

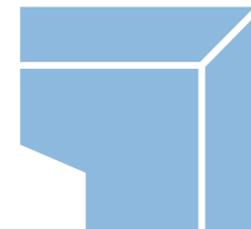




MODERNITÉ, MIXITÉ, MODULARITÉ...

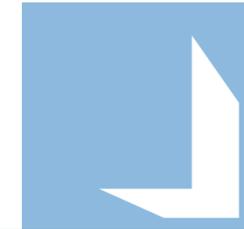
M-CUBE est un ensemble immobilier neuf, d'environ 11 135 m², dédié à l'activité professionnelle. En adéquation avec les nouveaux usages sur les lieux de travail, il rompt avec l'ère de la mono-fonctionnalité pour, harmonieusement et dans des conditions privilégiées, accueillir environ deux tiers de bureaux et un tiers de locaux d'activité. Imaginé pour un levier de performances, il démontre que, désormais, immobilier peut se conjuguer avec mutabilité.

p.14



M pour... MATURE :
Saint-Denis, pôle capital
du Grand Paris

p.22



M pour... MODES DE VIES :
M-CUBE, une vision inédite
des lieux de travail

p.28

M pour... MANIABILITÉ :
M-CUBE, des espaces
sur mesure

MODULARITE



M
I
X
I
T
E





SQUAD



SQUAD est une agence d'architecture fondée à Paris en 2016. L'architecture de SQUAD est le fruit d'une approche créative qui mêle innovation et pragmatisme. Elle est rationnelle, sobre et contemporaine.

Notre démarche au sein du projet M-CUBE combine les objectifs de Mixité, Modularité et Mutabilité pour répondre aux attentes actuelles des utilisateurs ainsi qu'aux demandes d'évolutions futures.

L'usager est au cœur de la réflexion ; un bâtiment n'est pas un contenant rigide, mais propose de véritables espaces de vie, de partage, de travail. Notre rôle d'architecte est de trouver le juste équilibre pour que chacun trouve naturellement sa place, son indépendance sans promiscuité.

La sphère du travailler est ce lieu de partage avec les autres, ce phénomène social qui suppose et engendre des relations diverses. Travailler, c'est se confronter aux autres, c'est souvent rendre des comptes et parfois, c'est créer. Travailler est ce degré d'intimité non pas créé et décidé par soi-même, mais bien par l'environnement social dans lequel nous agissons. Travailler, c'est d'abord parler aux autres. Travailler, c'est ce dialogue intime entre la confrontation des hommes et des espaces d'architectures.

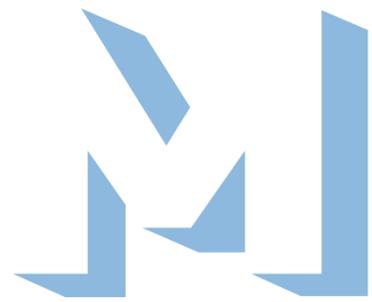


Squad Architectes

Sisley Carnus, Yoan La Selva, Damien Fraulob, Adrien la Selva.

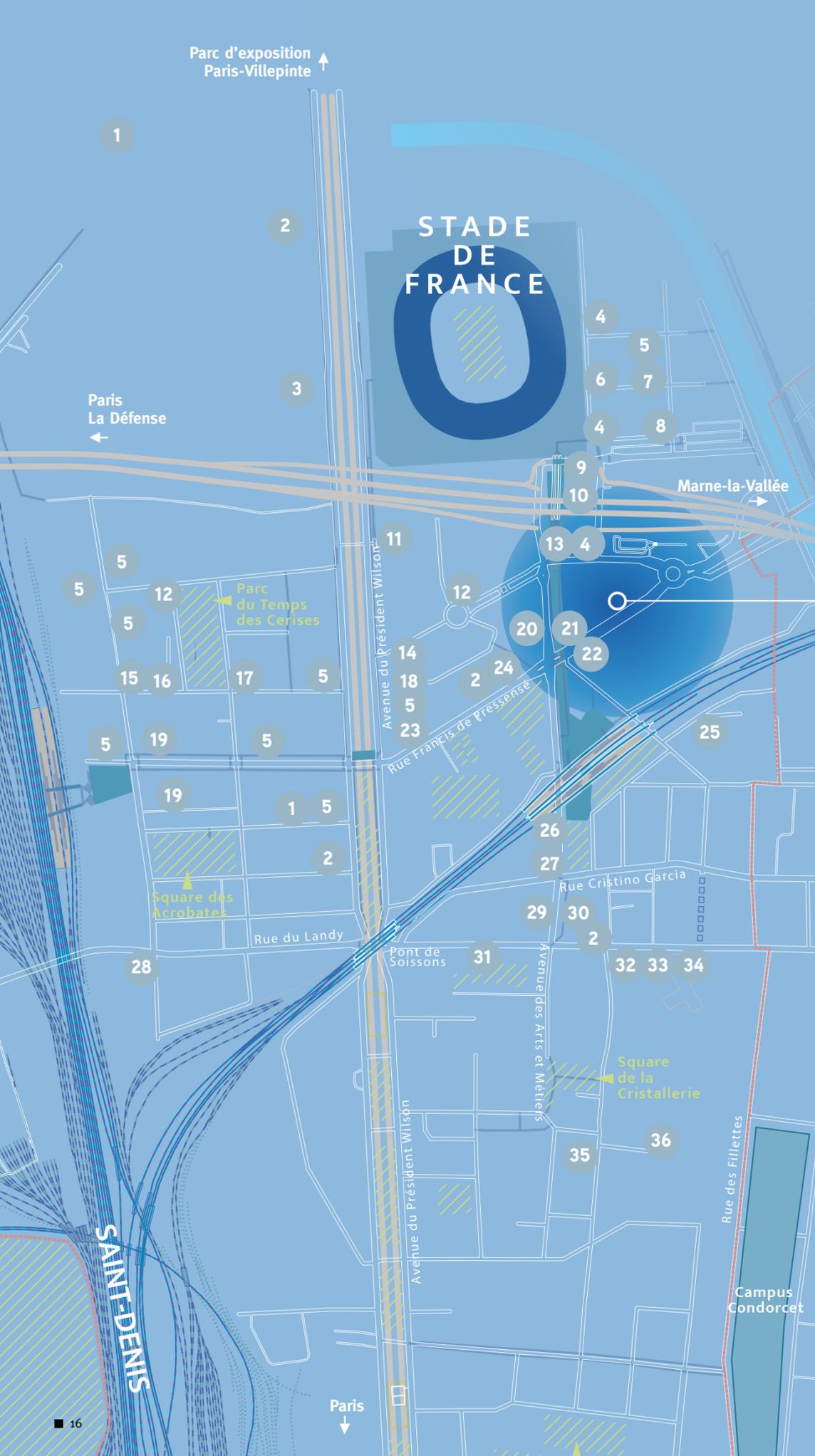
MODERNITE





pour... MATURE :
Saint-Denis, pôle capital du Grand Paris

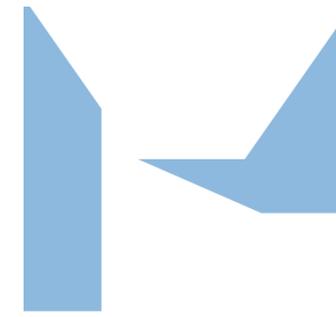




- 1 BANQUE POSTALE
- 2 VEEPEE
- 3 FUTUR CENTRE AQUATIQUE OLYMPIQUE
- 4 PLAINE COMMUNE
- 5 SNCF
- 6 ENGIE
- 7 DOW FRANCE
- 8 KOHLER
- 9 ELECTROLUX
- 10 CISION
- 11 RANDSTAD
- 12 GRDF
- 13 VINCI ENERGIE
- 14 BOUYGUES
- 15 STUDIO DU LENDIT
- 16 CREDIT AGRICOLE



- 17 ARCELORMITTAL
- 18 DHL
- 19 GENERALI
- 20 AFNOR
- 21 IMCD
- 22 ORANGE
- 23 KEOLIS
- BEKO
- SOCIETE GENERALE FACTORING
- 24 SAMSIC
- 25 SOCIETE DU GRAND PARIS
- 26 HAS
- 27 SYSTRA
- 28 EIFFAGE
- 29 AGENCE DE BIOMEDECINE
- 30 EFS
- 31 CNAM
- 32 CPAM
- 33 ARS
- 34 VERSPIEREN
- 35 SHOWROOM PRIVE
- 36 GROUPE DE DIETRICH



Magnitude économique

Composante essentielle du paysage économique francilien, Saint-Denis a enregistré un doublement du nombre d'implantations d'entreprises en 10 ans. Aujourd'hui mature, dans la dynamique de Plaine Commune, son quartier d'affaires est plébiscité par des acteurs aux profils variés, ayant tous en commun la volonté d'évoluer dans un environnement actuel et actif.

Des acteurs publics et privés

Des sièges sociaux, des directions régionales et des campus d'entreprises

Plus de 55 000 salariés





Mixité urbaine

Quartier dynamique, l'environnement de M-CUBE s'affirme de plus en plus en pôle de vie. Au-delà des activités économiques, le quartier accueille un nombre croissant de restaurants dont les terrasses séduisent tant les collaborateurs des entreprises que les habitants et nombreux étudiants qui logent à proximité. Le développement de programmes résidentiels s'est, en effet, accompagné de l'ouverture d'établissements d'enseignement supérieur qui, comme les destinations sportives, culturelles et de loisirs alentour, contribuent à l'animation des lieux.



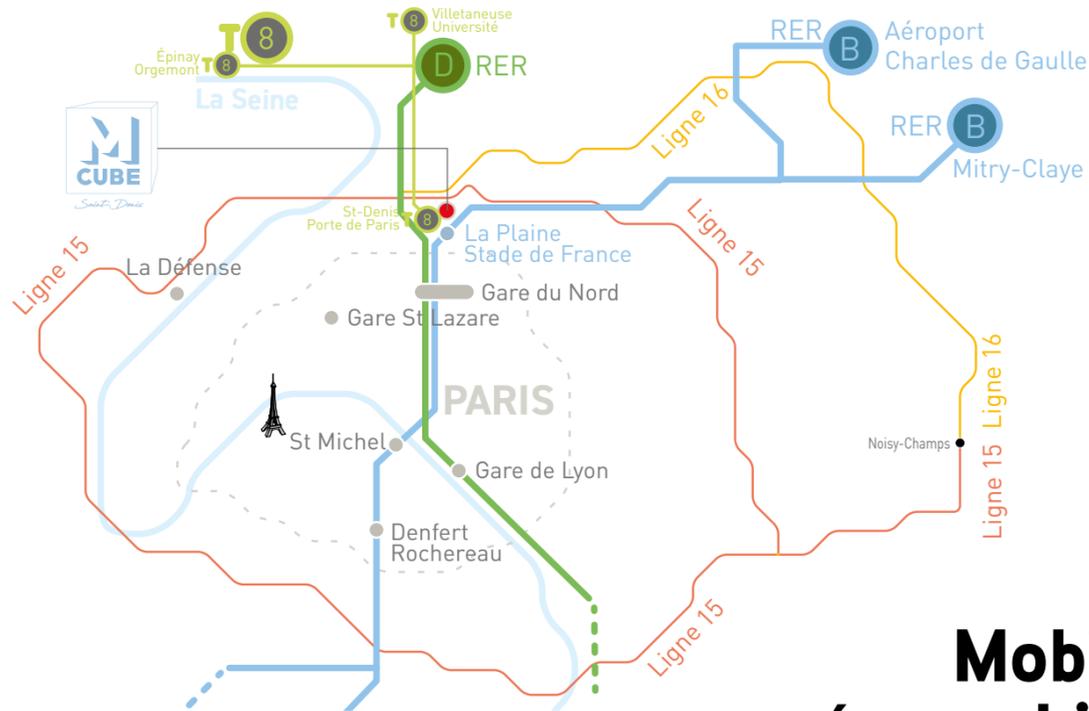
Plus de 7 000 logements

Le Conservatoire national des arts et métiers, la Maison des sciences de l'Homme, le campus Condorcet...

Le Stade de France, la Cité du Cinéma...



- Commerces
- Hôtel
- Café
- Fitness
- Restaurant
- Parking



Mobilité géographique

M-CUBE bénéficie d'une situation privilégiée très accessible tant en transports individuels que collectifs depuis Paris et l'ensemble de l'Île-de-France. La proximité immédiate de la station du RER B « La Plaine - Stade de France », à 200 mètres place des Droits de l'Homme qui accueillera le tramway T8 dès 2025, constitue un atout significatif pour rejoindre rapidement le centre de Paris via la Gare du Nord ainsi que le réseau métropolitain de la capitale.

À terme, cette station accueillera également les lignes 16 et 17 du réseau du Grand Paris.

L'ouverture de la gare « Stade de France » renforcera l'accessibilité à M-CUBE avec, dans le prolongement de l'actuelle gare RER, le pôle d'interconnexions, déjà en chantier, RER B/ligne 15 du Grand Paris Express/T8.

Dès 2024, à 800 mètres de M-CUBE, la gare du RER D « Stade de France-Saint-Denis » accueillera le prolongement de la ligne de métro n°14 et proposera des correspondances avec les lignes 13 du métro et 15 du Grand Paris Express.

Aujourd'hui RER D RER B
Demain Ligne 15 Ligne 16 T8

RER B

Gare du Nord	6'
Châtelet-Les Halles	9'
Parc des expositions de Villepinte	18'
Aéroport de Paris-Charles de Gaulle	26'
Aéroport de Paris-Orly	38'

Source RATP

depuis Pleyel GPE 14

Châtelet-Les Halles	9'
Gare Saint-Lazare	13'
Gare de Lyon	14'

Source Société du Grand Paris

GPE 15

Saint-Denis Pleyel	2'
La Défense	14'
Pont de Sèvres	27'

Source Société du Grand Paris

Depuis M-CUBE

Boulevard périphérique (Porte de Clignancourt)	8'
La Défense	18'
Place de l'Étoile	21'
Place de l'Opéra	26'
Quartier d'affaires Paris Rive Gauche	31'

Source ViaMichelin

RER D

Gare du Nord	6'
Châtelet-Les Halles	10'
Gare de Lyon	15'

Source RATP



En transports individuels, M-CUBE bénéficie d'une situation privilégiée entre les deux axes structurants le Nord de Paris (les autoroutes **A86** et **A1**) et à trois minutes de l'avenue du Président Wilson menant directement à la Porte de la Chapelle et au boulevard périphérique parisien.



6 min

Gare du Nord



9 min

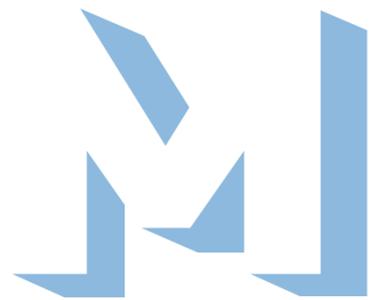
Châtelet-Les Halles



13 min

Gare St-Lazare

Ligne 15 et Ligne 14



pour... MODES DE VIES :
M-CUBE, une vision inédite des lieux de travail



Des jardins en espaliers pour des aires extérieures préservées

Motivations quotidiennes

Réinventer la ville avec ses différents acteurs est une composante de l'esprit M-CUBE. Le rapport avec le lieu de travail a évolué. L'ère de la monofonctionnalité est révolue et M-CUBE s'inscrit résolument dans cette tendance. Espace de vie et de rencontres, l'immeuble a été conçu pour accueillir des activités professionnelles variées. Pensé pour rendre attractive la destination travail, il a été imaginé en intégrant une forte dimension sociale pour que chacun puisse s'y épanouir et disposer d'un cadre propice à son bien-être quotidien dans ses activités professionnelles.

Clarté des espaces intérieurs, vastes terrasses, services, deux jardins, ouvertures sur l'extérieur, confort, performances techniques... tout concourt à l'efficacité pour permettre de se consacrer pleinement à son métier.



Multi-usages...

Objet polyvalent, M-CUBE propose au sein d'un même bâtiment différents usages. Cette singularité explique l'installation de deux halls autonomes qui participent à la fluidité des déplacements au sein de l'immeuble et à la sérénité de ses occupants. Ainsi, que les aspirations s'expriment en locaux d'activités ou en espaces de bureaux, chacun dispose d'une réponse conforme à ses besoins professionnels.

Au sein de l'immeuble, les lieux mêmes ne sont pas à vocation unique. La modularité des plateaux les autorise à revêtir différentes fonctions. : bureaux, salles de réunion, espaces de coworking...



Moralité environnementale

Bâtiment résolument contemporain, M-Cube participe à la limitation de l’empreinte carbone de ses usagers. Confirmation de ces engagements, l’immeuble vise l’obtention d’une double-certification et d’une labellisation environnementales à un niveau élevé :

- HQE Bâtiment Durable, avec un passeport Excellent, pour sa haute qualité environnementale,
- BREEAM New Construction en niveau Excellent pour les qualités intrinsèques du bâtiment,
- E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction de carbone) qui, au-delà de la performance énergétique, salue la performance environnementale et l’implication dans la lutte contre le changement climatique,
- En termes de performances M-CUBE a obtenu le label WiredScore Gold pour l’excellente connectivité de ses espaces.

Immeuble prônant la maîtrise de la consommation énergétique, M-CUBE met à la disposition de ses occupants 17 places réservées aux véhicules électriques et, pour les adeptes de la mobilité douce, 186 emplacements dédiés aux vélos en infrastructure.

Clin d’œil à cette prise en compte de la nature, M-CUBE propose plusieurs espaces verts à ses usagers.



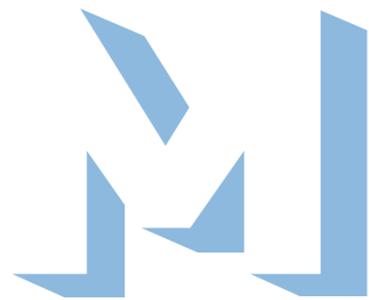
Passeport Excellent



Niveau excellent



WiredScore
GOLD



pour... MANIABILITÉ :
M-CUBE, des espaces sur mesure



7 105 m²
de Bureaux

4 030 m²
d'Activités

Une capacité d'accueil
de 1 482 personnes

73 places de stationnement
pour voiture

Matrice évolutive

M-CUBE se déploie sur 10 niveaux, dont un rez-de-jardin, avec 1 niveau de stationnement en infrastructure. Bâtiment mixte, il accueille des locaux d'activités jusqu'à son deuxième étage et des espaces de bureaux du troisième au huitième étage.

Ses plateaux, d'une superficie d'environ 1 400 m², sont aisément sécables en deux unités pouvant fonctionner en parfaite autonomie. Cette capacité à se diviser tant sur le plan vertical (grâce aux trois noyaux de circulations) qu'horizontal participe à la flexibilité des surfaces proposées.



Rooftop et Terrasses

R+3 à R+8

Ratio :
8 m² / pers.

R+1 / R+2

Ratio :
3,5 m² / pers.

RDC

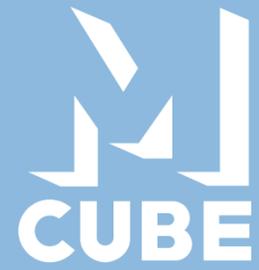
RDJ

R-1

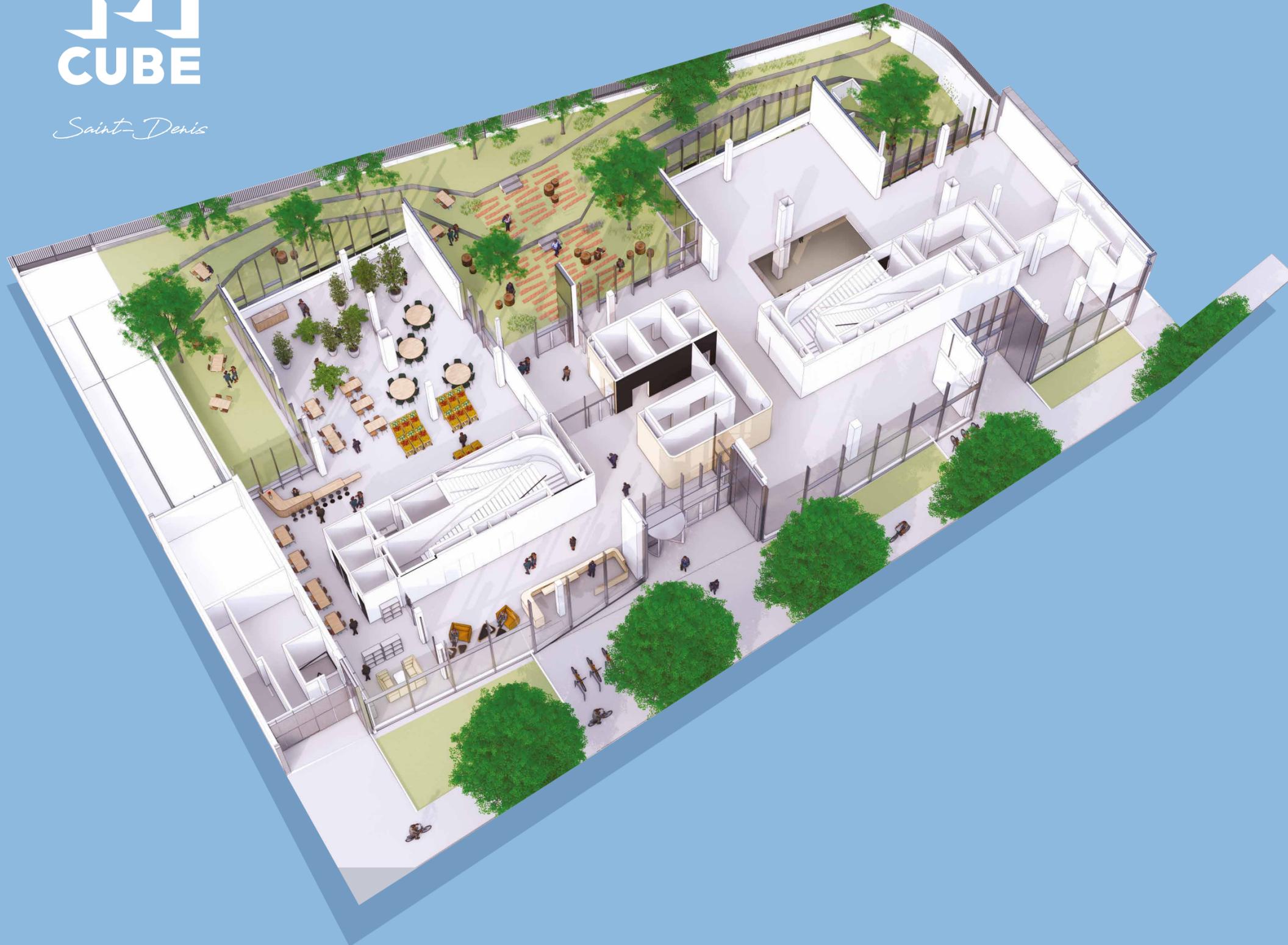


	Bureaux	Activité	Capacitaire
R+8	891 m ²		81
R+7	1 153 m ²		108
R+6	1 153 m ²		108
R+5	1 156 m ²		109
R+4	1 306 m ²		125
R+3	1 294 m ²		125
R+2		1 294 m ²	286
R+1		1 038 m ²	235
RDC	133 m ²	1 084 m ²	158
RDJ	19 m ²	613 m ²	147
R-1			
	7 105 m²	4 030 m²	1 482 pers.
	11 135 m²		dont 656 pour le bureau et 826 pour l'activité





Saint-Denis



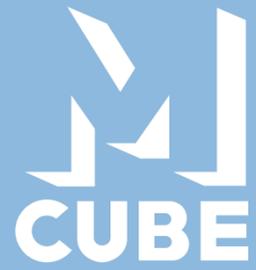
Modalités d'implantation

Les locaux d'activité offrent de vastes volumes qui contribuent à leur facilité d'usage. Affichant une capacité de charge de 1 000 kg/m², ils s'adaptent à un grand nombre de filières professionnelles, qu'il s'agisse d'activités industrielles ou de services à composante technique.

Les bureaux se distinguent par leur clarté liée aux façades en verre et leur flexibilité d'usage. D'une hauteur libre de 2,70 m, ils peuvent être agencés soit en espaces individuels cloisonnés, soit en open space, soit selon les nouvelles configurations très prisées par les entreprises adeptes des nouvelles organisations des modes de travail, notamment avec des postes dédiés aux collaborateurs nomades. La conception des lieux autorise l'installation aisée de salles de réunion pouvant représenter jusqu'à 30 % de la surface totale des plateaux.

RDC 1 217 m²





Saint-Denis



Maniabilité spatiale

R+3 1 294 m²

Simulation d'implantation
en configuration **mixte**

88 postes





Saint-Denis



**Mutabilité
fonctionnelle**

R+3 1 294 m²

Simulation d'implantation
en espace **ouvert**

125 postes





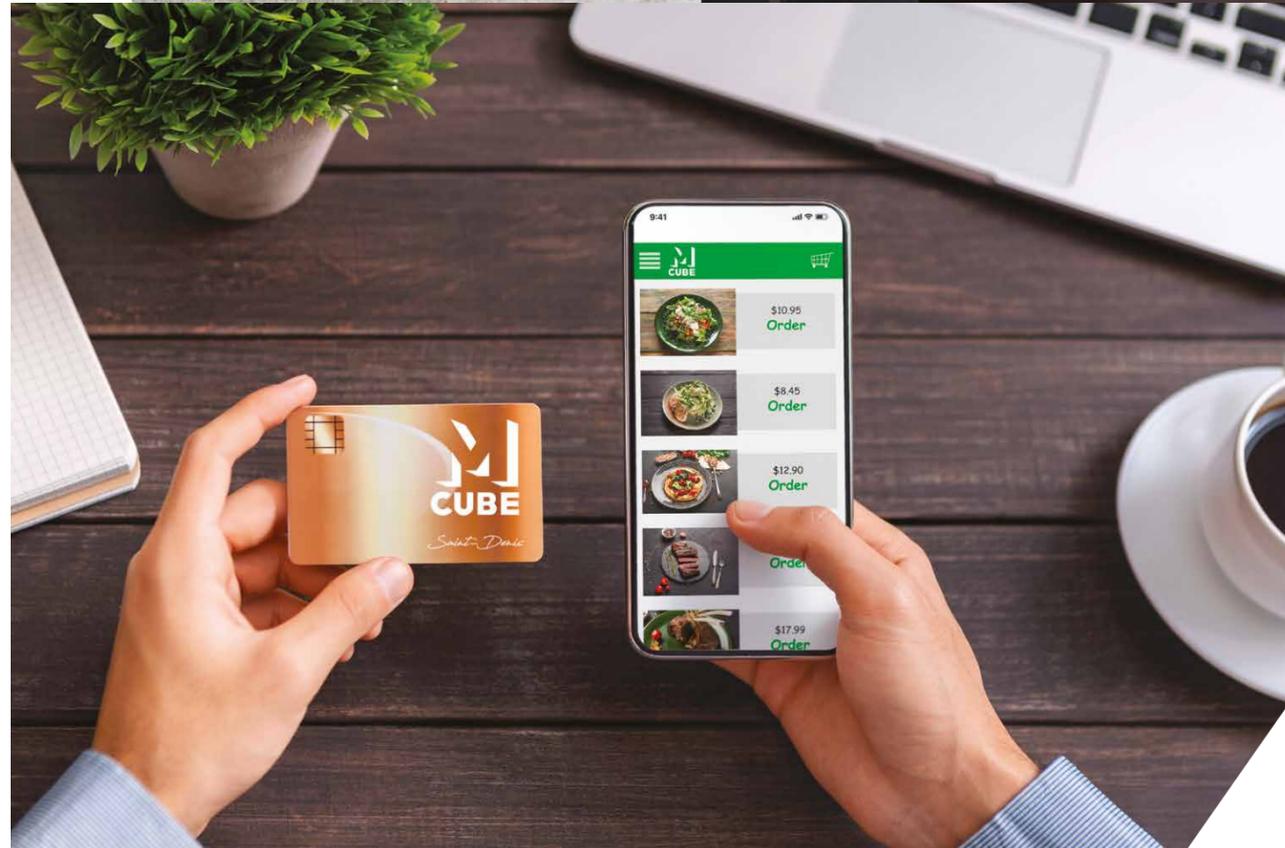
Conciergerie



Hospitality manager



Jardins



Restauration digitale



L'Atelier cycle

Mesures techniques



Production d'eau chaude

L'immeuble sera relié au réseau de chaleur de la ville de Saint-Denis par le biais de Plaine Commune Energie. Il constitue une source de chaleur sûre, écologique et économique. Le contrat étant pris sur la durée du bail, le coût de l'énergie est connu à l'avance. Le réseau de chaleur utilisant plus de 50 % d'énergie renouvelable et de récupération, la TVA appliquée à l'énergie consommée est de 5,5 %. La production d'ECS sera décentralisée par des ballons électriques à raison d'un ballon par bloc sanitaire offrant une production de 525 KW.

Production d'eau froide

L'immeuble M-CUBE sera relié au réseau de froid de la ville de Saint-Denis par le biais du SESAS pour une puissance totale de 850 Kw. La production est garantie et limite l'entretien sur les zones techniques.

Distribution

La distribution hydraulique est assurée par un réseau de 4 tubes parcourant l'intégralité du bâtiment. Cette distribution permet l'émission, de chaud et de froid en simultané en fonction des apports internes et externes.

Ventilation

L'air hygiénique des bureaux est apporté par deux centrales double-flux à récupération d'énergie, situées en terrasse technique. L'air neuf est prétraité et participe au traitement thermique. Des Centrales de Traitement d'Air distinctes sont prévues pour les zones bureaux et activité.

La ventilation des espaces de bureaux est réalisée par l'intermédiaire de ventilo-convecteur, qui diffusent l'air en réchauffement ou rafraîchissement. La reprise de l'air est assurée dans les circulations. L'apport d'air neuf dans les bureaux est 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 et zone d'activité est semi-naturel avec extractions mécaniques hautes positionnées selon la règle des 4 heures sur la base de 12 volume/heure dans les noyaux centraux et amenée d'air naturel également autour des noyaux centraux d'escaliers.

Les parkings seront désenfumés mécaniquement avec des amenées d'air naturel.

Menuiseries extérieures

Ces dernières sont en aluminium à rupteur de pont thermique avec doubles vitrages isolants. La conception de l'enveloppe a été pensée de manière à réduire au maximum les pertes de chaleur pendant l'hiver et à limiter les gains de chaleur pendant l'été, tout en favorisant les apports d'éclairage naturel. Du côté sud, la façade est de type mur rideau avec une double peau ventilée et munie d'ouvrant de confort avec allège basse, permettant ainsi d'assurer une très bonne isolation thermique. Du côté Nord, et sur les retours orientés Est et Ouest, la façade est de type mur rideau en bloc cadre VEP. Tous les ouvrants sont équipés d'un contact de feuillure relié au régulateur CVC de la zone. Toutes les façades de bureaux sont équipées d'occultation intérieure, de type stores motorisés. Des mesures conservatoires sont prévues pour l'implantation de ces stores dans les zones activités.

Ascenseurs

Le bâtiment sera équipé de 4 ascenseurs en superstructure, deux de 2 000 kg, permettant de servir également de monte-charge depuis la zone livraison au RDJ, aussi bien pour les zones bureaux que pour les zones activité ainsi que deux autres de 1 000 kg. L'ensemble de ces ascenseurs aura une vitesse de 1,6 m/s, sauf celui desservant uniquement la zone activité qui aura une vitesse d'1 m/s.

La dimension intérieure des deux ascenseurs permettant

de porter des charges lourdes est de 1,40 mètres de large par 2,80 mètres de profondeur, avec une largeur de passage pour la porte de 1,30 mètres ; et de 1,60 mètres de large par 1,40 mètres de profondeur, avec une porte de 1,10 mètres de passage libre, pour les 2 autres plus petits.

Le bâtiment sera équipé d'un ascenseur en rupture de charge de 630kg à 1m/s, desservant le RDC et les deux niveaux d'infrastructure où se trouvent les places de parking, au RDJ et au premier sous-sol.

Faux planchers

En panneaux de particules de bois recevant une tôle d'acier sur 5 faces avec 5 cm minimum de plénum, ils recouvriront l'ensemble des plateaux de bureaux et circulation (hors halls et zone d'activité).

Structure

Le bâtiment est conçu avec un système poteau-poutre en béton armé, ayant des profondeurs de plateaux allant jusqu'à 18,50 mètres. Certains planchers renforcés peuvent accueillir 1 tonne/m² pour les niveaux activité (RDJ à R+2), et 350 kg/m² pour les niveaux bureaux (R+3 à R+8).

La hauteur entre dalles des zones d'activités, prévues en « brut » de base, sera de 3,24 mètres pour le RDJ, 4 mètres pour le RDC et de 3,08 mètres pour les R+1 et R+2. L'accès à la zone de livraison en RDJ aura une hauteur libre de 2,70 mètres, afin de permettre le passage de véhicules de type camionnettes.

La partie bureau située du R+3 au R+8 proposera une hauteur libre intérieure de 2,70 mètres.

En synthèse pour les hauteurs nous avons :

ZONES

BUREAUX – R+3 à R+8

ACTIVITÉ – R+1 et R+2

ACTIVITÉ – RDC

ACTIVITÉ – RDJ

ACCÈS VEHICULE LIVRAISON

HAUTEUR

2,70 mètres libres

3,08 mètres bruts

4 mètres bruts

3,24 mètres bruts

2,70 mètres libres

GTB

L'ensemble des installations de chauffage, climatisation, ventilation et désenfumage sera géré à partir d'équipements de régulation qui assureront la surveillance des équipements, la réduction des coûts d'exploitation et l'amélioration du service. Cet équipement reprendra en outre, la gestion des comptages divisionnaires de tous les fluides et la synthèse de leurs alarmes.

En outre la gestion de l'ensemble de ces équipements, ainsi que les services choisis par l'utilisateur pourront être gérés par une application mobile unique.

L'intégralité de la GTB est prévue en protocole de communication IP (Internet Protocol).

Généralités

La partie *activités* a été conçue pour être à destination ERP, si nécessaire.

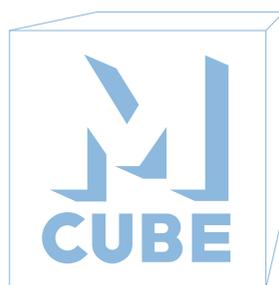




CUBE

Saint-Denis





Saint-Denis