



RIVES
DE
BERCY

X



MINISTÈRE
DES SPORTS
ET DES JEUX OLYMPIQUES
ET PARALYMPIQUES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION
NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DES SPORTS

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



32 000 M²

de bureaux

4 000 M²

de plateaux

300 M

de Paris

6 000 M²

d'espace paysager

587

places de parking dont

103

électriques

183

places dédiées

à la mobilité douce

Capacité de 1 POUR 11 M²

2 857 postes de travail, ERP 5 possible



HQE
BÂTIMENT
DURABLE

CHIFFRES
CLÉS

LES MARQUEURS MAJEURS DE L'ENTRÉE EST DANS PARIS

Gare de Lyon
Ministère des Finances

Parc Bercy
Centre commercial Bercy Village

Porte de Bercy
Boulevard périphérique

Centre commercial
Bercy 2

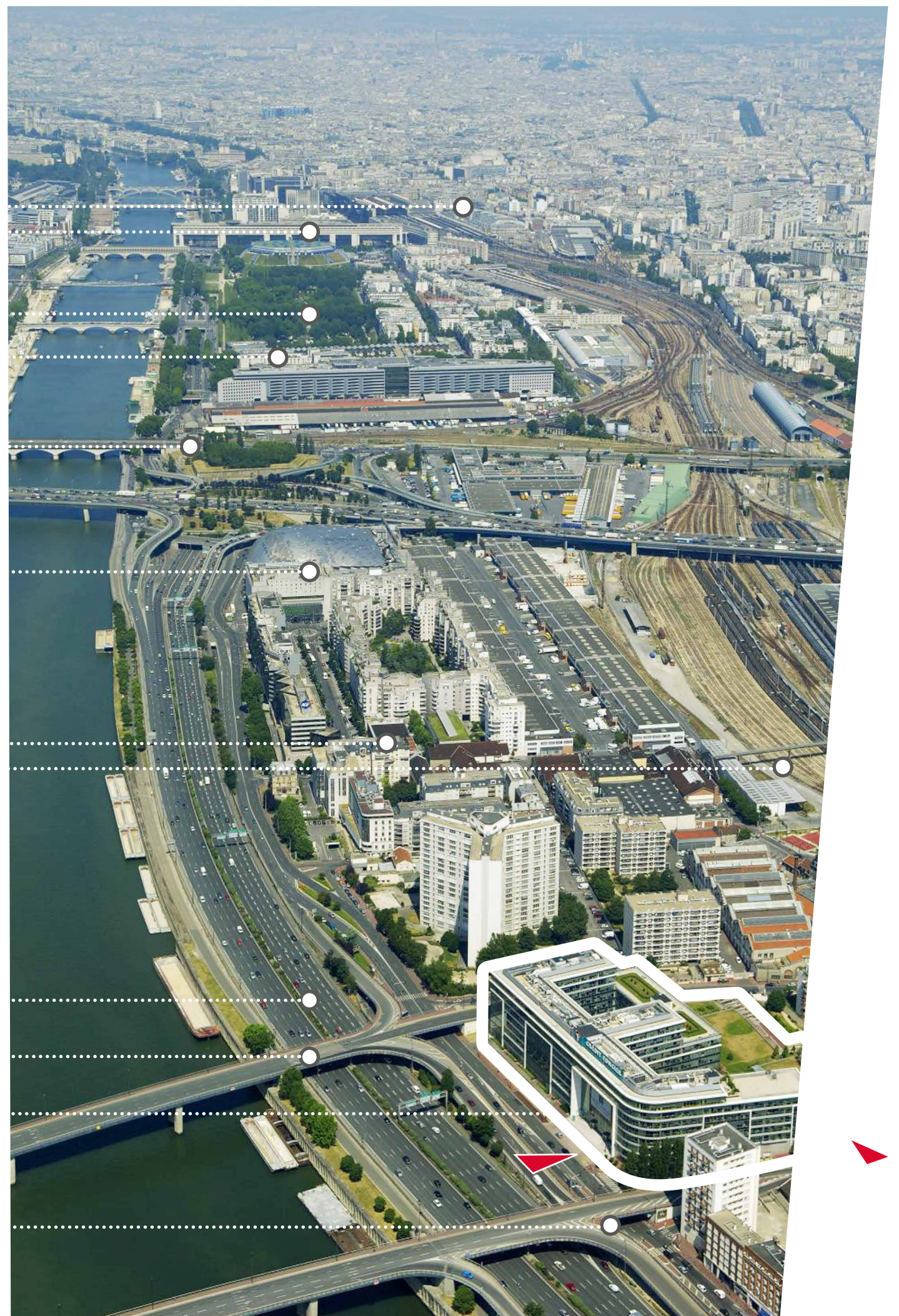
Gymnase
Maurice Herzog
Passerelle Valmy

Accès direct à l'A4

Pont Nelson Mandela

Sortie piste cyclable
depuis Paris

RIVES
DE
BERCY





=
 Gare
 St-Lazare
 20
 min
 avec
 la ligne 14

=
 Gare
 Montparnasse
 22
 min

=
 Aéroport
 Paris - Charles de Gaulle
 31
 min

=
 Paris
 La Défense
 39
 min

DES SOLUTIONS DE DÉPLACEMENTS INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES

L'accès rapide aux réseaux de transport en commun :

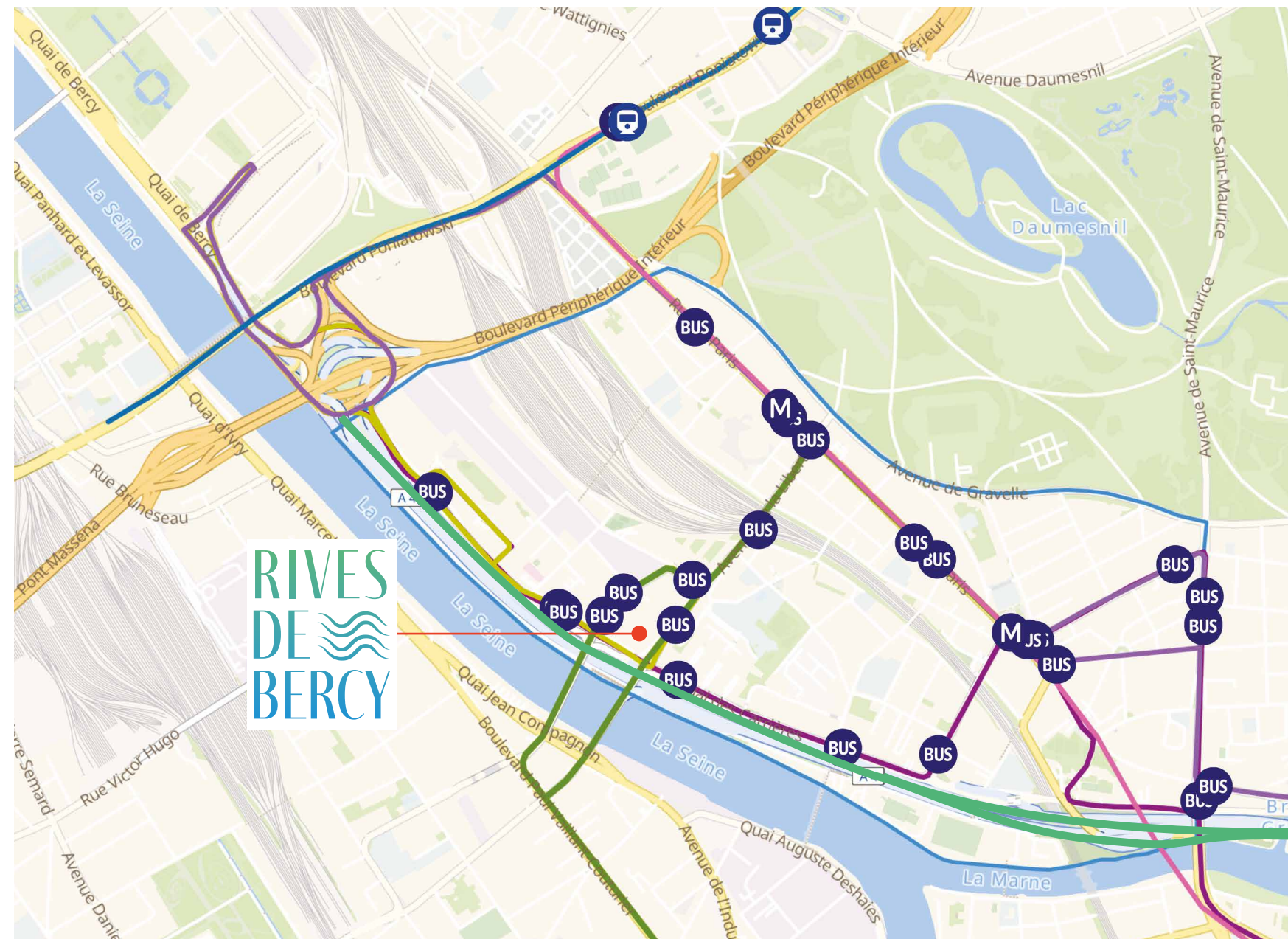
Avec la création d'une nouvelle entrée plus
 proche du métro, la station « Liberté »
 de la ligne 8 est à 5 minutes à pied.
 Elle permet de se rendre rapidement
 au centre de Paris (Opéra, place de la Concorde).

Trois lignes de **bus** (24, 109 et 180).

Des solutions de déplacements adaptées
aux voitures et deux-roues motorisés.

Les **quais de Seine** permettent de rejoindre
rapidement la **Porte de Bercy**.

L'**autoroute A4** accessible directement
pour rejoindre les principaux pôles d'affaires
franciliens via le **boulevard périphérique**.



— Ligne métro 8	— Ligne bus 180
— Ligne bus 24	— Ligne tram T3a
— Ligne bus 29	— Autoroute A4

Nombre de places de stationnement vélos et mobilités douces :

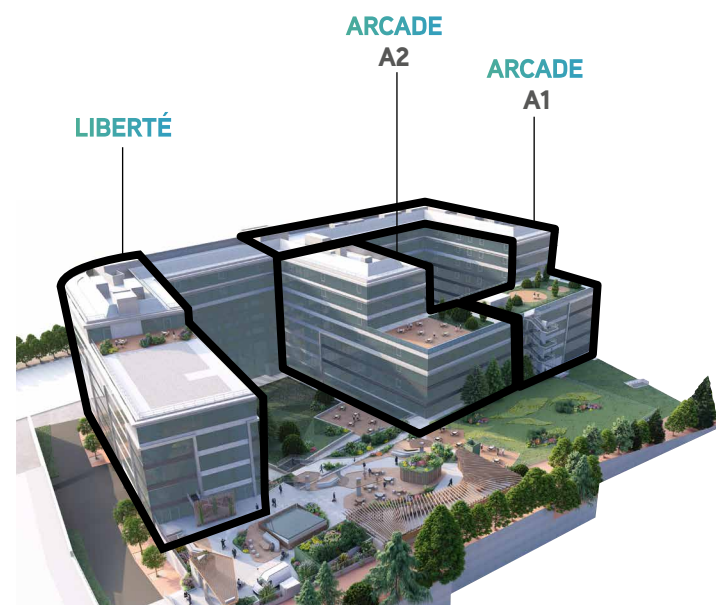
174 places, dont :

- 126 places pour vélos standard (45 au RDC et 81 au R+2)
- 18 places pour vélos partagés
- 10 places pour vélos cargo
- 20 places pour trottinettes

En transports individuels, Rives de Bercy bénéficie de la proximité immédiate d'axes de circulation majeurs :

l'autoroute A4, le Boulevard périphérique parisien ainsi que les Boulevards des Maréchaux.





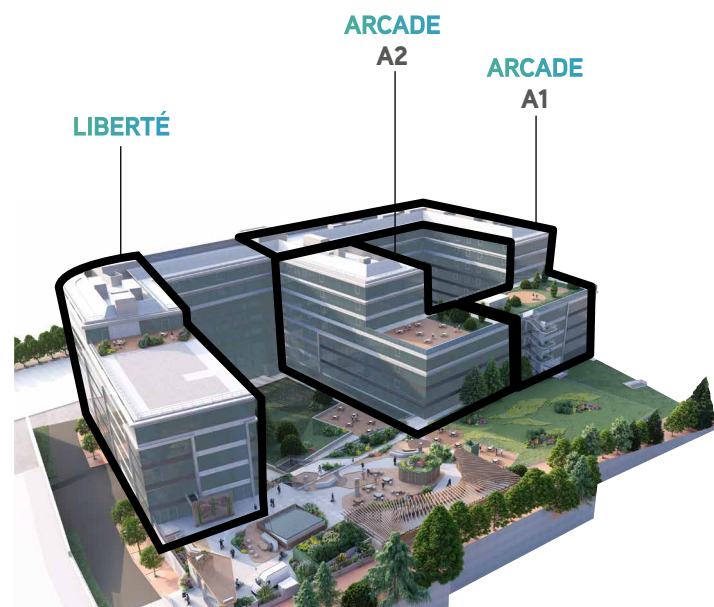
RIVES
DE
BERCY

Avec l'ajout d'escaliers
à l'Immeuble existant, l'Immeuble Rives de Bercy
répond à votre besoin pour héberger
2 857 postes de travail
au total soit **11 m² par collaborateur.**

CAPACITAIRE

Étage	ARCADE		LIBERTÉ	TOTAL
	Arcade A1	Arcade A2	Liberté L	RIVES DE BERCY Lots A1 + A2 + L
R+7	215 pers.		103 pers.	318 pers.
R+6	215		162	377
R+5	214		110	324
R+4	193	129	110	432
R+3	193	129	110	432
R+2	193	129	110	432
R+1	193	129	179	501
R+0	-	-	41	41
Total :	2 857 pers.			





RIVES
DE
BERCY

L'immeuble a une surface totale de **31 319 m²**
Rives de Bercy est divisible par bâtiment **Arcade** et **Liberté**,
par étage et par demi plateau sur le bâtiment Arcade.

31 319 M²

TABEAU DE SURFACE

Étage	ARCADE		Total	LIBERTÉ	TOTAL	Restauration
	Arcade A1	Arcade A2		Liberté L	RIVES DE BERCY Lots A1 + A2 + L	
R+7	1 764 m ²	694 m ²	2 458 m ²	1 193 m ²	3 651 m ²	
R+6	1 750	694	2 444	1 880	4 325	
R+5	1 777	704	2 481	1 298	3 779	
R+4	2 361	1 348	3 709	1 292	5 001	
R+3	2 360	1 347	3 707	1 292	4 998	
R+2	2 360	1 347	3 707	1 156	4 863	
R+1	2 340	1 339	3 679	620	4 299	
RDC	-	-	-	403	403	
Total :	14 714 m ²	7 472 m ²	22 146 m ²	9 133 m ²	31 319 m ²	3 141 m ²



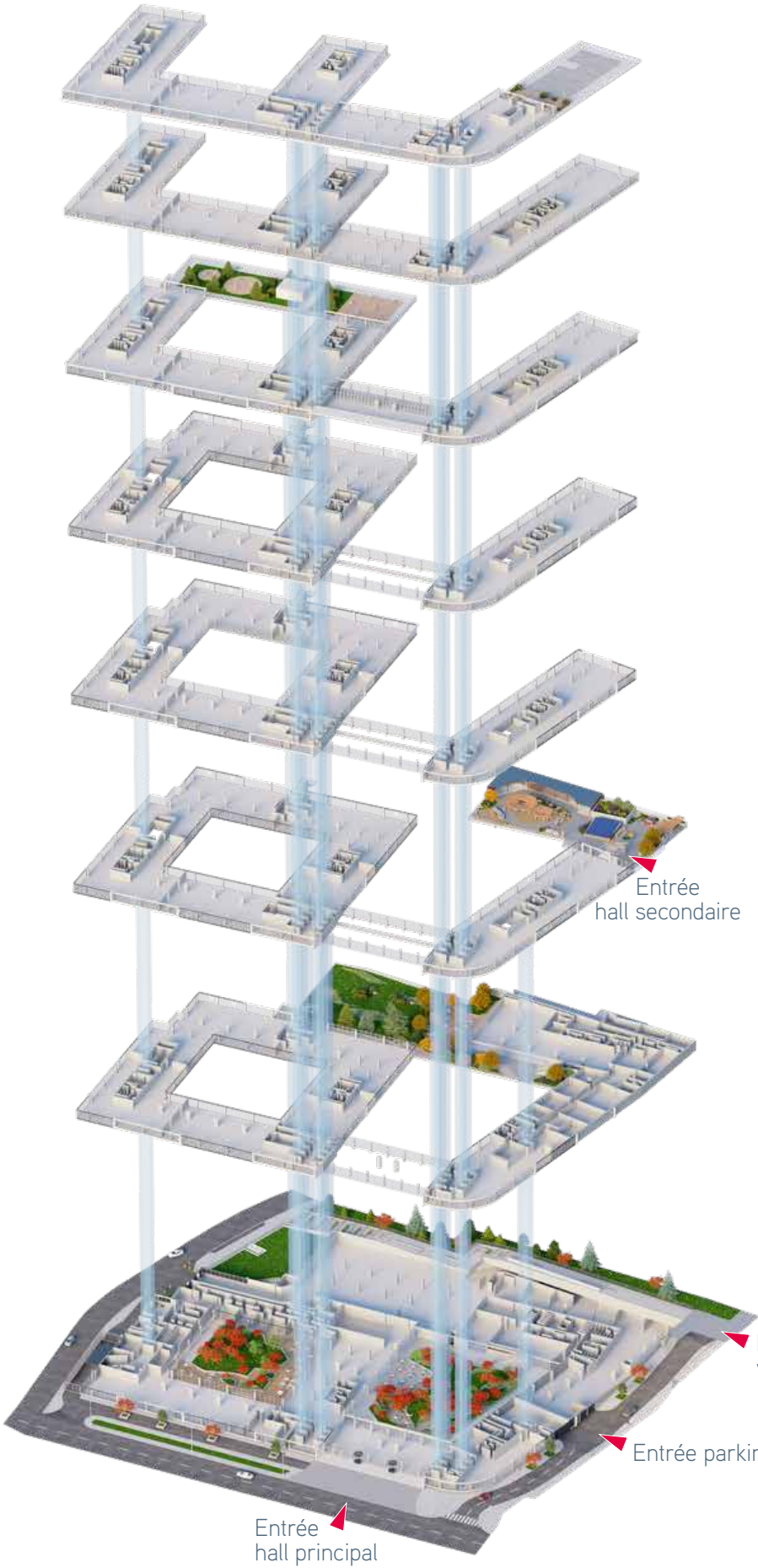


Surface en m²
Côté Arcade

	Lot 1	Lot 2
R+7	1 764	694
	215 pers.	
R+6	1 750	694
	215 pers.	
R+5	1 777	704
	214 pers.	
R+4	2 361	1 348
	193 pers.	
R+3	2 360	1 347
	193 pers.	
R+2	2 360	1 347
	193 pers.	
R+1	2 340	1 339
	193 pers.	
RdC	-	-

Lot 1 : 14 714 m²

Lot 2 : 7 472 m²



Surface en m²
Côté Liberté
Total immeuble

R+7	1 193	3 651
	103 pers.	
R+6	1 880	4 325
	162 pers.	
R+5	1 298	3 779
	110 pers.	
R+4	1 292	5 001
	110 pers.	
R+3	1 292	4 998
	110 pers.	
R+2	1 156	4 863
	110 pers.	
R+1	620	4 299
	179 pers.	
RdC	403	403
	41 pers.	

Lot Liberté : 9 133 m²




**MINISTÈRE
DES SPORTS
ET DES JEUX OLYMPIQUES
ET PARALYMPIQUES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

95 av. de France,
75013 Paris.


**MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

25 rue de la Montagne Ste
Geneviève, 75005 Paris.


**MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION
NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DES SPORTS**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

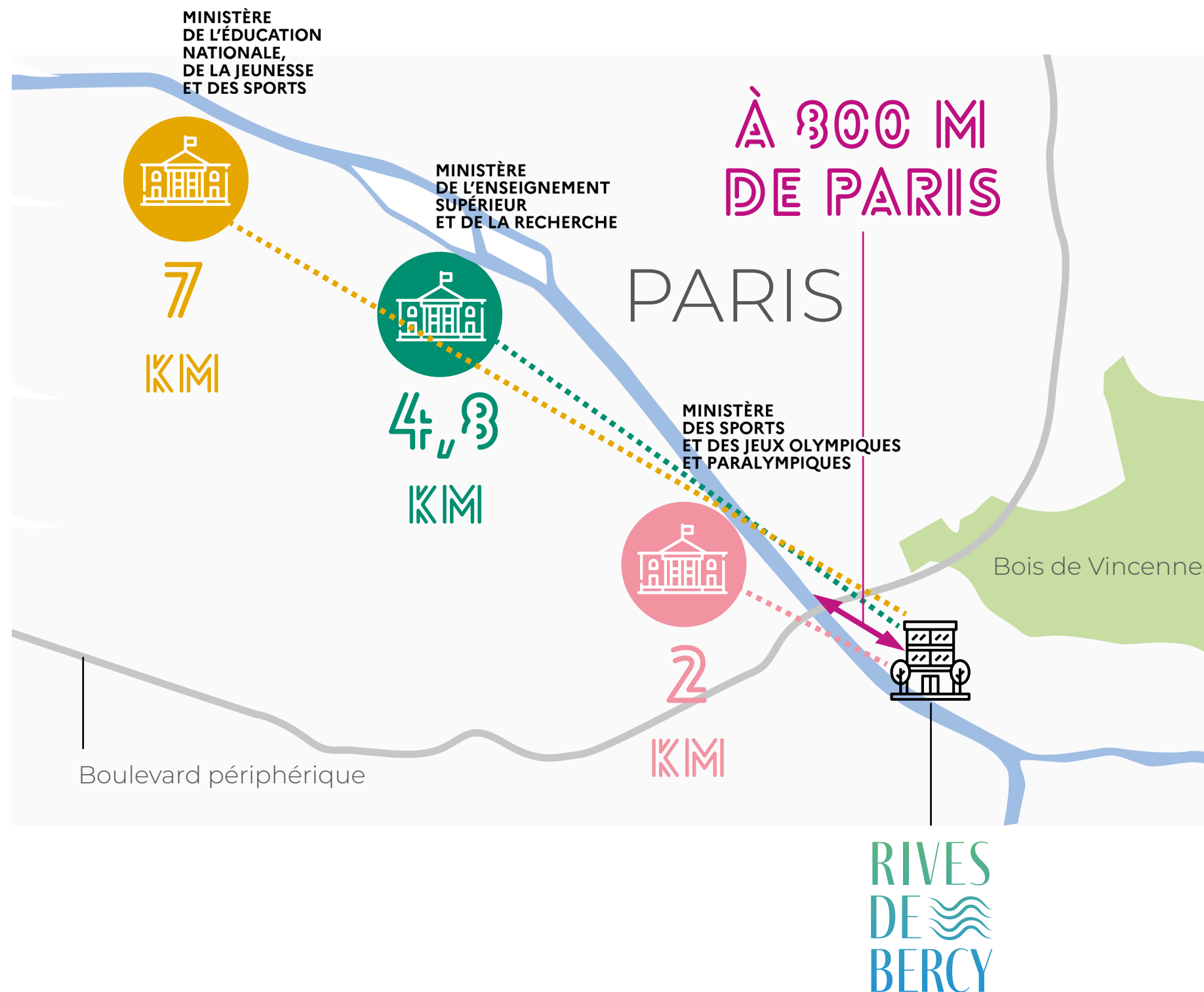
110 rue de Grenelle,
75006 Paris.

**RIVES
DE
BERCY**

1 quai de Bercy,
94220 Charenton-le-Pont.

Bibliothèque François-Mitterabd (RER C,M14)	Maubert-Mutualité (M10)	Rue du Bac (M13, M12, M8)	Liberté (M8)
Olympiades (M14)	Cardinal Lemoine (M10)	Invalides (RER C, M8, M12)	Cour Saint-Émilion (M14) + Bus (24,109)
Chevaleret (M6)	Saint-Michel Notre-Dame (RER B, RER C, M4)	Varenne (M13)	Ivry-sur-Seine (REC C)
	Gare du Luxembourg (RER B)	Solférino (M12)	Porte Dorée (T3a)
	Jussieu (M7, M10)		

Comme indiqué dans le tableau en « **bleu** », les lignes **M8, M14** et **RER C**, situées près des bureaux des ministres actuels, sont également à proximité des **Rives de Bercy**. Cela démontre que **Rives de Bercy** bénéficie d'un emplacement idéal, à côté des lignes de **métro**, du **RER** et du **tramway**, offrant un accès facile à tous les coins de l'Île-de-France.



Rives de Bercy bénéficie d'un emplacement très central, à seulement 800 mètres de Paris.

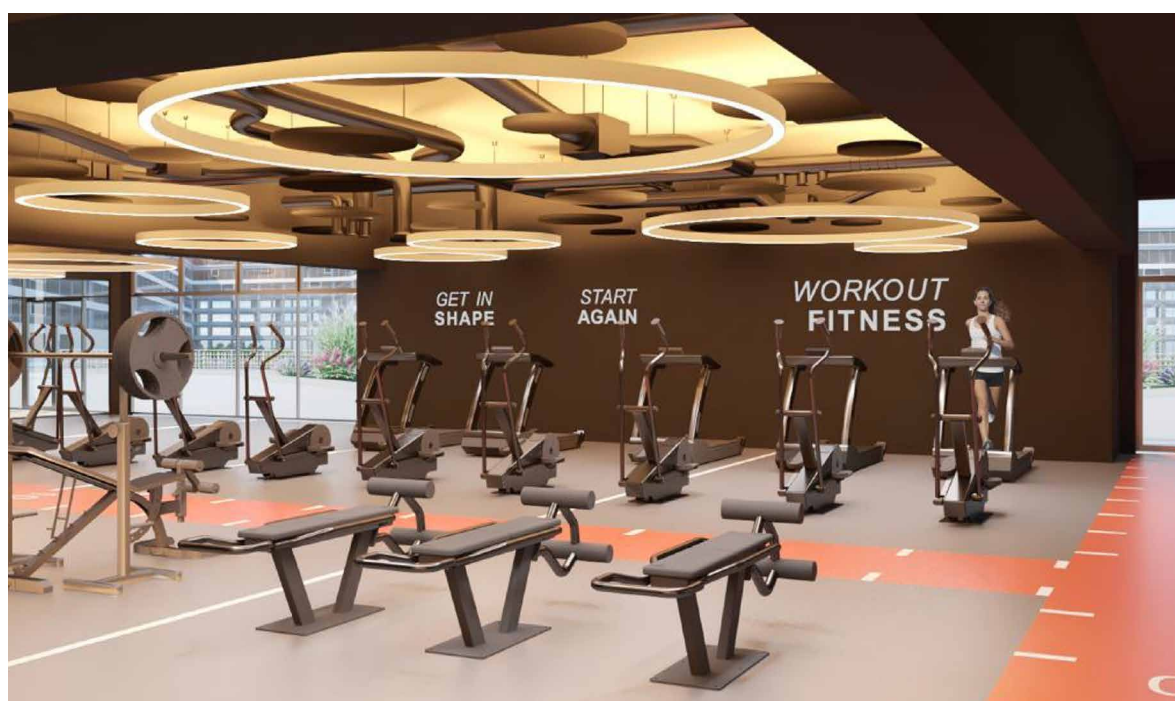
Même à cette courte distance de la ville, **Rives de Bercy** se trouve également à proximité immédiate du **Bois de Vincennes**, offrant ainsi un accès à la nature et la possibilité de profiter de l'air frais. Cela permet de s'échapper du bruit et de la fatigue de la vie urbaine.



RIVES
DE
BERCY

Le **lobby**, ainsi que certains espaces spécifiques du campus tels que le **workcafé**, l'**auditorium**, le **fitness** ou certains plateaux, sont conçus pour offrir des services additionnels extrêmement appréciés à toute heure de la journée.

HOSPITALITY



CENTRE FITNESS

Le sport est incontournable à **Rives de Bercy**. Le campus met à disposition toutes les installations nécessaires pour que cette pratique puisse facilement s'intégrer dans une journée de travail

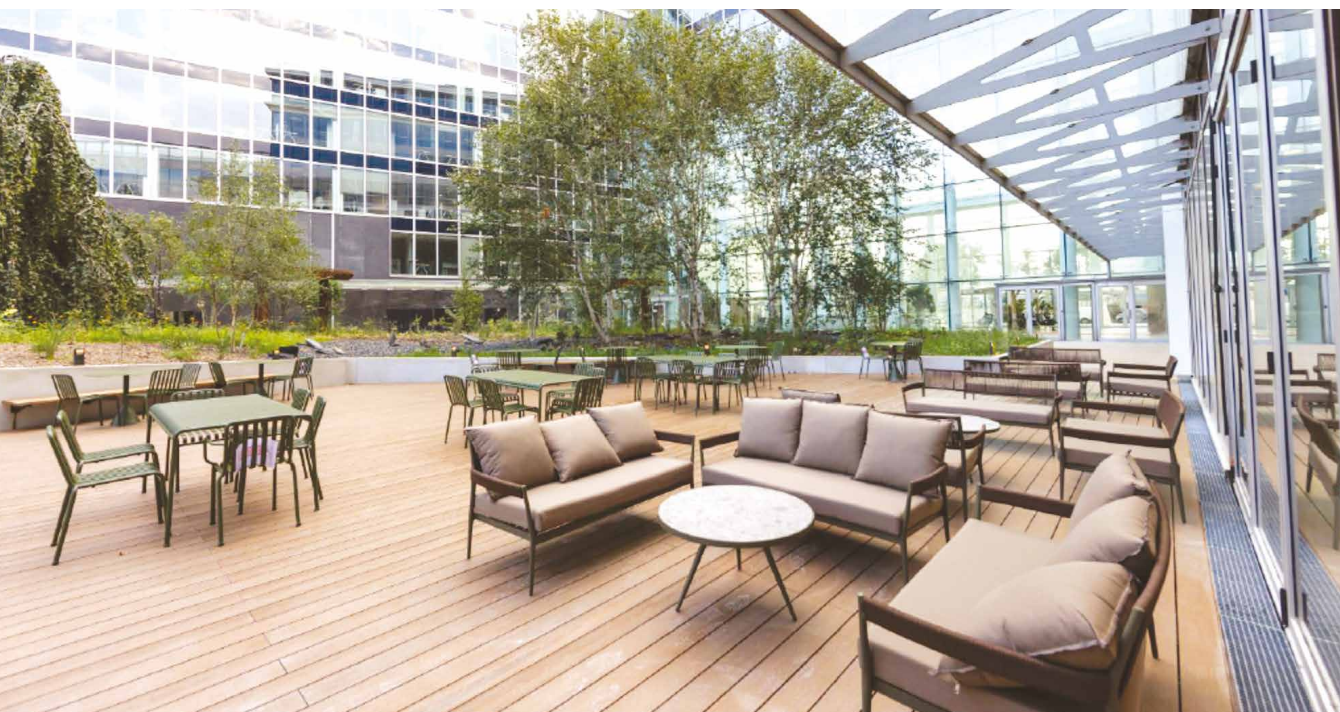


UN AUDITORIUM
DÉDIÉ

Espaces Polyvalents :
auditorium de **154 places**



UN PARC, DES JARDINS



JARDINS

Espaces Extérieurs :

6 000 m² d'espaces extérieurs comprenant des jardins paysagers, une zone guinguette, une terrasse aménagée et un patio accessible depuis les espaces de restauration.

Terrasses Privatives :

Plateaux de **1 000 à 4 000 m²** divisibles à partir de **700 m²**, incluant **2 terrasses privées**.

RIVES
DE
BERCY

RSE

LIMITER AU MAXIMUM LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Dans le contexte de son **projet de rénovation** de l'actif **Rives de Bercy**, **Northwood Investors** et **Vitura** ont choisi dans une démarche globale de réemploi pour conserver de nombreux éléments de l'existant, afin de **limiter au maximum les impacts environnementaux** de l'opération de rénovation. Cette démarche de conservation a permis d'**éviter les émissions de gaz à effet de serre (GES)** qui auraient eu lieu dans d'autres scénarii de rénovation, si l'immeuble avait été complètement reconstruit par exemple ou s'il avait subi une rénovation beaucoup plus lourde.

16 FOIS MOINS DE CARBONE

PROJET DE RÉNOVATION

La rénovation de **Rives de Bercy** émet **16 fois moins de carbone** qu'une rénovation lourde.

Chantier Responsable



Empreinte carbone 26 fois plus faible
qu'une reconstruction classique

AMO environnement,
charte chantier propre,
réemploi, biodiversité préservée



BREEAM
Very Good

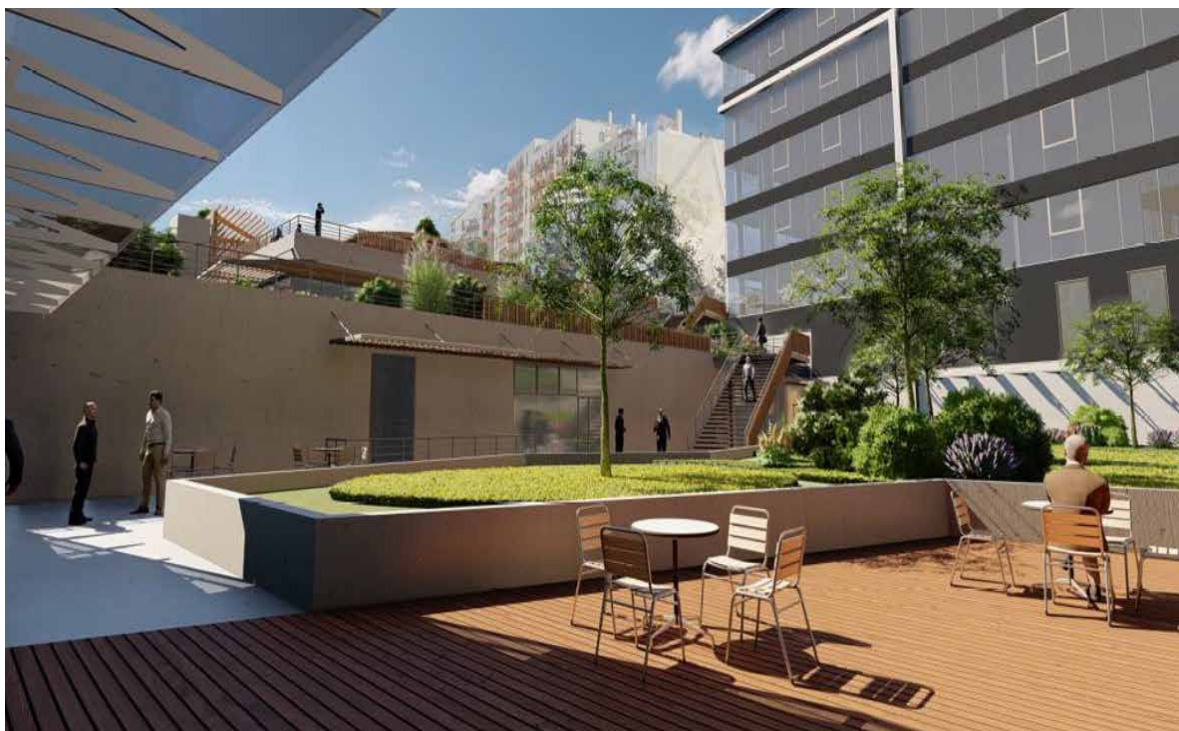
Efficacité énergétique, utilisation de l'eau,
transports, ressources, résilience, processus
de gestion, bien-être, pollution, utilisation
des terres et durabilité



HQE
Exploitation
Très bon

Efficacité énergétique et durabilité
du bien/projet immobilier





DES ESPACES
VÉGÉTALISÉS
DE CONVIVIALITÉ



UN HALL SIGNATURE



WORKCAFÉ ET BRASSERIE



RESTAURANT





RESTAURATION
ALTERNATIVE /
GRAB AND GO

POINTS IMPORTANTS POUR LES MINISTÈRES

D'un accès principal et d'un accès secondaire, possédant chacun une zone d'accueil.

D'une double adduction électrique.

D'un local dédié à un groupe électrogène et sa cuve ou d'un fourreau, ou d'une faculté de raccordement d'un groupe électrogène mobile au TGBT (dimensionnement à préciser par le répondant).

De plusieurs adductions télécom indépendantes.

RIVES DE BERCY

L'immeuble dispose de deux accès :

1 Avenue de la Liberté (accès secondaire)

4 Quai de Bercy (accès principal)

Haute tension :

1 point de raccordement au réseau public 20 kV, en double dérivation, commun aux 2 points de livraison de 20 kV (Domaine NF C 13-100 : les 2 cellules d'arrivées)

1 point de livraison 20 kV pour les Services généraux / parties communes (Domaine NF C 13-100 : la cellule comptage HT et la cellule disjoncteur général)

1 point de livraison 20 kV pour le RIE (Domaine NF C 13-100 : la cellule protection transformateur, jusqu'au compteur basse tension en aval du transformateur)
Implantation de l'ensemble dans le poste de transformation d'abonné au R+1, en dehors de la limite PPRI.

TGBT :

Un TGBT regroupant l'ensemble des départs des Services Généraux et parties communes avec 1 inverseur de source intégré pour la partie SG uniquement (la partie privative des lots de bureau et équivalent est reprise par le « TGBT INV ABONNES »).

Basse tension :

23 points de livraison en basse tension 230 / 400 V selon un branchement à puissance surveillée au sens de la NF C 14-100 (dit communément « tarif jaune »), à raison d'un par preneur, regroupés dans le local comptages au R+1, en dehors de la limite PPRI.
Chaque preneur souscrit son contrat de fourniture d'énergie électrique auprès de l'opérateur de son choix.

Les deux TGBT sont secourus par GE diesel (2*1324kVA). Ces groupes fournissent de l'électricité à l'ensemble du site avec des délestages partiels pour l'éclairage, les prises, les ventilo-convecteurs, y compris les services généraux et les installations de sécurité selon la réglementation incendie du code du travail.

Installations secourues :

- Les installations de sécurité
- Les services communs
- 50 % de la climatisation (hors batterie électrique en hiver)
- 50% des utilités nets de bureaux, soit hors circulations et sanitaires pour la puissance disponible (Eclairage et puissance)

Les adductions arrivent dans l'immeuble via deux locaux principaux : un au R+1 Liberté et un au R+1 Arcade.

L'infrastructure fibre optique pour les quatre opérateurs commerciaux usuels est prévue. Il y a un point de raccordement 4 fibres par lot de bureaux sur DT10. La souscription des contrats est à la charge du preneur.

POINTS IMPORTANTS POUR LES MINISTÈRES

D'un espace de restauration collective, déjà équipé ou disposant des mesures conservatoires pour l'équipement des cuisines (fluides, extractions, réseaux, etc.), d'une cafétéria permettant la vente de restauration à emporter et d'un espace de restauration de type club avec sa cuisine - le dimensionnement de ces espaces devra être adapté au nombre d'effectifs concernés.

D'environ 200 places de stationnement pour véhicules légers et/ou deux roues motorisés, en extérieur ou en sous-sol, idéalement avec certaines équipées en bornes de recharge pour véhicules électriques ou à défaut pré-équipées.

Un local à vélos et autres moyens de mobilités douces, justement dimensionné et disposant de prises électriques en nombre suffisant.

D'un amphithéâtre ou auditorium disposant d'environ 200 places et de deux salles de réunion de 50 places, idéalement attenantes.

D'un local permettant l'aménagement d'une salle de sports et de sa zone vestiaires/douches.

D'un local d'environ 1 500 m² dédié au stockage d'archives papier.

D'un local permettant l'installation d'un centre de documentation.

D'un ou plusieurs local(locaux) techniques pour l'installation des serveurs et du(des) onduleur(s) (locaux ventilés, climatisés ou rafraichis).

RIVES DE BERCY

Une surface de restauration de 3000 m² est déjà équipée. Les espaces comprennent une restauration alternative pour la vente à emporter (en mesures conservatoires), une brasserie avec service à table, un restaurant avec commande sur bornes, et un workcafé (lounge avec bar).

Le projet prévoit 587 places de stationnement pour véhicules motorisés, en extérieur ou en sous-sol, avec certaines équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ou pré-équipées

Deux zones de stationnement vélos sécurisés : une au R+2 avec une capacité de 90 vélos et une au RDC avec une capacité de 84 vélos, incluant des places pour vélos partagés, vélos cargo, trottinettes, et une station de lavage vélo.

Nombre de places de stationnement vélos et mobilités douces : 174 places, dont :

- 126 places pour vélos standard (45 au RDC et 81 au R+2)
- 18 places pour vélos partagés
- 10 places pour vélos cargo
- 20 places pour trottinettes

Il y a des prises électriques dans le parking pour recharger les vélos.

Un auditorium de 154 places.
Possibilité de créer des salles de réunion au RDC ou en étage.

Une surface de 700 m² au RDC a été aménagée en espace fitness/bien-être, équipé de salles de musculation, de cross-fit, de cours collectifs et de vestiaires pour hommes et femmes.

Il n'existe pas à ce jour d'espace de stockage d'archives papier mais cela peut être étudié à chaque étage ou au RDC.

L'immeuble avait un centre de formation au R+1 ; nous avons des études de faisabilité pour aménager une surface en ERP 5.

Des locaux techniques existent à plusieurs étages (RDC, R+1, R+7, toiture).

DESSCRIPTIF TECHNIQUE



• Organisation de l'opération

- Le site Rives de Bercy est un immeuble tertiaire de type bureaux composé de deux bâtiments (Arcade et Liberté), desservis par deux entrées (1 Avenue de la Liberté ; 4 Quai de Bercy)
- Parc de stationnement pour véhicules motorisés et vélos, atelier vélo, aire de livraisons et locaux techniques
- Parc aménagé et agrémenté de jardins, terrasses, patios, et une zone guinguette
- Terrasse accessible au R+1, R+2, R+5, R+7 du bâtiment Arcade
- Divisibilité possible par lots et par groupes de bâtiments
- Quatre espaces de restauration pour un repas : le Workcafé, le Restaurant, la Restauration alternative, et la Brasserie
- Plusieurs services, dont un espace fitness et des vestiaires
- Auditorium de 154 places et foyer classé ERP de 5e catégorie possible
- 700 m² de fitness avec une salle CrossFit, une salle de musculation, et une salle de cours
- 6 000 m² d'espaces extérieurs comprenant des jardins paysagers, une zone guinguette, une terrasse aménagée, et un patio

• Capacité/Effectifs

- Effectif de l'immeuble : 2 857 personnes
- Parc de stationnement de 587 places, dont 103 équipées de prises pour recharge de véhicules électriques
- Stationnement deux-roues motorisés : 67 places
- Locaux vélos : 174 places avec bornes de recharge et espace atelier
- Espaces de restauration :
 - Restauration alternative d'une capacité de 200 couverts
 - Brasserie d'une capacité de 80 couverts
 - Restaurant d'une capacité de 700 couverts
 - Workcafé

• Façade

- Les façades sont de type mur rideau cadre mixte VEP/VEC, avec principalement du vitrage et des allèges en vitrage également
- Stores intérieurs manuels

• Aménagements intérieurs

- Faux-plancher technique (hauteur libre : 10 cm)
- Faux-plafond en dalles minérales (plénum : 45 cm)
- Hauteur libre sous faux-plafond : 2,70 m
- Charges admissibles des planchers sur les espaces courants (bureaux, circulations etc.) : 400 kg/m²

• Chauffage/climatisation/ventilation

- Production calorifique CPCU alimentant les centrales de traitement d'air, le plancher chauffant du hall, et la production d'eau chaude sanitaire du RIE
- Production frigorifique par quatre groupes froids alimentant l'ensemble de l'immeuble
- Traitement thermique des bureaux assuré par des ventilo-convecteurs deux tubes / deux fils installés en plénum toutes les deux trames
- Ventilation assurée par des centrales de traitement d'air double flux équipées de batteries de récupération
- Désenfumage de façade à façade dans les bureaux et mécanique sur les paliers des ascenseurs (zones refuges) et dans le parking

• Electricité/courant fort

- Chaque lot dispose de son propre point de livraison (tarif jaune) et alimente les tableaux divisionnaires des plateaux de bureaux concernés
- Services généraux alimentés à partir de deux transformateurs de 1600 kVA
- Deux groupes électrogènes reprennent la totalité des installations du site, y compris les services généraux et équipements de sécurité
- Éclairage des bureaux par plafonniers à LED « basse consommation »
- Distribution des prises de courant des postes de travail via le faux plancher (une nourrice par poste de travail)

• Electricité/courant faible

- Système de Gestion Technique du Bâtiment permettant le contrôle et la commande des équipements et alarmes techniques
- Système de sécurité incendie de catégorie A
- Système de contrôle d'accès assurant le contrôle des accès à l'immeuble
- Mesures conservatoires en entrée de plateau et dans les ascenseurs pour l'installation de contrôle d'accès preneur
- Vidéosurveillance du site et des accès
- Détection et système d'alarme anti-intrusion sur les accès immeuble

• Appareils élévateurs

- Bâtiments Arcade et Jardin desservis, à tous les niveaux, par une batterie d'ascenseurs sextuplex
- Bâtiment Liberté desservi, à tous les niveaux, par une batterie d'ascenseurs quadruplex
- Trois ascenseurs (monte-charges) desservant chaque bâtiment à tous les niveaux

• Développement durable

- Certifications environnementales : NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good »
- Rives de Bercy affiche une empreinte carbone 26 fois inférieure à celle d'une opération de démolition et de reconstruction identique

Contacts Brokers :

BNP Paribas Real Estate
Benoit FEUILLADE

Directeur Grandes Opérations
Bureaux Ile-de-France
BNP Paribas Real Estate

T : 01 55 65 26 39
M + 33 (0)6 60 62 48 68

benoit.feuillade@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.fr

Nicolas FONTANEL
nicolas.fontanel@realestate.bnpparibas

Frederic DOS SANTOS
frederic.dos-santos@realestate.bnpparibas

CBRE France
Florent ARNOUX

Associate Director
CBRE | Advisory
& Transaction Services VIEW

T +33 (0)1 53 64 34 39
M +33 (0)6 79 40 05 73

Florent.arnoux@cbre.fr
www.cbre.fr

Christophe DERENNES
christophe.derennes@cbre.fr

G2B REAL ESTATE
Hasan GULBOL

Associé

T +33 (0)1 49 20 44 44
M +33 (0)6 19 37 24 91

hasan.gulbol@g2b-re.com
www.g2b-re.com

Philippe LIMOUSIN
philippe.limousin@g2b-re.com

JLL
David BOURNAT

Office Leasing Transaction Lead Director
Equipe Grands Projets - Bureaux > 5 000 m²
Département Leasing Markets Advisory

T +33 (0)1 53 75 86 85
M +33 (0)6 99 35 20 30

david.bournat@jll.com
www.jll.com

Alexis PAUL-DAUPHIN
alexis.pauldauphin@jll.com

Contacts :

Olivier MARGUIN

Managing Director - Northwood Investors
T +33 (0)616512189

omarguin@northwoodinvestors.com

Charlotte DE LAROCHE

Directrice Financière - VITURA
T + 33 (0)1 42 25 76 38

charlotte.delaroche@vitura.fr
www.vitura.fr

Raphaëlle MREJEN

Vice President - Northwood Investors
T +33 (0)6 46 27 55 56

rmrejen@northwoodinvestors.com
northwoodinvestors.com

Sophie KRAMER

Asset Manager - Northwood Investors
T +44 (0) 207 590 8405

skramer@northwoodinvestors.com
northwoodinvestors.com