

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT TRANSFORME UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR POUR SA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE



© Bouchaud Architectes – Architecture and visualization studio

BNP Paribas REIM France a entamé la transformation d'un des actifs phares de sa SCPI France Investipierre. Situé au 85 rue du Dessous des Berges dans le 13^{ème} arrondissement de Paris, cet immeuble composé principalement de bureaux va être restructuré en établissement d'enseignement supérieur, réversible techniquement en bureaux.

Une architecture repensée pour favoriser l'enseignement

Construit en 1973, ce bâtiment d'environ 1 700 m² a été acquis par BNP Paribas REIM France pour sa SCPI France Investipierre en 1979. L'immeuble se situe dans un quartier mixte entouré de culture et d'innovation urbaine. Situé à proximité de plusieurs grandes gares parisiennes, il est également facilement accessible en transports en commun, en particulier par la ligne 14.

BNP Paribas REIM France, accompagné de l'agence Bouchaud Architectes, a entrepris une restructuration d'ampleur afin de convertir ce bâtiment en établissement recevant du public (ERP), pouvant accueillir dès la rentrée 2025, près de 500 personnes. L'un des objectifs est d'offrir aux étudiants un cadre agréable et une architecture unique favorisant l'enseignement, l'ouverture et la convivialité. L'ambition de cette restructuration a été de penser sur le temps long, au-delà de la durée du bail. L'immeuble a donc également été imaginé techniquement réversible en bureaux.



Concrètement, cinq étages d'environ 200 m² seront réaménagés en salles de classe facilement reconfigurables. Un étage sera réservé aux bureaux de l'administration, tandis qu'un autre accueillera des espaces pédagogiques (learning center, bibliothèque, salle d'étude...). Le rez-de-chaussée sera destiné à l'espace d'accueil et sera composé d'une grande salle polyvalente.

L'ancien premier sous-sol, actuellement dédié au stationnement, sera transformé en rez-de-jardin abritant un espace modulable éclairé naturellement par des patios, un jardin en pleine terre et une cafétéria. Également en sous-sol : parking vélo et vestiaires, réserves et locaux techniques.

Afin d'offrir un cadre de vie agréable, l'un des objectifs du projet s'est concentré sur la création d'espaces extérieurs accessibles et paysagés. Le projet créé ainsi 400 m² de terrasses et jardins. Une cascade végétalisée organisée autour d'une architecture en escalier contribue à lutter, à l'échelle de la parcelle, contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain. Un rooftop viendra compléter le parcours végétal.

Une reconversion qui s'accompagne d'une démarche environnementale engagée

La transformation du 85 Dessous des Berges démontre un processus environnemental poussé à travers plusieurs engagements : un bâtiment vertueux et engagé, un impact environnemental réduit, la mise en place d'une démarche à la fois bas carbone et low tech.

Cette restructuration favorisera le réemploi et le choix de matériaux responsables et bas carbone comme la laine de bois, isolant respectueux de l'environnement, et le caoutchouc pour un sol naturel et résistant. La conception bioclimatique et l'étude approfondie de la performance énergétique de la nouvelle enveloppe du bâtiment ont permis de concevoir un immeuble rafraîchi, sans climatisation.

La biodiversité est un point essentiel du projet. La palette végétale (128 essences) favorisera les plantes locales et prendra en compte la rusticité des espèces afin de réduire les besoins en entretien et arrosage. L'immeuble intègrera aussi de nouveaux habitats inspirés des milieux régionaux – nichoirs, bois morts, enrochements – pour abriter la faune locale et favoriser la biodiversité.

Le 85 Dessous des Berges vise donc plusieurs certifications et labels environnementaux : BREEAM Excellent, WiredScore, BiodiverCity et il suit la démarche du label BBKA.

« Ce projet de réhabilitation illustre la politique de modernisation, de régénération urbaine et de valorisation patrimoniale mise en place par BNP Paribas REIM, qui vise à optimiser les actifs attractifs sur le plan environnemental et à conserver les loyers aux standards du marché. Entouré de facultés et facilement accessible, cet immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique pour la culture et l'innovation. Des atouts qui en font un lieu idéal pour l'installation d'un établissement d'enseignement supérieur, mais qui pourra revenir à un usage de bureau sur le long-terme, l'immeuble étant pensé flexible pour pouvoir être réversible facilement sans travaux structurels » commente **Sébastien Bourgeois, Directeur du département Project Management de BNP Paribas REIM.**

A propos de BNP Paribas REIM

With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, une ligne de métier de BNP Paribas Real Estate, propose aux investisseurs une large gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement, basée sur de fortes convictions.

Notre ancrage européen nous confère une connaissance approfondie des marchés locaux, que nous appréhendons à travers chaque m², chaque rue, chaque quartier, chaque éco-système urbain.

Avec nos 340 collaborateurs, nous prenons soin des immeubles que nous gérons comme des êtres vivants, proposant ainsi notre version du vivre ensemble au bénéfice de nos plus de 250 investisseurs institutionnels et plus de 140 000 investisseurs particuliers.

Nous sommes convaincus que la prise en compte de critères ESG permet de concilier les performances à la fois financière, environnementale et sociale.

Et pour nous, l'innovation permet de saisir les opportunités et de piloter les risques, d'aujourd'hui et de demain.

Fin 2023, BNP Paribas REIM gérait 26,1 milliards d'euros d'actifs européens immobiliers et vivants pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Ceci est une communication publicitaire.

L'investissement dans une SCPI est un placement long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à l'objectif patrimonial du client dans une optique de diversification. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital sera accru.

Veillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / **Amira Tahirovic** : +33 (0)6 37 78 12 17 / **Charlotte Rémond** : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**