

CÈZANNE
SAINT — PARIS 8
HONORÉ



ÉCHANGER
VIVRE
CRÉER

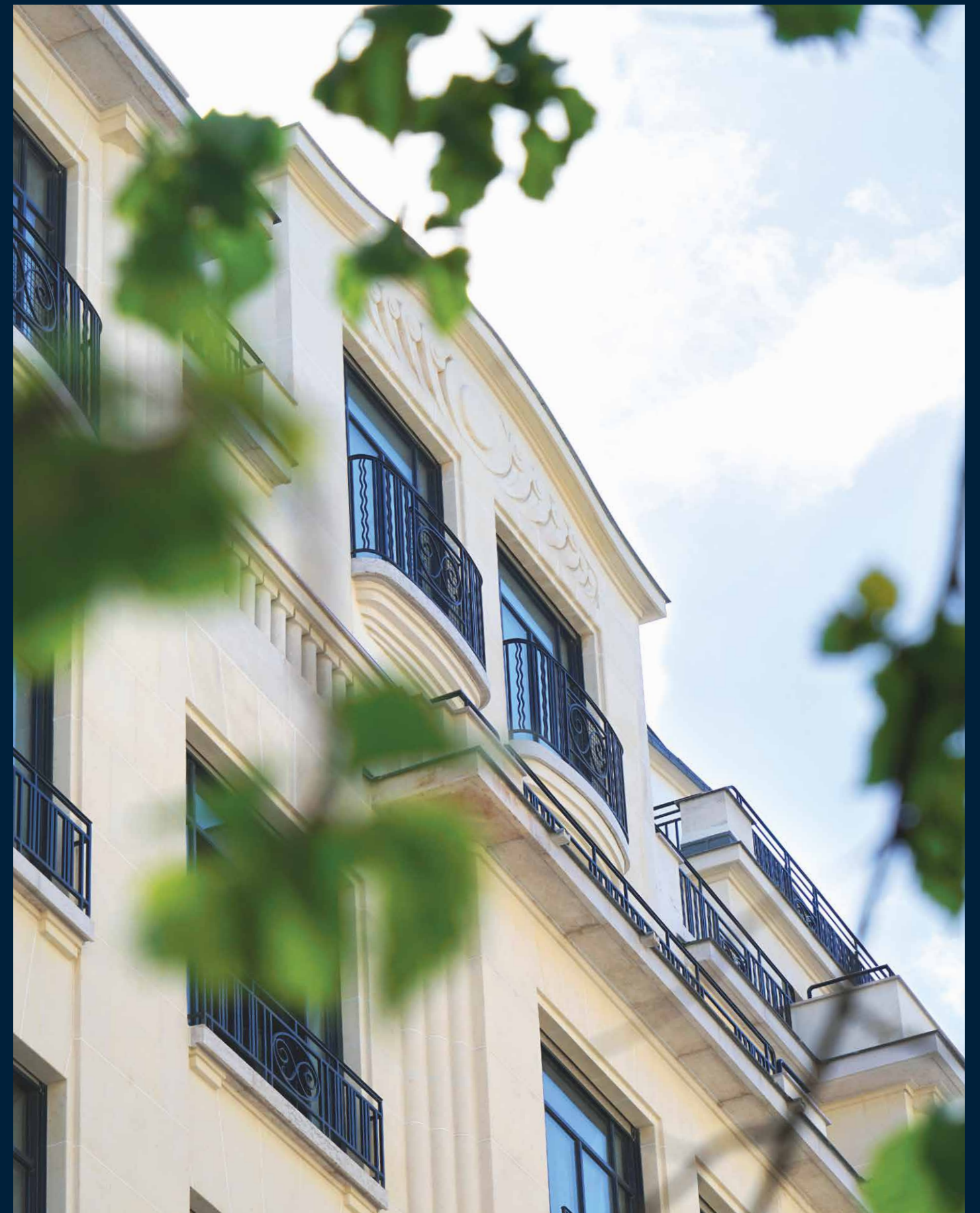


1-6 rue Paul Cézanne
Paris 8^e

L'ÉLÉGANCE À LA PARISIENNE

Imaginé et édifié par l'architecte Louis Plousey dans les années 1930, cet ensemble emblématique parisien de 27 000 m², typique de l'architecture Art déco, possède de nombreux atouts : une localisation centrale, une rue privative à l'abri de la circulation, des commerces en pied d'immeuble, de grands plateaux horizontaux baignés de lumière naturelle offrant une grande flexibilité d'aménagement, complétés d'un socle de services conçu par le studio Putman, mais également une empreinte écoresponsable en constante évolution afin de répondre aux enjeux RSE de nos clients et à nos engagements (certifications Biodiversity et BREEAM Projects).

**L'élégance à la parisienne de Cézanne
Saint-Honoré ne se décrète pas :
elle sonne comme une évidence.**





SOM- MAIRE



10 — **19**

*Une localisation exceptionnelle
au cœur du 8^e, proche de vos clients*



20 — **37**

*Un positionnement premium
au sein d'un ensemble immobilier à taille humaine*



38 — **53**

*Des espaces de travail
lumineux et efficaces*

54 — **61**

Une palette de services sur-mesure

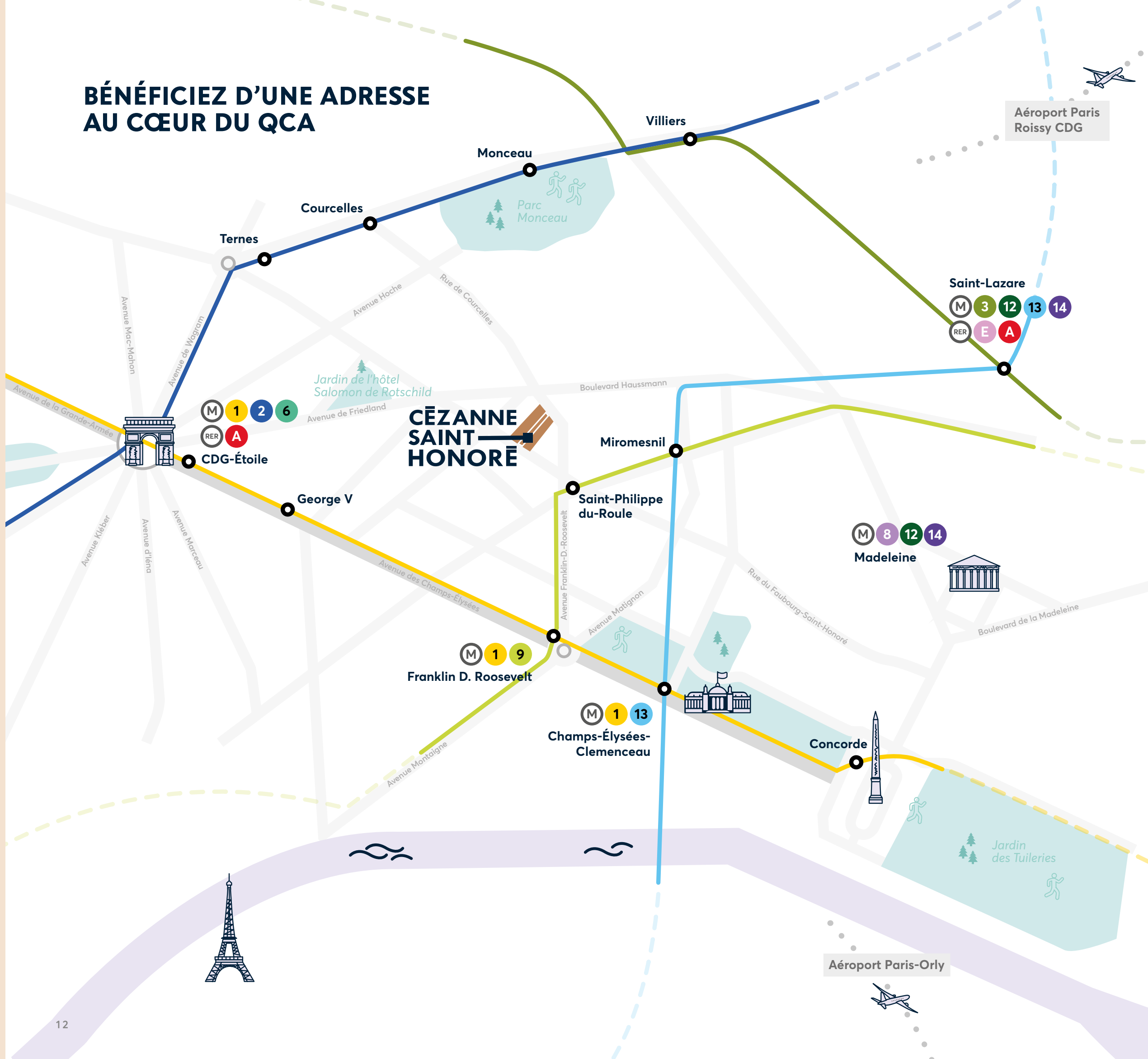




LOCALISATION

Une localisation exceptionnelle
au cœur du 8^e, proche de vos clients

BÉNÉFICIEZ D'UNE ADRESSE AU CŒUR DU QCA



PROFITEZ D'UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE

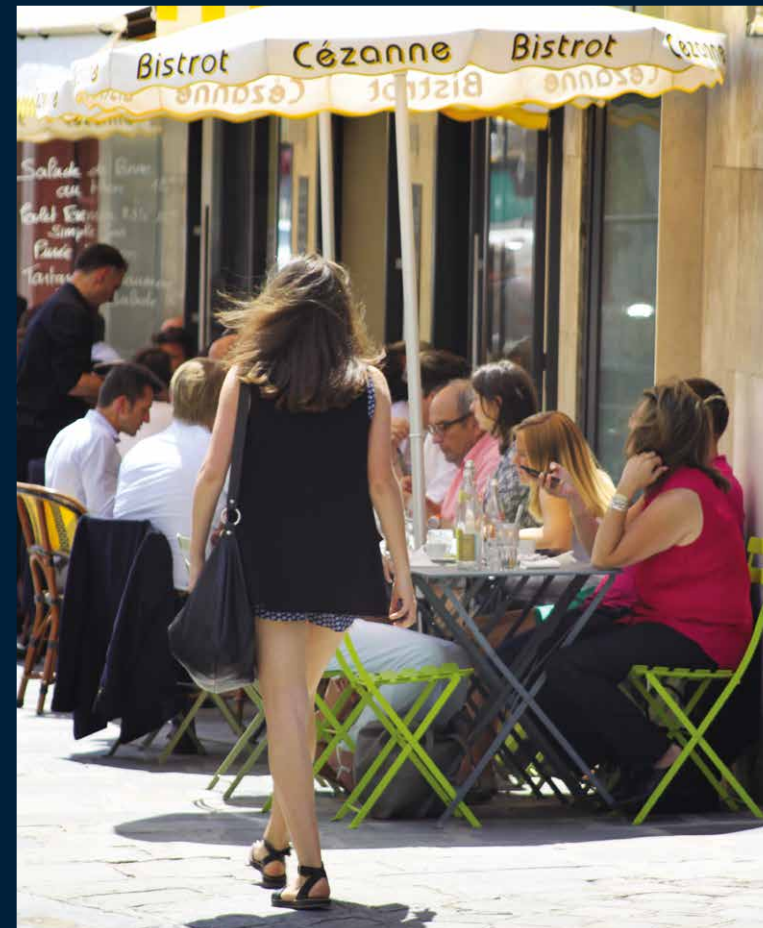
Optimisez votre temps de travail grâce à un environnement hyper-connecté, permettant de rejoindre rapidement les pôles d'affaires de la région parisienne.



53%* des moins de 30 ans affirment que les bureaux ont constitué un critère déterminant dans leur choix de rejoindre une entreprise.

*Étude Paris Workplace 2020

- 12' de la gare Saint-Lazare
- 15' de la gare Montparnasse
- 20' de La Défense
- 23' de la gare du Nord
- 25' de la gare de Lyon
- 35' de l'aéroport Paris Roissy CDG
- 35' de l'aéroport Paris-Orly



UN ENVIRONNEMENT CENTRAL ET ANIMÉ

UN QUARTIER UNIQUE

au carrefour de l'histoire et de la modernité, résolument parisien, à proximité des enseignes et adresses emblématiques de Paris.

HÔTELS

Le Bristol Paris
112, rue du Fbg-Saint-Honoré

L'hôtel du Collectionneur
51-57, rue de Courcelles

Le Royal Monceau
37, av. Hoche

RESTAURANTS

Apicius
20, rue d'Artois

L'Arôme Paris
3, rue Saint-Philippe-du-Roule

Giusé Trattoria
125, rue du Fbg-Saint-Honoré

Shabestan
5, rue du Commandant-Rivière

Yoko - Compagnie Française de l'Orient et de la Chine
170, bld Haussmann

PARCS ET ESPACES VERTS

Parc Monceau
35, bld de Courcelles

Jardin de l'hôtel Salomon de Rothschild
12, av. de Friedland

Jardins des Champs-Élysées
10, av. des Champs-Élysées

SHOPPING

Champs-Élysées
(Galeries Lafayette, Nike, Apple, Fnac, Zara, H&M...)

Fbg-Saint-Honoré
(Chanel, Hermès, Gucci...)

Av. Montaigne
(Dior, Fendi, Bonpoint...)

Rue de Courcelles
(The Kooples, De Fursac, Maje, Sandro, Sœurs, Bimba y Lola...)

CULTURE

Musée Jacquemart-André
158, bld Haussmann

Salle Pleyel
252, rue du Fbg-Saint-Honoré

Le Grand Palais
3, av. du Général-Eisenhower

Théâtre des Champs-Élysées
15, av. Montaigne

Musée Nissim de Camondo
63, rue de Monceau

SOYEZ TOUT PRÈS DE VOS CLIENTS ET PARTENAIRES

CONSEIL / JURIDIQUE

- Morgan Stanley 1
- Tikehau Capital 2
- Norton Rose Fulbright 3
- Roland Berger 4
- Freshfields Bruckhaus Deringer 5
- Mayer Brown 6
- Dechert LLP 7
- August Debouzy 8
- Lazard Frères Gestion 9
- Hays 10
- Allen & Overy LLP 11
- Baker McKenzie 12
- LPA-CGR 13
- McKinsey & Company 14
- Hogan Lovells 15
- Accuracy 16
- Gibson Dunn 17
- Candriam 18

BANQUE / FINANCE

- CA Indosuez Wealth 19
- ODDO BHF Gestion 20
- ABN AMRO 21
- Barclays Capital 22
- Banque Transatlantique 23
- Bank of America Merrill Lynch 24
- GIE AXA 25
- CCR 26
- Rothschild & Co 27
- Banque Lazard 28
- Banque Mizuho 29
- Finastra 30

RESTAURANTS

- L'Arôme Paris 31
- Giusé Trattoria 32
- Shabestan 33
- CF de l'Orient et de la Chine 34
- Apicius 35
- Dominique Bouchet 36
- Le Taillevent 37
- Fouquet's 38
- L'Orangerie 39

ESPACES CULTURELS

- 40 Salle Gaveau
- 41 Musée Jacquemart-André
- 42 Fondation nationale des arts graphiques et plastiques

HÔTELS

- 43 Royal Monceau
- 44 Bristol
- 45 Marriott

AUTRES

- 46 Valeo
- 47 Free
- 48 Condé Nast
- 49 Vivendi
- 50 CCI Paris Île-de-France
- 51 AEW

LUXE

- 52 Dior
- 53 Sisley
- 54 Chanel
- 55 Puig







POSITIONNEMENT PREMIUM

Un positionnement premium
au sein d'un ensemble immobilier à taille humaine



FAÇADE RAVALÉE



Une **architecture** de qualité



Un **positionnement** prime

RUE INTÉRIEURE



Une **rue** *privative*



Une **rue** piétonne *commerçante*

**UNE IMAGE VALORISÉE
PAR UNE ARCHITECTURE
DES ANNÉES 1930 TRÈS SOIGNÉE,
UNE RUE PRIVATIVE OFFRANT
À VOS CLIENTS ET COLLABORATEURS
LA POSSIBILITÉ D'UNE ARRIVÉE
DISCRÈTE, À L'ABRI
DU TUMULTE PARISIEN**

DEUX IMMEUBLES AUTONOMES RELIÉS PAR UN SOCLE COMMUN DE SERVICES

IMMEUBLE IMPAIR
PLATEAU COURANT
≈ 1 900 m²

IMMEUBLE PAIR
PLATEAU COURANT
≈ 1 600 m²



NIVEAU DÉDIÉ
AUX SERVICES

PARKING



DES ESPACES SOIGNÉS POUR UN ACCUEIL DE QUALITÉ

Deux halls d'accueil



Hôtesse d'accueil
de 8 h à 20 h



Accès sécurisés
grâce à des badges d'accès
24/24 h - 7/7 j



Couverture Wi-Fi et 4G



PC sécurité
24/24 h - 7/7 j



Building manager dédié





Positionnement premium

LA LUMIÈRE AU CŒUR DE L'ARCHITECTURE

-  De larges baies vitrées
-  73 % de surfaces en 1^{er} jour
-  Double ou triple exposition
-  Vues dégagées

Humeur et motivation au travail sont fortement influencées par l'éclairage naturel :
« Des études ont montré que l'accès à la lumière du jour et à une vue sur l'extérieur améliore l'humeur. »

Brent Bauer, directeur médical du Well Living Lab

UN ENSEMBLE IMMOBILIER ÉCORESPONSABLE



RESPECT DE LA NATURE ET DU BIEN-ÊTRE

Biodiversité favorisée :

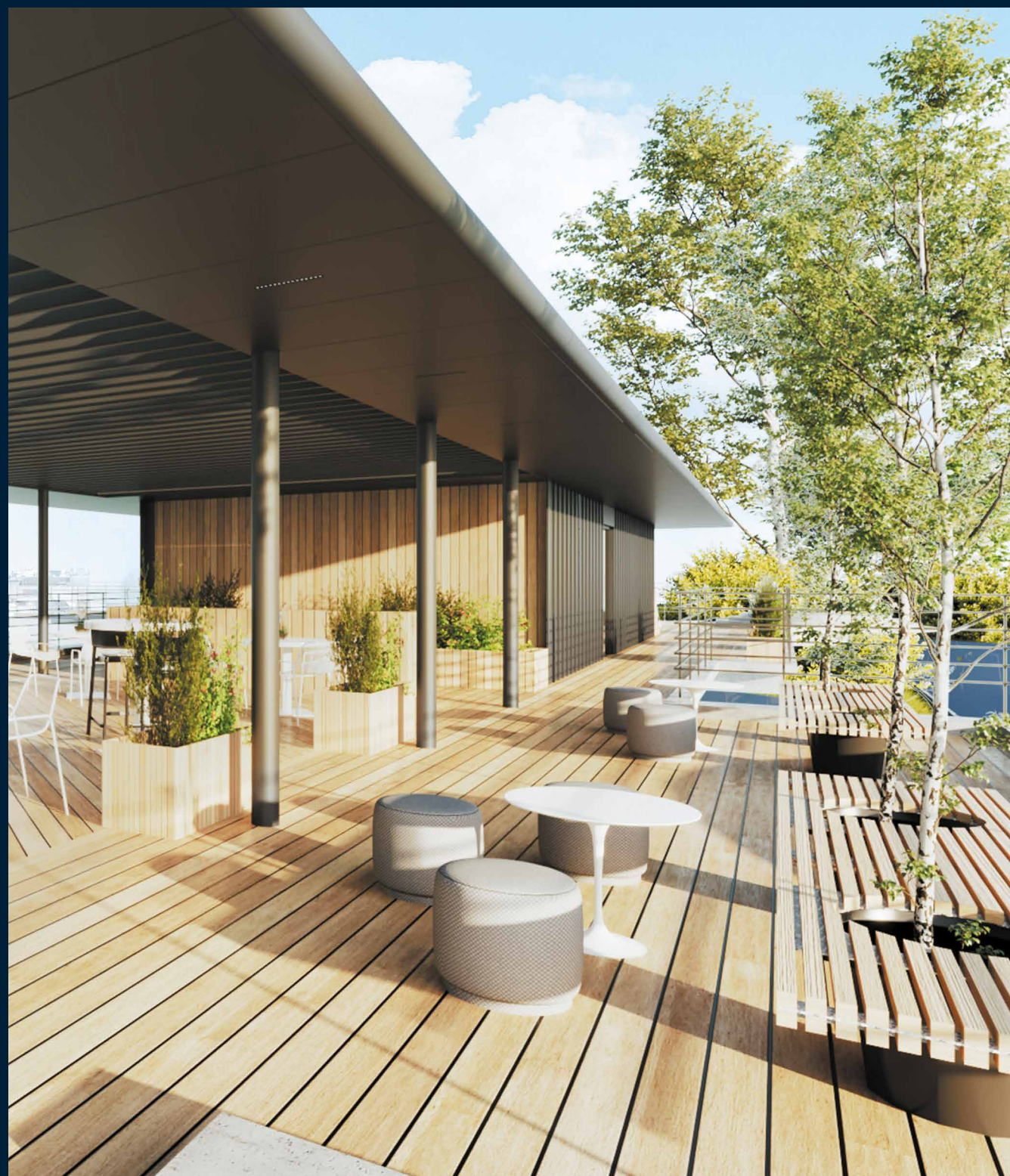
Espaces verts composés de végétaux locaux et de structures d'accueil pour la faune urbaine.

Espaces extérieurs multifonctionnels :

Création de terrasses multifonctionnelles dédiées à la détente, au partage, aux réunions informelles etc.

Le bien-être biophilique :

Espaces verts tournés vers le bien-être des usagers, et apportant un peu de végétal dans un quartier principalement minéral.



BREEAM®

BREEAM IRFO (REFURBISHMENT & FIT-OUT)

CONFORT DE L'USAGER ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Confort optimal de l'utilisateur :

- Une conception des espaces favorisant le confort thermique et visuel.
- Une synergie entre éclairage naturel et éclairage artificiel peu consommateur d'énergie.

Des infrastructures adaptées pour faciliter l'usage du vélo.

Qualité sanitaire des espaces : utilisation de matériaux garantissant une présence moindre de polluants de l'air (COV, formaldéhyde, etc.).

Impact environnemental réduit : un choix de matériaux à faible impact.

Outils de suivi de la performance environnementale en termes de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets.



BIEN-ÊTRE

**Pour 55 %
des salariés
franciliens*,**

le contact avec les collègues
est la première raison
de se rendre au bureau.

*Étude Paris Workplace 2020

**Le confort
et le bien-être
au cœur
du dispositif,**

avec un niveau dédié
à la restauration
et aux réunions
informelles.

**Parcs et jardins
publics
à proximité**

Situé à moins de 10 minutes
à pied de plusieurs parcs
parisiens, comme le parc
Monceau, les jardins
des Champs-Élysées,
ou encore le jardin de l'hôtel
Salomon de Rothschild.

MOBILITÉ

DES ESPACES RÉSERVÉS AUX NOUVELLES MOBILITÉS



Des bornes dédiées à la recharge
des véhicules électriques.



Un parking vélos avec douches
et vestiaires.

DÉPLACEMENTS OPTIMISÉS POUR RÉDUIRE SON BILAN CARBONE



Une localisation ultra-centrale
permettant de privilégier
la marche, le vélo
ou les transports en commun,
afin de **diminuer**
sensiblement son empreinte
environnementale.



Des bornes de recharge
Belib' et stations de vélos
en libre-service disponibles
à proximité.

597 kgCO₂/occupant

contre un **bilan carbone moyen**
dans le secteur tertiaire français
de **2 141 kgCO₂/occupant**



DES ROOFTOPS ET TERRASSES D'UNE SURFACE ALLANT DE 260 À 600 M²

VÉGÉTALISATION DES TOITURES



260 m² en R+8
du bâtiment impair

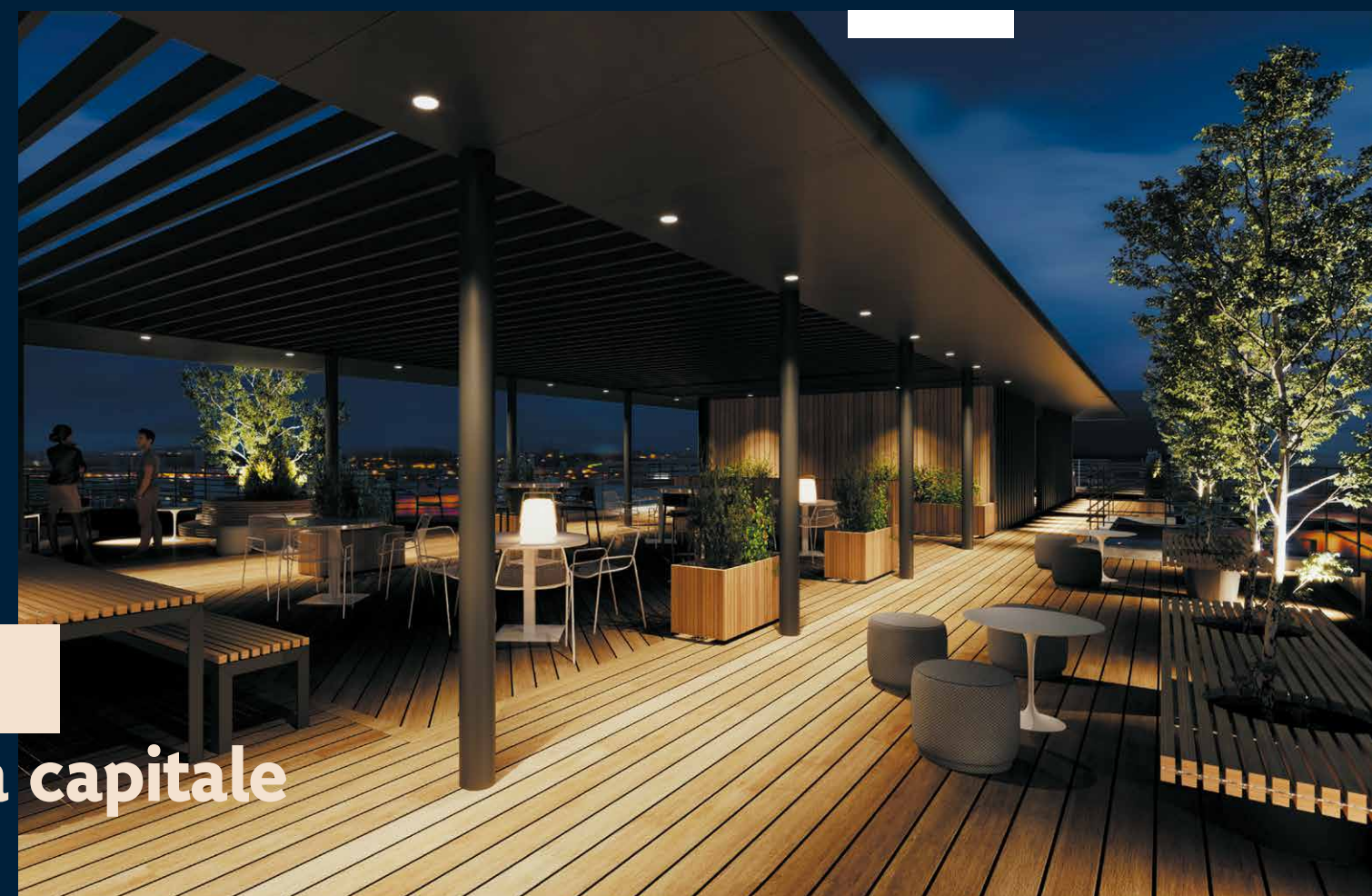
Vues 360°
sur la capitale

1 ROOFTOP SUR CHACUN DES BÂTIMENTS



Lieux hybrides permettant
de se ressourcer au soleil
et de déguster un café,
de profiter de la magnifique vue
sur les toits parisiens
ou d'organiser des réunions
informelles avec vue
sur la Tour Eiffel.

300 m² en R+8
du bâtiment pair







ESPACES

DE TRAVAIL

Des espaces de travail lumineux et efficaces

ÉTAGE	SURFACE UTILE	EFFECTIFS
R+8	264 m ²	77
R+7	1 157 m ²	107
R+6	1 555 m ²	140
R+5	1 799 m ²	161
R+4	1 953 m ²	169
R+3	1 893 m ²	169
R+2	1 891 m ²	169
R+1	1 869 m ²	200
RDC	264 m ²	--
R-1	445 m ²	--
TOTAL	13 090 m²	1 192

Des plateaux
courants entre

**1 600 m²
et 1 900 m² env.**

**UNE CONFIGURATION
DES ESPACES
FAVORISANT
LA SYNERGIE
ENTRE LES ÉQUIPES**



Fluidité des circulations
horizontales et verticales



Aménagement des volumes
favorisant le travail collaboratif

125
places
de stationnement

1 000 m²
d'espaces de services

950 m²
d'espaces ERP

EFFECTIFS	SURFACE UTILE	ÉTAGE
--	--	R+8
78	959 m ²	R+7
106	1 296 m ²	R+6
125	1 522 m ²	R+5
130	1 607 m ²	R+4
130	1 607 m ²	R+3
130	1 606 m ²	R+2
200**	1 557 m ²	R+1
38*	412 m ²	RDC
80	925 m ²	R-1
1 017	11 491 m²	TOTAL

*18 en ERP **140 en ERP

Des espaces ERP ont été créés au RDC et au 1^{er} étage,
permettant ainsi un accueil facilité des clients.







BÂTIMENT IMPAIR

ENVIRON
1 900 m²

■ Bureaux ■ Circulations verticales ■ Sanitaires



Plateaux de bureaux
d'une surface allant
de 1 000 à 2 000 m²,
fonctionnels, modulables,
adaptés à tous les projets

**Hauteurs sous plafond
comprises entre 2,4 m
et 2,7 m**, pour des volumes
intérieurs mis en valeur

Larges fenêtres
assurant un confort visuel
maximal ; stores motorisés

Faux plancher technique
(de 5 à 7 cm ; 25 cm au RDC)

Faux plafond en BA13 perforé,
avec barrières acoustiques

Gestion par télécommande
de la CVC, des stores,
et de l'éclairage

BÂTIMENT PAIR

ENVIRON
1 600 m²

■ Bureaux ■ Circulations verticales ■ Sanitaires







DES INTÉRIEURS PENSÉS DANS LES MOINDRES DÉTAILS

SELON VOUS, QUELS SONT LES ATOUTS DES ESPACES DE BUREAUX ?

Nous nous sommes efforcés - en respectant bien évidemment l'écriture architecturale caractéristique des années 1930 - de proposer des aménagements fluides et flexibles, répondant aux nouvelles exigences de travail (confort, praticité, etc.).

Chaque étage de bureaux offre un espace divisible et modulable à souhait. Deux circulations verticales situées au centre du bâtiment permettent d'accéder à chacun des niveaux. Nous avons fait le choix de placer les espaces dédiés aux services, sanitaires et locaux techniques de part et d'autre des paliers d'étages, ce qui libère totalement les espaces de bureaux. La capacité d'accueil a ainsi été optimisée.

La terrasse du niveau 8, partie intégrante de la rénovation de l'immeuble, proposera un vaste espace aménagé, accessible depuis chaque niveau. Cette terrasse, qui mettra à l'honneur des plantes natives du Bassin parisien, offrira une véritable respiration végétale, et constituera, avec sa vue à 360° sur la capitale, un espace de travail et de détente des plus agréables.

Les espaces de travail ont fait l'objet d'une réflexion particulière.

Flexibilité et confort sont la clé de voûte de notre aménagement. La lumière naturelle, omniprésente au sein des plateaux de bureaux, est relayée par un travail extrêmement subtil sur l'éclairage, ainsi quelle que soit la densité de son aménagement, les différentes zones de bureaux adoptent un rendement optimal.

JLK

NS



Interview croisée

de l'architecte
Jean-Luc Katchoura
(à gauche)
et de l'interior design
Nicolas Salmeron
(à droite)



Un soin particulier a été apporté au confort acoustique des espaces de travail, qui bénéficient, du fait des larges menuiseries en façade, d'un éclairage naturel généreux.

Jean-Luc Katchoura



QU'EST-CE QUI A GUIDÉ LE CONCEPT ARCHITECTURAL ET INTERIOR DESIGN ?

Construit en 1930, d'inspiration Art déco le projet possède deux façades ; s'élevant sur sept étages et suivant un ordonnancement aussi régulier qu'élégant, celles-ci sont composées de lignes pures et de matériaux intemporels : la pierre de taille et l'acier. Face à un immeuble d'une telle beauté architecturale, notre travail s'est instantanément orienté vers une mise en valeur de qualité.

Le traitement des espaces intérieurs s'inscrit dans une continuité logique de l'architecture du bâtiment. À savoir respecter des codes architecturaux des années 1930 tout en les transposant vers une écriture contemporaine et intemporelle. Le travail de composition de la lumière et de la matière est axé sur les contrastes : la pierre claire répond au métal sombre, des lignes graphiques lumineuses rythment et séquentent les différents espaces, des touches de bois clair participent à l'ambiance chaleureuse des différents lieux.

QUE VOUS INSPIRE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CÉZANNE SAINT-HONORÉ ?

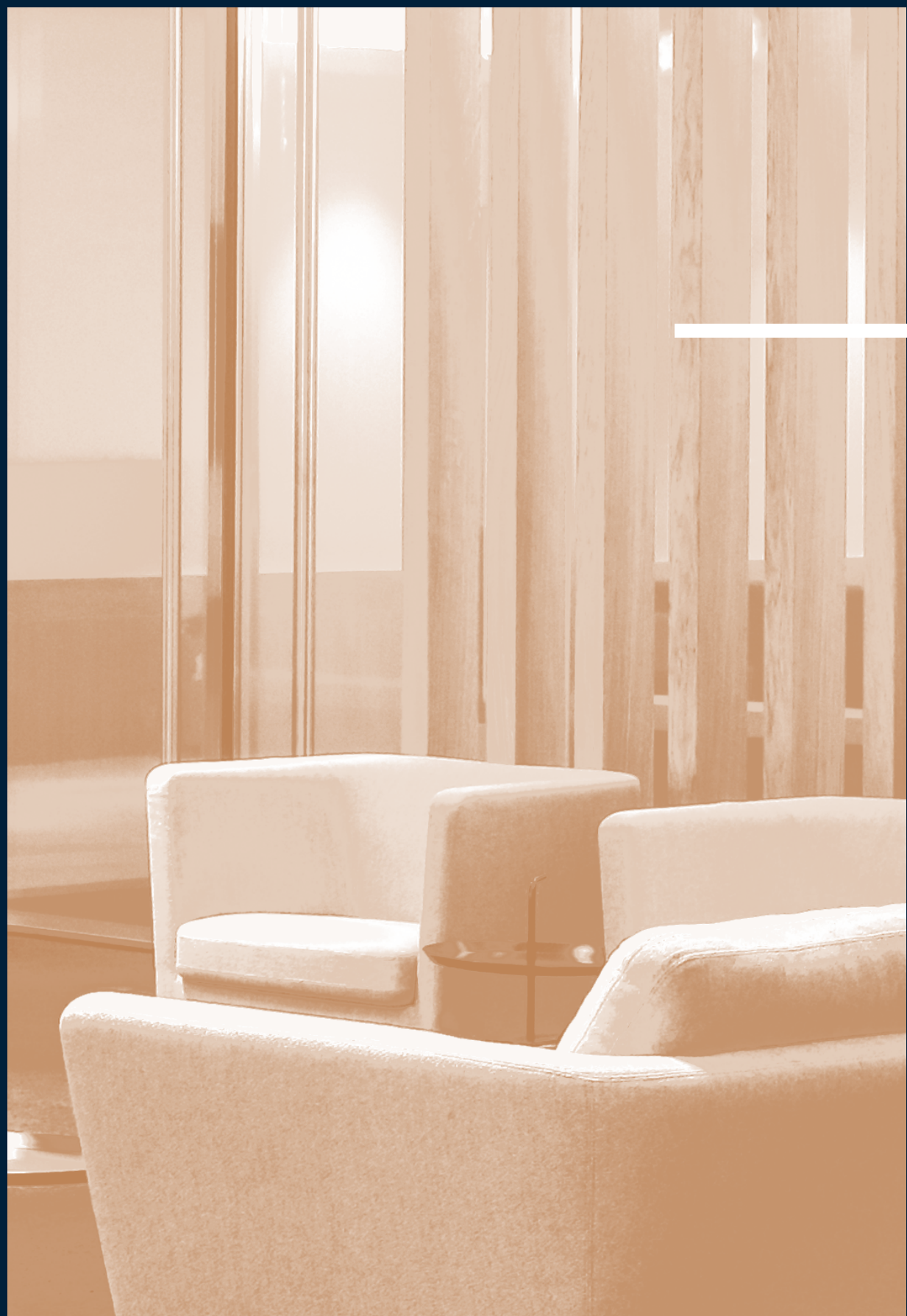
Un ensemble immobilier « corporate », d'une grande élégance et un lieu de vie plein d'humanité.

JLK

NS

NS





SERVICES

Une palette de services sur-mesure








Auditorium de 105 places

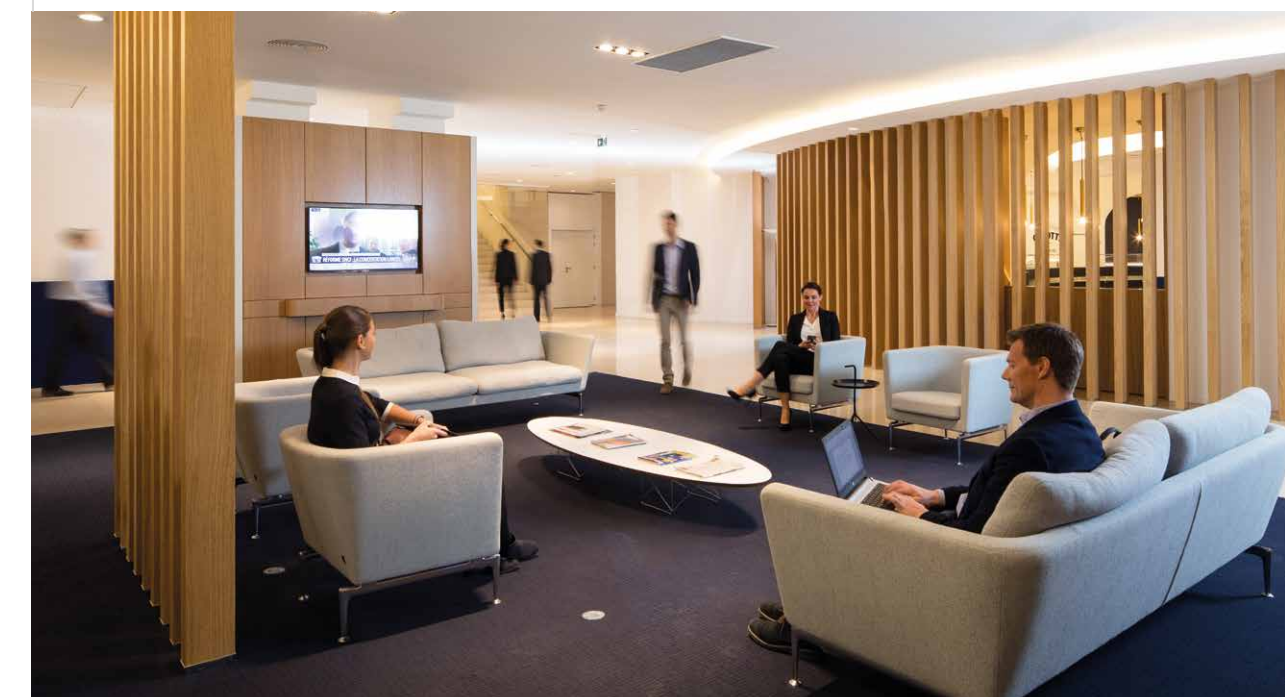
Un socle de services entièrement rénové par le **studio Putman**.

UN BUSINESS CENTER DERNIÈRE TECHNOLOGIE

DES ESPACES ADAPTÉS À VOS BESOINS

- 
Un auditorium de 105 places comprenant une régie, un vidéoprojecteur, des fauteuils à tablette et des prises électriques ; une cloison opacifiante assurant une parfaite confidentialité au lieu.
- 
Des salles de réunion équipées d'écrans plats, de solutions « ClickShare » et d'un mobilier modulable.
- 
Un salon VIP idéal pour discuter, boire un café, s'informer, travailler...

Salon VIP





UNE RESTAURATION AU GOÛT DU JOUR

UN LIEU CULTIVANT L'ART DU VIVRE-ENSEMBLE

Un restaurant accueillant et convivial de 70 places, idéal pour partager un déjeuner ou travailler de manière informelle.



Service traiteur



Click & collect






Room service



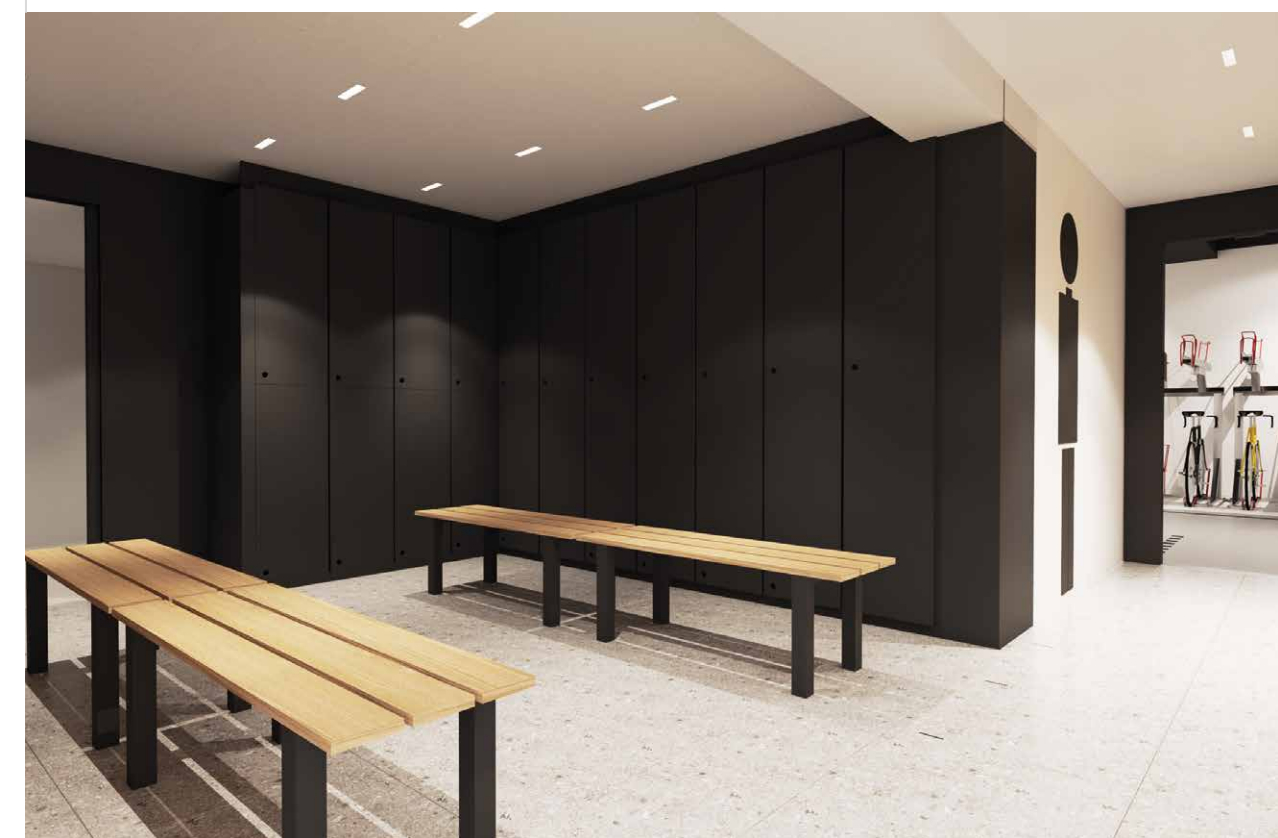


UN SERVICE À LA MOBILITÉ

DES ESPACES POUR FACILITER L'USAGE DU VÉLO

-  Un local à vélos de 58 racks au 1^{er} sous-sol
-  Un atelier de réparation de vélos
-  Des vestiaires et des douches

Vestiaire



PERFORMANCES TECHNIQUES



FAÇADES

- Façades sur rue en pierre de Saint-Maximin
- Façades sur cour en céramique, pour ce qui est des quatre premiers niveaux
- Enduit en pierre pour les autres niveaux

COUVERTURE

- Zinc et ardoise

FENÊTRES

- Châssis à 2 vantaux (ouvrant à la française) en aluminium laqué couleur gris foncé, avec coupure thermique et stores intérieurs au 1^{er} étage côté rue, stores extérieurs à tous les autres niveaux, et stores à commande électrique au 1^{er} étage, côté cour, sur les façades exposées
- Isolation phonique de 35 dB
- Châssis en RDC à double vitrage, feuilleté antieffraction

FAUX PLAFOND DES BUREAUX

- Les faux plafonds filants des plateaux sont réalisés en BA13 perforé

LUMINAIRES

- Boîtier de commande IR unique, permettant également le réglage de la climatisation et la commande des stores
- Éclairage d'ambiance par spots incorporés dans les faux plafonds
- Éclairage des cheminements et des circulations par luminaires de fabrication spéciale encastrés dans les faux plafonds

PLANCHER TECHNIQUE DU 1^{ER} AU 6^E ÉTAGE :

- Dalles 50 x 50 minérales tôleées sur toutes les faces et dalles bois en panneaux de particules, dont 2 dalles (posées sur vérins) équipées de passe-câbles tous les 10 m²
- Hauteur de faux planchers : de 5 à 7 cm ; 25 cm au RDC

Charge des planchers

- Bureaux : 250 kg/m²
- Archives : 800 kg/m²
- Hauteur libre des bureaux entre revêtement de sol et faux plafond :

- R+1 : environ 2,62 m
- R+2 et R+3 : environ 2,65 m
- R+4 : environ 2,57 m
- R+5 : environ 2,52 m
- R+6 : environ 2,45 m
- R+7 : environ 2,38 m

CLIMATISATION

- Module de climatisation individuelle à 4 tubes de marque CARRIER ou similaire, situé en plénum de faux plafond
- 1 appareil par fenêtre
- Débit : air neuf 25 m³/personne
- Filtration air neuf, efficacité 85 %
- Ventilation double flux
- Réglage par commande individuelle infrarouge, boîtier unique avec la commande de l'éclairage et des stores
- Performances thermiques : 26° C (+/- 1° C) pour 32° C à l'extérieur en été, 19° C (+/- 1° C) pour -5° C à l'extérieur en hiver.
- Au 7^e étage, ventilo-convecteurs apparents au niveau des allèges (côté cour)
- Gestion des fluides et programmation possibles par la GTB de l'immeuble
- Production de calories par une sous-station raccordée au réseau CPCU
- Production d'eau glacée assurée par le réseau CLIMESPACE
- Zones accessibles pour l'entretien des appareils de climatisation (bacs métalliques)
- Grilles de soufflage et de reprise d'air disposées dans l'axe des fenêtres

COURANTS FORTS ET COURANTS FAIBLES

- Câblage par rails Canalis dans les faux planchers, avec boîtiers (1 pour 2 trames) ; 1 nourrice pour 11 m² et par personne
- Chaque nourrice est équipée de :
 - 2 prises de courant 10/16 A 2P+T (réseau normal) de couleur blanche
 - 2 prises de courant 10/16 A 2P+T détrompées (réseau ondulable) de couleur rouge + détrompeur
- Au 7^e étage, câblage par plinthes périphériques
 - Local France Télécom et courants faibles en sous-sol
 - Gaines disponibles et locaux dédiés à chaque étage
- Alimentation EDF à partir de transformateurs privés ; tarif vert pour les deux bâtiments

- Gestion des consommations lot par lot sur compteurs divisionnaires
- Courant secouru (groupe électrogène)
- Courant secouru pour les parties communes ; 200 kVA par bâtiment, soit :
 - Les ascenseurs
 - Le désenfumage
 - Les pompes de relevage
 - Diverses sécurités

ASCENSEURS

- Ascenseurs et monte-charges Schindler accessibles aux handicapés
- Chaque immeuble dispose de 2 batteries de 3 ascenseurs, dont 2 de 630 kg et 1 de 800 kg (vitesse 1,60 m/s), ainsi qu'un duplex dans le bâtiment impair
- 1 monte-charge de 630 kg dans le bâtiment pair
- 2 ascenseurs desservent les parkings et l'accueil

SÉCURITÉ

- PC sécurité incendie et intrusion
- L'ensemble de l'immeuble est pourvu d'un système d'alarme incendie de type 1
- Contrôle d'accès par badges magnétiques
- Surveillance centralisée par caméras vidéo, avec enregistrement

GESTION CENTRALISÉE BÂTIMENT : GTC-GMAO

- Contrôle de l'ensemble des informations relatives à un certain nombre de systèmes mis en place, notamment :
 - Climatisation et chauffage
 - Éclairage
 - Contrôle d'accès et sécurité
 - Ascenseurs
 - Stores
 - Répartition des consommations EDF

PARKING

- 125 places de parking en sous-sol sur 2 niveaux
- 58 racks à vélos

ARCHIVES

- Locaux d'archivage en sous-sol, avec ventilation



VOTRE PARTENAIRE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER PRIME

Avec un **patrimoine exceptionnel concentré sur le quartier central des affaires** de Paris, SFL représente le vecteur privilégié d'accès au marché de l'immobilier tertiaire prime parisien.

Un **patrimoine immobilier 100 % certifié BREEAM.**

Un **engagement fort en matière de RSE.**

Une **volonté de fournir un environnement de travail optimal** à ses locataires.

VOTRE INTERLOCUTEUR

■ **Virginie Krafft**
v.krafft@fonciere-lyonnaise.com

■ **Téléphone**
01 42 97 01 15

Tactile

Document non contractuel – www.agence-tactile.fr – Photographies : Jean-Philippe Mesguen, Luc Boegly, Yohann Gendry, Paul Maurer, Tactile – Perspectives 3D : Majorelle et Nicolas Salmeron
Les renseignements et les visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif, et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.
Impression réalisée sur papier écoresponsable.

