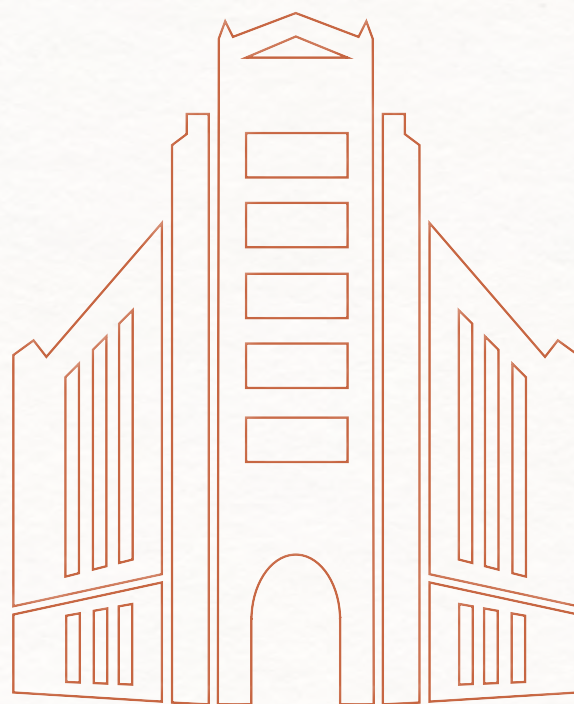


WASHINGTON PLAZA



PARIS 8

ÉTOILE - PARIS 8^{ÈME}

42 RUE WASHINGTON - 29 RUE DE BERRI

FAITES LE CHOIX D'UN IMMEUBLE AVANT-GARDISTE

Depuis son édification en 1932, le Washington Plaza a toujours été un immeuble pionnier. Il n'a cessé de se réinventer au fil du temps.

Sa surface de 47 000 m² et sa localisation hyper centrale à deux pas des Champs Elysées, en font un centre d'affaires privilégié du QCA.

En 2012, le Washington Plaza se métamorphose sous la direction de l'agence DTACC, pour donner vie à des espaces jusque-là inexploités et créer des lieux de vie et de partage intérieurs et extérieurs. Aujourd'hui, il rassemble tous les atouts recherchés par les entreprises et leurs collaborateurs: une architecture emblématique, un design contemporain, des espaces de bureaux favorisant le travail horizontal et laissant une grande flexibilité d'aménagement et d'appropriation des lieux à chaque entité. Une palette de services modernes et innovants, au design traité par Ana Moussinet, vient compléter ces espaces pour répondre aux attentes des utilisateurs et faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

SFL inscrit le Washington Plaza dans une démarche résolument durable et place les enjeux de bien-être et d'écologie au cœur des préoccupations de ses clients.

Découvrez à travers ces pages, ce qui fait de cet immeuble un choix volontairement avant-gardiste !



BIENVENUE DANS L'UNIVERS DU WASHINGTON PLAZA



1
UN ENSEMBLE IMMOBILIER EMBLÉMATIQUE 10 - 25

2
UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE : UNE IMPLANTATION
AU CŒUR DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES 26 - 37

3
LES ESPACES DE TRAVAIL : OUTILS DE CRÉATION
DE VALEUR POUR L'ENTREPRISE 38 - 51

4
LES ESPACES DE SERVICES : UN IMMEUBLE
PENSÉ AU-DELÀ DU BUREAU 52 - 69



**UN ENSEMBLE IMMOBILIER
EMBLÉMATIQUE**

VALORISEZ L'IMAGE DE VOTRE ENTREPRISE

**53% des cadres franciliens de moins de 30 ans
et 46% des 30-40 ans considèrent les bureaux comme
un critère important de choix de leur entreprise.**

étude du PWP 2019



UN IMMEUBLE QUI A TRAVERSÉ LE 20^{ÈME} SIÈCLE, TOUJOURS AUSSI MODERNE DANS LE PARIS D'AUJOURD'HUI

UN ENSEMBLE IMMOBILIER
EMBLÉMATIQUE



1932

LE FAMEUX BUILDING
AMÉRICAIN S'INVITE À PARIS

Au début du 20^{ème} siècle, la compagnie pétrolière Shell souhaite ériger un siège social à la hauteur de ses ambitions dans la capitale parisienne. Elle fait appel à l'architecte Lucien Bechmann, qui s'inspire du style architectural de Manhattan et de Chicago,

pour imaginer un immeuble qui s'établira sur une parcelle exceptionnelle entre les rues d'Artois, de Berri et Washington. Après 20 mois de chantier seulement, l'immeuble au style art déco est achevé en 1932. L'immeuble est alors le plus grand édifice parisien de bureaux.

1989

RESTRUCTURATION D'ENVERGURE

Suite au départ de Schell plus de 50 ans après son installation, une réhabilitation de grande ampleur est alors confiée aux architectes Delaage et Tsaropoulos. La rénovation des façades et des éléments extérieurs

est effectuée sans en modifier l'aspect. À cela s'ajoute un profond réaménagement des volumes intérieurs pour rendre le bâtiment plus fonctionnel, avec l'intervention de l'architecte Jean-Jacques ORY jusqu'en 1993.



2015

DE
À AUJOURD'HUI, LE WASHINGTON PLAZA
POURSUIT SON ÉVOLUTION

Depuis 2015 le Washington Plaza poursuit son évolution et s'adapte aux mutations des modes de travail et aux nouveaux enjeux environnementaux. À travers différentes opérations de transformation qui continuent d'être menées, SFL offre des services toujours plus innovants, design et haut

de gamme aux occupants de l'immeuble avec la création du Café 42, du Club 42, d'un wellness et d'espaces de travail mutualisés. Les performances environnementales sont également un défi majeur que SFL relève avec ardeur. Ainsi, le Washington Plaza reste fidèle à son image originale, moderne et prestigieuse en s'adaptant à son temps en permanence.

2012

LA MÉTAMORPHOSE
DU WASHINGTON PLAZA

Après avoir acquis l'immeuble en 2001, SFL entreprend une profonde transformation de l'immeuble. Accompagné par DTACC, SFL envisage une façon radicalement différente de penser le Washington Plaza. Les accès sont modifiés et

désormais l'immeuble se découvre de l'intérieur avec la création d'une galerie qui relie entre eux les différents bâtiments, créant une vie intérieure et transformant l'image de ce site, devenu emblématique.



LES AVANTAGES D'UN GRAND CENTRE D'AFFAIRES

UN ENSEMBLE IMMOBILIER EMBLEMATIQUE



Hôtesse d'accueil
08h-20h



Accès sécurisé
24/24h
7/7j



PC sécurité
24/24h
7/7j



De nombreux
services internes



Un jardin intérieur



Le Washington Plaza affiche d'excellents résultats en terme de performance environnementale, remportant en 2015 le **BREEAM Awards** pour sa réhabilitation d'envergure en plus du label HQE. Tous les ans, le Washington Plaza maintient sa certification BREEAM in Use Immeuble et Exploitation en s'appuyant sur différents axes stratégiques (consommation énergétique, bien-être des occupants, mobilité, matériaux...) permettant de réduire son empreinte et maîtriser les coûts de fonctionnement.



BREEAM
delivered by bre



DES PARTIES COMMUNES ET DES ESPACES D'ACCUEIL DE QUALITÉ

UN ENSEMBLE IMMOBILIER
EMBLÉMATIQUE



100% des espaces communs
en premier jour



Une galerie intérieure ouverte
sur le jardin, pensée comme
un lieu de travail et d'échange



2 halls majestueux pour un
accueil privilégié des visiteurs



Un mobilier adapté selon
les usages, de l'accueil à la salle
de réunion



Une couverture WIFI
et 4G intégrale





“

Nous avons habillé l'espace créé à la façon d'une feuille blanche, que l'on plie, déplie qui se courbe à l'infini pour épouser l'ensemble des volumes tout en continuité et harmonie (...) La frise photographique de Guy Limone court le long des murs et se colore au fil des heures : elle vit comme le Washington Plaza.

”

CHRISTIAN SBEIH, ASSOCIÉ DE L'AGENCE DTACC
en charge des travaux de restructuration
des parties communes du WP en 2015

DES TERRASSES ET DES ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUSEMENT VÉGÉTALISÉS



Le plus grand mur végétal
d'immeuble de bureaux parisien



Des espaces extérieurs
accessibles à tous les occupants
de l'immeuble



Des terrasses privées
réservées à certains plateaux





2

**UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE :
UNE IMPLANTATION AU CŒUR
DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES**

SOYEZ AU CONTACT DE VOS CLIENTS ET DE LA VILLE

**42% des 30-45 ans considèrent que le quartier de travail
a été important dans le choix de leur entreprise.**

étude du PWP 2019



UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE AU CŒUR DU QCA PARISIEN

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE



 Métro - RER



 Durée de trajet



- 4' Champs-Élysées
- 7' Parc Monceau
- 9' Étoile
- 19' Saint-Lazare



- 7' Gare Saint-Lazare
- 17' Opéra
- 23' Gare du Nord
- 24' Gare de Lyon
- 27' Gare Montparnasse
- 30' Aéroport Paris CDG
- 35' Aéroport d'Orly

DES ESPACES DEDIÉS AUX NOUVELLES MOBILITÉS



BIKE PARK 42 UN ESPACE DÉDIÉ AUX MOBILITÉS DOUCES

250 places de vélos environ
Station de gonflage
Atelier réparation
Douches et vestiaires



E-PARK 42 UN ESPACE DÉDIÉ À LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

19 points de charge mutualisés
Application dédiée

CULTURE

Un environnement riche
et diversifié pour un cadre
de vie privilégié

RESTAURANTS



ESPACES VERTS



SHOPPING

RESTAURANTS

- Apicius
20 rue d'Artois
- Da Mario e Monica
7 rue Berryer
- Le Drugstore
133 av. des Champs-Élysées
- The Bistrologist
16 av. de Friedland
- Galanga
17 rue Washington
- Le Mun
Rooftop des Galeries Lafayette CE
- Lino
61 rue de Courcelles
- L'Arôme
3 rue Saint Philippe du Roule
- Helen
3 rue Berryer
- Les 110 de Taillevent
195 rue du Fbg Saint-Honoré

SHOPPING

- 86 Champs - Elysées
86 av. des Champs-Élysées
- La Galerie des Champs-Élysées
84-88 av. des Champs-Élysées
- Publicis Drugstore
133 av. des Champs-Élysées
- Galeries Lafayette
52 av. Champs Elysées
- Nike Experience Center
79 av. des Champs Elysées

PARCS ET ESPACES VERTS

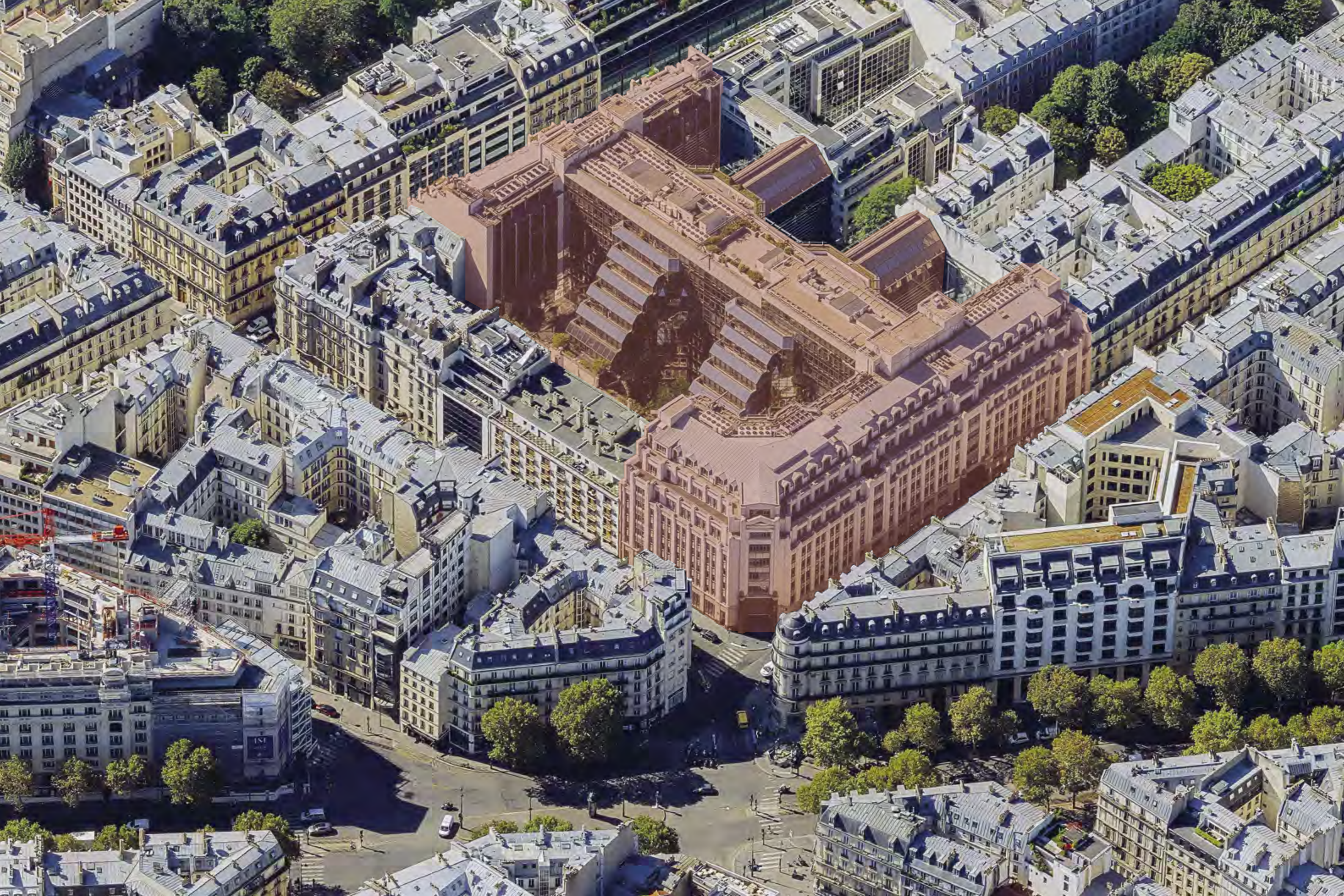
- Jardin de l'hôtel
Salomon de Rothschild
12 av. de Friedland
- Parc Monceau
35 Boulevard de Courcelles
- Jardins des Champs-Élysées
10 av. des Champs-Élysées

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
- Monsieur Georges
17 rue Washington

CULTURE

- Musée Jacquemart Andrée
158 Bld Haussmann
- Musée Yves Saint Laurent
5 av. Marceau
- Le Grand Palais
3 av. du Général Eisenhower
- Théâtre des Champs-Élysées
15 av. Montaigne



3

**LES ESPACES DE TRAVAIL :
OUTILS DE CRÉATION DE VALEUR
POUR L'ENTREPRISE**

FAÎTES LE CHOIX DE LA PERFORMANCE

*" Notre implantation au Washington Plaza dans le cœur du QCA
nous est apparue naturelle pour accompagner notre stratégie et fédérer
les équipes autour de notre projet de développement. "*

Locataire du Washington Plaza



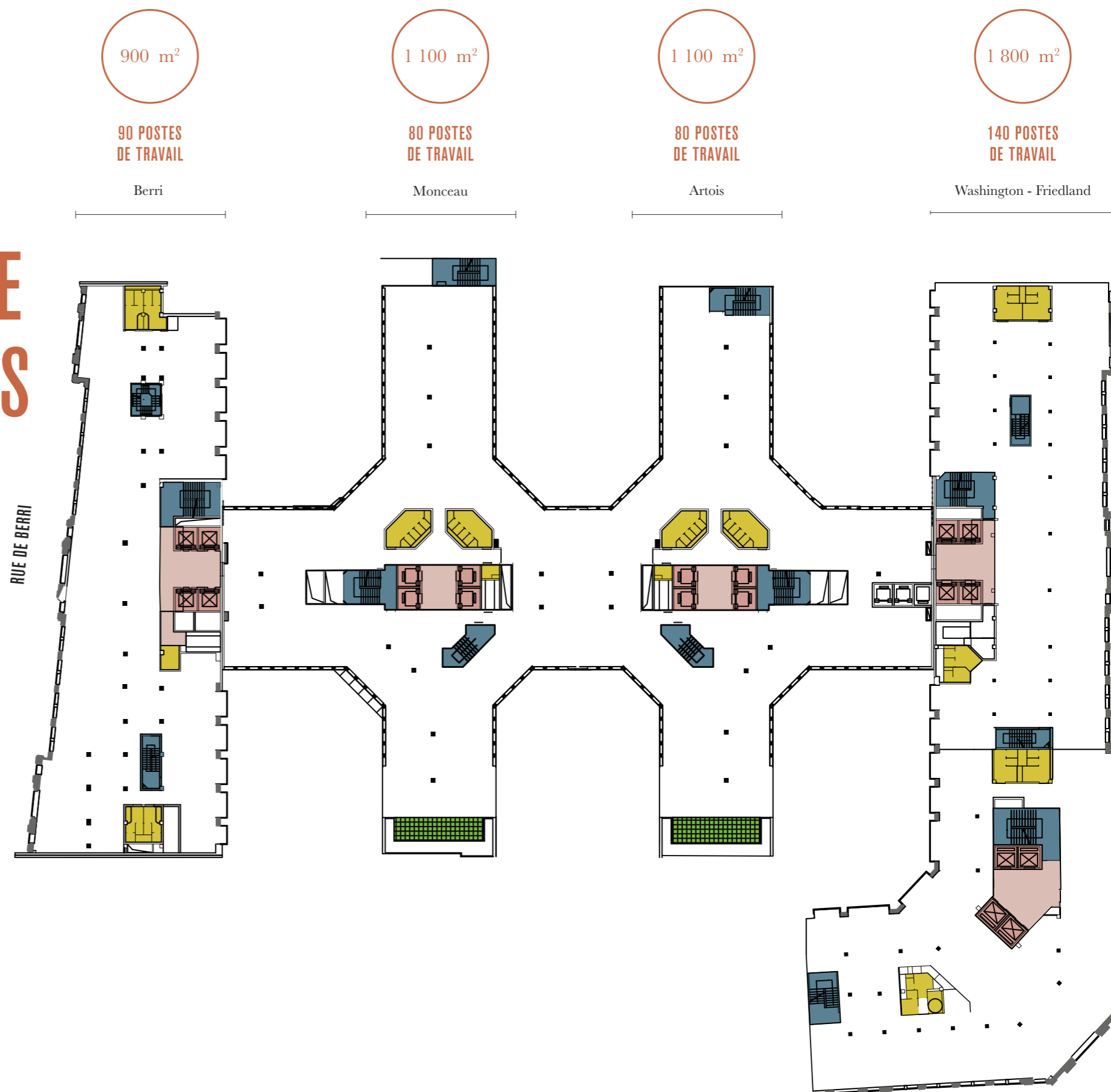
DES ESPACES DE TRAVAIL PROPICES À LA COHÉSION ET À LA PERFORMANCE DE VOS COLLABORATEURS

Les vastes plateaux invitent à la circulation, à l'échange, devenant le théâtre de nouveaux modes de travail.

77 % des salariés déclarent préférer les échanges en face-à-face.

Les interactions sociales, lorsqu'elles sont de qualité facilitent la circulation de l'information, la transmission des savoirs et l'adhésion des collaborateurs. Ce faisant elles deviennent un véritable levier de performance et d'attachement des salariés à leur entreprise.

étude du PWP 2019



DES PLATEAUX DE BUREAUX DESIGN AUX PRESTATIONS TECHNIQUES DE QUALITÉ

LES ESPACES DE TRAVAIL



Un traitement architectural
des bureaux



Grands plateaux filants
(de 900 à 2 200 m²)



Faux plafonds et faux
planchers techniques



Hauteur sous plafond :
de 2.20 m à 2.60 m
selon les zones



Luminosité
naturelle



Acoustique maîtrisée



Espaces rationalisés



- Réduction de la consommation d'éclairage grâce à des capteurs de présence.
- Rafraîchissement naturel des plateaux grâce aux ouvrants en façade.
- Distribution du chaud/froid via les PAC garantissant une performance énergétique optimale.





DES ESPACES DE RÉUNION HAUT DE GAMME OUVERTS SUR LE JARDIN

Des salles de réunion évolutives selon vos besoins et la nature de vos événements.

120 m² d'espaces de réunion mutualisés répartis en trois salles modulables entièrement équipées, pouvant accueillir jusqu'à 60 personnes.

UN AUDITORIUM POUR VOS ÉVÈNEMENTS



100 places assises



1 régie



1 foyer pour
vos événements



Des équipements
de projection

LES ESPACES DE TRAVAIL





4

**LES ESPACES DE SERVICES :
UN IMMEUBLE PENSÉ AU-DELÀ DU BUREAU**

CAPITALISEZ SUR LE BIEN-ÊTRE DE VOS COLLABORATEURS

Un immeuble plébiscité par 96% des collaborateurs qui y travaillent.

enquête de satisfaction SFL 2019



AU WASHINGTON PLAZA, LE BUREAU DEVIENT UN ESPACE DE VIE ET DE CONVIVIALITÉ

LES ESPACES DE SERVICES

Au Washington Plaza, le bureau devient un lieu d'expériences plurielles : art, sport, bien-être, convivialité, détente, challenges... Tout est pensé pour accompagner les besoins quotidiens des salariés.

52% des cadres franciliens de moins de 35 ans souhaitent faire du sport sur leur lieu de travail.

étude du PWP 2019



Le 42, gazette du Washington Plaza



LE DESIGN REPLACE L'HUMAIN ET LE BIEN-ÊTRE AU COEUR DES ESPACES DE TRAVAIL

LES ESPACES DE SERVICES

Interview d'Ana Moussinet, architecte d'intérieur.

Ana Moussinet a abordé le design des espaces de services dédiés aux occupants avec sa vision d'architecte DPLG, comme un élément structurant du Washington Plaza, avec son savoir-faire dans la réalisation d'espaces d'exception (hôtels de luxe notamment), et sa passion du détail qu'elle met en œuvre dans ses éditions prestigieuses.

QUELS SONT LES GRANDS PRINCIPES QUI ONT GUIDÉS LA CRÉATION DU CAFÉ 42 ?

Pluralité, modularité et nomadisme. Ainsi, le Café 42 offre tous les services d'une conciergerie et ceux d'un café parisien, d'une salle de jeux et d'un espace meeting. On peut s'y informer et se connecter, s'isoler ou se rencontrer, à travers trois ambiances matérialisées par trois sols qui organisent l'espace sans pour autant diviser. C'est un lieu qui vit et dans lequel on vit, ensemble et en harmonie.

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL CONCRÈTEMENT ?

Le bien-être est au cœur de notre création. Pour commencer, nous avons porté une attention

particulière au confort visuel en harmonisant formes et matières. L'éclairage a été étudié pour accompagner l'utilisateur dans ses besoins, chaleureux et dynamique, indirect et ponctuel. Côté mobilier, nous multiplions les assises, les poufs côtoyant tabourets hauts et banquettes aux formes enveloppantes dessinées spécifiquement pour le projet... Enfin, nous avons sélectionné des matières nobles : marbre et granito, chêne et noyer, ainsi que des draps de laine aux nuances sourdes.

VOUS AVEZ ÉGALEMENT SIGNÉ LES ESPACES FITNESS, WELLNESS ET LES SALLES DE RÉUNION PARTAGÉES. QUEL EST LE POINT COMMUN DE L'ENSEMBLE DE CES ESPACES ?

On s'y sent bien.



UNE OFFRE DE RESTAURATION DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ



Situé sous une grande verrière et baigné de lumière, le restaurant peut accueillir jusqu'à 1 200 couverts/jour.

Du bar à salade au food corner asiatique, le restaurant propose différents comptoirs pour une offre gustative qui s'adapte à toutes les envies.

LE CAFÉ 42, UN LIEU DE CONVIVIALITÉ ET D'ÉCHANGE

LES ESPACES DE SERVICES

Le Café 42, pensé comme un véritable lieu de vie, est plébiscité par les occupants du centre d'affaires.

Considéré comme la « place du village » du Washington Plaza, ce lieu incontournable est un espace chaleureux et design où les collaborateurs peuvent déconnecter, se rencontrer, échanger, collaborer... C'est l'endroit idéal pour une réunion de travail informelle, un moment de détente autour d'une collation maison.



Des évènements organisés tout au long de l'année : projections, afterworks, conférences...



Une conciergerie haut de gamme



Une connectivité optimale pour une utilisation « plug & play » de l'espace



Un community manager à l'écoute des besoins des occupants



Une offre de restauration sucrée toute la journée : café, petit-déjeuner, collation...



Des activités propices à la détente : offre de journaux, jeux vidéos...



Un lieu entièrement privatisable



LE WELLNESS, UN LIEU EXCLUSIF DÉDIÉ AU BIEN-ÊTRE

LES ESPACES DE SERVICES

Un espace propice au repos et à la sérénité.

Rendez-vous dans les cabines de soin en profitant d'une large gamme de services (ostéopathe, kinésithérapeute, manucure, barbier...) ou dans les bulles de repos équipées d'un système de luminothérapie.



LE FITNESS, 350 M² AMÉNAGÉS POUR LA PRATIQUE SPORTIVE

LES ESPACES DE SERVICES

Le Club 42 est un espace offrant une large gamme d'activités dans une atmosphère contemporaine et design.

90% des adhérents du Club 42 fréquentent l'espace fitness 2 fois par semaine.

enquête MMSport



Vestiaires hommes et femmes parfaitement équipés



Salle de cours collectifs animés par des coachs (boxe, yoga, pilates...)



De nombreux appareils de musculation et de cardio



Application dédiée pour un suivi personnalisé et la gestion des réservations





PERFORMANCES TECHNIQUES

GÉNÉRALITÉS

Adresses : Washington Plaza

38-44 rue Washington - 75008 Paris.

29 rue de Berri - 75008 Paris.

Règlementation : immeuble soumis au Code du Travail.

Bureaux :

- Friedland : 7 niveaux - R+1 à R+7.

- Washington : 8 niveaux - RDC à R+7.

- Artois : 12 niveaux - Niveau P, RDJ, RdC à R+8.

- Monceau : 11 niveaux - Niveau P, RDC à R+9.

- Berri : 9 niveaux - RDC à R+8.

Parkings :

- 662 places de parking en sous-sol sur 4 niveaux.

Archives :

- Locaux d'archives en sous-sol avec soufflage et extraction.

FAÇADES EXTÉRIEURES

Pierres agrafées pour les façades sur rue (Berri, Friedland et Washington).

Mur rideau avec ouvrants pour les façades sur cours intérieures.

FENÊTRES

Fenêtres ouvrantes, châssis métalliques.

Stores intérieurs à commande manuelle.

LUMINAIRES

Luminaires au plafond.

Commande M/A par détecteur de présence ou par interrupteur général à clé (exceptés plateaux en RDC et RDJ) et/ou sur programmation GTB.

CHARGE AU SOL

Faux-plancher technique - dalles 600 x 600 sur vide entre 7 et 15 cm selon les niveaux et les bâtiments.

Charge d'exploitation à 250kg/m² pour les plateaux de bureaux.

HAUTEUR LIBRE BUREAUX

Entre revêtements de sol et faux plafonds :

2.20 m à 2.60 m selon les zones.

CHAUFFAGE / VENTILATION /

CLIMATISATION

Unités de traitement terminal de type pompe à chaleur (PAC) sur boucle d'eau. Les terminaux sont en allège (façades) plafonniers et/ou allège (zones centrales).

La boucle d'eau des pompes à chaleurs est chauffée par chaudières électriques et refroidie par groupes frigorifiques.

Production eau chaude sanitaire individuelle par ballon.

Ventilation double flux, centrales de traitement d'air (CTA) en tout air neuf.

Débit d'air : 25 m³/h par poste de travail et 30 m³/h par personne en salles de réunion.

COURANTS FORTS

Boîtiers de connexion pour une nourrice courant fort pour 10 m².

- 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.

Gaines techniques disponibles en parties communes et aménagement possible de locaux techniques par le locataire en parties privatives.

Mesure conservatoire pour le contrôle d'accès du preneur au niveau des portes palières.

COURANT SECOURS GROUPE

ELECTROGENE

Courant secours pour les installations suivantes : ascenseurs, installation de sécurité incendie, éclairage (parties communes).

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 / SÛRETÉ

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.

Mesures conservatoires pour équipement de contrôle d'accès à chaque niveau.

GESTION TECHNIQUE

CENTRALISÉE BÂTIMENT

Système de GTC sur les installations techniques sauf pour certains plateaux de bureaux (exceptés plateaux en RDC et RDJ).

FINITIONS DES LOCAUX

Bureaux :

- Murs : peinture.

- Poteaux : peinture.

- Plafonds : faux plafonds et/ou plafond en plaques de plâtre peintes

- Sols : moquettes en dalles.

Halls galerie :

- Sols : revêtement de sol dur type carrelage.

- Revêtements muraux : parement staff avec peinture décorative et plaques de plâtres peintes

- Plafonds : staff. avec éclairage intégré (gorge rétro-éclairée et barisol)

Paliers :

- Sols : revêtement de sol dur type carrelage

- Revêtements muraux : parement staff avec peinture décorative et plaques de plâtres peintes

- Plafonds : staff avec éclairage intégré (gorge rétro-éclairée et barisol).



VIRGINIE KRAFFT
DIRECTRICE COMMERCIALE
V.KRAFFT@FONCIERE-LYONNAISE.COM

TÉL. 01 42 97 01 15
WWW.FONCIERE-LYONNAISE.COM

