

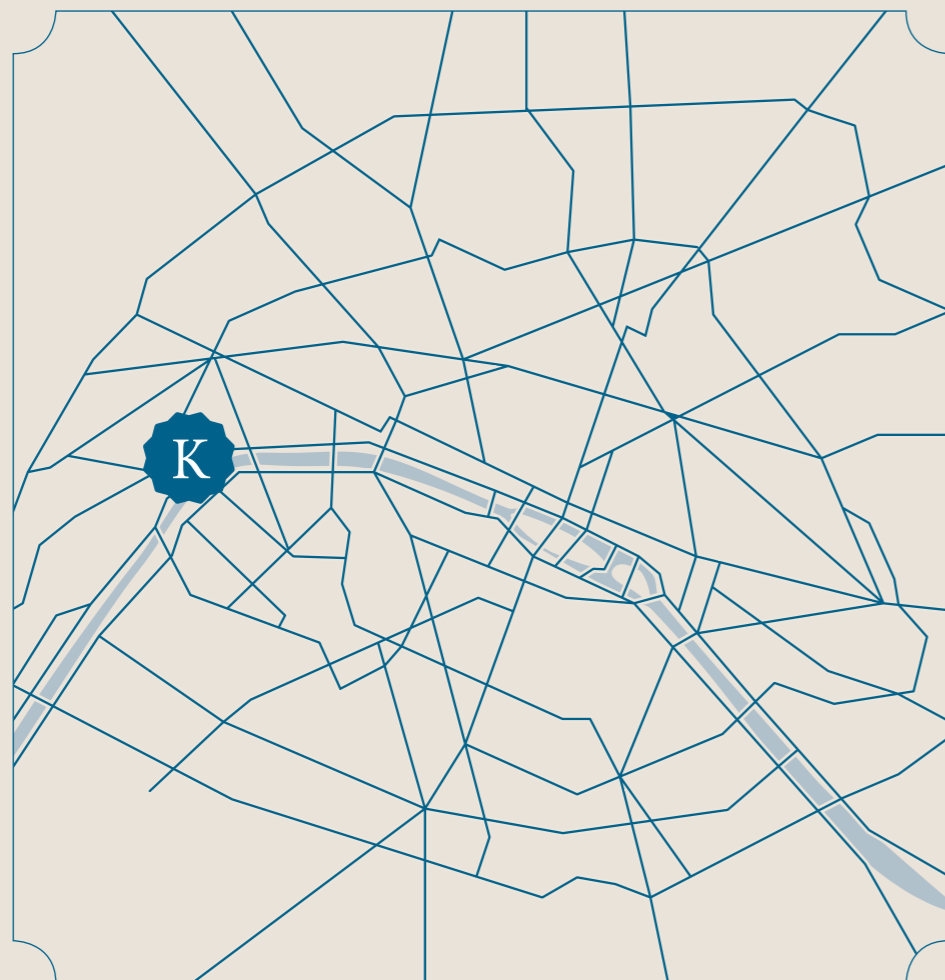


BUREAUX
KLÉBER

Paris Trocadéro

COCHET ARCHITECTES

SITUATION



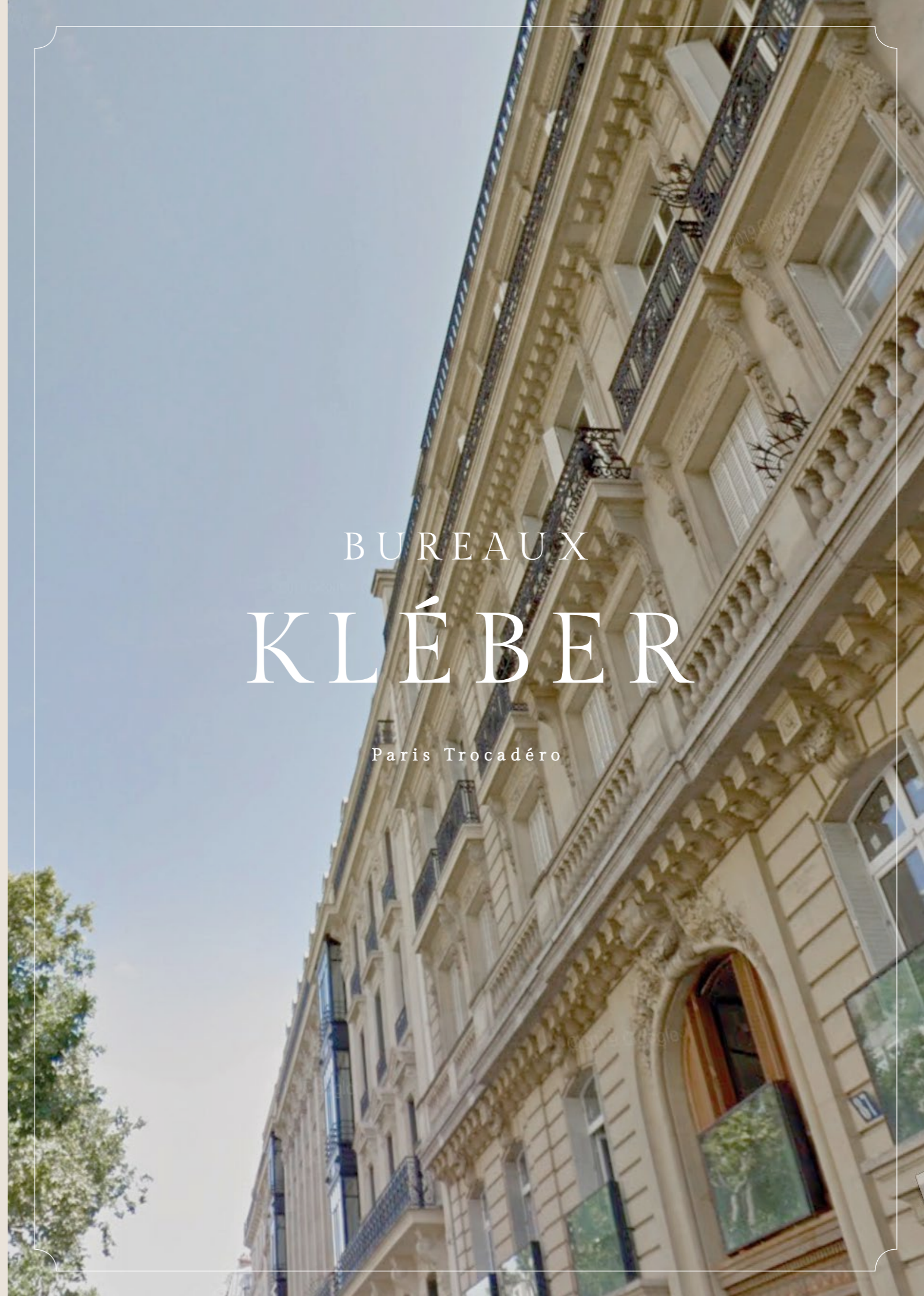
MÉTRO / Station **Trocadéro** 2 min - Station **Boissière** 4 min

RER / Station **Charles de Gaulle - Étoile** 17 min

BUS / Lignes **22, 30** et **63**

BUREAUX KLÉBER

Paris Trocadéro





LE LIEU

Le projet propose la **rénovation de bureaux** au troisième et quatrième étage d'un immeuble haussmannien situé au **87-89 Avenue Kleber à Paris, quartier du Trocadéro**. Ils totaliseront une surface de **1398 m²** et seront divisés en trois espaces autonomes de 466 m² chacun.



L'immeuble présente toutes les caractéristiques d'un **très bel édifice haussmannien** avec **façade en pierre moulurée** et ordonnancée. Les parties communes en parfait état sont dotées d'un **très bel hall d'entrée** donnant accès à l'ascenseur et au large escalier principal. L'accès des bureaux peut également être assuré par les cages d'escalier secondaires dotées chacune d'un monte-charge. L'**apport lumineux** des plateaux est assuré par la **grande cour intérieure**, depuis l'avenue Kléber ou par **les puits de jours centraux**. Tous les espaces sont ainsi **baignés de lumière**. Les larges fenêtres de l'avenue Kléber donnent sur un **balcon en pierre avec garde-corps en fer forgé**.

Le **respect des éléments architecturaux d'origine**, tout en alliant le **confort** et les **nouveaux modes de travail** du monde d'aujourd'hui constituent le principal vecteur du projet.





L'OPEN SPACE

LE PROJET

LE PROGRAMME

EN DÉTAIL

LES PLANS

LES SURFACES



L'ENTRÉE

LE PROGRAMME

1

Un grand espace
d'accueil, de réception
et d'attente

2

Un espace polyvalent
de réception ou lieu
de travail partagé

3

Des grands bureaux
de direction fermés
et indépendants

4

Des bureaux
fermés

5

De petits espaces pour des réunions
à deux ou en visioconférence,
une zone d'appel ou encore
une zone de travail temporaire



LA SALLE DE RÉUNION

6

De grandes surfaces d'**open-space**
avec une organisation spécifique
assurant l'**intimité de chacun**

7

Une grande **salle de repos**
et de **restauration avec cuisine**
entièrement équipée

8

Un **local technique** mise à disposition
pour notamment **baie de brassage**
et **réseaux courants faibles**



LA SALLE DE REPOS & LA CUISINE

LE PROGRAMME

L'OPEN SPACE



9

Des **sanitaires** avec cabinets
indépendants et **douche**.

10

Un espace
de **reprographie**

11

Un espace
d'**archive**

12

Un local
ménage

EN DÉTAIL

À l'image de l'architecture noble de cet immeuble,
la rénovation se veut luxueuse et confortable.

SUPPRESSION DES ANCIENS AMÉNAGEMENTS

Les moquettes ou autres revêtements de sols, les faux plafonds, les étagères et placards seront déposés et évacués. Les sanitaires et ancien système de chauffage ou climatisation seront entièrement supprimés. En résumé, les éléments constitutifs des anciennes rénovations disparaîtront. La démolition garantira la dépose des éléments en plomb ou leur protection.

CONSERVATION ET RÉNOVATION DE L'ARCHITECTURE HAUSSMANNIENNE

Conservation et rénovation lorsqu'il existe du parquet en point de Hongrie, conservation des plinthes, du soubassement mouluré, conservation des corniches en plafond, conservation des vitraux, conservation des modénatures tel que colonnes ou double porte de distribution en bois mouluré.

CRÉATION DANS LE RESPECT DE L'ARCHITECTURE HAUSSMANNIENNE

La rénovation propose de restituer lorsqu'ils ont été perdus les mêmes éléments précités. Un nouveau parquet en point de Hongrie sera posé lorsque l'ancien a disparu. L'intégralité des murs seront rénovés avec ajout de plinthes et soubassement lorsqu'ils ont disparu. Les corniches des plafonds seront recrées.

CONFORT ET ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

- L'intégralité des menuiseries extérieures seront remplacées à l'identique et en double vitrage.
- Les menuiseries donnant sur l'avenue Kléber seront également acoustiques.
- L'ensemble des menuiseries conserveront le caractère architectural d'origine avec la mise en œuvre de petit-bois, la conservation des crémones anciennes.
- Les volets dépliant sur l'avenue Kléber seront conservés.
- Les vitraux donnant sur les cours intérieures seront conservés.
- Le chauffage et la climatisation seront assurés par une solution gainable (réseau dissimulé en plafond) et couplé à une centrale de traitement d'air pour en assurer son renouvellement.
- L'air chaud ou froid sera diffusé par de fines entrées d'air située en plafond ou en imposte au-dessus des portes pour assurer une diffusion idéale.
- La gestion de la climatisation se fera individuellement et par espaces.

MISE EN LUMIÈRE, RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ

- L'éclairage sera assuré alternativement et suivant les espaces par des suspensions en plafond, des appliques murales.
- Dans certaines pièces le fond lumineux sera assuré par un rétro éclairage LED de teinte chaude afin de souligner les corniches en plafond.
- Les prises électriques seront positionnées discrètement dans les doubles plinthes de manière à protéger l'esthétique des pièces tout en restant modulable.
- Un réseau de goulottes dissimulé derrière les plinthes sera mise à disposition pour que le futur utilisateur puisse installer son réseau de courants faibles (informatique).

MISE EN PEINTURE

Une attention particulière sera portée à la mise en peinture de l'ensemble des ouvrages avec l'utilisation de mat ou brillant suivant les espaces. Les teintes sobres seront proposées sur la base de nuancier tel que *Farrow and Ball* ou *Ressource*.

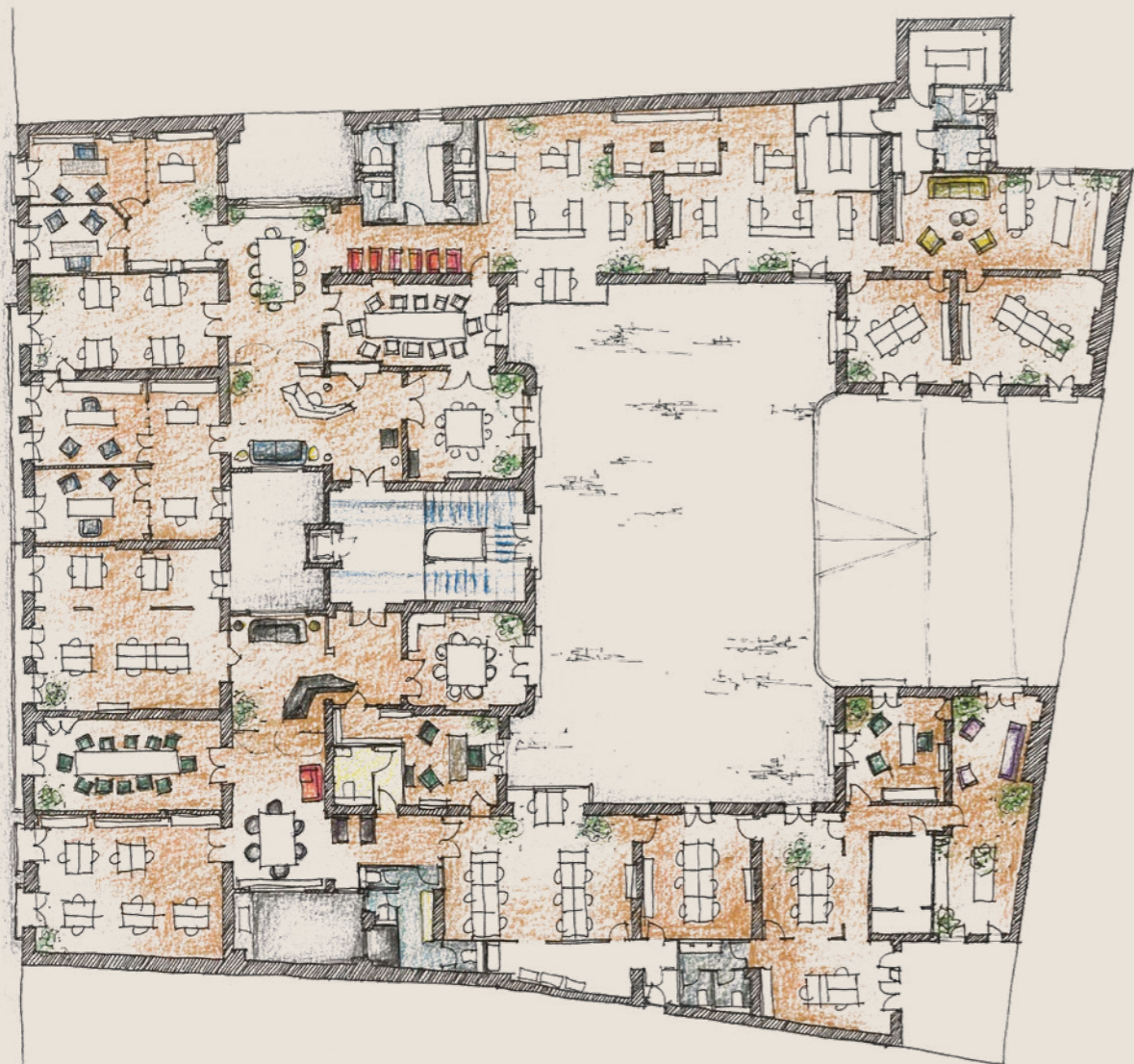
LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

- Les sanitaires seront dotés d'un sol carrelé, cuvettes suspendues et de large vasque. Ils seront individuels et avec éclairage automatique.
- La cuisine sera entièrement équipée en électroménager.
- Toutes les portes d'accès seront dotés d'éléments de fermeture sécurisés.

La rénovation architecturale pourra être complétée par un conseil spécifique et sur-mesure du choix du mobilier.

PLAN

PLATEAU N°1 & 2



- | | | |
|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| 1 - Entrée - Accueil | 5 - Bureaux de direction | 9 - Archives |
| 2 - Bureaux polyvalents | 6 - Open Space | 10 - Reprographie |
| 3 - Salle de réunion | 7 - Salle de repos | 11 - Local info |
| 4 - Niches d'appels | 8 - Sanitaires | |

PLAN

PLATEAU N°3



- | | | |
|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| 1 - Entrée - Accueil | 5 - Bureaux de direction | 10 - Reprographie |
| 2 - Bureaux polyvalents | 6 - Open Space | 11 - Local info |
| 3 - Salle de réunion | 7 - Salle de repos | |
| 4 - Niches d'appels | 8 - Sanitaires | |

SURFACES

PLATEAU 1 (R+3)

1 accueil
38 bureaux (4 bureaux
 de direction + **33** postes)

9	Archives	7,85 m ²
8	Bloc wc	16,40 m ²
5	Bureau direction 1	17,2 m ²
5	Bureau direction 2	15,12 m ²
5	Bureau ss direction 1	14,79 m ²
5	Bureau ss direction 2	11 m ²
2	Bureaux polyvalents	27,33 m ²
7	Cuisine	20,66 m ²
	Dégagement	5,75 m ²
8	Douche	3,48 m ²
1	Hall d'entrée	13,12 m ²
	Local ménage	3,01 m ²
4	Niche d'appel	13,86 m ²
6	Open space 1	31,09 m ²
6	Open space 2	50,17 m ²
6	Open space 3	43,28 m ²
6	Open space 4	46,11 m ²
1	Réception	19,09 m ²
10	Reprographie	12,09 m ²
7	Salle de repos	16,60 m ²
3	Salle de réunion 1	21,46 m ²
3	Salle de réunion 2	25,39 m ²
	Secrétariat direction	19,89 m ²
	Secrétariat ss direction	19,99 m ²
11	Tableau général basse tension	2,36 m ²
8	Toilettes PMR	4,08 m ²

481,17 m²**PLATEAU 2 (R+3)**

1 accueil
50 bureaux (2 bureaux
 de direction + **47** postes)

8	Bloc toilettes 1	12,16 m ²
8	Bloc toilettes 2	7,27 m ²
5	Bureau direction 1	19,71 m ²
5	Bureau direction 2	18,92 m ²
2	Bureaux polyvalents	27,00 m ²
7	Cuisine	15,52 m ²
	Dégagement	10,76 m ²
1	Hall d'entrée	11,52 m ²
	Local ménage	2,12 m ²
4	Niche d'appel	10,04 m ²
6	Open space 1	53,47 m ²
6	Open space 2	47,03 m ²
6	Open space 3	45,93 m ²
6	Open space 4	24,76 m ²
6	Open space 5	43,69 m ²
	Pompe à chaleur	1,84 m ²
1	Réception	19,82 m ²
10	Reprographie	6,25 m ²
7	Salle de repos	19,37 m ²
3	Salle de réunion 1	19,10 m ²
3	Salle de réunion 2	30,94 m ²
8	Sas toilettes PMR	2,82 m ²
11	Tableau général basse tension	2,14 m ²
8	Toilettes PMR	4,19 m ²

456,37 m²**PLATEAU 3 (R+4)**

1 accueil
49 bureaux (2 bureaux
 indépendants + **46** postes)

8	Bloc toilettes 1	12,37 m ²
8	Bloc toilettes 2	7,27 m ²
5	Bureau direction 1	20,43 m ²
5	Bureau direction 2	18,80 m ²
2	Bureaux polyvalents	27,20 m ²
7	Cuisine	15,56 m ²
	Dégagement	10,66 m ²
1	Hall d'entrée	11,79 m ²
	Local ménage	2,15 m ²
4	Niche d'appel	10,31 m ²
6	Open space 1	52,81 m ²
6	Open space 2	79,78 m ²
6	Open space 3	45,86 m ²
6	Open space 4	24,68 m ²
6	Open space 5	43,35 m ²
	Pompe à chaleur	1,87 m ²
1	Réception	20,29 m ²
10	Reprographie	6,50 m ²
7	Salle de repos	19,37 m ²
3	Salle de réunion	19,76 m ²
8	Sas toilettes PMR	2,94 m ²
11	Tableau général basse tension	2,22 m ²
8	Toilettes PMR	4,04 m ²

460,01 m²SURFACE
TOTALE**PLATEAU 1**481,17 m²

+

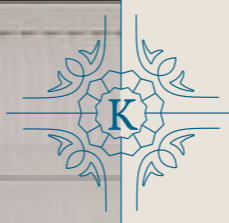
PLATEAU 2456,37 m²

+

PLATEAU 3460,01 m²**1 398 m²**



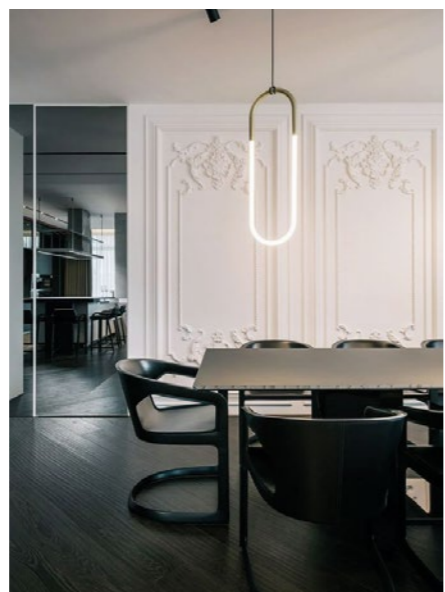
LES UNIVERS



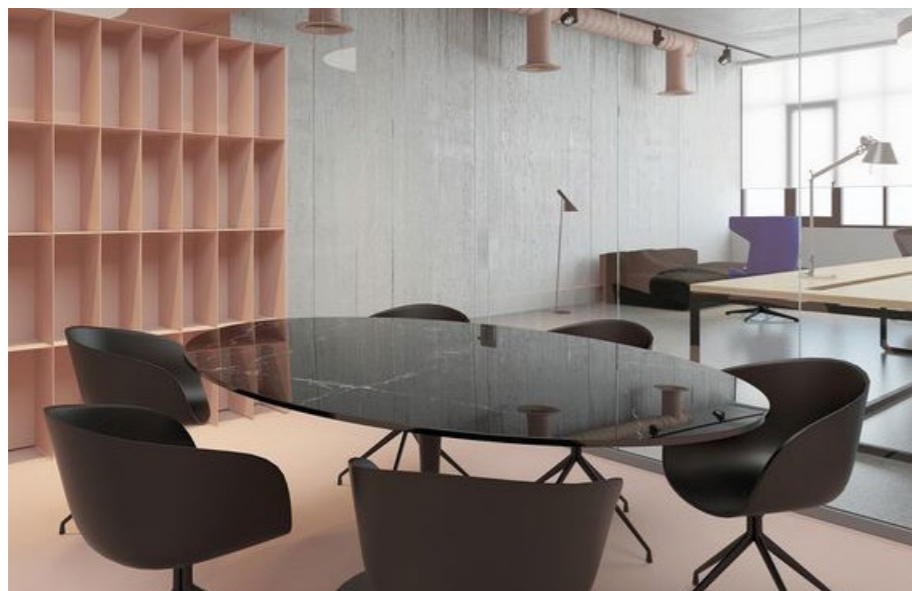
- ENTRÉE
- RÉUNION
- OPEN SPACE
- REPOS
- SANITAIRE
- BUREAU
- DÉTAILS



ENTRÉE



RÉUNION



OPEN SPACE





REPOS

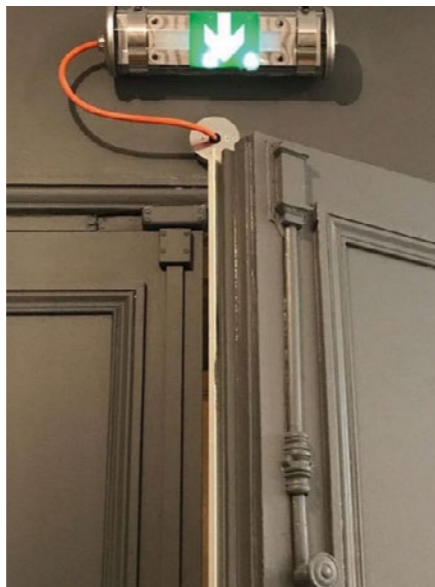
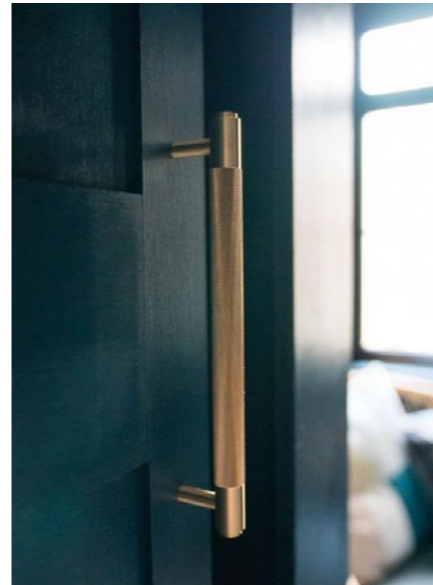




SANITAIRES



BUREAU



DÉTAILS

Olifan⁹ GROUP

56 rue de la Rousselle
33000 Bordeaux
+33 5 57 14 06 27
www.olifangroup.com



Cochet Architectes

26 place André Meunier
33800 Bordeaux
+33 5 56 44 62 39
www.cochet-architecte.com



Knight Frank
7 Place Vendome
75001 Paris
+33 1 43 16 65 16
www.knightfrank.fr



BNP Paribas Real Estate
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
+33 1 47 59 17 04
www.realestate.bnpparibas.fr



CBRE | Bureaux Paris
76 rue de Prony
75017 Paris
+33 1 53 64 35 51
www.cbre.fr