

## **CENTRE D'AFFAIRES PARIS TROCADERO**

112 Avenue Kléber

75 116 Paris

# **Guide technique de l'immeuble**

---

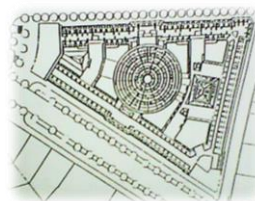


**ParisTrocadero**  
CENTRE D'AFFAIRES

# I - HISTOIRE DU CAPT

## Un Centre d'Affaires historique au cœur de Paris.

- L'ensemble du Centre d'Affaires Paris Trocadéro était à l'origine un siège de banque.
- Implanté à Paris depuis 1913, ce bâtiment a été construit par la Société Générale sur la butte Chaillot, afin de protéger les documents de valeur en papier (titres, bon au porteur, obligations...) contre les inondations qui avaient frappé Paris et les agences bancaires lors des crues de la Seine de 1906 et 1910.
- Construit sur une base de structure métallique Eiffel, cet ensemble comprend en son centre un coffre géant - où les titres sont conservés - ayant la forme d'une tour cylindrique de 30m de haut aux murs indestructibles ainsi que des immeubles d'habitation pour les salariés.



# I - HISTOIRE DU CAPT

## Le plus grand coffre de France devient centre d'affaires.



CENTRE D'AFFAIRES PARIS TROCADERO

- La dématérialisation des échanges de titres dans les années 1970-80 pousse alors la Société Générale à la reconversion du site en coffre-fort pour particuliers fortunés puis en centre d'affaires à partir de 1987.
- Le « plus grand musée de France » subit une restructuration lourde de 1989 à 1992.
- Ainsi, la tour centrale est démolie, les surfaces sont transformées en plateaux de bureau, une cour centrale avec des espaces verts est aménagée, un restaurant d'entreprises ainsi qu'un parking sur 4 niveaux sont créés.
- En 1991, le Centre d'Affaires Paris-Trocadéro ouvre ses portes à ses premiers locataires.

- Rénové sous sa forme actuelle en 2006, le CAPT désormais offre une surface globale de près de 40 250 m<sup>2</sup>, dont :

- plus de 28 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- une crèche agréée d'entreprise,
- un auditorium de 140 places avec salle de production audiovisuelle entièrement équipée,
- Des salles de réunion,
- 3 500 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble.





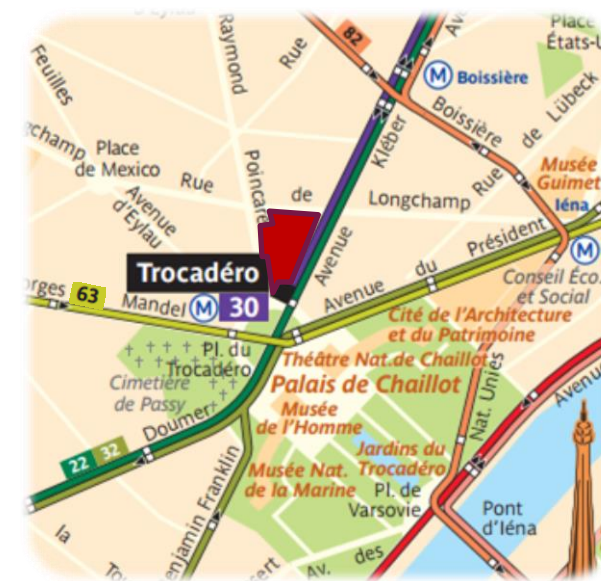
## II - PLAN DE SITUATION

### Localisation

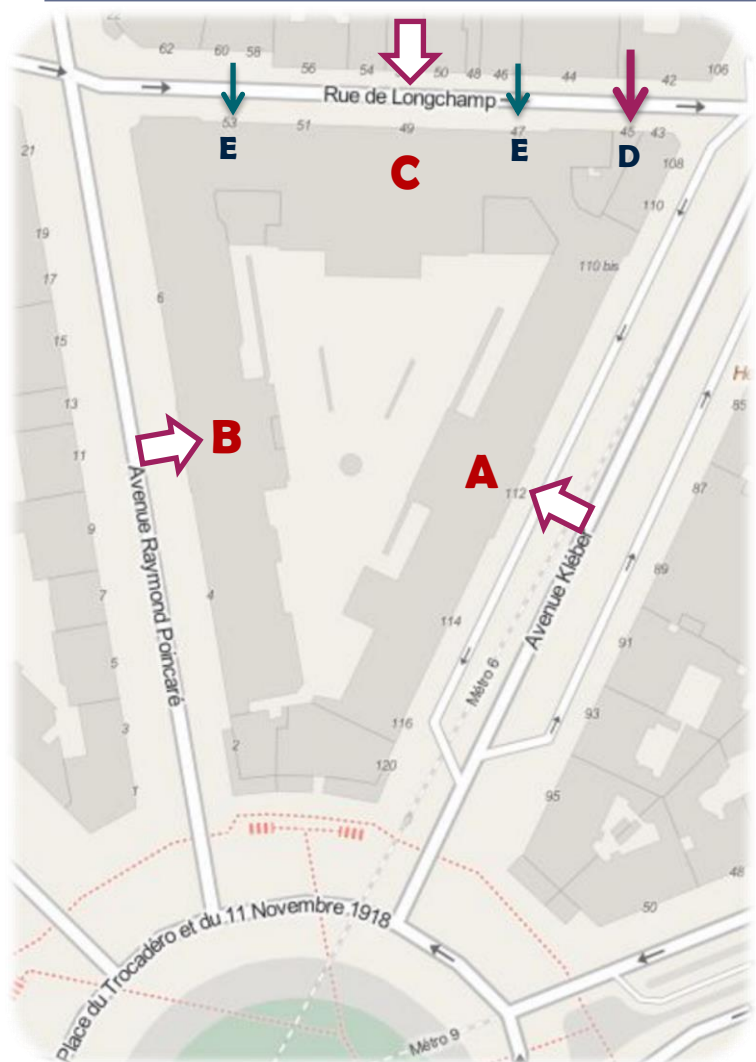
- L'immeuble est situé sur la Place du Trocadéro et délimité par les avenues Kléber, Raymond Poincaré et la rue de Longchamp dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris

### Accès transports

- Lignes de métro 6 & 9 « Trocadéro »
- Proximité du RER A « Charles de Gaulle – Etoile »
- Bus 22 & 30 en face du site, 32, 63 et 82 à proximité
- Stations Vélib et Autolib en face.
- Entre 20 et 30 min des principales gares



## II - PLAN DE SITUATION



### Accès piétons

Il existe trois entrées principales pour les salariés et visiteurs :

- A. Accueil principal : 112, avenue Kléber,**
- B. Accueil secondaire : 10, avenue Raymond Poincaré,**
- C. Entrée résidents : 49, rue de Longchamp.**

### Accès véhicules : rue de Longchamp

- D. Parking de 404 places : 45 rue de Longchamp**
- E. 2 aires de livraisons distinctes : 47 et 53 rue de Longchamp**



## III - GENERAL

### Composition

**C'est un ensemble d'immeubles composé de bureaux - avec une zone ERP (auditorium, foyer, salles de réunion) - de logements sur 7 étages et 5 niveaux de sous-sol, et de commerces.**

### Surfaces

**Le site représente une surface utile de 47 000 m<sup>2</sup>, dont :**

- **28 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de bureaux,**
- **3 000 m<sup>2</sup> de commerces,**
- **10 000 m<sup>2</sup> de parking (404 places)**
- **6 000 m<sup>2</sup> de parties communes (RIE, salles de réunion, conférences, archives, locaux techniques...).**

### Effectifs

**Pour un effectif d'environ 1 500 personnes, le Centre d'Affaires Paris Trocadéro est assujéti à :**

- **la réglementation Code du travail pour la plus grande partie de ses surfaces,**
- **la réglementation des Etablissements Recevant du Public pour les locaux de réunion, la zone Foyer et l'auditorium (niveau rez-de-jardin).**

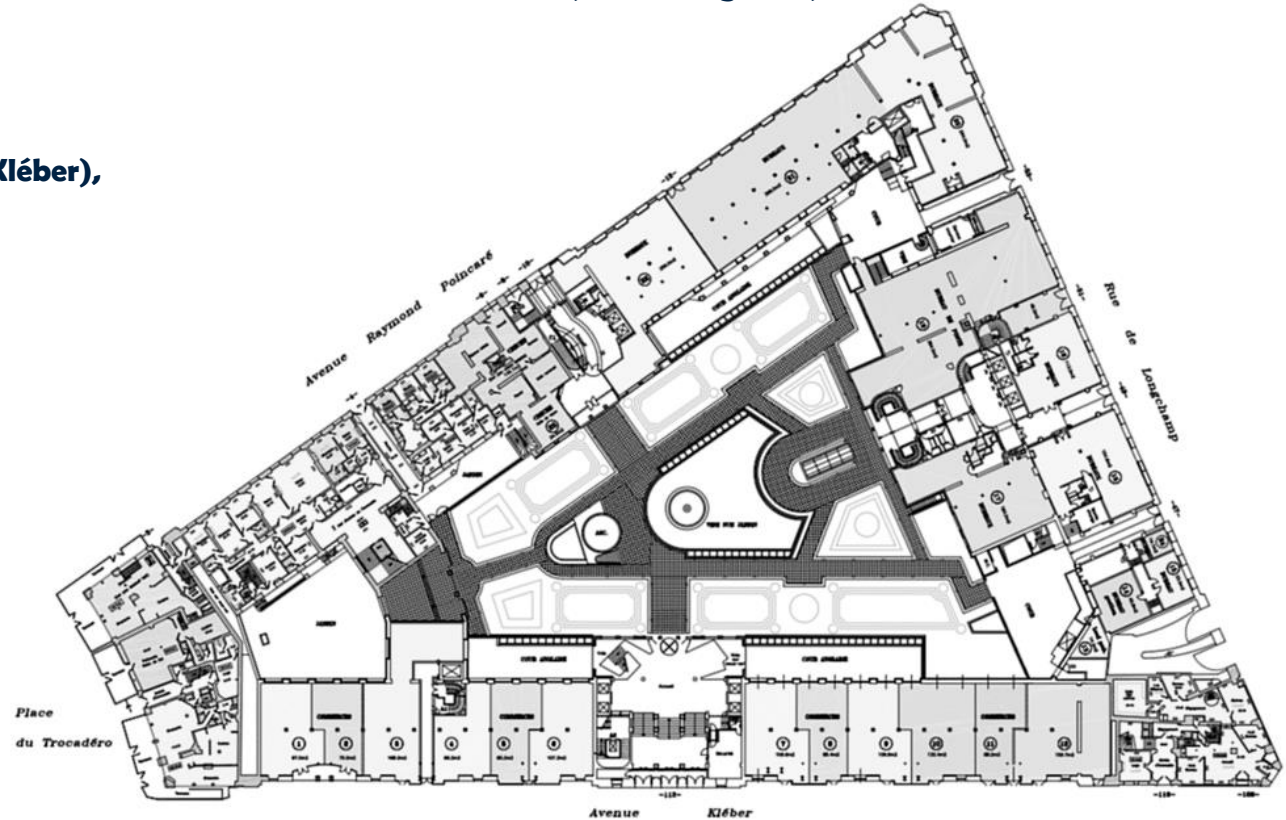




# IV - NIVEAUX

## Rez-de-Chaussée

- Des commerces indépendants accessibles depuis la rue (banques, restaurants, magasin, la Poste),
- Trois halls d'accès (112, avenue Kléber ; 49, rue de Longchamp, 6, avenue Raymond Poincaré),
- Deux aires et un couloir de livraison. Les deux aires de livraisons ont des accès de 2,4m de large x 4,5m de haut.
- Des bureaux,
- Une crèche,
- Un spa,
- Le poste central de sécurité (112, avenue Kléber),
- Un jardin à la française et une fontaine,
- L'accès au parking.



# IV - NIVEAUX

## Infrastructure

- Niveaux -5 au -2 : 4 niveaux de Parking avec **404 places de voitures et 17 motos**,
- Niveau -2 : des locaux d'archives et des locaux techniques ,
- Niveau Rez-de-Jardin :
  - un restaurant inter-entreprises de **400 places**,
  - un restaurant **club de direction**,
  - un auditorium de **140 places**,
  - des salles de réunions et les sanitaires associés,
  - des locaux d'archives, des réserves pour les commerces,
  - des locaux techniques.



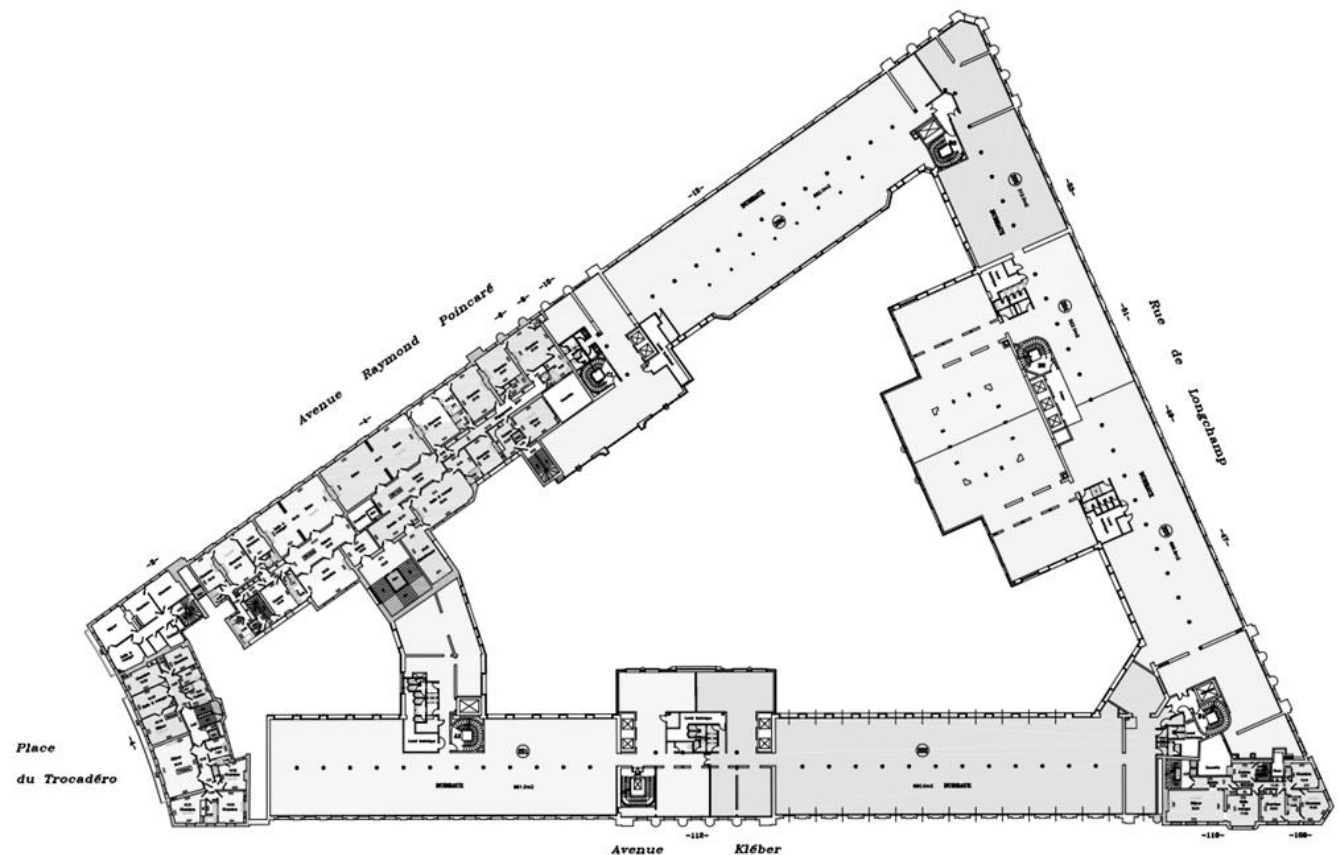


# IV - NIVEAUX

## Superstructure

- **Toiture : toiture terrasse, zinc et équipements techniques.**
- **Mezzanine + 1er étage au 6ème étage : bureaux, terrasses accessibles,**
- **Surfaces\* de bureaux en étages :**
  - **RDC : 1 422 m<sup>2</sup>**
  - **Mezzanine : 1 324 m<sup>2</sup>**
  - **R+1 : 4 480 m<sup>2</sup>**
  - **R+2 : 4 590 m<sup>2</sup>**
  - **R+3 : 4 621 m<sup>2</sup>**
  - **R+4 : 4 267 m<sup>2</sup>**
  - **R+5 : 3 824 m<sup>2</sup>**
  - **R+6 : 2 320 m<sup>2</sup>**

*\*A titre indicatif*



# IV - ENVIRONNEMENT

## CERTIFICATION HQE Exploitation™

Le Centre d'Affaires Paris Trocadéro est devenu un site certifié NF HQETM Exploitation depuis Mars 2014 avec comme axes et niveaux de performance :

- **Axe Bâtiment Durable : TRES BON,**
- **Axe Gestion Durable : EXCELLENT.**

Cette démarche de management environnemental appliquée à un bâtiment en exploitation-utilisation vise à maîtriser les impacts environnementaux (consommations d'eau, d'électricité ; production et traitement des déchets...) tout en apportant un confort et un cadre de travail de qualité aux utilisateurs, suivant les 14 cibles de la Démarche.



# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## Structure :

La superstructure du bâtiment est constituée, principalement d'une structure métallique type « Eiffel » avec façades extérieures en pierre massive ou en maçonnerie et ponctuellement d'une structure en béton armé.

L'ossature est conforme aux normes et aux réglementations concernant la résistance au feu.

## Planchers :

Les planchers sont composés de poutres métalliques sur lesquelles reposent des bacs acier recevant une mince dalle en béton.

Les planchers sont conçus pour tenir compte d'une surcharge d'exploitation de :

- **Locaux archives** **600 kg/m<sup>2</sup>**
- **Bureaux** **250 kg/m<sup>2</sup>**
- **Circulations et escaliers** **400 kg/m<sup>2</sup>**
- **Locaux techniques courants faibles** **250 kg/m<sup>2</sup>**
- **Circulation des bureaux** **250 kg/m<sup>2</sup>**
- **Sanitaires** **250 kg/m<sup>2</sup>**

# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## Isolations thermiques

**Le coefficient d'isolation thermique est conforme au coefficient G1 de l'année 1977. L'isolation thermique est globalement traitée comme il est défini ci-dessous.**

**Façades extérieures Kléber, Longchamp, Poincaré :**

- **L'isolation thermique est réalisée par l'intérieur.**

**Façade côté cour :**

- **Les façades sont habillées de pierres agrafées de type CALIZA CAPRI ou MAGNY JAUNE en soubassement.**
- **L'isolation thermique est réalisée par l'extérieur, à l'exception du 5<sup>e</sup> et du 6<sup>e</sup> étage où la mise en œuvre est faite par l'intérieur.**



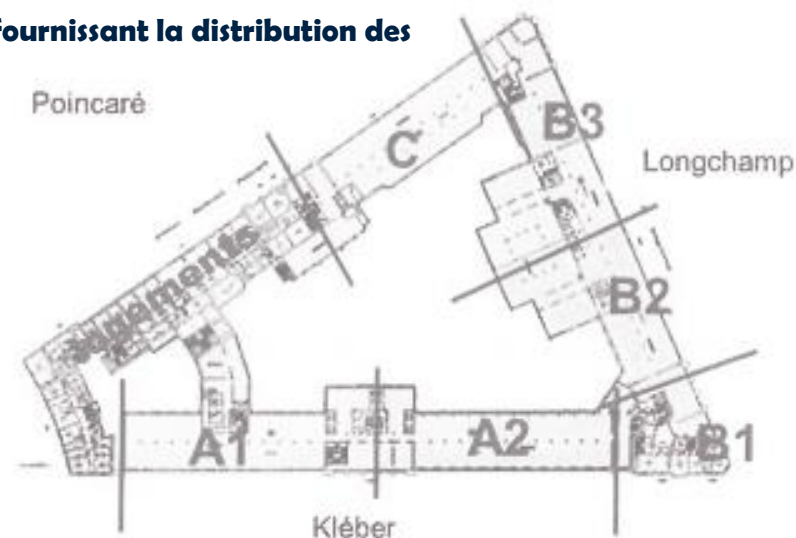


# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## Colonnes

Le site est divisé en 5 zones dans lesquels se trouvent des locaux techniques fournissant la distribution des fluides (CFO, CFA, fibre, CVC, eau de ville, eau glacée) dans les plateaux :

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| ▪ Kléber gauche    | Colonne A1               |
| ▪ Kléber droite    | Colonne A2 et colonne B1 |
| ▪ Longchamp gauche | Colonne B2               |
| ▪ Longchamp droite | Colonne B3               |
| ▪ Poincaré         | Colonne C                |



A niveau et à chaque colonne est associé :

- Un local technique d'étage (LTE) regroupant les installations de climatisation et l'armoire électrique de la zone desservie,
- Un local technique « réseau » renfermant la distribution « courant faible »,
- Un monte-charge ou une batterie d'ascenseurs.

# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## BUREAUX

Les plateaux disposent d'une grande flexibilité d'aménagement sans contraintes de murs porteurs.

Les plateaux disposent de baies vitrées favorisant un environnement lumineux.

La hauteur sous plafond d'un étage courant est de :

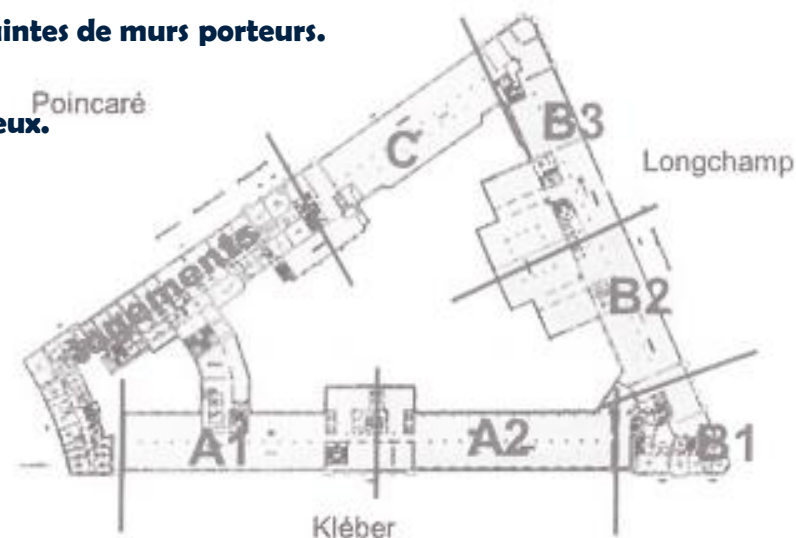
- Env. **4,00 m** du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage,
- Env. **2,60 m** au 5<sup>ème</sup> étage,
- Env. **2,50 m** au 6<sup>ème</sup> étage.

Un plafond en staff intègre la climatisation dans les corniches.

La largeur d'une trame de bureau standard est de **3,60 m**.

Chaque trame de bureau est équipée d'un faux-plancher technique permettant les alimentations électriques, téléphoniques, informatiques.

Le faux-plancher est équipé de fourreaux directement raccordés aux locaux techniques d'étage.



# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## Faux-plancher

Les dalles sont munies, au droit des surfaces dites bureaux d'un faux-plancher rapporté dit « réseau » constitués :

- De plaques en matière plastique alvéolée
- De plaques en tôle recouvertes de moquette
- De trappes (sur la base d'une trappe par trame soit environ 18 m<sup>2</sup>) permettant l'accès aux prises de courant (courants forts et téléphone).

Ce faux-plancher permet le passage des câbles électriques, dans la limite des 0,07 m entre la dalle inférieure et la plaque supérieure. Les fourreaux sont raccordés aux locaux techniques d'étage.



## Murs séparatifs

Les murs séparatifs ne sont pas porteurs et sont livrés finis.

Cependant, dans certains cas, ces murs séparatifs peuvent être constitués d'éléments de la structure porteuse (poteaux, voiles, etc.) ou mixtes (structures complétée d'un mur de remplissage).

# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## Revêtements de sol

Les sols par niveau de locaux de bureaux ont une finition comme suit :

- Une moquette classée **U3 P3 M3** posée avec un **encadrement en parquet de chêne** jusqu'au 5<sup>ème</sup> étage et sans encadrement de parquet de chêne au 6<sup>ème</sup> étage,
- Des plinthes en chêne massif de **16 x 70 vernis**,
- Du marbre sur les paliers d'ascenseurs de type **Rosa Lorca 30 x 30** avec une bande granit **Juparana Brésilien 30 x 10**.



## Finitions des plafonds

- Corniches posées et peintes, couleur **blanc mat** avec les écoinçons en teinte **Totem AO41** de Tollens (niveaux R+1 à R+4),
- Plafond entre corniches fini en peinture **blanc** (niveaux R+1 à R+4),
- Plénum, au droit de la circulation fermée, fini en peinture **blanc**,
- Plafond suspendu en staff mécanique lisse fini (sauf au 6<sup>ème</sup> étage) et peint en **blanc mat**.





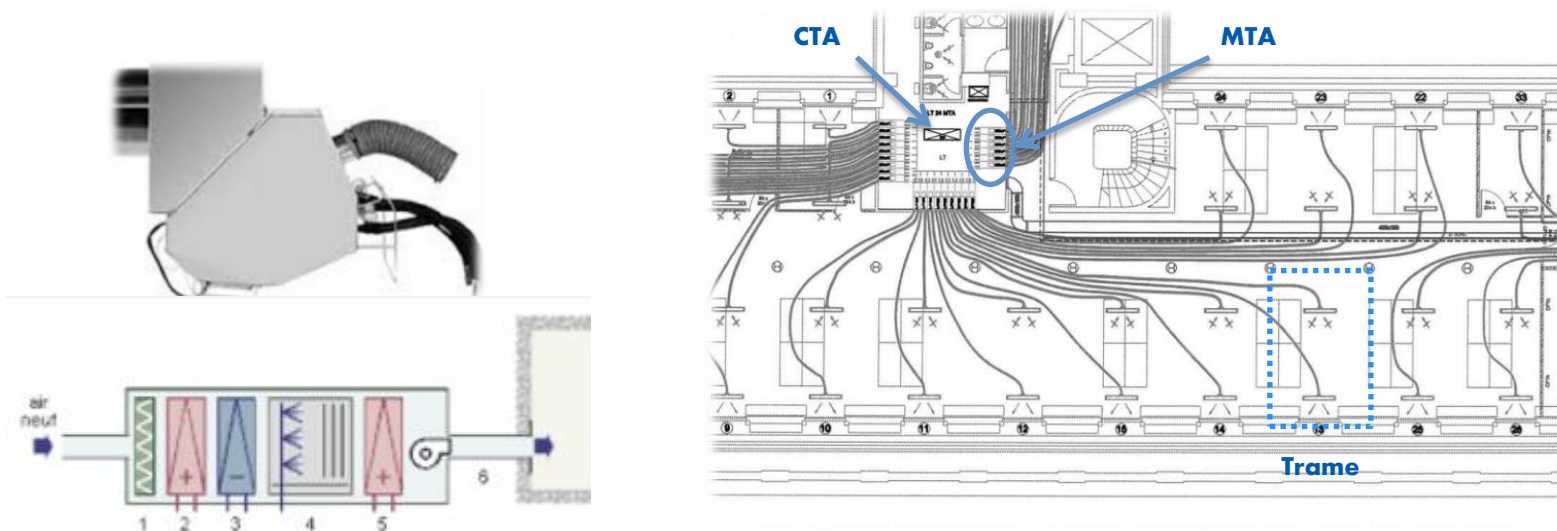
# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## CVC

Le rafraîchissement de l'immeuble est assuré par un réseau d'eau glacée alimenté par le réseau de froid urbain concédé par la Ville de Paris à CLIMESPACE. Le centre d'affaires est alimenté par une sous-station CLIMESPACE de 2 200kW (2 échangeurs de 1 100 kW unitaires).

La gestion du traitement de l'air (ventilation, chauffage et rafraîchissement) est assurée par des **Modules de Traitement d'Air (M.T.A.)**, regroupés autour d'une **Centrale de Traitement d'Air (C.T.A.)** implantée dans chaque local technique d'étage (L.T.E).

A chaque trame d'un plateau est associé un M.T.A. dont le pilotage est assuré par la gestion technique du bâtiment.



# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## CVC

### Ventilation

**Pour assurer le renouvellement d'air dans les locaux, une Centrale de Traitement d'Air par demi plateau filtre l'air neuf extérieur pris dans la cour et selon la température, le refroidit ou le réchauffe.**

**L'air traité est introduit dans les bureaux par les M.T.A. L'extraction de l'air vicié s'effectue en vrac dans le plénum du faux-plafond.**

### Rafrachissement

**Le rafraîchissement des locaux est assuré par les M.T.A. Ces appareils sont munis d'une batterie à eau glacée d'une puissance frigorifique de 1 400 W.**

**Le réglage peut se faire par une télécommande dédiée. Un compteur spécifique dans le local technique d'étage permet de suivre la consommation réelle en énergie frigorifique.**



# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

---

## CVC

### Chauffage

**Le chauffage est assuré par des résistances électriques de 1 200 W incorporées aux Modules de Traitement d'Air (M.T.A.)**

**L'ensemble de ces installations de chauffage est raccordé aux installations électriques de chaque lot. Les consommations sont donc mesurées par les compteurs électriques privatifs.**

**Une télécommande permet de régler localement la température à +/- 3°C près autour de la température de consigne définie pour le plateau.**

# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## ELECTRICITE

**L'ensemble immobilier est secouru par deux groupes électrogènes couplés, d'une puissance de 2 000 kVA unitaire remplacés en 2014.**

**La puissance électrique disponible par lot est de 72 kVA. En cas de besoin particulier, les équipements de distribution publique de l'immeuble permettent de fournir jusqu'à 250 kVA par lot.**

**Chaque trame du bâtiment est équipée d'un boîtier de sol que l'on déplace suivant les besoins, à l'intérieur d'un faux-plancher modulable.**

**Ce boîtier de sol peut être équipé :**

- **de prises de courant (Puissance maximale totale de 2 200 W),**
- **de prises téléphoniques de type RJ 45 ou Ethernet.**



## TELEPHONIE - FIBRE OPTIQUE

**L'immeuble est desservi par les principaux opérateurs du marché (Orange, Colt, Completel...) au moyen de deux boucles différentes mises en place par Orange (ex-France Télécom).**

**Les réseaux de fibres optiques assurent la sécurité, la rapidité et la fiabilité du transfert des informations.**

**Chaque lot comporte un local technique « Réseau » équipé d'une tête de câble. Cette tête est raccordée directement au local téléphonique de l'immeuble.**

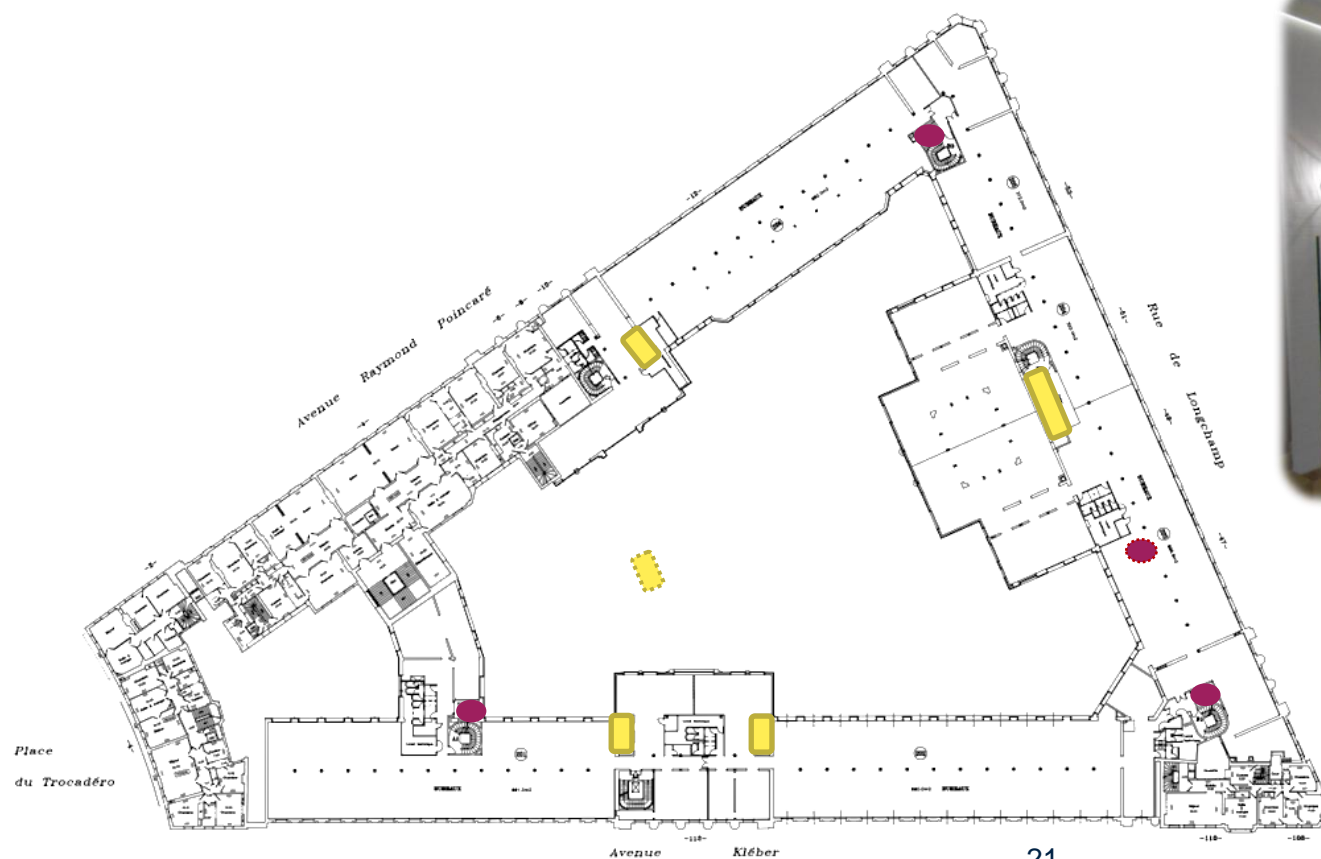


# V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## ASCENSEURS

Les ascenseurs sont utilisables sur contrôle d'accès.

L'immeuble est équipé d'un triplex, de 4 duplex d'ascenseurs et de 4 monte-charges desservant les étages et les infrastructures.



● Monte-charge

■ Ascenseur

(si pointillés = dessert uniquement les infrastructures)

# VI - SERVICES

---

## SECURITE

**Le poste de sécurité, situé au niveau de l'accueil principal, est ouvert 24h/24, tous les jours de l'année. Il est composé :**

- **En journée de 3 agents : un SSIAP 3, un SSIAP 2 et un SSIAP 1.**
- **En nuit de 2 agents : un SSIAP 2 et un SSIAP 1 .**

**Des rondes régulières sont effectuées par le service de sécurité de l'immeuble.**

**Les 72 caméras de vidéosurveillance des parties communes ainsi que les interphones des accès aux aires de livraisons sont tous reliés au PCS.**

**L'immeuble, les ascenseurs et le parc de stationnement sont équipés d'un contrôle d'accès par badge personnalisé, ce qui implique que l'immeuble est accessible 24 heures sur 24, aux détenteurs des accès.**

**Les badges ne donnent accès qu'aux accès des parties communes et à l'étage du locataire détenteur du badge ainsi qu'au restaurant inter-entreprises.**

## VI - SERVICES

### ACCUEIL

Les entrées Kléber (112 avenue Kléber) et Poincaré (10, avenue Raymond Poincaré) sont dotées d'un accueil physique ouvert entre :

- 8h et 20h pour Kléber (2 à 3 hôtesse)
- 8h et 19h pour Poincaré (1 hôtesse)

Les hôtesse permettent l'accueil des visiteurs et/ou des livreurs dans les conditions définies avec le Preneur.

L'entrée Longchamp (49, rue de Longchamp) est accessible aux locataires détenteurs d'un badge d'accès configuré.

### RESTAURANT INTER ENTREPRISES

- 420 places assises (dont zone lounge),
- 1 500 m<sup>2</sup>,
- 5 thèmes culinaires,
- Salons club de direction avec maître d'hôtel et cuisine privée,
- Cafétéria



# VI - SERVICES

## CENTRE DE CONFERENCES

**Le Centre de Conférences classé ERP (établissement recevant du public) propose :**

- **Un auditorium climatisé de 140 places avec un espace scénique équipé de matériel audiovisuel,**
- **7 salles de réunion climatisées modulables entre 15 et 100 m2 donnant sur un jardin arboré,**
- **Des distributeurs automatiques et des espaces détente,**
- **Tous les espaces de réception sont équipés en WI-FI,**
- **Un service de restauration en salons privés.**

## CONCIERGERIE

**Située à l'entrée du Centre de Conférences, la "Boutik" offre une palette de services aux entreprises et à la personne :**

- **Pressing,**
- **Retouches,**
- **Cordonnerie,**
- **Lavage voiture,**
- **Réservation d'hôtels et de restaurants.**





## VI - SERVICES

### CRECHE

Située au rez-de-chaussée et bénéficiant d'une entrée indépendante par l'avenue Raymond Poincaré, la première crèche parisienne inter-entreprises (BABILOU) conventionnée par la CAF, propose 30 places réservées en priorité aux entreprises locataires du Centre d'Affaires.

### SPA FITNESS

Un concentré de bien-être sur 600 m<sup>2</sup> situé dans un espace privilégié et discret du Centre d'Affaires. L'un des meilleurs spas de France : Villa Thalgo.



- Espace aquatique : piscine avec écran, aquagym, aquaboxing, parcours aquatique, hydro massage
- Grand Hammam marin, gommages marins, massages et soins esthétiques,
- Espace Fitness : vélo, rameurs, tapis, haltères,
- Espace Détente & Lounge.



## VI - SERVICES

---

**Une très grande réactivité de la part des équipes sur place.**

### **MAINTENEUR MULTITECHNIQUE**

**Une équipe multitechnique composée de 5 personnes est présente en permanence sur le site. Son rôle étant principalement de maintenir tous les équipements techniques de l'immeuble (CVC, électriques, contrôle d'accès....) en très bon état de fonctionnement.**

**Un technicien spécifique est dédié aux interventions de second-œuvre (petites réparations et reprises de peinture) indispensables pour maintenir un site en bon état général.**

**Un logiciel permet de gérer et de prioriser toutes les demandes d'intervention émises par les locataires (CVC, etc...)**

### **EQUIPE DE GESTION DEDIEE**

**Une équipe de 3 personnes est entièrement dédiée au management du site sur tous les sujets techniques et locatifs.**

**Le bureau est basé sur le site, ce qui permet une grande disponibilité, réactivité, une écoute personnalisée et une meilleure prise en compte des demandes des locataires.**

**L'équipe est composée d'un directeur de site, d'une gestionnaire locative et d'une assistante de gestion / technique.**