



WASHINGTON PLAZA



## CULTIVEZ VOTRE CAPITAL HUMAIN

40 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans un centre d'affaires ultramoderne



Visibilité des accès



Circulation optimisée



Services « prime »



Charges d'exploitation maîtrisées



Flexibilité des surfaces



## PLACEZ-VOUS AU CENTRE DU QUARTIER PARISIEN DES AFFAIRES

A proximité de l'Arc de Triomphe et des Champs-Élysées, le Washington Plaza occupe une place dominante dans l'espace parisien. Ce quartier d'affaires doté d'une aura internationale offre à la fois les agréments d'un lieu de vie élégant et animé, et les atouts d'un carrefour d'échanges mondiaux.



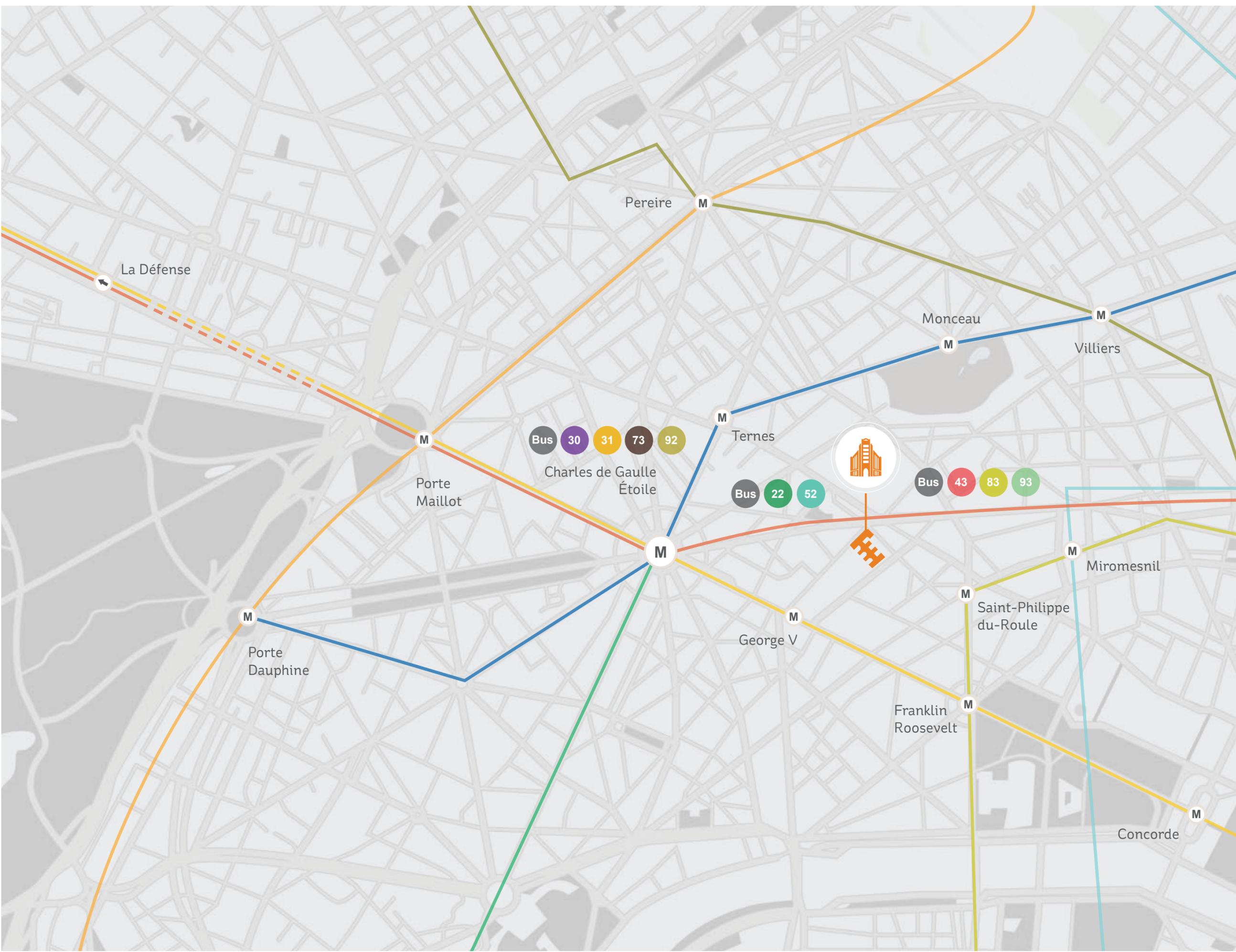
Il n'y a pas de hasard à la présence des sièges de nombreux établissements financiers (banques, assurances, cabinets d'avocats d'affaires) dans ce périmètre privilégié. Tout concourt à l'animation d'une vie économique intense, à commencer par la qualité de vie elle-même : restaurants étoilés et brasseries de quartier, commerces et hôtels de luxe, cinémas, jardins.

Dans un rayon de moins de 500 mètres : les restaurants Pierre Gagnaire, Taillevent, Apicius, le musée Jacquemart André, la Fondation Nationale des Arts Graphiques et Plastiques (Hôtel Salomon de Rothschild), et les Champs-Élysées.



## INTENSIFIEZ LA VIE DE VOTRE ENTREPRISE

Soyez au contact de vos clients et de la ville



MéTRO . RER



Bus



Durée de trajet

- 17' de la Défense
- 24' de la gare de Lyon
- 23' de la gare du Nord
- 30' de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle
- 35' de l'aéroport d'Orly



## DES LOBBIES ET UN FONCTIONNEMENT REPENSÉS

Pour valoriser votre image





## GAGNEZ EN LISIBILITÉ ET EN PRESTIGE

Grâce à une qualité d'accueil et de services haut de gamme



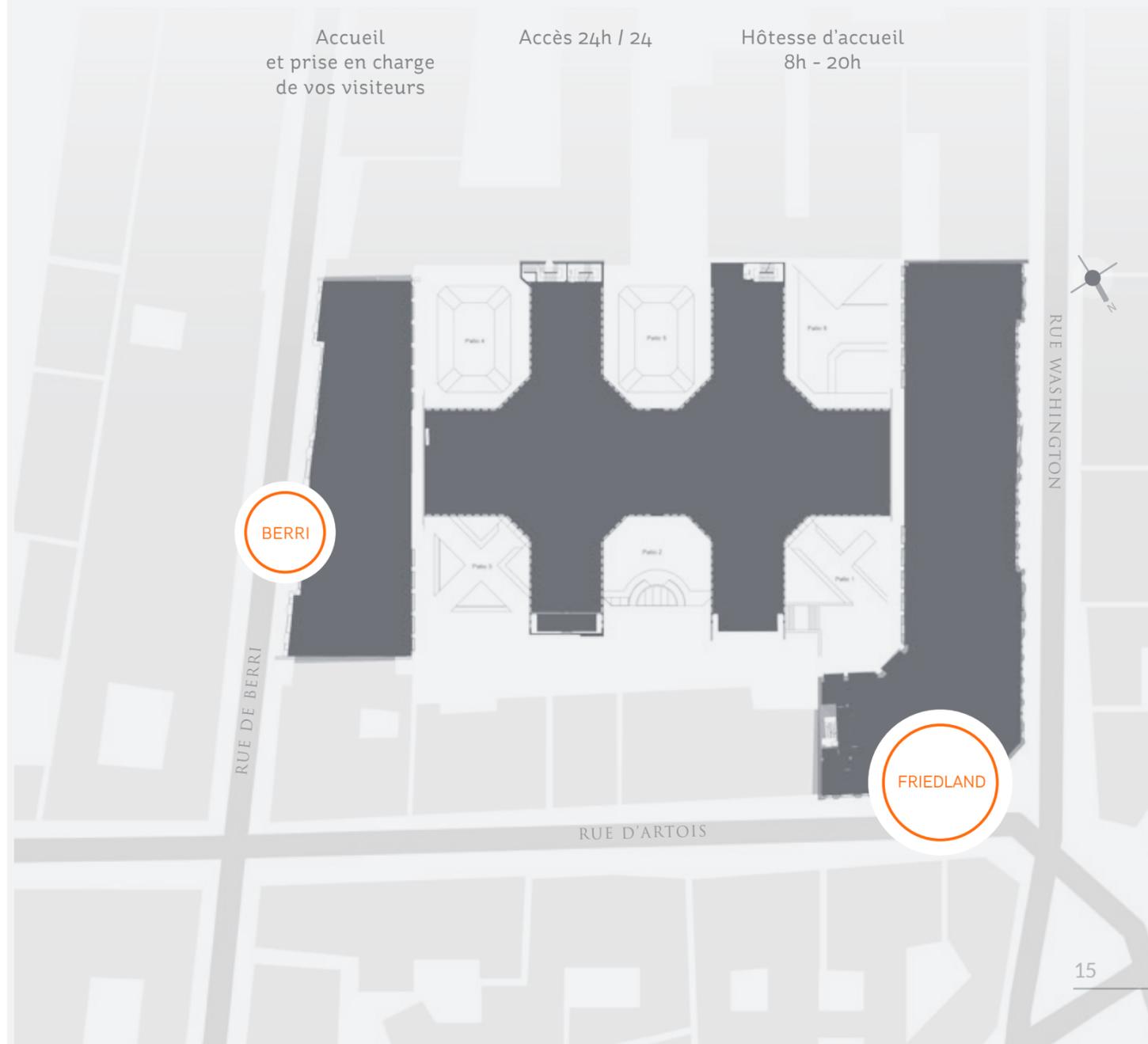
Accueil  
et prise en charge  
de vos visiteurs



Accès 24h / 24



Hôtesse d'accueil  
8h - 20h





## PROFITEZ D'ESPACES D'ÉCHANGES ET DE SÉRÉNITÉ

Grâce à une grande galerie traversante



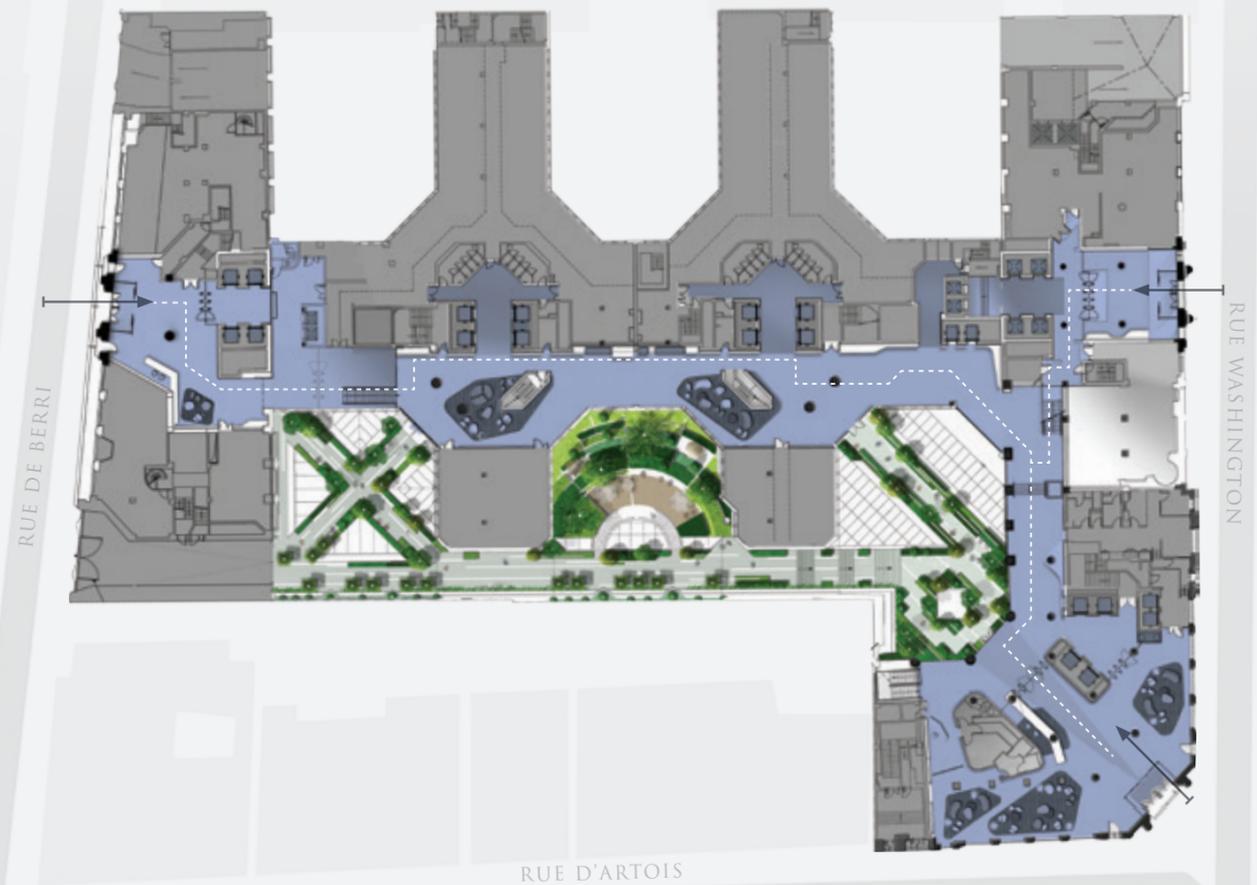
Un mobilier adapté selon les usages : de l'accueil à la réunion de travail



Des zones équipées de Wi-Fi et 3/4G



Une atmosphère différente et ludique grâce à un environnement artistique





## UNE GALERIE AVEC VUE SUR UN JARDIN PRIVATIF



Une accessibilité optimisée pour les personnes à mobilité réduite



Une galerie desservant l'ensemble des ascenseurs

## DES PLATEAUX UNIQUES À PARIS AU SERVICE DE VOTRE PERFORMANCE

Augmentez la cohésion et la valeur ajoutée  
de vos équipes grâce à des plateaux d'un seul tenant



Éclairage optimisé pour un meilleur confort



Espaces rationalisés



Acoustique maîtrisée



Pompes à chaleur individuelles situées  
en allège des fenêtres



Faux plancher technique (plénum de 15 cm)



Faux plafond en bacs métalliques perforés

## ÉVOLUEZ DANS UN ENVIRONNEMENT FLEXIBLE

900 m<sup>2</sup>

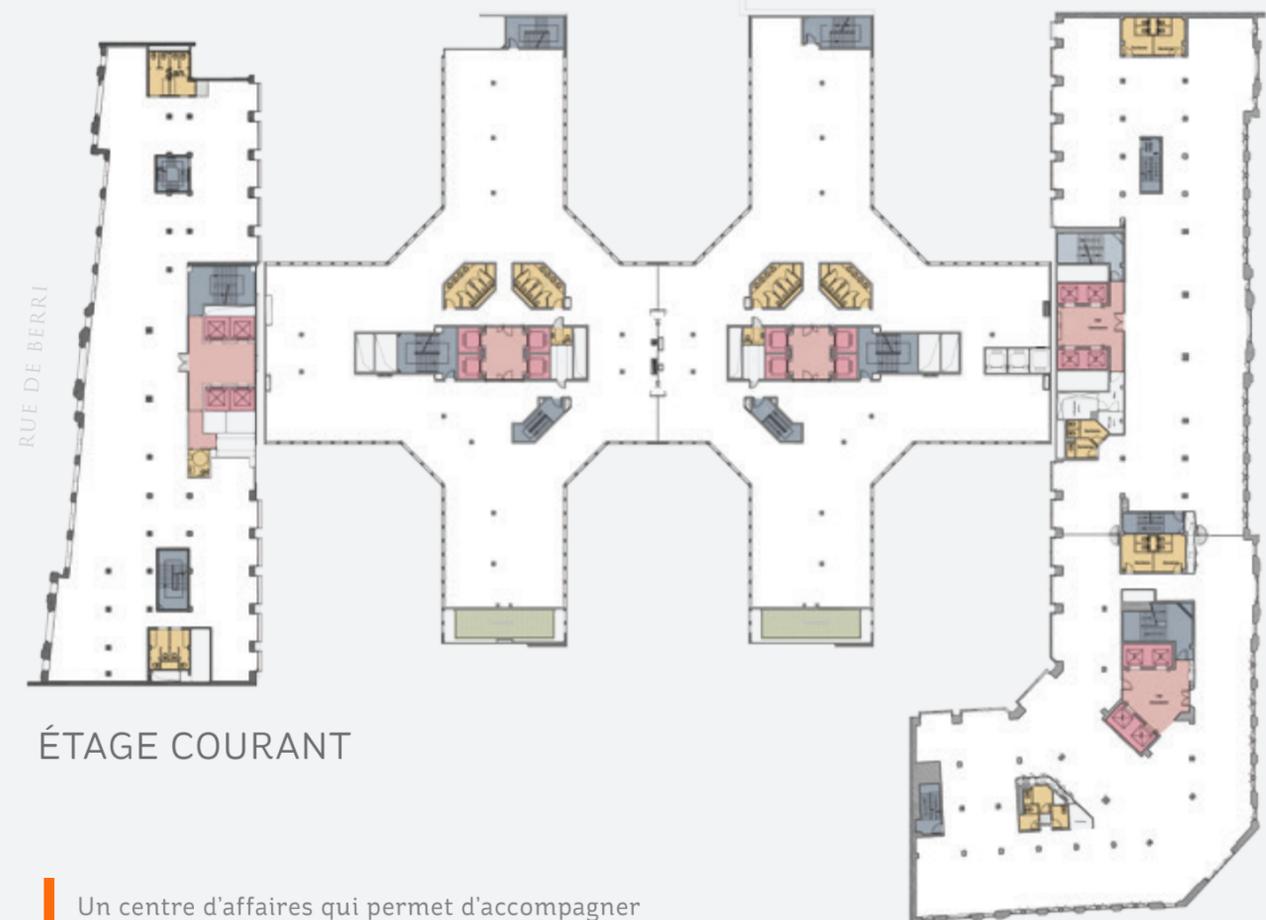
90 POSTES  
DE TRAVAIL

2 200 m<sup>2</sup>

180 POSTES  
DE TRAVAIL

1 800 m<sup>2</sup>

140 POSTES  
DE TRAVAIL



ÉTAGE COURANT

Un centre d'affaires qui permet d'accompagner  
nos clients dans l'évolution de leurs besoins immobiliers.

RUE D'ARTOIS

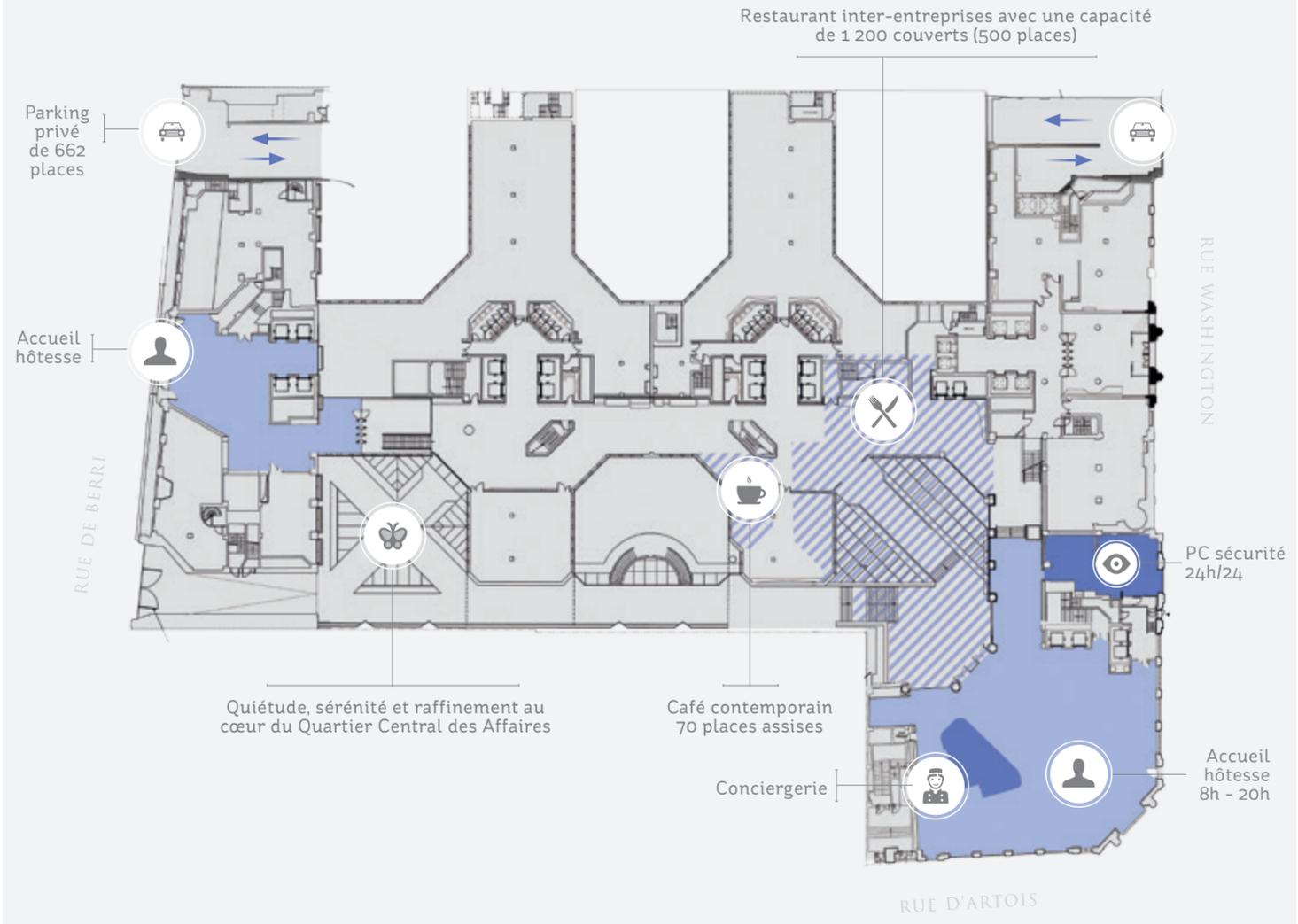


## DES SERVICES « PRIME » À LA MESURE DE VOS EXIGENCES

Entrez dans une nouvelle ère de l'immobilier  
d'entreprise : celle de l'accompagnement  
de votre réussite



La possibilité d'être nomade et de travailler partout grâce à un patrimoine numérique



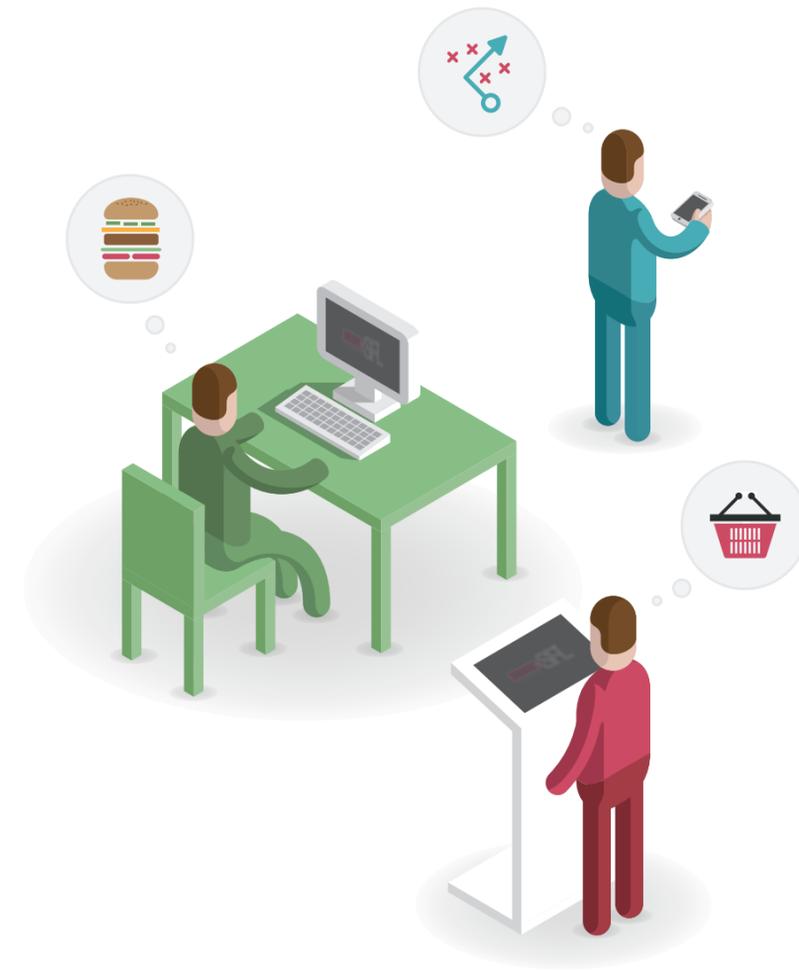
Le Washington Plaza favorise la dynamique d'un grand ensemble immobilier d'affaires par des équipements dédiés : restaurant inter-entreprises, conciergerie, service d'accueil, PC sécurité, parking privé, GTC.



## UNE APPLICATION DÉDIÉE À VOTRE IMMEUBLE

Une application web tous supports (smartphone, tablette, ordinateur) qui fournit en temps réel une large palette d'informations sur les services au sein de l'immeuble et dans le quartier (transports, trafic, restaurants, commerces...).

Grâce à cette application, les clients de l'ensemble immobilier ont également accès à la conciergerie virtuelle CIRCLES.





## DEVENEZ ACTEURS D'UNE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EXCEPTIONNELLE

En renforçant l'engagement environnemental de votre entreprise, vous réduisez vos charges d'exploitation

Pour l'ensemble de son patrimoine, CRÉDIT AGRICOLE Assurances et SFL s'inscrivent dans une démarche résolument durable :

- Ils visent les labels environnementaux lors des restructurations lourdes.
- Ils adoptent une démarche pragmatique pour améliorer l'existant et réduire son empreinte carbone sur les opérations de rénovation.

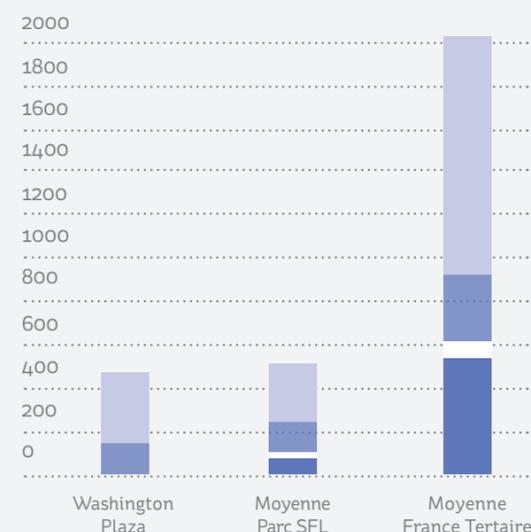
### La situation exceptionnelle du Washington Plaza en plein cœur de Paris

L'accessibilité privilégiée aux transports en commun réduit de manière significative la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub>. En effet, 80 % des occupants du site se rendent à leur travail via le réseau de transports en commun ou encore via les modes de transport doux (vélo, marche à pied...).

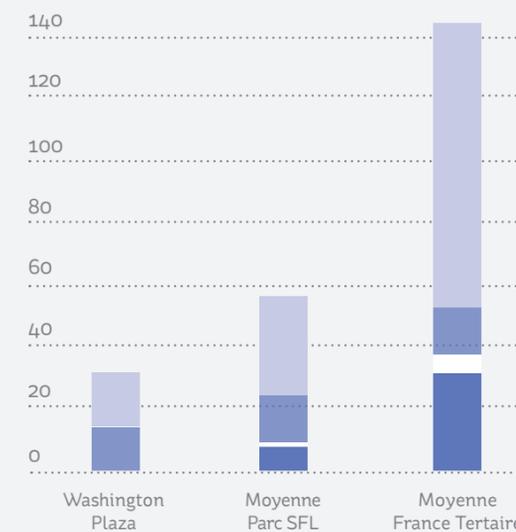
Le Washington Plaza ne cesse de réduire son impact sur l'environnement via des aménagements améliorant la performance énergétique :

- Une réduction de la consommation énergétique d'éclairage grâce à la mise en place des spots en LED dans toutes les parties communes et de capteurs de présence dans les plateaux rénovés.
- Une GTB permettant une maîtrise de la consommation énergétique avec notamment le contrôle du système de chauffage.
- Le rafraîchissement naturel des plateaux en recourant aux ouvrants en façade.
- Distribution du chaud/froid via les PAC garantissant une performance énergétique optimale.
- La baisse drastique de la consommation d'eau avec la mise en place dans les sanitaires des robinets type «Prestomatic» et des mécanismes de chasse d'eau 3/6 l.

### Émissions de CO<sub>2</sub>



424 kg  
kg CO<sub>2</sub> eq  
/ OCCUPANT



33,4 kg  
kg CO<sub>2</sub> eq  
/ M<sup>2</sup>

- Combustible
- Électricité
- Réseau froid
- Déplacements

Le bilan carbone du Washington Plaza est très performant lorsqu'on le compare à la moyenne française des immeubles tertiaires. Il est également beaucoup plus faible que celui d'un bâtiment BBC de deuxième couronne du fait du déplacement limité des occupants en voitures ou en motos pour leurs trajets domicile/travail comme pour leurs déplacements professionnels.

Enfin, cette démarche vertueuse prend et prendra toute son ampleur avec la participation quotidienne et active des occupants du site dans la chasse au gaspillage énergétique.

 Le Washington Plaza lauréat des « BREEAM Awards 2015 » dans la catégorie « bureaux en exploitation »



### GÉNÉRALITÉS

- Adresses : Washington Plaza  
38-44 rue Washington - 75008 Paris.  
29 rue de Berri - 75008 Paris.
- Réglementation : immeuble soumis au Code du Travail.
- Nombre d'étages :
  - Friedland : 7 niveaux de R+1 à R+7.
  - Washington : 8 niveaux de RdC à R+7.
  - Artois : 12 niveaux - niv. P, Rez de Jardin, RdC à R+9.
  - Monceau : 11 niveaux - niv. P, RdC à R+9.
  - Berri : 9 niveaux de RdC à R+8.
  - Parkings : 4 niveaux en sous sol.

### FACADES EXTÉRIEURES

- Pierres agrafées pour les façades sur rue (Berri, Friedland et Washington).
- Mur rideau pour les façades sur cours intérieures.

### FENÊTRES

- Fenêtres châssis métalliques.
- Stores intérieurs à commande manuelle.

### FAUX PLAFOND DES BUREAUX

- Plafonds en bacs métalliques lourds perforés, finition laquée blanc RAL 9003.
- Remplissage par laine de 25 mm + panneau en plaque de plâtre type BA 13.

### LUMINAIRES

- Luminaires encastrés dans les faux-plafonds
- Commande M/A par détecteur de présence.
- Eclairage des cheminements et des circulations par luminaires encastrés dans les faux plafonds.

### CHARGE AU SOL

- Faux-plancher technique 250 kg/m<sup>2</sup> - dalles 600 x 600 sur vide entre 7 et 15 cm selon les niveaux et les bâtiments et 350 kg/m<sup>2</sup> directement sur la dalle.

### HAUTEUR LIBRE BUREAUX

- Entre revêtements de sol et faux plafonds :  
- 2.20 m à 2.60 m selon les zones.

### CLIMATISATION

- Production de chaleur par chaudières électriques.
- Production eau chaude sanitaire individuelle par ballon.
- Unités de traitement terminal du type pompe à chaleur sur boucle d'eau réversible. Les terminaux sont du type verticaux carrossés (en allège pour les surfaces donnant sur les façades). En partie centrale, cassettes plafonniers et terminaux horizontaux gainés ou en allèges carrossées.
- Un appareil pour deux trames en façade.
- Ventilation double flux.
- Débit d'air conforme à la réglementation (25 m<sup>3</sup>/h pour chaque poste de travail et 30 m<sup>3</sup>/h par personne en salles de réunion).
- Distribution aéraulique assurée par centrale de traitement d'air (une par bâtiment).
- Réglage par commande individuelle locale.
- Performances thermiques : Ambiance maintenue en été à 26° C par 32 °C extérieur et en hiver à 19 °C par -7°C extérieur.
- Contact de feuillure sur fenêtre (Arrêt clim en cas d'ouverture).

### COURANTS FORTS

- Câblages des postes de travail depuis les faux-planchers avec boîtiers de connexion pour une nourrice courant fort pour 10 m<sup>2</sup>.
- Equipement par nourrice de :
  - 4 prises de courant, 2 x 16 A + T normal,
  - 3 prises de courant 2 x 16 A + T ondulables.

### COURANTS FAIBLES

- Local opérateurs en sous-sol.
- Mesures conservatoires pour câbles et une nourrice 3 RJ 45 pour 10 m<sup>2</sup>.
- Gains techniques disponibles en parties communes et aménagement possible de locaux techniques par le locataire en parties privatives.

### COURANT SECOURU (GROUPE ELECTROGENE)

- Courant secouru pour les installations suivantes :
  - l'ensemble des parties communes,
  - l'éclairage, les ascenseurs, SS, GE de confort.

### ASCENSEURS

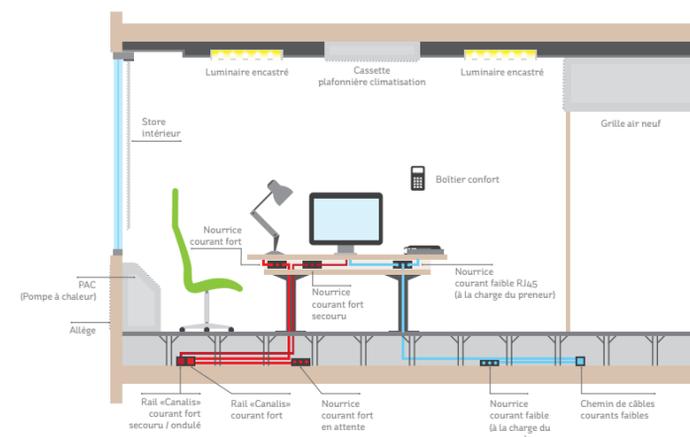
- 5 batteries d'ascenseurs quadruplex en superstructure.
- 3 batteries d'ascenseurs en duplex desservent les 4 niveaux du parc de stationnement à partir des halls Friedland, Washington / Artois et Berri / Monceau.

### SÉCURITÉ

- PC sécurité afin de permettre un accès, contrôle et surveillance 24/24-7/7.
- L'ensemble de l'immeuble est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A (équipement d'alarme de type 1, SDI et CMSI).
- Lecteurs de badges de proximité pour les accès parkings et ascenseurs.
- Vidéo surveillance aux différents accès.
- Contacts d'ouverture de porte en issue de secours.
- Détecteurs de bris de glace sur les locaux donnant de plain pied sur extérieur et radars bi-volumétriques dans les passages communs (paliers ascenseurs, hall, ...).
- Mesures conservatoires pour équipement de contrôle d'accès à chaque niveau.

### GESTION TECHNIQUE CENTRALISÉE BÂTIMENT

- Contrôle de l'ensemble des informations relatives à un certain nombre de systèmes mis en place, notamment :
  - climatisation,
  - chauffage,
  - éclairage,
  - ascenseurs.



### ARCHIVES

- Locaux d'archives en sous-sol avec ventilation.

### FINITIONS DES LOCAUX

- Bureaux :
  - Murs : peinture.
  - Poteaux : peinture.
  - Plafonds : remplacement des faux plafonds ou nettoyage de l'existant.
  - Sols : moquettes en dalles.
- Halls :
  - Sols Dalles de marbre.
  - Revêtements muraux : Habillage bois sur Berri, peinture dans les autres bâtiments.
  - Plafonds : staff.
- Paliers :
  - Sols
  - Murs : bois - peinture - laque.
  - Plafonds : peinture - staff.
  - Menuiseries aluminium.
- Sanitaires :
  - Sols et murs en dalles de pierre toute hauteur.
  - Plafonds suspendus métalliques micro-perforés.

Possibilités de création, par le locataire, de blocs sanitaires complémentaires en parties privatives.

### ACOUSTIQUE

- Bureaux : 35 dB (sauf exception).

### INNONDATIONS

- Cuvelage étanche des 3ème et 4ème sous-sols jusqu'à la cote NGF25.
- Présence de cheminées d'équilibre dans la hauteur du 4ème sous-sol pour éviter le désordre de structure lors des crues exceptionnelles de la Seine.

### RESTAURATION

- Capacités conçues pour la préparation sur place de 1 200 repas par jour en 2,5 rotations entre 11h45 et 14 heures.
- Nombre de places assises environ 500 personnes.
- Type self-service intégral + café contemporain 300 couverts jour.

### PARKING

- 662 places de parking en sous-sol sur 4 niveaux.
- Peinture anti-poussière au sol.
- Peinture vinyle murs et plafonds.
- Rampe anti-dérapiage.
- Circulation double sens.

### ENVIRONNEMENT / DEVELOPPEMENT DURABLE

- Bâche de récupération des eaux de pluie : 18 m<sup>3</sup>.
- Végétalisation patio et rue intérieure.
- Ruche en toiture.

## PERFORMANCES TECHNIQUES



## WASHINGTON PLAZA

*Un partenariat actif de deux investisseurs  
institutionnels long terme*



*Une équipe dédiée vous accompagne dans votre démarche  
immobilière pour répondre à vos problématiques d'efficacité,  
de flexibilité et de bien-être au travail.*





Pierre-François CHIAPPONI  
pf.chiapponi@fonciere-lyonnaise.com  
Tél. 01 42 97 01 66

Virginie KRAFFT  
v.krafft@fonciere-lyonnaise.com  
Tél. 01 42 97 01 15

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

