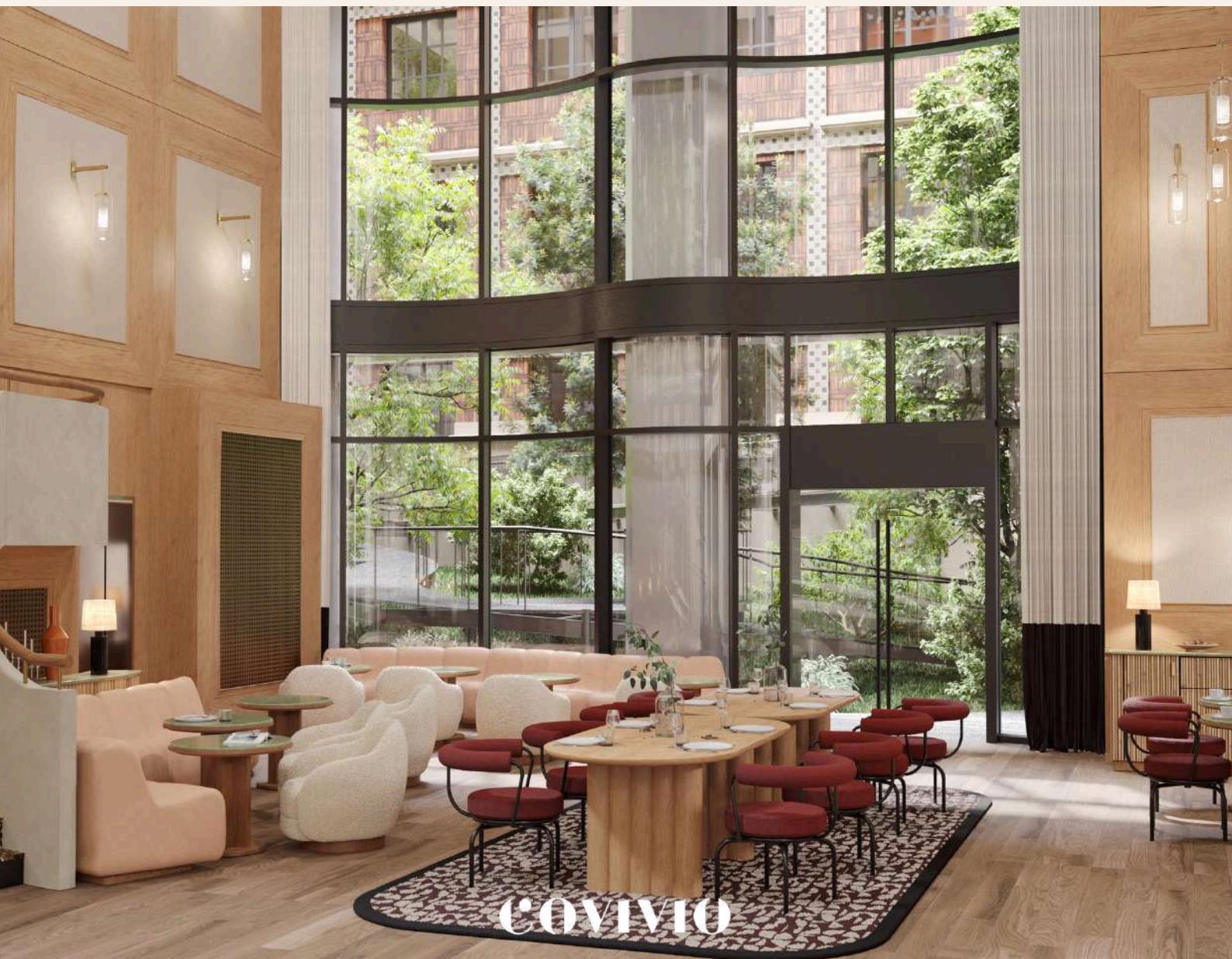


BEIGE
PARIS

- DOSSIER DE PRESSE -

Beige Paris, très raffiné, profondément parisien, absolument Beige

La nouvelle adresse parisienne de Covivio





- SOMMAIRE -

- 1** | Points clés du projet
- 2** | Histoire et contexte : un immeuble de caractère
- 3** | Repenser l'immeuble dans le temps
- 4** | Un concept fort : entre raffinement et discrétion
- 5** | Durabilité, labels et certifications
- 6** | Le nouveau bureau by Covivio
- 7** | Book

1 | POINTS CLÉS DU PROJET

« Beige Paris » : un immeuble de caractère

Ancien central téléphonique des « demoiselles du téléphone » dans les années 1920, l'immeuble possède un caractère patrimonial unique qui a su évoluer avec le temps. Doté d'une façade en mosaïque singulière, de voûtes intérieures et d'une architecture forte, l'immeuble se démarque des façades haussmanniennes du quartier.

Points clés

Développement d'environ 11 200 m² d'espaces de travail et de services.

Architecte : Palissad Architectures

Concept et identité des lieux : Maison Sarah Lavoine

Les grandes étapes du projet

Janvier 2006 : acquisition de l'immeuble par Covivio

Septembre 2021 : libération du site par son occupant historique, Orange

Octobre 2021 : démarrage des travaux de curage et dépollution

Mai 2023 : obtention du permis de construire

Septembre 2023 : début des travaux de restructuration

Fin T1 2026 : livraison de l'immeuble





Des services premium

Salles de réunion mutualisées

Espace de restauration avec service à table

Work-cafés

Loggias

Espace wellness

2 rooftops aménagés totalisant 960 m²

120 places de parking à vélo

39 places de stationnement

Les plus hauts niveaux de certifications et labels

HQE, niveau Excellent

BREEAM, niveau Excellent

R2S, niveau 1 étoile

BBCA rénovation

Effinergie Patrimoine Expérimental

BiodiverCity

Osmoz

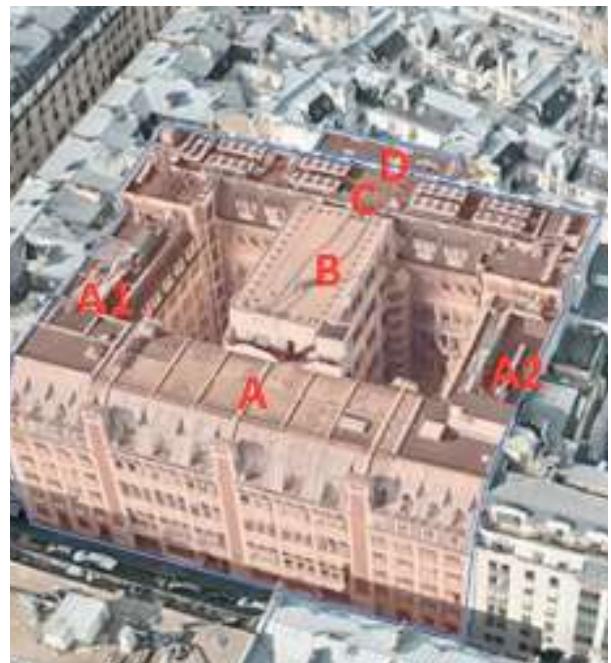
Active Score, niveau gold



2 | HISTORIQUE & CONTEXTE : *Un immeuble de caractère*

Construit en 1922 et imaginé par l'architecte Paul Guadet, cet immeuble incarne l'élegance patrimoniale au cœur du 17^{ème} arrondissement parisien.

Initialement, l'ensemble immobilier a été construit en trois étapes distinctes : les bâtiments A, A1, A2 et C ont été développés entre 1922 et 1929; le bâtiment D entre 1946 et 1956, et enfin le bâtiment B a été construit entre 1970 et 1974.



Aujourd'hui, l'immeuble s'étend sur une surface totale de 13 000 m², répartie en deux volumes : Covivio dispose de 11 350 m², et Orange occupe 1 650 m².

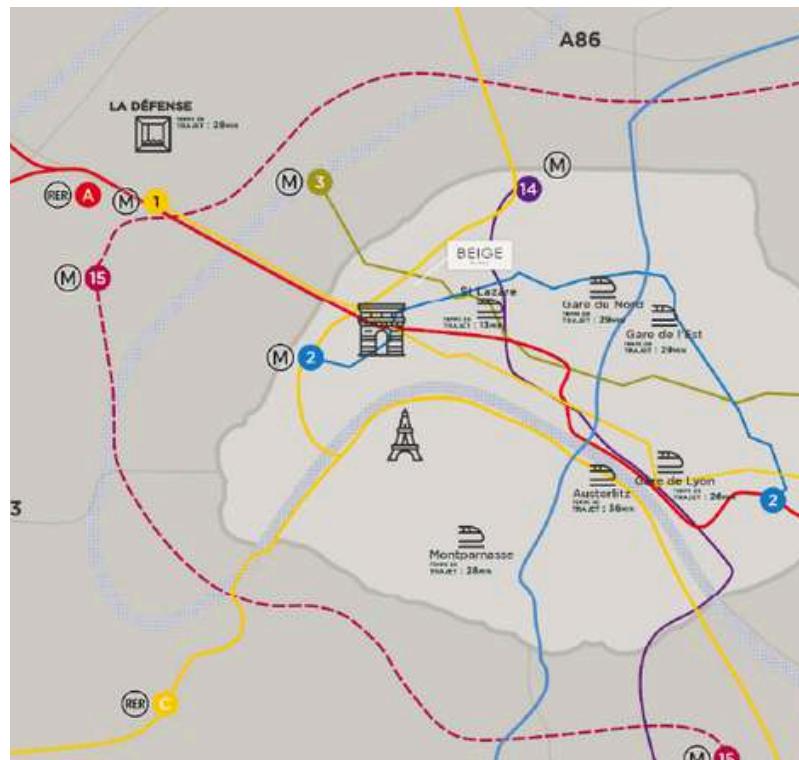


Le saviez-vous ?

Le 22 septembre 1928 à 22h, le premier central téléphonique automatique de Paris est mis en service au 23 rue Médéric. Il accueille alors les « demoiselles du téléphone ».

Ce lieu chargé d'histoire a su évoluer avec le temps, partageant dernièrement, son architecture unique lors de nombreux événements, notamment le défilé de Dries Van Noten en 2024, avant sa régénération en bureaux.

Accessibilité



EN MÉTRO

4 min à pied. Lignes : 2, 3

EN RER

12 min à pied. Ligne : C

EN TRAIN

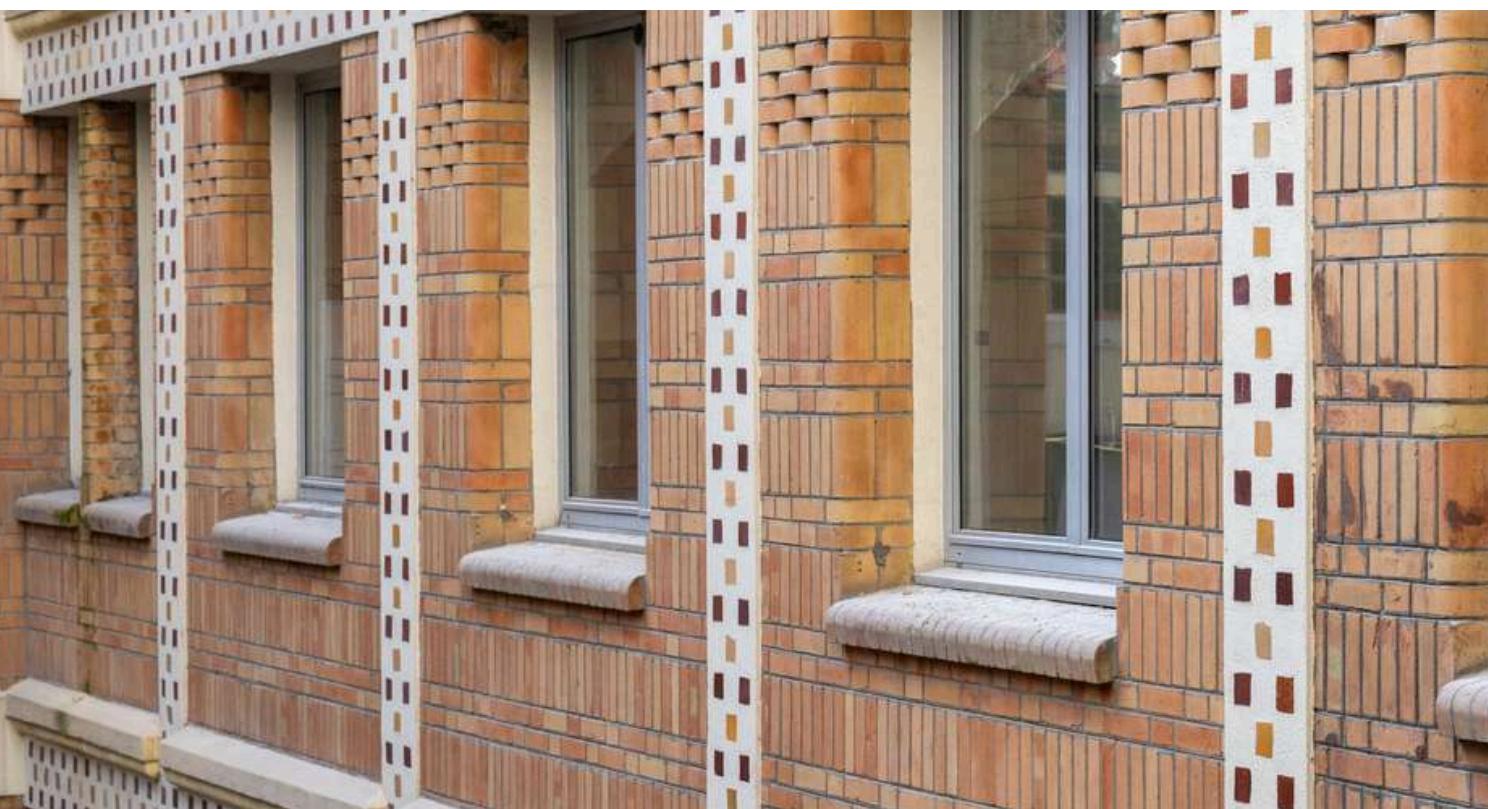
13 min depuis la gare Saint-Lazare
26 min depuis la Gare de Lyon

EN VOITURE

Etoile à 700m
Accès périphérique à 1 km

EN VÉLO

Un accès facile pour les mobilités douces



3 | REPENSER L'IMMEUBLE DANS LE TEMPS

Le projet consiste en la réhabilitation lourde de l'immeuble afin de proposer 11 200 m² d'espaces de travail et de services :

- **Conservation et restauration** des façades des bâtiments A/C/D,
- **Refonte** du bâtiment B en cœur d'îlot,
- **Amélioration** de la lisibilité de l'ensemble immobilier,
- **Revalorisation** des toitures-terrasses et création d'un 2^{ème} sous-sol.
- **Création** d'un socle de services

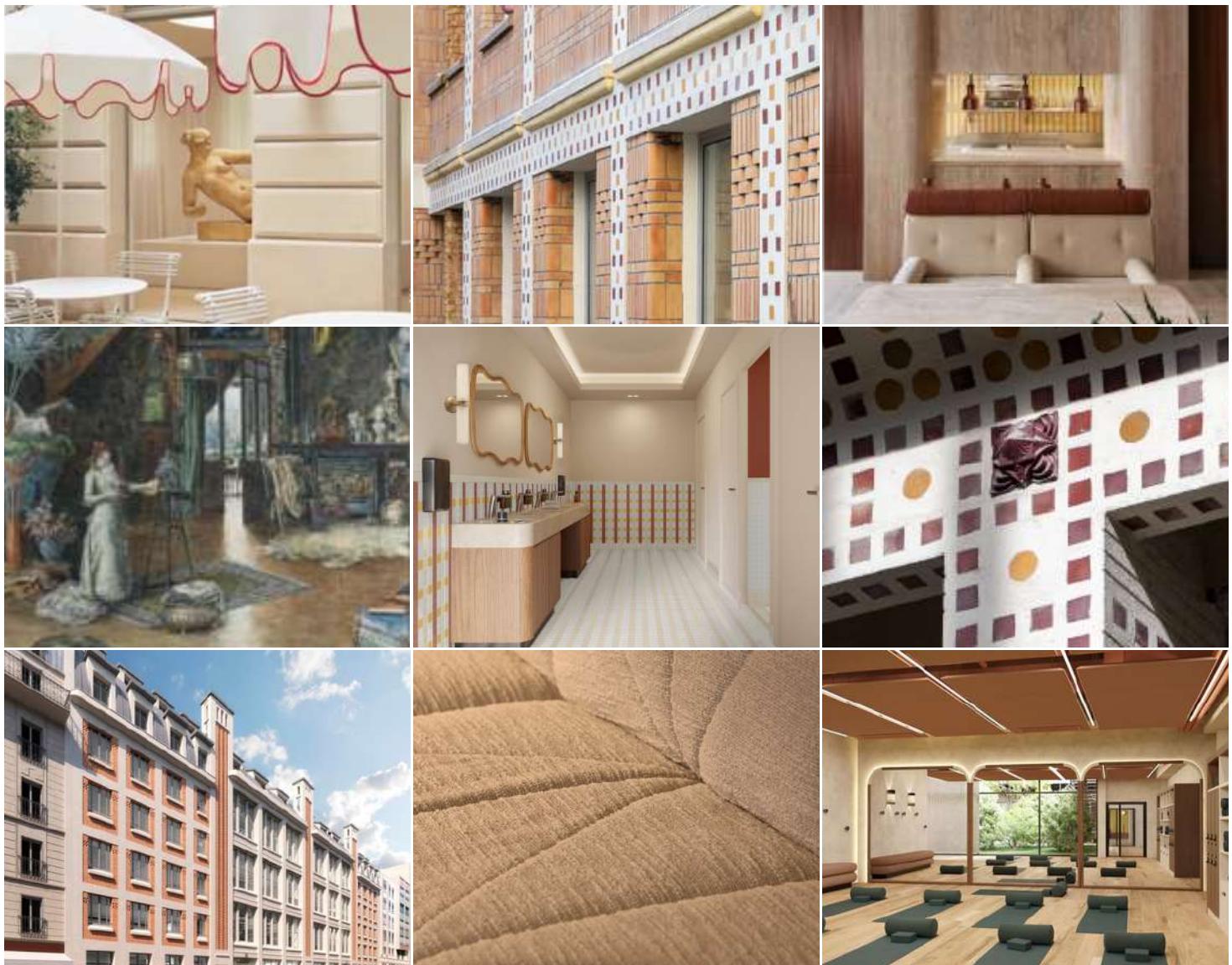


4 | UN CONCEPT FORT

Entre raffinement et discréetion

« L'adresse la plus secrète et inspirante de Paris »

Au cœur du 17^{ème} arrondissement, derrière une façade historique et élégante, se cache un immeuble pensé comme un repaire confidentiel pour maisons exigeantes. Tel un hôtel particulier professionnel, Beige incarne une nouvelle forme d'exclusivité, celle du *raffinement* et de la *distinction*.



– #CONFIDENTIALITÉ –

Une adresse **confidentielle** au cœur de la Plaine Monceau, pensée comme une réponse à la quête du *quiet luxury* et d'hospitalité exclusive.

– #HÉRITAGE –

Ancien central téléphonique, l'immeuble possède un caractère patrimonial unique, avec sa façade en mosaïque singulière, ses voûtes intérieures et une architecture forte.

– #EXCLUSIVITÉ –

Inspiré des clubs privés contemporains, le lieu propose une expérience sur-mesure entre travail, représentation et art de vivre. Le design signé Maison Sarah Lavoine, affirme un style élégant, feutré et intemporel, en écho à l'identité des maisons d'exception.



Un design intérieur raffiné et discret...

Très **raffiné**, profondément **parisien**, absolument Beige, cet immeuble incarne une adresse à l'allure **chic** et **élégante**.

Luxe discret, charme authentique, le style Beige.

Un design *Quiet Luxury* qui s'inspire et revendique les codes de l'hôtellerie haut de gamme pour traduire une expérience globale « sans couture ».



... signé Maison Sarah Lavoine

Il est le résultat d'une **nouvelle collaboration minutieuse** entre les équipes Covivio et la renommée **Maison Sarah Lavoine**.



— Des services premiums

LA RÉCEPTION



Concept & usages

- Accueil des collaborateurs et des visiteurs
- Lobby/conciergerie
- Café et thé
- Concert de piano
- Lieu de vie et d'échanges
- Espace sonorisé

Capacité d'accueil : 30 places assises

LE STUDIO

Concept & usages

- Espace fitness
- Cours collectif
- Coin kiné/massage

Capacitaire : 200 personnes



LES SALLES DE RÉUNION : MONCEAU ET BEIGE



Concept & usages

- 2 salles de réunion séparées par une cloison mobile permettant de disposer d'une grande salle
- Réservation pour diner/déjeuner privé

Capacité d'accueil : 10 places par salle de réunion

— Des services premiums

LE PAVILLON



Concept & usages

- Restaurant ouvert toute la journée : offre petit-déjeuner, déjeuner, coffee bar, cocktail..
- Lieu de vie, rendez-vous informel
- Espace privatisable
- Sonorisation de l'espace

Capacité d'accueil : 70 places assises (+30 places assises dans le café)

Nombre de couverts : 150 couverts

LE SALON



Concept & usages

- Connexion avec les deux cours intérieures paysagères
- Espace convivial et de travail informel
- Espace évènementiel, privatisable et sonorisé

Capacité d'accueil : 30 places assises

LES VESTIAIRES



Concept & usages

- 2 vestiaires H/F
- 1 douche par vestiaire

120 places de parking à vélos

— Des services premiums

LA ROSERAIE



Concept & usages

- Bar, salon de détente, rendez-vous informel
- Espace privatisable
- Espace sonorisé

Capacitaire : 200 personnes

LA VINYLOTHÈQUE *Espace en option*

Concept & usages

- Bar lounge
- Salon de musique
- Salon de réception
- Rendez-vous informel
- Espace privatisable
- Rétroprojecteur

Capacité d'accueil : ~ 20 personnes



ET AUSSI... DES SERVICES EXTERNALISES

Beige Paris invente **Beige Society**, une option de **services de prestige** qui fonctionne comme un club privé et sur-mesure offrant un accès exclusif aux meilleures adresses gastronomiques, culturelles et de bien-être autour de Beige.

BEIGE
SOCIETY

5 | DURABILITÉ, LABELS ET CERTIFICATIONS

En ligne avec les ambitions environnementales portées par Covivio, Beige Paris vise les plus hauts niveaux de certifications : HQE niveau Excellent, BREEAM niveau Excellent, R2S niveau 1 étoile, BBCA rénovation, effinergie Patrimoine Expérimental, BiodiverCity mais aussi Osmoz et Active Score, niveau Gold.



Prise en compte de la biodiversité & haute qualité écologique



Prise en compte de l'aspect environnemental & humain



Certifie que le bâtiment est connecté et que son réseau informatique est prêt à délivrer des services numériques.



Prise en compte de l'empreinte carbone favorisant des constructions durables et respectueuses de l'environnement tout au long de leur cycle de vie



Valorise la rénovation énergétique exemplaire du bâtiment, qui concilie performance énergétique et préservation du patrimoine architectural



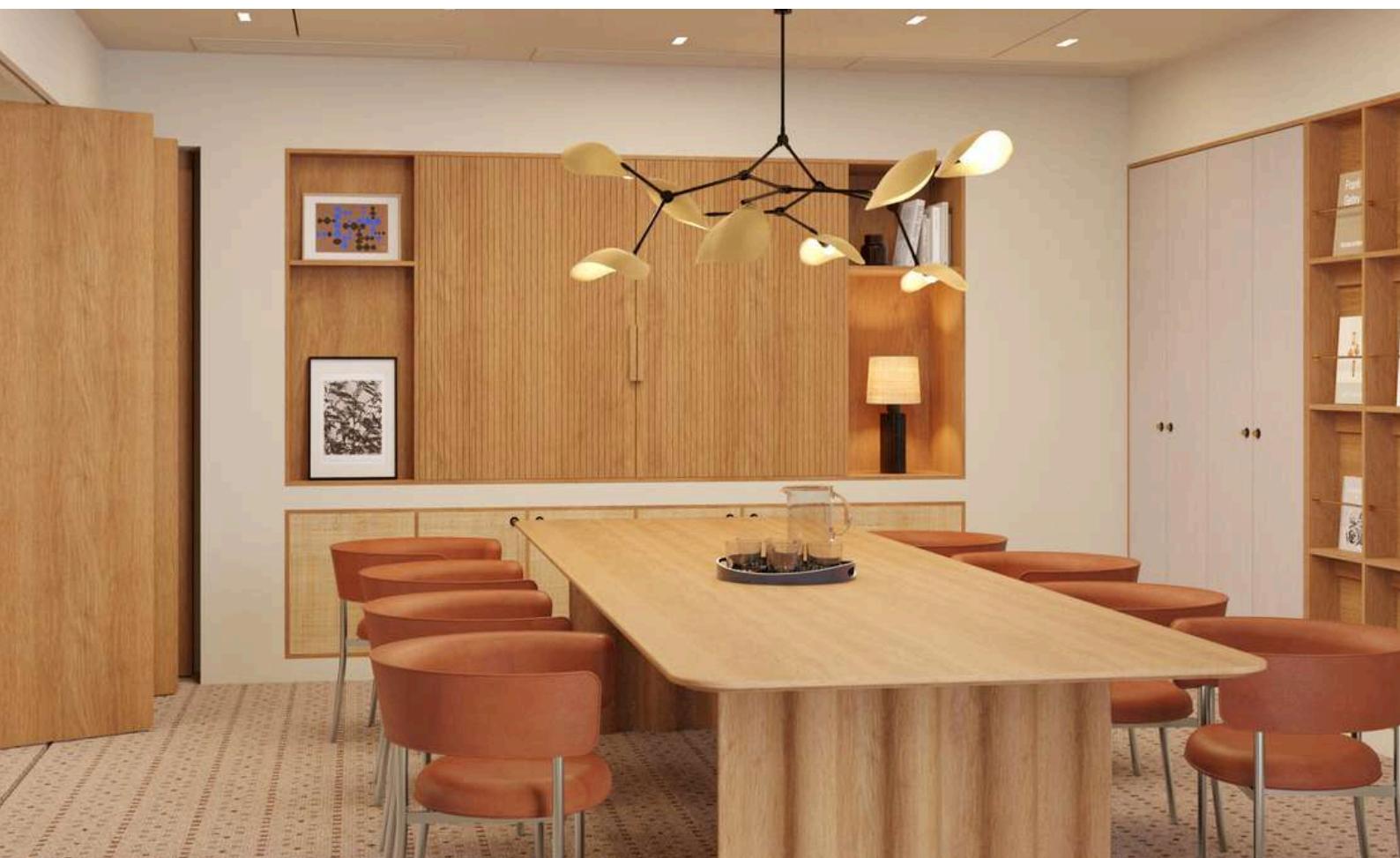
Prise en compte de la biodiversité à toutes les étapes du projet, y compris en phase d'exploitation. Création de 960 m² d'espaces végétalisés



Prise en compte de la santé, du confort et du bien-être des occupants



Promotion de la mobilité durable sur le site



Dans le cadre de ce chantier, plusieurs actions concrètes et innovantes ont été mises en œuvre afin de réduire significativement l'empreinte carbone :

RECYCLAGE DES VITRAGES ET POSE DE VITRAGES BAS CARBONE

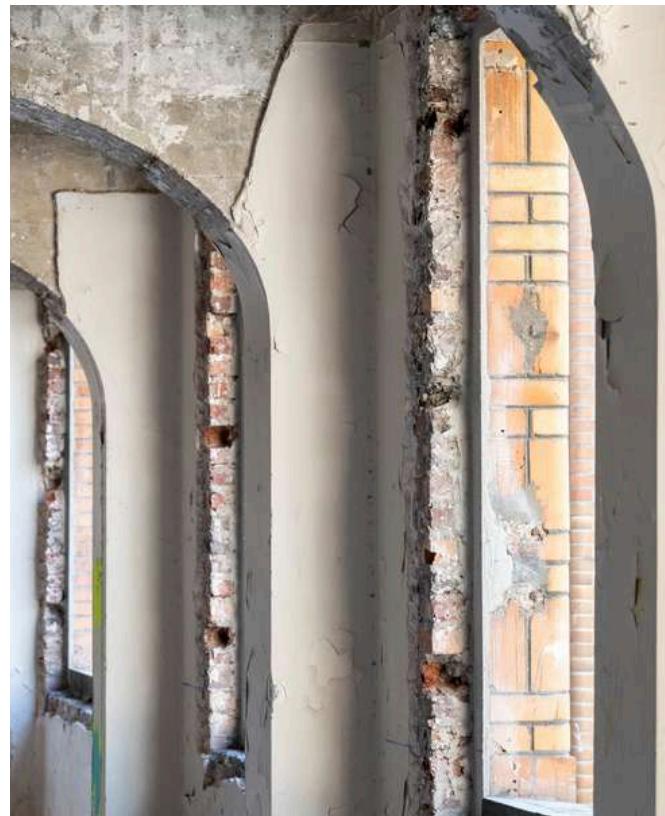
Covivio a collaboré avec les entreprises DP.r et AGC, pour optimiser le poids carbone des façades de l'immeuble. Les vitrages du site existant ont ainsi pu être recyclés. Par ailleurs, des vitrages bas carbone ont pu être posés dans le cadre du projet.

Un vitrage bas carbone a ainsi été intégré sur le chantier :

A noter : Le vitrage constitue en moyenne 30 % du poids carbone d'une façade, ce qui représente jusqu'à 17 % de l'empreinte carbone d'un immeuble de bureaux*.

Grâce à l'utilisation d'environ 50 % de calcin réemployé sur les nouveaux vitrages du projet Beige Paris, dont une partie provient directement du chantier, cette solution **permet de réduire jusqu'à 40 % les émissions de CO₂ par rapport à un vitrage standard***.

*sources: AGC et IFPEB.



LE RÉEMPLOI IN SITU ET EX SITU

- Démarche active de réemploi des matériaux, en privilégiant à la fois la valorisation des gisements identifiés sur site et la mutualisation entre différentes opérations.
- Plusieurs actions concrètes ont ainsi été menées : les **luminaires industriels ont été donnés** afin de connaître une seconde vie, et des **faux-planchers ont été réutilisés sur un autre projet de Covivio**.
- Le chantier a également bénéficié du réemploi in situ de matériaux issus d'autres sites, comme l'intégration de radiateurs en fonte récupérés sur un précédent projet Covivio, désormais installés dans les sanitaires de Beige Paris.



6 | LE NOUVEAU BUREAU BY COVIVIO

Pour Covivio, le bureau doit être **une destination désirable**, propice à la performance collective et capable de se renouveler en permanence.



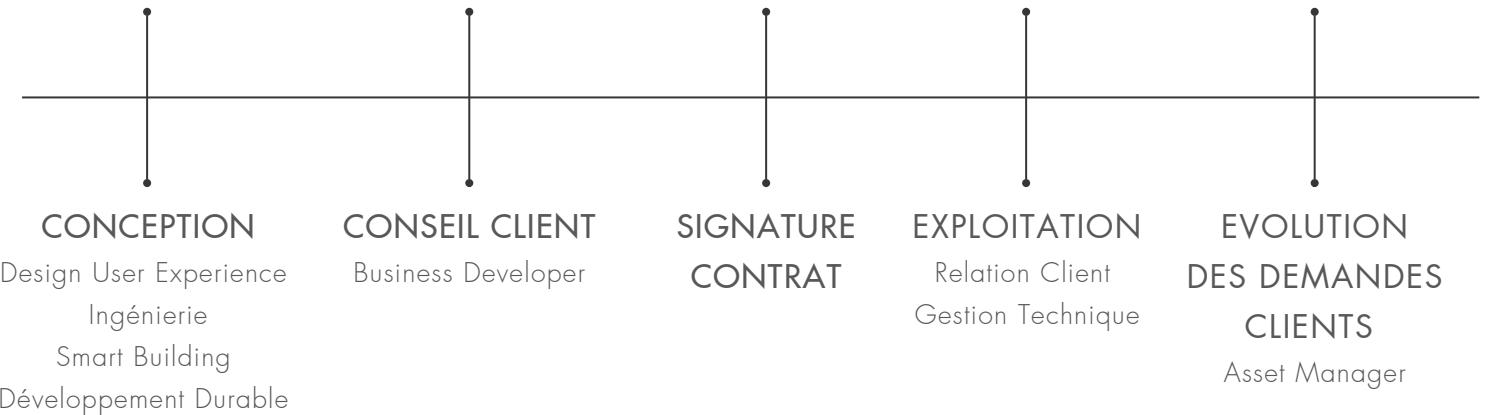
Cette conviction, le groupe la réaffirme dans sa promesse bureau :

1 DÉVELOPPER ET TRANSFORMER DES IMMEUBLES POUR ACCOMPAGNER SES CLIENTS SUR LE LONG TERME.

2 UNE APPROCHE AGILE ET FLEXIBLE POUR OFFRIR DES SOLUTIONS CLÉS EN MAIN À SES CLIENTS.

3 UNE CAPACITÉ À AVOIR UNE VISION À 360° POUR IMAGINER DES ESPACES ET DES SERVICES À VALEUR AJOUTÉE POUR SES CLIENTS.

— Covivio : Un expert unique tout au long du projet



Un solide track-record en matière de réinvention du patrimoine parisien:

— Gobelins - Paris 5



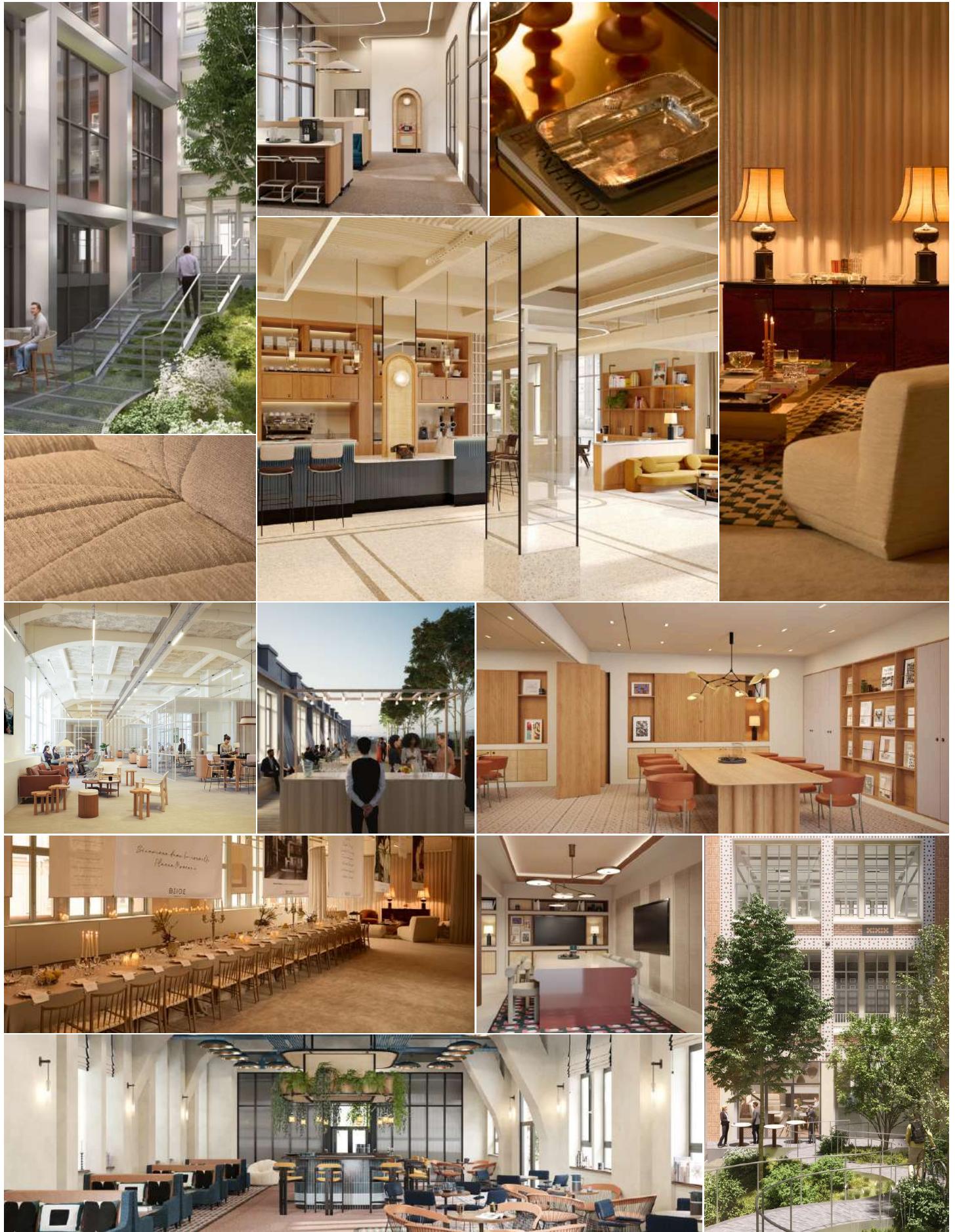
L'Atelier - Paris 8



— Steel - Paris 16 —



6|BOOK



6 | À PROPOS DE COVIVIO

Covivio, cocréer et coanimer l'immobilier vivant

Fort de **son histoire partenariale**, de ses **expertises immobilières** et de sa **culture européenne**, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio **se rapproche des utilisateurs finaux**, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,6 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

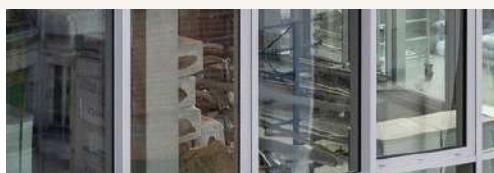
Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures.

Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnnants.

- CONTACTS RELATIONS PRESSE -

Anne-Laure Vigneau - Covivio
tél : +33 (0)6 47 18 88 83
anne-laure.vigneau@covivio.fr

Louise-Marie Guinet - Wellcom
tél : +33 (0)1 43 26 73 56
covivio@wellcom.fr





BEIGE
PARIS

COVIVIO