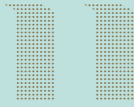


**L'élégance d'hier,  
L'inspiration d'aujourd'hui.**

---

106 HAUSSMANN



## L'ÉLÉGANCE D'HIER

Un linéaire de façade haussmannienne  
de plus de 80 mètres

Une visibilité exceptionnelle sur l'un des axes  
les plus convoités de Paris

Une entrée élégante et facilement identifiable

## L'INSPIRATION D'AUJOURD'HUI

Une réhabilitation signée studios architecture

12 000 m<sup>2</sup> entièrement repensés  
dans une configuration contemporaine

Un cadre de travail moderne, efficient et ressourçant





Illustration stratégique

Place Saint-Augustin



Terrasse La Pépinière



Grand magasin Le Printemps



Parc Monceau

# AU CŒUR DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Une adresse d'envergure internationale,  
choisie par de nombreuses entreprises  
de prestige.

Une variété infinie de commerces,  
de restaurants et de lieux culturels  
emblématiques.

## LUXE

- 3 - RALPH LAUREN
- 9/10 - SHISHEIDO
- 11 - CARTIER
- 17 - CHAUMET
- 19 - HERMÈS
- 29 - ESTÉE LAUDER
- 31 - CHRISTIAN DIOR PARFUM
- 42 - CHAUMET

## CONSEIL

- 12 - SALANS
- 13 - CLIFFORD CHANCE
- 14 - WILLKIE FARR ET GALLAGHER
- 20 - GIDE LOYRETTE NOUEL
- 22 - HOLMAN FENWICK WILLAN
- 25 - HAYS
- 34 - FRESHFIELDS
- 41 - AUGUST DEBOUZY

## AUTRES

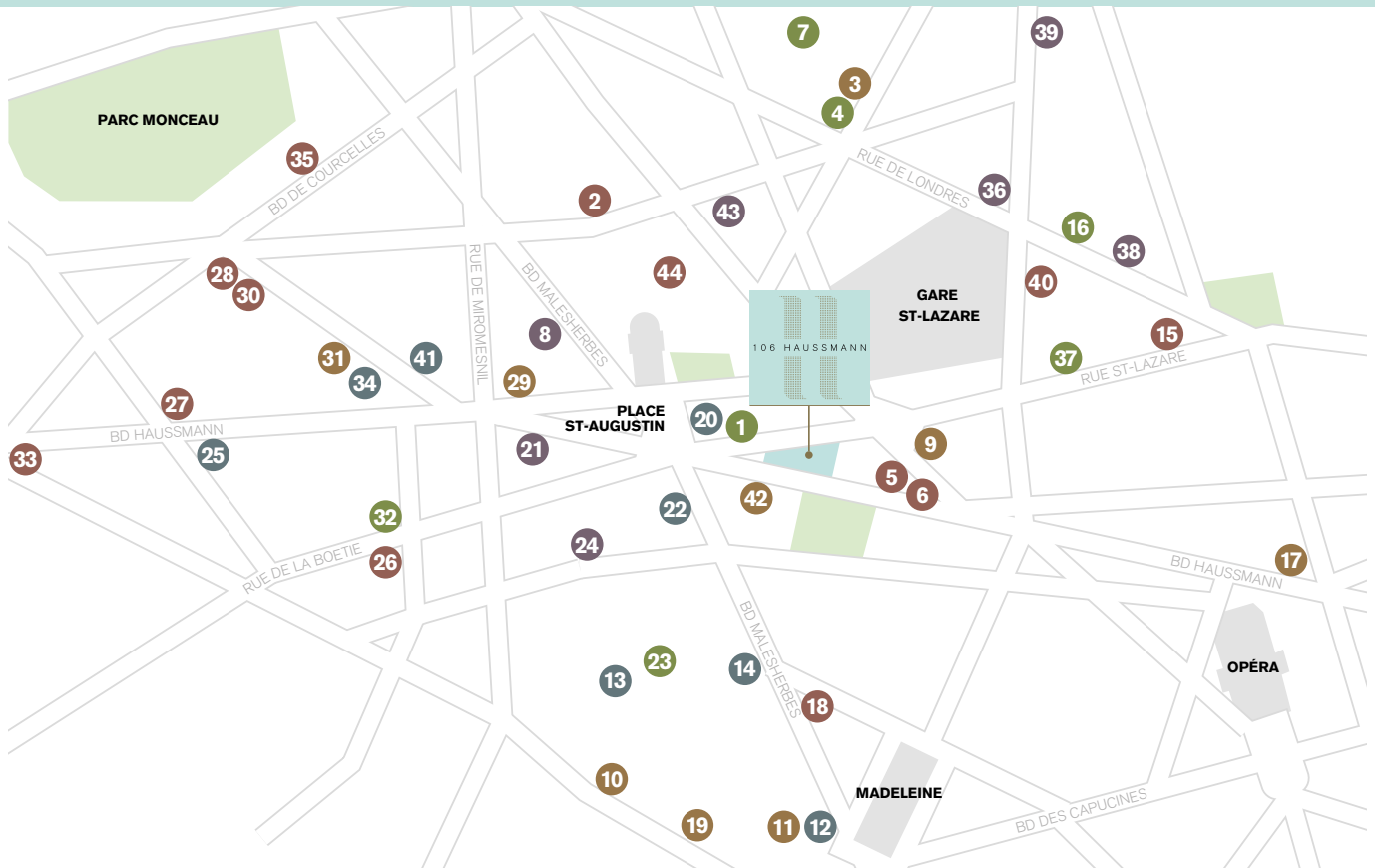
- 8 - ILLIAD
- 21 - ALYOTECH
- 24 - CEGID
- 36 - PERNOD RICARD
- 38 - GOOGLE
- 39 - WEWORK
- 43 - WEWORK

## IMMOBILIER

- 1 - AVIVA
- 4 - NEXITY
- 7 - PRIMONIAL
- 16 - NEXTDOOR
- 23 - GROUPAMA
- 32 - JLL
- 37 - COVEA

## BANQUE / FINANCE

- 2 - BANQUE PATRIMOINE IMMOBILIER
- 5 - CRÉDIT SUISSE
- 6 - UBS
- 15 - BANQUE PALATINE
- 18 - AG2R LA MONDIALE
- 26 - BANK OF AMERICA
- 27 - CA INDOSUEZ WEALTH
- 28 - ROTHSCHILD & CIE GESTION
- 30 - AForge
- 33 - LAZARD FRÈRES BANQUE
- 35 - MORGAN STANLEY
- 40 - BANQUE DE FRANCE
- 44 - BGF BANK










---

## UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE



---

À deux pas du hub Saint-Lazare,  
le 106 haussmann bénéficie d'une accessibilité  
unique pour des déplacements simplifiés

### Métro :

-  au pied de l'immeuble - Station St-Augustin
-     Station St-Lazare

### RER :

-  Station St-Lazare
-  Station Auber (700 m)

### Grand Paris Express

Prolongement de la ligne 14 vers le Nord et le Sud  
Création des lignes 15, 16 et 17 reliant toute  
la périphérie au centre de Paris



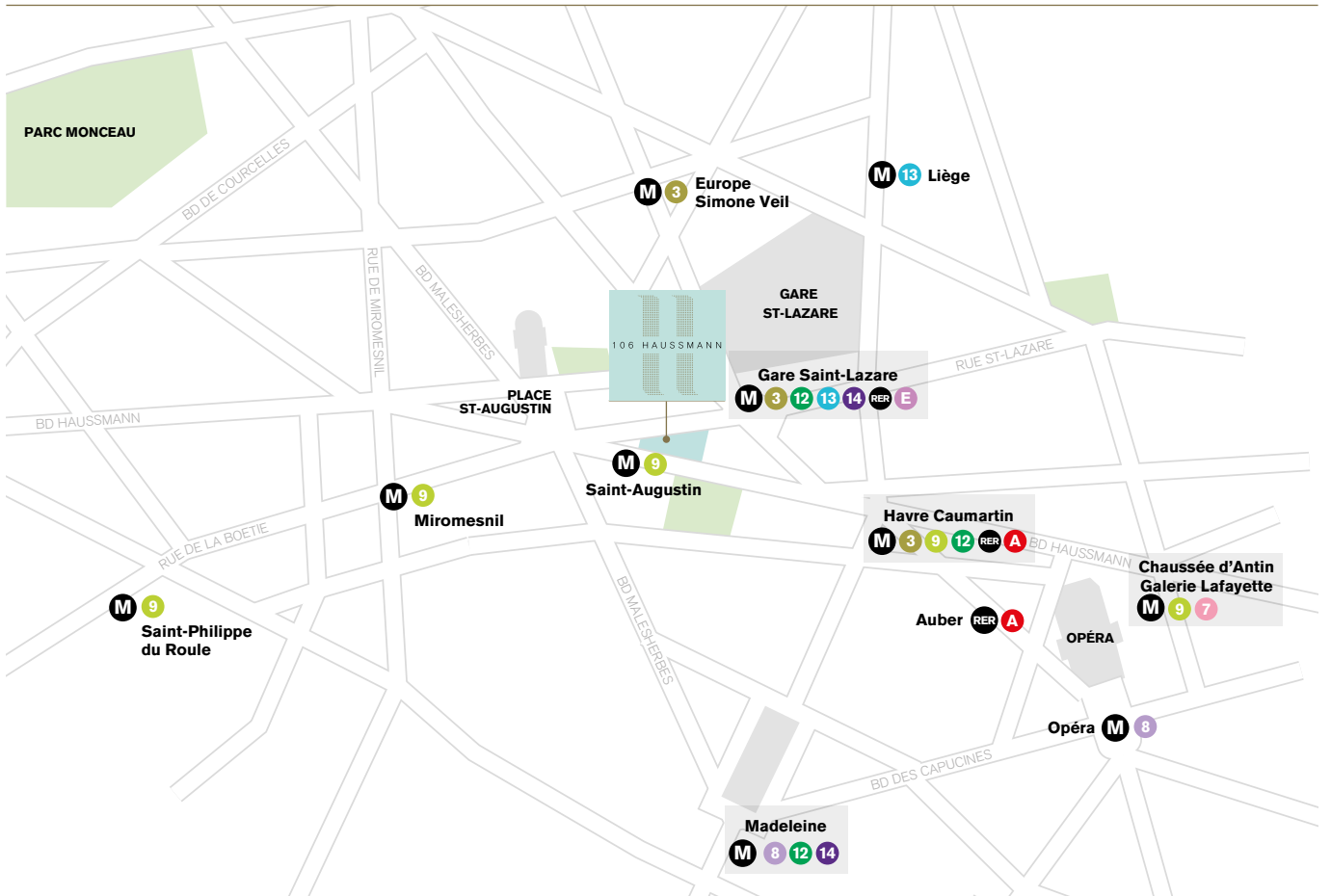
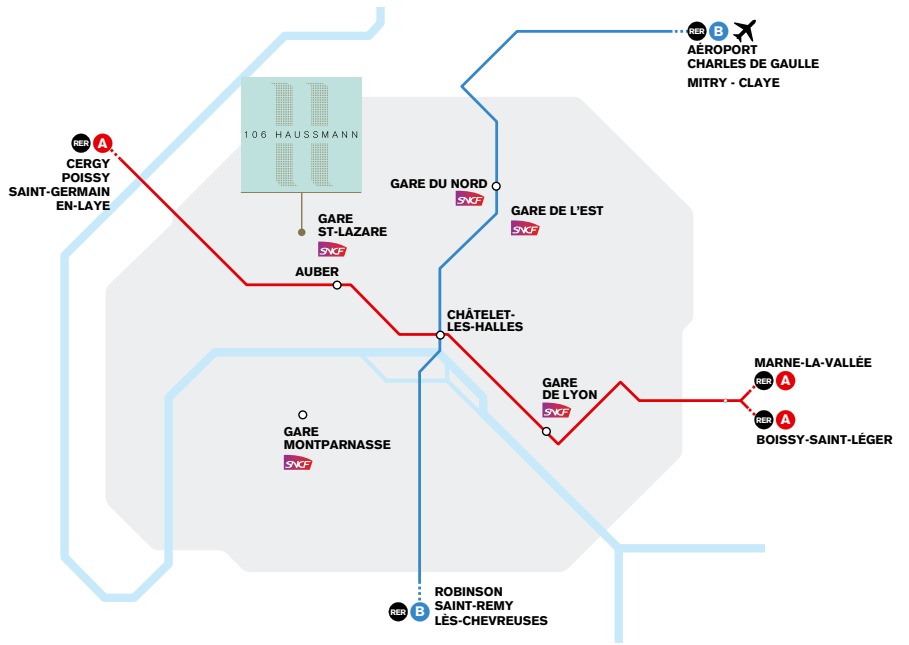
OPÉRA	9'
ÉTOILE	10'
GARE DE LYON	10'
GARE DU NORD	16'
GARE MONTPARNASSE	19'
GARE DE L'EST	20'
AÉROPORT CDG	38'
AÉROPORT ORLY	50'

Source RATP



HUB SAINT-LAZARE	4'
GRANDS MAGASINS	7'
MADELEINE	9'
OPÉRA	11'
PARC MONCEAU	15'

Source Google





# un emblématique





## UNE RÉHABILITATION SIGNÉE STUDIOS ARCHITECTURE

« Les récentes évolutions technologiques et sociétales ont profondément transformé la conception des immeubles de bureaux, exigeant une réécriture pour s'adapter aux nouveaux usages, intégrant de nouveaux lieux de vie, des services, des espaces extérieurs...

En abordant le projet du 106 Haussmann, notre objectif était d'intégrer ces nouveaux lieux de vie tout en libérant le potentiel de l'immeuble, de la façade et la transparence du hall.

Le hall conçu en working lounge autour du café ouvert sur la cour arborée, le business center en sous-sol baigné de lumière naturelle et les terrasses participent à cette nouvelle dynamique, le bien-être des résidents et la mise en valeur du patrimoine.

Paradoxalement, l'immeuble haussmannien sait s'adapter à ces multiples transformations ! »

**ALEXANDRA VILLEGAS SANNE**



---

## UNE IDENTITÉ RÉVÉLÉE

---

Une réhabilitation valorisant  
de vastes volumes

Des abords et une entrée principale  
retravaillés pour davantage de visibilité

Des jeux de transparence et de lumière  
naturelle entre les espaces extérieurs  
et intérieurs

La création de volumes en double hauteur,  
l'optimisation des flux et la rationalisation  
des espaces

Un cadre de travail résolument actuel  
et cohérent





---

## DES ESPACES D'ACCUEIL MODERNISÉS

---

Le 106 Haussmann accueille ses clients dans une atmosphère exclusive dans laquelle histoire et modernité se conjuguent avec élégance

Création d'une trémie au cœur du bâtiment, doublée d'une verrière en toiture

Une configuration multi usages : accueil, attente, réunion informelle, pause café ou encore travail isolé

Un lieu central de rencontres et de convivialité

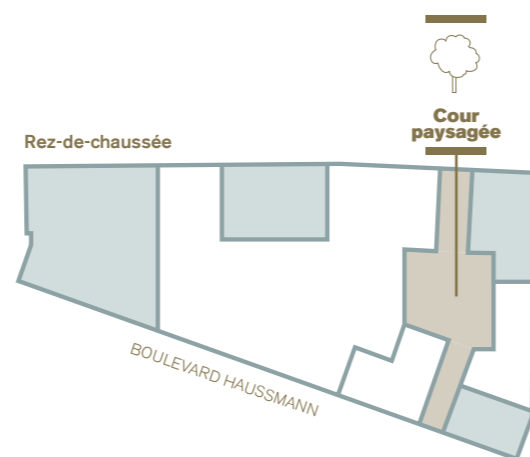


un fédérateur

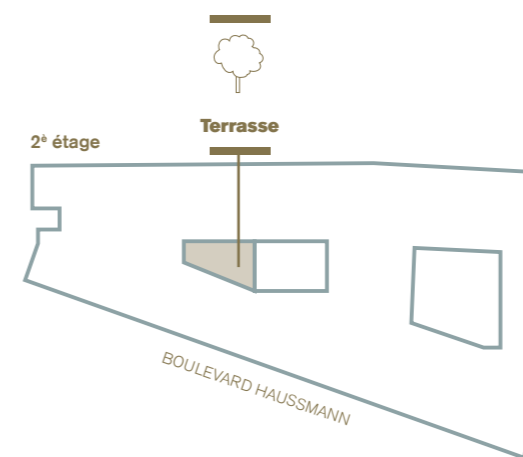


## DES ESPACES EXTÉRIEURS RESSOURÇANTS

Des extérieurs aménagés, au calme  
de l'effervescence parisienne :  
Terrasse au R+2 et cour intérieure  
au rez-de-chaussée



Terrasse accessible au 2<sup>e</sup> étage





---

# FLEXIBILITÉ DES USAGES

---

Un espace de convivialité et d'échanges  
au cœur de l'immeuble : lounge, cafétéria,  
co-working...



Auditorium au rez-de-patio



---

## UN BUSINESS CENTER PRIVATIF

---

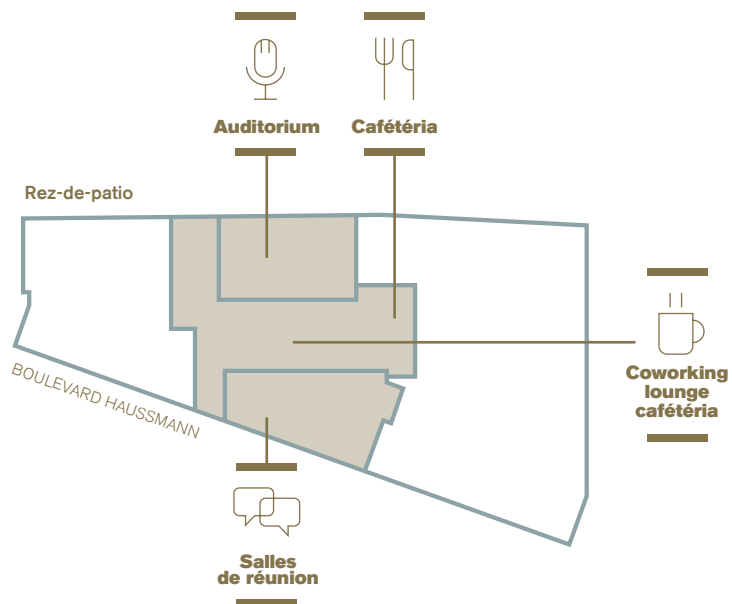
Un auditorium de 120 places avec accès PMR

200 m<sup>2</sup> de salles de réunion  
à la configuration libre





Salle de réunion au rez-de-patio



# CONFIDENTIALITÉ ET SUR-MESURE

L'opportunité de disposer d'espaces confidentiels  
de travail ou de restauration au 6<sup>e</sup> étage





# u polyf





# ormen



---

## DES ESPACES DE TRAVAIL COMPLÉMENTAIRES ET VARIÉS

---

Jusqu'à 1 700 m<sup>2</sup> de surface utile par plateaux

100 % des postes de travail éclairés en premier jour

Faux-plafonds et faux-planchers techniques

Hauteur libre sous faux plafond de 2,60 m à 3,30 m  
(hors R+1, 5, 6, 7)

Climatisation réversible par ventilo-convecteurs



Des espaces « patrimoniaux » rénovés conservant un style haussmannien (moultures, parquet en pointe de Hongrie, cheminées)

Dotés des derniers équipements techniques pour un usage réversible : bureau de direction, salle de réunion, bureaux partagés...

Espace de coworking au R+2





## SURFACES ET EFFECTIFS

**11 700 m<sup>2</sup>**  
surface totale bureaux

**1 081**  
collaborateurs

**1 700 m<sup>2</sup>**  
plateau courant

Niveaux	Bureaux	Commerce	Effectifs
7 <sup>e</sup> étage	121 m <sup>2</sup>		9
6 <sup>e</sup> étage	1 346 m <sup>2</sup>		135
5 <sup>e</sup> étage	1 627 m <sup>2</sup>		163
4 <sup>e</sup> étage	1 729 m <sup>2</sup>		173
3 <sup>e</sup> étage	1 732 m <sup>2</sup>		173
2 <sup>e</sup> étage	1 738 m <sup>2</sup>		174
1 <sup>er</sup> étage	1 781 m <sup>2</sup>		172
Rez-de-chaussée	815 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	82
Rez-de-patio	838 m <sup>2</sup>		700**
<b>TOTAL</b>	<b>11 727 m<sup>2</sup></b>	<b>114 m<sup>2</sup></b>	<b>1 081</b>



555 m<sup>2</sup> de locaux d'archives aux R-2 et R-3

104 emplacements de parking avec accès direct dans le hall

\* Extension possible : 182 m<sup>2</sup> de commerce rue de la Pépinière

\*\* Jusqu'à 700 personnes au rez-de-patio, déduisant ainsi l'effectif admissible aux étages supérieurs.

L'effectif cumulé global de l'immeuble doit toujours correspondre à 1 081 personnes.

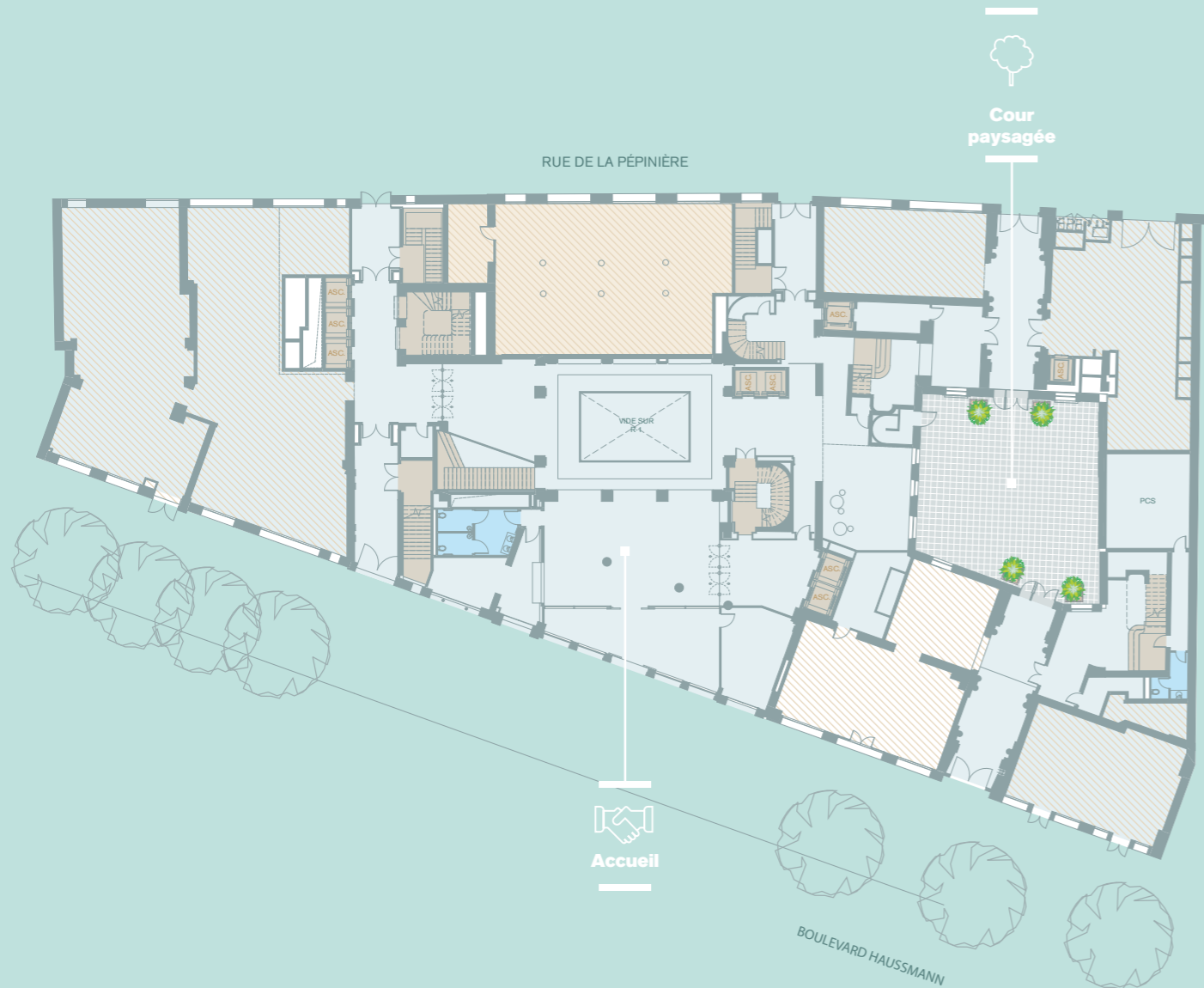




“ technique ”

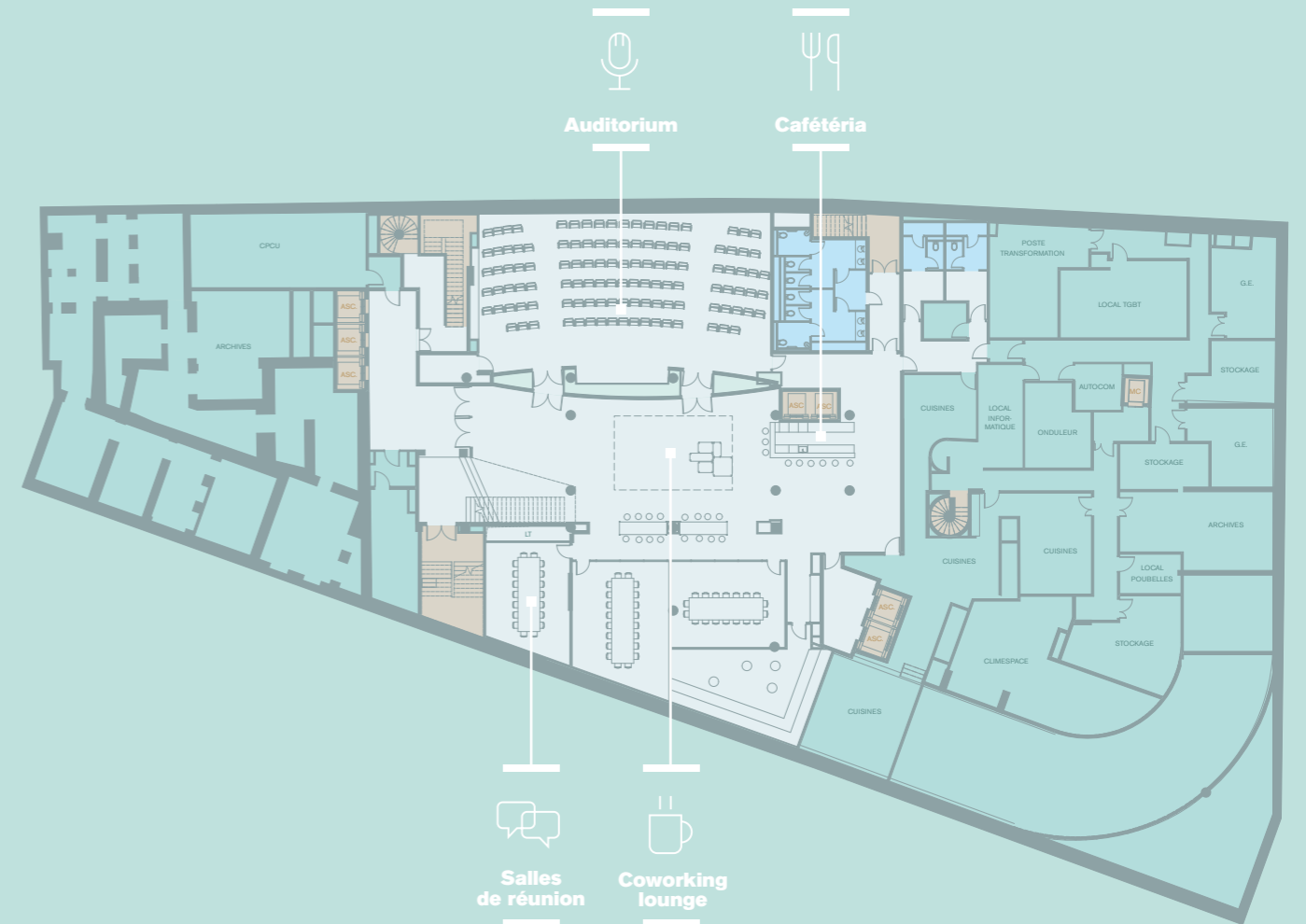
# REZ-DE-CHAUSSÉE - 815 M<sup>2</sup>

ACCUEIL

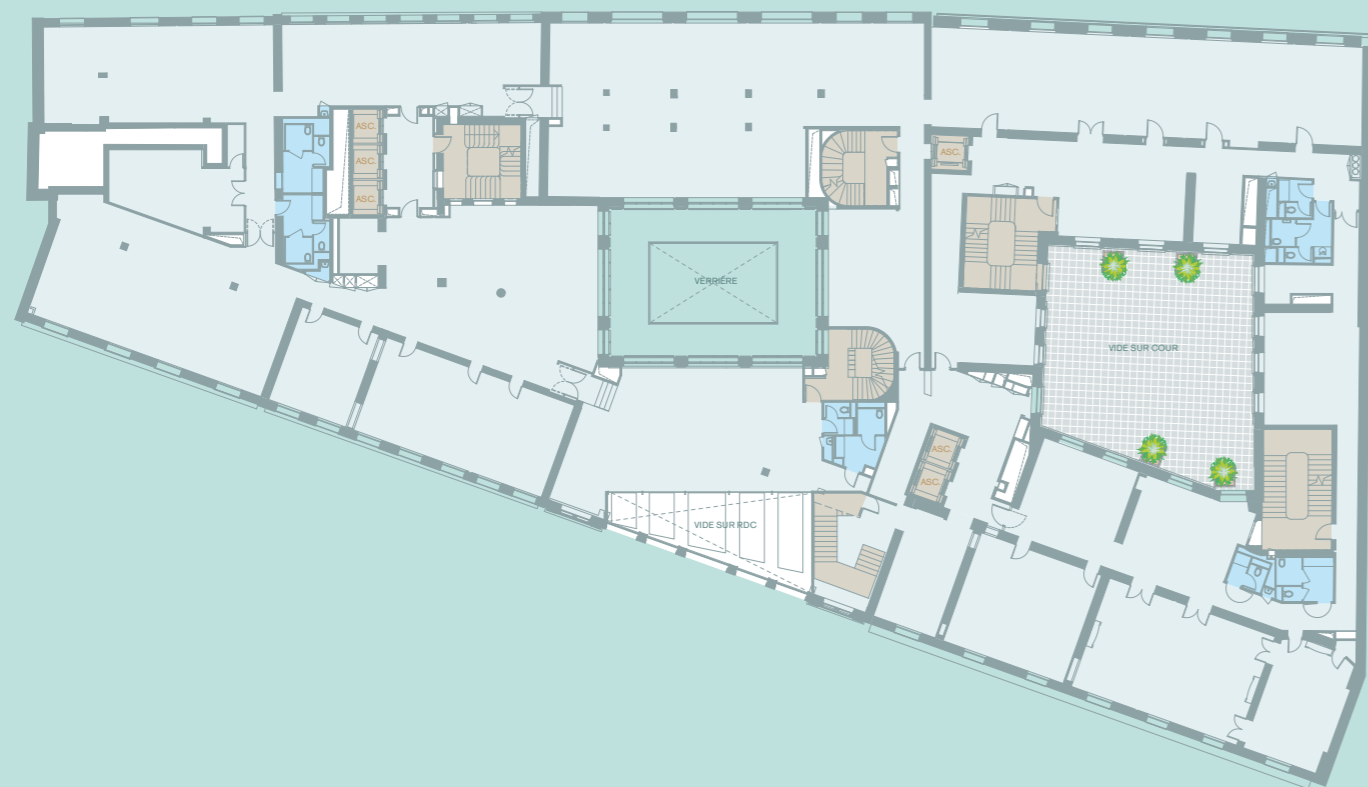


# REZ-DE-PATIO - 838 M<sup>2</sup>

BUSINESS CENTER PRIVATIF,  
LOUNGE, CAFÉTÉRIA, CO-WORKING



# 1<sup>ER</sup> ÉTAGE - 1 781 M<sup>2</sup>

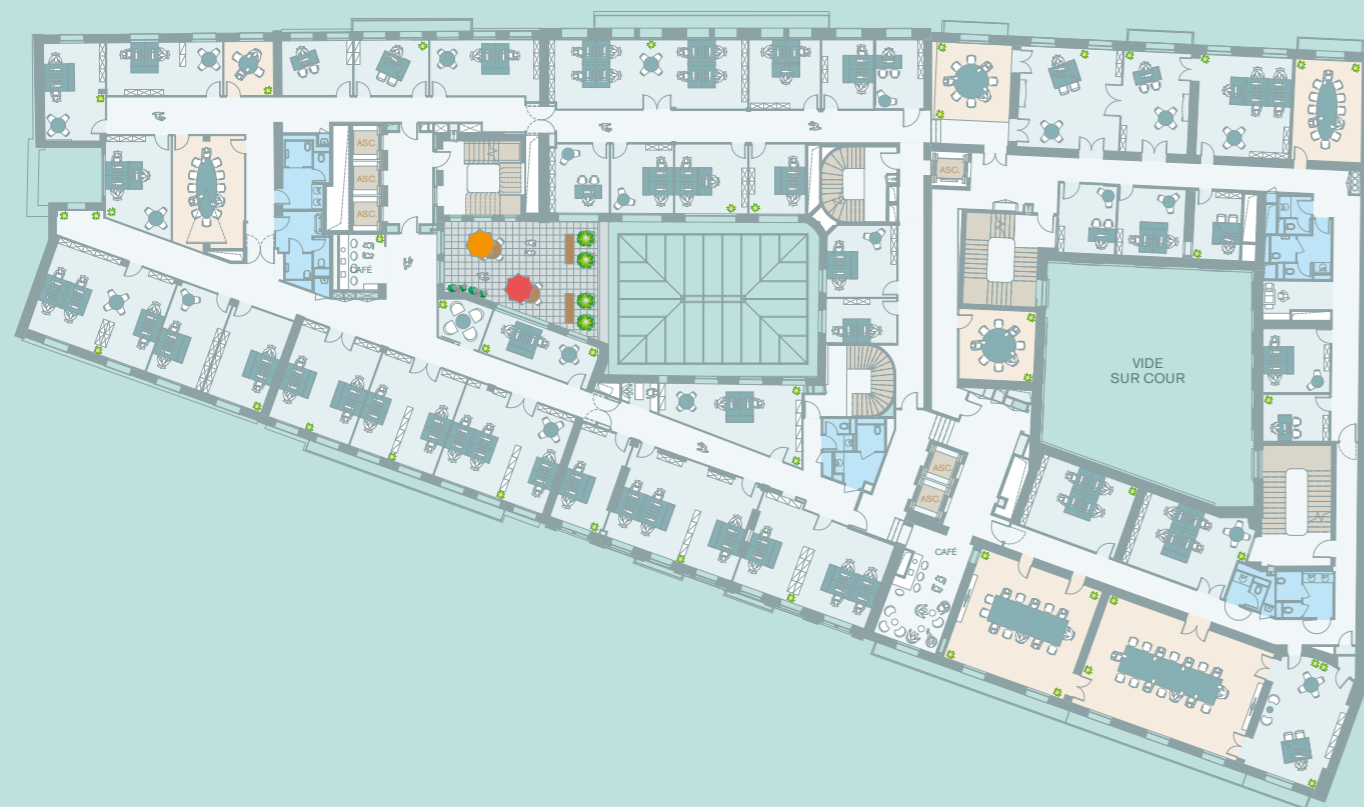


# 2<sup>E</sup> ÉTAGE - 1 738 M<sup>2</sup>



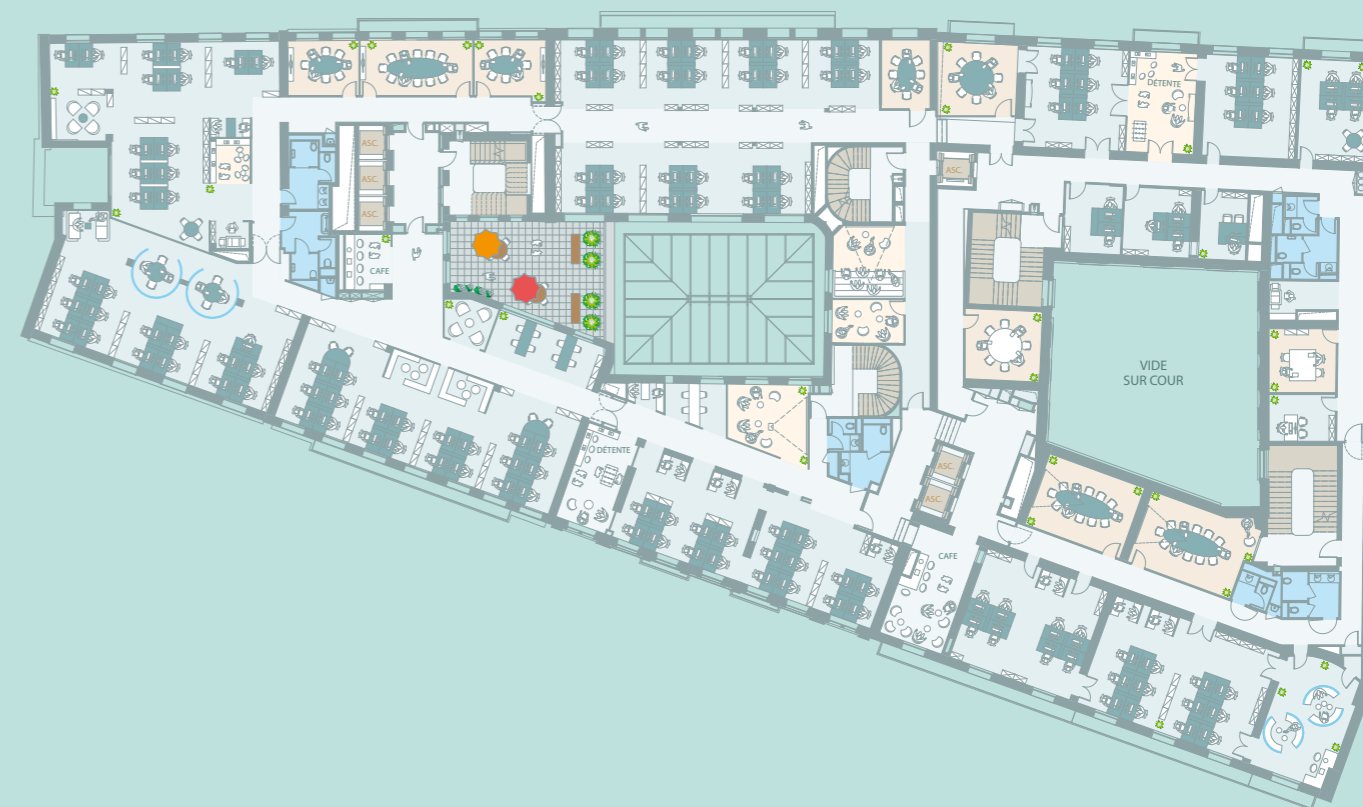
## 2<sup>E</sup> ÉTAGE - 1 738 M<sup>2</sup> ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT - CLOISONNÉ

Bureaux fermés 101 postes  
**Effectif 101 postes**



## 2<sup>E</sup> ÉTAGE - 1 738 M<sup>2</sup> ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT - FLEX OFFICE

Bureaux ouverts 95 postes  
Bureaux fermés 43 postes  
**Effectif 138 postes**



# 6<sup>E</sup> ÉTAGE - 1346 M<sup>2</sup>

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT - FLEX OFFICE

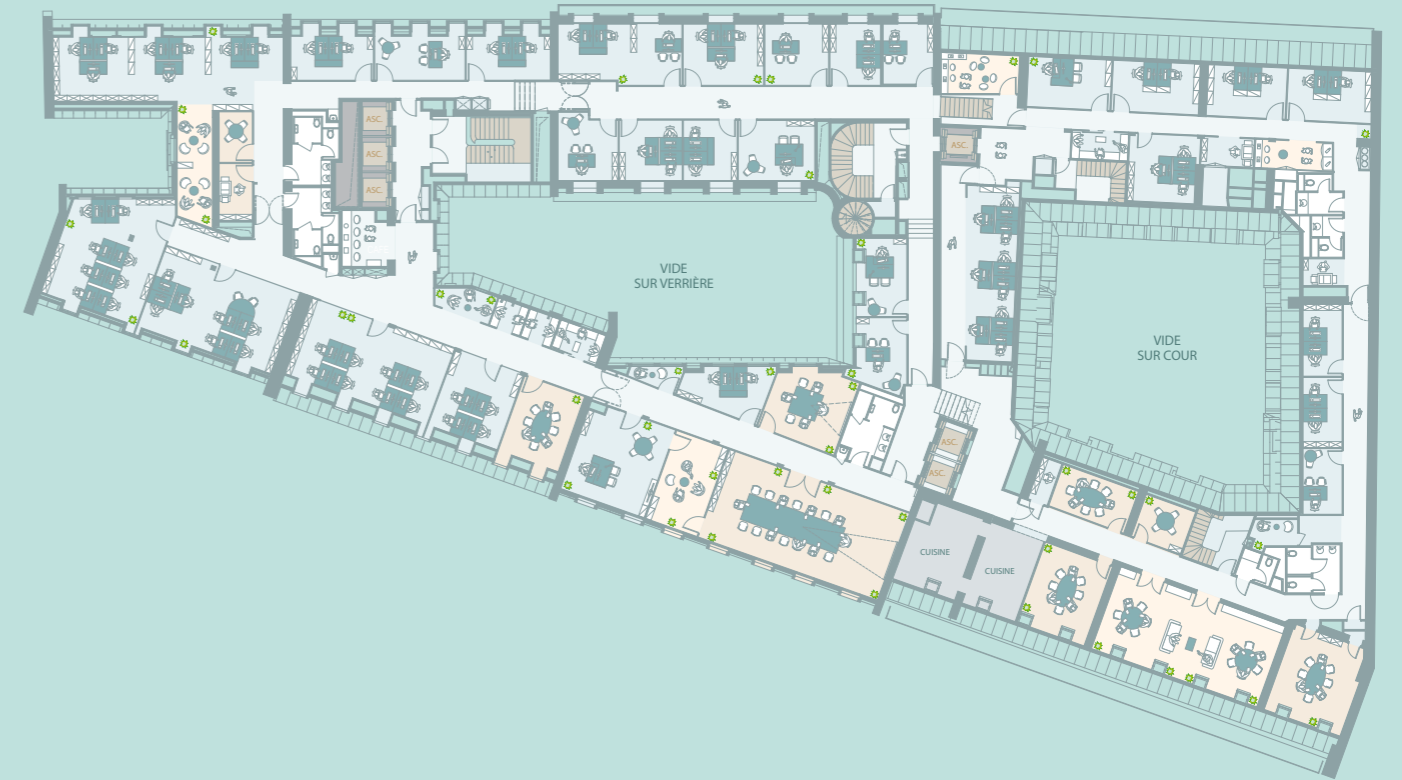
Bureaux ouverts	105 postes
Bureaux fermés	12 postes
<b>Effectif</b>	<b>117 postes</b>



# 6<sup>E</sup> ÉTAGE - 1346 M<sup>2</sup>

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT - MIXTE

Bureaux ouverts	17 postes
Bureaux fermés	69 postes
<b>Effectif</b>	<b>86 postes</b>



### FAÇADE

- Façade en pierre de taille

### ACCÈS

- Grand hall central sous verrière.
- 5 escaliers d'honneur : décors d'origine restaurés.

### COUVERTURE

- Couverture zinc, ardoise et cuivre.

### FENÊTRES

- Châssis double vitrage.
- Stores intérieurs à commande manuelle.

### FAUX PLAFOND DES BUREAUX

- Les plafonds filants des bureaux sont réalisés en plaques de plâtre lisse.
- Barrières acoustiques dans les faux plafonds pour permettre la division des espaces par cloisonnement, en assurant l'isolation phonique nécessaire.

### LUMINAIRES

- Boîtiers de commande I.R. unique en option.
- Eclairage d'ambiance par gorges lumineuses le long des façades ou par appliques, pour les bureaux patrimoniaux.
- Eclairage des cheminements et des circulations par luminaires encastrés dans les faux plafonds et les gorges lumineuses.

### PLANCHER TECHNIQUE

- Dalles 50 x 50 bois-acier posées sur vérins recevant une moquette, dont 2 dalles équipées de passe-câbles tous les 10 m<sup>2</sup>.
- Hauteur libre du plénum : 7 cm minimum (sauf exceptions très ponctuelles).

### HAUTEUR LIBRE BUREAUX

- 2,60 m minimum à tous les étages entre revêtement de sol et faux plafond dans les bureaux (sauf exception aux 1<sup>er</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages).

### CLIMATISATION

- Unités de traitement terminal et ventilo-convecteurs plafonniers 2 tubes, 2 fils. Quelques cassettes ou ventilo-convecteurs en allèges locales.
- 1 appareil par trame minimum.
- Débit d'air neuf : 30 m<sup>3</sup>/h/personne.
- Filtration air neuf EU4 et EU7 (efficacité 90% gravimétrique et 80% opacimétrique).
- Ventilation double flux.
- Réglage par commande individuelle infrarouge. Boîtier de commande en option.

- Performances thermiques : 24°C (+/-1°C) pour 32°C extérieur en été, 20°C (+/-1°C) pour -7°C extérieur en hiver. Contacteur en feuillure sur fenêtres. Réserve de froid disponible en étage et possibilité d'installation privée.
- Gestion des fluides et programmation possible par la GTB de l'immeuble.
- Production de calories par une sous-station raccordée sur le réseau CPCU + batteries électriques sur unités de traitement terminal.
- Production d'eau glacée assurée par le réseau CLIMESPACE.
- Zones accessibles pour l'entretien des appareils de climatisation par bacs métalliques.
- Grilles de soufflage et de reprise d'air disposées dans l'axe des fenêtres.
- Fluides en attente pour le commerce en RdC.
- Production eau chaude sanitaires par ballons électriques individuels.

### COURANTS FORTS

- Câblage en faux planchers avec boîtiers (connecteurs) pour une nourrice courants forts pour 10 m<sup>2</sup>.
- Chaque nourrice est équipée de :  
3 prises de courant 2 x 16 A + T normales,  
3 prises de courant 2 x 16 A + T ondulables.

### COURANTS FAIBLES

- En mesures conservatoires, une nourrice courant faible 3RJ45 pour 10 m<sup>2</sup> de bureau.
- Local FRANCE TELECOM et courants faibles en sous-sol.
- Gains disponibles et locaux informatiques prévus en mesures conservatoires à chaque étage.

### COURANT SECOURS (GROUPE ÉLECTROGÈNE)

- Courant secours pour les parties communes avec groupe électrogène de sécurité pour : les ascenseurs handicapés, le désenfumage, les pompes de relevage, les équipements de sécurité.
- Locaux et mesures conservatoires pour installation d'un groupe électrogène privatif de remplacement.
- Un local onduleur est disponible en sous-sol pour l'implantation d'appareils privatifs centralisés.
- Réalisation du câblage et des raccordements par le preneur (y compris protection en amont et en aval depuis le TGR en fonction de la puissance de son onduleur).

### ASCENSEURS

- Ascenseurs et monte-charges accessibles aux handicapés.
- 2 batteries d'ascenseurs duplex et triplex dont 1 appareil « monte-charge » de chaque batterie desservant l'ensemble des niveaux depuis le niveau -2.
- 2 ascenseurs desservant le parking depuis l'accueil.
- 1 monte-charge desservant le sous sol -1, depuis l'aire de livraison du RdC.

### SÉCURITÉ

- PC sécurité : contrôle et surveillance des accès 24/7.
- Système de sécurité incendie de catégorie A (équipement alarme de type 1, SDI et CMSI).
- Lecteurs de badges de proximité pour les accès parking et ascenseurs.
- Vidéo surveillance.
- Contacts d'ouverture de porte en issue de secours.
- Détecteurs de bris de glace sur les locaux donnant de plein pied sur extérieur et radars bi-volumétriques dans les passages communs (paliers ascenseurs, hall, ...).
- Mesures conservatoires pour équipement de contrôle d'accès à chaque niveau.

### GESTION CENTRALISÉE BATIMENT

- Contrôle de l'ensemble des informations relatives à un certain nombre de systèmes, notamment :
  - climatisation - chauffage
  - éclairage
  - contrôle d'accès - sûreté
  - ascenseurs.

### ARCHIVES

- Locaux d'archives en sous-sol avec ventilation.
- Mesures conservatoires pour créer des locaux d'archives dans les étages, charge utile 500 kg/m<sup>2</sup> selon les zones.

### FINITIONS

- **Bureaux**
  - murs : peinture
  - plafonds : plaques de plâtre ou équivalent - peinture blanche
  - décors d'origine dans les plus belles pièces.
- **Paliers**
  - sol et murs : pierre et peinture
  - plafonds : peinture - staff.
- **Sanitaires**
  - sol en carrelage
  - murs en faïence
  - plafonds suspendus en plaques de plâtre ou similaire
- **Foyer et cafétéria**
  - sol : pierre

### ACOUSTIQUE

- Bureaux : 35 dB (sauf exception).

### FONCTIONNALITÉS

- Aires de livraison et accès parking au RDC du 23, rue de la Pépinière
- 104 emplacements véhicules légers
- Local déchets et possibilité d'installation d'un compacteur au sous sol -2.

# PRESTATIONS TECHNIQUES



106 HAUSSMANN

**Contact**

Virginie KRAFFT

Directrice commerciale adjointe : 01 42 97 01 15

