



EDOUARD  
VII



CENTRAL

HISTORIQUE

ÉVIDENT

54 000 m<sup>2</sup>

en plein cœur  
du QCA\*

7 000 m<sup>2</sup>

de commerces

27 500 m<sup>2</sup>

de bureaux  
flexibles

**UN ÎLOT  
PRIVILÉGIÉ**

60

logements

1

hôtel

2 salles  
de spectacle

EXCITING

DESIGN

PRIME

\* QCA : Quartier Central des Affaires

# SOMMAIRE

---

## PRÉFÉRER

**le dynamisme d'une adresse centrale** **4**

S'INSTALLER dans le Paris des affaires 6

SENTIR la ville vibrer 8

GAGNER en proximité 10

## S'INSCRIRE

**dans un patrimoine historique** **12**

## SE PROJETER

**dans un cadre privilégié** **16**

S'IMPLANTER au cœur d'un écrin 18

BÉNÉFICIER d'un centre d'affaires 100 % prime 20

ÉVOLUER dans des espaces contemporains 22

OFFRIR le meilleur à ses collaborateurs 24

## CHOISIR

**la foncière de référence**  
**de l'immobilier tertiaire prime parisien** **26**

**Descriptif technique** **30**



EDOUARD VII





# PRÉFÉRER

le dynamisme  
d'une adresse  
centrale

Au sein du Quartier Central des Affaires, le quartier de la Cité financière est devenu, en seulement quelques années, le nouveau triangle d'or de la capitale. Adresse historique des banques et des compagnies d'assurances, le quartier a connu une évolution importante avec l'arrivée d'acteurs clés de la net-économie, comme Google, Facebook, Blablacar et Airbnb, l'imposant comme la petite « *Silicon Valley* » parisienne. Mixité des secteurs d'activité, rayonnement international, dynamisme du cœur d'une grande capitale européenne et un réseau de transport unique : le quartier Opéra-Madeleine a tous les atouts pour rester une des adresses les plus plébiscitées de Paris.

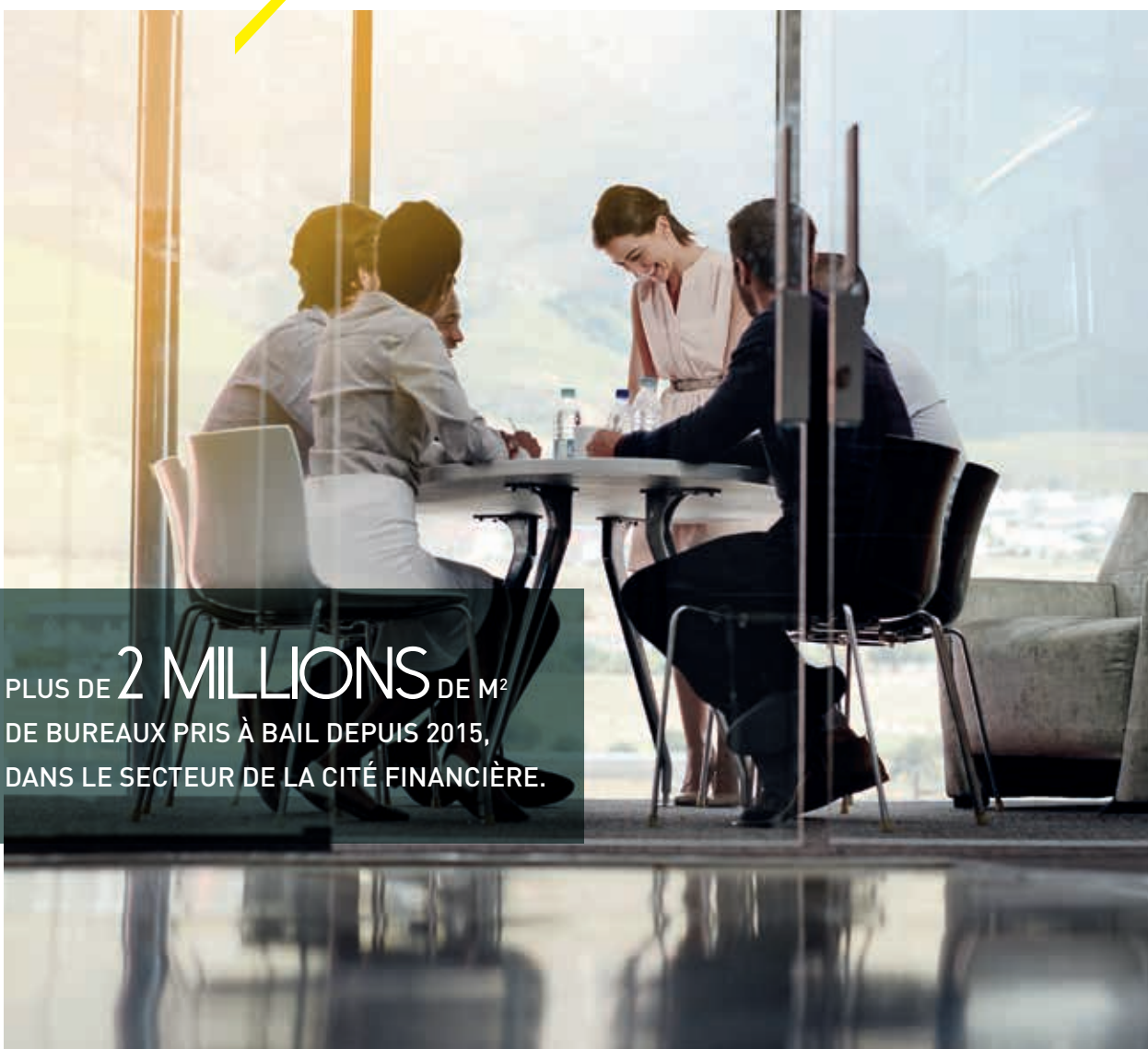


EDOUARD VII



# S'INSTALLER

dans le Paris des affaires



PLUS DE **2 MILLIONS** DE M<sup>2</sup>  
DE BUREAUX PRIS À BAIL DEPUIS 2015,  
DANS LE SECTEUR DE LA CITÉ FINANCIÈRE.

x x x x  
x x x x  
x x x x  
x x x x

EDOUARD VII



- Une adresse **incontournable, de renommée internationale**
- **Toute l'économie représentée** : banque, conseil, avocats, net-économie, start-up, industrie, luxe, mode...
- Le cœur du secteur **le plus plébiscité des salariés** parisiens
- Près de **2000 entreprises** ont pris à bail des **bureaux** dans le secteur de la Cité financière depuis 2015



EDOUARD VII





# SENTIR

la ville vibrer



86%

C'EST LE TAUX DE SATISFACTION  
DES CADRES PARISIENS  
QUANT À LA PRÉSENCE DE  
COMMERCES ET DE COMMODITÉS  
DANS LE QUARTIER.\*

\* Source *Les quartiers préférés des cadres*, Paris Workplace 2015, SFL - Ifop



EDOUARD VII

- Des **restaurants** pour tous les jours et pour tous les goûts
- Des **hôtels** pour accueillir le monde entier
- Les **enseignes tendance** ou de luxe à deux pas du site, avec les **grands magasins** et une panoplie complète de grandes marques internationales
- Une **vie culturelle** foisonnante : Olympia, Opéra Garnier, théâtre Edouard VII, etc.
  - La proximité du **Jardin des Tuileries**, le temps d'une pause





# GAGNER

en proximité



50%

DES SALARIÉS FRANCILIENS  
CHOISISSENT LEUR ENTREPRISE  
EN FONCTION DE SON  
ACCESSIBILITÉ.\*

## TEMPS DE TRAJET

### À PIED

Madeleine : 3 min  
Opéra : 4 min  
Auber/Havre-Caumartin : 6 min  
Chaussée d'Antin-La Fayette : 8 min  
Gare Saint-Lazare : 10 min

### EN TRANSPORTS

Châtelet : 11 min  
Étoile : 16 min  
La Défense : 18 min  
Gare de Lyon : 18 min  
Gare du Nord : 21 min  
Gare Montparnasse : 24 min  
Orly : 42 min  
Roissy-CDG : 52 min

\* Source *Demain, tous mobiles ?*, Paris Workplace 2018, SFL - Ifop

Source RATP





x x x  
x x x  
x x x  
x x x  
EDOUARD VII





# S'INSCRIRE

dans  
un patrimoine  
historique

La Ville lumière regorge de quartiers historiques... Parmi eux, l'élégant îlot Edouard VII jouit d'une grande notoriété. Son histoire est une fresque urbanistique et architecturale à l'image de Paris. Du projet de « ville dans la ville » dessiné au début du XX<sup>e</sup> siècle par l'architecte Nénot, au déplacement de l'Olympia à la fin des années 80, de la signature artistique de Felice Varini jusqu'au patronage du roi d'Angleterre, le quartier Edouard VII est un livre d'histoire à ciel ouvert.



EDOUARD VII





## CLASSIQUE ET ORIGINAL

---

La rue Edouard VII date de 1911, ce qui est une originalité dans ce quartier typiquement haussmannien (XIX<sup>e</sup> siècle). En perçant une rue du boulevard des Capucines à la rue Caumartin, l'architecte Nénot, connu pour avoir signé la nouvelle Sorbonne et le palais de la Société des nations à Genève, entendait réaliser un vaste programme urbanistique et immobilier. Le boulevard des Capucines avait connu déjà de nombreuses évolutions : des façades du XVIII<sup>e</sup> siècle dessinées par Aubert aux immeubles haussmanniens de cinq étages, il portait déjà les traces de l'histoire architecturale de Paris.

## EDOUARD VII

---

Le roi d'Angleterre était une figure familière de la vie parisienne de la Belle Époque. Francophile et homme d'État, il est le grand artisan de l'Entente Cordiale qui a permis de maintenir unis la France et le Royaume-Uni dans un XX<sup>e</sup> siècle perturbé. L'îlot porte son nom, tout comme le théâtre que le monarque a lui-même imaginé souhaitant faire découvrir le répertoire anglo-saxon aux Parisiens. Une statue à son effigie, réalisée par Paul Landowski, trône au centre du square éponyme.

## AU FIL DU TEMPS

À partir de 1921, la rue Edouard VII est devenue une voie privée fermée, propriété de la Société Générale qui y avait installé ses services centraux. Au milieu des années 90, à l'occasion de son déménagement, la banque décide de réaménager l'ensemble qui était devenu un mélange de styles parfois peu harmonieux. « L'analyse du passé nous conduit à découvrir de nouvelles formes architecturales », expliquait alors l'architecte Anthony Béchu, en charge d'un chantier d'envergure : ouverture des accès pour recréer de la circulation, devantures en bois pour les boutiques, restauration et mise en valeur des façades haussmanniennes et surtout, transfert de l'Olympia, 50 mètres plus loin, tout en préservant sa salle, dite de Billard, avec ses boiseries sculptées et ses tableaux en carreaux de céramique, classée monument historique.



## L'ÉMOTION ARTISTIQUE

Théâtre, salle de concert... l'îlot Edouard VII a toujours dédié une place importante à l'art. En 2012, l'artiste franco-suisse Felice Varini l'embellit de trois installations visuelles constituées de traits jaunes, bleus et rouges. *Trois œuvres, trois couleurs, trois mille points de vue* est constitué du triptyque *Quatre triangles pour deux fenêtres, Double trapèze pour quatre triangles et Cinq ellipses ouvertes*. Ces dessins éclatés se reforment, comme par enchantement, au gré de la déambulation du visiteur.



EDOUARD VII









# SE PROJETER

**dans  
un cadre  
privilégié**

L'îlot Edouard VII est bien plus qu'une adresse centrale : il est un cadre de prestige et de bien-être d'une surface totale d'un hectare et demi. Commerces, hôtel, logements, salles de spectacle, restaurants, mais aussi voies privatives, site sécurisé et services prime : s'installer au sein d'Edouard VII, c'est choisir de ne renoncer à rien.



EDOUARD VII



# S'IMPLANTER

au cœur d'un écrivain



72% DES CADRES  
FRANCILIENS PRÉFÈRENT  
TRAVAILLER DANS UN  
QUARTIER MIXTE (LOGEMENTS,  
COMMERCES, BUREAUX).\*

\* Source *Bureaux, arme secrète des RH*, Paris Workplace 2014, SFL - Ifop





- Un véritable **quartier privatif** et entièrement piéton d'un hectare et demi
- Une **architecture variée** qui forme un ensemble cohérent et élégant
- Une **rue privée** aux façades harmonieuses, riche de commerces, restaurants, hôtel, logements et salles de spectacle (Olympia et théâtre Edouard VII)
- Un centre d'affaires **préservé du tumulte** de la ville



EDOUARD VII





# BÉNÉFICIER

d'un centre d'affaires 100 % prime



POUR **81%** DES CADRES  
FRANCILIENS, LES BUREAUX  
ONT UN IMPACT SUR L'IMAGE  
ET LA RÉPUTATION DE  
L'ENTREPRISE.\*

\* Source *Bureaux, arme secrète des RH*, Paris Workplace 2014, SFL - Ifop



## LES ATOUTS D'UN ENSEMBLE PENSÉ POUR VOUS

- Un **Business Center** disposant d'un auditorium de 105 places, d'un ensemble de salles de réunion privatives et modulables, permettant d'accueillir vos événements
- Un **restaurant interentreprises** de 200 couverts naturellement éclairé, ouvert sur une terrasse aménagée
- Un **restaurant club** de 40 couverts
- Des **cours aménagés**
- Un **parc de stationnement** de 503 places au sous-sol de l'immeuble



EDOUARD VII

## LES AVANTAGES D'UN ENSEMBLE GÉRÉ POUR VOUS

- Un **poste de sécurité** disponible 24h/24 et 7j/7 et des hôtesse d'accueil en relais dans la plupart des bâtiments
- Des accès sécurisés par un système de **vidéo-surveillance** et QR codes
- Une **équipe de gestion technique** sur place





# ÉVOLUER

dans des espaces contemporains



88% DES DIRIGEANTS  
D'ENTREPRISES IMPLANTÉES DANS  
LE QCA SONT FIERS DE RECEVOIR  
LEURS CLIENTS ET PARTENAIRES  
DANS LEURS BUREAUX.\*

\* Source *Bureaux, arme secrète des RH*, Paris Workplace 2014, SFL - Ifop

EDOUARD VII



EDOUARD VII

- Des **halls** réalisés par l'agence de design Saguez & Partner, en harmonie avec l'ensemble du site, faisant la part belle à la convivialité et à la luminosité
- Des **cours décorées** par l'artiste Felice Varini et **aménagées par du mobilier végétal** du designer Alexis Tricoire, pour créer des espaces de rencontre et de travail informels
  - Une **circulation facilitée** au sein du site grâce à une signalétique moderne et épurée réalisée par l'agence de design Agent M, permettant ainsi de rejoindre aisément les différents bâtiments et services du site





# OFFRIR

le meilleur à ses collaborateurs



**88%** DES CADRES ESTIMENT  
QUE LEUR BUREAU INFLUE  
SUR LEUR BIEN-ÊTRE PERSONNEL  
ET **80%** SUR LEUR  
MOTIVATION AU TRAVAIL.\*

\* Source *Les cadres franciliens jugent leurs bureaux*, Paris Workplace 2015, SFL - Ifop





- Des espaces de bureaux **renovés** pour être constamment à la pointe des dernières évolutions techniques
- Un **design épuré** et des matériaux choisis pour leur qualité, leur esthétique et leur pérennité
- Des plateaux de bureaux **flexibles** qui s'adaptent aux nouveaux modes de travail : travailleurs nomades, flex-office, « super-mobiles\* »...
- De **beaux volumes** grâce à une hauteur sous plafond d'environ 2,70 m
- Des bâtiments **durables certifiés** BREEAM In-Use - part I : niveau Very Good - part II : niveau Excellent

\* Les « super-mobiles » sont les salariés qui travaillent en dehors du bureau au moins une fois par semaine et qui ont au moins un rendez-vous professionnel à l'extérieur par semaine.





EDOUARD VII







# CHOISIR

**La foncière de  
référence de  
l'immobilier  
tertiaire prime  
parisien**

Depuis près de 140 ans, la Société Foncière Lyonnaise est la première foncière intégrée investie sur le segment haut de gamme parisien. Leader de l'immobilier tertiaire prime dans la capitale, SFL gère un patrimoine d'actifs totalisant près de 400 000 m<sup>2</sup>, d'une valeur de plus de 6,2 milliards d'euros. À l'écoute des besoins actuels de ses clients, notamment via son baromètre Paris Workplace en partenariat avec l'Ifop, SFL développe le potentiel de ses actifs par des opérations de modernisation, tout en préservant un patrimoine historique unique. 98 % de ses actifs sont situés dans les quartiers les plus centraux et attractifs de Paris.



EDOUARD VII



## IMMEUBLES INTELLIGENTS

---

Parce qu'aujourd'hui les espaces de travail doivent avant tout être des lieux de vie, SFL place l'expérience utilisateur au cœur de ses préoccupations. Ses ensembles de bureaux sont hyperconnectés, ultraflexibles, évolutifs et performants. Du choix de l'emplacement premium à l'hyperflexibilité des plateaux, SFL anticipe pour rendre ses immeubles toujours plus intelligents et répondre ainsi aux aspirations des entreprises.

## PRIME

---

Les actifs d'exception nécessitent des transformations audacieuses et haut de gamme. Des services aux aménagements en passant par le design, le prime selon SFL est un engagement fort auprès de ses clients. Une signature pour la foncière.

## DURABLE

---

SFL s'est engagée, dès 2012, dans une campagne de certification ambitieuse de son patrimoine et de ses opérations de restructuration et de développement. En 2017, 100% de son patrimoine en exploitation est certifié BREEAM In-Use, niveau Very Good minimum, faisant de SFL une foncière leader en Europe pour l'adoption de ce référentiel.

## PARIS WORKPLACE

---

Avec son baromètre Paris Workplace, créé en 2014 en partenariat avec l'Ifop, SFL explore les usages, attentes et niveau de satisfaction des salariés franciliens vis-à-vis de leur environnement de travail. Cette enquête, la plus vaste dans son domaine (plus de 2 000 personnes interrogées chaque année), permet à la foncière de capter les évolutions afin d'adapter ses immeubles aux nouveaux modes de travail et de répondre ainsi au plus près des attentes des entreprises et des usagers.



EDOUARD VII



# DESCRIPTIF TECHNIQUE

---

## FAÇADES

---

- En pierre de taille ou enduit traditionnel pour les façades classées conservées
- En pierre de Saint-Maximin et Brétigny agrafées pour les façades neuves
- Châssis en bois ou aluminium prélaqué double-vitrage
- Stores extérieurs électriques

## HAUTEUR SOUS PLAFOND

---

- Hauteur libre de 2,50 m à 3,20 m

## FAUX-PLANCHER

---

- Hauteur standard de 16 cm
- Surcharges d'exploitation : 250 kg/m<sup>3</sup>
- Dalles de 600 x 600 mm

## LUMINAIRES

---

- Circulation : downlights réflecteurs ronds, LED
- Bureaux : spots LED

## CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION, DÉSENFUMAGE

---

- Puissance CLIMESPACE souscrite 4,4 MWf
- Distribution au régime 7/15 °C
- Puissance CPCU souscrite 4 000 kWf
- Désenfumage mécanique sur le bâtiment D et naturel sur le bâtiment E

## INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

---

- Immeuble alimenté par réseau triphasé 20 000 Volts, composé d'un circuit double dérivation (un câble de travail et un câble de secours)

## GROUPE ÉLECTROGÈNE/ONDULEUR

---

- 1 nourrice courant fort, 1 nourrice courant fort secouru/ondulé
- Courant secouru parties communes : 2 groupes électrogènes de 1 250 KVA chacun

## ASCENSEURS

---

- Bureaux : 20 ascenseurs de 630 kg à 800 kg, 1,60 m/s
- Parkings : 4 ascenseurs de 630 kg, 1,60 m/s
- 7 monte-charges

## GTB/GTC

---

- Gestion Technique Centralisée : contrôle/commande des principales installations techniques «production» tous lots confondus
- Gestion Technique du Bâtiment : gestion du confort terminal des locataires, climatisation-chauffage-lumières-stores, à partir de télécommandes individuelles



## **SÛRETÉ DU BÂTIMENT**

---

- Contrôle d'accès par lecteurs de badges
- Poste central de surveillance 24h/24
- Vidéosurveillance, 32 caméras reliées au PC sécurité

## **SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE**

---

- Immeuble équipé d'une centrale de détection incendie catégorie A
- Boîtier Bris de Glace
- Sirènes
- Clapets coupe-feu et asservissements et évacuation
- Colonnes sèches en pied d'immeuble



EDOUARD VII

Contact SFL : Virginie Krafft

[v.krafft@fonciere-lyonnaise.com](mailto:v.krafft@fonciere-lyonnaise.com)

01 42 97 01 15

Crédits photos : p.4-5, 6, 7, 8, 9, 10 : Istock ; p.12-13 : Luc Boegly ; p.14[hg] : Luc Boegly ; p.14[hd] : Paul Maurer ; p.15[b] : Paul Maurer ; p.15[bd] : André Morin ; p.16-17 : Yohann Gendry ; p.18 : Paul Maurer ; p.19[hg] [hd] : Paul Maurer ; p. 19[b] : Yohann Gendry ; p.20 : Seignette Lafontan ; p.21[h] [m] : Seignette Lafontan ; p.21[b] : DR ; p.22 : DR ; p.23[h] : Yohann Gendry ; p.23[b] : DR ; p.24 : DR ; p.25[h] : DR ; p.25[m] : Istock ; p.25[b] : Luc Boegly ; p.26-29 : JP Mesguen.

Document non contractuel. Les renseignements donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.