eos

Smart building

37-45 quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux





Sommaire

En chiffres **2**

La localisation **6**
Accessibilité 8
Quartier Business 10
Quartier vivant 12

L'immeuble **16**
Le projet architectural 18
Smart building 20
Certifications 24

Tous les services **28**
Plans des services 30
Accueil & Hospitality 34
La table 36
Bien-Être et nature 40
Business Center-ERP 46
Meeting Center 48

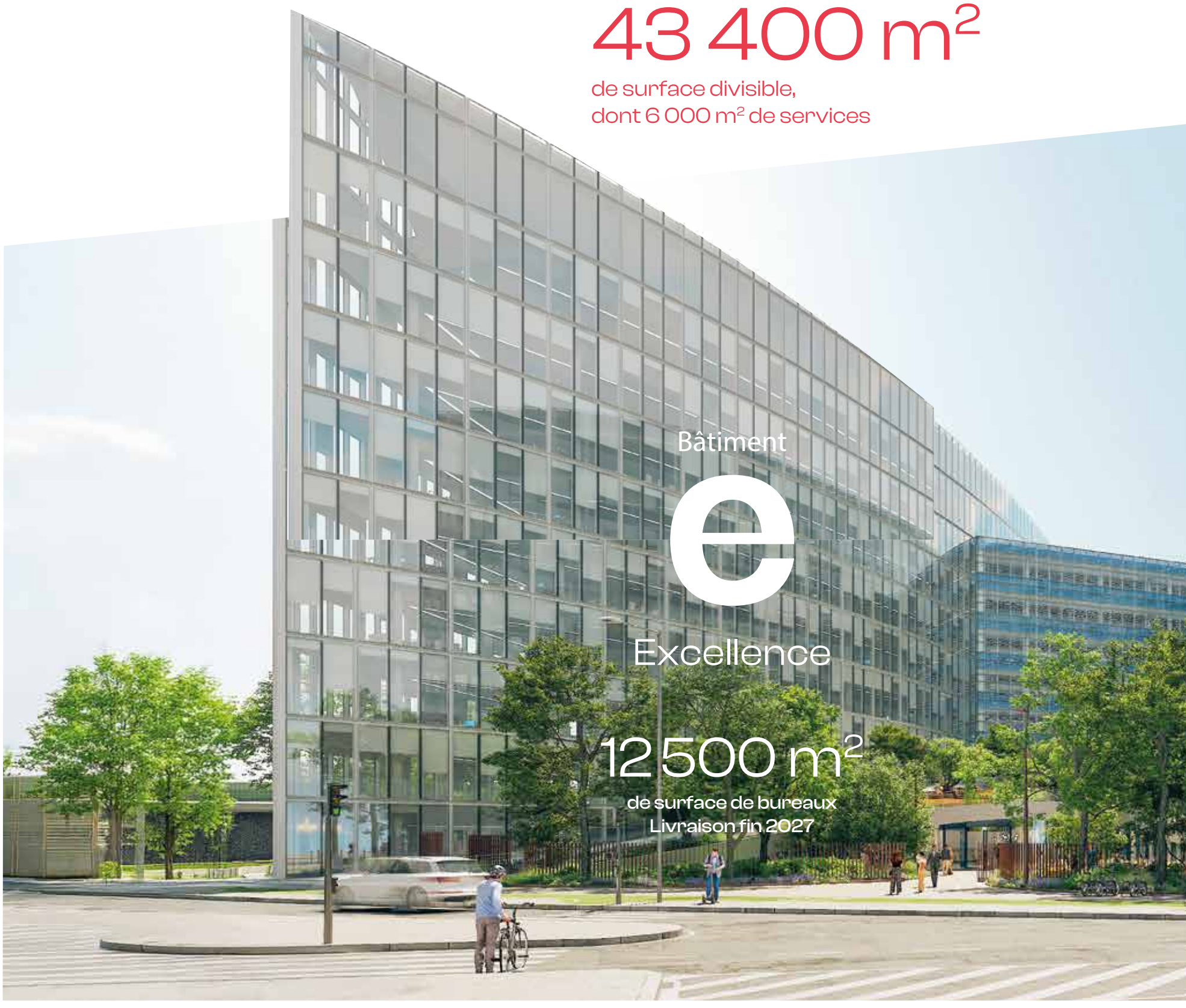
Cahier technique **58**
Axonométrie 60
Tableau de surfaces 61
Space-planning 62
Descriptif technique 68

Une architecture vision

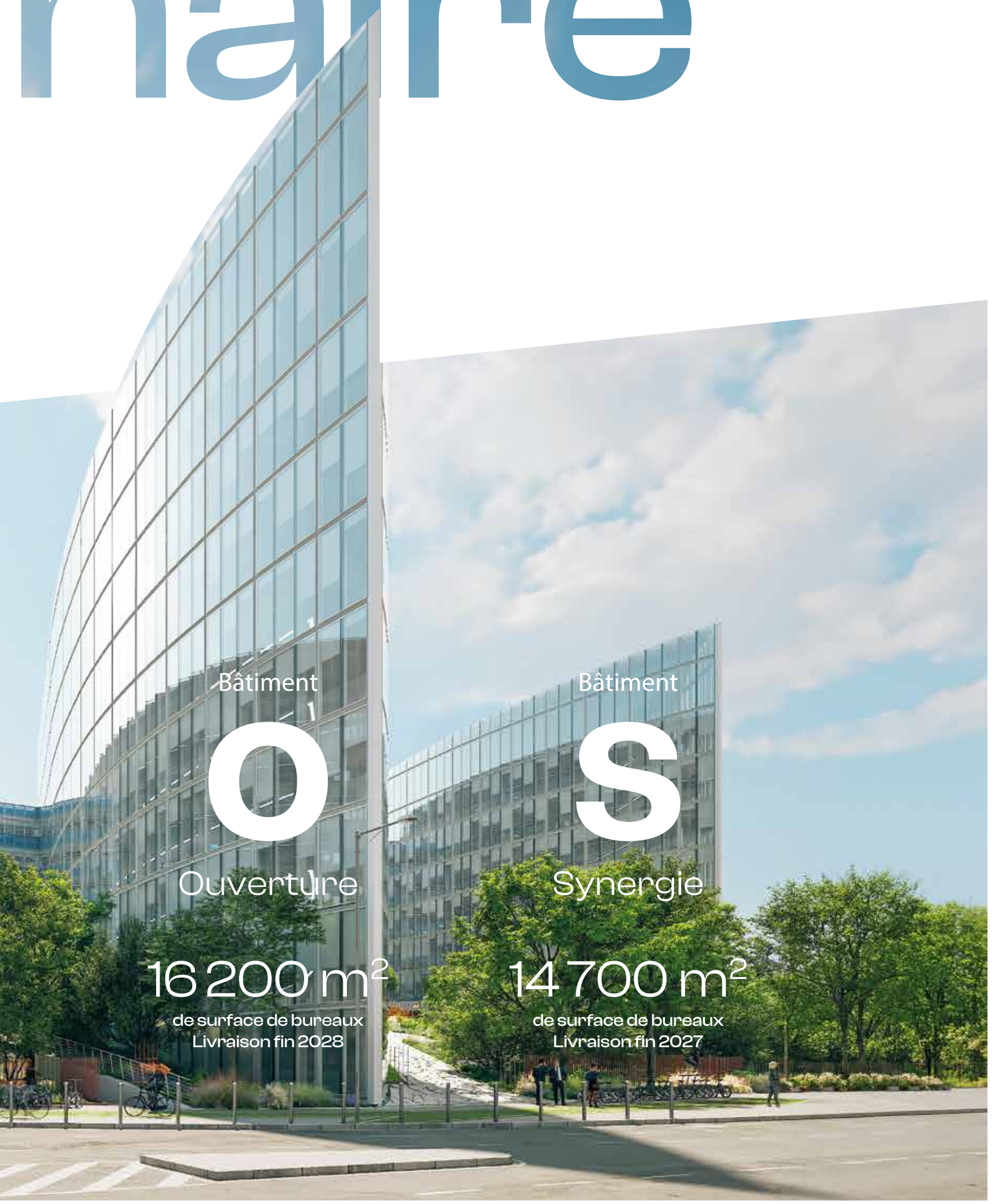
Pensé pour conjuguer.
Excellence, **O**uverture et **S**ynergie.

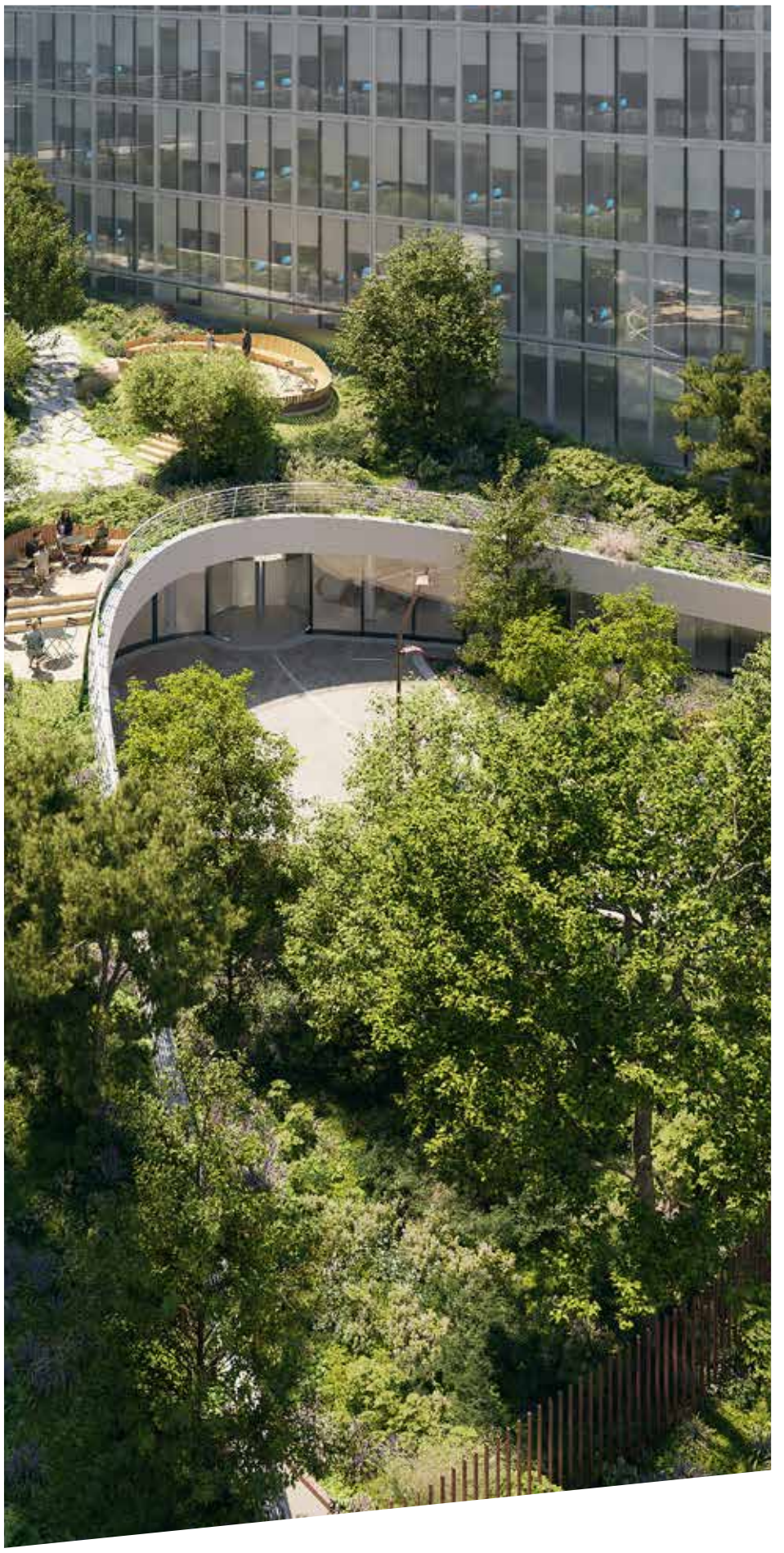
43 400 m²

de surface divisible,
dont 6 000 m² de services



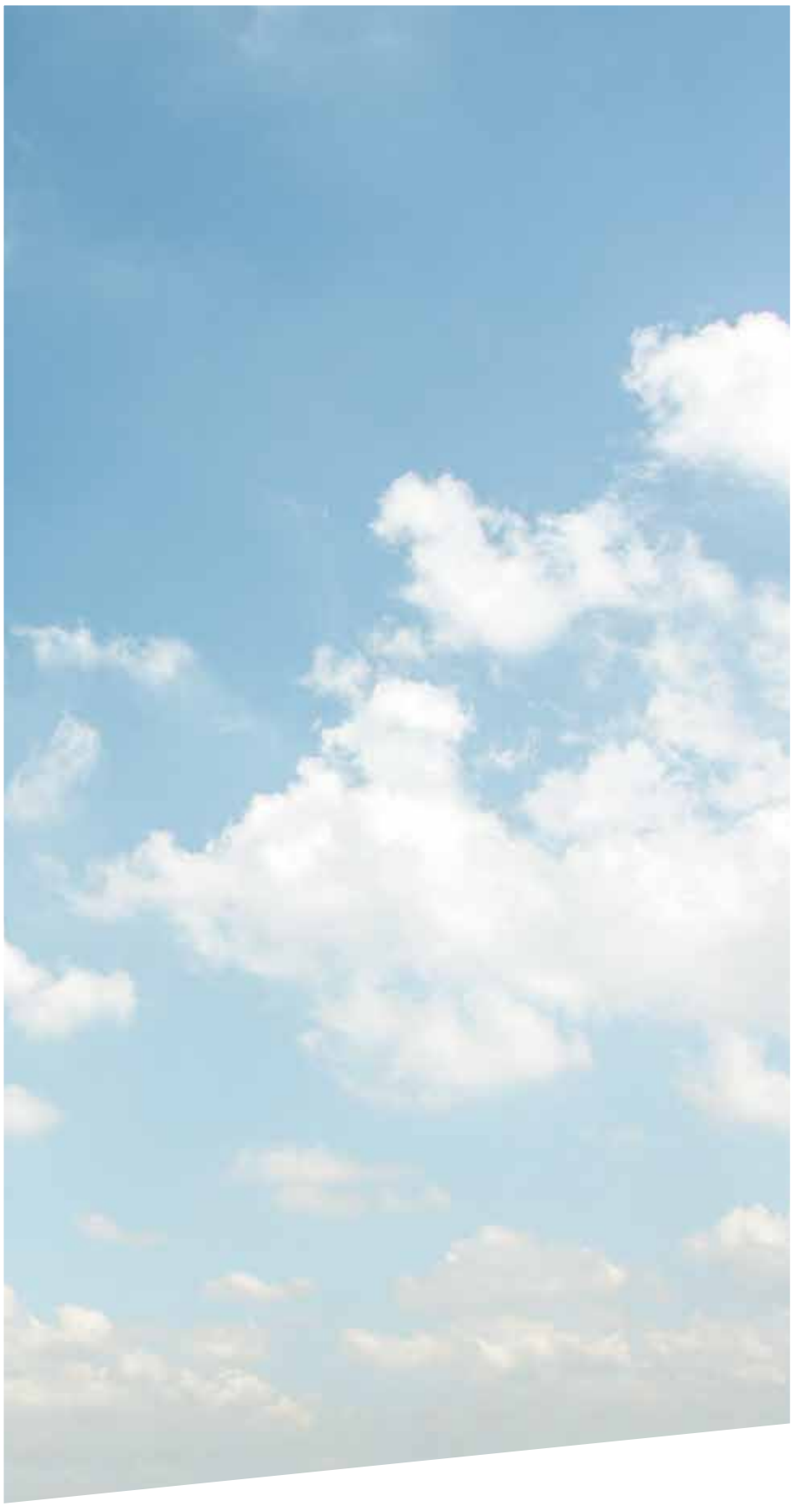
naire


Bâtiment
O
Ouverture
16 200 m²
de surface de bureaux
Livraison fin 2028
Bâtiment
S
Synergie
14 700 m²
de surface de bureaux
Livraison fin 2027



4 000 m²

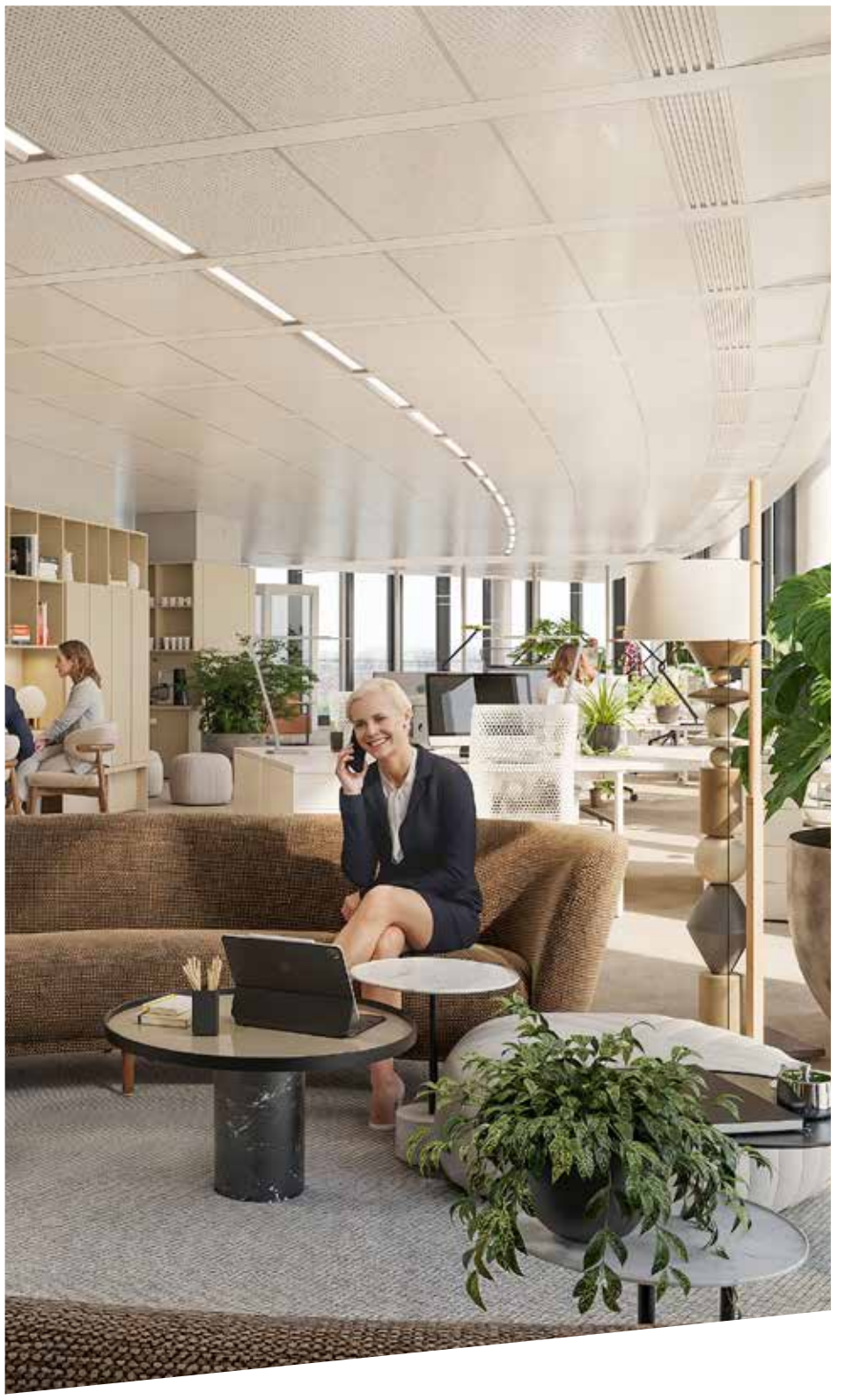
d'espaces verts



> 95 %

de lumière en premier jour





6 000 m²

d'espaces de services
dont 1 000 m² dédiés
à la restauration

4 338

postes de travail
entre les trois bâtiments liés

Bâtiment E	Bâtiment O	Bâtiment S
1285	1596	1457

Ratio : 1 p / 10 m²

Un immeuble à hauteur de vos ambitions


eos
Smart building
au
à l

ux portes de Paris,
ssy-les-Moulineaux



Accessibilité

À portée de tout



De nombreux stationnements pour vélos

Station Vélib' au pied de l'immeuble

Piste cyclable devant EOS

Gare Montparnasse : 15 minutes

Gare du Nord : 30 minutes

Gare de Lyon : 20 minutes

Aéroport de Paris-Orly : 20 minutes

Aéroport de Paris-Charles de Gaulle : 30 minutes

T2 RER C

Issy Val-de-Seine
à 3'30 minutes

8 T3a **Balard**

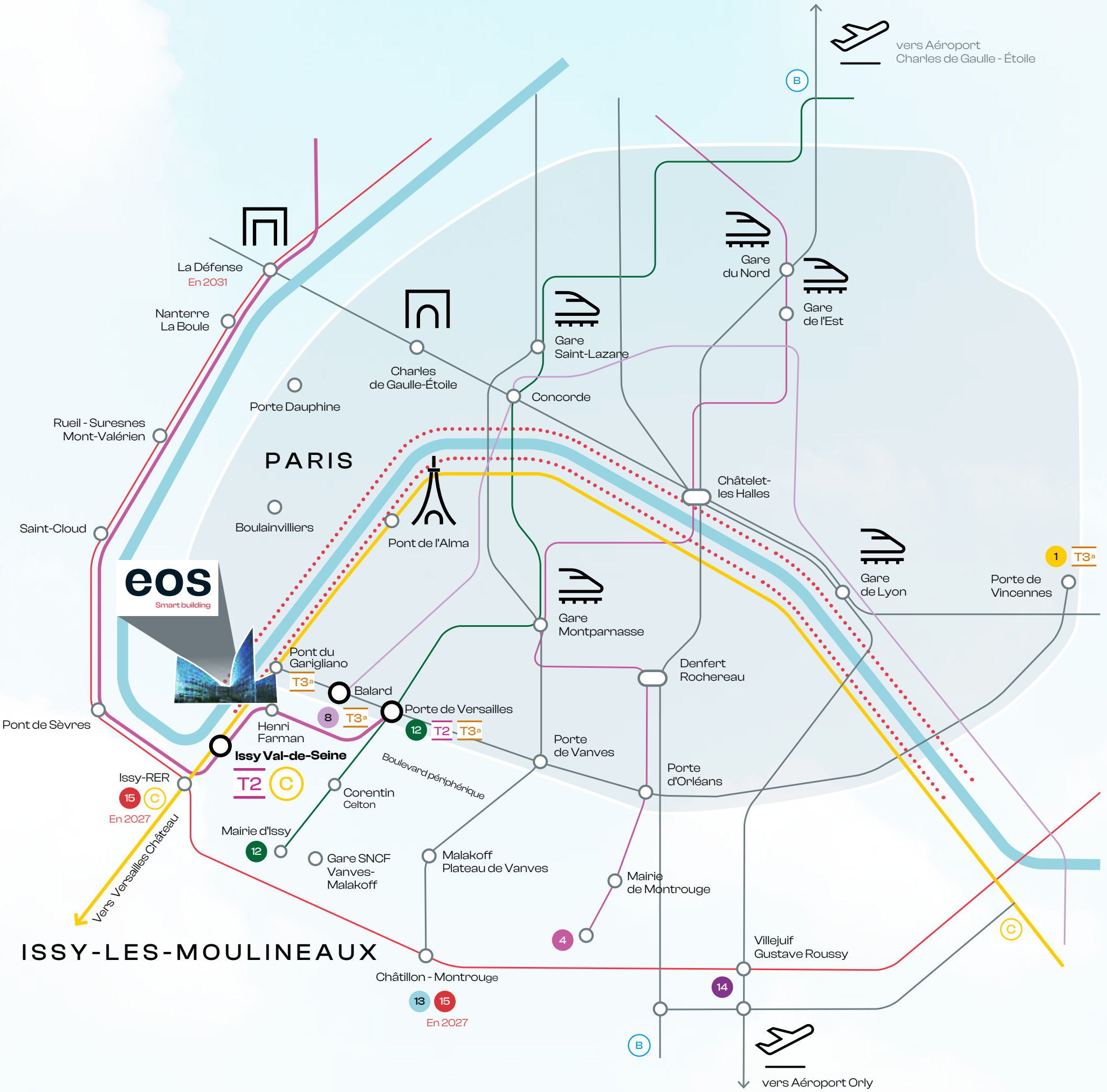
12 **Mairie d'Issy**

15 **Issy** (en 2027)

BUS

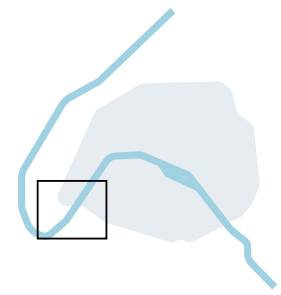
39 126 189 260 290 323

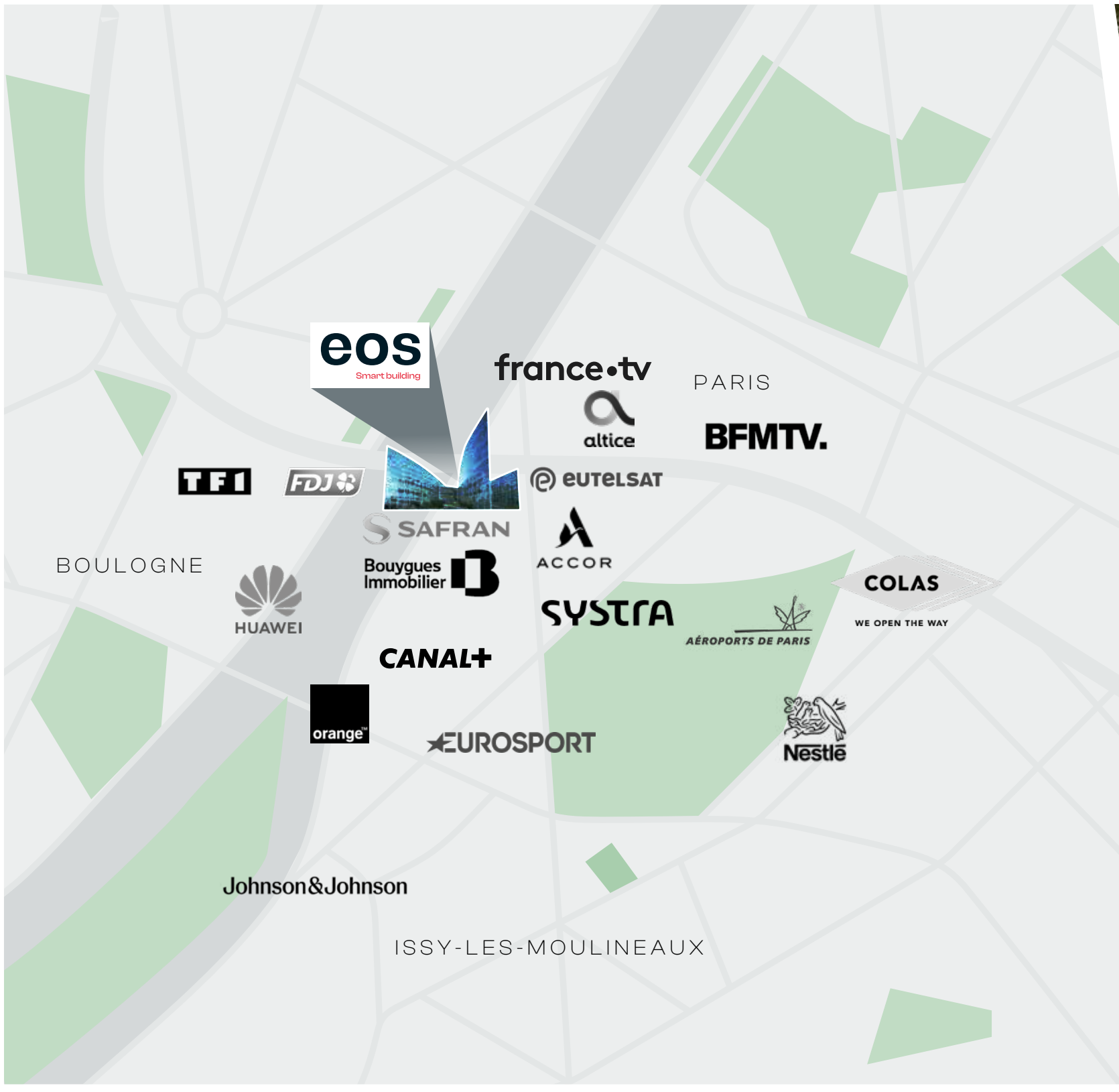
à moins de 5 minutes


vers Aéroport
Charles de Gaulle - Étoile
B
La Défense
En 2031
Nanterre
La Boule
Charles
de Gaulle-Étoile
Gare
Saint-Lazare
Gare
du Nord
Gare
de l'Est
Concorde
Porte Dauphine
Rueil - Suresnes
Mont-Valérien
PARIS
Châtelet-
les Halles
Saint-Cloud
Boulainvilliers
Pont de l'Alma
Gare
de Lyon
1 T3a
Porte de
Vincennes
eos
Smart building
Gare
Montparnasse
Pont du
Garigliano
T3a
Balard
Denfert
Rochereau
Porte de Versailles
8 T3a
12 T2 T3a
Pont de Sèvres
Henri
Farman
Issy Val-de-Seine
T2 C
Porte
de Vanves
Porte
d'Orléans
Issy-RER
15 C
En 2027
Boulevard périphérique
Corentin
Celton
Mairie d'Issy
12
Gare SNCF
Vanves-
Malakoff
Malakoff
Plateau de Vanves
Mairie
de Montrouge
Vers Versailles Château
ISSY-LES-MOULINEAUX
4
Villejuif
Gustave Roussy
C
Châtillon - Montrouge
13 15
En 2027
14
B
vers Aéroport Orly

Quartier Business

Une adresse stratégique à Issy-les-Moulineaux







Au carrefour des réseaux économiques, culturels et technologiques.

Johnson & Johnson	Eutelsat	Orange
BFM	TF1	Huawei France
Bouygues Immobilier	Altice Campus	Accor
France Télévisions	Nestlé	Eurosport
Paris Héliport	Française des Jeux	Safran
CANAL+ 1	Systra	Bouygues Telecom
Groupe La Poste	Colas	













Quartier

La ville aux mille visages

Un quartier vivant, une vie de quartier.

Terrasses en bords de Seine, restaurants, commerces, équipements sportifs et culturels : depuis EOS, tout est accessible à pied. À quelques minutes seulement, l'Île Saint-Germain et ses 18 hectares de verdure offrent un luxe quotidien devenu rare : une parenthèse de nature aux portes de Paris.


Jardin des Mille Roses



Biltoki



Issy Cœur de Ville



Annette K

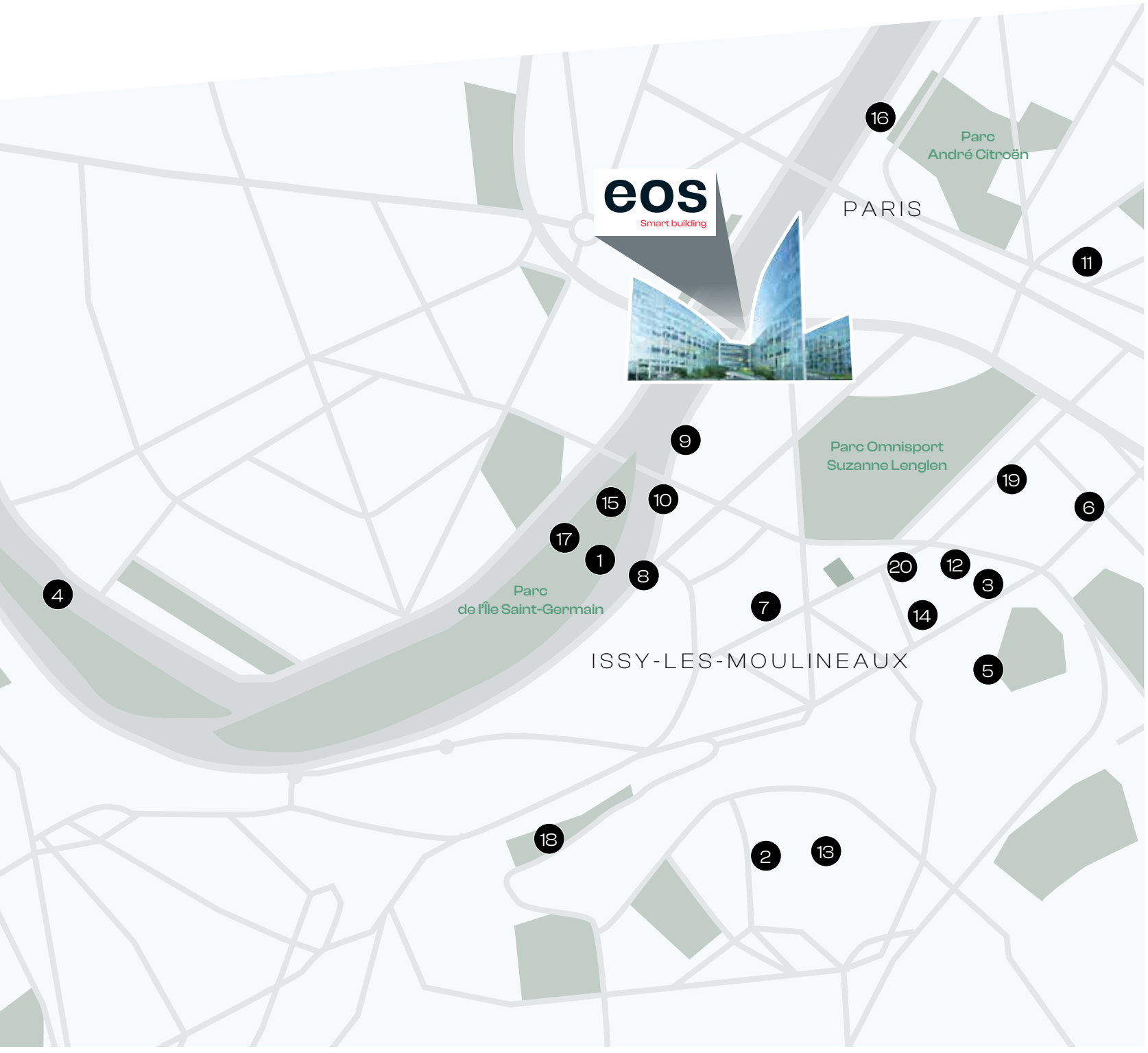




Parc de l'île Saint-Germain

Tout ce qu'on peut faire Issy

Du café du matin au dîner entre collègues, en passant par la pause déjeuner au bord de l'eau, le quartier accompagne chaque moment de la journée comme EOS le propose..










1


2


3


8

Déjeuner / Afterwork

1. **L'Île :** L'île, Parc de l'Ile Saint-Germain, 170 Quai de Stalingrad
2. **Maison Avoise :** 58 Prom. du Verger
3. **Le Nida :** 11 Prom. Cœur de Ville
4. **New Rose Cocktail :** L'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt
5. **Monastic :** 3 Cr de la Reine Margot
6. **Koji Teppan Yaki :** 34 bis rue Ernest Renan
7. **Le Gouverneur :** 92 rue du Gouverneur Général Éboué
8. **La Passerelle :** 172 quai de la Bataille de Stalingrad
9. **Bar La Barge :** 136 Quai du Président Roosevelt
10. **Le River Café :** 146 Quai de Stalingrad


17

Faire du shopping

11. **Le Grand Pavois :** 348-362 Rue Lecourbe, 75015 Paris
12. **Issy Cœur de Ville :** Prom. Coeur de Ville, 92130 Issy-les-Moulineaux
13. **Le Livre et la Tortue :** 47 Espl. du Belvédère, 92130 Issy-les-Moulineaux
14. **Librairie Chantelivre :** 32 Av. de la République, 92130 Issy-les-Moulineaux



14

Se détendre

15. **Tour aux figures Jean Dubuffet :** 170 Quai de Stalingrad, 92130 Issy-les-Moulineaux
16. **Annette K :** Port de Javel Bas, 75015 Paris
17. **Parc de l'Île Saint-Germain :** Quai de Stalingrad
18. **Jardin Botanique :** Rue du Gouverneur Général Éboué
19. **Jardin des Mille Roses :** Parc de l'Île Saint-Germain
20. **UGC Issy-les-Moulineaux :** 8 Prom. Cœur de Ville


12

eos

Smart building

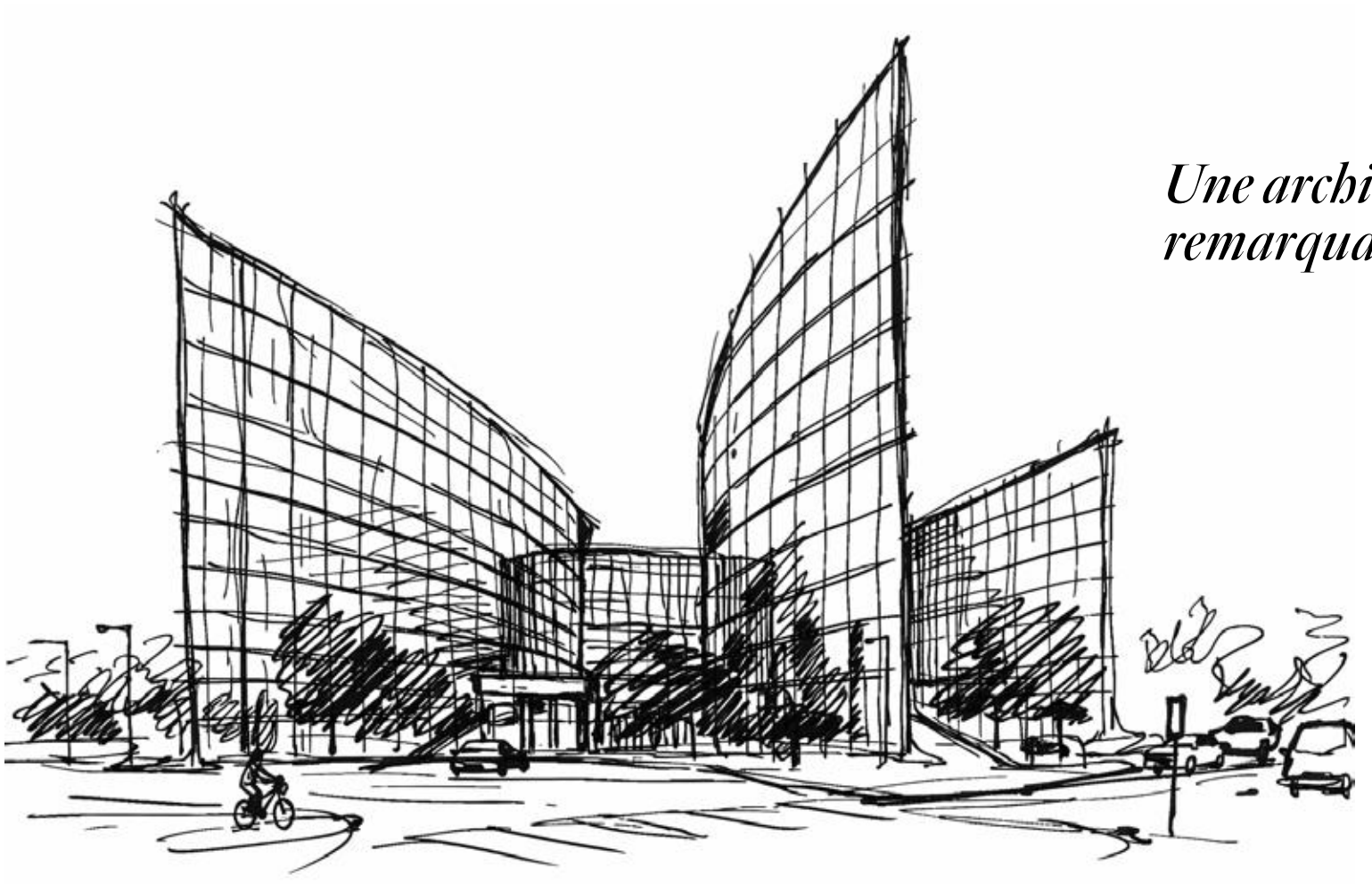


un nouveau repère



Une silhouette devenue signature

Imaginé par Bridot-Willerval puis réinventé avec Arquitectonica,
EOS est devenu l'une des architectures emblématiques de l'Île-de-France.



Une architecture remarquable

Réinventé pour demain

Une transformation pensée pour les nouveaux usages : plus de services, plus de nature, plus de confort et une intelligence intégrée à chaque expérience.



Respiration végétale



Confort & matérialité



Espaces fluides et chaleureux



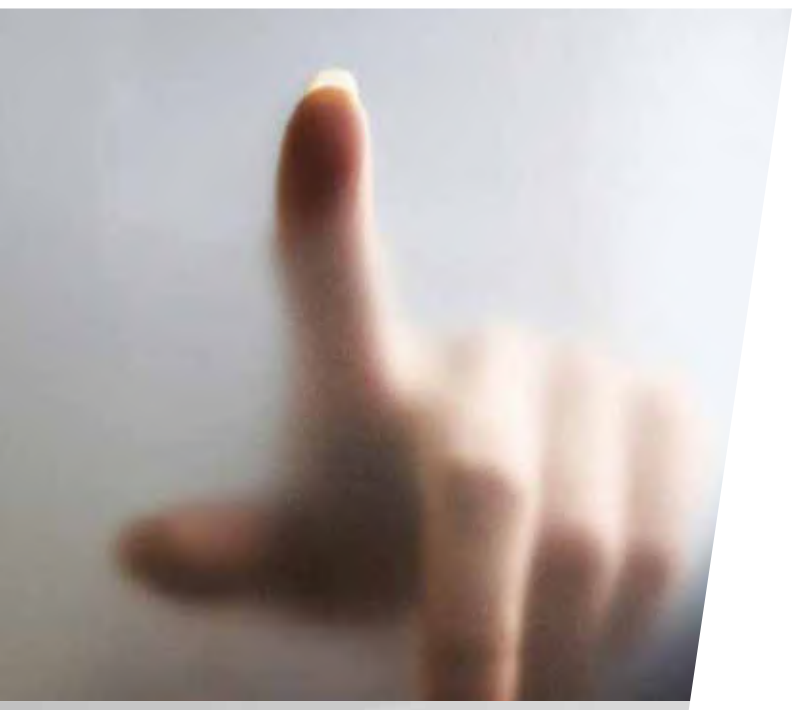
Performance intégrée



Un ensemble immobilier augmenté

Building Oper

Intelligence, confort et maîtrise des coûts —
nativement intégrés, opérationnels dès le premier jour.



-15 %
d'économies d'énergie
en moyenne par rapport
à une GTB conventionnelle





100 %
des données RSE
disponibles à la demande

1
application
pour tous les services
du bâtiment



par les services d'un

ating System (BOS)





Confort garanti en temps réel

Le bâtiment s'adapte à ses occupants.

Température, qualité d'air, luminosité et acoustique pilotés par analyse multifactorielle continue. Aucun réglage manuel : Willow Smart building anticipe et corrige avant que l'inconfort soit perçu.

Performance énergétique certifiée

Économies mesurées, pas estimées.

Les consommations sont tracées en temps réel et comparées aux objectifs théoriques. Si la trajectoire dévie, le système se recalibre automatiquement, sans jamais dégrader le confort.

Charges locatives maîtrisées

Visibilité totale sur vos coûts.

Chaque poste de charge est individualisé et rendu lisible. Vous disposez d'une vue mensuelle personnalisée (par étage et par bâtiment E/O/S) ainsi que d'une vue en temps réel.

Reporting RSE clé en main

Vos obligations déclaratives simplifiées.

Rapport mensuel global de l'immeuble et rapport individuel par locataire. Données d'énergie, d'intensité d'usage et d'empreinte carbone exportables pour vos bilans ESG et vos audits.

Architecture Nur

Trois couches complémentaires — Intelligence · Équipement · Services — opérationnelles dès la remise des clés.



01

Intelligence du bâtiment

Le cerveau d'EOS (Willow Smart Building) analyse, décide et optimise en continu.

- **Capteurs & Données**

Comptage de personnes, CO_2, température, humidité, luminosité — un réseau de capteurs déployé dans tous les espaces

- **Analyse Multifactorielle**

L'IA croise en permanence usage réel, météo, occupation prévue et consignes énergétiques pour décider en temps réel

- **Anticipation & Recalibrage**

Les objectifs de confort et d'énergie sont suivis à la minute. Toute dérive est corrigée automatiquement, avant tout impact perçu



mérique Intégrée



02

Pré-équipement & connectivité

- Infrastructure réseau & IoT
- Application bâtimentaire personnalisable (reliée à l'application EOS de Witco)
- Compatibilité avec l'environnement locataire (système ouvert)

Aucun câblage supplémentaire requis au déménagement. Prêt dès J+1

03

Services natifs — dans l'application

- Parking & IRVE
- Réservation d'espaces
- Restauration & animations
- Pilotage énergétique
- Accès & sécurité (contrôle d'accès parties communes)

Certifications et labels

Des engagements certifiés, une performance durable

CONSTRUIRE DURABLEMENT

NIVEAU EXCELLENT
Performance environnementale, confort et qualité d'usage.

NIVEAU EXCELLENT
Référentiel international de performance environnementale.

BBCA
Réduction de l'empreinte carbone.

NIVEAU 3
Réemploi des matériaux et économie circulaire.

Centrale de production de froid urbain intégrée au sous-sol de l'immeuble : une innovation énergétique.

EXPLOITER DURABLEMENT

R EADY-TO-OSMOZ
Qualité de vie et bien-être au travail.

NIVEAU GOLD
Bâtiment intelligent et services connectés.

DÉCRET TERTIAIRE 2050
DPE C VISÉ
Trajectoire énergétique durable.

NIVEAU PLATINUM
Connectivité numérique de référence.

MOBILITÉ DOUCE

388
emplacements vélos, dont **32** avec recharge intégrée

100 %
des places de stationnement pouvant être électrifiées

- **Station de réparation** intégrée au local vélos
- **Piste cyclable** au pied de l'immeuble





eos

Smart building



une redéfinition de l'hospitalité

Tous les services

Une journée, mille façons de vivre eos





Hospitality

- Réception & conciergerie
- Coffee Shop
- Animations & vie de communauté
- Bibliothèque

Collaborer

BUSINESS CENTER ERP

- 3 Auditorium
- Studio d'enregistrement
- Salles immersives
- Régie & accompagnement événementiel

MEETING CENTER

- Espaces coworking
- Salles de réunion



L'APPLICATION WITCO

Une seule interface pour réserver, commander, accéder aux services et piloter son quotidien chez EOS.

6 000 m²

D'ESPACES DE SERVICES

Pensés pour simplifier le quotidien et favoriser les échanges.

4 000 m²

D'ESPACES VERTS

Jardins, patios, terrasses.

1000 m²

D'ESPACES DE RESTAURATION

Une offre variée, pour tous les moments de la journée.





Se restaurer

- Grab & Go
- Boulangerie
- Comptoir Barista
- Restaurant
- Brasserie
- Foodtruck

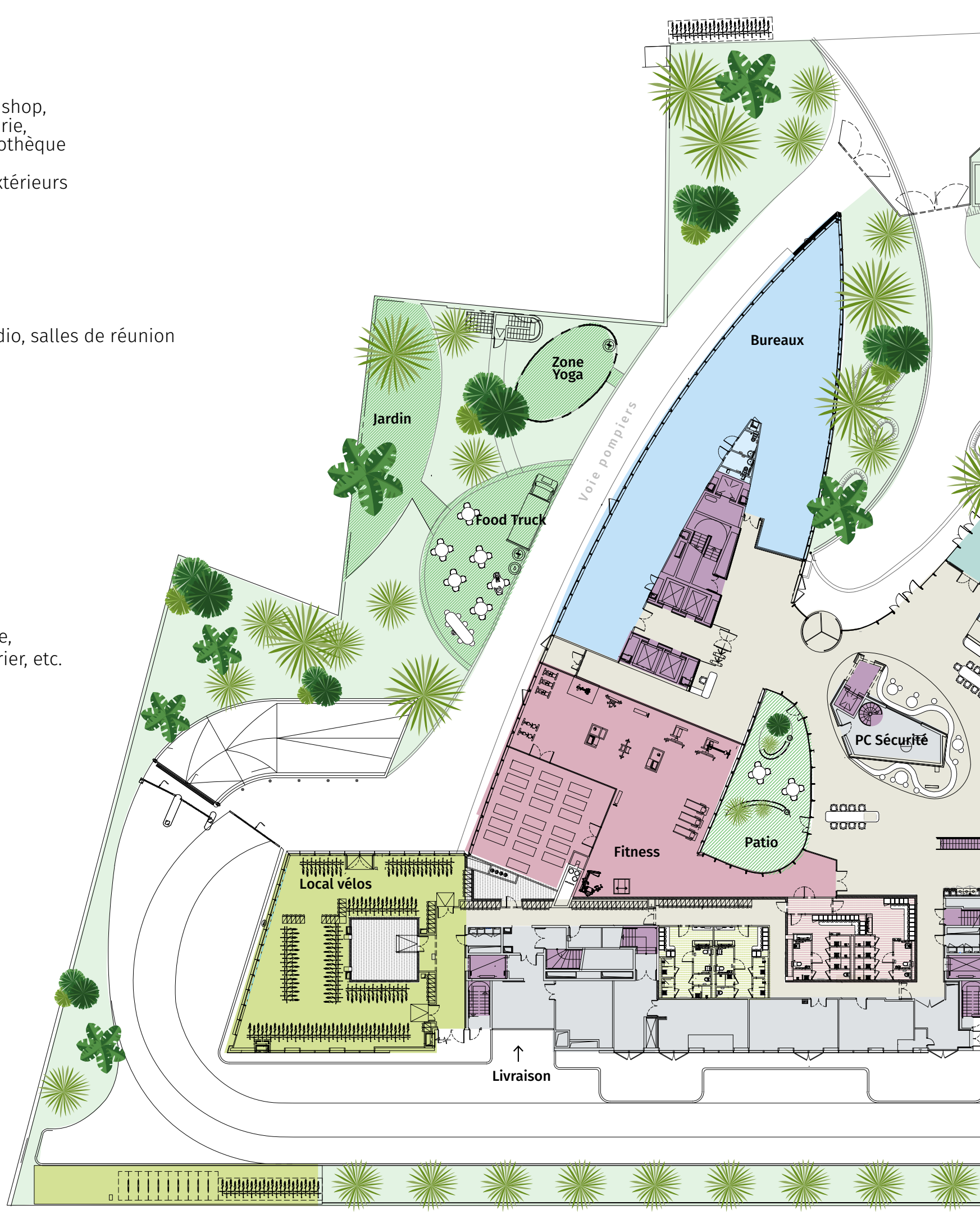
Prendre soin de soi

- Fitness
- Jardins
- Patios
- Terrasses
- Local vélos & station de réparation

Les services

Rez-de-chaussée

- Bureaux
- Rue intérieure : Coffee shop, Grab and Go, Boulangerie, Comptoir Barista, Bibliothèque
- Espaces et terrasses extérieurs
- Circulations verticales
- Fitness
- Buisness center ERP : auditoriums, régie, studio, salles de réunion
- Restaurant
- Cuisine
- Patios et terrasses
- Local vélos
- Sanitaires
- Vestiaires fitness
- Vestiaires vélos
- Locaux de maintenance, PC Sécurité, local courrier, etc.




N
Business Center
ERP
Voie pompiers
Rue
Intérieure
Coffee shop /
Zone accueil
Bibliothèque
Rue
Intérieure
Terrasse
Grab & Go / Boulangerie
Patio
Comptoir
Barista
Restaurant
Livraison

1er étage

- Bureaux
- Business Center ERP
- Meeting Center : coworking, salles de réunion
- Brasserie
- Circulations verticales
- Cuisine
- Sanitaires
- Maintenance

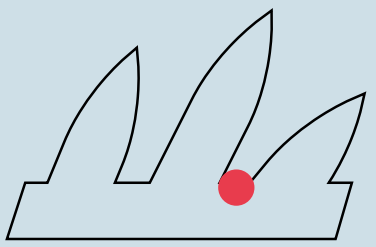



N
Business Center
Meeting Center
Coworking
Vide
sur Patio
Salles de réunion
Brasserie

Accueil & Hospitality

Tout commence ici





RDC

Le cœur vivant d'EOS

Ouvert sur les jardins et baigné de lumière naturelle, le hall donne le ton. Piloté par Have a Good Day Hospitality, il réunit accueil, services et lieux de vie dans une atmosphère chaleureuse.



RÉCEPTION & CONCIERGERIE

Une équipe dédiée

8h – 19h

Accueil, accompagnement et conciergerie au quotidien, avec un EOS Manager comme interlocuteur privilégié.

COFFEE SHOP

Le rendez-vous du quotidien

8h-17h30

Cafés, pauses ou rendez-vous informels tout au long de la journée.

ANIMATION

Le bâtiment prend vie

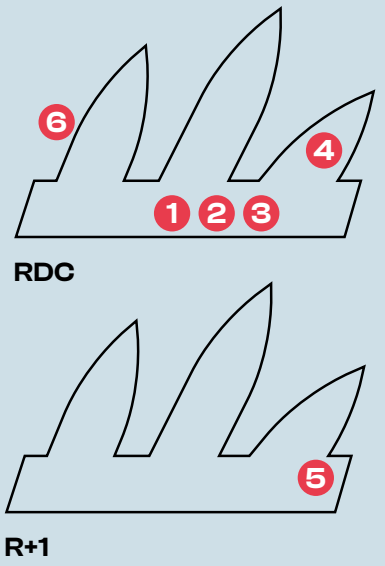
6 À 8 ÉVÉNEMENTS PAR MOIS

Conférences, sport, expositions et rendez-vous fédèrent la communauté EOS.



La table

Lieu de synergie et d'ouverture



Le goût de se retrouver

Six offres de restauration pour accompagner naturellement chaque moment de la journée.



GRAB & GO 1

À emporter.
Ou à savourer sur place.

8h - 17h

Frais. Rapide. Sans compromis.



BOULANGERIE 2

La pause gourmande.

8h - 17h

Artisanal. Gourmand.



COMPTOIR BARISTA 3

Le café, tout simplement.

8h - 17h

Barista. Café de spécialité.
À toute heure de la journée.



RESTAURANT 4

Le rendez-vous du déjeuner.

11h45 - 14h

Cuisine de saison.
Produits frais.



LA BRASSERIE 5

Cuisine de saison.
Esprit de rencontre.

8h - 17h

Conviviale. Ouverte.
Inspirante.



FOODTRUCK 6

À l'air libre.

11h45 -14h

Aux beaux jours, côté jardin.


BOULANGER


GRAB AND

Biophilie

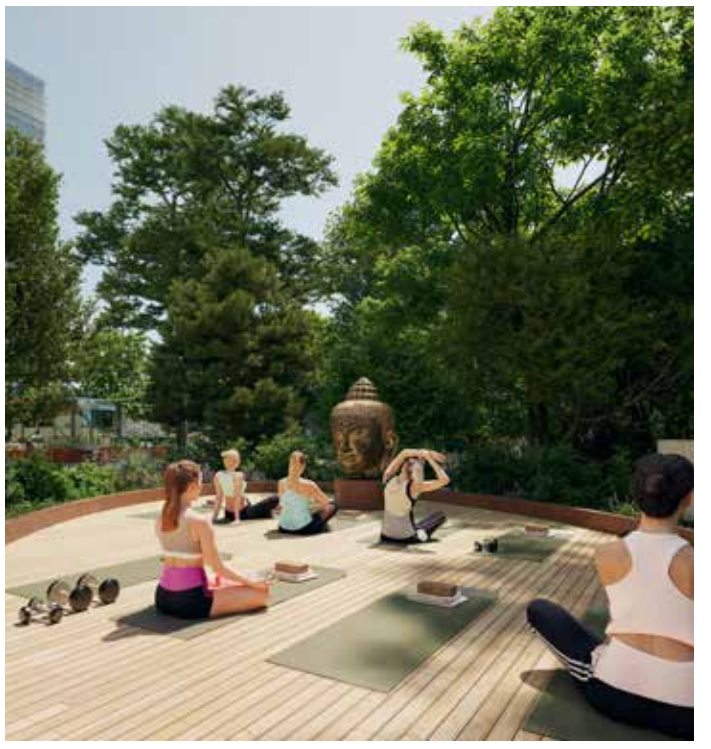
L'air, la lumière, le vivant

RDC

L'énergie se cultive ici aussi

Le végétal accompagne naturellement les usages. Jardins, patios et terrasses offrent des lieux pour travailler, créer des synergies ou simplement faire une pause.







PATIOS, TERRASSES ET JARDINS

Respirer autrement

Deux patios paysagers, des terrasses et des jardins prolongent naturellement les espaces de travail. Pour échanger, déjeuner ou simplement prendre l'air.

FITNESS

Le bien-être en mouvement

Une offre complète de sport et de bien-être, animée par **Fitness Corporate.**

- Cours collectifs
- Coaching personnalisé
- Séances outdoor
- Experts santé & bien-être
- Réseau partenaire Resofit

4 000 m²
d'espaces verts

280 m²
pour les deux patios

1500 m²
de jardin

Patio végétalisé





Une offre de restauration en plein air


Foodtruck
Fresh
Lemonade

Business Center - ERP

Des espaces pour se réunir, partager, décider

Pensé comme un lieu de synergies et d'ouverture, le Business Center EOS réunit 1 500 m² d'espaces collaboratifs et événementiels opérés par Work & Share.

Réunions, conférences, formations ou productions audiovisuelles : chaque espace accompagne vos projets, quels que soient leur format et leur ambition.





Auditorium



LES ESPACES

- 3 Auditoriums
- Training Rooms
- Immersive Rooms
- Studio de production audiovisuelle
- Espaces de réunion modulables

1500 m²

d'espaces collaboratifs
et événementiels

230 places

Plus grand auditorium

Une organisation clé en main.

Une équipe dédiée accompagne chaque événement, de la préparation jusqu'au jour J.

Tout est déjà en place.

Studios, régie, captation, visioconférence et support audiovisuel : des technologies et équipements de pointe intégrées à chaque espace.





Studio de production







Business Lounge

Coworking

Meeting Center

L'espace où les synergies se construisent

Pensé pour les échanges du quotidien, le Meeting Center réunit coworking, salles de réunion et Business Lounge dans un environnement ouvert, confortable et entièrement connecté.



- Coworking & Business Lounge
- Salles de réunion
- Support audiovisuel
- Organisation d'événements

Travailler autrement.

Des espaces ouverts, réservables à la demande, pensés pour se pour collaborer, prendre des décisions et recevoir des clients.

Reservables via **L'application WITCO**

Meeting Center R+1



eos

Smart building

à la h
de vo



auteur
os ambitions



Plateaux de bureaux

Pensés pour durer

Des espaces lumineux et modulables, conçus pour accompagner durablement les entreprises et les nouveaux modes de travail.





> 95 %

de lumière en premier jour

1000 à 1900 m²

de surfaces utiles privatives

- **Plafonds rayonnants réversibles**
  Chauffage et rafraîchissement silencieux
- **Air neuf**
  assuré par des CTA neuves/rétrofitées
- **Jusqu'à 20 %**
  de salles de réunion
- **Configurations évolutives**
  Preneur unique ou multi-locataires





4 338

postes de travail
entre les trois bâtiments

Bâtiment E

1285

Bâtiment O

1596

Bâtiment S

1457

Ratio :

1P /10 m²


eos
Smart building

Cahier technique

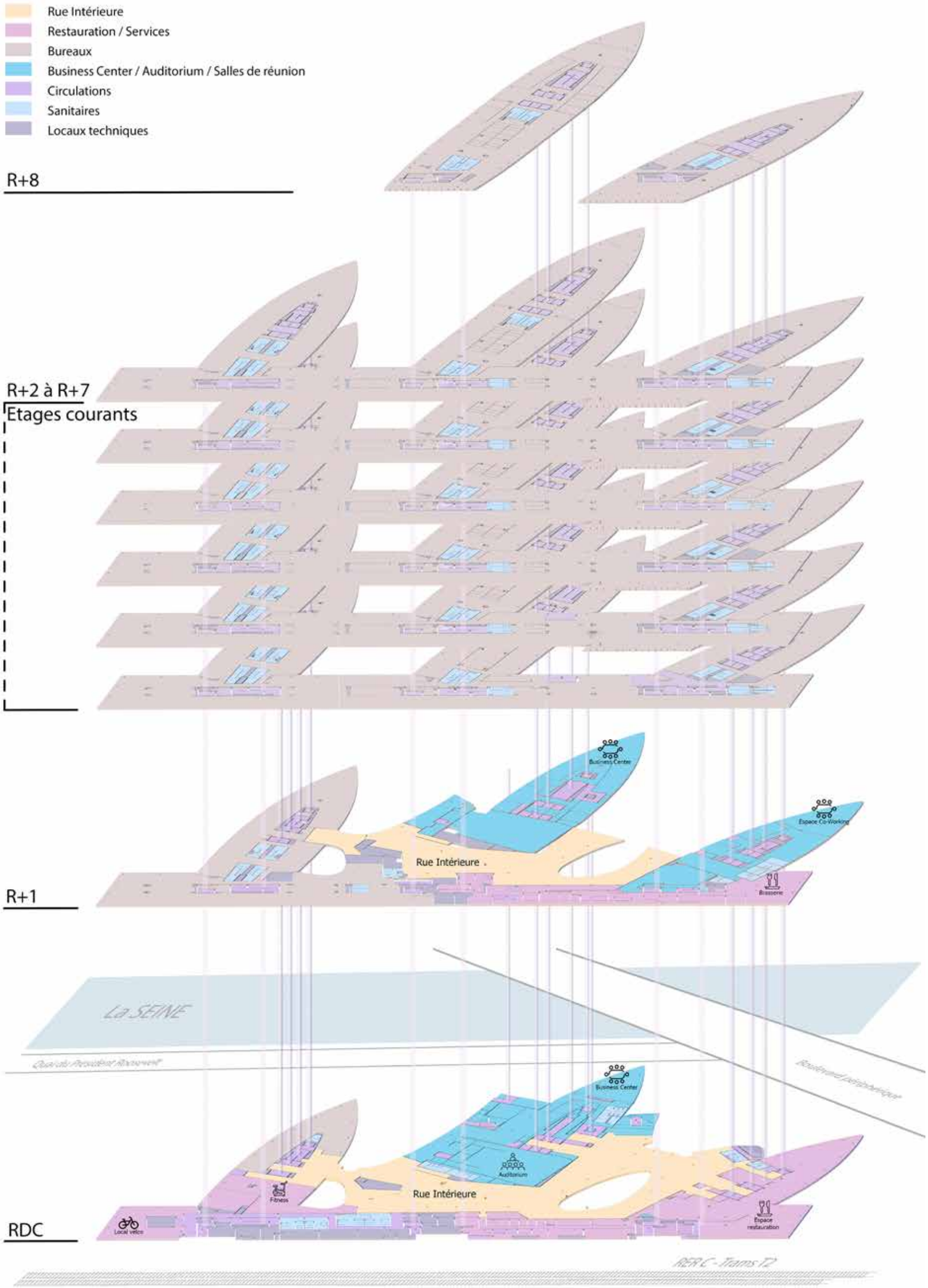

Rue Intérieure
Restauration / Services
Bureaux
Business Center / Auditorium / Salles de réunion
Circulations
Sanitaires
Locaux techniques
R+8
R+2 à R+7
Etages courants
Business Center
Espace Co-Working
Rue Intérieure
Brasserie
R+1
La SEINE
Business Center
Auditorium
Fitness
Rue Intérieure
Espace restauration
Local vélos
RDC
RER C - Trams 12

Tableau de surfaces

BÂTIMENT E

	Total : S.U. de la partie privative	Quote-part des parties communes	Quote-part des parties communes générales servicielles	Total : Quotes-parts servicielles et parties communes	Total SUBL
8e étage	1 083,2 m²	75,3 m²	189,2 m²	264,5 m²	1 347,7 m²
7e étage	1 524,0 m²	105,9 m²	266,2 m²	372,1 m²	1 896,1 m²
6e étage	1 508,3 m²	104,9 m²	263,4 m²	368,3 m²	1 876,6 m²
5e étage	1 507,5 m²	104,9 m²	263,3 m²	368,2 m²	1 875,7 m²
4e étage	1 494,9 m²	104 m²	261,1 m²	365,1 m²	1 860,0 m²
3e étage	1 472,7 m²	102,4 m²	257,2 m²	359,6 m²	1 832,3 m²
2e étage	1 433,9 m²	99,2 m²	250,4 m²	350,1 m²	1 784,0 m²
TOTAL BÂTIMENT E	10 024,5 m²	697,1 m²	1 750,8 m²	2 447,9 m²	12 472,4 m²

BÂTIMENT O

8e étage	1 517,5 m²	117,2 m²	265,0 m²	382,2 m²	1 899,7 m²
7e étage	1 904,0 m²	147 m²	332,5 m²	479,5 m²	2 383,5 m²
6e étage	1 911,0 m²	147,6 m²	333,8 m²	481,4 m²	2 392,4 m²
5e étage	1 914,1 m²	148 m²	334,2 m²	482,2 m²	2 396,3 m²
4e étage	1 913,7 m²	147,8 m²	334,2 m²	482,0 m²	2 395,7 m²
3e étage	1 894,4 m²	146,3 m²	330,9 m²	477,2 m²	2 371,6 m²
2e étage	1 909,4 m²	147,5 m²	333,5 m²	481,0 m²	2 390,4 m²
TOTAL BÂTIMENT O	12 964,1 m²	1 001,4 m²	2 264,1 m²	3 265,5 m²	16 229,6 m²

BÂTIMENT S

7e étage	1 598,4 m²	114,4 m²	279,2 m²	393,6 m²	1 992,0 m²
6e étage	1 599,1 m²	114,4 m²	279,3 m²	393,7 m²	1 992,8 m²
5e étage	1 599,1 m²	114,4 m²	279,3 m²	393,7 m²	1 992,8 m²
4e étage	1 598,6 m²	114,4 m²	279,2 m²	393,6 m²	1 992,2 m²
3e étage	1 599,2 m²	114,4 m²	279,3 m²	393,7 m²	1 992,9 m²
2e étage	1 599,7 m²	114,4 m²	279,4 m²	393,8 m²	1 993,5 m²
1er étage - Bureau ENGIE	18,5 m²	1 m²		1,0 m²	19,5 m²
1er étage	1 812,6 m²	128,5 m²	316,6 m²	446,1 m²	2 258,7 m²
Rez de Chaussée	390,8 m²	27,9 m²	68,3 m²	96,2 m²	487,0 m²
TOTAL BÂTIMENT S	11 816,0 m²	844,8 m²	2 060,6 m²	2 905,4 m²	14 721,4 m²
TOTAUX	34 804,6 m²	2 543,3 m²	6 075,5 m²	8 618,8 m²	43 423,4 m²

Niveau 3

Hypothèse d'aménagement
Capacitaire optimisé

Bâtiment S

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
Postes de travail S	198	1	198
TOTAL			198

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	48	1	48
Tisanerie	20	1	20
TOTAL			68

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	4	1	4
Box 3p	7	3	21
Réunion 4p	1	4	4
Réunion 5p	2	5	10
Réunion 6p	1	6	6
Réunion 8p	4	8	32
Réunion 10p	1	10	10
TOTAL			83

Bâtiment O

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
Postes de travail O	257	1	257
TOTAL			257

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	8	1	8
Tisanerie	20	1	20
TOTAL			28

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	5	1	5
Réunion 3p	4	3	12
Réunion 4p	7	4	28
Réunion 8p	7	8	56
TOTAL			96





Bâtiment E

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
Postes de travail E	160	1	160
TOTAL			160

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	44	1	44
Tisanerie	20	1	20
TOTAL			64

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	7	1	7
Réunion 3p	4	3	12
Réunion 4p	4	4	16
Réunion 6p	1	6	6
Réunion 8p	1	8	8
TOTAL			42

Niveau 3

Hypothèse d'aménagement
New Ways of Working - Espaces collaboratifs optimisés

Bâtiment S

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
B1	6	1	6
Postes de travail	115	1	115
Postes alternatifs	25	1	25
TOTAL			146

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	86	1	86
TOTAL			86

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	8	1	8
Box 2p	2	2	4
Box 3p	4	3	12
Réunion 3p	2	3	6
Réunion 4p	1	4	4
Réunion 6p	1	6	6
Réunion 8p	2	8	16
Réunion 10p	1	10	10
TOTAL			66

Bâtiment O

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
B1	6	1	6
Postes de travail	99	1	99
Postes alternatifs	63	1	63
TOTAL			168

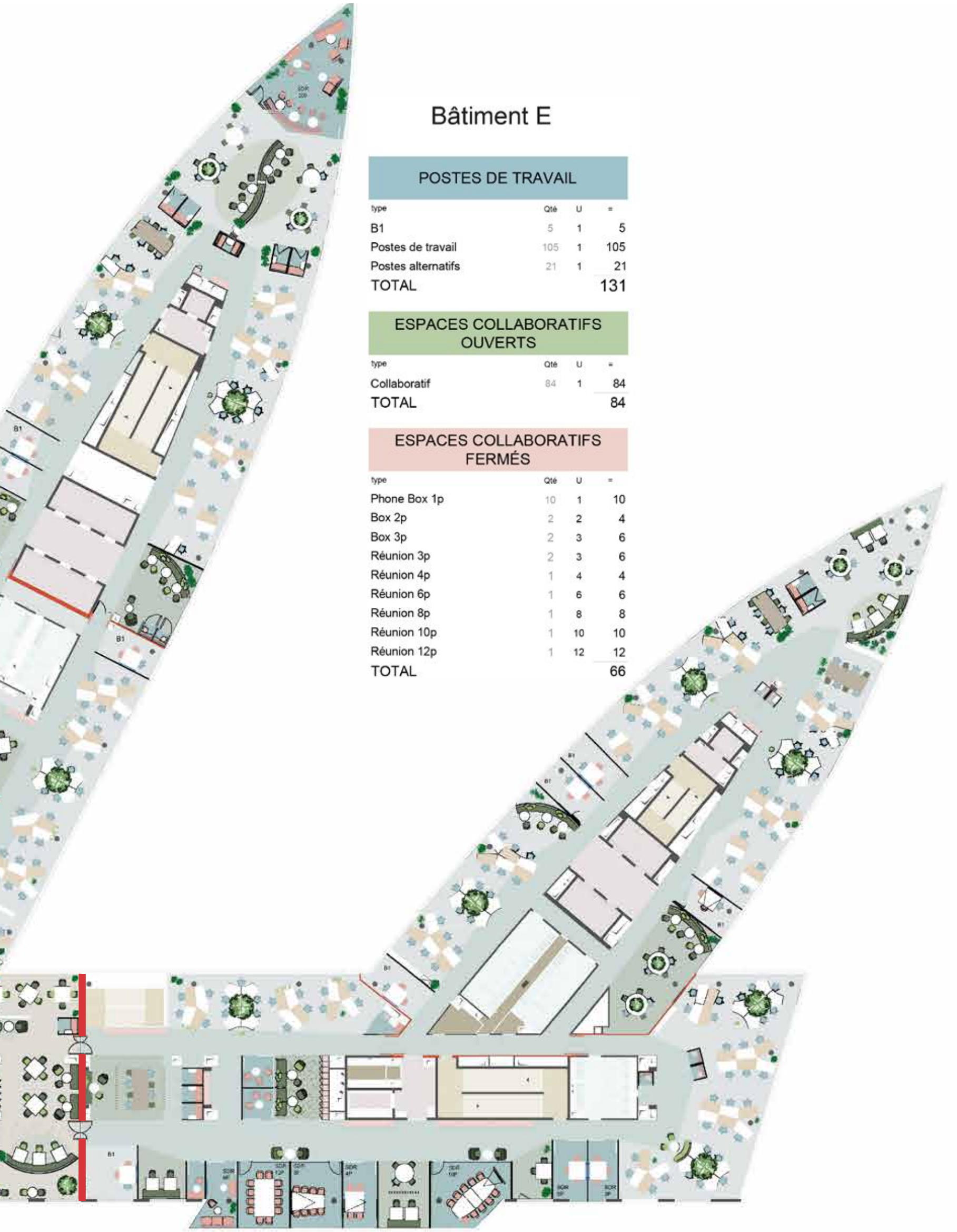
ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	132	1	132
Caféteria	78	1	78
TOTAL			210

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	10	1	10
Box 2p	4	2	8
Réunion 4p	2	4	8
Réunion 20p	1	20	20
TOTAL			46





Bâtiment E

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
B1	5	1	5
Postes de travail	105	1	105
Postes alternatifs	21	1	21
TOTAL			131

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

type	Qté	U	=
Collaboratif	84	1	84
TOTAL			84

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	10	1	10
Box 2p	2	2	4
Box 3p	2	3	6
Réunion 3p	2	3	6
Réunion 4p	1	4	4
Réunion 6p	1	6	6
Réunion 8p	1	8	8
Réunion 10p	1	10	10
Réunion 12p	1	12	12
TOTAL			66

Niveau 3

Hypothèse d'aménagement
Cloisonné

Bâtiment S

POSTES DE TRAVAIL

type	Qté	U	=
B1	3	1	3
B2	4	2	8
B4	22	4	88
B6	1	6	6
Postes de travail Open Space	24	1	24
TOTAL			129

ESPACES COLLABORATIFS OUVERTS

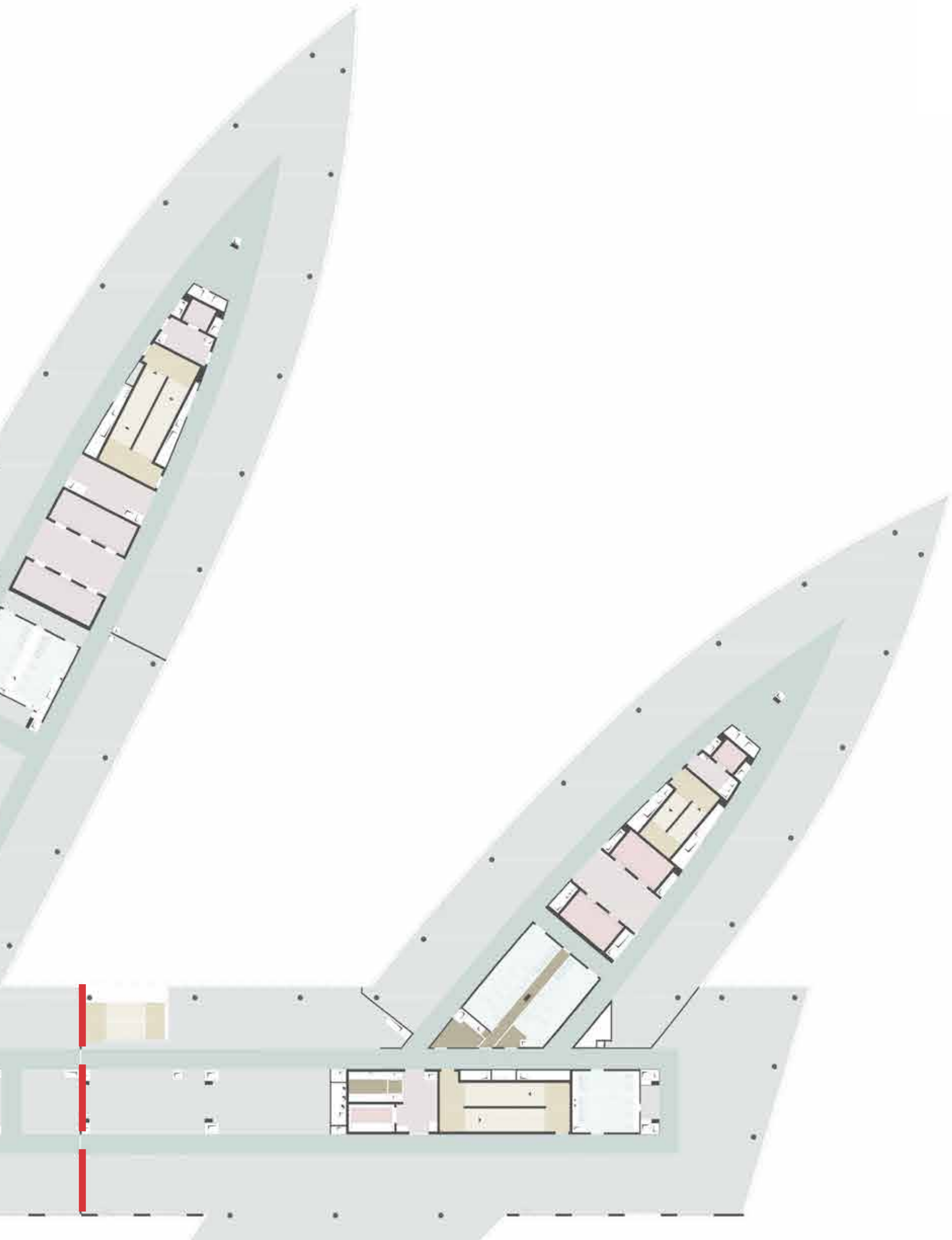
type	Qté	U	=
Collaboratif	57	1	57
Tisanerie	43	1	43
TOTAL			100

ESPACES COLLABORATIFS FERMÉS

type	Qté	U	=
Phone Box 1p	2	1	2
Box 2p	4	2	8
Box 3p	4	3	12
Box 4p	4	4	16
Réunion 4p	3	4	12
Réunion 6p	1	6	6
Réunion 8p	3	8	24
Réunion 12p	1	12	12
TOTAL			92

Ratio : 1/10 m²
(surface locative totale)




N

Descriptif technique

CHAUFFAGE / VENTILATION / CLIMATISATION

Le bâtiment est chauffé, ventilé et rafraîchi afin d'assurer des conditions de confort optimales :

> Hiver : température intérieure de 20 °C ± 1 °C pour une température extérieure de - 7°C,
> Été : température intérieure de 25 °C ± 1 °C pour une température extérieure de + 32° C, 40 % HR.

La production de chaud et de froid est assurée par raccordement aux réseaux urbains :

> Réseau de chaleur CPCU pour l'eau chaude,
> Réseau de froid urbain pour l'eau glacée.

Rénovation des plateaux de bureaux

Les plateaux de bureaux sont équipés de plafonds rayonnants réversibles permettant le chauffage ou le rafraîchissement via un système hydraulique existant et révisé, alimenté par 4 tubes avec une régulation terminale par vannes à 6 voies. Cette solution garantit un confort thermique élevé et silencieux, tout en offrant une bonne flexibilité d'aménagement.
Dans les zones en pointe des bateaux, le traitement thermique est complété par des ventilo-convecteurs neufs de type caniveaux à haute efficacité énergétique.
L'apport d'air neuf hygiénique et le complément de traitement thermique seront assurés par des centrales de traitement d'air de type double flux à caissons superposés fonctionnant en tout air neuf, à débit variable, avec un récupérateur haut rendement à roue et équipées d'un système de filtration a minima de type M5 + F9 à charbon actif. Ces CTA seront soit neuves, soit rétrofitées. Les faux-plafonds seront nettoyés et ceux abîmés seront changés. Les débits d'air des zones de bureaux sont dimensionnés sur la base d'1 personne pour environ 8 m² de bureaux et 30 m³/h/personne.
Un maximum de 20 % de la surface utile de chaque lot locatif peut être aménagé en salles de réunion, selon zoning, avec une occupation de 2 m²/personne (sans transfert de population d'un lot locatif à l'autre).
L'ensemble des installations de CVC est piloté et supervisé par la GTB et le BOS du bâtiment. Ces systèmes sont spécialement conçus dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble.
Le désenfumage des plateaux de bureaux, du RIE et du R+1 du bâtiment E est mécanique pour l'introduction d'air comme pour l'extraction.
Installation de sous-compteurs eau et fluides frigorifiques/chaud à chaque étage.

PLOMBERIE / SANITAIRES

Le bâtiment est raccordé au réseau public d'eau froide existant avec des dispositifs de surpression et des comptages.
Chaque lot locatif dispose d'au moins un bloc sanitaire pour hommes et un bloc sanitaire pour femmes, ainsi que d'au moins deux cabines accessibles PMR.
Les sanitaires seront rénovés. Les dispositifs de chasse d'eau sont du type double volume 3/6 litres. La production d'eau chaude sanitaire des bureaux est assurée par des ballons électriques décentralisés situés à proximité des points de puisage d'eau. La récupération des eaux pluviales permet de remplir les chasses d'eau des sanitaires.

ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

L'alimentation électrique du bâtiment est assurée par deux transformateurs de 1 600 kVA alimentant les tableaux généraux à basse tension.

La distribution électrique des postes de travail est réalisée en faux-plancher. Les postes de travail sont alimentés par des nourrices neuves comprenant 3 prises de courant 2x10/16 A + T.
L'éclairage des zones de bureaux est assuré par des luminaires LED neufs à haute efficacité énergétique, commandés par des détecteurs de présence et de luminosité.
Les niveaux d'éclairement seront de :

> Plateaux de bureaux : 300 lux moyen à hauteur du bureau,
> Vestiaires et sanitaires : 150 lux au niveau du sol,
> Circulations horizontales : 120 lux au niveau du sol.

Les mesures conservatoires seront réalisées afin d'installer des bornes IRVE à tous les niveaux du parking.

ÉLECTRICITÉ COURANT FAIBLES – CABLAGE VDI

Chaque lot locatif dispose d'un local VDI, avec des piquages en attente sur le réseau d'eau glacée.
Le pré-câblage VDI des plateaux de bureaux est à la charge du preneur.
Les mesures conservatoires sont mises en œuvre pour permettre un déploiement aisé de ce réseau.
Le bâtiment comprend :

> Deux locaux opérateurs au SS1,
> Des chemins de câbles entre les locaux opérateurs et les colonnes montantes desservant chaque plateau.

Le bâtiment dispose également d'une couverture GSM indoor.

GTB ET BUILDING OPERATING SYSTEM

Le bâtiment est équipé d'une GTB neuve, ouverte et interopérable de classe B, assurant l'interface entre les installations techniques et l'exploitation du site, qui permet notamment :

> De communiquer des informations sur le fonctionnement du site, le comptage et le suivi des alarmes techniques.
> De contrôler et piloter les principaux équipements techniques (CTA, éclairage, production chaud et froid, terminaux ventilo-convecteur).
> D'établir les programmes horaires de chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, etc.
> D'établir des rapports mensuels sur l'exploitation du site.

Des compteurs d'énergie communicants sont installés afin de suivre les consommations par usage et par zone. Des interfaces utilisateurs permettent également une gestion locale du confort (éclairage, chauffage, stores intérieurs neufs) via terminaux mobiles ou interfaces numériques.

En complément de la GTB, le bâtiment intègre un système d'Hypervision associé à un Building Operating System (BOS) permettant de centraliser, structurer et valoriser les données issues des différents systèmes techniques du bâtiment. Cette plateforme numérique constitue un socle digital ouvert facilitant l'intégration et l'exploitation des données du bâtiment. Ce dispositif offre un accès simplifié aux données du bâtiment, telles que les consommations énergétiques, les indicateurs de confort, l'usage des espaces ou le fonctionnement des principaux équipements techniques. En favorisant l'interopérabilité entre les systèmes techniques et les applications métiers, le BOS contribue à améliorer la transparence sur les performances du bâtiment et à faciliter la mise à disposition de données dans des formats exploitables. Selon les cas d'usage retenus, ces données pourront être utilisées par les preneurs afin d'alimenter leurs propres outils de pilotage, d'exploitation ou de gestion de leurs espaces.

SÉCURITÉ ET CONTRÔLE D'ACCÈS

L'accès au site est sécurisé par contrôle d'accès par badges et par vidéo-surveillance.
Des mesures conservatoires sont prévues pour permettre la mise en place d'un contrôle d'accès spécifique à chaque accès des lots locatifs.
Le bâtiment est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A avec alarme de type 1, raccordé au PCS.

ASCENSEURS

Les bâtiments E, O et S disposent chacun d'une batterie principale de 4 appareils pour E et S, et 6 appareils pour O, de 1 275 kg et d'une vitesse de 1,6 m/s, d'un monte-charges neuf de 1 600 kg et d'une vitesse de 1,0 m/s dans la partie prisme, et d'un ascenseur PMR de 800 kg et d'une vitesse de 1,6 m/s au niveau de la pointe.
Les batteries d'ascenseurs sont dimensionnées afin d'atteindre un temps d'attente moyen inférieur à 30 s sur la pointe montée et une capacité de transport optimisée de 13 % minimum sur les 5 minutes les plus chargées.
Les ascenseurs et monte-charges seront tous révisés et ils feront l'objet de travaux de modernisation.

HAUTEURS SOUS FAUX-PLAFONDS

Étages courants :
Bureaux : 2,80 m
Sanitaires : 2,50 m / 2,32 m
Derniers étages E, O et S :
Bureaux bateaux : 3,00 m
Bureaux Prisme Bâtiment S : 2,80 m
Sanitaires : 2,50 m / 2,30 m

ESPACES VERTS

Le projet marque une évolution notable par rapport à l'existant, en passant d'un paysage relativement homogène et peu diversifié, notamment sur les rampes et au rez-de-chaussée, à une composition paysagère plus riche, structurée et hiérarchisée. À proximité immédiate des façades, le parti pris consiste à développer une ambiance sobre, intégrant des essences végétales spécifiquement adaptées aux contraintes de réverbération et aux conditions climatiques plus exigeantes de ces zones.
Cette première séquence évolue progressivement vers un paysage plus généreux à mesure que l'on se rapproche de la Seine et des espaces en pleine terre. La végétation y devient plus dense, plus haute et plus diversifiée, avec une superposition de strates végétales (couvre-sols, arbustes, arbres) qui viennent enrichir les perceptions, créer du volume et renforcer la qualité écologique du site. Cette gradation permet d'instaurer une transition douce entre le cadre bâti et un environnement plus naturel et végétalisé.
Parallèlement, les flux piétons, en particulier aux abords des entrées, sont repensés afin d'offrir des cheminements plus lisibles, plus directs et plus fluides. Cette optimisation des circulations permet de libérer de l'espace au profit du végétal, mais aussi d'introduire de nouveaux usages, avec la création de véritables espaces de détente destinés aux usagers du site.

Les rampes, auparavant peu valorisées, sont également requalifiées en intégrant des zones de pause en balcon, offrant des vues sur le projet.
Enfin, les espaces latéraux sont réinvestis pour accueillir de nouveaux usages conviviaux et attractifs, tels qu'une zone de food trucks, ainsi que des espaces dédiés au yoga et à la méditation et également une terrasse créée dans le prolongement du RIE, contribuant à améliorer le confort et la qualité de vie des salariés.
50 arbres existants sont conservés et 35 arbres projetés, soit 85 arbres au total.
509 arbustes seront plantés et 17 955 unités de plantations de type vivaces, graminées, couvre-sols, grimpantes et bulbes.
Il est prévu la reprise des grilles VH / VB pour un thermolaquage effet corten, y compris les cadres de fixation.
Il est prévu une végétalisation du mur mitoyen aux voies « SNCF » avec des plantations de plantes grimpantes sur support déporté avec renforcement des plantations en pied des arbres existants. Il est prévu la mise en place d'une nouvelle clôture du côté de la nouvelle terrasse (voir schéma).



PARKINGS

La protection incendie par brumisation couvrira les trois niveaux de sous-sol.
Il sera donc possible d'installer des places électriques à tous les niveaux de sous-sols.

Emplacements automobiles et motos

	Places voitures	Deux-roues
S01	200 places (dont 5 places réservées aux personnes handicapées et 1 place catégorie B)	100 m²
S02	223 places (dont 6 places réservées aux personnes handicapées)	126,4 m²
S03	224 places (dont 6 places réservées aux personnes handicapées)	107,4 m²

Emplacements vélos

Il y aura 268 places en intérieur (et 120 en extérieur dont 9 places pour vélos cargo sous abri extérieur).
Il y aura 32 emplacements vélos avec recharges intégrées et tous les casiers à l'intérieur du local sont connectés, soit 196 casiers (10 kg watt/batterie).

eos

Smart building

BNP

Anne-Lise Clauzet

Anne-lise.clauzet@realestate.bnpparibas

06 09 39 88 49

CBRE

Bertrand Leduc

bertrand.leduc@cbre.fr

06 08 18 40 17

CW

Nathalie LOISANCE

Nathalie.loisance@cushwake.com

06 14 66 61 11

JLL

Nicolas Payet

nicolas.payet@jll.com

06 71 60 80 31

GENERALI

Un projet Generali

eos

Smart building

37-45 quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux