



NIEL89



CET HÔTEL PARTICULIER DU XIX^{ÈME} SIÈCLE SE MODERNISE



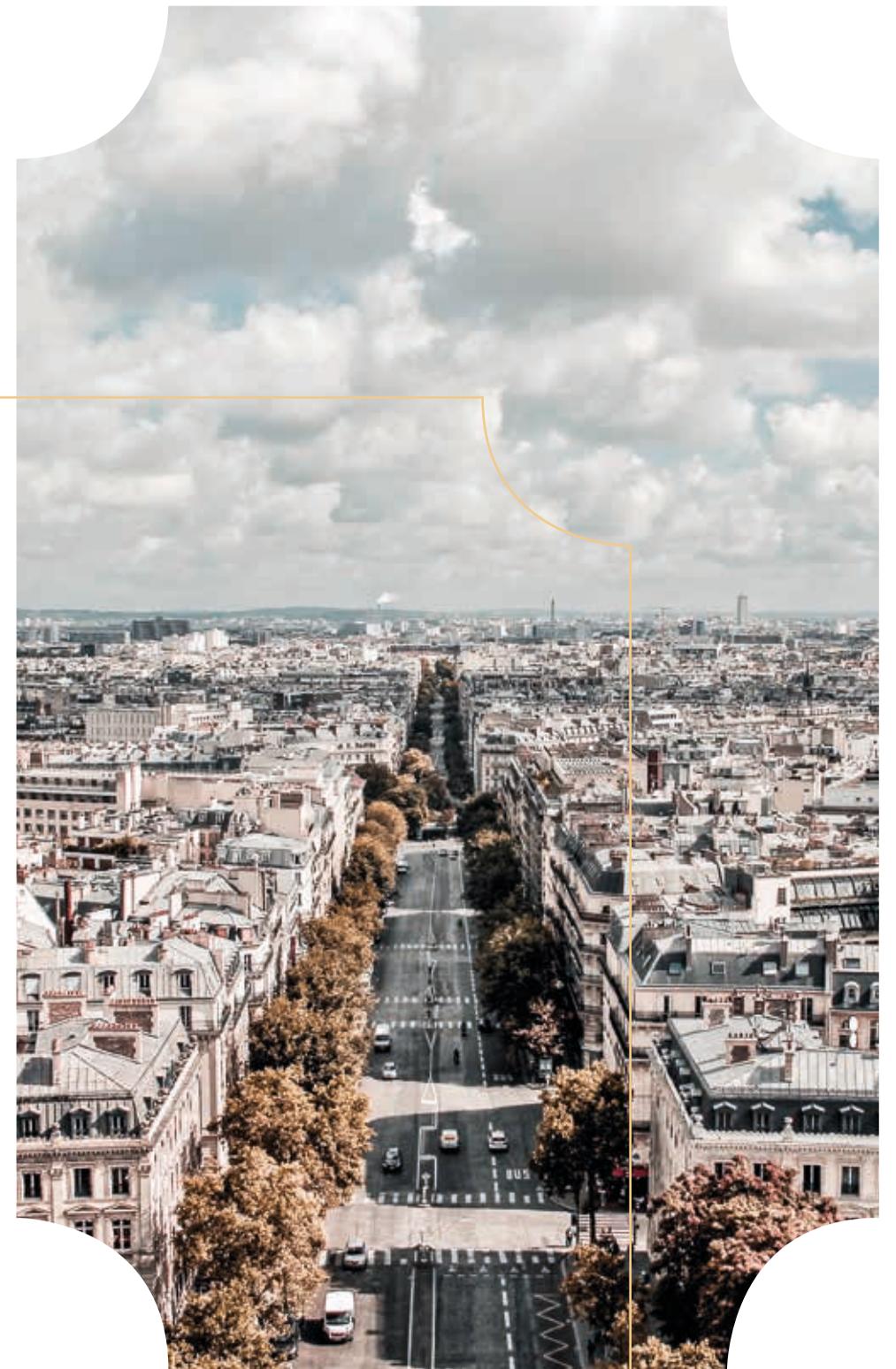
RÉNOVÉ PAR
GROUPAMA IMMOBILIER,
L'HÔTEL PARTICULIER
DU XIX^{ÈME} SIÈCLE
SE MODERNISE
POUR S'ANCRER
DANS LE XXI^{ÈME} SIÈCLE

*Il propose
un cadre de travail
à la hauteur
des entreprises
les plus exigeantes.*

CHOISISSEZ LA CENTRALITÉ

*Vous allez y vivre
de nombreuses vies !*

Situé dans le quartier de l'Arc de Triomphe, facilement accessible, **NIEL89** se situe à la croisée du vibrant centre de Paris et de l'Ouest parisien, au cœur du Quartier Central des Affaires, qui concentre plus de 180 000 emplois.



UNE LOCALISATION IDÉALE, PROCHE DE L'ETOILE

3 Station Pereire à 150 m Pont de Levallois - Bécon / Gallieni

La ligne 3 permet de rejoindre en quelques minutes le QCA parisien et les hubs de transports de la gare Saint-Lazare et d'Opéra

C Station Pereire Levallois à 200 m Argenteuil - Pontoise / Saint-Martin d'Etampes Saint-Quentin

Le RER C relie l'actif au cœur de Paris et notamment au pôle tertiaire de Paris Rive Gauche

2 Station Ternes à 700 m Charles de Gaulle - Etoile / Nation

La ligne 2 n'est qu'à une station du hub de transports de Charles de Gaulle - Etoile

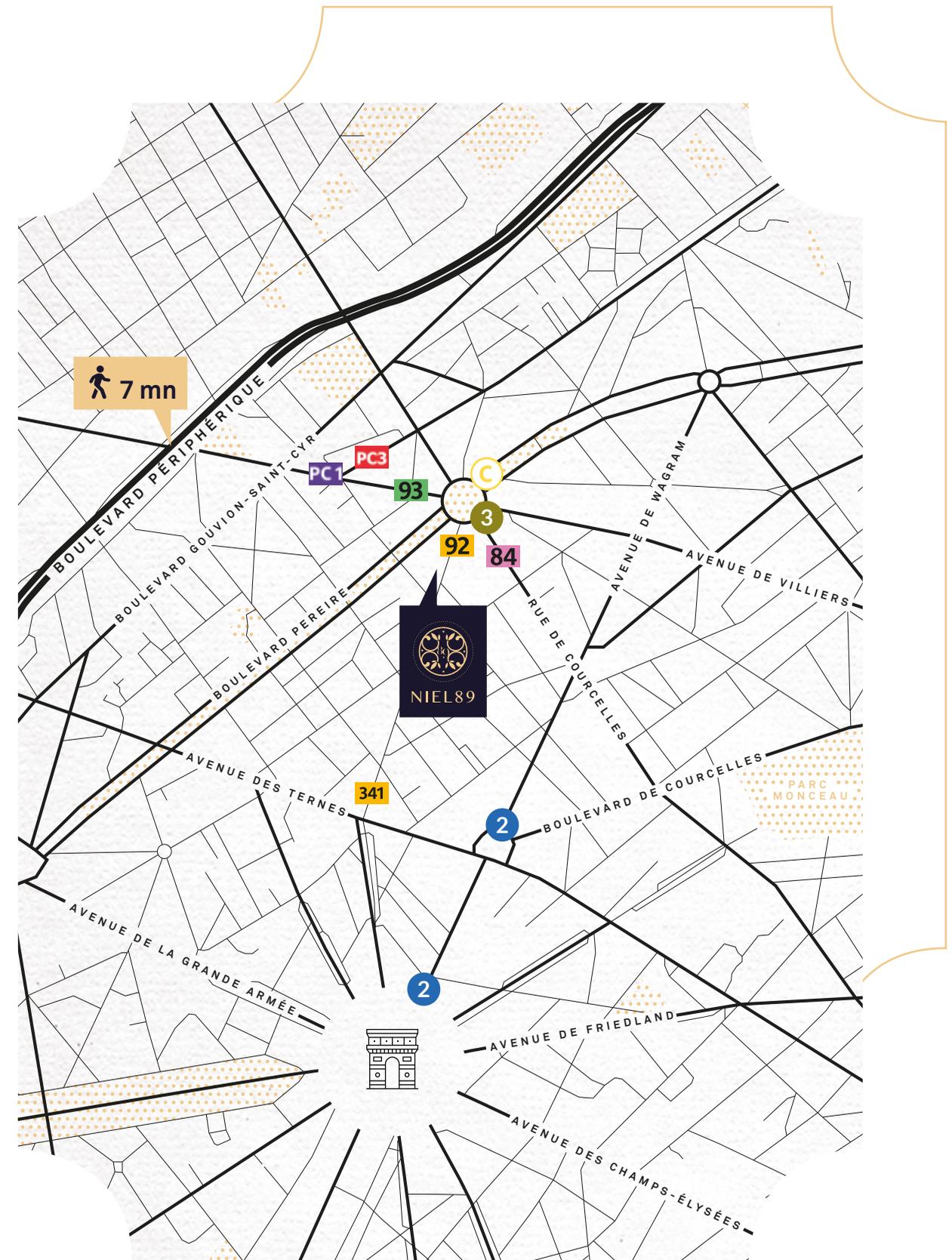
De plus, le secteur est desservi par de très nombreuses lignes de bus reliant l'actif au cœur de Paris et aux différentes portes parisiennes du Pont du Garigliano à la Porte de la Chapelle :

- 84** L84 : Porte de Champerret / Panthéon
- 92** L92 : Porte de Champerret / Gare Montparnasse
- 93** L93 : Suresnes - De Gaulle / Invalides
- 341** L341 : Charles de Gaulle - Etoile / Porte de Clignancourt
- PC1** PC1 : Porte de Champerret / Pont du Garigliano
- PC3** PC3 : Porte Maillot - Pershing / Porte de la Chapelle

Accès périphérique à 700 m

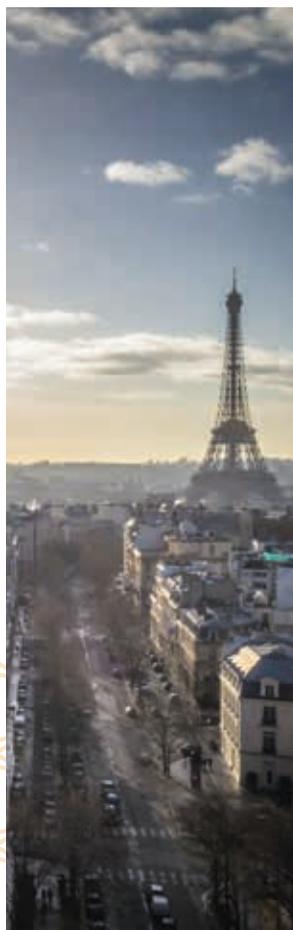
NIEL89 est une adresse prestigieuse et centrale, irriguée par les deux grands hubs de transport que sont la place de l'Etoile et la place du Maréchal Juin.

À MOINS DE 4 MINUTES À PIED, LA PLACE DU MARÉCHAL JUIN ET LE MARCHÉ DES TERNES, ANIMENT LA VIE DU QUARTIER.



LE QUARTIER CÔTÉ COUR

*Le secteur le plus
dynamique de Paris*



D'une densité remarquable aussi bien au niveau de son activité que de sa configuration, le Quartier Central des Affaires parisien bénéficie d'un rayonnement international, qui en fait un lieu prisé pour les entreprises à la recherche de nouveaux locaux ou de nouveaux partenaires commerciaux. Les petites, moyennes et grandes entreprises y côtoient les sièges sociaux des grands groupes nationaux et internationaux pour en faire le secteur le plus dynamique de Paris. Quel talent ne voudrait pas vous y rejoindre !



ET CÔTÉ JARDIN

Envie d'un bol d'air ?

Mais **NIEL89** est aussi situé au sein d'un quartier très agréable. Envie d'un bol d'air ? Vous pouvez aisément vous rendre le long de la coulée verte que forme le boulevard Pereire pour profiter des squares ou, pour les plus sportifs, vous rendre en courant au parc Monceau faire un jogging. Besoin de faire quelques courses ? Laissez-vous charmer par les nombreux commerces de bouche accessibles en quelques minutes : marché des Ternes rue Poncelet ou rue de Courcelles. Toutes vos envies prennent vie à proximité.

ENTREZ DANS L'HISTOIRE

*Faites dialoguer
patrimoine
et modernité*

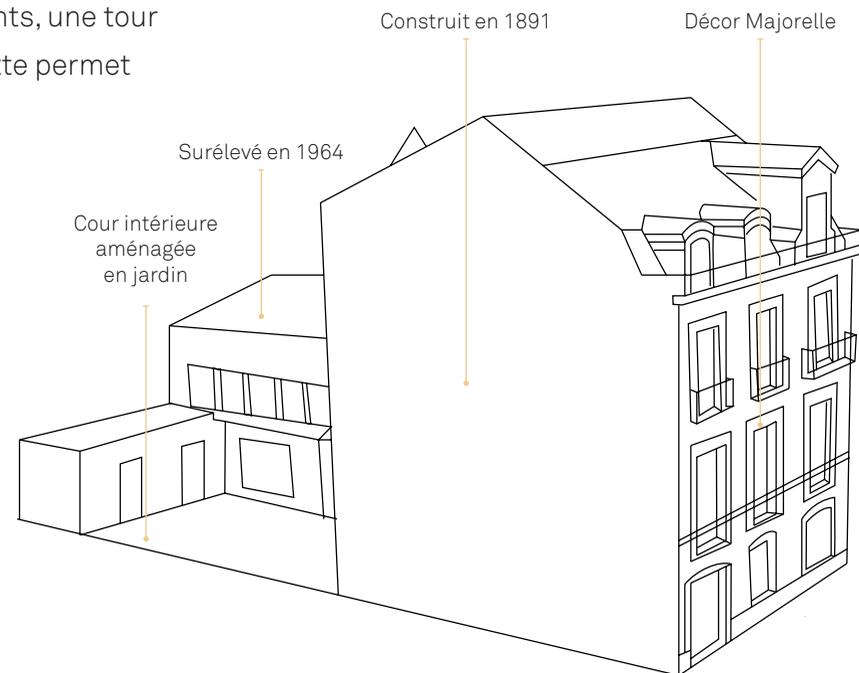
NIEL89 a traversé avec élégance les époques, au gré des goûts avant-gardistes de ses propriétaires. En valorisant ce patrimoine, Groupama Immobilier l'a réinscrit dans une profonde modernité des usages, conciliant bien-être et efficacité au travail. Une couture avec votre nouvelle histoire.



LE SALON MAJORELLE, CHEF D'ŒUVRE DE L'ART NOUVEAU, SIGNÉ LOUIS MAJORELLE, DATANT DE 1902-1914. DÉCORATION EN BOIS À BAIES SAUVAGES ET CHEMINÉE EN FAÏENCE : UNE ÉLÉGANCE INTEMPORELLE.

LES MULTIPLES VIES D'UN HÔTEL PARTICULIER

Erigé entre 1892 et 1893 dans le pur goût des demeures bourgeoises de la Plaine Monceau, le bâtiment est constitué d'un corps de logis principal sur rue avec une façade en pierre de taille et d'une aile en retour élevée dans la cour intérieure. A l'encoignure des deux bâtiments, une tour à la fière silhouette permet la jonction.



Le mariage réussi d'un hôtel particulier du XIX^{ème} siècle et du confort d'usage contemporain.

Le projet actuel redonne son cachet au bâtiment historique tout en lui apportant une touche de modernité. A l'intérieur, les peintures de style Louis XV, les stucs à motifs floraux, les boiseries de style néo-gothique et le décor en bois sculpté de Majorelle cohabitent avec des aménagements contemporains. Un voyage dans le temps qui noue des synergies entre le meilleur de chaque époque. Le charme opère dans cet environnement atypique et unique au cœur de Paris.



NIEL89 EN BREF



Coupe longitudinale AA' (échelle 1:100)



Coupe longitudinale BB' (échelle 1:100)

- 5** NIVEAUX
- 1** NIVEAU TECHNIQUE
- 757** MÈTRES CARRÉS
- 80** PERSONNES (en fonction des installations sanitaires)
- HAUTEUR SOUS PLAFOND VARIANT ENTRE **2,6 M** ET **4 M**
- 1** INTÉRIEUR REMARQUABLE⁽¹⁾
- 100 M²** COUR ARBORÉE, ESPACE DE DÉTENTE
- 1** QUARTIER ANIMÉ

(1) Notamment dans les parties historiques : hall, salon Louis Majorelle, escalier d'honneur et bureaux au R+1 du corps de logis principal

COMMENCEZ LA VISITE



Une entrée immersive baignée d'une lumière douce et apaisante



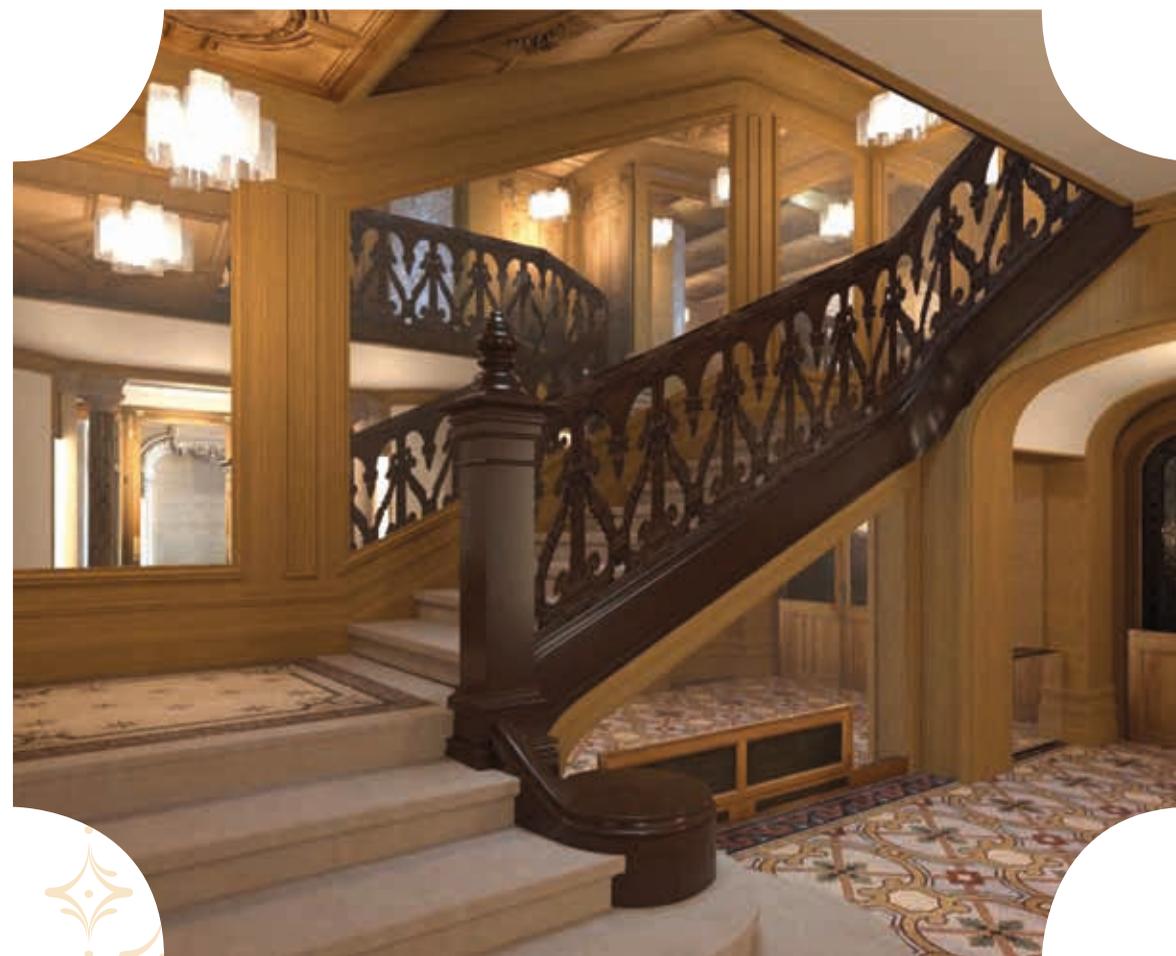
LA RÉNOVATION DE **NIEL89** A ÉTÉ PENSÉE POUR CRÉER DE LA CONTINUITÉ DANS LES ESPACES ET CRÉER D'AVANTAGE DE FONCTIONNALITÉ. AINSI, LA PARTIE SUR RUE PROPOSE DES BUREAUX NOBLES TANDIS QUE LES AILES ARRIÈRES CRÉENT, EN CONTINUITÉ, DES OPEN SPACES EFFICIENTS. LA COUTURE CONTEMPORAINE CRÉÉE PAR LA NOUVELLE VERRIÈRE ACIER ET VERRE BAIGNE DE LUMIÈRE LES ESPACES DU R+1 CÔTÉ COUR

ET ÉCRIVEZ VOTRE PROPRE HISTOIRE

*Au NIEL89,
accélérez
votre
histoire !*

NIEL89 est un lieu unique, riche d'histoire, ancré dans la modernité, accueillant et attractif. Il saura séduire tant les talents que les visiteurs. En tant que cadre de travail, c'est un écrin pour votre entreprise, à la hauteur de vos ambitions.

PIÈCE MAGISTRALE, L'ESCALIER PRÉSENTE DES RAMPES D'APPUI RICHEMENT ORNÉES DE MOTIFS D'INSPIRATION « RENAISSANCE » ET DES PALIERS EN MOSAÏQUE. LE JEU DE MIROIRS ADJACENTS LUI APPORTE DE LA LUMINOSITÉ ET LES LUSTRES CONTEMPORAINS DE LA LÉGÈRETÉ.

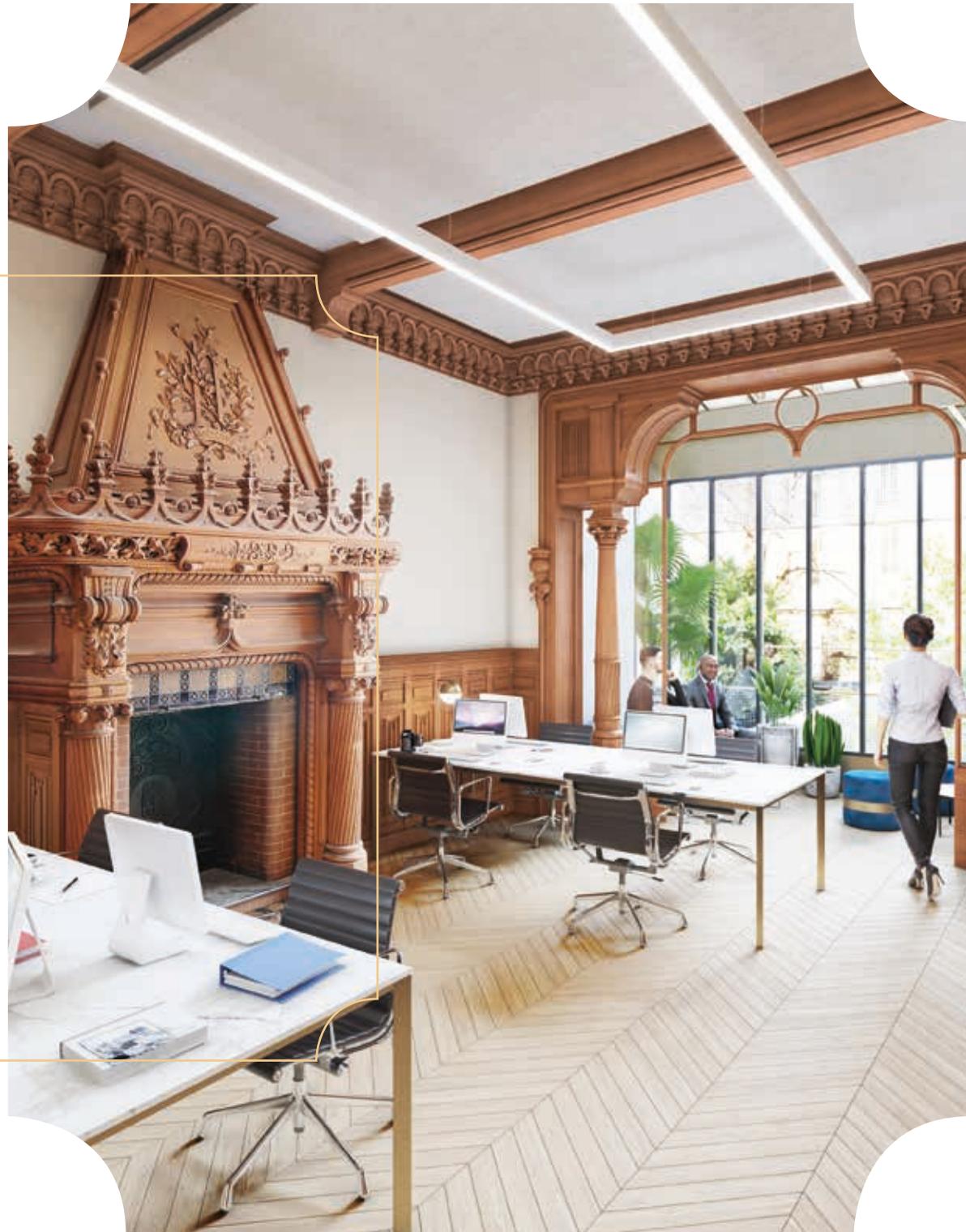


*Un escalier d'honneur
aux détails remarquables*

Les plateaux de bureaux sont baignés de lumière. Ils permettent différentes organisations des postes de travail ou des configurations plus informelles.



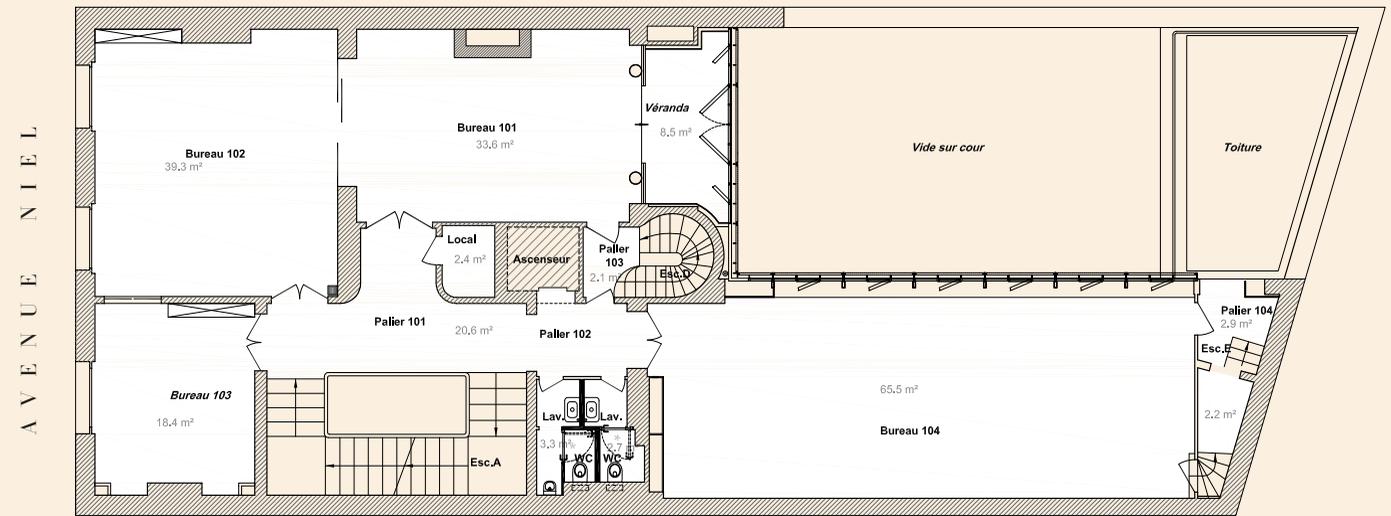
NIEL89 A CONSERVÉ SON CHARME ATYPIQUE TOUT EN CRÉANT DES ESPACES ADAPTÉS AUX BESOINS DES ENTREPRISES. ICI, DES ESPACES DE BUREAUX AVEC AU FOND UN ESPACE INFORMEL.



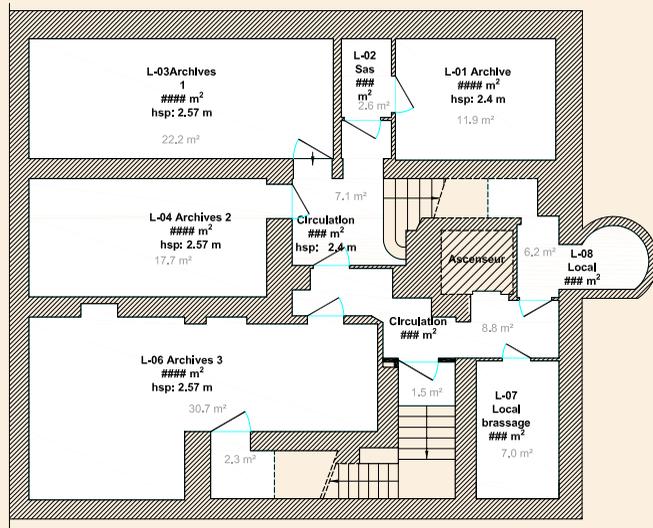
LES SALLES DE RÉCEPTION DE L'ANCIEN HÔTEL PARTICULIER ONT ÉTÉ CONVERTIES EN SALLES DE RÉUNION. VOUS Y BÉNÉFICIEZ D'UNE LUMIÈRE NATURELLE GRÂCE À SES GRANDES FENÊTRES.

PLANS ET TABLEAU DES SURFACES ET EFFECTIFS

PLAN DU R+1 / Surfaces : 201,5 m²



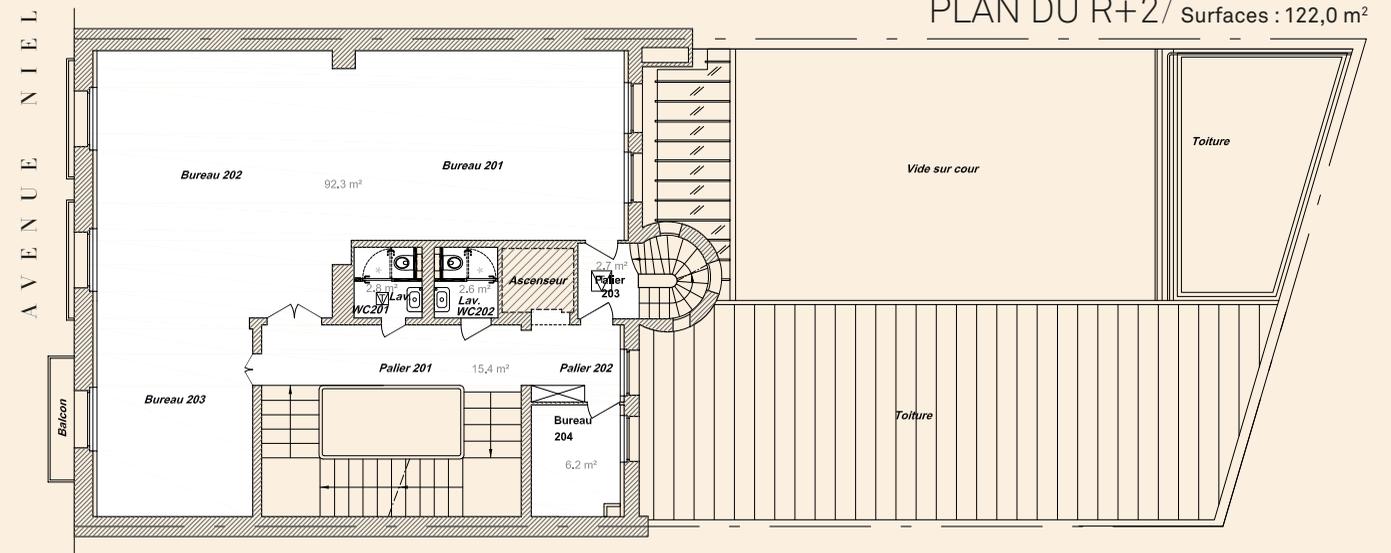
PLAN DU SOUS-SOL / Surfaces : 118,0 m²



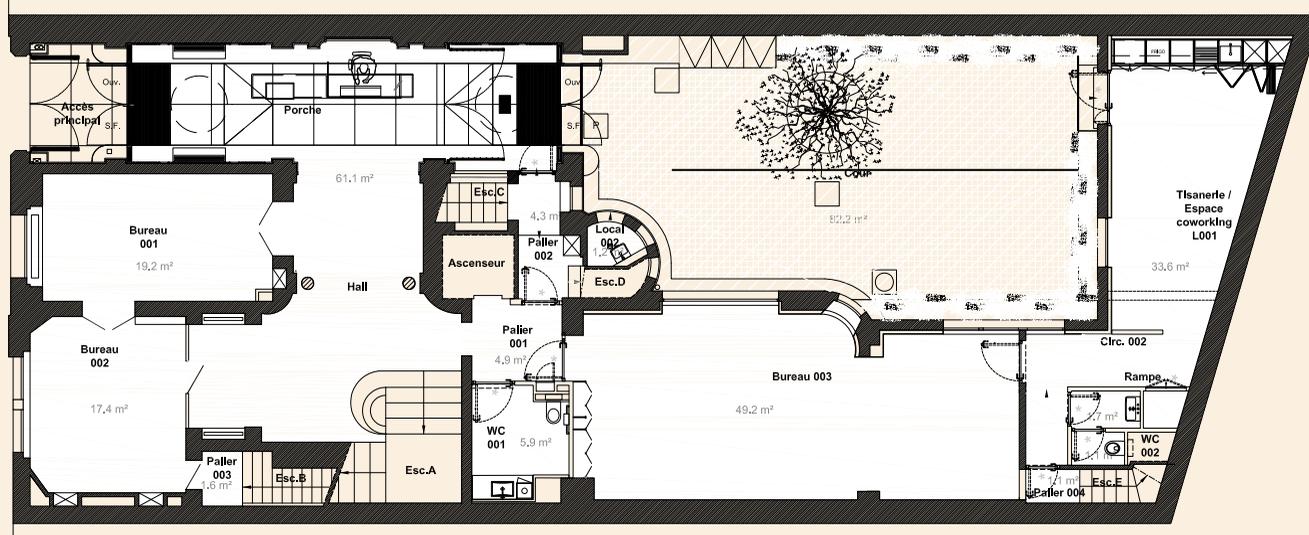
ETAGE SURFACES UTILES

ETAGE	SURFACES UTILES
3	113,2 m ²
2	122,0 m ²
1	201,5 m ²
RDC	202,3 m ²
SS	118,0 m ²
Total	757,0 m²

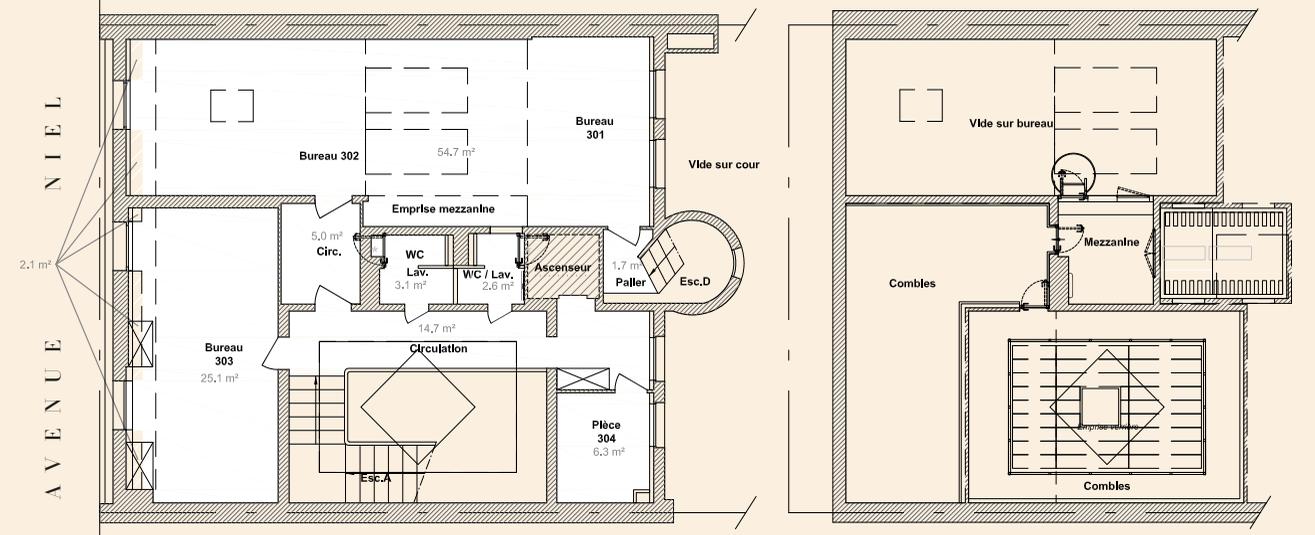
PLAN DU R+2 / Surfaces : 122,0 m²

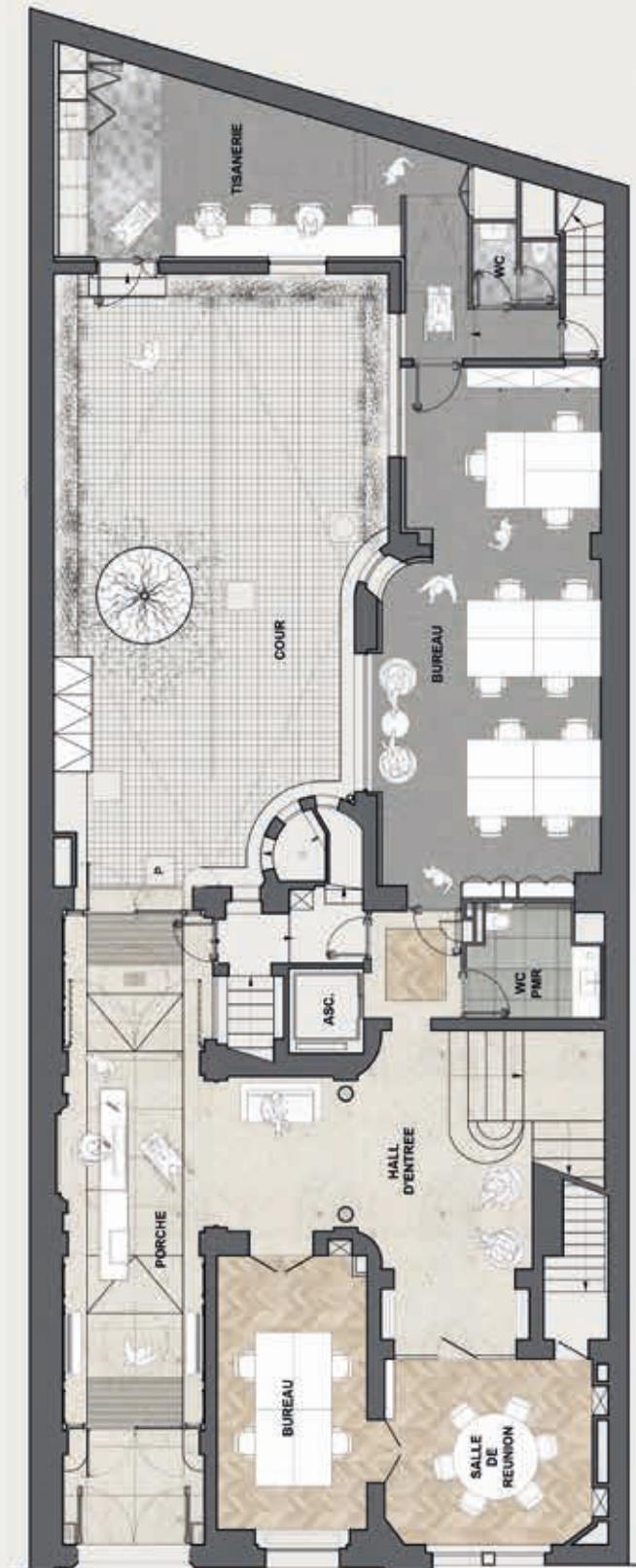


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE / Surfaces : 202,3 m²



PLAN DU R+3 ET COMBLES / Surfaces : 113,2 m²

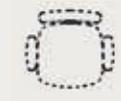




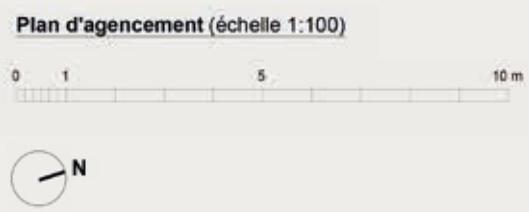
SPACE PLANNING REZ-DE CHAUSSEE

SURFACE UTILE
202,3 m²

EFFECTIF
20 postes de travail
+ 6 places en salle de réunion



Autres agencements possibles



SPACE PLANNING R+1

SURFACE UTILE
201,5 m²

EFFECTIF
20 postes de travail
+ 12 places en salle de réunion



Autres agencements possibles





— SPACE PLANNING R+2 —

SURFACE UTILE
122 m²

EFFECTIF
11 postes de travail



Autres agencements
possibles

Plan d'agencement (échelle 1:100)

0 1 5 10 m



— SPACE PLANNING R+3 —

SURFACE UTILE
113,2 m²

EFFECTIF
11 postes de travail



Autres agencements
possibles

Plan d'agencement (échelle 1:100)

0 1 5 10 m



DESCRIPTIF TECHNIQUE

LOTS ARCHITECTURAUX

- Une décoration qui allie préservation – restitution historique et conception contemporaine :
 - Une entrée élégante et contemporaine dans le passage cocher
 - Un hall possédant des décors se composant de colonnes de faux marbres, d'une mosaïque à frise grecque et d'un décor floral au sol
 - Au RDC, un salon remarquable dont le décor en bois Art Nouveau provient de l'atelier de l'ébéniste nancéien, Louis Jean-Sylvestre Majorelle
 - Au R+1, un salon d'honneur de style Louis XV et un salon aux boiseries de style troubadour
 - Un escalier d'honneur en bois sculpté de style Renaissance
- La mise aux normes de l'immeuble garantit une accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

PLAFOND ET FAUX-PLAFOND

- **Entrée, hall et escalier**
Les plafonds de l'entrée et du hall sont conservés et revalorisés ainsi que l'ensemble des parties nobles de la cage d'escalier monumentale.
- **Salles de réunion**
Les plafonds des salles de réunion (RDC & R+1) sont conservés et revalorisés.

- **Bureaux au R+2, R+3 du corps de logis principal et bureaux de l'aile en retour**
Faux-plafonds en plaques de plâtre.
Trappes de visite en plaques de plâtre.
La hauteur sous plafond varie entre 2,60m et 4,00m tandis que la hauteur sous faux-plafond varie entre 2,70m et 3,16m suivant les pièces et les étages.

ASCENSEUR

- **Capacité** de 450 KG
- **Vitesse** en utilisation normale 1 m/s
- **Desserte** du R-1 au R+3 (5 niveaux)
- **Habillage** des panneaux de porte en acier inox gravé
- **Miroir** fond de cabine toute hauteur et toute largeur

CVC

- **Le chauffage ou le rafraîchissement des locaux** est assuré par un système micro DRV à condensation par air réversible (chaud ou froid) à détente direct situé en combles.
- **Unités en allège** dans coffrets menuisés selon les espaces
- **RDC et R+1** : grilles au sol ou grilles plafonnières
- **R+2** : grilles plafonnières
- **R+3** : grilles murales ou grilles plafonnières

AIR HYGIÉNIQUE

L'apport d'air neuf est apporté par des caissons d'insufflation de type simple flux équipés de batteries électriques, double peau, autorégulées. La ventilation des zones sera faite via les débits suivants :

- 25m³/h par personne pour les espaces de bureaux
- 30m³/h par personne pour les salles de réunion.

COURANTS FORTS ET FAIBLES

- **Electricité courants forts**
L'alimentation générale se fera à partir du réseau concessionnaire en « Basse Tension ». La tension d'alimentation est considérée en triphasé 230/400 V.
L'ensemble des parties communes est alimenté directement à partir du tableau général basse tensions situé en sous-sol. Chaque étage est alimenté par un tableau divisionnaire qui comprend l'alimentation électrique des éclairages, des prises de courant de l'ensemble des locaux des étages et des terminaux CVC. Toutes les installations d'éclairage et prises de courant sont réalisées en goulottes, boîtiers sols ou prises murales dans les zones de bureaux.
Un poste de travail (**62 postes au total**) se compose :
 - 3 PC 2x10 / 16A + T
 - 2 réservations pour future prise RJ45 avec obturateur
- **Electricité courants faibles**
Pré-câblage comprenant une baie de brassage, les prises RJ45, les RJ 45 pour les bornes wifi.

PLOMBERIE

- **Généralités**
Les réseaux d'eau froide et d'eau chaude sanitaires seront réalisés en cuivre.

Les eaux usées des sanitaires seront évacuées par des réseaux en PVC raccordés sur les colonnes d'évacuation.

- **Appareils sanitaires et accessoires**
Des blocs sanitaires seront créés à chaque niveau.
Ces 8 blocs sanitaires seront répartis de la façon suivante :
 - Au RDC : 2 sanitaires (dont 1 accessible PMR)
 - Au R+1 : 2 sanitaires
 - Au R+2 : 2 sanitaires
 - Au R+3 : 2 sanitaires

ÉCLAIRAGE

Les conditions d'éclairage du bâtiment respecteront les prescriptions suivantes :

- **Bureaux et salles de réunion** : 300 lux
- **Entrée** : 250 lux

ACCÈS ET SÉCURITÉ

Un contrôle d'accès, vidéophone, sera mis en œuvre pour contrôler l'accès à l'immeuble au niveau de la porte de la porte cochère.
Mise en œuvre d'un système de sécurité conforme aux normes et réglementations en vigueur.

SÉCURITÉ INCENDIE

Un système de sécurité incendie (SSI) sera mis en place, conforme aux normes en vigueur (équipement d'alarme de type 2B). L'équipement d'alarme comprendra des déclencheurs manuels et de blocs autonomes d'alarme sonore satellites.

DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le programme vise une certification environnementale HQE Bâtiment Durable au niveau Très Performant selon le référentiel 2016.



AUGUSTIN BÉZIER

augustinbezier@alexbolton.fr
Tél : 07 61 47 21 22



PIERRE DRUGUET

pierre.druguet@bnpparibas.com
Tél : 06 32 57 50 80



BRUNO CARDOSO DA COSTA, MRICS

bruno.cardosodacosta@groupama-immobilier.fr
Tél : 06 83 16 83 49

Ce document est strictement confidentiel. Toutes les informations et les photos
contenus dans ce dossier relèvent d'un caractère non contractuel.
Crédits photo : © Tailora, Unsplash

Conception, création, contenus et réalisation : **ikigai**



NIEL89

*« Groupama Immobilier a voulu redonner
son caractère à cet hôtel particulier.
Ainsi la rénovation du bâtiment
a été menée dans une démarche
de valorisation du patrimoine,
avec le souci du détail et des matières
plus contemporaines qui apportent
un cadre de travail confortable et optimisé »*