 311 m²

Surface bureaux fermés = 47 m²

Surface réunion = 96 m²

Surface Support = 128 m²

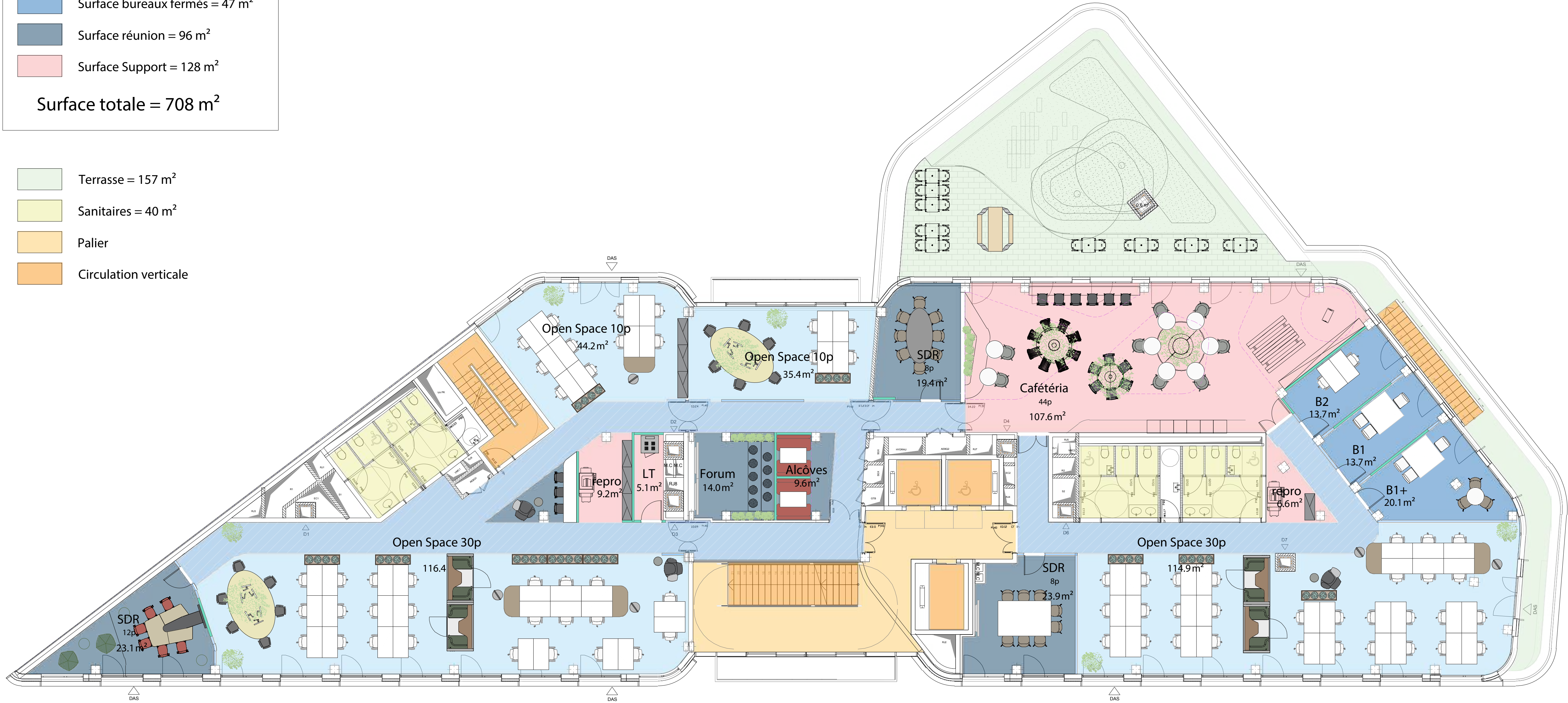
Surface totale = 708 m²

Terrasse = 157 m²

Sanitaires = 40 m²

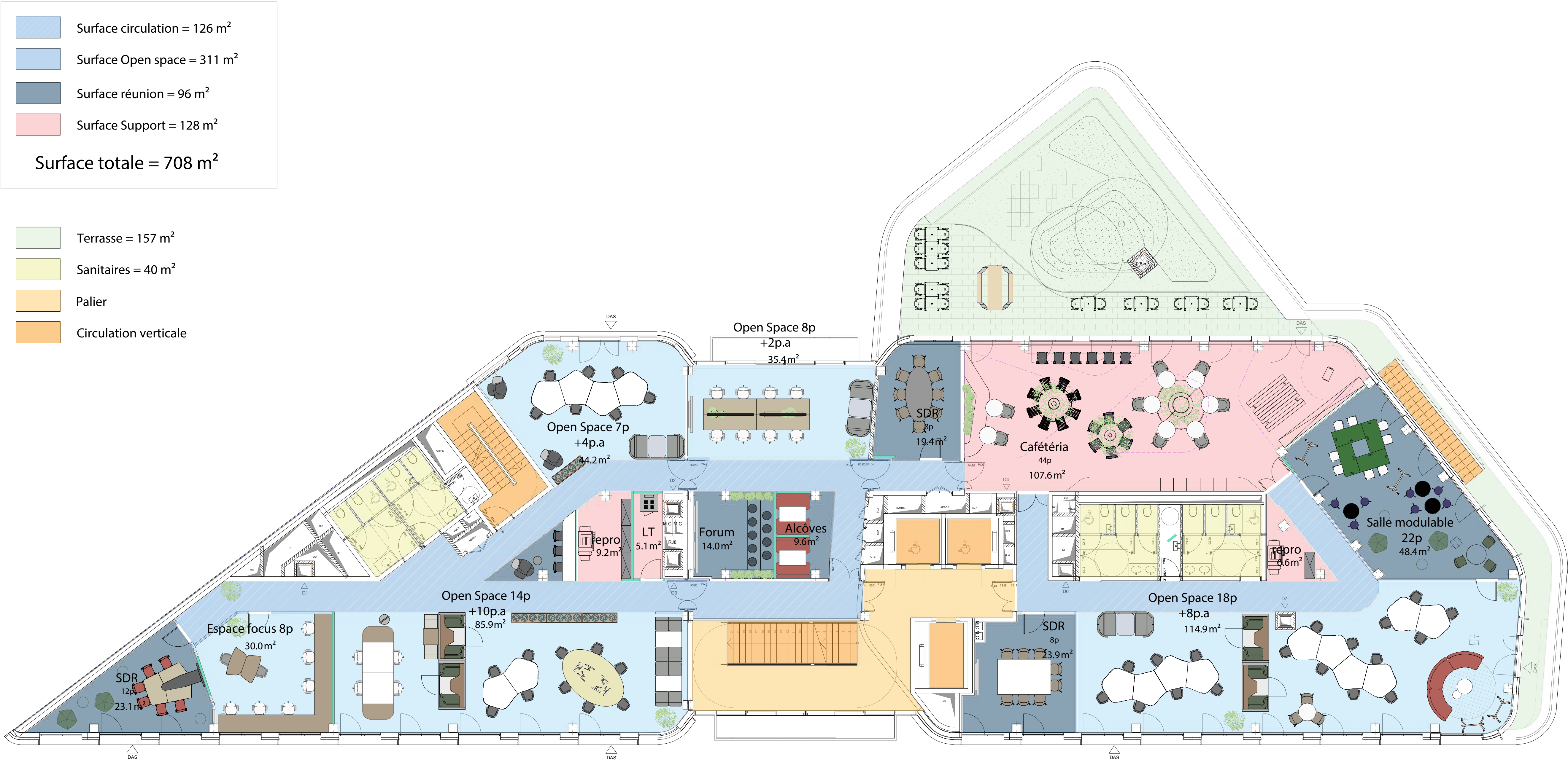
Palier

Circulation verticale



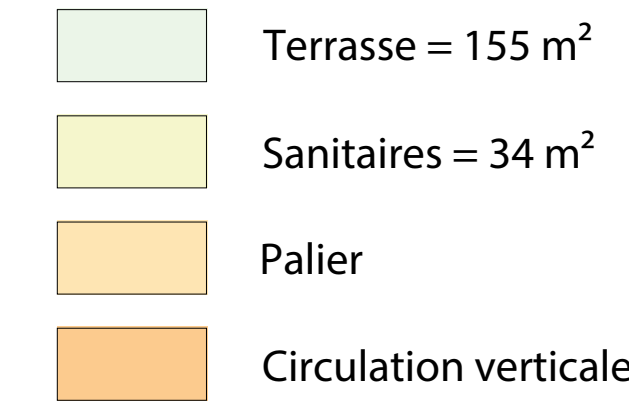
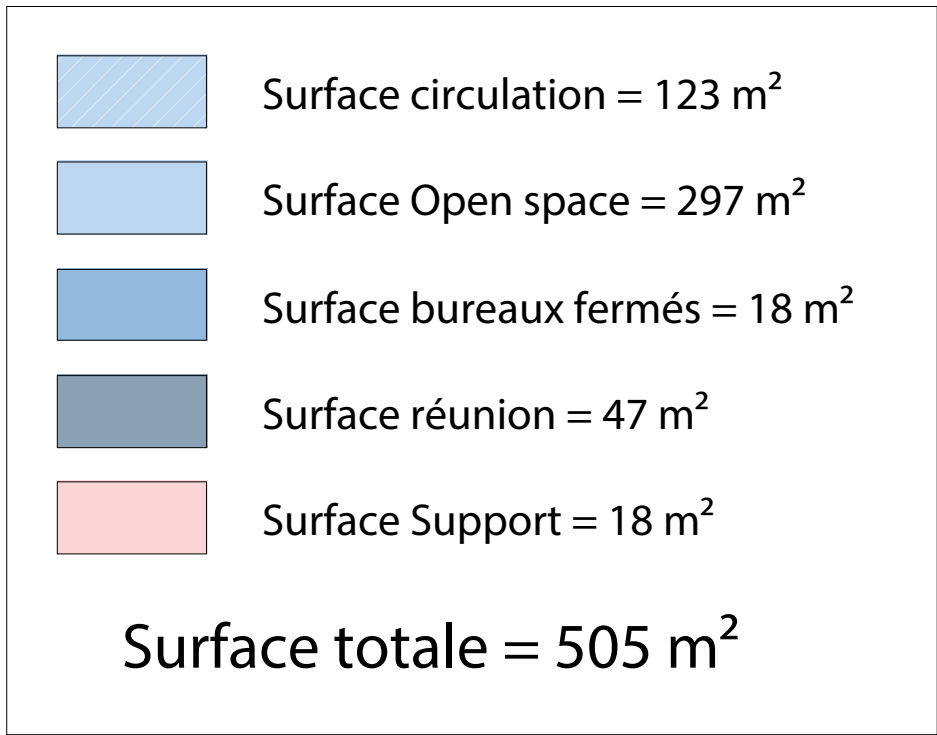
R+3 / Version 2

55 postes de travail représentés
Capacitaire code du travail : 100 postes



R+6 / Version 1

77 postes de travail représentés
Capacité code du travail : 80 postes



R+6 / Version 2

53 postes de travail représentés
Capacitaire code du travail : 80 postes

Surface circulation = 121 m²

Surface Open space = 232 m²

Surface bureaux fermés = 20 m²

Surface réunion = 93 m²

Surface Support = 38 m²

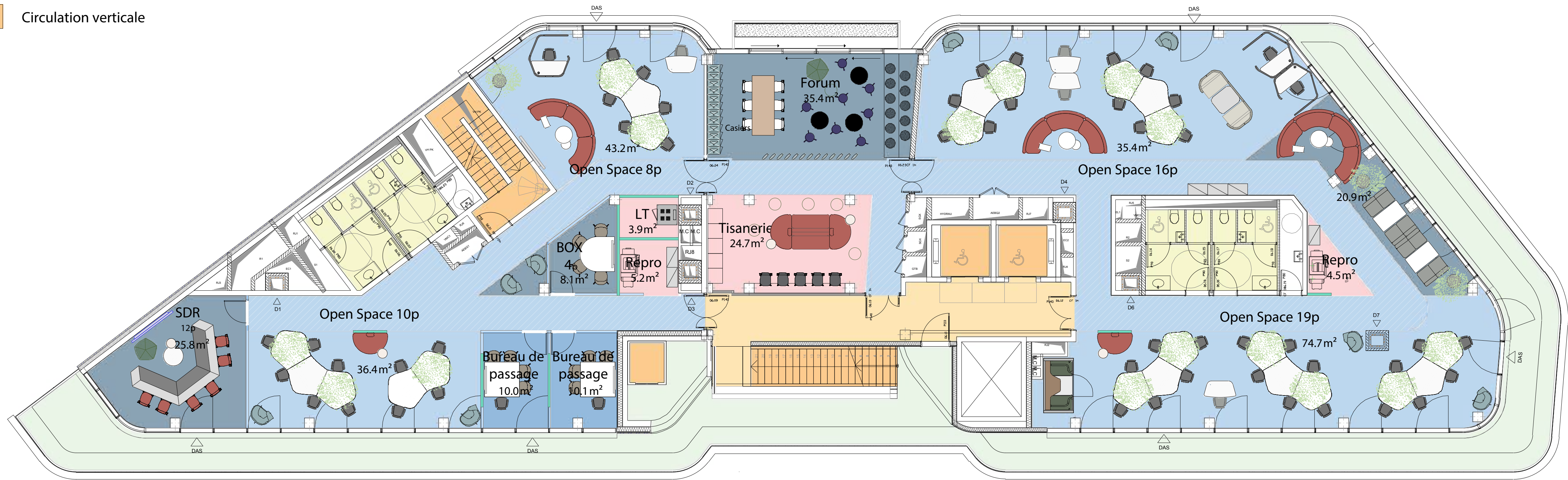
Surface totale = 505 m²

Terrasse = 155 m²

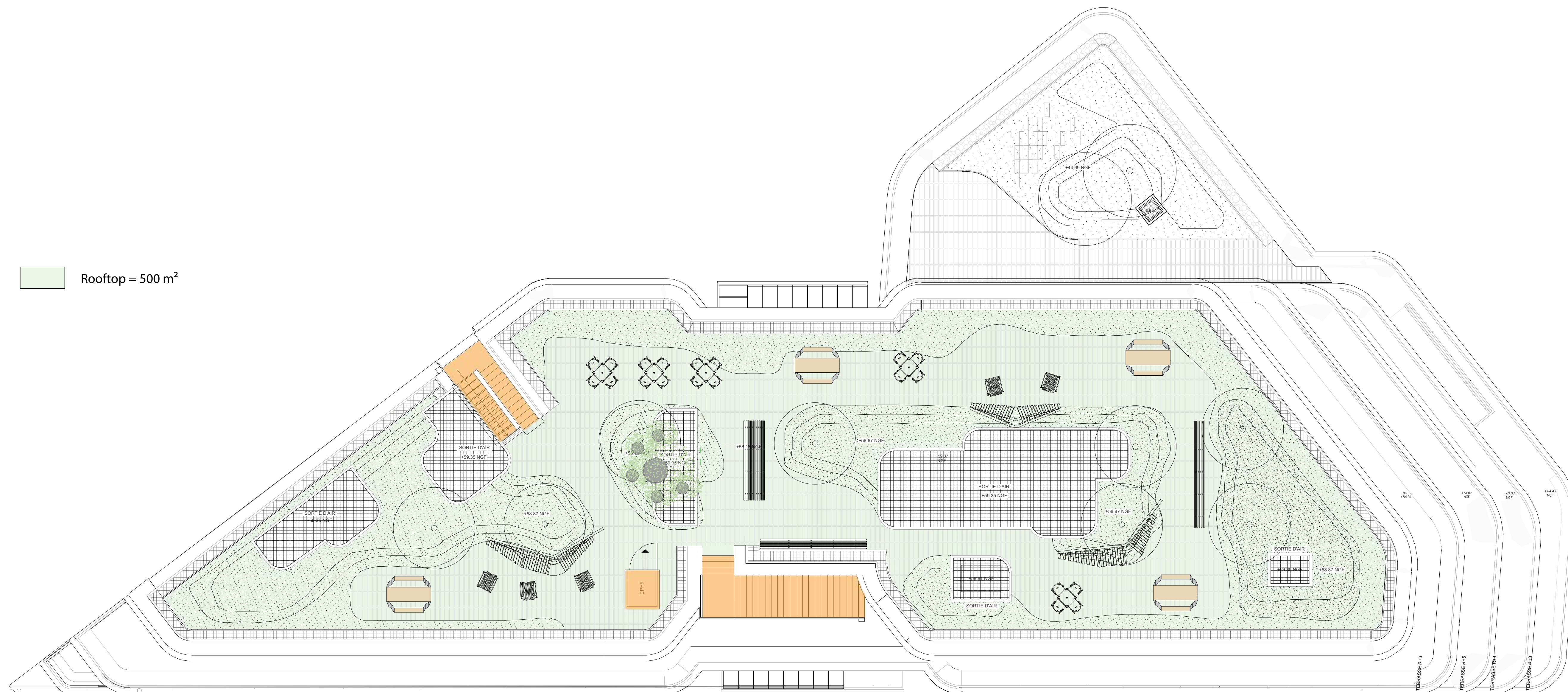
Sanitaires = 34 m²

Palier

Circulation verticale



Rooftop



08

—
Contacts

Primonial Reim France

36 rue de Naples
75008 Paris
France

www.primonialreim.fr

commercialisation@primonialreim.com



Fresh
Boulogne
Billancourt

by

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE