

# CLAIRIÈRE



Harmonies naturelles



BUREAUX PARIS 12



# Harmonies naturelles

41-43 rue de la Brèche aux Loups  
75012 Paris







## CLAIRIÈRE est un lieu

Un nouvel immobilier tertiaire connecté  
à l'espace public par son socle et ses usages  
collaboratifs, aux plateaux lumineux.

Un îlot de fraîcheur urbain au cœur  
du 12<sup>e</sup> arrondissement qui se vit au quotidien.

Ici, la fluidité et la transparence ont été  
les mots d'ordre d'une restructuration  
qui le désenclave et l'ouvre à la ville.



## CLAIRIÈRE est un état d'esprit

Le bâti se métamorphose pour devenir aujourd'hui  
un abri pour la biodiversité avec une façade  
bioclimatique végétalisée et de généreuses  
terrasses d'agrément.

Des espaces de convivialité intérieurs  
et extérieurs qui appellent au partage,  
à la cohésion et à l'enthousiasme.

Un espace conçu pour le bien-être  
des salariés qui se vit au fil des saisons.



# CLAIRIÈRE

## LUMIÈRE SUR 2 747 M<sup>2</sup> DE BUREAUX BIOPHILIQUES

Votre nouvel environnement de travail connecté à la nature et au bien-être



Plateaux courants de  
**280 m<sup>2</sup>**

**281 POSTES**  
de travail sur 8 étages

**100 %**  
en 1<sup>er</sup> jour



**UN SOCLE ERP**  
de 5<sup>e</sup> catégorie type R  
aux salles lumineuses  
pour recevoir du public



Un espace d'accueil  
chaleureux en double hauteur



Un véritable jardin  
aménagé inspiré  
de la garrigue  
méditerranéenne



**À PROXIMITÉ  
DE LA GARE DE LYON**  
de Bercy et de la Coulée Verte

**À 2 MINUTES À PIED**  
de la place Félix Eboué  
et sa vie de quartier

**À MOINS DE 200 M**  
de la station Daumesnil



Des espaces extérieurs généreux  
**ROOFTOP DE 100 M<sup>2</sup>**  
**ET 2 GRANDES  
TERRASSES**

Une palette végétale de plus de  
**40 ESSENCES**

**ARCHITECTURE  
BIOCLIMATIQUE**  
entre confort et nature



Une simplicité  
d'accès au quotidien  
par les voies cyclables





LE QUARTIER

Là où convergent



les énergies



# PÔLE MAGNÉTIQUE

CLAIRIÈRE, avec la place Félix Éboué, les gares de Bercy et de Lyon pour voisines, bénéficie d'un environnement attractif et d'une accessibilité optimale. La proximité des différentes lignes de métro et de bus combinée aux nombreuses pistes cyclables et stations vélib' répondent parfaitement aux exigences de mobilité urbaine d'aujourd'hui.

## VENIR À VÉLO

- Nation → 6 min
- Gare de Lyon → 7 min
- Châtelet → 18 min
- Gare du Nord → 23 min
- Charles de Gaulle - Étoile → 32 min

## VENIR EN MÉTRO

- Nation → 8 min
- Gare de Lyon → 14 min
- Châtelet → 19 min
- Gare du Nord → 28 min
- Charles de Gaulle - Étoile → 30 min
- La Défense → 29 min

## VENIR EN VOITURE OU EN TAXI

- Aéroport Paris Orly → 25 min
- Aéroport Paris CDG → 40 min

\* Source : Citymapper - juillet 2024





# ATTRACTION NATURELLE

Un quartier typiquement parisien et en pleine effervescence avec l'émergence de nombreux commerces, d'une offre bistronomique renouvelée, d'institutions culturelles reconnues et d'espaces verts. Un arrondissement aux adresses éclectiques des commerces de Bercy Village, à la terrasse de Ground Control, à l'animation du Palais de la Porte Dorée.

10  
\*  
LE QUARTIER

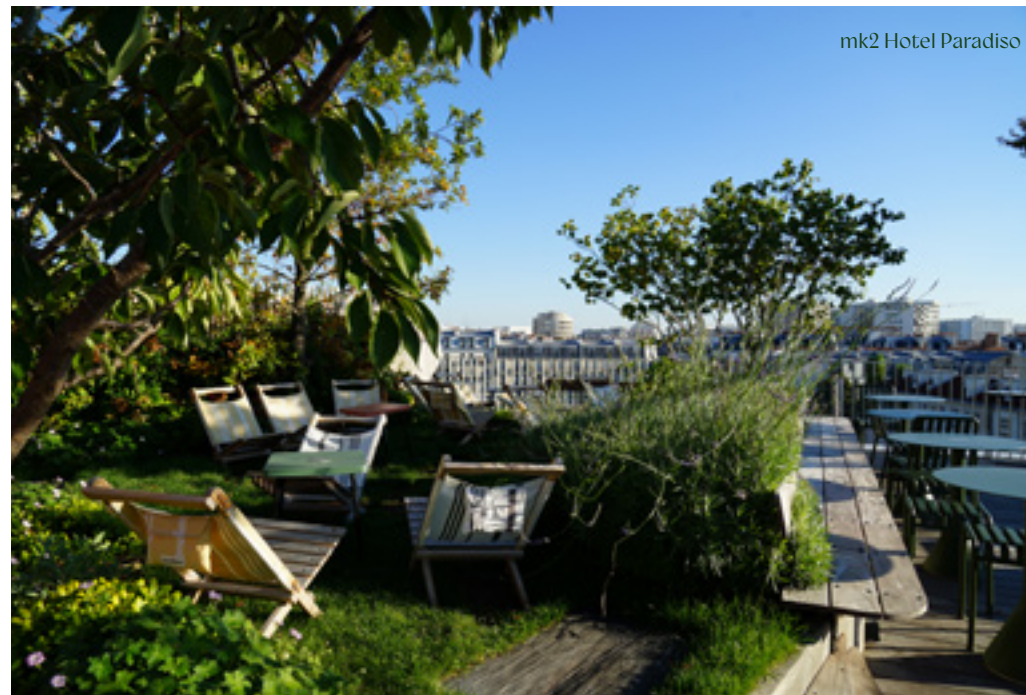


Là où s'amplifie  
la nature en ville

Promenade paysagée au cœur du 12<sup>e</sup>



Cette combinaison unique de vie urbaine et de nature, avec la quiétude de la coulée verte et du bois de Vincennes, en fait une destination de plus en plus prisée, tant pour résider que pour travailler.



## \* À TABLE ☞

**Au Métro**  
Brasserie  
8 pl. Félix Éboué, 75012 Paris

**Cantine La Planque**  
Brasserie  
6 pl. Félix Éboué, 75012 Paris

**Chez Coquille**  
Brasserie  
7 bd de Reuilly, 75012 Paris

**Pélix Café**  
Brasserie  
40 bd de Reuilly, 75012 Paris

**Festins**  
Traiteur, épicerie fine  
211 avenue Daumesnil, 75012 Paris

**mk2 Hotel Paradiso**  
Hotel, restaurant, café, rooftop, cinéma  
135 bd Diderot, 75012 Paris

## \* AU QUOTIDIEN 🛒

**Elan Nature**  
4 pl. Félix Éboué, 75012 Paris

**Naturenvill**  
2 rue de la Durance, 75012 Paris

**Picard**  
86 rue Claude Decaen, 75012 Paris

11  
\*  
LE QUARTIER





L'IMMEUBLE

À la lisière entre  
la ville



et le refuge urbain

Au-delà de transformer l'esthétique de la façade, le bâtiment se végétalise et s'illumine. Une nouvelle identité et un cadre de vie amélioré pour le bien-être des utilisateurs.



# NATURE PROTECTRICE

Chaque étage de la façade est planté de vivaces, d'arbustes et de plantes retombantes ou grimpantes qui débordent des jardinières pour offrir un aspect luxuriant. La façade fait donc monter la nature du socle au toit, en renforçant la trame verte urbaine.



14

L'IMMEUBLE

” De la réflexion autour de la trame existante est née l'idée de composer une façade plus végétale et biosourcée. Inspirée d'une grande échelle en bois, elle superpose les étages et une multitude de petits jardins plantés. Ce sont autant d'espaces dédiés au vivant, que de refuges pour la faune et la flore. Ils sont à la fois générateurs d'ombres et de bien-être. ”

Maud Caubet Architectes

À TOUS LES ÉTAGES,  
DES VUES EMBELLIES  
PAR LA NATURE



15

L'IMMEUBLE





## La façade comme élément clé du bien-être des utilisateurs

La végétalisation abondante des extérieurs contribue au confort intérieur. Cette façade épaisse crée une atmosphère de fraîcheur et d'ombre durant les mois d'été. Au contraire, en hiver, elle conserve la chaleur, le feuillage plus léger et les larges fenêtres laissent passer généreusement les rayons du soleil. Une régulation de la température naturelle et une connexion visuelle végétale pour un environnement biophilique au service de ceux qui vont y travailler.

# CONCEPTION ET CONFORT EXEMPLAIRES

Une nouvelle vision qui repense le lien à la ville et allie harmonieusement la structure existante en béton au bois, au verre et à la nature. Un ensemble réinventé et inspiré des grands principes de la biophilie, dans le respect de l'environnement et des plus hauts standards.

## \* CÔTÉ BÂTI

Façade bioclimatique et réversible

Matériaux biosourcés et finitions de grande qualité

Hall d'accueil aux codes hôteliers

Lumière naturelle généreuse

Bilan carbone optimisé grâce au réemploi de matériaux



BREEAM®

## \* CÔTÉ JARDIN

Végétalisation luxuriante avec des jardinières plantées et des pergolas

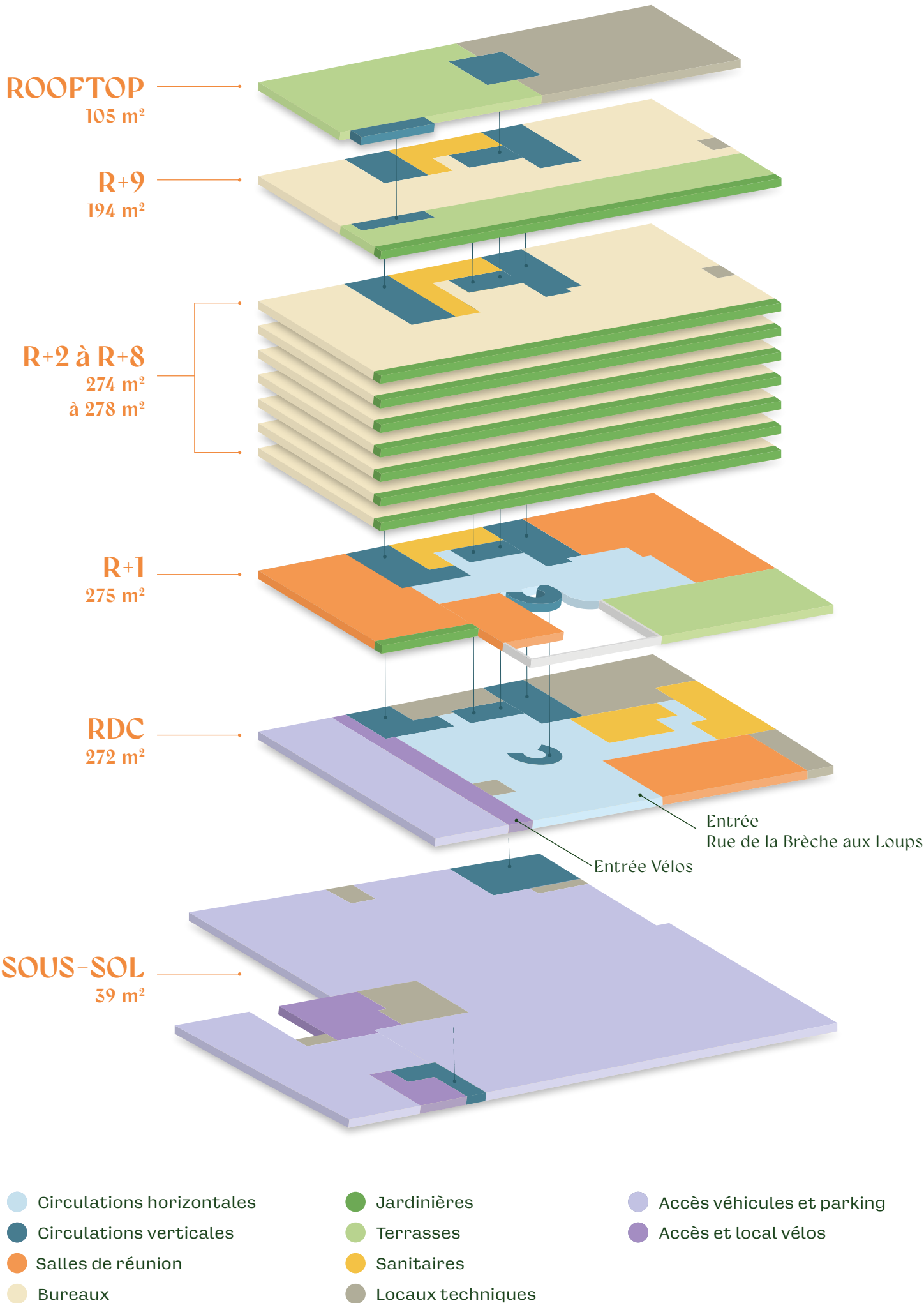
Mise en valeur des terrasses existantes

Aménagement d'un rooftop de 100 m² avec un jardin d'agrément



” Afin de garantir une longue vie au bâtiment et une grande durabilité, sa façade a été conçue pour s'adapter facilement aux différents usages et destinations qui peuvent évoluer au fil des années. ”

Maud Caubet Architectes



# LIEU IDÉAL ET OUVERT

CLAIRIÈRE repositionne le bâtiment pour créer une mosaïque d’espaces propices aux échanges et à la convivialité. Les rez-de-chaussée et R+1 classés ERP 5° catégorie type R, les bureaux et les espaces végétalisés sont tous conçus pour maximiser les interactions positives, offrant des lieux variés où se rencontrer et partager.

600 m <sup>2</sup> d'espaces ERP	281 postes de travail	27 places de parking	16 places vélos
-------------------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------

Étages	SU	Effectifs	Terrasses
ROOFTOP	2,98 m <sup>2</sup>	19*	105 m <sup>2</sup>
R+9	194,59 m <sup>2</sup>	25	78 m <sup>2</sup>
R+8	277,70 m <sup>2</sup>	35	
R+7	277,84 m <sup>2</sup>	35	
R+6	277,53 m <sup>2</sup>	35	
R+5	278,35 m <sup>2</sup>	35	
R+4	276,66 m <sup>2</sup>	35	
R+3	274,49 m <sup>2</sup>	40	
R+2	274,36 m <sup>2</sup>	40	
R+1	276,49 m <sup>2</sup>	70	50 m <sup>2</sup>
RDC	324,35 m <sup>2</sup>	20	
SS-1 Local déchets	11,60 m <sup>2</sup>		

**TOTAL** 2 746,94 m<sup>2</sup> 370\*\* 233 m<sup>2</sup>

\*Pouvant accueillir jusqu'à 19 personnes de l'effectif total sécuritaire.  
\*\* Effectif total sécuritaire.



# HAVRE DE SÉRÉNITÉ

## UN REZ-DE-CHAUSSÉE

qui laisse place à la nature  
et à la lumière pour un accueil  
des plus ressourçant.

## LE HALL EN DOUBLE HAUTEUR

ouvre l'espace et relie visuellement  
les 2 premiers niveaux ERP 5<sup>e</sup> catégorie  
et leurs salles de réunion.

## UN NOUVEL ESCALIER MONUMENTAL

fluidifie les déplacements et sépare  
les flux vers les étages supérieurs.



” Le souhait d’établir un lien entre intérieur et extérieur, les espaces du socle et le quartier  
a inspiré la création de ce hall, avec sa grande hauteur, sa transparence et sa lumière. ”

Maud Caubet Architectes





## LES BUREAUX

Là où se nourrissent



l'inspiration  
et la créativité

Un nouvel air pour des bureaux directement connectés à la nature.

Des espaces flexibles et modulables qui sauront s'adapter  
et apporter un confort quotidien.



# TRAVAILLER EN HARMONIE

Le socle ERP, les étages courants et le R+9 avec terrasse  
offrent un ensemble de surfaces variées aux atouts multiples.



plateaux courants de  
**280 m<sup>2</sup>**

Éclairage et ventilation  
**OPTIMAUX**

**100 %**  
en 1<sup>er</sup> jour

Finitions  
**HAUT DE GAMME**



24

LES BUREAUX

25

LES BUREAUX



# HAUT POTENTIEL NATUREL



Le dernier niveau, en retrait de la façade, profite d'une grande terrasse ensoleillée avec une vue dégagée sur la ville.  
Un étage unique pour des bureaux intérieurs-extérieurs et des usages collaboratifs avec des espaces de convivialité ou de travail.



26



LES BUREAUX

27



LES BUREAUX



# RETOUR À L'ESSENTIEL

La nature nous ramène à l'essentiel : cette sensation unique que l'on ressent lorsqu'on est en harmonie avec notre environnement et les personnes qui nous entourent. Sur CLAIRIÈRE, la végétalisation ne se résume pas à un embellissement : c'est un véritable cadre de vie qu'elle propose dans une continuité sol-mur-toiture.

**VÉGÉTALISATION**  
des 10 étages

**2 TERRASSES**  
aux R+1 et R+9

**ROOFTOP**  
au R+10

28

★  
LES BUREAUX

”

*CLAIRIÈRE est la démonstration que refaire "la ville sur la ville"  
et composer avec le déjà-là peut créer des espaces  
respectueux du vivant et empreints de poésie.* ”

Maud Caubet Architectes



29

★  
LES BUREAUX

## Convivialité et détente

Au R+1 et au R+9 des terrasses accueillantes avec pergolas qui font le lien avec l'intérieur du bâtiment.

Une végétation diversifiée, pensée en strates plus ou moins hautes, permet de créer des espaces préservés des regards ou de libérer les vues.

## Ambiance méditerranéenne

Sur la toiture, un jardin qui sent bon la garrigue où la proportion de surfaces végétalisées sera majoritaire par rapport aux surfaces minérales.

Accessible depuis le R+9, le rooftop accueille les utilisateurs pour jouer pleinement son rôle de refuge dans le ciel.

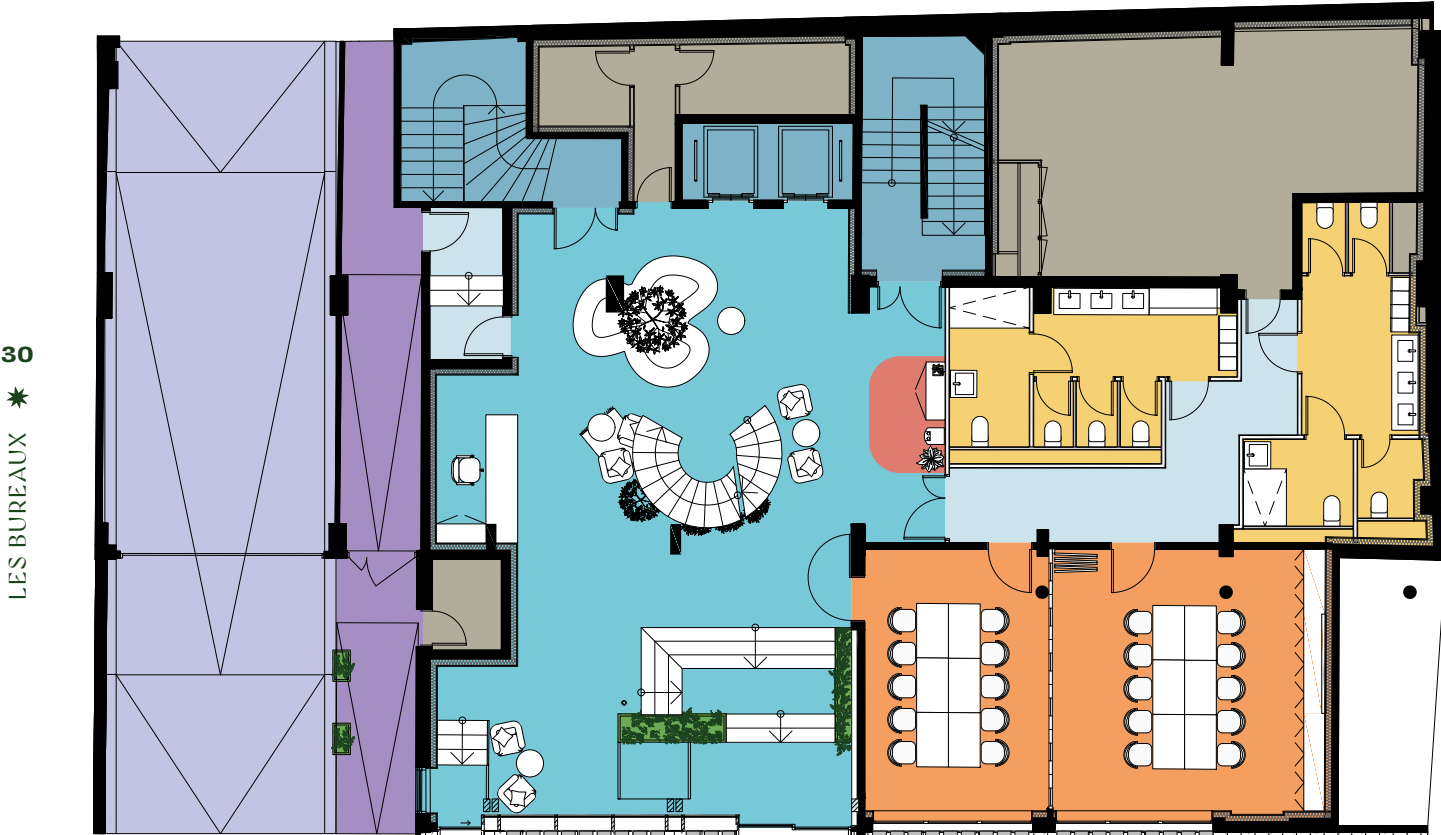




# SPACE PLANNING

Avec ses 2 niveaux ERP 5° catégorie de type R, CLAIRIÈRE permet de recevoir et de partager.  
Ses salles modulables offrent une capacité d'accueil de 90 personnes et une grande liberté d'aménagement pour convenir à tous les besoins, espaces de formation, Business Center, Coworking, ...

RDC — 324,35 m²



- 2 SALLES DE RÉUNION MODULABLES
- 20 PERSONNES
- 1 ESPACE TISANERIE

- Circulations horizontales
- Circulations verticales
- Accès véhicules et parking
- Accès et local vélos
- Accueil
- Salles de réunion
- Sanitaires
- Tisanerie
- Jardinières
- Terrasse
- Locaux techniques



R+1 — 276,49 m²



- 5 SALLES DE RÉUNION  
dont 1 salle modulable
- 70 PERSONNES
- 1 ESPACE TISANERIE
- 1 TERRASSE AMÉNAGÉE





# ÉTAGES COURANTS — de 274,36 m² à 278,35 m²

Des bureaux biophiliques où s'épanouir professionnellement.  
Un environnement de travail qui s'adapte à tous les modes de collaboration.



- OPEN SPACE 35 PERSONNES
  - 32 postes fixes
  - 3 postes nomades
- 1 ESPACE TISANERIE
- 1 ESPACE REPROGRAPHIE
- 4 PHONES BOXES

- Circulations horizontales
- Circulations verticales
- Bureaux
- Salles de réunion
- Phone boxes
- Tisanerie
- Reprographie
- Jardinières
- Sanitaires
- Locaux techniques



- BUREAUX FERMÉS 13 POSTES
  - 1 de 1 poste
  - 4 de 2 postes
  - 1 de 4 postes
- 4 SALLES DE RÉUNION
  - 1 de 2 personnes
  - 1 de 4 personnes
  - 1 de 7 personnes
  - 1 de 9 personnes
- 1 ESPACE TISANERIE
- 1 ESPACE REPROGRAPHIE
- 1 PHONE BOX





R+9 — 194,59 m²

Un dernier étage à fort potentiel.  
Connecté à une grande terrasse et au rooftop,  
il est idéal pour un espace de partage ou un étage de direction.



ÉTAGE COLLABORATIF 25 PERSONNES  
1 espace informel

1 ESPACE TISANERIE  
1 TERRASSE AMÉNAGÉE

- Circulations horizontales
- Circulations verticales
- Bureaux
- Salles de réunion

- Tisannerie
- Sanitaires
- Espaces informels

- Jardinières
- Terrasse
- Locaux techniques



ÉTAGE DE DIRECTION 21 PERSONNES  
2 bureaux fermés de 1 poste

1 ESPACE TISANERIE  
1 TERRASSE AMÉNAGÉE

3 SALLES DE RÉUNION  
1 de 2 personnes  
1 de 7 personnes  
1 salle de comité de 10 personnes









# CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

## PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

Le projet est situé au 41-43 rue de la Brèche aux Loups, 75012 Paris.

L'ensemble immobilier présente 9 niveaux de superstructure sur RDC et est complété par un parking sous-terrain.

Notre projet consiste à réhabiliter cet immeuble de bureaux, afin de le rendre à la fois bioclimatique, confortable et plus adapté aux nouveaux besoins des utilisateurs.

### L'ensemble immobilier est composé de :

- Un socle en double hauteur, formé des étages RDC et R+1, occupé par le hall d'accueil du bâtiment et par les espaces ERP type R de 5e catégorie. Le R+1 donne accès à une terrasse végétalisée.
- Des étages de bureaux du R+2 au R+9 avec une terrasse au R+9.
- Un rooftop végétalisé au R+10.
- Deux cages d'escaliers dans le bâtiment qui seront conservées, en ce compris leurs décors d'origine.
- Un parking accessible depuis l'immeuble se situe sous la cour à l'arrière, en pleine propriété (en volume). 27 places de parking voiture et 16 places de stationnement vélo sont à disposition exclusive des utilisateurs de CLAIRIÈRE.

## PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- Certification BREEAM IRFO - Niveau Excellent
- Label BBCA rénovation
- Respect du décret tertiaire objectif 2030

## CHARGES D'EXPLOITATION

Les principales charges d'exploitation sont les suivantes :

- Bureaux : 250 kg/m².
- Hall : 400 kg/m².
- Terrasses accessibles : 350 kg/m².

## CLIMATISATION / CHAUFFAGE / VENTILATION

### Production :

Production de chaud et de froid in situ par l'intermédiaire de :

- PAC en toiture.

### Terminaux :

Le chauffage et la climatisation des bureaux sont assurés par un système de ventilo-convecteurs et cassette 2 tubes change / over basse consommation.

Type ventilo-convecteur en plénum de plafond suspendu. Diffusion par grille de diffusion en joue de faux plafond.

Une régulation par thermostat permettra à l'utilisateur de régler la température sur une plage de +/- 2 °C.

Au niveau de la façade sud, des brasseurs d'air seront installés afin de favoriser le rafraîchissement passif.

### Ventilation :

La ventilation des niveaux de bureaux et salles de réunion sera assurée par des centrales de traitement d'air double flux tout air neuf avec récupérateur de calories.

### Locaux VDI :

Emplacements des locaux VDI préétablis et desservis par des colonnes.

### Désenfumage :

Désenfumage des plateaux de superstructure par balayage naturel de façade à façade par les ouvrants.

## PRODUCTION ECS

L'eau chaude sanitaire sera produite par des ballons électriques placés en placard ou en faux plafond des sanitaires d'une capacité de 15 à 30 L, selon dimensionnement des blocs sanitaires.

Pour les vestiaires situés au RDC, ballon grande capacité selon dimensionnement des blocs sanitaires.

## ÉLECTRICITÉ / COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES

### Terminaux :

- Luminaires LED pour l'éclairage.
- Prises en plinthe pour la distribution du courant fort et courant faible.

### Courants forts :

- Tarif jaune pour les services généraux avec coffret de coupure ENEDIS en façade.
- Tarif bleu pour les bureaux avec local comptage au RDC.
- Installation d'un TGBT dans un placard dédié au RDC.

### Courants faibles :

- Système de sécurité incendie.
- Interphonie / Vidéophonie.
- Mise en place d'une gestion technique bâtiment de classe B.
- Contrôle d'accès par badge.

## SÉCURITÉ / SÛRETÉ

### SSI :

Un équipement d'alarme de type 2b sera prévu pour l'ensemble immobilier.

### Contrôle d'accès :

Un système de contrôle des accès par badge (un par niveau, permettant la sécabilité de chaque niveau) et de vidéophonie. Il sera de type ouvert, permettant une gestion multi-administrateur.

## ASCENSEURS

- Deux ascenseurs pour la desserte des 9 niveaux.
- Un monte-PMR pour l'accès RDC.

## TERRASSES

- Aménagement d'une terrasse végétalisée au R+1 et au R+9.
- Aménagement d'un rooftop végétalisé en toiture accessible PMR.
- Façade végétalisée.





## UNE RÉALISATION :

**SOGELYM DIXENCE**

## UNE ARCHITECTURE :

**MAUD CAUBET**  
ARCHITECTES

## COMMERCIALISATEURS :



Thomas BUISSON-TOURNIER  
thomas.buisson-tournier@bnpparibas.com  
Tel. : 06 18 95 87 75

Antoine MALHERBE  
antoine.malherbe@bnpparibas.com  
Tel. : 06 11 99 79 24



Constance BACHELIN  
constance.bachelin@jll.com  
Tel. : 06 58 06 25 35

Aymeric ANTOINE  
aymeric.antoine@jll.com  
Tel. : 06 03 30 51 57

**WWW.CLAIRIERE-PARIS12.FR**



### CRÉDITS

Conception et réalisation : **Agence Tactile**  
Images 3D : **Jeudi Wang – Maud Caubet Architectes**  
Illustrations et photos : **Agence Tactile, Pexels**  
Space plannings : **Laurence Franco**

Document non contractuel.  
Le présent document commercial est uniquement destiné à des fins d'information. Les renseignements et visuels donnés sont apportés à titre indicatif et illustratif, et ne sauraient engager la responsabilité d'Wes sociétés citées, propriétaires de l'actif, de leurs marques et de leurs logotypes. 07/2025









41-43 rue de la Brèche aux Loups  
75012 Paris