

99 MALESHERBES



Sommaire

Le 8 ^e arrondissement.....	3
Une mixité d'usages d'une exquise modernité dans un écrin haussmannien..	5
Les parties communes.....	9
Focus luminaires.....	15
Destination Bureau, <i>Work and joy</i>	17
Destination Mixed-use, <i>Work at home</i> ...	18
Destination Résidentiel, <i>Welcome home</i> ..	20
Un partenariat avec Boffi.....	32
Un parcours artistique.....	34
Un art de vivre.....	37
Les typologies.....	38



Le 8^e arrondissement

Blotti entre le quartier central des affaires et le Parc Monceau, le 99 boulevard Malesherbes est au cœur d'un environnement de contraste. Situé à quelques minutes à pied de la station Villiers, qui assure de nombreuses destinations, le quartier reposant s'allie au dynamisme de la ville.

Après avoir écumé les artères commerciales du quartier Villiers ou bien après une parenthèse culturelle au musée Nissim de Camondo, prenez le temps de vous ressourcer en pleine nature dans les espaces verdoyants du parc Monceau, l'un des plus romantiques de Paris.

À quelques pas, vous trouverez également le groupe scolaire Fénelon Sainte-Marie ainsi que le lycée Carnot.

La proximité de la gare Saint-Lazare, aujourd'hui deuxième gare d'Europe, insuffle l'énergie nécessaire à une vie de quartier dynamique et animée.



Une mixité d'usages d'une exquise modernité dans un écrin haussmannien

L'intervention architecturale sur ce projet a été un vrai challenge : respecter les standards d'antan, tout en mettant en valeur la magnificence des lieux avec un projet contemporain. L'architecte Fanny Rozé a ainsi imaginé et façonné tous les espaces de l'immeuble. L'attention portée aux détails, l'exigence dans le choix des matériaux, la mise en valeur des perspectives, des vues, et des volumes. La création des décors et des détails sont autant d'interventions qui ont permis de redonner l'éclat dû à cet écrin haussmannien.

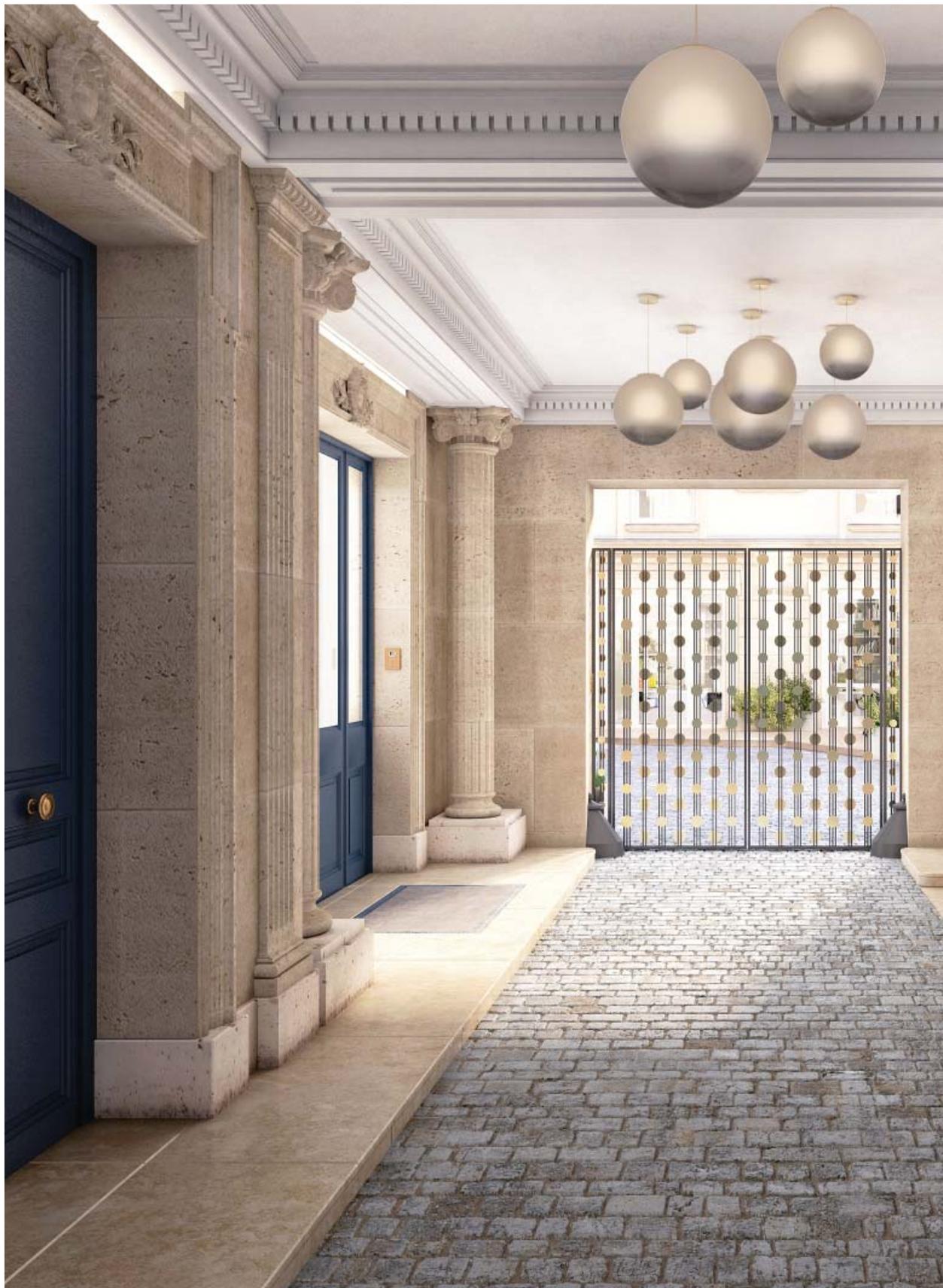
En poussant la porte du 99 Malesherbes, préparez-vous à découvrir l'univers unique et raffiné de cet immeuble d'exception, un actif aux multiples usages à travers un voyage à facettes.

Découvrez les trois destinations que vous offre le 99 Malesherbes : *work and joy*, *work at home* et *welcome home*.





RESIDENTIAL COLLECTION

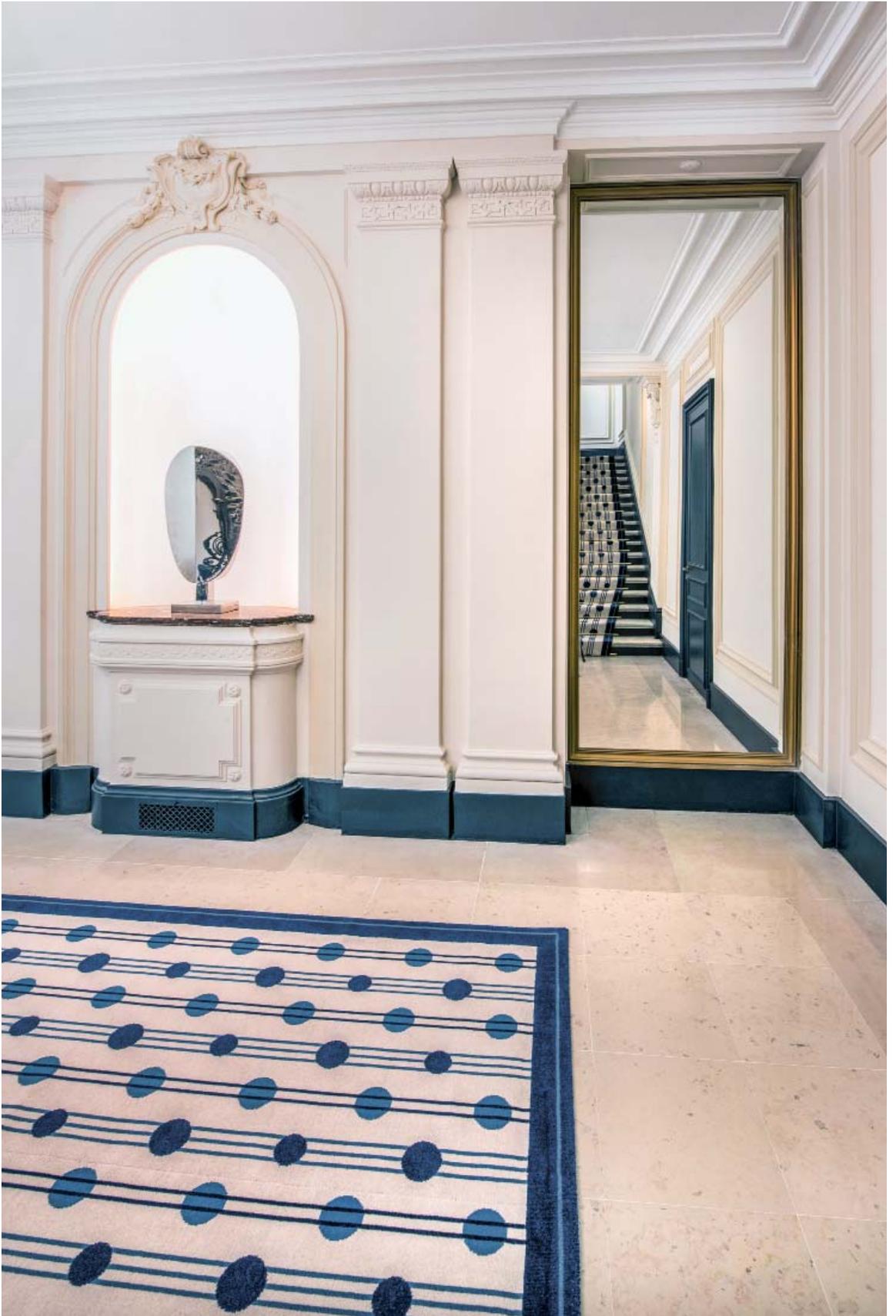




Les parties communes

Les parties communes ont été habilement rénovées pour proposer des espaces raffinés et haut de gamme. Dans le porche, les pavés de granit nous guident jusqu'à l'élégant portail qui marque le passage vers la cour intérieure de l'immeuble. Le motif a été créé sur mesure pour y donner une identité forte.

Un travail fin, dans le respect de l'existant, a été mené afin de revaloriser les espaces extérieurs. Des pavés de grès habillent le sol de la cour animée de jardinières amovibles qui végétalisent cet espace tout en respectant la morphologie typique des cours parisiennes.





RESIDENTIAL COLLECTION





Une attention particulière est portée sur le travail de la lumière dans les parties communes. D'élégantes sphères en verre fumé, suspendues à une fine tige de laiton, rythment le parcours depuis le porche jusqu'au dernier étage. Les différentes compositions apportent de la profondeur et donnent des proportions majestueuses aux espaces qui les accueillent. Le bleu profond, couleur emblématique de l'immeuble, se marie habilement au doré du laiton.



Focus luminaires

CTO Lighting a été fondé à la fin des années 90, à Londres par Chris et Clare Turner. Chris est ingénieur de formation, ce qui lui donne la maîtrise de l'expertise technique et le goût du détail. Clare est l'âme créative, elle a travaillé dans le milieu de la mode pour une marque de haute couture. Cette alliance de l'expertise technique et du design permet à Chris et Clare de lancer une collection en 1997 qui remporte un succès rapide et est diffusée par Habitat, Conran Shop ... Réalisant qu'il y avait une demande importante pour des éclairages de qualité, Chris et Clare se sont concentrés sur ces matériaux luxueux : laiton, bronze, verre soufflé et marbres travaillées artisanalement.

Ce raffinement et cette exigence dans l'utilisation des matériaux ont permis à CTO Lighting d'être reconnue comme une référence dans l'univers de l'éclairage de luxe.





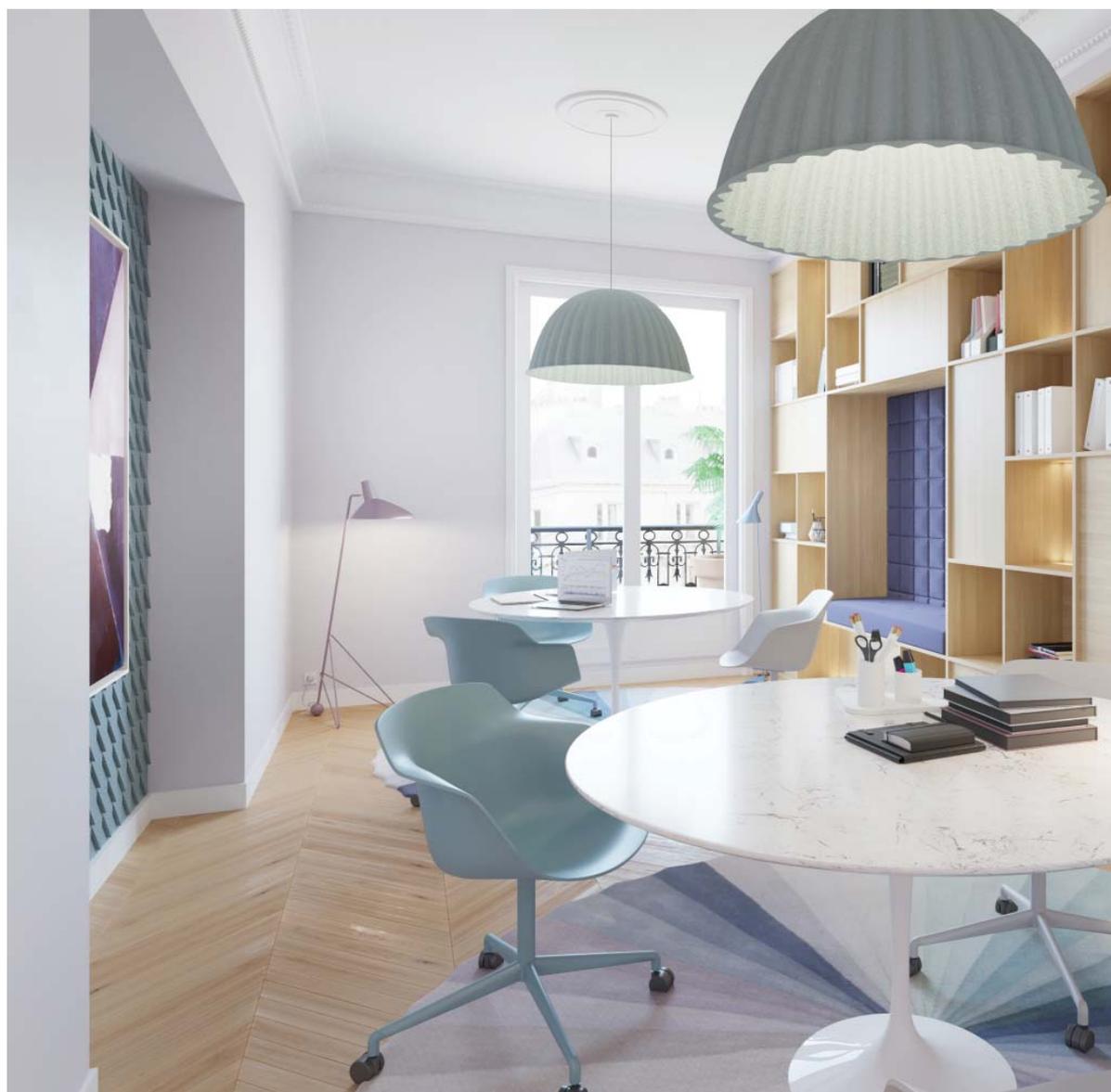
Destination Bureau, *Work and joy*

Pour pouvoir offrir une mixité d'usages, le besoin premier était de clarifier les programmes de l'immeuble de manière à retrouver une cohérence. Le projet offre un hôtel particulier de bureau avec une pluralité d'espaces.

Les transformations et évolutions de la société amènent une remise en question des modes de travail. Pour répondre à ces nouveaux besoins en mobilité et flexibilité, des espaces ouverts favorisent le travail en équipe et la collaboration, et des espaces plus intimes invitent au calme et à la confidentialité.

**Une mixité d'usages
au sein de l'hôtel
particulier de bureau.**

Destination Mixed-use, *Work at home*



—
18
—

**Quand le logement
se fait bureau,
une innovation de
Groupama Immobilier**

Une mixité d'usages au sein du résidentiel



Cette mixité d'usages se retrouve aussi à l'intérieur des logements. Pensés pour concilier vie personnelle et activité professionnelle, les espaces ont été façonnés pour intégrer des lieux dédiés au travail, grâce à une surface de commercialité pour toute profession libérale, start-up ou table d'hôtes. Cette nouvelle forme de prestation, développée sur le concept du « work at home », est intégrée à la nature même du produit.

Ces espaces sont multi-fonctionnels et se dessinent comme le prolongement de l'appartement où vous y trouverez un bureau ou une salle de réunion à louer. Faites venir un Chef et proposez votre table pour un dîner confidentiel.

Outre des appartements résidentiels classiques, cet actif offre un nouveau style de logements, dont la double destination n'existe nulle part ailleurs. Jusqu'à présent seules les professions libérales étaient autorisées à exercer dans des logements.

Groupama Immobilier, sensible aux évolutions de vie et de comportements sociologiques, a travaillé plus en profondeur le concept en incluant de la commercialité au sein même des 3 appartements. Cela signifie qu'une activité «bureau» est légalement possible dans une partie de l'appartement. Le *work at home* dans son sens le plus pur est né.

Destination Résidentiel, *Welcome home*

20 | Pour mettre en valeur cet art de vivre, Groupama Immobilier a donné carte blanche à l'architecte Fanny Rozé pour aménager un appartement de trois pièces. Elle a su s'entourer d'artisans aux savoir-faire précieux pour concevoir un appartement aux prestations haut de gamme. L'agence Fanny Rozé Architecture a également imaginé un projet de trois lignes esthétiques : Cachemire, Romance et Confidence, développées en réalité virtuelle.













Le coin salon se dessine autour d'un tapis de laine et de soie, graphique et coloré. Un canapé Gubi en velours aux courbes enveloppantes fait face à un élégant meuble TV en noyer. Deux fauteuils de caractère viennent parfaire l'ensemble. Une suspension CTO Lighting, raffinée et épurée avec ses feuilles de verre, couronne le tout et apporte une douce lumière d'ambiance. Grâce aux deux grandes fenêtres donnant sur cour, l'appartement

bénéficie d'une très belle lumière naturelle. Entre les deux ouvertures, l'installation d'un secrétaire en noyer permet la création d'un coin bureau.

Sur le mur opposé, un grand triptyque en noyer réalisé sur-mesure, tapissé d'un tissu à motifs géométriques et aux reflets satinés, accueille trois œuvres d'art. Il permet de redonner un caractère traversant à l'appartement en faisant dialoguer les deux façades.





La cuisine est placée au cœur de la pièce à vivre et s'ouvre sur le salon grâce à son îlot central en quartzite, prolongé d'une table en chêne. L'ensemble est souligné par une fine suspension longiligne de la marque danoise Anour qui fait écho à la mosaïque et à la robinetterie en laiton de la cuisine. La façade se fond parfaitement dans le blanc chaud des murs, à la fois discret et intemporel. L'emploi de matériaux nobles apporte un véritable raffinement à cette cuisine qui n'en reste pas moins fonctionnelle.







Un grand lit en noyer nous accueille dans la chambre principale. Le bleu pastel et lumineux des murs est réhaussé par le bleu profond du cuir de la majestueuse tête de lit. Des suspensions légères, drapées de porcelaine, encadrent le lit. Seules d'élégantes poignées en laiton brossé révèlent la présence du dressing, qui se fond parfaitement dans la pièce. L'ensemble est couronné d'une sphère en laiton qui semble ornée de petits bijoux en cristal.







La chambre d'enfant est baignée d'un bleu vert, frais et délicat, une teinte que l'on retrouve dans les nuances de soie et de laine du tapis d'inspiration pointilliste. Un lit évolutif au design scandinave prend place au cœur de la pièce. En face, une colonne en bois se glisse élégamment entre le mur et le dressing de la chambre. Le tipi et la grande suspension en plume, aérienne et poétique, invitent à la rêverie et à l'évasion.

Un partenariat avec Boffi

Groupama Immobilier a choisi de faire confiance à Boffi pour l'aménagement de ses cuisines. Un partenariat a été créé avec la marque pour les acquéreurs désirant aménager une cuisine Boffi.

34 | Installé depuis 1998 sur le boulevard Saint-Germain, où sont concentrées les grandes enseignes du design et de la mode, le showroom Boffi Paris présente une double vitrine, dédié à la cuisine et aux salles de bains, de la marque.

Dans le domaine du mobilier contemporain, le nom Boffi est synonyme d'innovation et de design pour la cuisine, la salle de bains et depuis 2010 également, les dressings. Seul fabricant de cuisines à avoir reçu un Compas d'Or couronnant l'ensemble de son parcours (1995), Boffi a anticipé et jalonné toutes les étapes qui ont marqué l'évolution du marché, s'imposant comme une véritable référence en Italie et à l'étranger, autant pour ses produits et sa communication, que pour ses espaces d'exposition.

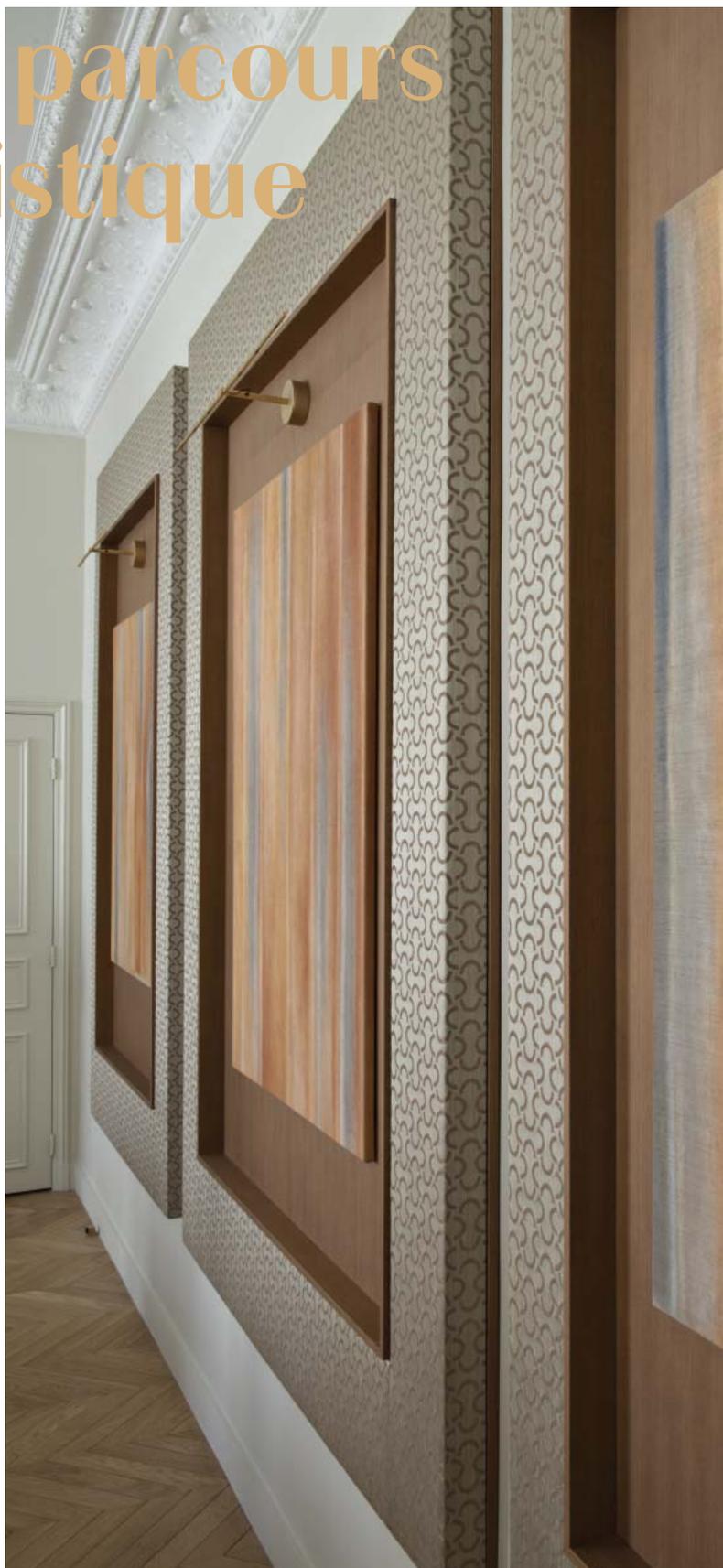
Dans cet écrin parisien de plus de 300 m² au charme préservé avec son parquet et son escalier de chêne, ses moulures et ses boiseries, l'aménagement de Piero Lissoni (directeur artistique de la maison) met en valeur avec une fraîcheur toute contemporaine chacune des pièces. Sur trois niveaux, les showrooms se déploient et présentent les dernières collections signées Boffi, mais également, des pièces de mobilier De Padova et MA/U Studio, deux marques de design qui ont fusionnées avec Boffi, qui apportent un contrepoint chaleureux et vivant à l'espace.

Une qualité d'exposition, qui est associée au professionnalisme d'une équipe composée de chargés de projet experts, de dessinateurs, de techniciens et d'installateurs spécialisés dans la pose des meubles Boffi. Une expertise unique qui permet au bureau d'études intégré au showroom de gérer des projets dans leur globalité, du choix des produits jusqu'à leur installation en France et à l'étranger. Les particuliers mais aussi les professionnels de l'architecture bénéficient ici d'un espace de travail organisé pour affiner les projets de tout l'habitat.

Boffi Paris
232-4 Boulevard Saint Germain
75007 Paris
T. +33 (0) 142841102
contact@boffiparis.com



Un parcours artistique



Groupama Immobilier a souhaité valoriser cet ensemble architectural avec l'insertion d'œuvres d'art. Lara Sedbon et Fanny Rozé ont collaboré pour établir une ligne artistique en fonction du projet architectural établi. Les œuvres sont présentes dans le hall, en toiture en fond de cour, et également dans le logement témoin.

« *Je suis intrusif : je demande au spectateur de s'arrêter ici et de réfléchir un moment à l'image que leur renvoie la sculpture. Et ainsi de réfléchir sur eux-mêmes.* », explique l'artiste Thomas Lardeur, qui, pour la belle adresse parisienne du 99 boulevard Maiesherbes de Groupama Immobilier, a élaboré trois œuvres de sa série Face à Face.

Le miroir comme reflet de l'âme, tel est le leitmotiv de l'artiste français qui s'attache à montrer la vérité nue. L'acier inoxydable, son matériau de prédilection se dévoile sans aspérité, chaleureux dans ses formes rondes et pleines, mais pourtant froid au toucher et parfois trompeur, reflétant une image déformée. L'homme qui se regarde dans la sculpture, mise en abyme de lui-même, se découvre alors projeté face à ses doutes, sa conscience, à cet autrui qui réside en lui.

L'esthétique de Thomas Lardeur évoque l'abstraction sculpturale de Brancusi et s'inscrit dans sa recherche sur l'archaïsme dans l'art. En effet, les œuvres de Lardeur s'apparentent à des masques tribaux : ce sont eux, qui, peut-être détiennent la vérité tant sollicitée. « *Ce n'est pas la forme extérieure qui est réelle, mais l'essence des choses.* », disait Brancusi. A méditer en contemplant les sculptures...



Convoiter la couleur, la faire danser et rimer, défier ses lueurs, ainsi se confronte le jeune Stephen Whittaker à cette quête transhistorique. Dans l'œuvre de l'artiste néo-zélandais, la palette chromatique se resserre autour d'un choix réduit. Il s'agit davantage de découvrir ce que la nature produit, les couleurs qu'elle contient – celles, primaires, de la terre - pour en comprendre ses ressorts et appréhender l'essentiel à travers la toile.

Pour la réalisation de l'appartement décoré, Stephen Whittaker réfléchit à une création dédiée prolongeant l'éclat pastel des tonalités de l'intérieur et s'inscrivant dans l'écrin de ses panneaux boisés. Les bleus et ocres s'élancent verticalement sur la toile laissant pénétrer des rayons de lumière dans les interstices rendus disponibles. Une œuvre contemplative brassant les énergies naturelles et dialoguant avec l'histoire de l'abstraction.



Un art de vivre

Fanny Rozé est architecte DPLG de formation. Avec le design d'intérieur, une passion qui complète son appétence pour l'architecture, elle exprime son envie de fabriquer des lieux empreints d'un esthétisme raffiné et généreux, issu de sa double culture franco-italienne.

À ses yeux, il n'y a pas un art de vivre ou une recette unique pour imaginer le design d'intérieur d'un appartement. Il se conçoit exclusivement en fonction des personnes qui le vivront, de leurs besoins, de leurs envies mais aussi de leur histoire et de leur mode de vie, uniques à chacun. À ce scénario amené par le client, Fanny Rozé modèle son savoir-faire en travaillant l'architecture, la lumière, les couleurs et les matières pour inventer chaque projet sur mesure.

La première étape de son approche est la recherche de sensation d'espace. Chaque pièce dévoile des effets de perspective permettant d'apprécier toute la qualité des détails.

En pénétrant ces décors, on ressent la générosité de la mise en scène du lieu à vivre, plus qu'à contempler.

Quant à la fonctionnalité des aménagements, elle réside dans la facilité de vivre et de profiter de chaque coin et recoin de l'appartement. En découle une sérénité obtenue grâce aux multiples rangements cachés, qui participent discrètement mais indubitablement à la qualité de vie.

Le projet finit de prendre vie par le travail sur la couleur. Il s'agit de trouver, parmi les multitudes de nuances existantes, les teintes et les matières parfaites pour chaque élément de mobilier, les murs et les objets, et créer ainsi les accords qui permettront d'atteindre l'harmonie des lieux.

Fanny Rozé Architecture
www.fr-architecture.com

Les typologies

Des logements allant du studio au 6 pièces se développent jusque sous les toits du 99 Malesherbes.

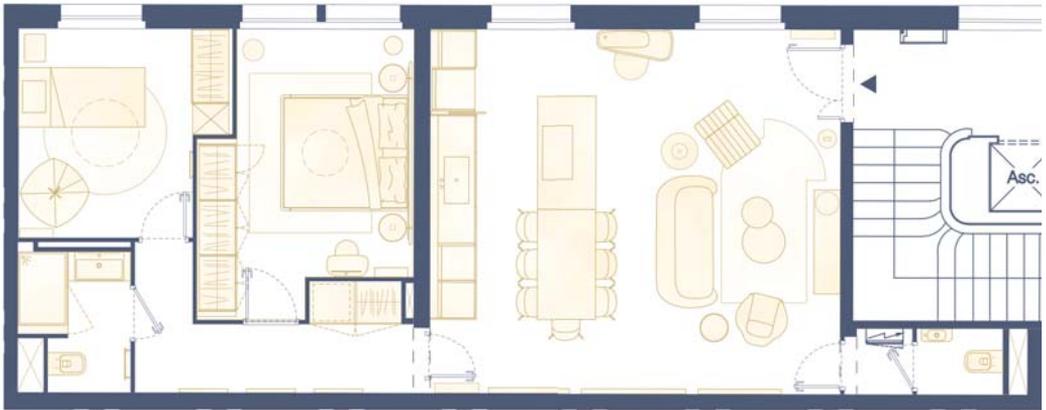
Les appartements haut de gamme et traversants offrent des volumes exceptionnels et typiquement haussmanniens, avec des espaces de réception, un vestibule et des chambres spacieuses avec salle d'eau.



APPARTEMENT 6 PIÈCES



DUPLEX 4 PIECES



APPARTEMENT 3 PIECES

Residential

Collection

Stéphanie Hansford

Responsable de l'Asset Management

06 40 60 54 52

stephanie.hansford@groupama-immobilier.fr

Romain Dammann

Responsable Arbitrage et Commercialisation

06 89 86 55 94

romain.dammann@groupama-immobilier.fr

Sophie Dupuis

Négociatrice

06 45 29 94 30

sophie.dupuis@groupama-immobilier.fr

www.residential-collection.fr

www.groupama-immobilier.fr

Groupama Immobilier

Société Anonyme au capital de 2 400 000 euros - 413 114 760 RCS NANTERRE - Siret 413 114 760 00064 - APE 6832A

Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 010 953 (Transactions - Gestion immobilière) délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Caisse de garantie : CEGC - 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex

Document non contractuel conçu & réalisé par Fanny Rozé ARCHITECTURE

Perspectives : ArtefactoryLab & A.A.S

