

17

C CHARLES-DE-GAULLE
NEUILLY-SUR-SEINE

Des lignes que l'on suit à celles que l'on dessine...

Des lignes de métro à la ligne d'horizon qui va de l'Arche de La Défense aux Tuileries.

Des lignes de façade aux lignes d'un design intérieur épuré et moderne.

Une adresse, un environnement de travail propice à une vie professionnelle épanouie et performante.





Une scénographie paysagère au service du développement économique autant que du bien-être des riverains

Des aménagements pour faciliter les circulations douces et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Des jardins sur l'avenue pour créer des respirations dans l'espace public



ENTRE LES LIGNES

1.

Un environnement en pleine mutation qui fait la part belle à la nature

Le projet de rénovation de l'avenue Charles-de-Gaulle redessine cet axe stratégique pour en faire un quartier d'avenir, une adresse premium en termes de qualité de vie: un dynamisme économique local qui s'inscrit dans un cadre verdoyant, respectueux de l'environnement.

Des traversées piétonnes, de nouveaux espaces de vie et de détente pour un environnement apaisant





La **proximité** du Bois de Boulogne, du Parc de Bagatelle ou de l'île de la Jatte pour **déconnecter** encore plus et **s'offrir une parenthèse** pique-nique ou jogging à l'heure du déjeuner

Des commerces de proximité pour simplifier le quotidien des usagers

Des cafés et restaurants pour les pauses déjeuner, les repas d'affaires et les *after work*



LIGNES DIRECTRICES

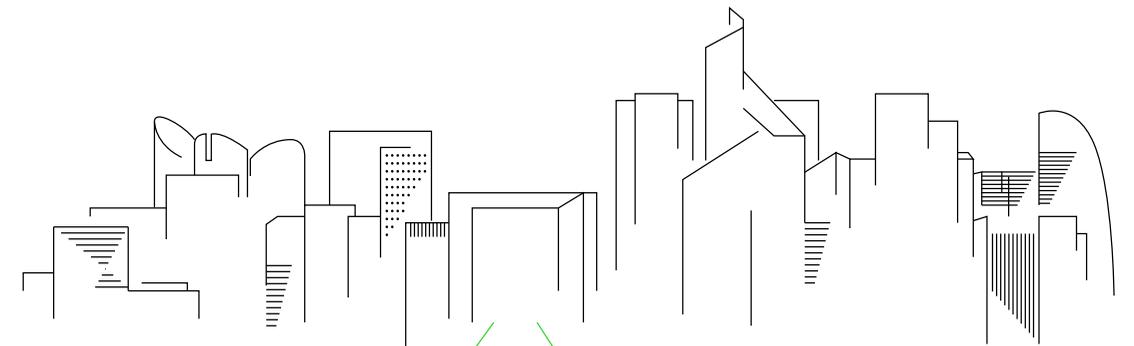
2.

Le mix parfait entre quartier d'affaires et quartier à vivre

Au cœur du plus grand quartier d'affaires français «Paris – La Défense», réunissant de nombreuses entreprises prestigieuses, dans un environnement vivant qui regroupe des commerces, des cafés-restaurants et de magnifiques espaces verts à proximité immédiate...

Le 176 Charles-de-Gaulle jouit véritablement de tous les avantages.

L'axe Paris – La Défense le plus grand quartier d'affaires tertiaire français.



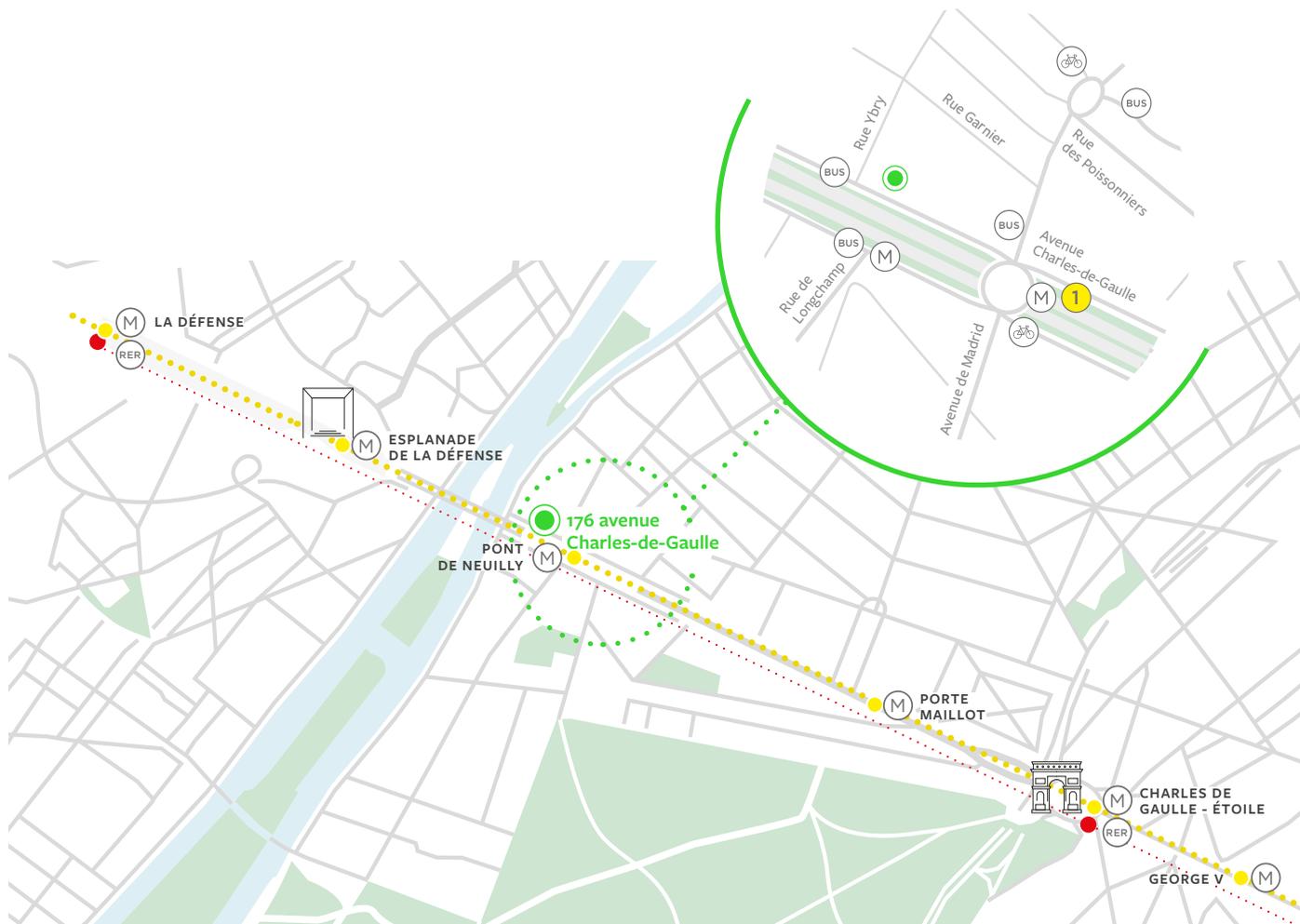
MORGAN PHILIPS Hudson
Deloitte.
 Regus
 CHANEL
 Secondesk
 KAUFMAN BROAD
 M
 Warner Bros
 Christian Dior PARFUMS
176 AVENUE CHARLES DE GAULLE
 ALTRAN
 multiburo
 RTL
 Gaumont
 UGC

De nombreuses entreprises de renom.

3.

Le choix de l'hyper-connexion

La situation optimale du 176 Charles-de-Gaulle offre une hyper connexion aux transports. Les usagers sont littéralement proches de tous les pôles d'attraction, grâce à la densité du réseau de transports en commun et des accès routiers.



Distances et temps de trajet



Ligne de Bus

158, 174, 73, N11, N153, N24
au pied de l'immeuble

157 ET 176
1 min à pied

43 ET 93
2 min à pied

82
3 min à pied



En métro

GARE SAINT-LAZARE
21 min

GARE DE L'EST
30 min

GARE DU NORD
26 min

GARE MONTPARNASSE
30 min

GARE D'AUSTERLITZ
31 min

AÉROPORT D'ORLY
53 min

AÉROPORT CHARLES DE GAULLE
63 min



Ligne 1

PONT DE NEUILLY
au pied de l'immeuble

LA DÉFENSE
6 min en métro

PORTE MAILLOT
6 min

CHARLES DE GAULLE - ÉTOILE
9 min

CHAMPS-ÉLYSÉES - CLÉMENTCEAU
13 min

CONCORDE
15 min

PALAIS ROYAL - MUSÉE DU LOUVRE
17 min

CHÂTELET
23 min

BASTILLE
24 min

GARE DE LYON
26 min

NATION
30 min

CHÂTEAU DE VINCENNES
36 min



Stations Vélib'

CHARLES-DE-GAULLE - MADRID
1 min à pied / 14 places

PIERRET - MADRID
3 min à pied / 23 places

BEFFROY
3 min à pied / 15 places



A pied

LA DÉFENSE
11 min

BOIS DE BOULOGNE
9 min



Parking

145 places de parking
dans l'immeuble

Sources:
Google map et Citymapper

LIGNES PARALLÈLES

4.

Quand le végétal s'allie au design

Grâce à une vaste rénovation, l'immeuble propose des espaces modernes et lumineux aux lignes pures et élégantes. L'ensemble des parties communes est ainsi entièrement repensé. L'intégration du végétal invite les utilisateurs à évoluer dans un cadre apaisant, une reconnexion à la nature.



Hall d'accueil

Projet

Modernisation et réaménagement du hall pour un accueil dynamique



Palier d'étage

Projet



Un immeuble certifié **BREEAM In-Use**
Part I: niveau **Very Good**
Part II: niveau **Excellent**

Des vues exceptionnelles sur un **grand jardin paysager**

Des **murs végétaux** à chaque étage faisant écho aux **vues sur le jardin** de l'immeuble

5.

Un immeuble de 5236 m² de bureaux

Surfaces et effectifs de l'immeuble

NIVEAUX	SURFACE (EN M ²)	EFFECTIF PAR NIVEAU*
R+8	642	50
R+7	647	50
R+6	642	50
R+5	647	50
R+4	652	50
R+3	652	50
R+2	648	50
R+1	649	50
Entresol	57	19
Rdc	/	/

Parking: 145 emplacements
Archives disponibles en sous-sol

**Mesures conservatoires (sauf entresol) permettant d'augmenter l'effectif capacitaire à 75 personnes par niveau*

Appropriez-vous des surfaces rationnelles et modulables

Grâce à des plateaux ouverts, offrant une belle luminosité et une totale flexibilité, vous décidez du plan qui vous convient et profitez de prestations haut-de-gamme:

- Faux plafonds en plâtre filants et lisses
- Luminaires LED, modulables et à effet invisible
- Confort acoustique et visuel: transparence sur palier et d'une façade à l'autre

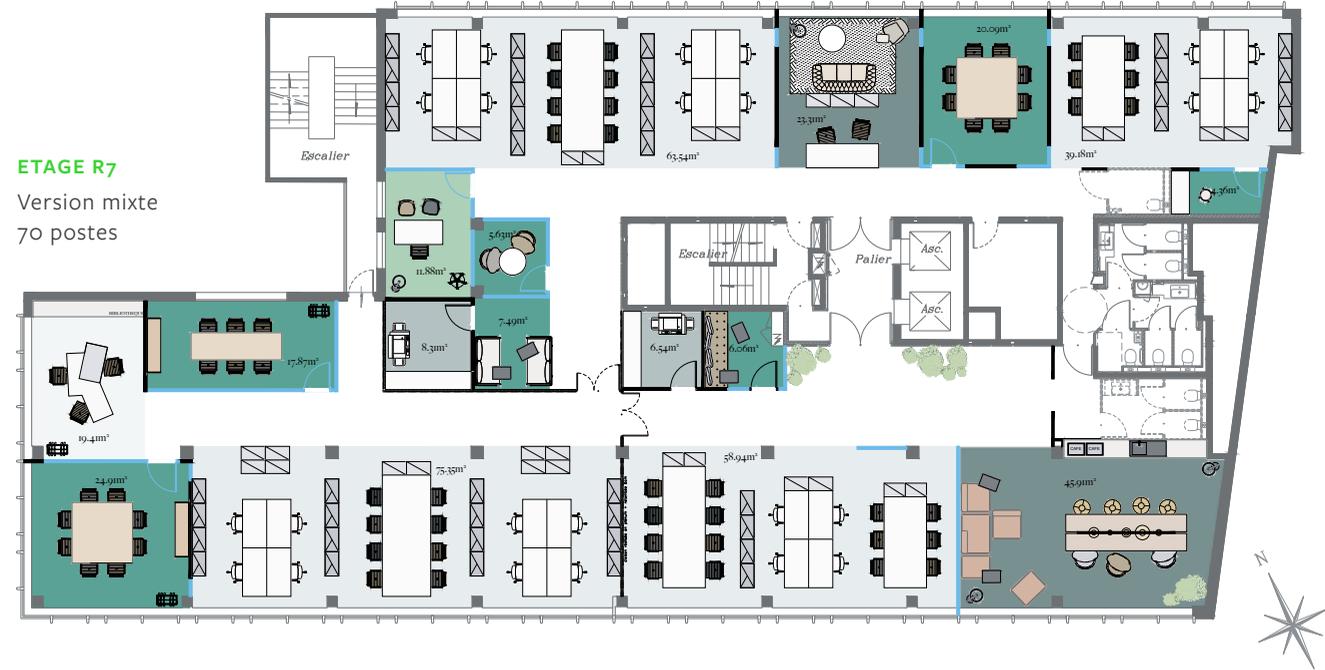






6.

Space plannings

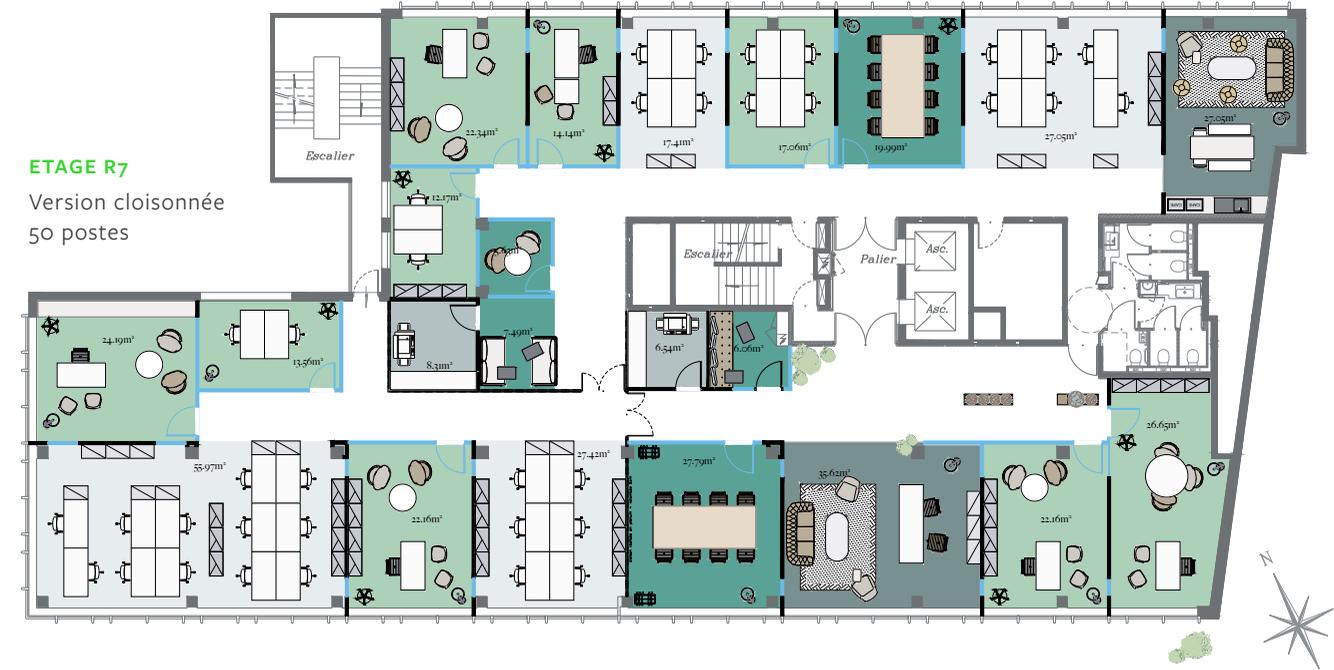


ETAGE R7
Version mixte
70 postes

ESPACES
Typologie

- Salon ouvert / Point café / Bibliothèque
16 p
- Salle de réunion
28 p
- Bureaux fermés individuels
1 p
- Open Space
63 p
- Reprographie

AVENUE CHARLES DE GAULLE



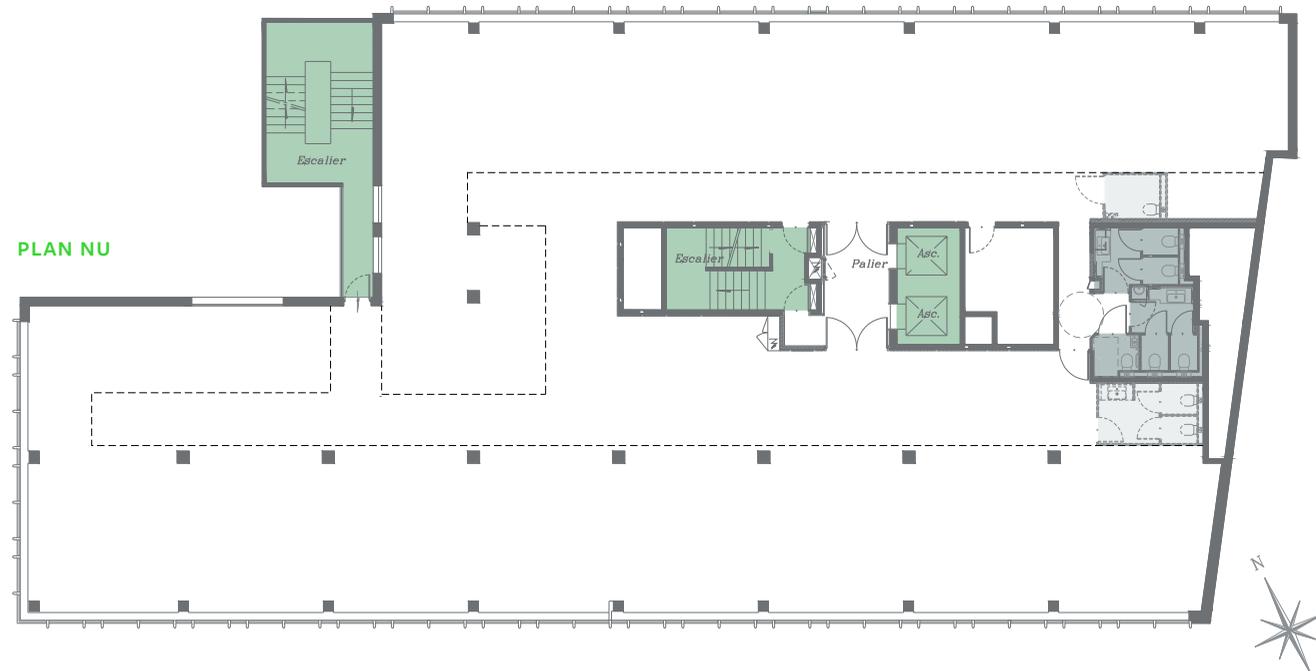
ETAGE R7
Version cloisonnée
50 postes

ESPACES
Typologie

- Salon ouvert / Point café / Bibliothèque
20 p
- Salle de réunion
21 p
- Bureaux fermés individuels / partagés
14 p
- Open Space
28 p
- Reprographie

AVENUE CHARLES DE GAULLE

Informations techniques



PLAN NU

ESPACES

Typologie

- Sanitaires
- Sanitaires mesure conservatoire
- Circulations verticales

AVENUE CHARLES DE GAULLE

CONSTRUCTION

- Structure poteaux-poutres en béton avec plancher BA.
- Surcharge admissible bureaux: 250 kg/m².
- Façades sur rues, sur cour et en pignon ouest (vers la Défense) en mur rideau.

CLOISONNEMENT

- Recoupement de chaque plateau en 2 compartiments coupe-feu (1 heure).

PLAFONDS

- Les plafonds des bureaux, des locaux supports, des salles de réunions, des sanitaires, sont des plafonds suspendus en plâtre.
- Les plafonds des paliers d'ascenseurs sont en plâtre avec éclairage LED intégré et détecteur de présence.
- Hauteurs libres:
 - 2,45 m en zones de bureaux,
 - 2,35 m en circulations.

ÉCLAIRAGE ET LUMINAIRES

- Luminaires encastrés dans les plafonds en plaques de plâtre dans des gorges intégrées (350 lux au niveau du plan de travail) équipés de sources LED.
 - Allumage des paliers d'étages asservi à un détecteur de présence.
 - Allumage des parkings et des escaliers se font par détecteur de présence.
 - Gestion de l'éclairage intégrée et asservie à la détection de présence sur les plateaux de bureau.

INSTALLATION COURANTS FORTS

- Alimentation du plateau depuis le local d'arrivée EDF situé en sous-sol (1 tarif bleu par niveau).

ASCENSEURS

- L'immeuble dispose de 3 ascenseurs:
 - 2 ascenseurs (RDC à R+8),
 - 1 ascenseur desservant les niveaux de parking (RDC à R-3).

CHAUFFAGE - CLIMATISATION

- La production calorifique est assurée par 2 chaudières gaz totalisant 450 KW.
- La production frigorifique est assurée par 2 groupes (froid) – puissance unitaire frigorifique 394 KW avec fluide R134 A et une tour réfrigérante adiabatique.
- La ventilation et l'extraction d'air des bureaux par une CTA et un extracteur.
- Installations dimensionnées pour :
 - 21°C par - 5°C extérieur / 25°C par + 35°C extérieur.
- Unités de traitement terminal du type cassette plafonnière 4 tubes.
- Commande des terminaux par boîtiers filaires, agissant sur le régulateur intégré avec possibilité individuelle de décalage des points de consignes de +/- 3°C.

Contact SFL

Virginie Krafft

v.krafft@fonciere-lyonnaise.com

01 42 97 01 15

Crédits photo: P. 3: iStockPhotos; P. 4 (m)(b), 5: ILEX, paysage + urbanisme; P. 4(h), 6, 9, 11(h): Bruno Démelin.

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.

Conception et réalisation: Box conseil - www.boxconseil.fr