

LES MERCURIALES

Projet de Redéveloppement

16 octobre 2023

HEMISPHERE

 **BainCapital**





1. Contexte

1. L'historique
2. Situation actuelle
3. Evolution négative du marché bureaux
4. Croissance du marché résidences gérées (étudiantes, hôtelières, ...)

2. Le Projet

1. La Vision
2. L'Environnement
 - a. Vidéo
 - b. Axonométries
 - c. Perspectives extérieures
 - d. Les accès
3. Programmation
 - a. Commerces
 - b. Restaurant
 - c. Services
 - d. Chambres
4. Le planning indicatif

3. Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE)

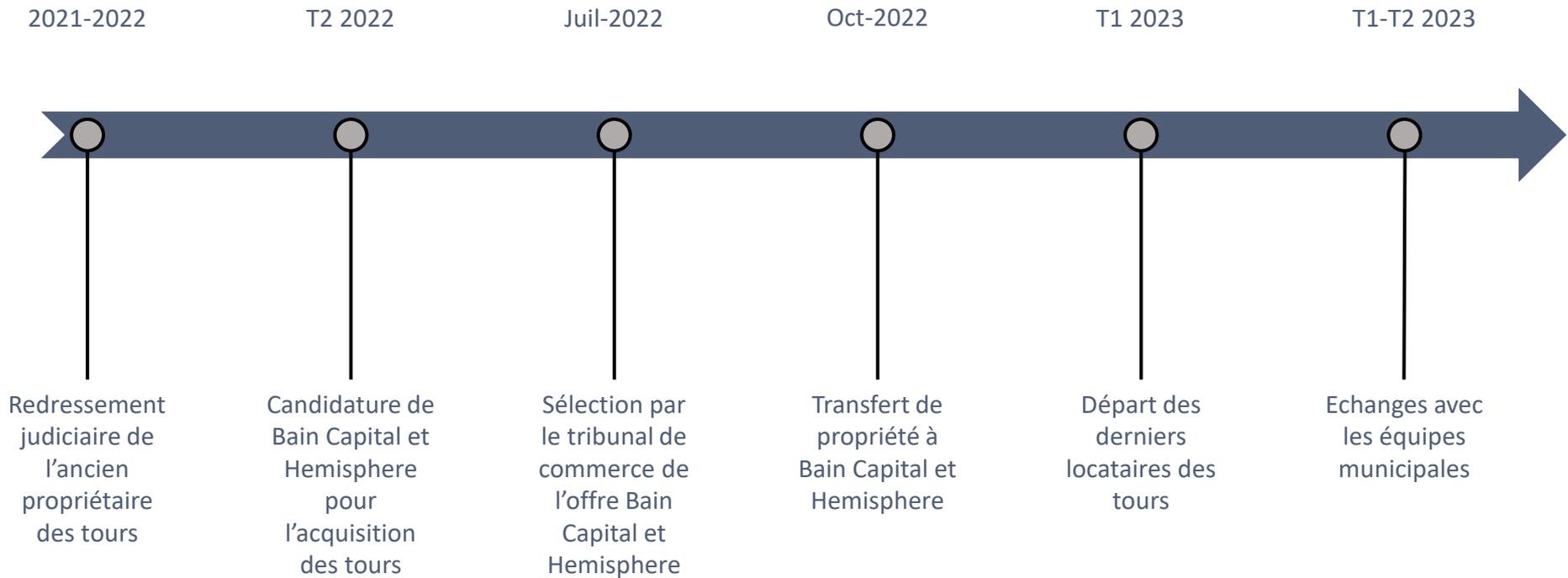
1. Dimension environnementale
2. Dimension sociale

1. Contexte





1.1. L'histoire





Ensemble Immobilier emblématique de l'Est Parisien avec un fort potentiel de transformation et d'amélioration énergétique

- 2 tours de 31 étages à usage de bureaux
- Socle en partie communes de bureaux (restaurant d'entreprise et business center)
- Complètement fermé au public
- Mauvaise performance énergétique
- Ensemble totalement vacant
- PC actuel : une tour bureau et une tour hôtel





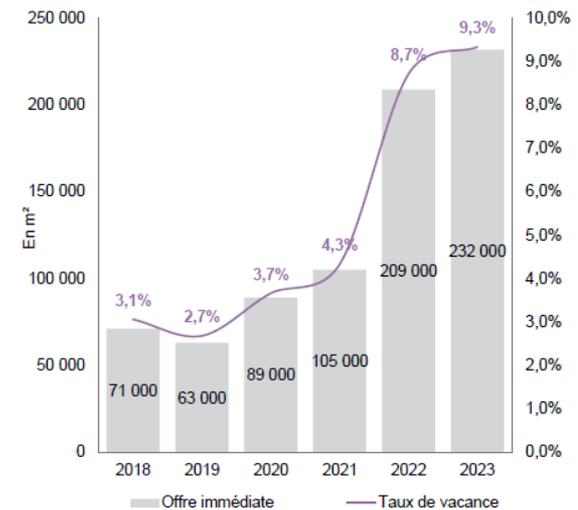
Marché Bureaux en pleine mutation

- Evolution modes de travail
- Conjoncture économique
- Diminution de la demande plus accrue pour le créneau > 5 000 m²
- Augmentation de la vacance des immeubles de bureaux dans la 1^{ère} couronne de Paris

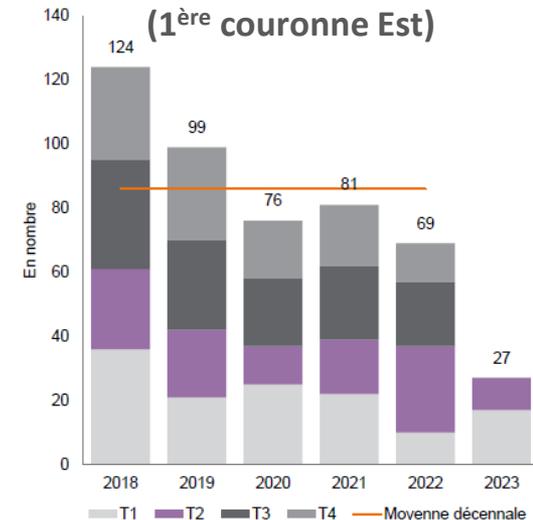
=> Repenser l'utilisation de ces espaces devient une nécessité pour s'adapter aux besoins du marché et favoriser la revitalisation urbaine.

Source : JLL/Immostat, Orie

Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance (1^{ère} couronne Est)



Evolution de la demande placée (1^{ère} couronne Est)





Marché en forte croissance du fait de la pénurie d'offre

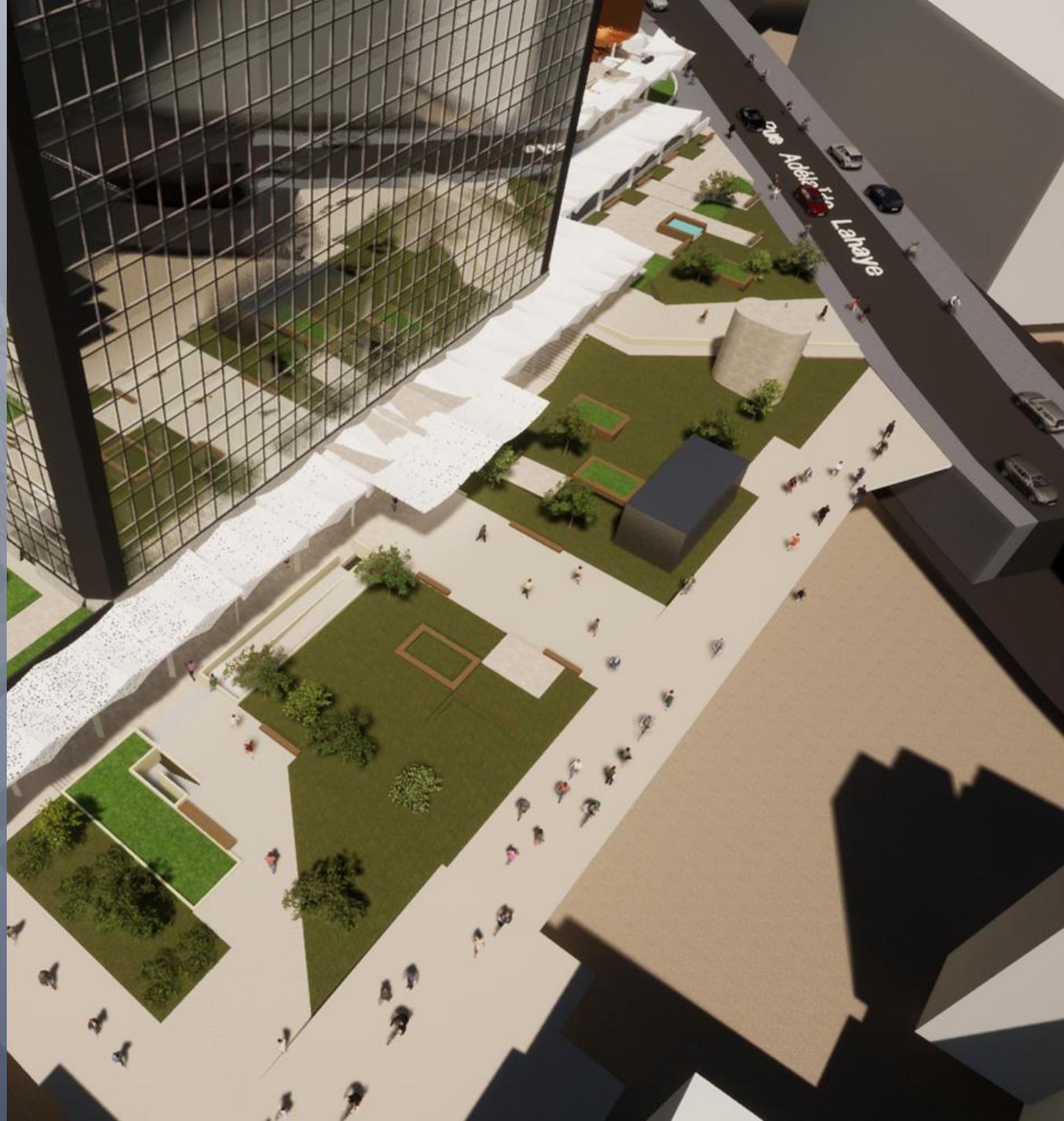
- Croissance de 7,5% sur 5 dernières années du nombre de lits
- Malgré cette croissance, écart reste fort entre offre et demande (manque d'offre):
 - 14 lits par 100 étudiants en France
 - 8 pour 100 en Ile de France
 - 2 pour 100 à Paris
- +15% d'augmentation d'étudiant en France sur les 5 dernières années
- Un quart des étudiants en France sont en IDF, destination principale des étudiants internationaux
- Une forte croissance des investissements en résidences gérées en France depuis 2019

Demande et offre du secteur étudiant

Ville	Nombre d'étudiants	Nombre de lits en résidences étudiantes	Nombre de lits par 100 étudiants
Paris	362 187	6 391	2
IDF	734 260	58 128	8
France	2 730 000	380 000	14

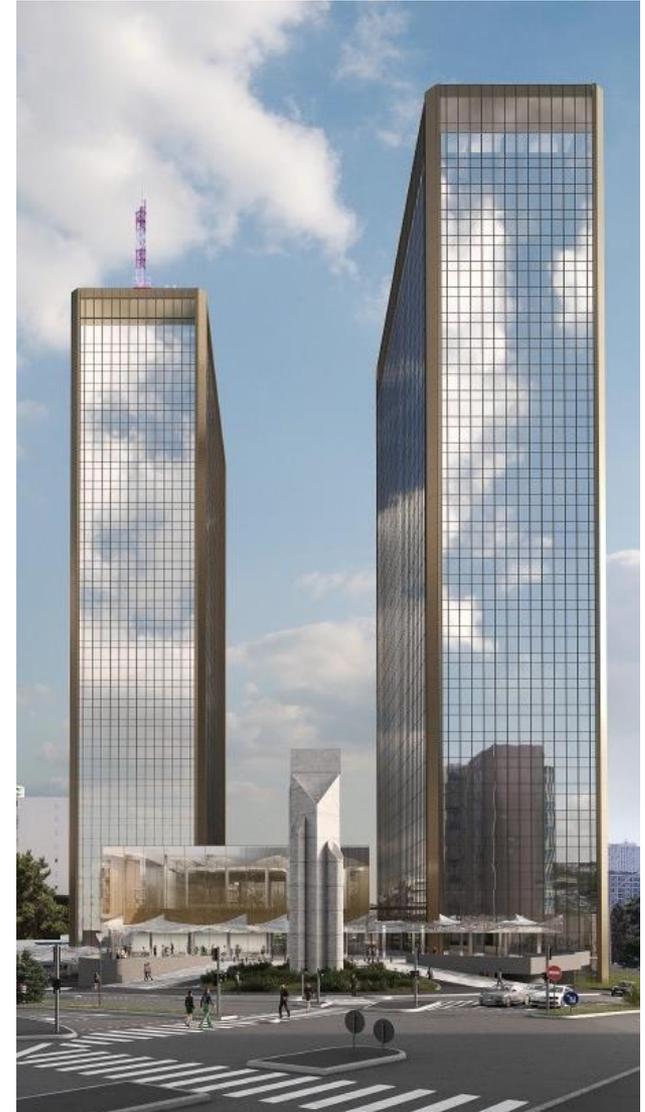
Source : XERFI

2. Projet



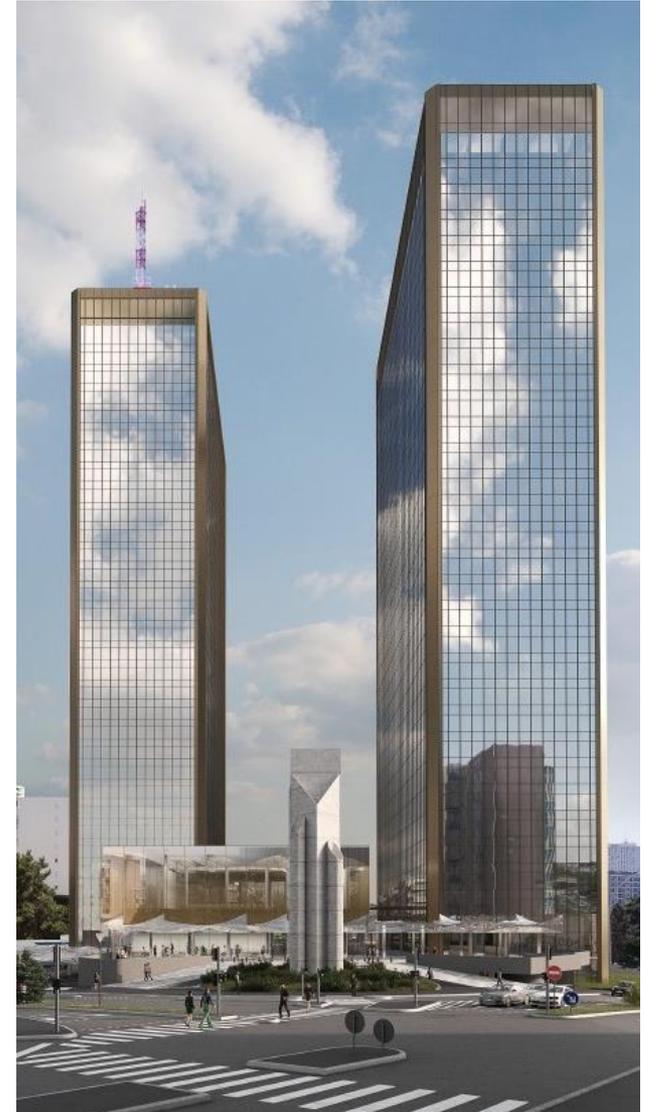


1. **Identité** : Garder l'identité architecturale des tours
2. **Environnement** : Réinvestir la nature sur l'esplanade et dans les tours et améliorer leur performance énergétique
3. **Dynamisme** : Apporter de la mixité dans la zone avec un spectre large d'utilisateurs (étudiants, travailleurs, touristes)
4. **Ouverture sur l'extérieur** : Rendre la tour aux baignoletais en offrant des commerces et des espaces communs partagés de qualité favorisant le vivre ensemble



Projet emblématique d'un point de vue écologique et social

- Actuellement très minéral, transformation végétale avec ajout de plantations, murs végétaux et décors en bois.
- Environ 1 000 m² d'espaces végétaux extérieurs créés et 90 arbres plantés
- 15 unités de commerces ouverts sur l'extérieur (crèche, gym, restauration, lieu de vie)
- Un restaurant au dernier étage
- Des parkings publics avec bornes électriques et parkings vélos
- Salles de conférences
- Tour Ponant (côté périphérique) : tour hôtel / résidence hôtelière d'environ 850 chambres avec comme cible un opérateur de renom
- Tour Levant (côté rue piétonne) : tour résidence étudiante et jeunes professionnels d'environ 850 chambres avec comme cible un opérateur de renom
- PLUi : changement de destination -> modification du PLUi
- Permis : pas de modification architecturale du PC actuel







2.2. Projet – Environnement - Axonométrie



Le Socle :

R+31

R+18 à R+30

R+17

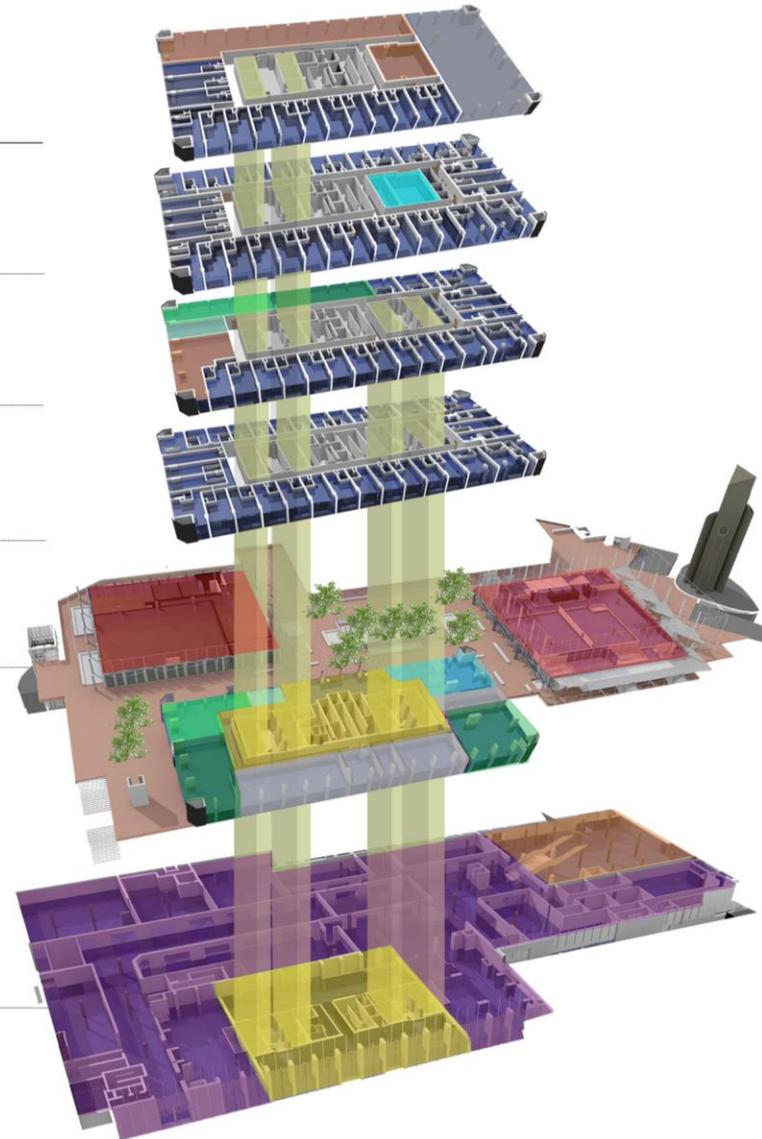
R+1 à R+16

RDC HAUT

RDC BAS

- Résidences
- Coworking
- Café
- Détente
- Restaurant principal / salle de sport
- Locaux techniques
- Commerces & Restaurants
- Salles Polyvalentes
- Espaces communs & Accueil

Ascenseurs





2.2. Projet – Environnement - Axonométrie



Les Tours :

Tour Résidence Etudiante et Jeunes Professionnels

Tour Résidence Hôtelière et Hôtel

R+31

R+18 à R+30

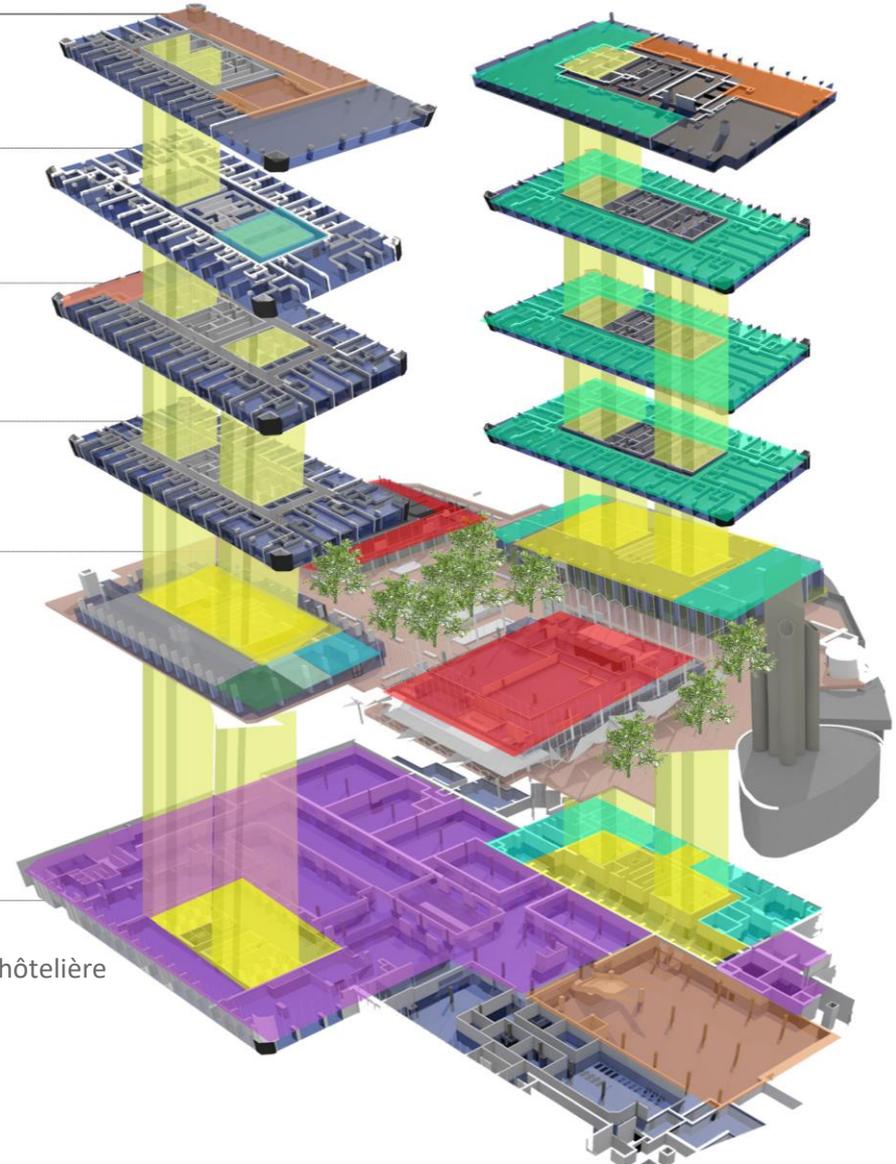
R+17

R+1 à R+16

RDC HAUT

RDC BAS

- Résidences
- Coworking
- Café
- Détente
- Restaurant principal / salle de sport
- Locaux techniques
- Commerces & Restaurants
- Salles Polyvalentes
- Espaces communs & Accueil
- Hotel Residence hôtelière
- Ascenceurs



2.2. Projet – Environnement – Les accès



▶ Accès Tours

▶ Accès Parvis



2.2. Projet – Environnement - Perspectives extérieures



Vue extérieure du RDC bas :





2.2. Projet – Environnement - Perspectives extérieures



Vue extérieure du RDC haut :





2.3. Projet – Programmation – Commerces



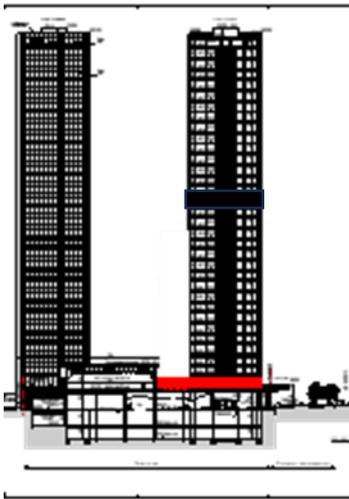
Vue intérieure du RDC bas :





Zones Café :

- Ouvert à l'extérieur au RDC
- Vente de boissons chaudes et froides, encas
- Espaces tables et chaises type café traditionnel
- Espaces fauteuils et tables basses type lounge
- Grande terrasse aménagée au RDC haut
- Proposer des espaces extérieurs de qualité





2.3. Projet – Programmation – Commerces



Zones Café :

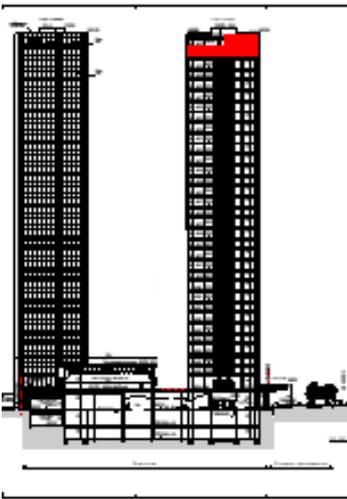
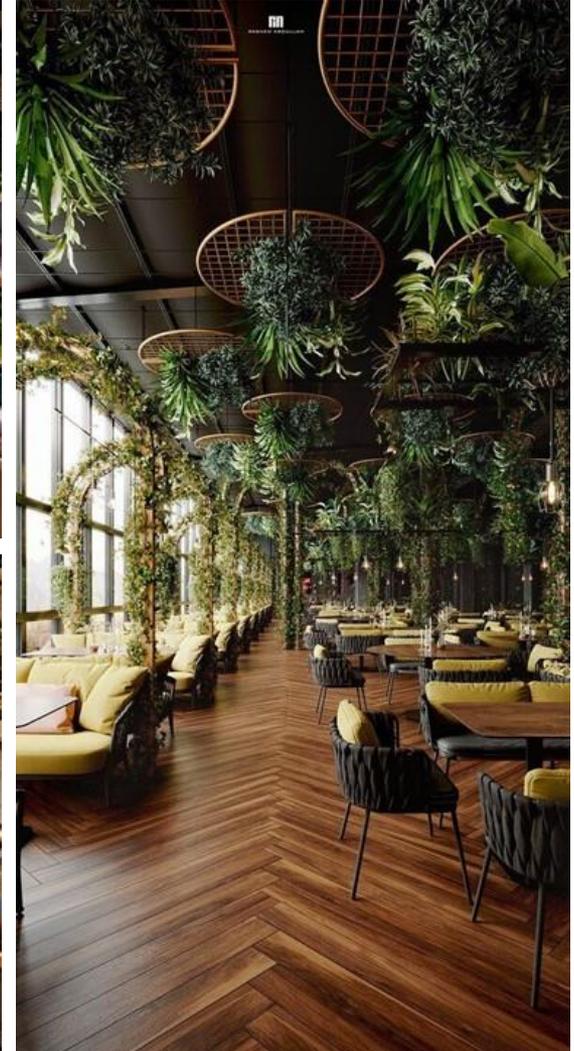




2.3. Projet – Programmation – Restaurant



- Dernier étage
- Double hauteur
- Vue panoramique sur Paris





2.3. Projet – Programmation – Restaurant



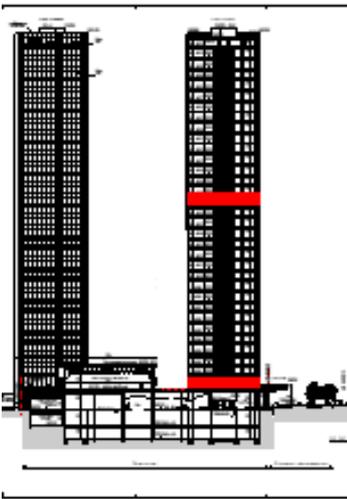


2.3. Projet – Programmation – Services



Espaces Détente :

- Espaces de détente et de partage
- Activités ludiques
- Activités artistiques





2.3. Projet – Programmation – Services



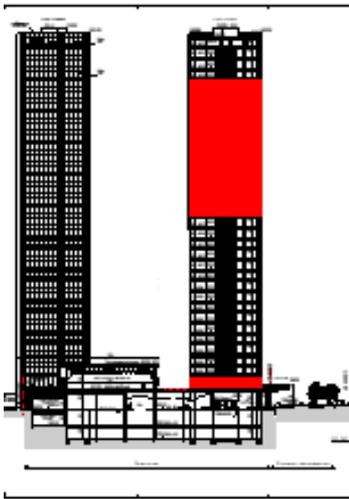
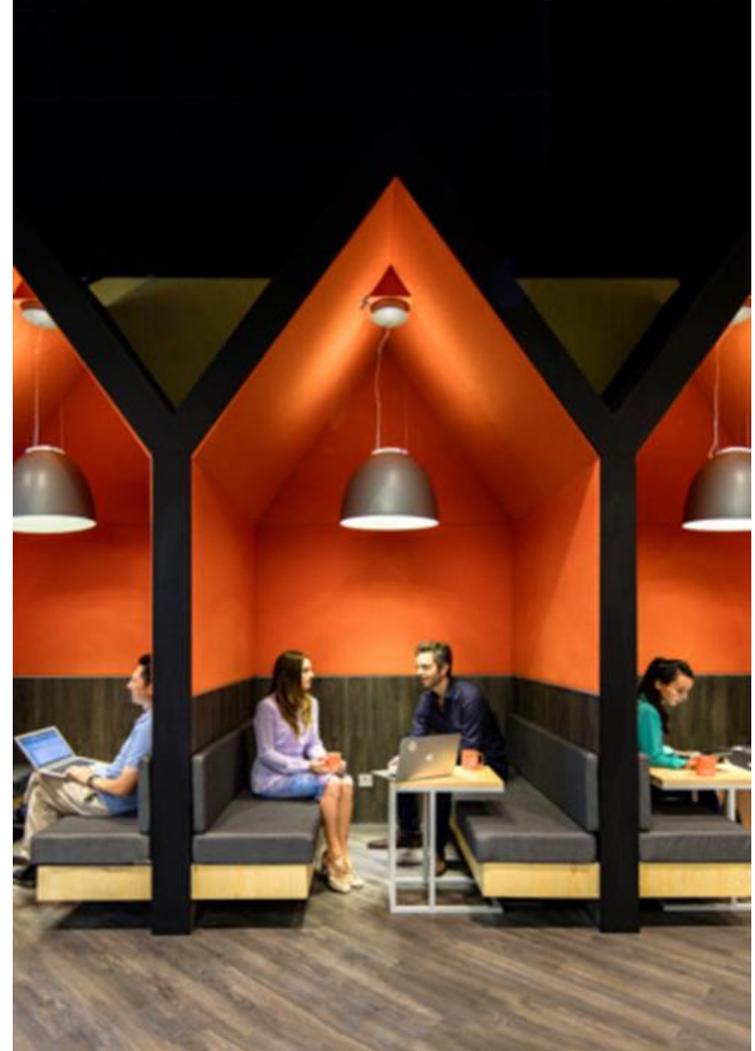
Espaces Détente :





Espaces Coworking :

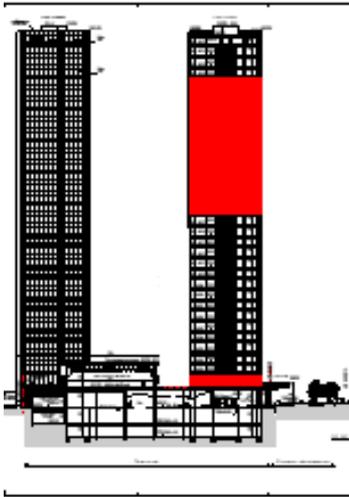
- Espaces de travail silencieux
- Alcôves design pour travail isolé ou en petits groupes





Espaces Coworking :

- Salles de réunion fermées ou semi fermées
- Equipement vidéo pour projections et visio



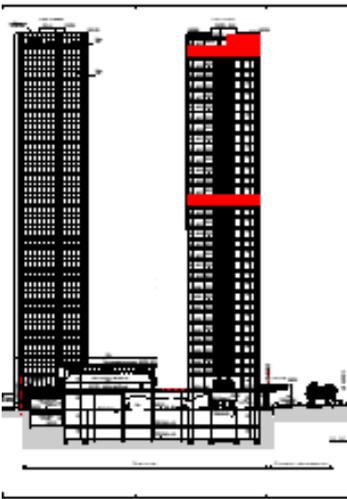
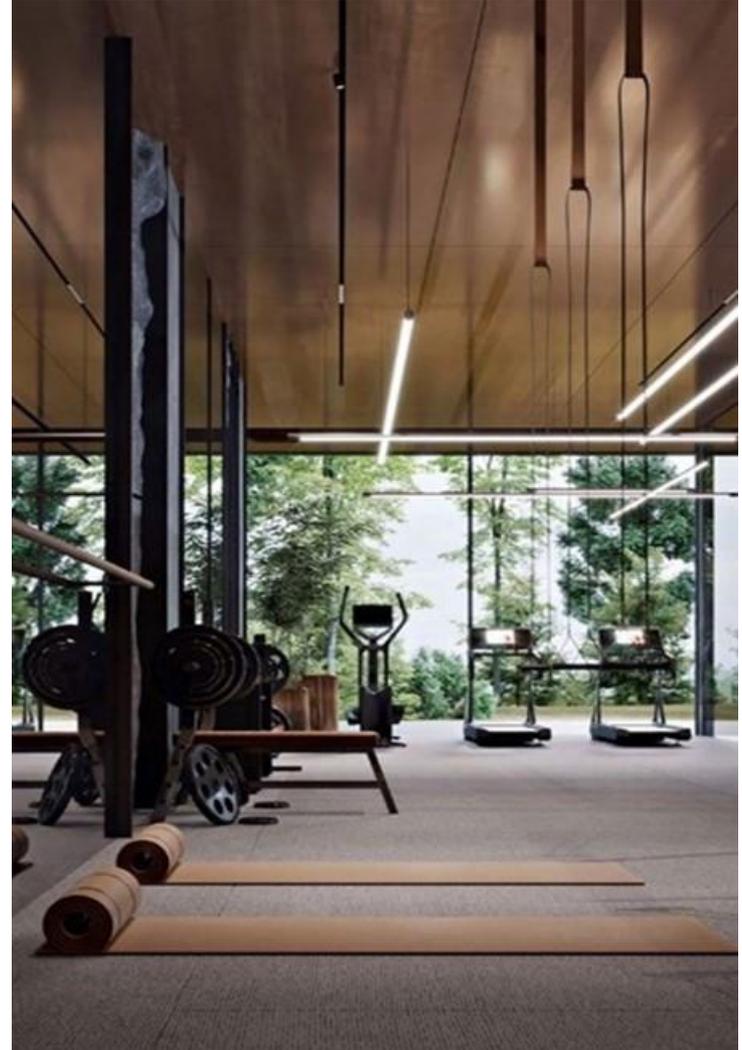


2.3. Projet – Programmation – Services



Fitness :

- Espace fitness
- Espaces pour pratiques groupées



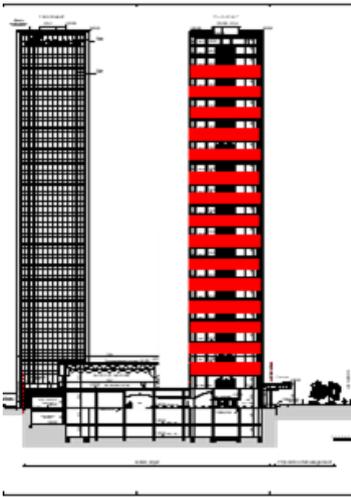


2.3. Projet – Programmation – Services



Laveries :

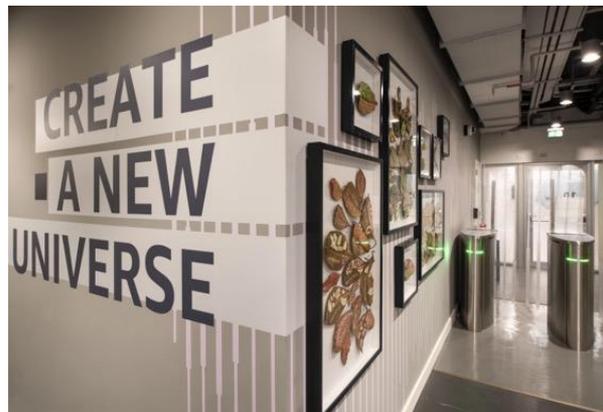
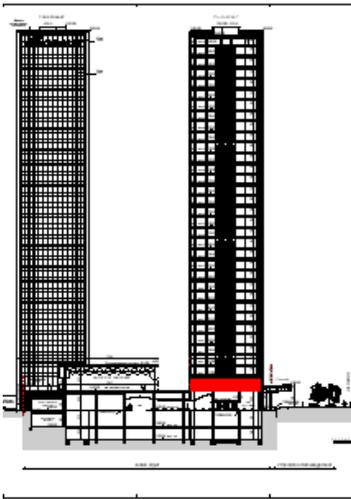
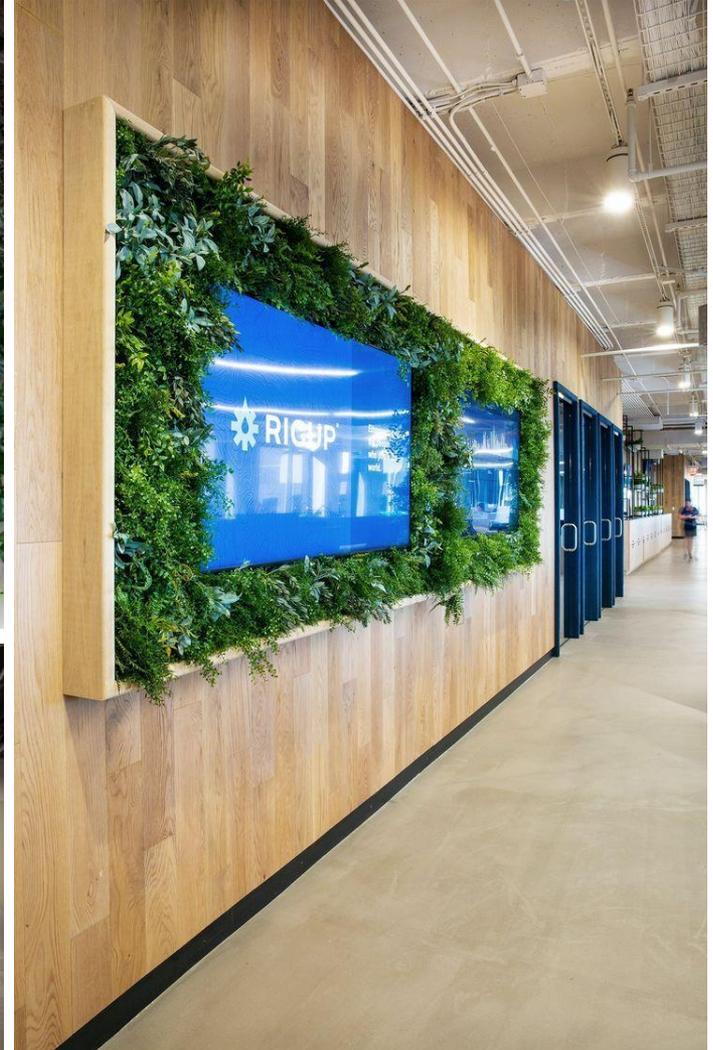
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Petites unités libre-service implantées un étage sur deux





Hospitality Management :

- Accueil
- Information
- Programmation des activités
- Point de rdv
- Gestion de l'ensemble des espaces communs



2.3. Projet – Programmation – Chambres



Chambre type :

- Surface moyenne : 22,65 m²
- Rangements
- Lit 190x120cm
- Bureau
- Kitchenette 2 éléments
- Table intégrée
- Douche 90x120cm
- WC
- Meuble vasque
- Eléments occultants

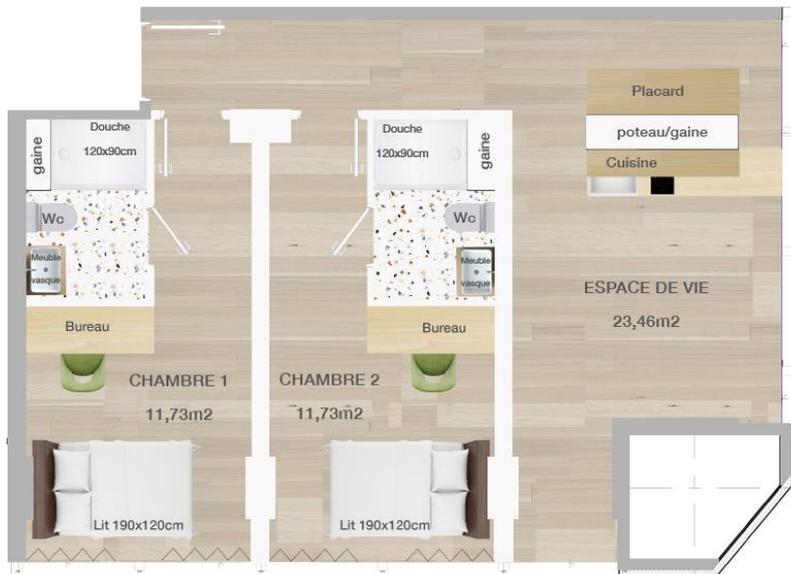


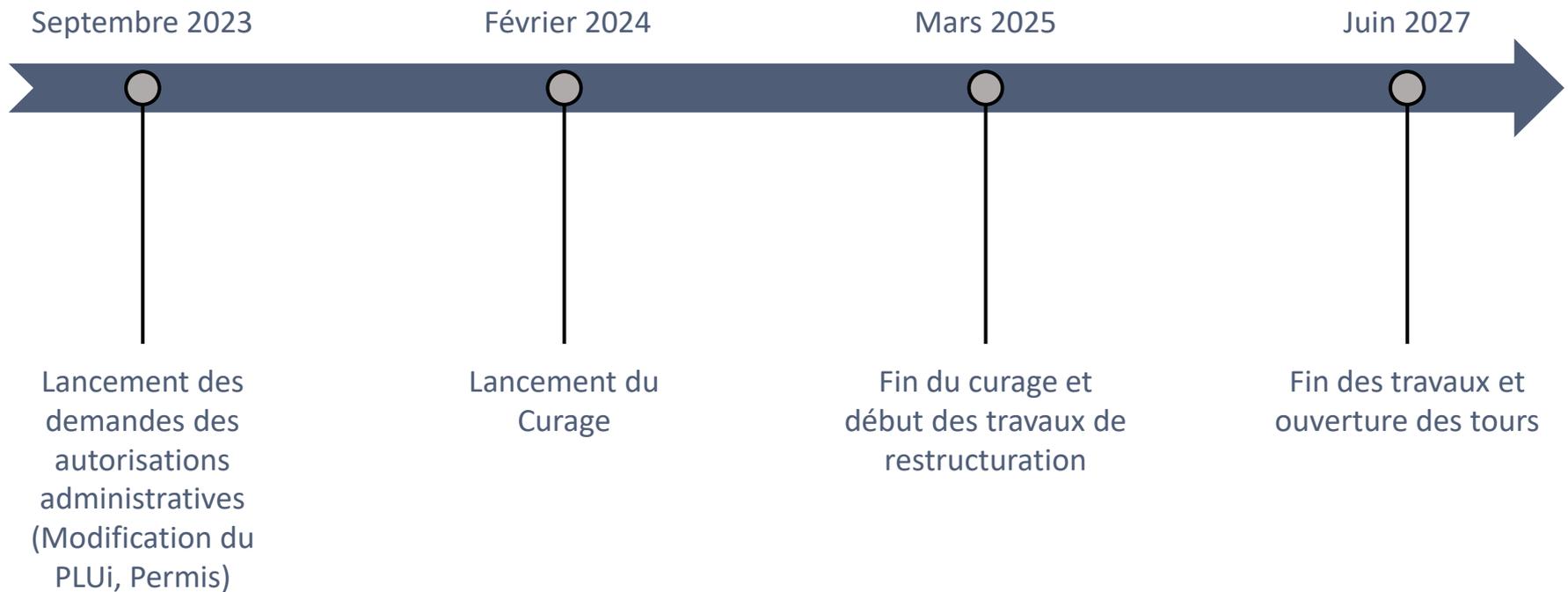
2.3. Projet – Programmation – Chambres



Les chambres de collocation :

- Surface moyenne : 53 ou 117 m²
- T3 ou T5 / T6
- 2, 4 ou 5 chambres
- Salle d'eau privative par chambre
- Séjour et cuisine communs
- Rangements
- Lit 190x120cm
- Bureau
- Kitchenette 3 éléments
- Douche 90x120cm
- WC
- Meuble vasque
- Eléments occultants





Planning sujet à l'obtention des autorisations administratives

3. Responsabilité
Sociale et
Environnementale
(RSE)





3.1. RSE - Dimension environnementale



- Dans **la politique de la Ville de Bagnolet** et sera en phase avec les enjeux RSE

- **7 thématiques consacrées au développement durable** est prévue

- Valorisée au travers d'obtention de **certification environnementale BREEAM**



CARBONE



ENERGIE



EAU



SOCIALE



ECONOMIE CIRCULAIRE



BIODIVERSITE



RESILIENCE



ENERGIE

- ▶ **Réhabilitation énergétique** globale des tours : **changement des systèmes de production d'énergie, des terminaux, des éclairages et des équipements sanitaires**
- ▶ **Approche bioclimatique** pour limiter les besoins énergétiques et viser la **sobriété énergétique** : **optimisation des performances des façades** par orientation et installation de protections solaires pour capter l'énergie solaire en période hivernale et réduire les apports externes en période estivale
- ▶ **Réduction des apports internes** en **limitant les puissances d'éclairage**, en intégrant des détecteurs de présence et des capteurs de luminosité dans les parties communes
- ▶ Mise en œuvre d'une **GTB** pour **optimiser le pilotage du bâtiment**



CARBONE

- ▶ **Réhabilitation vertueuse** des tours : **limitation des travaux de gros œuvre**, reprise d'une façade arrivée en fin de cycle de vie (50 ans)
- ▶ **Estimation de l'impact carbone** des tours et étude d'**optimisations plus vertueuses**
- ▶ Réalisation d'un **diagnostic ressources** pour identifier les **matériaux réemployables** sur site ou hors site
- ▶ **Limitation de l'impact carbone en exploitation** via l'utilisation du réseau de chaleur de Bagnolet ayant un faible contenu CO2 et un taux d'énergies renouvelables supérieur à 40%
- ▶ Rédaction d'une **charte chantier** et **valorisation des déchets** de chantier



ECONOMIE
CIRCULAIRE



EAU



BIODIVERSITE



RESILIENCE

- ▶ Mise en œuvre d'**équipements hydro-économes** sur la totalité du site
- ▶ **Récupération et Gestion des eaux de pluie** selon la réglementation
- ▶ Création d'espaces verts pour **améliorer la gestion des eaux de pluie à la parcelle**
- ▶ **Limiter les îlots de chaleur** en créant des espaces verts sur le parvis et en utilisant des revêtements clairs
- ▶ Installation d'**équipements favorables pour la faune**
- ▶ Réduction de la **pollution visuelle** et **lumineuse**



► Réappropriation de la tour par les Bagnoletais

- Nouvelle zone active de Bagnolet
- Services pour les riverains
- Crèche
- Restaurants
- Gym, etc...

► Forte composante sociale

- Habitat inclusif pour des utilisateurs intergénérationnels
- Compatible aux utilisateurs à mobilité réduite
- Favorisera le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement des habitants
- Protection des personnes : sécurisation de cheminement jusqu'au centre commercial et métro



Merci pour votre attention

HEMISPHERE



BainCapital

Information Importante

Les informations contenues dans le présent document, ainsi que toutes les autres informations orales et écrites qui vous sont fournies en rapport avec le présent document et qui ne sont pas publiques, sont strictement privées et confidentielles (les "informations confidentielles"). En recevant ces informations confidentielles, vous acceptez de les garder strictement confidentielles et de ne pas les divulguer à toute personne ou entité, à l'exception de vos dirigeants, administrateurs et employés respectifs qui ont strictement besoin de connaître ces informations confidentielles. Ce document est publié par Hemisphere. Il est fourni à titre d'information et de référence pratique et ne constitue pas une offre ou une sollicitation pour l'achat ou la vente d'un titre ou d'un autre produit d'investissement ou d'un accord d'investissement, ou tout autre contrat, accord ou structure de quelque nature que ce soit, ni un conseil pour l'achat ou la vente d'un titre ou d'un autre produit d'investissement ou d'un accord d'investissement. Les investisseurs potentiels doivent lire l'intégralité de la documentation d'offre, dès qu'elle est disponible et dans la mesure où elle l'est. Cette documentation contiendra des informations importantes devant être divulguées par Hemisphere en vertu de la loi applicable.

Hemisphere a basé ce document sur des informations obtenues auprès de sources qu'elle estime fiables mais qui n'ont pas été vérifiées de manière indépendante. Tous les tableaux et graphiques proviennent de sources accessibles au public ou de données exclusives. Sauf en cas de déclaration frauduleuse, Hemisphere ne fait aucune déclaration ou garantie (expresse ou implicite) de quelque nature que ce soit et n'accepte aucune responsabilité pour l'exactitude ou la suffisance de toute information, déclaration, hypothèse ou projection dans ce document, ou pour toute perte ou dommage (direct, indirect, consécutif ou autre) découlant de la confiance accordée à ce document. Hemisphere n'a aucune obligation de tenir à jour les informations contenues dans ce document.

Vous êtes seul responsable de votre évaluation indépendante et de vos recherches sur les produits, les investissements et les transactions mentionnés dans ce document et vous ne devez pas considérer les informations contenues dans ce document comme des conseils en matière d'investissement.

Ce document n'est pas destiné à fournir des conseils fiscaux, juridiques ou comptables, des recommandations d'investissement ou d'autres évaluations, et ne doit pas être considéré comme tel. Les investisseurs potentiels doivent consulter leurs conseillers fiscaux, juridiques, comptables ou autres. Les investisseurs potentiels ne doivent pas se fonder sur ce document pour prendre une décision d'investissement. La valeur des investissements peut fluctuer, et la valeur et les revenus peuvent aller à l'encontre des intérêts d'un investisseur. Les niveaux et les bases d'imposition peuvent changer. Les variations des taux de change et des taux d'intérêt peuvent avoir un effet négatif sur la valeur ou le revenu de l'investissement. Les chiffres figurant dans le présent document peuvent se rapporter à des performances passées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et il n'y a aucune garantie que l'opportunité atteindra ses objectifs de rendement ou que les investisseurs recevront un rendement de leur capital. L'investissement dans les produits ou les investissements mentionnés dans le présent document comporte un degré élevé de risque et ne convient qu'aux investisseurs avertis qui comprennent parfaitement et sont capables de supporter les risques d'un tel investissement, y compris le risque de perte totale du capital initialement investi. Il peut également être difficile d'obtenir des informations fiables sur la valeur de ces investissements, qui manquent souvent de liquidité et ne sont pas facilement réalisables.

Ce document est publié dans le but de fournir des informations générales sur les services d'Hemisphere et/ou des actifs spécifiques et leur performance opérationnelle uniquement et ne concerne pas la commercialisation d'investissements dans un fonds d'investissement alternatif. Ce document doit être distribué et lu dans son intégralité. Ce document reste la propriété d'Hemisphere et doit être retourné sur demande et toute copie doit être détruite. La distribution de ce document ou des informations qu'il contient à toute personne autre que le destinataire initial (ou à ses conseillers) est interdite. La reproduction de ce document, en tout ou en partie, ou la divulgation de son contenu, sans le consentement préalable d'Hemisphere ou d'un associé, est interdite.

Ce document n'est pas destiné à être distribué ou utilisé par une personne ou une entité dans une juridiction ou un pays où une telle distribution ou utilisation serait contraire à la loi ou à la réglementation.