OPEN INTERACTIVE BUILDING

ISSY
LES
MOULINEAUX

V-SO

Social workplace

V-SO

Le bureau, acteur de la vie communautaire

À l'origine du **V-SO**, la vision de Philippe Michel, fondateur de l'agence CLMBBDO, qui déjà, au début des années 90, souhaitait que le siège amiral de son agence de communication favorise l'échange et la créativité pour que le cours des idées et des concepts de ses équipes ne rencontre aucun obstacle.

30 ans plus tard, ce discours résonne toujours aussi juste ! Les salariés veulent avoir le choix de travailler de leur domicile ou au bureau. S'ils se déplacent pour venir au sein de leur entreprise, c'est pour y trouver « plus que chez eux » : des interactions sociales et intergénérationnelles, un confort de travail, des espaces intérieurs et extérieurs inspirants, des services… le tout dans un écrin rassurant, sécurisant et régénérant !

Faire le choix de cet immeuble, c'est appréhender toutes ces aspirations de façon positive, pour faire de vos espaces de travail un véritable marqueur pour votre entreprise, vos collaborateurs, vos partenaires.

C'est l'ambition forte que porte le **V-SO** et que vous découvrirez au travers de ces pages, bonne lecture.

63%

des salariés souhaitent travailler la majorité de leur temps au bureau

83%

des salariés privilégient les échanges physiques avec leurs collègues

71%

des salariés sont attachés à leur entreprise

EXTRAITS DE L'ÉTUDE
DE PARIS WORK PLACE
RÉALISÉE EN FÉVRIER
ET SEPTEMBRE 2020

OPEN
INTERACTIVE
BUILDING

V-SO

Open

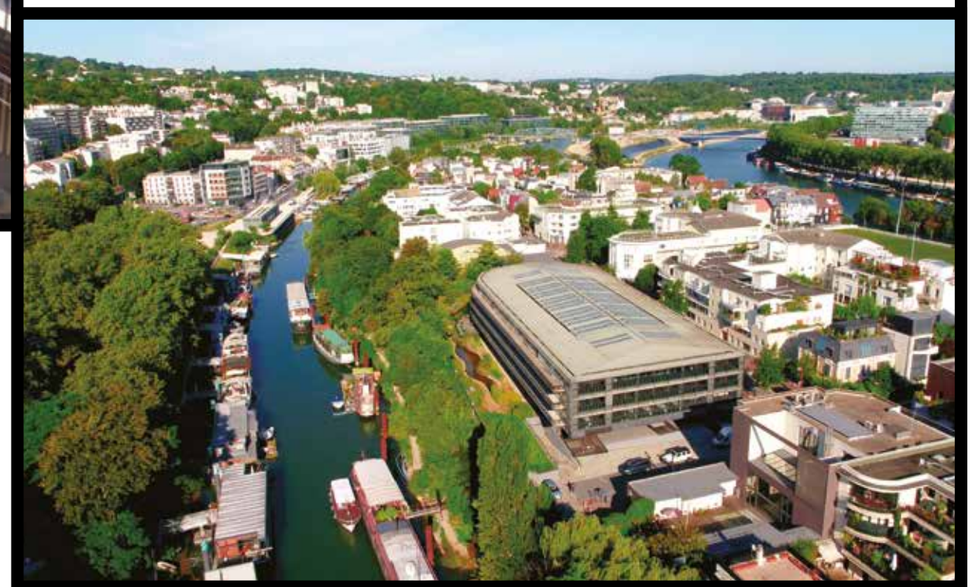
Imaginé par l'architecte visionnaire Jean Nouvel, le V-SO bénéficie d'une image forte et d'une architecture répondant aux attentes des entreprises et de leurs collaborateurs : des lieux ouverts, conviviaux, lumineux s'adaptant à tous les modes d'aménagement grâce à ses trames rationnelles de 6 mètres de profondeur, accompagnées d'espaces atypiques très ouverts.

Interactive

La conception même de l'immeuble très ouverte et interactive, permet une effervescence continue tout au long de la journée, offrant un cadre de travail varié aux collaborateurs.

Building

Plusieurs aménagements sont possibles selon l'ADN de chaque entreprise.
Nous avons sélectionné quelques schémas d'agencement.



Open

P 8 - Iconic flagship
P 10 - Business friendly
P 12 - How it works
P 14 - A warm welcome
P 16 - Make interactions easier
P 18 - New ways of working
P 20 - Out of the box
P 22 - Meet anytime
P 24 - Safe and secure

Comment appréhendez-vous vos espaces de bureaux ?

“ Nous faisons de la création, nous sommes des fous de design, d’architecture, de maisons… Nous avons besoin d’être entourés de pensée créative. Je ne peux pas croire qu’en mettant les gens dans quelque chose de laid on puisse travailler et être créatif. Chez BETC, les employés viennent parce qu’ils croient en leur métier, en l’idée d’équipe, qu’ils sont convaincus ainsi de faire bouger le monde. Et c’est plus facile à faire ensemble que de chez soi. ”

MERCEDES ERRA
FONDATRICE
DE L’AGENCE BETC

Citation extraite de « faire bouger le monde c’est plus facile de le faire ensemble que de chez soi ! »

Iconic flagship

Le choix de l’architecte n’est jamais anodin, il est à la hauteur des ambitions de son concepteur. Construire un immeuble favorisant la créativité, le jeu, les rencontres fortuites, l’informalité : tout cela avait autant d’importance qu’une hiérarchie ou une structure formelle. Ce concept a conduit à la métaphore du bateau provoquant une rupture entre son apparence extérieure brutale et rouillée volontaire, en plein cœur d’une île entourée de végétation aquatique, et ses espaces intérieurs efficaces, innovants, lumineux et ouverts.

Des espaces hors normes, avec un atrium central de 20 mètres de long, 15 mètres de large, 10 mètres de haut, et deux étages de bureaux et de locaux répartis tout autour, croisés par des passerelles de métal complétés d’une toiture qui s’ouvre, par l’actionnement d’un mécanisme conçu pour les écluses. L’architecture des lieux apporte transparence et lumière naturelle garantissant ainsi la synergie et la performance de ses utilisateurs.

OPEN INTERACTIVE BUILDING

Au cœur du Grand Paris Seine Ouest

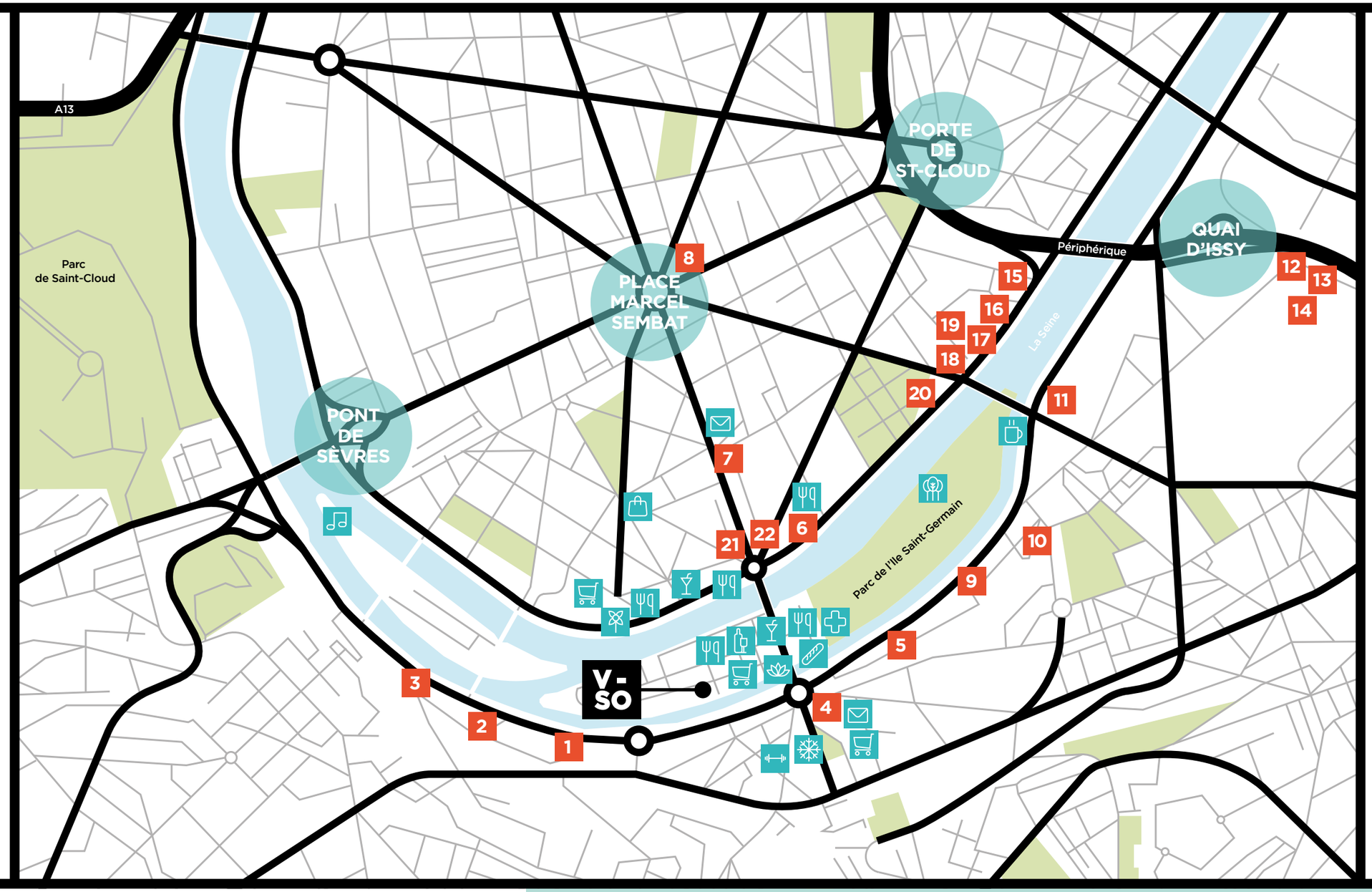
355 000
habitants

39%
d'espaces verts

166 000
emplois

Le **V-SO** profite d'un environnement privilégié et apaisant, bordé par la Seine, à proximité des cœurs de ville animés de Boulogne et d'Issy-les-Moulineaux. Il bénéficie également du dynamisme économique généré par ces deux pôles tertiaires majeurs de l'ouest parisien.

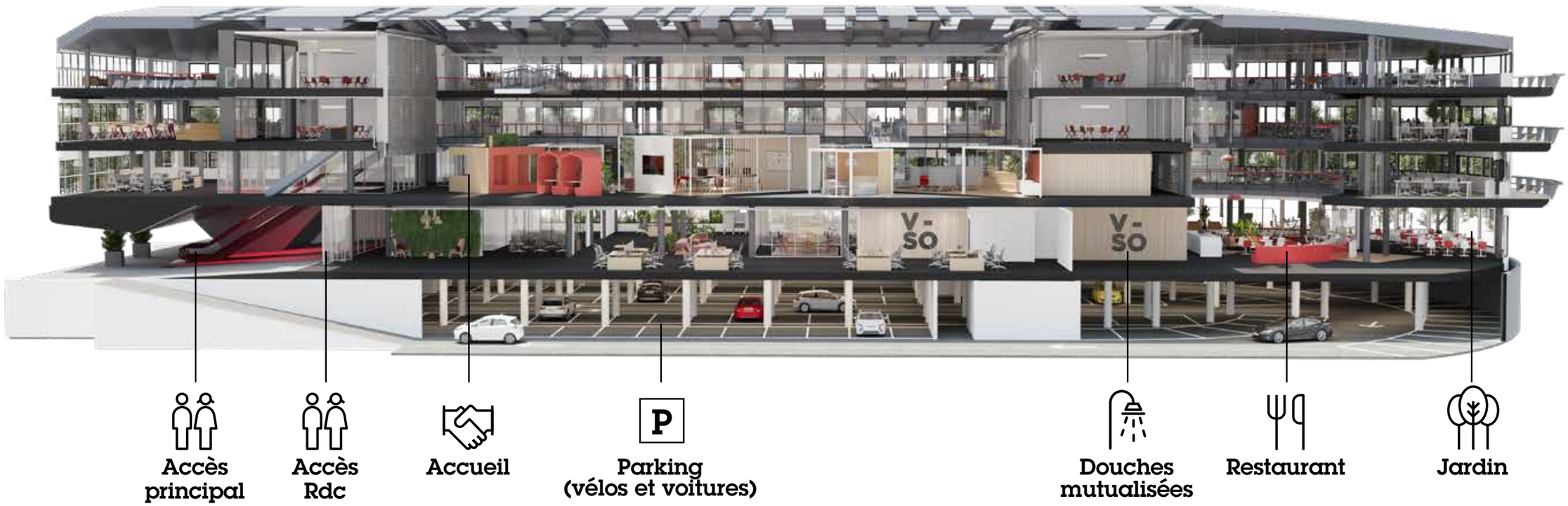
À la fois tranquille et pratique, l'Ile Saint-Germain dispose de toutes les commodités pour agrémenter le quotidien des employés. Véritable écrin de verdure, elle propose un cadre exceptionnel, propice à la détente et au sport outdoor.



Business friendly

1 - GRAND PARIS SEINE OUEST
2 - ANFA
3 - THALÈS - IDENTITY & SECURITY
4 - SODEXO
5 - COCA-COLA
6 - ANTALIS
7 - CNAM HAUTS-DE-SEINE
8 - ALTEN
9 - BNP RE
10 - GROUPE CANAL+
11 - FRANCE MÉDIA MONDE
12 - MICROSOFT
13 - BOUYGUES IMMOBILIER
14 - SAFRAN IMMO
15 - TF1
16 - FRANÇAISE DES JEUX
17 - HUAWEI
18 - ATLANTIS TÉLÉVISION
19 - L'ÉQUIPE
20 - CANAL+
21 - AMADEUS
22 - SIERRA WIRELESS

LA POSTE
LA SEINE MUSICALE
BOUTIQUE CADEAUX
RESTAURANT
SUPERMARCHÉ
FLEURISTE
JARDIN BOTANIQUE
RIVER CAFÉ
BAR
PHARMACIE
CAVE
BOULANGERIE
SPA
PICARD
SALLE DE SPORT



4 niveaux de 1 400 à 1 900 m²
1 niveau de parking

4 noyaux verticaux

1 toit ouvrant

500 personnes

How it works

A warm welcome

Au premier étage, après avoir emprunté les escalators, l'accueil haut en couleurs et détonnant de V-SO s'offre aux collaborateurs, visiteurs et partenaires.

Des plateaux de bureaux rationnels et fonctionnels viennent compléter des espaces très ouverts.

Make interactions easier

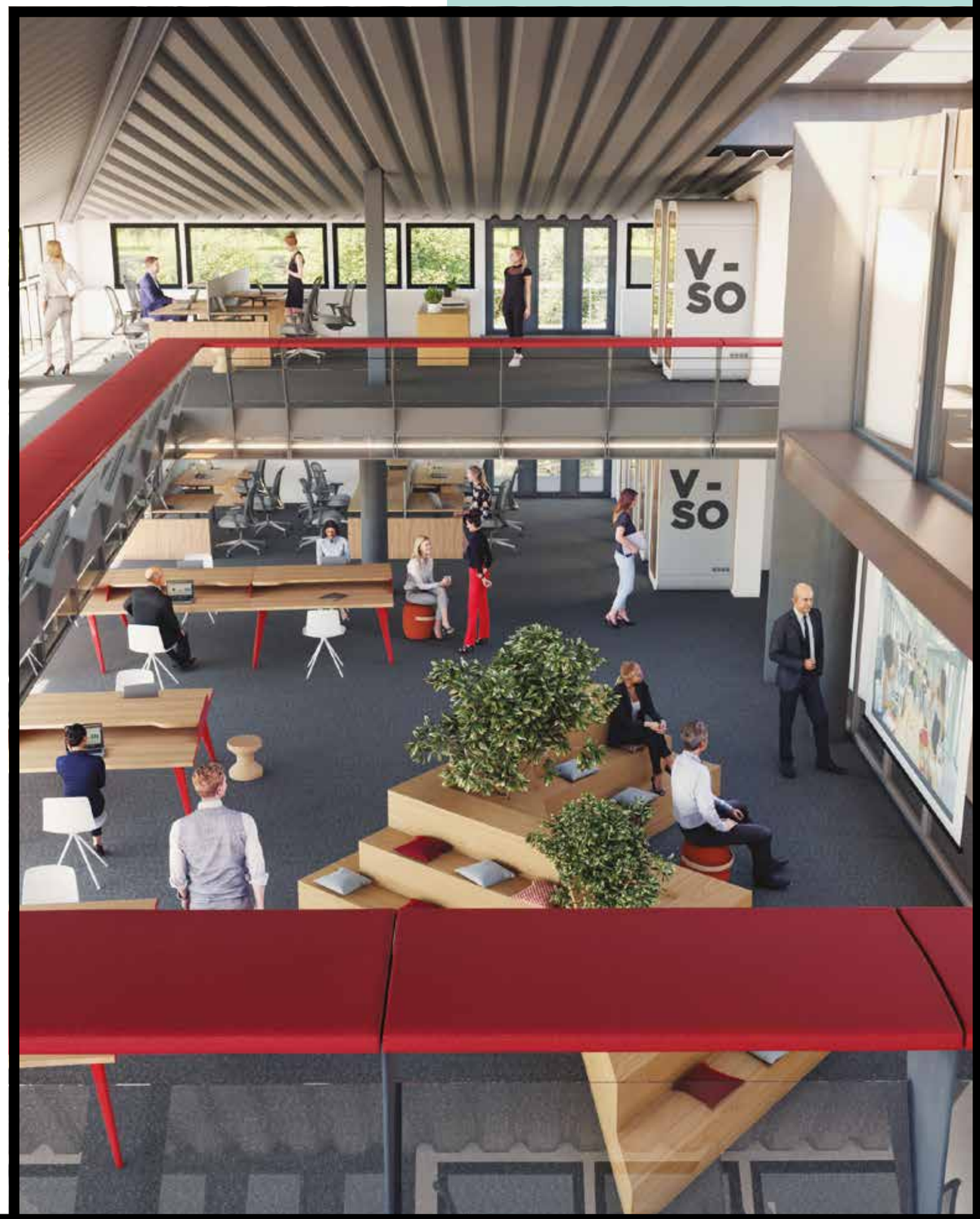
Divisibilité et flexibilité

6 m profondeur plateau

Faux-plancher

100% air neuf dans les bureaux

Accès balcons



OPEN
INTERACTIVE
BUILDING

Sa configuration unique fait du **V-SO** un « terrain » de créativité et d'expérimentation idéal : vous pourrez ainsi envisager la mise en œuvre de nouvelles façons de travailler et accélérer synergies et performance au sein de vos équipes !

New ways of working

Out of the box

Un aménagement astucieux et la végétalisation soignée de l'atrium participent à l'âme des lieux.

Kiosques et autres espaces de convivialité scandent intelligemment l'espace pour constituer un lieu de convivialité et de travail alternatif.

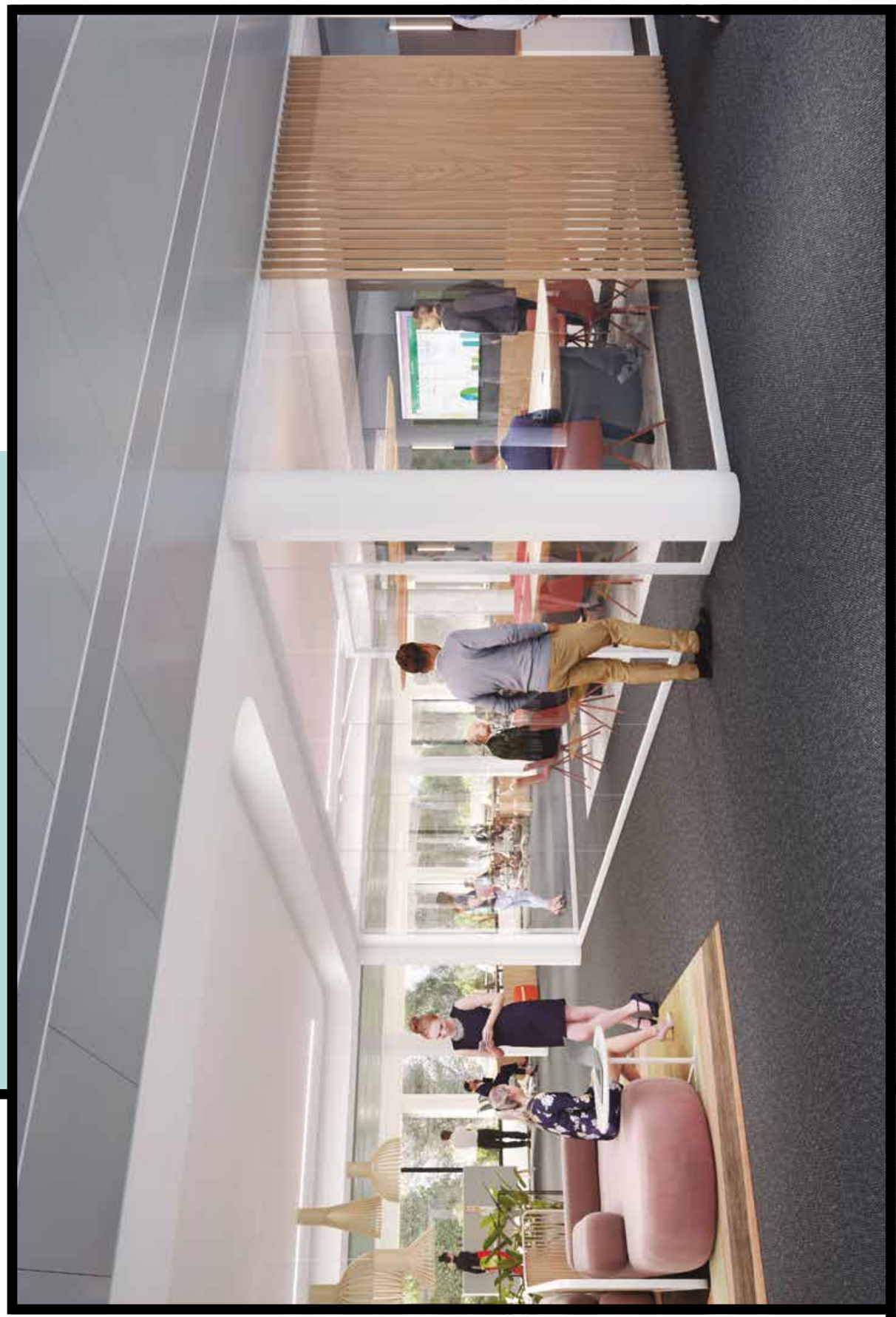
Lumière naturelle

Toit ouvrant

20 m de long
15 m de large
10 m de haut

Meet anytime

Des espaces
de réunion variés
pour faciliter
les échanges
et collaborations
transverses.



OPEN
INTERACTIVE
BUILDING

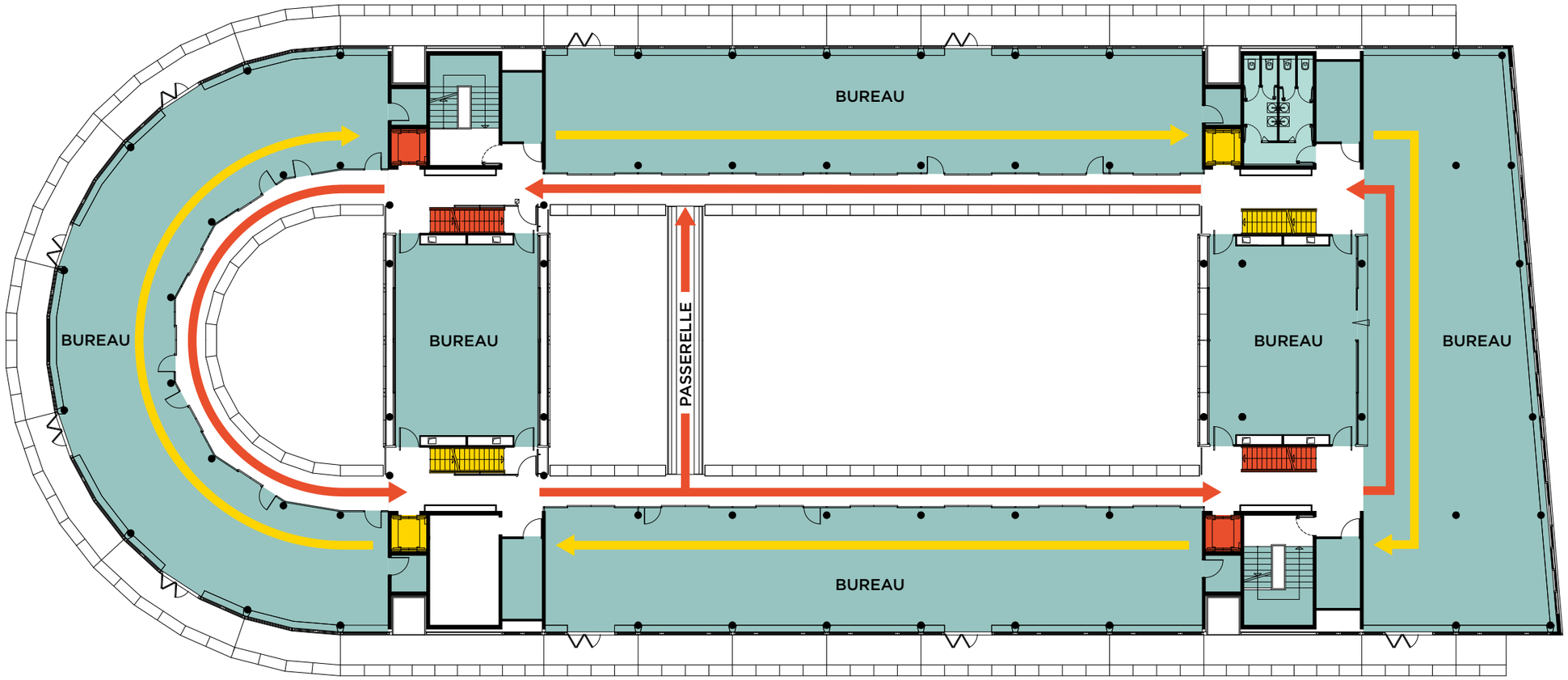
LE LABEL « RESTART YOUR BUSINESS »

Certifié par Bureau Veritas, le label vise à s'assurer de l'adaptabilité de l'immeuble aux contraintes sanitaires.

BUREAU VERITAS

L'aménagement interne du **V-SO** avec des coursives, balcons et passerelles ainsi que l'organisation des flux verticaux et horizontaux garantissent le respect des règles sanitaires.

Safe and secure



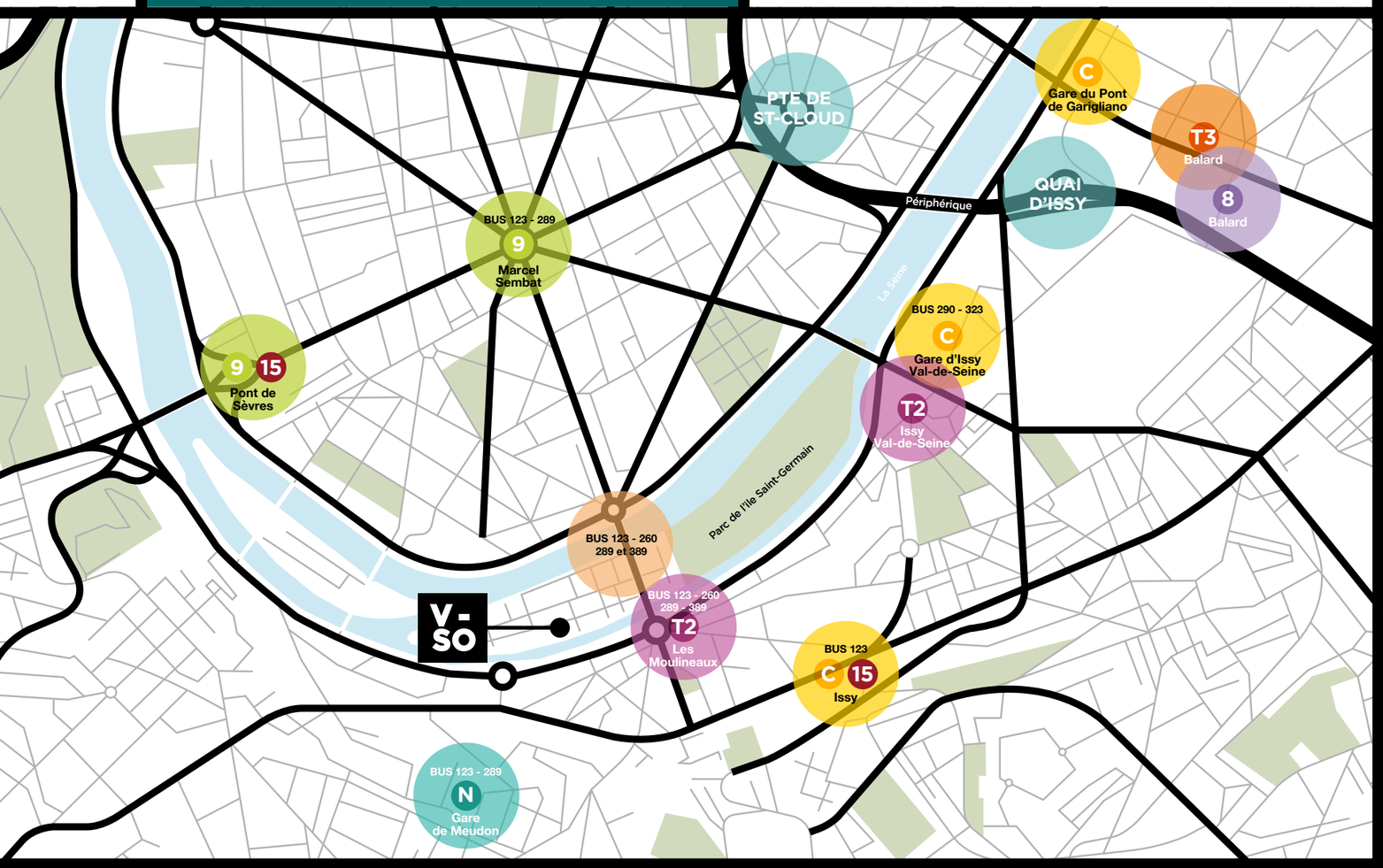
Circulations sécurisées par une gestion différenciée des flux possibles

Interactive

P 28 - Many ways to go
P 30 - One-day experience
P 32 - Feel good
P 34 - Enjoy a break
P 36 - « À la carte » services

LA NAVETTE V-SO

Gagnez du temps avec une navette privée vous permettant de rejoindre le métro et le RER en quelques minutes, le matin de 8h à 10h et l'après-midi de 17h à 19h30.



Métro ligne 9
Station Marcel Sembat
à 8 minutes via la navette

Tramway ligne 2
Station Les Moulineaux
à 450 mètres

RER C
Station Issy à 15 minutes
et 5 minutes en navette

Lignes de bus 123, 260,
289 et 389 à 270 mètres

Boulogne centre à 10 minutes
Quartier Central des Affaires
à 20 minutes en voiture

Grand Paris Express ligne 15
en interconnexion avec la ligne 9
à la station Pont de Sèvres
et RER C à la station Issy (2025)

OPEN INTERACTIVE BUILDING

Situé au cœur de l'Ile Saint-Germain, au 2, allée des Moulineaux, le V-SO bénéficie d'un cadre privilégié.

Il vous suffit de 6 minutes (450 mètres) de marche pour rejoindre la station de tramway T2, tandis que les RER C, métro 9 et de nombreuses lignes de bus desservent efficacement le secteur.

P Un parking vélos et voitures pouvant bénéficier de bornes de recharge éléctrique viennent compléter les mobilités et facilitent l'accès au V-SO.

Many ways to go

One-day experience

9H00

Arrivée en navette privée au pied de l'immeuble

Pensez à commander votre panier fruits et légumes sur l'appli food du **V-SO**

10H00

Partagez votre « to do list » autour d'un cappuccino au comptoir de votre cafétéria

9H15

13H00

Prenez le temps de déjeuner en équipe

11H30

SMS de la conciergerie confirmant la livraison tant attendue de votre colis

15H00

Formation à distance « Improve your English » dans un kiosque insonorisé de l'atrium

17H00

Recevez votre client préféré dans un environnement privilégié pour évoquer le projet en cours

« Call » de dernière minute avant de rejoindre le cours de yoga prévu sur la mezzanine

18H30

V-SO

OPEN
INTERACTIVE
BUILDING

Grand jardin arboré
Bassin en bord de Seine
Bacs à plantes aromatiques

Architecture iconique, cadre inspirant
Volumes variés permettant
des modes de travail divers
Lieux de rencontre et de convivialité

Restaurant ouvert en continu,
offre variée et de qualité

Lumière naturelle très présente
Pilotage du confort et gestion
des consommations grâce à la GTB
Certifications visées : Biodiversity Life
et Breeam In-Use

Animations à la carte
Cohésion d'équipe

Parking vélos
Parking avec bornes de recharge
pour véhicules électriques

2 douches mutualisées

Feel good

Enjoy a break

Entièrement designé dans un esprit doux et cosy, le restaurant du **V-SO** vous accueillera à l'occasion d'un moment de détente et de partage tout au long de la journée.

Son offre de restauration variée s'adaptera à chaque moment de la journée avec une équipe dynamique et motivée.

Ouvert sur une terrasse aménagée faisant face à la Seine, il propose aussi un cadre de travail alternatif, booster de créativité et d'échanges à toute heure.

- 250 couverts
- Ouvert de 8h30 à 18h30
- Offre de restauration variée
- Terrasse aménagée
- Application dédiée
- Commandes en click & collect
- Livraison à domicile possible en cas de télétravail

« À la carte » services

Le food manager du **V-SO** et son équipe proposeront des activités ludiques, culturelles et sportives à l'ensemble des collaborateurs tout au long de l'année.

Ainsi, cours de mixologie, stage de DIY, projections cinématographiques, clubs lecture ou encore scéances de sophrologie animeront le quotidien de tous.

Building

P41 - Smart floor plans
P50 - How it's built

Smart floor plans

Tableau des surfaces et effectifs

Niveau	surfaces utiles (m²)	Effectifs
R+3	1 402	100
R+2	1 505	100
R+1	1 876	180
RDC	1 562	120
Total	**6 345**	**500**

104 places de parking situées au niveau -1

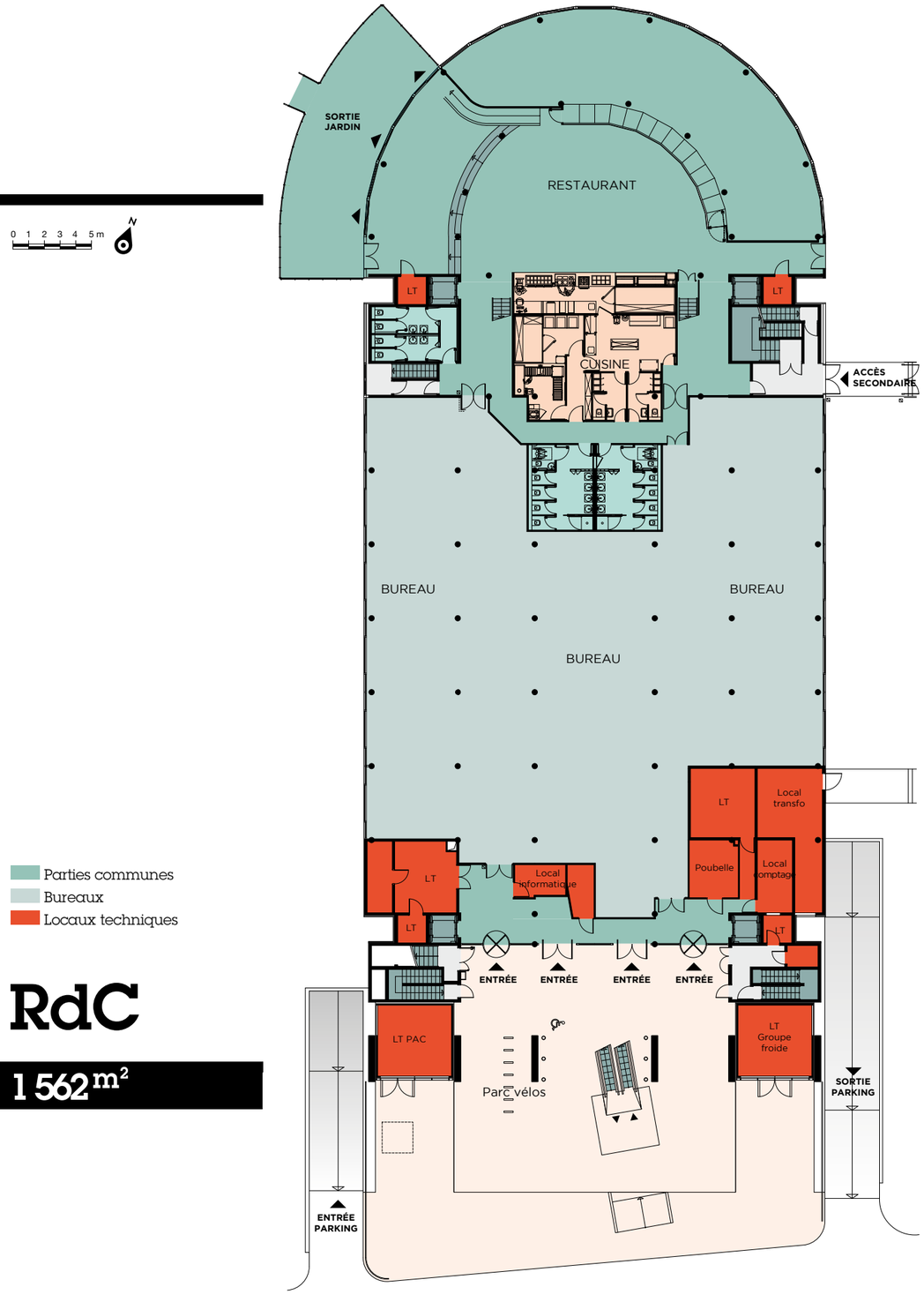
44 places de parking vélos

La possibilité de créer 12 emplacements de recharge électrique

6 345 m²

4 étages de bureaux
1 étage de parking

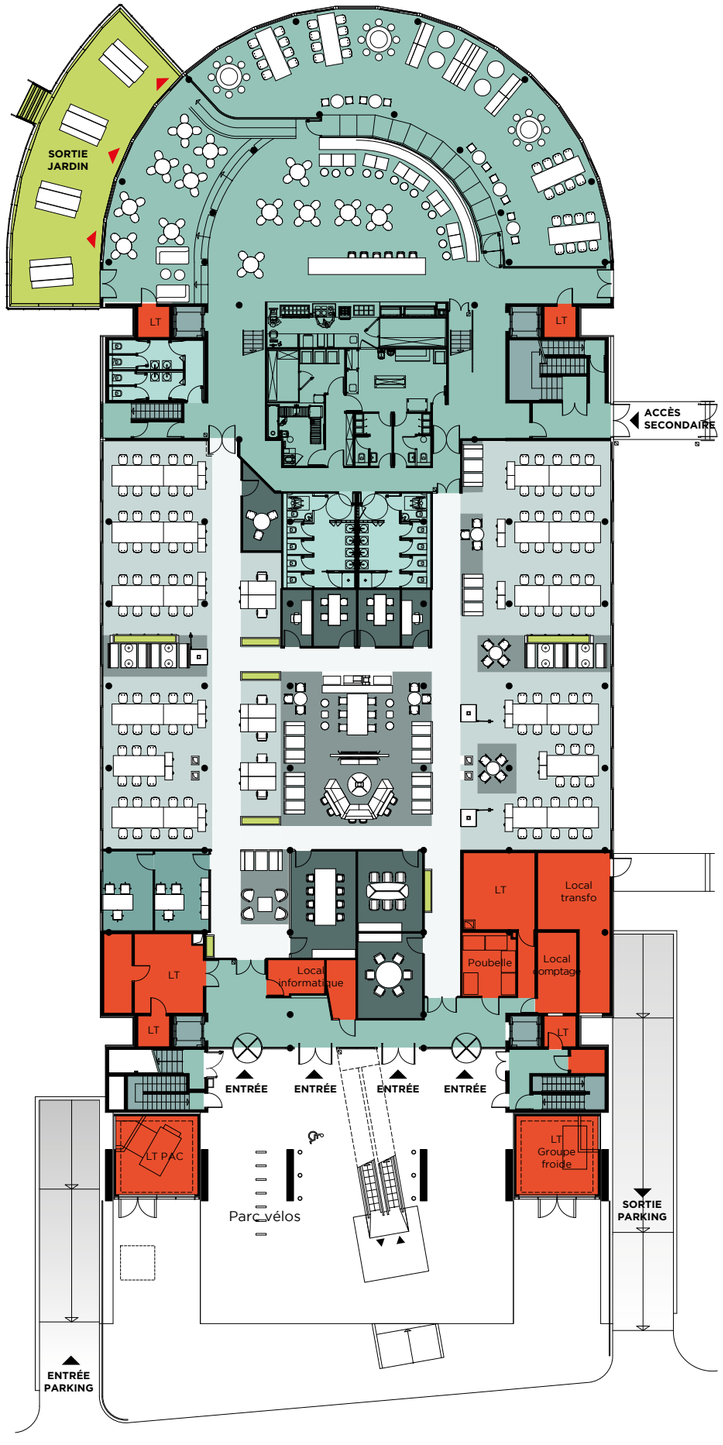
500 personnes



Parties communes
Bureaux
Locaux techniques

RdC

1 562 m²



0 1 2 3 4 5 m
N

EFFECTIFS	
Bureau 1P	2
Postes	6
Postes type coworking	112
Total	**120**

Bureau fermé lot RDC/R+1
Circulation lot RDC/R+1
Collaboration lot RDC/R+1
Lot R+2/3
Open space lot RDC/R+1
Parties communes
Salle de réunion
Box lot RDC/R+1
Terrasse
Locaux techniques

RdC

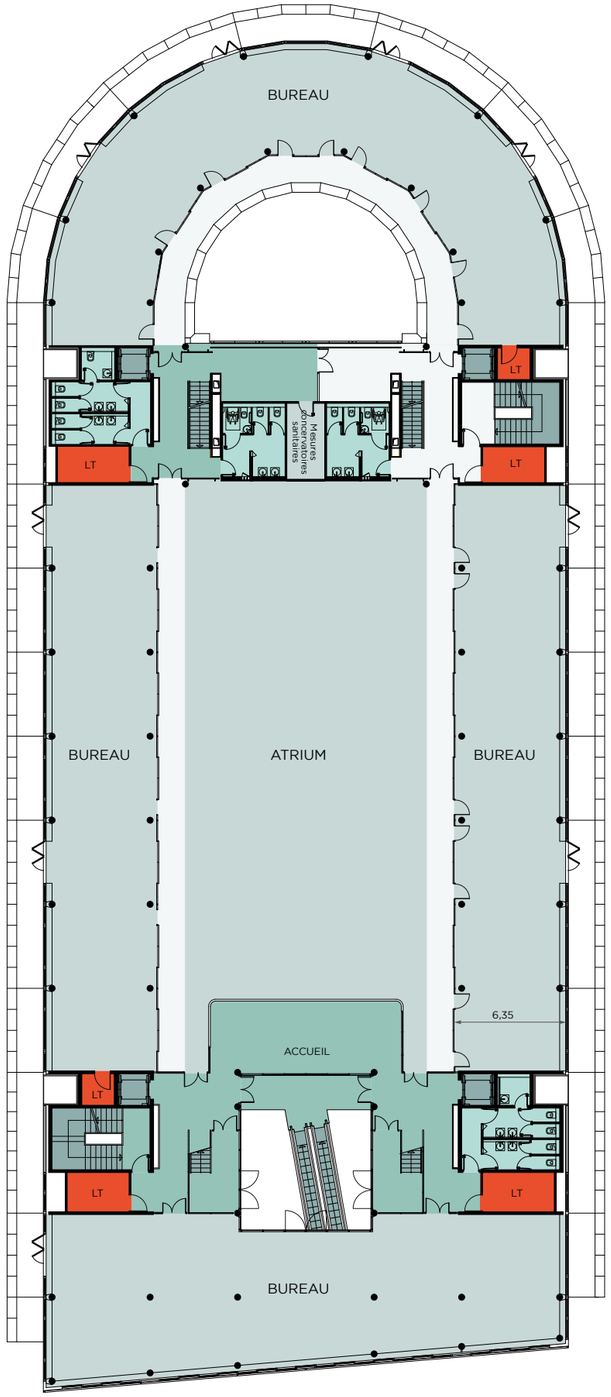
Space planning

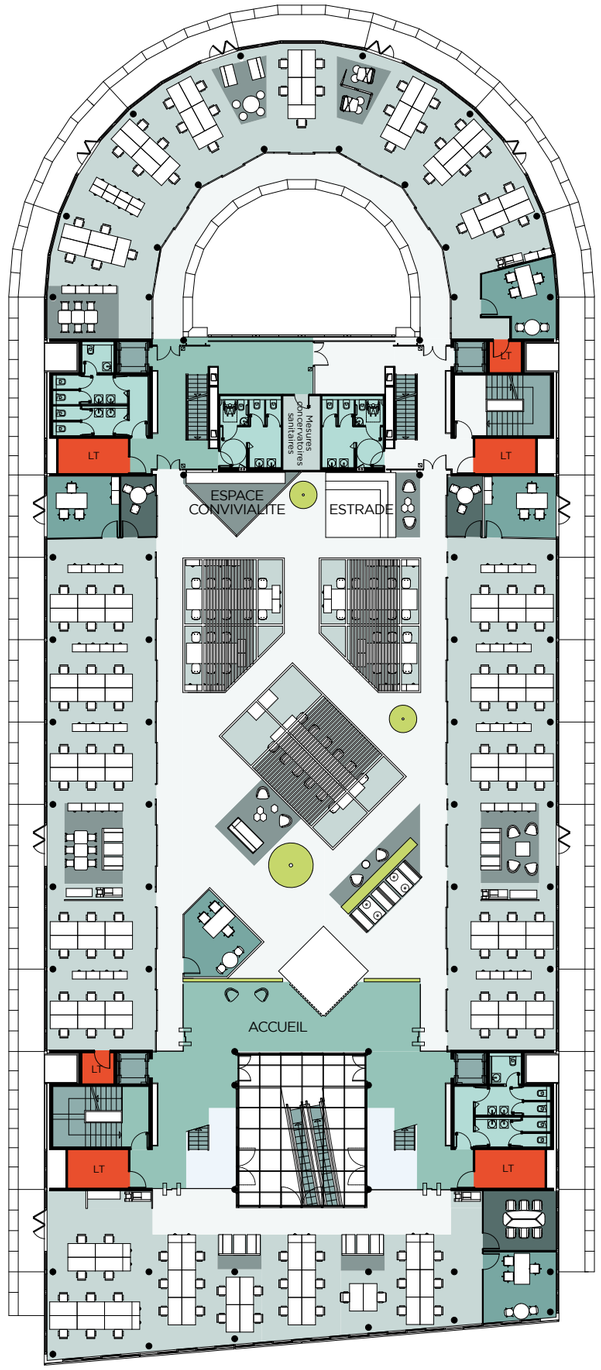
0 1 2 3 4 5m

Parties communes
Bureaux
Locaux techniques

1er étage

1 876 m²





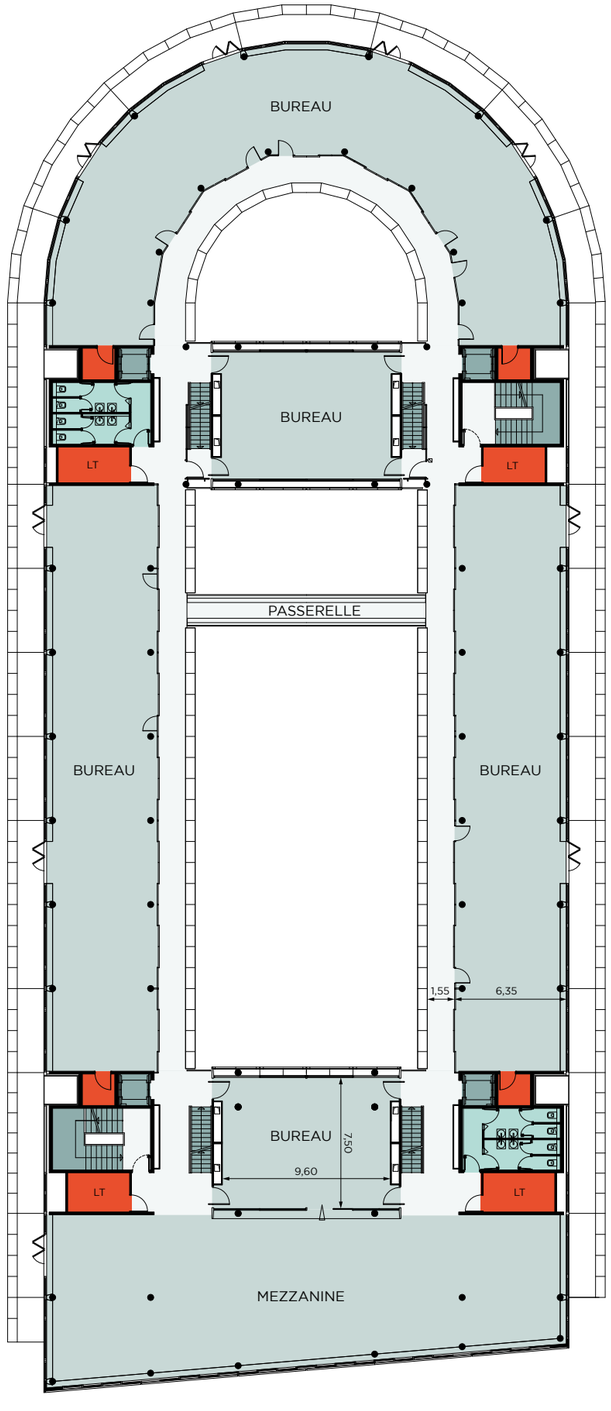
0 1 2 3 4 5m

EFFECTIFS	
Bureau 1P	4
Postes	130
Postes type coworking	44
Total	**178**

Bureau fermé lot RDC/R+1
Circulation lot RDC/R+1
Collaboration lot RDC/R+1
Lot R+2/3
Open space lot RDC/R+1
Parties communes
Salle de réunion
Box lot RDC/R+1
Locaux techniques

1er étage

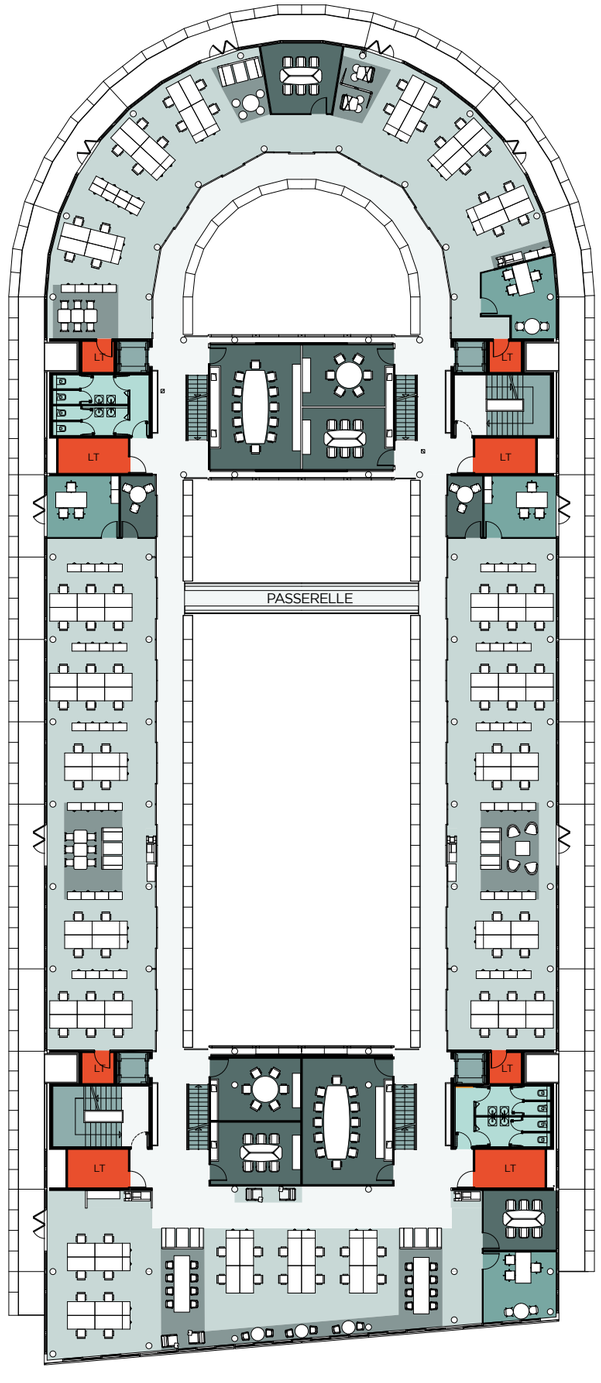
Space planning



Parties communes
Bureaux
Locaux techniques

2e étage

1 505 m²

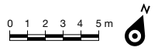


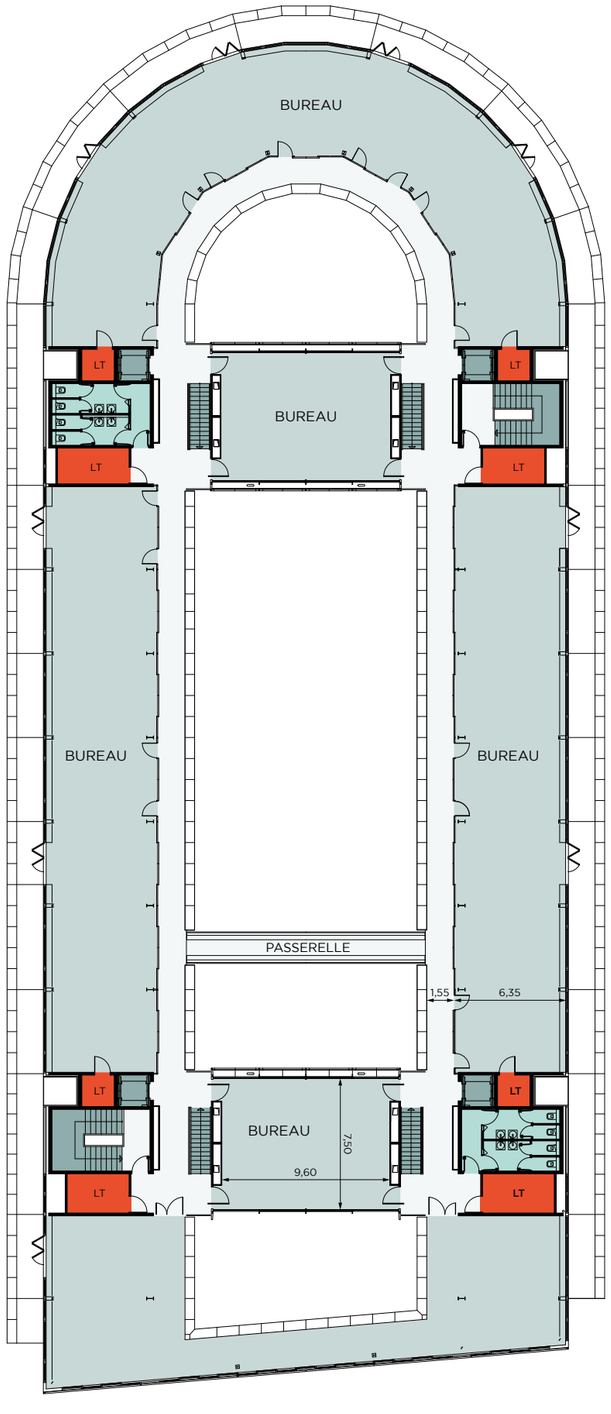
EFFECTIFS	
Bureau 1P	4
Postes	96
Total	**100**

Bureau fermé lot R+2/3
Circulation lot R+2/3
Collaboration lot R+2/3
Lot R+2/3
Open space lot R+2/3
Salle de réunion
Box lot R+2/3
Locaux techniques

2e étage

Space planning

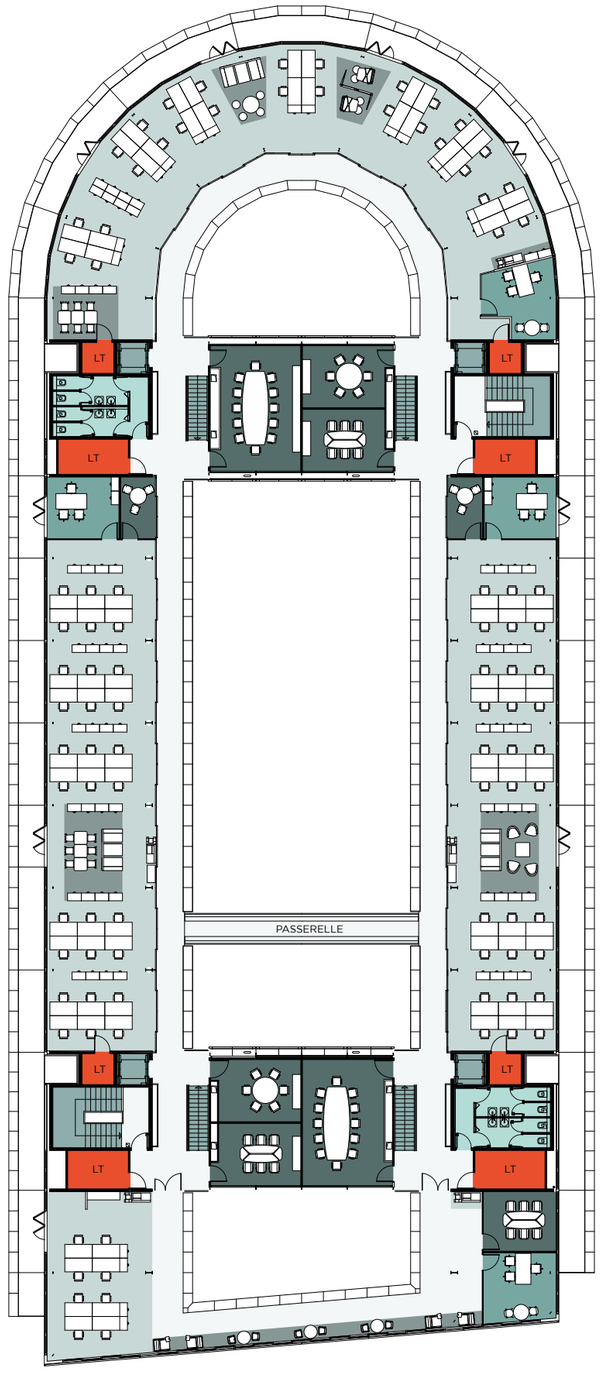




Parties communes
Bureaux
Locaux techniques

3e étage

1 402 m²



EFFECTIFS	
Bureau 1P	4
Postes	96
Total	**100**

Bureau fermé lot R+2/3
Circulation lot R+2/3
Collaboration lot R+2/3
Lot R+2/3
Open space lot R+2/3
Salle de réunion
Box lot R+2/3
Locaux techniques

3e étage

Space planning

PRÉSENTATION EXISTANT

L'immeuble **V-SO** a été construit en 1992, sur un terrain sis à ISSY-LES-MOULINEAUX, 2 allée des Moulineaux / 39 rue Pierre Poli. Ce terrain est en bordure de Seine sur l'Ile Saint-Germain, le bâtiment est à usage de bureaux, avec une surface utile de 6 345 m², est réparti sur 5 niveaux, dont un niveau de sous-sol occupé par un parking voitures et vélos.

L'accès principal se fait par le 1er étage. À noter que les niveaux 1, 2, 3 s'organisent autour d'un volume central appelé « patio » présentant une surface d'environ 400 m². Au rez-de-chaussée, le bâtiment est entouré d'un bassin situé au-dessus du parking et d'un jardin, à l'exception de la façade Est (façade d'accès).

DESCRIPTIF

Règlementation

L'ensemble de l'immeuble est classé Code du Travail.

DONNÉES TECHNIQUES

Distribution d'énergie et fluides

La production thermique est réalisée par une Pompe à Chaleur (PAC) et un Groupe Frigorifique (GF). La PAC alimente les bureaux sur le mode change-over. Les canalisations de distribution véhiculent alternativement de l'eau glacée ou de l'eau chaude selon la saison. Le GF alimente les salles de réunion, les locaux techniques ou tout autre local ne nécessitant pas ou très peu de chaud durant leur exploitation.

En été, la PAC et le GF fonctionneront en parallèle. En hiver la PAC et le GF fonctionneront séparément : la PAC alimentera en eau chaude les bureaux, le GF alimentera en eau glacée les salles de réunion, les locaux techniques.

Chauffage / Ventilation / Climatisation

Les ventilo-convecteurs des bureaux ont été intégralement remplacés avec prises d'air extérieures en façades.

Les terminaux sont régulièrement répartis à raison d'un ventilo-convecteur toutes les 3 trames, chaque appareil pouvant traiter jusqu'à 4 trames de bureaux. Les ventilo-convecteurs sont commandés par les utilisateurs à l'aide d'une télécommande infrarouge, qui gère également les commandes d'éclairage.

Une Centrale de Traitement d'Air (CTA) assure l'apport d'air neuf des salles de réunion. Cette CTA fonctionne en tout air neuf et dispose d'un échangeur à plaque ce qui permet de favoriser à la fois la qualité sanitaire de l'air et la performance énergétique de l'immeuble.

Les locaux du rez-de-chaussée sont livrés non cloisonnés. Ces espaces sont désenfumés naturellement de façade à façade. En cas de cloisonnement ultérieur, des mesures conservatoires sont prévues pour le désenfumage mécanique des espaces cloisonnés.

L'atrium et l'ensemble des zones de bureaux du 1er au 3e étage sont désenfumés.

L'atrium est désenfumé naturellement par des ouvrants en façade et en toiture. Les plateaux de bureaux sont désenfumés par amenée d'air naturelle et extraction mécanique.

Électricité Courants forts / Courants faibles / GTB

4 Tarifs Jaunes affectés aux parties locatives, à raison d'un TJ par niveau :
- 1 TJ 160 kVA pour le rez-de-chaussée
- 1 TJ 160 kVA pour le 1er étage
- 1 TJ 160 kVA pour le 2e étage
- 1 TJ 160 kVA pour le 3e étage

2 Tarifs Jaunes affectés aux services généraux :
- 1 TJ 204kVA (400A) pour le groupe froid et la PAC
- 1 TJ 160 kVA (250A) pour le TGBT qui lui-même, alimente le TGS et tableau cafétéria.

L'intégralité des éclairages Bureaux est en technologie LED. Le concept architectural initial des éclairages des bureaux est conservé (éclairage situé entre la sous face de la dalle revêtue de paxalu servant de réflecteur et les lames de verre).

Eclairage du plafond au droit des escalators en technologie LED.

Les vantelles des deux blocs centraux sont revêtues de lames en inox martelé qui réfléchissent les faisceaux lumineux des spots posés en partie haute de ces blocs.

Un éclairage spécifique est installé dans l'atrium côté Ouest, au droit de l'espace de restauration.

Courants faibles : SSI de catégorie A

Onduleur de marque MGE type Galaxy 5000 de 60 kVa (36 batteries et 16 condensateurs).

GTB : Une GTB est installée afin de notamment :
- Apporter le meilleur confort thermique aux occupants des locaux.
- Faciliter l'exploitation des équipements techniques du Bâtiment.
- Optimiser la consommation énergétique du Bâtiment.
- Permettre la flexibilité des équipements et de leur gestion.
- Contribuer à la sécurité des personnes et des biens.
- Offrir à l'exploitant un tableau de bord synthétique lui permettant de visualiser et de piloter ses installations.

Plomberie

Dans le cadre du PPRI, pompes de relevage au parking.

Production d'eau chaude :
- La production d'eau chaude est assurée par des ballons à accumulation électrique situés à proximité des cellules sanitaires au 2e étage. La capacité est de 200 litres/unité.

Ascenseurs

4 ascenseurs KONE hydrauliques de charge maximum 630 kg, 8 personnes.

La mise aux normes ascenseurs conformément à la loi « urbanisme et habitat » a été réalisée.

Toiture hydraulique

L'automate a été remplacé en 2015 et l'ensemble des flexibles en 2015 et 2020.

How it's built

Conception : agence-martingale.fr
Imagerie 3D : Agence Martingale
Architecte intérieur : Studio BOY
Space planning : Studios
Photographies : Jean-Philippe Mesguen, Getty Images, Shutterstock, Les Pirates
Document non contractuel
Avril 2021

V-
SO

Keep in touch

Virginie Krafft
v.krafft@fonciere-lyonnaise.com
T. 01 42 97 01 15

SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE