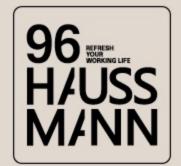
96 REFRESH YOUR WORKING LIFE HALLS

UN ÉCRIN D'EXCELLENCE AU CŒUR DE PARIS -



Le 96 Haussmann est unique, audacieux, prestigieux et innovant. Cet immeuble d'exception réussit à faire dialoguer les époques. L'expérience offerte à ses utilisateurs n'a de limite que leur imagination.

L'énergie créative d'un lieu inspirant



SOMMAIRE

P.6 P.22 P.30 P.52

Parisien Patrimoine Usages Services Tech



P.58

16608 m²

SURFACE UTILE LOCATIVE IMMEUBLE (ERP + BUREAUX) DONT 14 065,2 M² DE SURFACES BUREAUX

Situé dans l'un des quartiers les plus prestigieux de Paris, le 96 Haussmann est plus qu'un simple immeuble de bureaux. Il incarne une subtile alchimie entre le respect du patrimoine architectural et l'innovation contemporaine, s'imposant comme un véritable modèle de réinvention inspirée.

SECTIF TOTAL BUREAUX

Chaque plateau bénéficie d'un aménagement flexible, favorisant la fluidité des espaces et l'adaptabilité aux besoins des entreprises. La lumière naturelle y abonde, créant un environnement agréable et propice à la productivité. 1356 m²

ESPACES EXTÉRIEURS DONT 514 M² EN PARTIE COMMUNE

La multiplicité et la qualité des espaces extérieurs végétalisés nouvellement créés au cœur même du bâtiment démontrent la volonté de participer à la réduction de l'effet de chaleur urbain.



ACCÈS VÉLOS DÉDIÉ AVEC RAMPE PRIVATIVE

18 m²
D'ATELIER RÉPARATION VÉLOS

CASIERS



130

PLACES VÉLOS

DONT **22**

PLACES VÉLOS ÉLECTRIQUES

8

PLACES VÉLOS CARGO

26

CASIERS VÉLOS PLIANTS

2 543 m²

D'ESPACE ERP

698 PERSONNES CAPACITAIRE ERP

125
PLACES
DE PARKING

DONT

40
BORNES DE RECHARGES
ÉLECTRIQUES







ACCES

LE HUB **ST LAZARE**

EN MÉTRO ET RER À LA GARE ST LAZARE ET SAINT AUGUSTIN

À deux minutes à pied du HUB multimodal de la gare Saint-Lazare, le 96 Haussmann est connecté à tous les quartiers parisiens, aux grands hubs de transports et aux aéroports. Les collaborateurs optimisent ainsi leur temps de trajet privés et professionnels.











5 min.





9 min.



10 min.



11 min.



16 min.



Havre-Caumartin

Auber

M 3 9 RER A

Opéra





32 min.

Aéroport CDG

32 min.

7 min.



BIKEIS

OPÉRA 5 MIN

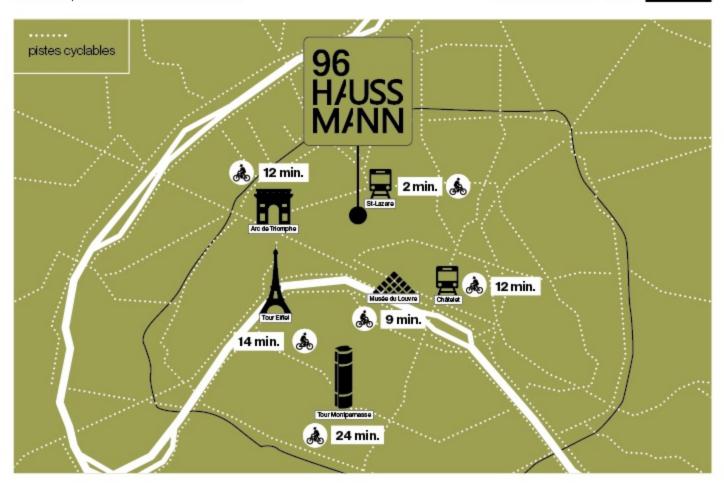
RIVOLI 9 MIN

ÉTOILE 12 MIN

CHÂTELET 12 MIN

TOUR EIFFEL 14 MIN

A l'heure du développement du réseau des mobilités douces, le 96 Haussmann prolonge l'expérience via la Traversée Douce qui permet aux cyclistes de venir à vélo au cœur de l'immeuble. Le parcours devient fluide et efficace.









UNE DOUBLE RAMPE D'ACCÈS VÉLO AU CŒUR MÊME DE L'ÎLOT HAUSSMANNIEN

La grande traverse douce Nord/Sud exprime cette ouverture et s'impose comme un manifeste; les deux rampes pour les circulations douces favorisent les déplacements décarbonés et ouvrent des perspectives d'expansion à l'infini.

Accès fluides depuis la rue avec une double entrée. Zéro compromis entre mobilité responsable et praticité. Un immeuble conçu pour permettre à ses usagers de se déplacer autrement.

JUARTER TYPIQUEMENT

AU CŒUR DELA CAPITALE

Un quartier vibrant, joyeux, où les couleurs et les énergies se mélangent. Le Paris des cafés animés, des boutiques créatives, des façades pleines d'histoire. Un lieu où le passé et le présent cohabitent, où chaque rue mur-

Ce quartier, niché au cœur de Paris, offre un mélange unique d'énergie, d'élégance et d'histoire. D'un côté, la Gare Saint-Lazare, véritable carrefour de la capitale, où s'entrecroisent voyageurs, citadins et parisiens affairés. De l'autre, la Place Saint-Augustin, havre de raffinement dominé par son église. Les rues qui relient ces deux pôles vibrent d'une effervescence typiquement parisienne. Entre les grandes artères comme le boulevard Haussmann et les ruelles plus discrètes, le quartier dévoile une atmosphère contrastée. Boutiques élégantes, cafés animés, immeubles haussmanniens parfaitement alignés: tout ici invite à apprécier l'instant.





PARISIEN



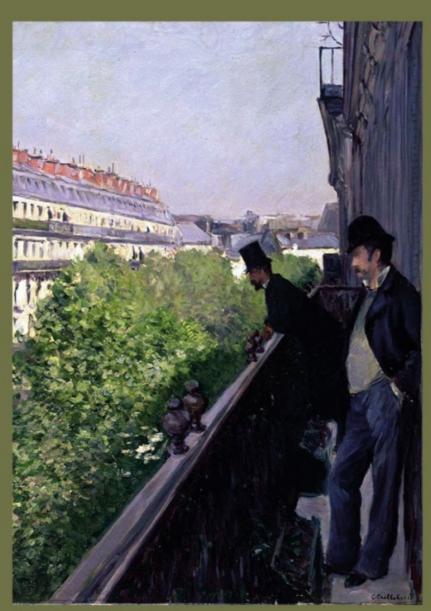








Le Square Louis XVI faisant face à l'immeuble 96 Haussmann, et créé en 1865, est un véritable petit casis végétal au cœur du quartier Saint-Augustin. Il offre une vue agréable aux collaborateurs évoluant dans le bâtiment Haussmann. Il accueille en son centre la chapelle expiatoire élevée à la mémoire de Louis XI et Marie Antoinette.



Gustave CAILLEBOTTE, Un balcon, 1880

Le quartier Saint-Lazare - Saint-Augustin est l'un des quartiers parisiens les plus riches en petits restaurants savoureux. Ici, les enseignes se succèdent dans une mosaïque de saveurs et d'ambiances, allant de la brasserie parisienne traditionnelle aux tables exotiques les plus audacieuses.

À quelques pas du 96 Haussmann, vous trouverez des bistrots chaleureux proposant des classiques français revisités, tandis que les amateurs de cuisine internationale pourront déguster des spécialités japonaises, italiennes, libanaises ou encore sud-américaines. Les adresses chic, souvent nichées dans des ruelles discrètes, séduisent les fins gourmets avec des plats élaborés et des produits de saison.



- on Brasserie Pastis 87 boulevard Haussmann 2 min
- 02 Le Colonel Moutarde 85 boulevard Haussmann 2 min
- 03 Unplug cocktail & tapas 57 rue d'Anjou 2 min
- 04 L'Arcade 82 boulevard Haussmann 2 min
- 05 Triadou Haussmann 80 boulevard Haussmann 2 min
- O6 Ouistiti 58 rue de l'Arcade
- 07 Café M Hyatt 24 boulevard Malesherbes 5 min
- 08 Café Fino Paris 59 rue des Mathurins 3 min
- 09 La Pause Libanaise 10 rue de l'Isly
- 10 La pépinière 9 place Saint-Augustin 4 min
- 11 Slice Pizza Club 24 rue de la Pépinière 4 min
- 12 Restaurant Pompei 19 rue de Castellane 4 min
- 13 Osè African Cuisine 14 rue du Rocher 4 min

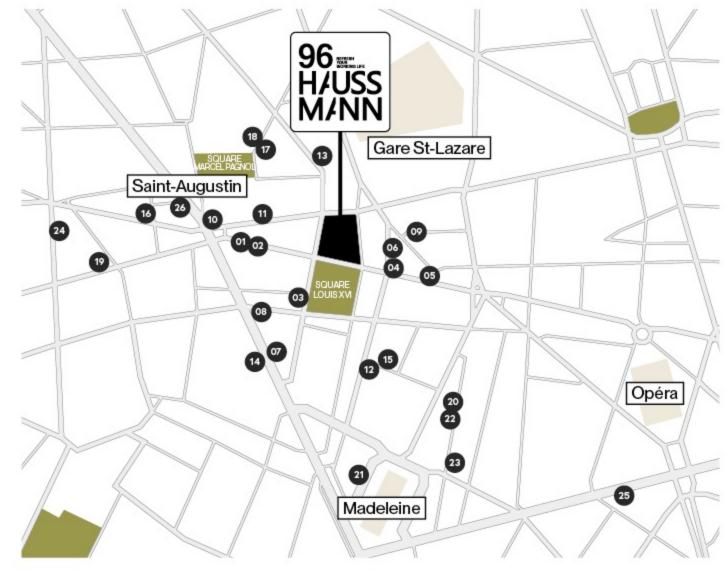
- 14 Maison Bès 31 boulevard Malesherbes 5 min
- 15 La Frairie 12 rue de Castellane 5 min
- 16 Noir 120 boulevard Haussmann 6 min
- 17 Maison Dubois Paris 2 rue de Vienne 6 min
- 18 Restaurant Le 3V 3 rue de Vienne 6 min
- 19 Sphere 18 rue la Boétie 7 min
- 20 Little Shao 25 rue Vignon 8 min
- 21 L'Écluse Madeleine 15 place de la Madeleine 8 min
- 22 Shinko 21 rue Vignon 8 min
- 23 Les Nouilles Dansantes 12 rue Vignon 9 min
- 24 Citrus 52 rue de Miromesnil 9 min
- 25 Montecito 27-29 boulevard des Capucines 13 min
- 26 L'évasion 7 place Saint-Augustin 5 min







TO EAT?



GASTRON OME

NOS COUPS DE CŒUR



BRASSERIE PASTIS

87 boulevard Haussmann 2 min

Une brasserie aux accents anisés et aux intonations méridionales. La carte est très parisienne et donne le sourire à la seule évocation des fleurs d'artichauts croustillantes, œufs mimosa-œufs de truite et poutargue et burrata crémeuse aux tomates cerises. Les plats se déclinent autour d'un tartare de bœuf sauce pistou, d'une épaule d'agneau confite au thym, d'une salade de pommes de terre-poulpe grillé œuf mollet sauce gribiche ou d'un risotto aux champignons potimarron et sauge.

CAFÉ M - HYATT

24 boulevard Malesherbes 5 min

La passion culinaire du Chef Julien Rousseau transparaît dans chaque plat, élaborés à partir de produits d'exception grâce aux artisans locaux avec lesquels il travaille. Plongez dans la cuisine bourgeoise française traditionnelle dans ce restaurant élégant, où chaque assiette met en valeur les produits de saison, en sublimant les meilleurs ingrédients avec une touche d'innovation. Explorez plusieurs menus soigneusement élaborés, proposant des plats avec des spécialités de saison qui incarnent les riches traditions culinaires de France.





L'ÉVASION

7 place Saint-Augustin 5 min

Un bistrot à l'ancienne au cachet indéniable et à l'ambiance toujours aussi agréable, avec ses petites tables en bois, ses Fischel et son joyeux coude-à-coude. Aux commandes, le chef fait valoir de belles qualités de rôtisseur, mais surtout un véritable amour pour les bons produits et la bonne cuisine. Son œuf mayo a été récompensé, son dos de bar de ligne beurre au yuzu et risotto aux petits pois est un modèle d'équilibre, et ses desserts, tous de grands classiques, sont parfaitement réalisés.





HERIT/GE



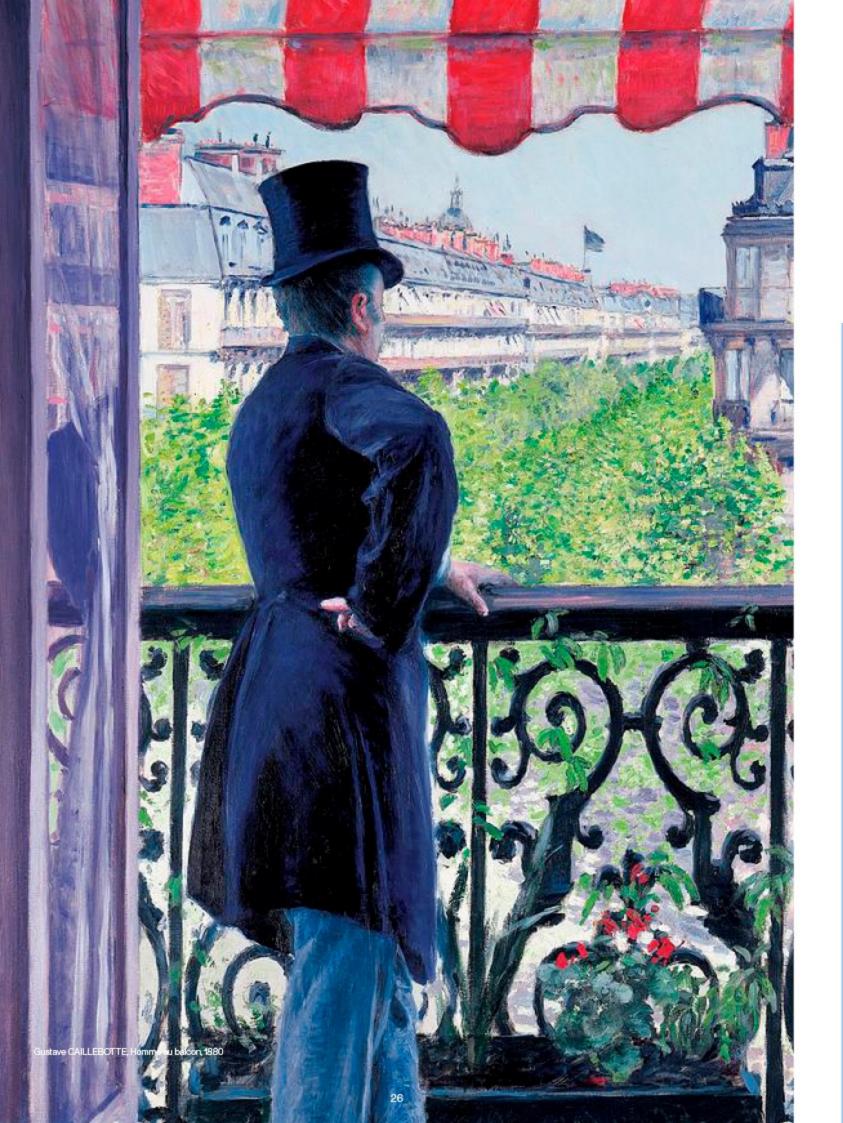
UN DIALOGUE ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

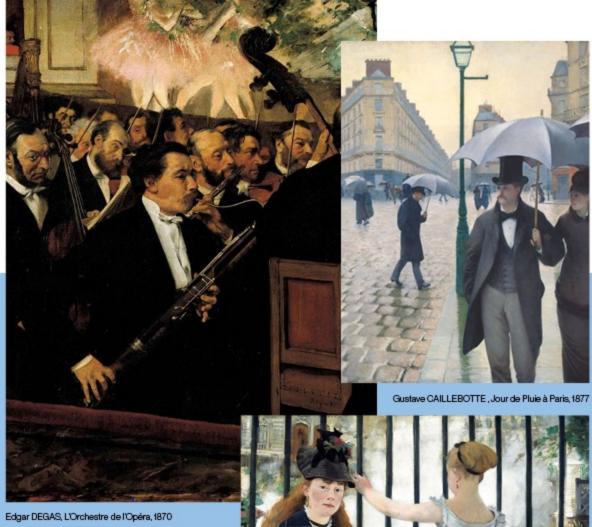


Au cœur de Paris, le 96 Haussmann écrit un nouveau chapitre de l'urbanisme parisien. Ici, le patrimoine haussmannien rencontre l'audace contemporaine. Des lignes élégantes, des matériaux nobles. Le patrimoine dialogue avec la création architecturale contemporaine. L'équilibre est parfait.









ÉVOLUER AUJOURD'HUI AU CŒUR **DU QUARTIER** QUI A INSPIRÉ LES PLUS **GRANDS ARTISTES**

Edouard MANET, La Gare Saint-Lazare, 1873

Le boulevard Haussmann, avec ses larges trottoirs bordés la création artistique est à l'honneur. Quant à Édouard artistes renommés tels que Manet, Caillebotte ou Degas. matiques et la société parisienne. Ce quartier, symbole de la modernité parisienne du XIXº Sous leurs pinceaux, ce quartier parisien flambant neuf Paris transformé alors que dans l'œuvre de Edgar Degas, français.

d'arbres, ses façades élégantes et ses vitrines scintil- Manet, il a su saisir l'élégance et l'effervescence de cette lantes, a offert une source d'inspiration inépuisable aux vie moderne dans des œuvres célébrant les lieux emblé-

siècle, reflétait les bouleversements sociaux et urbains devient bien plus qu'un simple décor; il est le cœur battant de l'époque. Gustave Caillebotte a capturé l'âme de ce d'un Paris en mutation, une muse incarnant le génie

BLENDING HERITAGE WITH LE CHARME INDÉFINISSABLE D'UN LIEU OÙ L'HISTOIRE ET LE DESIGN SE RENCONTRENT. CONTENDENTAL DESIGN Architecture d'exception. Épure contemporaine et matériaux durables. Des espaces de création imaginés pour évoluer. Le patrimoine se révèle, la modernité s'exprime. Le charme ussmannien est intact. L'identité parisienne, réinterprétée. Un dialogue subtil entre patrimoine et création. Document non contractuel

UN TRAVAIL

COLLABORATIF

NAUD & POUX

L'ensemble immobilier 96 Haussmann aborde sa nouvelle mue dans l'esprit de son temps. Initialement constitué d'immeubles juxtaposés, reliés sans évidence, le projet organise une unification raisonnée, à la fois frugale et résiliente, dans le respect des singularités patrimoniales de chaque entité. Le 96 Haussmann aura désormais une capacité à évoluer avec ses utilisateurs, avec agilité, frugalité et en limitant son empreinte carbone à chaque transformation.

L'identité du 96 Haussmann est là. Un ensemble immobilier campé dans son temps, qui sublime le patrimoine, transcende l'expérience de l'utilisateur, organise un avenir respectueux de l'environnement et manifeste sa modernité.







L'EXPÉRIENCE
DE L'UTILISATEUR EST
AU CŒUR DE LA GENÈSE
COLLECTIVE DU PROJET;
ELLE EST NOUVELLE,
INSPIRANTE, IMMERSIVE



LA SODA

La force du 96 Haussmann réside dans la grande fluidité entre les différents espaces de travail de l'actif et les zones accessibles au public. Cette porosité contrôlée permet une parfaite cohabitation entre les espaces dédiés aux collaborateurs et ceux dédiés aux visiteurs.

L'entrée principale de l'immeuble se situe au 96 boulevard Haussmann. Le hall historique constituant l'accueil général des collaborateurs, visiteurs et clients du Centre de Conférences, est séquencé par une série d'espaces à caractère patrimonial qui accompagnent l'utilisateur vers un patio central sur trois niveaux, situé au cœur du bâtiment B, le bâtiment Haussmannien





3



P/TIO HAUSSMANN

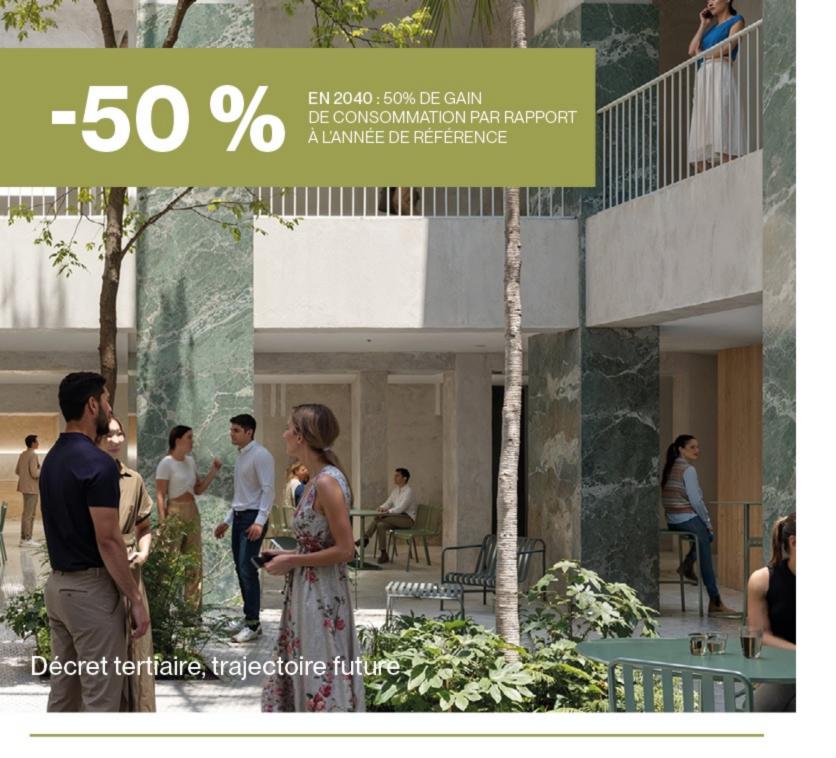
ENTRE NATURE ET LUMIÈRE DU JOUR Vaste volume végétalisé couronné par une verrière, le patio illumine. Autour de cet espace ouvert s'organise la vie de l'immeuble. Le patio du 96 Haussmann est un élément structurant du nouvel ensemble immobilier. Baigné de lumière et accueillant une flore luxuriante, cet espace veut contribuer à la qualité de vie des résidents et utilisateurs de l'immeuble.

Lieu de rencontres informelles, favorisant la socialisation entre les collaborateurs et les visiteurs de l'immeuble, le patio crée des ambiances variées qui évoluent au fil de la journée. En tant qu'espace de réception, le patio pourrait aussi être transformé pour des événements sociaux ou festifs, comme des cocktails, des anniversaires d'entreprises ou des réceptions privées.

L'aménagement pourrait inclure un coin bar ou un espace modulable pour des repas ou des buffets.







ÎLOT FRAICHEUR

Le 96 Haussmann se distingue comme un modèle d'innovation et d'excellence. Grâce à une restructuration ambitieuse et respectueuse de l'environnement, il traduit son engagement en visant et atteignant les labels les plus exigeants : BBCA (Bâtiment Bas Carbone), HQE (Haute Qualité Environnementale), et BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Chaque étape de la rénovation a été pensée pour minimiser l'impact environnemental, maximiser l'efficacité énergétique et créer un lieu sain, confortable et performant.





L'immeuble se distingue par une conception bas carbone, intégrant des matériaux éco-responsables et des solutions innovantes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre tout au long de son cycle de vie.

HQE: UN CONFORT ET UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELS

Le label HQE témoigne d'une attention particulière portée à la qualité de l'air intérieur, à la gestion de l'énergie et de l'eau, ainsi qu'au confort acoustique et thermique, garantissant un bien-être optimal pour ses occupants.

BREEAM: UN ENGAGEMENT GLOBAL

En visant une certification niveau « excellent », l'immeuble répond à des critères rigoureux en matière de durabilité, allant de la conception à l'exploitation, tout en favorisant des pratiques responsables. Ce bâtiment n'est pas seulement un lieu de vie ou de travail ; c'est un équilibre harmonieux entre performance architecturale, innovation technologique et respect des ressources naturelles.

LE 96 HAUSSMANN : UN CHOIX RESPONSABLE POUR LES GÉNÉRATIONS À VENIR.







Excellent





Spécificité Smart Building connectivité des immeubles





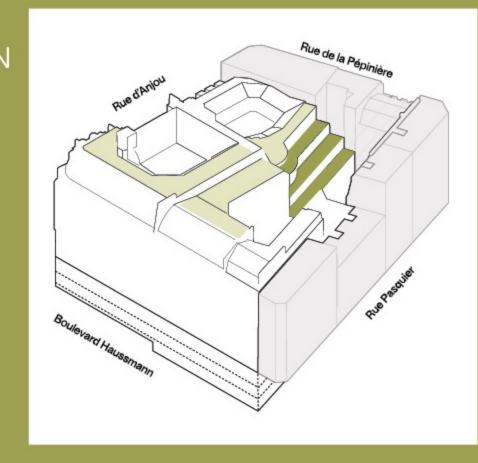
Spécificité mobilités douces

TERR/SSES

ACCENTUER LA VÉGÉTALISATION DES TERRASSES PRIVATIVES ACCESSIBLES

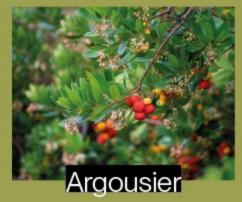
Le projet 96 Haussmann se distingue par son approche innovante en offrant aux usagers de nombreuses terrasses extérieures, véritables oasis urbaines où la nature et la ville se rencontrent.

Ces espaces extérieurs, soigneusement pensés, permettent de profiter de la lumière naturelle, de l'air frais et de la végétation tout en étant immergé dans l'effervescence parisienne. Conçues pour favoriser le bien-être et la qualité de vie des résidents et utilisateurs, ces terrasses deviennent des lieux de rencontre, de détente et de créativité, qui enrichissent l'expérience de chacun.









ESSENCES HORTICOLES DÉCORATIVES ET AROMATIQUES









MATERIALITES



La démarche de résilience du 96 Haussmann s'appuie sur l'existant comme un déjà-là unique et inspirant. Le réemploi est la nature même de ce projet qui se nourrit des interventions antérieures pour fabriquer un projet sédimenté, riche de son histoire et de sa culture architecturale. La ville se reconstruit toujours sur elle-même, cette fois-ci plus que jamais. La matérialité de notre intervention s'inspire donc de l'existant, le prolonge, initie des liens, des transitions, dans une contemporanéité assumée.

LUC POUX Architecte







Le travail de conception associe des matériaux nobles, sobres et intemporels, afin de créer une ambiance chaleureuse en harmonie avec le haut standing de cette adresse parisienne.

Pour cela, Les architectes se sont attachés à mettre en harmonie deux typologies de matériaux. D'une part des matériaux spécifiques à l'âge d'or de « l'immeuble haussmannien » et de l'autre des matériaux subtilement contemporains pour permettre de vivre une expérience unique.

Nous retrouvons pour cela, des sols en tesselles de marbre, des enduits décoratifs à la chaux dans les espaces patrimoniaux, une verrière reprenant les codes des verrières du 19 me siècle telles que les serres d'Auteuil pour le patio, tout comme ses poteaux en marbre verts des alpes accompagnant la végétation vers la lumière, propre à l'âge d'or haussmannien. La matérialité de l'ERP joue aussi avec des matières nobles et plus contemporaines telles que les menuiseries intérieures en chêne, les moquettes épaisses dans les salles de réunion jusqu'au dessin des luminaires.

PROPOSER DES ESPACES INSPIRANTS ET LUMINEUX

La lumière naturelle inonde les espaces. Ici, le confort est une priorité, le bien-être une évidence. Chaque mètre carré invite à l'inspiration et à la concentration. Collaborer. Imaginer. Se dépasser. Chaque espace anticipe l'usage. Le confort acoustique garantit une atmosphère calme et sereine. Un lieu où bien-être et performance se rencontrent, dans un cadre moderne et durable.



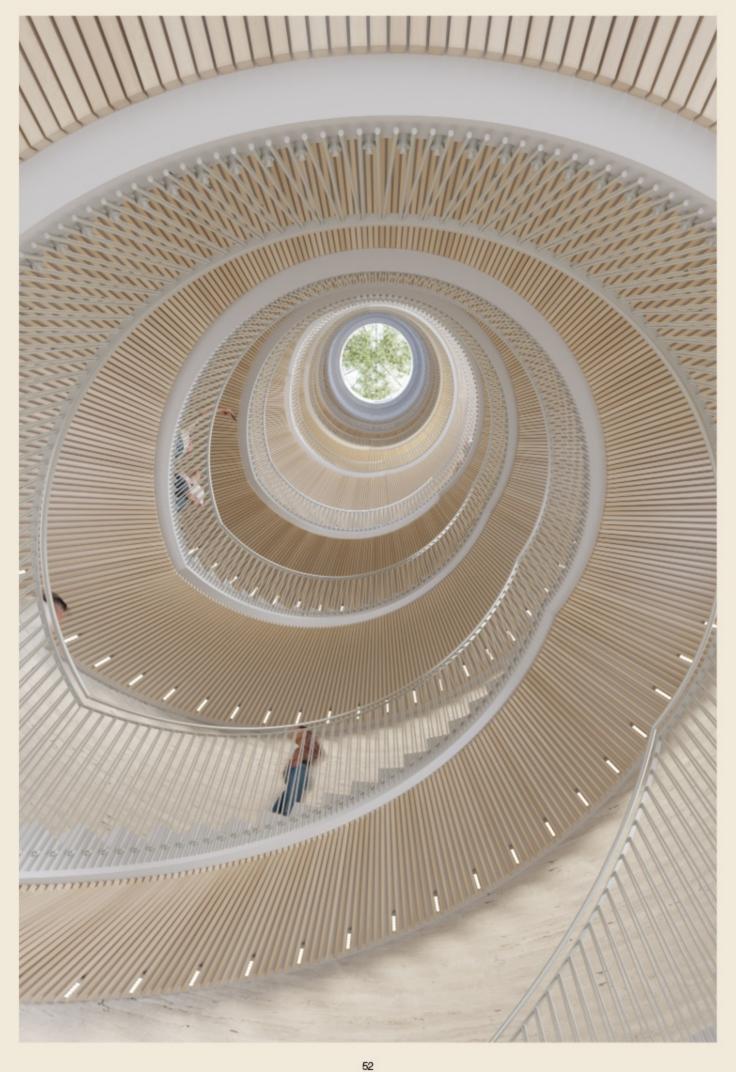


FOCALISER SUR LE CONFORT ET LE BIEN-ÊTRE DE CHACUN

Les plateaux de bureaux du 96 Haussmann ont été pensés pour répondre aux standards internationaux les plus exigeants. Chaque espace a été conçu avec une attention particulière portée aux détails : matériaux de haute qualité, luminosité optimale, et flexibilité d'aménagement.

L'ergonomie, le bien-être des occupants et la performance énergétique sont au cœur des préoccupations.

BLREAUX



SERVICES

SCHÉMA PRÉVISIONNEL DES SERVICES

R+8	★ Terrasse Rooftop					
R+7	₹ Event Bar Outdoor	் இTerrasse Roofto	p			
R+6 R+5			Au rez-de-chaussée, un café et des zones lounge sont programmés. Au rez de jardin, le Food&Drink, un espace de			
R+4	Breakroom	★ Terrasse	restauration alternative desservira également les utilisateurs de l'auditorium et son foyer. Classées ERP, 13 salles de réunion, dont 2 mutualisables, et une média room sont repar- ties sur 3 niveaux (RdJ, RdC et R+1)			
R+3 R+2			D'autres services sont également proposés tels que le café Belvédère et ses gradins au R+7 et les ateliers d'agriculture urbaine au R+8			
R+1	⇔ Lounge	Break Zone	& Salle de Réunion			
RDC		ದೆ Foyer Hall	& Salle de Réunion			
RDJ	Restaurant	nditorium 🕏 Foy	er 500d & Drink			
	Mobilité	aire Wellness	& Salle de Réunion			





PLANS & TECHNIQLE



Boulevard Haussme

TABLEAU DE SURFACES

SURFACES EN M2 SUBL Projet Étages 435 1562,8 1857 2 050,2 2253 2 203,8 1975,8 RDC 1603 2105,4 631,1 42,9 TOTAL 16720

AXONOMÉTRIE

Lots ERP (salles de réunion)

Hall (ERP)
Wellness
Restaurant

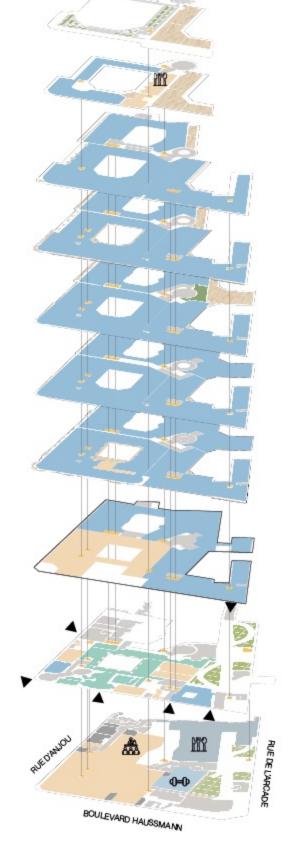
Bureaux

Terrasses

Ascenseurs

Parties communes

Locaux techniques



2+8

TERRASSE: 50 M2 (ERP)

R+7

BUREAUX: 254,9 M² BUREAUX ERP: 143,7 M² EFFECTIFS: 23 TERRASSE: 255 M² (ERP)

₹+6

BUREAUX: 1 519 M² EFFECTIFS: 152 TERRASSE: 101 M²

+5

BUREAUX: 1 827,6 M² EFFECTIFS: 194 TERRASSE: 203 M²

R+4

BUREAUX:1936,3 M² EFFECTIFS: 213 TERRASSE: 206 M²

R+3

BUREAUX: 2189,9 M² EFFECTIFS: 246 TERRASSE: 7 M²

R+2

BUREAUX: 2 095,1 M² BUREAUX ERP: 46 M² EFFECTIFS: 234 TERRASSE: 68 M²

R+1

BUREAUX:1361,8 M² BUREAUX ERP: 565 M² EFFECTIFS:151

RDC

BUREAUX : 192 M² BUREAUX ERP : 245,8 M²

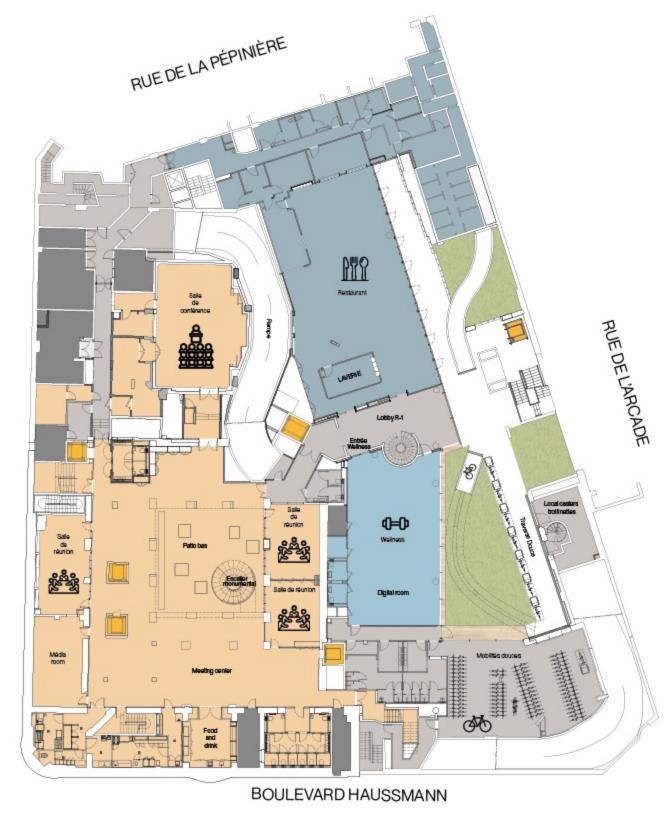
RDJ

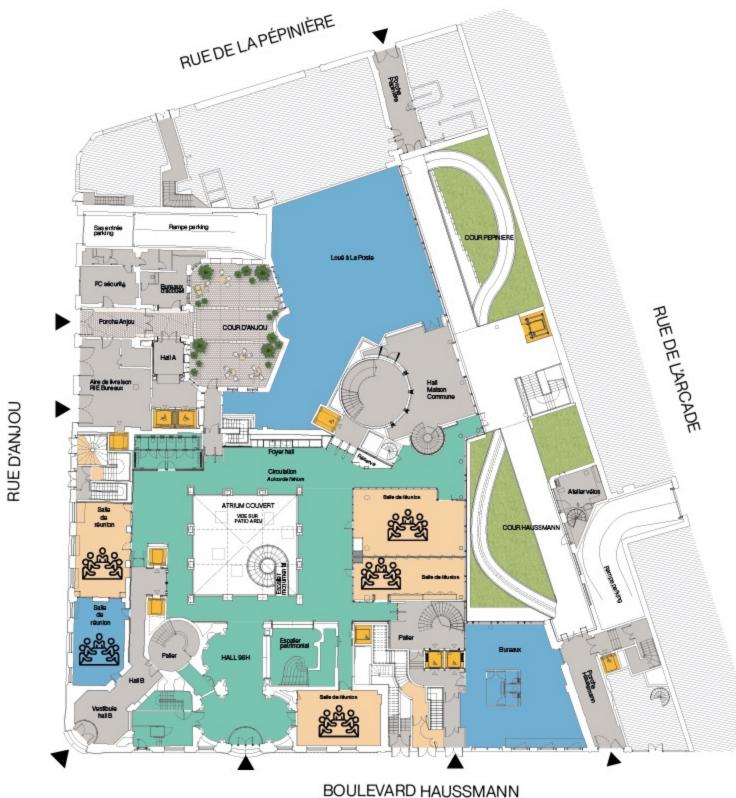
TERRASSE: 64 M² VÉLO: 130 PLACES EFFECTIFS RIE: 98 PLACES ASSISES EN INTÉRIEUR ET 20 EN EXTÉRIEUR

R-2 ETR-3

PARKING VOITURES: 125 PLACES







Lots ERP (salles de réunion, salle de conférence)

Wellness

Restaurant

Superficies utiles communes

Locaux techniques

Ascenseurs

RDJ

Lots ERP (salles de réunion)

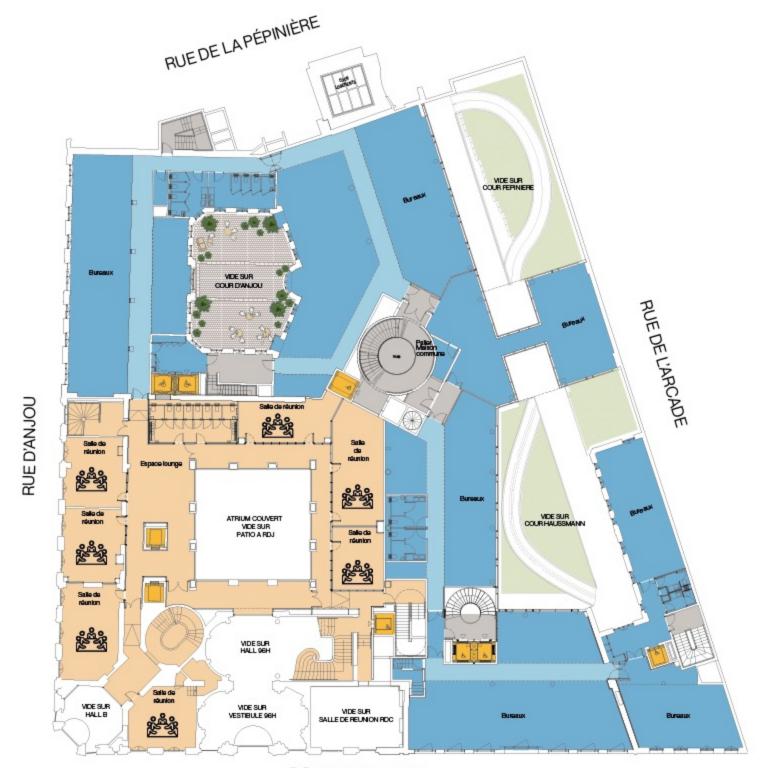
Hall (ERP)

Salle de réunion et bureaux

Parties communes

Ascenseurs

RDC



BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX: 1975,8 M2 DONT BUREAUX ERP: 565 M2 EFFECTIFS: 151

R+01



RUE D'ANJOU

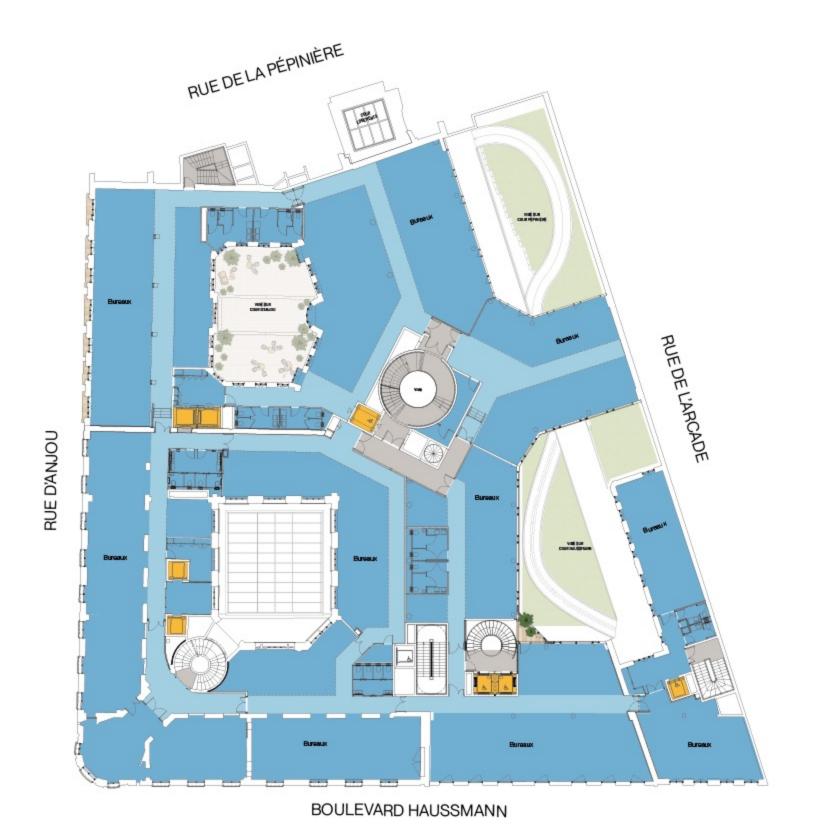
RUEDELAPÉPINIÈRE AUEDE L'ARCADE

BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX: 2 203,8 M2 DONT BUREAUX ERP: 46 M2 EFFECTIFS: 234

Lots ERP (salles de réunion) Parties communes Ascenseurs

R+02





BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX: 2253 M² EFFECTIFS: 246 BUREAUX : 2050,2 M² EFFECTIFS : 213

R+03

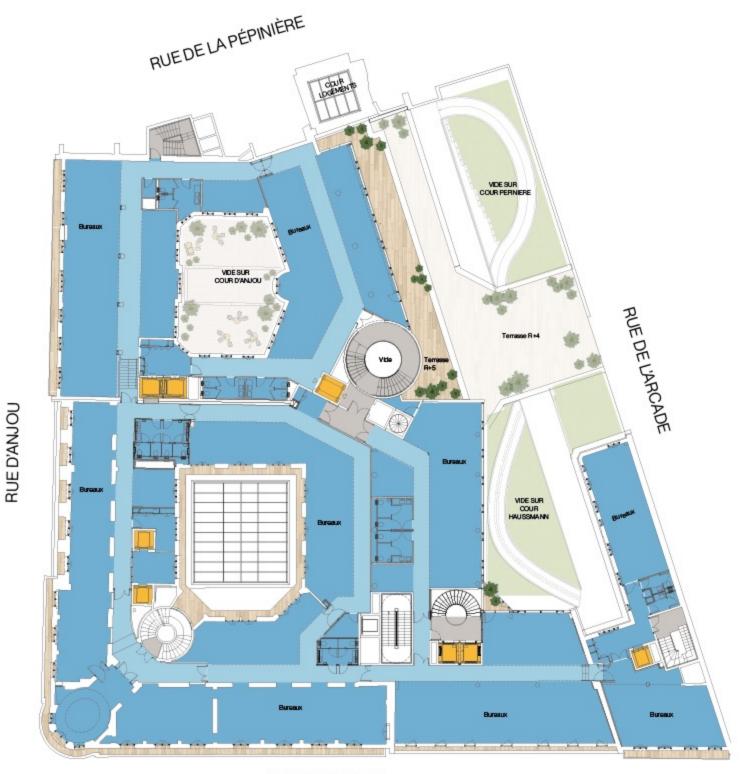
Breakroom
Bureaux
Parties communes
Terrasses
Ascenseurs

R+04

Bureaux

TerrassesAscenseurs

Parties communes



BOULEVARD HAUSSMANN

RUEDELAPÉPINIÈRE VIDE SUR COUR PEPINIERE AUEDE L'ARCADE RUE D'ANJOU VIDE SUR COUR HAUSSM

BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX:1857 M² EFFECTIFS:194

R+05



R+06

BUREAUX: 1562,8 M2

EFFECTIFS: 152

Parties communes
Terrasses
Ascenseurs

Bureaux

68

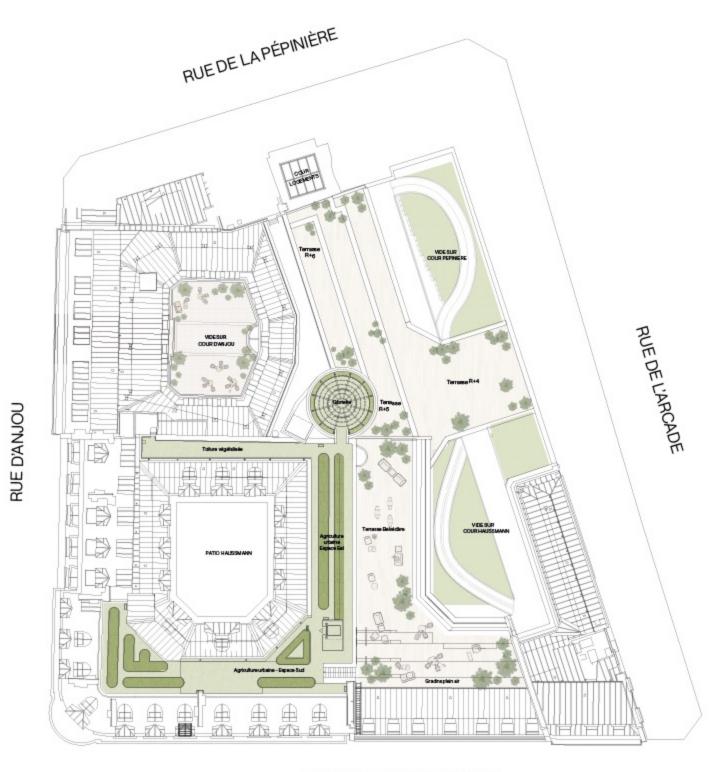


BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX : 435 M² DONT BUREAUX ERP : 143,7 M² EFFECTIFS : 23

Bureaux
Café Belvédère (ERP)
Locaux techniques
Sanitaires
Circulations
Terrasses
Ascenseurs

R+07



BOULEVARD HAUSSMANN

R+08

DESCRIPTIF TECHNIQUE

PRÉVISIONNEL

LE PROGRAMME

Restructuration d'un ensemble immobilier situé 96 boulevard Haussmann, 78 rue d'Anjou - Paris 8° et qui développera 17 000 m² environ pour un ERP de 3° catégorie.

Les espaces de bureaux constituent des zones non accessibles au public.

BUREAUX

Plateaux de bureaux répartis sur 3 bâtiments A, B et C bénéficiant chacun d'une verticalité dédiée mais pouvant être réunis niveau par niveau pour constituer des plateaux supérieurs à 1 000 m².

La divisibilité se fait niveau par niveau et bâtiment par bâtiment et offre une grande souplesse d'appropriation.

Le principe de compartimentage autorise tous les aménagements en imitant au maximum les contraintes de sécurité incendie à l'intérieur des compartiments.

ERP

Le Centre d'Affaires regroupe un ensemble de locaux intégrés dans un ERP de 3° catégorie.

L'accès principal se fait depuis le 96 boulevard Haussmann.

On y retrouve des espaces accessibles au public, tels que des salles de réunion, une salle de conférences (100 places assises) et des espaces de restauration articulés autour du patio couvert.

SERVICES

L'ensemble immobilier est doté d'espaces serviciels haut de gamme. Un restaurant d'entreprise situé au rez-de-jardin ouvert sur une terrasse couverte d'une capacité de 98 places assises en intérieur

Une breakroom situé au niveau 4 accessible à tous (23 places assises) et ouverte sur une large terrasse paysagée.

Un café belvédère situé au niveau 7 accessible à tous (31 places assises) et ouvert sur une large terrasse intégrant gradins et belvédère. Le café belvédère totalise un effectif ERP de 100 personnes.

Un espace de mobilités douces intégrant deux rampes d'accès confortables, un atelier et des aires de stationnement couvertes réparties entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin.

STATIONNEMENT

Parking sur 2 niveaux de sous-sols d'une capacité de 125 emplacements voitures dont 26 électriques et 14 en mesures conservatoires; accès rue d'Anjou – sortie rue Pasquier.

La répartition des places est la suivante :

et de 20 places assises en extérieur.

- au R-3: 51 places dont 20 équipées au bornes de recharge électrique (le R-3 étant divisé en 2 par la ligne Météor),
- au R-2 : 74 places dont 20 équipées en bornes de recharge électrique.

130 places de vélos : 74 places vélos, 22 places vélos électriques, 8 places vélos cargo et 26 casiers vélos pliants.

30 places trottinettes, 10 casiers connectés, 32 casiers mobilités

EFFECTIFS

ERP (2700 m2 - total 698 personnes)

Meeting cent	er	598 personnes	
R+1	580 m²	130 personnes	
RDC	824 m²	219 personnes	
RDJ	1 100 m²	249 personnes (auditorium 100 places - salles de réunion 149 personnes)	
Rooftop et ag urbaine à R+7			

100 personnes

BUREAUX

et R+8

72

Partie non accessible au public = 1235 personnes

148 m²

Bâtiment A - 450 personnes Bâtiment B - 405 personnes Bâtiment C - 380 personnes

GROS ŒUVRE

Nature	Position	G'(charge permanente) kN/m²	Q (charges d'exploitation) kN/m²
Locaux techniques	SS-3, SS-2, RDJ, R+7	0.0	5.0 + 1.5
Parkings	SS-2, SS-3 Båt A & C	0.0	25
Locaux archives	SS-2, Bât A & B	0.0	1.0
Circulations	RDJ	1.05	3.5
Sanitaires	Tous niveaux	1.05	3.5
Salle de conférence	RDJ	1.0	5.0
Wellness Center	RDJ	1.0	5.0
Espace végétalisé (zone circulation)	RDJ	Pp terre (voir paysagiste) Masse volumique : cf à gauche	3.5
Espace végétalisé (zone inaccessible)	RDJ	Pp terre (voir paysagiste) Masse volumique : cf à gauche	1.0
Hall de réception	RDC	1.0	5.0
Terrasse végétalisée	R+4	Pp terre (voir paysagiste)	3.5
Salle de réunion	Tous niveaux	1.0	3.5
Circulations	Tous niveaux	1.05	3.5
Terrasse végétalisée	R+5, R+6	Pp terre (voir paysagiste)	3.5
Café belvédère	R+7	2.07	3.5
Terrasse belvédère	R+7	2.05 + poids des bacs	3.5
Zone gradin	R+7	2.5	3.5

MENUISERIES EXTÉRIEURES

MENUISERIES EXTÉRIEURES NEUVES

Mise en œuvre de menuiseries aluminium de type mur-rideau et châssis avec doubles vitrages à contrôle solaire et basse émissivité. Ces menuiseries comportent des parties fixes et ouvrantes, des portes vitrées ou des portes vitrées coulissantes automatiques en fonction des accès demandés.

Les caractéristiques techniques des vitrages sont déterminées suivant les orientations des façades, le calcul thermique réglementaire global, les performances acoustiques, les performances de sécurités, les performances environnementales du projet.

Au niveau du rez-de-jardin, coté RIE, ainsi qu'au R+7 au droit du Café Belvédère, les murs-rideaux intègrent des portes accordéons repliables permettant un accès complet au jardin du RDJ et à la partie paysagère du rooftop au R+7.

Le projet comporte aussi deux verrières, une d'environ 100 m² au R+2 donnant sur l'atrium avec un degré feu E30 (Pare-flamme 30 minutes), l'autre assure un éclairage zénithal au droit de l'escalier universel, au droit de cette dernière un dôme en charpente métallique, Gloriette, permet la mise en œuvre d'une végétation.

Au droit des halls d'entrées du 96 et du 96 bis boulevard Haussmann, la mise en œuvre de sas vitrés courbe.

Tous les vitrages des rez-de-jardin et des rez-de-chaussée ont une fonction de sécurité de type P5A.

MENUISERIES EXTÉRIEURES RÉVISÉES

Toutes les menuiseries existantes en bois ou en aluminium sont révisées et remises en état.

Toutes les menuiseries bois sont remises en peinture.

PROTECTIONS SOLAIRES

Toutes les protections solaires intérieures existantes sont remplacées par des protections solaires de type screen, motorisées et reliées à la GTB pour une gestion thermique du bâtiment. Ces protections solaires intérieures suivant leurs localisations sont intégrées dans les faux plafonds ou comportent des caissons avec une trappe permettant un entretien facilité.

COUVERTURES - ÉTANCHÉITÉ

Toitures ardoises et zinc conservées en état existant.

Toitures terrasses existantes non modifiées conservées en état existant.

Étanchéité neuve des toitures terrasses modifiées.

Complexe de toiture terrasse végétalisée adapté sur les zones aménagées en espace vert.

APPAREILS ÉLÉVATEURS

1 duplex de 1 000 kg – 1,60 m/s du RDC au 6 dans le bâtiment A. 1 duplex de 800 kg – 1,60 m/s du RDC au 7 dans le bâtiment B. 1 duplex de 800 kg – 1,60 m/s du RDC au 6 dans le bâtiment C. 1 ascenseur de 800 kg – 1 m/s du SS1 au 8 dans l'ERP. 1 ascenseur de 1000 kg – 1,60 m/s du SS2 au 7 dans l'escalier commun.

1 ascenseur de 630 kg – 1,60 m/s du RDC au 6 dans l'escalier D. 1 monte-charge de 1 000 kg – 1 m/s du SS2 au RDC (livraison). 1 ascenseur de 630 kg-1,60 m/s du SS3 au RDC (parking).

FAUX PLAFOND

Faux plafond neufs sur l'ensemble des espaces avec une attention particulière à l'acoustique.

Plaques de plâtre intégrant les barrières acoustiques et faux plafond en tissu tendu dans les bureaux.

Faux plafond en bacs métalliques basculants dans les circulations.

Faux plafond déco dans les halls, paliers d'étage, ERP, et locaux nobles: plaque de plâtres, tissu tendu, fibre de bois, etc...

FAUX PLANCHERS

Plancherstechniques sur l'ensemble des plateaux de bureaux en dalles 600 x 600 remaniés.

Une nourrice courants forts / courants faibles pour chaque poste de travail prévue dans le plénum.

Dalles de faux plancher intégrant un passe-câble.

LOTS TECHNIQUES

CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

La production calorifique et frigorifique est assurée par le biais de sous-station concessionnaires (CPCU et Fraîcheur de Paris).

Température d'ambiance contrôlée hiver /été de 20/27°C +/-1°C à température extérieure de référence.

RENOUVELLEMENT D'AIR

Amenée d'air assurée par des centrales double-flux pour soufflage à température neutre à raison de 25 m³/h par occupant en espace commun/bureau, et 30 m³/h par occupant en salle de réunion.

Monitoring de la qualité d'air par sondes dédiées selon labels.

DÉSENFUMAGE

Désenfumage naturel de façade à façade des bureaux, à l'exception du compartiment B_C3 tous niveaux réalisés en désenfumage mécanique (IT 246 12Vol/h).

Auditorium désenfumé mécaniquement (IT 246 12Vol/h), y compris circulation d'évacuation attenante.

Espace socie ERP désenfumé mécaniquement (règle atrium IT 263).

Escaliers encloisonnés désenfumés naturellement, à l'exception des escaliers P et M.

PLOMBERIE

Production d'eau chaudes locales électriques par sanitaires et centralisée depuis CPCU pour les sanitaires fitness + RIE.

Réutilisation des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Livraison électricité par 1 Tarif vert équipé de 3 transformateurs (2x800 et 1x1 250KVA). Distribution via TGBT Service généraux/ Preneurs séparé.

Distribution bureaux en force normale, et mesures conservatoires pour départs ondulables.

Eclairage bureau 300 Lux 1e/2nd jour gradable selon exigences environnementales.

SECOURS COURANTS FORTS

Équipements de sécurité alimentés depuis armoire TGS en amont du TGBT (absence de groupe électrogène).

Eclairage de sécurité via blocs autonomes.

SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE

SSI de catégorie 1, alarme de type 1 centralisé au PC sécurité.

Détection incendie dans l'ensemble des espaces désenfumés et locaux à risque.

Flash, sirènes et message parlé selon réglementation.

Commande et asservissement désenfumage.

SÛRETÉ DU BÂTIMENT

Dispositif d'intrusion périmétrique du bâtiment.

Contrôle vidéo des accès, communs, cours intérieures et toitures depuis PC sécurité.

Contrôle d'accès espaces communs et parking, y compris PNG. Mesures conservatoires pour les plateaux de bureau.

BORNES DE RECHARGE

26 bornes de charge IRVE de 7.4 KW réparties aux niveaux SS2 et SS3.

14 points de raccordement complémentaire en mesure conservatoire répartis aux niveaux SS2 et SS3.

Protection incendie au droit des places IRVE + mesures conservatoires par brouillard d'eau basse pression.

CONNECTIVITÉ DU BÂTIMENT

Livraison de wifi sur l'ensemble des parties communes.

Mise en œuvre d'antennes GSM pour couverture 4G multi-opérateurs du bâtiment.

Attentes fibres par Bâtiment et niveau (2 brins) pour raccordement et demande d'abonnement Preneur.

GTB / SMART BUILDING

Mise en œuvre d'un système GTB de classe A pour permettre la gestion/ programmation, surveillance, comptage et maintenance préventive.

Mise en œuvre d'un BOS (Building Operating System) pour gestion des systèmes tiers interopérables selon labels environnementaux. Livraison d'API dédiées aux équipements mis en œuvre pour possibilité d'exploitation des datas.

PRINCIPE D'ORGANISATION DES LOCAUX DE GESTION ET DE SURVEILLANCE

Local PC sécurité au RDC regroupant le SSI, l'intrusion, et la vidéo-surveillance pour gestion des équipements de sécurité en physique durant les heures d'ouverture et via astreinte/télémaintenance en dehors.

Local Exploitation au RDC regroupant les terminaux GTB et BOS, pour gestion des équipements de confort en physique durant les heures d'ouverture et via astreinte/télémaintenance en dehors.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS ENVIRONNEMENTAUX

 Certification HQE Bâtiment durable version 4 - Référentiel rénovation, visé au niveau « Très performant ».

- Certification BREEAM Refurbishment and Fit-out 2015, visé au niveau « Excellent ».
- Label BBCA, visé au niveau « performance ».
- Label Active score, visé au niveau « Gold ».

DISPOSITIFS MIS EN PLACE SUIVANT LES CERTIFICATIONS ET LABELS

- Équipements permettant de garantir un bâtiment confortable et respectueux de l'environnement (équipements certifiés et labellisés).
- Ajout d'espaces végétalisés pour améliorer l'imperméabilisation.
- Projet intégrant du réemploi (Étude de faisabilité, sélection d'équipements déjà utilisés, récupération d'équipements lors du curage...).
- Suivi accru des consommations d'eau et d'énergie du bâtiment via la mise en place de compteurs et de sous-compteurs (thermique, eau chaude, ventilation, prises de courant...) suivables à distance (GTB).
- Équipements pour inciter les usagers à venir en véhicules doux (stationnements pour vélo et trottinettes, vestiaires, ateliers de réparation, accès sécurisé, ...).

ACOUSTIQUE

CERTIFICATIONS RETENUES

Classe C du référentiel HQE V4 de juin 2022 - hors cas des blocs homogènes suivants (exclus):

- Des salons patrimoniaux
- Du patio Haussmann
- Des espaces de restauration
- Des halls

Certification BREEAM

- Crédit HEA05 « réverbération » pour la salle de conférences et les salles de réunions livrées cloisonnées (cloisonnement fixe).
- Crédit POLO5

Référentiel WELL 2 : crédits acoustiques.

- · S01
- Partie 1 point B
- Partie 2
- ·S02
- Partie 1 point aS03
- Do

74

- Partie 1 point b
- Partie 2
- S07 Partie 1 (un point).

ESPACES EXTÉRIEURS VÉGÉTALISÉS

Projet ambitieux de végétalisation de l'ensemble immobilier.

Traverse Douce: espace traversant de la rue de la Pépinière au bd Haussmann avec plus de 700 m² d'espaces extérieurs en grande partie végétalisée avec toutes les strates végétales.

Atrium intérieur réparti sur 3 niveaux sous verrière largement végétalisé à l'instar d'une serre botanique.

Terrasse du niveau 4 végétalisée en cœur d'îtot dans la continuité volumétrique de Traverse Douce pour une surface globale de 145 m². Terrasse Rooftop du niveau 7 en partie végétalisée pour 260 m² environ.

Terrasse d'agriculture urbaine pour 260 m² au niveau 8 du bâtiment B. Tonnelle végétalisée sur le dôme de l'escalier principal pour une expérience urbaine unique.



Conception graphique : 🖒 Charlamagne - Images de synthèse : RSI Studio - Crédits photo : Getty Images

