L'ANGLE

Saintgermain

PARIS 06

120 BOULEVARD SAINT-GERMAIN


L'ANGLE
Saintgermain
PARIS 06

ESSENCE *rive* GAUCHE



« Qui n'a pas pratiqué la rive gauche de la Seine, entre la rue Saint-Jacques et la rue des Saints-Pères, ne connaît rien à la vie humaine ! »

Honoré de Balzac,
Le Père Goriot (1835)

Sur la rive gauche de la Seine, le quartier Latin est l'un des plus anciens de la capitale. Célèbres pour ses librairies et maisons d'édition, ses rues résonnent de récits et forment un cadre à la fois romantique et animé.

Le boulevard Saint-Germain se distingue comme l'une des artères les plus emblématiques de la capitale. À l'angle formé par la rue de l'Éperon et le boulevard Saint-Germain, l'immeuble situé au numéro 120 du boulevard incarne l'élégance haussmannienne. Il fait aujourd'hui son entrée dans la modernité grâce à une réhabilitation respectueuse du patrimoine. L'immeuble réinventé et repensé devient l'Angle Saint-Germain, un lieu où l'histoire dialogue avec les usages contemporains, témoignant des valeurs de partage et de transmission qui animent l'esprit de ce quartier depuis des siècles.



ATMOSPHÈRE
quartier
p.08

PATRIMOINE
architecture
p.18

TRANSMISSION
espaces de travail
p.30

GALERIE
album photo
p.46

ATMOSPHÈRE



QUARTIER



Le légendaire Café de Flore

UNE ADRESSE *ancrée dans l'histoire* LITTÉRAIRE

Les édifices qui bordent l'Angle Saint-Germain racontent cette histoire littéraire : au numéro 202, le poète Guillaume Apollinaire s'est installé en 1913, séduit par la proximité avec le Café de Flore. Situé au numéro 172, ce café devenu légendaire demeure connu pour accueillir les lauréats du Prix Goncourt. Au 117, l'ancien Cercle de la Librairie accueille aujourd'hui les étudiants de l'École de journalisme et de l'École urbaine de Sciences Po. Le numéro 120 s'inscrit dans cette histoire, construit à l'origine pour accueillir la Librairie Masson.

UN LIEU DE CULTURE INTERDISCIPLINAIRE

Le boulevard et ses environs ne se limitent pas à leur passé littéraire, ils reflètent l'héritage d'une interdisciplinarité culturelle de longue date.

Le siège du Sénat, ancien Palais du Luxembourg commandé par Marie de Médicis et inauguré en 1630, s'inspire du Palais Pitti à Florence afin de lui remémorer son Italie natale. Autour du palais, 23 hectares de jardins offrent aux promeneurs un parc de verdure au cœur de la ville.

Le quartier est également un berceau de l'éducation médicale. La faculté de médecine, fondée au XII[e] siècle, occupe l'ancienne Académie royale de chirurgie.


Le Palais du Luxembourg, actuel Sénat



UN FOYER *d'excellence pour* LA SCIENCE ET LE SAVOIR

« Quartier latin, chez toi, rien n'a changé.
Quartier latin toujours aussi léger »
Charles Trenet

Le quartier Latin abrite un héritage remarquable dans le domaine de l'enseignement. Il s'agit d'un lieu privilégié pour les étudiants et les enseignants du fait de la présence de nombreux établissements parmi les plus respectés comme la Sorbonne, le Collège de France ou encore Sciences Po.
Au cœur de ce haut lieu de savoir, le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche s'est installé rue de la Montagne-Sainte-Geneviève.

UNE DIVERSITÉ ARCHITECTURALE DE STYLES ET D'ÉPOQUES

L'architecture reflète une grande richesse où chaque édifice semble raconter l'histoire d'une époque. Si quelques rares bâtisses témoignent encore de l'époque médiévale, d'autres empruntent au vocabulaire de l'architecture classique.
Cependant, c'est le style haussmannien qui domine le long du boulevard Saint-Germain. Percé au cours du dernier tiers du XIX^{e} siècle, cet axe incarne la grandeur et la modernité de l'époque.
Ses immeubles aux façades ornées, aux balcons filants et aux toits mansardés, comme l'est également l'Angle Saint-Germain, caractérisent un urbanisme pensé pour glorifier la capitale.

UN *quartier* MYTHIQUE

L'effervescence des cafés et des bars anime le quartier de jour comme de nuit.
Ses terrasses sont un lieu de rencontres et de discussions où un lien intergénérationnel s'est noué entre passé culturel riche et dynamisme actuel.



Le cinéma indépendant Le Champo

UNE EFFERVESCENCE CULTURELLE

Les institutions culturelles du quartier vivent au rythme des galeries d'art, théâtres et cinémas véhiculant la vitalité de la scène culturelle parisienne.

Les cinémas de l'Odéon et Saint-André des Arts diffusent des films d'art et d'essai, une myriade de salles indépendantes offre aux cinéphiles la possibilité de visionner de grandes œuvres.

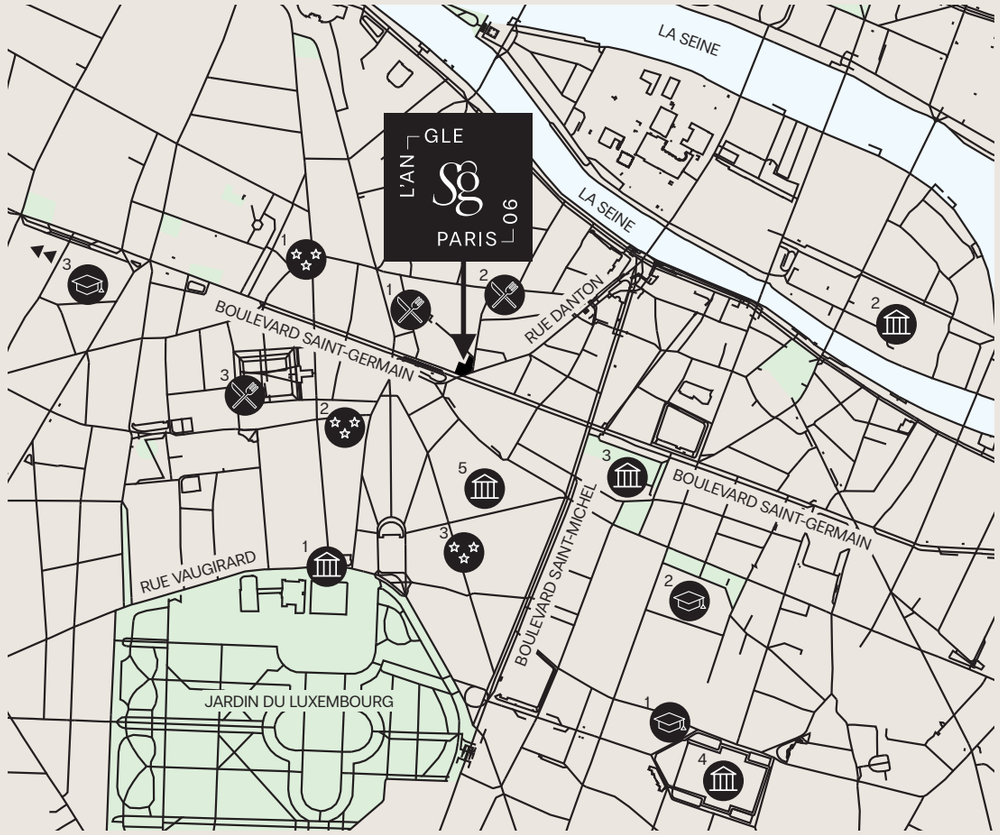
Le Théâtre de l'Odéon inauguré en 1782 puis devenu théâtre national en 1971, continue de captiver les esprits avec des représentations qui allient classicisme et modernité.

Le musée Eugène-Delacroix ou le Palais du Luxembourg incarnent une grande richesse artistique. Le musée de Cluny présente une importante collection d'œuvres médiévales. Il abrite notamment la célèbre la tenture de la *Dame à la Licorne*.


La Cour du Commerce Saint-André

ESCALE ENTRE TRADITIONS ET ÉLÉGANCE

Plusieurs cafés et restaurants emblématiques du quartier reflètent la diversité de son héritage. Le Procope, fondé en 1686, a accueilli des figures emblématiques comme Voltaire et Diderot. Le restaurant Allard propose une cuisine française traditionnelle dans un cadre élégant.
Le Marché Saint-Germain et ses 112 arcades réhabilitées est animé par de nombreuses enseignes, comme l'Avant-Comptoir du Marché du chef Yves Camdeborde. Le boulevard accueille aussi des magasins de luxe et le quartier est jalonné d'hôtels de prestige.

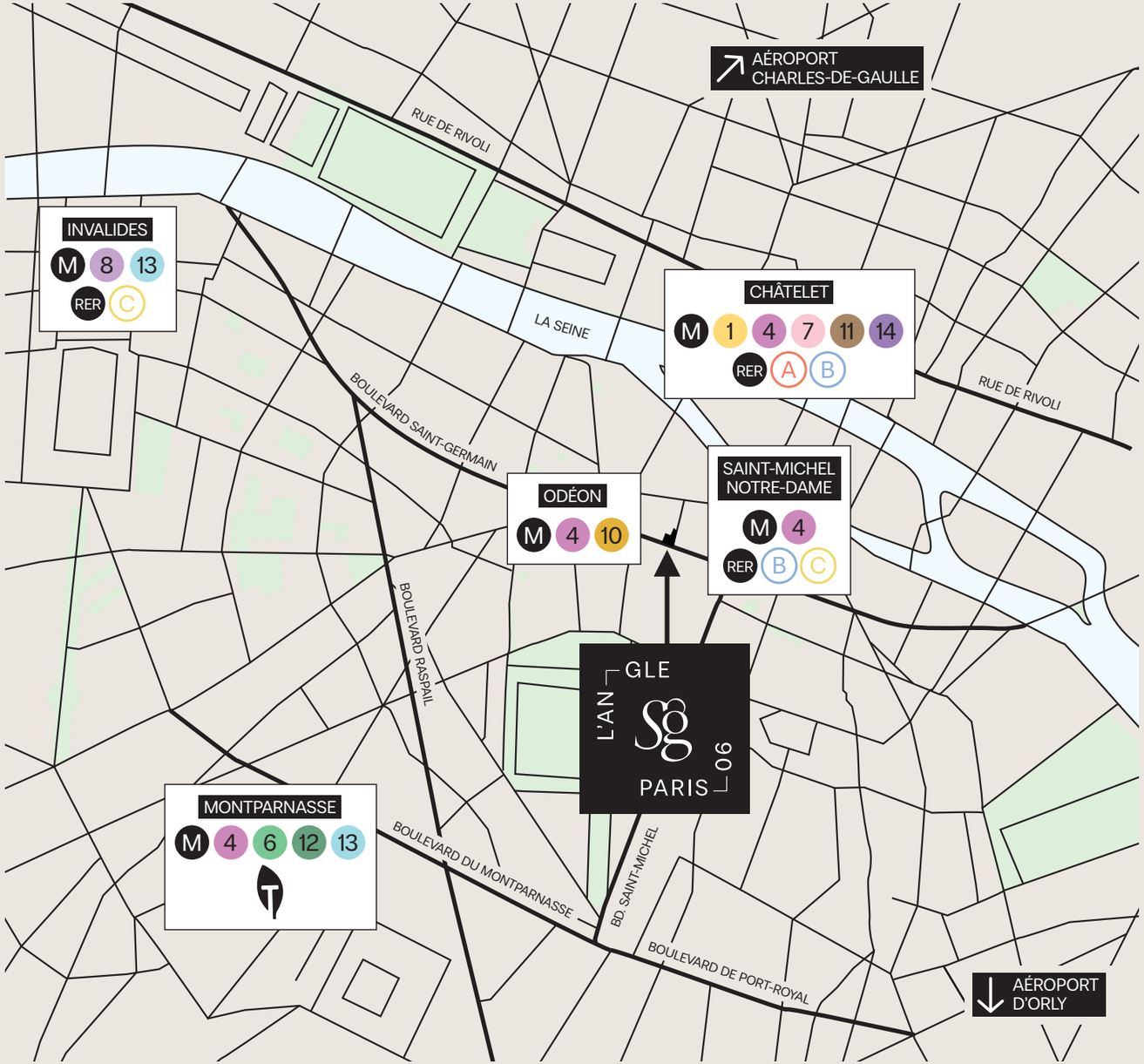


1 - Palais du Luxembourg
2 - Cathédrale Notre-Dame de Paris
3 - Musée de Cluny
4 - Panthéon
5 - Sorbonne

1 - Le Procope
2 - Restaurant Allard
3 - L'Avant-Comptoir du Marché

1 - Université Panthéon-Assas
2 - Le Collège de France
3 - Sciences Po

1 - Hôtel Buci
2 - Hôtel Odéon Saint-Germain
3 - Hôtel Saint-Paul Rive Gauche



Au pied du métro
Station Odéon - ligne 4 & 10

Métro 4 / RER B & C
Station Saint-Michel–Notre-Dame
À moins de 5 min à pied

Métro 1, 4, 7, 11 et 14 / RER A & B
Station Châtelet
À moins de 15 min à pied

UN CARREFOUR STRATÉGIQUE

L'accessibilité est assurée par le réseau de transports et la proximité de la station Odéon située en face de l'immeuble.

En moins de 5 minutes, la ligne 4 permet de rejoindre à la fois Châtelet et la gare Montparnasse. Le Quartier Central des Affaires se rejoint en 15 minutes grâce à la ligne 7 située à proximité.

À moins de 3 minutes à pied, la station Saint-Michel–Notre-Dame (RER B & C) permet de rejoindre les aéroports Charles-de-Gaulle et Orly en moins de 45 minutes.



PATRIMOINE



ARCHITECTURE

UNE *adresse* PRESTIGIEUSE

« Que la maison soit belle mais qu'elle soit en outre logeable pour tous ceux qui l'habiteront »

Consigne du concours de façades de la ville de Paris, remporté en 1901 par Édouard Perronne.



Comme en témoigne l'inscription au-dessus de la porte, l'immeuble du 120 boulevard Saint-Germain est construit pour la librairie Masson en 1878, suite à une commande de Victor Masson à l'architecte Édouard Perronne, qui signe au cours de sa carrière plusieurs édifices du 6e arrondissement.

Sur la façade, une plaque rend hommage à Pierre Simon, médecin, pionnier de l'accouchement sans douleur et passionné de théâtre, qui choisit de venir s'installer à Paris en 1945 afin d'exercer tout en profitant du cadre culturel.

RENAISSANCE *d'un* PATRIMOINE



La façade côté boulevard Saint-Germain

L'ARCHITECTURE HAUSSMANNIENNE

L'immeuble illustre l'élégance haussmannienne, reconnaissable par ses façades en pierre claire rythmées de balcons filants et ornées de pilastres et frontons.

L'entrée principale, le long du boulevard Saint-Germain, s'ouvre sur un porche confidentiel et qualitatif. Une entrée secondaire directement située au croisement de la rue est prévue à l'angle et donne accès au work café.

Au sein de l'immeuble, les détails patrimoniaux et ferronneries, ornent les espaces, reliés entre eux par un escalier monumental typique des immeubles bourgeois du XIX^{e} siècle.

Les ouvertures offrent des perspectives sur la rue animée et des échappées vers le calme de la cour intérieure, dont la végétalisation assure un moment d'évasion.

UNE RÉHABILITATION RESPECTUEUSE

Le projet de réhabilitation conduit par Pistre Kezler Architectes (PKA) respecte ce patrimoine tout en intégrant des solutions pour répondre aux enjeux de durabilité, de flexibilité, de qualité et d'innovation. La conception s'appuie sur une continuité historique, et révèle les volumes existants pour que chaque espace trouve sa fonction en harmonie avec l'architecture d'origine.

La pierre est nettoyée et sublimée, les murs, sols et plafonds sont unifiés par un enduit de minéraux naturels.

La livraison des nouveaux espaces marquera l'aboutissement d'une vision qui allie héritage architectural, réhabilitation contemporaine et diversité des usages.

DES ESPACES REPENSÉS

Le hall rénové, pensé pour améliorer l'expérience des usagers, s'enrichit avec un work café et devient un point central de rencontres.

L'escalier historique qui conduit aux étages incarne la continuité entre les époques. Un second escalier mène à l'entresol, réaménagé en espaces fonctionnels et adaptés aux besoins des entreprises contemporaines.



L'escalier historique rénové



Le plateau d'accueil

ENTRE CONSERVATION DU PATRIMOINE ET ADAPTATION DES ESPACES

L'optimisation des flux verticaux et horizontaux assure une circulation fluide et une distribution efficace des plateaux.

Ainsi, le projet de réhabilitation place les futurs usages au cœur de sa démarche tout en créant des espaces confortables et adaptés.

Le soin apporté aux matériaux, aux équipements et aux finitions garantit des espaces de travail agréables, performants et esthétiques, répondant aux standards les plus exigeants.



La cour intérieure

ENGAGEMENTS *de durabilité et* ADAPTABILITÉ

Le projet adopte une approche respectueuse, minimisant son empreinte écologique grâce à l'utilisation de matériaux bas carbone et biosourcés, favorisant aussi le réemploi. Cette stratégie s'accompagne d'une optimisation des coûts d'exploitation qui contribue à la pérennité économique du bâtiment.

Conçus pour évoluer, les espaces offrent une grande modularité afin de répondre aux besoins des occupants dans le temps tout en anticipant les évolutions technologiques.

UNE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE

95,2 KWH/M²/AN

4

PUITS DE GÉOTHERMIE

LA GÉOTHERMIE AU SERVICE DE LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

Afin de répondre aux exigences environnementales et, notamment de respecter le décret tertiaire 2030 et 2040, le projet de chauffage et refroidissement a été développé autour de l'utilisation de la géothermie. Des plafonds rayonnants assurent un confort thermique optimal tout en réduisant l'empreinte écologique.

De plus, l'enveloppe du bâtiment est renforcée par des isolants intérieurs pour éviter les déperditions thermiques et permettre la respiration des volumes. La cour intérieure est revalorisée pour créer un îlot de fraîcheur contribuant à la régulation thermique naturelle.

CERTIFICATIONS VISÉES :

BREEAM®
Very Good
★★★

BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE
PERFORMANT

TRANS



MISSION

ESPACES DE TRAVAIL

CONFORT *et ambiances des* ESPACES DE TRAVAIL

La conception se caractérise par une organisation claire et une vision moderne des espaces tout en préservant une forte identité architecturale et servicielle alliant confort, services et innovation.



L'espace work café



Les espaces de collaboration, côté rue de l'Éperon

UN CADRE EXCEPTIONNEL

Dès l'entrée par le porche, l'ambiance se révèle, marquée par des matériaux nobles en phase avec le caractère historique de l'architecture. Le work café accueille visiteurs et occupants dans un cadre convivial, idéal pour une réunion spontanée ou un café détente. Il sera ouvert toute la journée.

« C'est l'usage qui est fait de l'architecture qui doit être "sublime" »

Pistre Keszler architectes

UNE *expérience* COLLABORATIVE



La vue plateau de bureaux, côté boulevard

UNE ERGONOMIE RÉINVENTÉE

Parmi ses qualités intrinsèques, l'architecture haussmannienne, avec ses intérieurs en enfilade, offre une grande flexibilité et une réversibilité remarquable. Sa volumétrie s'adapte à une multitude d'usages : bureaux, salles de réunion ou encore bibliothèques.

Dans le cadre de la réhabilitation, chaque espace fait l'objet d'une attention particulière et d'une mise en valeur de ses qualités propres. Les plateaux de bureaux, conçus à échelle humaine et à dimension domestique, apportent un confort propice au travail tout en maintenant une connexion fluide avec l'ensemble des espaces.

ANTICIPATION ET FLEXBILITÉ

Afin de permettre la réversibilité des espaces et des usages, le socle de services du RDC et de l'entresol sont surdimensionnés en CVC. Le RDC, ERP de 5^{e} catégorie, permet au preneur d'imaginer l'usage qu'il souhaite.

Les plateaux ont été techniquement étudiés pour faciliter les interactions au sein d'un environnement à la fois en monolocataire ou multilocataire.



La tisanerie

DES SERVICES *en faveur du bien-être et des* INTERACTIONS SOCIALES

Le confort visuel, thermique, acoustique mais aussi la lutte contre la pollution de l'air sont primoridaux pour offrir aux collaborateurs des espaces confortables et vecteurs de productivité.

Pour favoriser les mobilités douces, la création d'un local vélo et de vestiaires sont prévus au RDC en accès direct depuis la cour intérieure.

Le socle serviciel a été conçu pour être entièrement réversible et modulable en fonction des besoins du futur occupant : salles de réunion, auditorium, espace bien-être, salle de musique, etc. Ces usages sont des possibilités d'aménagement laissées à la main du preneur, offrant une liberté totale pour façonner un lieu à son image.



Proposition d'aménagement en salle de fitness

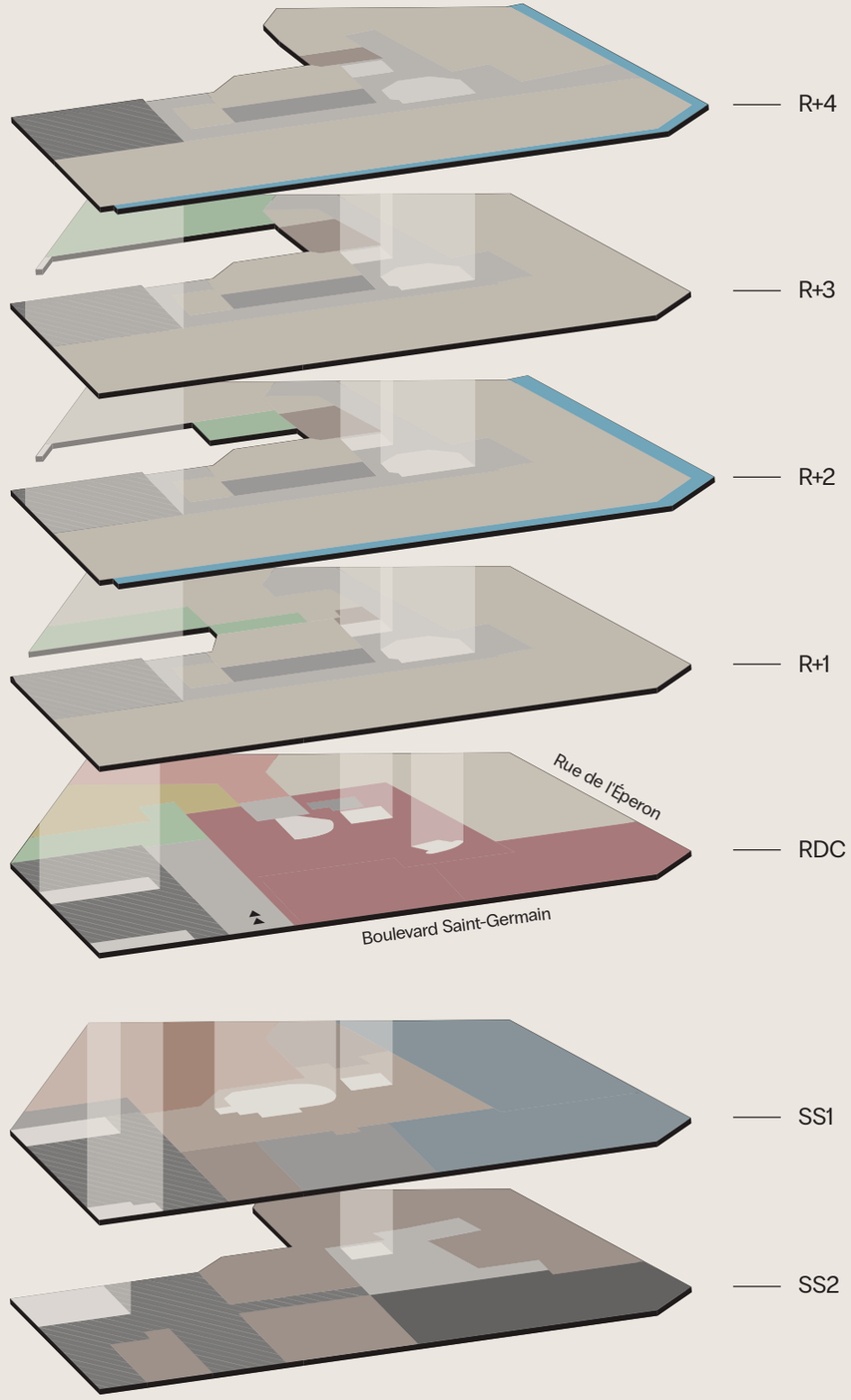


Proposition d'aménagement en auditorium

AU CŒUR *de l'Angle* SAINT-GERMAIN

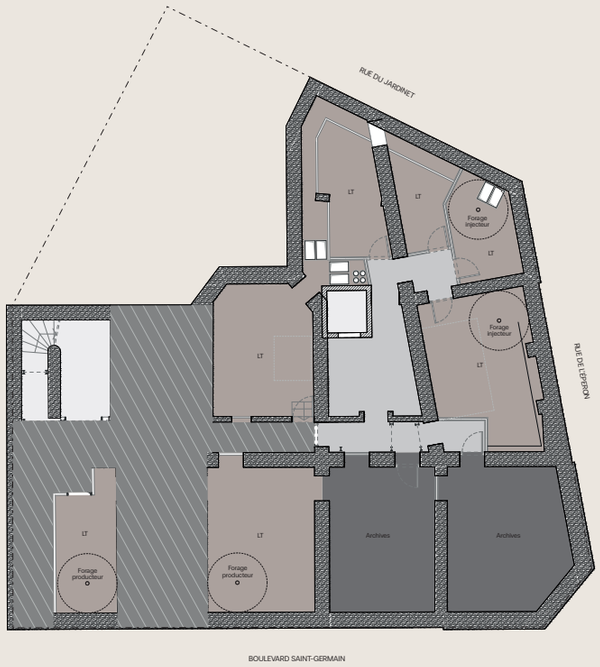


- Hall/Work Café
- Espaces polyvalents
- Bureaux, bureaux réversibles
- Business center
- Vestiaires
- Archives
- Circulation horizontale
- Circulation verticale
- Sanitaires
- Local vélo
- Locaux techniques
- Balcons
- Cour, terrasses et balcon accessibles
- Zone hors emprise projet



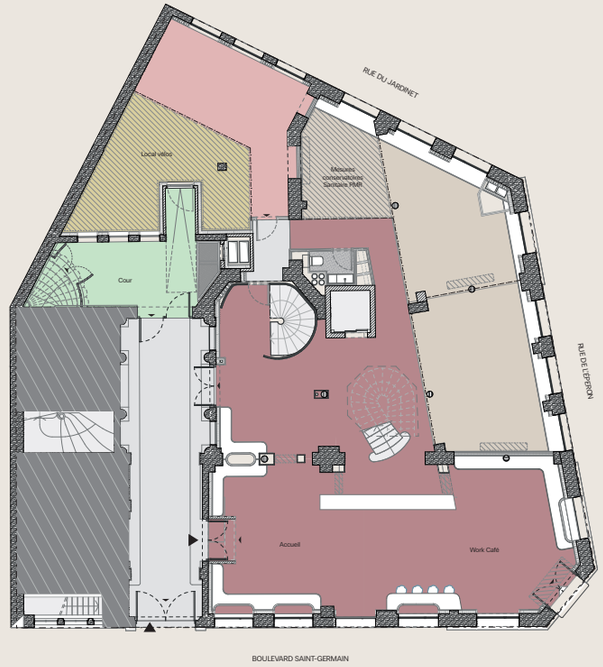
SS2

- Archives
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



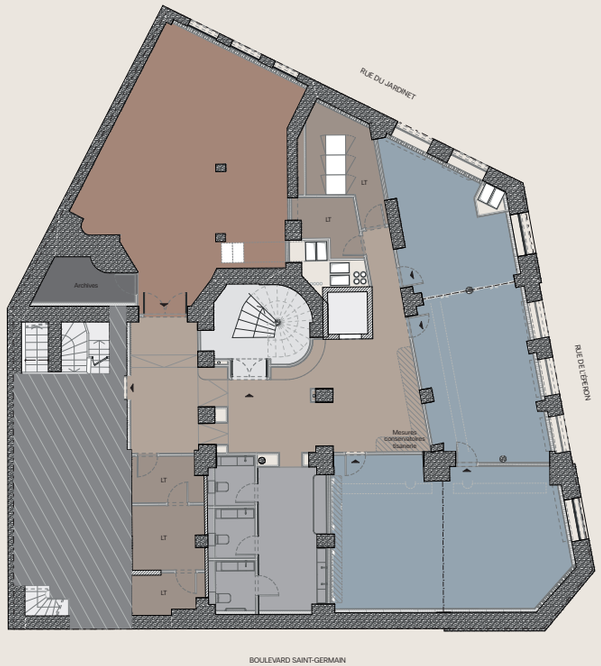
RDC

- Hall/Work Café
- Bureaux réversibles
- Vestiaires
- Local vélo
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Sanitaires
- Cour
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



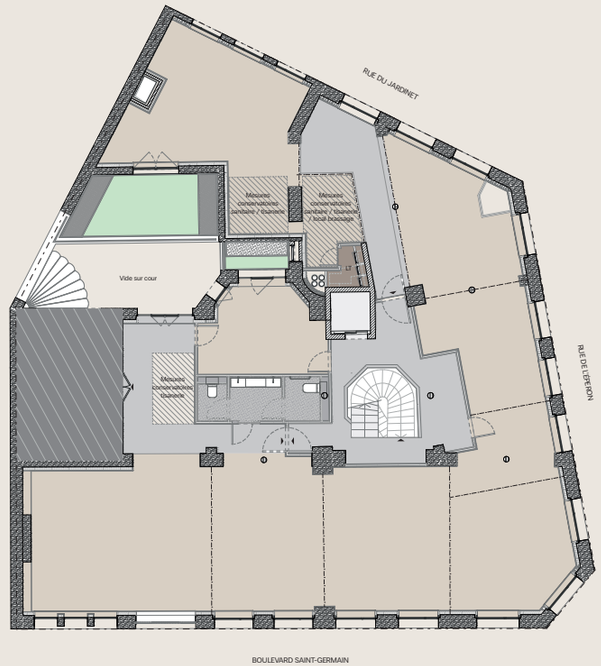
SS1

- Espaces polyvalents
- Foyer
- Business center
- Archives
- Circulation verticale
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



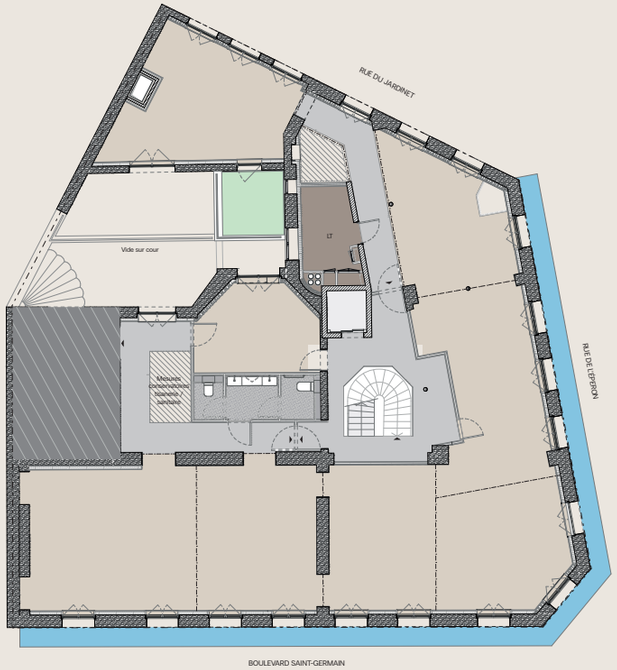
R+1

- Bureaux
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Sanitaires
- Terrasse et balcon accessibles
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



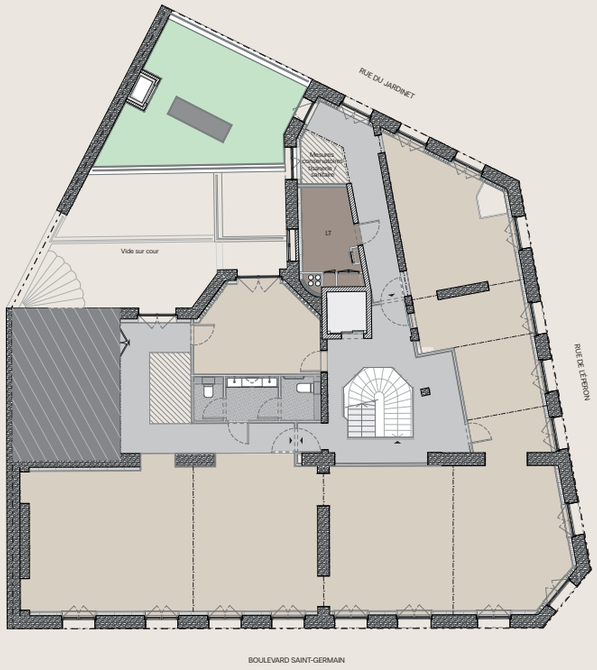
R+2

- Bureaux
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Sanitaires
- Terrasse
- Balcon
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



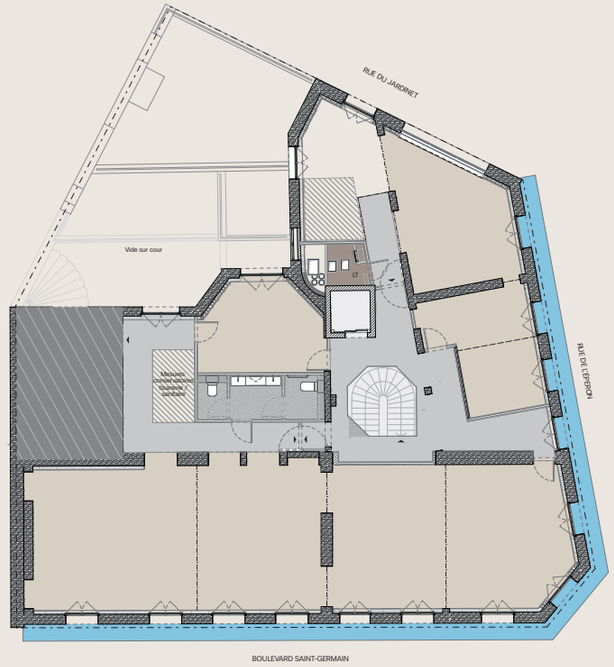
R+3

- Bureaux
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Sanitaires
- Terrasse
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



R+4

- Bureaux
- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- Sanitaires
- Balcon
- Locaux techniques
- Zone hors emprise projet



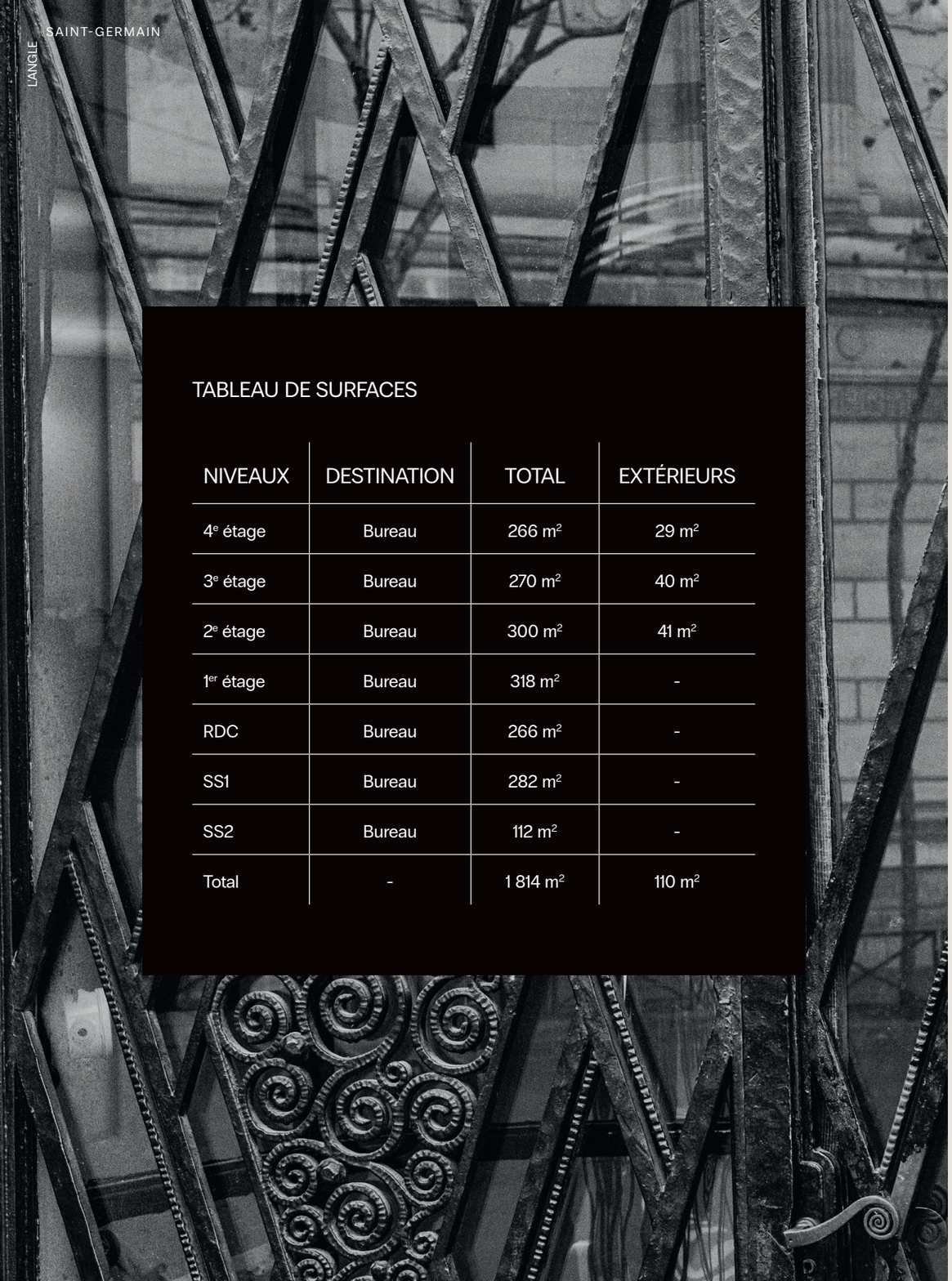


TABLEAU DE SURFACES

NIVEAUX	DESTINATION	TOTAL	EXTÉRIEURS
4e étage	Bureau	266 m²	29 m²
3e étage	Bureau	270 m²	40 m²
2e étage	Bureau	300 m²	41 m²
1er étage	Bureau	318 m²	-
RDC	Bureau	266 m²	-
SS1	Bureau	282 m²	-
SS2	Bureau	112 m²	-
Total	-	1 814 m²	110 m²

DESCRIPTIF TECHNIQUE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Hauteur libre
- Entre 2,5 m et 3,3 m dans les bureaux
- 2,4 m dans les circulations

Plafond
- Faux-plafond filant et ventilo-convecteur

Plancher
- Planches OSB sur lambourde avec boitier de sol

Surcharges admissibles
- Bureaux : 250 à 350 daN/m²
- Sanitaires : 250 à 350 daN/m²
- Terrasses accessibles : 350 daN/m²
- Locaux techniques : jusqu'à 500 daN/m²
- Parking : 250 daN/m²

Effectif sécuritaire
- 200 personnes dont 160 en superstructure

CLIMATISATION – CHAUFFAGE – VENTILATION

Productions
- Productions calorifiques et frigoriques assurée par le réseau géothermique avec échangeurs verticaux
- L'air neuf hygiénique des locaux est distribué par l'intermédiaire de Centrales de Traitement d'Air double flux avec récupération d'énergie

Bases de calcul
- Hiver : température intérieure de 19°C +/- 1°C (conditions extérieures - 7°C)
- Eté : température intérieure de 26°C +/- 1°C (conditions extérieures 32°C).

Ventilation
- Bureaux et salles de réunion : 30 m³/h /pers.

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

- Paramétrage des équipements par un système centralisé GTB de classe B. Possibilité de contrôler les consignes de températures localement, de piloter les éclairages des halls et circulations

SÉCURITÉ INCENDIE

- Système d'alarme incendie de catégorie A, équipement d'alarme type 1
- Désenfumage par balayage naturel en façade à façade

SÛRETÉ

- Double accès avec contrôle d'accès : porche et angle. Mesures conservatoires de contrôle d'accès aux étages et locaux techniques.

ASCENSEURS

- X ascenseur 630 kg desservant tous les niveaux

(SS2 à R+4)

PLOMBERIE

Equipements sanitaires
- 1 bloc sanitaire de deux sanitaires par plateau de bureaux (R+1 au R+4), 1 sanitaire au RDC, 2 sanitaires dans les vestiaires et 4 sanitaires au foyer SS1

Réseau d'évacuation
- Séparatif : EP, EU et EV jusqu'au raccordement sur l'égout.

COURANTS FORTS – COURANTS FAIBLES

Dimensionnement
- Installation électrique dimensionnée sur la base d'un tableau pour 2 niveaux, accessible dans une gaine technique
- Réserve de puissance de 20%.

Alimentation générale
- Tarif jaune.

Panneaux et distribution d'étages
- Chaque lot locatif dispose de son propre tableau preneur accessible dans une gaine technique.

Eclairage
Eclairage type LED, commandé par détection de présence et contrôlé par des télécommandes sans fils :
- Circulation des bureaux : 100 lux au sol
- Bureaux : 300 lux à 0,80 m Uniformité 0,6 UGR < 19
- Salles de réunion : 300 lux à 0,80 m UGR < 19
- Sanitaires : 200 lux au sol
- Escaliers : 60 lux au sol.

Réseau VDI
- Mesures conservatoires pour l'ajout d'un local VDI par niveau de bureaux.

CERTIFICATIONS

BREEAM®
Very Good
★ ★ ★

BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE
PERFORMANT

GALERIE



ALBUM PHOTO



Statue du Marquis de Condorcet, philosophe, mathématicien et homme politique français.

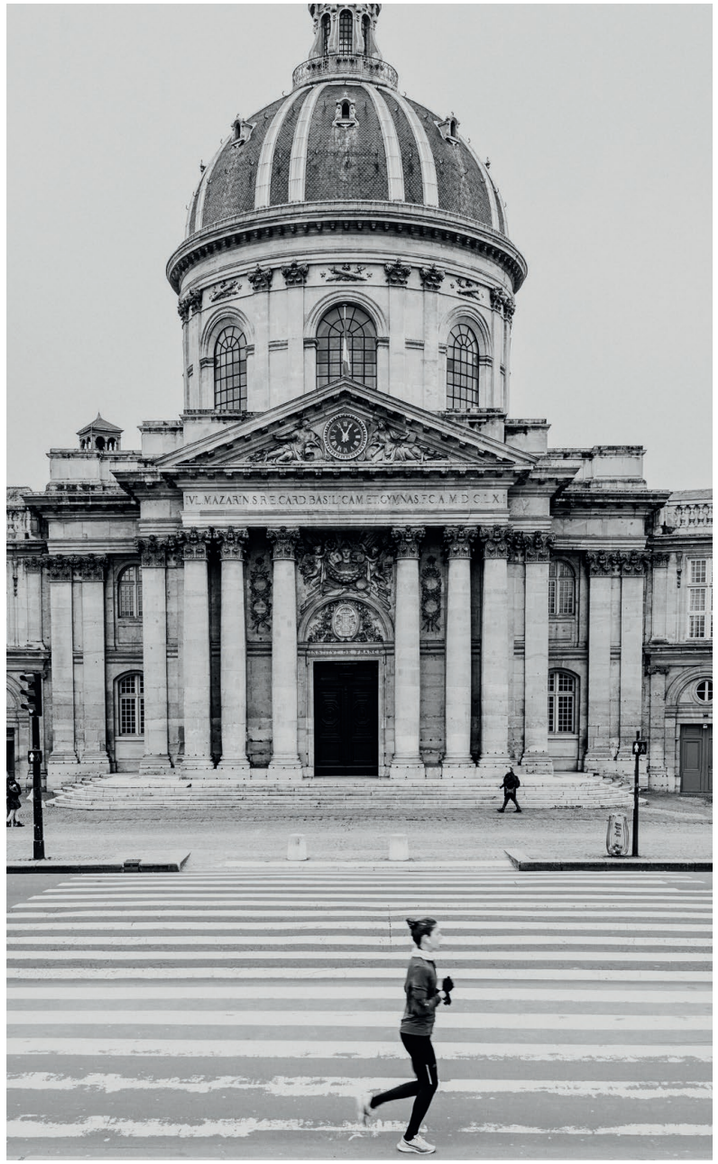
La rue des Écoles



Statue de Montaigne, juste en face de la Sorbonne, signée Paul Landowski (1875-1971)



Le Palais du Luxembourg, côté jardin



Le collège des Quatre-Nations, siège de l'Institut de France.

Le Procope, célèbre café-restaurant fondé en 1686.



Entrée de la cour du Commerce Saint-André, en face de la station Odéon.



Rue Saint-André-des-Arts



Café Buci au carrefour des rues de Buci, Mazarine et Dauphine

DÉCOUVREZ *votre nouveau lieu de* SAVOIRS ET DE TRANSMISSION

præmia
REIM FRANCE

commercialisation@praemiareim.com

26 rue Villeneuve,
92110 Clichy, France

www.praemiareim.fr

Images de synthèse : Gamma Image – Crédits photo : Renaud Marion, Getty Images – Cette brochure ne constitue en aucun cas un document contractuel. Les descriptifs, surfaces, illustrations... ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis. – Novembre 2026. Brochure conçue et réalisée par SAENTYS | info@saentys.com | saentys.com



L'ANGLE SG PARIS 06