



Opération 50 HAUSSMANN
50 Boulevard Haussmann
75009 Paris

Rénovation partielle de bureaux, d'espaces communs et du rooftop

Annexe 1 : Programme
19/06/2025

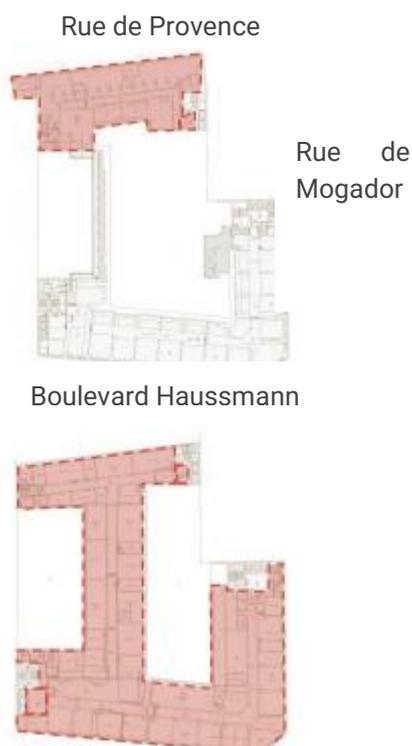
1 Objectifs & Contexte

Cette notice présente le programme de rénovation architecturale et technique d'une partie des bureaux et des espaces communs de l'immeuble ainsi que de la totalité du rooftop. Les espaces concernés sont :

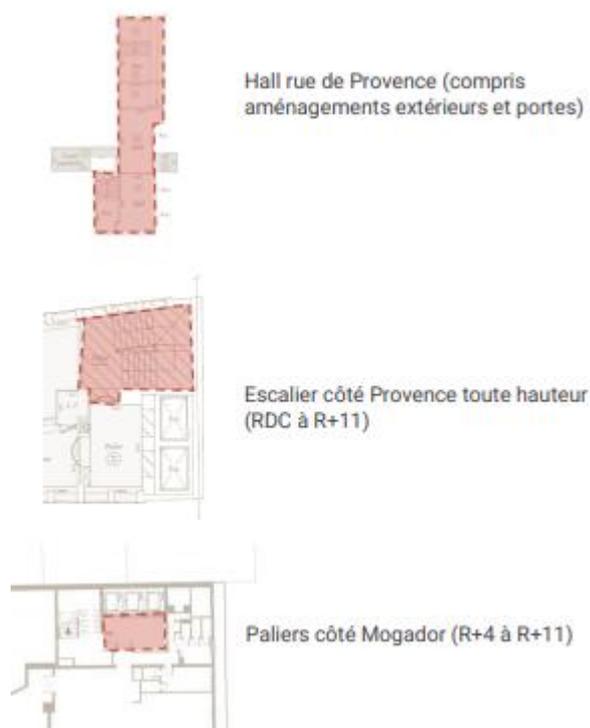
- Bureaux au R+4 : 732 m² (lot 605)
- Bureaux au R+6 : 2 391 m² (lot 592)
- Hall d'accès côté Provence
- Cage d'escalier (compris paliers) côté Provence
- Palier ascenseur R+4 et R+6 côté Provence
- Palier ascenseur R+6 côté Haussmann
- Paliers ascenseurs R+4 à R+11 côté Mogador
- Rooftop (pour lequel un PC n° 075 109 23 V0026 a été obtenu et purgé) : 2 380 m²

Le projet est porté par PARIS PRIME OFFICE 1 (représenté par Swiss Life Asset Managers France en tant que Asset Manager), copropriétaire avec les Galeries Lafayette Homme.

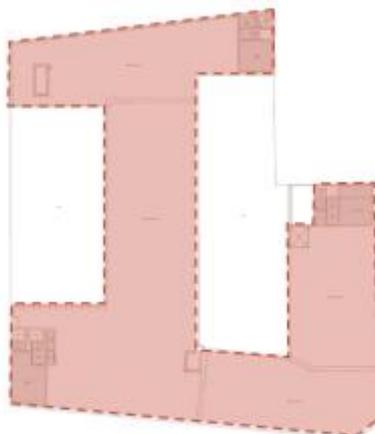
Aménagement R+4 & R+6 (compris paliers adjacents)



Rénovation des parties communes



Aménagement du rooftop



Rooftop selon permis de construire, compris édicules & sas d'accès depuis les escaliers/ascenseurs

2 Descriptif programmatique

2.1 Bureaux & sanitaires

2.1.1 Hypothèses

- Les plateaux seront livrés en open-space. La conception doit permettre une modularité maximale (cloisonnements libres, pas d'espaces résiduels)
- Effectifs de sécurité (selon notice PC rooftop) :
 - R+4 : 62 personnes. Ratio d'occupation 11.95 m²/pers
 - R+6 : 194 personnes. Ratio d'occupation 12.30 m²/pers
- 1 poste de travail tous les 10 m² SUBL
- Hypothèse de dimensionnement des CTA :
 - Bureaux - 25 m³/h/pers. - 10 m²/p.
 - Salles de réunion - 30 m³/h/pers - 3 m²/p.
- Jusqu'à 25 % de la surface transformable en salles de réunion, positionnables sur toute la surface du plateau de bureaux. Boîtes à débit variable à charge preneur
- Divisibilité du R+6 en 3 plateaux de bureaux avec mesures conservatoires pour 2 sanitaires supplémentaires dans le compartiment Mogador en cas de multi-locataires au R+6
- Cloisonnement des bureaux possible toutes les 2 trames de façade soit tous les 3m
- Le nombre de sanitaires est calculé selon le principe de calcul INRS



2.1.2 Programme

- Curage complet des plateaux de bureaux (revêtement de sol, plafond, cloisons d'aménagement des anciens bureaux, VDI, équipement sanitaire ...), selon état de libération par le locataire actuel
- Les bureaux seront en réseaux apparents, sans faux-plafond, avec mise en place d'ilots acoustiques
- CEA :
 - Rénovation architecturale complète des bureaux (sols, murs, peinture ...)
 - Rénovation architecturale complète des sanitaires (sols, cloisons, peinture, plafonds, carrelage en fond de cabine, remplacement des plans vasques et des miroirs ...)
 - R+6 : circulations et plateaux de bureaux traités en réseaux apparents, sans faux-plafonds
 - R+4 : faux-plafond métallique démontable en circulation, réseaux apparents (sans faux-plafonds) dans les plateaux de bureaux
- Les planchers techniques seront révisés, réparés et remplacés ponctuellement si besoin
- Isolation des façades au droit des ventilo-convecteurs
- Menuiseries intérieures :
 - Les blocs-portes des bureaux seront révisés et nettoyés
 - Les blocs-portes d'accès aux sanitaires et des cabines WC seront remplacés
- CVC :
 - Remplacement des réseaux horizontaux (s'ils ne desservent pas les autres étages de bureaux) et des terminaux aérauliques
 - Mise en place de 4 CTA double flux et création de locaux (3 au R+6 et 1 au R+4)
 - Remplacement des ventilo-convecteurs en allège par des ventilo-convecteurs type 2 tubes 2 fils
- Plomberie dans les sanitaires : modification des réseaux si nécessaire, terminaux, ballons, VMC et équipement sanitaire
- CFO :
 - Remplacement de la distribution électrique si nécessaire (par plancher technique ou faux plafond). Hors postes de travail (nourrices et câblage associé) conservés
 - Remplacement des luminaires (et commandes)
 - L'installation électrique existante et notamment les branchements au TGBT bureaux existant de l'immeuble seront conservés. Seulement certaines armoires électriques des plateaux de bureaux seront changées
 - Chaque plateau comporte 3 alimentations : une pour la partie palier, une pour l'éclairage et prises de courant du plateau ainsi qu'une pour le chauffage (dito existant)
 - Chaque plateau disposera d'un comptage indépendant conformément aux dispositions du décret BACS sur GTC existante
- SSI : conservation des installations existantes. Mise en place de flashes lumineux dans les sanitaires, sous réserve de possibilité de la centrale.
- GTB : Installation d'une nouvelle GTB pour les plateaux rénovés, si l'installation existante de l'immeuble permet le raccordement d'un nouveau système (mise en œuvre de passerelles, ...). Aucun poste de supervision fixe prévu. Mise à disposition d'une prise pour le raccordement d'un poste nomade
- Mesures conservatoires pour tisaneries / cafétéria (à proximité des blocs sanitaires)
- Signalétique réglementaire

2.2 Hall Provence

2.2.1 Programme

- Le curage complet des espaces (sol, mur, faux-plafond, luminaires ...)

- CEA : rénovation architecturale complète des espaces : sols, revêtement muraux (compris façades ascenseurs), peinture, plafonds, avec traitement pérenne en lien avec l'utilisation logistique du hall
- Rénovation de la façade extérieure :
 - Remise en peinture
 - Changement des portes
- CFO : Remplacement éventuel de la distribution électrique et mise en place de nouveaux terminaux (luminaires...)
- SSI : conservation des installations existantes
- Signalétique réglementaire

2.3 Cage d'escalier Provence

2.3.1 Programme

- CEA : rénovation architecturale avec notamment :
 - Conservation et rénovation de la moquette qui sera nettoyée
 - Remise en peinture totale (murs, garde-corps ...)
- CFO : Relamping des luminaires existants afin de passer en LED (si le modèle le permet)
- SSI : conservation des installations existantes
- Signalétique réglementaire et décorative

2.4 Palier Haussmann R+6

2.4.1 Programme

- Le curage complet des espaces (sol, mur, faux-plafond, ...)
- CEA : La rénovation architecturale complète des espaces (sols, peinture, revêtement muraux, faux-plafonds ...)
- Menuiseries intérieures : remplacement d'une porte vitrée
- CVC : Remplacement des réseaux, des terminaux et équipement
- CFO : Remplacement de la distribution électrique et des terminaux (luminaires)
- SSI : conservation des installations existantes
- Signalétique décorative et réglementaire

2.5 Paliers Mogador R+4 à R+11 et paliers Provence R+4 et R+6

- Création de trémies de désenfumage VB VH toute hauteur du R+4 au R+11 (pour les paliers Mogador)
- CEA : Rénovation architecturale ponctuelle (remise en peinture, revêtement de sol)
- CFO : Relamping des luminaires existants afin de passer en LED (si le modèle le permet)
- Signalétique décorative et réglementaire

2.6 Rooftop

2.6.1 Hypothèses

- La terrasse du R+11 sera rendue accessible PMR

- Les non-conformités seront levées : dimension des dégagements, accès pompier, accès PMR, garde-corps

2.6.2 Programme

- Le curage complet de la terrasse (complexe d'étanchéité, chape, mobilier fixe et non fixe, portes des édicules, jardinières, dalles, ...)
- Prolongation d'un escalier métallique sur 5 niveaux (compris mains courantes, garde-corps, lots techniques)
- Remplacement de l'ascenseur Mogador afin de le prolonger jusqu'en R+11, création d'une cuvette en RDC, adaptations des paliers (CEA, CET compris)
- Gros-œuvre : Modifications des accès édicules, suppression des locaux annexes débouchant directement dans les cages d'escalier, modification des joints de dilatation
- Étanchéité : Pose d'un complexe étanche compris isolation et protections d'étanchéité (plancher bois et végétalisation sur étanchéité)
- Serrurerie :
 - Pose de portes et portillons métalliques adaptés aux accès
 - Mise en place de garde-corps en périphérie de la terrasse
- Menuiseries extérieures : Mise en place de portes vitrées (pour le palier Mogador uniquement)
- Ravalement de façade des édicules
- Mise en place de jardinières et treillis pour délimiter les terrasses
- Projet paysager et espaces verts
- CFO : Remplacement de la distribution électrique et des terminaux dans les cages d'escalier et sur la terrasse. Création d'attentes 20 kVA sur chacune des terrasses
- Plomberie : distribution des réseaux et terminaux pour l'arrosage et attentes plomberie sur chaque terrasse pour offices
- SSI : conservation des installations existantes + prolongation du SSI au niveau des édicules (colonnes sèches, RIA)
- Signalétique réglementaire

2.7 Limites de prestations

Ce programme est établi sur la base des diagnostics connus et diffusés à Ikory Project Services en date du 26/09/2025.

Ces travaux ne comprennent pas :

- Le traitement amiante et plomb
- Les cloisonnements des bureaux
- Le compartimentage coupe-feu à créer au R+4 pour avoir des locaux < 300 m² (charge preneur)
- Le remplacement des portes autres que les sanitaires et la terrasse
- Le remplacement des réseaux hydrauliques
- Le remplacement des colonnes de plomberie
- Le remplacement de la GTB de l'ensemble immobilier
- La réfection des colonnes principales CFO/CFA (interventions ponctuelles possibles si besoin pour assurer la nouvelle puissance du projet)



- La réfection des distributions électriques des escaliers Mogador et Haussmann
- Le contrôle d'accès et l'interphonie (seules les mesures conservatoires sont prévues pour les portes d'accès aux plateaux de bureaux), le reste étant charge preneur
- Les caméras de vidéosurveillance des parties communes et privatives
- L'adduction télécom (à charge des preneurs)
- La distribution VDI (à charge des preneurs)
- La banque d'accueil, auvent et enseigne au niveau du hall Provence
- Les agencements et le mobilier sauf décrits ci-avant
- La mise en place d'un parapluie pour la réalisation des travaux en terrasse
- La vérification, réparation ou remplacement des stores intérieurs
- La vérification, réparation ou remplacement des menuiseries extérieures
- La réalisation de fresques artistiques sur les murs des édicules au rooftop
- Les adaptations et modifications des installations techniques preneur existantes.