



SEINE

LUMIÈRE

90 quai de Bercy - 75012 Paris

# ENTREZ EN SEINE

PARIS EST LÀ. LE FLEUVE BRILLE SOUS LES FENÊTRES DE L'IMMEUBLE SEINE QUI LUI DOIT SON NOM. LE PARC DE BERCY EST SON JARDIN, ET SON VILLAGE PORTE EN LUI LA PROMESSE DE MOMENTS CHALEUREUX.

RÉINVENTÉ AVEC ÉLÉGANCE ET SIMPLICITÉ, SEINE CULTIVE SON INDÉPENDANCE. SUR PRÈS DE 8 500 m<sup>2</sup>, IL OFFRE DES ESPACES DE CRÉATION CONTEMPORAINS ET DES PANORAMAS D'EXCEPTION.

DÉCOUVREZ L'UN DES LIEUX LES PLUS INSPIRANTS DE PARIS BERCY.

03 SEINE

07 CHIFFRES CLÉS

09 WORKPLACE

19 ESTHÉTIQUE

29 ROOFTOP

31 QUARTIER PARIS BERCY

41 LUMIÈRE

53 PLANS & TECHNIQUE



# SEINE AU FIL DE L'EAU

FIGURE URBAINE CAPITALE, SEINE BÉNÉFICIE D'UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE EN BORDURE DU FLEUVE, DE VUES DÉGAGÉES, ET DE LA PROXIMITÉ VERDOYANTE DU PARC DE BERCY.

SEINE EST L'UN DES RARES IMMEUBLES PARISIENS FACILEMENT ACCESSIBLE OFFRANT UNE TELLE QUALITÉ D'ENVIRONNEMENT.



# CRÉATION INSPIRÉE



## MAUD CAUBET

Adepte d'une démarche instinctive laissant les contextes s'exprimer, Maud Caubet Architectes ramène petite et grande échelles au même niveau dans la conception de ses projets en veillant à tisser des liens entre architecture, design et paysage dans lequel ils s'implantent. Repenser Seine a été ainsi l'occasion pour l'agence de proposer une vision du monde englobant les réalités multiples dont il est constitué, et ici de révéler ce lien si fort entre le bâtiment et le fleuve dont il a choisi de porter le nom.

« SEINE NOUS A OFFERT L'OCCASION DE TRAVAILLER SUR LA CONCEPTION D'UN UNIVERS À LA FOIS INDÉPENDANT ET INTIMEMENT RELIÉ À L'EFFERVESCENCE SERVICIELLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LUMIÈRE. NOUS ASSISTONS ICI À LA CRÉATION D'UN NOUVEAU LIEU OÙ TOUT EST PROPOSÉ ET RIEN N'EST IMPOSÉ »

# SEINE EN CHIFFRES

UN IMMEUBLE  
TOTALEMENT RÉNOVÉ

**8 664 m<sup>2</sup>**

DE BUREAUX CONTEMPORAINS,  
FLEXIBLES ET À TAILLE HUMAINE

**8**

ÉTAGES

**747**

EFFECTIF TOTAL

**1 / 10 m<sup>2</sup>**

CAPACITAIRE SUR SU

PLATEAUX DE

**560 à 1 200 m<sup>2</sup>**

SEINE

LUMIÈRE

DES CERTIFICATIONS  
ENVIRONNEMENTALES  
AMBITIEUSES  
POUR RÉPONDRE  
AU DÉCRET TERTIAIRE

**265 m<sup>2</sup>**

DE TERRASSES ACCUEILLANT JUSQU'À

**133** PERSONNES

ERP TYPE

**W**

BUREAUX

ERP TYPE

**N**

TERRASSE

**130**

PLACES DE PARKING

**30%**

DE SALLES DE RÉUNION AMÉNAGEABLES  
EN TOUT POINT DES PLATEAUX

# ESPACES DE CRÉATION

SEINE - 9

LA CONFIGURATION SPÉCIFIQUE DES PLATEAUX DE SEINE, CONÇUE POUR MAXIMISER LE CONFORT DES UTILISATEURS, VOUS OFFRE DE NOMBREUSES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT

Chaque étage de Seine dispose de lumière naturelle grâce à de larges vitrages. On peut aisément varier les options d'aménagement entre cloisonnement, grands espaces ouverts et espaces lounge. Flexibles et polyvalents, les espaces de création intègrent un confort maximal tant acoustique qu'en terme de qualité de l'air.



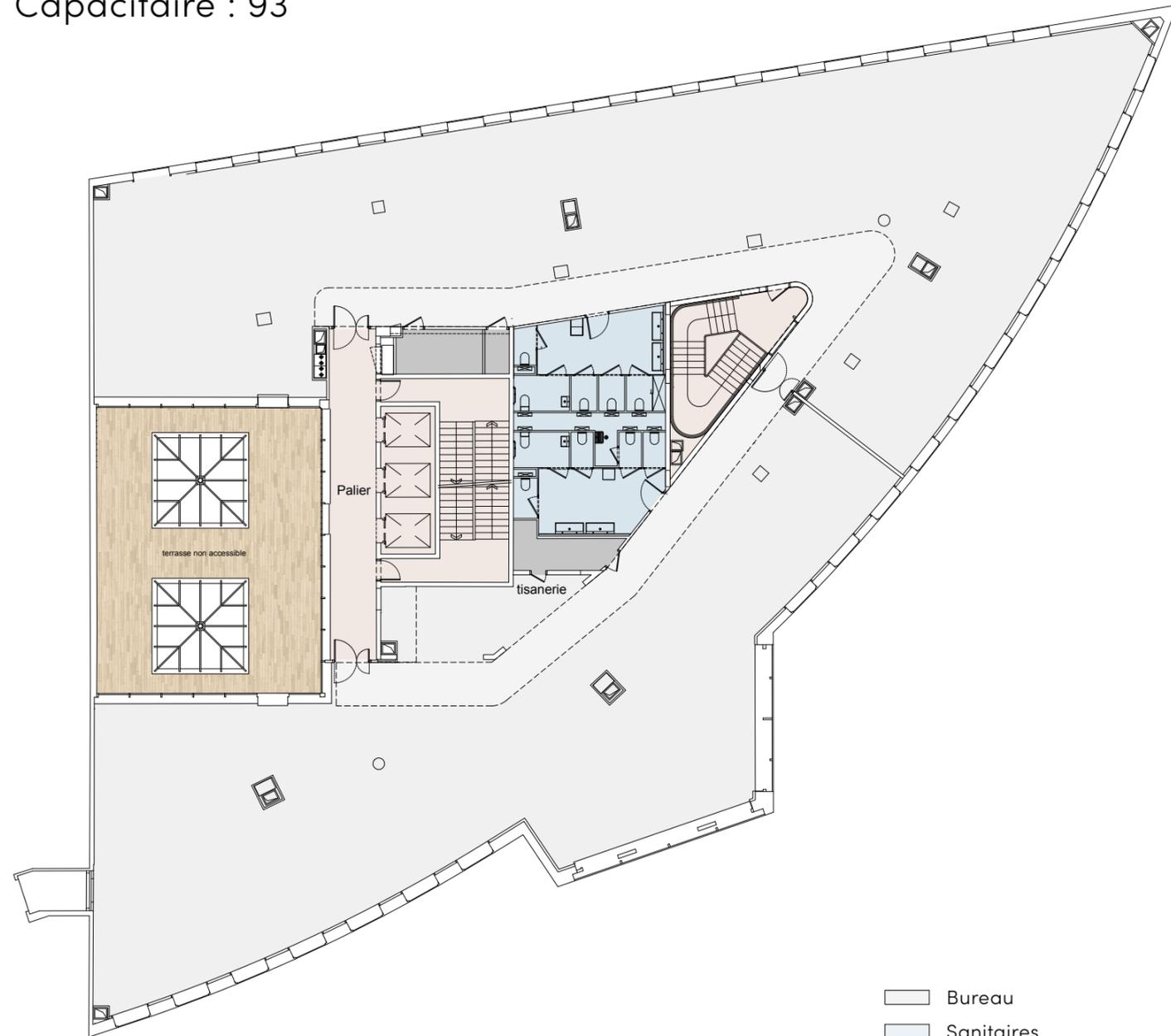
10 - WORKPLACE

R+8	812 m <sup>2</sup>
R+7	811 m <sup>2</sup>
R+6	1 090 m <sup>2</sup>
R+5	1 090 m <sup>2</sup>
R+4	1 081 m <sup>2</sup>
R+3	1 208 m <sup>2</sup>
R+2	1 209 m <sup>2</sup>
R+1	804 m <sup>2</sup>
RDC	559 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>265 m<sup>2</sup></b>

# PLAN D'ÉTAGE COURANT

R+4 : 1 081 m<sup>2</sup>  
Capacitaire : 93

SEINE — 11



- Bureau
- Sanitaires
- Circulation
- Locaux Techniques

12 — WORKPLACE



**ESPACE DE TRAVAIL**  
Bureaux fermés : 8 postes  
Open space : 60 postes  
Postes flex : 16 postes  
**Total : 84 postes**

**SALLES DE REUNION**  
Réunion : 22 places

**ESPACES INFORMELS**  
Espace ouvert : 34 places

**TOTAL GENERAL: 140**

- Bureau
- Sanitaires
- Circulation
- Locaux Techniques

# ENCOURAGER LA CIRCULATION DES IDÉES

DES ESPACES DE TRAVAIL COMPLÈTEMENT  
OUVERTS AUX DIMENSIONS GÉNÉREUSES



# ACCUEILLIR TOUS LES TYPES D'AMÉNAGEMENT

Efficaces, totalement flexibles, répondant aux meilleurs standards techniques, les plateaux peuvent s'aménager quel que soit le besoin.



# SPACE PLANNING R+4

10% FERMÉS - 90% OPEN

1 081 m<sup>2</sup>

Capacitaire : 93



SEINE - 17

# SPACE PLANNING R+4

30% FERMÉS - 70% OPEN

1 081 m<sup>2</sup>

Capacitaire : 93



18 - WORKPLACE

# L'ESPRIT SEINE

Nous sommes convaincus qu'un lieu de travail doit avoir une âme. Seine a pensé l'expérience utilisateur depuis son lobby jusqu'à son rooftop dominant le fleuve, en créant un univers né d'une réflexion sur les attentes des collaborateurs. Avec le soin apporté à chaque détail, à chaque élément constitutif de cette expérience, Seine place l'épanouissement de ses habitants au cœur de ses priorités. Seine vous apporte des réponses concrètes pour une totale liberté d'usage.



# UNE ESTHÉTIQUE RÉSOLUMENT CONTEMPORAINE

LE LOBBY DE SEINE  
EST L'IMAGE  
DU BÂTIMENT :  
INSPIRÉ.  
BAIGNÉ  
DE LUMIÈRE  
NATURELLE  
ET OUVERT  
SUR LA VILLE.  
IL ASSOCIE  
LES FONCTIONS  
D'ACCUEIL  
ET D'ÉCHANGE.

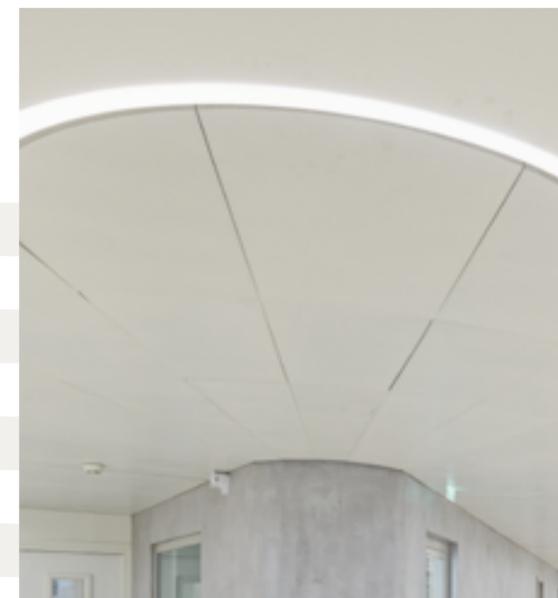
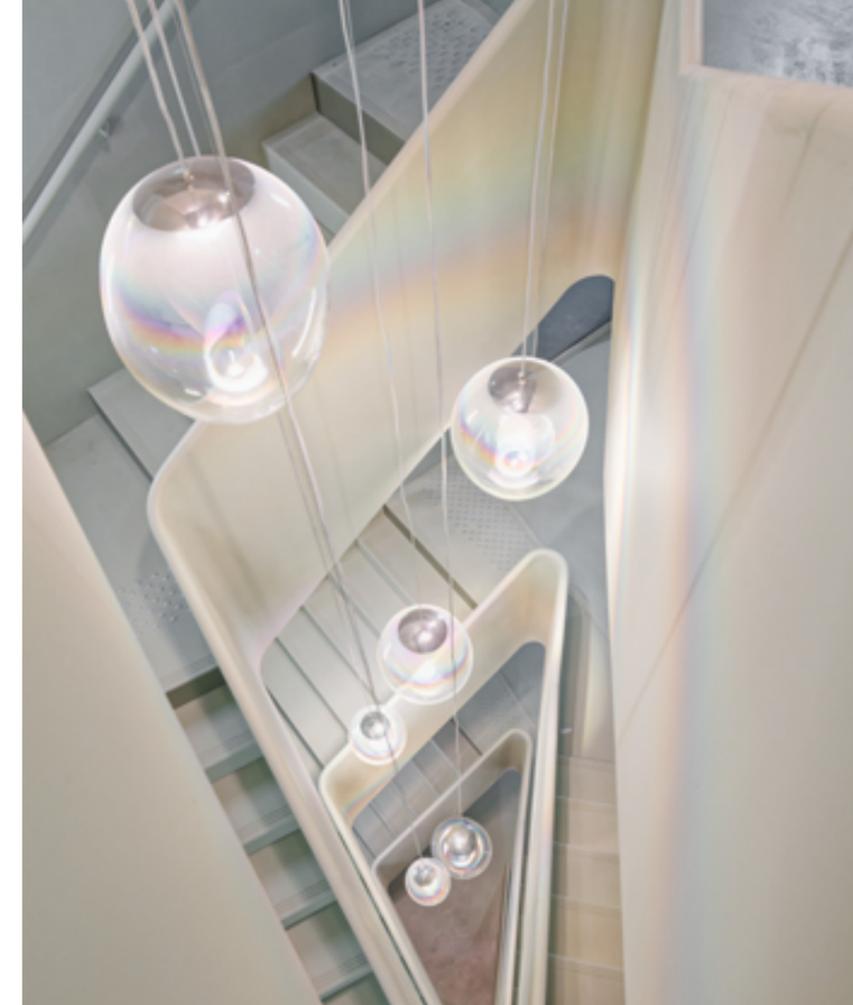
Le ton est donné dès l'entrée de Seine : matérialités brutes, raffinement des inserts muraux et design recherché du mobilier participent à créer la perception d'un lieu unique. Entièrement vitré et transparent, le lobby est un lieu privilégié qui exprime une certaine conception du savoir-recevoir.



# UN DESIGN DANS L'AIR DU TEMPS



Si le design de l'espace de travail représente un enjeu important pour l'esthétique, il joue avant tout un rôle crucial dans la productivité et le bien-être des employés. Des espaces bien pensés, fluides, aux lignes élégantes, encouragent les échanges d'idées et la créativité, stimulant ainsi l'innovation au sein de l'entreprise.



CHAQUE DÉTAIL, CHAQUE COURBE, CHAQUE ESPACE DE SEINE ONT ÉTÉ PENSÉS COMME DES ÉLÉMENTS PARTICIPANTS À UNE EXPÉRIENCE GLOBALE



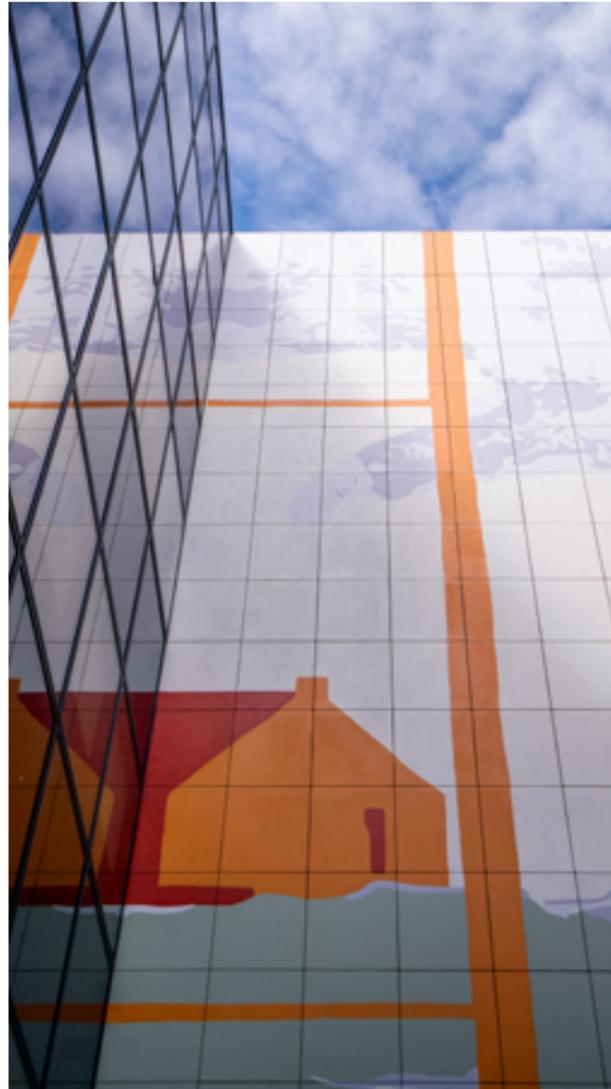
# CRÉER DU LIEN

UN ESCALIER  
MONUMENTAL  
ET LUMINEUX  
PERMET DE RELIER  
LES NIVEAUX  
BAS DE SEINE  
ET D'AUGMENTER  
LEUR CAPACITAIRE

Intégré comme une composante essentielle des espaces de travail, l'escalier central de Seine a été conçu avec la volonté de **faciliter les déplacements** et d'encourager **la communication**. Situé au centre de chaque plateau, l'escalier, aussi beau qu'ouvert, devient un point naturel de rencontre et de **connexion**.

# A CIEL OUVERT

L'œuvre monumentale réalisée par l'artiste Margaux Desombres au cœur de l'immeuble Seine touche tant au figuratif qu'à l'imaginaire. Le jeu des échelles, de lumière et de reflets, permet une appropriation par tous les observateurs où qu'ils se situent. Un paysage onirique à taille humaine.



**« NOUS AVONS  
TRAVAILLÉ SUR  
UNE GRANDE ÉCHELLE  
ARCHITECTURALE MAIS  
EN CONSERVANT  
LE GESTE DE LA MAIN,  
AINSI NOTRE APPROCHE  
RESTE ORGANIQUE  
ET ARTISANALE »**

MARGAUX DESOMBRES,  
ARTISTE PEINTRE



# SEINE PANORAMIQUE

PERCHÉ AU-DESSUS DE LA SEINE, LE ROOFTOP VOUS OFFRE UNE VUE A 180° SUR LA CAPITALE.



Offrir à l'ensemble des collaborateurs, l'opportunité à tout moment, de pouvoir s'aérer et déconnecter, en admirant l'exceptionnel panorama « capitale » qui s'offre à eux, est une chance... la promesse d'une efficacité renouvelée.



Cour Saint Emilion



Tours Duo



Quais de Seine



Parc de Bercy



Boulevard Vincent Auriol Paris 13



Immeuble Lumière

# NOUVELLE POLARITÉ PARISIENNE

Bienvenue dans un territoire où la capitale s'invente un nouvel avenir. Seine est situé au cœur de cette nouvelle effervescence de l'Est parisien se développant de part et d'autre du fleuve. Le quartier de Bercy, le pôle de la Gare de Lyon ainsi que Paris Rive Gauche confortent aujourd'hui l'émergence d'une toute nouvelle densité économique et urbaine.



Passerelle Simone de Beauvoir



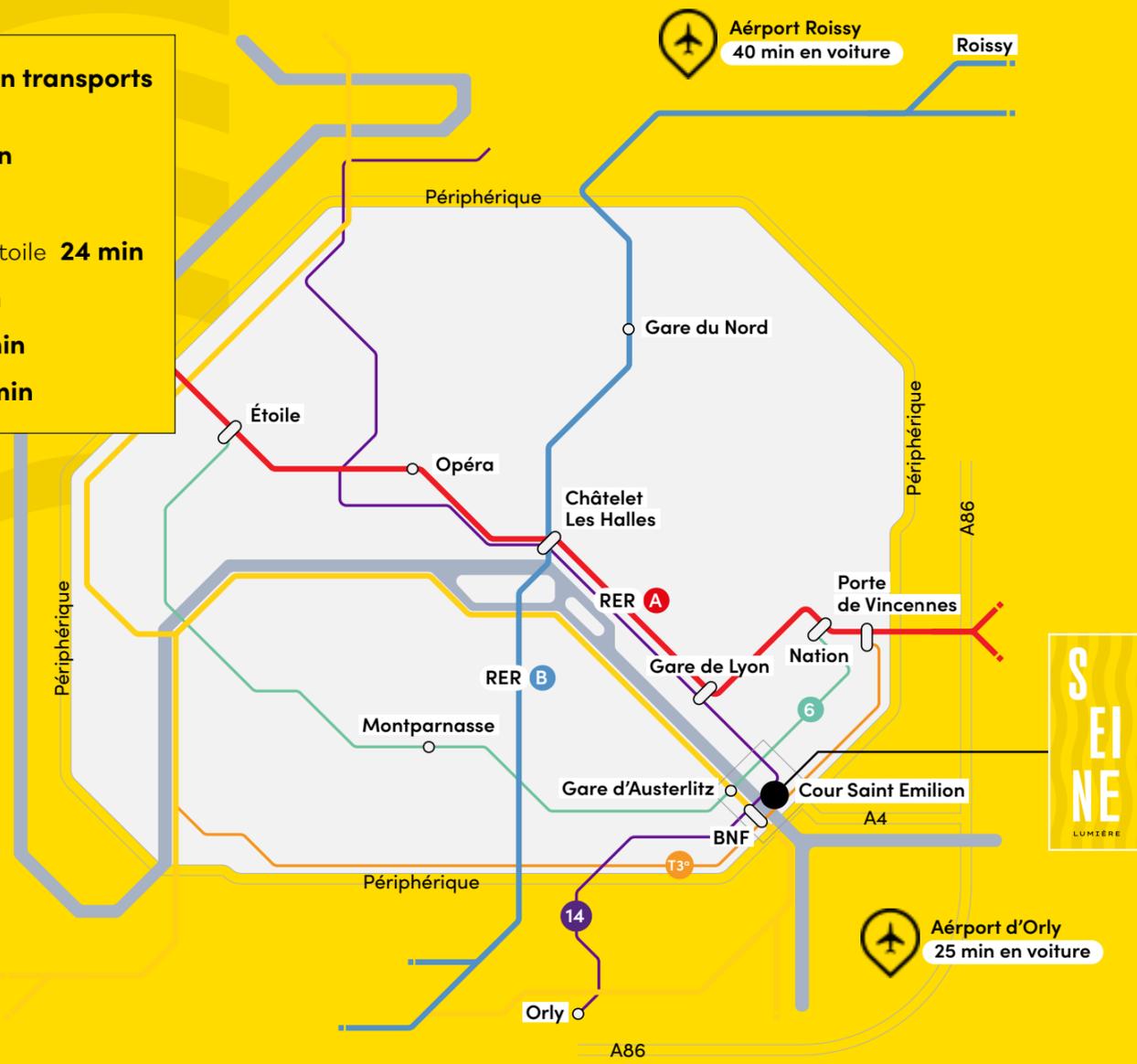
Hôtel & Bar flottant sur la Seine, OFF Paris Seine



LE QUARTIER DE BERCY, A SU PRÉSERVER SON IDENTITÉ ET PROPOSE AUJOURD'HUI UNE VÉRITABLE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS.

**Temps de trajet en transports en commun**

- Gare de Lyon **8 min**
- Châtelet **10 min**
- Charles de Gaulle Étoile **24 min**
- La Défense **27 min**
- Aéroport Orly **27 min**
- Aéroport CDG **52 min**



**130**

PLACES DE PARKING

**CONNEXIONS AUTOMATIQUES**

Seine bénéficie d'un réseau de transports en commun exceptionnel grâce à la **ligne de métro 14 localisée à 250 mètres de l'immeuble**. Elle est la plus rapide, la plus efficace et la plus moderne de Paris. **En 17 minutes, elle relie la station Cour Saint Emilion, située à proximité de l'immeuble, à la Gare Saint-Lazare** en passant par les hubs majeurs tertiaires de transports parisiens, à savoir les stations Gare de Lyon et Châtelet. L'immeuble bénéficie d'une localisation unique directement

connectée à l'ensemble des lignes de métro et sera bientôt **renforcée par les lignes du Grand Paris Express**. Dans le contexte du Grand Paris, **la ligne 14 est étendue jusqu'à Saint-Denis Pleyel et l'aéroport d'Orly**. La proximité des grands axes autoroutiers, le périphérique et l'autoroute A4, permettent de rejoindre tous les points de la capitale en moins de 35 minutes. Orly est à 25 minutes et le centre de Paris a 15 minutes.



# UN CERTAIN REGARD SUR PARIS



SEINE — 35

## DEPUIS TOUS LES ÉTAGES DE SEINE, VENEZ ADMIRER LE GRAND PAYSAGE PARISIEN

Depuis tous les étages de travail de Seine, on peut contempler les grandes figures urbaines composant le paysage de l'Est de la capitale. Ils sculptent un horizon mêlant l'audace architecturale à la douceur des rives animées par une effervescence continue. Le parc de Bercy vient ajouter une dimension végétale pour apporter cette dernière touche à un tableau parisien coloré et familier.



36 — QUARTIER PARIS BERCY



# NATURE ET COMMERCES À DEUX PAS



Destination particulièrement appréciée des Parisiens et des touristes, le Cour Saint Emilion, où se dresse Bercy Village, est classé à l'inventaire des Monuments Historiques, dernier vestige des entrepôts de Bercy où pendant plus d'un siècle s'est tenu le plus grand marché vinicole du monde. C'est aujourd'hui devenu un lieu de loisirs et de commerce ouvert 7 jours sur 7 avec boutiques, restaurants, cinéma et animations sur près de 26 000m<sup>2</sup>... pour le plus grand plaisir des usagers de Seine.



**14 HECTARES DE PARC  
ET D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**  
VOS COLLABORATEURS  
TRAVAILLANT AU CŒUR DE SEINE  
ONT LA POSSIBILITÉ DE PROFITER  
DU PARC DE BERCY DISTANT DE  
SEULEMENT CINQ MINUTES À PIED.



L'ALLÉE CENTRALE DE BERCY VILLAGE



AFTERWORK À PARTAGER



LES TERRASSES DE BERCY VILLAGE



PARC DE BERCY : 14 HECTARES DE NATURE AU PIED DE SEINE

# UNE VISIBILITÉ EXCEPTIONNELLE

Seine jouit d'une visibilité exceptionnelle depuis les quais et le Pont de Tolbiac. Sa position sans vis-à-vis et sa façade arrondie offrent un cadre idéal pour une communication grand format, assurant ainsi un impact maximal pour tous types de messages.



# NEXT DOOR

L'immeuble Lumière est le lieu où tout devient possible. Une multitude d'espaces et de services à la carte sont proposés et sont tous accessibles aux collaborateurs évoluant dans Seine.

## Lumière EASTERN PARIS

SURFACE TOTALE  
**144 430 m<sup>2</sup>**

BUREAUX  
**100 000 m<sup>2</sup>**

MEETING CENTER  
**2 230 m<sup>2</sup>**

CLASSIFICATION  
**ERP 1<sup>re</sup> Cat.**

PARKING VOITURES  
**1 720**

**Des certifications  
environnementales ambitieuses**

HQE Exploitation, BREEAM IN USE, WELL HSR, Décret Tertiaire 2030

ENTREPÔTS, COMMERCES, LOGISTIQUE  
**33 000 m<sup>2</sup>**

COWORKING  
**2 600 m<sup>2</sup>**

ÉCOLE DE COMMERCE  
**6 600 m<sup>2</sup>**

CAPACITAIRE DE L'IMMEUBLE  
**1/3 m<sup>2</sup> à 1/10 m<sup>2</sup>**

PARKING VÉLOS  
**600**



EVOLUER AU  
CŒUR DE SEINE  
C'EST AUSSI AVOIR  
L'OPPORTUNITÉ  
DE PROFITER  
DE L'ENSEMBLE  
DES SERVICES ET  
ÉQUIPEMENTS  
DE L'IMMEUBLE  
LUMIÈRE.

COMET  
FRICHTI  
MM SPORT  
METRO  
ARPEGE

ESPACE  
MULTIMEDIA  
ESPACE  
BIEN-ÊTRE  
INTERPARKING

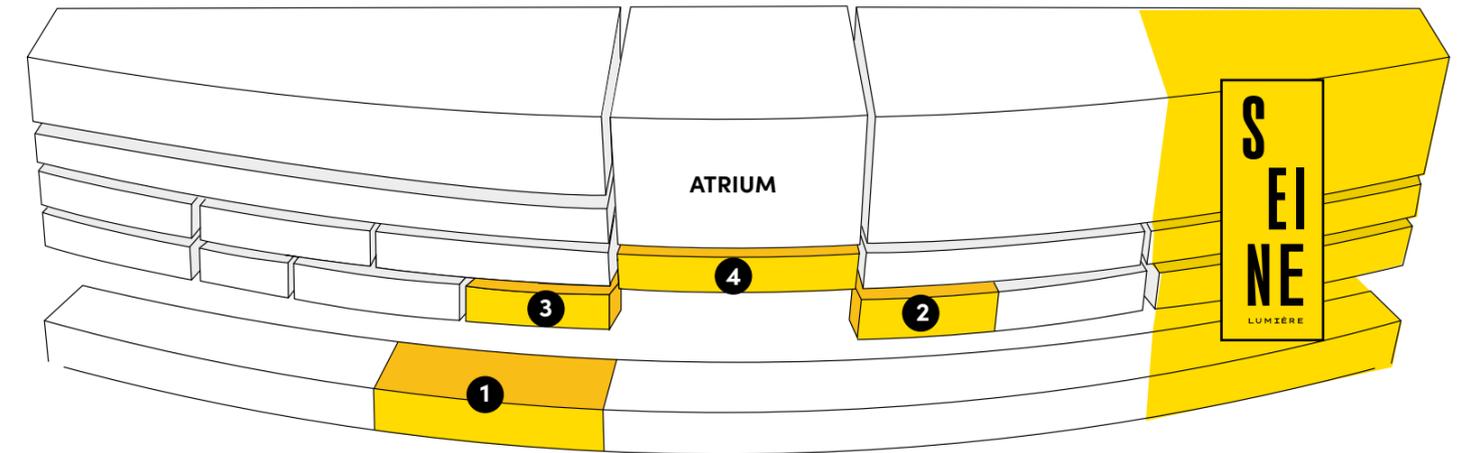




# À TABLES !

A TOUTE HEURE DE LA JOURNÉE, IL EST POSSIBLE DE SE RESTAURER AU CŒUR DE LUMIÈRE SELON SON PLANNING OU TOUT SIMPLEMENT SES ENVIES !

Pour faire de chaque moment une pause agréable, conviviale, et surtout adaptée à vos envies, Lumière vous invite à découvrir l'ensemble de ses formules de restauration accessibles à tous. Prendre son temps, faire au plus vite ou bien se faire livrer... tout est possible. De la cuisine locale du food court à la formule fresh snacking de Frichti en passant par les différents espaces de restauration tels que la Panamerie ou le café Lumière .... Toutes les saveurs sont à la carte.



- 1 Concepts de restauration modernes (environ 2 000 repas) :
- **Le Food Court** composé de 6 thématiques culinaires.
  - **La Panamerie** offre une expérience de restauration rapide avec des plats chauds.
  - **La Source** : une food school et une expérience de service servi à table.

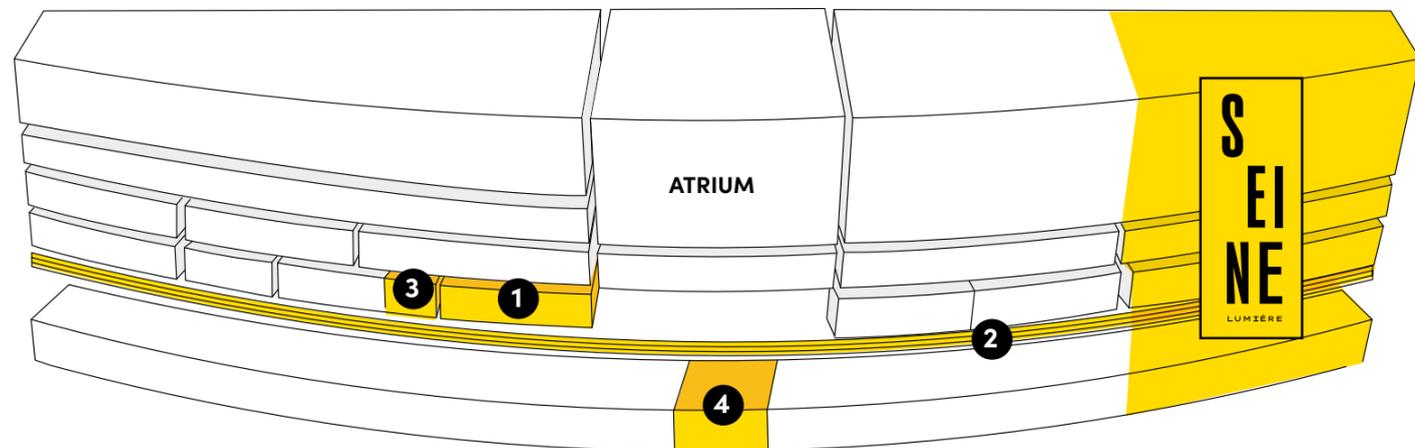
- 2 **La cafet' Frichti** : un espace de restauration avec terrasse, ouvert de 11h30 à 14h30, en format click & collect.
- 3 **Café Lumière** : une cafétéria libre service ouverte toute la journée, les utilisateurs peuvent y apporter leur déjeuner, s'installer à l'intérieur ou sur la terrasse, prendre une pause ou organiser une réunion informelle.

- 4 **Kawaa Lumière** : un café solidaire propose ses services toute la journée, pour prendre une pause ou organiser une réunion informelle.

# LA FORME À LA CARTE

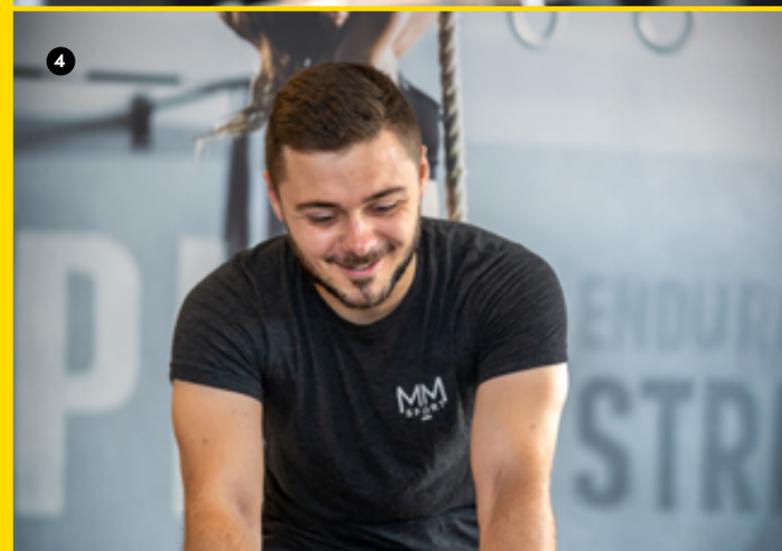
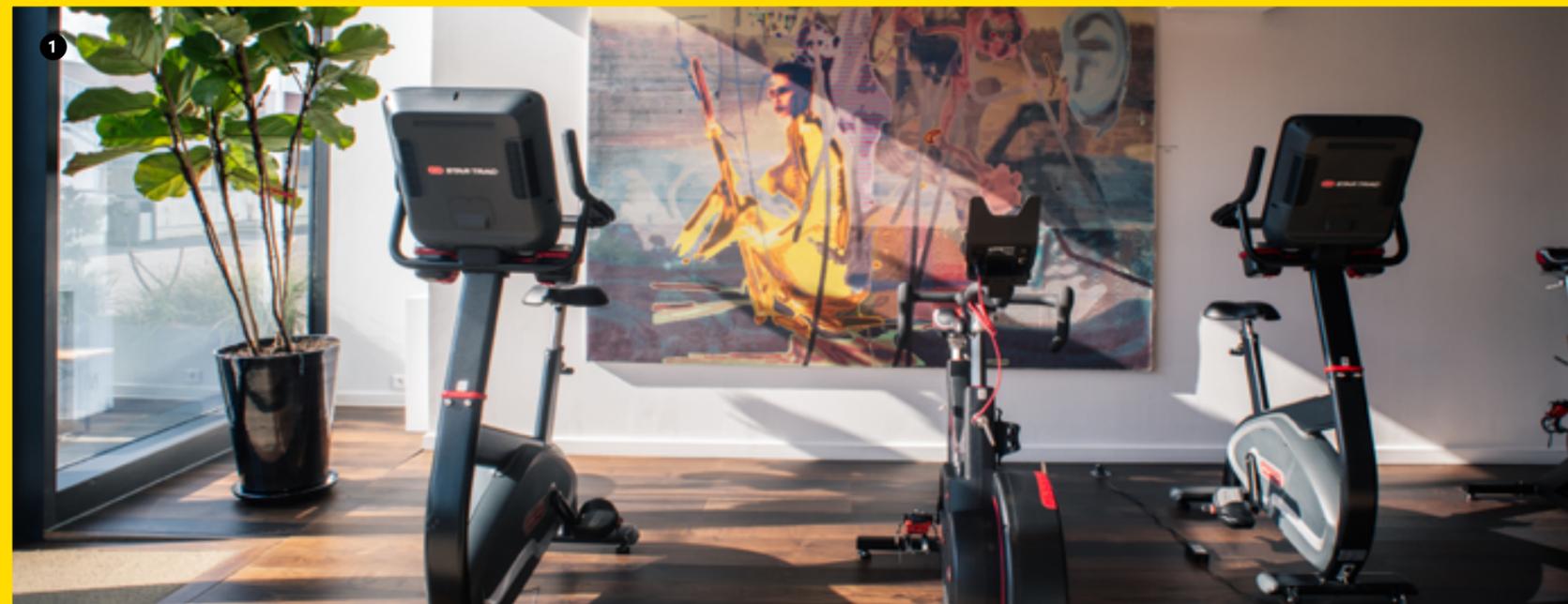


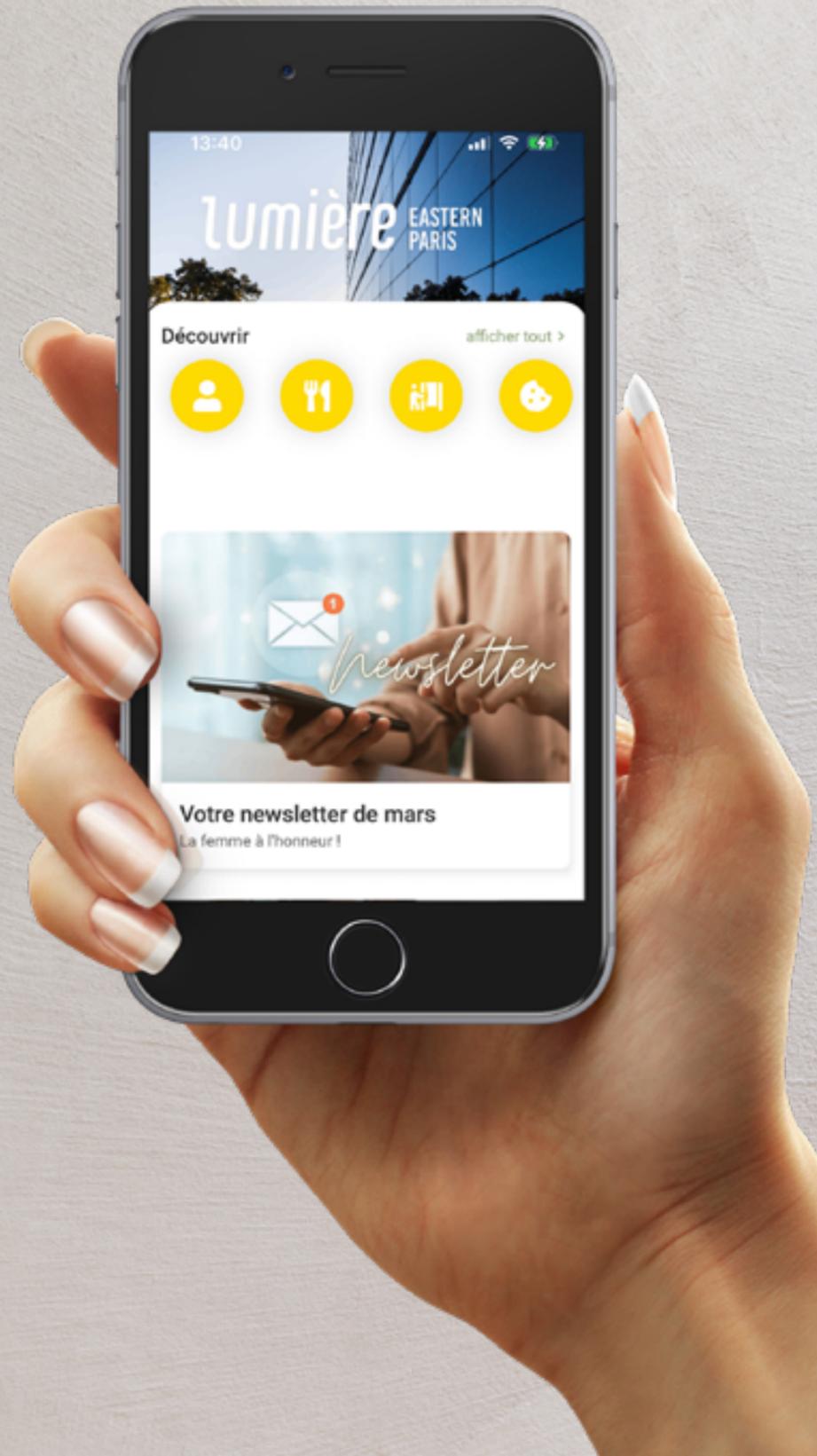
Il est rare de bénéficier d'autant de services dédiés au bien-être dans un même immeuble : coiffeur et barbier sur rendez-vous, offre de manucure, vaste espace dédié aux soins du corps et aux massages, une salle de sport animée par des coachs professionnels avec une vingtaine de machines en accès libre, une programmation de cours de yoga, Pilates, stretching, athletic training, HIIT ... et vous pourrez également profiter d'espaces extérieurs aménagés pour la pratique sportive !



- 1 Une salle de sport accessible depuis l'atrium avec des cours collectifs : pilates, yoga, boxe et des machines dernière génération.
- 2 • Création de 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs paysagés accueillant une piste d'athlétisme.
- La voie pompier : déploiement d'une offre de sport outdoor (crossfit, running).

- 3 Un espace santé et bien-être : salon de coiffure, nail bar, barber shop.
- 4 Un local à vélos de 600 places : réparation, location, atelier, douches et vestiaires.
- 5 Une offre de bien-être digitale grâce à l'application Lumière.





# L'OFFRE SERVICIELLE À PORTÉE DE POUCES

[Click & collect](#)

[Promotions](#)

[Réservation  
d'espaces](#)

[Forum  
communautaire](#)

[Programme  
de fidélité](#)

[Services & notes  
de satisfaction](#)

[Contact assistance  
technique](#)

[Conciergerie](#)

[Transports  
à proximité](#)

[Gestion  
capacitaire](#)

[Sondages](#)

[Déclaration  
d'incidents](#)

[Paiement](#)

[Événements](#)

[Enregistrement  
visiteurs](#)

SEINE MET À DISPOSITION DE SES LOCATAIRES L'APPLICATION DIGITALE DE L'ENSEMBLE LUMIÈRE. ELLE PERMET DE RETROUVER L'ENSEMBLE DE L'OFFRE SERVICIELLE ET DES ÉVÈNEMENTS/ANIMATIONS

# ZONE D'INFLUENCE

12<sup>e</sup> - 13<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS  
246 000 EMPLOIS  
37 000 ENTREPRISES

Le développement économique de l'Est parisien n'est plus à démontrer, en particulier avec les pôles de Paris Rive Gauche et celui de Bercy à proximité immédiate de Seine, qui concentrent bon nombre d'acteurs d'envergure nationale et internationale.

## HÔTELS

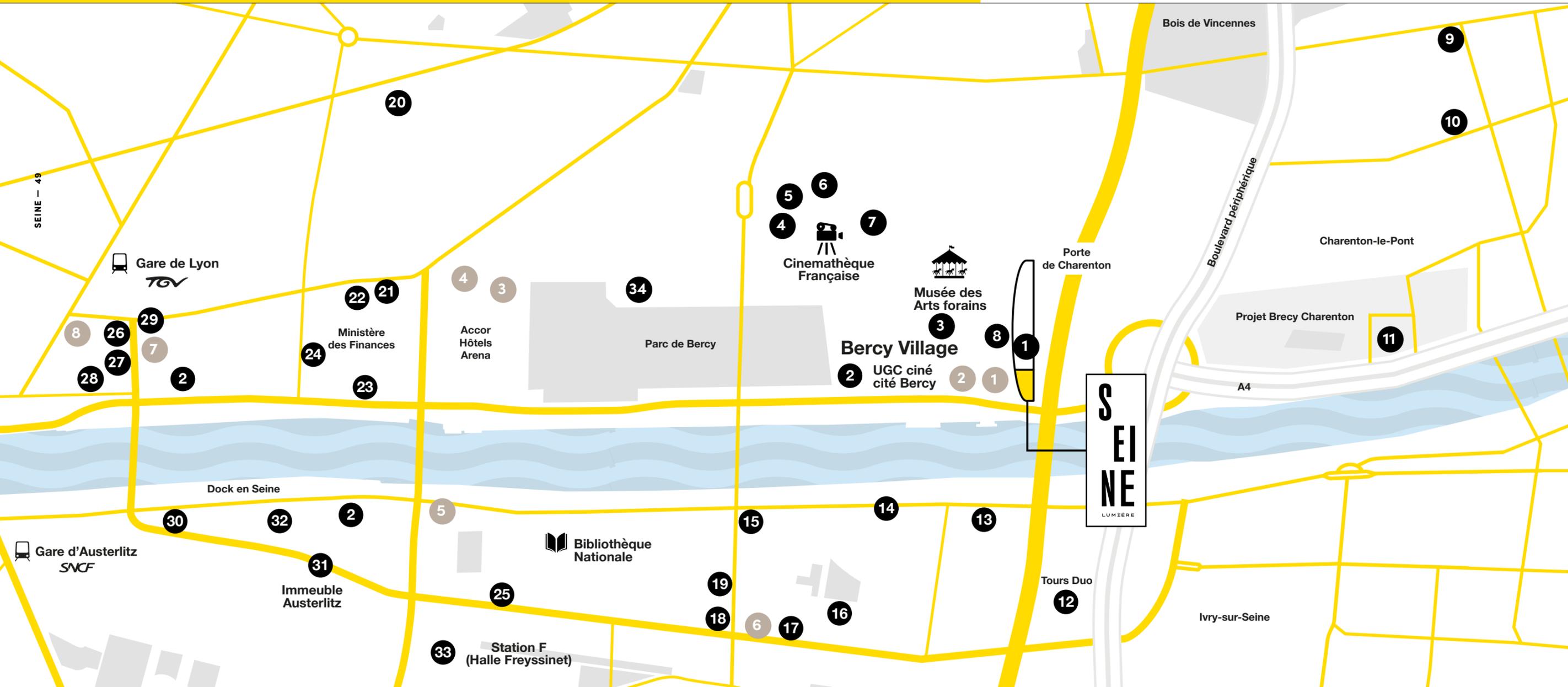
- 1 Pullman Paris Centre Bercy
- 2 Hôtel Ibis
- 3 Ibis Styles Paris Bercy
- 4 Novotel Paris Centre Bercy
- 5 Mercure Paris Bercy Bibliothèque
- 6 Ibis Styles Paris Tolbiac Bibliothèque de France
- 7 Citizen M Paris Gare de Lyon
- 8 Courtyard Paris Gare de Lyon

## BERCY VILLAGE



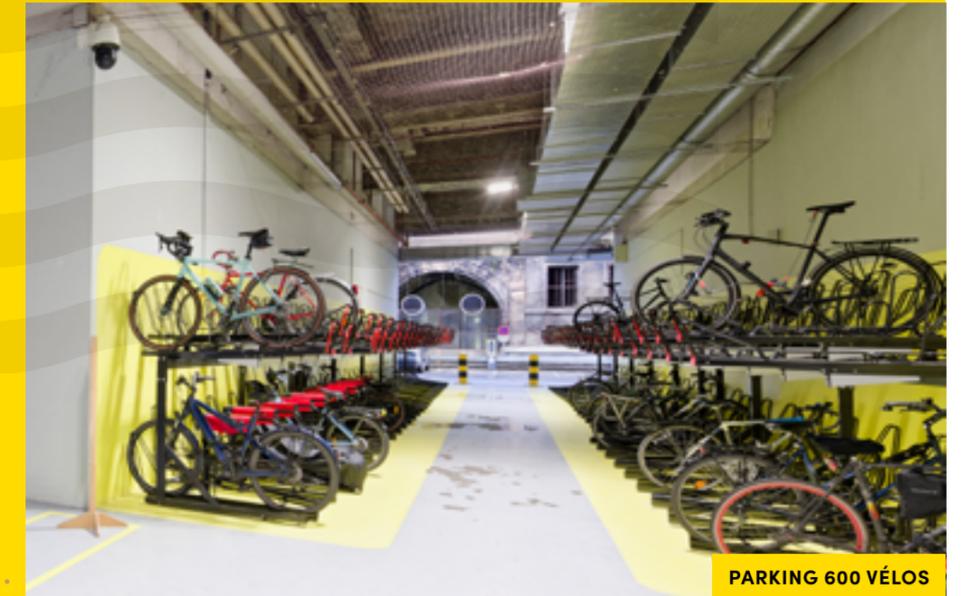
## ENTREPRISES

- 1 LUMIÈRE: Kedge Business School, Faurecia, Francap, Amplitude Studio, GSE, Ministère de l'intérieur, Metro, Chronopost, WSP, Novelis, BNP Paribas, SDV, F8 Archi, Comet, BG Consulting, Interparking, Ipal, Quercia
- 2 RATP
- 3 SII
- 4 April International
- 5 Sysco France
- 6 Randstad
- 7 ARCEP
- 8 Milleis, Epaurif, Autodesk, Wash, Virtuo
- 9 Essilor
- 10 Nickel
- 11 Samsic
- 12 Natixis-BPCE
- 13 Disney
- 14 Future4care
- 15 Flammarion / Auto Desk
- 16 EDITIS
- 17 SNI
- 18 Accenture
- 19 Caisse d'Épargne Île-de-France
- 20 Établissement Français du sang
- 21 Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)
- 22 Ministère de l'économie, des Finances et de l'Industrie
- 23 Bred Banque Populaire
- 24 Crédit Agricole IDF
- 25 SNCF Réseau
- 26 Dataiku
- 27 ESMA
- 28 Exponens
- 29 Accor Invest
- 30 CDC
- 31 Immeuble Austerlitz : Le Monde, Télérama, Courrier International, La Vie, l'Obs
- 32 BPCE
- 33 Station F : Facebook, Microsoft, LVMH, Ubisoft, L'Oréal, BNP Paribas, Média Lab TF1, Havas group, HEC Paris
- 34 Groupe Beaumanoir

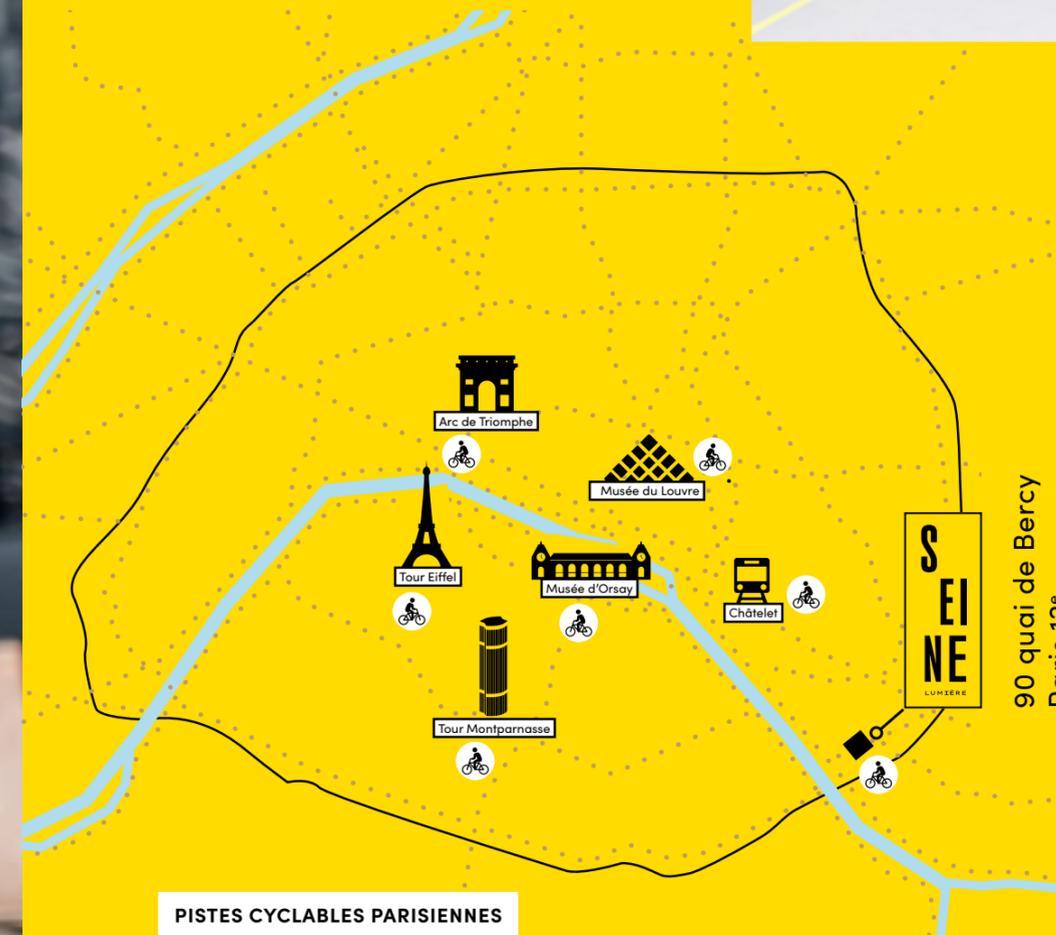


# L'UN DES PLUS GRANDS PARKINGS VÉLO PARISIENS

SEINE VOUS PROPOSE  
TOUT UN DISPOSITIF  
DESTINÉ À FAVORISER  
LES MOBILITÉS  
DOUCES.



PARKING 600 VÉLOS



Gare de Lyon **10 min**

Châtelet **20 min**

Musée d'Orsay **25 min**

Musée Louvre **20 min**

Tour Montparnasse **27 min**

Arc de Triomphe **30 min**

Seine est idéalement placée au bord de la piste cyclable qui longe la Seine. Cet itinéraire particulièrement plébiscité par les cyclistes permet de rejoindre en moins de 20 minutes le centre de Paris (Châtelet) et l'ensemble des quartiers de la capitale.

Un espace dédié aux vélos et aux trottinettes est ouvert à l'ensemble des collaborateurs qui souhaitent rejoindre leur lieu de travail en associant faible empreinte carbone et activité physique. Un parking qui contiendra bientôt jusqu'à 600 places dédié aux deux roues leur est réservé.

Une offre de réservation de vélos électriques, opérée par MMSport, permet également leur utilisation ponctuelle.

# UNE STRATÉGIE DURABLE AMBITIEUSE

## CERTIFICATIONS & LABELS OBTENUS

- Certification HQE Exploitation Axes 1 et 2 niveau excellent
- Certification WELL HSR
- Label Restaurant Vert au restaurant d'entreprise



## ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Gestion optimisée des carnets de réglage sur la climatisation, chauffage et éclairage
- Campagne de remplacement des éclairages existants par leds dans les parties communes
- Projet de remplacement des éclairages privatifs par leds. Réduction de la consommation énergétique estimée à 2 GWh/an soit 5,2% environ de la consommation totale parties privatives inclus (Décret tertiaire)

## FEUILLE DE ROUTE DÉCRET TERTIAIRE

- Un immeuble entièrement refait à neuf

DPE



Décret tertiaire



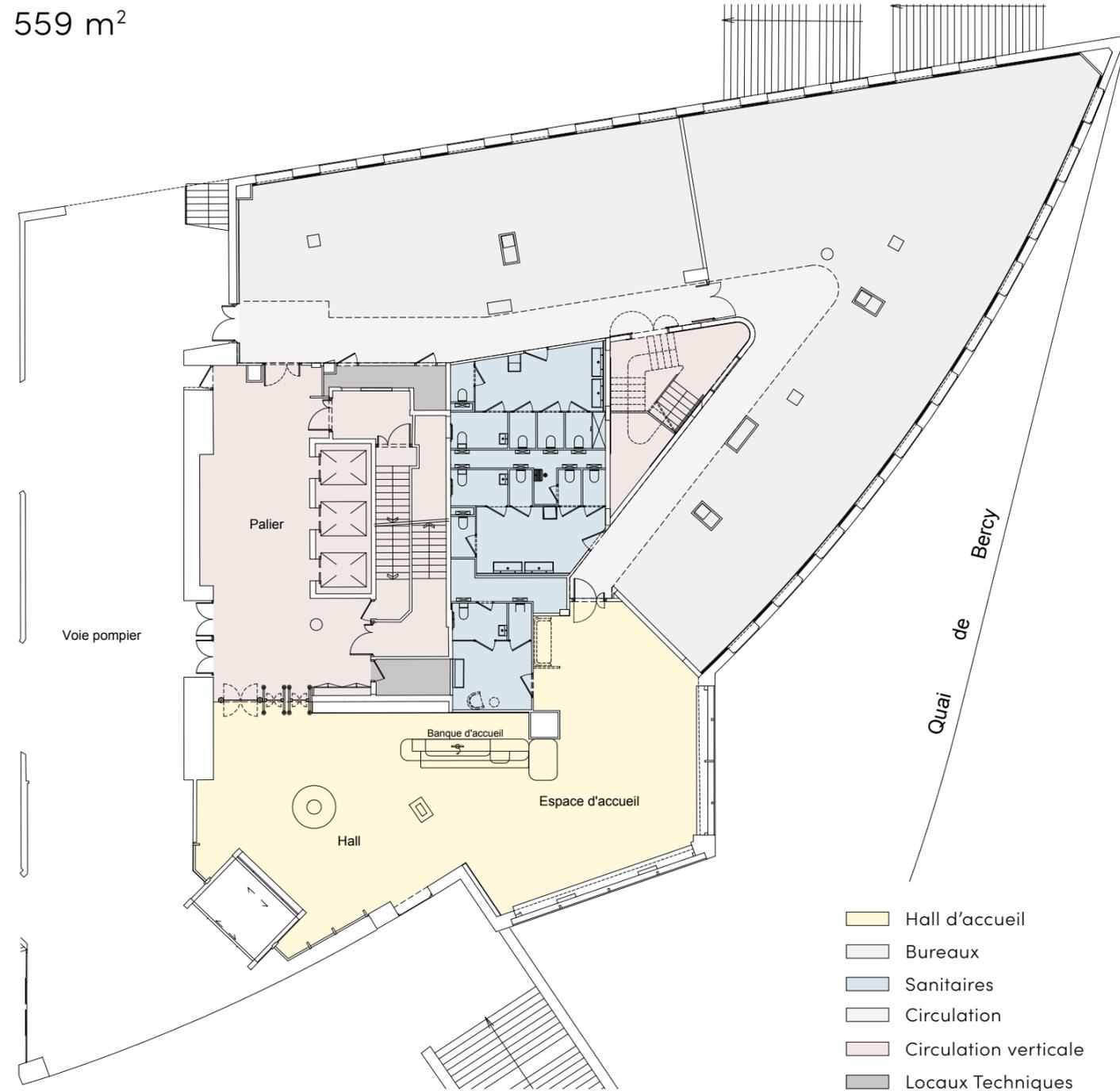
## MAÎTRISE & RÉDUCTION DES DÉCHETS

- Uniformisation du tri à la source, sensibilisation et campagne de communication auprès des sociétés locataires pour optimisation et réduction des déchets.
- Ré-emploi des déchets travaux.



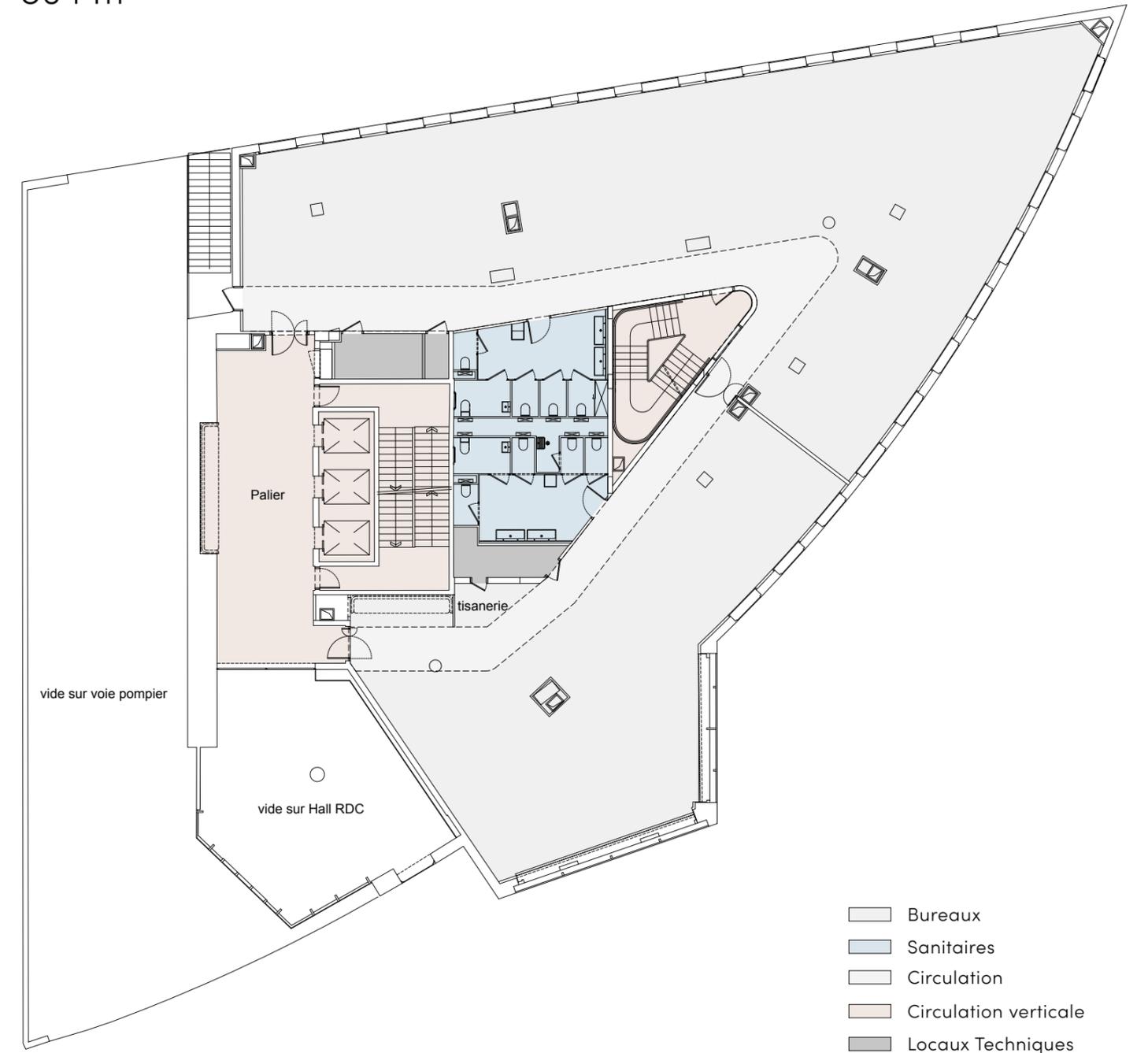
# RDC

559 m<sup>2</sup>



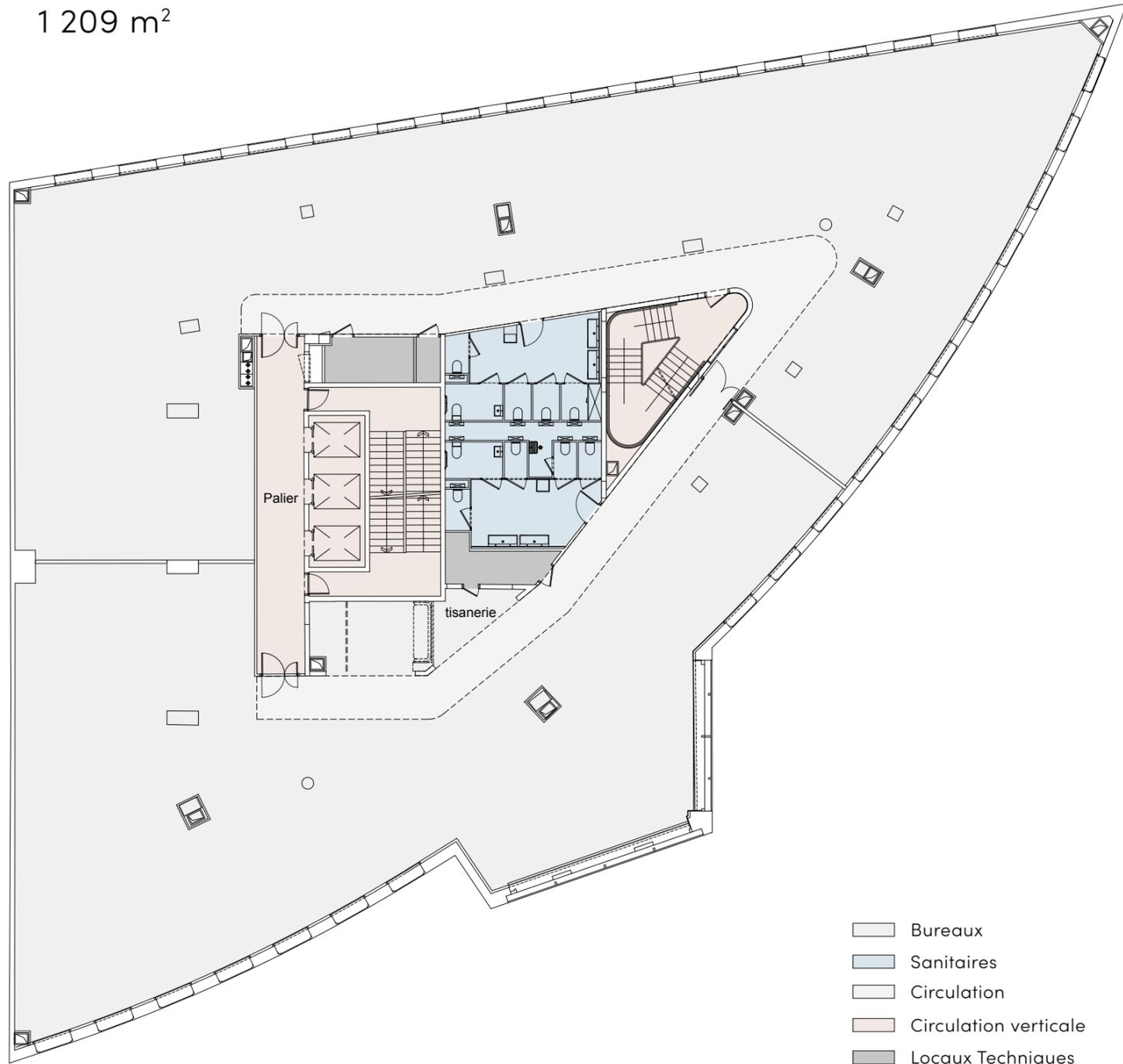
# R+1

804 m<sup>2</sup>



# R+2

1 209 m<sup>2</sup>



- Bureaux
- Sanitaires
- Circulation
- Circulation verticale
- Locaux Techniques

# R+3

1 208 m<sup>2</sup>



- Bureaux
- Sanitaires
- Circulation
- Circulation verticale
- Locaux Techniques

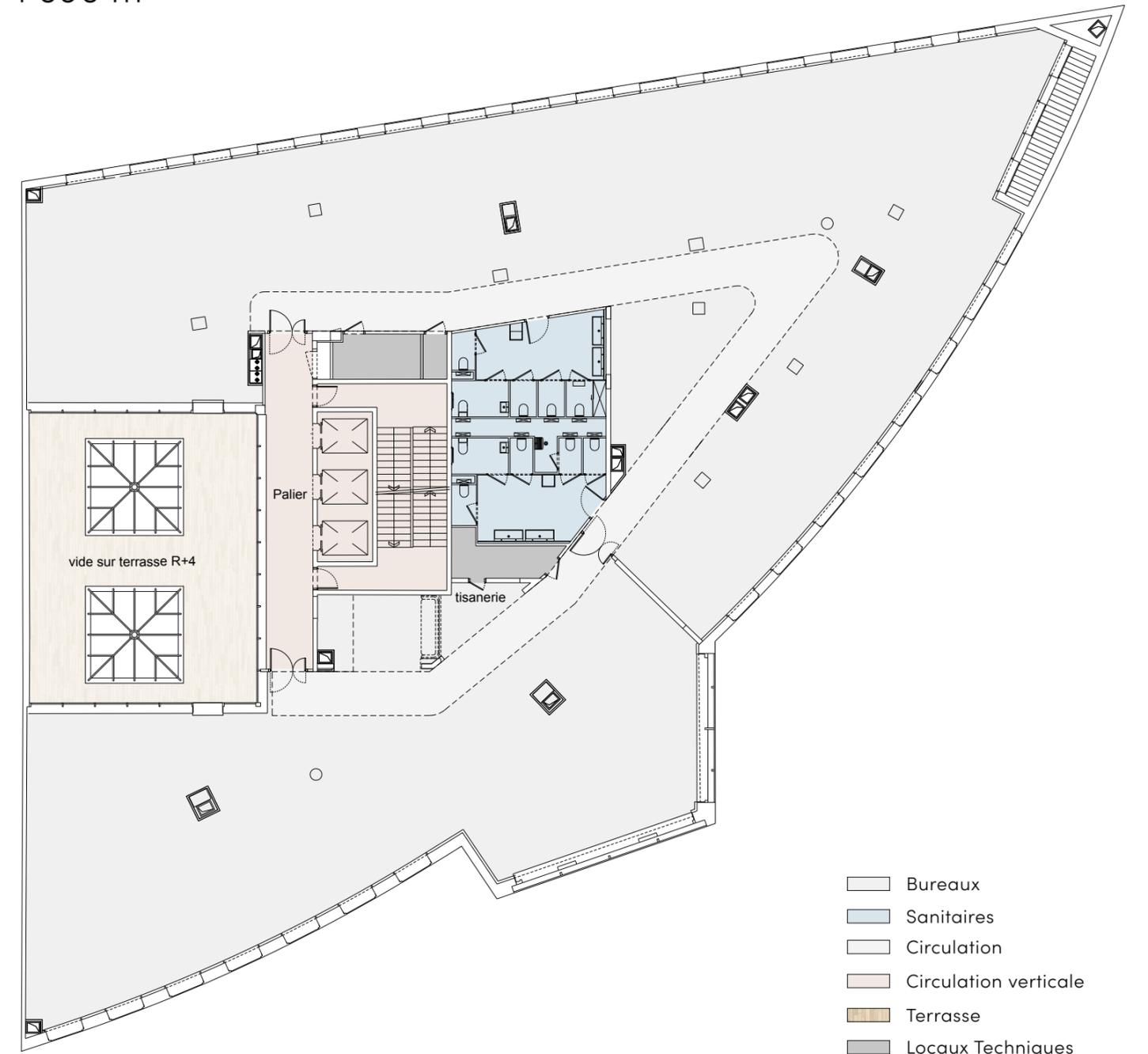
# R+4

1 081 m<sup>2</sup>



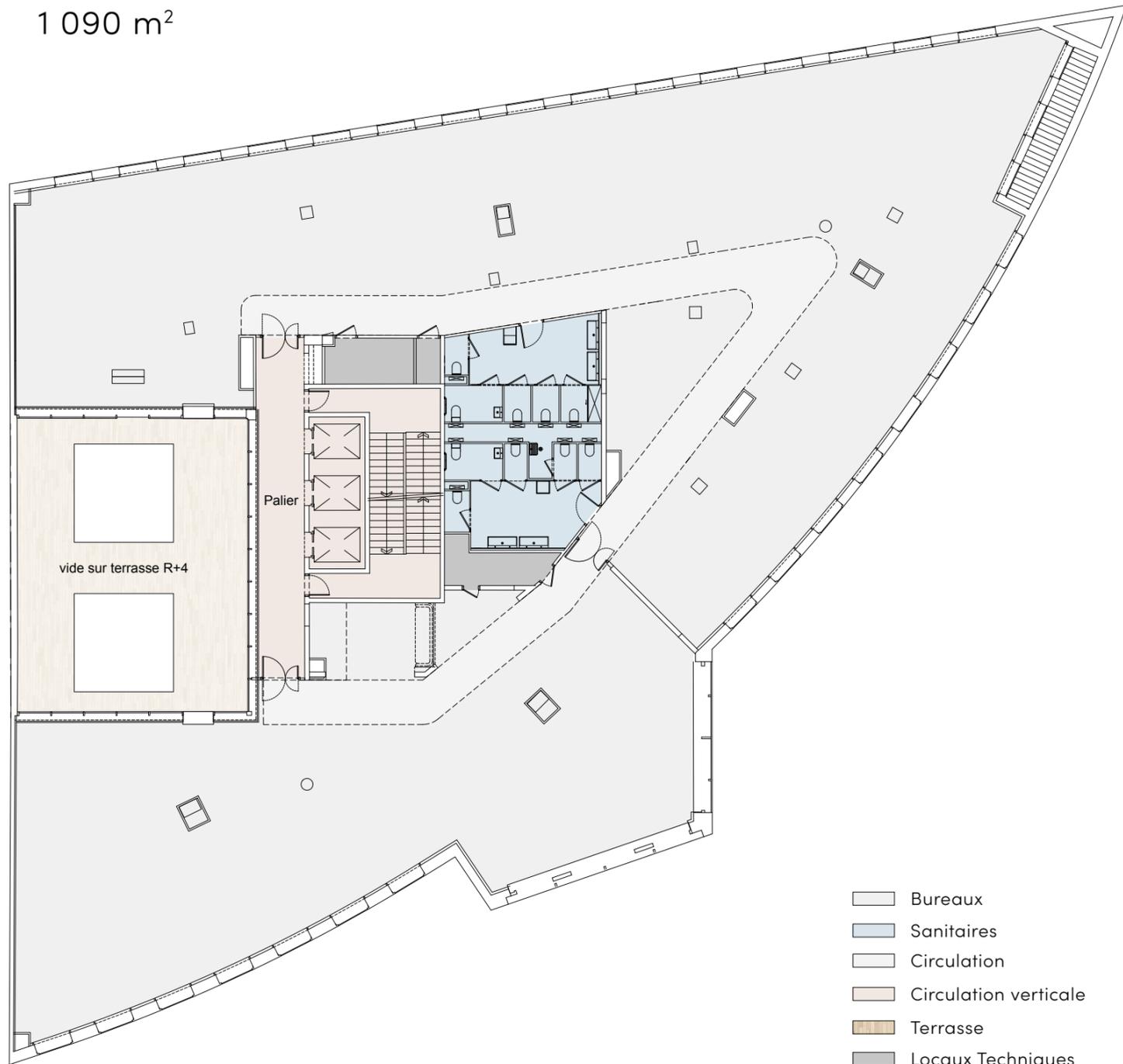
# R+5

1 090 m<sup>2</sup>



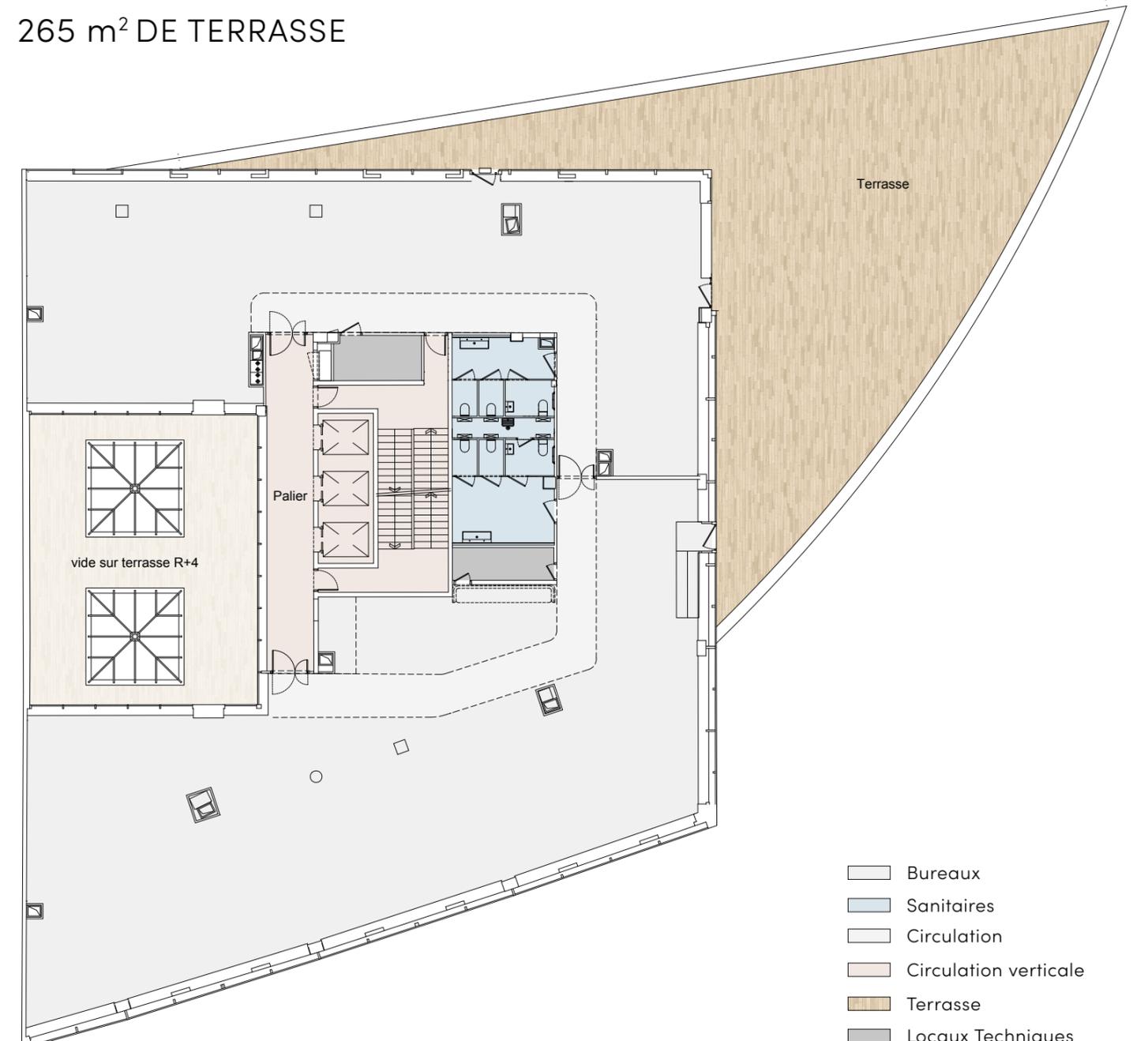
# R+6

1 090 m<sup>2</sup>



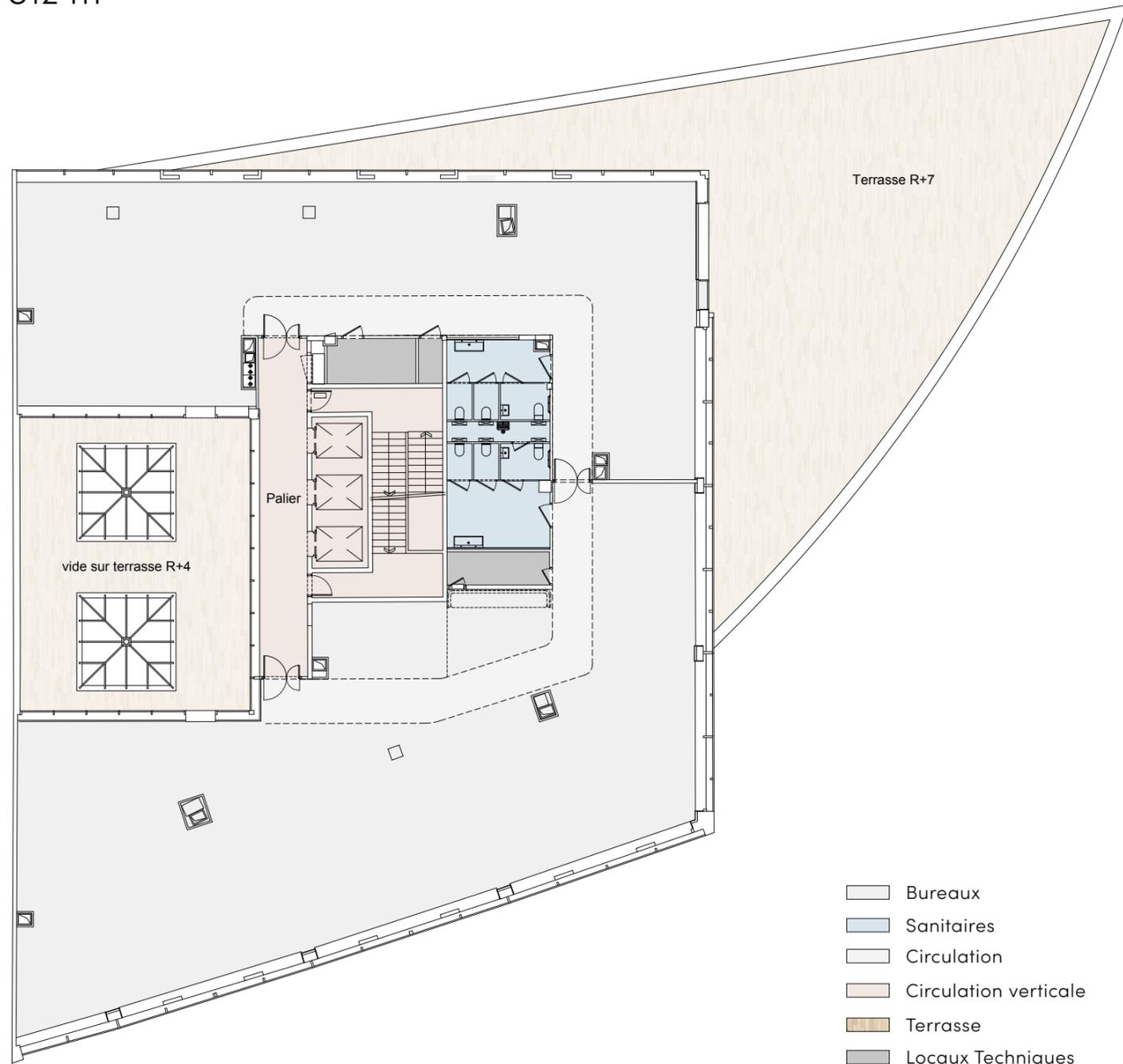
# R+7

811 m<sup>2</sup>  
265 m<sup>2</sup> DE TERRASSE



# R+8

812 m<sup>2</sup>



# DESRIPTIF TECHNIQUE

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Hauteur libre

Hauteur sous-dalle bureaux R+1 à R+8 : 2,90 à 2,95 m

Hauteur sous-dalle bureaux RDC : 2,80 m env.

Hauteur sous faux-plafond circulations R+1 au R+7 : 2,45 m env.

Hauteur sous faux-plafond circulations RDC et R+8 : 2,30 m env

### Plafond

Plafond du 1er jour avec flocage et technique apparente

Circulations : dalles métalliques et jouées en plaques de plâtre

### Plancher/Faux-plancher

Pas de plancher technique

Circulation et espaces bureaux en dalles moquette acoustique aux niveaux RDC, R+1,

R+4 et R+7

Les autres niveaux sont laissés au choix du preneur

### Surcharges admissibles

250 kg/m² selon plans d’origine

### Effectif technique et sécuritaire

748 personnes

10,9 m² / personne et 7 m²/p au niveau R+1 surdensifié

### Certifications et labellisations

NF HQE Exploitation Bureaux Référentiel BD – NIVEAU EXCELLENT

BREEAM IN USE - niveau en cours de

certification

DPE projeté lettre B à 64 kWhEP/m²/an

### Terrasses accessibles

R+7 : terrasse de 265 m² d’un capacitaire de 133 personnes

R+4 : Patio de 80 m² (non accessible PMR)

## CLIMATISATION, VENTILATION, CHAUFFAGE

### Production frigorifique

Production via PAC réversibles neuves installées en toiture avec comptage d’énergie à chaque étage

### Production calorifique

Production via PAC réversibles neuves installées en toiture avec comptage d’énergie à chaque étage

### Production ventilation (CTA, etc.)

Air neuf : système refait à neuf avec 2 CTA double flux nouvellement installées en toiture du R9 (rendement >75%)

Bases de calcul (températures hiver/été)

Température intérieure de base Hiver : 20 °C (pour -7°C extérieur)

Température intérieure de base Eté : 25 °C (pour 35°C extérieur)

### Ventilation

Distribution via ventilo-convecteurs apparents.

25 m³/h par occupant pour les bureaux.

30 m³/h par occupant pour les salles de réunion .

### Pourcentage et implantation salles de réunion par plateau

Salles de réunion implémentables en tout point du bureau à hauteur de 30% de la surface du plateau du RDC au R+8

## GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Système de GTB indépendant centralisé refait à neuf, avec report possible au PCS centralisé de l’immeuble LUMIERE.

Régulation performante permettant d’optimiser le fonctionnement des équipements CVC en fonction des besoins réels du bâtiment, de la météo (station météo extérieure), des besoins de l’utilisateur, etc Gestion des unités terminales de climatisation par télécommande multi métier ou téléphone via la GTB: Possibilité de contrôler les consignes de température localement de +/- 2°C, de piloter les éclairages et d’actionner les stores intérieurs motorisés.

Stores intérieurs motorisés

## SECURITÉ INCENDIE

### Type de système d’alarme et d’équipement d’alarme

SSI de catégorie A (neuf), avec report au PCS central de l’ensemble immobilier LUMIERE et surveillance partielle des locaux

### Désenfumage

Désenfumage mécanique conforme IT246 Désenfumage mécanique en volume des compartiments

2 compartiments par niveau

## SURETÉ

Vidéophonie, vidéosurveillance, système anti-intrusion, contrôle d’accès pour les accès extérieurs des parties communes Avec possibilité de report anti-intrusion au PCS centralisé

Mesures conservatoires sur les portes palières

Mesures conservatoires pour les PNG

Système de vidéosurveillance dans les parties communes

Système anti-intrusion dans les parties communes au RDC et au SS2

## ASCENSEURS & MONTE-CHARGE

2 ascenseurs de 800 kg fonctionnant en Duplex desservant du RDC au R+8

RDC au R8

1 monte-charge de 1000 kg desservant du SS2 au R+8

## PLOMBERIE

### Equipements sanitaires

Ballons ECS électriques installés dans la gaine sanitaire (1 par étage et pour 2 blocs sanitaires)

Réseau ECS/EFS refait à neuf, 1 comptage d’EFS par étage

### Mesures conservatoires

Alimentation EFS des tisaneries preneurs, évacuation eaux des tisaneries preneurs, Alimentation EFS et évacuation sous dalle pour bar terrasse R7, 1 attente d’eau glacée par étage pour locaux VDI (hors rdc)

### Réseau d’évacuation

### eaux usées

Réseau EU/EV refait à neuf

### Fosse de récupération des EP

Dans ensemble immobilier Lumiere

## COURANTS FORTS - COURANTS FAIBLES

### CFO

### Dimensionnement

1 poste de travail tous les 10 m²

Mise en place de prise de courant sous le platelage bois de la terrasse du R7

### Alimentation

1 tarif HTA services généraux et 1 tarif surveillé ou limité par plateau

### Réseau

Double dérivation sur poste privé service généraux

Alimentation depuis le quai de Bercy vers local technique HTA au R-1

### PASA

PASA neuf commandé par Enedis à distance

### Distribution

Chemin de câble au plafond (dans plenum sur partie circulation puis en apparent sous flocage et dalle) et en fourreau dans les doublages des façades

### TGBT

TGBT neuf au SS1

### Groupe électrogène

Partie TGS secourue par groupe électrogène situé dans l’ensemble immobilier Lumière

### CFA

### Contrôle d’accès (badge, NFC ou QR Code)

Contrôle d’accès par badge sur le sas de l’entrée rez-de-dalle et SS2

Mesures conservatoires pour le contrôle d’accès des portes palières et des PNG dans le Hall à rez-de-chaussée

### Tableaux divisionnaires et distribution d’étage

1 tableau divisionnaire par étage

### ECLAIRAGE

### Type d’éclairage (LED, etc.)

Eclairage par terminaux LED basse luminance / basse consommation avec luminosité gradable gérée par détection de présence pour les bureaux (GTB dali); détection on/off pour les circulations, sanitaires, paliers et escaliers.

### Commande de l’éclairage

via GTB et détecteur de présence

### lux/poste de travail

300 lux minimum mesuré

### lux au sol circulations horizontales

150 lux minimum mesuré

### lux au sol sanitaires

150 lux minimum mesuré

### Réseau VDI

### Fibre (oui/non)

Fibre sur la colonne verticale

### Locaux VDI

Dans local hôtesse au RDC

Mesures conservatoires dans les étages

### Distribution (faux-plancher, plinthes, goulottes, etc.)

Infrastructure réseau VDI pour les équipements sur IP des services généraux (GTB, vidéosurveillance, contrôle d’accès, lecteur de badges à l’entrée) Chemins de câble horizontaux dans les circulations et des fourreaux entre le plafond et le doublage des façades en mesures conservatoires.

SEINE, TOUT UN UNIVERS  
DONT L'AMBITION  
EST DE DEVENIR LE VÔTRE

### Contact

[commercialisation@praemiareim.com](mailto:commercialisation@praemiareim.com)  
[immeuble-seine.com](http://immeuble-seine.com)

**praemia**  
REIM FRANCE

### Crédits

Création-conception : Charlemagne  
Images : Miysis  
Photos : Getty Images



90 quai de Bercy - 75012 Paris