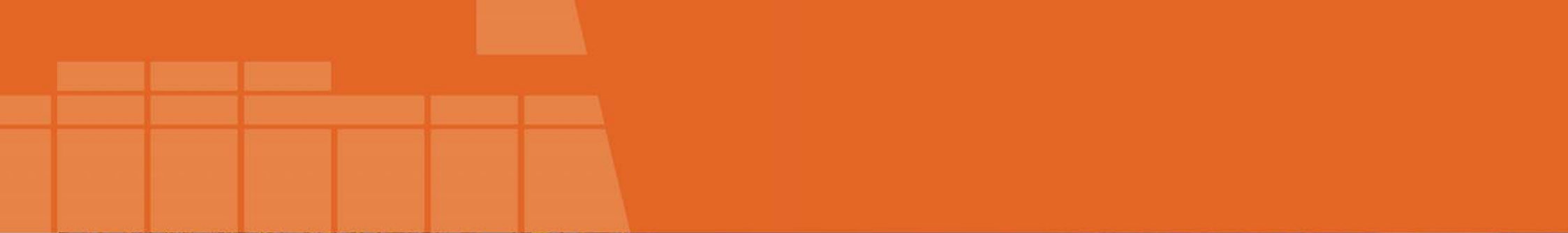


# FAIRWAY

Avenue Pierre Brossolette  
MONTROUGE



Fairway : le chemin qui mène au green...



Avenue  
Pierre Brossolette  
**MONTRouGE**

# FAIRWAY

Avenue Pierre Brossollette  
MONTROUGE



## /// Des arguments indiscutables et durables

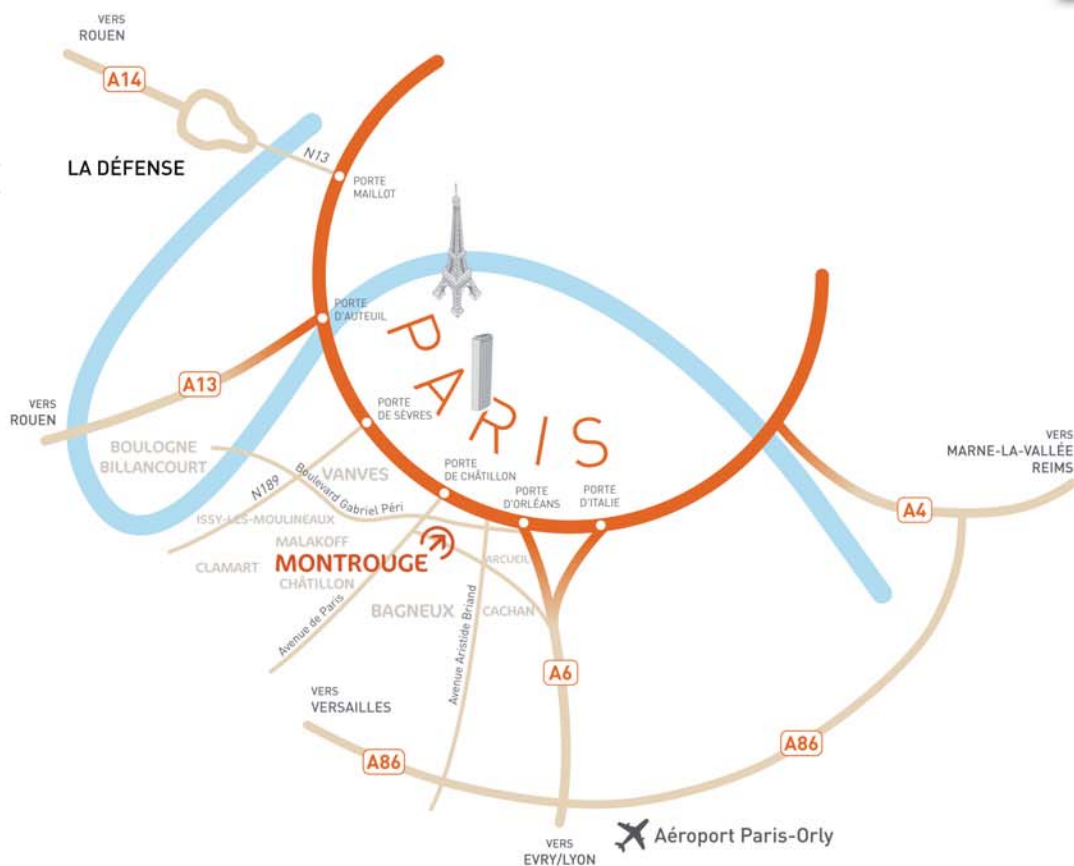
- Un accès direct au boulevard périphérique et au centre de Paris
- La proximité de 2 stations de métro menant directement à la Gare Montparnasse et au Quartier Central des Affaires
- Une solution d'implantation attractive
- Un arrêté d'agrément pour la création de 15 206 m<sup>2</sup> SHON obtenu en septembre 2008
- Un permis de construire purgé
- Un ensemble de bureaux neufs Basse Consommation HQE® et Minergie®
- Le premier immeuble de bureaux français labélisé Minergie®
- Une identité architecturale affirmée
- Un jardin très arboré, des services intégrés et un patio
- De vastes terrasses accessibles
- Des espaces de travail souples, fonctionnels et lumineux
- Des places de parking en infrastructure
- Un actif propriété de AEW Europe développé par ALSEI



## /// Une accessibilité indéniable

### en voiture...

- Une situation idéale sur l'axe menant à la Porte de Châtillon
- Un accès direct au périphérique (700 mètres) et aux boulevards des Maréchaux parisiens



### ...et en transports en commun

- 2 stations de métro : Châtillon-Montrouge (ligne 13 à moins de 500 m) et la future station Mairie de Montrouge (ligne 4 prévue en 2012)
- Une ligne reliant directement le tramway des Maréchaux, les gares Montparnasse et St-Lazare, ainsi que les Champs-Élysées
- 13 lignes de bus à proximité (n° 58, 68, 89, 194, 195, 191, 295, 323, 388, 391, 397, 591, 597) et le réseau de transports urbains Montbus

#### Temps de transport

Héliport de Paris	6'
Paris-Orly	13'
Gare de Lyon	14'
La Défense	18'
Paris-Charles de Gaulle	36'

Source : ViaMichelin

#### Temps de transport

Gare Montparnasse	10'
Champs-Élysées Clémenceau	16'
Gare Saint-Lazare	20'
Charles de Gaulle-Étoile	20'

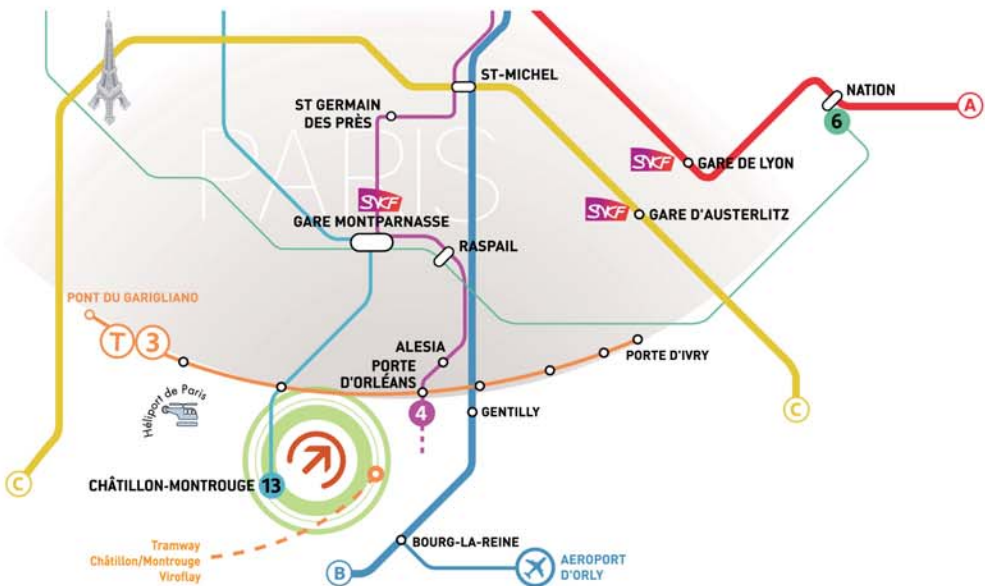
Source : RATP

# FAIRWAY

Avenue Pierre Brossollette  
MONTROUGE



FAIRWAY



60%  
des entreprises  
dans le secteur des services  
550 commerces



Accor Service / BabyliSS / Bayard Presse / Cadbury / Crédit Agricole / La Poste

# FAIRWAY

Avenue Pierre Brassolette  
MONTRouGE



## /// Un environnement favorable

### Une grande vitalité économique

- Montrouge : une commune dynamique des Hauts-de-Seine
- Près de 3 000 entreprises implantées
- Le choix de nombreux décideurs
- Les sièges sociaux des majors de l'économie
- Une pépinière et un hôtel d'activités pour encourager le dynamisme économique
- Une fiscalité attractive pour les entreprises

### Une offre commerciale variée

- Des infrastructures d'accueil à la disposition des entreprises
- Des restaurants et des brasseries avec terrasses
- Des espaces publics valorisants et de nombreux espaces verts
- Un parc résidentiel en renouvellement

## /// Un développement immobilier responsable

### Une démarche Haute Qualité Environnementale

- La priorité allouée au confort des futurs utilisateurs
- Une attention particulière portée à la dimension sanitaire et à la maîtrise des coûts d'exploitation
- Le respect des cibles définies par le référentiel technique de certification "Bâtiments Tertiaires/Bureaux/Enseignement - démarche HQE®" version décembre 2008



#### Très performant 🐞 🐞 🐞

- Chantier à faibles nuisances
- Relation du bâtiment avec son environnement immédiat
- Gestion de l'énergie
- Gestion des déchets d'activité
- Gestion de l'entretien et de la maintenance
- Confort hygrothermique

#### Performant 🐞 🐞

- Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- Gestion de l'eau
- Confort acoustique
- Confort visuel
- Qualité sanitaire de l'air
- Qualité sanitaire de l'eau

#### Base 🐞

- Confort olfactif
- Qualité sanitaire des espaces



## /// Le label de performance énergétique Minergie®

- La recherche d'un label de haute qualité globale garantissant le confort et la performance énergétique, accordé par une association indépendante, Prioriterre
- Une consommation de 40 kWh/m<sup>2</sup>/an
- L'addition d'une excellente isolation thermique, d'une aération douce et automatique ainsi que d'une production de chaleur efficace privilégiant les énergies renouvelables
- Un suivi des consommations de l'immeuble dans les 3 années suivant sa livraison
- Un accompagnement par Prioriterre en vue de l'amélioration des comportements des utilisateurs pendant 3 ans
- Un élément participant de manière active à la valorisation de l'immeuble

## /// Montrouge, une commune se mobilisant pour une mobilité durable

- La Charte de partenariat pour la mise en place d'un Plan de Déplacement Inter-Entreprises : "PRO'MOBILITE MONTROUGE".
- La première initiative du genre en Île-de-France
- La volonté commune des élus, des entreprises, des responsables associatifs et de leurs partenaires, d'œuvrer en faveur de l'amélioration des déplacements professionnels
- Une solution participant à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>
- Une optimisation des déplacements urbains.

➤ Le premier immeuble de bureaux labélisé Minergie® en France





🔍 Vue depuis la terrasse du dernier étage de l'immeuble

### /// Des atouts intrinsèques incontestables

- Un restaurant d'entreprise, une cafétéria, des tisaneries et une salle à manger VIP
- Des espaces de réunion, une salle de conseil et la faculté de disposer d'un amphithéâtre
- Une dizaine de places visiteurs sur un parking paysager extérieur directement accessible depuis l'avenue Pierre Brossolette
- Plus de 50 arbres de haute tige dans un jardin de près de 1 000 m<sup>2</sup> en pleine terre

### /// Des qualités fonctionnelles indéniables

- Un ensemble d'une très grande visibilité
- Une identité architecturale forte signée Jacques et Eric Haour
- Une façade résolument contemporaine en granit, aluminium blanc, bois et verre
- Un immeuble au mode de fonctionnement cohérent
- Des espaces de travail fonctionnels et modulables
- Des plateaux aisément divisibles pour accueillir les différents départements de l'entreprise

### 🔍 1 immeuble, 3 possibilités

**Version 1** Autorisations administratives obtenues

**Version 2** L'optimisation Minergie® permet de gagner un niveau

**Version 3** La parcelle permet d'accueillir un projet de plus de 20 000 m<sup>2</sup>

	Version 1	Version 2	Version 3
<b>Total SHON</b>	15 200 m <sup>2</sup>	17 046 m <sup>2</sup>	20 331 m <sup>2</sup>
<b>Total SUBL</b>	13 604 m <sup>2</sup>	15 284 m <sup>2</sup>	18 261 m <sup>2</sup>

<b>R+8</b> <small>SUBL</small>	-	1 537 m <sup>2</sup>	1 649 m <sup>2</sup>
<b>R+7</b> <small>SUBL</small>	1 537 m <sup>2</sup>	1 680 m <sup>2</sup>	1 771 m <sup>2</sup>
<b>R+6</b> <small>SUBL</small>	1 676 m <sup>2</sup>	1 676 m <sup>2</sup>	1 767 m <sup>2</sup>
<b>R+5</b> <small>SUBL</small>	1 672 m <sup>2</sup>	1 672 m <sup>2</sup>	1 763 m <sup>2</sup>
<b>R+4</b> <small>SUBL</small>	1 668 m <sup>2</sup>	1 668 m <sup>2</sup>	1 759 m <sup>2</sup>
<b>R+3</b> <small>SUBL</small>	1 664 m <sup>2</sup>	1 664 m <sup>2</sup>	2 042 m <sup>2</sup>
<b>R+2</b> <small>SUBL</small>	1 817 m <sup>2</sup>	1 817 m <sup>2</sup>	1 928 m <sup>2</sup>
<b>R+1</b> <small>SUBL</small>	1 713 m <sup>2</sup>	1 713 m <sup>2</sup>	1 811 m <sup>2</sup>
<b>Rez-de-Chaussée</b> <small>SUBL</small>	1 857 m <sup>2</sup>	1 857 m <sup>2</sup>	1 969 m <sup>2</sup>
<b>Rez-de-Patio</b> <small>SUBL</small>	-	-	1 802 m <sup>2</sup>

<b>Niveaux</b>	R+7	R+8	R+8
<b>RIE</b>	Rez-de-Chaussée	Rez-de-Chaussée	Rez-de-Patio
<b>Sous-Sol</b>	3 niveaux	4 niveaux	4 niveaux
<b>Parkings</b>	300 places	378 places	359 places

# FAIRWAY

Avenue Pierre Brossolette  
MONTROUGE

## /// Une technicité, des équipements et des spécificités fiables

- Un bâtiment en "L" avec niveaux de sous-sols sur un terrain de 6 585 m<sup>2</sup> disposant d'un espace vert en cœur d'îlot
- Un ensemble composé d'un corps de bâtiment principal dans l'alignement de l'avenue Pierre Brossolette, avec une aile perpendiculaire
- Une double-adresse permettant de disposer de 2 rampes d'accès aux parkings (avenue Pierre Brossolette et rue de la Marne)
- Des plateaux d'environ 1 800 m<sup>2</sup>
- Une hauteur libre de 2,70 m.
- Une pompe à chaleur
- Une gestion technique du bâtiment (GTB)
- Une ventilation double-flux
- Des ouvrants évitant le recours à une nacelle pour le nettoyage des vitres
- 1 place de parking pour environ 50 m<sup>2</sup>

### UNE HARMONIE ARCHITECTURALE INDISCUTABLE

L'immeuble s'intègre parfaitement dans son environnement, en proposant un gabarit en harmonie avec la hauteur des bâtiments voisins.

Sur la parcelle, le projet donne une lecture contemporaine de l'Avenue Pierre Brossolette, menant du périphérique au métro. L'immeuble, en angle sur l'Avenue, dispose d'une visibilité et d'une accessibilité renforcée.

L'avenue de la Marne est laissée libre de toute construction nouvelle, afin de faire bénéficier d'une ambiance dégagée et libre.

A l'échelle de l'homme, les volumes des deux premiers niveaux, traités dans un ensemble cohérent, contribuent à faire de cet immeuble une invitation à la découverte.

Le hall traversant, dont les façades font une large place aux éléments vitrés, permet au visiteur d'accéder à un cœur de parcelle entièrement dégagé et aménagé en vaste jardin arboré de 1 000 m<sup>2</sup>.

Le maître d'ouvrage, sensible à la qualité architecturale, a privilégié le choix de matériaux nobles, alliant le granit, l'aluminium, le bois pour les façades avec le verre pour les menuiseries.

Toutes les façades bénéficiant d'une visibilité depuis la rue ou le jardin intérieur, sont traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que la façade principale sur l'avenue Brossolette.

### UN VOLET PAYSAGER DE GRANDE QUALITÉ

Un vaste jardin intérieur est situé au cœur du projet, en partie sur dalle au dessus du parking et en pleine terre. Il sera dessiné avec grand soin par un paysagiste.

Il accueillera notamment une cinquantaine d'arbres de hautes tiges. Deux essences sont proposées pour leur intégration à l'environnement de Montrouge de type érables et bouleaux plantés en cépée.

# FAIRWAY

Avenue Pierre Brossolette  
MONTROUGE

Un investissement



Un développement



DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

100 rue Petit - 75019 Paris  
Tél. : +33 (0)1 40 40 29 40  
contact@alsei.com

[www.alsei.com](http://www.alsei.com)

Conseils immobiliers



Décembre 2009 - Conception → [www.treizecenttreize.fr](http://www.treizecenttreize.fr)

Document non contractuel. Les renseignements donnés sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.  
Crédit photo : Claudio Lazzi - Image de synthèse : Cabinet Haour - Vue panoramique : Une terre d'images