

35  
MARBEUF  
PARIS 8<sup>E</sup>



PRIVILÈGES PARISIENS





MARBEUF

P A R I S 8<sup>E</sup>



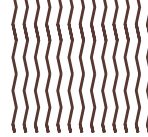




fr npx

KANAM



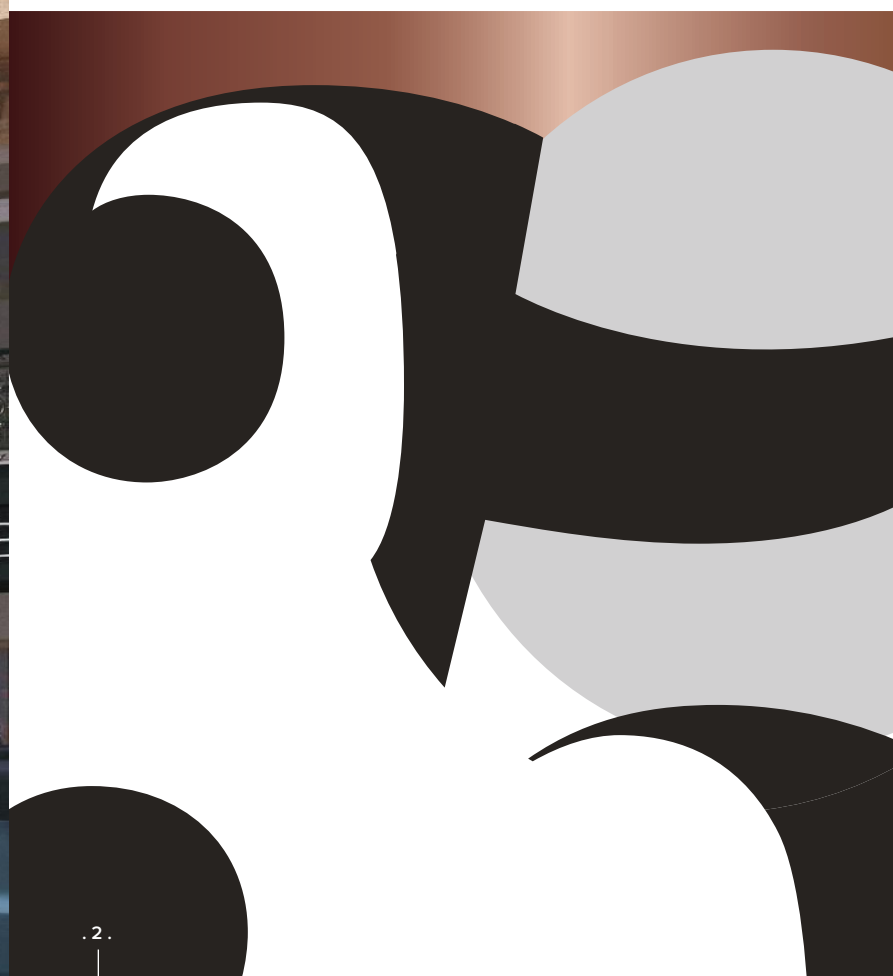


Un immeuble de bureaux prime  
de près de **3 000 m<sup>2</sup>** dans le **quartier central  
des affaires** parisien

Un bâtiment géré par **KanAm Grund Group**  
et réinventé par le **Studio Vincent Eschaliér**

Un **ensemble immobilier historique**  
dôté de matériaux nobles et sur-mesure

Une **cour intérieure** pour préserver l'intimité  
de ses usagers, tel un écrin





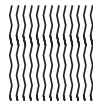
MARBEUF  
PARIS 8<sup>e</sup>



Près de  
**3 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux prime



**Au pied**  
du métro & des  
Champs-Élysées



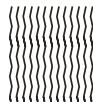
**1 cour**  
intérieure  
arborée



**Performances**  
environnementales  
poussées



**Espaces  
de convivialité**  
avec matériaux nobles



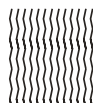
**Salles  
de réunion**  
à tous les étages



**Tisaneries**  
baignées  
de lumière



**Local vélos**  
en fond  
de cour



**290**  
occupants





# KanAm Grund Group

*Making Real Estate a Real Success*

Société internationale d'investissement et de gestion immobilière depuis **près de 25 ans** basée en Allemagne, KanAm Grund Group développe depuis sa création une forte présence en France.

La société se distingue par son **approche rigoureuse et innovante** de la gestion d'actifs dans des quartiers stratégiques, mettant en avant des critères stricts en matière de durabilité, de performance énergétique et de confort des occupants comme elle le démontre avec le 35 Marbeuf.

Grâce à une **expertise approfondie** des marchés locaux et internationaux, KanAm Grund Group accompagne ses investisseurs dans la création de valeur tout en assurant une gestion proactive de leurs actifs.

**kanam-grund-group.com**



*Forts de notre expertise et de notre expérience dans la restructuration d'immeubles de standing, nous mettons tout en œuvre pour valoriser chaque projet selon les plus hauts standards.*

*Le 35 Marbeuf, immeuble prime, actuellement en pleine restructuration, bénéficie d'une approche sur-mesure qui allie préservation du patrimoine et modernité. Grâce à notre savoir-faire reconnu, nous avons d'ores et déjà mené à bien des projets similaires dans le passé, transformant des espaces de qualité en lieux d'exception. Chaque étape est réalisée avec la plus grande rigueur, garantissant des résultats à la hauteur des attentes les plus exigeantes.*



KanAm Grund Group



# STUDIO VINCENT ESCHALIER

Depuis plus de 15 ans, le Studio Vincent Eschaliér se distingue par ses réalisations complexes et audacieuses, guidées par une exigence rigoureuse et l'ambition de créer une architecture intemporelle.

Le studio réunit une équipe à taille humaine composée d'architectes et de designers aux parcours diversifiés et aux personnalités créatives. Ce mélange confère au studio un vaste savoir-faire et une approche unique, rendant chaque projet singulier.



“ L'enjeu du projet 35 Marbeuf était de trouver l'équilibre subtil entre histoire du lieu et la réponse aux besoins actuels. Nous avons minimisé les interventions techniques pour conserver la noblesse de l'immeuble. ”

Studio Vincent Eschaliér



# L'écrin du QCA

*Exclusif  
et discret*







MARBEUF

PARIS 8<sup>e</sup>



L'histoire de la rue Marbeuf va de pair avec celle de l'architecte Paul FOUQUIAU, acteur majeur du Paris haussmannien et promoteur du quartier Marbeuf via la Société Générale Immobilière où il construit 43 immeubles d'habitations dans les années 1880.

L'atout majeur et qui demeure encore aujourd'hui est l'attrait de ce quartier, déjà connu à l'époque comme « Le Triangle d'or ». Les temps changent mais certains éléments sont immuables... L'immeuble se trouve alors à la pointe de la modernité pour l'époque.

“

*Cet immeuble haussmannien était à l'époque de sa construction symbole de progrès. Nous avons voulu lui restituer la modernité qu'il a perdue au fil des ans.*

”

Studio Vincent Eschaliér







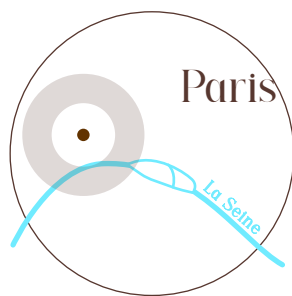




## À 50 m de la plus belle avenue du monde...

Marbeuf est l'une des rues les plus prisées du 8<sup>e</sup> arrondissement. Elle relie l'avenue George V à l'avenue des Champs-Élysées.

Le 35 Marbeuf nous laisse deviner ses atouts, au cœur du QCA, où de nombreux sièges sociaux, de grandes entreprises, des palaces et des hôtels de haut standing ont élu domicile.



“ Pour la petite histoire,  
Arsène Lupin demeura au n°36  
sous le nom d'Etienne de Vaudreix... ”

**M. ligne 1 :**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| - Châtelet :            | 15 min |
| - La Défense :          | 21 min |
| - Gare de Lyon :        | 23 min |
| - Aéroport Paris-Orly : | 56 min |

**M. ligne 9 :**

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - Gare Saint-Lazare :                | 12 min |
| - Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle : | 57 min |

Source : RATP





“

*S'implanter à proximité des Champs-Élysées, c'est, entre autres, un moyen d'accélérer son développement à l'international.*

”

KanAm Grund Group

## Une localisation centrale dans un quartier attractif, dynamique et prime.



La rue Marbeuf est réputée pour ses boutiques de luxe et son ambiance chic. La proximité avec les Champs-Élysées et l'avenue Montaigne en font également un lieu prisé et prime, en perpétuel mouvement.





## Le Tout Paris de l'élégance en quelques pas



### Restaurants

- 1 La maison de l'Aubrac 1'
- 2 Brasserie L'Alsace 2'
- 3 Le Bistro Marbeuf 2'
- 4 Bistro 25 3'
- 5 Restaurant Bar Le 47 4'
- 6 L'avenue 5'
- 7 Daddy Bear 4'
- 8 L'envolée 4'
- 9 Chez André 4'
- 10 Rimal Signature 5'
- 11 Chez Savy 8'
- 12 Beefbar 5'
- 13 Ginger 5'
- 14 La cour Jardin 7'
- 15 Maison Blanche 8'



### Hotels

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



### Services

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



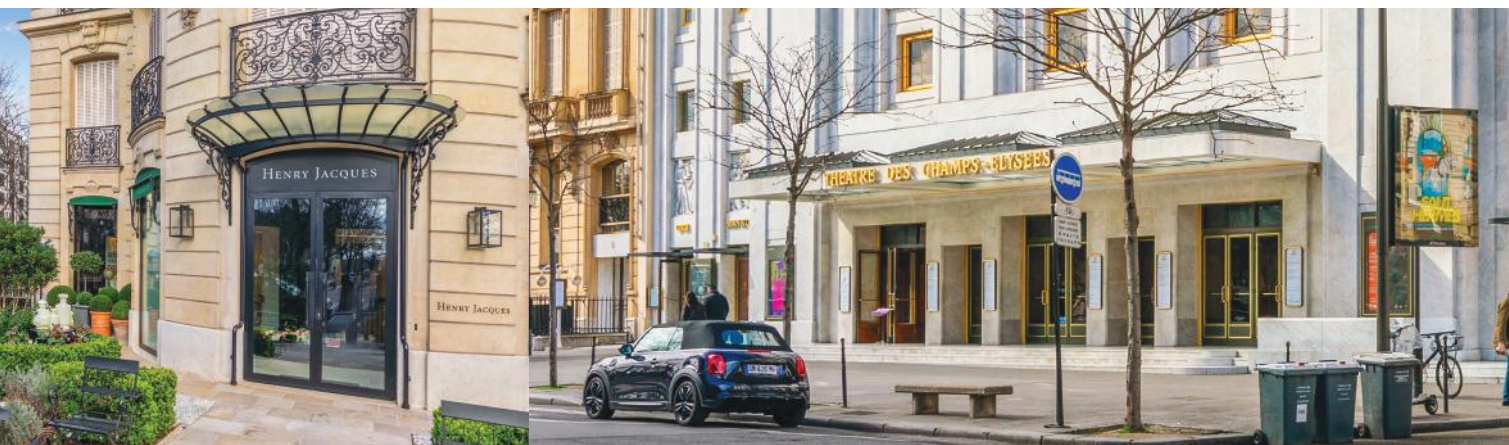
### Boutiques de luxe

- 1 Cartier 5'
- 2 Jaquemus 6'
- 3 Chloé 7'
- 4 Barbara Bui 7'
- 5 Saint-Laurent 7'
- 6 Celine 7'
- 7 Chanel 7'
- 8 Dior 6'
- 9 Valentino 6'
- 10 Louis Vuitton 8'
- 11 Giorgio Armani 8'
- 12 Hermes 6'









# Privilèges sur cour

*Sélectif  
et distingué*

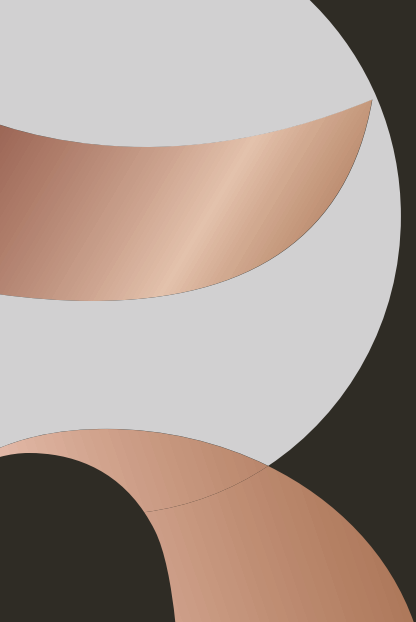






MARBEUF

PARIS 8<sup>e</sup>



L'immeuble indépendant avec son charme classique Haussmannien est sublimé par l'expertise et la vision du Studio Vincent Eschaliér. Le 35 Marbeuf promet d'être une adresse de choix tout en raffinement et respect historique comme l'illustre la conservation d'un escalier d'époque desservant les différents étages.















Une attention toute particulière est donnée à l'aspect patrimonial du lieu en conservant ses éléments historiques : parquets, cheminées, miroirs, boiseries, restauration des moulures et corniches d'époque.

Place est également faite, ou refaite, à ses matériaux d'origine avec l'apparition de murs en brique dans certains espaces, jusqu'alors recouverts.



“  
*Le projet intérieur privilégie  
des formes sobres et des  
matériaux nobles, audacieux,  
en contraste avec les décors  
patrimoniaux conservés.*  
”

Studio Vincent Eschaliér







L'atout supplémentaire est sa cour arborée, qui ajoutera une touche de verdure et de tranquillité au milieu de l'agitation urbaine en renforçant cette notion d'écrin. Le respect du bâti n'en est pas moins oublié avec la rénovation complète des bow-window pour un mélange subtil entre histoire et modernité.



*La cour centrale est revalorisée  
par la création d'un îlot  
de verdure, lieu de rencontre  
et de vie pour  
les futurs occupants.*



Studio Vincent Eschaliér











Un espace de convivialité (Bar/café) au rez-de-chaussée, baigné de lumière naturelle, sera un lieu idéal pour les rencontres informelles et les échanges entre les 290 occupants de l'immeuble.



“ Notre souhait a été de dessiner un projet global jusqu'à la poignée de porte. ”

Studio Vincent Eschaliér

























# Primauté durable

*Respectueux  
et engagé*







MARBEUF

PARIS 8<sup>e</sup>



MARBEUF

P A R I S 8<sup>E</sup>







# BREEAM®

NIVEAU VERY GOOD

Gestion efficace de l'énergie, utilisation durable des ressources, gestion de l'eau, attention portée à la santé et au bien-être des occupants, aspects sociaux, autant de facteurs entrant en compte dans l'évaluation du projet visant l'obtention de ce label.

Le 35 Marbeuf s'engage en faveur de la durabilité et de la performance environnementale du bâtiment.





*Réutiliser / Réduire / Recycler*

**3 mots qui résonnent au 35 Marbeuf**

Un **patrimoine conservé**  
avec une **réhabilitation respectueuse**

**Accent mis sur la biodiversité :** Création d'un îlot  
végétalisé planté d'essences endémiques garantissant  
la continuité de la trame verte à l'échelle du quartier

**Rétention et réutilisation  
des eaux pluviales**

**Efficiences thermique et énergétique**

**Matériaux sélectionnés biosourcés**

**Production locale :**  
collaboration avec des entreprises  
familiales et locales







# Implantation exclusive

*Agile  
et évolutif*







MARBEUF

PARIS 8<sup>e</sup>















*Le 35 Marbeuf  
devient un joyau  
alliant confort,  
esthétique  
et fonctionnalité.*



**WiredScore**  
**SILVER**

Le 35 Marbeuf souhaite offrir des infrastructures de communication de qualité dans un monde où la connectivité rapide et fiable est devenue essentielle pour les entreprises.











Toutes les parties techniques de l'immeuble s'oublent grâce à de savants éléments menuisés sur-mesure en tissu, identité forte du projet.

Ces éléments, au droit des circulations permettent aux espaces de bureaux de conserver leur entière volumétrie.

“  
*Le projet vise à apporter  
un caractère domestique  
à des espaces de travail  
pour améliorer le confort  
de vie des usagers.*  
”

Studio Vincent Eschaliér















MARBEUF  
PARIS 8<sup>e</sup>

|                                   | Bureaux                    | Commerce                 |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| R+6                               | 265 m <sup>2</sup>         | -                        |
| R+5                               | 363 m <sup>2</sup>         | -                        |
| R+4                               | 386 m <sup>2</sup>         | -                        |
| R+3                               | 386 m <sup>2</sup>         | -                        |
| R+2                               | 384 m <sup>2</sup>         | -                        |
| R+1                               | 385 m <sup>2</sup>         | -                        |
| RdC                               | 287 m <sup>2</sup>         | 82 m <sup>2</sup>        |
| R-1                               | 225 m <sup>2</sup>         | 44 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>                      | <b>2 681 m<sup>2</sup></b> | <b>126 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bureaux<br/>+ commerce</b>     |                            | 2 807 m <sup>2</sup>     |
| <b>dont local<br/>vélos RdC</b>   |                            | 24 m <sup>2</sup>        |
| <b>dont locaux<br/>techniques</b> |                            | 140 m <sup>2</sup>       |

\* Surfaces à confirmer après relevé géomètre à la livraison













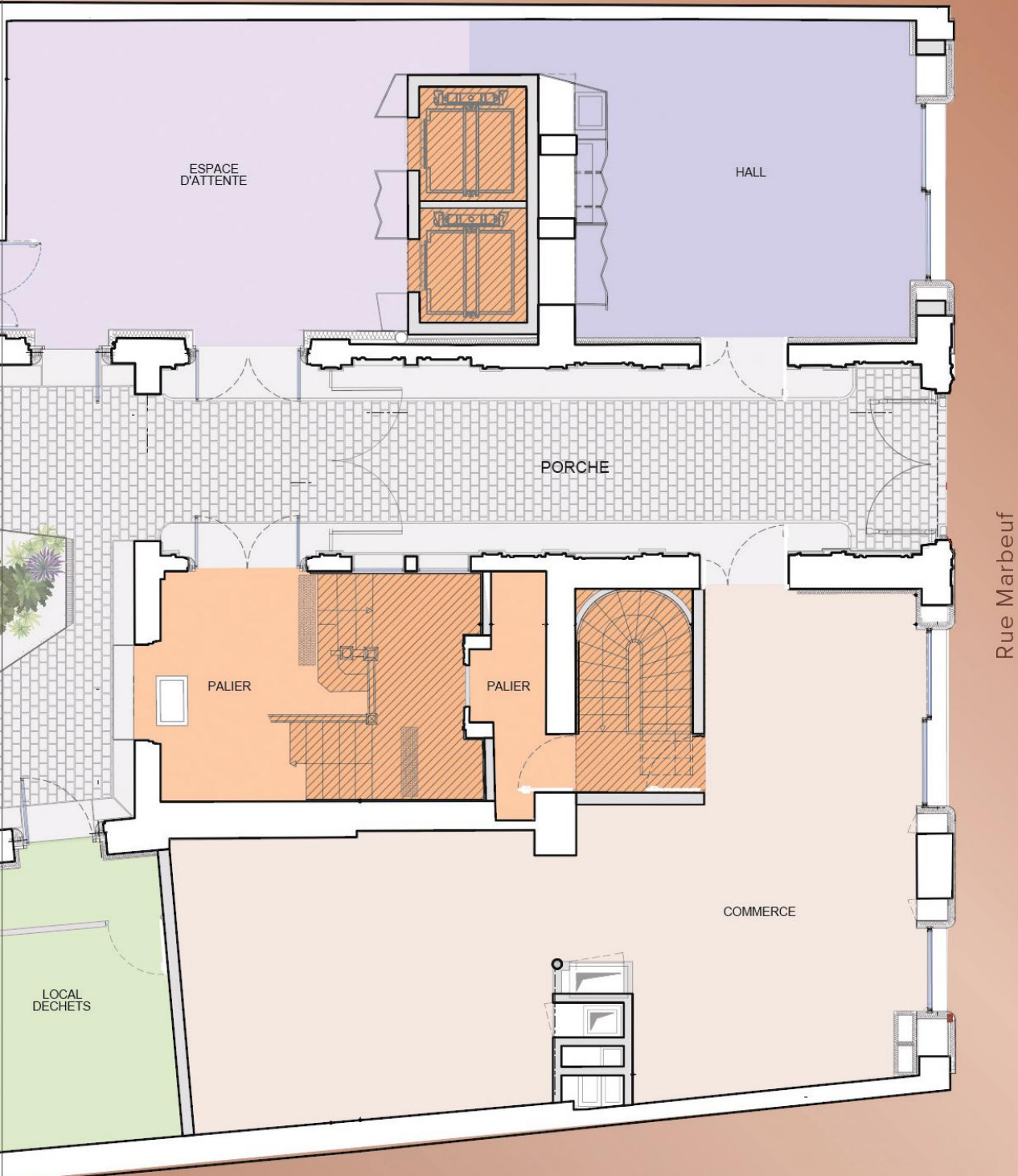




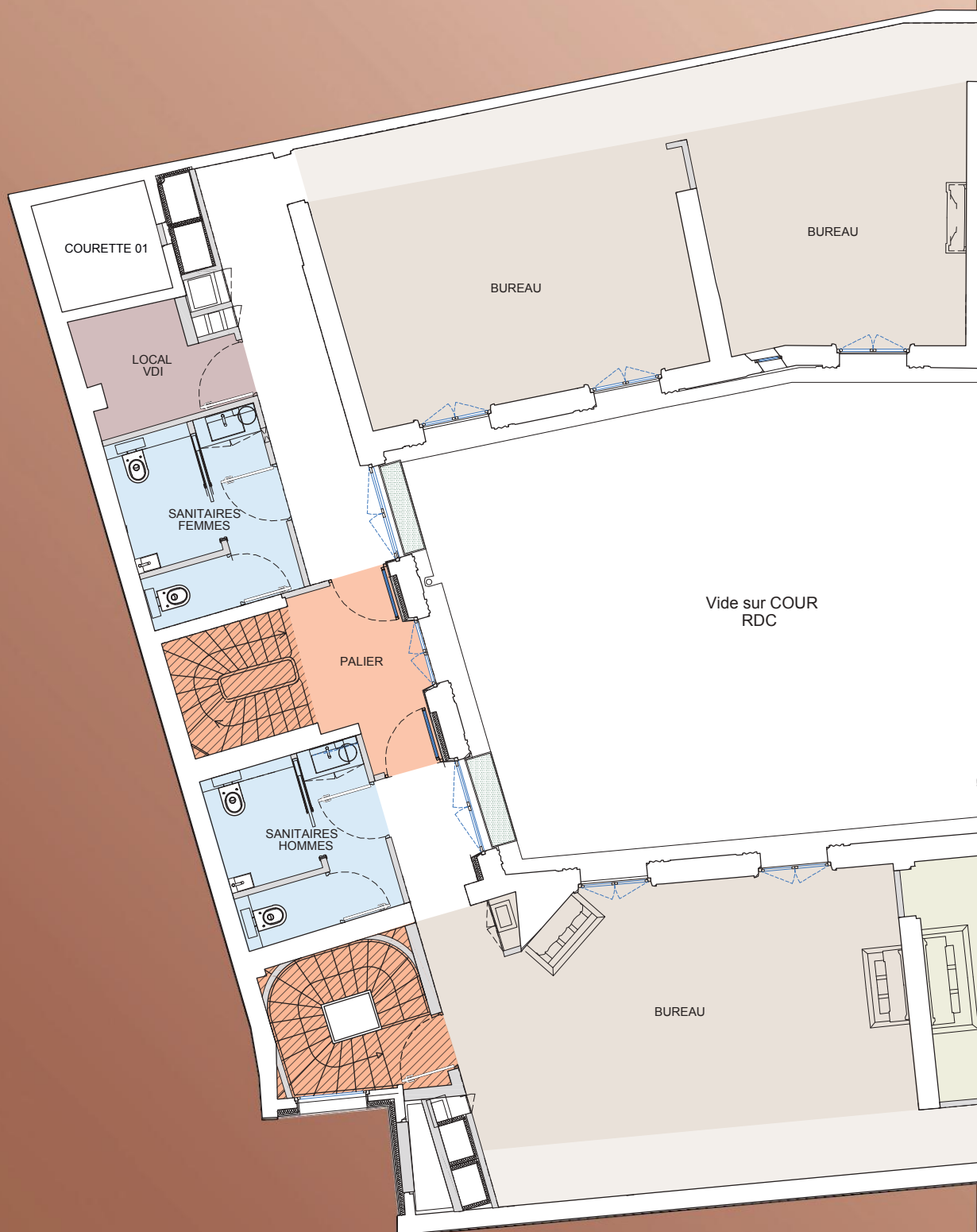


# RdC

- Plans à titre d'exemple -



|  |                       |  |                |
|--|-----------------------|--|----------------|
|  | LOCAL DECHETS         |  | HALL           |
|  | SALLE DE REUNION      |  | ESPACE DETENTE |
|  | CIRCULATION VERTICALE |  | SALON          |
|  | LOCAL VELOS           |  | LOCAL MENAGE   |
|  | SANITAIRES            |  |                |
|  | COMMERCE              |  |                |

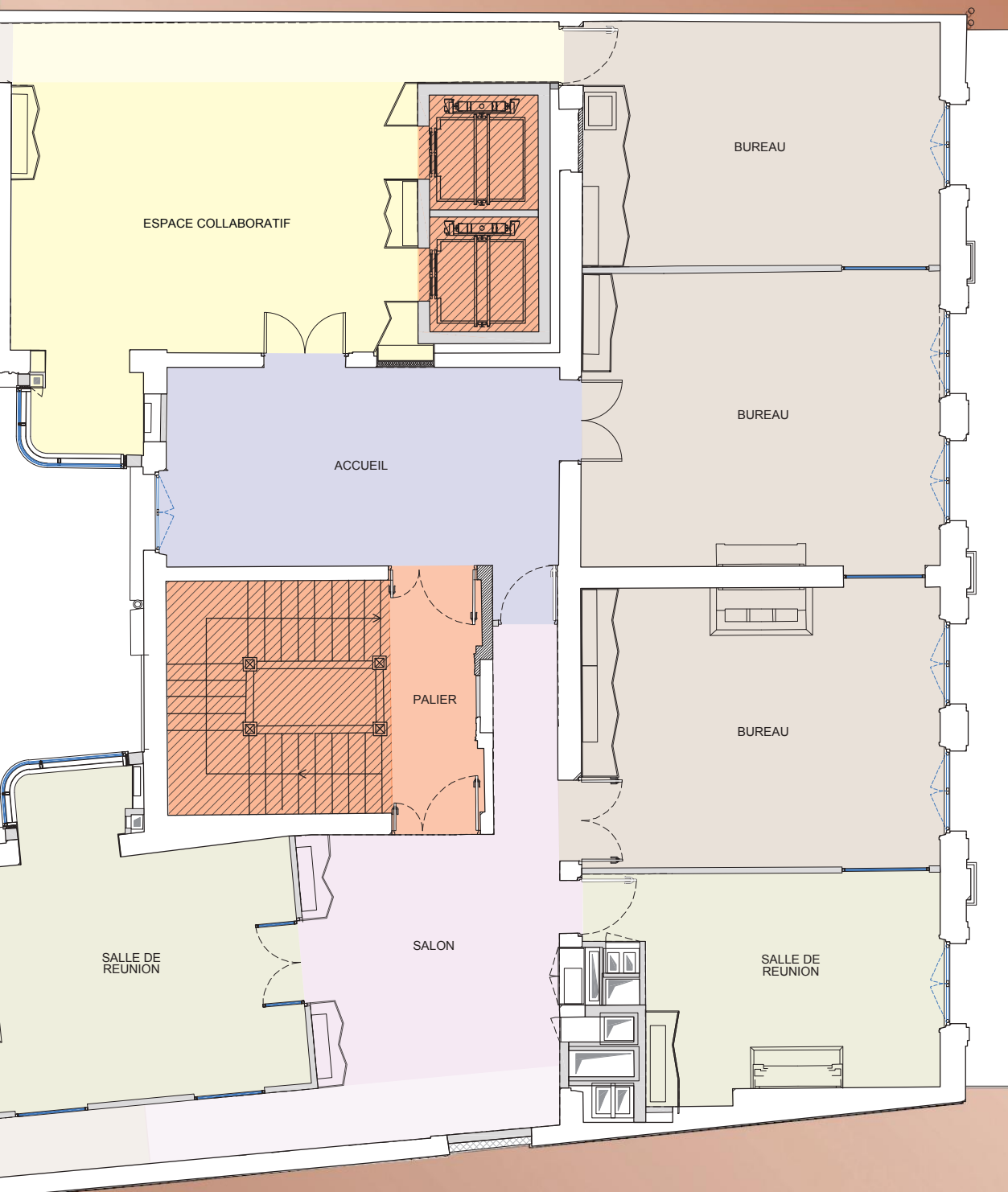






# R+2

- Plans à titre d'exemple -

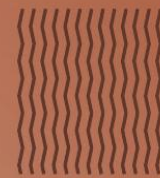


Rue Marbeuf

- BUREAU
- SALLE DE REUNION
- CIRCULATION VERTICALE
- ESPACE COLLABORATIF
- SANITAIRES
- LOCAL VDI
- ACCUEIL
- SALON

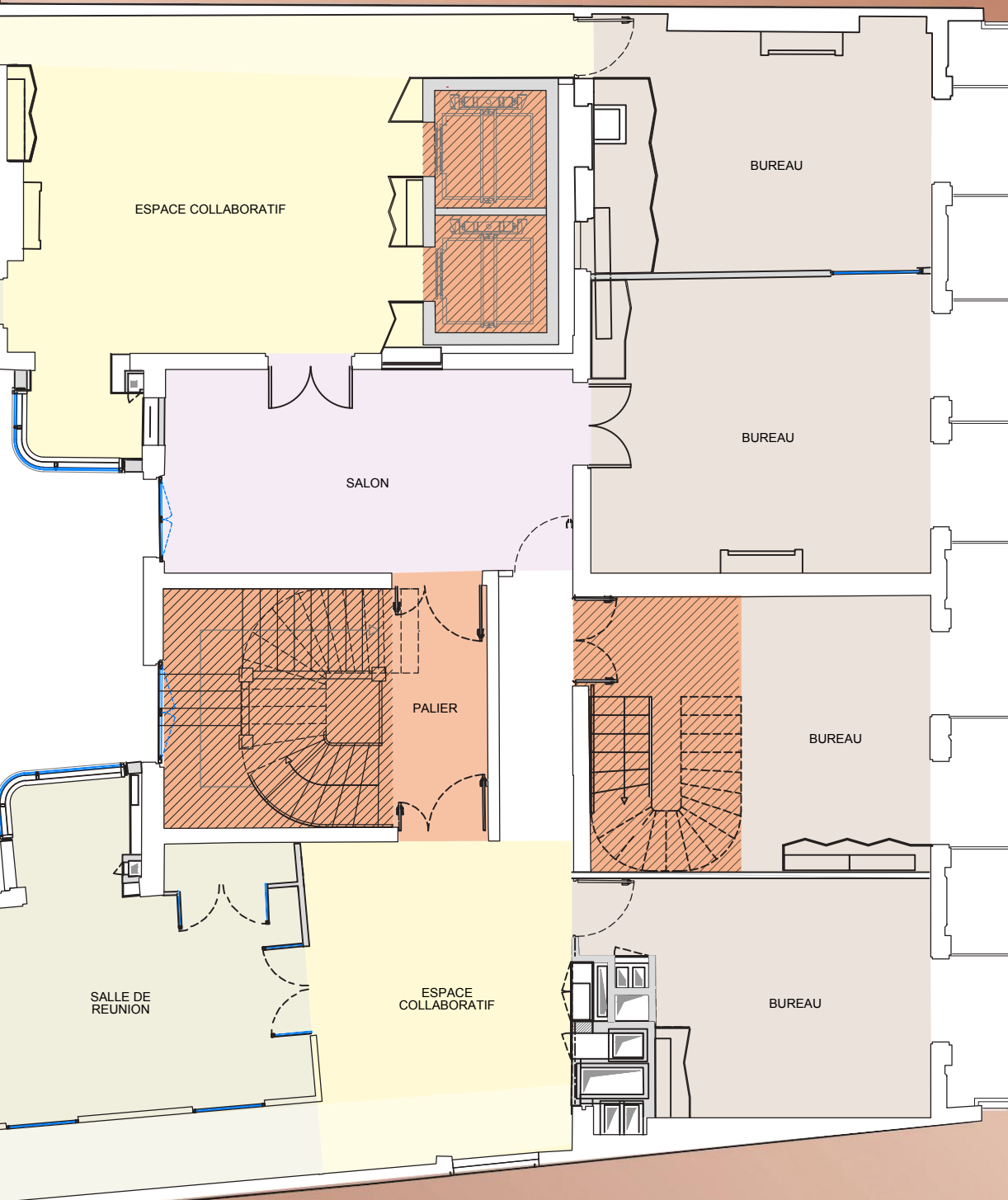






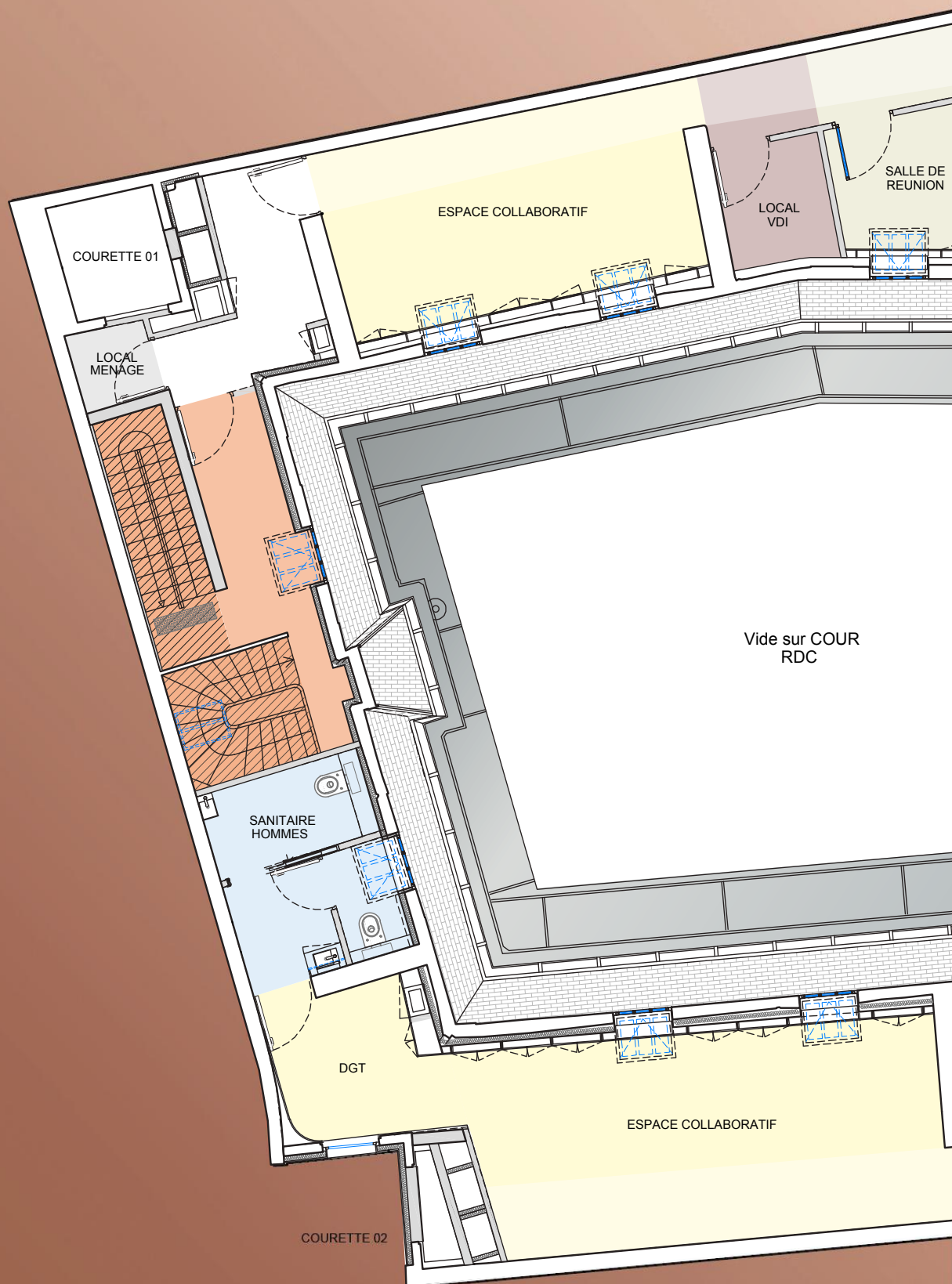
# R+5

- Plans à titre d'exemple -



Rue Marbeuf

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | BUREAU                |
|  | SALLE DE REUNION      |
|  | CIRCULATION VERTICALE |
|  | ESPACE COLLABORATIF   |
|  | SANITAIRES            |
|  | LOCAL VDI             |
|  | LOCAL MENAGE          |
|  | SALON                 |

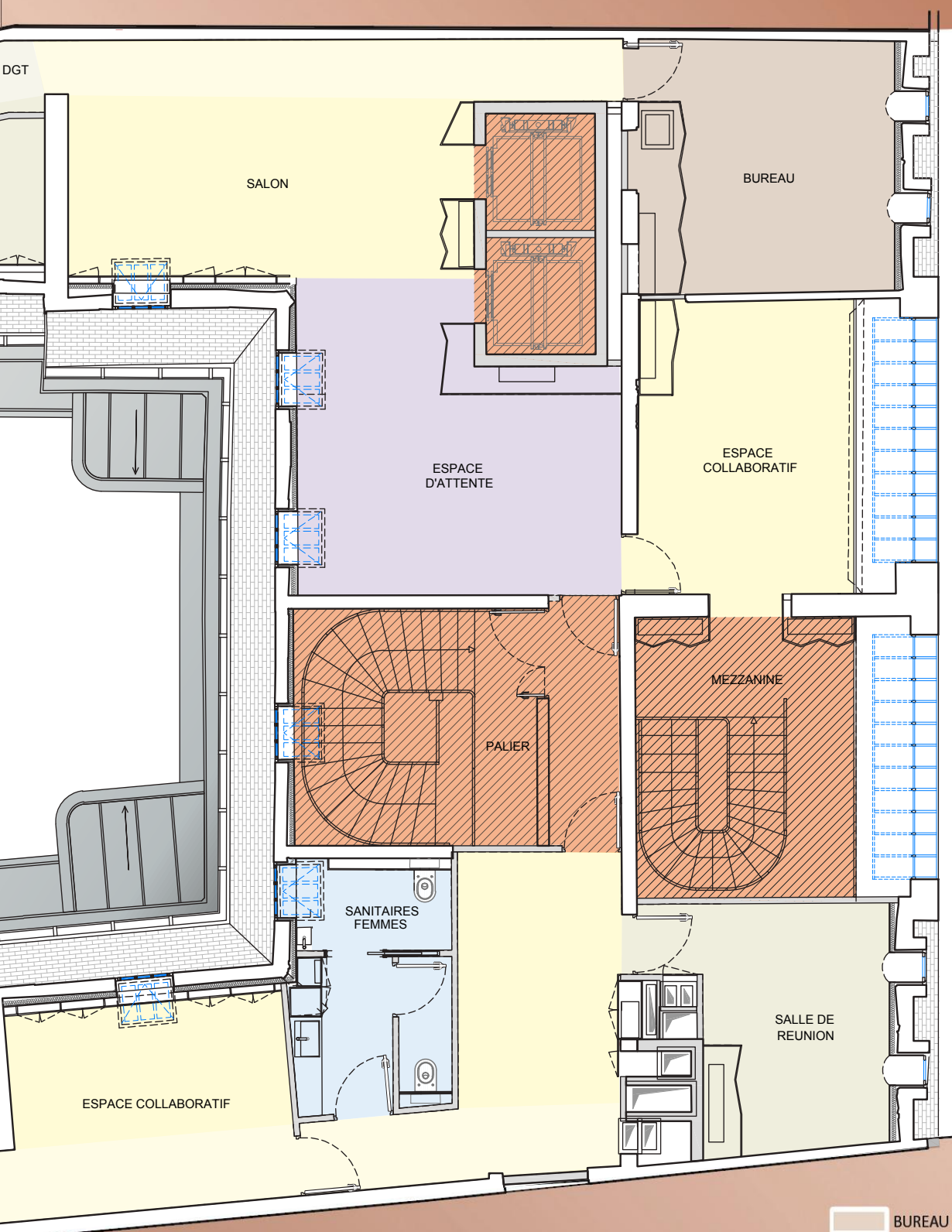






# R+6

- Plans à titre d'exemple -



Rue Marbeuf

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | BUREAU                |
|  | SALLE DE REUNION      |
|  | CIRCULATION VERTICALE |
|  | ESPACE COLLABORATIF   |
|  | SANITAIRES            |
|  | LOCAL VDI             |
|  | LOCAL MENAGE          |
|  | ESPACE D'ATTENTE      |

# Performances quotidiennes

*De nouvelles  
aspirations*







MARBEUF

PARIS 8<sup>e</sup>

## > Présentation de l'immeuble

- Le projet concerne la réhabilitation d'un immeuble haussmannien situé au 35 rue Marbeuf, Paris 8ème arrondissement, à destination de bureaux (R-1 à R+6) et commerce (R-1 et RDC).
- Le bâtiment, construit en 1885, est composé de 6 étages et d'un sous-sol. Il se développe autour d'une cour intérieure à laquelle on accède depuis la rue Marbeuf par un passage cocher sous porche.
- L'immeuble est mixte, il comporte un établissement Code du Travail du R-1 au R+6 et un ERP de 5<sup>e</sup> catégorie type M sur 2 niveaux (83m<sup>2</sup> au RDC et 40m<sup>2</sup> au R-1 – non accessible au public).

## > Divisibilité locative

L'immeuble est conçu pour être exploitable par un monolocataire (Code du Travail + ERP) ou permettre une divisibilité d'un locataire par niveau, à l'exception du R+5 et du R+6 qui sont indivisibles.

## > Effectifs de sécurité

| Niveau | Effectif Pers. | Dégagements Cumul | Réglementaires |    | Réalisés |    |
|--------|----------------|-------------------|----------------|----|----------|----|
|        |                |                   | S              | UP | S        | UP |
| R+6    | 30             |                   | 1+acc          | 1  | 1+acc    | 1  |
| R+5    | 50             | 80                | 2              | 2  | 2        | 3  |
| R+4    | 50             | 130               | 2              | 3  | 2        | 3  |
| R+3    | 50             | 180               | 2              | 3  | 2        | 3  |
| R+2    | 50             | 230               | 2              | 4  | 3        | 4  |
| R+1    | 50             | 280               | 2              | 4  | 3        | 4  |
| RDC    | 10             | 290               | 2              | 4  | 2        | 4  |
| R-1    | 2              | NC                | 1              | 1  | 1        | 1  |

L'effectif public de l'ERP sera de 27 personnes, le personnel est estimé à 3 personnes.

## > Hauteurs libres

Afin de ne pas impacter le volume des bureaux et salles de réunion patrimoniales, l'ensemble des réseaux et équipements techniques sont concentrés dans les faux-plafonds des espaces moins nobles, tels que les couloirs, sanitaires, locaux techniques. La hauteur sous plafond existante est conservée dans les espaces nobles et est comprise entre 2.95 m et 3.50 m dans les étages, tandis qu'au 6ème étage, anciennement destiné aux chambres de bonnes sous charpente, la hauteur libre est de 2.50 m.

## > Gros-œuvre

- Les planchers structurels existants et la charpente sont conservés et restaurés.
- Il est prévu un traitement d'étanchéité contre voiles extérieurs des locaux définis nobles du sous-sol.
- Les planchers en superstructure ont été vérifiés pour une surcharge d'exploitation de 350 daN/m<sup>2</sup>.

## > Faux-plafonds

- Bureaux : Les espaces de bureaux ne comportent pas de faux-plafond.
- Circulations : Faux-plafond en plaques de plâtre suspendu, isolation acoustique 80mm. Habillage en tissu (classement au feu M2). L'accès pour la maintenance sera possible grâce à des trappes invisibles.

## > Certifications et labels

- Le projet répond aux exigences des certifications environnementales BREEAM Very Good et WiredScore Silver.

## > Clos et couvert

- Les devantures au rez-de-chaussée sur rue sont habillées en tôle acier anthracite, les menuiseries en double vitrage sur montants métalliques anthracite. Un traitement architectural des jambages du rez-de-chaussée vise à harmoniser l'ensemble du socle.
- La façade sur rue, en pierre de taille, et celles sur cour en enduit, sont restituées d'origine existant. Les menuiseries extérieures des étages sont remplacées en bois anthracite et double vitrage.
- Les fenêtres de toit sont modifiées afin de correspondre aux ouvertures des étages inférieurs.
- Les façades des bow-windows sont remplacées avec une partie cintrée, pour une lecture contemporaine.

## > Volet paysager

- La cour est valorisée, elle est habillée de pavés du bassin parisien et sera accessible aux PMR.
- Un îlot est créé au centre de la cour, planté de 6 arbres. Les végétaux seront arrosés grâce à la récupération des eaux pluviales.

## > Désenfumage

- Les locaux de bureaux ayant une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>, ils ne seront pas désenfumés.
- Le sous-sol ne présentant pas de local de 100 m<sup>2</sup>, il ne sera pas désenfumé.
- Les escaliers seront désenfumés par des ouvrants situés soit en façade soit en couverture.

## > Courants forts

- L'ensemble des installations et équipements électriques existants seront déposés et repris à neuf.
- Le projet prévoit un comptage tarif bleu tri 36 kVA dans le commerce, et un comptage tarif jaune 240 kVA dans le local TGBT au R-1 du bâtiment bureaux. Un coffret de distribution raccordé sur le coffret de coupure est installé dans le porche pour alimentation des deux arrivées créées.
- Il sera mis en place une armoire divisionnaire par niveau, du RDC au R+6.



## > Eclairages

- Les éclairages sont à lampes LED et d'UGR <19 pour les bureaux et salles de réunion.
- La température des lampes des étages est blanc neutre 3 000 K et celle du commerce est de 4 000 K.
- Les lignes lumineuses des zones de bureaux et de réunions sont gradables avec un niveau d'éclairement moyen de 300 lux sur les postes de travail.
- L'éclairage des zones intérieures à l'exception des locaux techniques type CTA est commandé sur détection de présence ou présence + luminosité. Il sera possible de forcer en allumage et en extinction ces circuits d'éclairages des zones de bureau, bar/salon et de réunions.
- L'éclairage des zones extérieures et du porche est commandé sur détection de luminosité, horloge, paramétrable depuis la GTB.

## > GTB

Il est prévu la mise en œuvre d'une centrale de Gestion Technique du Bâtiment, qui permet la gestion des installations CVC, et la remontée des consommations d'énergie des réseaux de plomberie, et d'électricité.

## > Climatisation/chauffage/ventilation

- La production de chaleur sera assurée par une sous-station alimentée par le réseau de chauffage urbain CPCU et alimentera les émetteurs de type ventilo-convecteur et radiateurs, ainsi que les batteries des CTA. La production d'eau glacée sera réalisée par une sous-station alimentée par le réseau de froid urbain FRAÎCHEUR DE PARIS et alimentera les émetteurs de type ventilo-convecteur et les batteries des CTA. L'émission de chaud et de froid se fait par des ventilo-convecteurs 4 tubes, posés en faux-plafond, en allège, gainés ou non carrossés, habillés au lot menuiseries.
- La ventilation des locaux est assurée par une centrale de traitement d'air double flux.

## > Plomberie

- Les deux arrivées d'eau existantes au niveau de l'ovoïde du sous-sol côté rue Marbeuf sont reprises pour desservir les bureaux et le local commercial.
- Un groupe de surpression sera installé pour la distribution de l'eau froide. Une nourrice d'eau froide, installée en aval du surpresseur, servira à la distribution des départs EF généraux bureaux, EF services généraux et arrosage, EF adoucie technique.
- La production d'eau chaude sanitaire sera de type électrique par des ballons d'eau chaude électriques indépendants ou par chauffe-eau instantané électrique.
- Un système d'arrosage automatique est prévu pour traiter les espaces végétalisés de la cour, depuis un dispositif de récupération de l'eau de pluie enterré dans la cour du bâtiment.

## > Ascenseurs

- L'immeuble sera équipé d'un duplex d'ascenseurs bureaux :
  - Ascenseur 01 de 800 kg à 1m/s desservant du R-1 au R+6,
  - Ascenseur 02 de 800 kg à 1m/s desservant du RDC au R+6.

## > Sécurité incendie

- Il est prévu un SSI de catégorie B avec équipement d'alarme de type 2A pour les bureaux.
- Il est prévu un Espace d'Attente Sécurisé à tous les niveaux du R+1 au R+6.
- Dans le cadre de l'amélioration du niveau de sécurité incendie, les plateaux courants sont recoupés en 2 zones inférieures à 300 m<sup>2</sup>, chacune desservie par l'escalier principal et l'escalier de service existant.
- La porte cochère d'accès au porche donnant sur la rue Marbeuf sera maintenue ouverte en période d'occupation de l'établissement, compte tenu de son sens d'ouverture.

## > Contrôle d'accès/sécurité

- Les accès principaux au bâtiment et les locaux techniques principaux sont équipés de contrôle d'accès.
- Des mesures conservatoires sont mises en place pour le contrôle d'accès aux bureaux dans le cas d'une divisibilité locative par étage.
- Les ascenseurs sont équipés de lecteurs de badge dans les cabines, sans prédestination.
- Il est prévu un système anti-intrusion avec détecteurs dans les espaces sur rue et dans le porche à RDC.

## > Téléphonie/informatique

- Le bâtiment sera alimenté en courant faibles pour les besoins des services généraux, GTB et sûreté.
- Il est prévu le câblage depuis le point de livraison jusqu'aux locaux opérateurs, au local VDI SGX et jusqu'aux équipements concernés. 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 (rez-de-chaussée et cour).

## > Interphonie

- Il est prévu un visiophone avec lecteur de badge sur les portes d'accès aux bureaux depuis la rue Marbeuf et le porche, ainsi que sur le portail en serrurerie donnant accès à la cour, qui communiquera avec la banque d'accueil.



**CBRE**

Arnaud VENTURA  
06 33 75 29 35  
arnaud.ventura@cbre.fr



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Pascaline HARRELCOURTES  
06 22 12 89 32  
pascaline.harrelcourtes@realestate.bnpparibas



Thierry NATAF  
06 09 93 60 60  
thierry.nataf@fr.knightfrank.com



**Conception 1313.fr**  
Reportage photographique : Shootin  
Perspectives : Studio Vincent Eschaliér

**Document Non Contractuel**  
Les renseignements apportés dans ce document  
ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires  
de leurs marques et de leurs logotypes.



[35marbeuf.com](http://35marbeuf.com)