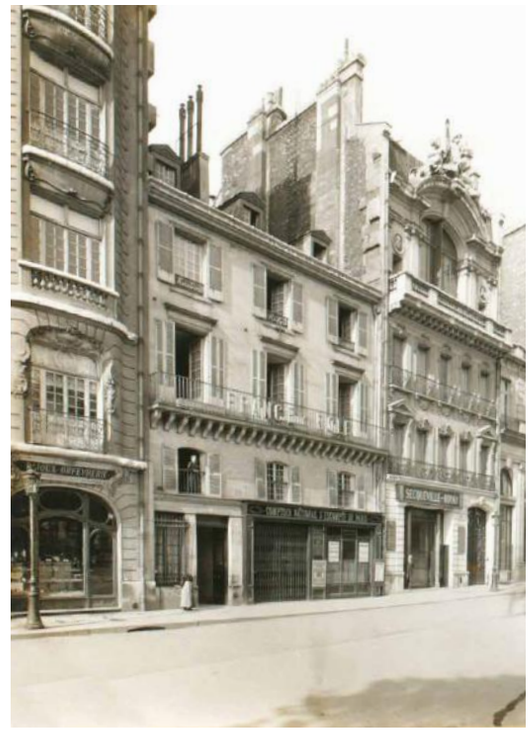
49 Champs-Élysées

UNE ADRESSE **QUI JOUE SA PROPRE SCÈNE**


FIVE GUYS





49 Champs-Élysées

UNE SCÈNE **HISTORIQUE**

Louis Renault a acquis le 51 de l'avenue des Champs-Élysées pour agrandir l'espace commercial voisin dont il disposait depuis 1910. La vocation initiale des lieux était de présenter plus spécifiquement ses véhicules haut de gamme. L'ensemble, redéveloppé au début des années 60 autour de la Maison de l'Alsace, dispose d'une façade principale côté Champs-Élysées ainsi que d'une seconde, rue Marbeuf. L'ouverture du Pub Renault en 1962 fit du lieu une destination de référence de la vie parisienne avec la création d'un concept inédit alliant espace de vente et offre de restauration. Repensé en 2000, puis en 2024 par l'architecte Franklin Azzi, le Défilé Renault-the carwalk, en rez-de-chaussée du 49 Champs-Élysées, est un endroit prisé qui participe à la vitalité des lieux et dont l'agencement évoque celui des musées. Suite à l'obtention du permis de construire délivré en 2025, l'immeuble entame un nouveau cycle.

ACTE 1

49 Champs-Élysées

UNE SCÈNE PARISIENNE, **DÈS L'ADRESSE**



Situé sur cet axe de référence, le 49 Champs-Élysées
bénéficie ainsi d'une adresse monde, associée
aux grandes victoires françaises, qu'elles soient militaires,
politiques, sportives ou culturelles.
Du Louvre à la Grande Arche de La Défense,
les Champs-Élysées placent tout Paris en perspective(s)…

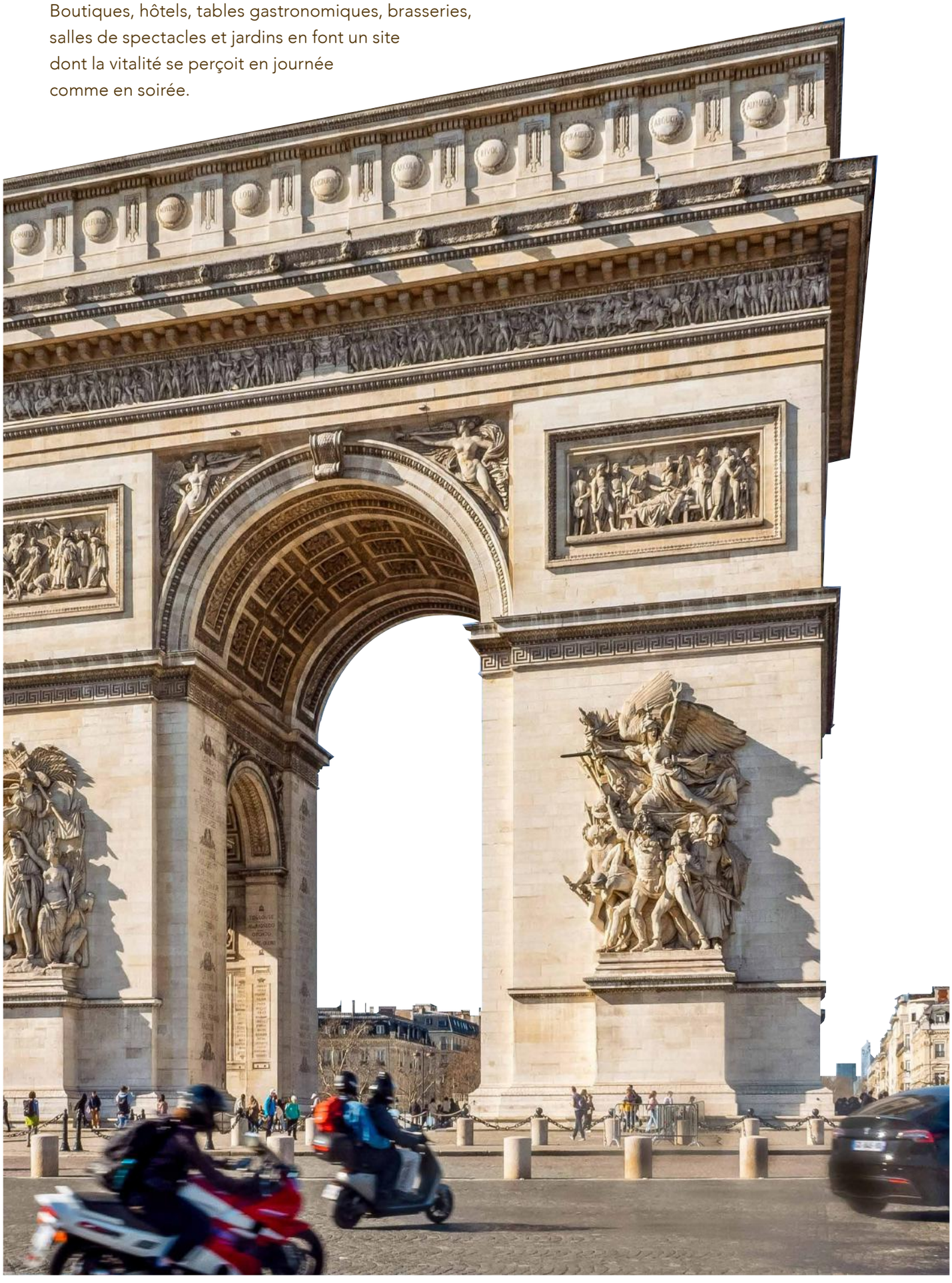


UN QUARTIER OÙ TRAVAILLER REVÊT

UNE AUTRE DIMENSION

La renommée mondiale des Champs-Élysées fait de cette avenue iconique, de près de deux kilomètres, un symbole de Paris. Tracée par André Le Nôtre pour Louis XIV, elle est indissociable de l'histoire de France.

Destination commerces et loisirs, les Champs-Élysées se positionnent en lieu de prédilection du savoir-faire et de l'excellence à la Française.
Boutiques, hôtels, tables gastronomiques, brasseries, salles de spectacles et jardins en font un site dont la vitalité se perçoit en journée comme en soirée.





RESTAURANTS

1. La maison de l'Aubrac
2. Brasserie L'Alsace
3. Le Bistro Marbeuf
4. Bistro 25
5. Restaurant Bar Le 47
6. L'avenue
7. Daddy Bear
8. L'envolée
9. Chez André
10. Rimal Signature
11. Chez Savy
12. Beefbar
13. Ginger
14. La cour Jardin
15. Maison Blanche
16. Bacha Coffee
17. Matignon
18. Mûn Paris
19. Aqua Kyoto
20. Fouquet's

HÔTELS

1. Paris Marriott Champs-Élysées
2. Fraser
3. Hôtel Marignan
4. Hôtel Grand Powers
5. Hôtel Claridge
6. Château Frontenac
7. La Demeure Montaigne
8. Hôtel West-End
9. Hôtel Chambiges
10. Plaza Athénée
11. Bulgari Hôtel Paris
12. Four Seasons
13. Prince de Galles

SERVICES

1. Aprium Pharmacie
2. Franprix
3. Monoprix
4. Galeries Lafayette
5. Vogel Fleurs
6. Pressing Duval

BOUTIQUES

1. Cartier
2. Jacquemus
3. Chloé
4. Barbara Bui
5. Saint-Laurent
6. Céline
7. Chanel
8. Dior
9. Valentino
10. Louis Vuitton
11. Giorgio Armani
12. Hermès


LADURÉE




FOUR SEASONS
GEORGE V


DIOR


Fouquet's

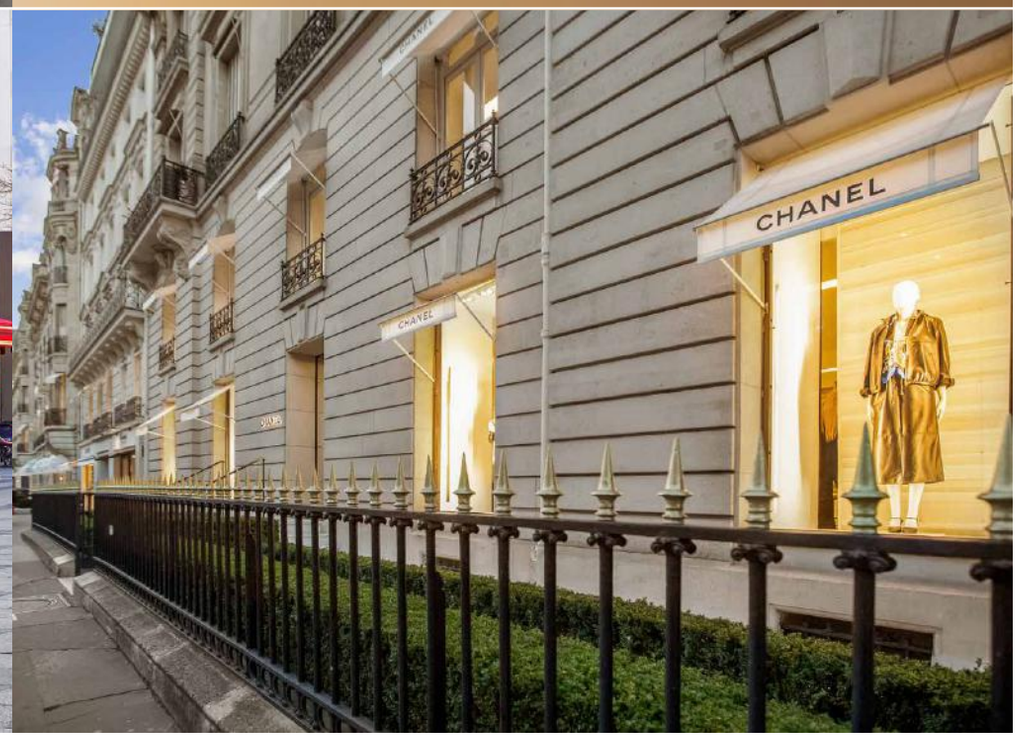






Cette effervescence est un réel atout pour les entreprises qui veulent offrir à leurs collaborateurs un véritable cadre de vie parisien. Sensibles à cette ambiance, de nombreux groupes mondiaux et les représentations françaises d'organisations internationales choisissent de s'y établir. Ce regain d'attractivité des Champs-Élysées s'accompagne d'une réflexion menée afin d'accroître encore la qualité de vie du quartier.





ACTE 2

49 Champs-Élysées

LE MOUVEMENT **FAIT PARTIE DE LA SCÈNE**

DE LA VOIE ROYALE,

À L'ARTÈRE CONTEMPORAINE

Axe parisien de référence, symbole de l'expansion de la capitale française, l'avenue des Champs-Élysées est une artère très accessible quel que soit le mode de transport emprunté. Proche des voies sur berges et à moins de dix minutes du boulevard périphérique, ses flux ont été repensés pour la doter de voies dédiées aux véhicules individuels, transports en commun et vélos.







CONNEXIONS ET MOBILITÉS,

TOUT PARIS À PORTÉE

À équidistance entre les stations de métro George V (ligne 1) et Franklin D. Roosevelt (lignes 1 et 9), le 49 Champs-Élysées est desservi par six lignes de bus (28, 32, 42, 73, 80 et 93).

La proximité du hub de Charles de Gaulle-Étoile (trois lignes de métro et une ligne de RER avec toutes les connexions qu'elles induisent) facilite les déplacements à l'échelle de Paris, ainsi que vers l'Ouest et l'Est de la capitale.

ACTE 3

49 Champs-Élysées

LA FAÇADE
ENTRE EN SCÈNE

UNE FAÇADE RETRAVAILLÉE,

MATIÈRE, RELIEF, LUMIÈRE

Le 49 Champs-Élysées est un ensemble de bureaux classé Code du travail se déployant sur sept niveaux avec des retraits successifs en attique.

Suite aux profonds travaux imaginés par l'agence d'architecture parisienne PDA, spécialisée dans la rénovation et la transformation d'immeubles, le bâtiment va être reconverti en espace de travail contemporain et efficient. Particulièrement performante notamment en termes d'isolation phonique et thermique, sa façade respectera son identité initiale et sera désormais dotée de LEDs pour valoriser, en soirée, l'élégance de ses lignes.

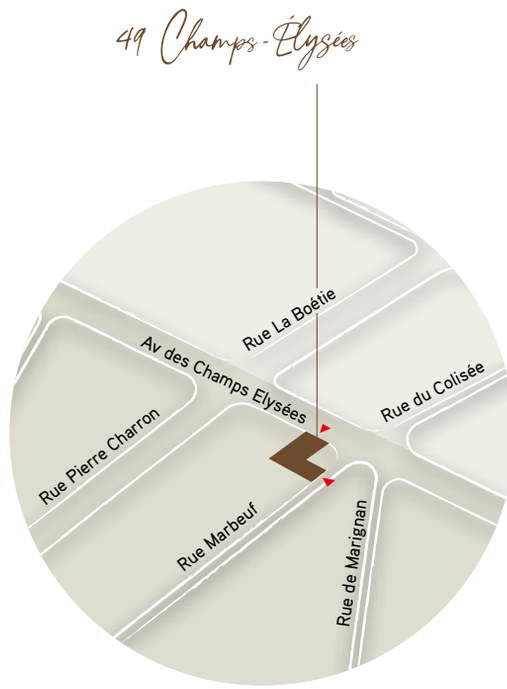
Les visiteurs seront accueillis par un service d'hôtes dès un hall, résolument actuel et aux lignes épurées épurées, ouvert directement sur l'avenue des Champs-Élysées.

pda.archi






CHAS



UNE CONTINUITÉ, CÔTÉ RUE MARBEUF

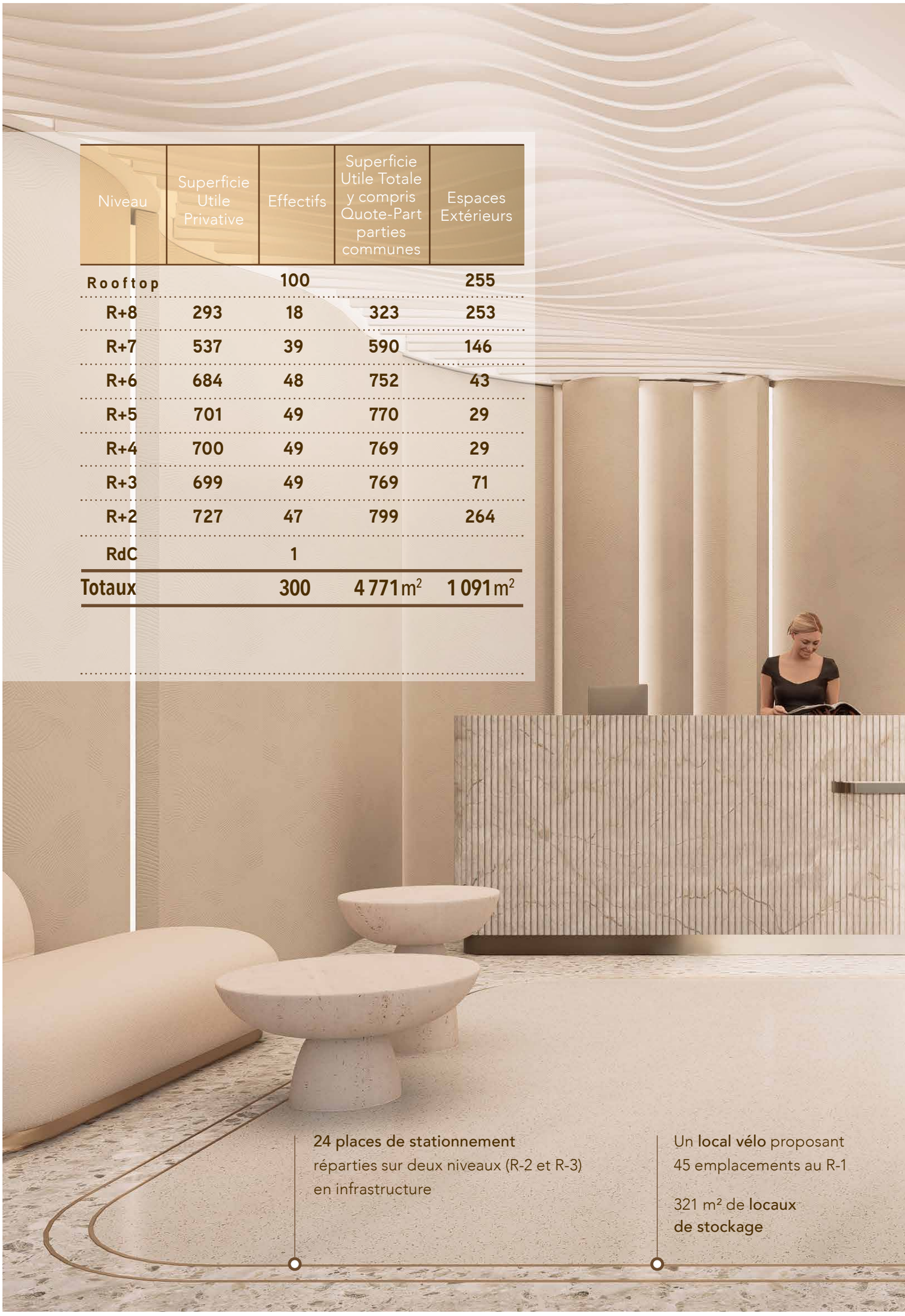
Privilège rare, le 49 Champs-Élysées dispose d'une seconde façade,
41 rue Marbeuf, permettant de baigner de lumière naturelle les espaces de bureaux
surplombant cette rue riche en commerces et services.
C'est via cette partie de l'ensemble immobilier que s'effectue
l'accès au parking situé en infrastructure.

ACTE 4

49 Champs-Élysées

LA SCÈNE, AU QUOTIDIEN

Niveau	Superficie Utile Privative	Effectifs	Superficie Utile Totale y compris Quote-Part parties communes	Espaces Extérieurs
Rooftop		100		255
R+8	293	18	323	253
R+7	537	39	590	146
R+6	684	48	752	43
R+5	701	49	770	29
R+4	700	49	769	29
R+3	699	49	769	71
R+2	727	47	799	264
RdC		1		
Totaux		**300**	**4 771 m²**	**1 091 m²**



24 places de stationnement
réparties sur deux niveaux (R-2 et R-3)
en infrastructure

Un **local vélo** proposant
45 emplacements au R-1

321 m² de **locaux**
de stockage



4 771 m²

20 places
réservées
aux motos

Pour le confort des usagers,
et tout particulièrement des cyclistes,
des douches et des vestiaires équiperont
le premier niveau d'infrastructure
du 49 Champs-Élysées.



UNE EXPÉRIENCE INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

PENSÉE POUR L'USAGE

Les circulations verticales et les sanitaires seront regroupés, laissant ainsi plus de flexibilité pour agencer les espaces selon la culture de l'entreprise.

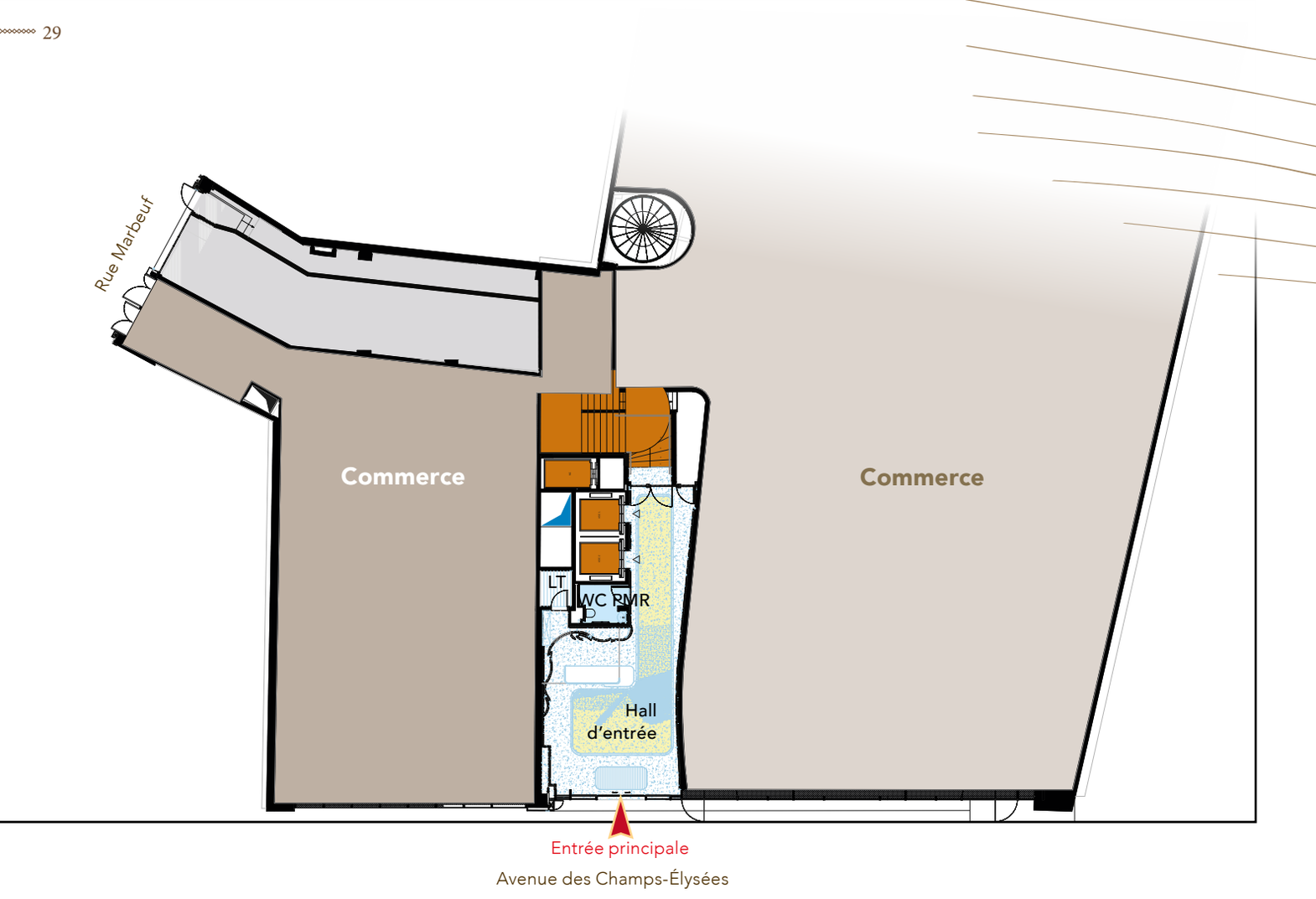
Les espaces de bureaux domineront l'avenue des Champs-Élysées, le jardin suspendu ou la rue Marbeuf, bénéficiant ainsi de lumière naturelle directe. Climatisés et modulables, ils s'adapteront aux configurations les plus actuelles. Les coeurs de plateau pourront accueillir des salles de réunion.

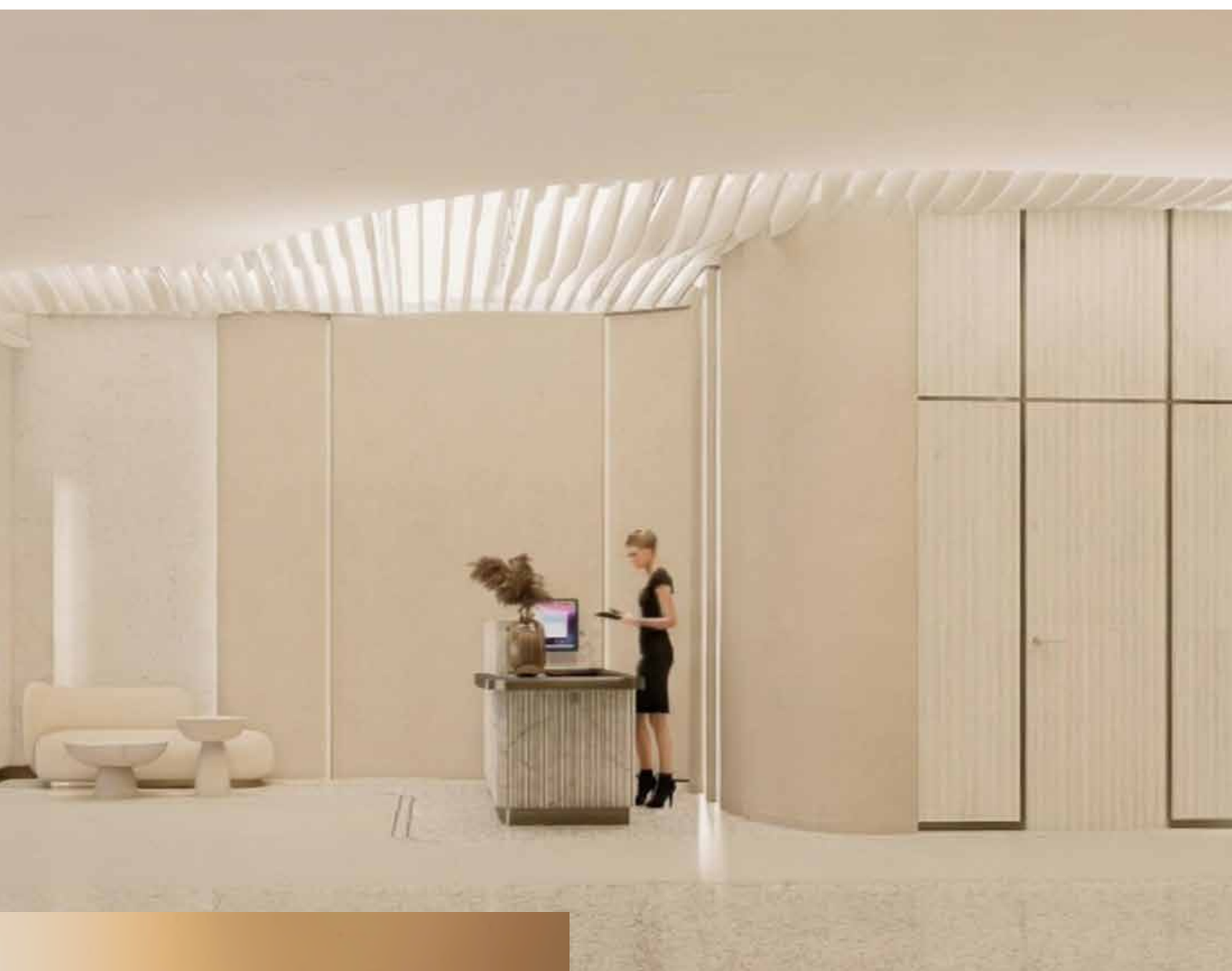


WiredScore
SILVER

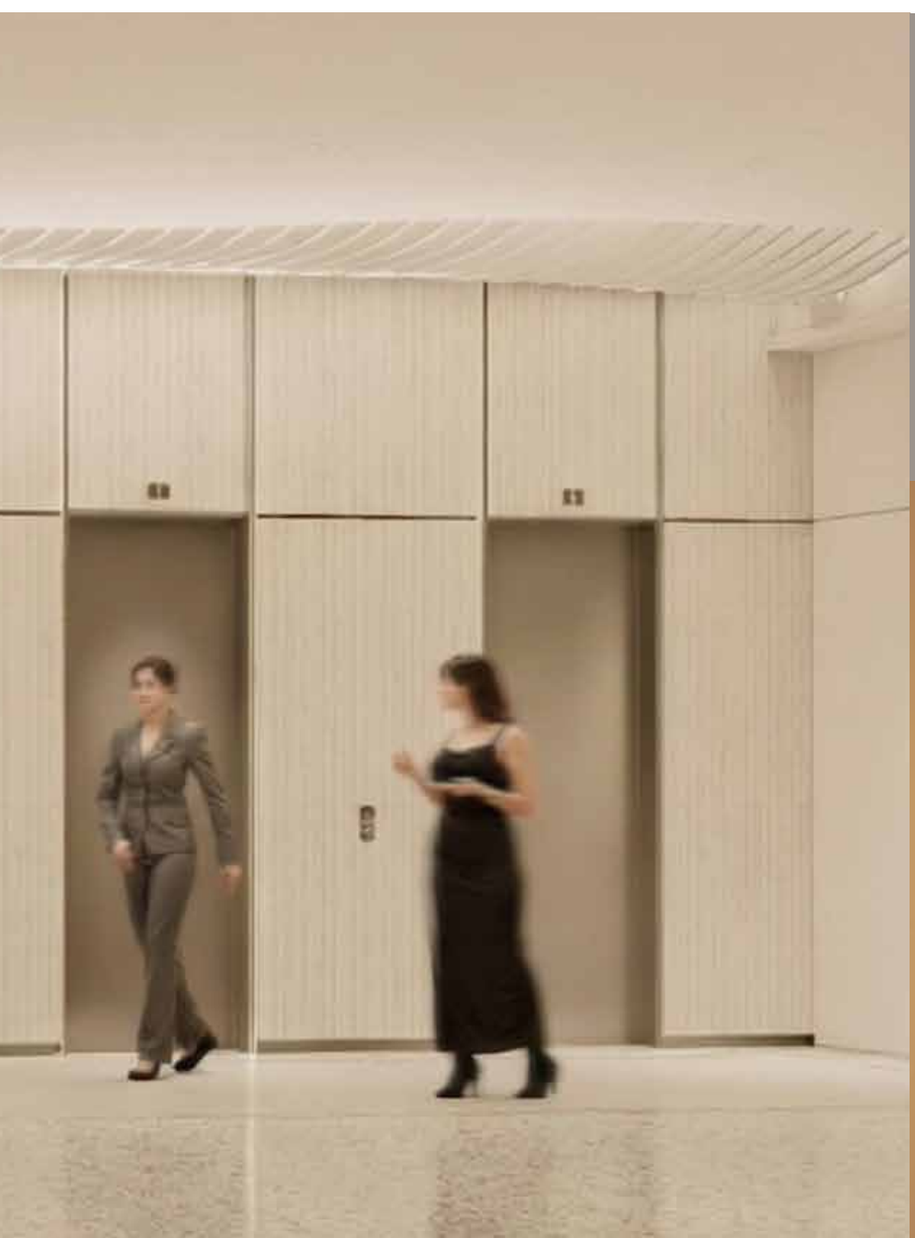
En termes de confort, le 49 Champs-Élysées vise l'obtention du label WiredScore à un grade Silver.

Ceci confirmera la connectivité des espaces, la résilience des infrastructures, la faculté d'adaptation des lieux aux nouvelles technologies ainsi que la qualité de l'expérience numérique procurée aux usagers de l'immeuble.


Rue Marbeuf
Commerce
Commerce
LT
WC RMR
Hall
d'entrée
Entrée principale
Avenue des Champs-Élysées



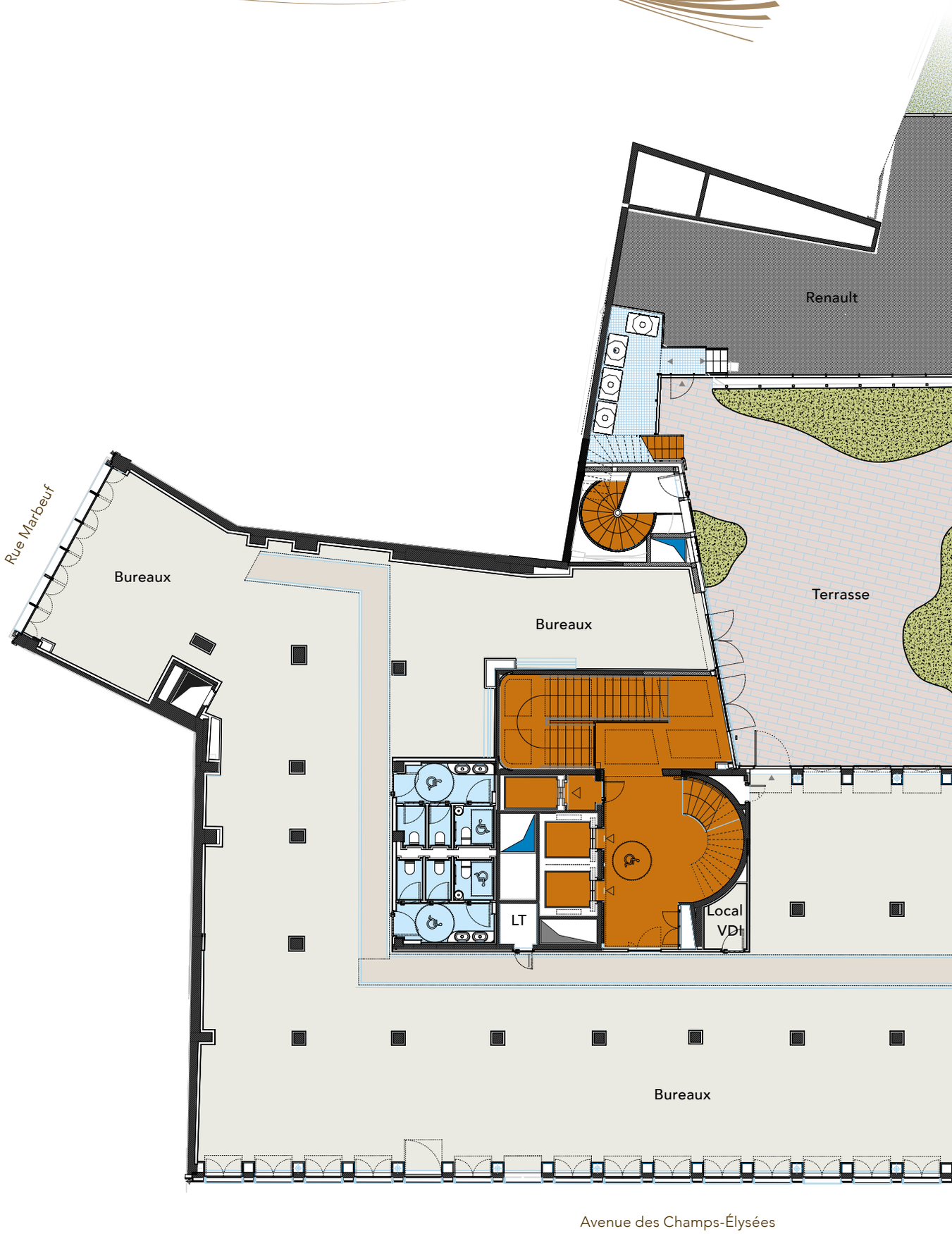
Circulations verticales

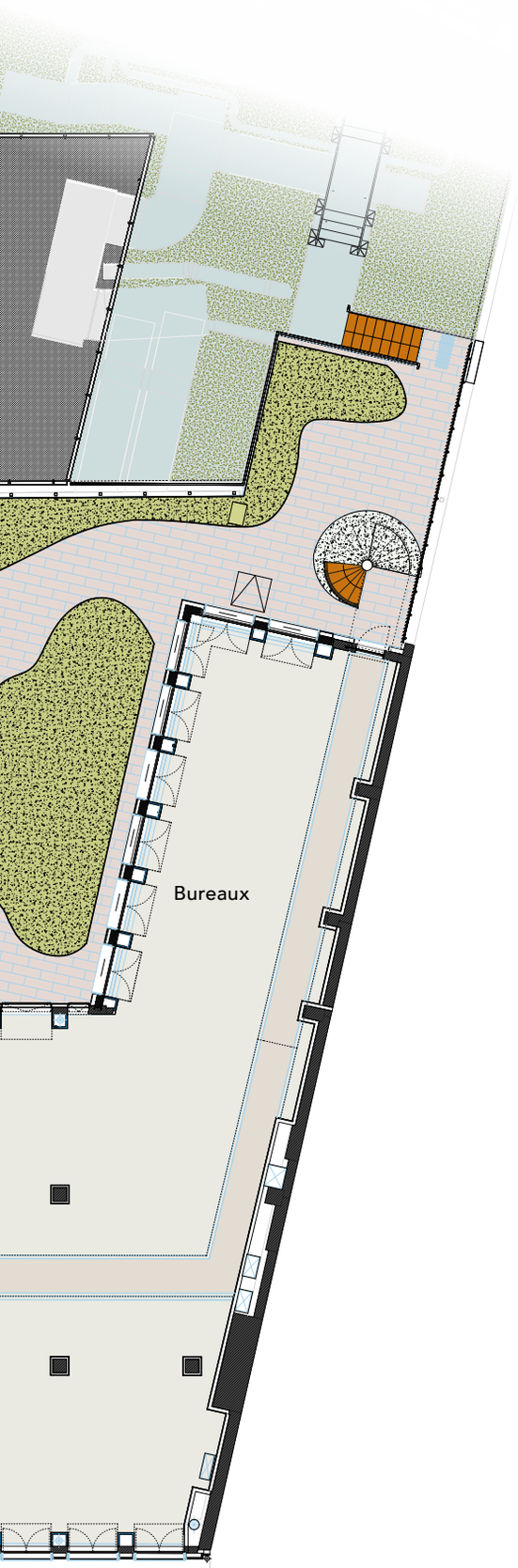


49 Champs-Élysées

PLAN

R d C


Renault
Terrasse
Rue Marbeuf
Bureaux
Bureaux
LT
Local
VDI
Bureaux
Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

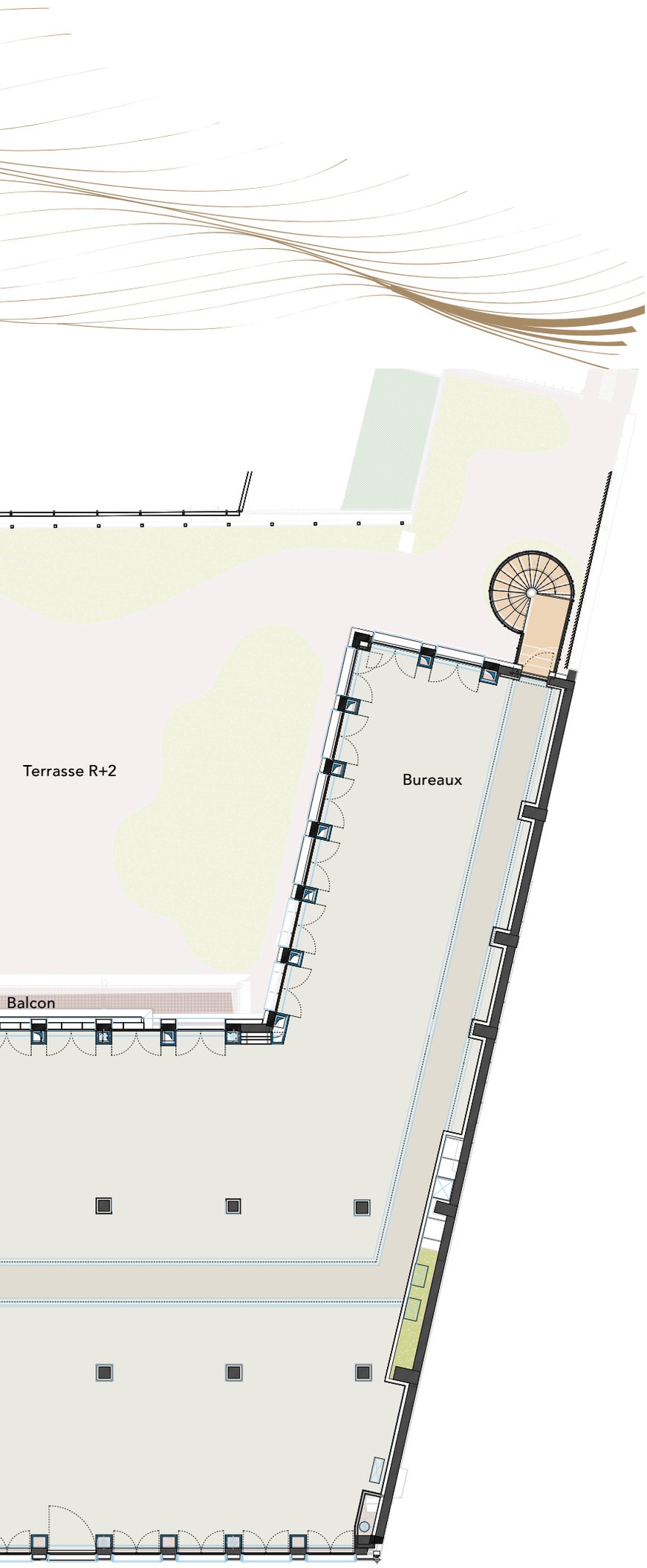
Surface (SU) :
799 m²

Effectif : 47
Espaces extérieurs : 264 m²

49 Champs-Élysées

PLAN R + 2


Rue Marbeuf
Bureaux
Terrasse
LT
Local
VDI
Bureaux
Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

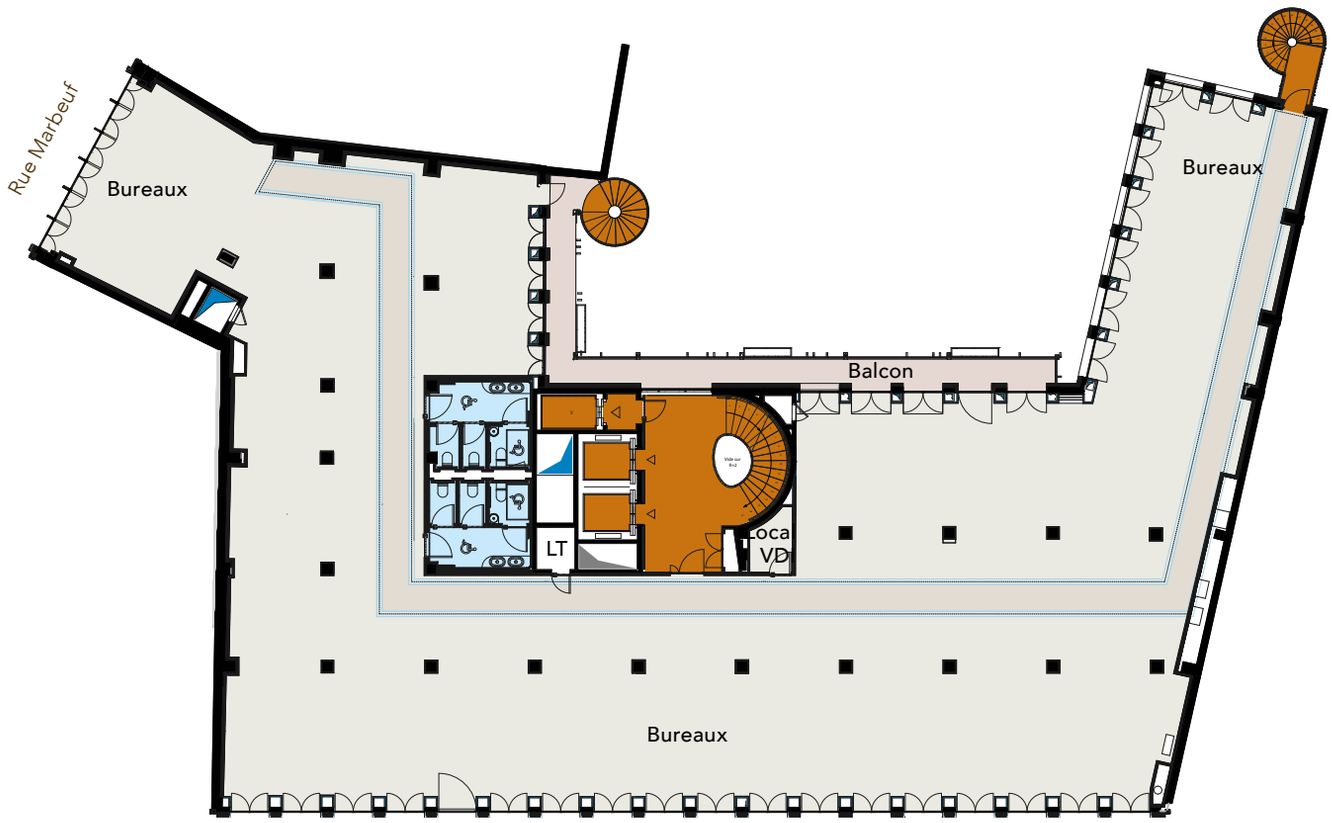
Surface (SU) :
769 m²

Effectif : 49
Espaces extérieurs : 71 m²

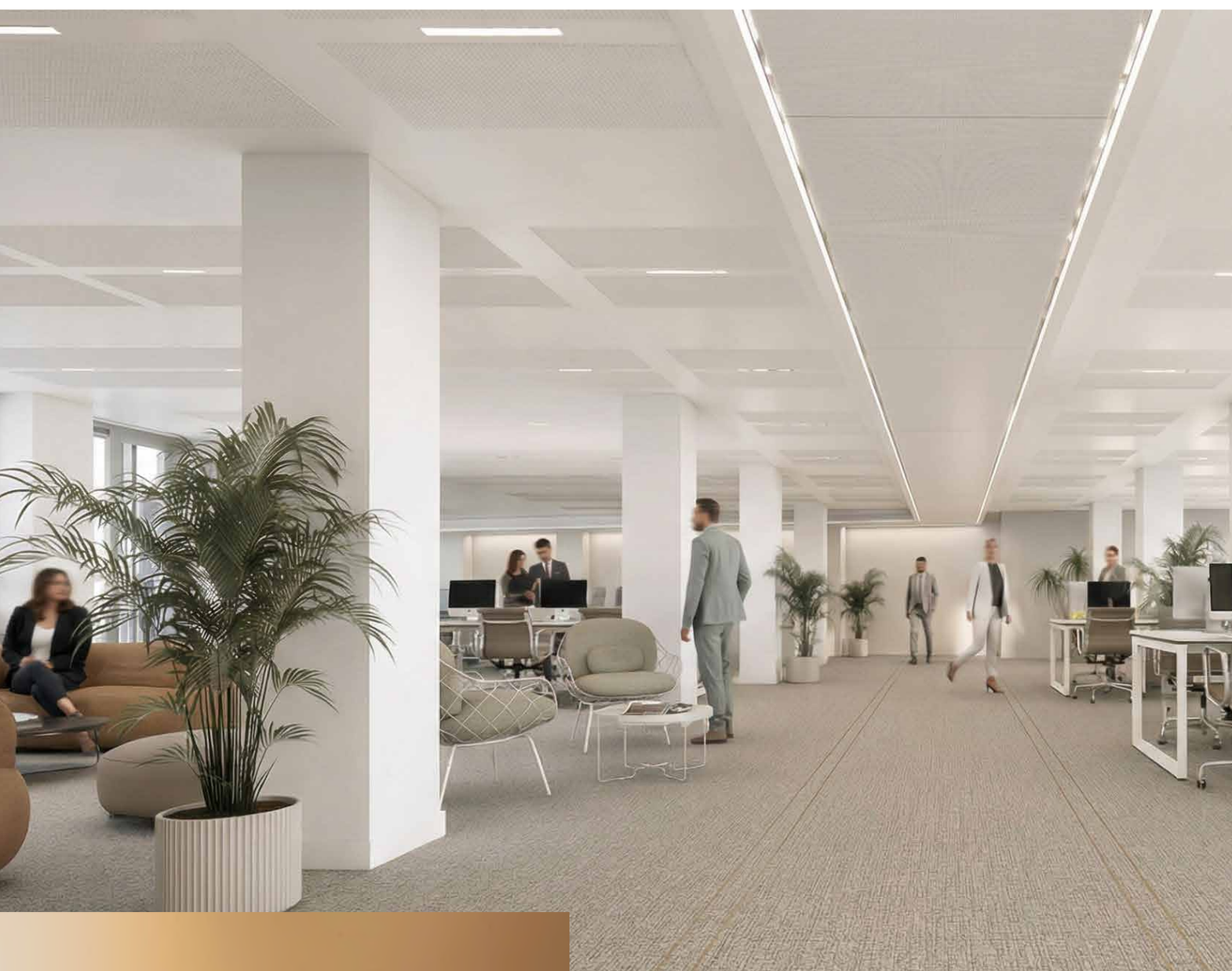
49 Champs-Élysées

PLAN

R + 3



Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Balcon accessible

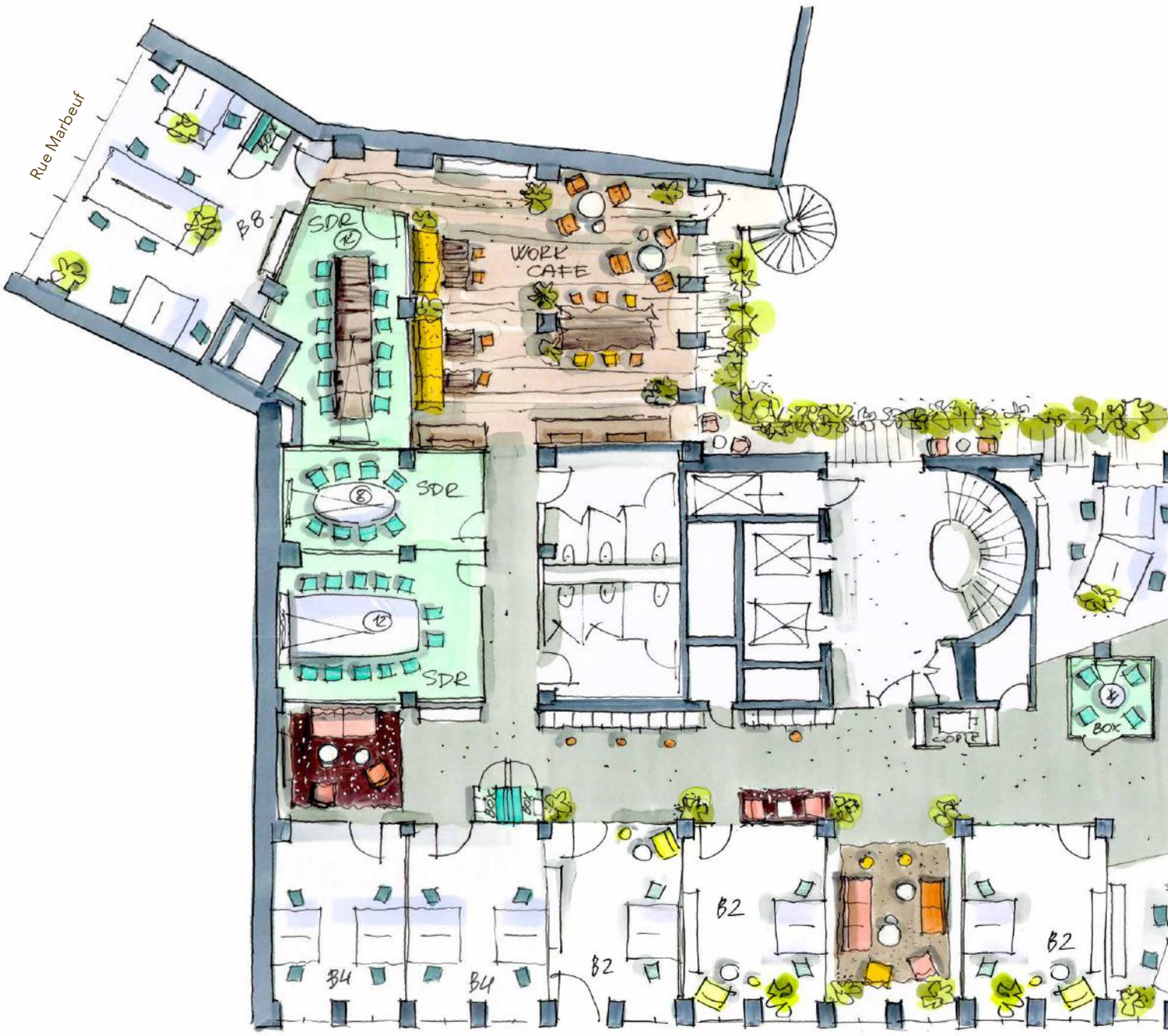
Surface (SU) :
769 m²

Effectif : 49
Espaces extérieurs : 29 m²



49 Champs-Élysées

PLAN R + 4



Avenue des Champs-Élysées



49 Champs-Élysées

SPACE-PLANNING

R + 4

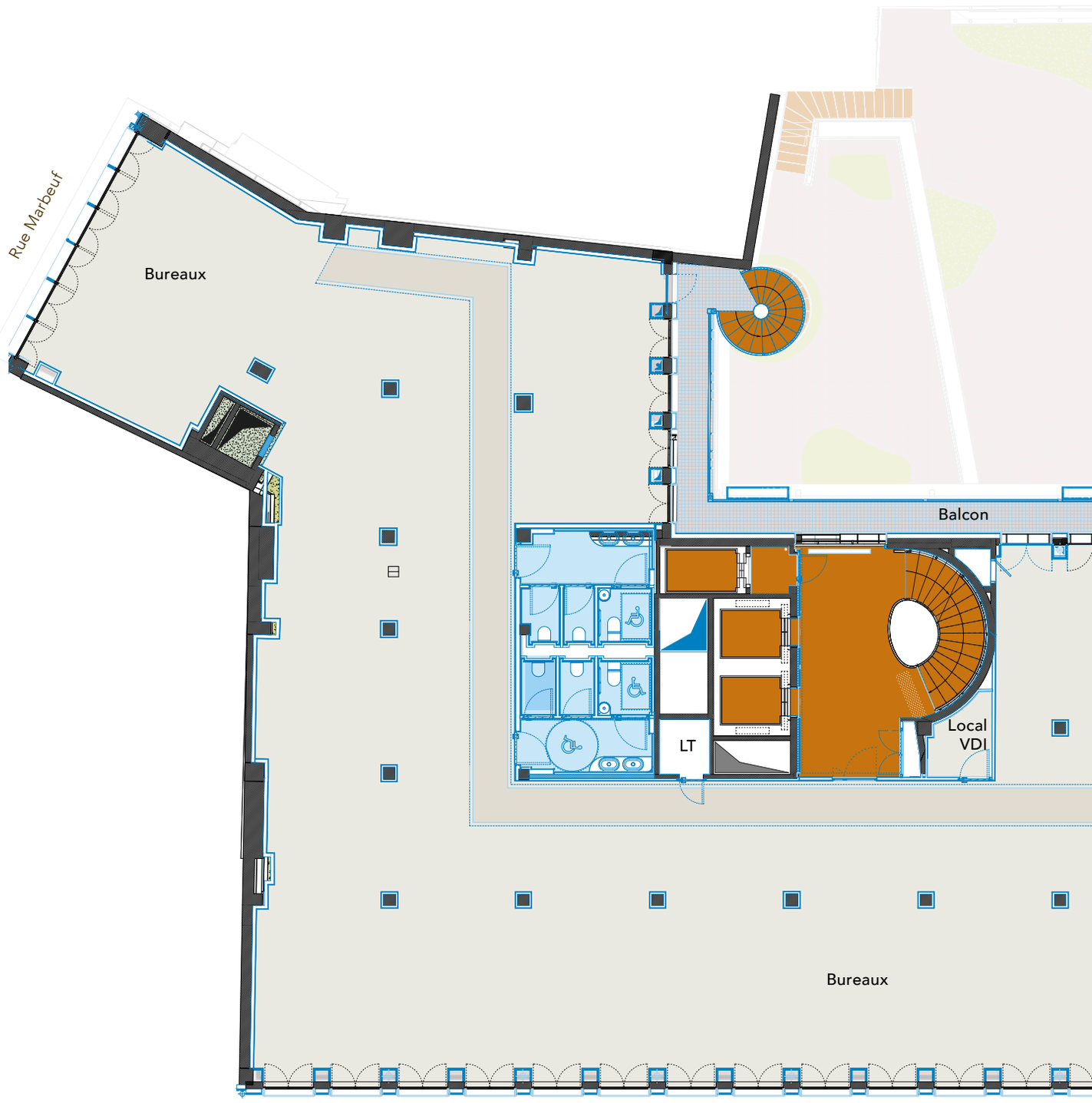
Version
SEMI-CLOISONNÉE

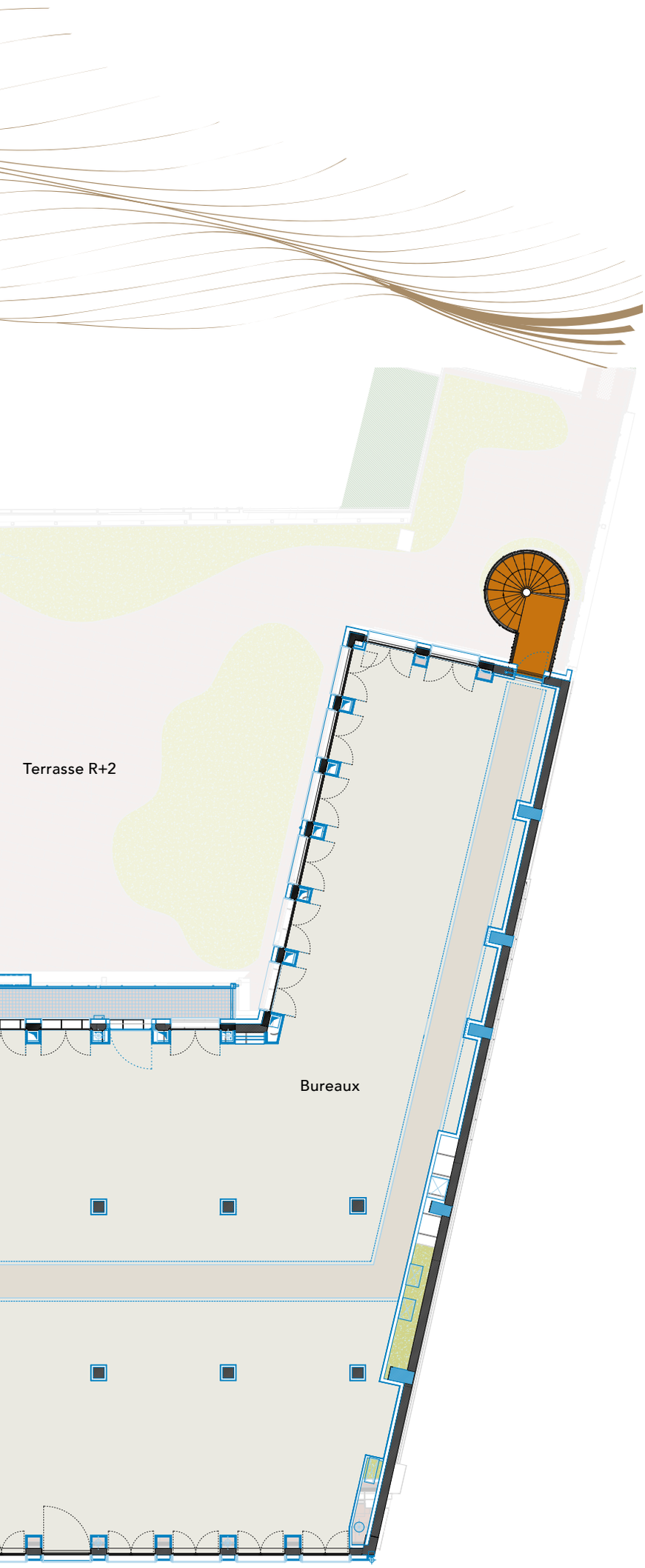
Postes	Quantité	Capacité	Places
open bench droit			24
B1	3	1	3
B2	3	2	2
B4	2	4	12
B8	1	8	8

TOTAL : 49
Positions collaboratives : **30**

Réunions	Quantité	Capacité	Places
phone box	5	1	5
box 3	1	3	3
box 4	2	4	8
réunion 8	1	6	6
réunion 8	1	8	8
réunion 12	2	12	24

TOTAL : 54
Workcafé : **21**


Rue Marbeuf
Bureaux
Balcon
LT
Local
VDI
Bureaux
Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

Surface (SU) :
770 m²

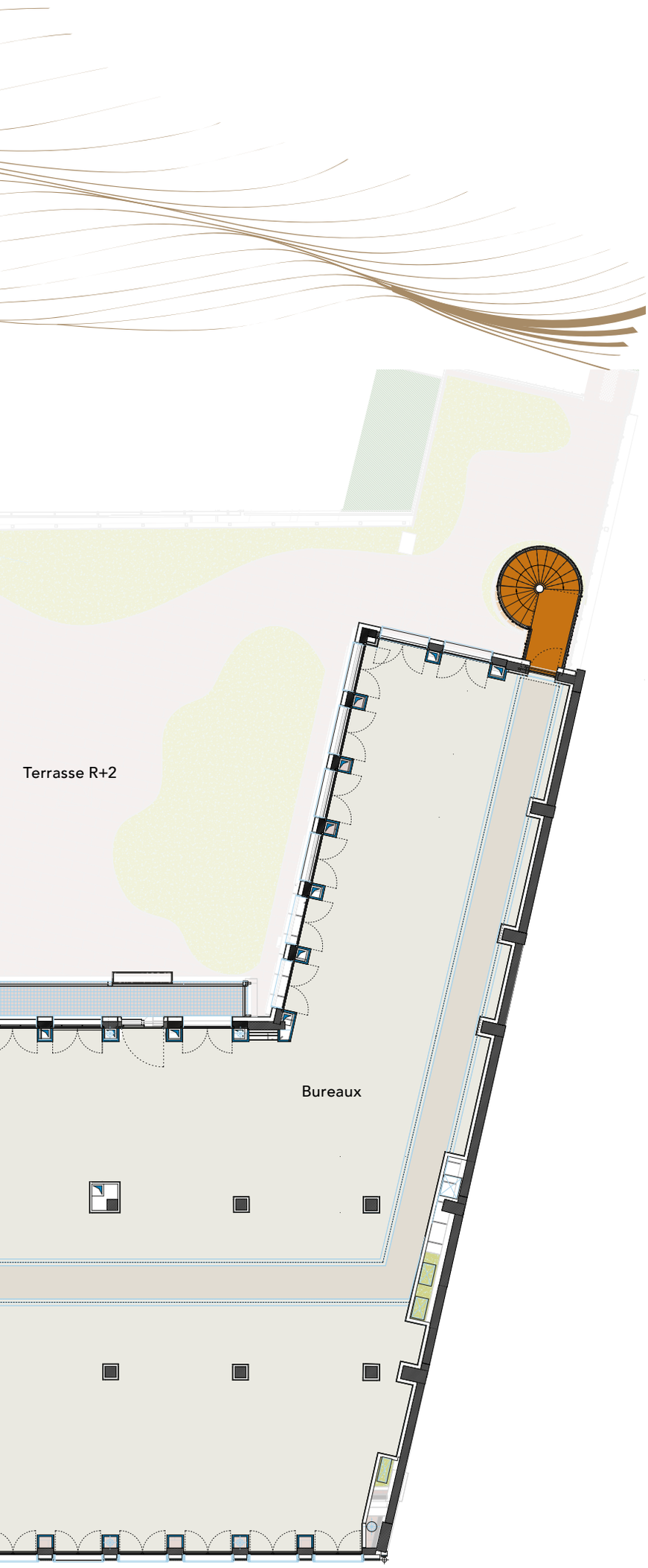
Effectif : 49
Espaces extérieurs : 29 m²

49 Champs-Élysées

PLAN

R + 5


Rue Marbeuf
Terrasse
Bureaux
Balcon
LT
Local
VDI
Bureaux
Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

Surface (SU) :

751 m²

Effectif : 48

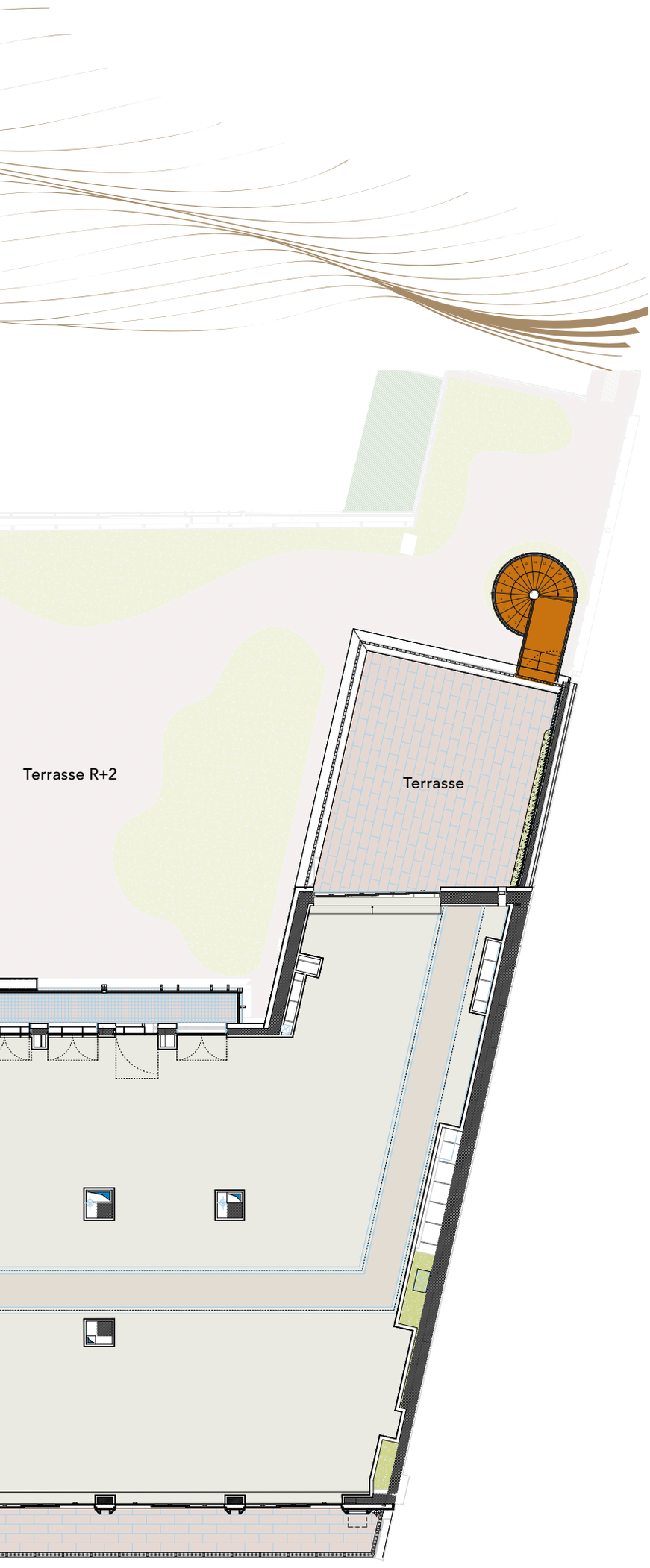
Espaces extérieurs : 43 m²

49 Champs-Élysées

PLAN

R + 6


Rue Marbeuf
Terrasse R+6
Terrasse
Balcon
LT
Local
VDI
Bureaux
Terrasse
Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

Surface (SU) :
590 m²

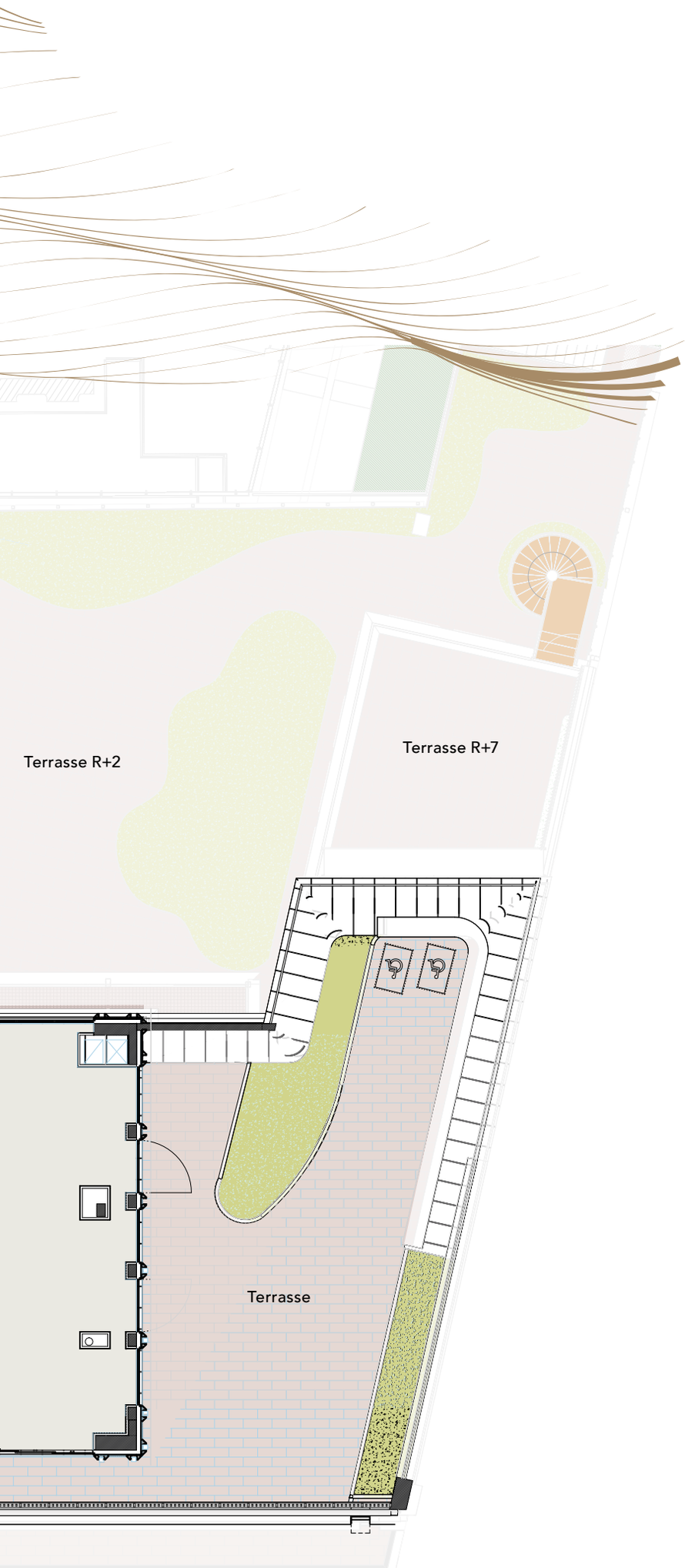
Effectif : 39
Espaces extérieurs : 146 m²

49 Champs-Élysées

PLAN R + 7



Avenue des Champs-Élysées



Bureaux
Sanitaires
Circulations verticales
Terrasse / Balcon accessible

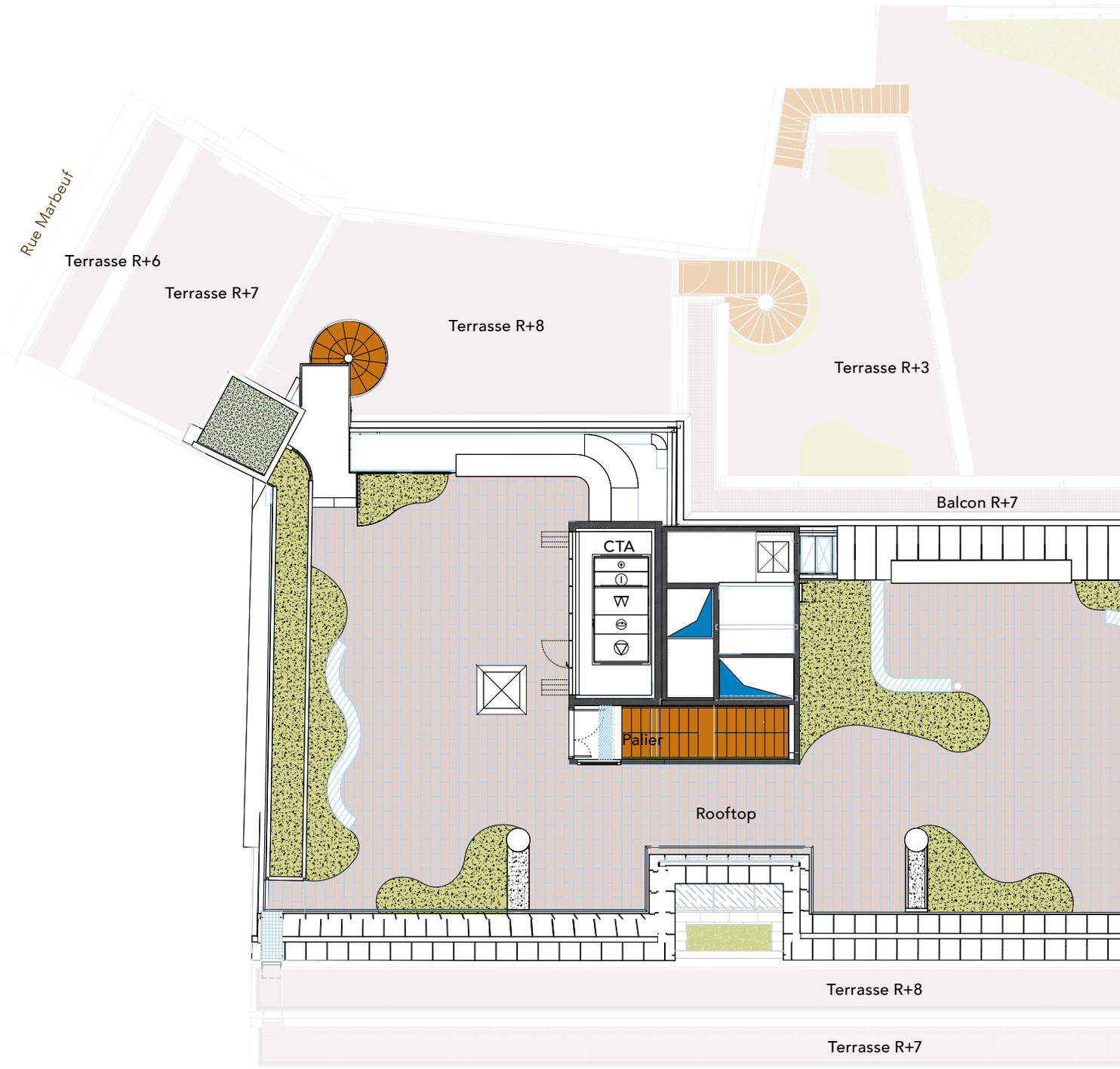
Surface (SU) :
322 m²

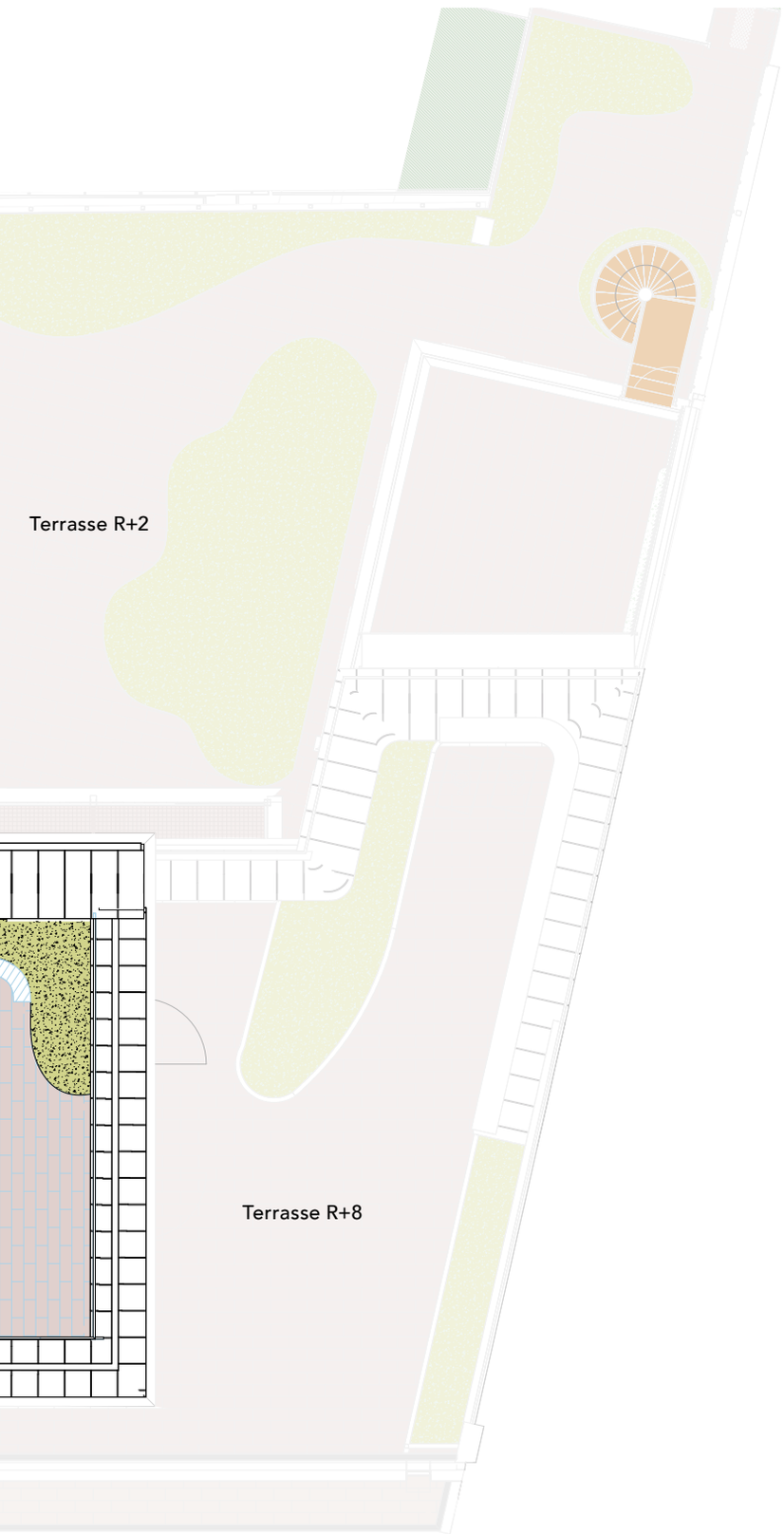
Effectif : 18
Espaces extérieurs : 253 m²

49 Champs-Élysées

PLAN

R + 8


Rue Marbeuf
Terrasse R+6
Terrasse R+7
Terrasse R+8
Terrasse R+3
Balcon R+7
CTA
Palier
Rooftop
Terrasse R+8
Terrasse R+7
Avenue des Champs-Élysées



Espaces extérieurs : 255 m²

Circulations verticales

Terrasse / Balcon accessible

49 Champs-Élysées

PLAN Rooftop

ACTE 5

49 Champs-Élysées

LE POINT D'ORGUE, LES ESPACES EXTÉRIEURS





Avec plus de 1 000 m² d'espaces extérieurs, le 49 Champs-Élysées offrira des prérogatives rares au sein du Triangle d'Or. Tous les niveaux disposeront d'un accès extérieur.

Son rooftop de plus 250 m², ses 260 m² de terrasse centrale végétalisée et ses cinq terrasses qui oscilleront entre 29 et plus de 250 m², répondront à la variété des motivations pour se rendre à l'air libre.

PDA Architecture, fidèle à sa méthodologie, a souhaité, lors de la restructuration de l'immeuble, tout mettre en œuvre pour rétablir l'harmonie entre les espaces intérieurs et extérieurs.



LE JARDIN, UN ENTRACTE À L'ABRI DU RYTHME



Préservée de l'agitation urbaine, la terrasse végétalisée du deuxième étage, ponctuée de massifs naturalistes, rivalisera aisément avec un jardin d'agrément suspendu.

D'une superficie de 260 m² environ et surplombée de cascades végétales, elle offrira un vaste lieu préservé pour se détendre ou se retrouver à l'air libre. Les plantes grimpantes, participeront au sentiment de dépaysement que procurera le lieu.

LA SCÈNE **PREND DE LA HAUTEUR**

Aux deux niveaux supérieurs de l'immeuble (R+7 et R+8), des balcons, des coursives et deux vastes terrasses constitueront des destinations extérieures, proposant des espaces dédiés aux pauses à ciel ouvert.

Au sommet, le 49 Champs-Élysées disposera d'un rooftop affichant une capacité d'accueil de 100 personnes.









ACTE 6

49 Champs-Élysées

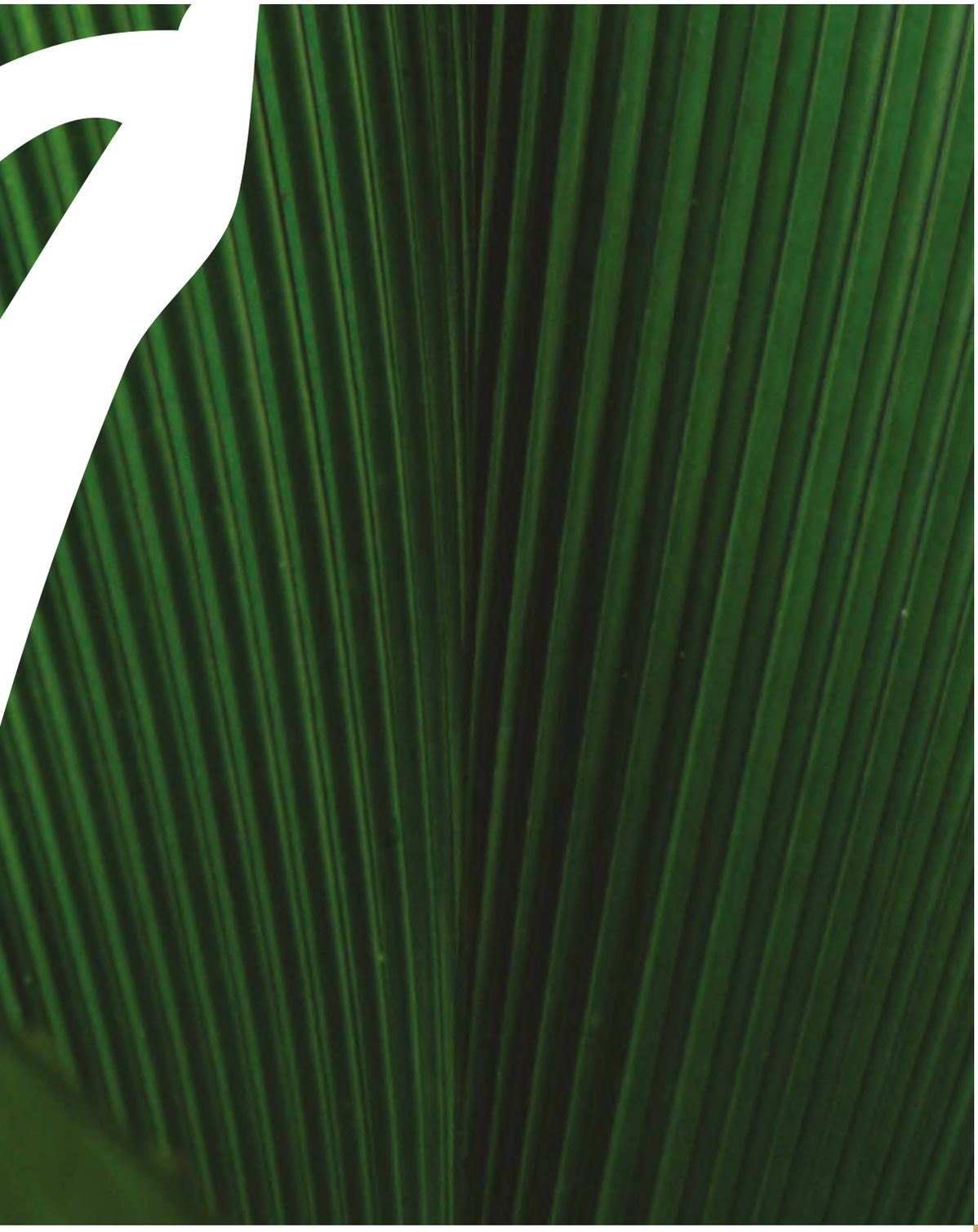
LES COULISSES, **DU PROJET**



BREEAM®
Niveau Excellent
★ ★ ★

2016
HQE
BÂTIMENT DURABLE
CERTIFIÉ PAR CERTIVEA
Très performant

BÂTIMENT
BBCA
BAS CARBONE



Sur le plan environnemental, le 49 Champs-Élysées relèvera de cette nouvelle génération de bâtiments attentifs à la limitation de leur empreinte écologique. Il concrétisera ainsi les souhaits d'une entreprise qui entend procurer à ses ressources humaines, conformément à ses valeurs, un cadre de travail de qualité tout en maîtrisant l'impact environnemental de son poste immobilier.

Le futur ensemble, qui sera compatible avec les exigences du Décret tertiaire 2040 pour lutter contre le changement climatique, vise l'obtention des certifications et du label suivants :

HQE Bâtiment durable
avec un niveau Très Performant,
BREEAM en niveau Excellent,
BBCA Rénovation.

Description générale

L'ensemble immobilier situé au 49/53 avenue des Champs-Élysées et 41 rue Marbeuf, 75008 Paris comprend deux bâtiments articulés autour d'une cour intérieure principale au niveau R+2.

L'ensemble immobilier est à usage mixte avec une destination principale de bureaux (code du travail du R+2 au R+8), un socle commercial ainsi que trois niveaux de parking à usage partagé.

Accès :
- L'accès piétons se fait depuis l'avenue des Champs-Élysées par un hall à RdC desservant les niveaux de superstructure via l'escalier principal et un duplex ascenseur. Le duplex ascenseur dessert également les niveaux de sous-sol.
- L'accès au parking et au local vélo de l'immeuble se fait depuis la rue Marbeuf.

Services :
- Hall d'accueil avec hôtesse en RDC sur avenue des Champs-Elysées
- Local vélo de 141 m² soit environ 45 places et zones vestiaires en R-1
- Parking 24 places VL et 20 places moto

Espaces extérieurs :
- La cour intérieure à R+2 constitue une terrasse végétalisée avec massifs naturalistes et jardinières accessible depuis l'escalier principal et directement depuis les espaces de bureaux en R+2 ou les parties communes
- Les niveaux R+7 et R+8 disposent de terrasses accessibles privatives avec jardinières, espaces d'assises, alcôves végétalisées et panoramas sur Paris
- Le niveau R+9 constitue un Rooftop végétalisé accessible depuis l'escalier principal de l'immeuble avec vue 360° sur Paris
- L'immeuble dispose de balcons filants végétalisés sur cour du R+3 au R+7
- Effectif de sécurité : 300 personnes

Certifications et labels

Le projet vise les certifications et labels suivants :
- HQE Bâtiment Durable v4 niveau Très Performant a minima
- BREEAM RFO niveau EXCELLENT
- WIREDSCORE v3 SILVER a minima
- Décret Tertiaire DEET 2040 a minima
- BBCA standard rénovation

Divisibilité locative

- Le projet est pensé pour permettre une exploitation en monolocataire ou une divisibilité locative par niveau du R+2 au R+8 (divisibilité en deux lots par niveau, du R+2 au R+7, envisageable).
- Les plateaux de bureaux livrés ragréés.
- L'usage des niveaux de parking est partagé avec les commerces

Hauteurs libres

Dans les plateaux de bureaux du R+2 au R+5 :
- Hauteurs libres sous plafond sont en moyenne de 2,50 m avec des hauteurs libres inférieures dans les zones plus contraintes techniquement
- Hauteurs libres sous plafond dans les circulations entre 2,25 m et 2,35 m

Dans le plateau au R+6 :
- Hauteur libre sous plafond de 2,70 m avec des hauteurs libres inférieures dans les zones plus contraintes techniquement
- Hauteurs libres sous plafond dans les circulations à 2,35 m

Dans les plateaux du R+7 et R+8 en attique :
- Hauteurs libres sous plafond respectivement de 2,45 m et 2,58 m avec des hauteurs libres inférieures dans les zones plus contraintes techniquement
- Hauteurs libres sous plafond dans les circulations respectivement de 2,30 m et 2,40 m

Gros-œuvre

- Les fondations sont de type superficielles (semelles isolées circulaires sous poteaux BA)
- La terrasse accessible au R+2 sera constituée d'un plancher sur ossature métallique avec plancher construit de caillebotis avec un parement sur plot

Clos et couvert

Façades Champs-Élysées et Marbeuf :
- ITE laine minérale + parement pierre naturelle ton beige clair
- Cadres métalliques décoratifs autour des baies à éclairage intégré en façade Champs-Elysées
- Menuiseries aluminium

Façades sur cour :
- ITE avec finition enduit monocouche ton pierre beige clair
- Menuiseries aluminium

Protections solaires :
- Stores intérieurs en façades rues
- Stores extérieurs sur cour (sud-ouest, sud-est et nord-ouest) sauf au R+2 au niveau des accès à la terrasse (stores intérieurs) et R+8 (stores intérieurs)
- Vitrages à contrôle solaire avec facteur solaire (g) conformes aux seuils réglementaires

Faux-plafonds

Hall :
- Faux-plafond acoustique enduit
- Faux-plafond décoratif en lames textiles suspendues

Paliers ascenseurs/escalier :
- Faux-plafond décoratif acoustique textile
- Faux-plafond BA13 non démontable

Bureaux :
- Faux-plafond de BA13 alternant plages pleines et perforées en partie courante
- Faux-plafond en bacs métalliques perforés et démontables avec isolation acoustique dans les circulations

Installations techniques

Courants forts :

- L'immeuble dispose d'un poste transformateur
- Synoptique courant fort permettant la divisibilité par demi-plateaux
  - TGBT en SS1 service généraux et parties communes
  - Tarif bleu et armoire divisionnaire par demi-plateaux du R+2 au R+8
- L'intégralité des luminaires seront de technologie LED
  - Détection de présence sur l'ensemble des plateaux de bureaux
  - Détection de lumière naturelle pour maximiser l'usage de l'éclairage naturel
  - Extinction complète la nuit et le week-end, pilotage via la GTB
  - Gestion adaptative en fonction de la surface desservie

Courants faibles :

- Contrôle d'accès
  - Accès principaux équipés de contrôle d'accès
  - Local vélo au R-1 sécurisé par porte avec système de fermeture sécurisé et badgé
  - Mesure conservatoire pour contrôle d'accès aux plateaux et en cas de divisibilité par demi-plateau
- Vidéo-surveillance à l'entrée du parking
- Interphonie sur les accès principaux vers le hall d'accueil
- Mesures conservatoires sur les plateaux de bureaux
- Un local VDI pour mesures conservatoires par niveau du R+2 au R+8 (il n'est pas prévu de précâblage VDI pour les plateaux de bureaux)
- Un réseau Wi-Fi est installé dans les parties communes du bâtiment

GTB :

Il est prévu la mise en œuvre d'une centrale de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), qui permet la gestion des installations CVC, la remontée des consommations d'énergie et le pilotage de l'éclairage. Ce sytème est évolutif et ouvert

Climatisation/chauffage/ventilation :

- La production de chaleur est assurée par une sous-station alimentée par le réseau de chauffage urbain CPCU et alimente les émetteurs de type ventilo-convecteur et radiateurs (pour l'escalier), ainsi que les batteries des CTA
- La production d'eau glacée est réalisée par une sous-station alimentée par le réseau de froid urbain FRAÎCHEUR DE PARIS et alimente les émetteurs de type ventilo-convecteur et les batteries des CTA
- L'émission de chaud et de froid se fait par des ventilo-convecteurs - change over, posés en faux-plafond (R+7 et R+8), en allèges (du R+2 au R+6), habillés au lot menuiseries
- 2 CTA double flux à débit variable avec récupération d'énergie



Plomberie :

- Un bloc sanitaire par plateau, expression du projet architectural
- Une mesure conservatoire pour sanitaires ou espace cuisine complémentaire pour mettre une flexibilité des bureaux du R+2 au R+7

Ascenseurs :

- L'immeuble est équipé de deux ascenseurs et d'un monte-charge desservant tous les niveaux du R+2 au R+8
  - Ascenseur 01 de 1000 kg à 1,6m/s desservant du R-3 au R+7,
  - Ascenseur 02 de 1000 kg à 1,6m/s desservant du R-3 au R+8,
  - Ascenseur monte-charge de 1000 kg à 0,5m/s desservant du E-3 au R+8

Sécurité incendie :

- SSI cat. A, type 1, zones d'alarme distinctes bureaux/parking
- Effectifs : 300 personnes, 2 escaliers (3 UP + 1 UP)
- Compartimentage : < 1 000 m², CF1H, transfert horizontal PMR
- Isolement parking : sas + encloisonnement CF2H
- Désenfumage : DENFC escaliers + ouvrants façades 1/100e
- Moyens d'extinction : colonne sèche 100 mm + extincteurs
- Accessibilité pompiers : échelles fixes R+7/R+8/R+9

Désenfumage :

- Désenfumage naturel de façade à façade
- Les escaliers existants assurent le désenfumage par des ouvrants situés en façade ou en couverture

Franklin BELLEMARE
franklin.bellemare@cbre.fr
+33 (0)7 86 89 23 30

Jérémy OUAZAN
Jeremy.ouazan@jll.com
+33 (0)6 13 92 51 30

Alexandre MELINA
Alexandre.Melina@fr.knightfrank.com
+33 (0)7 87 78 59 01

Photographies : Charles Joseph Antoine LANSIAUX - CC0 Paris Musées / Musée Carnavalet
Conception : Agence Treize Cent Treize - 1313.fr pour Dilmon - Document Non Contractuel - Perspectives 3D : pda.archi
Les renseignements apportés dans ce document ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

49 Champs-Élysées

49champselysees.com

