AUBE

PARIS 17

19 RUE ALPHONSE DE NEUVILLE - PARIS 75017

AUBE

Sommaire

MANIFESTE	6-7
1-CONCEPT ARCHITECTURAL	8-13
2-POINTS CLÉS	14-17
3-LOCALISATION	18-23
4-ESPACES	24-37
5-ENGAGEMENTS	38-41
6-CAHIER TECHNIQUE	42-53
CONTACTS	54

Un matin d'hiver.

Le soleil n'est pas encore levé, mais déjà le ciel s'embrase du rose au bleu.

Au travers de la façade, j'aperçois le jardin japonais, encore calme et endormi.

L'ascenseur monte au-delà des étages de bureaux et me dépose sur le toit.

Ici, les ombres reculent et mes pas me mènent face à l'horizon parisien.
Il est l'heure du levant.

L'heure de se remplir d'une inspiration et d'une énergie nouvelle.

C'est l'AUBE, un nouveau jour commence.

Simplement

sublimé par une architecture épurée et
centrée sur les usages, Aube est un ensemble

remarquable.

Rareté
x
Discrétion

Aube, c'est d'abord une architecture minimaliste. Un concept sublimé par une réhabilitation au charme discret. Désormais, le luxe appelle à la raison, les espaces à l'efficacité.

Aube devient un lieu de travail et de vie centré sur les usages. Fonctionnel, sobre, calme, il encourage à l'activité sereine à travers un design qui revient à l'essentiel. Un lieu où simplicité rime avec créativité et où l'équilibre est gage de progrès.

Aube, c'est enfin l'omniprésence de la nature : du jardin au rooftop, en passant par les façades. Le végétal est partout dans une ambiance ressourçante et apaisante qui fait figure de rareté au milieu de ce quartier haussmannien historique auquel il s'intègre avec grâce.

Parfaitement intégrée dans son environnement, l'élégante façade recrée un linéaire harmonieux.

« Avec cet immeuble, nous proposons une nouvelle façon de voir le monde qui commence avec le retournement vertical du jardin, ainsi que sa continuité du rez-de-chaussée jusqu'au toit.

C'est un trésor caché, dont le dedans répond au dehors dans un jeu d'ouverture et de transparence entre la rue et cet espace zen.

À l'intérieur, le travail au sol apparaît comme une prolongation subtile de l'extérieur.

L'étroitesse devient un jeu et, à travers cette réhabilitation, le patrimoine retrouve son lustre d'antan tout en s'adaptant aux usages contemporains.

Aube n'est pas une œuvre d'art, c'est un lieu de vie. »

Jérôme Liberman, Architecte Associé, DTACC

Efficacement

repensé pour inspirer les entreprises d'aujourd'hui, Aube offre un espace rempli de nouvelles perspectives, flexible et

équilibré.

Pureté x Perfection

Dès les premiers pas, vous serez séduits par la clarté d'Aube, un lieu pensé pour rassembler et créer de la cohésion dans un écrin esthétique.

Un lieu où les possibles s'ouvrent, où les projets fleurissent. Un lieu conçu pour s'adapter à une entreprise en croissance et épouser ses valeurs à travers une rénovation haut-de-gamme.

2 193 m²
pour une capacité de 220 personnes

Un immeuble entièrement
végétalisé

Un rooftop
avec vue sur Paris

Un jardin japonais
unique et protégé

Une rénovation
efficace et durable

Hautement

connecté à son environnement et à son quartier,
Aube est un immeuble aussi secret qu’

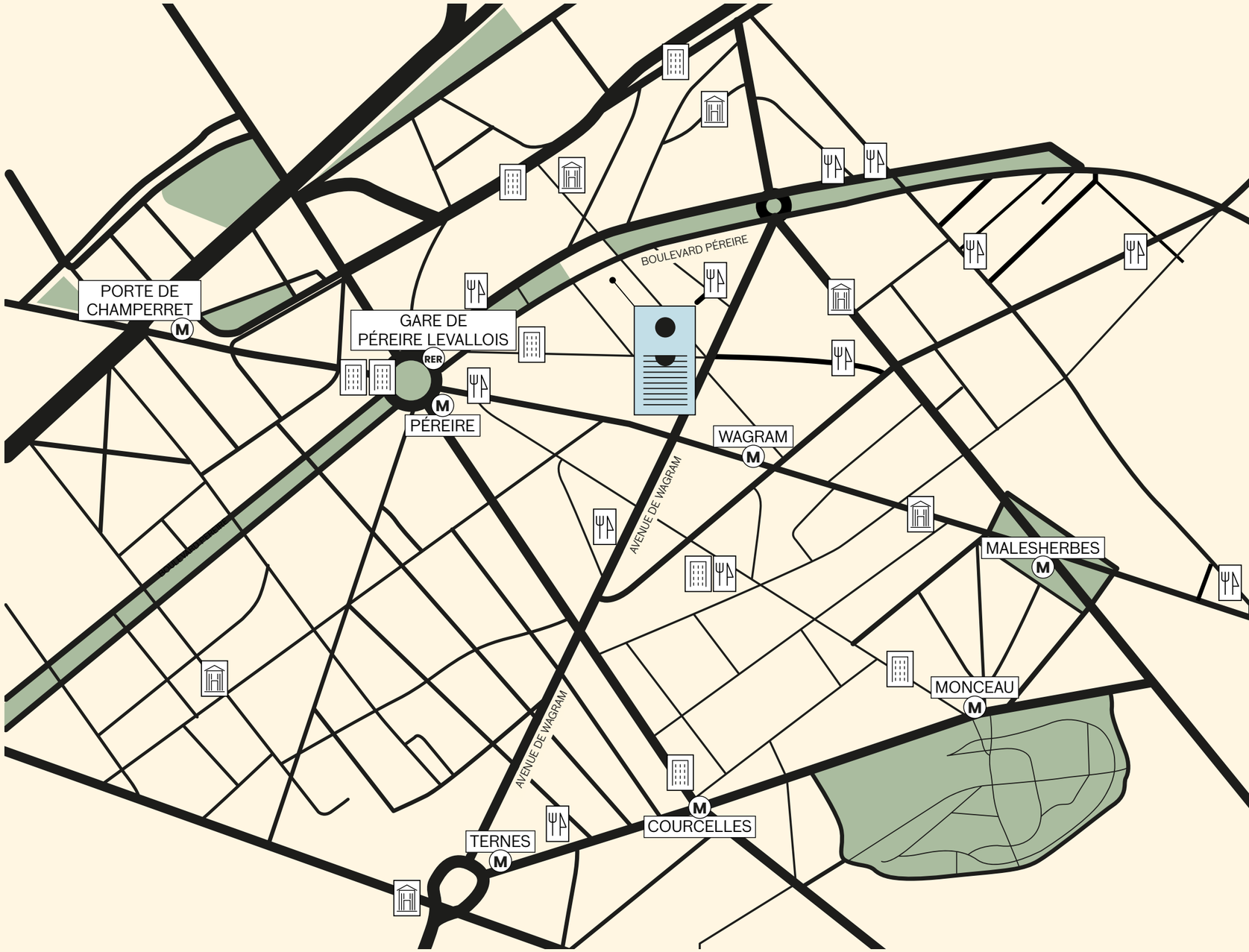
ouvert.

Prestige x Histoire

Rue Alphonse de Neuville, l'adresse d'Aube profite de la renommée des nombreux hôtels particuliers construits à la fin du 19ème siècle. Une ambiance chic qui a perduré au fil du temps.

Aujourd'hui, l'immeuble se trouve aux portes du Quartier Central des Affaires tout en bénéficiant de l'harmonie d'un environnement qui mêle projets résidentiels et professionnels.

À quelques pas, la place Péreire et le quartier Courcelles offrent un centre animé, entre boutiques et restaurants tendances. À la croisée de l'agitation et du calme, Aube prend avec raffinement sa place dans la vie parisienne.



Entreprises :

Protectim
Foucaud Tchekhoff Pochet & Associés
La Société Protectrice des Animaux
Coty France
Atalian Global Servicies
The Kooples
Valeo

Restaurants :

Focco
Manhattan Terrazza
O Argoselo
Maison Pillet
Le Compositeur
Lyna Ristorante
Augusta
Le P'tit Canon
Brigitte
Le Tourbillon
La Compagnie
Le Bistrot d'Yves
Le P'tit Bougnat

Lieux culturels et institutionnels :

Ambassade du Togo
Consulat Général d'Espagne
Médiathèque Edmond Rostand
Musée national Jean-Jacques Henner
Ancien Château des Ternes
Salle Wagram

Transports en commun :

M Métro : ligne 3 station Wagram (3 min) et Péreire (6 min)

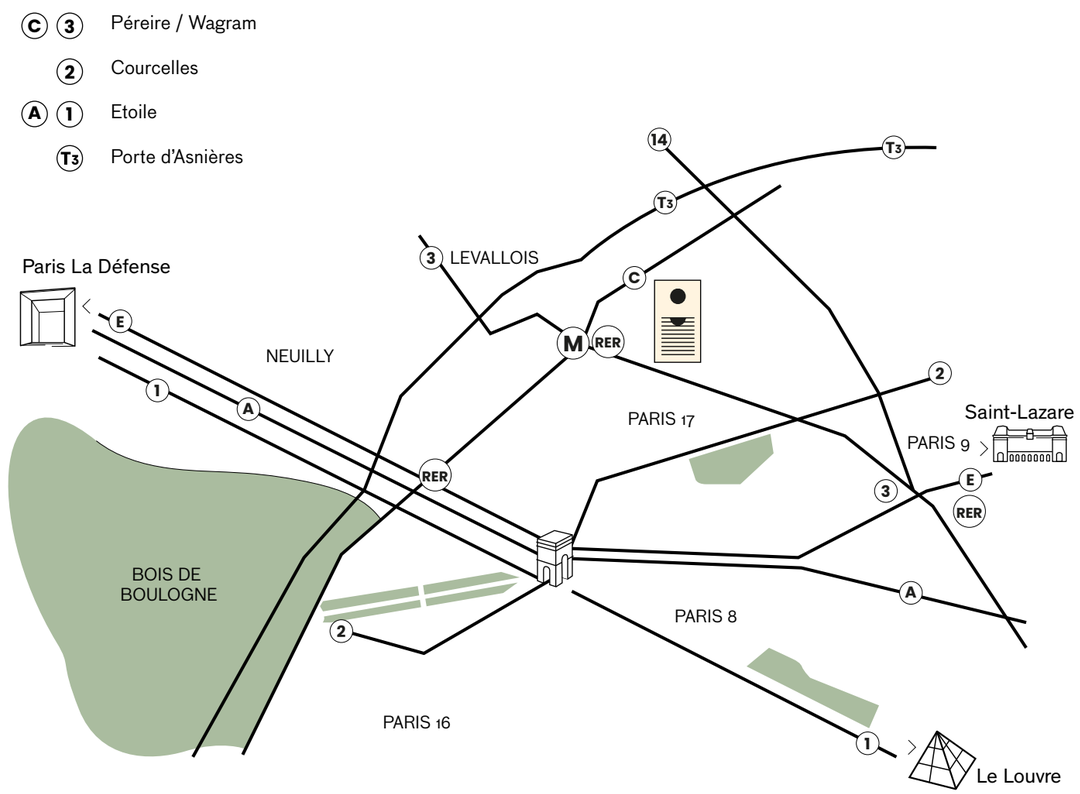
RER RER : ligne C station Péreire-Levallois (4 min)

BUS Bus : plusieurs lignes de bus à proximité (20, 31, 84, 92, 93, 94, 163 et 341)

Mobilité x Connexion

Au carrefour de nombreux transports. Aube se connecte en quelques minutes au quartier d'affaires de Paris La Défense comme au centre de Paris. Une accessibilité renforcée par l'arrivée de la ligne de tramway T3 prévue pour fin 2023.

Dans un esprit de renouveau, l'immeuble incite aux mobilités douces. Au sous-sol, un garage à vélos de 20 places est accolé à un espace vestiaire équipé de douches. De l'aurore au crépuscule, pédaler devient source de plaisir.



En transports en commun :

En métro, à 3mn à pied de la ligne 3 et 12mn de la ligne 2

En RER à 4mn à pied de la ligne C

À 5mn du périphérique

Prochainement desservi par le tram T3

À vélo :

À 6mn d'Étoile et de la Porte Maillot

À 12mn de la gare Saint-Lazare et d'Opéra

À 21mn de la Défense

En voiture :

À 5mn du boulevard périphérique

À 8mn de l'Arc de Triomphe

À 15mn de la place de la Concorde

Parkings :

Deux niveaux de sous-sol comprenant 34 places, dont 8 emplacements équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Précisément

pensé pour que chacun trouve son équilibre,
Aube offre une expérience aussi positive que

pratique.

Végétal
x
Plénitude

Promenade délicate nichée à l'arrière du bâtiment, le jardin japonais du rez-de-chaussée et ses essences rares sont conservés. Tout au long de la journée, il offre la possibilité d'une pause inspirante et d'un moment de détente dans un environnement d'une sérénité précieuse.

Côté cour, la façade se couvre de bois et de végétal. Comme si le jardin en prenait progressivement possession, elle apporte des îlots de fraîcheur à tous les étages grâce à ses balcons intégrés. Au gré des floraisons et de la persistance des feuillages, les plantes grimpantes y dessinent un spectacle différent chaque jour.

Enfin, le rooftop s'inscrit, vu d'en haut, dans une continuité parfaite avec le jardin zen existant. Avec sa vue imprenable sur les toits de Paris, il invite à la sagesse, l'optimisme et la gratitude mais devient également un lieu de rassemblement et de partage.

Un jardin protégé de
411 m²

Un rooftop événementiel de
186 m²
aménagé

Des espaces extérieurs
à tous les étages

Innovation x Bien-être

Le hall d'accueil, traversant, dévoile avec douceur le jardin et l'intimité d'Aube. En double hauteur, baigné de lumière, il accueille une tisanerie pour faire une pause ou se concentrer à l'abri des regards. Un espace pensé pour se connecter et échanger dans un cadre élégant et boisé.

Centre de bien-être, espace sportif, bibliothèque, studio digital, grandes salles de réunions, le R-1 est un espace polyvalent où tous les aménagements sont possibles pour mêler travail et détente. Un lieu où venir se régénérer, où les idées émergent naturellement et où le mot créativité prend tout son sens.

Simplicité x Modernité

Dans les espaces de bureau, chaque jour devient une nouvelle opportunité. Organisés en open space ou aménagés de façon plus intimiste, ils sont propices à la productivité et à l'innovation.

Ici, les aménagements sont efficaces et de nouveaux concepts prennent vie dans ces surfaces lumineuses, en premier jour, et aux fenêtres toute hauteur.

Des bureaux flexibles et pluriels qui s'adaptent aux usages et deviennent autant des lieux de vie et de croisements que des endroits privatifs pour s'isoler et se concentrer sur des objectifs toujours plus ambitieux.

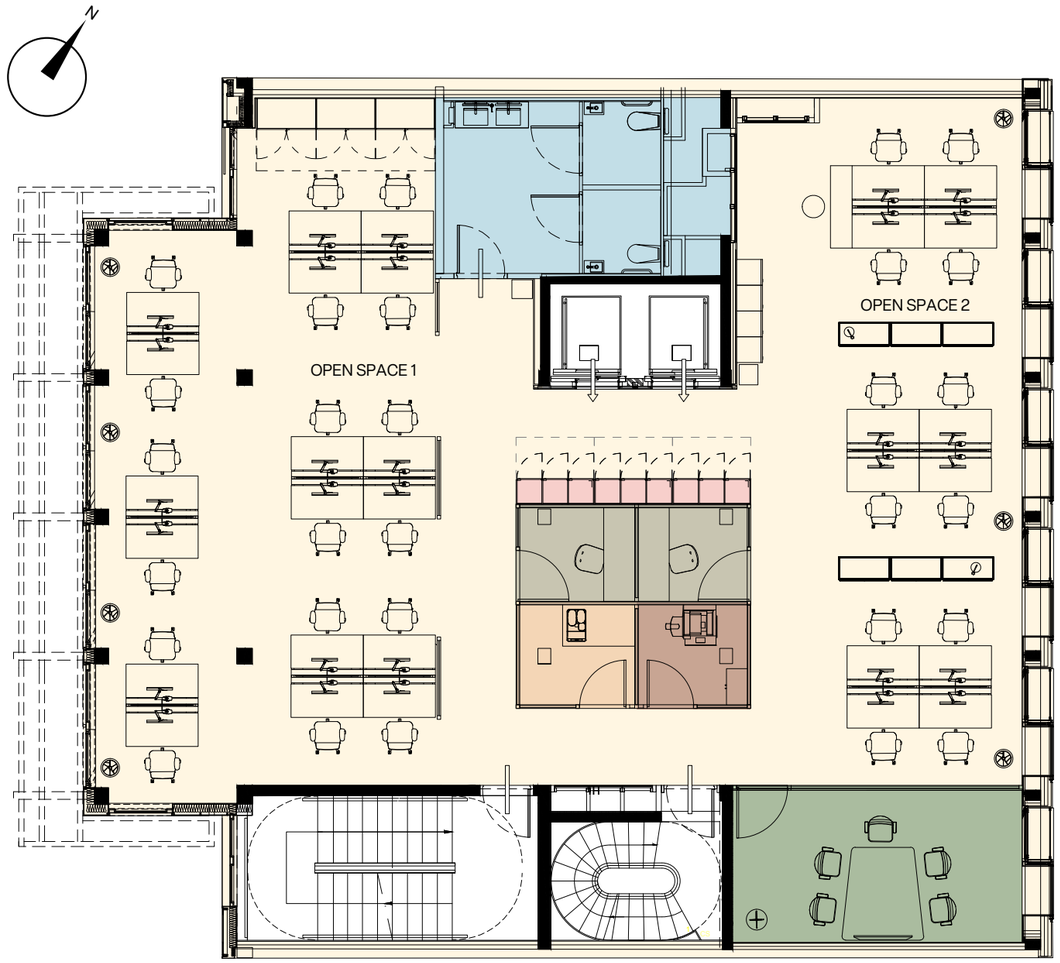
2 193 m²
de bureaux

Sur
7 étages

Pouvant accueillir jusqu'à
220 personnes

SPACE PLANNING R+4

Aménagement open space



Effectifs

Postes de travail : 31 p

- Open space 1 : 18 p
- Open space 2 : 13 p

Salles de réunion : 5 p

- Salle de réunion (x1) : 5 p

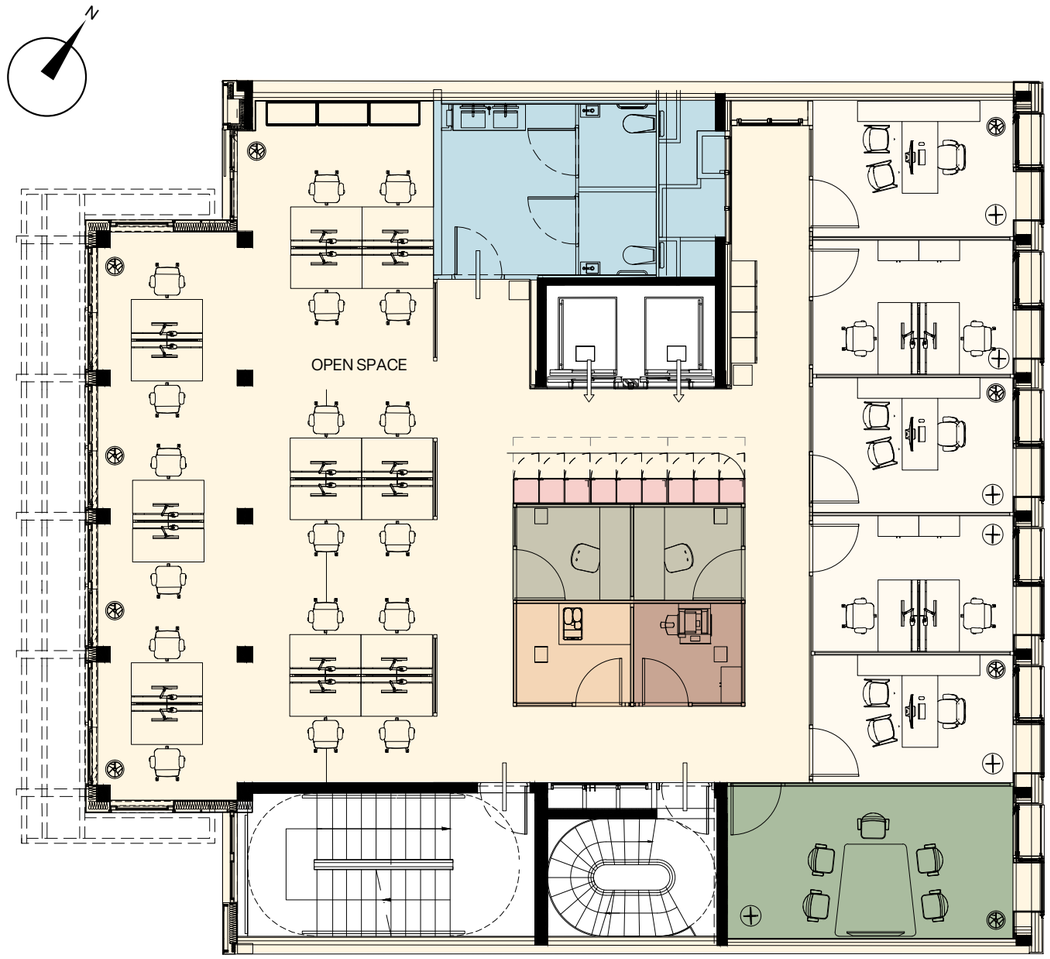
Salles Focus : 2 p

- Box (x2) : 2 p

- Coin café
- Coin repro
- Casiers
- Sanitaires
- Circulations verticales

SPACE PLANNING R+4

Aménagement semi-ouvert



Effectifs

Postes de travail : 25 p

- Salles 1 (x3) : 3 p
- Salles 2 (x2) : 4 p
- Open space : 18 p

Salles de réunion : 5 p

- Salle de réunion - 5 p

Salles Focus : 2 p

- Box (x2) : 2 p

- Coin café
- Coin repro
- Casiers
- Sanitaires
- Circulations verticales

SPACE PLANNING R+4

Aménagement bureaux fermés

Effectifs

Postes de travail : 19 p

- Salles 1 (x5) : 5 p
- Salles 2 (x3) : 6 p
- Salles 4 (x1) : 4 p
- Open space : 4 p

Salles de réunion : 5 p

- Salles de réunion (x2) : 5 p

Salles Focus : 2 p

- Box (x2) : 2 p

- Coin café
- Coin repro
- Casiers
- Sanitaires
- Circulations verticales

Résolument durable.

engagé pour l'environnement, Aube marque sa renaissance par sa conception intemporelle et

Responsabilité x Nature

C'est une nouvelle ère qui se lève sur Aube. Une régénération dont les racines puisent dans l'ancien pour créer un avenir meilleur. Une quête de durabilité et de sens basée sur la transformation plutôt que la démolition.

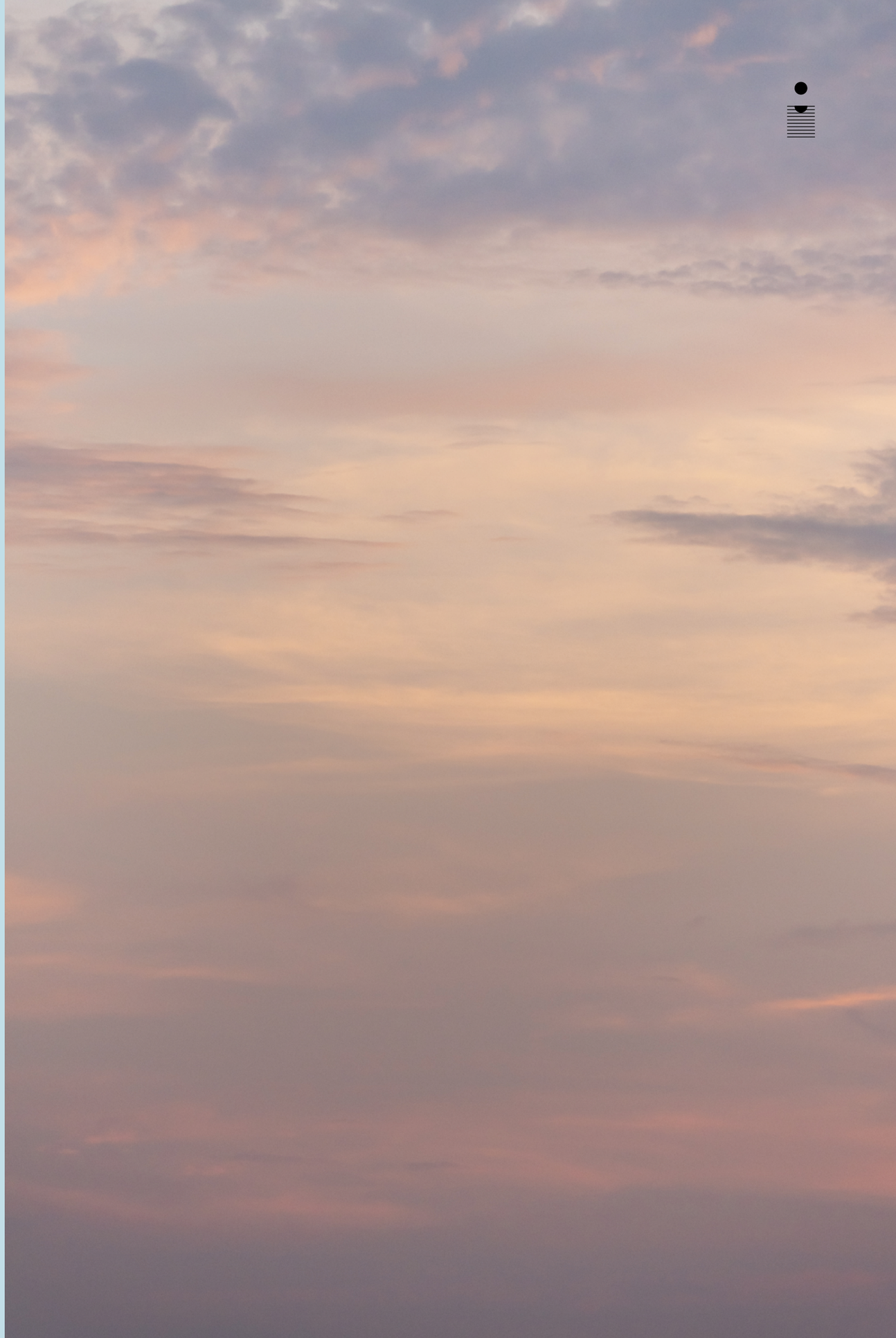
Une sobriété qui se lit d'abord dans l'architecture et la restructuration du bâtiment. Ainsi, c'est toute l'enveloppe thermique qui a été renforcée, notamment côté jardin par la création de cette extension en bois. Recouverte de végétaux, elle apporte une couche saine et naturelle tout en limitant la pollution.

Une sobriété qui se lit aussi dans les usages du quotidien. Gestion primaire des énergies, espaces verts et façades qui abritent plus de biodiversité, arrosage grâce à la récupération des eaux pluviales... Autant de solutions techniques pour délivrer une performance bas carbone tout en optimisant le confort thermique et acoustique des usagers.

Ainsi, Aube fait entrer la nature dans la ville et vise le label BREEAM Construction niveau Excellent.

BREEAM®

Cahier Technique



Informations générales

Hauteur libre
- 2,70 m pour les zones en façade
- 2,40 m pour les zones centrales

Plafond
- Faux-plafond dans les plateaux de bureaux

Plancher
- Plancher technique acoustique du R+1 et R+7

Surcharges admissibles
- Bureaux : 350 daN/m²
- Circulations internes et escaliers : 250 daN/m²
- Parking, rampes : 250 daN/m²
- Salles de réunion : 250 daN/m²
- Rangements : 250 daN/m²
- Hall du rez-de-chaussée : 400 daN/m²
- Locaux techniques : 500 daN/m²

Effectif sécuritaire
- 298 personnes (soit 1 personne pour 10 m²)

Climatisation Chauffage - ventilation

Productions
- Le bâtiment est indépendant en termes de réseaux de froid et de chaleur.
- Les productions de chaleur et de froid seront assurées par un système de pompe à chaleur Air/Eau reversible.

Bases de calcul
- Hiver : température intérieure de 19°c (conditions extérieures : - 5°c)
- Été : température intérieure de 26°c (conditions extérieures : 32°c)

Ventilation
- Bureaux : 25 m³/h/occupant
- Salles de réunion : 30 m³/h/occupants

Gestion technique

Le bâtiment sera équipé d'un système de Gestion Technique du Bâtiment, qui assurera les fonctions de contrôle, d'alarme, de gestion et d'optimisation des fluides et énergies.
Les logiciels seront en français.

Sécurité Incendie
- Extincteurs des parties communes et des locaux techniques. Extincteurs des plateaux de bureaux à la charge du preneur. Bacs à sable et seaux en complément dans les parkings.
- Un point d'eau et un siphon seront prévus dans le local poubelles et le local vélo.

Autres équipements techniques

- Ascenseurs : Un duplex 630 kg sera installé du SS3 au rooftop. Vitesse 1,6m/s.
- 8 emplacements équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Electricité

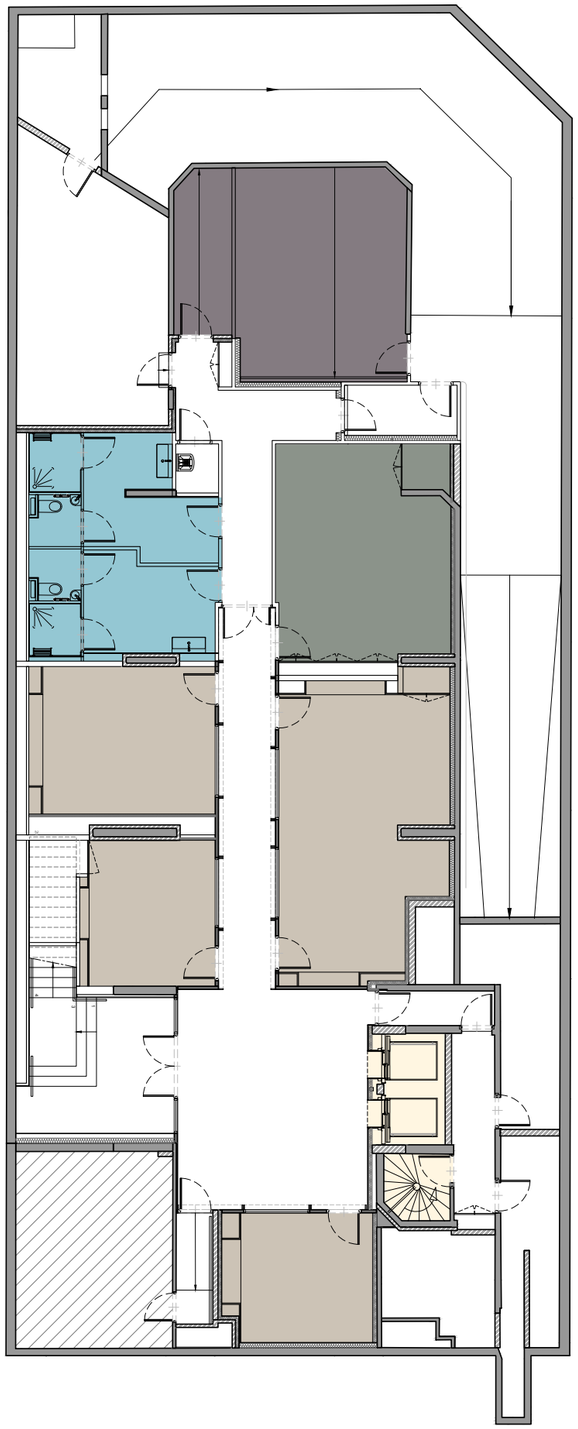
Courants forts
- Distribution jusqu'aux postes de travail réalisée en faux-plancher.
- Nourrices équipées de 2 PCN 230 V, 2 P+T et 2 PC HQ 230 V, pour un nombre équivalent aux effectifs maximum de l'immeuble.
- Prises de courant à proximité des tisaneries et des cafétérias ainsi que sur la terrasse du RDC et sur le rooftop.

Courants faibles
- Câblage VDI pour couvrir les besoins des services généraux et la communication des systèmes GTB.
- Interphonie d'accès : Hall et parking avec report à l'accueil.
- Contrôle d'accès par badges de proximité (type HID) sur la porte principale du hall donnant au RDC sur la rue, télécommande pour la porte de parking (serveur avec logiciel et encodeuse).

Sûreté

- Hall d'entrée, accès au parking, jardin du RDC et rooftop équipés de caméras et de contrôle d'accès.
- Dispositif anti-intrusion en RDC du bâtiment par le biais de radars volumétriques, contacteurs ou détecteurs de bris de glace.

- Local vélo
- Salle de sport
- Vestiaire
- Salles de réunion
- Circulations verticales

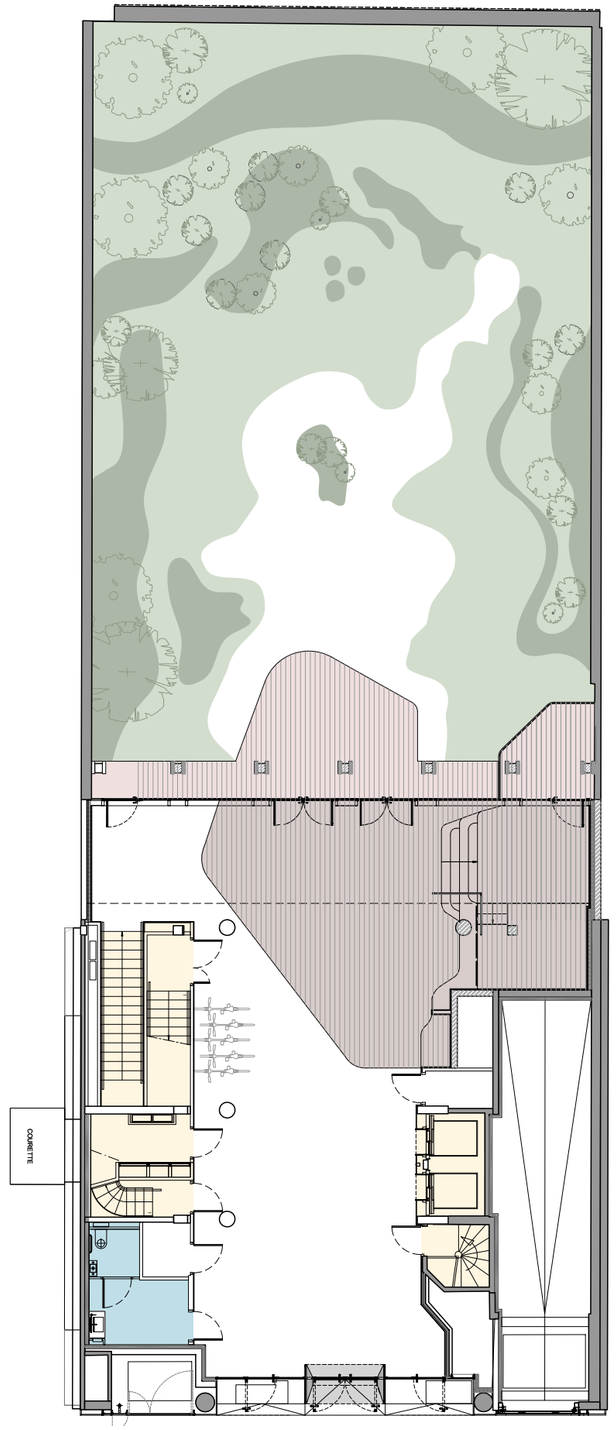


SS1

CHAPITRE 6

CAHIER TECHNIQUE

- Jardin
- Terrasse
- Caféteria
- Sanitaires
- Circulations verticales

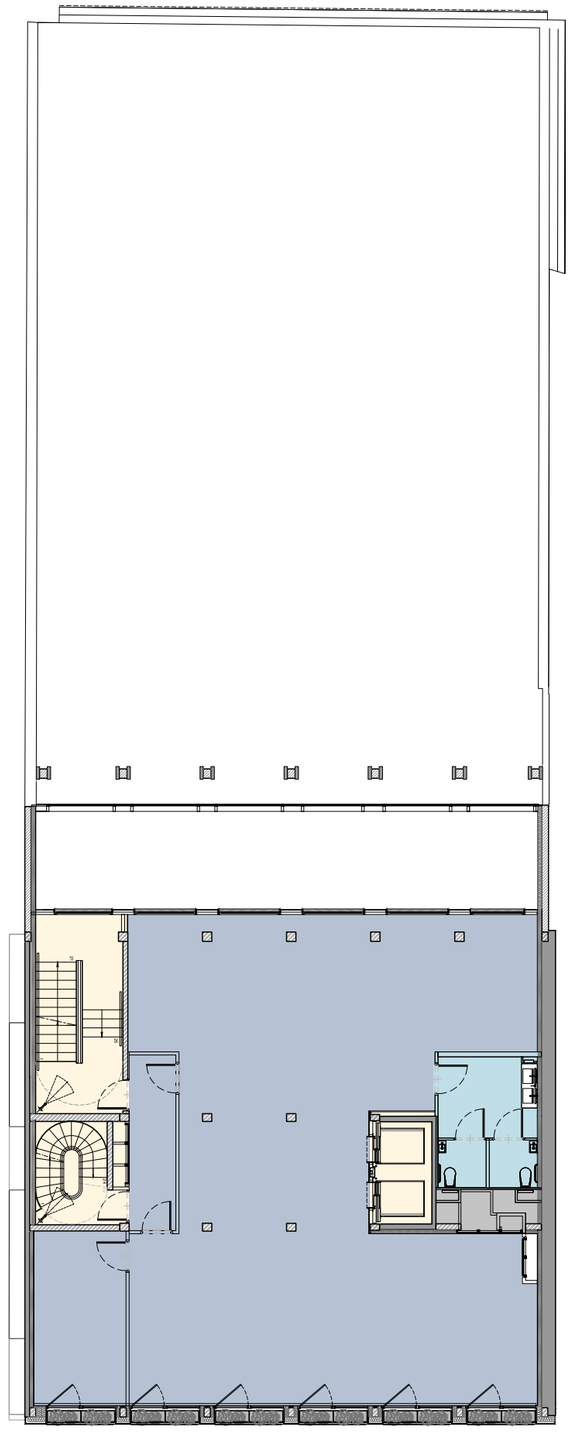


RDC

Bureau

Sanitaires

Circulations verticales



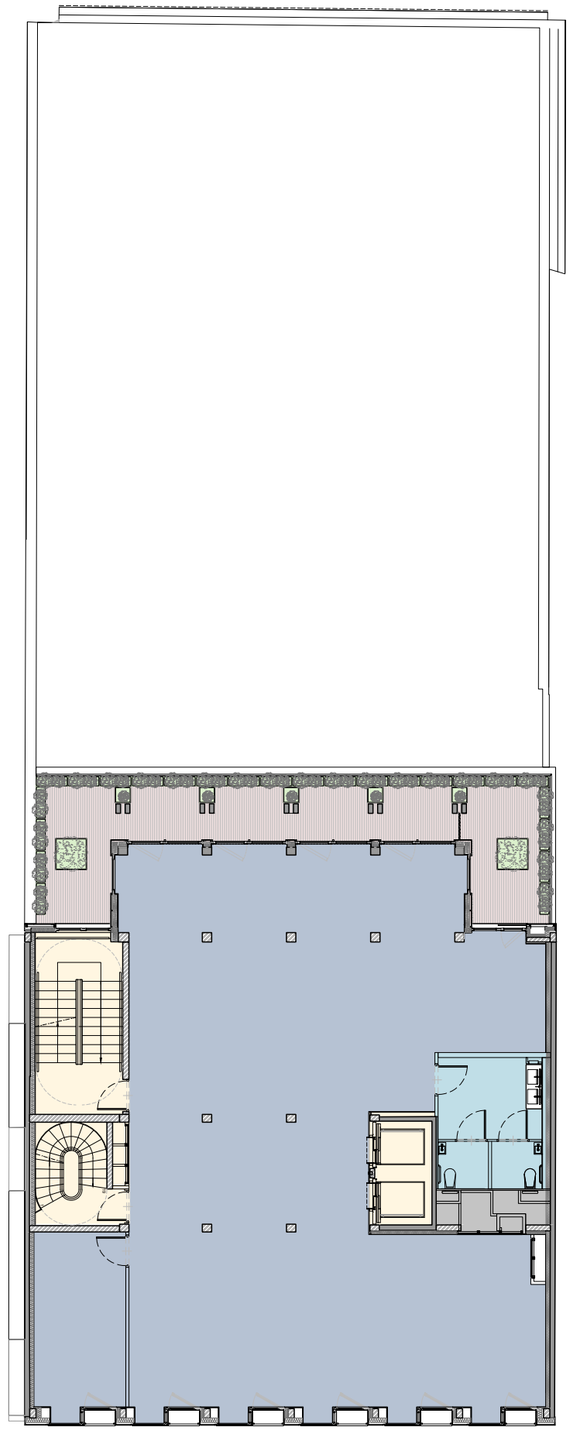
R+1

Bureau

Terrasse

Sanitaires

Circulations verticales



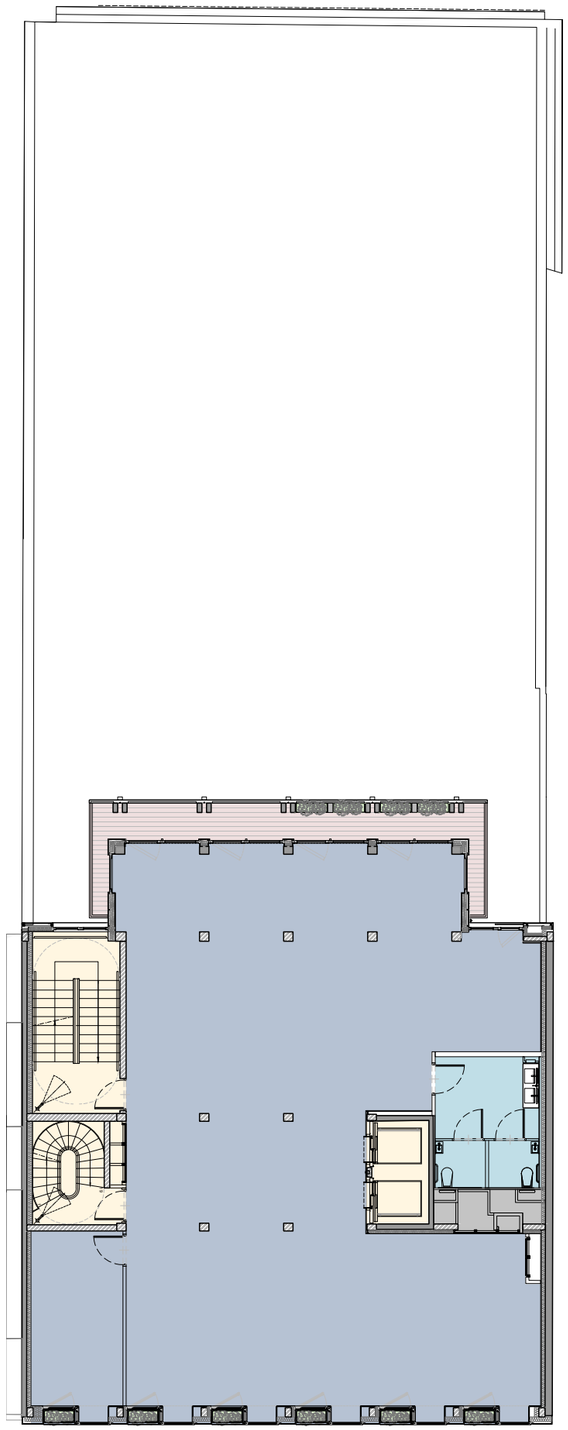
R+2

Bureau

Terrasse

Sanitaires

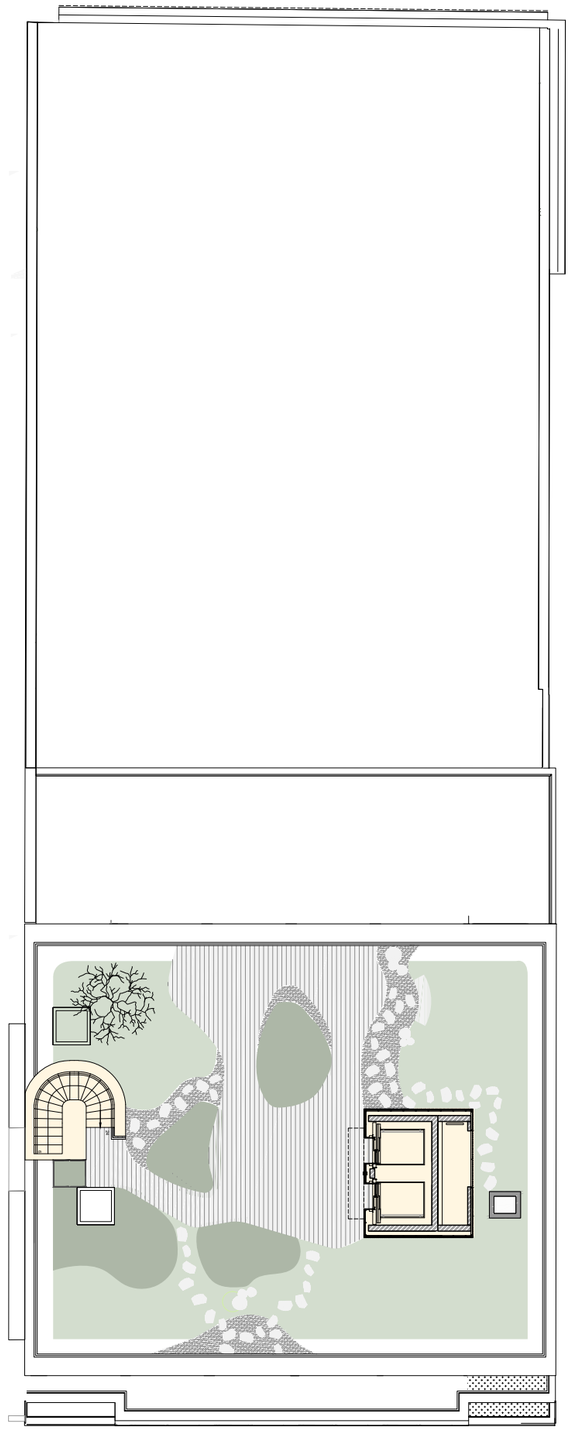
Circulations verticales



ÉTAGE COURANT

Circulations verticales

Rooftop



R+8

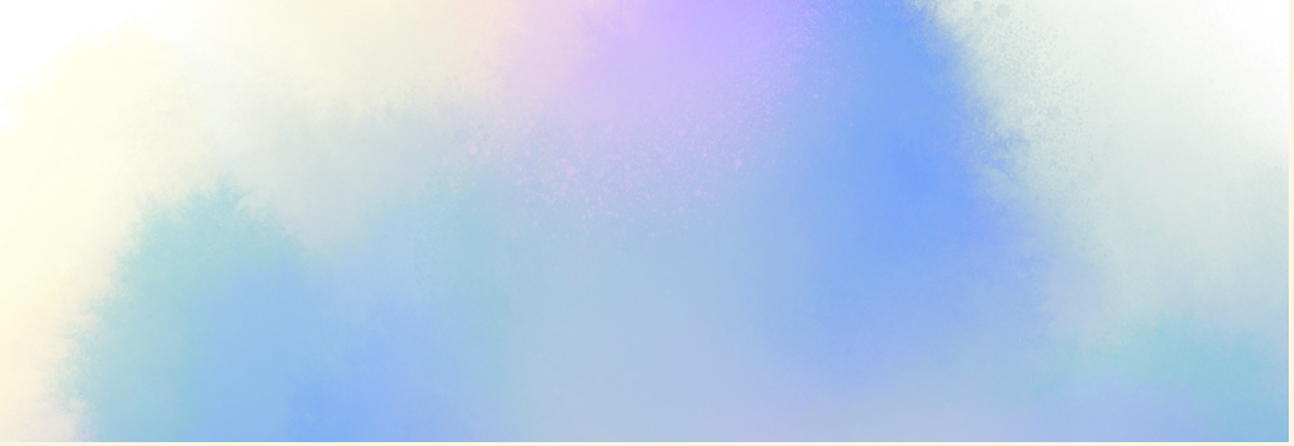
Tableau des surfaces

		EFFECTIFS	ESPACES EXTÉRIEURS		
NIVEAUX	SUBL (m²)	Rappel effectifs sécuritaires PC 1 pers pour 8 m² SDP	Surface accessible des terrasses, jardin et balcons (m²)	Végétalisation non accessible des terrasses, jardin et balcons** (m²)	Total espaces extérieurs
R+8	0	19*	62	124	186
R+7	184	25	69	4	73
R+6	240	25	20	3	23
R+5	242	25	18	1	19
R+4	242	35	18	1	19
R+3	242	35	18	1	19
R+2	242	35	35	14	49
R+1	217	20	0	0	0
RDC	218	20	32	379	411
SUPERSTRUCTURE	1 827	220	272	528	800

R-1	320	30*
R-2	40	
R-3	8	
INFRASTRUCTURE	368	

TOTAL	2 195	220

* Les effectifs ne se cumulent pas, il s'agit du personnel des étages
** Hors jardinières traditionnelles en façade rue



Contacts

Franklin BELLEMARE

CBRE | Conseil & Transaction

franklin.bellemare@cbre.fr

T +33 (0)1 53 64 30 94 M + 33 (0)7 86 89 23 30

Christophe POINTE

BNP Paribas Real Estate

christophe.pointe@realestate.bnpparibas M + 33 (0)6 33 13 43 05

AUBE

Porteur du projet : La Française REM / Demathieu Bard - Architecte : DTACC - Images de synthèse : Kreaction – Photos : Getty images

– Cette brochure ne constitue en aucun cas un document contractuel. Les descriptifs, surfaces, illustrations... ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis – Juillet 2023. Brochure conçue et réalisée par SAENTYS | info@saentys.com | saentys.com