

17

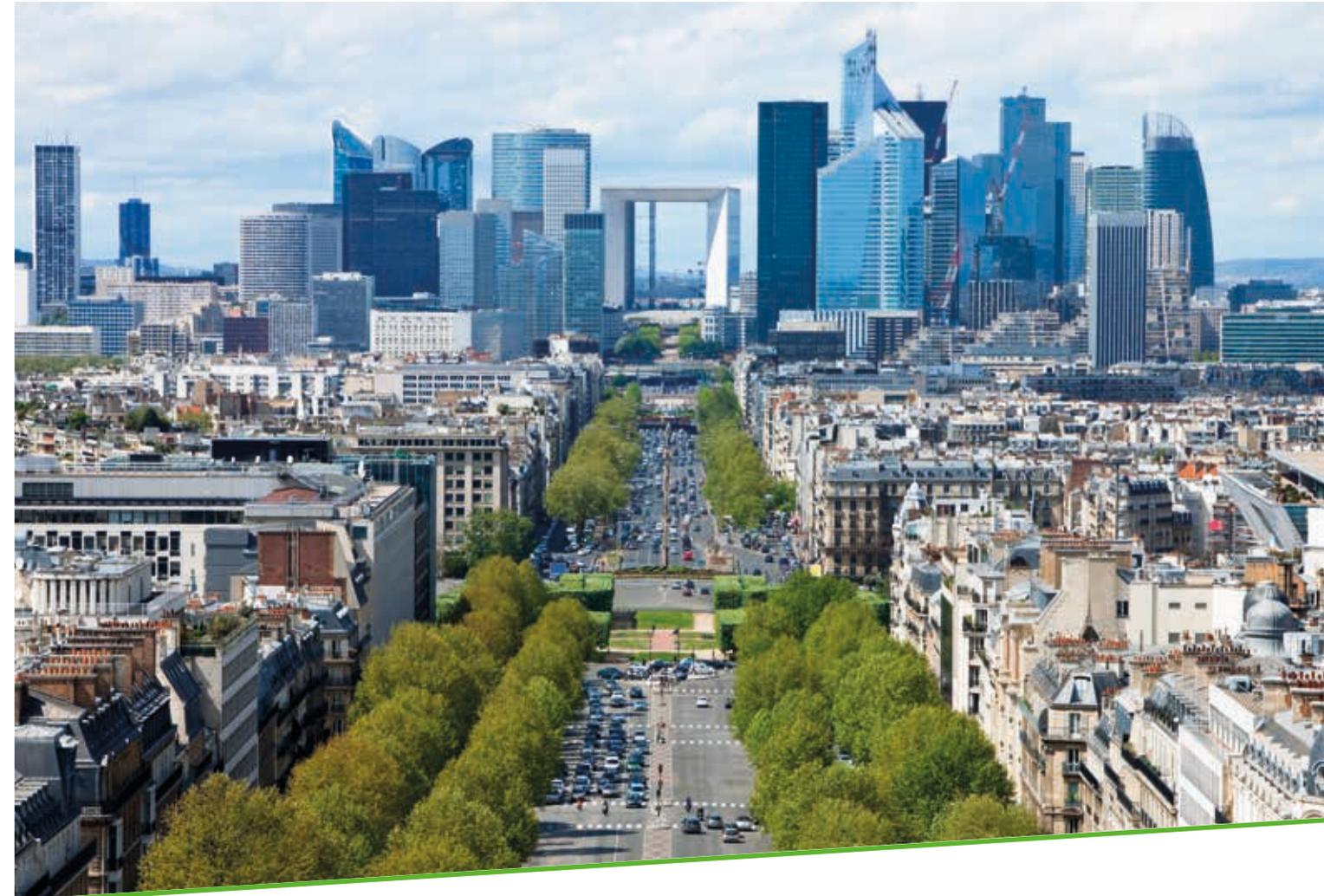
C CHARLES-DE-GAULLE  
NEUILLY-SUR-SEINE

## 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 adaptés aux mobilités douces

Des jardins sur l'avenue, des espaces de respiration pour tous



ENTRE LES LIGNES

1.

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

La rénovation qui s'opère sur l'avenue Charles de Gaulle et ses contre-allées transforme cet axe stratégique en un quartier d'avenir, offrant une qualité de vie exemplaire: 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, des jardins de Bagatelle ou de l'île de la Jatte sont autant de **lieux de déconnexion** pour un pique-nique ou un 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 GROUP

SEPHORA

sanofi

CHANEL



Christian Dior  
PARFUMS

176 AVENUE CHARLES DE GAULLE

UNOWHY

WOJO  
Work. Shop. Live.

RTL

Gaumont

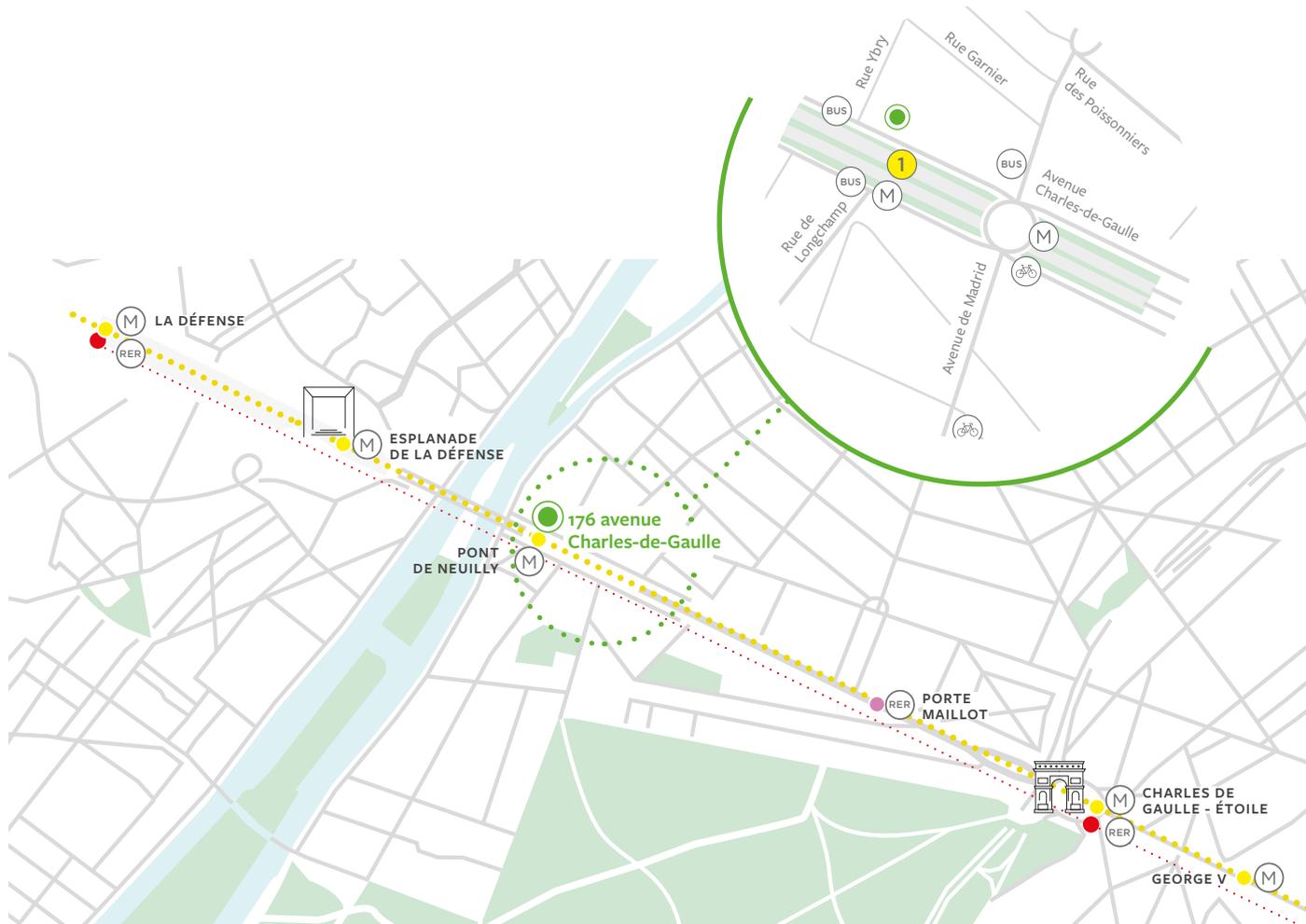


De nombreuses entreprises de renom.

# 3.

## Le choix de l'hyper-connexion

La situation optimale du 176 Charles-de-Gaulle offre une excellente 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

RER E  
(ouverture fin 2024)

PARIS EXPRESS - LIGNE 15  
(ouverture été 2024)

Sources:  
Google map et Citymapper



### 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

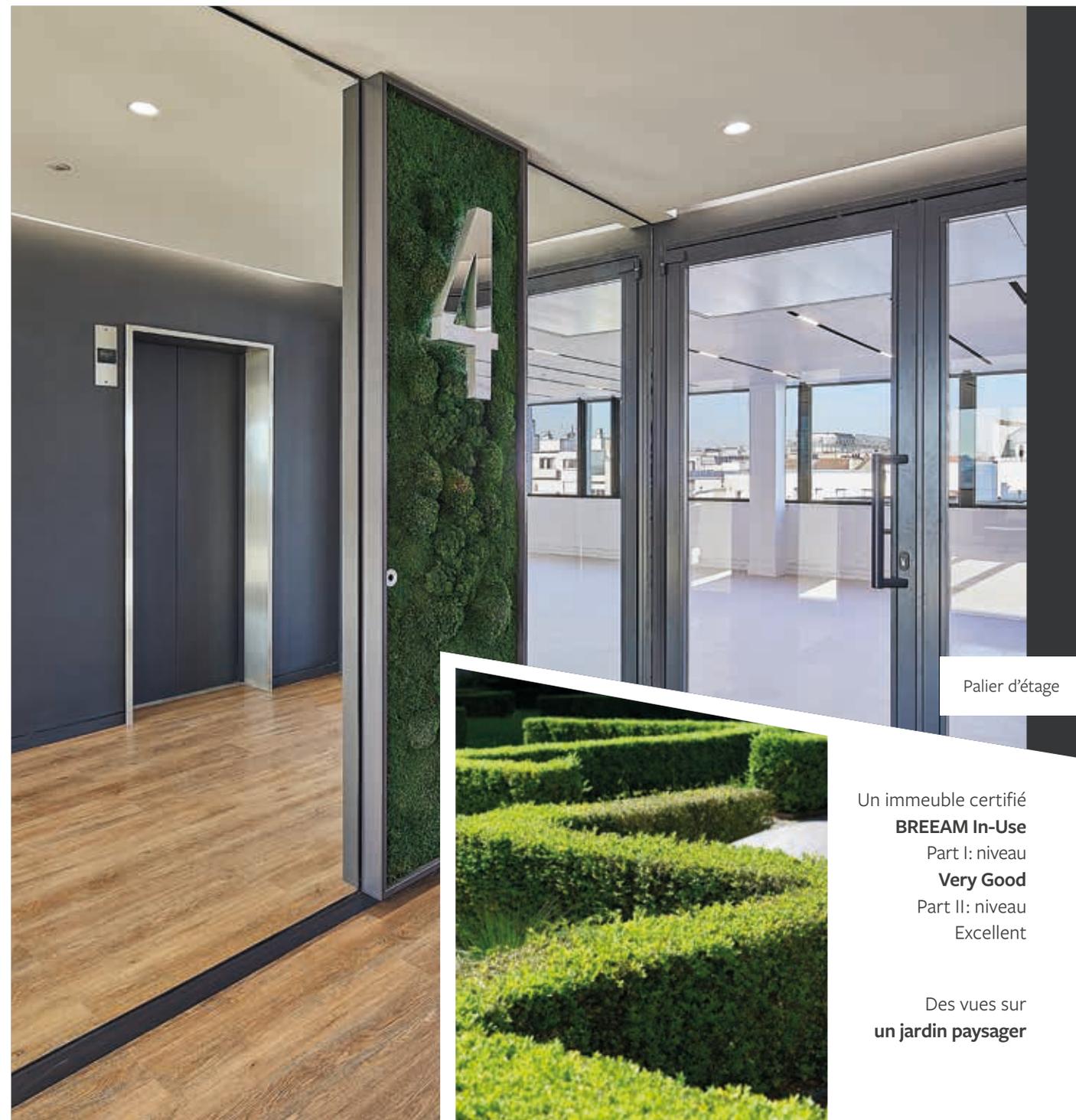
# 4.

## 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, hall d'accueil et paliers d'étages, a été repensé. L'intégration du végétal et l'ouverture sur le jardin invitent les salariés et leurs clients à évoluer dans un cadre agréable, en connexion avec la nature.



Hall d'accueil



Palier d'étage

Un hall modernisé pour un accueil dynamique



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

Des vues sur  
un **jardin paysager**

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

# 5.

## Des services adaptés

Dans le prolongement de l'accueil de l'immeuble, un grand espace aménagé est mis à disposition des occupants pour un usage qui s'adapte aux besoins: salle de réunion, espace de fitness, lieu de réception pour les clients, tout est possible. Cet espace est ouvert sur un jardin accessible à toute heure de la journée.

L'immeuble dispose également d'un espace vestiaire et douche.

Au sous-sol de l'immeuble, en complément des stationnements voitures, sont prévus des emplacements dédiés aux vélos et aux véhicules électriques grâce aux bornes de rechargement.



Palier d'étage



Palier d'étage

6.

Un immeuble de 5600 m<sup>2</sup> de bureaux

Surfaces et effectifs de l'immeuble

NIVEAUX	SURFACE (EN M <sup>2</sup> )	CAPACITAIRE*
R+9	250	50
R+8	693	50
R+7	689	50
R+6	693	50
R+5	696	50
R+4	681	50
R+3	686	50
R+2	679	50
R+1	678	50
Entresol	53	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

Appropriiez-vous des surfaces rationnelles et modulables

Grâce à des plateaux ouverts et traversants, 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 des paliers et d'une façade à l'autre





# 7.

## Space plannings



**ÉTAGE COURANT**  
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



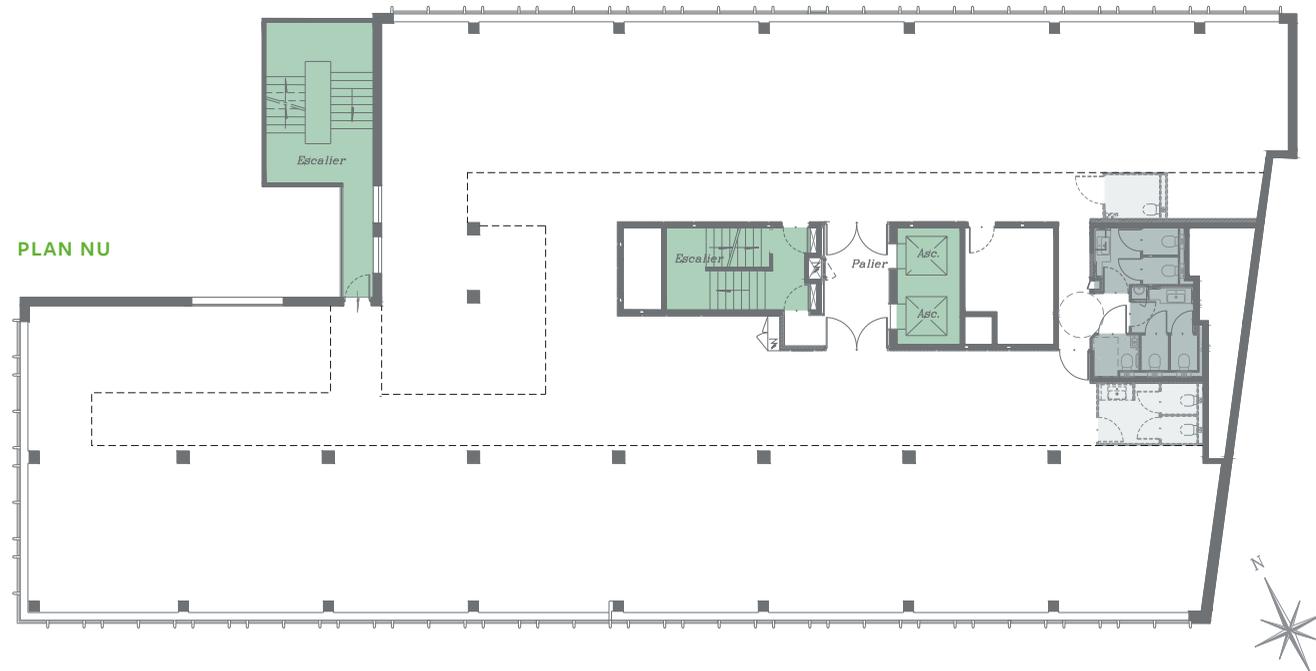
**ÉTAGE COURANT**  
Version cloisonnée  
50 postes

**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/m<sup>2</sup>.
- 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 nécessaire (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 plafonniers 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

**Crédits photo:** P. 3: iStockPhotos; P. 4 (m)(b), 5: ILEX, paysage + urbanisme; P. 4 (h), 6, 9, 11 (h): Bruno Démélin; P. 10-13, 16: Olivier FRAJMAN

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.