
PROJET CAMPUS - Immeuble A5

50 Avenue Pierre Mendès France - Paris 13^{ème}

NOTICE descriptive architecturale

Dossier de Consultation des Entreprises

Indice 0

Projet Campus - Immeuble A5, 27/02/2026

Auteur : Architecture Studio

architecturestudio,

écocités,



Indices

Date	Indice	Commentaires
27 février 2026	0	Création du document

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DU PROJET4

1.1 Le projet4

1.2 Les ambitions4

1.3 Localisation.....5

1.4 Les intervenants5

1.5 Capacité et organisation spatiale5

1.6 Sécurité et gestion des espaces sensibles6

2 PROGRAMME6

3 LABELS, CERTIFICATIONS ET RÉGLEMENTATION8

4 DOCUMENTS DE REFERENCE9

Le présent document est une notice descriptive architecturale sommaire qui a pour but de décrire la partie architecturale de l'immeuble A5, projet Campus.

1. Présentation du projet

1.1. Le Projet

L'immeuble A5 du Projet Campus, situé au cœur du 13ème arrondissement de Paris, est un projet d'aménagement ambitieux porté par la Caisse des Dépôts. Cet immeuble, construit en 2003, s'étend sur 44 414 m² SUBL et fait l'objet d'une restructuration lourde menée par J.P. Morgan, en collaboration avec les cabinets Gensler et Calq.

J.P. Morgan, bailleur et la Caisse des Dépôts, preneur a signé un BEFA de 9 ans. La CDC, confie la maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution à l'agence d'architecture Architecture Studio pour mener à bien l'aménagement de l'immeuble. La Caisse des Dépôts louera l'ensemble des espaces, ce qui fait que le projet d'aménagement sera livré en configuration monolocataire.

La prise de possession des locaux est prévue pour septembre 2026, marquant le début des travaux preneurs, tandis que l'emménagement des collaborateurs s'effectuera 10 mois plus tard, début juin 2027. Ce projet a pour aspiration d'incarner une vision moderne et durable du travail en bureau.

En complément de l'immeuble A5, le Projet Campus de la CDC prévoit également l'aménagement de l'immeuble A6, d'une superficie de 25 000 m², adjacent à A5. Trois passages seront aménagés pour relier les deux bâtiments. Ces passages seront stratégiquement positionnés pour connecter les niveaux 3, 5 et 7 du bâtiment A6 aux niveaux 2, 4 et 6 du bâtiment A5.

Les locaux de l'immeuble sont classés ERP de 5ème catégorie de type PE avec activité de type L pour l'auditorium en rez-de-jardin. Les autres espaces ne seront pas accessibles au public et seront régis par la réglementation du Code du travail.

1.2. Les ambitions

La Caisse des Dépôts joue un rôle clé dans le financement du logement social grâce à la collecte de fonds, permettant de répondre aux besoins en habitats accessibles. Elle soutient également les politiques d'investissement dans les territoires, contribuant ainsi à leur dynamisme et à leur développement. En parallèle, la CDC accompagne la croissance des entreprises en investissant directement dans leur capital, afin de renforcer leur compétitivité et leur pérennité sur le long terme. Ce projet vise à moderniser le patrimoine de la Caisse des Dépôts, tout en renforçant son rôle en tant que Banque des Territoires, acteur majeur du développement local et national. Cette démarche s'inscrit également dans une volonté d'améliorer le bien-être des collaborateurs, en intégrant des méthodes de travail novatrices et en s'adaptant aux enjeux environnementaux. Les espaces de travail seront conçus pour être flexibles, collaboratifs, et répondre aux standards les plus élevés en matière de connectivité, durabilité et de confort acoustique, reflétant l'engagement de la CDC en faveur d'un immobilier moderne et responsable.

C'est pourquoi le projet a donc été conçu avec une faible empreinte carbone, conformément aux différents labels en vigueur. Une partie du mobilier ainsi que des équipements proviendra du réemploi de l'ancien site de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette dernière s'investit pleinement dans son nouvel espace de travail. Le mobilier et les matériaux sont sélectionnés avec soin afin de minimiser les émissions de CO₂. Ainsi, l'ambition d'un projet bas carbone se traduit par une matérialité à la fois sobre et élégante, adaptée aux usages des lieux de travail. La décoration intérieure est également conçue en respectant le guide design de la Caisse des Dépôts, afin d'harmoniser l'apparence de ses différents locaux. Pour les espaces conviviaux, des matériaux rehaussés, plus chic et dynamiques, ont été privilégiés. L'utilisation de matières brutes, sans transformation, est favorisée, reflétant une approche architecturale particulière. Des matériaux nobles et des agencements par assemblages sont mis en avant, pour ne citer que quelques exemples. Enfin, l'objectif est que le 50 avenue Pierre Mendès devienne la vitrine de la Caisse des Dépôts, incarnant les valeurs actuelles et futures de cette prestigieuse société française.

1.3. Localisation

L'immeuble A5, situé au 50 Avenue Pierre Mendès France, Paris 13ème, bénéficie d'un double adressage. Les principaux accès piétons et vélos se font par l'Avenue Pierre Mendès France (du 36 au 50), tandis que les accès véhicules, vélos et livraisons sont situés du côté du Quai d'Austerlitz (du 31 au 39). Ce positionnement stratégique permet une gestion fluide des flux entrants et sortants.

1.4. Les intervenants

Le projet de réhabilitation de l'immeubles A5 est porté par le Groupe Caisse des Dépôts, avec Colliers International France en tant que PMO général et AMO Transformation. La SCET intervient comme programmist, tandis que CO-S assure l'AMO. Majorelle, expert en space-planning, accompagne la phase de programmation. Par ailleurs, les contributeurs internes de la CDC, désignés comme « pilotes », participent activement aux ateliers pour garantir une transformation alignée avec les besoins du groupe.

Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, Architecture Studio, agissant en tant qu'architecte, se distingue comme mandataire du groupement. En complément, le groupe de co-traitants inclut le bureau d'études techniques Barbanel, spécialisé dans le désenfumage, la CVC, l'électricité et la plomberie, Ecocités pour l'économie de la construction, Studio Fahrenheit pour la sécurité incendie, et Oasiis pour les enjeux environnementaux. L'équipe est également enrichie par des sous-traitants : CIPB pour la structure, Scenevolution pour la scénographie, Studio Fa pour l'acoustique, Integral Designers pour la signalétique, Urban Practices pour le smart building, et ACME pour le paysage. Cette collaboration garantit une expertise technique et artistique du projet.

1.5. Capacité et organisation spatiale

L'immeuble devra accueillir un effectif de 2 500 personnes, avec un taux de foisonnement de 0.8. L'organisation des espaces de bureaux, qui s'appuie sur des plans de référence fournis par la CDC, est soigneusement pensée pour optimiser fonctionnalité et confort. Un quartier typique est aménagé pour accueillir 30 personnes, réparties entre 24 postes de travail mutualisés, 2 cabines de confidentialité

(bulles) ou une grande bulle de 3 à 4 personnes, 3 bureaux mixtes (intégrant 1 poste de travail alternatifs chacun) et une salle de réunion pour 6 personnes minimum. Une reprographie dessert trois quartiers, tandis que des casiers individuels et des armoires de rangement sont stratégiquement situés à proximité des espaces de travail. Les quartiers bénéficient d'une porosité permettant de transférer des collaborateurs d'un quartier à l'autre si nécessaire. Conçus à taille humaine, ces quartiers intègrent une proportion importante d'espaces ouverts, favorisant ainsi l'échange entre collaborateurs. Tout en intégrant des solutions flexibles telles que des salles projet, des salles de créativité et des salles de silence, avec une salle par aile. L'organisation des espaces est également axée autour de places fortes, créant une dynamique de travail efficace et agréable pour tous les utilisateurs. Des espaces de services tels que des installations sportives, des zones de restauration, des espaces événementiels et autres espaces viennent compléter l'aménagement des bureaux.

1.6. Sécurité et gestion des espaces sensibles

Les principes de sécurité et de sûreté envisagés pour ce projet visent à assurer une protection optimale à tous les niveaux. Dès l'entrée depuis les halls A et B des portiques surveillés par des agents de sécurité et des portillons non gardiennés (PNG) sont mis en place, l'accès depuis les locaux à vélos des contrôle d'accès et des PNG sont mis en place. L'accès à certaines zones sera contrôlé, notamment pour l'auditorium classé ERP, qui dispose également d'un PNG. D'autres locaux seront également soumis à un contrôle d'accès. Pour la sécurité des usagers, un poste de contrôle de sécurité est situé au RDC et un autre au RDQ.

2. Programme

Constitué de 3 ailes, A, B et C. Le volume de l'immeuble se présente comme suit :

Infrastructure

- **SS3 : Parking**
 - Ce niveau est dédié uniquement au stationnement des véhicules, offrant des espaces de parking pour les collaborateurs et visiteurs.
- **SS2 : Parking, locaux techniques, stockages, bornes de recharges**
 - En plus du parking, ce niveau accueille des locaux techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment, des espaces de stockage, ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques, soulignant l'engagement du projet envers la mobilité durable.
- **SS1 : Parking, locaux techniques, stockages, bornes de recharges, vestiaires et sanitaires**
 - Ce niveau combine plusieurs fonctions : le parking, des locaux techniques, des espaces de stockage, des bornes de recharge, ainsi que des vestiaires et sanitaires pour les techniciens.

SOCLE (3 niveaux)

- **Rez-de-quai**

- **Restaurant RIE** : Le restaurant d'entreprise (RIE) est conçu pour accueillir les collaborateurs pour les repas, avec des cuisines pour la préparation en interne.
- **Locaux techniques** : Ces espaces sont dédiés aux installations techniques et à l'équipement de gestion du bâtiment.
- **Espace Wellness** : Un espace bien-être réservé aux employés, incluant des installations de musculation et de remise en forme.
- **Aire de livraison** : Zone prévue pour les livraisons, facilitant la réception de marchandises, les entrées sont contrôlées par le PCS.
- **Studio** : Un espace studio pour la création de contenu ou d'enregistrements audiovisuels.
- **Boutique** : Une petite boutique pour les collaborateurs, dédiée à la vente de produits de nécessité quotidienne et de produits siglés CDC.

- Rez-de-jardin

- **Auditorium accessible au public** : L'auditorium offre un espace pour des conférences, présentations, et événements, accessible aux visiteurs.
- **Salle polyvalente** : Cet espace peut être utilisé pour diverses activités, telles que des événements d'entreprise ou des réunions collaboratives.
- **Business Center** : Salles de réunion pour des rendez-vous professionnels ou des activités temporaires.
- **Espaces de bureaux** : Quartiers de bureaux
- **Espace de formation** : Des salles équipées pour des formations internes, avec du matériel de présentation et de communication.
- **Bureaux de maintenance** : Espace pour l'équipe de maintenance du bâtiment, nécessaire à la gestion des infrastructures techniques.
- **Kiosque immobilier** : Un kiosque pour les services à l'occupant.
- **Locaux techniques** : Comme dans les autres niveaux, ces espaces sont dédiés aux installations techniques et à l'équipement de gestion du bâtiment.

- Rez-de-chaussée

- **2 Halls d'accueil séparé par un espace cafétéria** : Le hall principal comprend plusieurs zones d'accueil pour les visiteurs, séparées par un espace cafétéria du hall secondaire qui lui est dédié aux collaborateurs et aux visiteurs du Hub des territoires.
- **Local PCS** : Poste de contrôle de sécurité chargé de la surveillance du bâtiment et de la sécurité des occupants.
- **Espaces de bureaux** : Quartiers de bureaux réservés aux collaborateurs.
- **Espace courrier** : Service postal interne pour la gestion du courrier entrant et sortant.
- **Guichet de banque** : Un guichet bancaire pour les opérations courantes des collaborateurs.
- **Hub des territoires** : Un espace collaboratif permettant de réunir différentes équipes et faciliter le travail interrégional.
- **Kiosque IT** : Un kiosque pour les services informatiques, supportant les besoins technologiques des employés.

SUPERSTRUCTURE (7 niveaux et une mezzanine)

- Niveaux 01 à 06 : Espaces de bureaux

Chaque étage est consacré aux bureaux, avec un aménagement flexible et adapté aux différents besoins des collaborateurs, offrant des espaces de travail et des zones communes. Au niveau 2 se trouve un espace de santé

- Niveau 07

- **Centre de documentation** : Un lieu dédié à la consultation de documents pour les collaborateurs.
- **Espace événementiel** : Conçu pour des événements internes comme des réunions, présentations ou célébrations.
- **Restaurant à table** : Restaurant pour des repas plus formels.
- **Cafétéria** : Espace pour prendre des repas légers ou des pauses.
- **Espaces de bureaux** : Incluant également un espace de travail alternatif, flexible pour des collaborations ou réunions improvisées.

- Niveau 07 Mezzanine

- **Bibliothèque** : Espace calme pour la lecture et la recherche.
- **Espaces de bureaux** : Des bureaux pour les équipes.

Ces espaces sont pensés pour répondre aux besoins d'un grand nombre de collaborateurs, tout en garantissant des services de qualité et un confort optimal

3. Labels, certifications et réglementation

Le projet Campus ambitionne d'obtenir plusieurs certifications environnementales et de performance, illustrant son engagement envers le développement durable et la qualité des infrastructures. Parmi ces certifications, on retrouve la **HQE Bâtiment Durable 2016 V3 avec un niveau exceptionnel**, ainsi que la certification **BREEAM RFO 2015, visée au niveau excellent**. Le projet s'efforce également d'intégrer la biodiversité à travers le label **BiodiverCity au niveau de base**. Côté connectivité, **le niveau Gold est recherché pour la certification WiredScore**, tandis que le label **Osmoz, levier bâti**, reflète un environnement de travail sain et adapté. En termes de réduction de l'empreinte carbone, le label **BBCA rénovation est visé au niveau standard**. Le projet aspire également à atteindre le **niveau de base pour le label R2S**, garantissant des bâtiments intelligents, ainsi que **le niveau 2A du label Accessibilité LA**, favorisant l'accessibilité pour tous.

Les matériaux utilisés dans le cadre du projet seront strictement conformes aux normes et réglementations en vigueur pour garantir la qualité et la conformité de l'ouvrage. Cela inclut les DTU (Documents Techniques Unifiés), ainsi que les normes françaises et européennes. La réglementation thermique (RT existante) sera appliquée, tout comme les obligations liées à l'accessibilité pour les

personnes en situation de handicap. Par ailleurs, les exigences en matière de sécurité incendie, d'acoustique, et celles du Code du Travail seront intégrées à chaque étape de la conception et de la réalisation. Les zones classées ERP (Établissements Recevant du Public) suivront une réglementation spécifique. Enfin, le respect des dispositions énoncées dans la DIE de février 2023 est impératif pour assurer la conformité et la durabilité du projet.

4. Documents de référence

Pour le rendu PRO/DCE, nous avons pris en compte :

- La notice descriptive et les plans BEFA du bailleur
- Les ateliers de coordination avec les pilotes de la CDC
- Le guide design et la charte signalétique fournis par la CDC
- Le programme définitif de la Caisse des Dépôts de février 2024
- Les fiches espaces de la Caisse des dépôts
- Le dossier PRO 2 bailleur de fin juillet 2024
- Le programme environnemental du bailleur d'avril 2024.
- Les notices du PRO 2 du bailleur
- Les FETMP bailleur reçues jusqu'à cette date
- Les maquettes BIM bailleur reçues le 8 décembre 2025