



PETITES ÉCURIES

PARIS

UN HÉRITAGE QUI INSPIRE. UN FUTUR À INVENTER.



PETITES ÉCURIES

PARIS

L'HISTOIRE EN MOUVEMENT

*Une nouvelle génération
prend place.*



Au 44 rue des Petites Écuries, préservé de l'effervescence alentour par des murs élégants, un nouveau souffle s'élève dans un cadre patrimonial et contemporain.

Une génération **audacieuse, créative, connectée et affranchie** investit les lieux.

Designers, communicants, entrepreneurs et esprits libres font de cet héritage bien plus qu'un bureau : **un terrain d'expression, un terrain de jeu.**

Dans un lieu où résonne une autre époque, naissent aujourd'hui des idées nouvelles, des projets visionnaires, des marques qui réinventent demain et bousculent les codes.

Les jardins, autrefois figés dans le temps, renaissent sous cette énergie nouvelle.

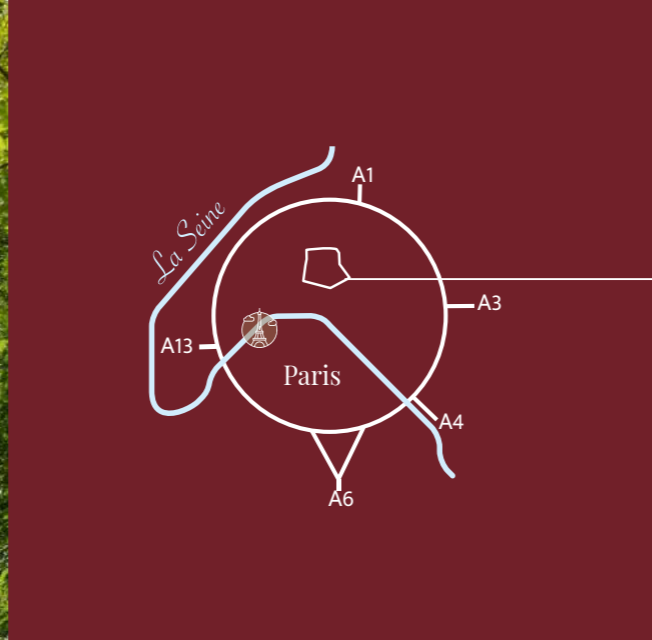
Comme la **végétation qui s'éveille**, cette nouvelle génération réinterprète les lieux, les habite, les sculpte à son image.



PETITES ÉCURIES
PARIS

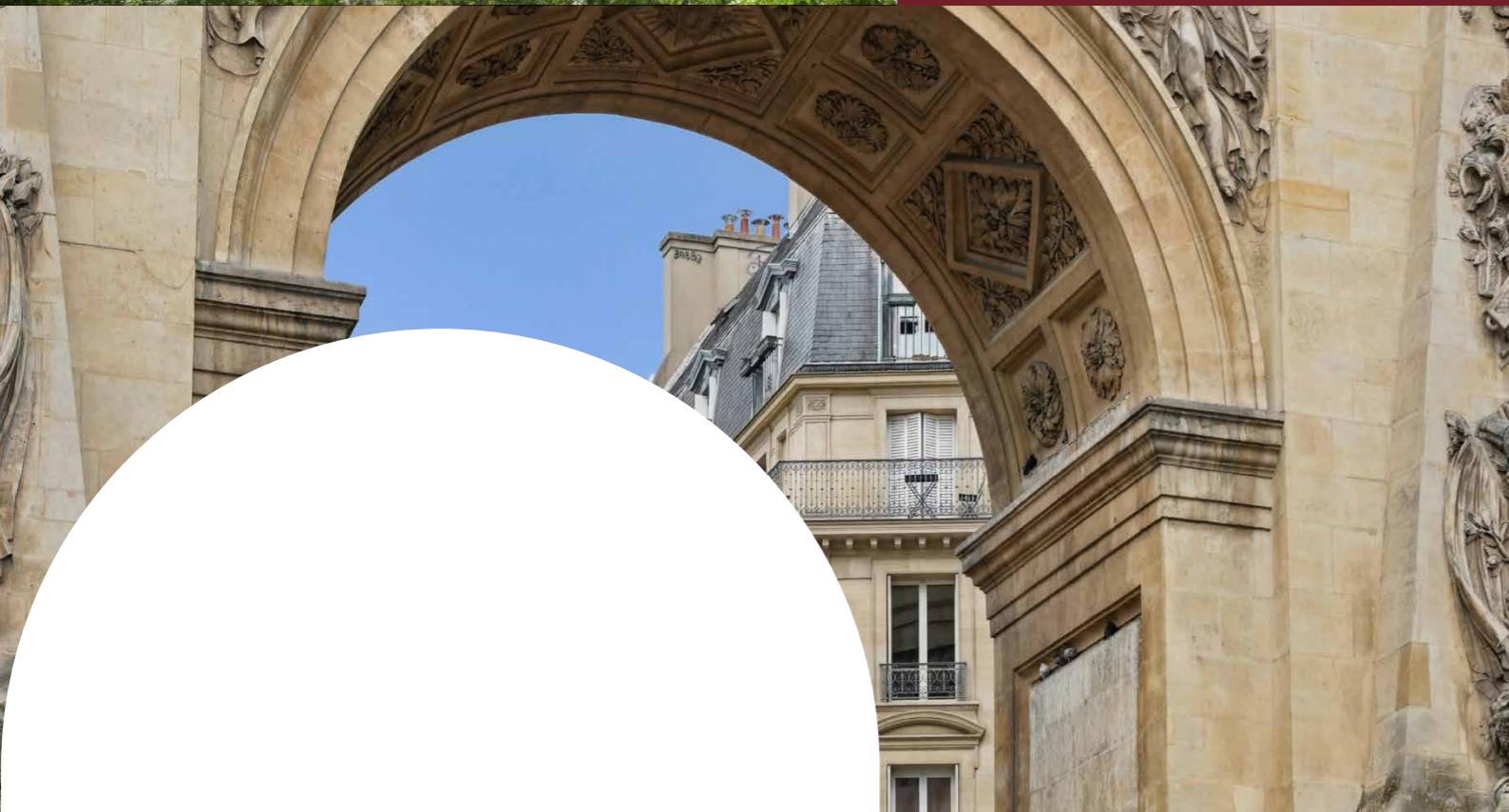
DE L'HÉRITAGE... À L'APPROPRIATION

- Près de **2 500 m² indépendants** et uniques pour accueillir **390 collaborateurs**
- Un **immeuble de bureaux** relié à un **hôtel particulier classé**, agrémentés de **jardins**
- Une adresse **au cœur d'un quartier dynamique et tendance**
- Près de **250 m² de jardins** à la française réinterprétés
- **7 labels & certifications visés**
- Une attention particulière portée au confort :
espaces de convivialité, tisanderie, local vélos...
- Une **identité** et un **ADN spécifiques** pour vivre
une histoire contemporaine dans des lieux patrimoniaux



PETITES ÉCURIES PARIS

Entre héritage patrimonial et créativité contemporaine, le **44 Petites Écuries** est ancré dans un **quartier en pleine effervescence**. Au cœur du **10^e arrondissement**, à proximité immédiate des Grands Boulevards, cet ensemble immobilier, très parisien, s'élève dans un **cadre urbain dynamique et inspirant**.



ÉLANS PARISIENS

Au-delà d'une adresse, s'implanter dans le **44 Petites Écuries**, c'est intégrer un écosystème en mouvement, dans un lieu où histoire, modernité et avenir dialoguent pour façonner les nouveaux modes de vie professionnels.

Des écuries royales d'antan aux destinations culturelles actuelles, le quartier s'est toujours distingué par son **dynamisme** et une **attractivité renouvelée**.





ANIMATIONS CAPITALES

En journée comme en soirée, le quartier du **44 Petites Écuries** séduit par son **authenticité** et son **effervescence**. Plébiscité par les acteurs économiques nouvelle génération (start-up, entreprises créatives et innovantes...) conquis par l'énergie singulière des lieux, ce pôle de vie prouve la pertinence des **quartiers hybrides** à l'heure où univers privés et professionnels se décloisonnent.

Services :

- 1- Boulangerie Mariel à 1'
- 2- Pharmacie du Conservatoire à 3'
- 3- Pressing à 3'
- 4- BodyHit à 4'
- 5- Boulangerie Michalak à 4'
- 6- Carrefour City à 5'
- 7- Swedish Fit à 6'

Restaurants :

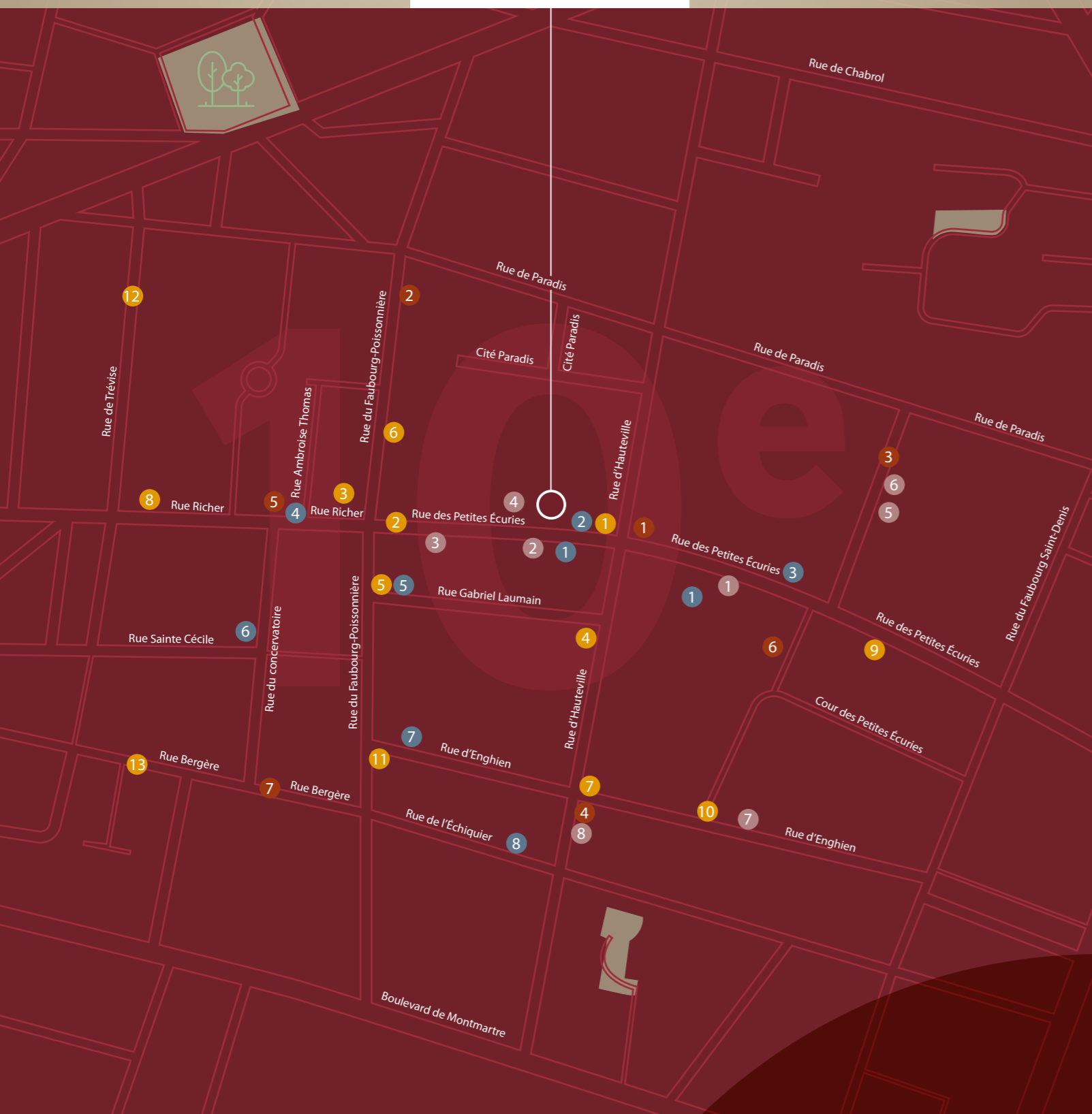
- 1- Cavale à 1'
- 2- Ozlem à 2'
- 3- Richer à 2'
- 4- Eels à 2'
- 5- Brigade du tigre à 3'
- 6- Galbar à 3'
- 7- Chez Minna à 3'
- 8- Makan Makan à 4'
- 9- Jah Jah by Le Tricycle à 4'
- 10- Arkose à 5'
- 11- Faubourg Daimant à 5'
- 12- Violette et Alfredo à 6'
- 13- Passionné à 7'

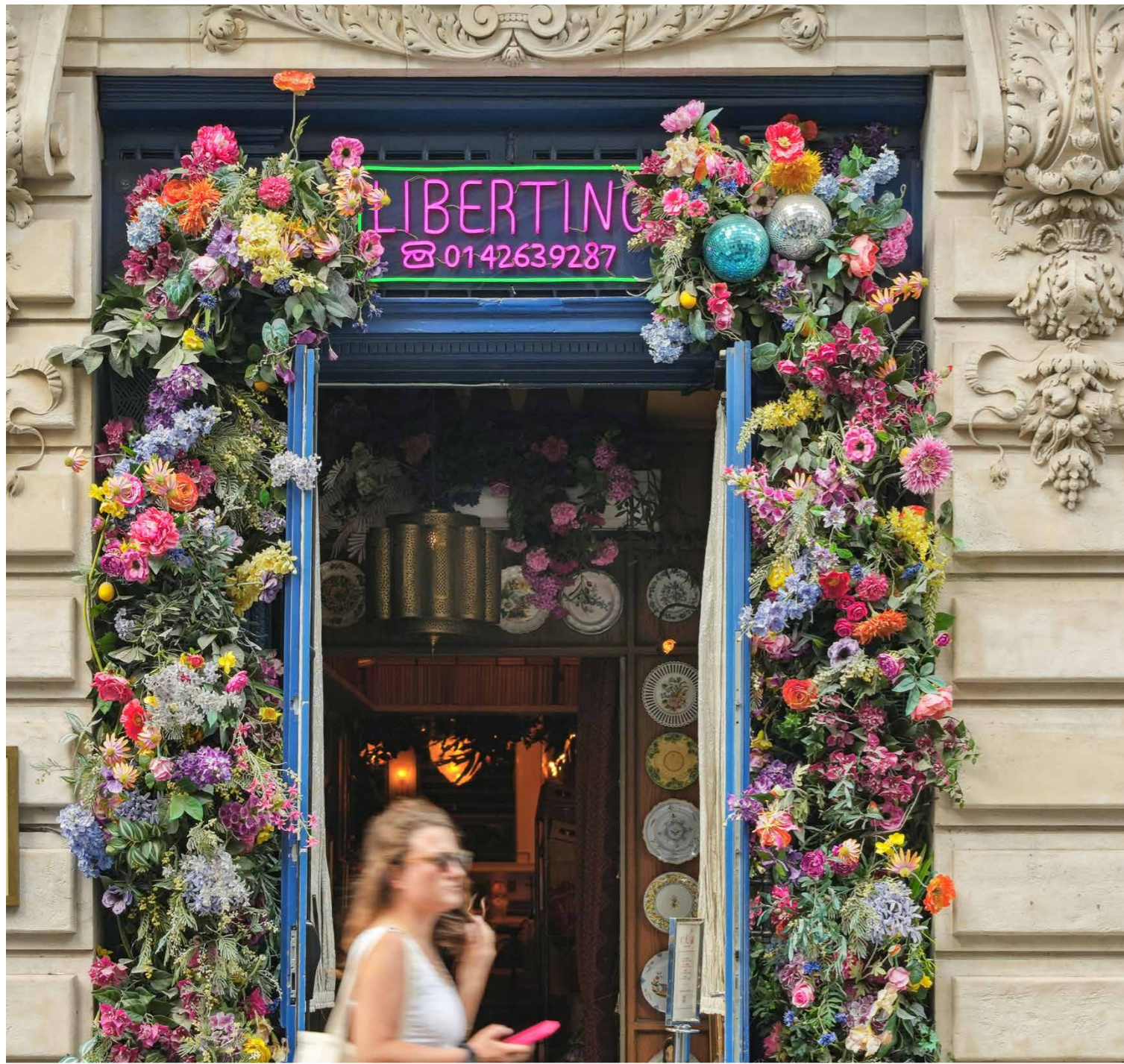
Sièges sociaux :

- 1- Paris Musées
- 2- Vivant
- 3- Netaxess
- 4- Acne Studios
- 5- Énergies Demain
- 6- Max & Moi
- 7- GreenPeace France
- 8- La Javaness

Hôtels :

- 1- Hôtel Paradis à 1'
- 2- Hôtel Mercure à 1'
- 3- Hôtel Le Millie Rose à 2'
- 4- Hôtel Peyris Opéra à 3'
- 5- Hôtel Windsor Opéra à 3'
- 6- Hôtel de Nell à 4'
- 7- Hôtel Beauquartier à 5'
- 8- Hôtel L'Échiquier Opéra à 5'





Entre ateliers, restaurants tendances, cafés animés, galeries, lieux culturels et magasins de proximité... une adresse qui vibre au rythme d'un Paris qui innove.



UNE ADRESSE
FACILEMENT ACCESSIBLE,
FLUIDE ET FACILE À VIVRE.



MOBILITÉS JOURNALIÈRES

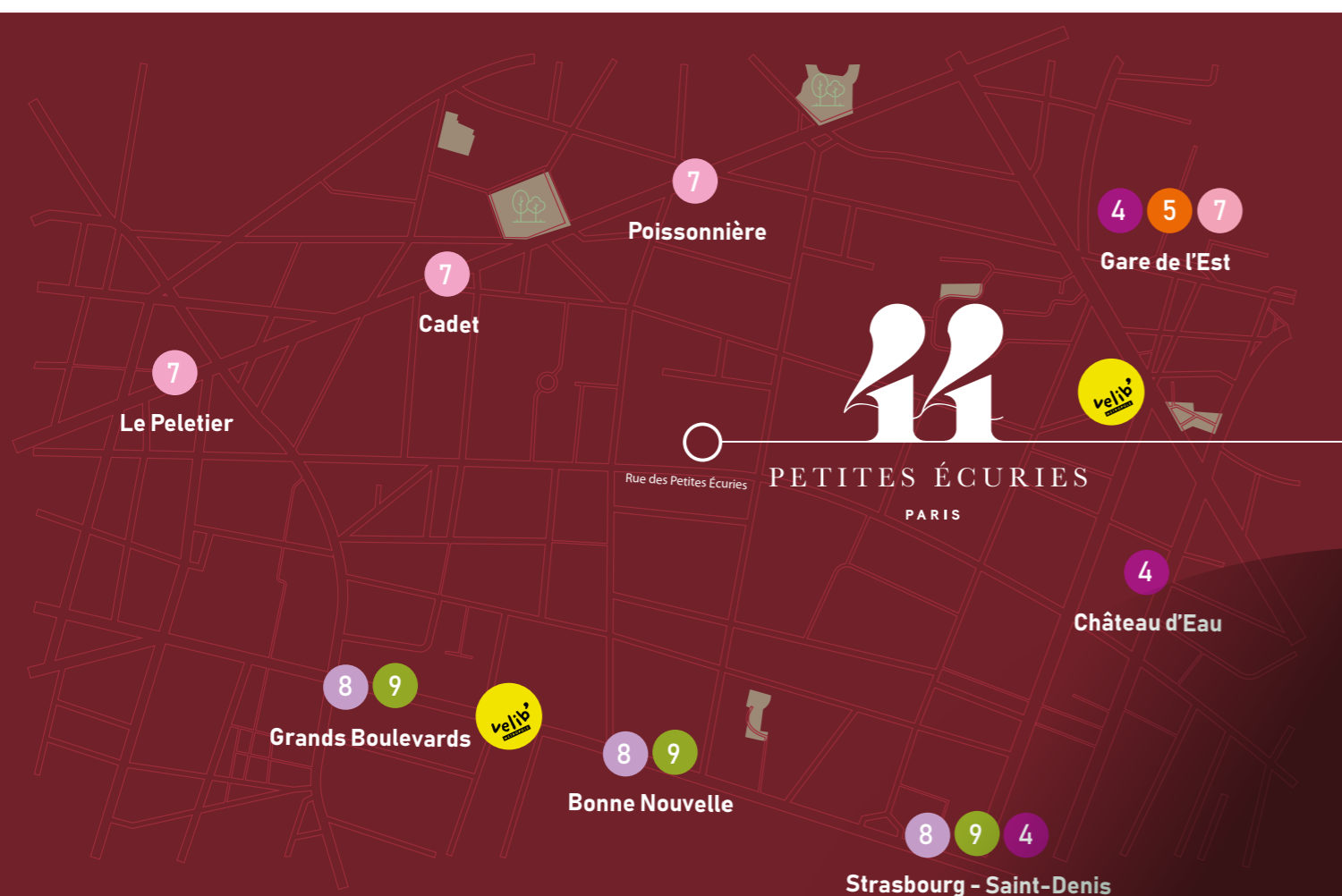
Atout capital, le **44 Petites Écuries** est une **adresse connectée** vers laquelle un grand nombre de modes de transport parisiens convergent.

En cinq minutes à pied depuis l'ensemble immobilier, quatre lignes de métro sont accessibles :

- la **ligne 7** (station Poissonnière),
- les **lignes 8 & 9** (station Bonne Nouvelle),
- la **ligne 4** (station Château d'Eau),
- et la **ligne 5** (station Gare de l'Est).

À moins de dix minutes à pied (ou en trottinette), les **gares de l'Est et du Nord**, offrent une faculté de rayonner rapidement à l'échelle nationale et européenne, d'accéder à deux lignes de métro supplémentaires (2 & 5) ou d'emprunter les lignes RER B et D, avec une connexion vers la ligne E. Un réseau de bus complète cette offre.

Et pour les adeptes du cyclisme : pistes, **stations Vélib'** et bornes de recharge sont toutes à proximité immédiate.



Temps de transport

Gare du Nord :	7'
Gare Saint-Lazare :	10'
Jardin du Palais Royal :	12'
Bastille :	16'
Champs-Élysées :	17'

source: geovelo.fr



Temps de transport

République :	12'
Gare du Nord :	14'
Châtelet :	19'
La Défense :	26'
Aéroport Paris-Orly :	46'

source: ratp.fr



Métro 4 5 7 8 9
à 5 min





PETITES ÉCURIES
PARIS

TRAJECTOIRE PÉRENNE

Dès la **rue des Petites Écuries**, l'ensemble immobilier se distingue dans le paysage urbain. Son majestueux **passage cocher** franchi, apparaît, préservé, l'**Hôtel de Botterel-Quintin d'Aumont**. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, il témoigne du passé glorieux des lieux.

Édifié en 1780 par l'architecte **Perrard de Montreuil** pour **Charles-André de La Corée**, intendant de Bourgogne, cet hôtel particulier d'**architecture néo-classique** est chargé d'histoire... Derrière une façade discrète agrémentée d'un péristyle à colonnes doriques, de magnifiques espaces ont été préservés, à l'instar d'une **salle de réception ovale** au décor de marbre et stuc ou du remarquable **escalier Directoire de style pompéien**, témoins de l'élégance architecturale du XVIII^e siècle.

L'ensemble, équipé d'un système de **vidéo-surveillance**, est aujourd'hui composé d'un bâtiment sur rue de **cinq étages**, d'un **hôtel particulier** qui se déploie sur **trois niveaux** et d'un bâtiment de liaison, tous trois donnant sur la **cour privative** pour préserver l'intimité de leurs usagers. Ainsi, protégée de l'effervescence alentour, une nouvelle dynamique s'élève dans un cadre qui allie avec harmonie, **dimension patrimoniale** et **design contemporain**. Une classification **ERP 5^e catégorie** autorisera l'accueil de publics extérieurs dans certaines parties du **44 Petites Écuries**.

Des **espaces de parking** pour voitures et deux-roues ont été aménagés en infrastructure de l'ensemble.



Local
Technique

Ascenseurs
Bureaux
Ban



PETITES ÉCURIES
PARIS

MOUVEMENTS EXTÉRIEURS

Le 44 Petites Écuries dispose de près de 450 m² d'espaces extérieurs qui s'organisent en trois lieux distincts. Dans le prolongement du porche, une cour pavée d'environ 200 m² aux aménagements paysagers épurés, fruit d'un design résolument minimaliste.

Un jardin d'environ 240 m² derrière l'hôtel particulier, doté d'un projet de réinterprétation des jardins à la Française. L'enjeu est de conférer une identité forte à l'espace grâce à des références classiques revisitées dans une écriture contemporaine.

Enfin, un patio végétalisé intérieur de près de 20 m² qui, depuis le premier niveau de sous-sol, s'élève jusqu'au rez-de-chaussée.

IMPULSIONS SEREINES



PETITES ÉCURIES
PARIS

Au **44 Petites Écuries**, l'expérience « lieu de travail » est réinventée, conjuguant patrimoine, confort et convivialité. Ici, l'histoire ne s'efface pas : elle évolue, se transforme, s'écrit autrement.

Au cœur de l'ensemble, des **espaces communs généreux**, dont un **hall double hauteur**, incitent aux échanges grâce à l'agencement de lieux de vie partagés : salons, coins lecture, alcôves...

Le rez-de-chaussée et le premier niveau en infrastructure accueilleront principalement des salons ainsi que des salles de travail, de réunion et de réception. Les séances de travail revêtiront une **dimension inédite** car installées dans les salons patrimoniaux restaurés. Elles offriront un **cadre exceptionnel** tout étant équipées des éléments de confort les plus performants.

Les étages proposeront des **tisaneries** chaleureuses, nouvelles places du village propices aux pauses ainsi qu'aux interactions spontanées et informelles.

Pour celles et ceux qui choisissent les mobilités douces, l'immeuble proposera **deux locaux vélos**, dont un avec un accès direct depuis la rue, ainsi que des **douches et vestiaires**, pour conjuguer engagement écoresponsable et qualité de vie au quotidien.





PETITES ÉCURIES

PARIS

PROGRESSIONS DURABLES

Alors que les entreprises responsables veillent à minimiser leur empreinte carbone, notamment celle liée à leurs implantations, le **44 Petites Écuries** démontre que la dimension historique est **parfaitement compatible** avec les ambitions vertueuses d'un espace de travail actuel. Au-delà du souhait de réduire les besoins énergétiques de l'ensemble immobilier et, par extension, ses charges d'exploitation, la démarche s'est inscrite dans une logique de quête d'un **confort maximal** procuré à ses usagers.

Valorise les bâtiments pensés pour le **bien-être**, la **performance énergétique** et le **respect de l'environnement**. C'est une garantie indépendante de qualité globale, sur toute la vie du bâtiment. Niveau Excellent, c'est le top du top : un lieu sain, durable et responsable.



NIVEAU EXCELLENT

Valorise les **bâtiments existants** bien gérés, performants et durables. Évalue l'impact environnemental, la gestion du site, le confort, l'énergie ou encore l'entretien. Niveau Very Good, un **excellent score** qui prouve que le bâtiment est **responsable, bien piloté et attractif**.



NIVEAU SILVER

Met la **santé et le bien-être** des occupants au cœur du bâtiment. Évalue la qualité de l'air, de l'eau, la lumière, le confort thermique, le mouvement, la nutrition et plus encore. Niveau Silver, une **base solide** qui garantit un lieu **sain, confortable et stimulant** au quotidien.



NIVEAU VERY GOOD

Évalue la **connectivité numérique** d'un immeuble : qualité du WiFi, fibre, résilience du réseau, équipements IT. Niveau Silver, la garantie d'une **infrastructure fiable et bien pensée**, adaptée aux besoins d'aujourd'hui. C'est l'assurance d'un bâtiment **connecté, efficace et prêt pour l'avenir**.



WiredScore SILVER

Mesure l'**empreinte carbone** d'un bâtiment rénové sur l'ensemble de son cycle de vie. Montre un vrai engagement pour le **climat et la sobriété carbone**, matériaux, réemploi gestion du chantier...



NIVEAU BASE

Valorise les projets engagés dans une vraie **économie circulaire** : réemploi, sobriété, durabilité. Niveau 3, le **plus haut niveau d'ambition**, avec une démarche poussée sur l'**impact carbone**, les **matériaux et l'usage raisonné des ressources**. Pour un bâtiment qui pense **cycle de vie** et pas simple consommation.



NIVEAU 3

Valorise les bâtiments **anciens rénovés de façon exemplaire** sur le plan énergétique. Un objectif clair : **réduire la consommation d'énergie d'au moins 40 %** par rapport à une rénovation classique (Cepref -40%). Véritable gage de **performance, de confort et d'impact environnemental réduit**.



RÉNOVATION CEPREF -40%



PETITES ÉCURIES
PARIS

RYTHMES TALENTUEUX

Différentes typologies d'espaces de travail sont mis au service des usagers du 44 Petites Écuries. Qu'il s'agisse de travailler dans des bureaux classiques ou de recevoir ses clients et partenaires dans les pièces patrimoniales de l'ensemble immobilier, chaque étage pourra être scindé en deux espaces autonomes.



	Bureaux	Commerce
R+5	130 m ²	-
R+4	167 m ²	-
R+3	487 m ²	-
R+2	488 m ²	-
R+1	223 m ²	-
RDC	372 m ²	60 m ²
R-1	472 m ²	25 m ²
Total	2 339 m²	85 m²

Locaux techniques 219 m²



SIMULATION D'IMPLANTATION

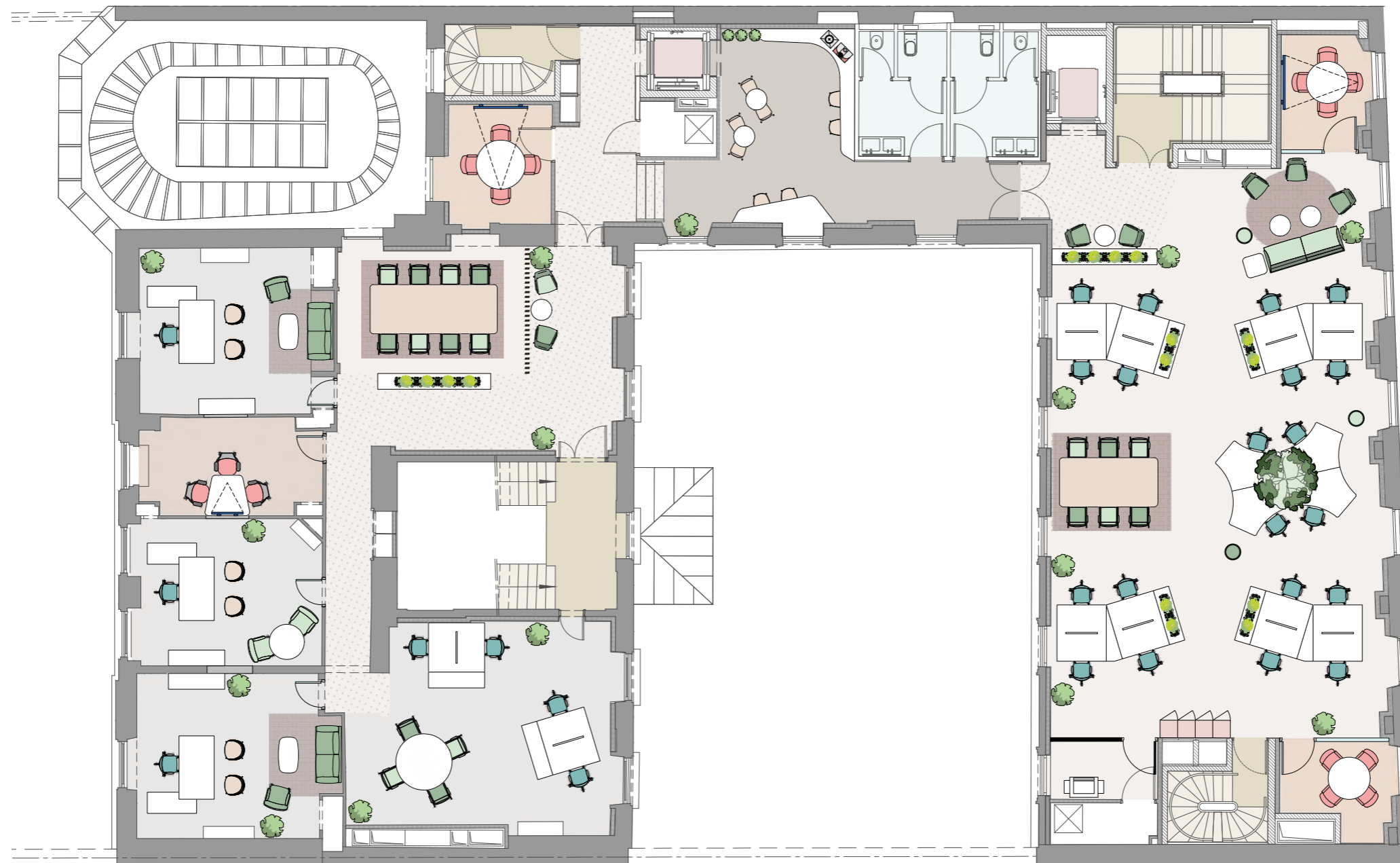
Semi-cloisonné avec open-space côté rue

● POSTES DE TRAVAIL		
3B1	3	
Postes en OS	24	
Total	27	
● RÉUNIONS		
3 salles de 4 places	12	
1 salle de 3 places	3	
Total	15	
● COLLABORATIF		
Workcafé	8	
Salon/tables projets	24	
Total	32	



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+2



Rue des Petites Écuries

SIMULATION D'IMPLANTATION

New Way of Working

● POSTES DE TRAVAIL	
1 Office for a day	1
Postes en OS	26
Total	27
● RÉUNIONS	
6 Box 1p	6
6 Box 3p	3
6 Box 4p	8
Total	17
● COLLABORATIF	
Workcafé	8
Salon/espaces alternatifs	33
Total	41



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+3



Rue des Petites Écuries

ASPIRATIONS QUOTIDIENNES

Le 44 Petites Écuries a été repensé pour pouvoir accueillir des choix d'aménagements divers. Cette faculté offre une grande liberté à ses usagers afin d'agencer les espaces à leur guise.



PETITES ÉCURIES
PARIS

R-1



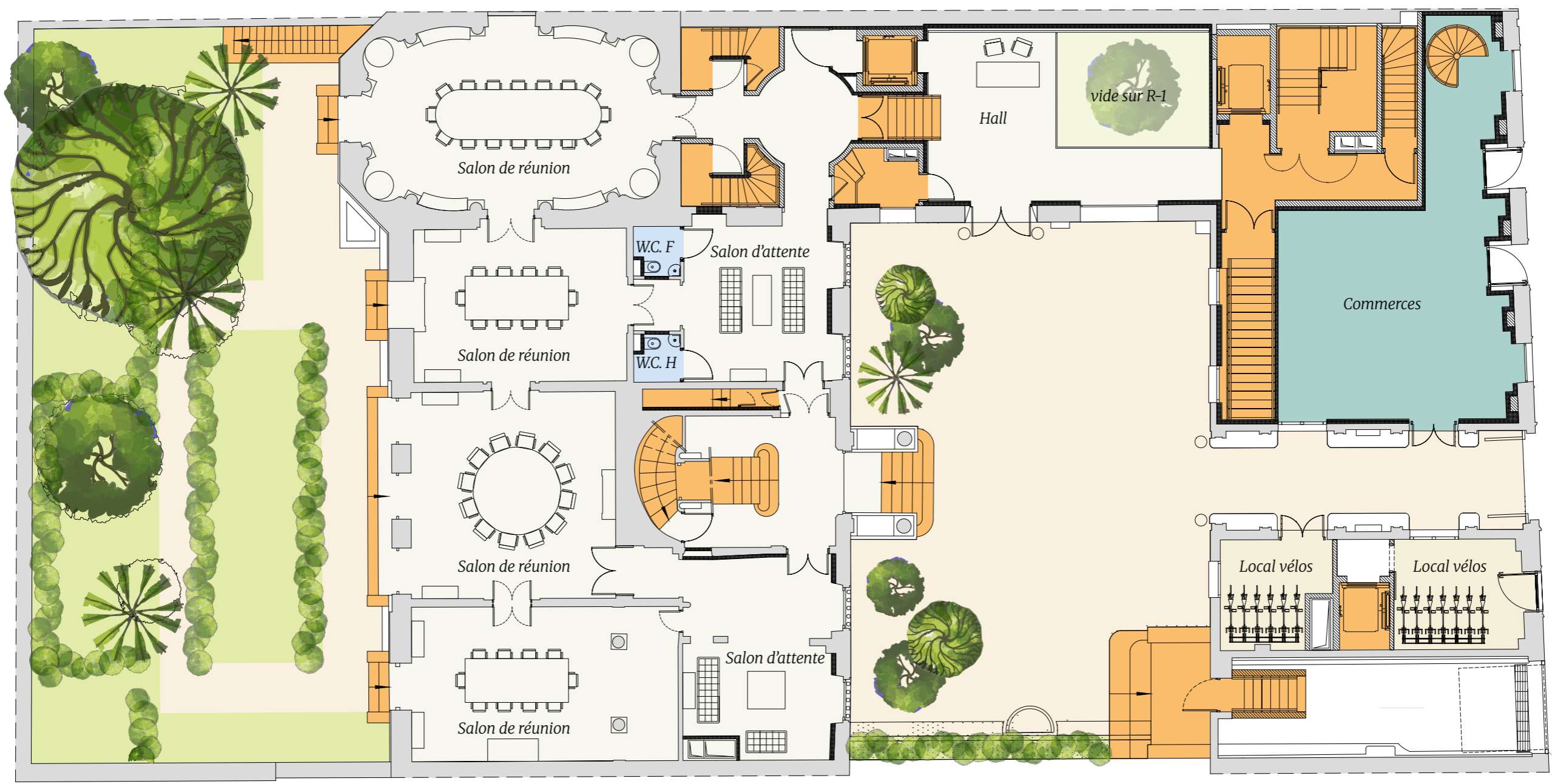
Rue des Petites Écuries

● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

RdC



● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+1



● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+2



● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+3

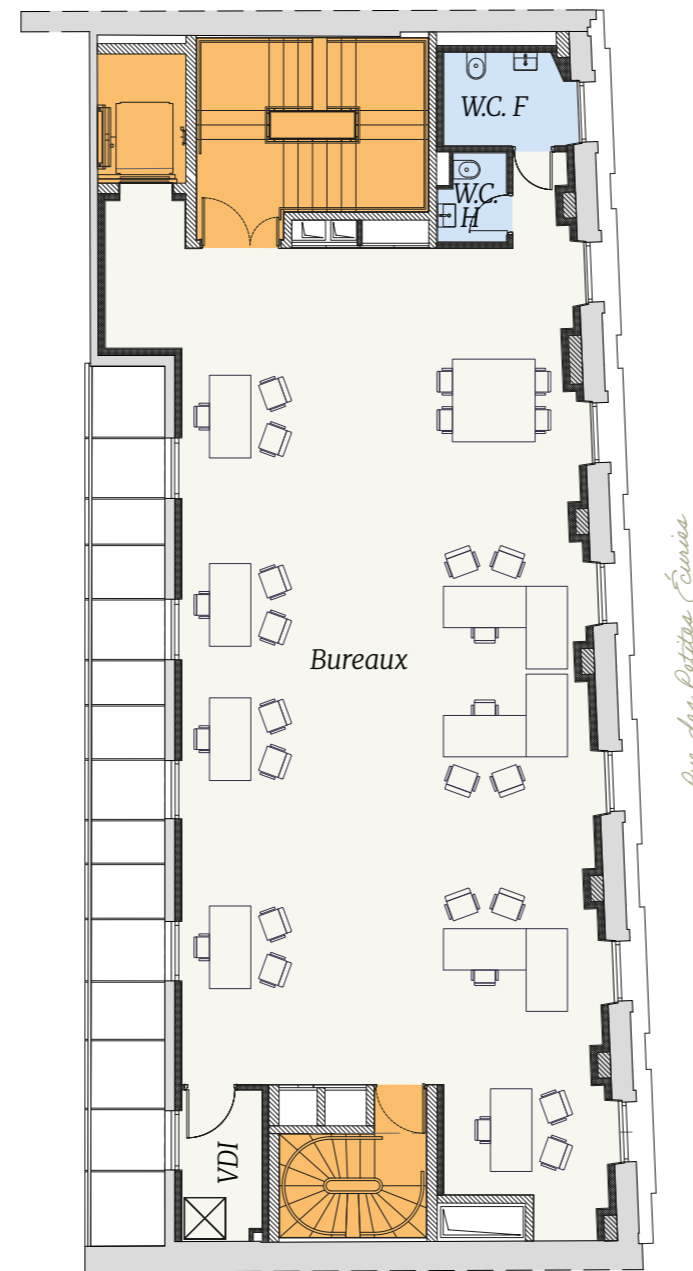


● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+4

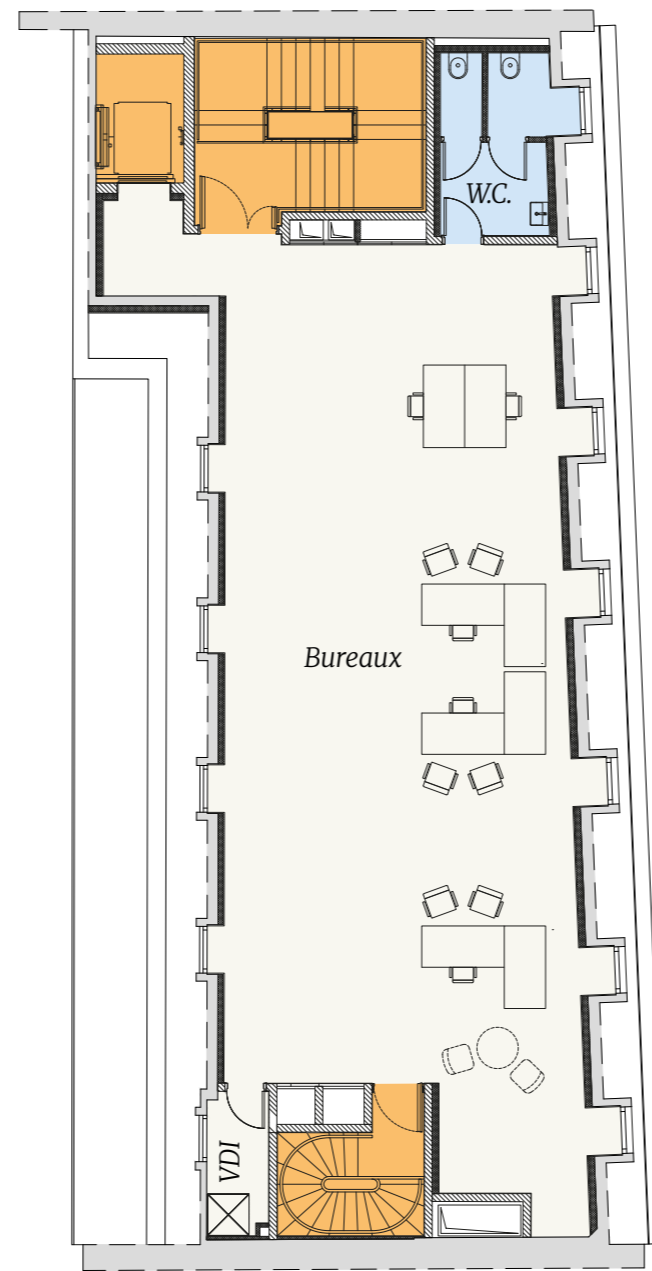


● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

R+5



● Circulations verticales



PETITES ÉCURIES
PARIS

DESRIPTIF TECHNIQUE

➤ Bâtiment & Structure

- Réhabilitation d'un ensemble immobilier classé aux Monuments Historiques (façades, pavés de cour et décors de l'hôtel particulier).
- 3 corps de bâtiments (sur rue, sur cour, bâtiment de liaison).
- 5 étages sur rue, 3 étages sur cour, 1 niveau de sous-sol.
- Verrière patrimoniale restaurée au-dessus du salon.

➤ Accessibilité & Capacités

- Capacité totale : env. **390 postes de travail + 98 personnes accueillies** dans les espaces ouverts au public.
- ERP de 5^e catégorie pour les zones accessibles au public (RdC & sous-sol).
- Accessibilité PMR intégrée à tous les niveaux (ascenseurs dédiés avec alimentation de sécurité).

➤ Aménagements intérieurs

- **Sous-sol** : espaces partagés (salles de réunion visioconférence, salon d'attente), locaux techniques, 5 places de stationnement voitures + 4 motos, IRVE (bornes de recharge électrique).
- **Rez-de-chaussée** : hall d'accueil, salles de réunion, espace salon ; commerce indépendant livré en coque brute.
- **Étages** : plateaux de bureaux divisibles, distribution par compartiments et cloisonnement modulable.

➤ Confort & Services

- Chauffage/climatisation assurés par une **thermofrigopompe à condensation par air** (production simultanée chaud/froid, distribution 4 tubes).
- Renouvellement d'air par **CTA double flux**.
- Ascenseurs desservant tous les niveaux, dont un adapté à l'évacuation PMR.
- Éclairage naturel optimisé (patio, verrière, cours intérieures).

➤ Sécurité & Réglementation

- SSI de catégorie A – alarme type 1.
- Colonnes sèches, extincteurs et désenfumage conformes à la réglementation ERP et Code du travail.
- Escaliers encloisonnés, dégagements protégés, issues de secours sur cour.
- Cloisonnements coupe-feu pour les zones à risques particuliers (locaux techniques, archives, poubelles, vélos...).

➤ Parking & Mobilité

- 5 emplacements voitures + 4 motos.
- Bornes de recharge IRVE (jusqu'à 150 kVA).
- 2 locaux vélos dédiés avec monte-charge.

Une opération :  **AEW**

Contacts : **CBRE**

 **JLL**



PETITES ÉCURIES
PARIS

Arnaud VENTURA
+33 (0)6 33 75 29 35
arnaud.ventura@cbre.fr

Chloé LANG
+33 (0)6 32 30 97 11
chloe.lang@jll.com

..... 44petitesecuries.com