

VILLA MATIGNON



S T Y L I S H  
B U S I N E S S

7, RUE DU CIRQUE  
PARIS 8



| 2 | VILLA  
MATION







VILLA  
MATIGNON  
STYLISH  
BUSINESS

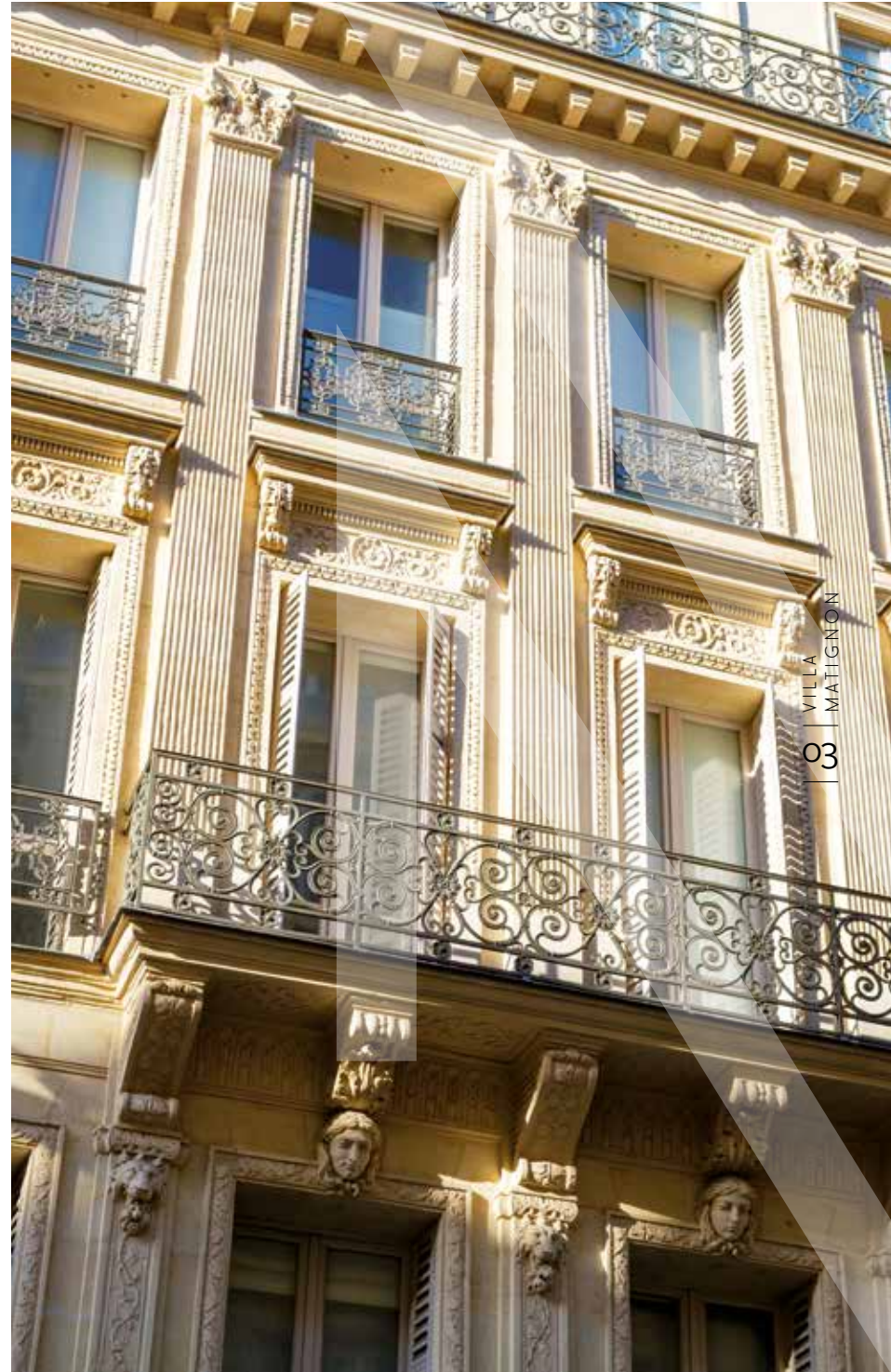
**Un hôtel particulier à la façade  
haussmannienne**

**1 826 m<sup>2</sup> de bureaux neufs organisés  
autour d'un jardin intérieur**

**Un design contemporain et efficient**

**245 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs accessibles**

**Une adresse confidentielle au cœur  
du Paris institutionnel et international**











La Villa Matignon se situe à deux pas des Champs-Élysées, et profite directement de son attractivité mondiale.

Elle est voisine des plus hautes institutions françaises et internationales.

La rue du Cirque offre une atmosphère confidentielle en plein cœur d'un QCA effervescent.

Un rayonnement exclusif et une implantation « prime » au bénéfice de ses occupants

## UNE ADRESSE PRESTIGIEUSE



RUE DU CIRQUE

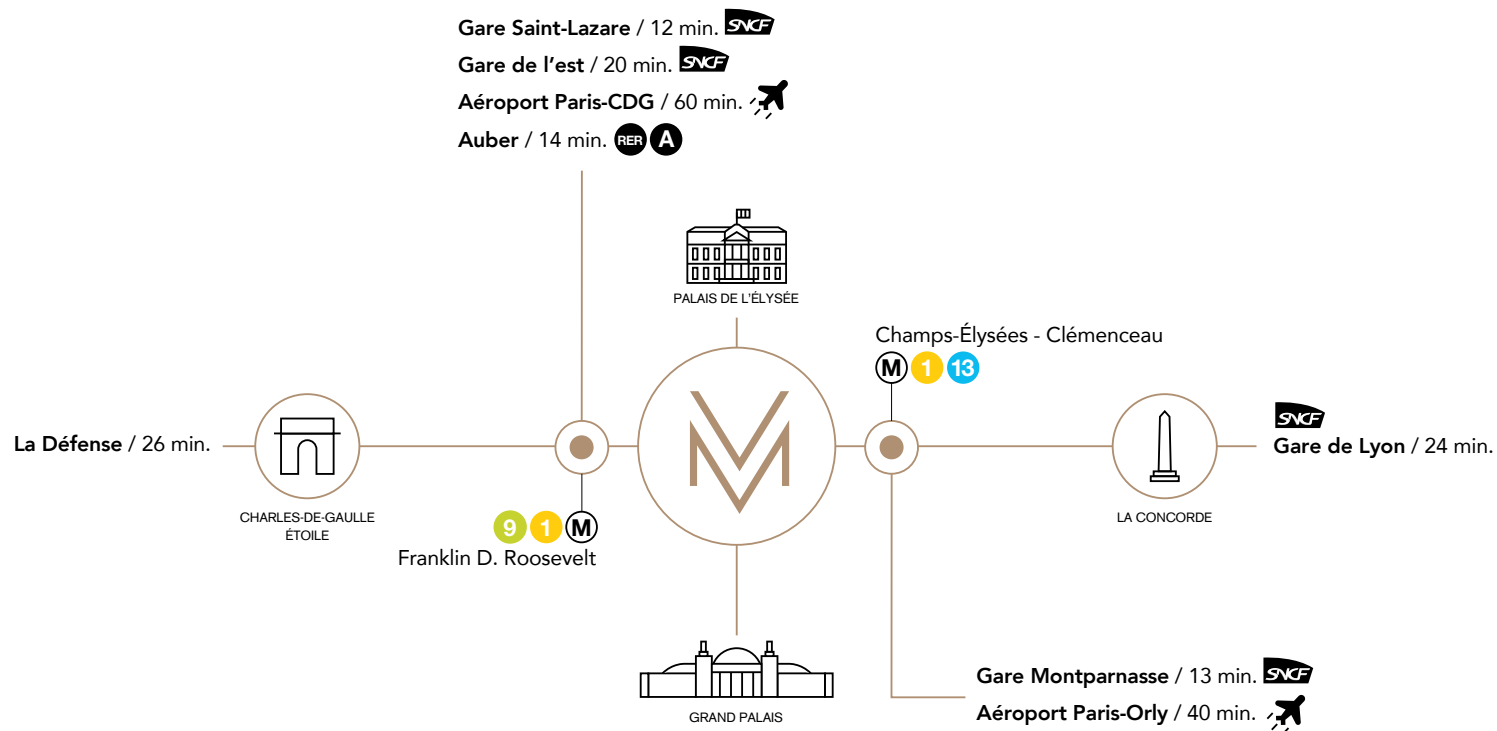








## Une desserte exceptionnelle et plurielle au sein de la Capitale.



## UNE CONNECTIVITÉ EXHAUSTIVE

A quelques pas des lignes de métro 1, 9 et 13 (stations Franklin D. Roosevelt et Champs-Élysées-Clémenceau).

A 10 minutes à pied du RER A (station Auber).

De nombreuses lignes de bus alentour.

L'accès aisé aux nouveaux modes de déplacement urbains : véhicules électriques partagés, pistes cyclables (local à vélos au sein de la Villa Matignon).

A proximité immédiate de parkings publics (Rond-point des Champs-Élysées).



# LA VILLA MATIGNON L'HAUSSMANNIEN REPENSÉ

La Villa Matignon a fait l'objet d'une restructuration d'envergure permettant de repenser sa fonctionnalité.

La flexibilité des espaces de bureaux est optimisée pour envisager les modes d'aménagement actuels.

Les plateaux sont baignés de lumière naturelle grâce aux grandes surfaces vitrées qu'offre l'extension en structure bois.

Des espaces extérieurs accessibles assurent la complémentarité des usages et le bien-être de ses occupants.

L'extension dote l'ensemble du bâtiment de grandes performances acoustiques et thermiques tandis que le jardin paysager encourage l'enrichissement de la biodiversité.

**BREEAM®**  
— **VERY GOOD** —

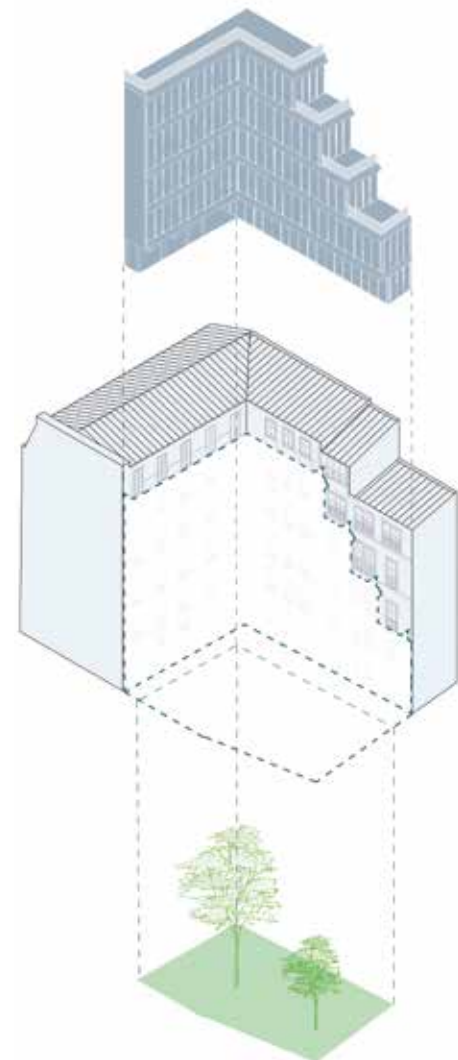
Démarche  
de certification  
en cours







L'addition d'une extension  
au design très contemporain  
à l'arrière permet une augmentation  
de surface et un confort  
de travail accru.









## LES ATOUTS D'UN OUTIL DE TRAVAIL NOUVELLE GÉNÉRATION

Son joli linéaire de façade scandé d'un élégant porche central confère visibilité et image à la Villa Matignon.

Passé le porche, le lobby permet d'accueillir les visiteurs dans une atmosphère chaleureuse.

Également situés au rez-de-chaussée, des espaces de réunion flexibles sont à disposition des collaborateurs et visiteurs.

L'allée centrale révèle un jardin paysager accessible à tous.



VILLA  
MATIGNON







L'espace lobby,  
décoré de pierre,  
bois et laiton,  
constitue un espace  
d'attente lumineux  
et confortable.



## DES ESPACES DE TRAVAIL POLYFORMES

Les plateaux courants, allant jusqu'à 341 m<sup>2</sup>, ont été entièrement repensés pour offrir une flexibilité optimale.

Un effectif total possible de 200 collaborateurs.

Une luminosité naturelle omniprésente.

Des terrasses accessibles du R+1 au R+5 pour un usage collaboratif ou récréatif.

Des équipements techniques de dernière génération : éclairage LED et protections solaires commandés, climatisation par pompe à chaleur et ventilo-convecteurs.

Faux-plafond technique, courants fort et faible au sol.













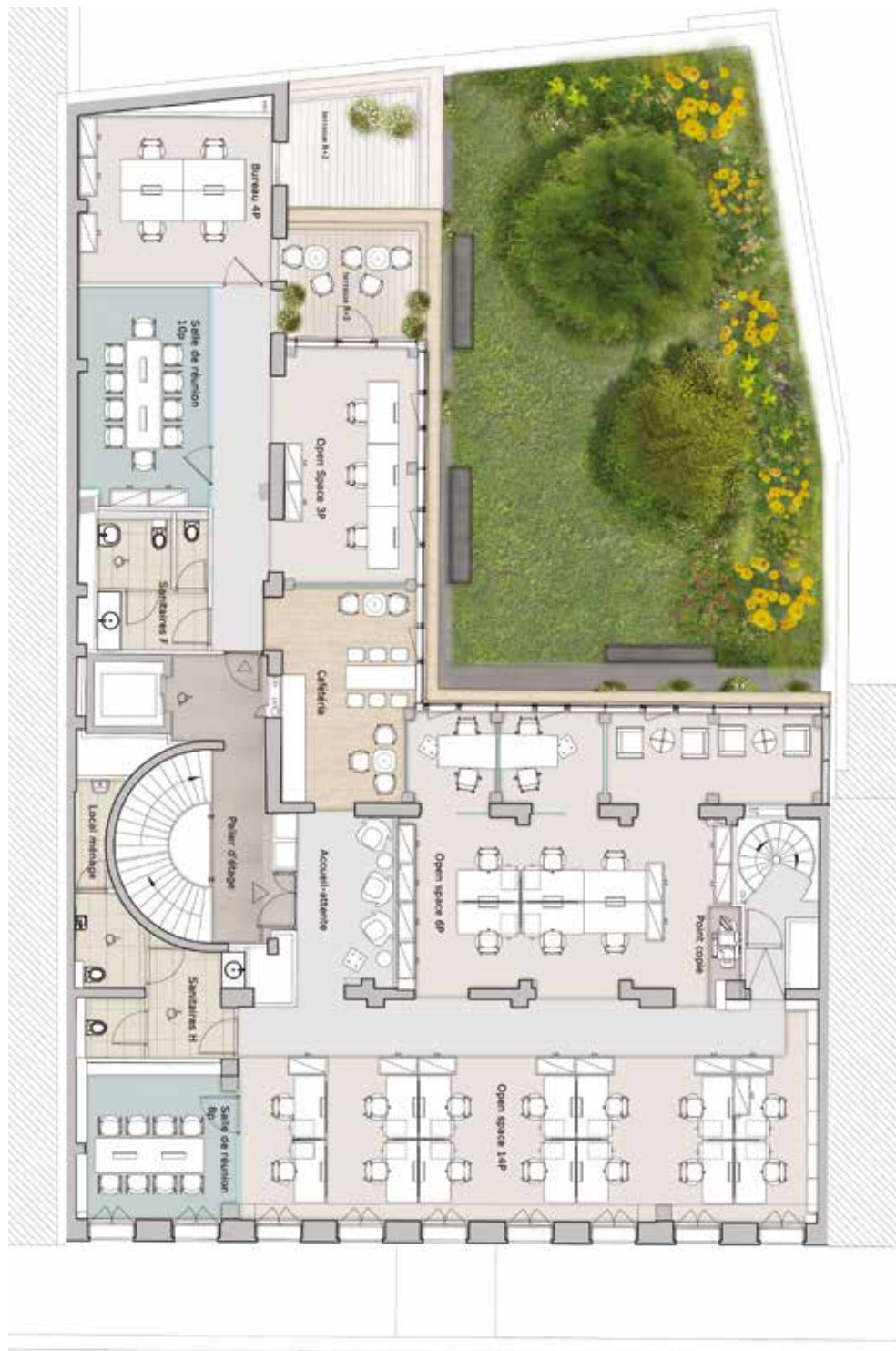
## REZ-DE-CHAUSSÉE 281 M<sup>2</sup>

Bureaux cloisonnés  
Nombre de postes : 6  
Ratio : 10 m<sup>2</sup>/poste

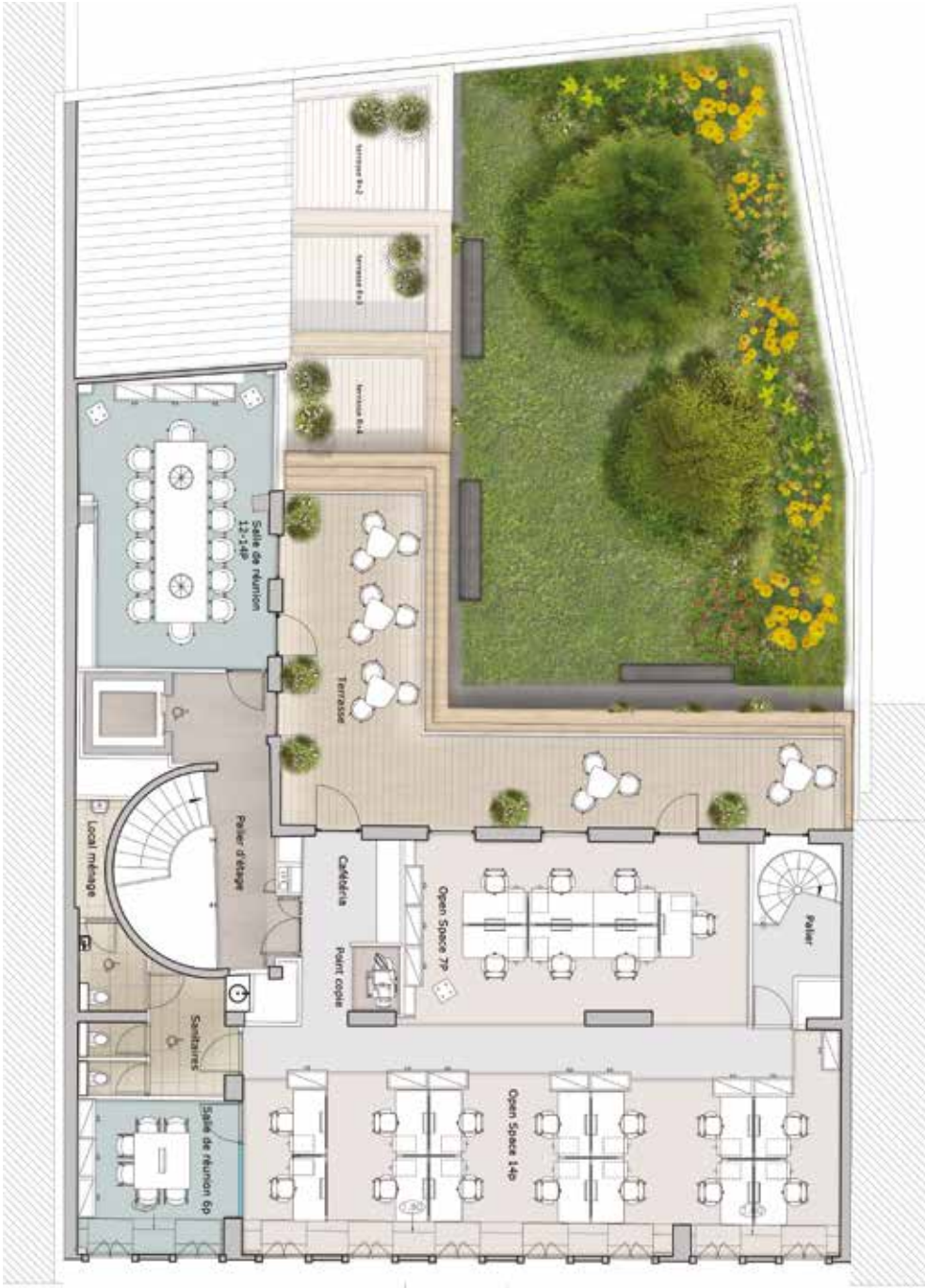
Etages	Bureaux	Terrasses et jardin	Effectifs
R+5	214,6	53	30
R+4	307,5	20,1	40
R+3	320	9,2	40
R+2	329,8	14,9	40
R+1	341,5	-	40
RdC	281,1	148	10
R-1	31,8	-	0
<b>Total</b>	<b>1 826,3</b>	<b>245,2</b>	<b>200</b>

# HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT 3<sup>E</sup> ÉTAGE 320 M<sup>2</sup>

Bureaux paysagers  
Nombre de postes : 27  
Ratio : 10 m<sup>2</sup>/poste







HYPOTHÈSE  
D'AMÉNAGEMENT  
5<sup>E</sup> ÉTAGE  
215 M<sup>2</sup>

Bureaux paysagers  
Nombre de postes : 21  
Ratio : 10 m<sup>2</sup>/poste



## DESCRIPTIF DES PRESTATIONS TECHNIQUES

### LE PROJET ARCHITECTURAL

Construite en 1850, la « Villa Matignon », située 7 rue du Cirque, s'organise en « L », autour d'une cour arborée.

Il s'élève sur 6 niveaux en superstructure et 1 niveau en sous-sol et dispose d'une façade cossue sur rue, construite en pierre de taille. Des ferronneries et modénatures ornent ses fenêtres et balcons.

L'extension côté cour est réalisée avec une structure en bois sur laquelle est fixée la façade vitrée. Des terrasses, d'une surface totale proche de 100 m<sup>2</sup>, sont créées par retraits successifs du deuxième au cinquième niveau de l'extension.

Une terrasse en dalles de pierre bleue du Hainaut est dessinée le long de l'immeuble. Le reste de la cour est planté de différentes graminées afin de végétaliser et renforcer la biodiversité de la parcelle. Deux arbres viennent compléter l'aménagement de la cour.

### CIRCULATIONS VERTICALES

- Un ascenseur d'une capacité de 8 personnes soit 630 kg (du rez-de-chaussée au cinquième étage)
- Un escalier principal historique, semi-circulaire (1 dégagement - 2 UP)
- Un escalier secondaire, de forme hélicoïdale (1 dégagement - 1 UP)

### EFFECTIFS - SURFACE

- L'immeuble totalise 1 878 m<sup>2</sup> SDP et est dimensionné pour un effectif de 200 collaborateurs. Le rez-de-chaussée et la cour peuvent accueillir un effectif sécuritaire cumulé de 300 personnes.

### CLASSEMENT DES LOCAUX - SÉCURITÉ INCENDIE

- L'immeuble est classé Code du travail.
- L'immeuble suit le principe de cloisonnement traditionnel à tous les étages.
- Sorties de secours : les étages du bâtiment, accueillant un effectif cumulé de moins de 200 personnes (du R+1 au R+5), se trouvent desservis par 2 ESC totalisant 3 UP de largeur.





## STRUCTURE - SURCHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitations sont conformes à la NF P 06-111-1 et NF P 06-111-2 :

- Hall d'accueil : 4,0 kN/m<sup>2</sup>
- Circulations escaliers : 4,0 kN/m<sup>2</sup>
- Espaces de bureau 'open space' : 3.5 kN/m<sup>2</sup>
- Espaces de bureaux cloisonnés : 2.5 kN/m<sup>2</sup>
- Locaux techniques : 5.0 kN/m<sup>2</sup> selon les zones

## REVÊTEMENTS DE SOL

- Espaces de bureau : Moquette de type EGE - Reform Memory Ecotrust ou équivalent
- Sanitaire bureau : Carrelage de type CE.SI cotone format 5x5 cm ou équivalent
- Paliers d'étages : Parquet en chêne d'aspect et qualité similaires à l'escalier existant
- Hall : Dallage de type travertin
- Porche : Pierre bleue d'Irlande
- Terrasses en étages : lames de bambou

## FAUX-PLAFONDS, PLAFONDS

- Bureaux : Faux plafond en bac métallique laqué RAL 9010
- Circulations : Plafond en plaque de plâtre lisse
- Sanitaires : Plafond hydrofuge en plaque de plâtre lisse
- Paliers d'étages : Plafond en plaque de plâtre lisse
- Hall : Plafond standard en plaque de plâtre lisse

## CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION

**Performance thermique :**

- Chauffage : températures intérieures 19°C pour l'ensemble des locaux pour - 7 °C extérieur
- Climatisation : températures intérieures de -7°C par rapport à la température extérieure avec un maxi de + 36 °C extérieur. Le chauffage et la climatisation des espaces de bureaux sont assurés par une pompe à chaleur et par des ventilo-convecteurs gainables (marque CARRIER modèle NH ou équivalent) en faux-plafond équipés d'une batterie à eau en change over (2 tubes) et d'une batterie électrique d'appoint.

**Performance aéraulique :**

- 2 CTA (Centrales de Traitement d'Air de marque ALDES, modèle VEX 200 ou équivalent) assurent le renouvellement d'air des espaces de bureau avec les hypothèses de dimensionnement suivantes :

**Occupation :**

- Espaces de bureau : 1 personne pour 10 m<sup>2</sup>
- Salles de Réunions : 1 personne pour 2 m<sup>2</sup> avec au maximum 20 % de la surface aménagée en espaces de réunion à chaque niveau.

**Débit d'air neuf hygiénique réglementaire :**

- Espaces de bureau : 25 m<sup>3</sup>/h personne.
- Salles Réunions : 30 m<sup>3</sup>/h personne.

## ÉLECTRICITÉ - ÉCLAIRAGE

- Le bâtiment est alimenté par un système de comptage à puissance surveillé de 400A situé en sous-sol. La distribution est réalisée depuis le TGBT (Tableau Général Basse Tension) situé au sous-sol vers chaque tableau divisionnaire d'étage individuel.
- Le comptage est individuel pour chaque départ de tableau divisionnaire d'étage
- Les luminaires de type LED sont commandés par des détecteurs de présence dans les circulations et une commande locale générale permet de contrôler les luminaires à l'entrée des plateaux. Les plateaux de bureau sont équipés d'un système DOMOTIQUE évolutif permettant de réaliser n'importe quel cloisonnement. La gestion des consommations, le paramétrage, les modifications d'implantation ou de commande sont paramétrées à l'aide du logiciel fourni par le constructeur. Le constructeur propose une aide au paramétrage (DOMOTIC).
- Le niveau d'éclairement est de 300 lux dans les espaces de bureau, 200 lux dans les circulations ainsi que dans le hall et 150 lux dans les escaliers et sanitaires.
- La Puissance électrique pour le bâtiment de bureau s'élève à 240 Kva
- L'alimentation des postes est prévue en saignée verticale le long des poteaux puis en encastré au sol jusqu'à des boîtiers de sol lorsque les postes de travail sont localisés en position centrale. L'alimentation est prévue en goulotte pour une distribution en façade sur rue.
- Des stores électriques extérieurs sont installés sur la façade vitrée côté cour.

## PLOMBERIE

**Des sanitaires sont présents à chaque niveau :**

- RDC : 1 sanitaire PMR
- R+1 à R+4 : 2 sanitaires hommes, femmes (2 cabines) et PMR (2 cabines)
- R+5 : 1 sanitaire hommes, femmes (1 cabine) et PMR (1 cabine)
- Un local ménage équipé d'un vidoir est présent à tous les niveaux du R+1 au R+5



## LES ACTEURS DU PROJET

# OLAYAN

Le groupe Olayan est une entreprise multinationale qui gère activement un portefeuille d'investissements internationaux. La principale société mère du groupe a son siège à Vaduz, au Liechtenstein. Le groupe possède également des bureaux internationaux à New York, Londres, Luxembourg, Vienne, Athènes et Singapour. La société mère du groupe pour les investissements et les opérations de la région MENA est basée à Riyad.

Le groupe gère en interne un portefeuille d'investissements de plusieurs milliards de dollars. Ce portefeuille comprend des actions cotées en Bourse, des capitaux privés, des titres à revenu fixe, des crédits, des devises et des biens immobiliers. Investissant à la fois directement et en partenariat avec des promoteurs de premier plan, le portefeuille immobilier diversifié du groupe comprend des actifs à usage commercial, à usage d'habitation et à usage mixte.

Outre Villa Matignon, le portefeuille immobilier du groupe comprend l'ensemble du Paris Portfolio situé dans le prestigieux 8e arrondissement à Paris, ainsi que d'autres biens historiques renommés, notamment le Knightsbridge Estate à Londres, l'hôtel Ritz de Madrid et le 55o Madison à New York.







# One x One

One x One est l'association inédite de deux fins créatifs, Aldric Beckmann et Julien Rousseau, fondateurs de leurs agences parisiennes respectives (ABE et FRESH) qui se sont précédemment illustrées dans l'hôtellerie, le logement ou les bureaux.

Réunis par leurs visions complémentaires et adeptes d'une architecture sensible, exigeante et audacieuse, leur approche de la réhabilitation est basée sur un riche processus de réflexion et un équilibre subtil entre liberté de création brute et une démarche réaliste et souple qui tient compte des contraintes de l'existant.

L'expérience tirée des compétences de chacun des deux cabinets élargit les possibles. Leur ambition est de valoriser et de ré-incarner des bâtiments emblématiques afin qu'ils soient en harmonie avec leur époque et leur environnement, à l'image de celui du 7 rue du Cirque, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Leur association se projette actuellement sur d'autres opérations d'envergure du 8<sup>e</sup> arrondissement notamment dans du bâti Haussmannien pour le compte de Chelsfield.



51 CENTRAL, SINGAPOUR



ACTUALIS, PARIS 9<sup>E</sup>

# Chelsfield

Le groupe Chelsfield est un promoteur, investisseur et gestionnaire d'actifs international, spécialisé en investissements et développements immobiliers à Londres, Paris, New York, Hong Kong, Shanghai, Tokyo et Singapour. Le groupe qui s'occupe de développements immobiliers depuis plus de 30 ans, gère actuellement<sup>(1)</sup> plus de 4,9 milliards d'euros<sup>(2)</sup> de biens immobiliers. Il est réputé pour sa grande connaissance du terrain, pour sa longue expérience en matière d'innovation et de création de valeur ainsi que pour sa capacité à intervenir sur des projets complexes. À Paris, le groupe gère 8 actifs situés dans le triangle d'or et le quartier central des affaires.

1. Au 31 décembre 2019.

2. Cela comprend les investissements non libellés en euros convertis de leur propre devise en taux en euros au 31.12.19.

VILLA MATIGNON



villamatignon.fr