

**social
club**

22-34
av. Pierre Mendès-France
Paris 13

j i n

jin

executive summary

22-34
av. Pierre Mendès-France

Paris 13

Réhabilitation en cours : disponibilité

1T 2026

Architecte :
SK & Associés

Certifications et labels :

HQE
BÂTIMENT
DURABLE
niveau excellent



Rénovation

BREEAM
NIVEAU VERY GOOD



SmartScore
GOLD

Osmoz
Engagés pour la qualité
des cadres de vie

R2S
READY SERVICES

2 étoiles



20 064 m²
de bureaux



3 631 m²
de services



171
parking voitures, 31 emplacements
moto et 167 emplacements vélo



Capacité d'accueil de
1 766 personnes



Surface d'un étage courant :
2 800 m²
d'aménagements flexibles
et d'espaces divisibles



Un socle de services généreux :
espace de restauration,
auditorium, centre d'affaires,
fitness, zone de loisirs



Espaces extérieurs agréables de
2 200 m²



Engagé
par des labels et certifications ciblés
(démarche environnementale
et smart building)



100%
accessible aux personnes
à mobilité réduite (terrasses
privatives non accessibles)



**Lumière
naturelle**
pour une atmosphère paisible
(fenêtres sur patio en second jour)

Au cœur du pôle tertiaire Paris Rive Gauche

- Proximité immédiate des quais de Seine, de la gare d'Austerlitz et de la gare de Lyon
- Quartier dynamique et attractif : Bibliothèque Nationale de France, Cité de la mode et du design, Station F et nombreux sièges sociaux d'entreprises
- Excellente desserte par les transports en commun : 5 lignes de métro et 3 lignes de RER, et par voie routière : quais de Seine, boulevard périphérique à la Porte d'Ivry
- Quartier mixte + 10 000 habitants, commerces, services, 20 000 salariés, 30 000 étudiants, professeurs, chercheurs et personnels administratifs
- 10 hectares d'espaces verts 2 000 arbres



Une nouvelle expérience à partager



Un immeuble qui prend soin de vos collaborateurs

Situé sur l'avenue Mendès-France, en plein cœur du quartier Paris Rive Gauche, JIN est une réinvention exemplaire. Fondé sur une approche raisonnée, mesurée et durable, il place les nouveaux usages et le confort de ses futurs utilisateurs au cœur du projet.



Jin est la prononciation japonaise du caractère « 仁 ». Il signifie « bienveillance ». Le caractère Jin se compose de deux éléments. Le côté gauche représente un être humain et le côté droit représente le chiffre deux. Jin représente la façon dont deux personnes devraient se traiter l'une l'autre, avec bienveillance. C'est toute l'ambition de Jin, recevoir avec bienveillance ses usagers et ses visiteurs.



JIN, une transformation pensée d'abord pour ses utilisateurs

À l'heure où les entreprises redéfinissent en profondeur leur manière de travailler, leurs attentes en matière de confort, de services et de qualité de vie au travail évoluent rapidement. Elles recherchent des espaces lumineux, flexibles, connectés, capables de stimuler l'intelligence collective tout en offrant des moments de respiration. JIN s'inscrit pleinement dans cette dynamique : dès l'origine du projet, l'utilisateur a été placé au centre de la réflexion. Chaque choix a été guidé par l'ambition de proposer un lieu d'exception, adapté aux modes de travail contemporains et à leurs exigences : lumière naturelle omniprésente, volumes généreux, espaces partagés inspirants, prestations haut de gamme.



JIN, une réponse aux enjeux contemporains

Dans une époque marquée par l'urgence climatique et les profondes mutations urbaines, repenser un lieu de travail ne peut se faire sans challenger notre manière de construire. JIN adopte une posture audacieuse et responsable : conserver l'existant et en optimiser intelligemment les performances. Loin des logiques de démolition massive, le projet préserve la structure en béton, les façades en verre, les éléments métalliques, ne remplaçant que ce qui est devenu obsolète. Ce choix réduit considérablement l'empreinte carbone du chantier, limite la production de déchets et atténue les nuisances liées à une intervention lourde.

En combinant sobriété constructive et excellence d'usage, JIN incarne une nouvelle génération de bâtiments : des lieux durables, évolutifs, exemplaires, où le bâti s'adapte aux usages sans jamais sacrifier son environnement. Un modèle de transformation urbaine intelligente.





«Autour de ce nouveau geste architectural, nous avons multiplié les typologies d'espaces de travail et de rencontre »

SK & Associés Architectes

Lorsque nous avons été appelés à intervenir sur le bâtiment JIN, nous avons immédiatement perçu la force de l'architecture existante, signée par Olivier-Clément Cacoub. Plutôt que de la dénaturer, nous avons choisi de l'honorer. Notre démarche s'est inscrite dans un dialogue respectueux avec le passé, tout en projetant le bâtiment dans un nouvel avenir, plus ouvert, plus vivant.

Nous avons repensé l'organisation des espaces autour d'un geste structurant : un escalier monumental, au cœur du socle, qui relie l'ensemble des niveaux bas et crée une nouvelle continuité spatiale. Plus qu'un simple élément de circulation, cet escalier devient une colonne vertébrale, un lieu de rencontre, un repère. Il donne une cohérence nouvelle à l'ensemble du rez-de-chaussée, redéfinit la manière dont on vit, avec une lumière beaucoup plus intense.

Autour de ce geste central, nous avons multiplié les typologies d'espaces de travail et de rencontre : des lieux ouverts, confidentiels, collaboratifs ou calmes, pensés pour s'adapter aux nouveaux modes de travail. Cette diversité permet à chacun de s'approprier le lieu selon ses besoins et ses rythmes.

Nous avons également pensé comment accueillir la large gamme de services — accueil, conciergerie, restauration, salle de sport, social club, terrasses végétalisées — pour transformer l'immeuble en un véritable lieu de vie.

SK &
ASSOCIÉS
ARCHITECTES



Un nouvel état d'esprit, une nouvelle expérience

Le cœur du projet de JIN se tient au beau milieu de l'**atrium** baigné de lumière naturelle, qui réinvente totalement l'expérience des usagers. Cet espace devient **un véritable lieu de vie**, de rencontre et d'échange.

L'atrium désormais organisé autour d'**un escalier sculptural**, est pensé non seulement comme un élément fonctionnel mais comme **un catalyseur d'interactions**. Son architecture fluide invite à la déambulation, à la rencontre impromptue, et renforce la dynamique d'un lieu où travail, détente et créativité cohabitent harmonieusement.

JIN propose une nouvelle manière d'évoluer ensemble et d'expérimenter l'espace de travail, où bien-être et flexibilité sont devenus les atouts majeurs d'un lieu unique.

Travailler au cœur de JIN : une expérience lumineuse et inspirante

**Une architecture intérieure,
de la joie, de l'optimisme
et de l'efficacité.**

S'installer dans l'un des plateaux de bureaux de JIN, c'est bien plus qu'occuper un espace de travail : c'est vivre une expérience où bien-être et performance se conjuguent harmonieusement. Chaque plateau bénéficie d'une double exposition, baigné de lumière naturelle tout au long de la journée, offrant un cadre lumineux propice à la concentration et à la créativité.

Mais JIN ne se limite pas à ses qualités architecturales. L'immeuble incarne un véritable engagement, un état d'esprit où l'innovation, le respect de l'environnement et le confort des occupants sont au cœur des priorités. Travailler au sein de JIN, c'est évoluer dans un environnement qui inspire et dynamise, où chaque détail est conçu pour offrir une expérience professionnelle à la hauteur des aspirations d'aujourd'hui. Ici, l'espace de travail devient un véritable lieu de vie, un écrin où l'humain et l'environnement sont en harmonie.

Le plaisir

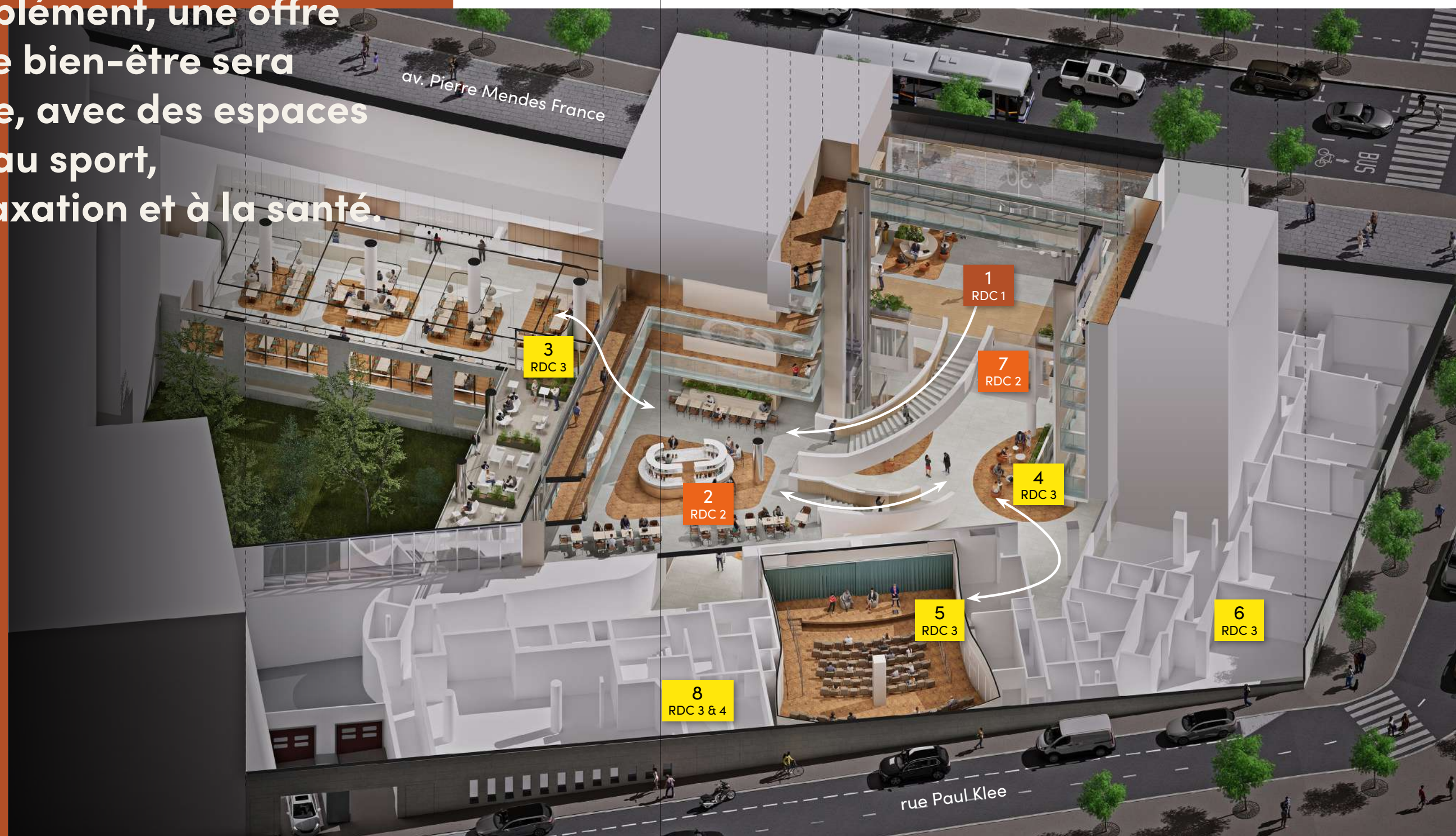
Véritable cœur de vie de l'immeuble, l'atrium, et les espaces serviciels réunis tout autour, sera le cœur de vie de l'immeuble. En complément, une offre orientée bien-être sera déclinée, avec des espaces dédiés au sport, à la relaxation et à la santé.

Autour de l'espace central, une offre de services complète accompagne la transformation du bâtiment :

- Un café collaboratif et des espaces de restauration favorisant la convivialité et la mixité des usages à différents moments de la journée.
- Des espaces de travail flexibles, conçus pour encourager la collaboration et s'adapter aux nouveaux modes de travail.
- Des salles de réunion modulables, connectées et adaptées aux besoins variés des entreprises et indépendants.

La restructuration prévoit la création d'un escalier visible depuis le hall et menant vers l'atrium distribuant l'ensemble des services. L'objectif est d'offrir aux collaborateurs un maximum de configurations et une grande diversité de postures en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

- 1 Hall
- 2 Café collaboratif
- 3 Espaces de restauration
- 4 Centre d'affaires
- 5 Auditorium
- 6 Fitness
- 7 Social club
- 8 Local vélo





Le hall de l'immeuble JIN se distingue par ses grands volumes, ses matériaux de qualité et son ouverture sur la ville. Dès l'entrée, la hauteur sous plafond et l'espace généreux créent une sensation d'ampleur et de fluidité. Les matériaux utilisés, comme la pierre, le verre et le métal, apportent une touche élégante et intemporelle. L'ouverture grandiose sur l'atrium central maximise la lumière naturelle et renforce le lien avec la ville, offrant une transition fluide entre les espaces intérieurs de JIN et l'environnement urbain. Chaque détail a été pensé pour allier confort, modernité et raffinement. Le hall du JIN veut être un espace accueillant et haut de gamme, conçu pour offrir une expérience unique et distinctive.



Cliquez ou flashez
le QR code et vivez
l'expérience JIN en 3D

Votre JIN manager

haveagooday
hospitality

Son rôle de chef d'orchestre est clé, il est garant de notre expertise. Il est « vos yeux et vos oreilles » : Animateur des multiples services déployés au sein de l'immeuble, son rôle est d'être connu de tous les occupants. Il/elle est leur interlocuteur privilégié au quotidien.



Le facilitateur de quotidien(s)

Une réception « bienveillante » et professionnelle, c'est la première sensation offerte par l'immeuble JIN.

Les locataires, visiteurs & clients pourront ainsi profiter :

D'une réception personnalisée selon les attentes des collaborateurs.

D'un bonjour & d'un sourire tout au long de la journée.

D'un accueil humain (ou digital pour vos visiteurs qui souhaitent s'enregistrer en toute autonomie).

De toutes les commodités appréciables au quotidien : la possibilité de recharger son appareil & smartphone, de déposer son bagage, un service de boissons chaudes.

& plus généralement de tout service d'aide et à tout moment.



Des espaces lounge

L'immeuble JIN propose de nombreux espaces dédiés aux collaborateurs pour des moments de travail informels et collaboratifs. Conçus comme de véritables petits salons ouverts, inspirés du modèle lounge, ces lieux offrent un cadre flexible et convivial, adapté aux besoins de chacun. Que ce soit pour une séance de travail en petit groupe, une discussion rapide ou un moment de

concentration seul, chaque espace permet de s'installer librement selon ses préférences. Fauteuils confortables, assises modulables, tables hautes ou classiques : une diversité d'aménagements favorise différentes postures et façons de travailler. Ces espaces favorisent la spontanéité des échanges tout en offrant un environnement propice à la créativité et à l'efficacité.



Cliquez ou flashez
le QR code et vivez
l'expérience JIN en 3D

De nouvelles perspectives

L'atrium de JIN est le véritable cœur battant de l'immeuble. Un espace central où s'articule librement toute la vie du bâtiment. Baigné de lumière, il offre une atmosphère à la fois vibrante et apaisante, favorisant les échanges et la fluidité des déplacements. Son design raffiné sublime l'architecture, mettant en scène un escalier monumental, divisé en deux élégantes virgules qui semblent suspendues. Cette œuvre architecturale exceptionnelle allie esthétique et fonctionnalité, renforçant l'identité singulière de JIN. Véritable point de rencontre, l'atrium incarne une vision contemporaine et conviviale d'un lieu de vie et de travail adapté à chacun.



Le centre d'affaires

Le centre d'affaires de l'immeuble JIN s'organise autour de l'atrium, véritable cœur de vie du bâtiment, et s'intègre parfaitement à ses différentes composantes. Cet espace central offre un cadre fluide et dynamique, favorisant les échanges et la convivialité.

Le centre d'affaires, conçu pour répondre aux besoins des entreprises, met à disposition des espaces de réunion modernes et équipés, idéalement situés à côté de l'auditorium de 129 dont 4 PMR, un lieu clé pour conférences et présentations. À proximité, l'espace de restauration propose un cadre agréable pour déjeuner ou organiser des repas d'affaires.

Relié au Café collaboratif par l'escalier de l'atrium, il permet des rencontres informelles et des moments de pause propices aux discussions professionnelles.

Pensé pour le bien-être des collaborateurs, l'atrium dessert également un espace fitness, favorisant un équilibre entre travail et activité physique, ainsi qu'un local vélo, offrant une solution pratique et durable pour les déplacements quotidiens.

Avec cette organisation cohérente et connectée, le centre d'affaires de JIN devient bien plus qu'un simple lieu de travail : il incarne un véritable écosystème professionnel, alliant performance, confort et modernité.

L'auditorium



125 places et 4 places PMR

L'auditorium de l'immeuble JIN, d'une capacité de 125 places, offre un cadre à la fois élégant et fonctionnel pour tous types d'événements. Son aménagement soigné associe confort et design, avec des lignes épurées et des matériaux haut de gamme.

Équipé des dernières technologies en matière de son, d'image et de connectivité, il garantit des présentations immersives et une expérience optimale pour les intervenants comme pour le public. Conçu pour s'adapter aux besoins variés des entreprises, il permet d'accueillir conférences, séminaires et réunions.

Le Social Club

C'est l'une des innovations majeures du projet de réinvention de l'immeuble JIN : accueillir les collaborateurs différemment ! Le social club est aussi polyvalent que chaleureux. on peut y travailler, se rencontrer, s'y divertir, s'amuser, écouter de la musique, recevoir des clients. Il s'adapte aux besoins des équipes.



Les espaces de restauration

Les espaces de restauration du RDC 3 de l'immeuble JIN offrent une expérience culinaire en parfaite harmonie avec leur environnement. Ouverts sur un jardin arboré, ils invitent à une pause gourmande dans un cadre apaisant et lumineux. Le concept food y est exceptionnel par sa diversité et sa qualité, proposant une sélection de saveurs authentiques et innovantes, pensées pour satisfaire toutes les envies. Que ce soit pour un déjeuner d'affaires, une pause détente ou un dîner entre amis, ces espaces allient confort, esthétique et excellence gastronomique, faisant de chaque repas un véritable moment agréable à partager. Le preneur pourra également bénéficier de prestations traiteurs personnalisées, idéales pour organiser des réunions, des événements professionnels ou des réceptions privées avec le même niveau d'exigence et de raffinement.

**Des prestataires
de restauration
et de services**



ecovadis
Sustainability
Rating



**BAXTER
STOREY**
FUEL YOUR INDIVIDUALITY

Le café collaboratif



Le **Café contemporain** sera la première étape du quotidien de vos équipes. Rapide, convivial et vivant, il offrira un point de rencontre idéal tout au long de la journée. Ce hub social valorisera pleinement votre espace et jouera également un rôle de soutien lors du service de midi.



Cliquez ou flashez
le QR code et vivez
l'expérience JIN en 3D

Les studios CYD pour JIN



- 1 studio Wellbeing dédié aux cours collectifs
- 1 studio Training, espace multi zones, articulé autour de corners thématiques
- 1 studio Workout, espace dédié au Circuit Training en petits groupes
- 1 salle Wellness, un espace multi soins
- 1^{er} opérateur Wellbeing labellisé B Corp en France depuis 2021, recertifié en septembre 2024
- Un interlocuteur unique pour piloter tous vos sujets : Sport, Mobilité Active, Entertainment et Développement Personnel
- Un Écosystème de 250 partenaires, experts pluridisciplinaires, tous certifiés CYD nous permettant d'opérer partout en France et à l'international



FITNESS SALLE DE YOGA



ACCUEIL DU FITNESS

Cliquez ou flashez
le QR code et vivez
l'expérience JIN en 3D

Mobilier non contractuel

Les terrasses

2 200 m²
d'espaces
extérieurs

Les espaces extérieurs de l'immeuble JIN, totalisant près de 2 200 m², offrent la possibilité de se rencontrer à l'air libre, ce qui est un avantage apprécié par la majorité des collaborateurs. Pensées comme de véritables lieux de vie, la plupart des terrasses sont en mesure d'accueillir des aménagements soignés, favorisant détente, échanges et bien-être au quotidien. Grâce à leur exposition et à leur végétalisation, elles créent un environnement agréable, propice aux pauses comme aux moments de travail informels.

En offrant des lieux de respiration et de convivialité, les terrasses de JIN participent pleinement à la qualité de vie au sein de l'immeuble, et participe à créer cette atmosphère bienveillante.

Mobilier non contractuel

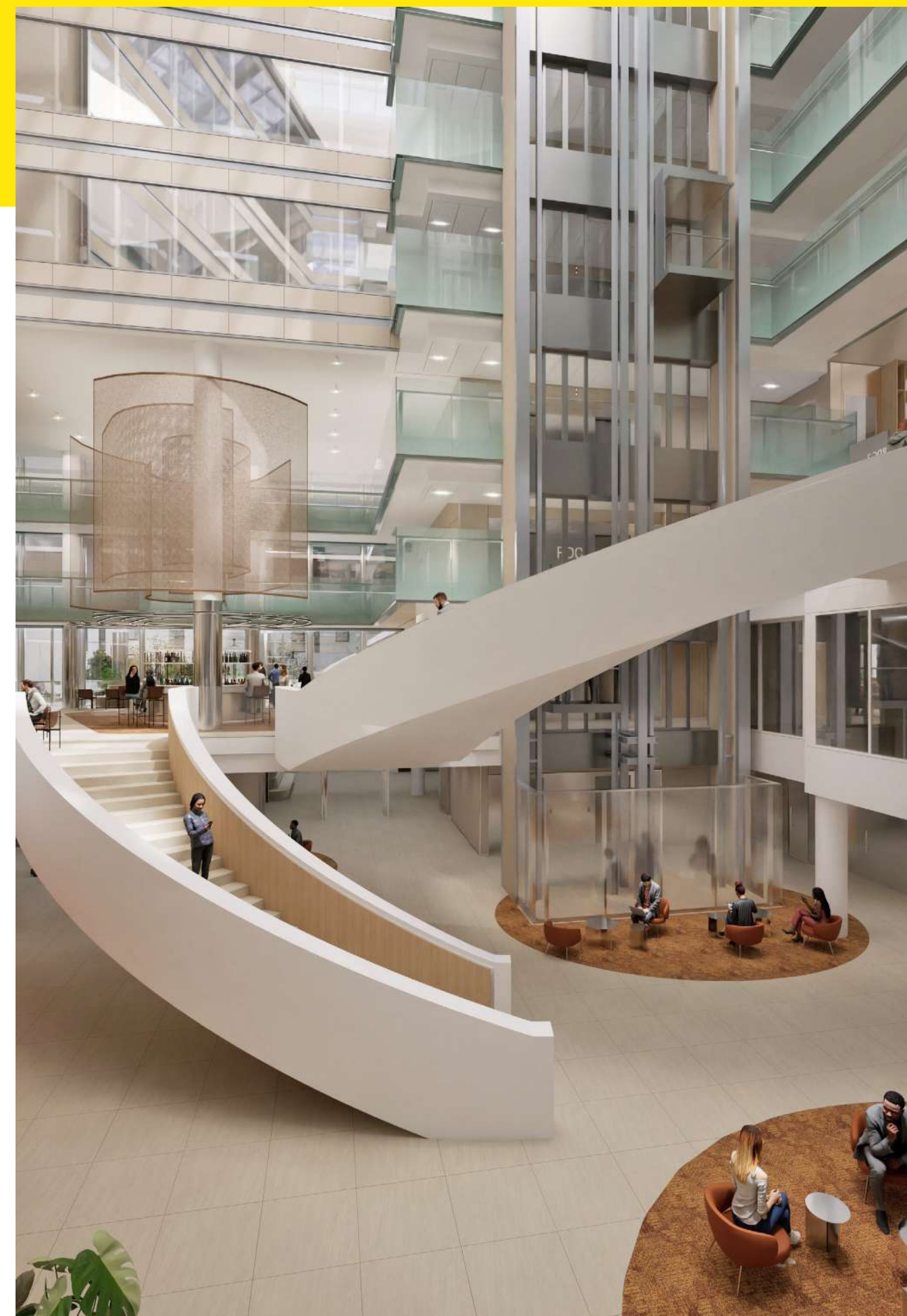
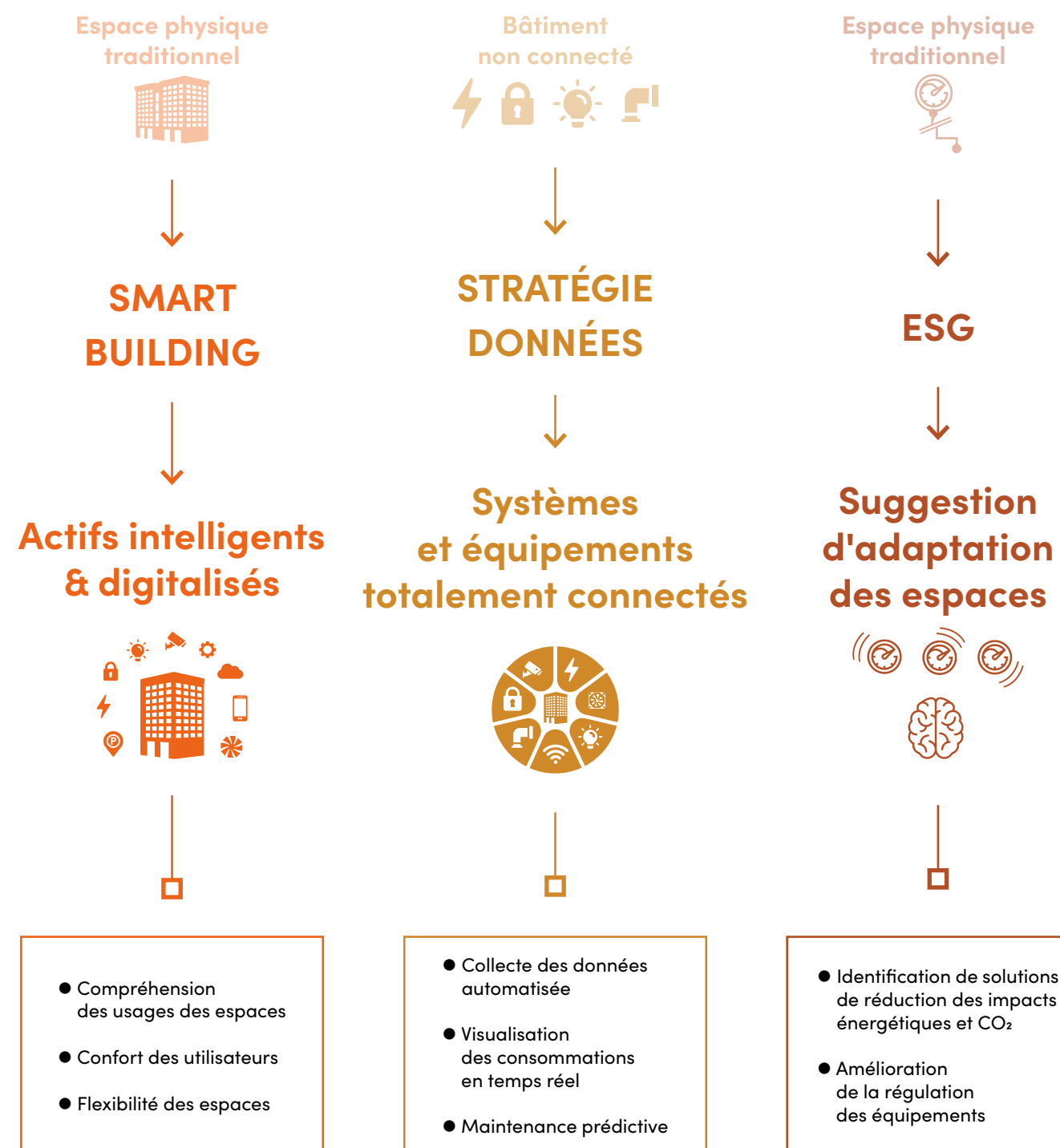
Des circulations fluides

Les espaces de circulation de l'immeuble JIN ont été conçus pour concilier fluidité, confort et esthétisme. Les lignes épurées, et les matériaux soigneusement sélectionnés, apportent une touche contemporaine et raffinée. L'éclairage, étudié pour être à la fois fonctionnel et chaleureux, accompagne chaque passage en créant une ambiance apaisante.



Smart building

Le projet JIN répond à des objectifs clairs et précis : rationalisation des données concernant l'optimisation de l'exploitation et des systèmes technologiques mis en place



Premier pilier : la sobriété

La restructuration de l'immeuble, pilotée par l'agence SK & Associés, est « raisonnée ».



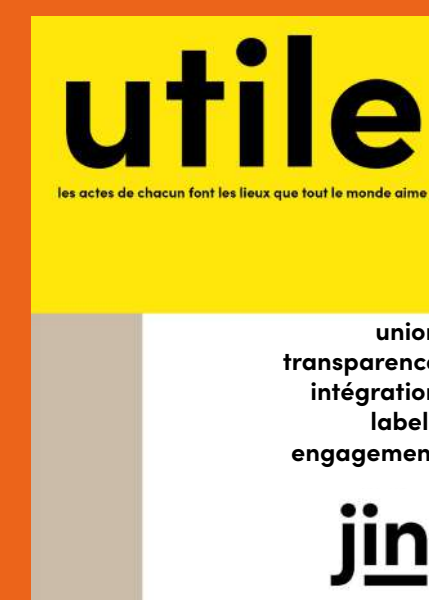
La force du projet réside dans la réinvention d'un objet (fonctionnalité, confort, ambiances, santé, utilité, économie, approche carbone, réemploi). Entre stratégie d'entreprise et pertinence d'un produit dans un monde qui se transforme, ce projet permet de concevoir un nouvel environnement de travail doté d'une empreinte carbone minimale.

Deuxième pilier : l'engagement

Proposer, au travers de JIN, un réel engagement face aux attentes des entreprises et des salariés. L'immeuble transcende sa vocation d'outil de travail pour ajouter à ses qualités « la dimension humaine » en accueillant des événements, en relayant des mouvements et des performances collectives par le biais d'animations sur le site.

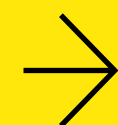


Concevoir et rédiger la charte spécifique à l'immeuble, la première charte éthique d'un immeuble de bureaux : **UTILE** (Union, Transparence, Intégration, Labels, Engagement)



Troisième pilier : le plaisir d'être là

La première qualité d'un immeuble de bureau est d'être agréable à vivre, pour ses utilisateurs, pour ses riverains, et tous les acteurs qui participent à sa vie quotidienne.



JIN, dont le nom illustre cette volonté de placer chacun de ses utilisateurs au cœur du projet de réinvention, offre une expérience « bienveillante », à la fois confortable, flexible, lumineuse et conviviale distinguée par le label « Osmoz ».



La charte éthique

charte éthique jin

PRÉAMBULE

Ce document définit les principes éthiques qui guident le vie du immeuble JIN entre PIMCO et ses usagers, visant à instaurer une communauté de locataires engagés, solidaires et respectueux du l'environnement. Il s'inscrit dans une démarche collective pour faire de cet immeuble un lieu de travail convivial, durable, et utile à son quartier.

01.

Création d'une communauté entre les locataires

01.1 Communication Ouverte et Transparente

- Echanges inter-entreprises:** Encourager le dialogue régulier entre tous les locataires via des réunions trimestrielles, un réseau intranet dédié ou des groupes de messagerie partagés.
- Réunions régulières:** Organisation de petits-déjeuners, apéros ou événements sociaux, permettant à chacun de mieux se connaître et de partager des idées et des initiatives.

03.

Engagement envers un environnement de travail sain

- Conditions de travail:** Promouvoir l'adoption de pratiques respectueuses de la santé des employés : aménagement ergonomique, gestion du stress, équilibre vie professionnelle-vie privée.
- Formation et Développement:** Encourager la formation continue et l'amélioration des compétences à travers des ateliers ou des conférences au sein de l'immeuble.
- Espaces de bien-être:** Créer des zones de détente et de ressourcement (salles de repos, espaces zen) favorisant la santé mentale et physique des locataires.
- Prévention des conflits:** Instaurer des mécanismes de médiation des conflits afin de maintenir un climat serein et respectueux entre les locataires.

04.

Suivi et Amélioration Continue

04.1 Évaluation Régulière

- Suivi des actions:** Établir un rapport annuel sur les initiatives prises en termes de durabilité, d'engagement communautaire, et de bien-être, avec des indicateurs de performance.
- Amélioration continue:** Adapter régulièrement les pratiques et les engagements en fonction des retours des locataires et des évolutions des normes sociétales et professionnelles.

4.2 Transparence et Responsabilisation

- Transparence des processus:** Communiquer clairement sur les décisions importantes concernant la gestion du bâtiment (modernisation, aménagement, etc.) et les partager avec tous les locataires.
- Feedback collectif:** Encourager les retours d'expérience sur les décisions importantes concernant la gestion du bâtiment (modernisation, aménagement, etc.) et les partager avec tous les locataires.

CONCLUSION

L'immeuble JIN se veut plus qu'un simple espace de travail. En s'appuyant sur cette charte éthique, il ambitionne de devenir un lieu vivant et exemplaire où la collaboration, l'innovation, et la responsabilité sociale et environnementale sont au cœur des préoccupations de chacun.

SIGNATAIRES

PIMCO

USAGER

02.

Contribution au quartier

02.1 Inclusion, Respect et Accessibilité

- Promotion de la diversité et de l'inclusion:** Aucune forme de discrimination ni harcèlement, qu'elle soit basée sur le genre, l'âge, l'origine ethnique, la religion, l'orientation sexuelle ou toute autre caractéristique n'est tolérée.
- Respect des diversités:** Engagement à respecter la dignité, les droits et les opinions de tous les individus. Promouvoir une culture d'inclusion et de respect, où chacun se sent valorisé, quelle que soit son origine, son sexe, ou ses croyances.
- Accessibilité pour tous:** S'assurer que l'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite et que les entreprises locataires favorisent l'inclusion, la diversité et l'égalité des chances dans leurs pratiques.



01.2 Coopération et Mutualisation

- Partage de ressources:** Favoriser la mutualisation des équipements, imprimantes, salles de réunion, espace partagé afin de réduire les coûts et l'impact environnemental.
- Collaborations professionnelles:** Inciter les entreprises à échanger des compétences et des services, créant ainsi des synergies bénéfiques au sein de l'immeuble.

1.3 Engagement et Responsabilité Collective

- Comité des locataires:** Création d'un comité composé de représentants des entreprises locataires pour discuter des initiatives, à mettre en place des décisions et des préoccupations.
- Règles de vie commune:** Adoption collective de règles claires concernant le respect des espaces partagés, le calme, et la gestion des déchets.



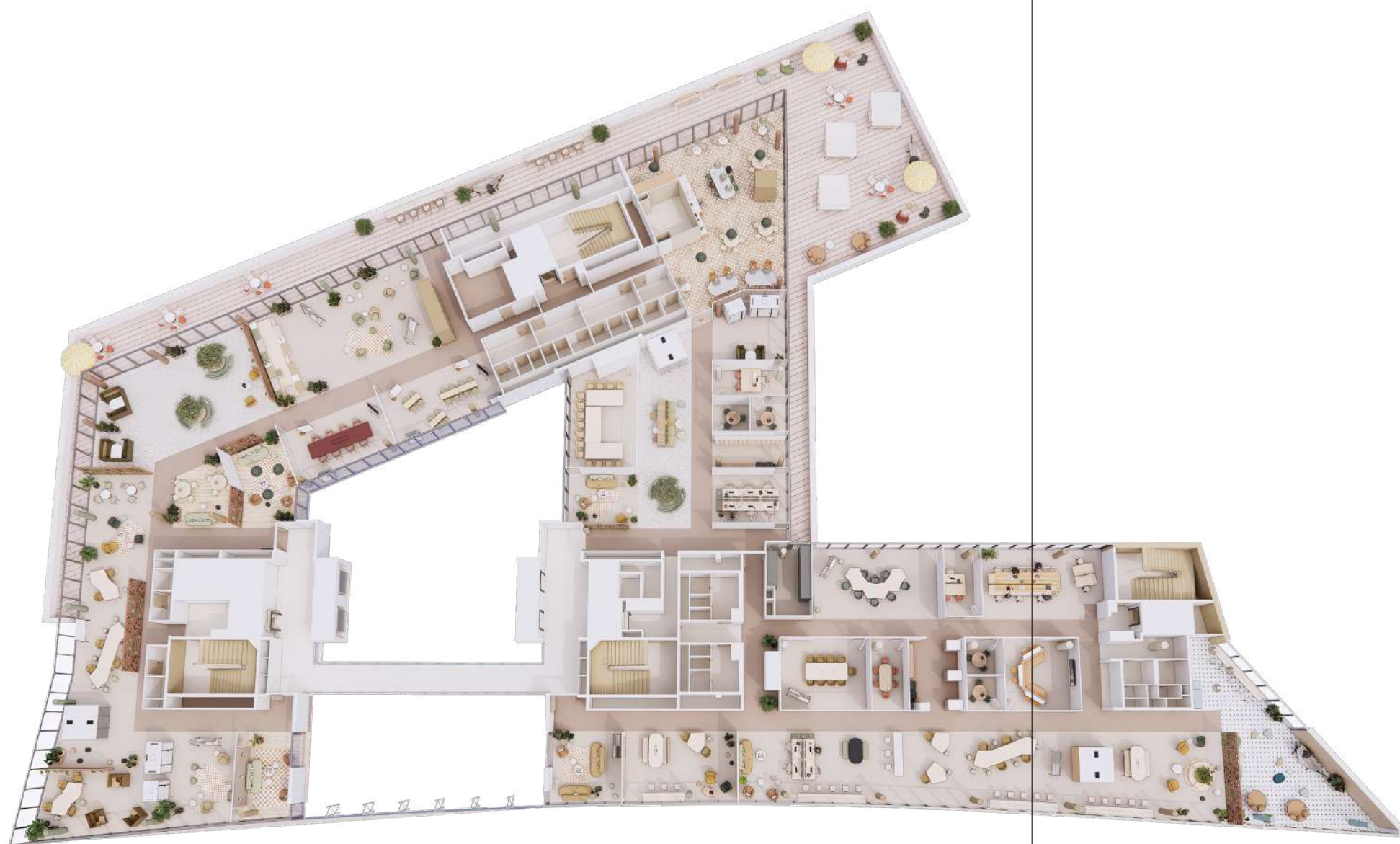
02.2 Contribution au Quartier

- Ouverture sur l'extérieur:** Organisation d'événements ouverts au public local (conférences, journées portes ouvertes, ateliers) afin de favoriser l'échange de connaissances et d'engager le quartier.
- Support aux initiatives locales:** Soutien à des projets associatifs ou à des actions sociales (quartage éducatif, ateliers, soutien aux commerces de proximité) pour renforcer l'intégration de l'immeuble dans son environnement social.

02.3 Responsabilité Environnementale

- Réduction de l'empreinte carbone:** Installation de dispositifs d'économie d'énergie (éclairage LED, panneaux solaires, isolation performante) et promotion des transports durables (parkings à vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques).
- Tri et recyclage:** Mise en place de systèmes de tri sélectif dans les espaces communs et encouragement des pratiques de recyclage au sein des entreprises.
- Optimisation des espaces verts:** Végétalisation des espaces intérieurs et extérieurs, contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air et au bien-être des utilisateurs.

Des espaces de travail flexibles et adaptables



Adaptabilité au travail en réunion

- Capacité à mettre en place des salles de réunion sur 20 % des surfaces de bureaux
- Jusqu'à 255 postes de travail sur un plateau courant (+ ventilation par compartiment)

Compartimentage vertical en trois noyaux

- Plateaux courants d'environ 2 800 m²
- Divisibilité maximale, tant verticale qu'horizontale

Vastes espaces extérieurs

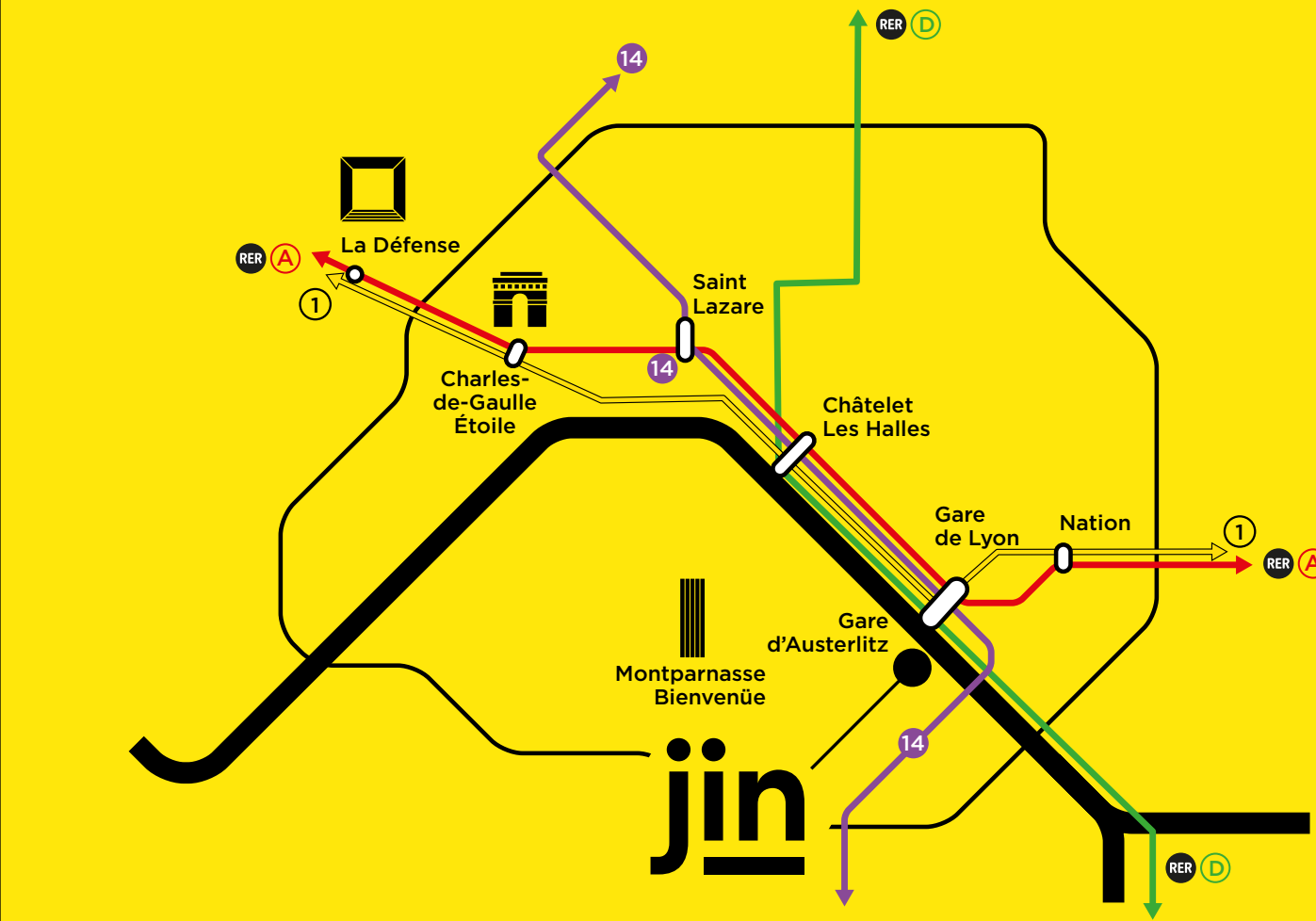
- Des surfaces extérieures, représentant environ 2 200 m², mixant usage privatif à certains plateaux et usage commun à tout l'immeuble, offriront un atout certain en complément de l'offre servicielle

Un pôle multimodal



Le projet Austerlitz-Gare de la SEMAPA intègre la création d'une nouvelle voie de circulation, la rue David Bowie, qui répond à deux objectifs. D'une part, assurer une connexion entre l'ensemble du quartier Paris Rive Gauche, le 5^e arrondissement et l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière. D'autre part, permettre l'accessibilité fine au pôle de la Gare.

- 171 parking voitures
- 31 emplacements moto
- 167 emplacements vélo



Quai de la gare 350 m	M 6
Gare d'Austerlitz 700 m	M 10 5 RER C
Bercy 800 m	M 14
Gare de Lyon 850 m	M 1 14 RER A D

Temps de trajets depuis JIN	
Gare Montparnasse :	M 20 min 20 min
Gare Saint-Lazare :	M 23 min 24 min
Charles de Gaulle Étoile :	M 26 min 24 min
La Défense :	M 34 min 42 min
Aéroport d'Orly :	M 40 min
Aéroport de Roissy :	M 56 min

Where energy is vibrant

Paris Rive Gauche est l'un des principaux pôles tertiaires de la capitale. Situé dans le 13^e arrondissement, ce quartier dynamique accueille des institutions de premier plan telles que le Ministère des Finances, Natixis ou la Caisse des Dépôts et Consignations, affirmant son rôle stratégique au cœur du Grand Paris.

JIN : au cœur du Paris du 21^e Siècle

Autour de JIN, se dessine un Paris en pleine mutation. Un lieu vivant, inspirant, qui incarne pleinement l'esprit du 21^e siècle. Le quartier vibre d'une énergie unique, à la croisée de l'innovation, de la culture et des nouvelles architectures qui façonnent le Paris d'aujourd'hui. Non loin, la Station F s'impose comme un symbole de l'innovation. Plus grand incubateur de startups au monde, cet espace réhabilité dans une ancienne halle ferroviaire accueille chaque jour des milliers d'entrepreneurs venus imaginer les solutions de demain. À quelques pas, les Hubs Austerlitz et Gare de Lyon proposent de nouvelles mobilités

plus douces. Face à cette modernité tournée vers l'avenir, la Bibliothèque Nationale de France (BNF) vient rappeler le rôle historique et intellectuel de Paris. À quelques rues, la Cité de la Mode et du Design, situé aux Docks, célèbre la créativité sous toutes ses formes. Ce quartier est aussi un terrain d'expérimentation pour les architectes. Le long de la Seine, les nouvelles constructions, entre transparence et verticalité, repensent le rapport entre la ville et son environnement. L'architecture industrielle du passé se mêle aux lignes épurées des nouveaux bâtiments, créant un dialogue entre les époques.

Les Tours Duo



social
club

La Station F



La Gare d'Austerlitz

Tour de tables

Le quartier de l'avenue Mendès-France offre une scène gastronomique riche et variée, répondant à toutes les envies et exigences culinaires. Sur l'avenue, une diversité d'établissements propose des expériences gustatives allant de la brasserie chic aux tables bistro, en passant par des enseignes de street food raffinées et des cafés conviviaux. L'offre s'adapte aussi bien aux pauses déjeuner rapides qu'aux dîners plus élaborés, dans un cadre dynamique et moderne.

À quelques pas, les quais de Seine ajoutent une dimension unique à l'expérience, avec des restaurants et terrasses offrant des vues imprenables sur le fleuve. Entre adresses emblématiques et concepts plus contemporains, on y retrouve une cuisine inventive et cosmopolite, alliant fraîcheur des produits et savoir-faire culinaire.

La Felicità



La Felicità, c'est notre énorme food court de 4 500 m², italian style, toujours en direct des producteurs, où tout est fait maison.

La Maison



La Maison Austerlitz est un restaurant de cuisine traditionnelle orientale.

Ground Control

Ground Control est un food court et un lieu de vie et acteur culturel indépendant.



Fosca



Sous des lumières tamisées, dégustez pâtes fraîches et saveurs italiennes authentiques.

Restaurant de la Grande Mosquée de Paris. Tajines, couscous et grillades servis dans un espace richement décoré avec salon de thé et hammams.



La mosquée

Un lieu où l'art est roi



Rue David Bowie



Fresque Paris 13



Galerie Agnes B.



Les Gobelins, l'école de l'image

Une programmation exceptionnelle

Au cœur du quartier de la gare d'Austerlitz et de l'Avenue de France, l'art s'exprime sous toutes ses formes, transformant l'espace urbain en une véritable galerie à ciel ouvert. Si le parcours des murs peints du 13^{ème} arrondissement est déjà considéré comme l'un des passages obligés pour les amateurs d'art, la Cité de la Mode et du Design, reconnaissable à son architecture audacieuse, célèbre les tendances contemporaines et l'avant-garde artistique. La Bibliothèque Nationale de France, quant à elle, est un temple du savoir où l'art se mêle à l'histoire, proposant expositions et événements culturels d'envergure.

Les quais de Seine, animés par des fresques urbaines et des installations éphémères, offrent une scène vivante où se croisent artistes, passants et amateurs de culture. Ce quartier en perpétuelle évolution illustre l'effervescence créative de Paris.

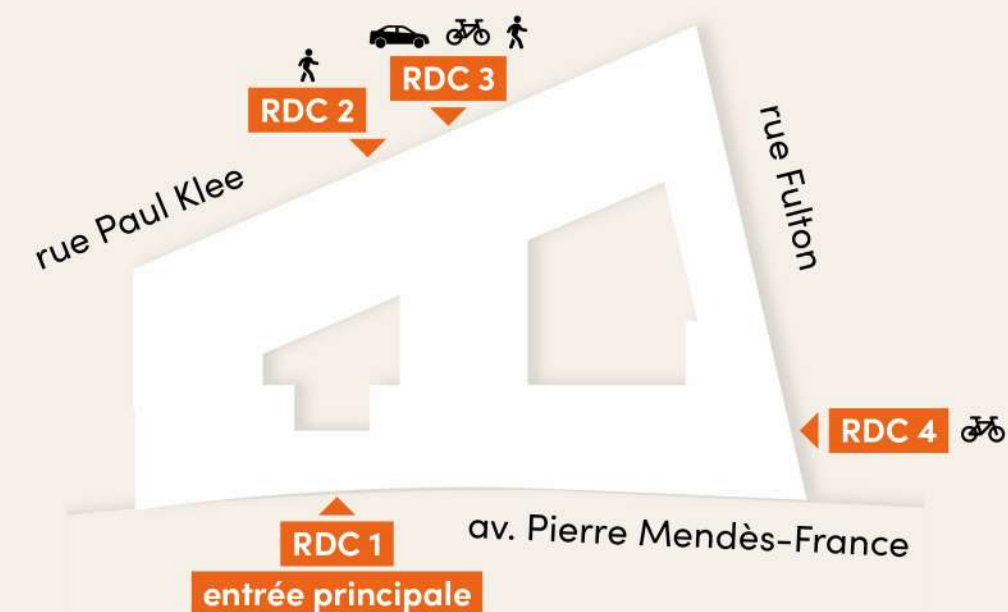
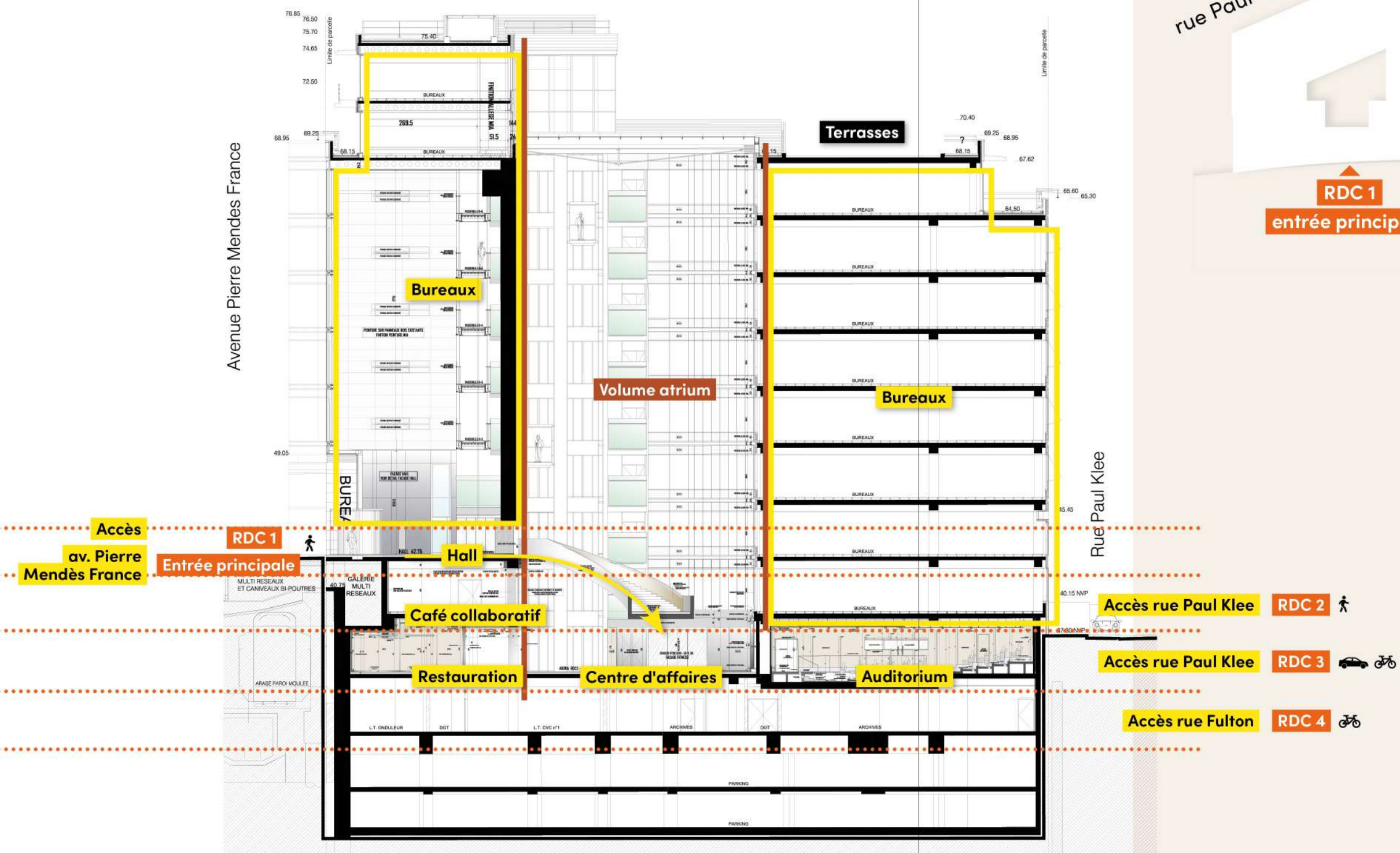


«L'Arc» de Urs Fischer à la Station F



Plans et technique

Accès et organisation



Space planning

RDC1

- Espaces ouverts de travail partagé
- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion cloisonné
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support
- Circulation
- Accueil
- Bureaux cloisonnés



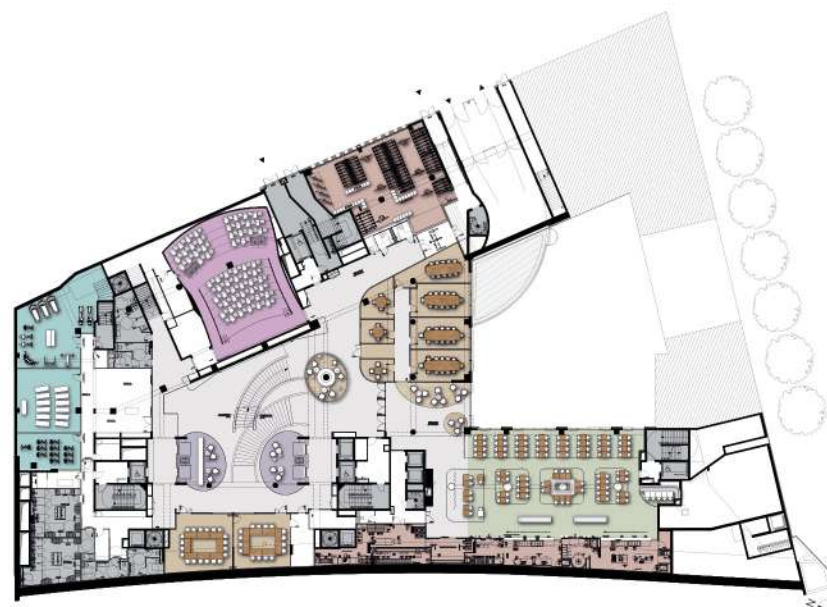
RDC2

- Espaces ouverts de travail partagé
- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion cloisonné
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support
- Circulation
- Work café
- JIN Club
- Terrasse
- Bureaux cloisonnés



RDC3

- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion cloisonné
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support (Local vélo)
- Circulation
- R.I.E
- Amphithéâtre
- Salles de sport



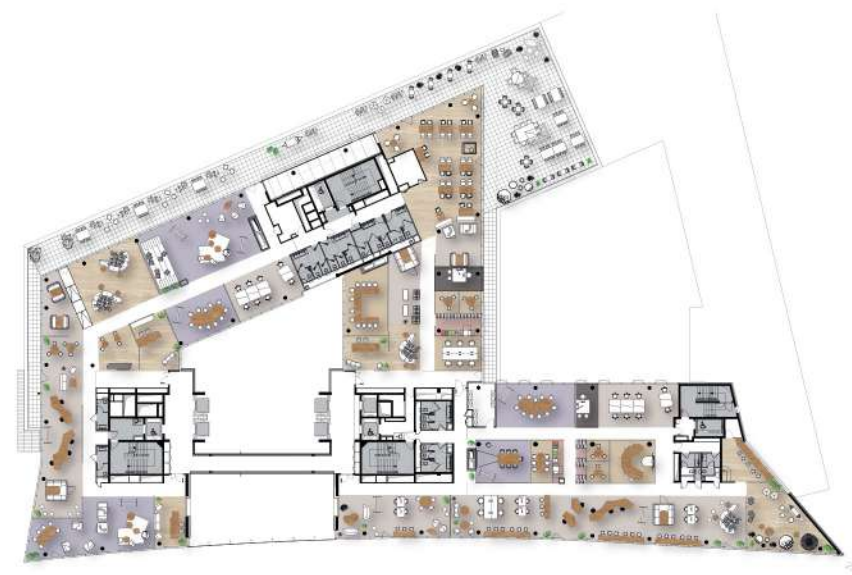
R+3

- Bureaux cloisonnés
- Espaces ouverts de travail partagé
- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support



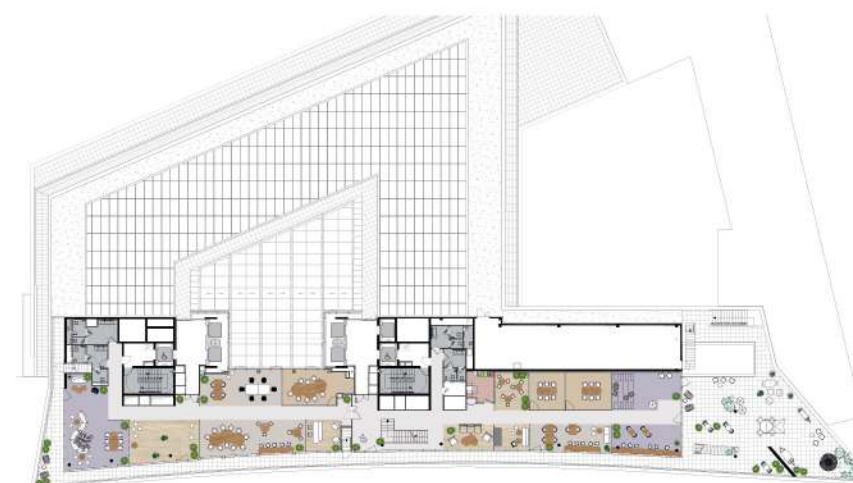
R+6

- Bureaux cloisonnés
- Espaces ouverts de travail partagé
- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion cloisonné
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support

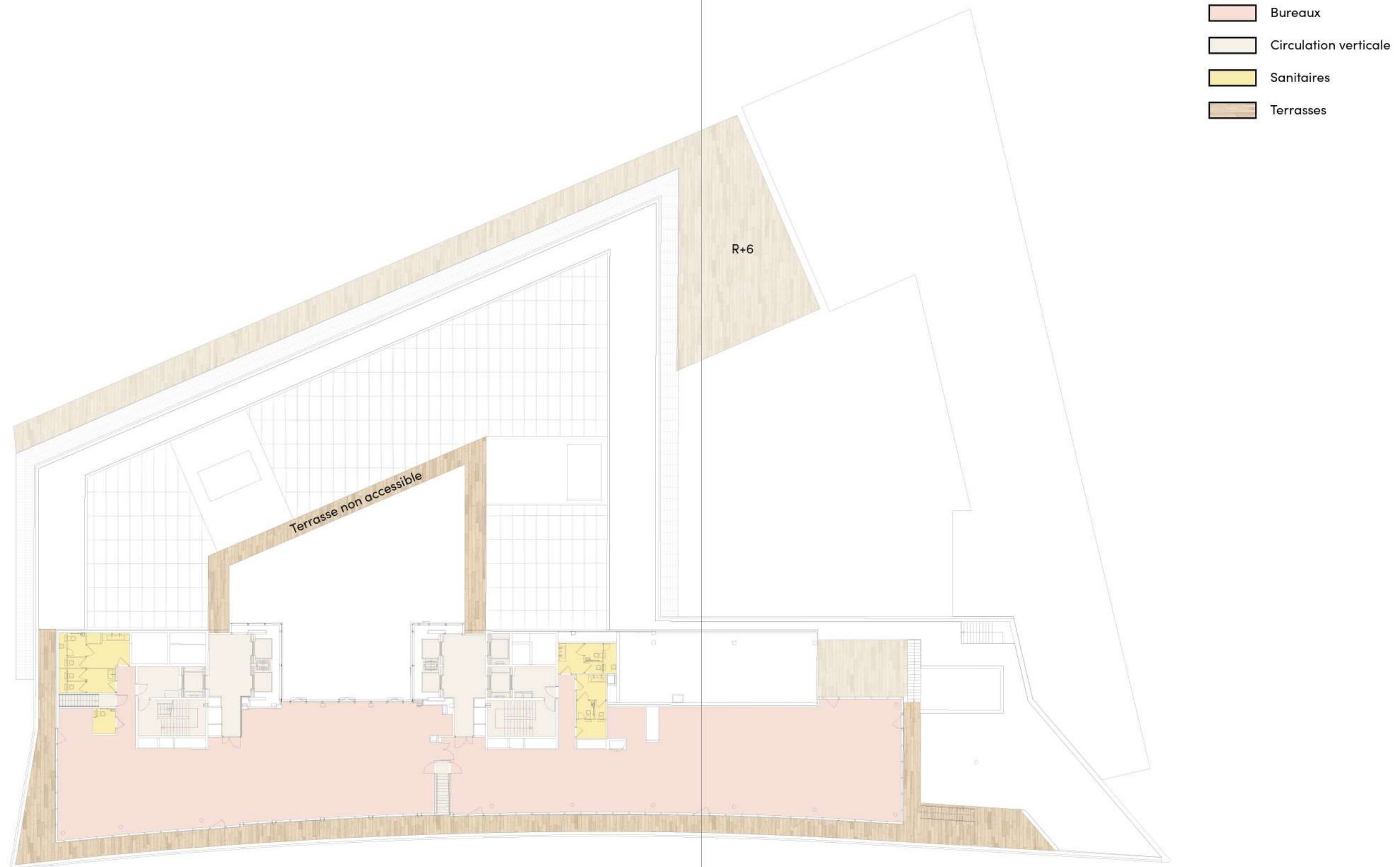


R+7

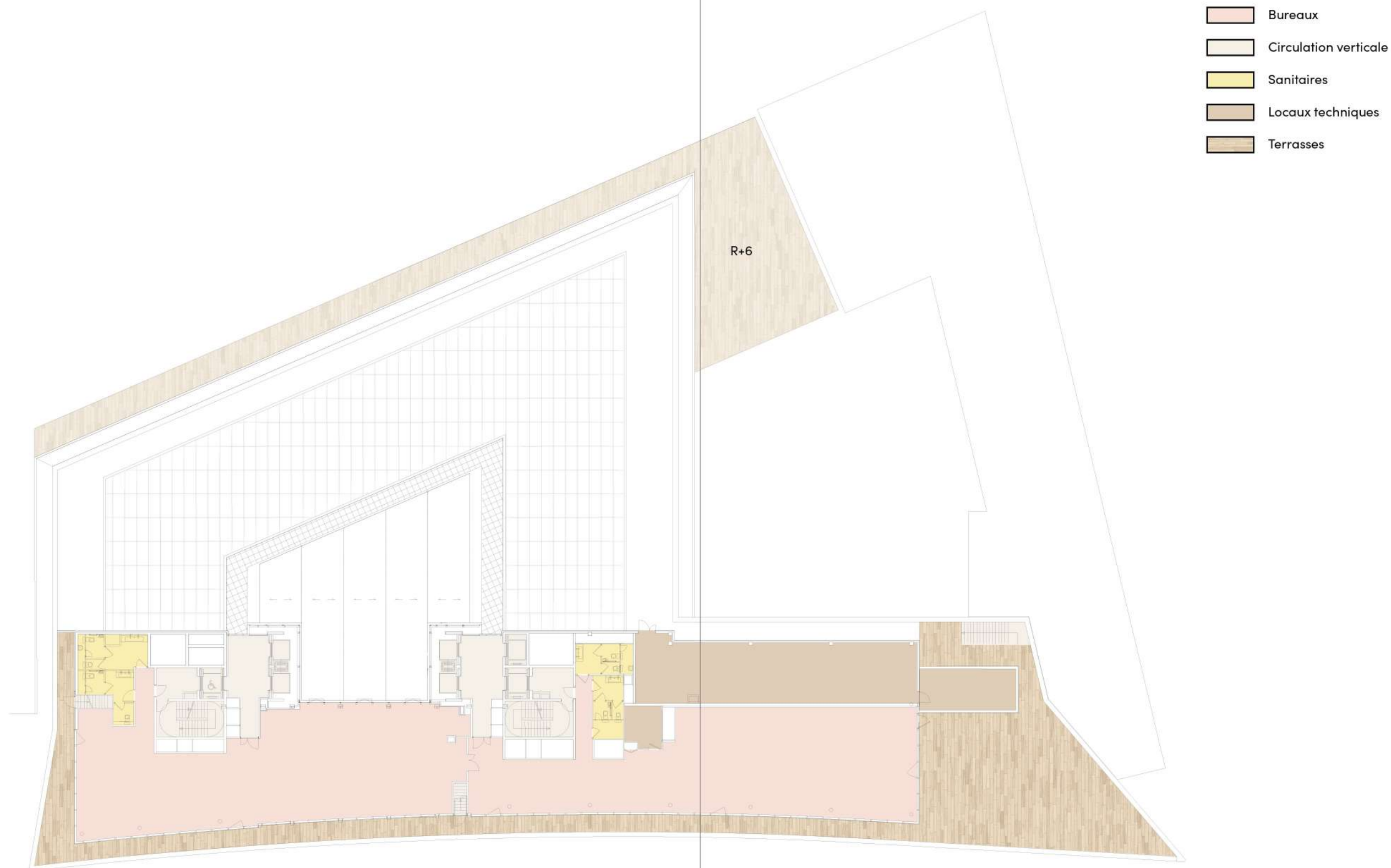
- Espaces ouverts de travail partagé
- Espace de créativité (Brainstorming, échange)
- Espace de réunion cloisonné
- Espaces informels (tisanerie, kitchenette)
- Noyaux
- Espaces support



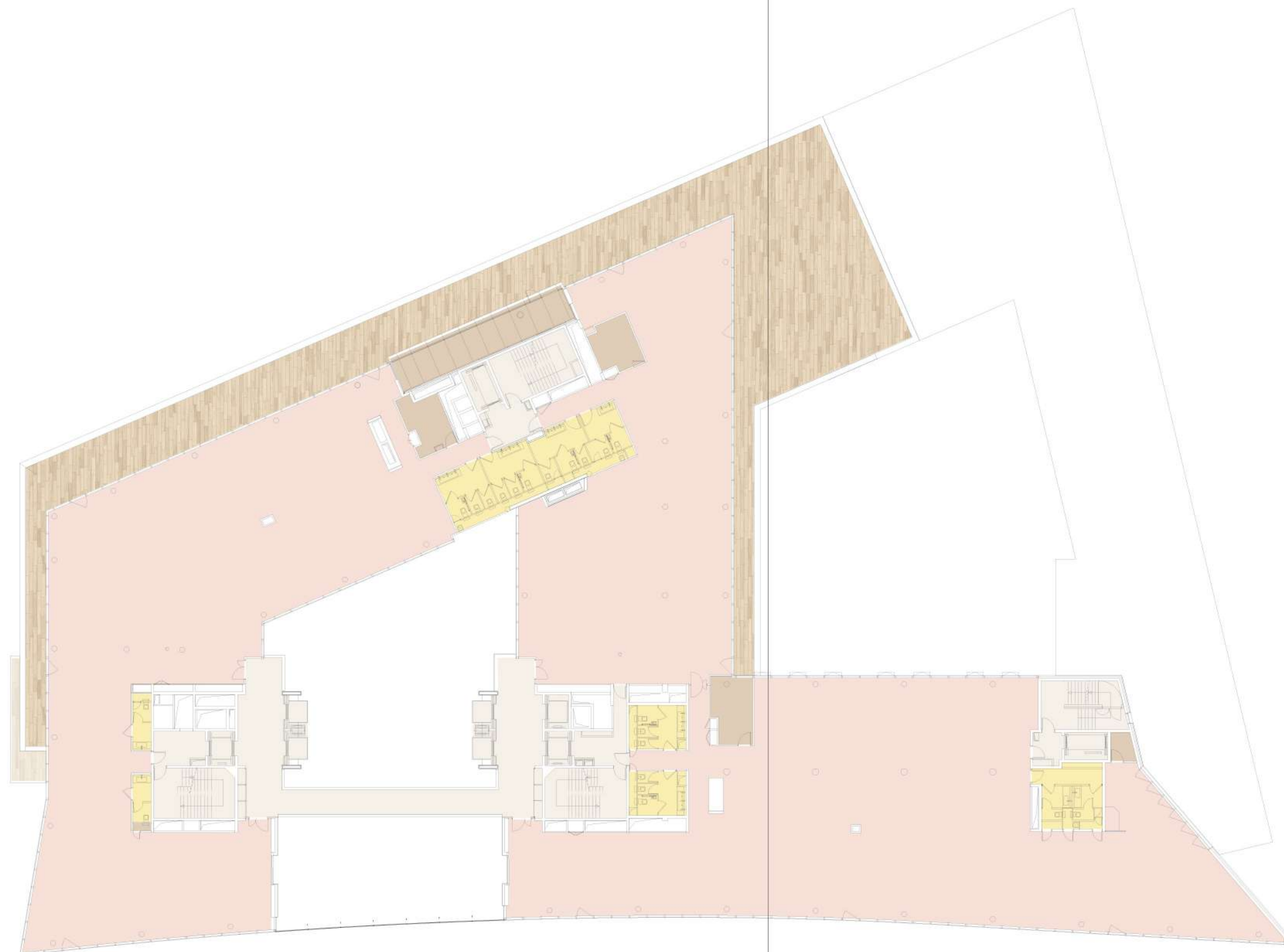
R+8



R+7

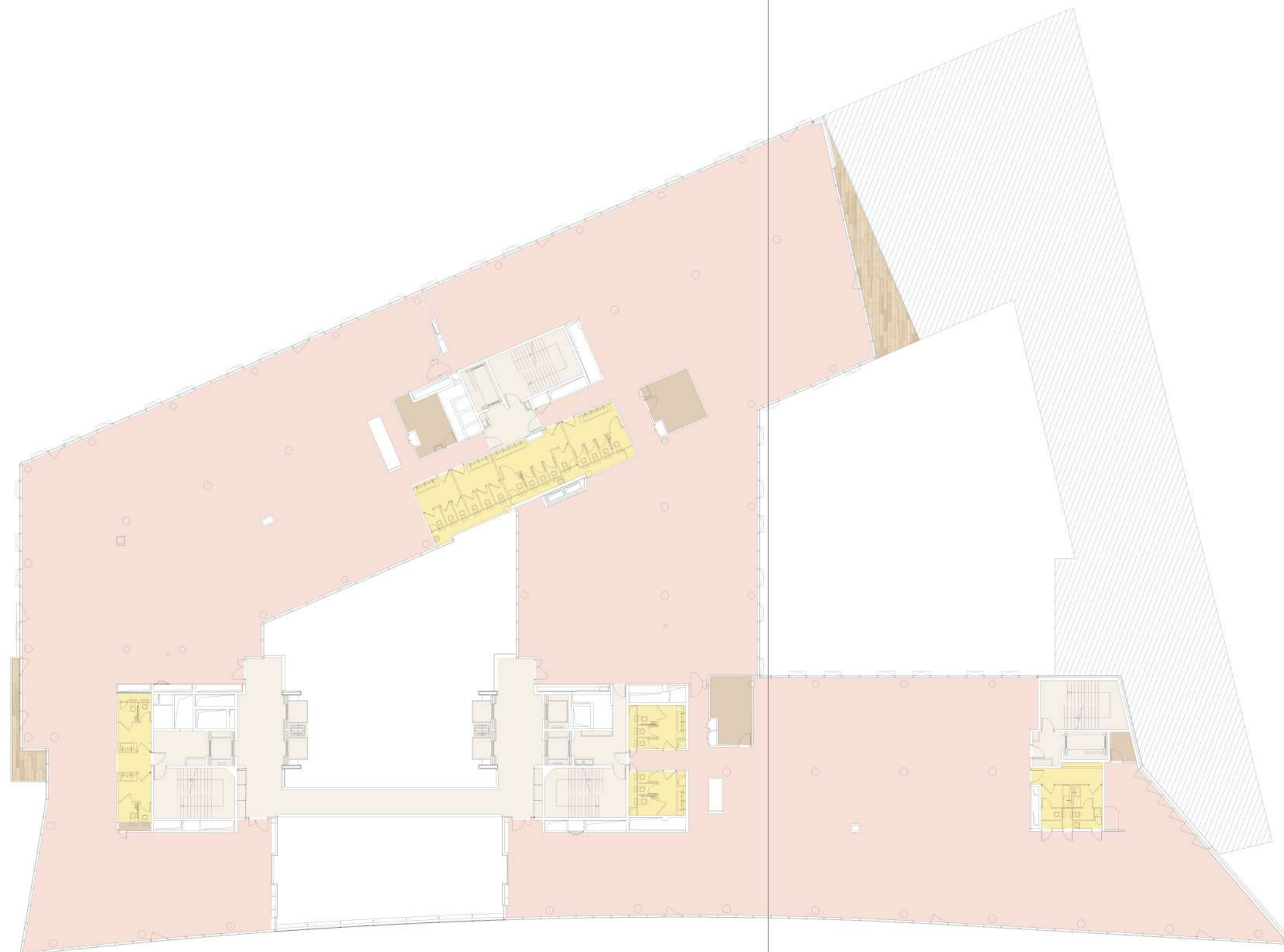


R+6



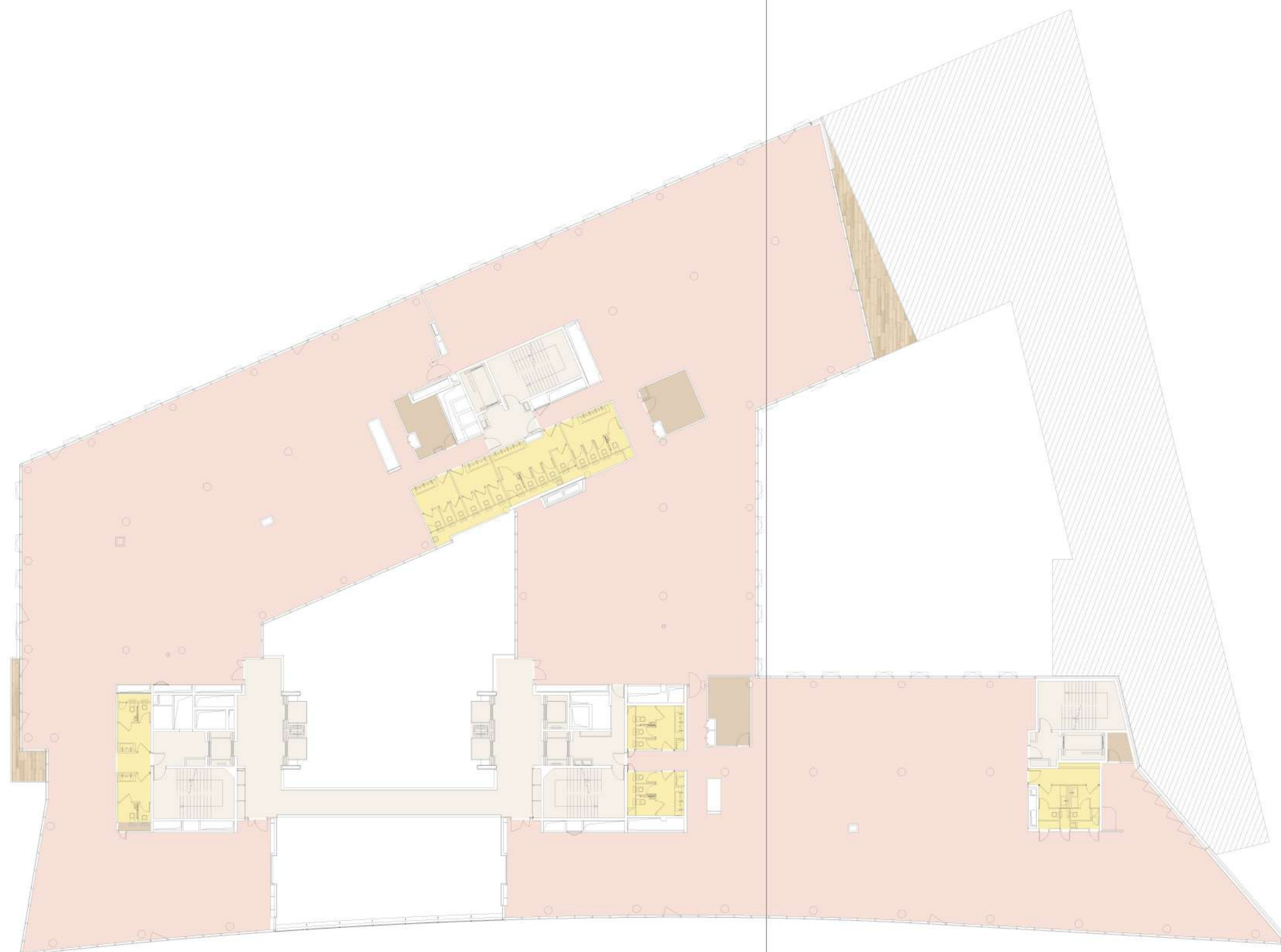
- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Terrasses
- Circulation verticale et horizontale

R+5



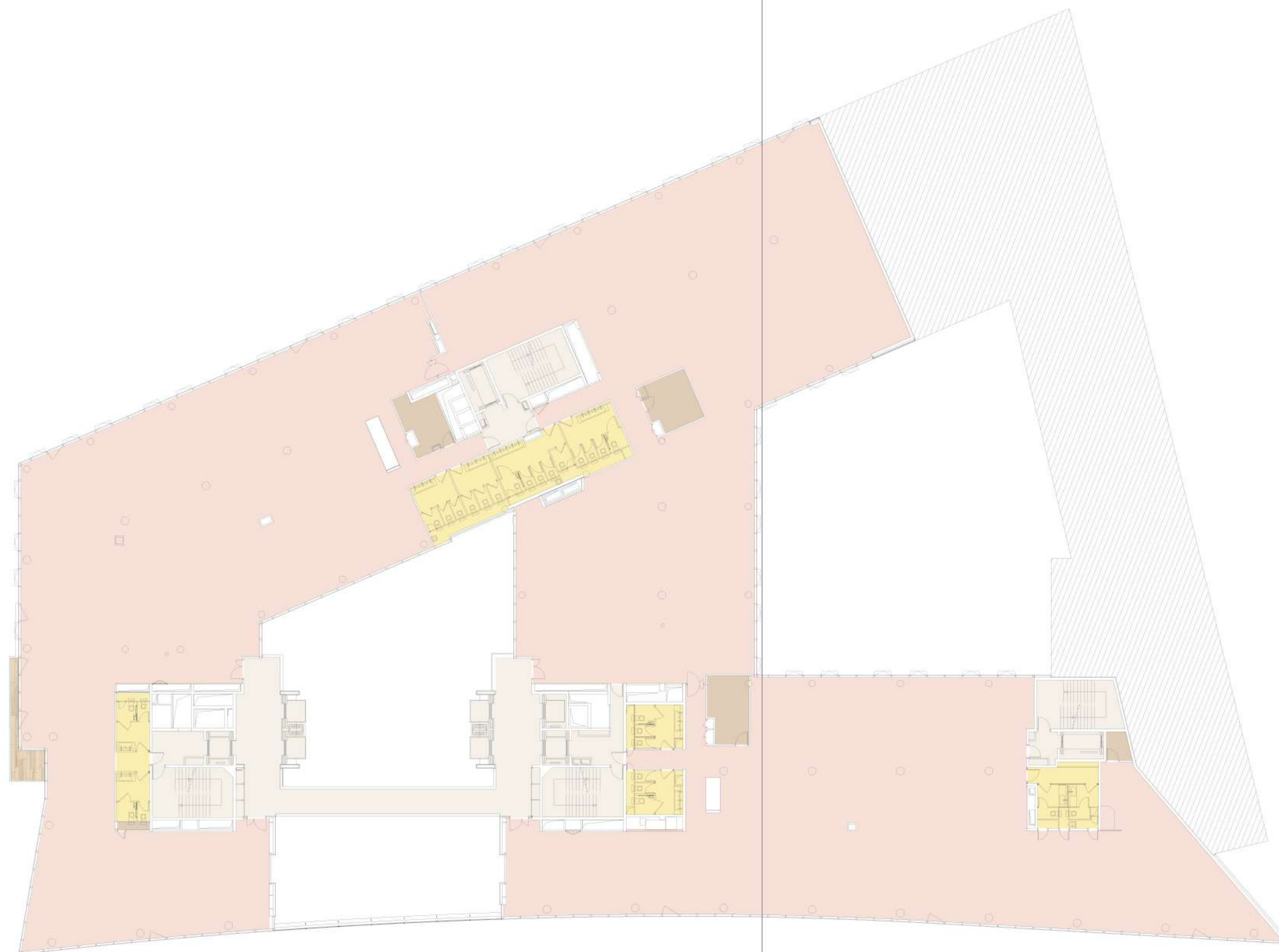
- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circulation verticale et horizontale

R+4



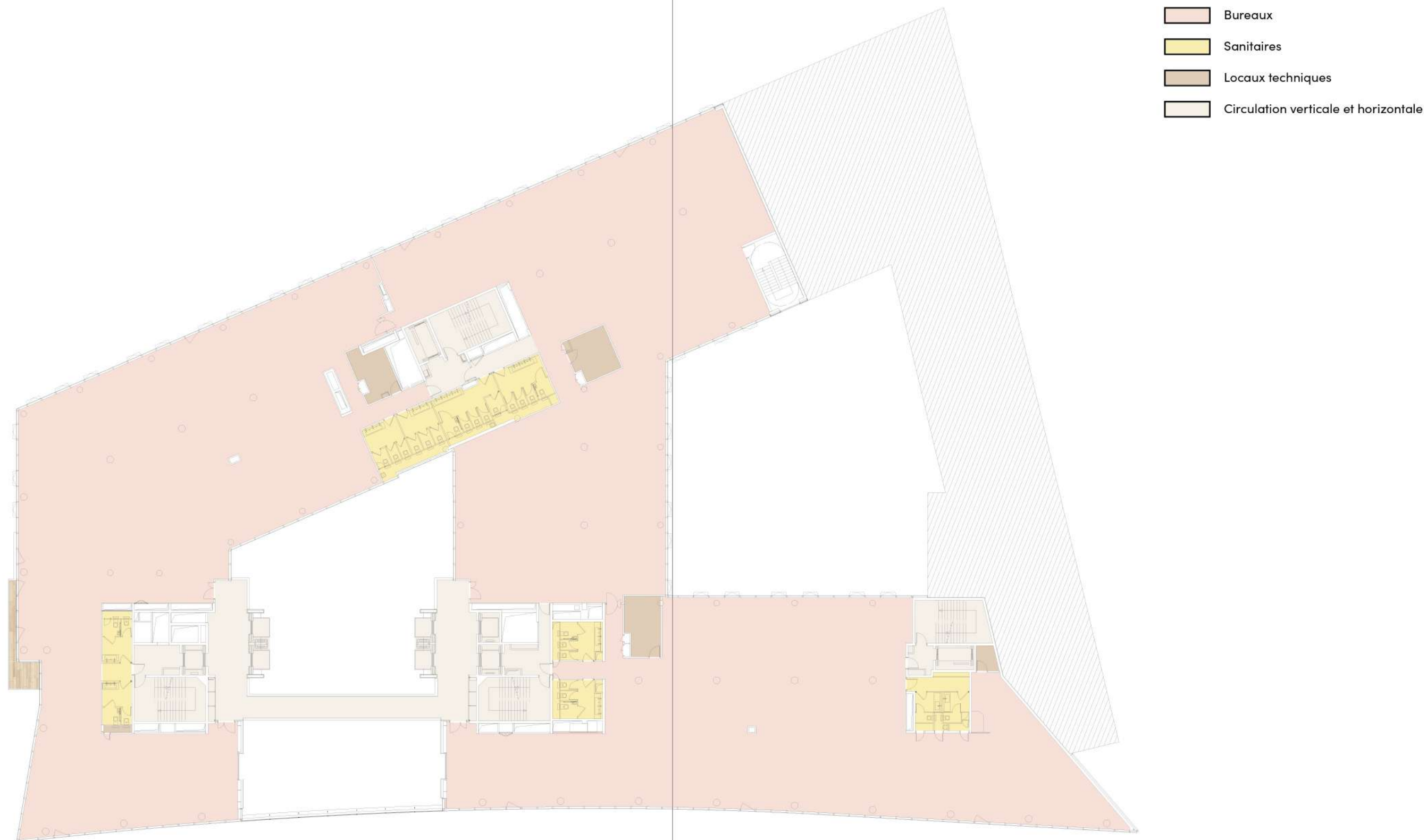
- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circulation verticale et horizontale

R+3

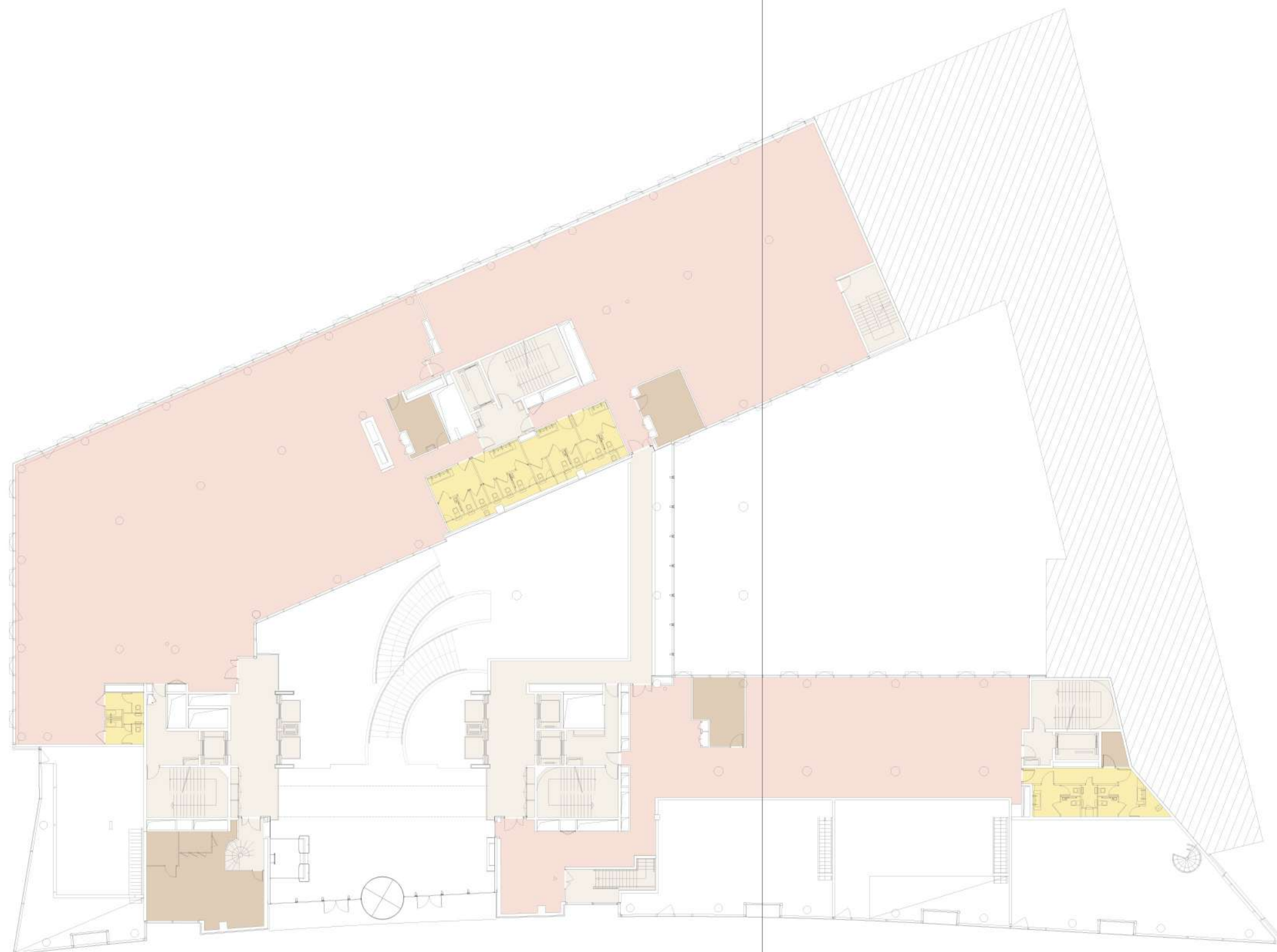


- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circulation verticale et horizontale

R+2



R+1



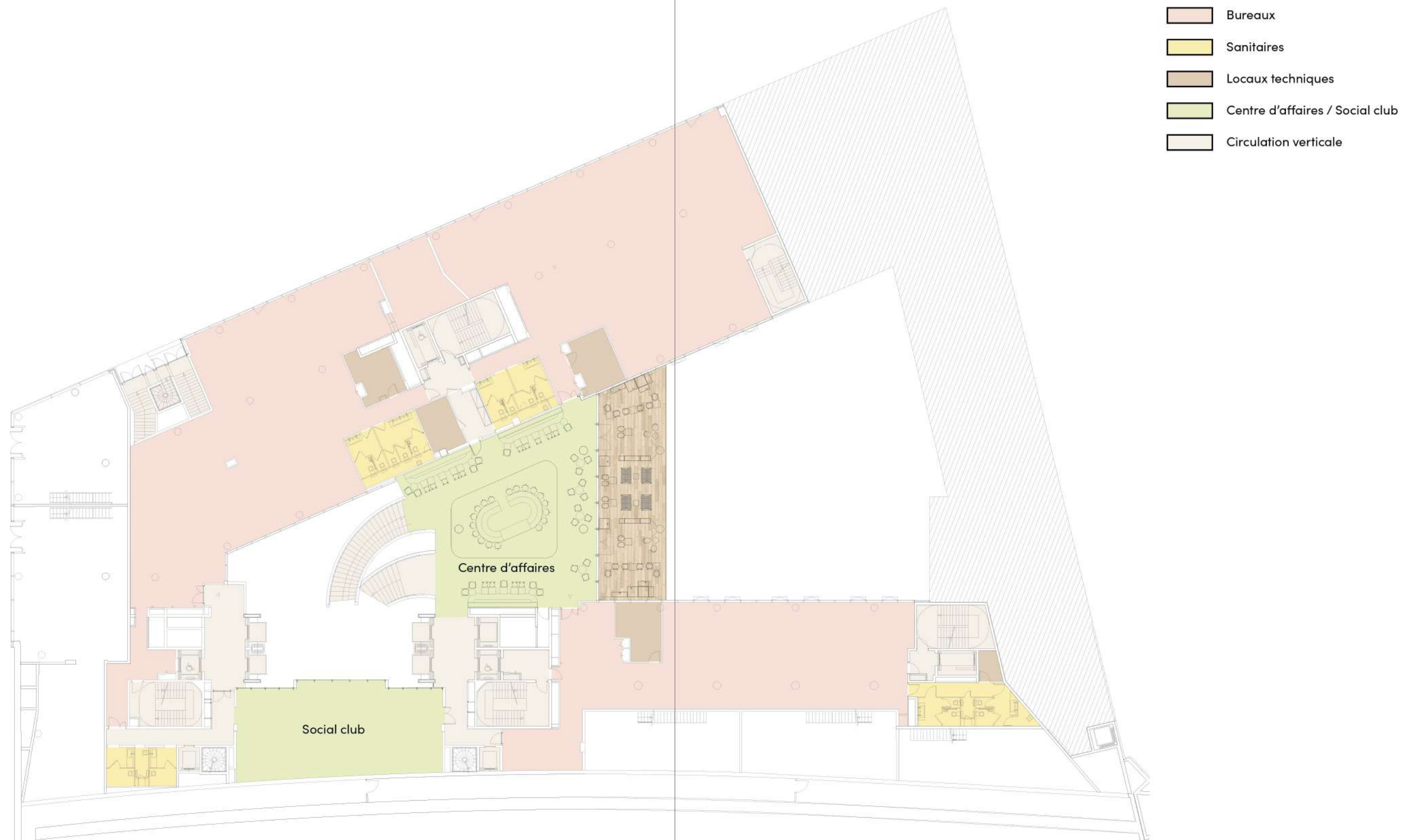
- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circulation verticale et horizontale

RDC 1



- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Hall d'entrée
- Circulation verticale et horizontale

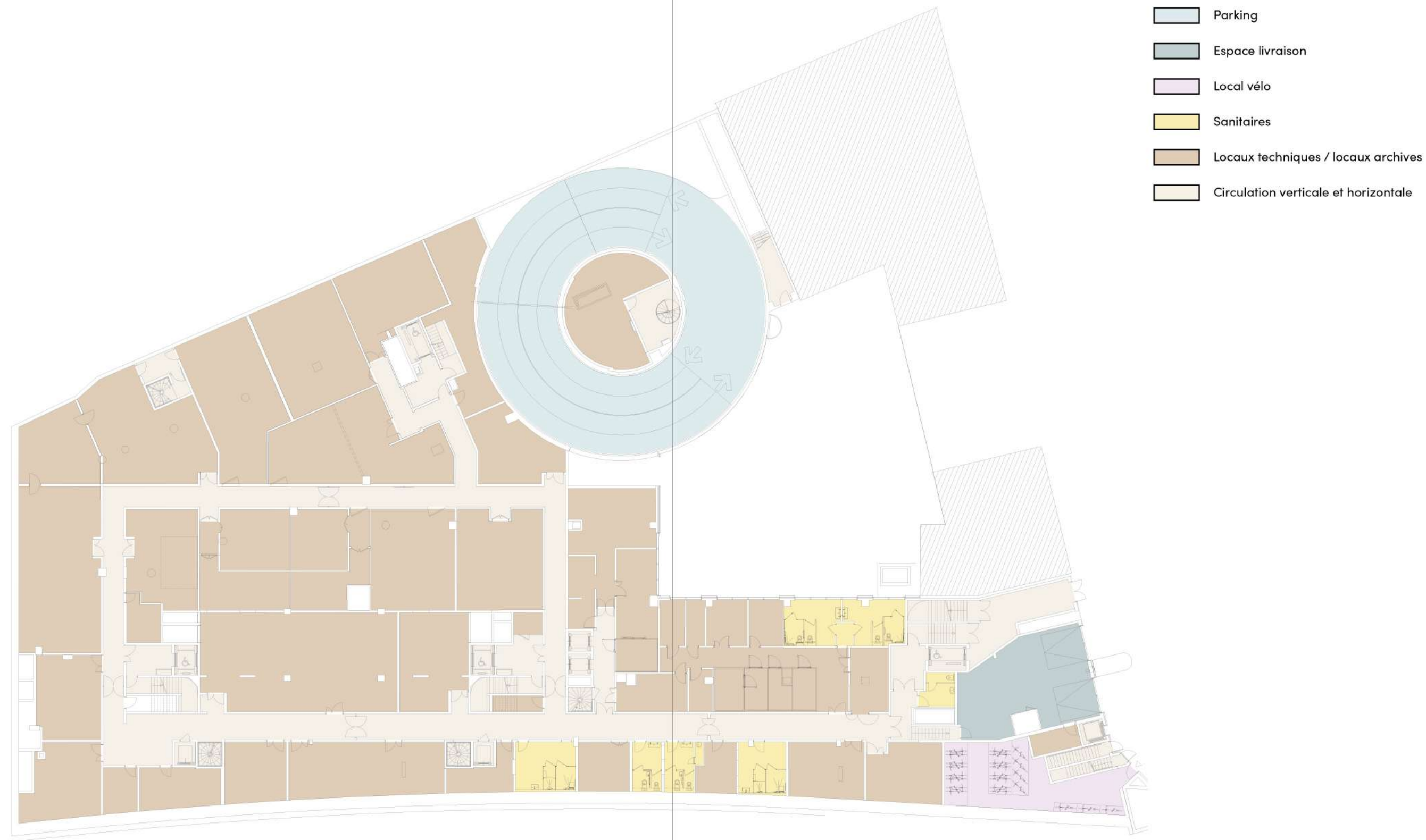
RDC 2



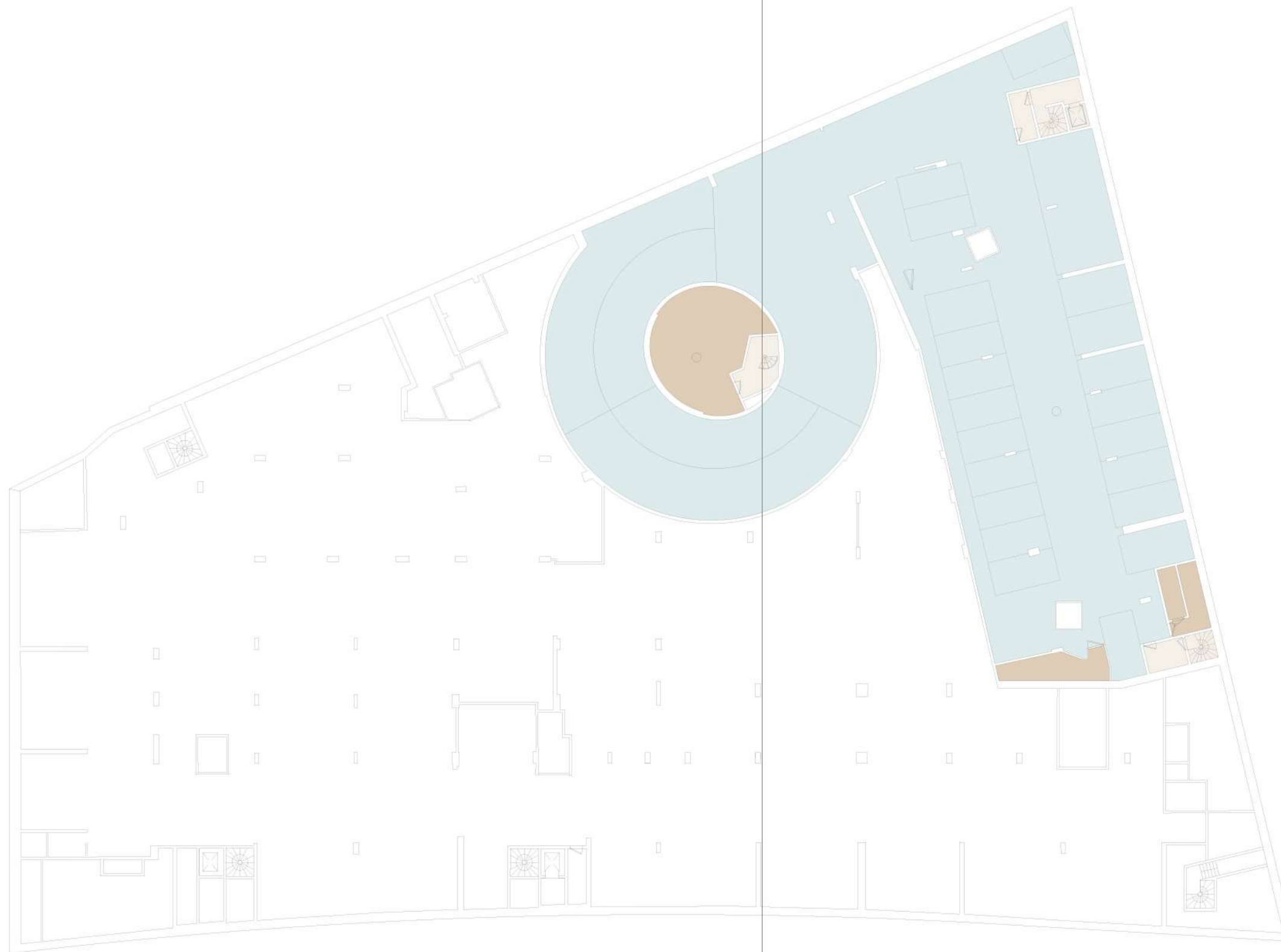
RDC 3



RDC 4

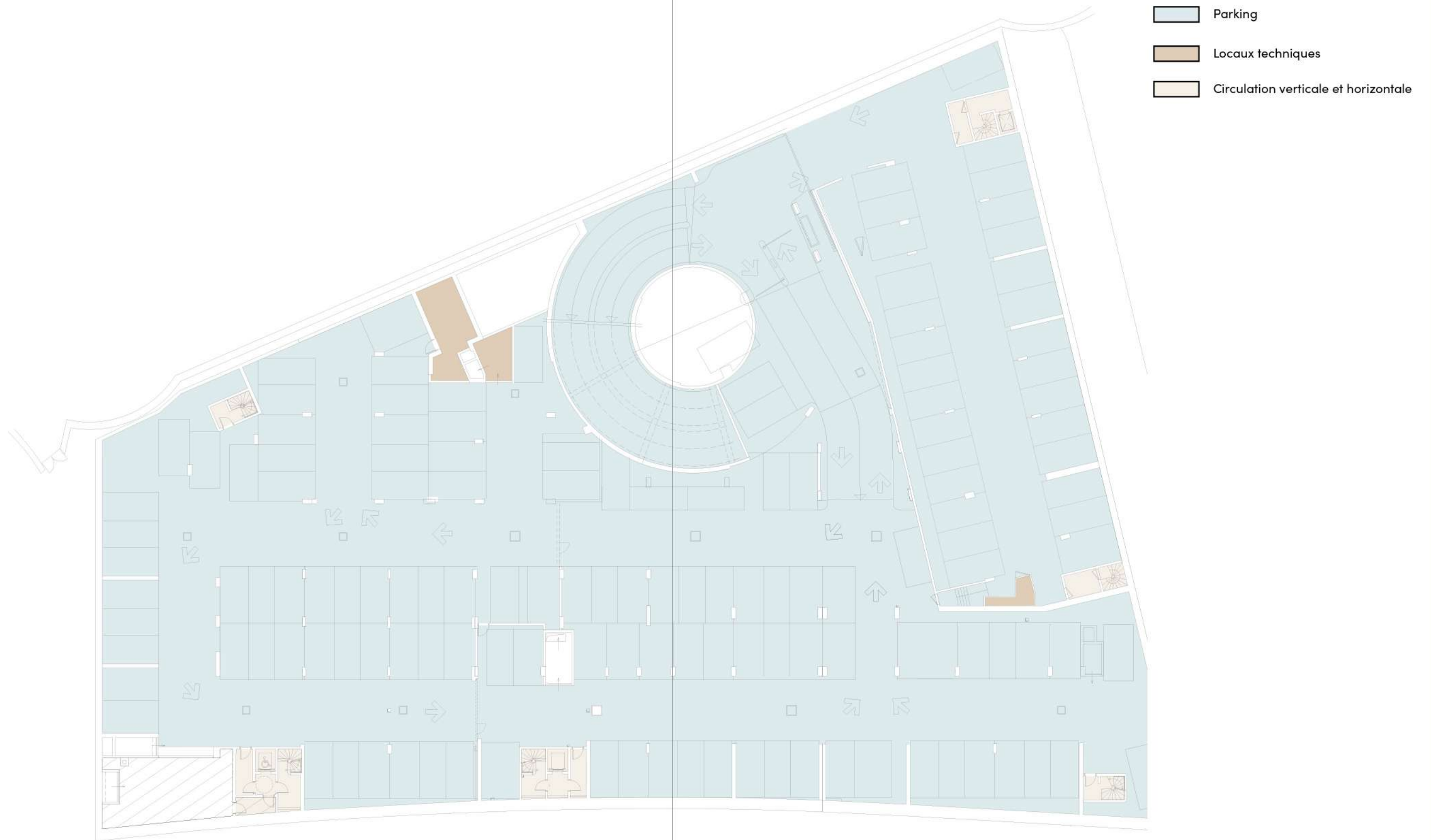


R-1

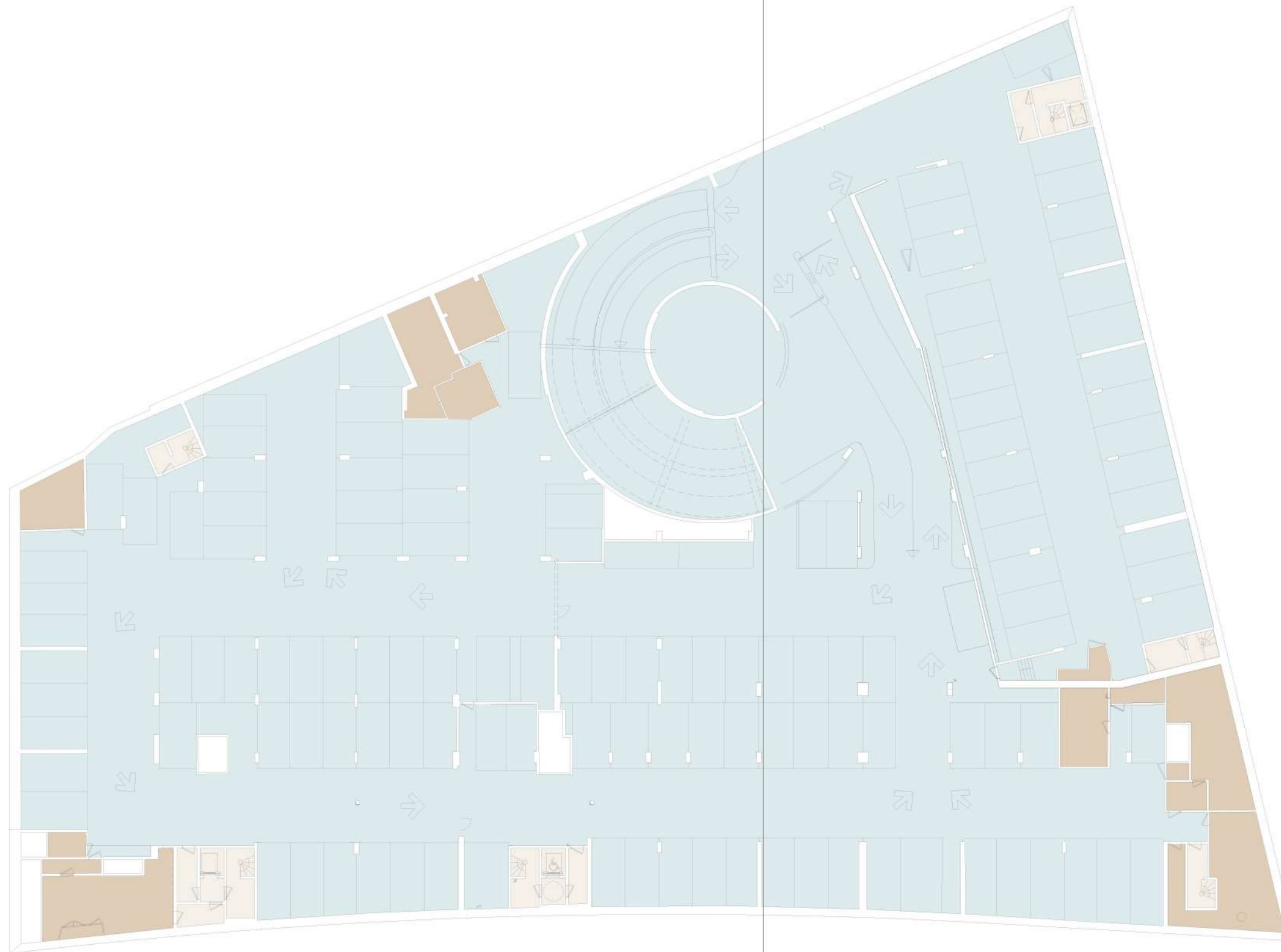


- Parking
- Locaux techniques
- Circulation verticale

R-2

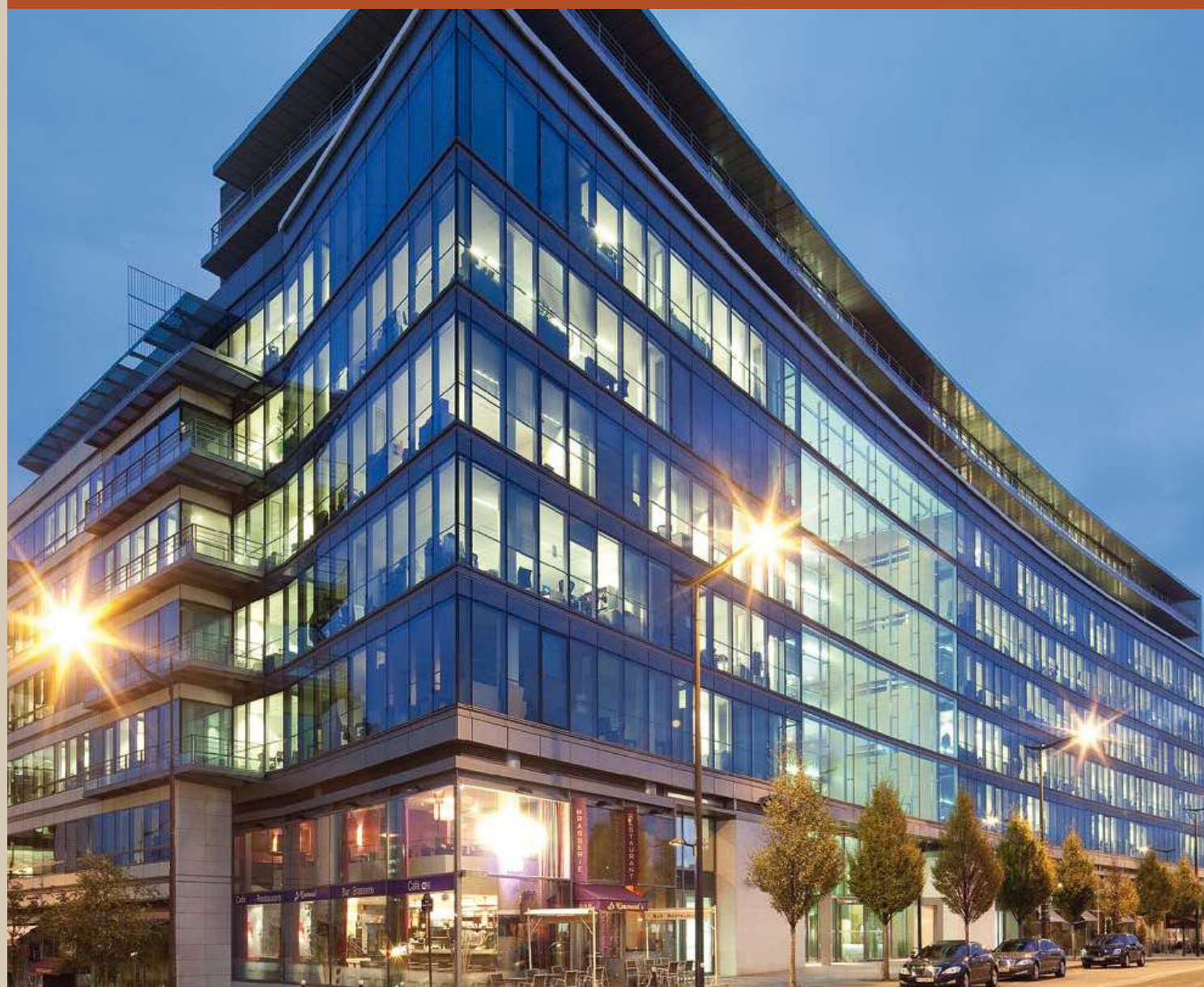


R-3



-  Parking
-  Locaux techniques
-  Circulation verticale et horizontale

Tableau de surfaces



Étages	Bureaux	Services	Réserves	Espaces extérieurs	Effectifs programmatiques bureaux
R+8	761	-		182	68
R+7	749	-		1 420	66
R+6	2 277	-		462	200
R+5	2 869	-		24	252
R+4	2 870	-			252
R+3	2 902	-			255
R+2	2 883	-			253
R+1	1 814	55			160
RDC 1	1 499	193			133
RDC 2	1 439	414		108	127
RDC 3		2 342			
RDC 4		499	957		
SS - 1		-			
SS - 2		128			
SS - 3		-			
Total	20 063 m ²	3 631 m ²	957 m ²	2 196 m ²	1 766

FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE

Accès

L'immeuble dispose de plusieurs accès :

- L'accès principal piéton donnant sur le hall principal RDC1 depuis l'avenue Pierre Mendès France au RDC1.
- Cet accès principal étant « entouré » de 2 accès secondaires, servant principalement aux usagers piétons parking.
- L'accès véhiculé au parking depuis la rue Paul Klee, via une rampe d'accès à double sens.
- L'accès à l'aire de livraison RDC4 depuis la rue Fulton.
- 2 accès vélo (1 depuis la rue Fulton et 1 autre depuis la rue Paul Klee).

L'immeuble dispose d'autres accès dits « techniques », pouvant servir aussi de sorties de secours.

L'accès principal se fait au travers d'une porte tambour permettant de limiter les pertes de chaleur dans l'accueil et de gérer les flux piétons. Les ascenseurs et les sanitaires sont accessibles PMR.

L'immeuble

L'immeuble est classé code du travail. La surface de plancher bureaux est d'environ 26 000 m².

Les étages courants pourront être loués à 3 locataires distincts.

L'établissement comprend plusieurs noyaux d'escaliers ainsi que 2 noyaux ascenseurs (1 triplex et 1 quadruplex) permettant d'accéder aux étages, dont 2 monte-charges. Deux autres monte-charges permettent d'accéder aux étages bureau.

D'autres ascenseurs permettent de gérer les flux techniques dans le socle.

2 ascenseurs supplémentaires permettent de desservir les étages de parking et sont reliés aux halls secondaires.

Approche environnementale

Le projet vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Cette amélioration a été possible grâce aux différents choix techniques et architecturaux du projet :

- L'intégration d'équipements techniques de haute performance énergétique (ventilo-convecteurs et CTA à basse consommation).
- L'installation d'un système « Smartbuilding » (niveau Smartscore Gold) permettant d'optimiser les consommations.

Le projet privilégie au maximum le réemploi avec la réutilisation des éléments principaux suivants :

- Le faux-plancher.
- Le faux-plafond.
- Les revêtements muraux de l'atrium.
- Les cloisons et bâti supports des sanitaires.
- Les nourrices et câblages Courants Forts/ Courants Faibles.

DESCRIPTIONS DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

PRODUCTION DE CHALEUR

L'immeuble est raccordé aux réseaux de chaleur urbain :

- Fraicheur de Paris pour la climatisation.
- CPCU pour le chauffage et l'ECS des services.

VENTILATION

Elle sera assurée par une installation dite en double flux. L'air neuf sera introduit dans les espaces au moyen d'un réseau de conduits verticaux en gaine technique et horizontaux passant dans le plénum des plafonds prévus à chacun des niveaux.

Débits d'air neuf :

- Bureaux : 25 m³/h/occupant sur la base d'une personne pour 10 m² de surface utile privative.
- Salles de réunion : 30 m³/h/occupant sur la base d'une personne pour 2 m² de surface utile.

VMC dans les sanitaires.

COURANTS FORTS

Comptage individuel par lot locatif.

Remplacement des tableaux électriques et des armoires électriques d'étage, distribution refaite à neuf dans les étages).

Nourrices Courants Forts (3 PC) conservées et vérifiées.

Les TGBT, TGS et Groupe électrogène sont maintenus en infrastructure.

COURANTS FAIBLES

Conservation des nourrices Courants Faibles (2 RJ45) - 1/ 12 m² de surface utile privative.

Contrôle d'accès : mise en place d'un interphone et d'un système de sécurité avec enregistreur. Installation de PNG dans le hall.

SÉCURITÉ

Maintien des zones de compartimentage des plateaux prévu pour les fumées.

Mise en place de nouveaux détecteurs incendies et sirène dans les circulations.

Intégration de sirènes flash dans les sanitaires.

Contrôle d'accès et vidéo-surveillance : mise en place de mesures conservatoires pour permettre aux futurs utilisateurs l'installation d'équipements de sécurité complémentaires, mesures conservatoires pour le contrôle d'accès par étage.

GTB

Réalisation d'une installation de dernière génération : GTB et switch de d'un système BOS cœur de réseau, modules d'acquisitions I/O, contrôleurs CVC et éclairage, App mobile, Intégration pour Smartbuilding.

PRESTATIONS DE DÉCORATION

FAÇADES

Les façades sont conservées.

ESPACES BUREAUX

Il est prévu une rénovation des niveaux comprenant :

- 20 % d'espace de réunion aménageable par lot locatif en superstructure.
- La conservation du plancher technique existant.
- La rénovation des plafonds suspendus démontables. Hauteur sous plafond courante de 2m70.

AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE AU RDC1

Dans le hall principal

- Mise en place d'une porte tambour pour l'accès depuis l'extérieur.
- Revêtement décoratif aux murs (habillage bois).
- Sols en revêtement dur et en moquette dans le hall.
- Fourniture et pose d'une banque d'accueil.
- Aménagement d'un espace de convivialité.

AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE AU NIVEAU RDC2

- Espace Workcafé avec sa terrasse.
- Salle polyvalente d'environ 130 m² Social Club.
- Revêtement dur et moquette selon les espaces.

AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE AU NIVEAU RDC3

- Espace Business center.
- Espace fitness avec vestiaires mutualisés pour les utilisateurs bureaux (vélo, footing, etc...).
- Auditorium gradiné de 129 places, dont 4 PMR.
- Restaurant.
- Local vélo.
- Revêtement dur et moquette selon les espaces.

AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE AU R+6

- Mesures conservatoires pour l'installation d'un office de réchauffage.

Présence de nombreuses terrasses accessibles aux utilisateurs.



CRÉDITS :

PIMCO Prime Real Estate GmbH

Photos : Getty Images, Unsplash

Architecte: SK & Associés Architectes

Conception : Charlemagne

Document non contractuel

**social
club**

j in