



PARIS 12

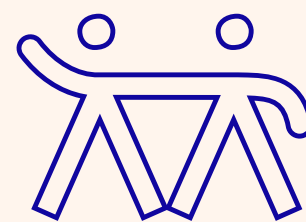


151-155 RUE DE BERCY
PARIS 12

L'ÉNERGIE D'UN LIEU VIVANT



VIVRE AU RYTHME DE **VIVACITY**



Certifier
la **PERFORMANCE DURABLE**
Vivacity répond aux standards
les plus exigeants en matière
de **performance énergétique**.



Rayonner au cœur
du **12^e ARRONDISSEMENT**
*Ici, tout converge : flux culturels,
économiques et urbains.*



ACCÉDER sans contrainte
À deux pas de la Gare de Lyon,
une connexion multimodale
d'exception.



Travailler
EN PLEINE LUMIÈRE
8 niveaux avec des plateaux
de plus de **2 900 m²**.



MULTIPLIER
LES SERVICES,
faciliter le quotidien
une large gamme de services allant
de la table d'hôtes à la salle de sport
et au centre de conférences.

20 300 m² DE BUREAUX PERFORMANTS



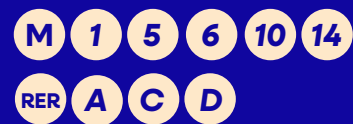
**CAPTER
L'ÉNERGIE
DU 12^e**

ACCÉDER SANS CONTRAINTE

ICI, TOUT CONVERGE.

La **Gare de Lyon** pulse à quelques pas, véritable hub multimodal reliant Paris à toutes les destinations qu'elles soient nationales ou internationales.

HUB
MULTIMODAL



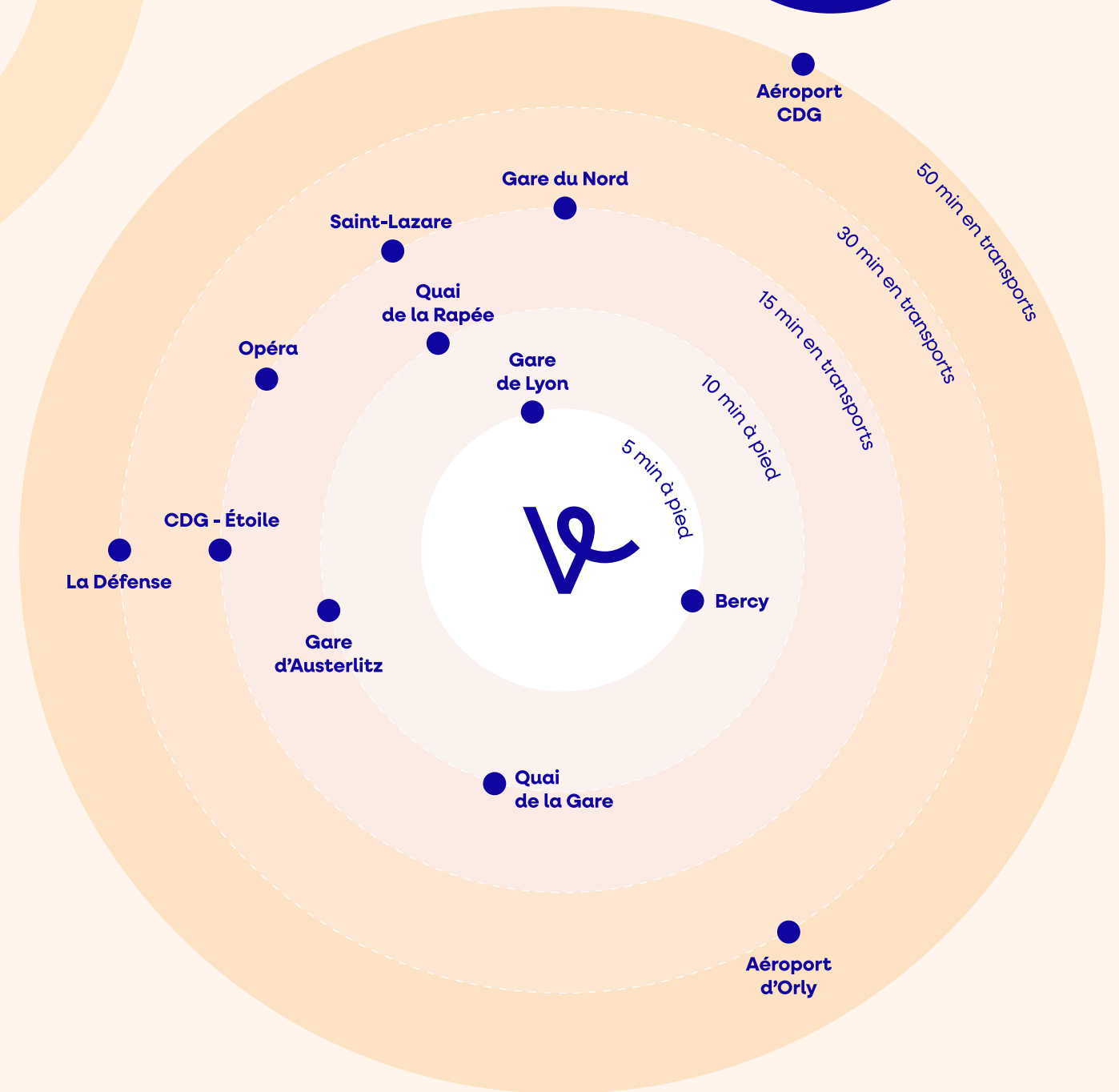
GARE DE LYON
GARE D'AUSTERLITZ
GARE DE BERCY



En quelques minutes, **rejoindre les gares de Bercy et d'Austerlitz devient un jeu d'enfant.**

Périphérique, quais de Seine, pistes cyclables et cheminements piétons tissent un réseau permettant **un accès ultra facile.**

9 STATIONS VÉLIB'
À PROXIMITÉ
DONT UNE AU PIED
DE L'IMMEUBLE



ATTRACTIVITÉ, DYNAMISME ET DIVERSITÉ



CONJUGUER VIE, TRAVAIL ET CULTURE

GARE DE LYON, UN CADRE URBAIN RENOUVELÉ

La création d'une nouvelle galerie commerciale dans la **Gare de Lyon** (côté rue de Bercy) redessine les abords immédiats de Vivacity. Commerces, restaurants et lieux de rencontre y insufflent un **nouvel élan**.

UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE, DIRECTEMENT CONNECTÉE À VIVACITY.



L'ACCOR ARENA, LE GRAND RENDEZ-VOUS

À deux pas de Vivacity, **l'Accor Arena donne le ton**. Concerts mythiques, compétitions internationales, spectacles d'envergure : ce lieu iconique vit **au rythme des plus grands événements culturels et sportifs**.

ELLE INCARNE UN SOUFFLE COLLECTIF ET POPULAIRE QUI ANIME TOUT LE QUARTIER, DE JOUR COMME DE NUIT.



GROUND CONTROL, UN REPAIRE CRÉATIF

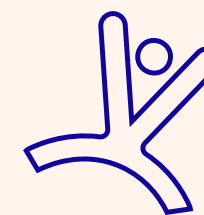
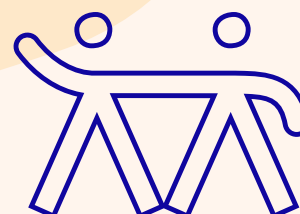
Ground Control insuffle une liberté unique au cœur du 12^e. Ce tiers-lieu culturel installé dans une ancienne halle ferroviaire réunit **food court, bars, librairie et ateliers**.

ON Y DÉJEUNE ET ON Y TRAVAILLE DANS UNE ATMOSPHÈRE CRÉATIVE ET RÉSOLUMENT ALTERNATIVE.

ENTRE EFFERVESCENCE ET RENOUVEAU

LE MINISTÈRE DES FINANCES, UN LIEU DE POUVOIR

Véritable repère institutionnel du 12^e, le **MINEFI** imprime sa silhouette sur les quais de Bercy. Pôle décisionnel majeur, il contribue à l'attractivité du quotidien et nourrit la **dynamique économique et tertiaire qui façonne désormais ce secteur de la capitale**.



S'INSPIRER DES ÉNERGIES DU 12^e

Parc de Bercy – Profitez d'espaces verts et de la Cour Saint Emilion à proximité!



UGC Ciné Cité Bercy – 18 salles à disposition pour une séance après le bureau.



Le Mazette – Port de la Rapée
Guinguette arty sur les quais.
Ambiance libre et festive.



Le Train Bleu – Gare de Lyon
Un classique parisien sous les dorures. Chic et intemporel.



Marché Beauvau – Place d'Aligre
Un marché à l'ancienne, plein de charme et de bons produits.



buena

TRAVAILLER
EN PLEINE
LUMIÈRE



ACCUEILLIR, INSPIRER, PERFORMER

**20 300 M²
DE BUREAUX
LUMINEUX**



DÈS L'ENTRÉE, LE TON EST DONNÉ

Un vaste hall **baigné de lumière**, ouvert sur la ville, animé par un sens de l'hospitalité digne des plus grands hôtels.



Plus qu'un lieu de passage, **un véritable espace d'accueil**. L'immeuble conjugue prestations haut de gamme, qualité architecturale et **engagement environnemental fort**, pour offrir un cadre de travail aussi exigeant que confortable.



DONNER DU VOLUME À SES AMBITIONS

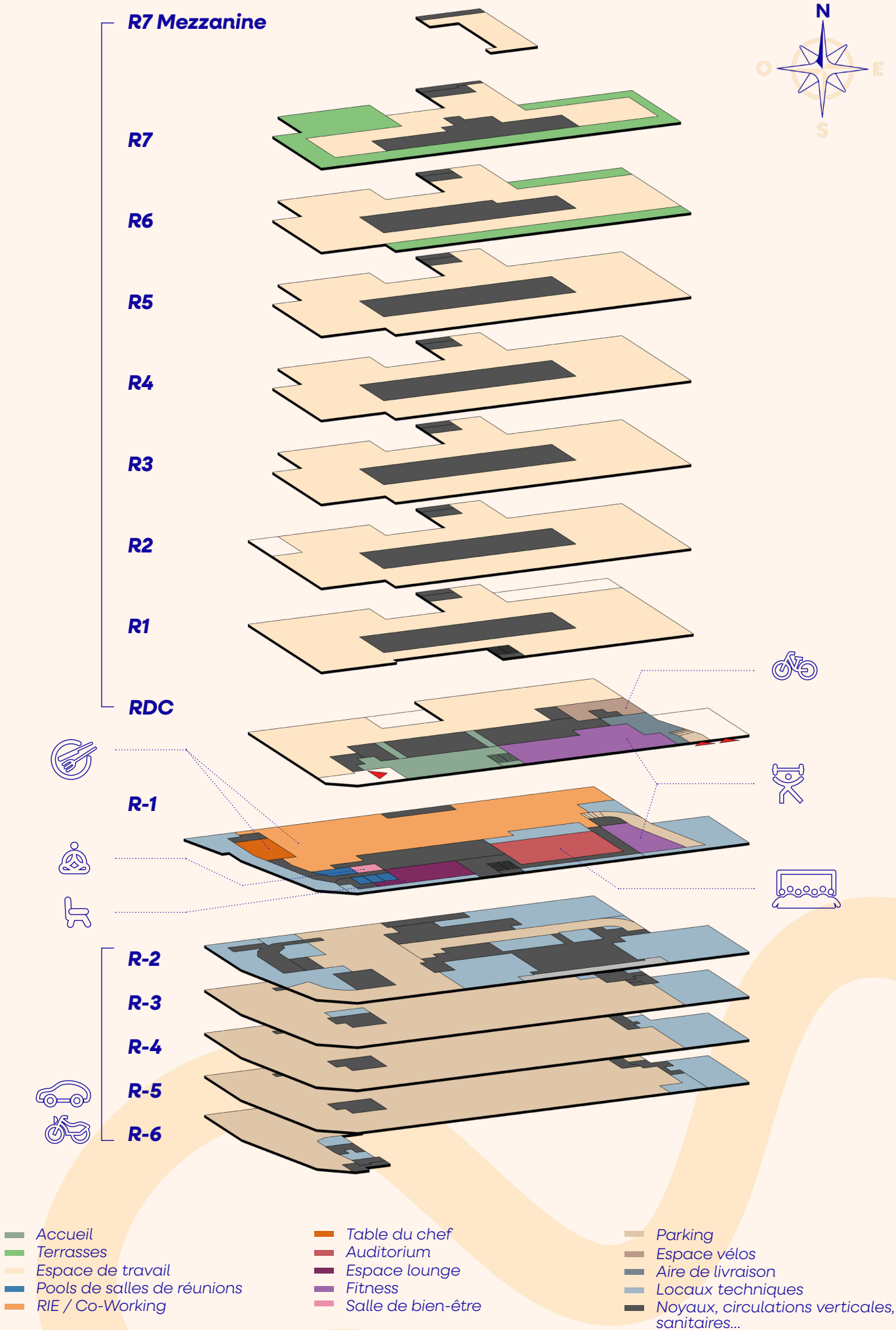
Une surface totale de 23 600 m² dont 20 300 m² dédiés aux espaces de travail et à moduler selon les usages. 8 niveaux baignés de lumière naturelle et des plateaux de plus de 2 900 m², l'immeuble déploie tout son potentiel.

CAPACITAIRE PAR NIVEAU				
NIVEAU	SUBL LOT A	SUBL* LOT B	SUBL LOT A+B	CAPACITAIRE
R+7 MEZZ	277 m ²	0 m ²	277 m ²	0
R+7	766 m ²	501 m ²	1 266 m ²	160
R+6	1 194 m ²	1 241 m ²	2 434 m ²	210
R+5	1 481 m ²	1 446 m ²	2 926 m ²	220
R+4	1 498 m ²	1 433 m ²	2 931 m ²	220
R+3	1 483 m ²	1 437 m ²	2 920 m ²	220
R+2	1 481 m ²	1 433 m ²	2 915 m ²	220
R+1	1 618 m ²	1 370 m ²	2 988 m ²	220
RDC		1 614 m ²	1 614 m ²	200
TOTAL		20 272 m ²		1 670

*Surface Utile Brute Locative

Capacitaire moyen /m² 12,14
QPPC** 17,24 %

**Quotes-Parts des Parties Communes



UNE DÉMARCHE ESG ENGAGÉE

Vivacity s'inscrit dans une **démarche environnementale forte**, pensée pour conjuguer **performance, confort et responsabilité**.

VIVACITY SE POSITIONNE AINSI COMME UN LIEU DURABLE.

BREEAM®

NF HQE®



EXCELLENT

EXCELLENT

GOLD

L'immeuble vise **les labels les plus exigeants du marché**, garants d'une **conception durable** et d'une **gestion exemplaire**.

**LES OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE 2050
DÉJÀ ATTEINTS.**

CRELAT* de Vivacity 111,52 kWh/m² en 2021.



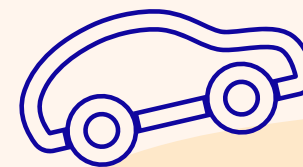
* CRELAT = Consommation Relative
Année de référence Décret Tertiaire : 2017-2018 Créf = 291,96 kWh/m² par an.
Attendu en 2050 : 116,68 kWh/m² par an.



**370 PLACES DE PARKING
33 BORNES ELECTRIQUES *
100 PLACES VÉLOS**

** 15 déjà équipées,
18 prêtes à être équipées*

Des équipements dédiés à la **mobilité douce** encouragent des usages responsables, en phase avec les attentes actuelles.



COMPOSER LIBREMENT SES ESPACES

SPACIEUX, LUMINEUX, FLEXIBLES
ET CONFORTABLES.

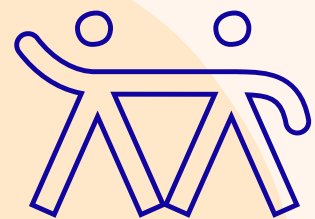
Les plateaux de bureaux offrent une **grande liberté d'aménagement**. Leur conception garantit une **efficacité optimale et un confort acoustique renforcé**, pour répondre aux besoins des nouveaux modes de travail.



**2,85 M DE HAUTEUR
SOUS PLAFOND**

FONCTIONNELS ET INSPIRANTS

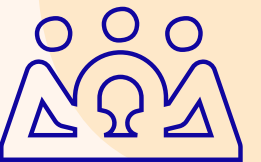
PENSÉS POUR ACCOMPAGNER
LES NOUVEAUX RYTHMES DU TRAVAIL.



**VOLUMES GÉNÉREUX
ET OUVERTS SUR LA CONVIVIALITÉ.**

*Chaque étage s'articule autour d'un cœur d'étage
ouvert et convivial, favorisant la **fluidité des échanges**
et la **création de lieux de rencontre**.*

**DES PLATEAUX
DE PLUS DE 2 900 m²**



*Des tisaneries accueillantes, des salles
de réunions confortables et connectées, des espaces
collaboratifs modulables : tout est conçu pour offrir
un cadre de travail aussi fonctionnel qu'inspirant.*



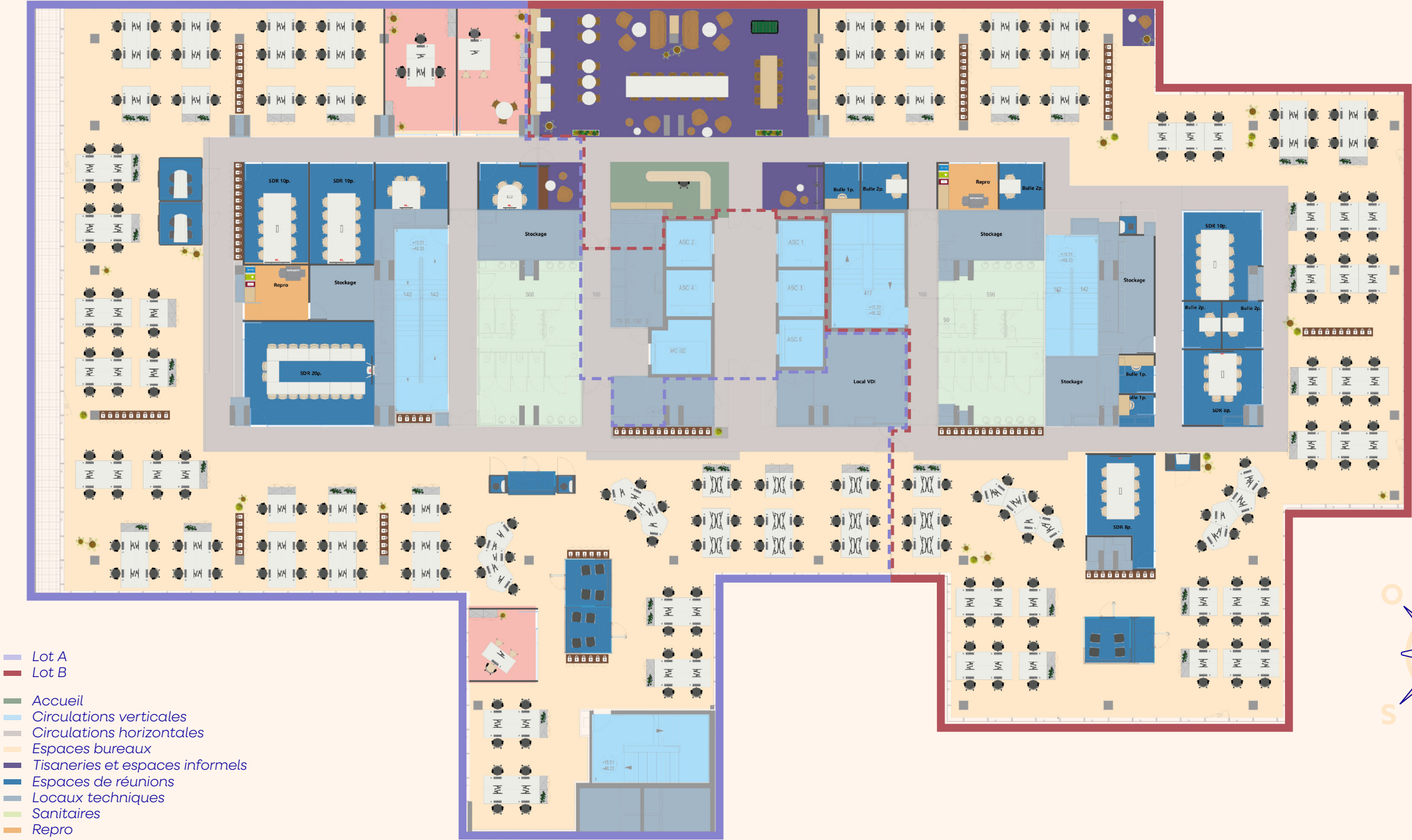
SPACE PLANNING MIXTE



EXEMPLE RÉALISÉ AU R+4,
SUBL 2 930 m², SURFACE PRIVATIVE 2 425 m².

Côté rue Villiot

Côté rue de Bercy



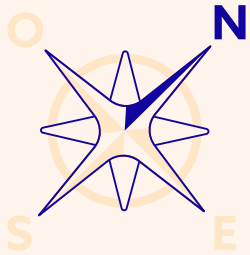
ESPACES BUREAUX
233
PLACES

204 PLACES
+ 5 PLACES
EN BUREAUX FERMÉS
+ 24 PLACES
EN TABLES
COLLABORATIVES

ESPACES RÉUNION
114
PLACES

85 PLACES
+ 29 PLACES
EN BULLES

ESPACES INFORMELS
ET TISANERIES
63
PLACES



La proposition d'aménagement est sous réserve de validation par un bureau de contrôle.

SPACE PLANNING OPTIMISÉ



ESPACES
BUREAUX

246
PLACES

196 POSTES
+ 50 PLACES
EN TABLES
COLLABORATIVES

ESPACES
RÉUNION

146
PLACES

95 PLACES EN SALLE
+ 51 PLACES
EN BULLES

ESPACES
INFORMELS
ET TISANERIES

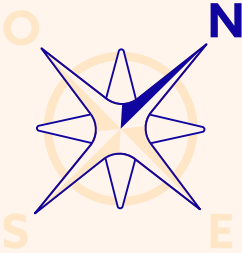
63
PLACES

EXEMPLE RÉALISÉ AU R+4,
SUBL 2 930 m², SURFACE PRIVATIVE 2 425 m².

Côté rue Villiot



Côté rue de Bercy



- Accueil
- Circulations verticales
- Circulations horizontales
- Espaces bureaux
- Tisaneries et espaces informels
- Espaces de réunions
- Locaux techniques
- Sanitaires
- Repro

La proposition d'aménagement est sous réserve de validation par un bureau de contrôle.



se n v k

c e s

ACCÉDER
À UNE INFINITÉ
DE SERVICES
D'EXCEPTION

BIEN-ÊTRE ET EFFICACITÉ

CONCIERGERIE

La valeur ajoutée qui se ressent au quotidien :
la conciergerie qui ré-enchantre la vie au bureau.
Des services malins pour alléger les journées et libérer
du temps. Une animation des espaces communs
pour favoriser la convivialité.



WORK CAFÉ

Dès les premiers pas, un lieu qui donne le ton :
chaleureux, vivant, propice à une pause café
gourmande ou à un échange spontané.



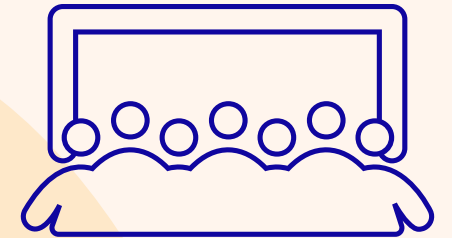
TABLE D'HÔTES

Un lieu de réception privilégié pour des **rendez-vous
professionnels alliant confort et art de recevoir.**



CENTRE DE CONFÉRENCES & AUDITORIUM MODULABLE

Pour accueillir les temps forts, partager une vision,
rassembler les équipes ou marquer les esprits.



RESTAURANT CONVIVIAL

À l'heure du déjeuner, **un espace généreux
et moderne** pour se retrouver, déconnecter
et partager plus qu'un repas.

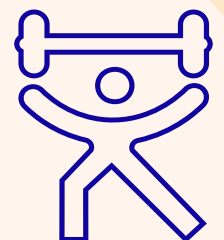


ESPACES BIEN-ÊTRE & DÉTENTE

En retrait de l'agitation, des bulles de calme
pour **relâcher la pression** et souffler un instant.

SALLE DE SPORT

Avant, pendant ou après la journée, **un espace
pour se défouler**, se recentrer et garder l'équilibre.



ICI, LA PAUSE DEVIENT UNE EXPÉRIENCE

ESPACES FONCTIONNELS & DÉTENTE

Design et modulables, parfaits pour les pauses informelles ou les réunions improvisées.



OFFRE VARIÉE ET 100 % FRAÎCHE

Cuisine rapide ou gastronomique :
ici, **la qualité est toujours au rendez-vous.**



RESTAURANT 400 PLACES

Sous une verrière, baigné
de lumière naturelle.
Un cadre **spacieux
et chaleureux** pour tous
les moments de la journée.

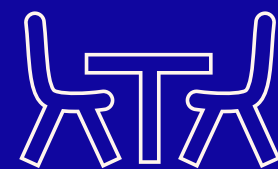


TABLE D'HÔTES – 36 CONVIVES

Privatisable, avec **service à table** et possibilité
de **cours de cuisine** sur demande.



TRAVAILLER ET SE RETROUVER

Un grand **espace RIE** complété par des **salles
de réunions équipées**, avec la possibilité d'un service
à table pour des moments professionnels tout
en sérénité.

ÉVÉNEMENTS POUR TOUS LES GOÛTS

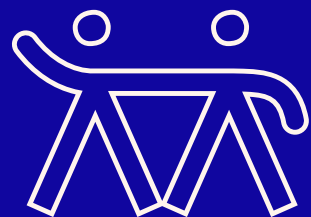
**La flexibilité d'organiser des moments de partage
sur mesure** : petit déjeuner, cocktail, goûter ou soirée,
que ça soit en salle de réunion, dans l'espace
lounge ou à la table du chef, tout peut s'adapter
à vos envies.

DES ESPACES POUR MARQUER LES ESPRITS

CONÇUS POUR ACCUEILLIR, RASSEMBLER
ET PARTAGER, LES LIEUX ÉVÉNEMENTIELS DE VIVACITY
DONNENT DE L'ÉCHO AUX IDÉES ET DU RELIEF
AUX ÉCHANGES.

AUDITORIUM MODULABLE – 170 PLACES

Un espace **moderne et confortable**, pensé pour
des conférences, prises de parole et événements
d'envergure. Acoustique soignée et régie intégrée.



RÉGIE ÉQUIPÉE & FLEXIBILITÉ TECHNIQUE

Pour piloter les événements en toute fluidité,
avec un **accompagnement sur-mesure**.

BUSINESS LOUNGE CONVIVIAL

Un cadre **élégant** pour organiser petits-déjeuners,
cocktails, lancements ou réunions informelles.
Une modularité facilitée par des gradins rétractables
pour changer d'ambiance à tout moment.



SALLES DE RÉUNIONS PARTAGÉES

Un pool de salles de réunions pour allier créativité
et performance.



ESPACES CHALEUREUX

Parfaitement intégrés à la vie de l'immeuble,
ces lieux favorisent les échanges et renforcent
la **dynamique collective**.

PRENDRE SOIN DE SOI AU CŒUR DU BUREAU

*Sur Vivacity, le bien-être ne se vit pas en marge
de la journée, il en fait pleinement partie.*

*L'espace forme conjugué **équipements de qualité,**
accompagnement personnalisé et moments
de respiration pour permettre à chacun de se recentrer,
de se dépasser... ou simplement de souffler.*



ZONE DÉTENTE DÉDIÉE

*Un espace pour déconnecter, **relâcher la pression**
et recharger ses batteries. Profitez d'un massage,
ou d'une nouvelle coupe au sein de la salle bien-être.*



SALLE FITNESS ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE

*Des **équipements dernière génération** pour s'entraîner
librement, à son rythme ou accompagné.
2 postes de musculation, pour des entraînements
ciblés : développé couché, step, boxe, haltères...*

30 POSTES DE CARDIO TRAINING

*Vélos, rameurs, elliptiques et tapis dernière
génération pour **suivre son rythme.***



ANIMATIONS BIEN-ÊTRE À DISTANCE

*Cours collectifs en live, rendez vous individuels
et webinaires à tout moment de la journée.*



COACHING & COURS COLLECTIFS

*Des séances adaptées à tous les niveaux,
pour bouger ensemble et **progresser durablement.***

ÊTRE BIEN ACCUEILLI

PLAN DES SERVICES RDC



ESPACE BUREAUX

Côté rue de Bercy



WORK CAFÉ

Profitez d'un bon
café à toute heure
de la journée !



ACCUEIL

Une conciergerie au petit soin.



ESPACE FITNESS

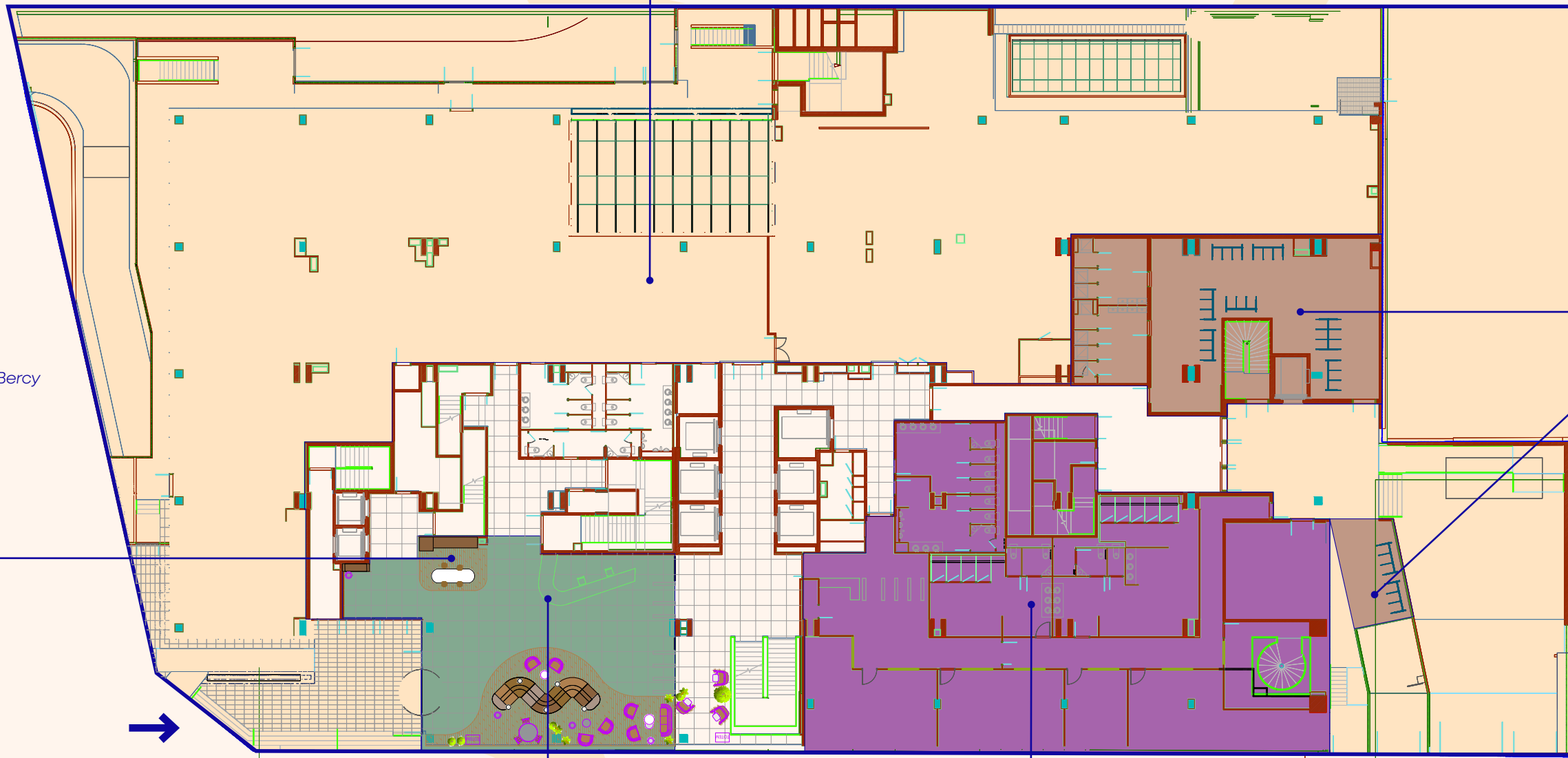
30 postes de cardio
et 2 postes de musculation.



PARKING VÉLOS

100 places de vélos
à votre disposition
avec vestiaires
et douches.

Côté rue Villiot



PARTAGER, ÉCHANGER, SE RESSOURCER

PLAN
DES SERVICES

R-1

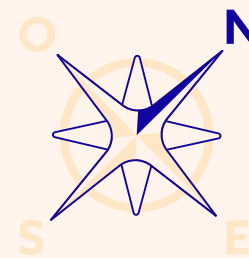


TABLE D'HÔTES

36 convives.



RIE & COWORKING

400 places assises.



ESPACE BIEN-ÊTRE

Un espace pour
se relaxer.



ESPACES DE RÉUNIONS

Salles de réunions
équipées.



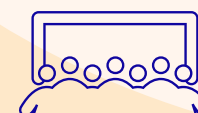
ESPACE FITNESS

Cours collectifs
ouverts à tous !



VIVACITY LOUNGE

Pour tous vos événements.



AUDITORIUM

Auditorium modulable de 170 places assises.

Côté rue de Bercy

Côté rue Villiot

DESCRIPTIF TECHNIQUE

UN IMMEUBLE PRIME RESTRUCTURÉ À NEUF

Une restructuration lourde de l'immeuble de 2014 à 2017 **seule la structure existante a été conservée.**
Le périmètre de la restructuration a principalement porté sur :

EN SUPERSTRUCTURE

- Démolition et reconstruction des poteaux en façade sauf RdC afin d'en diminuer la section à 54x54 cm environ.
- Création de planchers et de poteaux du RdC au R+6, sur la rue de Bercy et sur l'intérieur d'îlot.
- Reprise du R+7 actuel et création d'un niveau de 1 500 m² sdf environ au R+7 avec mezzanine.
- Modification de l'étage technique en toiture au R+9.
- Création d'un patio du rdc au R+8 avec mise en place d'une verrière en plancher haut du R-1 sur le RIE.
- Création d'une verrière en plancher haut du R-1 au-dessus des cuisines du RIE.
- Création d'un hall double hauteur à l'angle de la rue de Bercy et de la rue Villiot.

EN INFRASTRUCTURE

- Modification de la rampe d'accès au parking, pour création de la nouvelle entrée sur la rue de Villiot, sortie maintenue sur la rue de Bercy.
- Création d'un auditorium et d'un restaurant d'entreprise.
- Réaménagement des locaux techniques et des parkings.
- Création de façades vitrées toute hauteur de type mur rideau VEC.

Des équipements techniques modernes post-restructuration.

PLAFONDS

Faux plafonds en bacs métalliques lourds.

Hauteur libre d'environ :

- 2,85 m du RDC au R+6 (sauf sanitaires et zones techniques).
- 2,50 m du R+7 sous mezzanine et niveau mezzanine (hors zone technique).
- 4,70 m au R+7 sous la zone en double hauteur.
- 6,70 m dans le hall d'entrée.
- Jusqu'à 6,30 m dans l'auditorium.

PLANCHER

Surcharges admissibles (suivant plans architectes et note structure) :

- Bureaux d'étages : 350 kg/m².

- Bureaux RdC : 500 kg/m² suivant plans architectes.
- Zones d'archives en infrastructure : 800 kg/m².
- Zones d'archives en superstructure : 500 kg/m² suivant plans architectes.
- Hall : 400 kg/m².
- Parking : 250 kg/m².
- Terrasses accessibles : 350 kg/m².
- Terrasses non accessibles : 100 kg/m².

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Façades courantes (suivant plan architecte) :

- Création de façades vitrées toute hauteur de type mur rideau VEC sur une trame de 1375 mm avec un ouvrant à l'anglaise sur allège fixe toutes les deux trames.
- Stores intérieurs enrouleurs motorisés reliés à la GTB, sur toutes les façades courantes, avec commande localisée possible par flash-code et/ou ordinateur occupant (avec logiciel gestion de confort par preneur).

VERRIÈRES

Verrière constituée de châssis fixes pour l'éclairage du RIE et de la cuisine au plancher haut du SS1.

SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET REFROIDISSEMENT

- Production de froid par Groupes froids associés à des aéro-refroidisseurs adiabatiques en toiture, récupération de la chaleur pour pré-chauffage ECS RIE.
- Production de chaud par chauffage urbain CPCU (sous-station au R-2).
- Réseau de distribution 4 tubes eau chaude / eau glacée avec unité terminale de type ventilo-convecteur basse consommation en faux plafond du RDC au R+6.
- Plafond rayonnant au R+7 et mezzanine du R+7.
- Le hall, l'auditorium et le RIE sont traités par des CTA indépendantes.

ÉLECTRICITÉ

- Alimentation générale depuis local transformateur privé au R-2 avec une puissance de 2 500 kVa.
- Alimentation des postes de travail par distribution en faux-plancher technique du RDC au R+7. Sur la mezzanine

- du R+7, adaptation avec sorties de câbles du plancher.
- TGBT situé dans le local transformateur avec sous-comptage permettant la gestion énergétique reliée à la GTB pour utilisation par le gestionnaire.

ÉCLAIRAGE

Appareil d'éclairage LED à tous les étages.

SÉCURITÉ

Immeuble soumis à la réglementation Code du travail d'un effectif théorique de 1.618 personnes :

- Sécurité incendie assurée par une centrale SSI.
- Désenfumage mécanique des plateaux de bureaux (du RDC au R+6), du RIE et de l'Auditorium. La mezzanine du R+7 est désenfumée naturellement de façade à façade avec le R+7.
- Contrôle d'accès sur hall.
- Interphone avec liaison vidéo et lecteur de badge installés sur l'entrée parking, l'aire de livraison et l'entrée du parvis.
- Détecteurs anti-intrusion installés sur tout le périmètre du bâtiment.
- Sprinklage complet du parking selon norme NF EN 12-845.

GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

LOT CFO/CFA

- Gestion horaire de l'éclairage avec relance par zone.
- Report et traitement des défauts installations électriques.
- Comptage énergie électrique en temps réel.
- Gestion des contrôles d'accès (Poste de supervision indépendant).
- Gestion des alarmes techniques, armoires électriques et tableaux divisionnaires.

LOT CVC ET PLOMBERIE

- Gestion et supervision des équipements chauds et froids, de ventilation, d'émission et de ventilation du Parking.
- Comptage d'énergie (calories et frigories) et des fluides en temps réel.
- Report et traitement des défauts sur toutes les installations (chaud, froid, ventilation et GTB).
- Suivi historique et statistique, possibilité de raccordement vers systèmes GMAO, smartphone...
- Interface smartphone et/ou PC (avec logiciel pour PC à charge preneur) depuis chaque poste de travail pour pilotage gestion de confort par l'utilisateur (éclairage, terminaux de climatisation, stores).
- Sondes multifonctions assurant la détection de présence, et la mesure de luminosité à raison d'une sonde toutes les 2 trames.

ASCENSEURS

2 batteries d'ascenseurs accessibles depuis le RDC :

- Quintuplex de 1 600 kg permettant desservant le R-1 au R+7.
- Duplex de 800 kg desservant le R-1 au RDC.

2 monte-charges :

- 1 pour le RIE.
- 1 du R-2 au R+7.

CERIFICATIONS

BREEAM®

NF HQE®

INTERNATIONAL
WELL
BUILDING
INSTITUTE



RÉALISATION À VENIR



L'IMMOBILIER AU SERVICE DE L'ASSURANCE

Gérant des actifs significatifs, **Covéa Immobilier** est un acteur de référence sur le marché de l'immobilier, plus particulièrement à Paris et dans la première couronne ouest.

Covéa Immobilier mutualise les moyens et les savoir-faire des 3 marques de Covéa (MAAF, MMA et GMF) dans le domaine de la gestion, du patrimoine Immobilier, que ce soit en matière d'immeuble de placement ou d'exploitation.

Plus de **212 immeubles de placement** sous gestion (soit plus de 5,9 Mds € de valorisation globale pour **656 000 m² de surface totale**).

Près de 955 sites d'exploitation gérés (sites centraux et agences sur la France entière, soit environ **601 433 m² de surface utile totale**).

Plus de 300 collaborateurs – spécialistes de la valorisation des actifs, de la gestion locative, architectes, juristes, acheteurs, chargés de travaux, techniciens de la maintenance – **concourent à la valorisation du patrimoine des 3 marques.**

Crédits :

Perspectives et space planning : Kardham.

Conception et réalisation : *Toatille*.

Illustrations et photos : *Toatille*, Pexels, Damien T. sur Flickr.

Document non-contractuel. Le présent document commercial est uniquement destiné à des fins d'information.

Les renseignements et visuels donnés sont apportés à titre indicatif et illustratif, et ne sauraient engager la responsabilité des sociétés citées, propriétaires de l'actif, de leurs marques et de leurs logotypes. 10/2025.



PARIS 12

