

VINGT  
ROYALE  
DEUX



L'ÉCRIN DU CHIC PARISIEN

UNE VUE  
IMPRENABLE  
SUR LA  
MADELEINE



PRÈS DE  
**1 000 m<sup>2</sup>**  
D'ESPACES  
DE BUREAUX



DES BUREAUX  
À TAILLE  
HUMAINE



UNE  
MAGNIFIQUE  
EXTENSION  
VITRÉE QUI  
RELIE LES DEUX  
BÂTIMENTS!



UNE SURFACE  
DE VENTE  
DE PRÈS DE  
**1 000 m<sup>2</sup>**  
SUR 4 NIVEAUX!



ET EN PLUS,  
UN ÎLOT  
VÉGÉTAL!



UN QUARTIER  
CHIC, VIVANT  
ET HYPER  
CENTRAL!





## SOMMAIRE

- 4 LA ROYALE HISTOIRE
- 6 DANS UN MOUCHOIR DE POCHE
- 8 AU CŒUR DE LA CAPITALE
- 10 DÉLICATESSE ET SUBTILITÉ
- 12 OUVRAGE CERTIFIÉ
- 13 LUXE ET DISCRÉTION
- 14 LE QUARTIER DU CHIC PARISIEN
- 22 CONFORT ET FLEXIBILITÉ
- 28 ÉLÉMENTS TECHNIQUES

## LE 22 ROYALE, HAUT LIEU DU LUXE ET DU RAFFINEMENT



L'adresse est située à deux pas de tout ce qui compte dans le monde de la mode et du prestigieux patrimoine culturel parisien. Propice aux flâneries, c'est un lieu où l'on a plaisir à venir et revenir tant son accès est facile.

Cet immeuble à taille humaine promet une histoire passionnante : celle d'une marque audacieuse qui souhaite afficher ses ambitions et une vitrine de tentations au cœur du beau Paris.

Son espace d'environ 2 000 m<sup>2</sup> offre un site harmonieux et cohérent avec une surface équivalente de commerce et de bureaux. Ici, sont réunis tous les atouts du rendez-vous idéal entre une marque de renom et ses clients ainsi que ses collaborateurs.

Dans ce contexte d'excellence, le projet de rénovation viendra sublimer l'actif par la restauration de la façade sur rue à l'identique, conservant ainsi son architecture élégante. En outre, la réhabilitation du second immeuble sur cour diffusera un maximum de lumière naturelle, intensifiée par la création d'une liaison contemporaine vitrée entre les espaces de commerce des deux bâtiments. La cour principale sera mise en valeur et végétalisée, et, à l'instar des deux courettes intérieures, offrira aux usagers un îlot de calme et de verdure.

L'immeuble retrouvera sa splendeur singulière et proposera une adresse à nulle autre pareille.

Le 22 Royale renaîtra prochainement, tel un véritable écrin du luxe.

# LA ROYALE HISTOIRE

L'histoire du bâtiment commence par une énigme : à ce jour, aucune information n'est disponible quant à la date exacte de sa construction. Malgré une recherche historique poussée, ni les plans d'origine, ni le nom de l'architecte du projet n'ont pu être retrouvés. Le 22 Royale est pourtant bien là et le bâtiment témoigne de son évolution à travers le temps...

## DÉBUT XVIII<sup>E</sup> SIÈCLE

L'emplacement de l'actuelle rue Royale est occupé par des champs cultivés et des fermes du hameau de la Ville l'Évêque, propriété de l'évêque de Paris, située au croisement de la route de Paris vers Argenteuil (future rue du Faubourg St-Honoré) et de la route descendant de Montmartre vers la Seine.

1722

Rattachement du village de la Ville l'Évêque à la ville de Paris.

1757

Louis XV ordonne l'ouverture de la rue Royale des Tuileries, rue aux façades uniformes dont le dessin avait été confié à Ange-Jacques Gabriel, premier architecte du Roi.



1764

Une ordonnance royale décrète l'établissement de la place de la Madeleine en vue d'y construire une église. Elle ne sera définitivement construite, sous sa forme actuelle, qu'en 1842.



APRÈS 1789

La rue Royale est successivement renommée rue de la Révolution, puis, sous le Directoire, rue de la Concorde avant de redevenir la rue Royale sous l'Empire.

ENTRE 1837  
ET 1840

Le 22 Royale est édifié : 2 bâtiments de 6 étages à dominante d'habitation, l'un sur rue et l'autre sur cour, articulés autour d'une cour intérieure, avec deux commerces au rez-de-chaussée.

1899

L'architecte Félix Boiret lance des travaux de modification de la toiture qui adopte sa forme bombée.

1936

Des travaux sont réalisés dans la cour, une nouvelle pièce et un vestibule conduisant à l'escalier principal sont ajoutés et un ascenseur est installé.

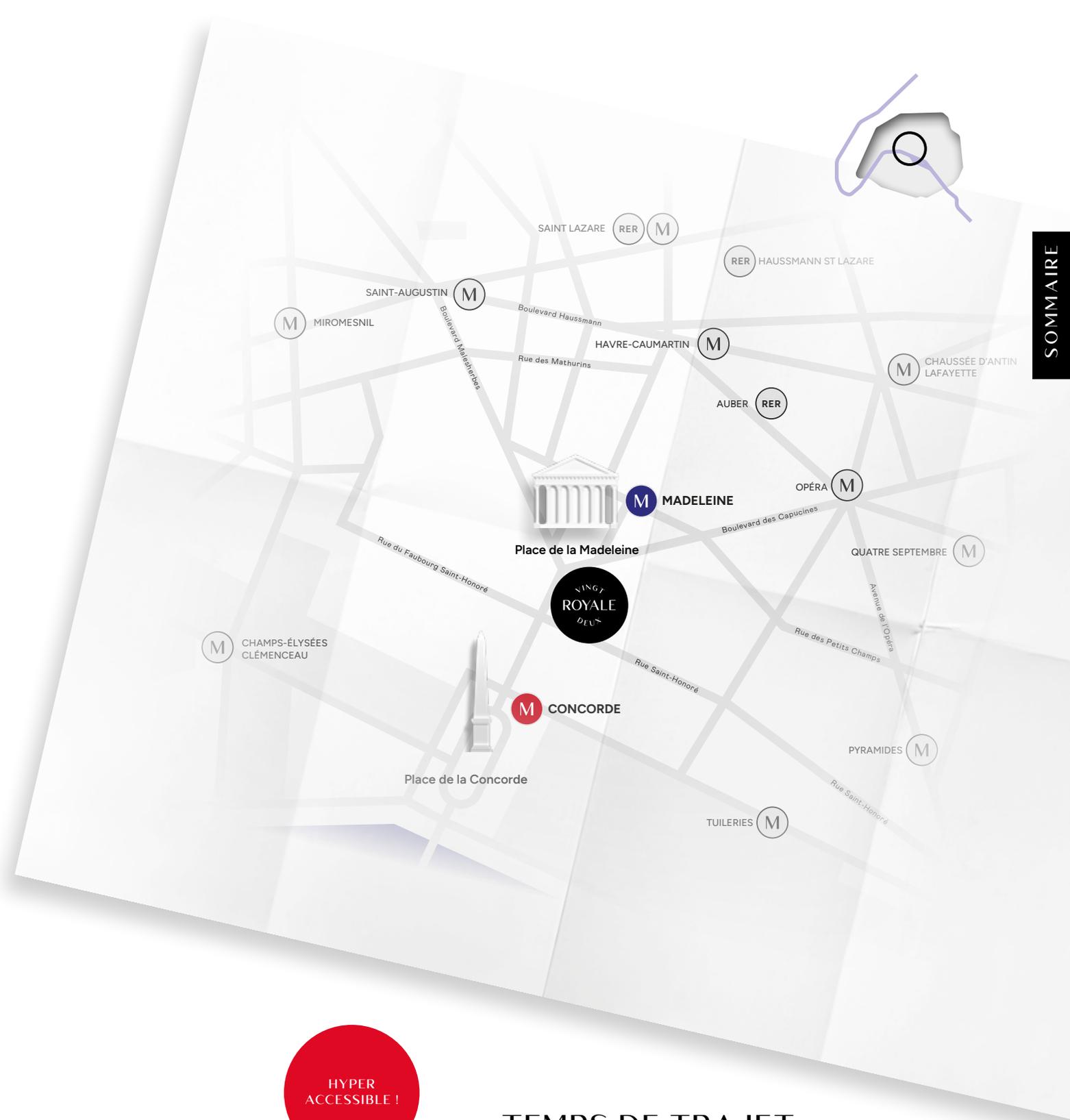
DEPUIS 1975

L'immeuble perd peu à peu sa vocation d'habitation, au profit de bureaux, en cohérence avec l'essor des activités tertiaires dans le Quartier Central des Affaires (QCA).



# DANS UN MOUCHOIR DE POCHE

Situé au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, le 22 Royale dispose d'un réseau de transports qui rend sa desserte extrêmement facile.



## TRANSPORTS

### MÉTRO / RER

8 12 14

Station Madeleine

1 8 12

Station Concorde

3 9

Station Havre-Caumartin

3 12 13 14 RER E

Station Saint-Lazare

RER A

Station Auber

### BUS

42 45 52 84 94

Arrêt Madeleine

### VÉLIB

4 place de la Madeleine, 8<sup>e</sup> arr.

4 bd Malesherbes, 8<sup>e</sup> arr.

2 rue Godot de Mauroy, 9<sup>e</sup> arr.

2 rue Cambon, 1<sup>er</sup> arr.



## TEMPS DE TRAJET

	À PIED	À VÉLO	EN MÉTRO	EN VOITURE
Madeleine	3 min	-	-	-
Concorde	4 min	3 min	-	-
Auber	9 min	5 min	-	-
Havre-Caumartin	10 min	4 min	-	-
Gare St Lazare	10 min	4 min	7 min	10 min
Châtelet – Les Halles	23 min	13 min	16 min	23 min
Charles de Gaulle – Étoile	31 min	15 min	13 min	18 min

L'ADRESSE

# AU CŒUR DE LA CAPITALE

Entouré des plus belles adresses shopping, gastronomiques et culturelles du Paris qui bouge, qui vibre et s'offre aux regards des passants, face au Village Royal et à sa multitude d'enseignes prestigieuses, le 22 Royale est définitivement une adresse irrésistible.

MODE,  
CULTURE,  
GASTRONOMIE :  
QUE CHOISIR ?



LA RUE SAINT-HONORÉ ET SES BOUTIQUES PRESTIGIEUSES



L'ÉGLISE DE LA MADELEINE

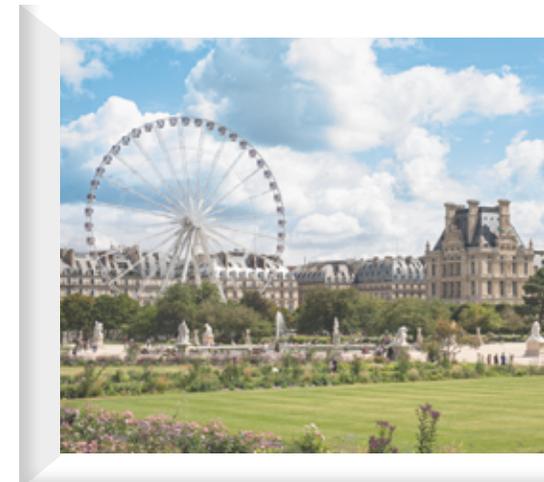
LE VILLAGE ROYAL



LE QUARTIER DE TOUTES LES MARQUES DE LUXE



LA PLACE DE LA CONCORDE



LE JARDIN DES TUILERIES



# DÉLICATESSE ET SUBTILITÉ

Ce projet a pour ambition de donner toute sa splendeur à un immeuble qui a traversé les époques. Des embellissements seront apportés et l'immeuble sera modernisé dans son ensemble, sans être dénaturé. Conservation du patrimoine et rénovation sont les maîtres mots pour faire renaître ce lieu d'exception.

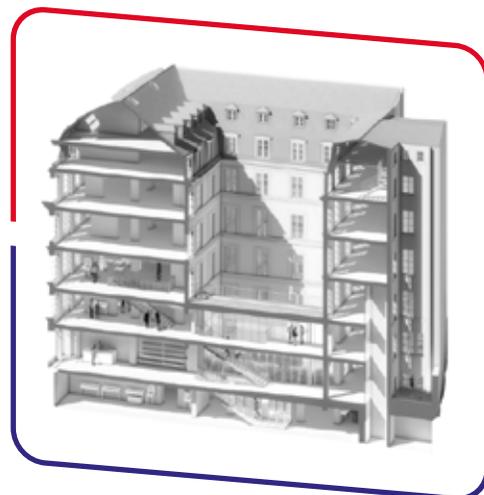
Cet actif propose un parfait équilibre des usages : moitié commerces, moitié bureaux.

L'immeuble se compose de huit différents niveaux : les quatre premiers sont dédiés aux surfaces de vente et les quatre autres aux bureaux. La distribution des étages

de bureaux est facilitée par la création d'un ascenseur, qui s'ajoute à celui de la cage d'escalier principale et à l'ascenseur de l'espace commercial.

La circulation intérieure est fluidifiée. La magnificence du lieu sublimée par la création d'un volume vitré faisant la passerelle entre le bâtiment sur rue et celui sur cour. Le chemin pavé de la cour est restauré, et, tout comme les courettes, délicatement végétalisés. Les façades sont ravalées et les toitures restaurées.

Le 22 Royale retrouvera assurément toute sa superbe.



# OUVRAGE CERTIFIÉ

Le 22 Royale se veut conforme aux plus hauts standards de performances environnementale, énergétique et acoustique.

L'enveloppe du bâtiment sera parée d'une isolation intérieure

thermique et les menuiseries seront remplacées, garantissant ainsi le confort aux utilisateurs.

Le 22 Royale visera des labellisations et des certifications environnementales exigeantes.



# LUXE ET DISCRÉTION

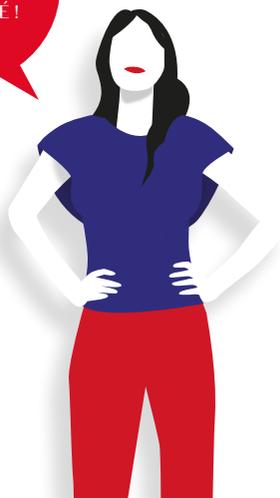
La cour principale desservant le hall d'accueil des bureaux est embellie tel un écrin de verdure où la biodiversité s'épanouit.

L'espace commercial vitré est mis en valeur et offre un cadre à To Grab, la sculpture élancée d'Ann Vrielinck. La plantation

d'arbustes persistants et de plantes ornementales aux essences panachées apporte une harmonie de couleurs tout au long de l'année.

En fond de parcelle, les courettes accueillent des bruyères d'hiver, des rhododendrons rouges et des érables du Japon.

LE PLAISIR  
D'UN ESPACE  
PRÉSERVÉ!





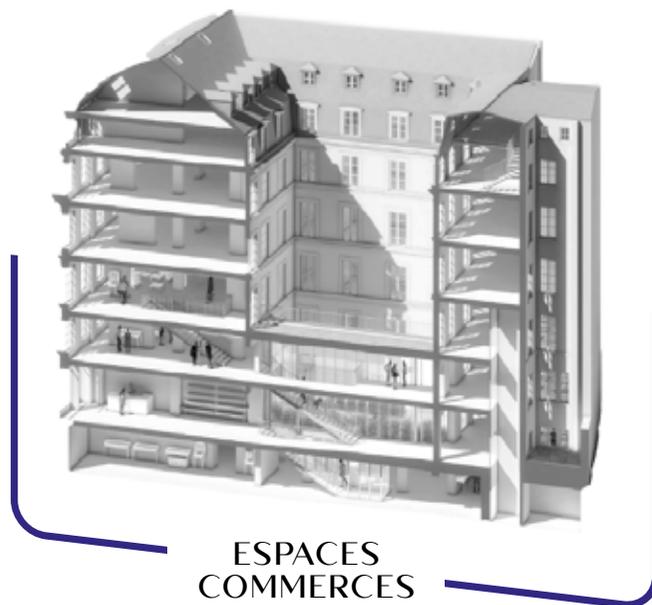
# LE QUARTIER DU CHIC PARISIEN

Pas une, mais deux vitrines bien en vue dans l'une des rues les plus remarquables de la capitale, quel luxe ! Le 22 Royale suscite le désir et l'envie : un emplacement idéal pour les plus belles marques.

## UN COMMERCE, DEUX VITRINES

Situé sur la partie gauche du passage cochier, l'immeuble propose, en premier lieu, 59 m<sup>2</sup> (avec une réserve de plus de 40 m<sup>2</sup>) qui se prêtent idéalement à une activité comme la mode ou à une épicerie haut de gamme. On y recrée aisément l'esprit boutique de Paris, cher au quartier. Un escalier donne

accès à trois réserves en sous-sol, complétant ce charmant local. Du côté droit de l'entrée, une seconde coque commerciale s'étend sur 4 niveaux, du R-1 au R+2. La surface filante dans la longueur conduit au bâtiment sur cour et aux deux courettes végétalisées à ciel ouvert.



ESPACES  
COMMERCES



## TOUT EN ÉLÉGANCE

Une belle extension contemporaine vient relier le bâtiment sur rue à celui sur cour et se déploie sur 4 niveaux, avec une passerelle extérieure au R+2. Cette façade transparente se fond discrètement dans la cour et suit une courbe douce qui respecte parfaitement les éléments déjà existants.

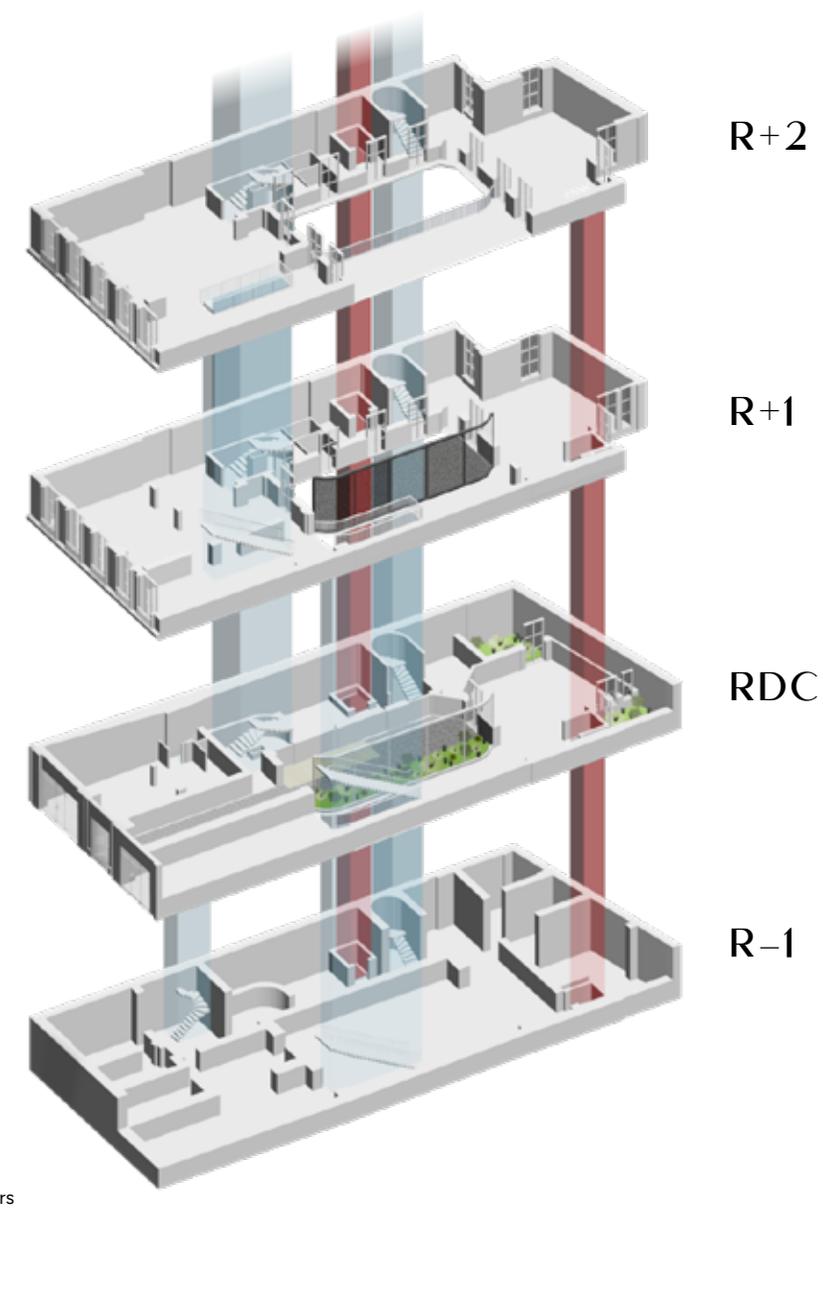


MAGNIFIQUE.  
CET ESPACE DE  
VENTE DE  
**841 m<sup>2</sup>**  
SUR 4 NIVEAUX!



## UN VOLUME GÉNÉREUX

Le commerce de droite offre une surface de vente généreuse de 841 m<sup>2</sup> : 149 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, 274 m<sup>2</sup> au R+1 et 232 m<sup>2</sup> au R+2 incluant un espace de 186 m<sup>2</sup> au niveau -1. Au total, pas moins de 900 m<sup>2</sup> de surface de vente en comprenant celle du commerce de gauche pour 57 m<sup>2</sup>. Un ascenseur dédié pourra desservir ces étages.





EXTENSION VITRÉE EN ALUMINIUM ANODISÉ BRONZE.

# CONFORT ET FLEXIBILITÉ

Qui n'a pas envie d'avoir cette belle adresse pour bureaux, là où se concentrent les affaires, où les petites et moyennes entreprises côtoient les sièges de grands groupes nationaux et internationaux, où l'activité déborde sans cesse, au cœur de la capitale... ?  
La tentation est grande !



## HALL D'ACCUEIL BUREAUX

Situé au rez-de-chaussée après le porche, et accessible par l'aile gauche de la cour végétalisée, cet espace d'accueil permet de rejoindre les quatre niveaux de bureaux du R+3 au R+6. Ces étages sont desservis par deux cages d'escalier distinctes avec chacune un ascenseur et un escalier.

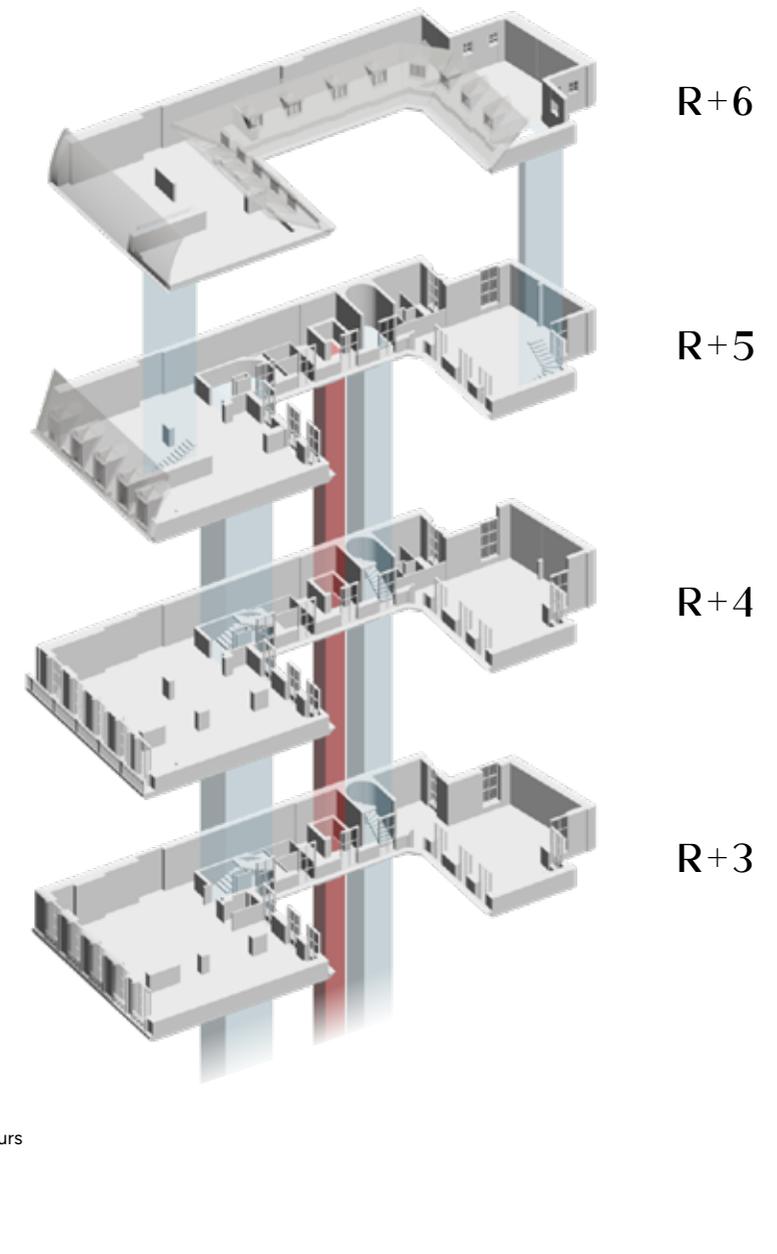


### ESPACES BUREAUX



## LUMINEUX ET FONCTIONNELS

L'adresse offre une surface totale de bureaux de 990 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un accès indépendant, avec une densité d'un occupant pour 11 m<sup>2</sup>. Les bureaux sur cour et sur rue sont baignés d'une lumière traversante. Le R+5 et les mezzanines profitent également d'un très bel effet cathédrale.



EXPOSITION  
OU SHOPPING  
CE MIDI ?

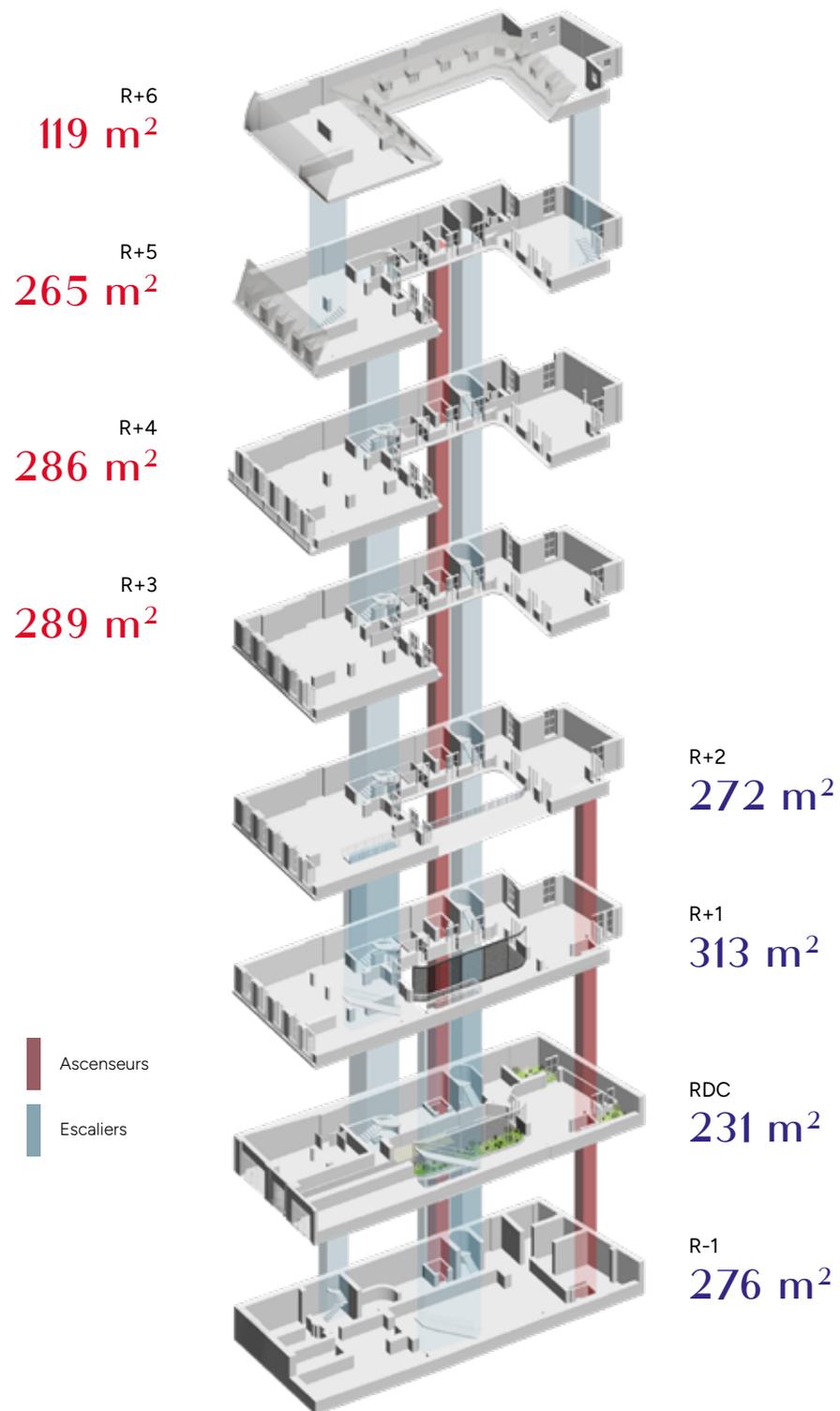


PLUTÔT  
DÉJEUNER EN  
TERRASSE.



# AXONOMÉTRIE

Surfaces de plancher (projet) et flux de circulation



## INSTALLATIONS TECHNIQUES

2 ascenseurs pour les espaces bureaux  
1 ascenseur pour les espaces commerces, accessibles PMR

# ÉLÉVATION



Bureaux non accessibles au public    Surfaces de vente    Locaux techniques et réserves

# ÉTUDE CAPACITAIRE

Calcul des dégagements

NIVEAUX	EFFECTIF		DÉGAGEMENTS			
	personnes	cumul	réglementation		réalisé	
			S	UP	S	UP
R+6 / Mezzanines	6 4	10	1 1	1 1	1 1	1 1
R+5	25	35	2	2	2	2
R+4	25	60	2	2	2	2
R+3	25	85	2	2	2	2
R+2	43	128	2	3	3	4
R+1	94	222	2	4	3	4
RDC	60	347	2	5	2	5
SS1	65	65	2	2	2	3

# NOTICE DESCRIPTIVE

## EFFECTIFS ADMISSIBLES

- Commerce à droite + étages (du N-1 au N+2) : ERP 3<sup>e</sup> catégorie type M - 245 personnes effectifs public commerce + 17 personnes (membres du personnel)
- Commerce à gauche : ERP 5<sup>e</sup> catégorie type M - 19 personnes (dont 2 membres du personnel)
- Bureaux (du N+3 à mezzanine N+6) : total de 85 personnes / Code du travail

## VERTICALITÉ

- Deux cages d'escaliers avec un ascenseur par cage desservant tous les niveaux du RDC au N+5 + deux escaliers internes pour les espaces en mezzanine
- Commerce à droite + étages (du N-1 au N+2) : un escalier privatif au commerce desservant du N-1 au N+2
- Commerce à gauche : un escalier interne pour le commerce indépendant
- Ascenseur cage A : du RDC au N+5 – remise en état de la cage
- Ascenseur cage B : du N-1 au N+5 : 9 personnes soit 675 kg
- Mesures conservatoires pour un ascenseur PMR dédié au commerce du N-1 au N+2

## CHARGES ADMISSIBLES

- Bureaux (du N+3 à mezzanine N+6) : 250 kg/m<sup>2</sup>
- Surface de vente (du N-1 au N+2) : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Cour intérieure : 450 kg/m<sup>2</sup>
- Circulation (tout immeuble) : 300 kg/m<sup>2</sup>

## TRAITEMENT DES ZONES BUREAUX

### Revêtement sols

- Palier entre les deux zones bureaux : Terrazzo
- Sanitaires : Terrazzo
- Hall : Terrazzo
- Mezzanine (N+6) : dalles de moquette
- Escalier interne mezzanine : bois
- Zone bureaux (du N+3 au N+5) : parquet en chêne massif, pose en point de Hongrie. En option, dans les circulations point de Hongrie et dalles de moquette

### Revêtements muraux

- Bureaux hall d'entrée et paliers : peinture
- Sanitaires : faïence (jusqu'à 1 m) + peinture

### Plafonds

- Plafonds rayonnants – bacs métalliques + BA13 pour les circulations
- Paliers et hall d'entrée en plaques acoustiques

## TRAITEMENT DES ZONES COMMERCES

Sols/murs et plafonds : brut avec attente sur la partie CVC et plomberie/électricité

## AGRÈMENT

- Végétalisation de la cour intérieure + deux courettes en fond de parcelle et terrasse au niveau de l'extension vitrée
- Locaux sociaux, local déchets et local ménage
- Auvent en acier pour zone de stationnement vélo
- Occultation par des stores extérieurs en toile à projection manuelle

## CFO/CFA

### Puissance Bureaux : 210 kVa

- TGBT bureaux + 1 comptage (bureaux et parties communes) + 2 armoires privatives par étage
- Distribution des postes de travail en périphérie par des goulottes aluminium et en partie centrale par des boîtiers de sol. Un poste de travail est constitué de 4PC Normales
- Une centrale de contrôle d'accès et d'anti-intrusion et un système de vidéosurveillance seront installés au RDC (hors commerces)

### Puissance Commerces : 141 Kva (gauche) et 20 Kva (droit)

- TGBT grands commerces + 1 comptage Commerce + 1 armoire privative
- Éclairage :
  - zone bureaux : éclairage LED gradable;
  - circulations : éclairage LED avec détection présence (idem sanitaires)
- Désenfumage des escaliers encloués et mise en place d'écrans de cantonnement aux droits des escaliers non encloués
- Absence de désenfumage dans les bureaux – surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Ouvrant d'accessibilité aux services de secours par la rue Royale
- SSI de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1
- GTB centralisée conforme au décret BACS

## PLOMBERIE

- Récupération des eaux pluviales des toitures afin d'alimenter les points d'eau des courettes et de la cour
- ECS réalisée par des BECS électriques dans les sanitaires
- Chaque départ est muni d'un comptage reporté sur la GTB avec des sous comptages par antenne d'étage
- À chaque niveau commerce, une alimentation d'eau potable et une évacuation d'eau usée

## CHAUFFAGE / VENTILATION / CLIMATISATION

### CONDITIONS EXTÉRIEURES

Saison	Température	HR (Humidité Relative)
Été Confort	34°C	35%
Hiver	-5°C	90%

### CONDITIONS INTÉRIEURES

Désignation du local	Été	Hiver	Cons.	HR
Bureaux	26°C	19°C	+/- 2	N.C.
Salles de réunion	26°C	19°C	+/- 2	N.C.
Commerces	26°C	19°C	+/- 2	N.C.

### Production CVC

- La production de chaleur sera assurée par une chaudière électrique pour les bureaux, produisant un réseau d'eau chaude basse température pour alimenter les plafonds rayonnants ainsi que des ventilo-convecteurs 4 tubes et ventilo-convecteurs 2 tubes 2 fils pour les commerces (hors périmètre, livrés en coque vide) et également les CTA
- La production de froid sera assurée par le réseau Fraîcheur de Paris, installé dans un local technique dédié au 1<sup>er</sup> sous-sol, pour l'ensemble du bâtiment et alimentant : des plafonds rayonnants pour les bureaux; des ventilo-convecteurs; des CTA
- Trois CTA, dont 2 pour la partie commerce (gauche et droit) + 1 CTA bureaux, l'ensemble avec des roues récupératrice
- Le traitement des bureaux sera réalisé par des plafonds rayonnants. Certains espaces seront traités par des ventilo-convecteurs. Au dernier étage, la double hauteur ainsi que les mezzanines seront traitées par des ventilo-convecteurs de type 4 tubes, haute performance énergétique

### Traitement d'ambiance du hall d'entrée et des paliers

- Le traitement d'ambiance du hall sera réalisé par un ventilo-convecteur 2 tubes 2 fils.
- Les paliers seront chauffés par des radiateurs électriques connectés
- Présence de sondes CO<sub>2</sub> dans les zones de salle de réunion prévues

### Mesures conservatoires Bureaux

Création d'un réseau VDI entre les goulottes et boîtiers de sol

### Mesures conservatoires Commerce

- Des mesures conservatoires seront réalisées pour permettre la réalisation des réseaux aérauliques nécessaires à la création d'un restaurant, situé au N+2
- Alimentation d'eau potable et une évacuation d'eau usée prévue en mesure conservatoire au N+2 pour la réalisation d'un espace cuisine / cafétéria

## HAUTEURS LIBRES

### Commerces

Niveau sous-sol 1 : 2,35 à 3,46 m  
 Niveau rez-de-chaussée : 3,10 à 3,60 m  
 Niveau N+1 : 3,00 m  
 Niveau N+2 : 3,40 m

### Bureaux

Niveau N+3 : 2,80 à 3,00 m  
 Niveau N+4 : 2,60 à 2,80 m  
 Niveau N+5 : 2,12 à 2,15 m

## CERTIFICATION

**HQE** Niveau « Très Performant »  
 BÂTIMENT sur les parties bureaux +  
 DURABLE végétalisation de la parcelle



**GROUPAMA IMMOBILIER**  
22royale@groupama-immobilier.fr



Conception et réalisation : agence Terres Rouges  
Illustration de l'immeuble en papier découpé : Camille Ortoli  
Perspectives réalisées par l'agence d'architecture DVVD  
Images et photos : Adobe Stock  
Ce document est strictement confidentiel. Toutes les informations et les photos  
contenues dans ce dossier relèvent d'un caractère non contractuel.

La Société GROUPAMA IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 2 400 000 € dont le siège social  
est situé à Nanterre – 124 rue des Trois Fontanot – CS 50215 – 92022 NANTERRE CEDEX  
(09 69 32 97 12), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro  
413 114 760, titulaire d'une carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière –  
Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.  
CEGC garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées  
par la loi du 2 janvier 1970 et à son décret d'application.



22, RUE ROYALE – 75008 PARIS