

91

HAUSSMANN

SAINT-AUGUSTIN

SOMMAIRE

6

Introduction

*Le mot de l'architecte
Les points clés*

12

La localisation

*L'accessibilité
La vie de quartier
L'environnement business*

22

Le projet

*L'histoire
Le design d'intérieur*

32

La technique

*Descriptif technique
Plans*

42

Les intervenants

*Commercialisation
Maîtrise d'Ouvrage*

Un quartier d'affaires,
un immeuble au carrefour
d'une histoire et de la modernité.

En plein cœur du Quartier Central des Affaires, face à la place Saint-Augustin, le 91 Haussmann marque une page d'histoire à l'angle du boulevard. Pour avoir porté le nom Grand-Marnier en lettres gothiques et lumineuses pendant de nombreuses décennies, ce bâtiment, ex-navire amiral de la société Marnier-Lapostolle, est connu de tous les Parisiens.

Aujourd'hui, le 91 Haussmann se métamorphose au travers d'une restructuration prestigieuse et raffinée. Luminosité, confort, matériaux, espaces et prestations de qualité... Tout a été repensé pour offrir, sur 2 600 m², un environnement de vie et de travail exceptionnel. Cette nouvelle page de son histoire s'écrira avec vous.



Le 91 Haussmann opère une renaissance ambitieuse.

Elle est en effet extrêmement discrète à l'extérieur où, entre rigueur et élégance, l'esprit haussmannien est parfaitement préservé. Spectaculaire à l'intérieur, où les volumes ont été entièrement reconfigurés, changeant la vision de l'espace, facilitant les accès et les circulations, tout en affirmant par un choix raffiné de matières et de luminaires, une personnalité remarquable et séduisante.



Axel Schoenert a fondé l'agence franco-allemande Axel Schoenert Architectes avec son épouse Zsafia Varnagy, architecte d'intérieur, en 1999 à Paris.

L'agence développe ses activités dans les domaines de l'architecture, de l'architecture d'intérieur, du design et de la création de mobilier.

Forte d'une équipe multiculturelle, la priorité qu'elle s'est donnée est de promouvoir une vision éclectique de son travail et de privilégier la diversification.



Ainsi, intervenant en France et à l'international dans les secteurs tels que les bureaux, les hôtels, les restaurants, les spas, le logement, les bâtiments publics et les équipements culturels, l'agence possède aussi bien un savoir-faire dans le neuf que dans le cadre de réhabilitations complexes.

Parmi ses projets les plus marquants se distinguent le hall administratif de la ville de Puteaux, des immeubles de bureaux tels que la tour Prisma à La Défense, ON 55 Haussmann, Paris Eight, le centre d'affaires Paris Victoire et 54 Londres.

AXEL SCHOENERT
ARCHITECTE DU 91 HAUSSMANN





Les points clés

- 1 | 2 200 m² d'espaces de travail modernes offrant un capacitaire hors norme de 299 personnes, gage de flexibilité
- 2 | Adresse prestigieuse et implantation exceptionnelle au cœur du Quartier Central des Affaires
- 3 | Double accès : boulevard Haussmann et rue la Boétie
- 4 | Immeuble lourdement restructuré
Prestations de qualité et installations techniques neuves
- 5 | Plateau courant fonctionnel d'environ 330 m² bénéficiant d'une triple exposition
- 6 | Beaux volumes, belle hauteur sous plafond et 150 m² d'espaces extérieurs
- 7 | Certification **BREEAM**



LA LOCALISATION /

Profiter d'une localisation centrale et d'une accessibilité optimale

À la frontière entre le quartier de l'Étoile et le secteur de l'Opéra, le 91 Haussmann est parfaitement desservi par les principaux modes de transport de la capitale.

Au pied de l'immeuble, la ligne 9 relie Paris d'Ouest en Est. À quelques minutes à pied, le hub de la Gare Saint-Lazare réunit les lignes 3, 12, 13 et 14 du métro parisien, les lignes J et L du Transilien ainsi que des Trains Grandes Lignes. En 2022, dans le cadre du projet EOLE, le RER E, accessible depuis la gare Saint-Lazare, permettra de gagner encore plus rapidement l'Ouest parisien.

Un emplacement stratégique pour des déplacements simplifiés et des gains de temps significatifs.

GARES & STATIONS

LIGNES DE MÉTRO	LIGNES DE RER & TRANSILIEN
Saint-Augustin 9	Saint-Lazare J L E
Miromesnil 3 13	EUROSTAR
Saint-Lazare 3 12 13 14	Saint-Lazare ① = 20 min

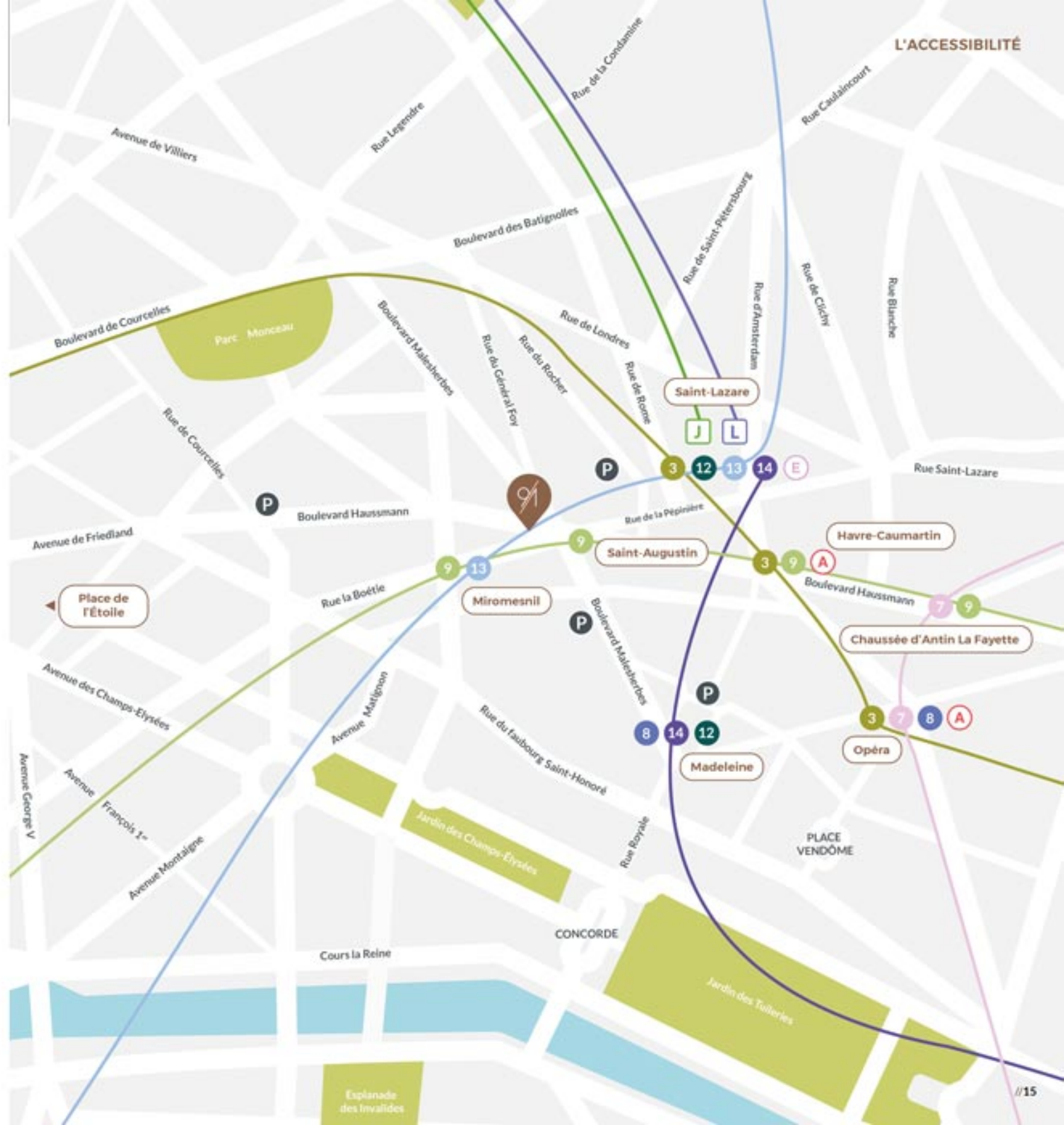
AÉROPORTS

PARIS CHARLES-DE-GAULLE (ROISSY)	ORLY
Saint-Lazare ① >	Saint-Lazare ① >
Châtelet ① = 60 min	Châtelet ① >
	Antony ① > = 40 min

VOITURE

PARKING INDIGO

- 15 rue de Laborde, 75008 - 2 min
- 33 boulevard Malesherbes, 75008 - 4 min
- 155 boulevard Haussmann, 75008 - 4 min
- 31 place de la Madeleine, 75008 - 7 min



Disposer à proximité immédiate de l'indispensable, de l'utile et de l'agréable

Cet environnement professionnel dynamique est aussi un espace où profiter de la vie parisienne. Théâtres, tables de renom, grands magasins, hôtels de luxe mais aussi cafés, brasseries, petits

commerces et services de proximité... Ce quartier répond à tous les besoins, des plus simples aux plus exceptionnels.



RESTAURANTS

Déjeuners d'affaires ou entre collègues, grandes tables ou terrasses de brasseries... En plein cœur du triangle Haussmann - La Boétie - La Madeleine, le 91 Haussmann s'entoure d'une offre de restauration plurielle et diversifiée, susceptible de répondre à toutes les envies.

- € BOULANGERIE THIERRY MARX = 2 min
51 rue de Laborde, 75008 Paris
- €€ LA PÉPINIÈRE = 1 min
6 place Saint-Augustin, 75008 Paris
- €€ DA NILO = 5 min
4 rue Corvetto, 75008 Paris
- €€€€ LUCAS CARTON = 9 min
9 place de La Madeleine, 75008 Paris

COMMERCES

Commerces de proximité et grands magasins jalonnent les alentours du 91 Haussmann. Cordonnier, retoucheur, boulangerie-pâtisserie, librairie, coiffeur, supermarché... Tous les services sont à proximité immédiate.

- MONOPRIX = 1 min
26 rue d'Astorg, 75008 Paris
- LE PRINTEMPS = 7 min
64 boulevard Haussmann, 75009 Paris
- GALERIES LAFAYETTE = 9 min
40 boulevard Haussmann, 75009 Paris



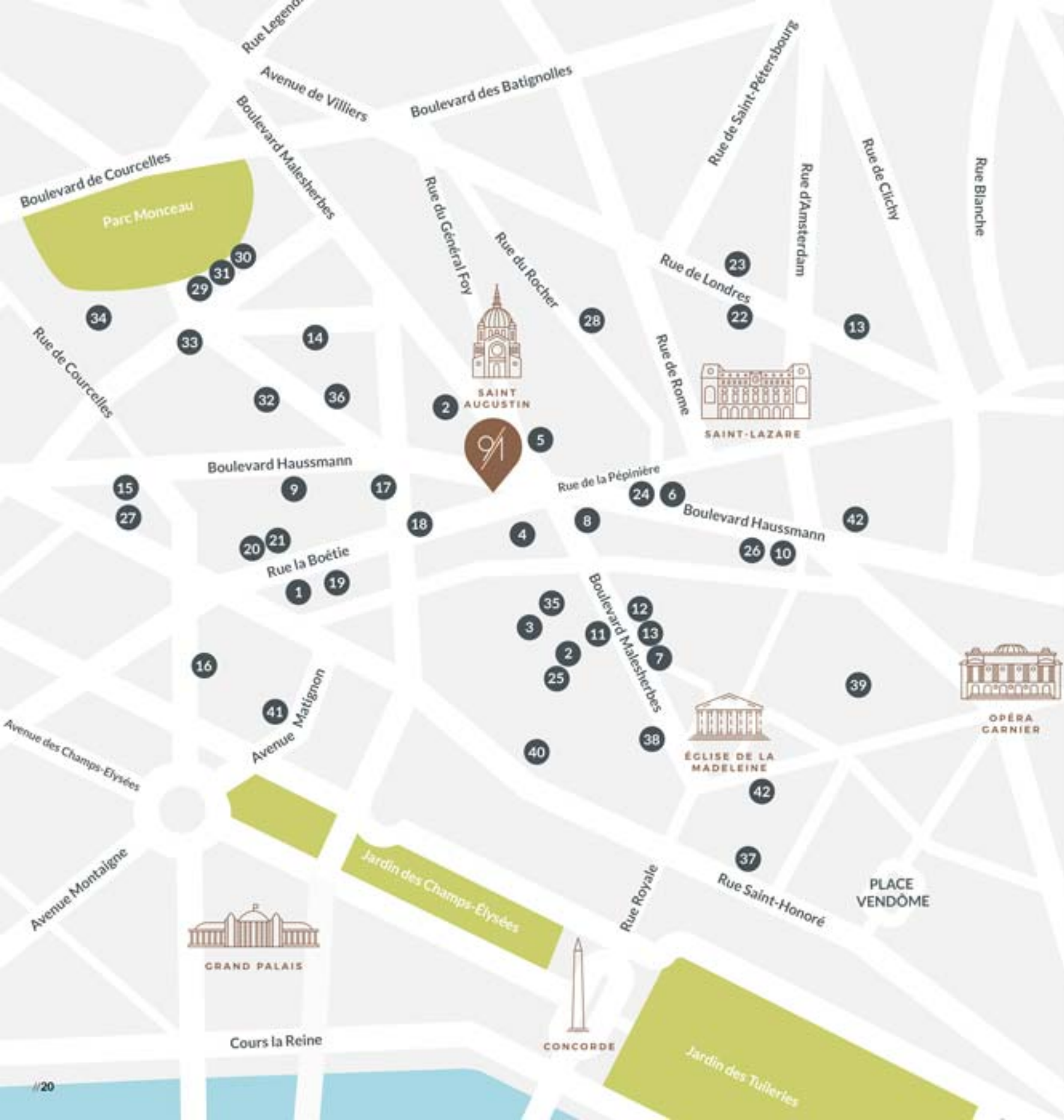


Être partie prenante d'un environnement aussi actif qu'attractif

Idéalement situé au cœur du Quartier Central des Affaires de la capitale, le 91 Haussmann est entouré de prestigieux établissements du monde du conseil et de la finance ainsi que de grands groupes français et internationaux. Investir le 91 Haussmann, c'est donc la promesse de profiter d'un environnement business riche et attractif.

ENTREPRISES (sélection)

- | | |
|----------------------------|--|
| 1 MERRIL LYNCH | 23 SPACES |
| 2 FREE | 24 ACMNV / PARIS 2024 |
| 3 CLIFFORD CHANCE | 25 HERMES |
| 4 CEGID - SONEPAR | 26 CREDIT DU NORD |
| 5 GIDE | 27 FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER |
| 6 CREDIT SUISSE | 28 HEXITY / RALPH LAUREN |
| 7 AG2R | 29 CHATEAUFORM |
| 8 CHAUMET | 30 MORGAN STANLEY |
| 9 CHLOE | 31 UGGC AVOCATS |
| 10 CHEVREUX NOTAIRES | 32 AXA GLOBAL P&C |
| 11 WILLIE FARR & GALLAGHER | 33 ROTHSCHILD & CIE GESTION |
| 12 BANQUE PALATINE | 34 ROLAND BERGER |
| 13 NEXT DOOR | 35 GROUPAMA |
| 14 MORNING COWORKING | 36 AUGUSTE DEBOUZY AVOCATS |
| 15 KWERK | 37 CHANEL |
| 16 WEWORK | 38 DENTONS |
| 17 AFFLELOU | 39 COMGEST / DUFF & PHELPS / BIRD AND BIRD / KLEPIERRE / ASHURST |
| 18 MAUBOUSSIN | 40 SHISEIDO / BEAUTE PRESTIGE INTERNATIONAL |
| 19 ALTAREA COGEDIM | 41 HOGAN LOVELLS |
| 20 SANOFI | 42 ODDO |
| 21 CREDIT AGRICOLE | |
| 22 PERNOD | |





LE PROJET /



L'HISTOIRE

Construit en 1873, le 91 Haussmann est un immeuble de pur style haussmannien et porte en lui tout l'esprit de cette époque.

Ainsi le peintre impressionniste Gustave Caillebotte aimait poser son chevalet sur le balcon du 4^{ème} étage, d'où il a pu contempler l'effervescence naissante de la capitale qui apparaît dans nombre de ses toiles. C'est dans les années trente que le bâtiment devient le siège français de la marque de spiritueux Grand-Marnier. Cette dernière choisit alors d'apposer son nom sur les façades de cette prestigieuse adresse, signature et repère familier du paysage parisien.

Entre innovation et héritage

Restructuré selon les exigences les plus actuelles, le 91 Haussmann allie en une même inspiration l'élégance parisienne et une modernité tranchée.

Dans chacun des 6 étages, ce patrimoine noble se marie avec des espaces de travail lumineux, flexibles et confortables. Au sommet, une terrasse végétalisée s'ouvre sur le ciel.

Le 91 Haussmann est un lieu de 2200m² alliant bien-

être, sécurité et sérénité dans un environnement aussi dynamique qu'agréable à vivre. Il fait la part belle à la lumière et à la transparence ainsi qu'à un traitement acoustique optimal.

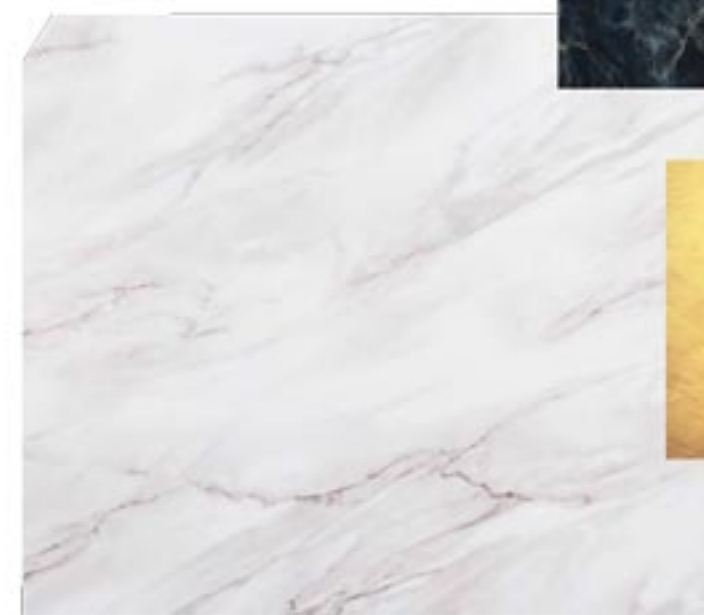
Ce bâtiment aux qualités techniques et architecturales de premier ordre est un lieu de travail dernière génération dans un écrin historique et emblématique.



AXEL SCHOENET
AS
ARCHITECTES



Finitions haut de gamme : pierres naturelles dans les parties communes et dans les sanitaires, revêtements textiles et panneaux acoustiques dans les bureaux.



* Non contractuel





LA TECHNIQUE /

Descriptif technique

Immeuble classé Code du Travail avec des surfaces commerciales au RDC accessibles au public et classées ERP 5^e catégorie.

Mise en conformité avec les normes en vigueur concernant l'accessibilité aux PMR et la sécurité incendie.

Densification de l'ensemble permettant d'atteindre un effectif de 299 personnes (soit 6 à 7 m²/personne.)

Amélioration des performances thermiques et énergétiques avec un objectif d'une certification BREAAAM Very Good.

Niveau	Destination	Surface utile (m ²)	Hauteur libre sous plafond (m)	Effectif (nombre de personnes)	Surface balcons et terrasses (m ²)
R-1	Salles de réunion	140	3.40	19**	-
RDC	Bureaux	158*	3.00	19**	-
R+1	Bureaux	346	2.80	56	-
R+2	Bureaux	335	2.95	56	43
R+3	Bureaux	325	2.90	56	-
R+4	Bureaux	331	2.75	56	41
R+5	Bureaux	314	2.60	56	36
R+6	Bureaux	271	2.70	19	32
TOTAL	-	2220 m²	-	299	152

* dont 45 m² de commerce accessible ERP 5^{ème} catégorie

** les effectifs réglementairement ne se cumulent pas à ceux des étages

FAÇADES

- Façades haussmanniennes en pierre de taille
- Menuiseries extérieures en bois de type gueule de loup teinte gris clair, avec de hautes performances thermiques et acoustiques
- Accès principaux via des portes cochères haussmanniennes existantes
- Stores à projection électriques en toile gris clair

STRUCTURE

- Création d'une transparence entre les deux accès, boulevard Haussmann et rue la Boétie, avec un hall d'accueil central
- Création d'un noyau central avec un second escalier de 2 UP desservant du RDC au 6^{ème} étage
- Ascenseur et sanitaires dans l'emprise de l'ancienne cour intérieure
- Embellissement et mise en conformité de l'escalier monumental desservant du RDC au 5^{ème} étage (2 UP)
- Ascenseur gearless, accessible aux PMR, sans local machinerie, modèle 900 kg - 12 personnes - vitesse de 1 m/s

ESPACES EXTÉRIEURS

- Création d'une terrasse accessible au cœur du plateau du 6^{ème} étage, avec 3 grandes façades vitrées pour un éclairage optimal des bureaux
- Végétalisation de la terrasse
- Balcons filants aux 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages

PLATEAUX DE BUREAUX

- Hauteur libre de 2.60 à 3.40m
- Revêtement moquette
- Plafond suspendu gypstone dans les espaces de bureaux
- Gaines techniques logées dans la circulation avec faux plafond démontable ou en périphérie

PLOMBERIE - SANITAIRES

- 2 sanitaires par niveau et mesures conservatoires pour 2 sanitaires supplémentaires
- Sous-comptage par niveau possible

EAU CHAUDE

- Production d'eau chaude individuelle électrique avec mise en place de ballons ESC par sanitaire

ÉLECTRICITÉ

- Puissance souscrite de 92 KVA Triphasé avec possibilité de sous-comptage
- Distribution électrique en périphérie intégrée dans les murs 2PC + 2PC ondulés + 2RJ45 par poste de travail

ÉCLAIRAGE

- Éclairage des bureaux et des salles de réunion par des luminaires à LED dimmable et munis de détecteur de présence
- Attente locaux VDI à chaque niveau

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - VENTILATION

CHAUFFAGE

- Énergie thermique réseau urbain CPCU

CLIMATISATION

- Énergie frigorifique réseau urbain CLIMESPACE

VENTILATION

- Terminaux type ventilo convecteur dans la circulation des bureaux, système 4 tubes

SÉCURITÉ

- Système de Sécurité Incendie
- Centrale incendie de type 1 Cat. A située à l'accueil
- Sirènes visuelles et sonores aux plateaux de bureau et aux sanitaires PMR.
- Contrôle d'accès : système de contrôle d'accès par badge et visiophone à l'extérieur, relié à la banque d'accueil
- Caméra de surveillance : mise en place d'un système de vidéosurveillance avec enregistreur numérique

SOUS-SOL (R-1)



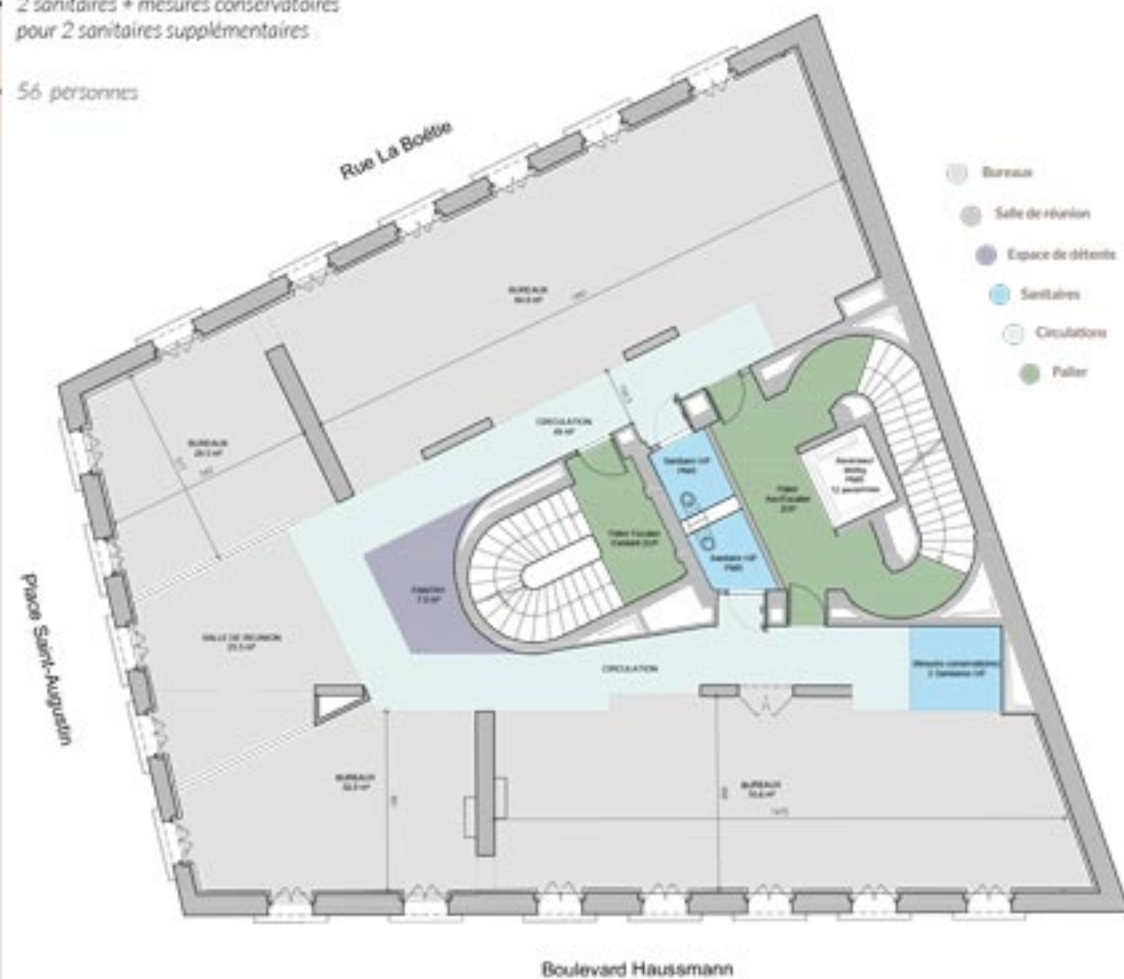
REZ-DE-CHAUSSÉE (RDC)

- Hall d'accueil
- Espace d'attente
- Salle de réunion
- 2 sanitaires



3^{ÈME} ÉTAGE (R+3)

- Bureaux
- Salle de réunion
- 2 sanitaires + mesures conservatoires pour 2 sanitaires supplémentaires
- 56 personnes

6^{ÈME} ÉTAGE (R+6)

- Bureaux
- Salles de réunion
- Sanitaires
- Terrasse végétalisée de 32m²
- 19 personnes



SPACE PLANNING (R+1)

- Bureaux
- Salles de réunion
- 2 sanitaires accessibles aux PMR
+ mesures conservatoires pour
2 sanitaires supplémentaires

56 personnes
Version avec 52 postes de travail



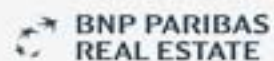
SPACE PLANNING (R+2)

- Bureaux
- Salles de réunion
- 2 sanitaires accessibles aux PMR
+ mesures conservatoires pour
2 sanitaires supplémentaires

56 personnes
Version avec 20 postes de travail



COMMERCIALISATION



Aude DE BELLESCIZE
Directrice Adjointe Associée

Tel : 01 47 59 23 16
Portable : 06 19 44 20 40

aude.de-bellescize@realestate.bnpparibas



Guillaume CROUZET
Consultant

Tel : 01 47 59 21 48
Portable : 06 22 70 54 07

guillaume.crouzet@realestate.bnpparibas

MAÎTRISE D'OUVRAGE



Société de holding spécialisée dans le domaine de l'immobilier, la Financière du Grand Palais s'emploie à valoriser des biens de prestige. Qu'il s'agisse de transformer des immeubles de bureaux en appartements haut de gamme ou de restructurer des lieux de travail, la Financière du Grand Palais collabore avec des architectes de renom afin de définir des solutions novatrices.



Créé pour des investisseurs et opérateurs privés français de premier plan, Alliance Terres Rares s'inscrit comme un partenaire solide et expérimenté investissant avec sélectivité, seul ou aux côtés de partenaires de qualité, dans des projets immobiliers à valeur ajoutée.



Guillaume CROUZET
Commercialisation

Tel. : 01 47 59 21 48
Portable : 06 22 70 54 07

guillaume.crouzet@realestate.bnpparibas

