

## BNP PARIBAS REIM RÉHABILITE LE 51-53 HAUSSMANN POUR SON OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE



Agence Impact Communication & Architecte Moatti-Rivière

**BNP Paribas REIM France réhabilite un des actifs phares de son OPCI BNP Paribas Diversipierre : un immeuble situé au 51-53 boulevard Haussmann dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Une adresse emblématique qui proposera au printemps 2023 des espaces commerciaux et de bureaux réinventés et de grande qualité environnementale.**

### Un immeuble historique et prestigieux repensé pour intégrer modernité et innovation

Construit en 1866, le bâtiment d'une surface totale de 3 300 m<sup>2</sup> a été acquis par BNP Paribas REIM France pour son OPCI BNP Paribas Diversipierre en 2019. Ancien flagship d'une marque de vêtements et resté vacant depuis 5 ans, l'immeuble se situe dans un quartier très commerçant, en plein cœur de Paris, face aux Grands Magasins du Printemps et des Galeries Lafayette et à quelques minutes de l'Opéra Garnier. Cette localisation prestigieuse offre un concentré de vie parisienne dynamique avec de nombreux services à proximité : restaurants, magasins, salles de spectacles, cinémas... Proche de la Gare Saint-Lazare, il est facilement accessible en transports en commun.

BNP Paribas REIM a entrepris une restructuration d'ampleur afin de le repositionner sur le marché et le rendre attractif pour les futurs locataires. Pour cela, l'actif se réinvente en immeuble mixte proposant à la fois des espaces bureaux et des espaces commerciaux répartis équitablement. Ainsi trois étages seront dédiés aux commerces (R-1 au R+1) avec une surface d'environ 1 600 m<sup>2</sup> et quatre étages seront destinés aux bureaux (R+2 au R+5) pour une surface de près de 1 800 m<sup>2</sup>. Un rooftop, réalisé en pierre naturelle de ton gris pour respecter la couleur des toitures parisiennes, offrira une vue panoramique sur Paris. Enfin, un second sous-sol composé de locaux techniques et réserves viendra compléter l'ensemble immobilier, dont la livraison est prévue pour le printemps 2023.

Le 51-53 Haussmann est un immeuble construit sous forme d'îlot triangulaire. Doté de six entrées donnant sur trois rues différentes – le boulevard Haussmann et les rues Auber et Caumartin – il bénéficie de 12 vitrines au rez-de-chaussée réparties le long de plus de 100 mètres de linaire de façade. Co-conçus avec des spécialistes du retail, ces espaces ont été pensés totalement modulables pour pouvoir accueillir tout type d'enseignes, avec un esprit boutique open-space à la circulation fluidifiée et une ouverture sur l'espace public. Les bureaux seront de grands plateaux de 450 m<sup>2</sup> flexibles pour privilégier le confort et la convivialité des utilisateurs.



« Cet actif prestigieux bénéficie d'un emplacement premium sur le 2<sup>e</sup> axe le plus fréquenté de la Capitale, entouré de pôles commerciaux et axes de transports majeurs. Des atouts qui en font un lieu idéal pour l'installation d'un flagship par exemple, qui permettra de transmettre l'univers d'une enseigne aux parisiens comme aux visiteurs internationaux » commente **Sébastien Bourgeois, Directeur du département Project Management de BNP Paribas REIM.**

## Un projet d'envergure au niveau technique et environnemental

La réhabilitation du 51-53 Haussmann fait face à de nombreux défis : restructurer un bâtiment haussmannien situé sur l'une des avenues les plus passantes au monde et entouré de réseaux de transport denses, moderniser un immeuble au style architectural emblématique et respecter la démarche durable du projet. Pour y parvenir, BNP Paribas REIM s'est entouré de l'agence d'architecture Moatti-Rivière et de l'entreprise générale Bouygues Bâtiment IDF – Rénovation Privée. Des travaux de gros œuvre ont été réalisés, rendus complexes par l'environnement très fréquenté du quartier : suppression de l'entresol pour restituer les volumes historiques, démolition et reconstruction des niveaux R-1 et R+1 avec un rehaussement du R-1, création d'un deuxième sous-sol sur la totalité de la superficie du bâtiment, en mitoyenneté avec des ouvrages souterrains de la RATP... Pour y parvenir, la reprise en sous-œuvre du bâtiment a nécessité la réalisation d'une quarantaine de puits blindés de 5,5 mètres de profondeur, avant de pouvoir terrasser et évacuer en « taupe » plus de 2 200 m<sup>3</sup> de terre.

Les travaux incluent également la suppression de la quasi-totalité des poteaux, le nettoyage et la restauration partielle des façades, la modification et surélévation du terrasson, ainsi que la création d'une terrasse de près de 100 m<sup>2</sup> en toiture.

Ce projet démontre une forte ambition environnementale à travers plusieurs optimisations : la restauration et la conservation d'une partie de la charpente bois d'origine, l'installation de planchers bois de type CLT dans les niveaux de bureaux, la mise en œuvre de béton bas carbone pour plus de 80 % des ouvrages (850 m<sup>3</sup>), la rénovation thermique complète de l'immeuble via une isolation par l'intérieur et la mise en place de nouvelles menuiseries bois hautes performances. L'installation d'équipements techniques performants comme des éclairages LED avec détecteur de présence ou encore un système de gestion optimisée des consommations énergétiques.

Un objectif de chantier zéro déchet ultime a également été fixé, les déchets étant triés avant d'être envoyés dans les filières de recyclage appropriées. **Ainsi, le 51-53 Haussmann vise plusieurs labels environnementaux : BREEAM very good sur la partie commerces, HQE Bâtiment Durable excellent et BBC Effinergie Rénovation sur la partie bureaux.**

Cette réhabilitation s'inscrit parfaitement dans la stratégie ESG et bas carbone de BNP Paribas REIM et de son OPC I BNP Paribas Diversipierre qui a été l'un des premiers fonds d'investissement français à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2020. De plus, il est conforme à l'article 8 de la réglementation européenne sur la finance durable (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

S'adressant aux investisseurs privés, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est un produit d'épargne intégrant plusieurs types d'actifs : titres financiers et actifs immobiliers (des immeubles physiques, des actions de sociétés foncières cotées ou des obligations foncières). Fin 2022, le portefeuille du fonds comprenait 38 biens répartis sur différentes classes d'actifs, pour un volume global supérieur à 2,6 milliards d'euros.

« L'opération du 51-53 Haussmann est un bon exemple pour illustrer la stratégie de modernisation et valorisation patrimoniale de BNP Paribas Diversipierre et l'ambitieuse feuille de route ESG fixée par BNP Paribas REIM, dont 85 % des fonds ouverts à la collecte auprès de tous les investisseurs sont conformes

aux articles 8 et 9 de la réglementation SFDR » souligne **Guillaume Delattre, Chief Investment Officer de BNP Paribas REIM France.**

## A propos de BNP Paribas REIM

### With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, une ligne de métier de BNP Paribas Real Estate, propose aux investisseurs une large gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement, basée sur de fortes convictions.

Notre ancrage européen nous confère une connaissance approfondie des marchés locaux, que nous appréhendons à travers chaque m<sup>2</sup>, chaque rue, chaque quartier, chaque éco-système urbain.

Avec nos 360 collaborateurs, nous prenons soin des immeubles que nous gérons comme des êtres vivants, proposant ainsi notre version du vivre ensemble au bénéfice de nos plus de 230 investisseurs institutionnels et plus de 140 000 investisseurs particuliers.

Nous sommes convaincus que la prise en compte de critères ESG permet de concilier les performances à la fois financière, environnementale et sociale.

Et pour nous, l'innovation permet de saisir les opportunités et de piloter les risques, d'aujourd'hui et de demain.

Fin 2022, BNP Paribas REIM gérait 29,7 milliards d'euros d'actifs européens immobiliers et vivants pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Ceci est une communication publicitaire.

L'investissement dans une SCPI est un placement long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à l'objectif patrimonial du client dans une optique de diversification. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital sera accru.

Veillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les références à un label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés.

### Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87

[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**

# ÉLÉMENTS TECHNIQUES

## Qu'est-ce que le Zéro Déchet Ultime ?

L'objectif de cette méthode est de ne pas générer de déchet ultime sur les projets, c'est-à-dire de déchet qui sera enfoui.

Le chantier applique ce nouveau standard de l'entreprise Bouygues Bâtiment IDF qui a choisi, via cette méthode, d'aller au-delà de la nouvelle réglementation « 7 flux » en appliquant au projet ce concept. Pour obtenir cette valorisation de 100 %, le tri de l'ensemble des déchets se fait sur site. Une organisation spécifique a été mise en place avec notamment un « homme vert » dédié et la création d'une mini-déchetterie.

Ce travail a été couplé à des actions de **réduction des déchets à la source** :

- Conservation d'ouvrages existants :
  - o Conservation et révision d'une partie de la charpente existante en toiture
  - o Optimisation des structures porteuses en béton armé dans les commerces
- Industrialisation :
  - o Préfabrication d'équipements techniques (chaufferie préfabriquée en usine, supports d'équipements de distribution dans les plateaux de bureaux)
  - o Mise en œuvre systématique d'éléments préfabriqués en béton pour les ouvrages accessibles à la grue (prémurs, escaliers, poutres)
  - o Réalisation d'ouvrages en placo préfabriqué dans les plateaux de bureaux

De très bons résultats finaux ont été obtenus avec notamment :

- 8 typologies de déchets triés (gravats, terre, plâtre, films plastiques, bois, métal, PVC, cartons)
- Un taux de valorisation total des déchets de plus de 93,5 %

Enfin, pour compléter ce volet RSE très ambitieux, l'équipe chantier a mis en place des **actions sociales** :

- Un objectif de 3 % d'heures insertion
- Mise en place d'un écran de communication aux riverains

Actions d'économies circulaires :

- Utilisation de matériaux de réemploi :
  - o Mise en œuvre de dalles de faux-plancher de réemploi pour 1500 m<sup>2</sup> de bureaux
- Mise de côté de matériaux lors du curage pour réemploi ailleurs :
  - o Réemploi de 15 % des menuiseries extérieures curées

Impact carbone de ces actions :

L'ensemble de ces actions ayant conduit au gain de plus de 300T.éq.CO2.

## Chiffres clés

- 2 200 m<sup>3</sup> de terre terrassée et évacuée en « taupe »
- 40 puits blindés réalisés, de dimensions 2,5m x 2,5m x 5,8m ht
- 34 tonnes d'armatures installées en sous-œuvre
- 550 m<sup>3</sup> de béton en sous-œuvre
- 600 m<sup>2</sup> de planchers bois CLT
- 850 m<sup>3</sup> de béton bas carbone



## Acteurs du projet

### Maîtrise d'ouvrage

Maître d'ouvrage : OPC I BNP Paribas Diversipierre  
Maître d'ouvrage délégué : BNP Paribas Real Estate  
Assistant maître d'ouvrage : Lafi Management

### Maître d'œuvre

Architecte mandataire : Agence Moatti-Rivière  
Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France  
Economiste : Vpeas  
BET Structure : Khephen  
BET Fluides : Betec  
BET Acoustique : Cinea  
BET Environnement : Sinteo  
Bureau de contrôle : Socotec  
Coordonateur sécurité : Socotec Construction  
Coordonateur SSI : Opus'Concept  
Préventionniste : Salamandre



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change