



TROYON

Un lieu
Une rencontre

Paris - Étoile
3 rue Troyon, 75017 Paris



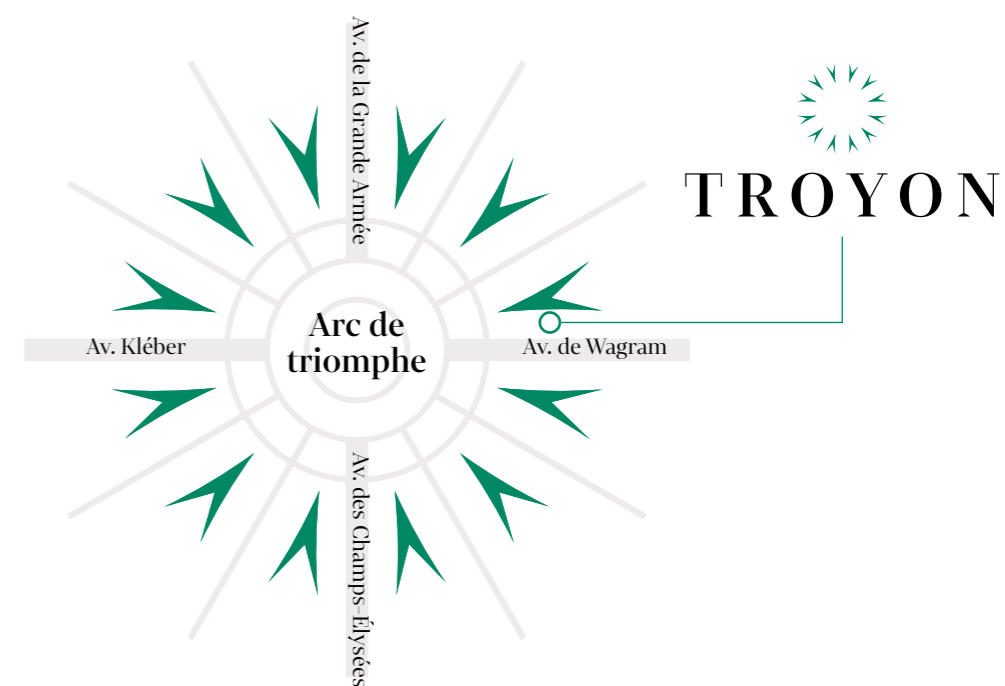
L'essentiel *de Troyon*

Il y a des rencontres que l'on n'oublie pas.

Incarnant l'équilibre subtil entre élégance et fonctionnalité, Troyon offre un espace de travail à la croisée de l'innovation et du confort.

Résolument tourné vers demain, Troyon apporte les conditions parfaites pour vous offrir le meilleur du bureau d'aujourd'hui.

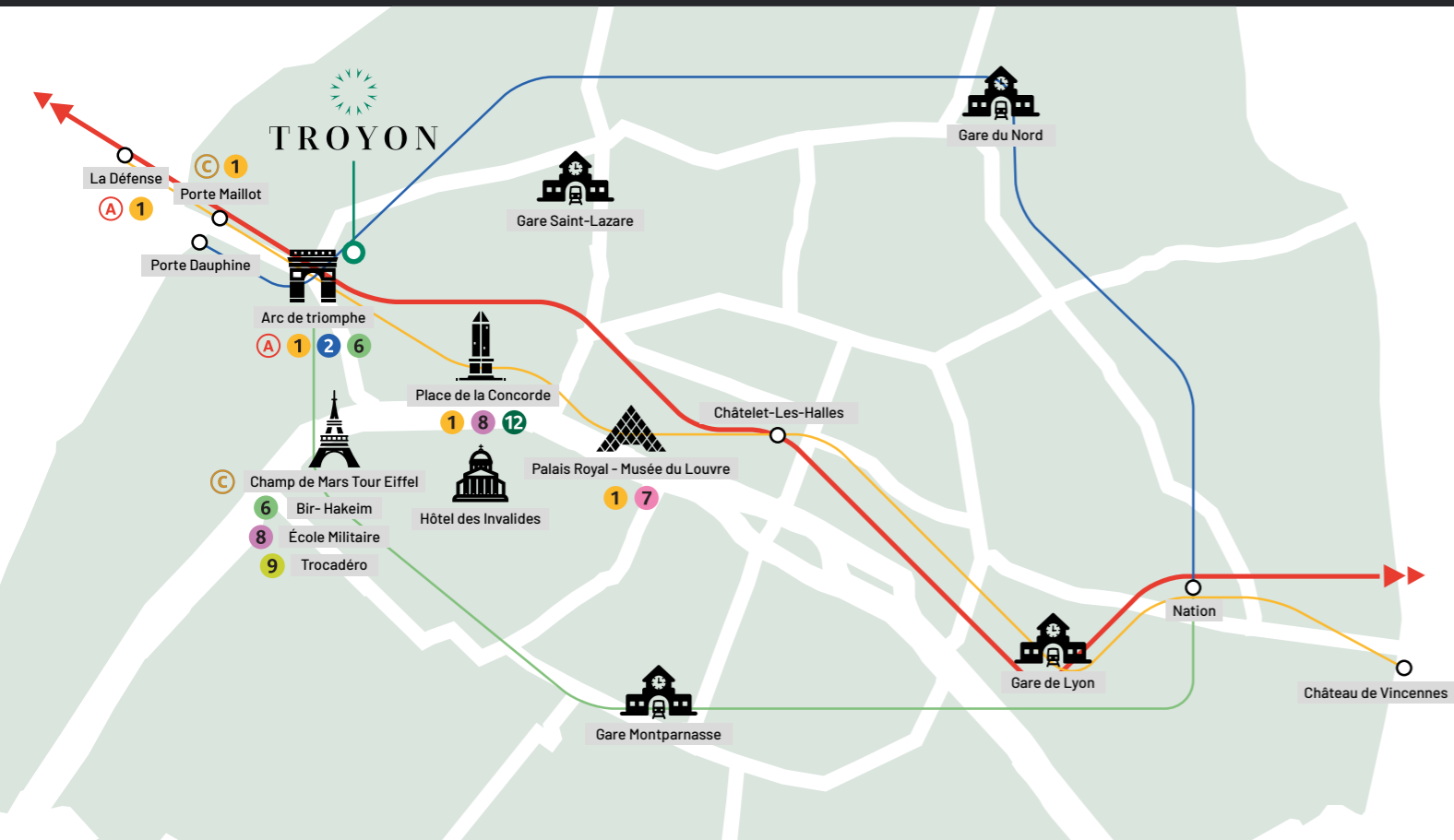
Bienvenue dans un espace où chaque détail est soigneusement pensé pour inspirer et révéler. Bienvenue au 3 rue Troyon, votre nouvelle adresse.



Un quartier privilégié et connecté

Découvrir

À deux pas de la Place de l'Étoile, à la croisée du 8^e et du 17^e arrondissement, l'emplacement réunit le meilleur des deux mondes : l'effervescence du quartier des Ternes et le prestige de la plus belle avenue du monde, les Champs-Élysées. Gastronomie, shopping et culture se concentrent tout autour de Troyon dans une dynamique sans comparaison.



Temps de transport



“ Troyon offre une situation stratégique idéale, au cœur du business parisien et au croisement d'un réseau de transports répondant aux utilisateurs en recherche de centralité. ”



Un quartier aux mille visages

S'émerveiller

Troyon vibre au rythme d'une vie de quartier riche et dynamique, véritable melting-pot de cultures et d'expériences, à quelques encablures seulement de la sérénité du mythique Parc Monceau.

Les bonnes adresses : une surprise à chaque coin de rue

LA SCÈNE THÉLÈME

18 rue Troyon, 75017 Paris

116 PAGES

2 rue Auguste-Vacquerie, 75016 Paris

CAFÉ LATÉRAL

4 avenue Mac-Mahon, 75017 Paris

BISTRO DJOUGO

15 rue d'Armaillé, 75017 Paris

LE BOUDOIR - HÔTEL RAPHAEL

17 avenue Kléber, 75016 Paris

LA MAISON DU DANEMARK

142 avenue des Champs-Élysées,
75008 Paris

SALLE WAGRAM

39-41 avenue de Wagram, 75017 Paris

SALLE PLEYEL

252 rue du Faubourg Saint-Honoré,
75008 Paris

BAM KARAOKE BOX ÉTOILE

69 avenue de Wagram, 75017 Paris

OXTE

5 rue Troyon, 75017 Paris

JARDIN DU PRESBOURG

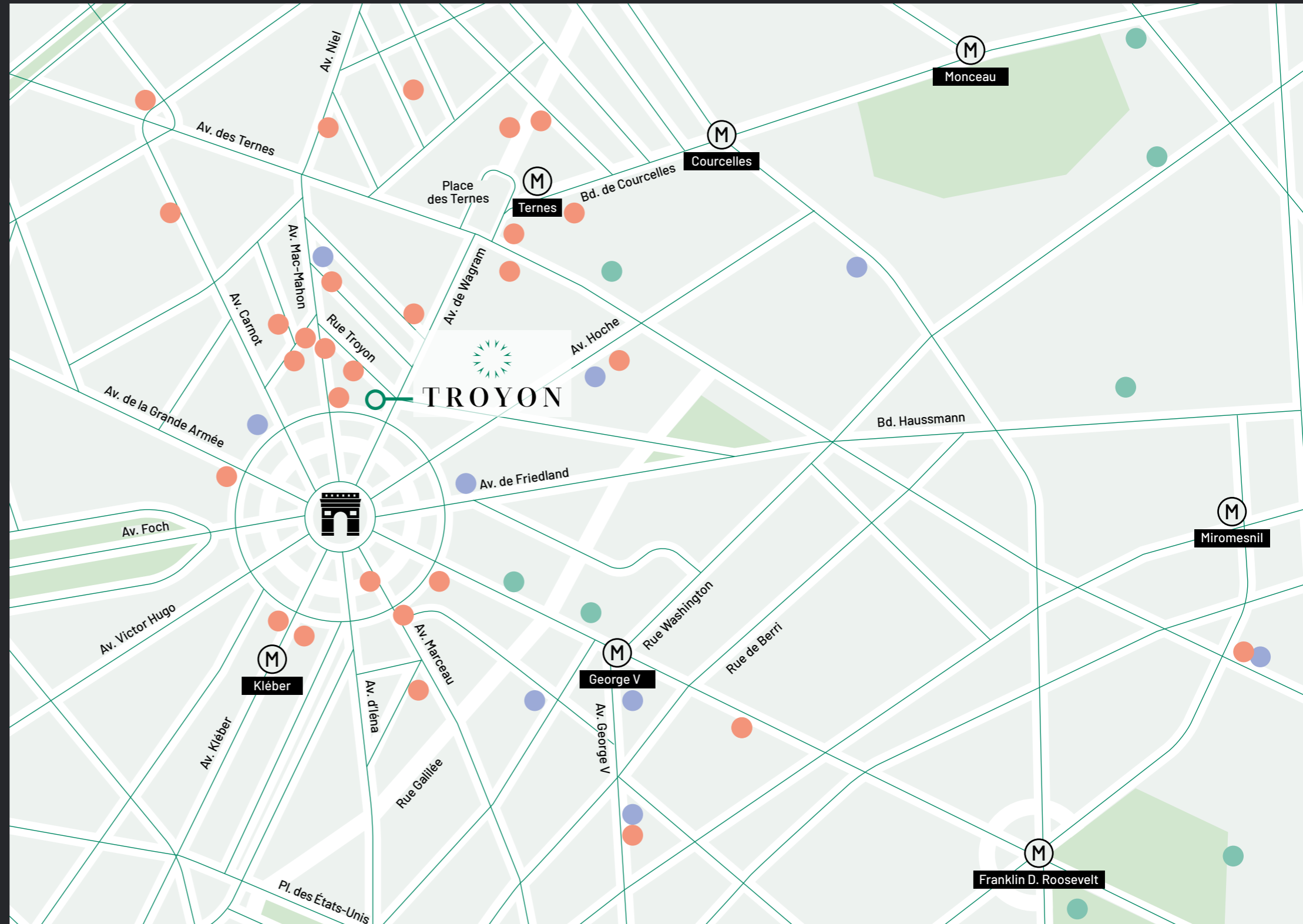
3 avenue de la Grande Armée,
75116 Paris

PUBLICIS DRUGSTORE

133 avenue des Champs-Élysées,
75008 Paris

ROYAL MONCEAU

37 avenue Hoche, 75008 Paris



Réinventer

Accord harmonieux entre le passé et l'avenir, Troyon incarne l'équilibre entre l'héritage architectural parisien et les exigences des espaces de travail contemporains. Le projet architectural marque la volonté profonde de respecter l'existant afin de mieux le réinventer.

2 575 m²

(SDP)
de bureaux prime
et services

8

niveaux

375

personnes

3,70 m

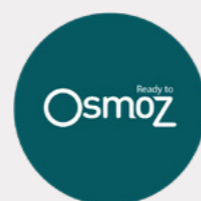
de hauteur sous plafond

Un regard vers l'avenir

Les enjeux de développement durable et de bien-être ont été intégrés dès l'origine du projet. Gestion de l'énergie et de l'eau, pollution des bâtiments, valorisation des déchets, santé et confort des occupants ont été au centre de la réflexion.



SmartScore
CERTIFIED
GOLD



BREEAM[®]
VERY GOOD

“ Chaque espace a été conçu avec soin afin de maximiser la fluidité et les entrées de lumière naturelle, créant une atmosphère propice à la créativité et à la productivité. ”



“ Des espaces repensés pour allier modernité et bien-être, tout en respectant l'histoire de l'existant. ”

Moatti & Rivière, architectes



Respirer

Prolongement naturel des espaces de bureaux, les espaces extérieurs sont conçus pour s'adapter aux usages des utilisateurs. Le patio végétalisé et les multiples balcons filants qui rythment les étages apportent des respirations essentielles à une journée de travail.

UN SOUFFLE DE VERDURE

Véritable point central du bâtiment, le patio végétalisé offre un écrin de verdure favorisant les rencontres et les échanges informels.

110 m²

d'espaces extérieurs répartis
sur chaque niveau
ainsi qu'un patio végétalisé

“ *Les balcons créent un dialogue
avec la ville et son dynamisme.* ”

Moatti & Rivière, architectes

“*L'atmosphère élégante et chaleureuse en fait un lieu propice à l'épanouissement de tous les collaborateurs.*”



S'épanouir

Les prestations haut de gamme se retrouvent à chaque étage et les espaces sont optimisés pour favoriser les échanges. Sous les combles du R+6, les deux verrières sur le toit ajoutent une touche de charme, conférant au plateau des allures d'atelier d'artiste baigné de lumière.

AU-DELÀ D'UN SIMPLE BUREAU

Soigneusement aménagés pour offrir un espace de travail confortable et lumineux, ouvert sur l'extérieur grâce aux nombreux balcons et terrasses, les plateaux sont aussi modulables selon vos besoins. Leur ergonomie permet de passer facilement d'un brainstorming dans l'espace de coworking à une discussion informelle à la tisanerie.

340 m²
(SDP)
par plateau

Tisanerie
possible à chaque étage



“ Baignés de lumière naturelle, les espaces de travail spacieux offrent un environnement parfaitement adapté aux exigences modernes pour stimuler la productivité et favoriser le bien-être. ”

Partager

Avec une offre de services généreuse adaptée aux utilisateurs d'aujourd'hui et de demain, Troyon bénéficie également d'une qualité de services riche et hétérogène aux alentours.

375
personnes

16 places
pour les vélos

115 m²
d'espaces d'accueil



LES ESPACES DE COWORKING

Devenus essentiels dans la dynamique du travail d'aujourd'hui, les espaces de coworking vous permettront de stimuler la créativité des équipes.

LE CAFÉ

Pour manger sur le pouce ou engager une discussion de travail plus détendue, le café est un lieu hybride, qui favorise les échanges et renforce les liens.

SALLES DE RÉUNION

Nombreuses et généreuses, ces espaces s'adaptent aux usages de leurs utilisateurs.

LE LOBBY

Ouvert sur le patio, le lobby vous accueille confortablement dans un espace au design élégant et soigné.

LE FORUM / SALLE PLÉNIÈRE

Point de passage pour certains et espace de vie pour d'autres, le Forum vit au rythme des rencontres et des mouvements.

LE LOCAL À VÉLOS

La mobilité douce s'invite elle aussi, grâce au local à vélos sécurisé et facile d'accès.

“ Ouvert sur le patio, le lobby
conjugue dynamisme et confort
avec élégance. ”



ELEVATOR

TROYON
6 OFFICE
5 PRESENTATION OFFICE
4 PRESENTATION OFFICE
3 OFFICE
2 OFFICE
1 OFFICE
0 RECEPTION
-1 CONFERENCE

TROYON

ÉTAGE COURANT BUREAUX CLOISONNÉS R+1 À R+5



OPTION A REZ-DE-PATIO



ÉTAGE COURANT BUREAUX OUVERTS R+1 À R+5



OPTION B REZ-DE-PATIO



Descriptif *technique*

PRÉSENTATION – ÉTAT EXISTANT

L'immeuble 3 rue Troyon, construit en 1913, est remarquable par certains éléments architecturaux existants.

Sa volumétrie est organisée suivant un corps de bâtiment principal sur la rue Troyon prolongé par un volume perpendiculaire qui libère deux cours de part et d'autre. La cour 1, au nord, est de forme rectangulaire. La cour 2, au sud, est de forme triangulaire.

La façade sur la rue Troyon est en pierre de taille. Les façades sur la cour rectangulaire sont en plaquettes vernissées de couleur blanche du R+1 au R+5 et en pierre de taille au RDC. Les façades sur la cour triangulaire sont en brique de terre cuite naturelle. Les toitures sont composées de brisis en ardoise et de terrassons en zinc à joint debout.

L'immeuble est composé en superstructure sur un rez-de-chaussée surplombé de six étages, ainsi que d'un niveau de sous-sol complet en infrastructure.

Les étages sont desservis par deux cages d'escaliers (principale et de service) ayant chacune un ascenseur. La cage d'escalier principale est éclairée par une verrière verticale toute hauteur.

PRÉSENTATION – ÉTAT PROJET

Le projet prévoit une rénovation de l'immeuble. Nous proposons ainsi de :

- Prolonger l'identité de l'histoire de l'immeuble par une revalorisation architecturale de l'ensemble des niveaux ainsi qu'une mise en conformité par rapport aux normes d'accessibilité PMR.
- Démolir les planchers bas des cours rectangulaire et triangulaire dont la stabilité structurelle n'est plus assurée et ainsi aménager en sous-sol des espaces de vie.
- La cour rectangulaire creusée permettra la création d'un patio végétalisé (avec un espace de pleine terre végétalisé sur une partie de l'emprise du patio). Elle disposera d'un escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée. La création d'une coursive extérieure assurera des liaisons fluides et réglementaires entre les différents espaces du rez-de-chaussée.
- La démolition/reconstruction du plancher bas de la cour triangulaire permettra la création d'une verrière contemporaine en plancher haut du sous-sol.
- Décaisser le niveau du sous-sol (de +48.81NVP à +48.50NVP) pour pouvoir y aménager des espaces de qualité.
- Homogénéiser les circulations (verticales et horizontales) pour retrouver une lecture cohérente de l'immeuble.
- Supprimer la brisure rentrante de la façade sud de la cour 2 pour retrouver un alignement continu sur les niveaux 1 à 5 et gagner de la surface.
- Créer une verrière en toiture, côté cours.

CLASSEMENT

L'immeuble restructuré est classé en ERP 5° type W.

Les espaces au RDC et au R-1, type W, seront accessibles au public.

Le reste de l'immeuble (R+1 à R+6) n'est pas destiné à recevoir du public et relève de la législation du Code du travail.

DIVISIBILITÉ LOCATIVE

La divisibilité locative verticale est possible.

La divisibilité locative horizontale est impossible.

Le projet est conçu pour permettre la divisibilité locative suivante des plateaux de bureaux du R+1 au R+6 :

- location de tous les plateaux à un preneur,
- location des plateaux à différents preneurs.

En cas de location à différents preneurs, les espaces du RDC et du R-1 seraient partagés.

DIVISIONNEMENT/EFFECTIFS

Le nombre des occupants dans les bureaux non accessibles au public est déterminé selon les besoins fonctionnels du MOA et réparti comme suit :

- 6° étage : 25 personnes,
- 5° au 1^{er} étage : 35 personnes par étage : 35 x 5 = 175 personnes.

L'effectif total simultané des bureaux non accessibles au public égal à 200 personnes fera l'objet d'une déclaration écrite du MOA.

Le public sera situé exclusivement au sous-sol et au rez-de-chaussée ; il sera inférieur à 200 personnes au total : 100 personnes au sous-sol (99 publics + 1 personnel) et 75 personnes au rez-de-chaussée (74 publics + 1 personnel). Ces effectifs feront l'objet d'une déclaration écrite du maître d'ouvrage.

HAUTEURS LIBRES

Concernant les plateaux du R+1 au R+6, la hauteur sous faux plafond est supérieure à 2,9 m dans les bureaux et salles de réunion et supérieure à 2,6 m dans les circulations.

Concernant le plateau du RDC, la hauteur sous faux plafond est supérieure ou égale à 2,7 m dans les bureaux et salles de réunion, les circulations, le porche, l'accueil, les halls et la cafétéria.

Concernant le plateau du R-1, la hauteur sous plafond est d'environ 2,9 m dans le forum, d'environ 3 m dans les « espaces de travail », avec une exception pour un bureau à 2,8 m.

STRUCTURE

Les surcharges d'exploitation sont conformes à l'Eurocode 1 Partie 1-1 et son annexe nationale française et sont réparties comme suit :

- Bureaux : 250 kg/m²,
- Circulations communes : 250 kg/m².

En complément, les charges permanentes supplémentaires pouvant s'appliquer sur les planchers sont les suivantes : cloisons : 100 kg/m².

FAUX PLAFONDS

Îlots acoustiques en lames de bois (avec isolant) au RDC, dans le passage cocher, le porche, les halls et la cafétéria. Les lames seront ajourées sur un rythme d'un plein pour un vide. Îlots acoustiques textiles (avec isolant) au R-1, au droit des poutres métalliques (pour que la sous-face des voûtes reste visible), dans les espaces de « bureaux/services ».

Îlots acoustiques textiles (avec isolant) en option du R+1 au R+5, dans les bureaux donnant sur la rue Troyon où la décoration existante, aux murs et aux plafonds, est préservée.

Îlots acoustiques textiles (avec isolant) au R+6, dans les bureaux et dans les salles de réunion.

Faux plafonds acoustiques métalliques perforés (avec isolant) du R+1 au R+6, dans les circulations (largeur de bac 30 cm), dans les bureaux et dans les salles de réunion (largeurs de bacs 60 cm et 90 cm).

Faux plafonds acoustiques en plâtre (avec isolant) du R+1 au R+6, dans les sanitaires et dans les douches.

Faux plafonds acoustiques en plâtre (avec isolant) au R+6, sous la toiture.

Faux plafonds acoustiques en fibre de bois (avec isolant) au RDC, dans les bureaux et salles de réunion.

CERTIFICATIONS ET LABELS

Le projet a pour ambition d'obtenir les certifications suivantes :

- BREEAM niveau Very Good,
- SMARTSCORE niveau Gold,
- READY TO OSMOZ,
- Label ISR, selon les indicateurs de performance des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

FAÇADES

Restauration des façades/couvertures.

Réalisation d'une façade en brique avec une structure métallique, du R+1 au R+5, côté cour triangulaire.

Réalisation de façades en pierres agrafées jointées, pour les façades créées au sous-sol de la cour rectangulaire, de même nature/aspect que la pierre existante : pierre de Saint-Maximin. Pose d'un ITE sur le mur pignon côté Troyon.

Accès principal sur rue : porte-cochère restaurée et création d'un sas en arrière-plan avec pose de portes automatiques coulissantes vitrées.

Accès secondaire réglementaire créé sur rue : pose de portes automatiques vitrées en fer de style traditionnel (dessin en harmonie avec la composition architecturale existante).

Pose de menuiseries extérieures en bois (fenêtres et portes-fenêtres).

Pose de menuiseries extérieures en aluminium (portes et ensembles fixes).

Pose d'un bow-window en métal (R+1 à R+5).

Pose d'une verrière verticale en acier (devant l'escalier principal, du RDC au R+6).

Pose d'une verrière « horizontale » triangulaire (en PH du R-1, côté cour triangulaire).

Pose d'une verrière « horizontale » rectangulaire (en PH du R+6, côté cours).

Les caractéristiques techniques – sécuritaires, thermiques et acoustiques – de ces éléments (menuiseries, verrières, bow-window, etc.) seront réglementaires.

L'occultation intérieure sera assurée par des stores intérieurs textiles.

DÉSENFUMAGE

Chaque étage distribué selon le principe du compartimentage (compartiments cours et Troyon) sera désenfumé naturellement par des ouvrants en façade. Les ouvrants seront aisément manœuvrables à partir du plancher du local concerné. Les cages d'escalier encloisonnées des esc. A (esc. principal, RDC à R+6) et B (esc. secondaire, RDC à R+6) seront désenfumées naturellement par deux exutoires d'au moins 1 m² en toiture. Ces exutoires permettront aussi d'accéder à la toiture. La cage d'escalier cloisonnée de l'esc. C (R-1 à RDC) sera désenfumée naturellement par un ouvrant en façade de surface libre (et non géométrique) d'au moins 1 m².

CLIMATISATION/CHAUFFAGE

La production de chaud est assurée par une sous-station CPCU.

La production de froid est assurée par une sous-station FRAÎCHEUR DE PARIS.

Les deux sous-stations sont situées en local technique au sous-sol.

Le dimensionnement des installations de climatisation et de chauffage est pris en compte sur la base de 1 personne pour 7 m² de SUB dans les bureaux et 1 personne pour 3 m² de SUB dans les salles de réunion.

Les plateaux de bureaux sont chauffés et rafraîchis par des ventilo-convecteurs 4 tubes.

Les conditions de température à maintenir dans les plateaux de bureaux sont de 20 °C +/- 2 °C pour - 5 °C extérieur en hiver et 25 °C +/- 2 °C pour 32 °C extérieur en été.

Les plateaux de bureaux sont ventilés en double flux par des réseaux de gaines de soufflage et d'extraction dans les trémies verticales.

Le débit minimum de renouvellement d'air est de 25 m³/h par personne pour les plateaux de bureaux et de 30 m³/h par personne pour les salles de réunion.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Le projet vise un niveau RT2012-10% (volonté programmatique) alors que la réglementation impose a minima une RT élément par élément.

Concernant le Décret Tertiaire, le projet est conforme DT 2040 « ready » (projection des valeurs 2030 en valeurs absolues pour l'open space - 10 %).

COURANTS FORTS ET FAIBLES

L'immeuble restructuré est alimenté en énergie électrique à partir d'un branchement Tarif Jaune.

Le TGBT est équipé et réparti afin de permettre les différents comptages d'énergie.

La distribution électrique se fera depuis un tableau divisionnaire a minima par lot locatif.

La distribution de l'éclairage sera réalisée à travers des chemins de câbles dans les faux plafonds et en apparent dans les espaces sans faux plafond.

La distribution des prises de courant des bureaux et salles de réunion sera réalisée par l'intermédiaire de boîtes de sol ou à travers des goulottes électriques périmétriques suivant les lots locatifs.

Les installations sont conçues de manière à disposer d'une réserve de puissance de 20 % pour les évolutions ultérieures. Des parafoudres sont mis en œuvre dans l'installation électrique du bâtiment.

ÉCLAIRAGE

L'ensemble des luminaires intérieurs et extérieurs du projet est de technologie LED.

Les luminaires des zones de bureaux sont encastrés dans le plafond métallique côté cour et sont suspendus côté rue. Le niveau d'éclairement prévu est de 300 lux.

Les luminaires des salles de réunion sont gradables.

La commande des luminaires est réalisée par des détecteurs multifonctions liés à la GTB.

L'éclairage des cabines sanitaires, escaliers et circulations est assuré par détection de présence.

GTB

Il sera prévu la mise en place d'une installation de Gestion Technique du Bâtiment qui permettra :

- La collecte et la synthèse des différentes consommations du bâtiment,
- Le pilotage des équipements de chauffage et de traitement d'air pour le confort d'utilisation et la maîtrise des dépenses énergétiques,
- La gestion des alarmes techniques,
- La fourniture des ordres nécessaires aux programmations horaires,
- La gestion de l'asservissement des éclairages,
- La gestion des stores électriques.

ACOUSTIQUE

Isolement vis-à-vis de l'extérieur sur rue : 33 dB.

Isolement vis-à-vis de l'extérieur sur cours : 30 dB.

Concernant « l'isolation interne », les préconisations courantes acoustiques, relatives à des opérations similaires, seront respectées.

PLOMBERIE

L'adduction en eau froide du bâtiment est réalisée par un branchement côté rue Troyon situé en sous-sol.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée localement grâce à des chauffe-eau à accumulation placés dans les blocs sanitaires.

Chaque bloc sanitaire sera équipé d'une électrovanne permettant de couper l'arrivée d'eau lorsque personne n'est présent via un capteur de présence.

Le nombre d'appareils sanitaires est conforme à la réglementation.

ASCENSEURS

Suppression des petits ascenseurs existants.

Création de deux ascenseurs de 630 kg qui desserviront tous les niveaux, à l'exception des niveaux sous-sol et R+6 qui seront desservis par un seul ascenseur. Ces deux ascenseurs seront accessibles aux personnes en situation de handicap, avec notamment l'ajout de boutons en braille. Pas d'édicule technique relatif en toiture à créer.

SÉCURITÉ INCENDIE

Il sera prévu la mise en place d'un système de sécurité de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1.

CONTRÔLE D'ACCÈS/SÉCURITÉ

Le site est muni d'un système de contrôle d'accès, de détection intrusion et de vidéosurveillance sur les accès du bâtiment, installé à l'accueil RDC.

Des mesures conservatoires permettront aux futurs preneurs d'installer leur contrôle d'accès pour chaque lot locatif.

Les dispositifs de contrôle d'accès et de détection intrusion répondront à une logique de zonage du site.

TÉLÉPHONIE/INFORMATIQUE

Les mesures conservatoires sont prévues pour la future installation d'un câblage Voix - Données - Images de catégorie 6A pour les zones de bureaux.

Les équipements centraux informatiques / téléphone seront situés dans un local technique au sous-sol. Des baies de brassage secondaires sont prévues à chaque niveau.

INTERPHONIE

Mise en place d'interphonie Services Généraux sur les accès principaux.

DÉCORATION

La décoration existante, aux murs et aux plafonds, dans les bureaux donnant sur la rue Troyon est préservée/restaurée.

Les cheminées et les décorations relatives au-dessus sont préservées/restaurées (sauf exception, notamment par rapport aux cheminées volées au R+3).

L'escalier principal « en marbre » est préservé/restauré (garde-corps compris).

L'escalier secondaire « en bois » est préservé/restauré (garde-corps compris).

Une pierre de Saint-Maximin de Liais, de même nature/aspect que la pierre existante, sera posée au sol : au RDC à l'intérieur (porche, accueil, halls et cafétéria) et à l'extérieur (coursive cour rectangulaire) ainsi qu'au R-1 à l'intérieur en option (forum) et à l'extérieur (cour rectangulaire).

Aussi, les revêtements des escaliers créés, à l'intérieur et à l'extérieur, sont prévus en pierre Saint-Maximin de Liais.

Le parquet existant en chêne, du R+1 au R+5, est conservé/restauré. Un parquet en chêne, de même nature que le parquet existant, sera posé au R+6.

Une moquette est prévue, en option, dans les salles de réunion (sauf exceptions).

DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Notre projet intègre les questions relatives au développement durable, à la gestion de l'énergie et de l'eau, au niveau de pollution, à la valorisation des déchets, à la santé et au bien-être des occupants.

Concernant l'aspect paysager, la cour rectangulaire creusée permettra la création d'un patio végétalisé (pleine terre végétalisée sur une partie de l'emprise du patio). L'espace végétalisé sera composé de graminées (Carex Elata, Anisantha Diandra) et d'arbustes structurants (Arbutus Unedo, Campanula Rotundifolia).

LOCAUX DÉCHETS

Un local déchets de 9,6 m² sera implanté au sous-sol dans la « partie technique ». Il est dimensionné pour recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Un local déchets complémentaire de 1,6 m² sera intégré au RDC. Il permettra la mise en œuvre de la collecte sélective.

LOCAL VÉLOS

Un local vélos de 16 places pour 14 m² sera implanté au rez-de-chaussée. Il sera accessible facilement et en face de l'accès secondaire.



TROYON

troyon-office.com