

96 REFRESH YOUR WORKING LIFE HAUSS MANN

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

Parisien

P.22

Patrimoine

P.30

Usages

P.52

Services

P.58

Tech



CHIFFRES CLÉS

16 938,4 m²

SURFACE UTILE LOCATIVE IMMEUBLE (ERP + BUREAUX)
DONT 14 395,8 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.

128

EFFECTIF 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.

1 356 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.



1

ACCÈS VÉLOS
DÉDIÉ AVEC RAMPE
PRIVATIVE

18 m²

D'ATELIER RÉPARATION
VÉLOS

CASIERS
CONNECTÉS



130

PLACES VÉLOS

DONT
22
PLACES VÉLOS ÉLECTRIQUES
8
PLACES VÉLOS CARGO
26
CASIERS VÉLOS PLIANTS

125

PLACES
DE PARKING

DONT

40

BORNES DE RECHARGES
ÉLECTRIQUES

2 543 m²

D'ESPACE ERP

698

PERSONNES

CAPACITAIRE ERP





PARC MONCEAU

96
HAUSS
MANN

ST-AUGUSTIN

GARE ST-LAZARE

OPÉRA

MADELEINE

PLACE VENDÔME



ACCÈS

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.

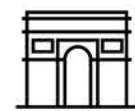


- (M) 3 9 12 13 14
- (RER) A E
- (RER) J L



Opéra

5 min.



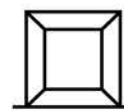
Étoile

7 min.



Gare du Nord

9 min.



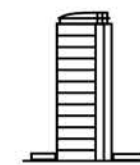
La Défense

10 min.



Gare de Lyon

11 min.



Montparnasse

16 min.



Aéroport Orly

32 min.



Aéroport CDG

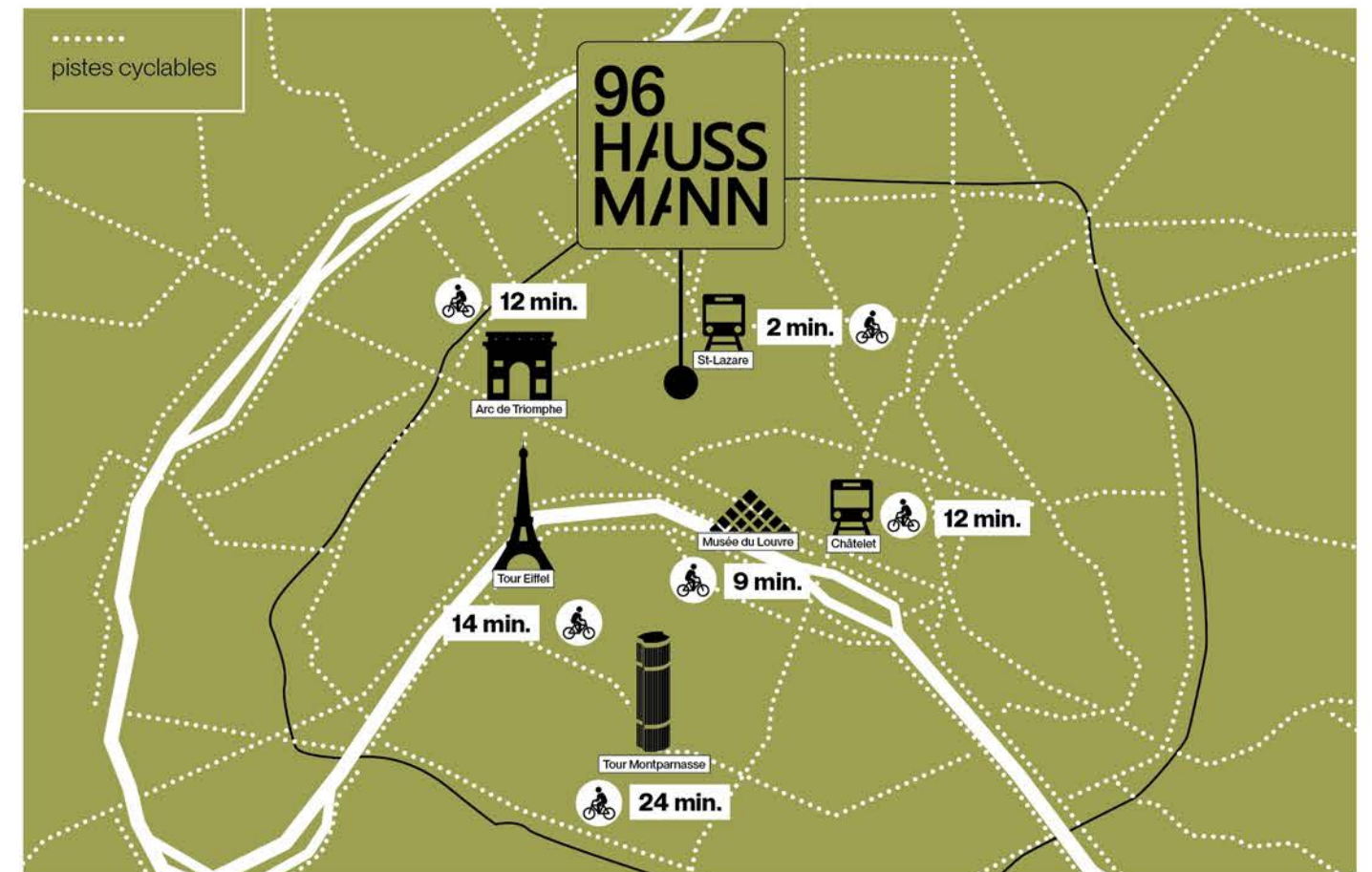
32 min.



BIKE IS

- 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.



KING





PREMIERE PARISIENNE



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.

QUARTIER

AU CŒUR DE LA 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 murmure à l'âme.

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.



TYPIQUEMENT

PARISIEN

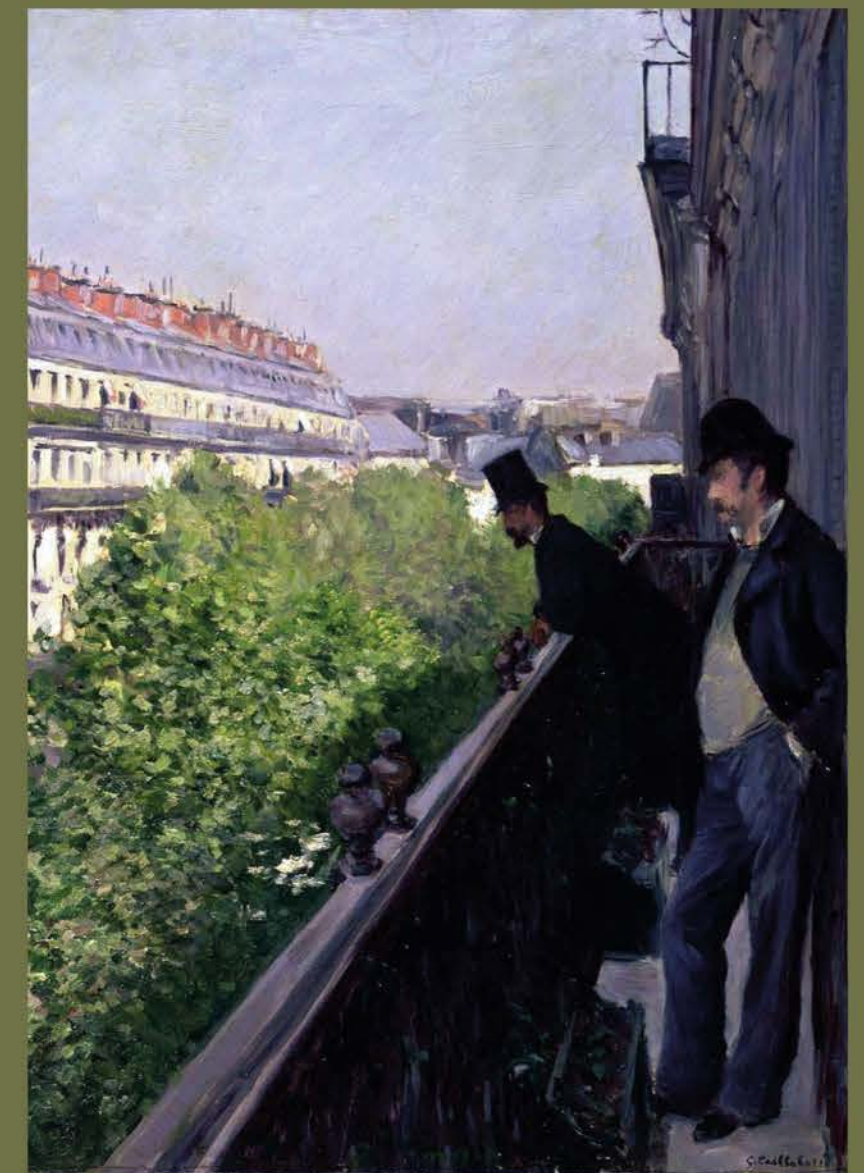


PANORAMA PRIVILÉGIÉ



Vue sur le square depuis
le 5^{ème} étage du 96 Haussmann

Le Square Louis XVI faisant face à l'immeuble 96 Haussmann, et créé en 1865, est un véritable petit oasis 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

WHERE

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 bistros 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.



- 01 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
- 06 Oustiti
58 rue de l'Arcade
2 min
- 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
4 min
- 10 La pépinière
9 place Saint-Augustin
4 min
- 11 Slice Pizza Club
24 rue de la Pépinière
4 min
- 12 Restaurant Pompel
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 ?



GASTRONOMIE

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 rôti, 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.



PATRIMOINE

Le 96 Haussmann puise son essence dans l'histoire riche de l'architecture parisienne. Fidèle à l'élégance intemporelle du style haussmannien, il préserve les éléments classiques qui caractérisent l'urbanisme du XIX^e siècle tout en intégrant des interventions architecturales audacieuses et contemporaines. Cette fusion harmonieuse crée un environnement unique, où chaque détail est pensé pour valoriser l'identité du lieu tout en répondant aux exigences des entreprises.

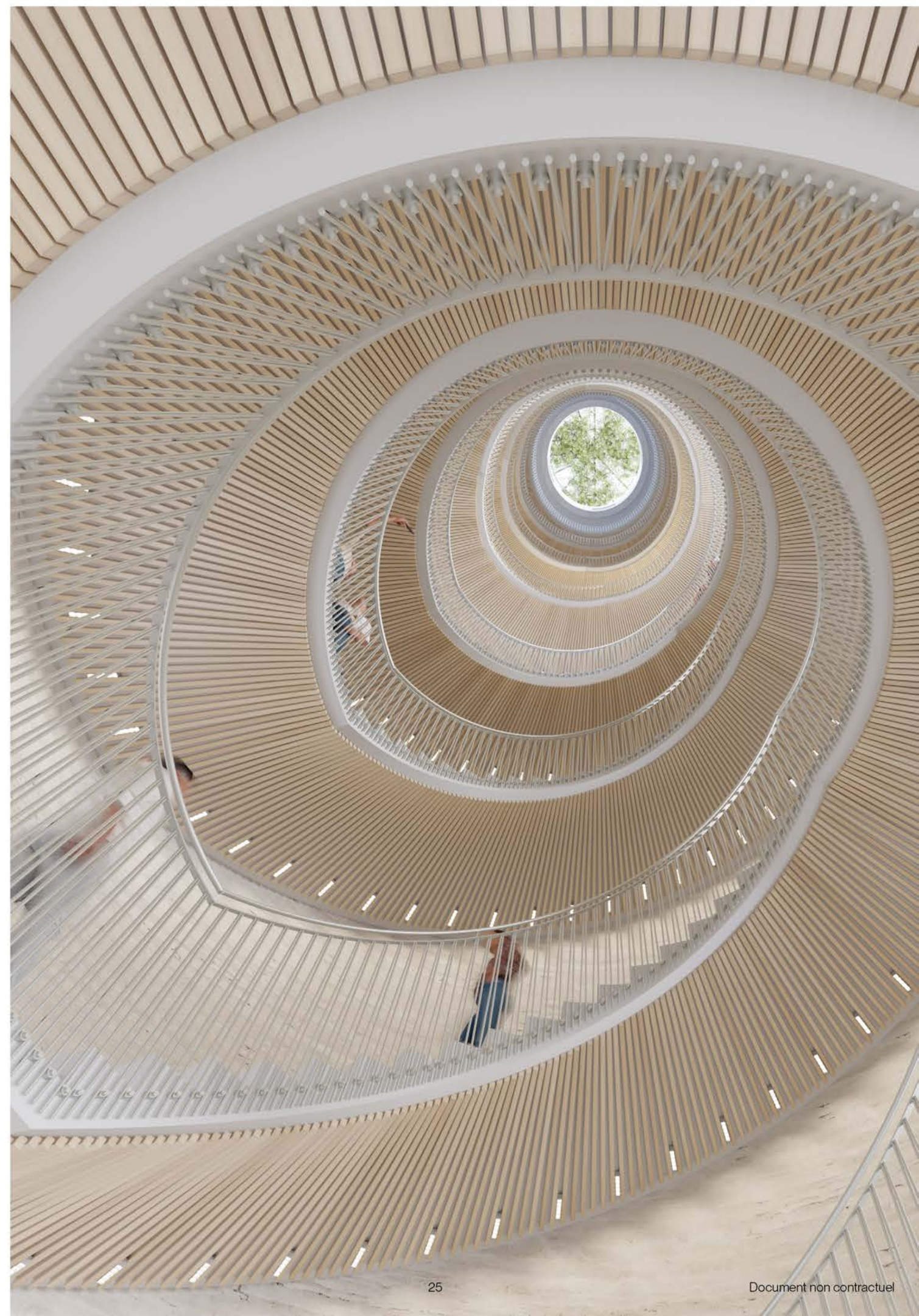
HERITAGE

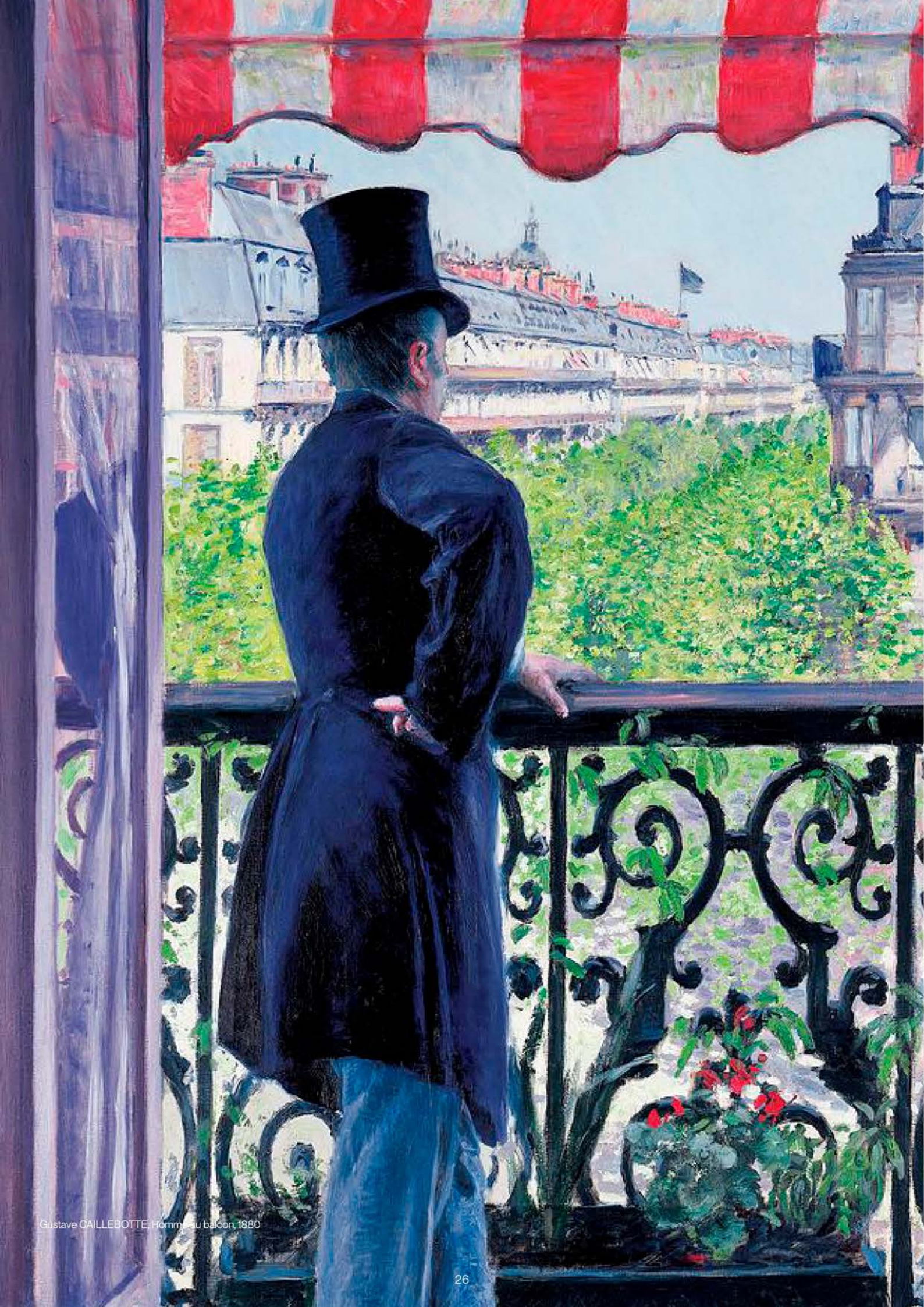


UN DIALOGUE
ENTRE HISTOIRE
ET MODERNITÉ

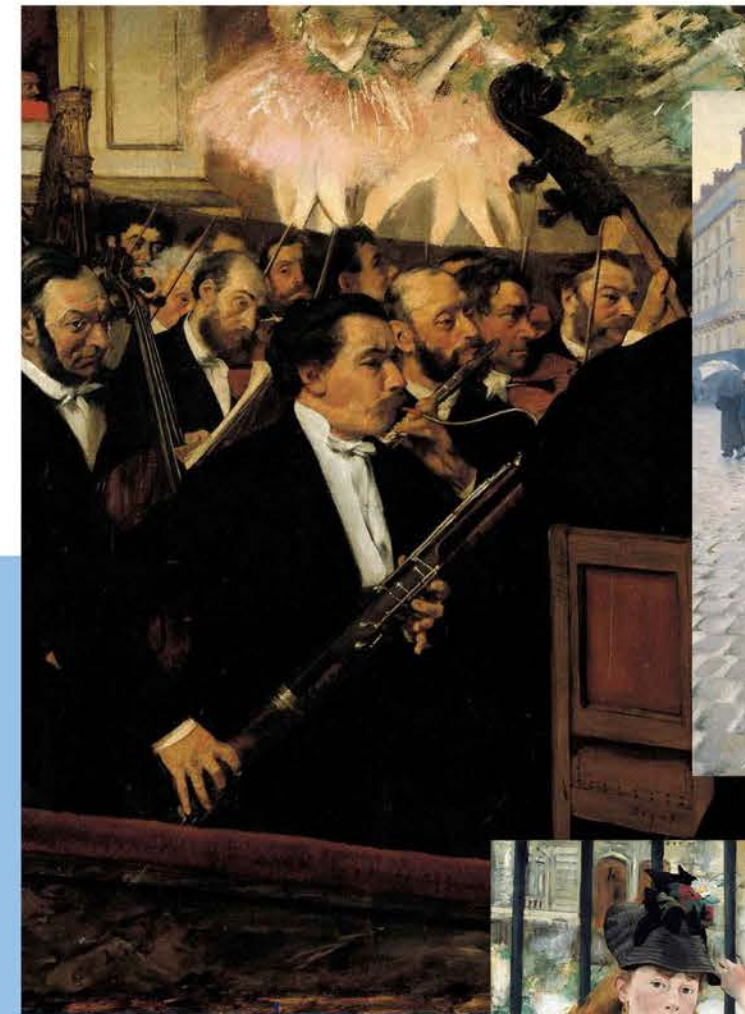


Au cœur de Paris, le 96 Haussmann écrit un nouveau chapitre de l'urbanisme parisien. Ici, le patrimoine haussmannien rencontre l'audace contemporaine. Des lignes élégantes, des matériaux nobles. Le patrimoine dialogue avec la création architecturale contemporaine. L'équilibre est parfait.





Gustave CAILLEBOTTE, Homme au balcon, 1880



Edgar DEGAS, L'Orchestre de l'Opéra, 1870



Gustave CAILLEBOTTE, Jour de Pluie à Paris, 1877



Edouard MANET, La Gare Saint-Lazare, 1873

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

Le boulevard Haussmann, avec ses larges trottoirs bordés d'arbres, ses façades élégantes et ses vitrines scintillantes, a offert une source d'inspiration inépuisable aux artistes renommés tels que Manet, Caillebotte ou Degas. Ce quartier, symbole de la modernité parisienne du XIX^e siècle, reflétait les bouleversements sociaux et urbains de l'époque. Gustave Caillebotte a capturé l'âme de ce Paris transformé alors que dans l'œuvre de Edgar Degas,

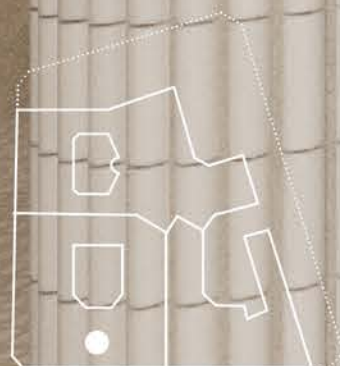
la création artistique est à l'honneur. Quant à Édouard Manet, il a su saisir l'élégance et l'effervescence de cette vie moderne dans des œuvres célébrant les lieux emblématiques et la société parisienne.

Sous leurs pinceaux, ce quartier parisien flambant neuf devient bien plus qu'un simple décor ; il est le cœur battant d'un Paris en mutation, une muse incarnant le génie français.

BLENDING HERITAGE WITH CONTEMPORARY DESIGN

LE CHARME
INDÉFINISSABLE
D'UN LIEU OÙ
L'HISTOIRE ET
LE DESIGN SE
RENCONTRENT.

DESIGN



RDC

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 haussmannien est intact. L'identité parisienne, réinterprétée. Un dialogue subtil entre patrimoine et création.

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

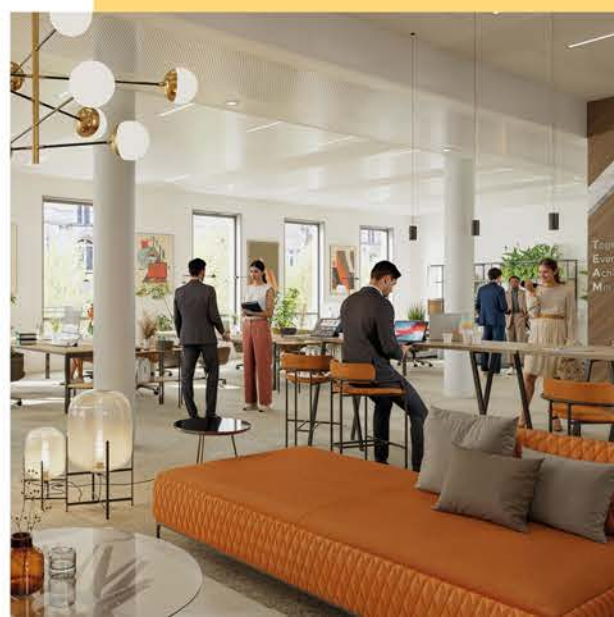


LA SODA

SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE

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





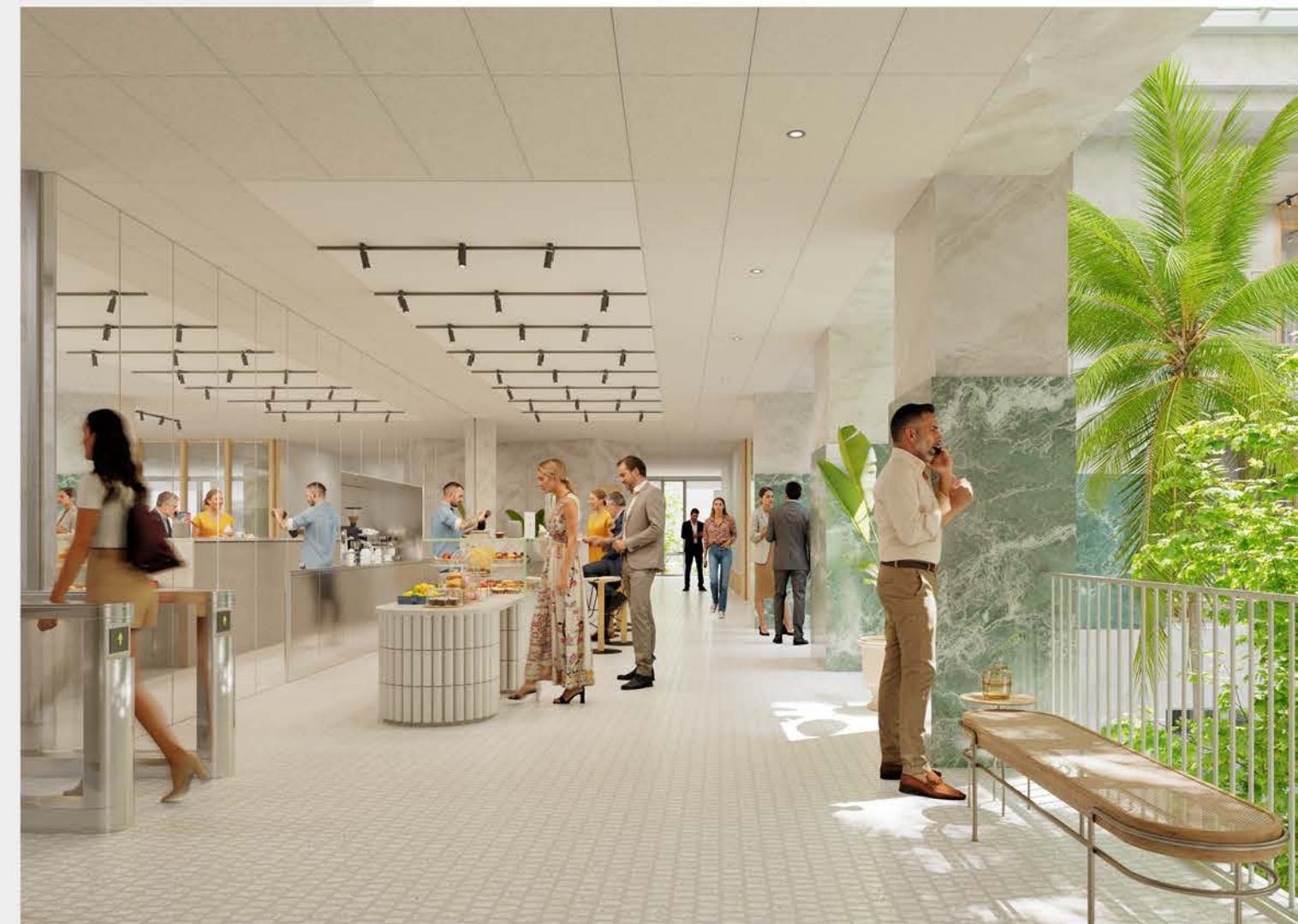
PATIO HAUSSMANN

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.

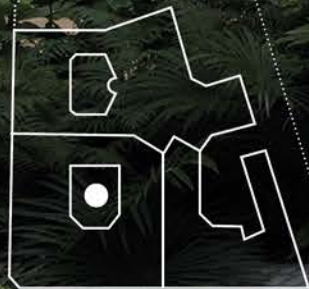
Lieu de rencontres informelles, favorisant la socialisation entre les collaborateurs et les visiteurs de l'immeuble, le patio crée des ambiances variées qui évoluent au fil de la journée. En tant qu'espace de réception, le patio pourrait aussi être transformé pour des événements sociaux ou festifs, comme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



INTEGRER LE VIVANT

SI LA QUALITÉ DU MODÈLE DE L'ÎLOT HAUSSMANNIEN A FAIT SES PREUVES, LA CAPACITÉ DU 96 HAUSSMANN A ACCUEILLIR DE LA VÉGÉTATION SUR PLUSIEURS NIVEAUX EST NOVATRICE.



RDJ

-50 %

EN 2040 : 50% DE GAIN
DE CONSOMMATION PAR RAPPORT
À L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE



Décret tertiaire, trajectoire future

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.



BBCA : UNE EMPREINTE CARBONE MAÎTRISÉE

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.



CIBLES
DE CERTIFICATIONS
& LABELS

HQE
BÂTIMENT
DURABLE
Très performant

BREEAM[®]
RFO 2015
Excellent

WiredScore
GOLD

SmartScore
GOLD

Spécificité Smart Building
connectivité des immeubles

BÂTIMENT
BBCA
BAS CARBONE

Rénovation - performant

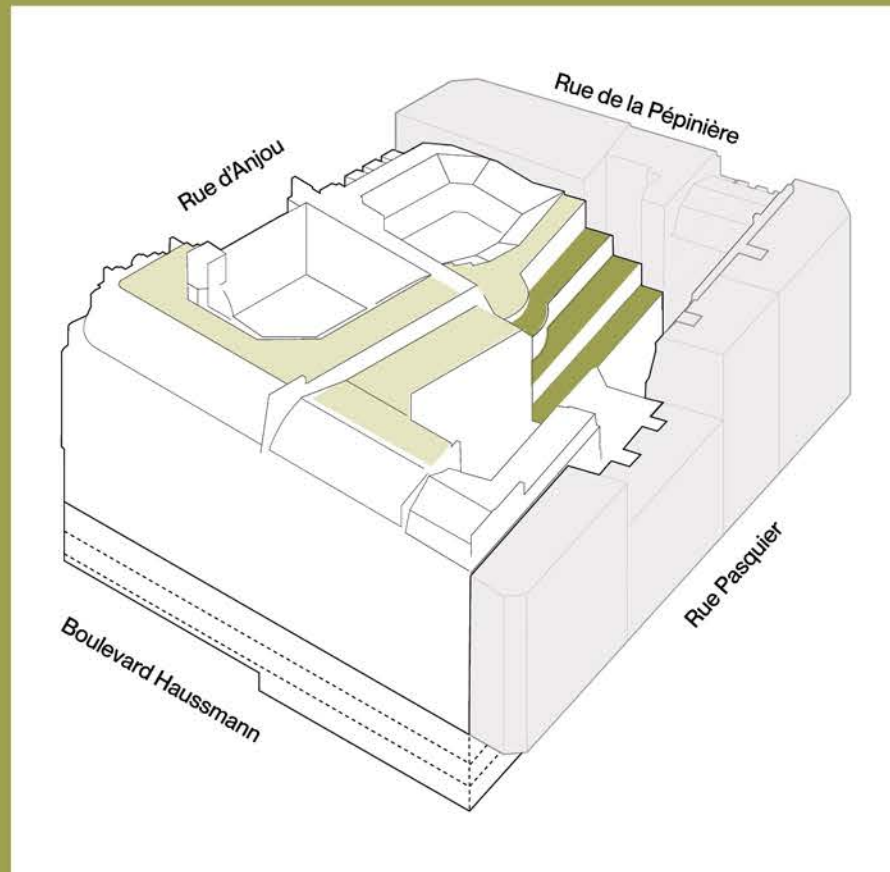
ACTIVE
SCORE
CERTIFIED

Gold
Spécificité
mobilités douces

TERRASSES

ACCENTUER LA VÉGÉTALISATION DES TERRASSES PRIVATIVES ACCESSIBLES

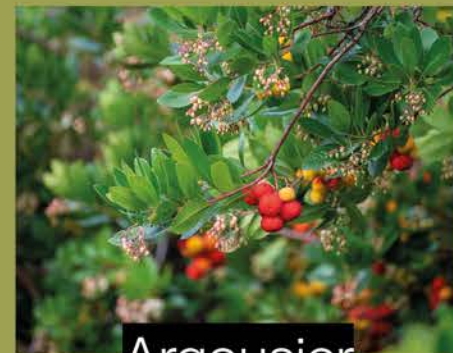
Le projet 96 Haussmann se distingue par son approche innovante en offrant aux usagers de nombreuses terrasses extérieures, véritables oasis urbaines où la nature et la ville se rencontrent. Ces espaces extérieurs, soigneusement pensés, permettent de profiter de la lumière naturelle, de l'air frais et 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.



Lavande



Ciste



Argousier

ESSENCES HORTICOLES DÉCORATIVES ET AROMATIQUES



1 356 m²
D'ESPACES EXTÉRIEURS



Le 96 Haussmann dévoile un espace inédit et exceptionnel : son rooftop, un véritable prolongement du ciel parisien, baigné de lumière naturelle. Ce lieu d'exception devient une destination privilégiée de détente et de convivialité au sein du bâtiment. Aménagé avec soin, le rooftop peut être équipé de tables et de chaises, invitant les usagers à profiter d'une pause en plein air, tout en s'imprégnant de son atmosphère apaisante.

AU FIL DE SAISONS LE ROOFTOP DU 96 HAUSSMANN VARIE LES PLAISIRS ET MULTIPLIE LES OCCASIONS POUR LES COLLABORATEURS DE SE RASSEMBLER ICI, SOUS LE CIEL, AU CŒUR DE PARIS.



SKY IS THE LIMIT

IN AND OUT

Le café Belvédère du 96 Haussmann est un espace à dimension et à sensations variables... et c'est ce qui le rend particulièrement unique ! Conçu pour s'adapter au fil des saisons, il a la capacité de totalement s'isoler de l'extérieur pour proposer un lieu chaleureux et lumineux lors des mois plus frais, et de totalement s'ouvrir dès l'arrivée de la belle saison. Ouvrant sur la très grande terrasse du 7^{ème} étage, le café Belvédère peut ainsi accueillir les collaborateurs tout au long de la journée en leur proposant une restauration légère.



BREAKROOM

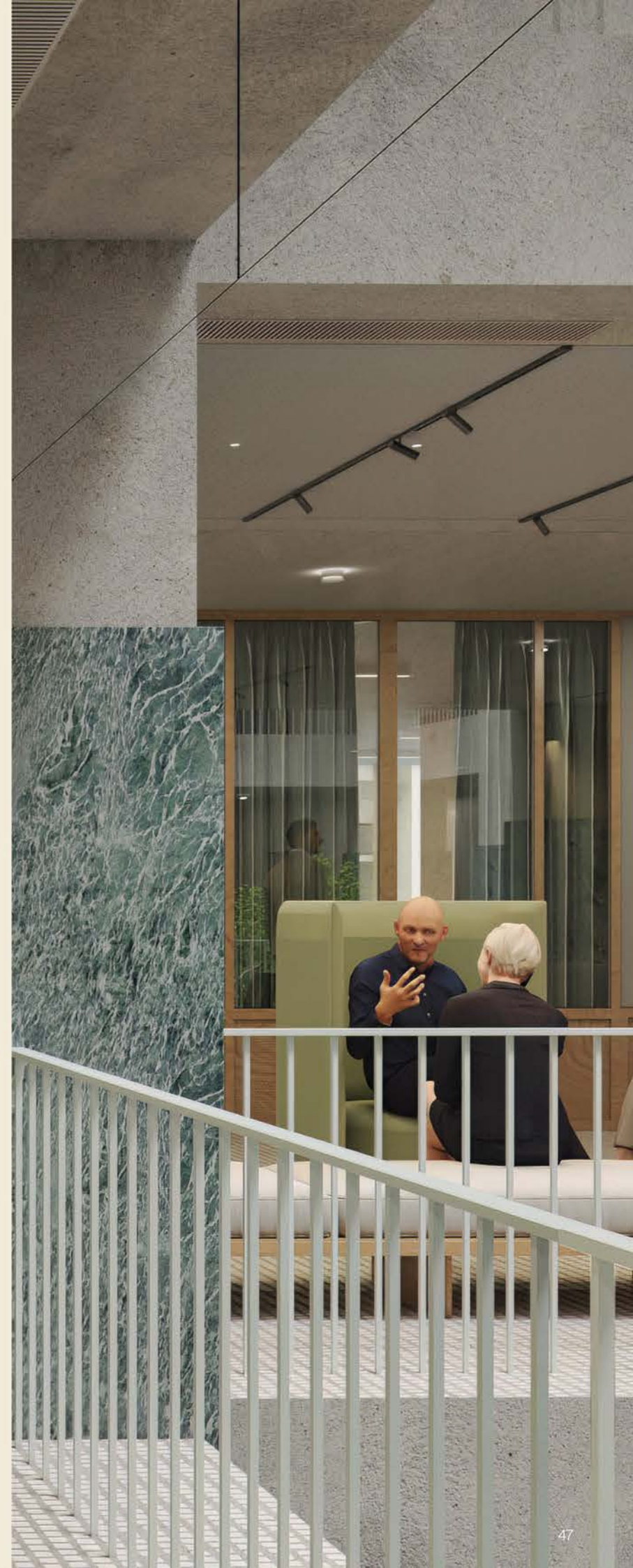
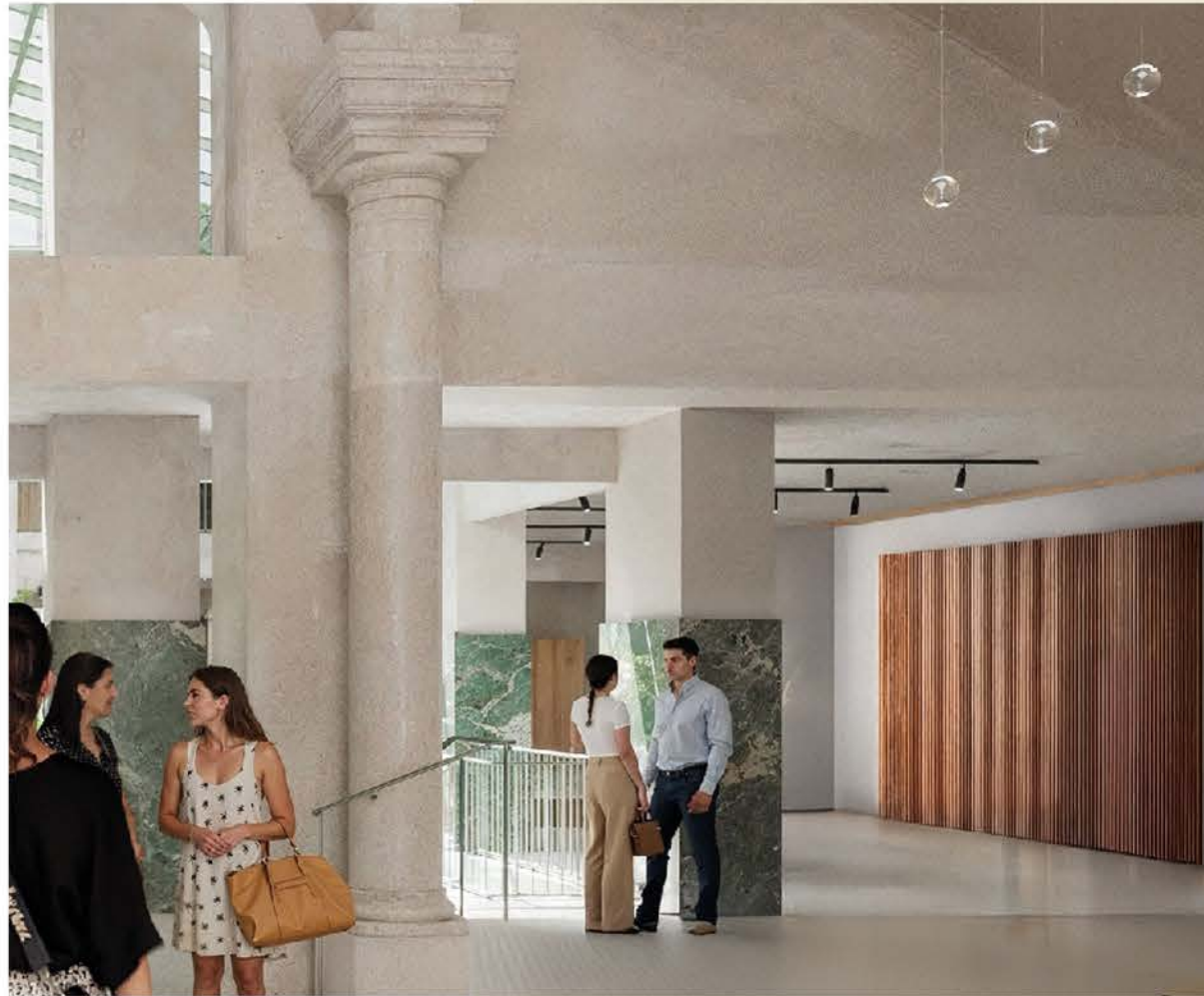


R+4

LA BREAKROOM, L'ESPACE CONVIVAL PAR EXCELLENCE

Au quatrième étage du 96 Haussmann, la breakroom offre un cadre élégant et convivial, à la fois restaurant et espace de travail. Pendant la journée, il est un lieu idéal pour se retrouver en petits groupes et travailler autour d'un café, avant de se transformer en restaurant à l'heure du déjeuner. Cet espace situé au cœur de l'immeuble est un véritable point de rassemblement, où les usagers peuvent passer d'un moment de concentration à une pause gourmande dans un cadre inspirant. L'atmosphère est lumineuse et accueillante, notamment grâce à une terrasse ouverte, baignée de lumière naturelle. La Breakroom est ainsi le parfait équilibre entre travail, détente et plaisir, dans un environnement moderne et apaisant.

MATERIALITÉS



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

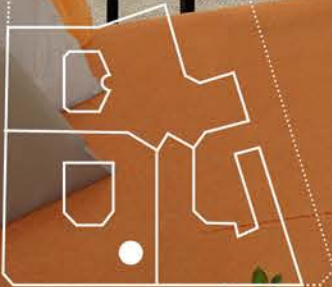


Le travail de conception associe des matériaux nobles, sobres et intemporels, afin de créer une ambiance chaleureuse en harmonie avec le haut standing de cette adresse parisienne. Pour cela, Les architectes se sont attachés à mettre en harmonie deux typologies de matériaux. D'une part des matériaux spécifiques 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^{ème} 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

BUREAUX

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.



R+3



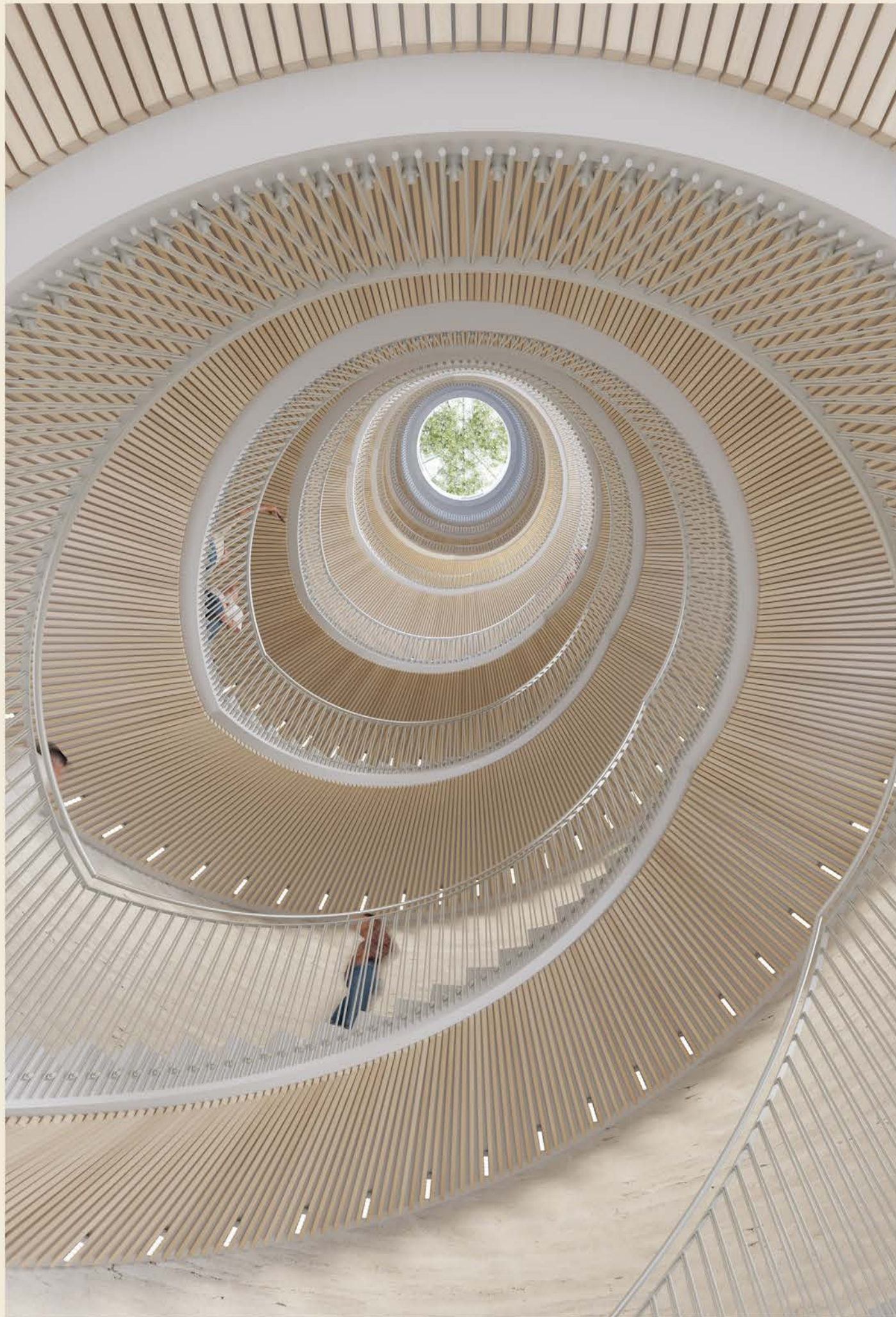
R+3



FOCALISER
SUR LE CONFORT
ET LE BIEN-ÊTRE
DE CHACUN

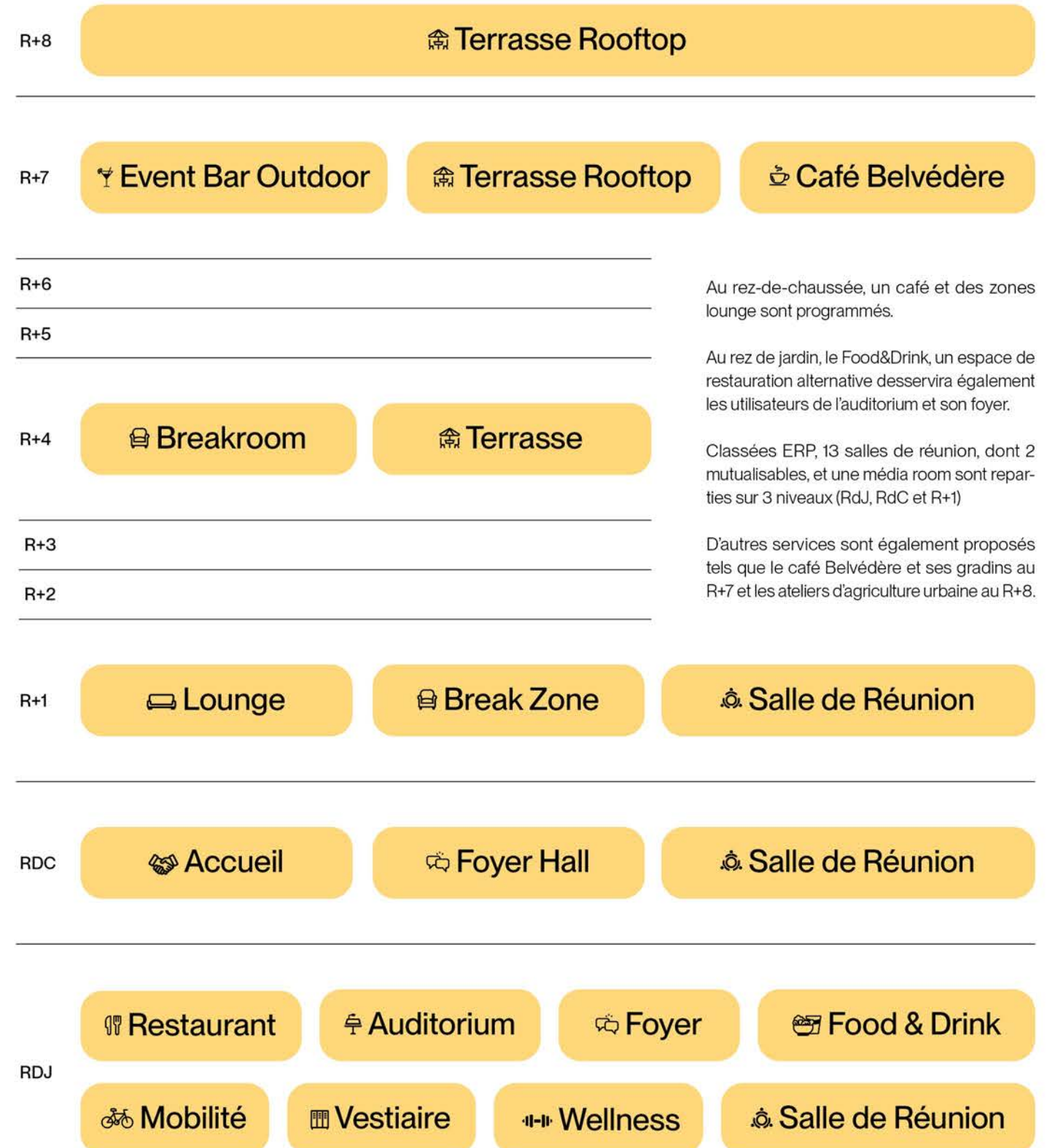
Les plateaux de bureaux du 96 Haussmann ont été pensés pour répondre aux standards internationaux les plus exigeants. Chaque espace a été conçu avec une attention particulière portée aux détails : matériaux de haute qualité, luminosité optimale, et flexibilité d'aménagement. L'ergonomie, le bien-être des occupants et la performance énergétique sont au cœur des préoccupations.

BUREAUX



SERVICES

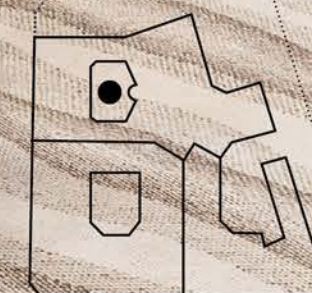
SCHÉMA PRÉVISIONNEL DES SERVICES



ENSEMBLE

Situé au rez-de-jardin, l'auditorium offre un espace polyvalent conçu pour répondre aux besoins variés des entreprises. Contrairement à un auditorium classique, il se distingue par son aménagement non gradiné, favorisant une flexibilité d'usage optimale.

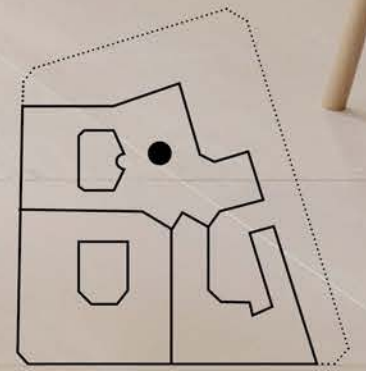
Cet espace modulable, classé ERP, permet d'accueillir une multitude d'activités : conférences, séminaires, présentations produits, workshops, ou encore événements culturels. L'acoustique soignée, combinée à un éclairage adaptable, assure un confort maximal pour les participants.



RDJ

BEAU ET BON

Le restaurant se distingue par son élégance discrète. Son design contemporain, tout en fluidité, joue avec les matières et les volumes, offrant un équilibre subtil entre modernité et convivialité. Les larges baies vitrées dévoilent une cour intérieure lumineuse, véritable petit havre de paix. Cet écrin de verdure dialogue harmonieusement avec les espaces intérieurs. Le restaurant, tout en sobriété et en charme, est l'un des espaces les plus agréables à partager au sein du 96 Haussmann. Un lieu où l'on vient pour nourrir à la fois le corps et l'esprit, dans un cadre qui respire le calme et l'harmonie.



RDJ

PLANS & TECHNIQUE



Boulevard Haussmann

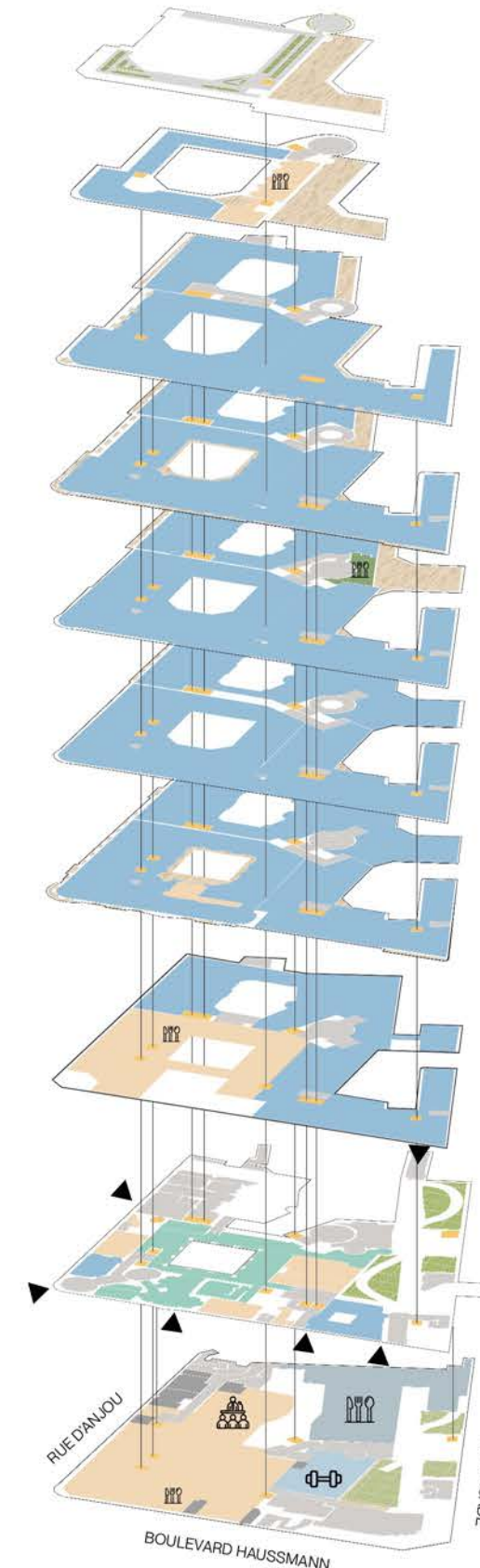
Rue de la Pépinière

TABLEAU DE SURFACES



| SURFACES EN M ² | |
|----------------------------|-----------------|
| Étages | SUBL Projet |
| 7 | 435 |
| 6 | 1562,8 |
| 5 | 1857 |
| 4 | 2 050,2 |
| 3 | 2 253 |
| 2 | 2 203,8 |
| 1 | 1975,8 |
| RDC | 1821,4 |
| -1 | 2 105,4 |
| -2 | 631,1 |
| -3 | 42,9 |
| TOTAL | 16 938,4 |

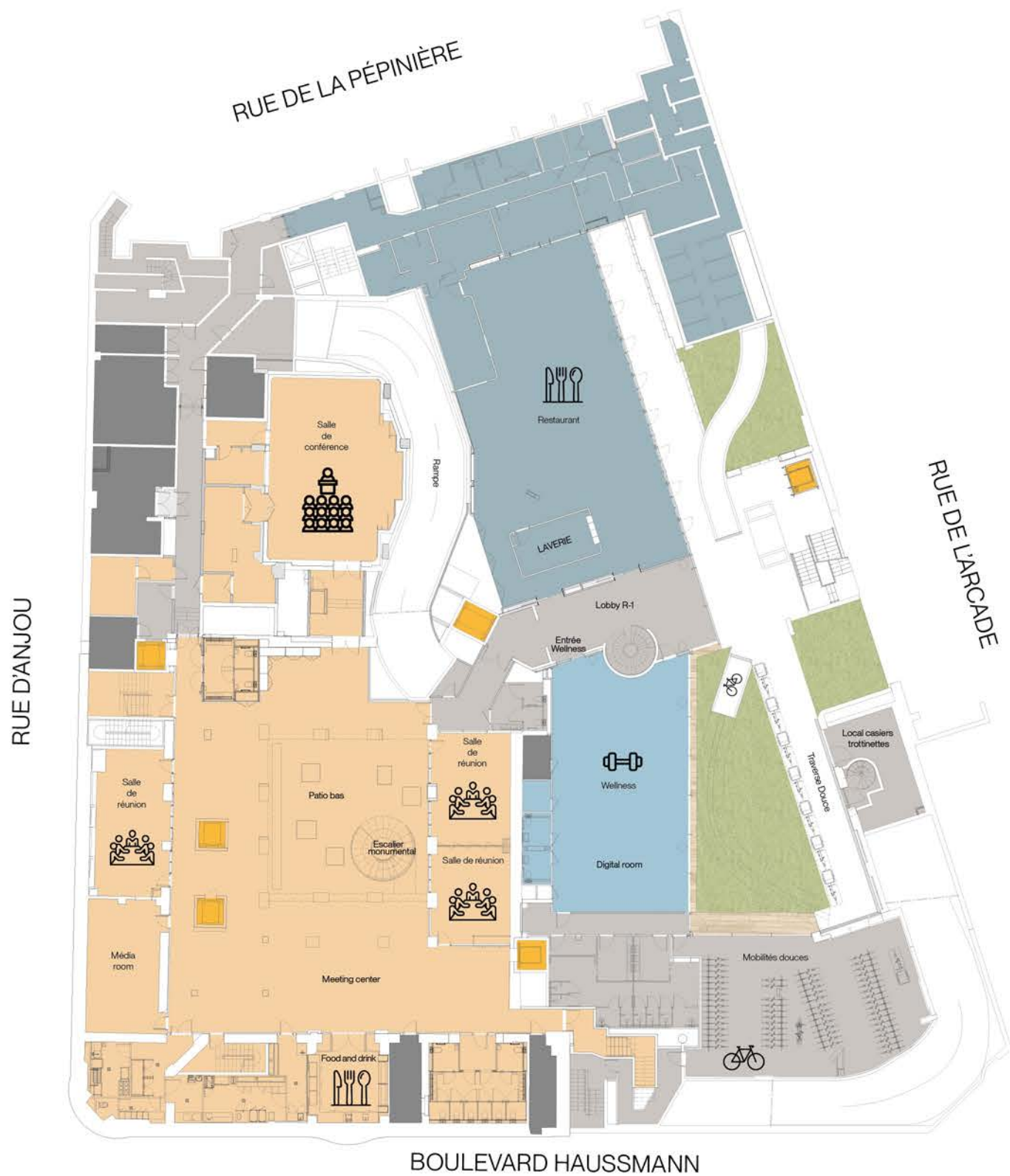
AXONOMÉTRIE



- Lots ERP (salles de réunion)
- Hall (ERP)
- Wellness
- Restaurant
- Bureaux
- Parties communes
- Locaux techniques
- Terrasses
- Ascenseurs

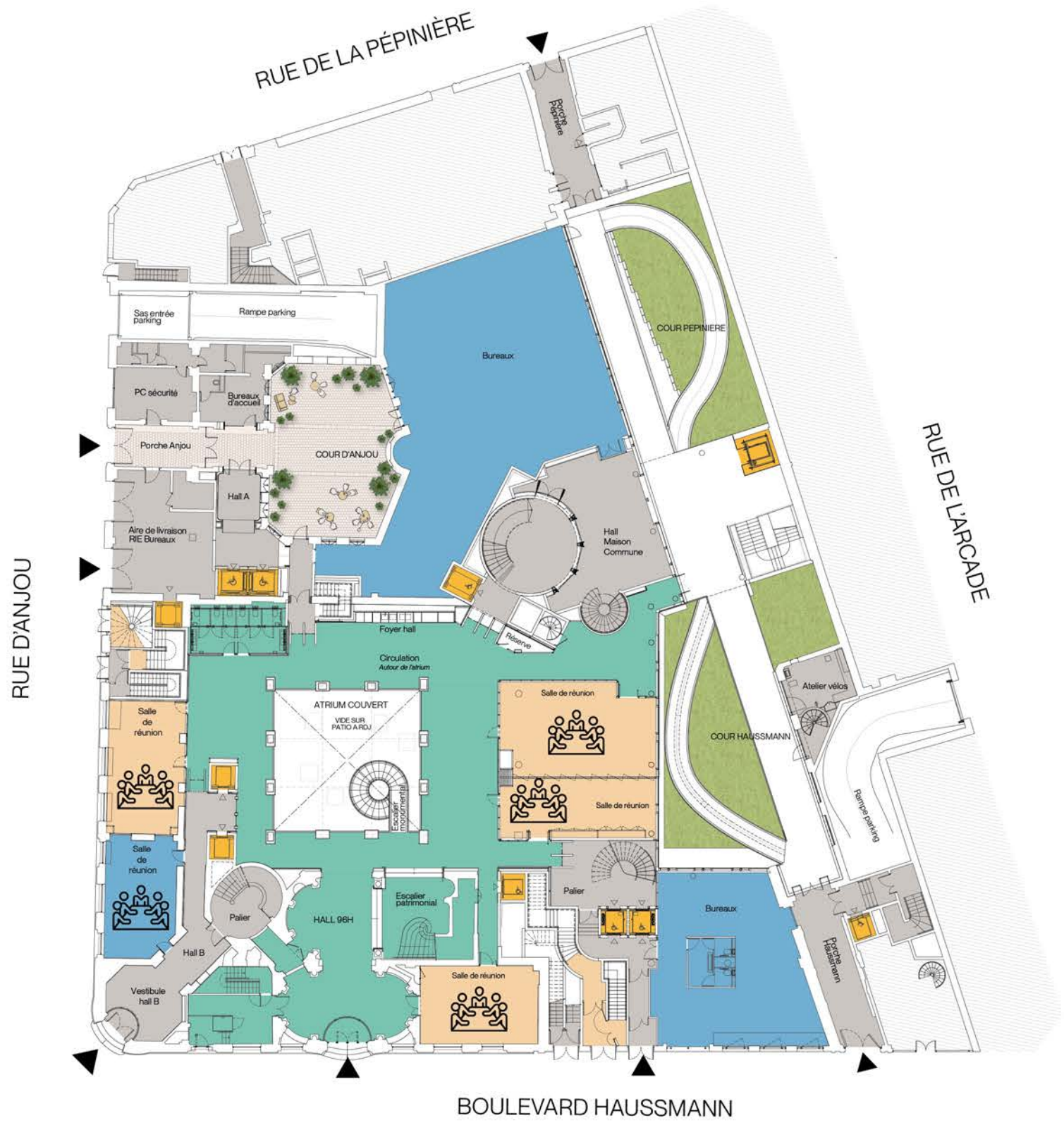
SURFACES UTILES HORS QUOTE PART DE PARTIES COMMUNES

- R+8**
TERRASSE : 49,9 M² (ERP)
- R+7**
BUREAUX : 254,9 M²
ERP : 143,7 M²
EFFECTIFS : 23
TERRASSE : 255 M² (ERP)
- R+6**
BUREAUX : 1 491,7 M²
EFFECTIFS : 152
TERRASSE : 101 M²
- R+5**
BUREAUX : 1 789,2 M²
EFFECTIFS : 194
TERRASSE : 203 M²
- R+4**
BUREAUX : 1 914,6 M²
EFFECTIFS : 213
TERRASSE : 206 M²
- R+3**
BUREAUX : 2 169,1 M²
EFFECTIFS : 246
TERRASSE : 7 M²
- R+2**
BUREAUX : 2 072,1 M²
EFFECTIFS : 234
TERRASSE : 68 M²
- R+1**
BUREAUX : 1 322,5 M²
ERP : 564,5 M²
EFFECTIFS : 151
- RDC**
BUREAUX : 522,5 M²
ERP : 808,4 M²
EFFECTIFS : 70
- RDJ**
ERP : 979,7 M²
TERRASSE : 64 M²
VÉLO : 130 PLACES
EFFECTIFS RIE : 98 PLACES ASSISES EN INTÉRIEUR ET 20 EN EXTÉRIEUR
- R-2ETR-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

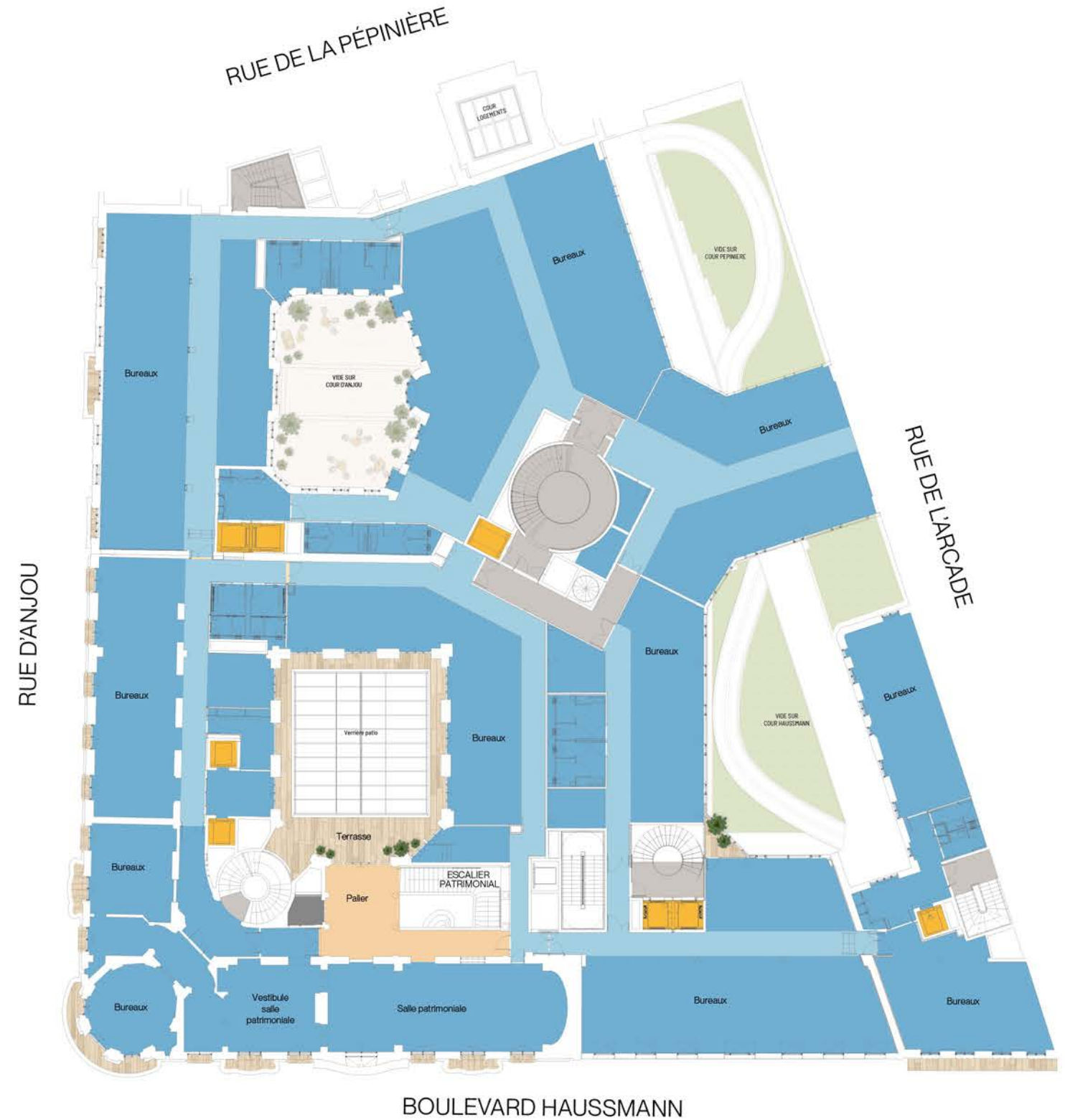
RDC



BUREAUX : 1 322,5 M²
 ERP : 564,5 M²
 EFFECTIFS : 151

R+01

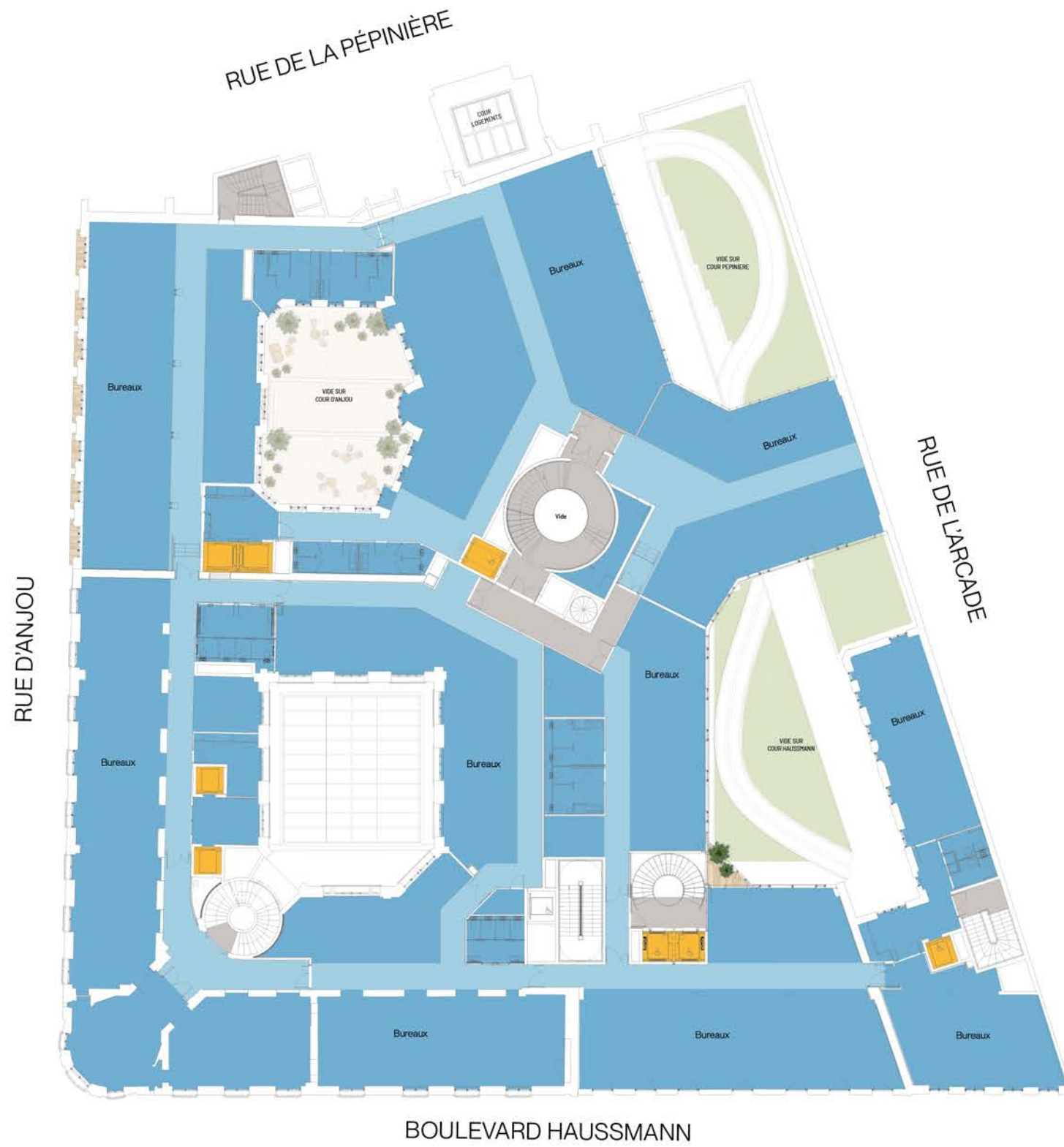
- Bureaux
- Lots ERP (salles de réunion)
- Parties communes
- Ascenseurs



BUREAUX : 2 072,1 M²
 ERP : 46,8 M²
 EFFECTIFS : 234

R+02

- Bureaux
- Patio (ERP)
- Parties communes
- Terrasses
- Ascenseurs



BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX : 2 169,1 M²
EFFECTIFS : 246

R+03

- Bureaux
- Parties communes
- Terrasses
- Ascenseurs



BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX : 1 914,6 M²
EFFECTIFS : 213

R+04

- Breakroom
- Bureaux
- Parties communes
- Terrasses
- Ascenseurs



BOULEVARD HAUSSMANN

BUREAUX : 2 54,9 M²
 ERP : 143,7 M²
 EFFECTIFS : 23

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

R+07



BOULEVARD HAUSSMANN

- Agriculture urbaine

R+08

DESCRIPTIF TECHNIQUE

PRÉVISIONNEL

LE PROGRAMME

Restructuration d'un ensemble immobilier situé 96 boulevard Haussmann, 78 rue d'Anjou - Paris 8^e et qui développera 17 000 m² environ pour un ERP de 3^e 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 limitant 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^e 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 et de 20 places assises en extérieur.

Une breakroom située 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 :

- 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 (2 700 m² - total **698 personnes**)

| | | |
|---|----------------------|---|
| Meeting center | | 598 personnes |
| R+1 | 580 m ² | 130 personnes |
| RDC | 824 m ² | 219 personnes |
| RDJ | 1 100 m ² | 249 personnes (auditorium 100 places - salles de réunion 149 personnes) |
| Rooftop et agriculture urbaine à R+7 et R+8 | 148 m ² | 100 personnes |

BUREAUX

Partie non accessible au public = 1 235 personnes

Bâtiment A = 450 personnes

Bâtiment B = 405 personnes

Bâtiment C = 380 personnes

GROS ŒUVRE

| Nature | Position | G' (charge permanente) kN/m ² | Q (charges d'exploitation) kN/m ² |
|---------------------------------------|----------------------|---|---|
| Locaux techniques | SS-3, SS-2, RDJ, R+7 | 0.0 | 5.0 + 1.5 |
| Parkings | SS-2, SS-3 Bât A & C | 0.0 | 2.5 |
| 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 sécurité, 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

Plancher techniques sur l'ensemble des plateaux de bureaux 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 socle ERP désenfumé mécaniquement (règle atrium IT 263).

Escaliers encloués 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 1^{er}/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 B 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 POL05.

Référentiel WELL 2 : crédits acoustiques.

- S01
 - Partie 1 – point B
 - Partie 2
- S02
 - Partie 1 point a
- S03
 - 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 végétalisée à l'instar d'une serre botanique.

Terrasse du niveau 4 végétalisée en cœur d'îlot 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.



96

REFRESH
YOUR
WORKING LIFE

HAUSS
MANN



AG2R LA MONDIALE