

Annexe 4 : Localisation du site du projet et son occupation

4-1 - Vue aérienne sur l'occupation du site

L'immeuble Le Newton est situé 9 Place des Vosges à COURBEVOIE (92). Il forme avec les bâtiments dénommés Le Jean Monnet (qui lui est très partiellement accolé) et Lefebvre Dalloz (depuis sa rénovation en 2021¹) un ensemble immobilier s'organisant autour d'une place / dalle centrale très largement minérale (laquelle a fait l'objet en 2018 d'importants travaux de rénovation portant notamment sur l'étanchéité).

Conçu par les architectes Christian Blanchet, Christian Malterre et Géraldine Rampon, l'immeuble Le Newton, soumis au Code du Travail, a été construit à la fin des années 1980². Il a ensuite fait l'objet de divers travaux :

- des travaux de modification de façade et de réaménagements intérieurs (dont la création d'un hall d'accueil sur double hauteur) réalisés en 2008 ;
- des travaux pour la création d'un bassin de rétention de 36 m³ dans les parkings de l'immeuble réalisés en 2011 ;
- des travaux de rénovation réalisés en 2016 par le locataire.

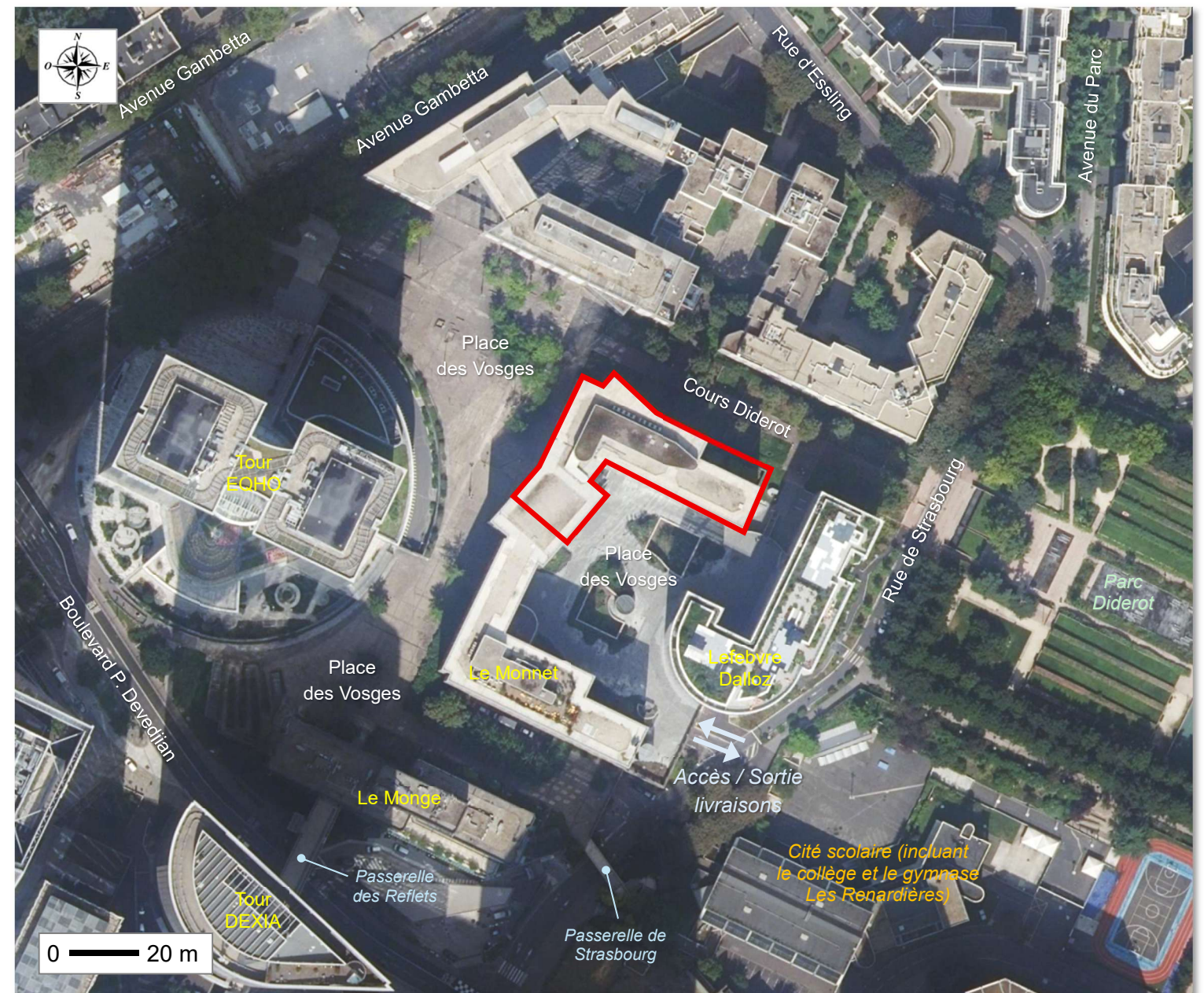
Il développe aujourd'hui une Surface de Plancher (SdP) totale de 15 103,20 m²³. L'effectif admissible de l'immeuble est de 998 personnes dont 99 personnes au maximum en sous-sol.

L'immeuble Le Newton se caractérise par une architecture monumentale fondée sur l'imbrication de deux volumes aux matérialités distinctes : un premier volume est traité en parement de granit rose mat, tandis qu'un second volume est caractérisé par une façade vitrée type mur rideaux, créant un contraste marqué entre masse minérale et transparence/miroir.

Au droit du parvis de la place des Vosges, le bâtiment affirme sa présence urbaine par un vaste porche traversant développé sur une hauteur d'environ trois niveaux, participant à l'identité architecturale de l'ensemble et à la mise en scène des accès piétons.

Occupé actuellement par des effectifs de la société TOTAL, sa libération est prévue d'ici à la fin de l'année 2026 (avec le départ de ces effectifs destinés à intégrer la tour The Link dont le chantier de construction est actuellement en cours d'achèvement à PUTEAUX (92), au sein de la partie historique du quartier d'affaires de La Défense).

Source : GEOPORTAIL
(Vue aérienne datant de Août 2024)

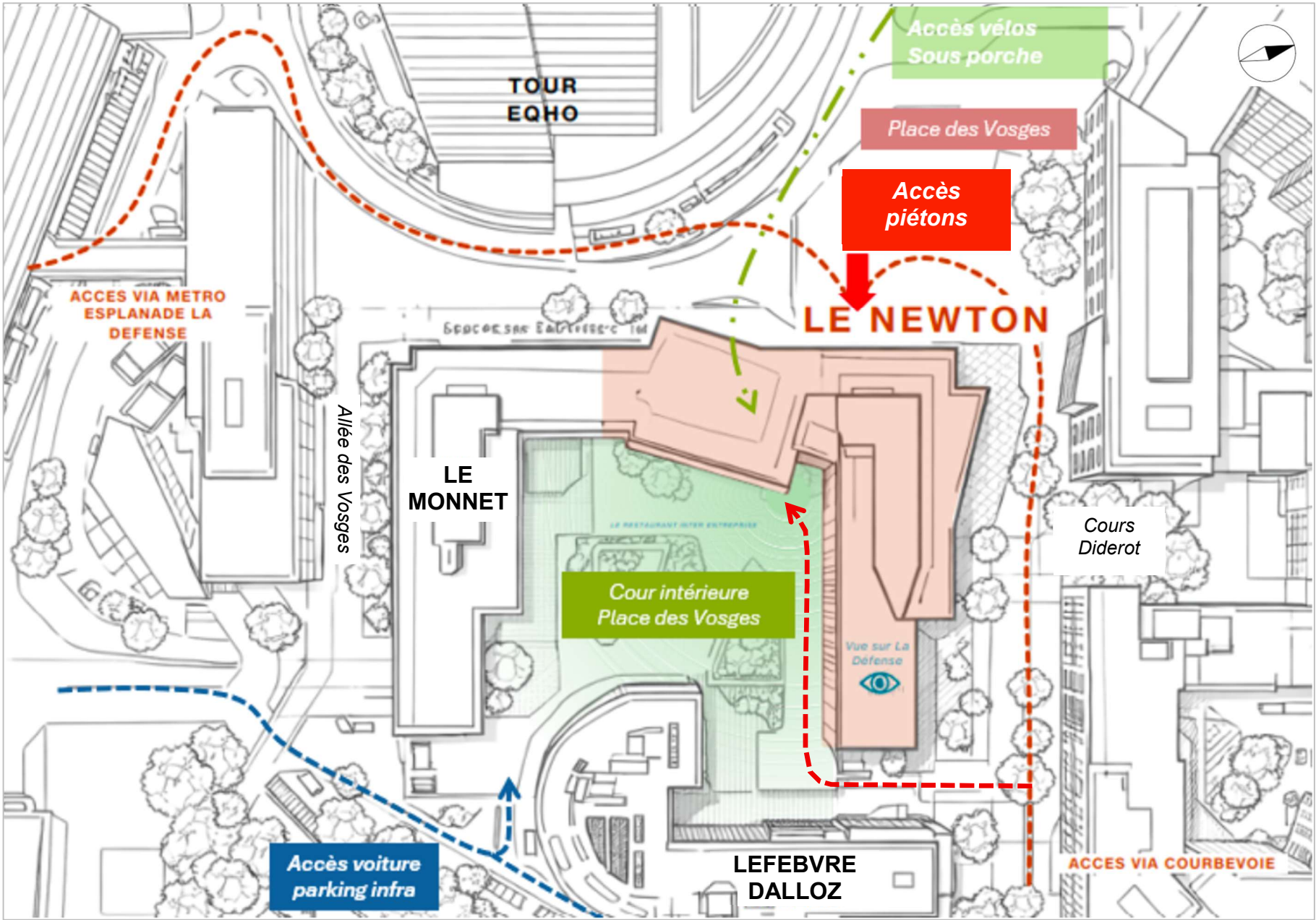


¹ Initialement nommé Le Balzac, il est baptisé aKora pendant les travaux de rénovation réalisée par l'agence Bouchaud Architectes avant finalement de prendre le nom de son occupant Lefebvre Dalloz.

² Le permis de construire de l'immeuble a été délivré le 7 mai 1987. La réception des travaux a eu lieu le 31 janvier 1989 et le certificat de conformité a été délivré le 15 décembre 1989.

³ Dont 12 823,10 m² au-dessus du niveau de la dalle de la Place des Vosges (c'est-à-dire du rez-de-chaussée au 9^{ème} étage (RdC au R+9)) et 2 280,10 m² sous le niveau de la dalle de la Place des Vosges (c'est-à-dire du niveau R-1 au niveau R-4)).

Les différents accès à l'immeuble Le Newton



Source : Maîtrise d’Œuvre

Sous le niveau de la dalle de la Place des Vosges, l'immeuble dispose de 4 niveaux (R-1 à R-4).

- Accessible depuis la rue de Strasbourg par une voie de service mutualisée utilisée également pour les besoins des immeubles avoisinants Le Monge (aujourd'hui inoccupé), Jean Monnet et de la tour EQHO, une aire de livraison des marchandises est située au niveau R-1.
- Les niveaux R-1 et R-2 comprennent des locaux d'archives, des vestiaires-sanitaires pour le personnel de maintenance, des espaces communs aveugles (locaux libres et salles de réunion) ainsi que des bureaux éclairés naturellement via une cour-jardin implantée au niveau R-2 et accessible par une porte-fenêtre depuis la circulation attenant aux bureaux de ce niveau.
- Les niveaux R-2, R-3 et R-4 sont principalement dédiés aux surfaces de stationnement pour véhicules automobiles et deux-roues motorisés. Ces niveaux comprennent au total 241 places de stationnement pour véhicules automobiles (dont 6 pour les véhicules des personnes handicapées et 4 pour véhicules automobiles électriques) et 17 emplacements pour deux-roues motorisés. L'accès et la sortie des véhicules utilisant ces places de stationnement s'organisent depuis la rue de Strasbourg (cf. prise de vue jointe ci-après).
- Des locaux techniques sont également présents dans ces 4 niveaux d'infrastructure.

Occupation au 4^{ème} niveau sous celui de la dalle de la Place des Vosges (niveau R-4)



Légende

- Stationnement
- Locaux techniques

Source :
Cabinet de Géomètres Experts

Occupation au 3^{ème} niveau sous celui de la dalle de la Place des Vosges (niveau R-3)



**Occupation au 2^{ème} niveau sous celui
de la dalle de la Place des Vosges (niveau R-2)**



Légende

-  Bureaux / Archives
-  Espace commun
-  Sanitaires / Entretien
-  Circulations
-  Locaux techniques preneur
-  PC sécurité / Locaux maintenance
-  Locaux divers
-  Stationnement
-  Locaux techniques

Source :
Cabinet de Géomètres Experts

**Occupation au 1^{er} niveau sous celui
de la dalle de la Place des Vosges (niveau R-1)**



Au-dessus du niveau de la dalle de la Place des Vosges, l'immeuble dispose des niveaux suivants (cf. pages suivantes) :

- Le niveau rez-de-chaussée (RdC, ou rez-de-dalle) servant de niveau de référence de l'immeuble (accès pompier et entrée principale piétonne). Il comporte le hall d'accueil (situé dans un double volume avec une mezzanine intégré au R+1), le PC sécurité ainsi que des surfaces de bureaux.
- 9 niveaux (R+1 à R+9) d'environ 1 000 à 1 400 m² de surface utile et constituant les étages courants de l'immeuble dans lesquelles sont essentiellement présentes des surfaces de bureaux disposées en open space.

Dans ces surfaces de bureaux, la hauteur sous plafond est de 2,70 m, contre 2,50 m dans les circulations (voire ponctuellement de 2,20 m dans ces espaces situés dans la partie de l'immeuble formant une arche, aux niveaux R+4 et R+5).

L'accès aux surfaces de bureaux localisés dans la partie de l'immeuble formant une arche, à la limite de l'immeuble Jean Monnet, dans les niveaux R+1 à R+3, s'effectue soit en empruntant l'escalier situé au niveau du RdC à proximité du duplex desservant les parkings, soit en empruntant cette même cage d'escalier depuis l'extrémité des surfaces de bureaux situées dans les niveaux supérieurs.

Le niveau R+9 est surmonté d'**une terrasse** occupée en partie par quelques locaux techniques et abrite la nacelle utilisée pour le nettoyage des façades (via le chemin occupant également une partie de cette terrasse).

[illegible][illegible][illegible]

- Bureaux / Archives
- Espace commun
- Sanitaires / Entretien
- Circulations
- Locaux techniques preneur
- PC sécurité / Locaux maintenance
- Locaux techniques

Projet de transformation d'un immeuble de bureau en résidence pour étudiants et jeunes actifs avec services à COURBEVOIE (92)

[illegible]

- Bureaux / Archives
- Espace commun
- Sanitaires / Entretien
- Circulations
- Locaux techniques preneur
- PC sécurité / Locaux maintenance
- Locaux techniques

1^{er} étage

Voies
des
Place

ZONE DE BUREAUX
452.0 m²

ASC A1
21.0 m²

ESPACE COMMUN
58.5 m²

ZONE DE BUREAUX
385.9 m²

ZONE DE BUREAUX
459.7 m²

12.2 m²
Local atelier

4.2 m²
ESC

4.2 m²
ESC

18.1 m²
WC

13.9 m²
WC

6.0 m²
ESPACE CHARGES

8.9 m²
WC

4.7 m²
MCA1

7.3 m²
WC

10.7 m²
WC

15.6 m²
LAVABO

6.6 m²
LAVABO

4.3 m²
WC

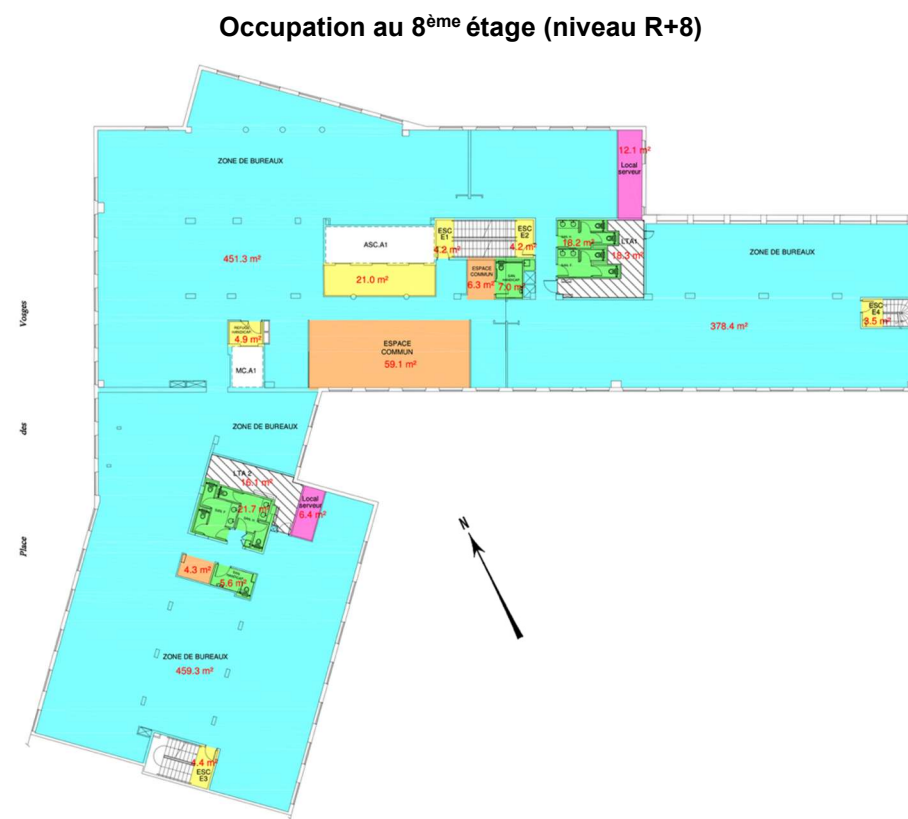
4.6 m²
WC

4.4 m²
ESC

3.6 m²
WC

0.00

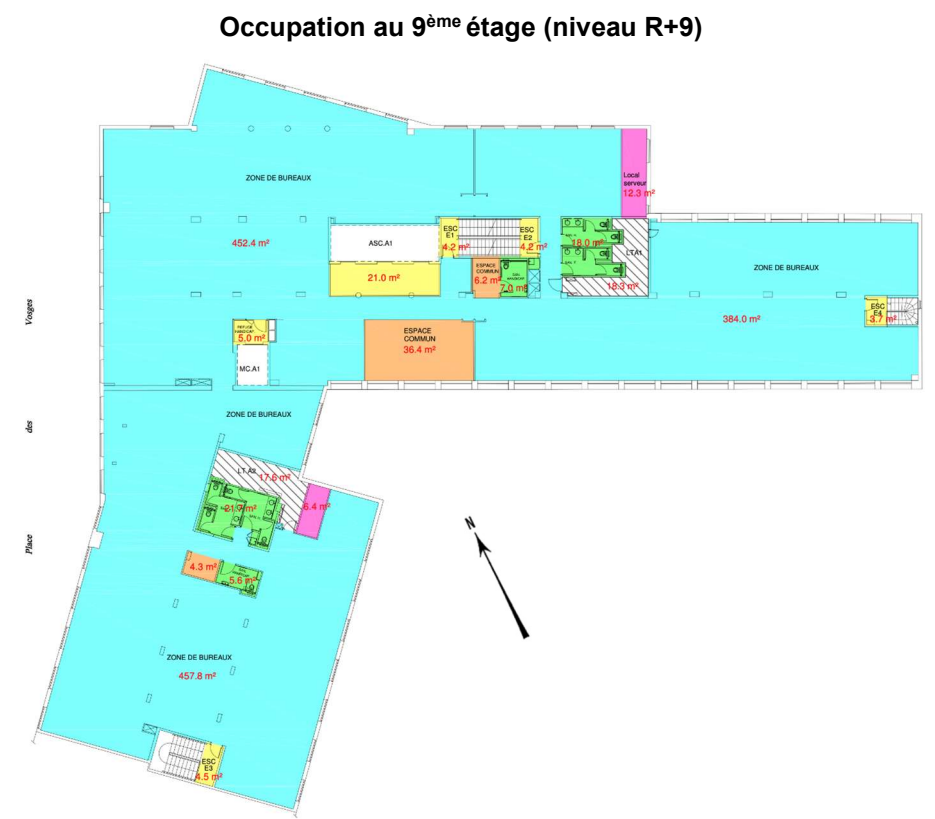
Projet de transformation d'un immeuble de bureau en résidence pour étudiants et jeunes actifs avec services à COURBEVOIE (92)



Légende

- Bureaux / Archives
- Espace commun
- Sanitaires / Entretien
- Circulations
- Locaux techniques preneur
- PC sécurité / Locaux maintenance
- Locaux techniques

Source :
Cabinet de Géomètres Experts



S'agissant du **gros-œuvre de l'immeuble** :

- Les fondations sont constituées de barrettes et de longrines, complétées par des puits fondés ancrés.
- La structure générale s'appuie sur des poteaux de reprise des charges verticales et des voiles de contreventement.
- Au niveau bas de l'infrastructure, le plancher est formé par un dallage en béton reposant sur un lit de sable fin avec interposition de polyane.
- La superstructure est constituée :
 - De porteurs verticaux :
 - En façade : poteaux de diamètre 0,15 m liaisonnés par des allèges en béton armé pour former des voiles percés.
 - Dans les noyaux centraux : refends en béton armé parallèles aux façades.
 - De planchers composés de dalles pleines en béton armé d'épaisseur minimale de 0,18 m.

Les façades sont traitées avec deux compositions bien distinctes :

- Des façades revêtues d'un granit rose calepiné agrafé, avec châssis vitrés constitués de profilés en aluminium thermolaqué de teinte grise comprenant un double vitrage (5/12/6) teinté. Ces châssis sont déclinés sur les façades au même nu que la pierre, quelques couronnements (R+2 et R+9 sur les façades principales, R+1, R+2, R+8 et R9 sur la façade arrière) marquent les façades par la mise en œuvre de châssis en retrait.
- Des façades mur rideau constituées de profilés aluminium horizontaux et verticaux recevant un double vitrage teinté.

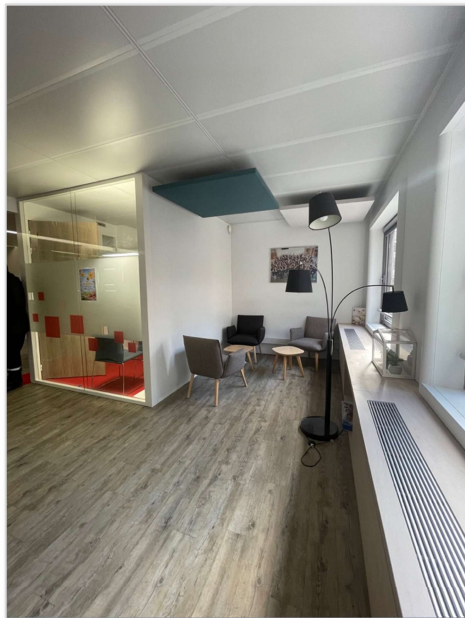
Les châssis des deux typologies de façades sont tous ouvrants.

L'immeuble est desservi par plusieurs **appareils élévateurs** :

- des ascenseurs en triplex (charge utile de 1 250 kg) desservant la superstructure depuis le hall d'accueil ;
- des ascenseurs en duplex (charge utile de 800 kg) desservant les zones bureaux situés aux niveaux R-1 et R-2 depuis le hall d'accueil ;
- des ascenseurs en duplex (charge utile de 800 kg) desservant les niveaux R-2, R-3 et R-4 principalement dédiés aux parkings automobiles depuis la dalle du rez-de-chaussée ;
- un monte-charge (charge utile de 1 600 kg) desservant les niveaux R-2 à R+9 ;

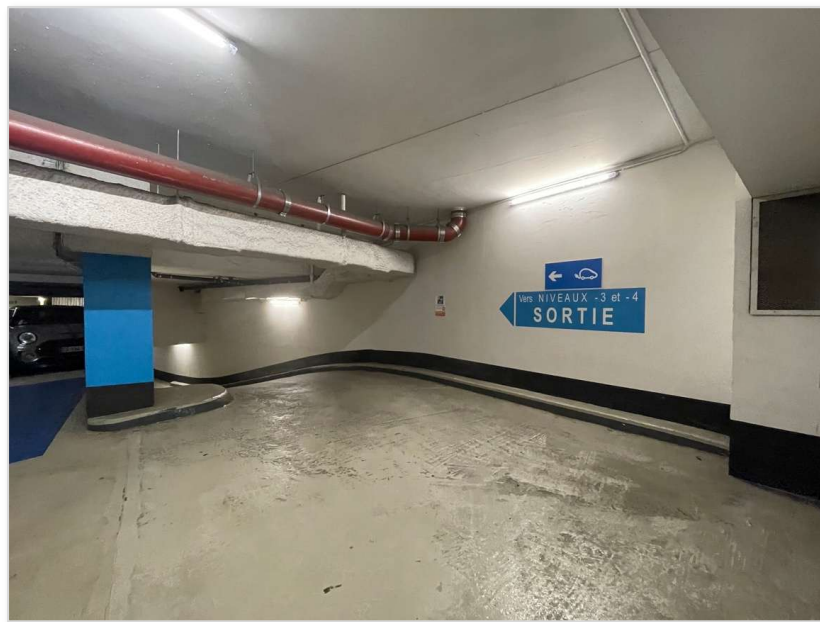
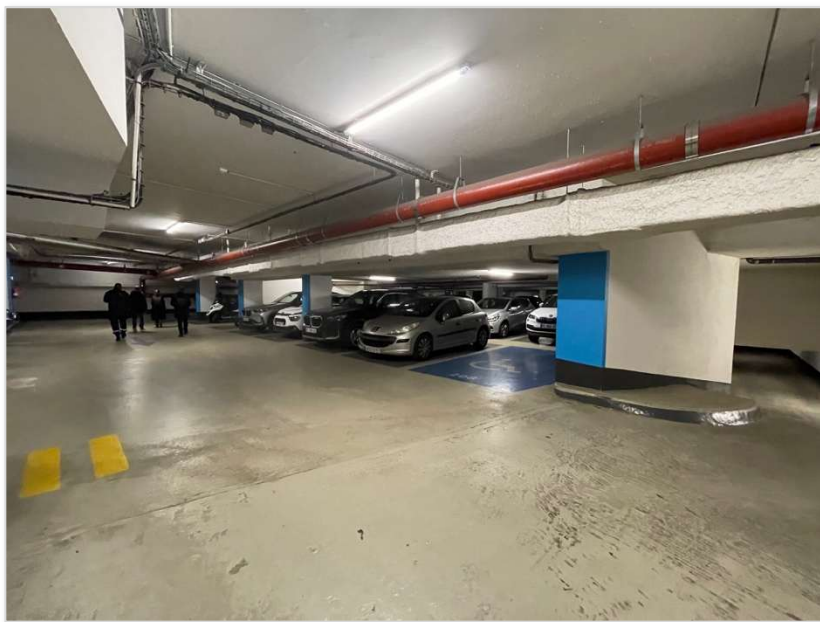
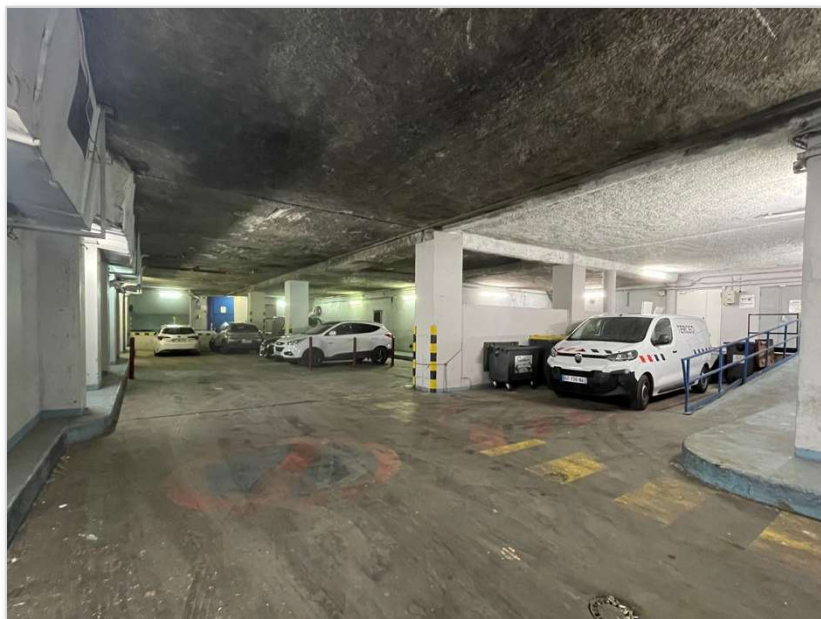
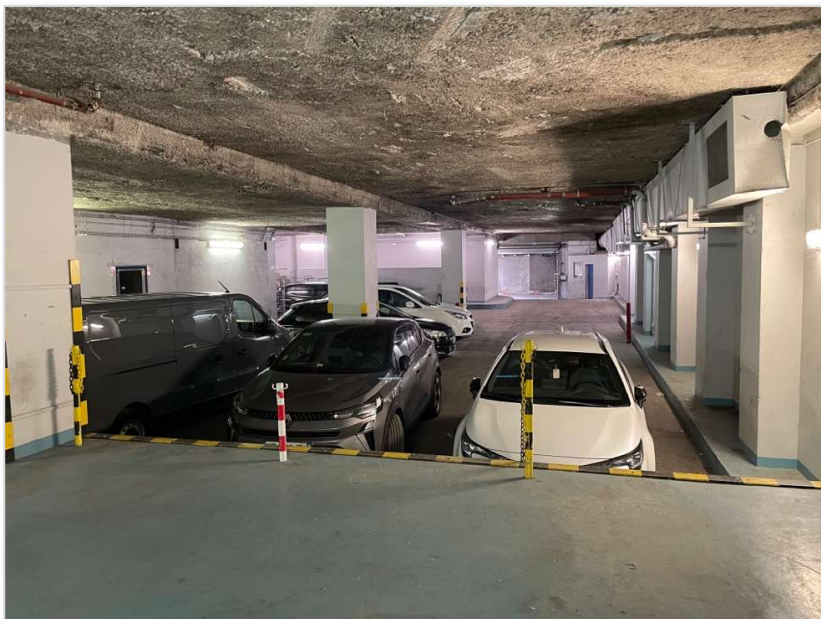
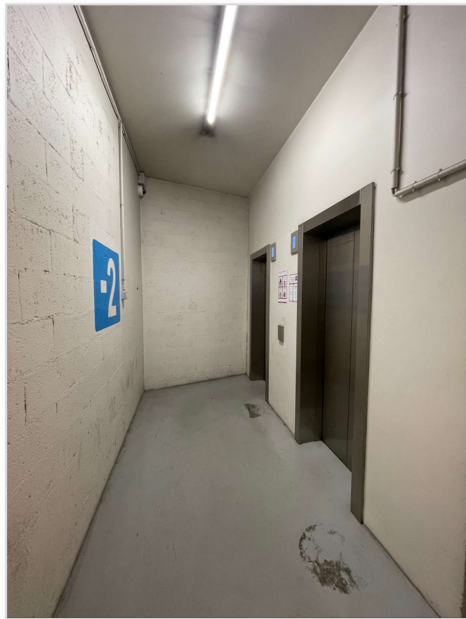
La circulation verticale est également assurée par un escalier monumental de type « Chambord » desservant les niveaux de superstructure, complété par deux escaliers de secours. L'une des volées de l'escalier type Chambord permet l'accès à la terrasse de l'immeuble.

Vues de l'intérieur de l'immeuble Le Newton - Niveaux d'étages courants



Source : Maîtrise d'œuvre (prises de vue datant de mars 2026)

Vues de l'intérieur de l'immeuble Le Newton - Niveaux d'infrastructure



Source : Maîtrise d'œuvre (prises de vue datant de mars 2026)

Vues sur les abords de l'immeuble Le Newton

Voie de service¹ mutualisée
(vue en direction de la rue de Strasbourg)



Voie de service mutualisée
(vue en direction des infrastructures des immeubles desservis)



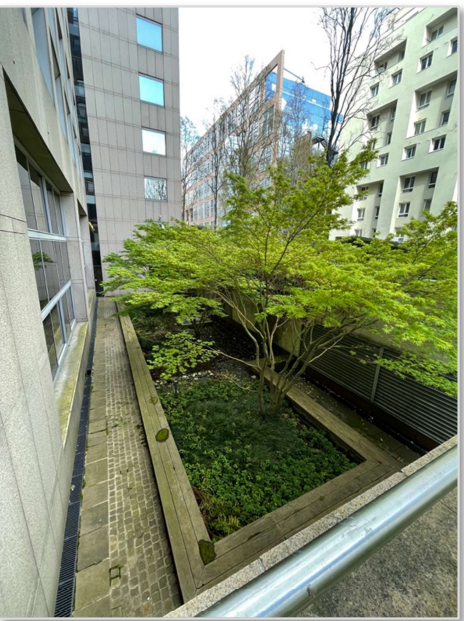
Accès à l'aire de livraison et d'enlèvement des déchets de l'immeuble Le Newton



Accès / sortie du parking de l'immeuble Le Newton
(vue depuis la rue de Strasbourg)



Vues sur les abords de l'immeuble Le Newton côté Cours Diderot

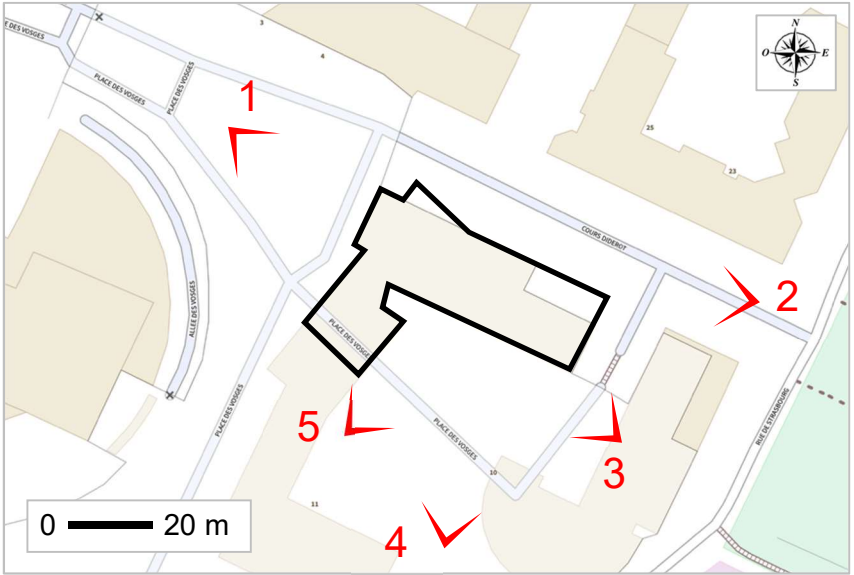


Source : Maîtrise d'œuvre (prises de vue datant de mars 2026) à l'exception de la prise de vue sur l'accès et la sortie du parking de l'immeuble Le Newton depuis la rue de Strasbourg (source : Google Street View, Octobre 2025)

¹ Voie utilisée par les véhicules de livraisons de marchandises et d'enlèvement de déchets des immeubles Le Newton, Le Monge (aujourd'hui inoccupé), Jean Monnet et de la tour EQHO

4-2 - Vues sur l'immeuble Le Newton depuis ses abords

Plan de repérage



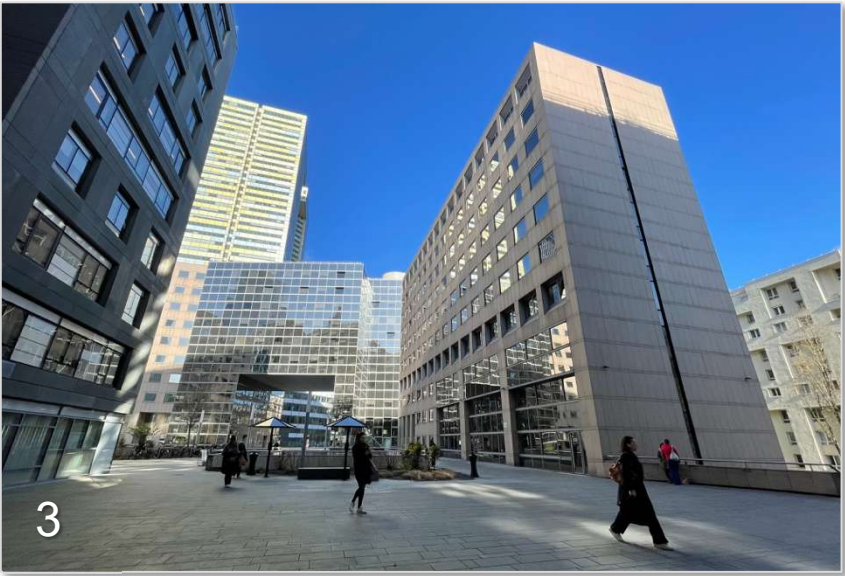
Vue depuis la Place des Vosges
au nord-ouest



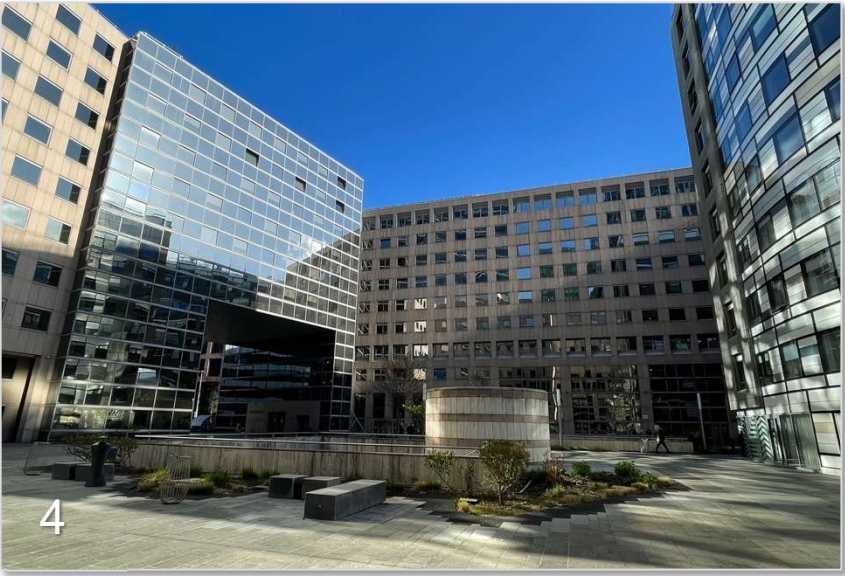
Vue depuis le Cours Diderot
à l'est



Vue depuis les abords de l'immeuble Lefebvre Dalloz
au sud-est



Vue prise entre les immeubles Jean Monnet
et Lefebvre Dalloz au sud



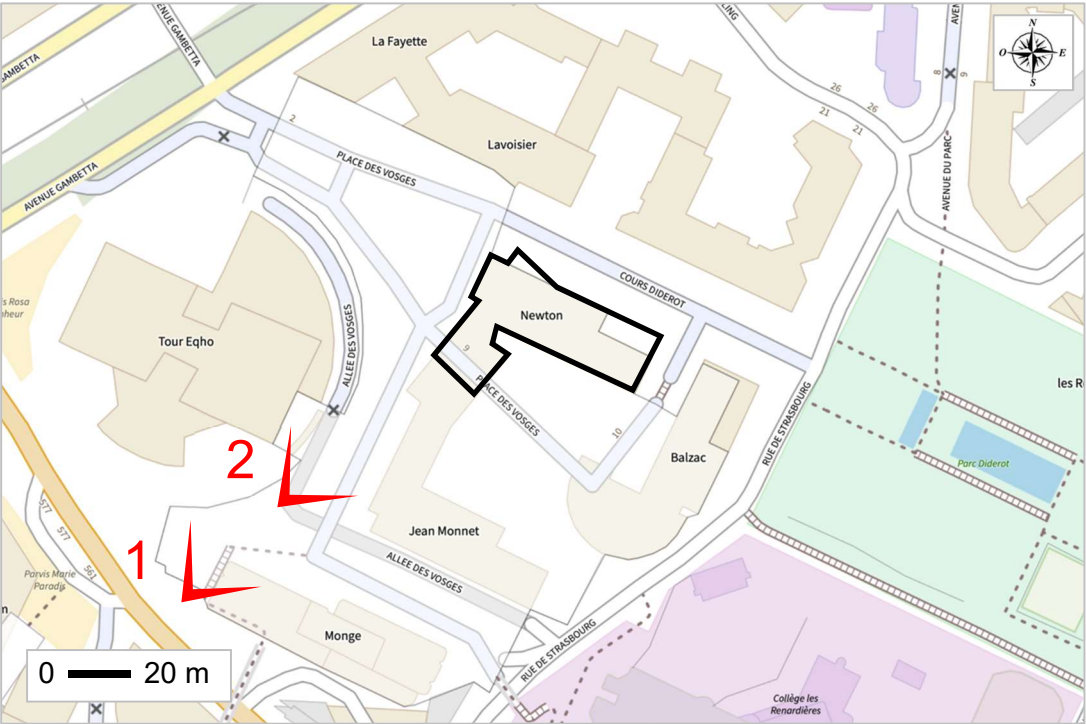
Vue depuis les abords de l'immeuble
Jean Monnet au sud-ouest



Source : Maîtrise d'œuvre (prises de vue datant de mars 2026)

4-3 - Vues lointaines sur le site

Plan de repérage des vues



Source : GEOPORTAIL / fonds de plan ©IGN



**Vue en direction
du site depuis
les abords de
la tour Monge**
à environ 80 m du site,
au sud-ouest

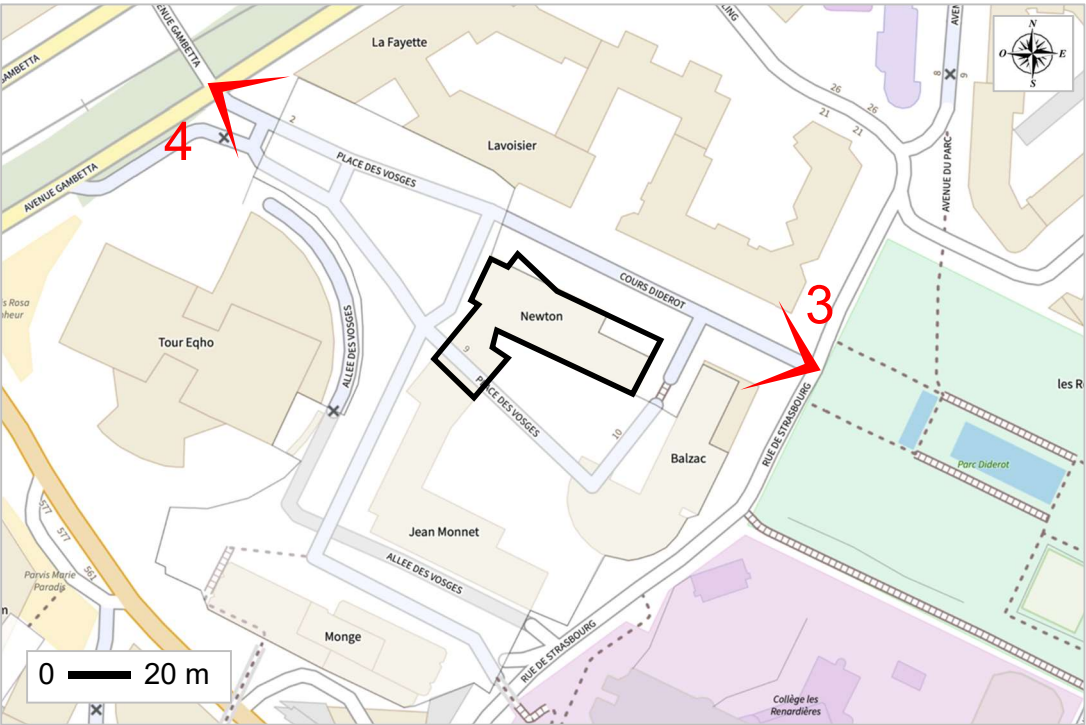
Source :
Maîtrise d'œuvre
(prise de vue datant
de mars 2026)



**Vue en direction
du site depuis
la Place des Vosges**
à environ 50 m du site,
au sud-ouest

Source :
Maîtrise d'œuvre
(prise de vue datant
de mars 2026)

Plan de repérage des vues



Source : GEOPORTAIL / fonds de plan ©IGN



**Vue en direction
du site depuis
la rue de Strasbourg**
à environ 40 m du site,
à l'est

Source :
Maîtrise d'œuvre
(prise de vue datant
de mars 2026)



**Vue en direction
du site depuis
les abords de
l'avenue Gambetta**
à environ 100 m du site,
au nord-ouest

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
d'avril 2023)