



Implantation de l'imprimerie de la CDC sur le site des Amarres

10 janvier 2025 – Document programme v2

Le Sommaire

Introduction

Contexte
Objectifs et enjeux de l'opération

Annexe

Existant

Définition des besoins

Besoins – Tableau de surface
Besoins – Schéma fonctionnel
Besoins – Détails par zone
Besoins – Caractéristiques local
Besoins – Caractéristiques techniques

Analyse du site

La proposition de Sogaris
Caractéristiques du local
Comparaison des surfaces

Scénario retenu

Scénario retenu
Points techniques spécifiques
Estimation financière
Planning opérationnel



Vue du bâtiment des Amarres en 1947, Port autonome de Paris

Introduction

Contexte

Objectifs et enjeux de l'opération

Contexte

Dans le cadre du déménagement de l'ensemble des collaborateurs parisiens en 2027, la Caisse des Dépôts a entrepris la recherche de nouveaux locaux pour son imprimerie.

Un cadrage des besoins a été réalisé en juin 2023 par BNB Paribas Real Estate pour estimer la surface et les locaux nécessaires pour chercher un nouveau site.

Une proposition a été faite par Sogaris en septembre 2024 pour s'implanter dans le bâtiment des Amarres, à proximité de la Cité de la Mode et du Design quai d'Austerlitz. Ce bâtiment faisait autrefois partie du Port autonome de Paris.

Objectifs et enjeux de l'opération

Ce document constitue le programme fonctionnel et technique de l'opération. Il synthétise les objectifs et préconisations attendues de la part de la Caisse des Dépôts.

En annexe, sont fournis les documents :

- Annexe 1 - Tableau de surfaces ;
- Annexe 2 - Schéma fonctionnel.

Les objectifs de la présente opération sont les suivants :

- Libérer les locaux de l'imprimerie 51 rue de Lille à l'horizon 2027 ;
- Améliorer les conditions de travail des personnes travaillant à l'imprimerie en favorisant aux maximum la lumière naturelle ;
- Optimiser le fonctionnement de l'imprimerie avec la prise en compte du process et de sa marche en avant ;
- Combiner les besoins exprimés avec les opportunités et les contraintes du site des Amarres.



Définition des besoins

Besoins – Tableau de surface

Besoins – Schéma fonctionnel

Méthodologie pour déterminer les surfaces utiles

Besoins – Caractéristique local

Imprimerie au 51 rue de Lille, Paris

Besoins - Tableau de surfaces revu Co-S

Pour pouvoir mieux appréhender la marche en avant du process d'impression, l'espace de production a été compartimenté en sous-ensembles :

- Chargement/déchargement
- Impression
- Façonnage
 - Massicotage
 - Découpe
 - Pliage
 - Assemblage
 - Reliure
 - Distribution
- Atelier mise sous pli
- Atelier grand format
- Stockage matériel

Les calculs seront détaillés dans les slides suivantes.

Le besoin estimé est de **856 m² SU**.

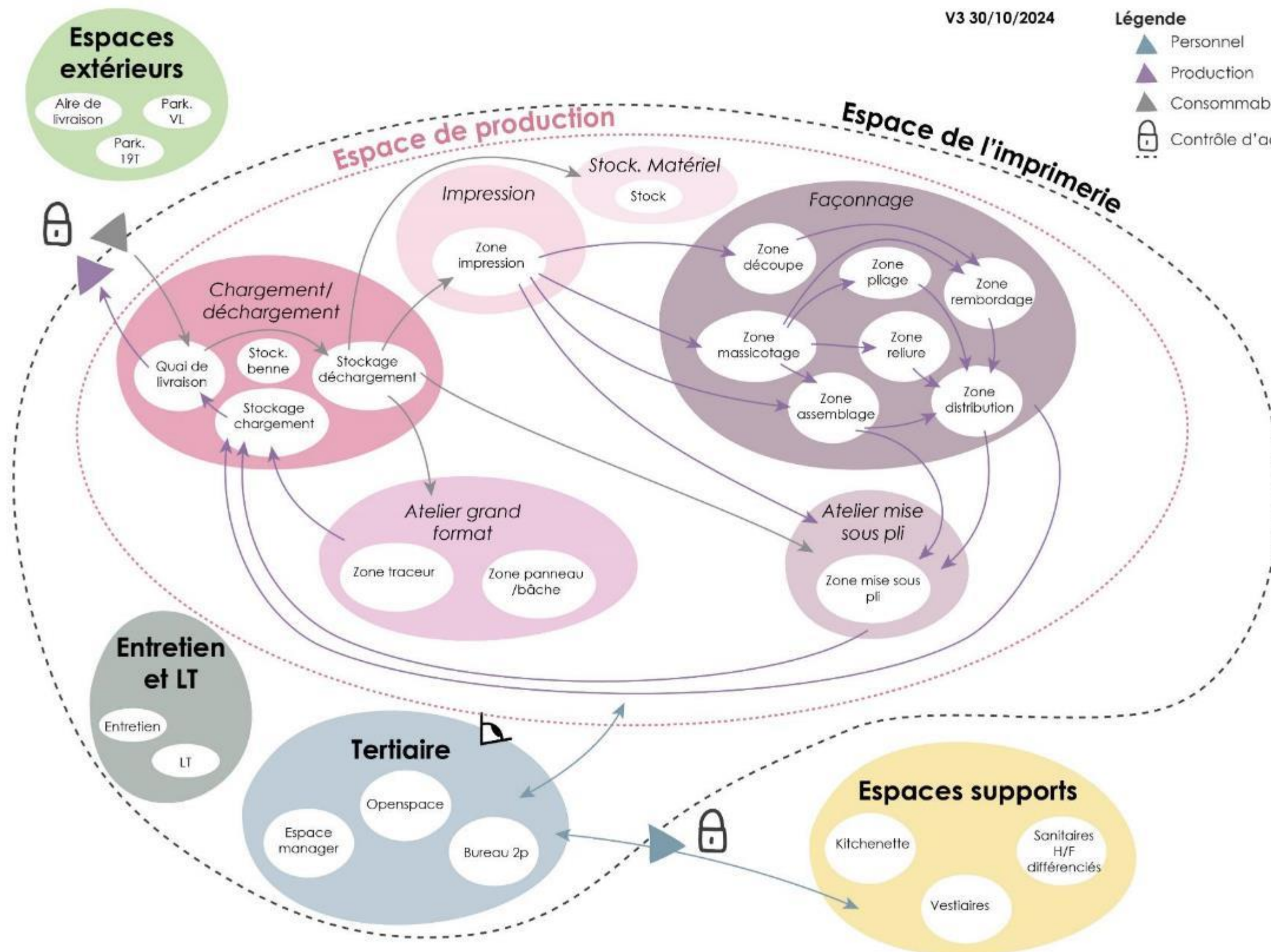
0. Equipement	1. Cd. lns.	2. S. lns. 1	3. Local	4. Effectif	5. Nombre de loc.	6. SU Unitaire	7. Total SU	8. Sous-total SU 1	9. Sous-total SU 2	10. Total SU	Commentaire
Imprimerie CDC											856 m²
Terminale						79 m² SU		250kg/m²			
Espace bureaux						79 m²					
Openspace			7	1	49 m²	49 m²					7 postes pour les techniciens 7m²/poste
Espace manager			1	1	12 m²	12 m²					1 poste de travail Fait office de salle de réunion 12m²/poste
Bureau 2p			2	1	18 m²	18 m²					2 postes chargés de fabrication 9m²/poste
Salle de réunion 4p			4	1	PM						Compris dans l'espace manager
Espaces supports						21 m² SU		250kg/m²			
Locaux supports						21 m²					
Vestiaires			6	2	5 m²	10 m²					
Douche			1	1	3 m²	3 m²					Douche à usage mixte
Sanitaires H/F différenciés			12	2	4 m²	8 m²					
Espace de production						659 m² SU					
Chargement/déchargement						79 m²					
Quai de livraison				1	10 m²	10 m²					Aire dédiée à l'accueil des livraisons
Stockage chargement-déchargement				1	30 m²	30 m²					Stockage papier, enveloppe Stockage palette/cartons pour envoi
Stockage benne				1	39 m²	39 m²					Stockage bennes pleines/vide Gerbage
Impression						102 m²					
Zone impression				1	102 m²	102 m²					3 presses numériques : 600 x 100 1 stockage papier (6 à 8 palettes) 1 stockage pièces détachés (3,00 x 0,5m)
Façonnage						231 m²					
Zone massicotage				1	40 m²	40 m²					1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe				1	10 m²	10 m²					1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage				1	43 m²	43 m²					1 plieuse : 220 x 220 1 rainuseuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage				1	36 m²	36 m²					1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure				1	74 m²	74 m²					1 table à wiro : 180 x 80 1 thermoreleur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perceuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution				1	29 m²	29 m²					1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées
Atelier mise sous pli						97 m²					
Zone mise sous pli				1	97 m²	97 m²					Mise sous pli : 353 x 160 Etiqueteuse : 230 x 160 Table coliposte : 200 x 70 Affranchisseuse : 240 x 70 Photocopieur : 130 x 80 Destructeur de document : 50 x 50 Stockage palette enveloppe Stockage structure La Poste Table à proximité (min 3m)
Atelier grand format						100 m²					
Zone traceur				1	33 m²	33 m²					1 traceur : 170 x 130 1 traceur : 270 x 120 Stockage de proximité
Zone panneau/bâche				1	67 m²	67 m²					table de découpe bâche : 280 x 50 table de découpe de panneau : 380 x 220 table contre collage : 300 x 250 Stockage de proximité
Stockage matériel						50 m²					
Stockage				1	50 m²	50 m²					
Entretien & locaux techniques						97 m² SU					
Entretien						40 m²					
Local déchets				1	40 m²	40 m²					
Local ménage				1	PM						
Locaux techniques						57 m²					
LT				Répartis	57 m²	57 m²					
LT Climatisation				PM							
LT CTA				PM							
LT Extracteur				PM							
LT TGBT				PM							TGBT ou transformateur privé si besoin
LT TGS				PM							
LT Fibre				PM							
LT VDI				PM							
LT SSI (catégorie A)				PM							
Local onduleur (le cas échéant)				PM							
Espaces extérieurs											
Logistique											
Aire de livraison 19 T				PM							
Stationnement											
Véhicules légers			3	PM							
Camion 19 T			1	PM							

Besoins - Schéma fonctionnel

V3 30/10/2024

Légende

-  Personnel
-  Production
-  Consommable
-  Contrôle d'accès



Tertiaire

Openspace

7 postes de travail techniciens, 7m²/poste

Espace manager

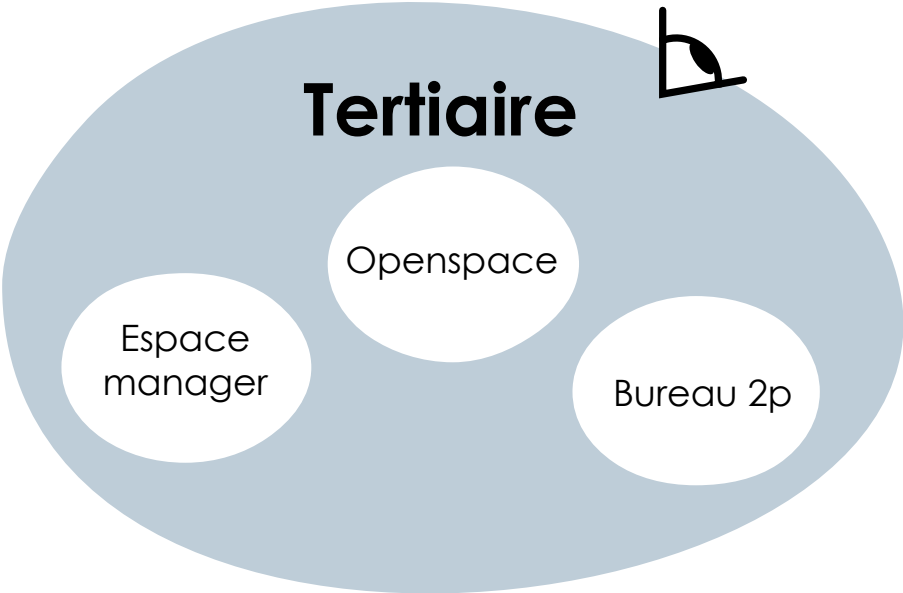
1 poste de travail, fait office de salle de réunion
12m²/poste

Bureau 2p

2 postes chargés de fabrication
9m²/poste

Salle de réunion 4p

Compris dans espace manager



Tertiaire					79 m² SU			
Espace bureaux					79 m²			250kg/m²
Openspace	7	1	49 m²	49 m²				7 postes pour les techniciens 7m²/poste
Espace manager	1	1	12 m²	12 m²				1 poste de travail Fait office de salle de réunion 12m²/poste
Bureau 2p	2	1	18 m²	18 m²				2 postes chargés de fabrication 9m²/poste
Salle de réunion 4p	4	1	PM					Compris dans l'espace manager

Espaces supports

Vestiaires

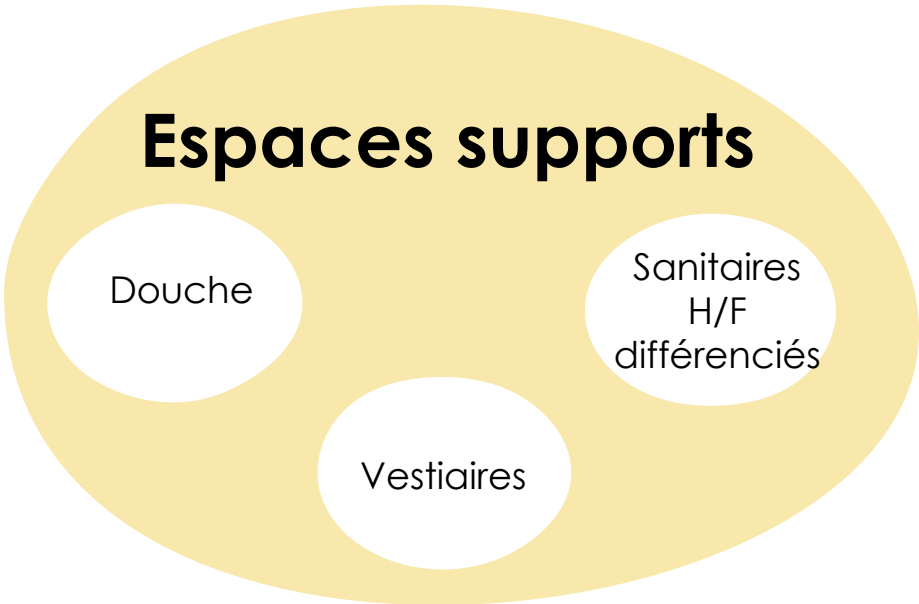
Homme et femme séparés

Douche

Douche à usage mixte

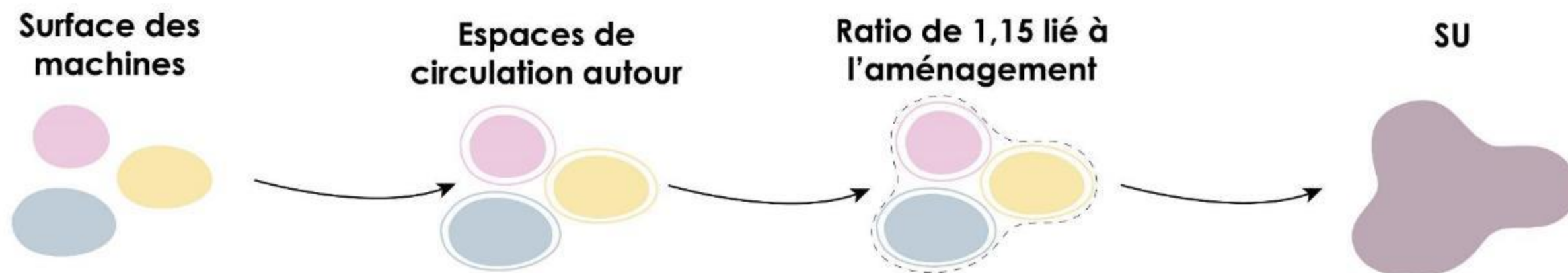
Sanitaires

Homme et femme séparés



Espaces supports					21 m² SU			250kg/m²
Locaux supports					21 m²			
Vestiaires	6	2	5 m²	10 m²				
Douche	1	1	3 m²	3 m²				Douche à usage mixte
Sanitaires H/F différenciés	12	2	4 m²	8 m²				

Méthodologie pour déterminer les surfaces utiles



Chargement/déchargement

Quai de livraison

Petit espace de stockage tampon permettant la réception des livraisons

Stockage déchargement

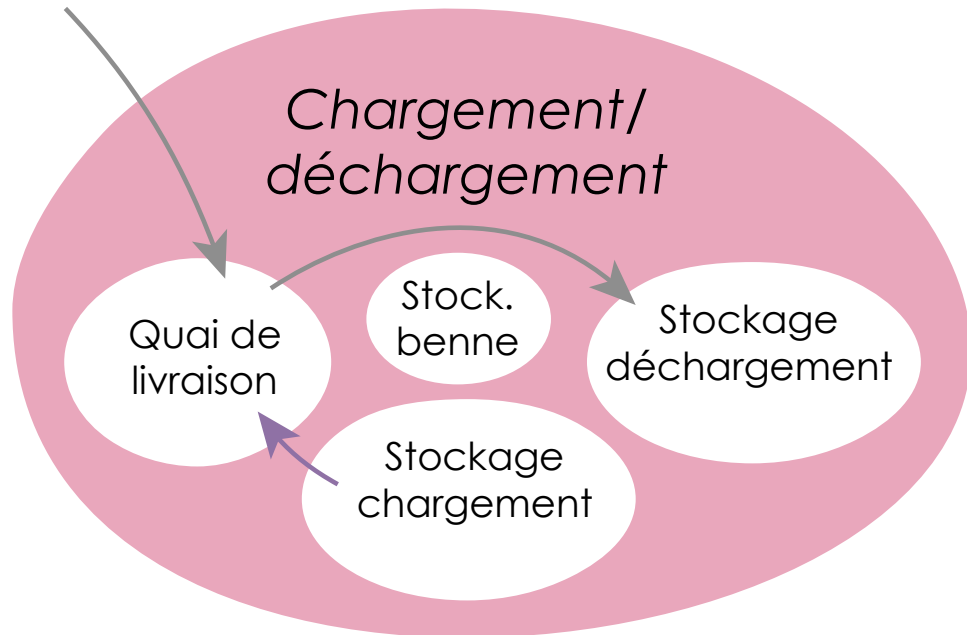
Permet de stocker 10 palettes Europe.

Stockage chargement

Permet de stocker 10 palettes Europe.

Stockage benne

Permet de stocker 20 bennes de papier (stockage de 10 au sol, avec gerbage d'une benne sur chaque)



Chargement/déchargement			79 m²					
Quai de livraison		1	10 m²	10 m²				Aire dédiée à l'accueil des livraisons
Stockage chargement-déchargement		1	30 m²	30 m²				Stockage papier, enveloppe Stockage palette/cartons pour envoi
Stockage benne		1	39 m²	39 m²				Stockage bennes pleines/vide Gerbage

Impression

La zone d'impression correspond à la zone où se situe les presses numériques qui reçoivent les fichiers après validation (BAT, bon à tirer).

L'impression peut se faire selon différentes techniques. Celle utilisé à la CDC est :

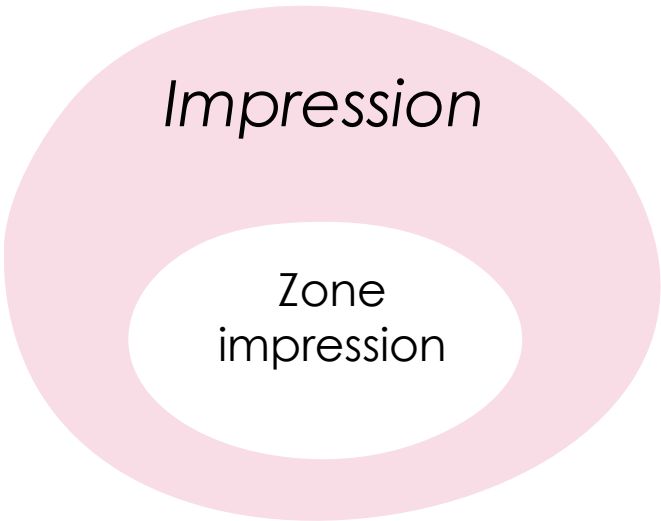
- **Numérique**, technique d'impression utilisant des encres liquides ou toner. L'impression numérique utilise quatre rouleaux électrostatiques pour appliquer les quatre couleurs sur le papier. Les rouleaux utilisent une charge électrostatique qui attire le toner ou l'encre. Une fois l'encre appliquée sur le papier, elle est absorbée grâce à un processus à haute température.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **3 presses numériques** : 6,00 x 1,00m
- Un stockage papier (6 à 8 palettes)
- Un stockage pièces détachés (3,00 x 0,5m)

→ Espace de circulation autour : 1m A valider

→ **Surface à prévoir : 102m² SU**



Impression		102 m²					
Zone impression		1	102 m²	102 m²			3 presses numériques : 600 x 100 Un stockage papier (6 à 8 palettes) Un stockage pièces détachés (3,00 x 0,5m)

Façonnage – Zone massicotage

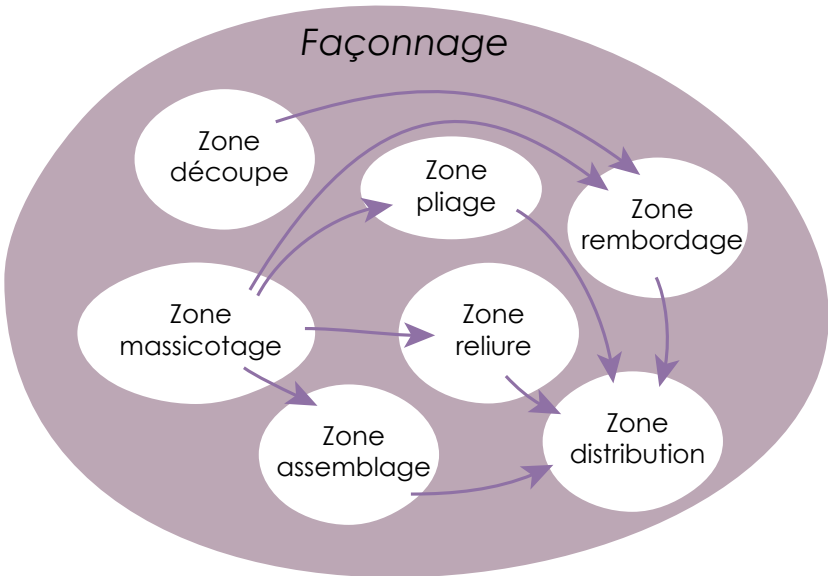
Ce procédé doit son nom à son outil, **le massicot** qui permet la **découpe droite ou rectangulaire** de presque tous les documents. À l'aide également d'une presse, l'imprimeur va pouvoir ainsi enlever tous les petits bouts de papier en trop, qui restent inutilement sur les bords, dans la zone dite de fonds perdus. Ces excédents sont les marges d'erreur que l'imprimeur se réserve avant l'impression. Après découpe, le format définitif est obtenu.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 massicot** : 3,20 x 3,20m
- 1 benne papier
- 1 stockage papier (2 palettes)

→ Espace de circulation autour : 1m

→ **Surface à prévoir : 40m² SU**



Façonnage		231 m²					
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²			1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²			1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²			1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²			1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²			1 table à wiro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perforeuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²			1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

Façonnage – Zone découpe

Avec la découpe, qui est une technique de base, il est possible de donner la forme définitive au support. C'est à cette étape là qu'une **découpe spécifique** peut être réalisée, c'est-à-dire une forme libre et originale.

La découpe comprend :

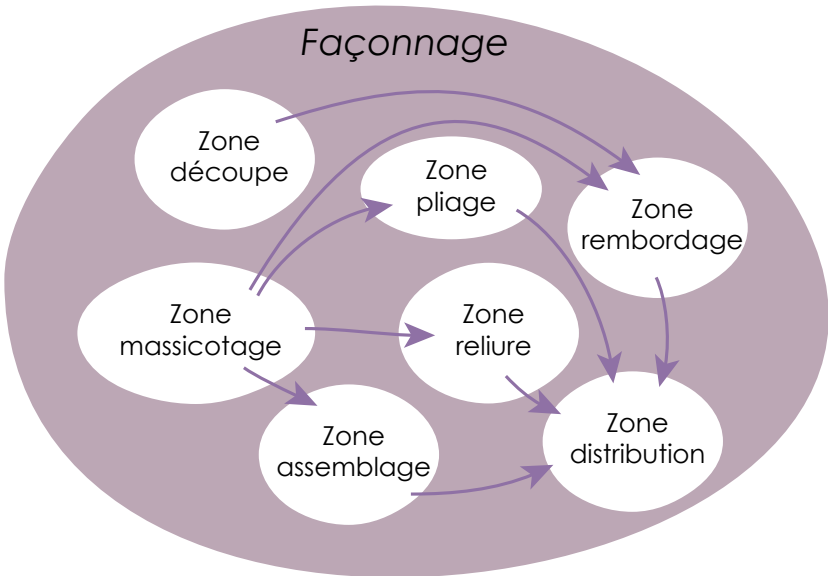
- la **découpe répertoire** (insertion d'encoches pour faciliter la recherche dans un gros catalogue par exemple),
- la **découpe laser** (pour obtenir des détails très nets),
- la **perforation** (réalisation de trous de plusieurs diamètres),
- les **coins ronds** (très utilisé pour les cartes de visite notamment).

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 ploter de découpe** : 1,60x1,00m
- 1 table à proximité

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 10m² SU**



Façonnage								231 m²
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²				1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²				1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²				1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²				1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²				1 table à viro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perforeuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²				1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

Façonnage – Zone pliage

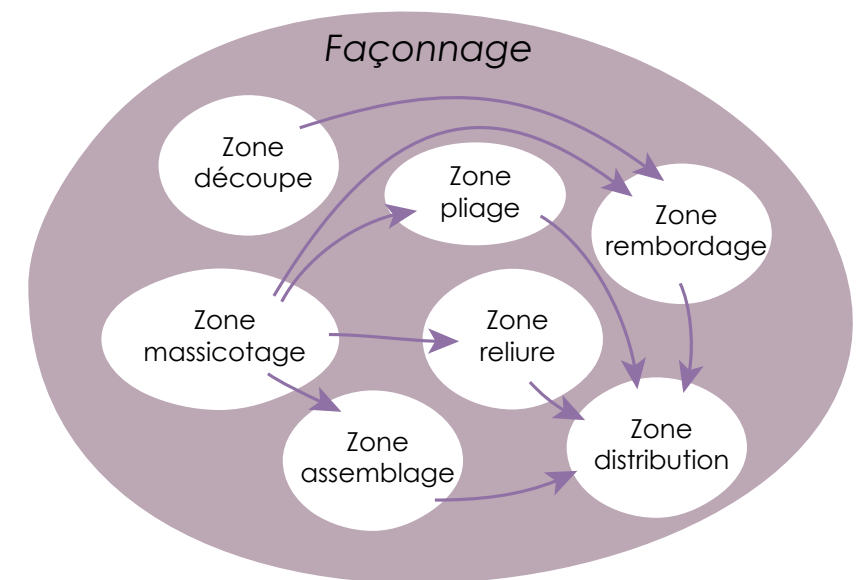
Le pliage consiste essentiellement à remettre les feuilles dans le bon ordre et concerne les imprimés tels que le flyer, le dépliant, mais aussi le livre, le rapport de stage ou d'activité... C'est une plieuse mécanique qui va effectuer les plis. La technique du **rainage** est employée à ce moment-là pour marquer une ligne et faciliter le pliage. Ainsi le papier peut moins se déchirer.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 plieuse** : 2,20 x 2,20m
- **1 raineuse plieuse** : 2,00 x 0,80m
- Table à proximité

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 43 m² SU**



Façonnage		231 m²					
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²			1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²			1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²			1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²			1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²			1 table à wiro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perceuseuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²			1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

Façonnage – Zone assemblage

Cette opération va permettre de **regrouper divers feuillets** entre eux, dans le bon ordre avant de procéder à la reliure. C'est une étape fondamentale pour un imprimé de type brochure, catalogue, magazine, etc. 2 techniques d'assemblage existent :

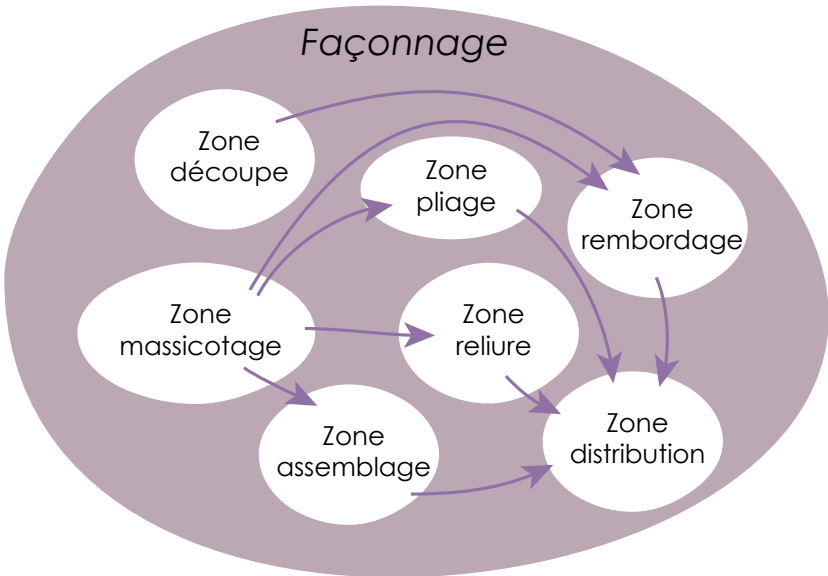
- **L'encartage** : insertion manuelle d'un document à part dans un magazine ou une brochure.
- **La superposition** : intercalage de différents cahiers les uns dans les autres et dans un ordre défini.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 encarteuse** : 7,00 x 1,00m
- 1 benne papier
- 1 table de proximité

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 36 m² SU**



Façonnage		231 m²					
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²			1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²			1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²			1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²			1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²			1 table à wiro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perforeuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²			1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

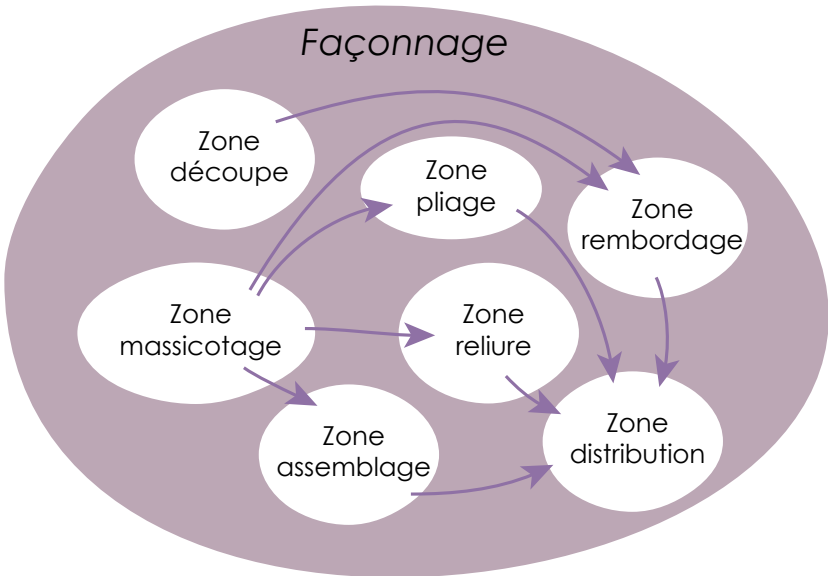
Façonnage – Zone reliure

C'est la phase nécessaire pour que tous les feuillets assemblés tiennent ensemble et durablement.

On distingue **4 grands types de reliure** : la reliure à spirale (Wire O), la reliure agrafée ou piquée, le dos carré collé, le dos carré cousu.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 table à wiro** : 2,50 x 0,80m
- **1 thermorelieur** : 2,00 x 3,00m
- **1 trilame** : 2,50 x 1,50m
- **1 perforeuse** : 1,10 x 0,80m
- **1 pelliculeuse** : 2,00 x 1,00 m
- **1 compresseur** : 1,00 x 0,50 m
- Table à proximité
- Stockage de proximité



→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 74m² SU**

Façonnage		231 m²					
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²			1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²			1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²			1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²			1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²			1 table à wiro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perforeuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²			1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

Façonnage – Zone distribution

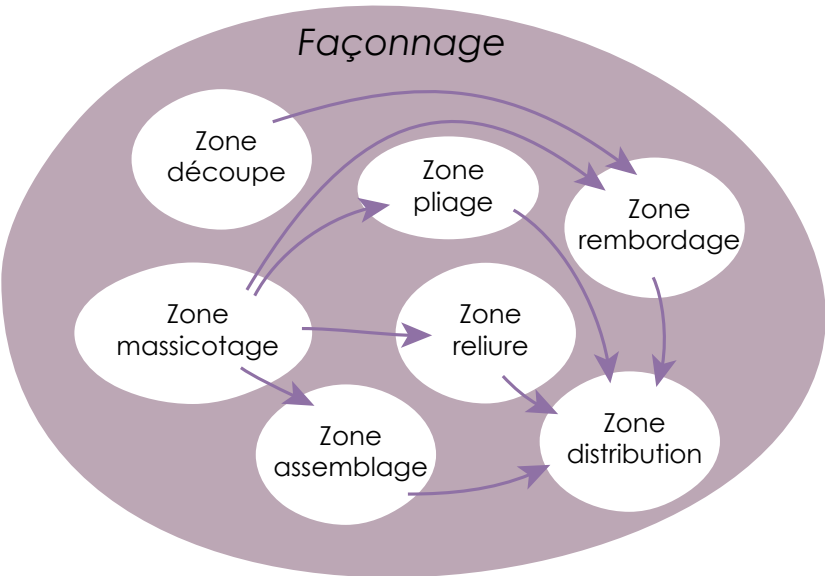
C'est la zone permettant d'emballer les documents imprimer pour l'expédition.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 filmeuse** : 2,10 x 1,20 m
- Table à proximité avec étagères intégrées

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 29m² SU**



Façonnage		231 m²					
Zone massicotage		1	40 m²	40 m²			1 massicot : 320 x 320 1 benne papier 1 stockage papier (2 palettes)
Zone découpe		1	10 m²	10 m²			1 ploter de découpe : 160 x 100 1 table 1,2 x 0,8 m
Zone pliage		1	43 m²	43 m²			1 plieuse : 220 x 220 1 raineuse plieuse : 200 x 80 1 table 2,2 x 0,8 m
Zone assemblage		1	36 m²	36 m²			1 encarteuse : 700 x 100 1 benne papier 1 table 6,0 x 0,6 m
Zone reliure		1	74 m²	74 m²			1 table à wiro : 180 x 80 1 thermorelieur : 200 x 300 1 trilame : 250 x 150 1 perforeuse : 110 x 80 1 pelliculeuse : 200 x 100 1 compresseur : 100 x 50 Table à proximité Stockage de proximité
Zone distribution		1	29 m²	29 m²			1 filmeuse : 210 x 120 Table à proximité avec étagères intégrées

Atelier de mise sous pli

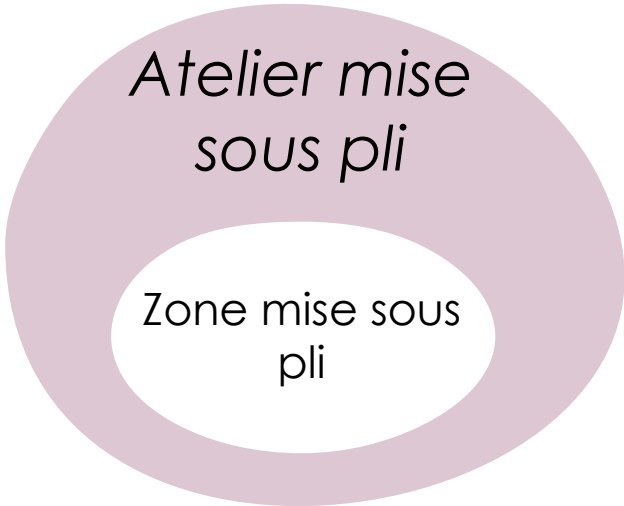
La mise sou pli permet l'envoi de la production et la prise en charge par la poste.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **Mise sous pli** : 3,53 x 1,60m
- **Etiqueteuse** : 2,30 x 1,60m
- **Table coliposte** : 2,00 x 0,70m
- **Affranchisseuse** : 2,40 x 0,70m
- **Photocopieur** : 1,30 x 0,80m
- **Destructeur de document** : 0,50 x 0,50m
- Stockage palette enveloppe
- Stockage structure La Poste
- Table à proximité

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 97m² SU**



Atelier mise sous pli							97 m²
Zone mise sous pli		1	97 m²	97 m²			Mise sous pli : 353 x 160 Etiqueteuse : 230 x 160 Table coliposte : 200 x 70 Affranchisseuse : 240 x 70 Photocopieur : 130 x 80 Destructeur de document : 50 x 50 Stockage palette enveloppe Stockage structure La Poste Table à proximité (min 3m)

Atelier grand format

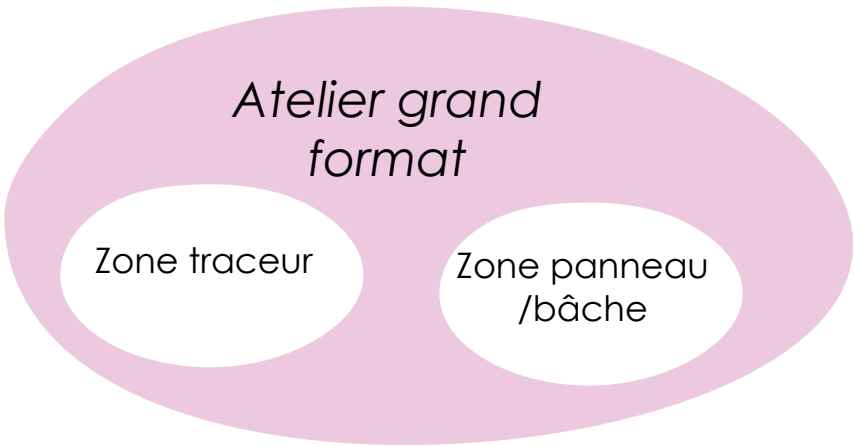
Atelier permettant l'impression de grand format, de collage sur carton et la création de kakemono.

Dans le cas de l'imprimerie de la CDC, les équipements correspondants à cette zone sont :

- **1 traceur** : 1,70 x 1,30m
- **1 traceur** : 2,70 x 1,20m
- **table de découpe bâche** : 2,80 x 0,50m
- **table de découpe de panneau** : 3,80 x 2,20m
- **table contre collage** : 3,00 x 2,50m
- Stockage de proximité

→ Espace de circulation autour : 0,9m

→ **Surface à prévoir : 100m² SU**



Atelier grand format					100 m²			
Zone traceur		1	33 m²	33 m²				1 traceur : 170 x 130 1 traceur : 270 x 120 Stockage de proximité
Zone panneau/bâche		1	67 m²	67 m²				table de découpe bâche : 280 x 50 table de découpe de panneau : 380 x 220 table contre collage : 300 x 250 Stockage de proximité

Stockage matériel

Stockage

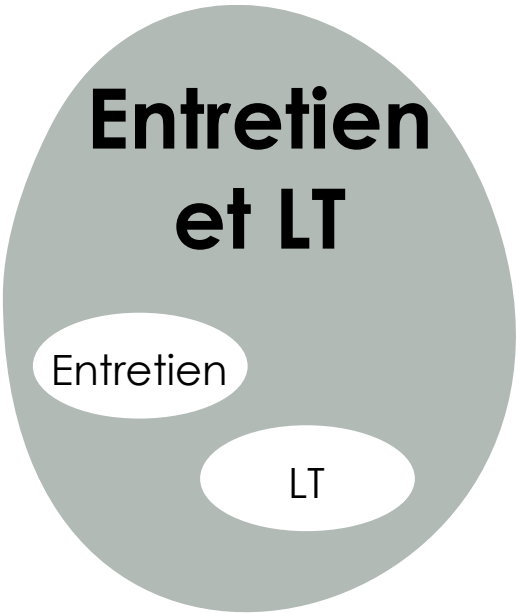
Stockage matériel permettant le stockage de l'imprimerie mais également de la mise sous pli.



Stockage matériel					50 m²			
Stockage		1	50 m²	50 m²				

Entretien et locaux techniques

Un local déchet était présent dans les besoins.
Une provision pour des locaux techniques est comprise (7,5% de la surface)



Entretien & locaux techniques					97 m² SU			
Entretien					40 m²			
Local déchets		1	40 m²	40 m²				
Local ménage		1	PM					
Locaux techniques					57 m²			
LT		Répartis	57 m²	57 m²				
LT Climatisation		PM						
LT CTA		PM						
LT Extracteur		PM						
LT TGBT		PM						TGBT ou transformateur privé si besoin
LT TGS		PM						
LT Fibre		PM						
LT VDI		PM						
LT SSI (catégorie A)		PM						
Local onduleur (le cas échéant)		PM						

Besoins – Caractéristiques techniques

Charges au sol

Les charges au sol nécessaires diffèrent en fonction des zones :

- 500kg/m² pour l'espace de production ;
- 1,5T/m² au niveau du massicot ;
- 250kg/m² pour la zone tertiaire.

Hauteur sous plafond

3,50m minimum, 3,70m idéal pour le passage des réseaux.

Chauffage

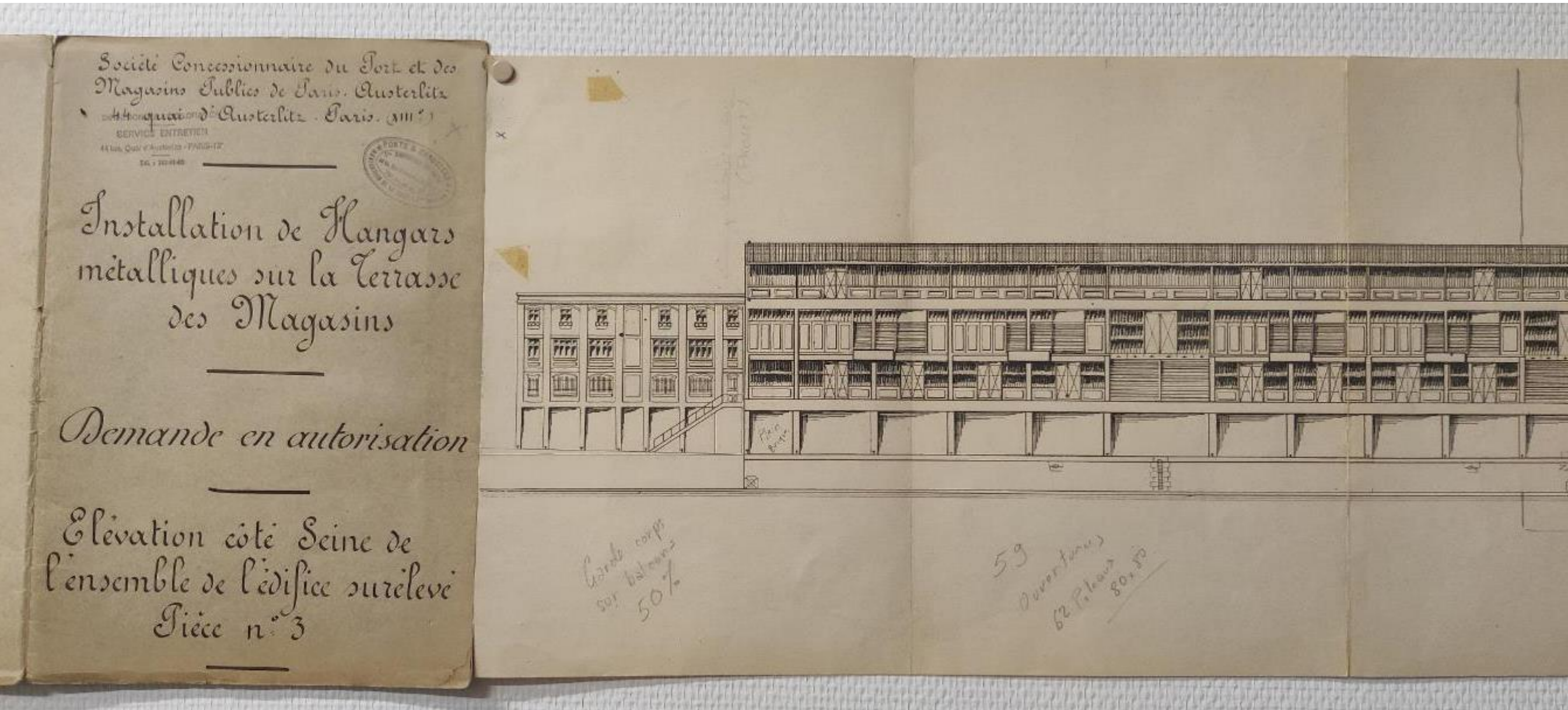
Maintien à 19°C

Refroidissement

Maintien à 26°C. Actuellement, l'imprimerie a 80 KW de froid.

Ventilation

La présence de hotte d'extraction au dessus du thermo-relieur est nécessaire en raison de son fonctionnement à la colle à chaud.



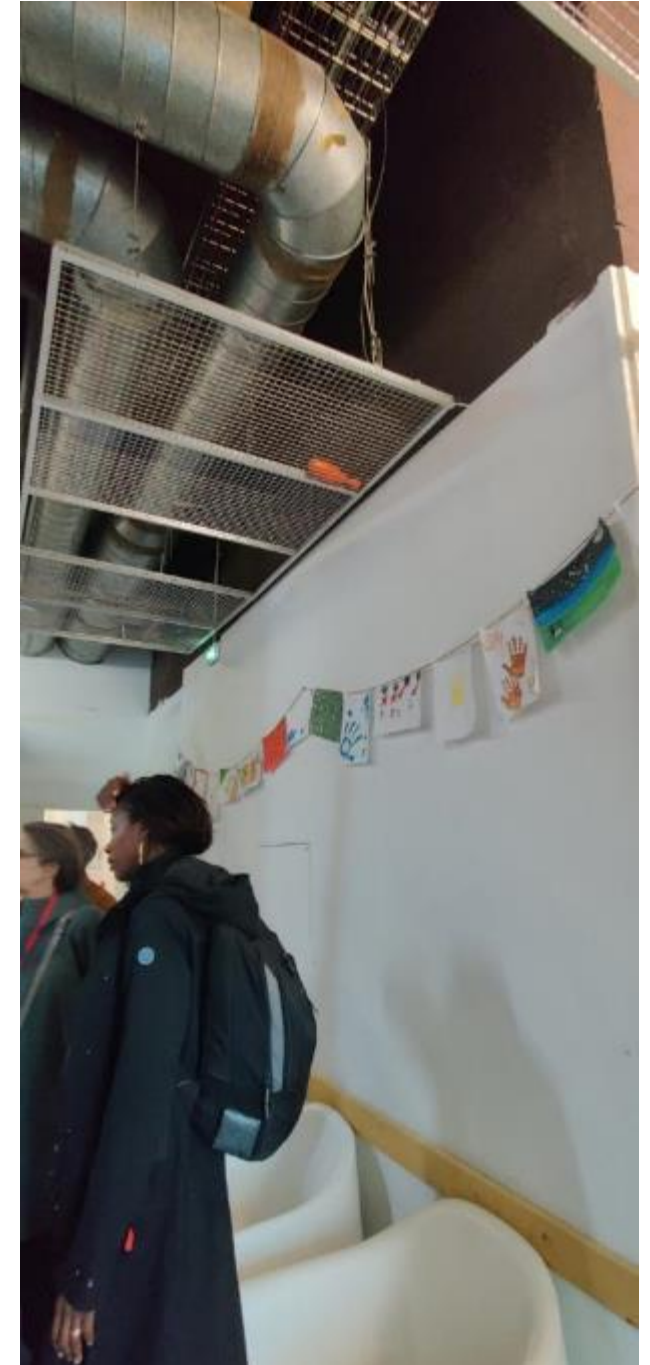
Les Amarres, quai d'Austerlitz, Paris

Analyse de site

La proposition de Sogaris
Caractéristiques du local
Comparaison des surfaces

La proposition de Sogaris

Les locaux proposés se situent dans le bâtiment les Amarres quai d'Austerlitz, à l'est de la Cité de la Mode et du Design.



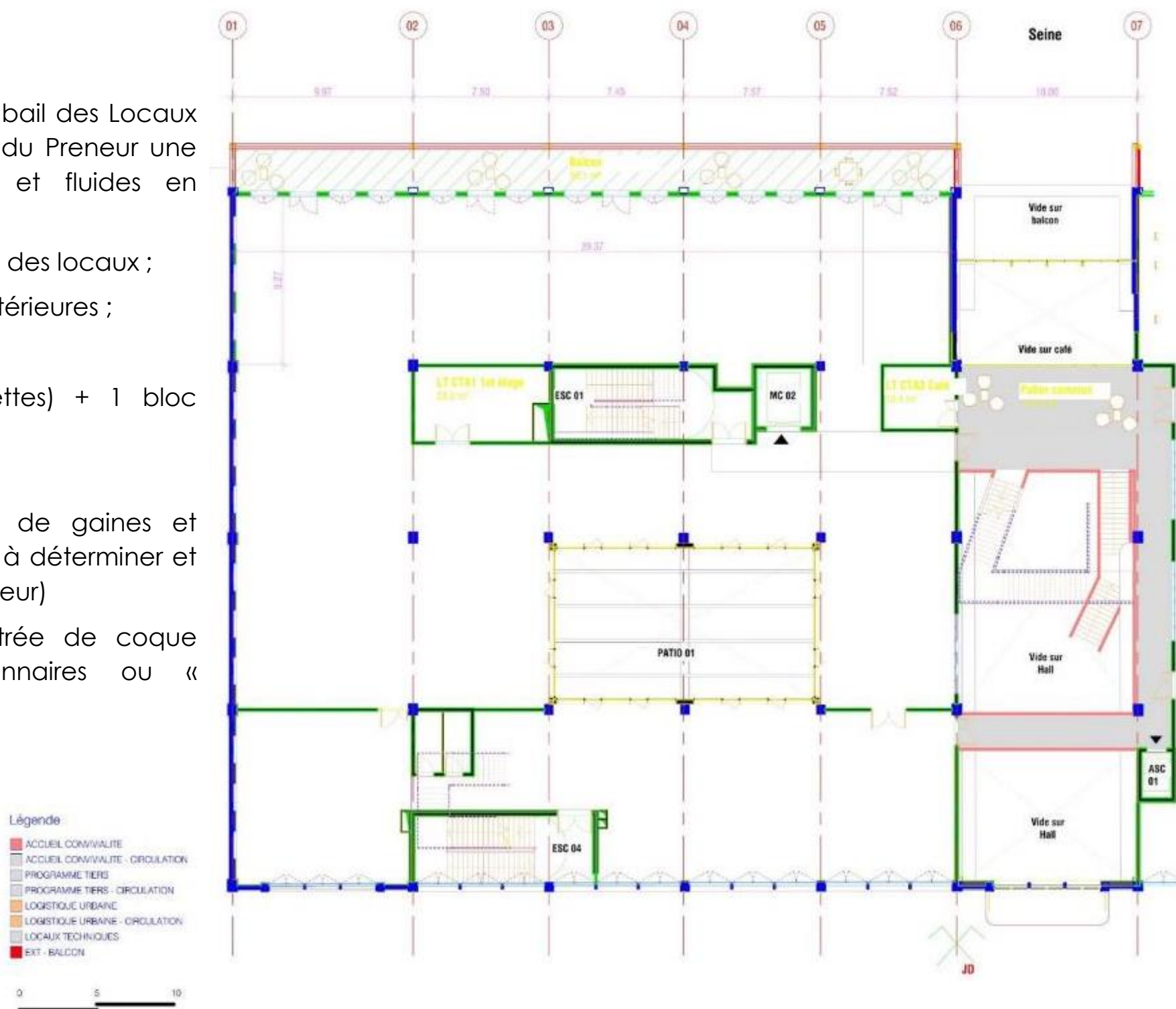
La proposition de Sogaris

Les locaux proposés dans le bâtiment les Amarres se situe au R+1.

L'ensemble du plateau représente environ 1 263m² (hors circulation verticales et CTA café).

Dans la cadre du projet de mise à bail des Locaux Loués, le Bailleur met à disposition du Preneur une coque brute avec évacuations et fluides en attentes :

- Curage et désamiantage éventuel des locaux ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Isolation thermique périmétrique ;
- Bloc sanitaire Femmes (2 cuvettes) + 1 bloc sanitaire Homme (2 cuvettes) ;
- VMC dans les blocs sanitaires ;
- CVC : Attentes pour passage de gaines et canalisations (nombre et diamètres à déterminer et communiquer par le Preneur au Bailleur)
- Courant Fort : Attentes en entrée de coque raccordées sur tableau divisionnaires ou « équivalent » non câblé.



Caractéristiques du local

Les besoins exprimés pour trouver un local sont les suivants :

Caractéristiques	Proposition Sogaris
Surface cible entre 950 et 1000m²	Oui
Hauteur sous dalle de 3,50m min, 3,70m idéal pour le passage des réseaux	4,15m
Charge d'exploitation, 500kg/m² (espace de production), 250kg/m² (bureaux/réunions), 1,5T/m² (massicot principal)	Oui
Type de local bureaux ou activités	Oui
Etat de livraison sans contrainte, coque brute ok sous réserve équilibre économique	Coque brute
Local situé en RdC avec surfaces de bureaux en 1 ^{er} jour	Situé en R+1. Les bureaux peuvent être en 1 ^{er} jour.
Local d'un seul tenant	Oui
Situé dans un immeuble multi-équipements avec services communs accessibles	Oui, services communs à valider. Certains locaux de la CDC sont également à proximité.
Aire de livraison pour véhicules 19 T avec accès direct au local	Accès en R-1, locaux en R+1. Monte-charge partagé
3 places de parking VL min	Non
Aire de stationnement complémentaire camion 19 T	Non
Accessibilité PMR	Oui
Disponibilité pour un emménagement au plus tard début 2027	Voir si les locaux peuvent être accessible avant pour la réalisation des travaux

Comparaison des surfaces

La SUBL locative totale est fixe, en lien avec un loyer annoncé par Sogaris.

Co-S a déterminé le besoin recensé en SU.

L'objectif est de réduire au maximum le ratio SUBL/SU pour favoriser les espaces de travail et limiter les espaces non utiles.

	Existant (51 RdL)	Projet Amarres CDC
SU	943 m² SU	856 m² SU
Circulation commune		Déterminer par Sogaris
SUBL locative totale		1059 m² SUBL



Les Amarres, quai d'Austerlitz, Paris

Scénario retenu

Scénario retenu

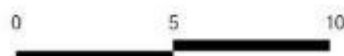
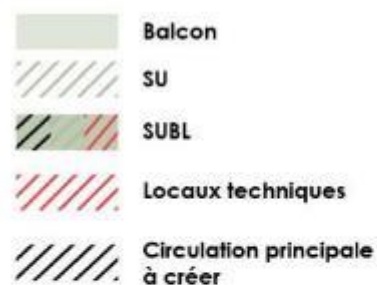
Points techniques spécifiques

Scénario retenu – Deux travées côté Seine

Dans le scénario retenu, un linéaire de 17,5m côté Seine sera occupé par la CDC. L'ensemble du linéaire de façade du plateau côté rue est occupé.

Les surfaces implantées sont une proposition pour avoir un espace fonctionnel, et permettent de mettre en place **une marche en avant autour du patio**. Une autre proposition d'implantation, dans la limite de la zone délimitée en vert, pourra être réalisée.

	Scénario 1
SUBL avec tous les LT	1 016,00 m ²
SU	824,00 m ²
Circulation	143,00 m ²
LT %	82,27%
LT m ²	39,18 m ²
SUBL avec % LT	1 006,18 m ²
Balcon	42,40 m ²
Ratio SUBL/SU	1,22

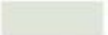






Scénario retenu – Deux travées côté Seine

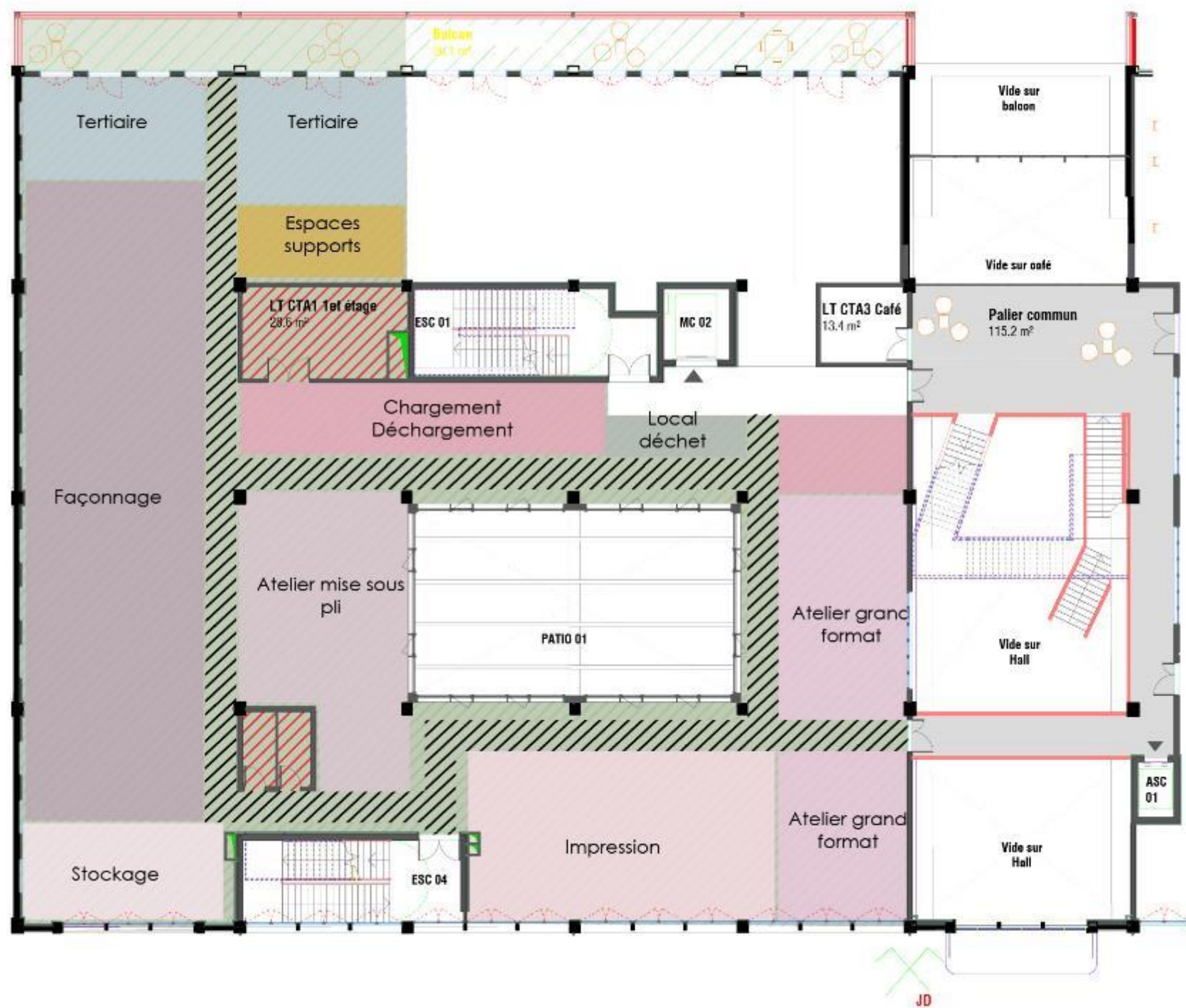
Dans le scénario retenu, un linéaire de 17,5m côté Seine sera occupé par la CDC. L'ensemble du linéaire de façade du plateau côté rue est occupé.

Les surfaces implantées sont une proposition pour avoir un espace fonctionnel, et permettent de mettre en place **une marche en avant autour du patio**. Une autre proposition d'implantation, dans la limite de la zone délimitée en vert, pourra être réalisée.

	Scénario 1
SUBL avec tous les LT	1 016,00 m ²
SU	824,00 m ²
Circulation	143,00 m ²
LT %	82,27%
LT m ²	39,18 m ²
SUBL avec % LT	1 006,18 m ²
Balcon	42,40 m ²
Ratio SUBL/SU	1,22

-  Balcon
-  SU
-  SUBL
-  Locaux techniques
-  Circulation principale à créer

0 5 10



Point techniques spécifiques

Structure

Charges au sol

Les charges au sol du bâtiment ne sont pas suffisantes pour le massicot, **la position du massicot sera à transmettre à Sogaris pour prévoir une reprise structurelle.**

Second-œuvre et lots techniques

Les locaux sont transmis en coque brute avec réseau primaire à l'entrée. Il faut donc prévoir les réseaux secondaires.

Chauffage

Le bâtiment sera relié au CPCU, et arrivera à l'entrée de la coque.

Refroidissement

Il n'y aura pas de raccordement à Fraicheur de Paris. Une solution doit être trouvée pour assurer la production de froid. Pour l'instant les solutions évoquées sont :

- En toiture avec une location moins importante de surface pour Sogaris ;
- Intégration en intérieur avec des ventelles.

Ventilation

La CTA sera installée par Sogaris car elle sera partagée avec l'autre preneur du plateau. Si un besoin de puissance plus important est identifié (actuellement puissance prévue pour du tertiaire), **l'information est à transmettre à Sogaris pour voir si un surdimensionnement de la CTA est possible.** Le surcoût est à la charge du preneur.

Pour les hottes d'extraction au-dessus du thermo-relieur pour la colle à chaud, SOGARIS n'est pas inquiet. Dès que la CDC a plus d'information, il faut les transmettre pour qu'ils puissent étudier le sujet avec les bureaux d'études de la MOE.

CFO/Cfa

Attente en entrée de coques.

Point d'attention sur le partage ou non du local.

Fibre

Des fourreaux seront présents dans le local et c'est à la charge du preneur de tirer la fibre depuis l'arrivée générale.

Sécurité incendie

Une notice sécurité a été produite en même temps que le permis de construire. **La notice sécurité doit être transmise par SOGARIS pour vérifier la compatibilité entre le projet et la solution technique proposée.**

Estimation financière

Le coût travaux HT est estimé à 894 000 € HT.

Il comprend l'ensemble des travaux évoqué à la page précédente.

Planning opérationnel

Consultation : Janvier 2026

Etudes MOE : 6 mois

Consultations entreprises : 3-4 mois (compris notification)

Durée du chantier : 6 mois de travaux

Livraison : 2^{ème} semestre 2028

Prise à Bail : 4^e trimestre 2027



Les Amarres, quai d'Austerlitz, Paris

Annexes

L'existant

L'existant – 51 rue de Lille

L'imprimerie actuelle se situe au 51 rue de Lille.

Une visite a été réalisé le 18 septembre 2024 pour comprendre le fonctionnement de l'imprimerie.



L'existant – 51 rue de Lille

Elle représente une surface de 1 169 m² SDO (**ou SUBL**) sur un niveau principal, au R-1, et quelques locaux en RdC (bureaux) et R-2 (stockage), soit environ **943 m² SU** (1 070m² SU avec les circulations dans les grands espaces).

0. Equipement	1. Gd Ens.	2. Ss Ens. 1	3. Local	4. Effectif	5. Nombre de loc	6. SU Unitaire	7. Total SU	8. Sous-total SU 1	9. Sous-total SU 2	10. Total SU	10. Total SDO
Imprimerie CDC										1 070 m²	1 169 m²
Tertiaire										194 m² SU	
Espace bureaux										194 m²	
			Openspace sous-sol		1	81 m²	81 m²				
			Bureaux RdC		1	113 m²	113 m²				
Espaces supports										23 m² SU	
Locaux supports										23 m²	
			Vestiaires/sanitaires Homme		1	11 m²	11 m²				
			Vestiaires/sanitaires Femme		1	12 m²	12 m²				
Espace de production										853 m² SU	
Chargement/déchargement											
			Quai de livraison		1	PM					
			Stockage déchargement		1	PM					
			Stockage chargement		1	PM					
Impression										64 m²	
			Zone copieurs		1	64 m²	64 m²				
Façonnage										398 m²	
			Zone façonnage		1	398 m²	398 m²				
Atelier mise sous pli										134 m²	
			Atelier 1		1	83 m²	83 m²				
			Atelier 2		1	51 m²	51 m²				
Atelier grand format										46 m²	
			Salle traceur		1	46 m²	46 m²				
Atelier spécifique										73 m²	
			Atelier pour panneau/bâche		1	73 m²	73 m²				
Stockage matériel										137 m²	
			Stockage R-2		1	137 m²	137 m²				
Entretien & locaux techniques										8 m² SU	
Entretien											
			Local déchets		1	PM					
			Local ménage		1	PM					
Locaux techniques										8 m²	
			LT		1	8 m²	8 m²				
Circulation										91 m² SU	
Circulation										91 m²	
			Circulation		1	91 m²	91 m²				

