

SWAYS

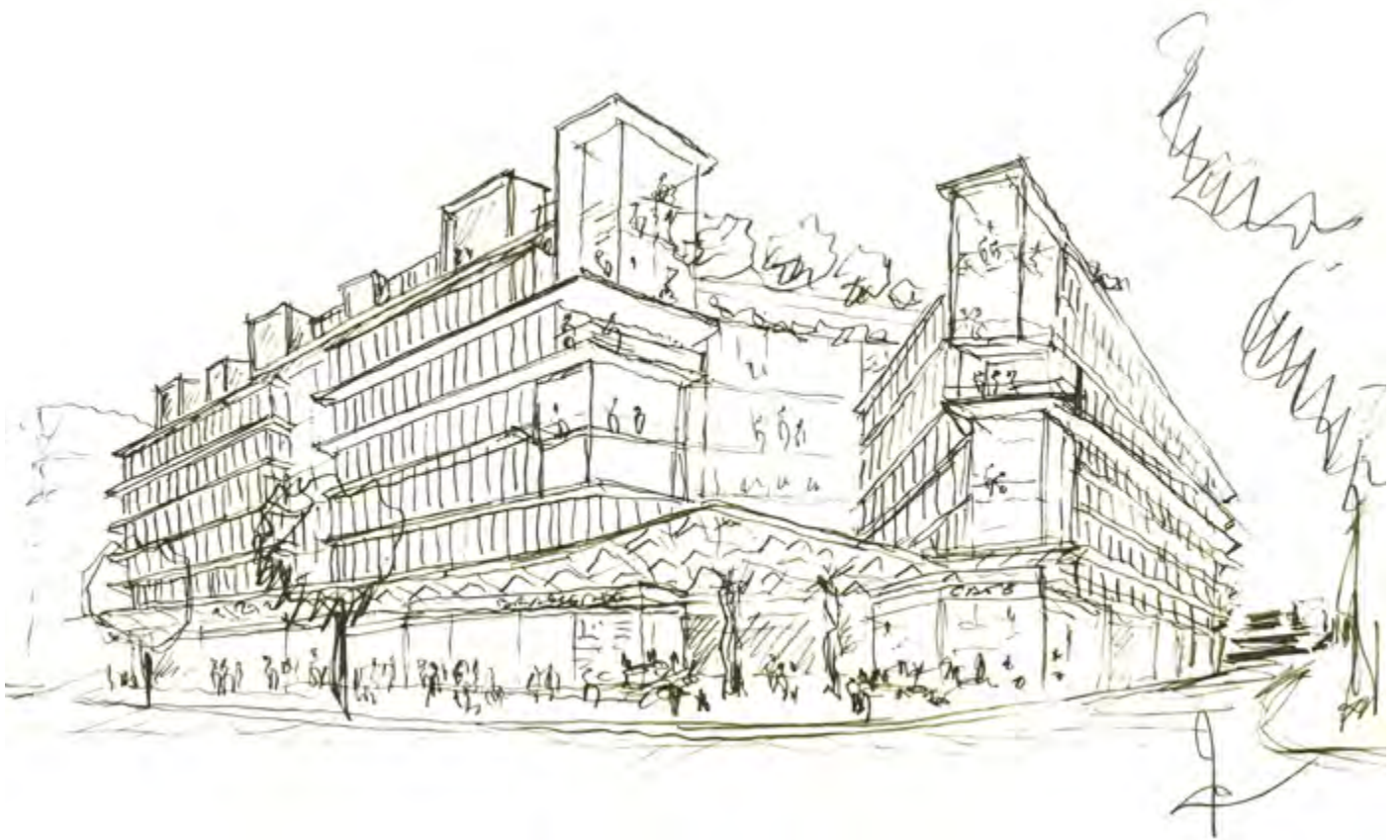
Faire renaître la ville



SWAYS

Issy-les-Moulineaux

« *Faire renaître la ville* »



CRÉDITS

Programme :

Bureaux et commerces

Lieu :

Issy-Les-Moulineaux

Client :

Bouygues Immobilier

Superficie :

42 000 m² SDP dont
13 500 m² d'extension

Architecte :

Agence d'Architecture A. Bechu &
Associés

Directeur de projet :

Régis Lassausse,

avec : Luca Bertacchi, Ian Wood,

Pierre Michel-Amadry

Architecture d'intérieur :

Volume ABC

Stade d'avancement :

Bâtiment livré en décembre 2021

Occupant : Siège de Canal +





HQE
EXCEPTIONNEL



PLATINIUM

BREEAM®
VERY
GOOD

R2S®
READY2SERVICES

**E+
C-**
ÉNERGIE
POSITIVE &
REDUCTION
CARBONE

SWAYS

L'ORIGINE DU PROJET

Plus qu'un siège social, SWAYS est un nouveau concept de bureaux imaginé par Bouygues immobilier et l'agence d'Architecture A. Bechu & Associés.

SWAYS, est la contraction de Smart Ways to work ce qui signifie « des manières intelligentes de travailler » grâce à un bâtiment résolument connecté et hybride, pensé pour répondre aux évolutions contemporaines du monde de l'entreprise et ce aussi bien sur un plan spatial que temporel.

Situé au 48-56 rue Camille Desmoulins, SWAYS est né de la reconversion d'un bâtiment construit en 1992, alors conçu par l'agence d'Architecture Anthony Bechu devenue depuis, l'agence Bechu & Associés.

L'immeuble a bénéficié d'une restructuration complète au terme de 30 années d'exploitation, marquant par ailleurs l'aboutissement de la métamorphose du quartier d'affaires Issy-val de Seine. Longtemps à dominante industrielle, ce quartier a progressivement changé de visage.

Le projet initial avait été conçu comme un « cocon », refermé sur lui-même, pour protéger les usagers d'un environnement inhospitalier et pollué. Complètement hermétique à la ville, cet ensemble était cependant organisé autour de grands patios et de grandes

cours intérieures. Une seule entrée, avec un grand portique dans la diagonale du terrain menant au centre de la parcelle, donnait accès à 4 cages d'escaliers menant aux étages, ainsi qu'à l'ascenseur et à un autre escalier innervant le parking. La création de la ZAC du front de Seine et le départ progressif de l'industrie ont permis à d'importants sièges de sociétés de s'implanter. Inscrit dans cette logique, et avec la volonté de se réouvrir à la ville ainsi apaisée, le concept du projet assure la renaissance de ce bâtiment à travers le concept de «Smart Ways to Work» ici affirmé et porté comme un manifeste tout au long du projet.

L'emprise au sol pour les bureaux était de 5 709 m², soit 69% d'emprise totale. L'emprise actuelle est à présent de 7 587 m² répartie en 4 120 m² pour les bureaux, soit 50%, et de 3 467 m² pour les commerces, soit 42 %. L'augmentation de l'emprise au sol sert l'usage de commerces.

Le PLU alors modifié et l'axe commercial de la rue Camille Desmoulins étendu ont permis de faire évoluer la trame de composition initiale du bâtiment, alors basée sur les diagonales du terrain, génératrices ainsi des dents creuses en redans au droit des quatre voies publiques. Le projet SWAYS a supprimé ces ruptures par l'ajout de volumes construits, affirmant le caractère urbain d'un immeuble aligné sur les voies publiques. Le bâtiment est également densifié par

l'extension du niveau 7 et surélevé par la création d'un niveau 8 partiel à l'ouest du terrain.

Le RDC est transformé pour recevoir les deux cours intérieures, et l'ensemble est couvert par des verrières abritant un socle de services destinés aux occupants et aux riverains.

Ce projet est emblématique par sa taille et son positionnement.



Avant SWAYS...



SWAYS après!

UN NOUVEAU LIEU OUVERT CONNECTÉ ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Ouvert, ultra connecté et pourvu de performances environnementales exemplaires, ce nouveau lieu sera le nouveau bateau amiral du groupe Canal+. Il viendra y installer son siège ainsi que ses filiales C8, CNews et studio Canal, soit plus de 3 200 collaborateurs.

Nous servant des atouts que possédait cet ensemble et en réorganisant l'ouverture du bâtiment à son contexte, nous avons traité dans un premier temps le rez-de-chaussée de manière à ce que la ville le traverse et de façon à ce qu'il innerve l'ensemble immobilier, créant ainsi des lieux conviviaux, serviciels et ouverts.

Le cœur de l'îlot se connecte au quartier par la création de deux nouveaux accès : le premier au nord vers la nouvelle sortie de la gare d'Issy-Val-de-Seine, et un second au sud-ouest vers la rue des Nations Unies offrant de nouvelles connexions aux futurs utilisateurs et riverains.

Ainsi, la transformation de cet immeuble permet au concept de s'installer dans le paysage. Prenant l'image d'un gant que l'on retourne, nous avons réorienté le bâtiment sur la ville et pour ce faire, dessiné des façades qui dialoguent avec leur environnement. L'esprit de l'entreprise ainsi installé peut communiquer en permanence avec son environnement, au travers des boîtes-écrans en façade, qui par ailleurs créent un rythme d'horizontales, couronnant l'ensemble des terrasses. Une grande césure centrale confère une nouvelle transparence, et

améliore cet échange avec la ville. Enfin, depuis les angles placés dans la diagonale de l'entrée, naît une canopée abritant le rez-de-chaussée accueillant les commerces, les studios Canal + et l'entrée principale du bâtiment.

UN BÂTIMENT AGILE ET FLEXIBLE

L'un des grands atouts de SWAYS : sa flexibilité.

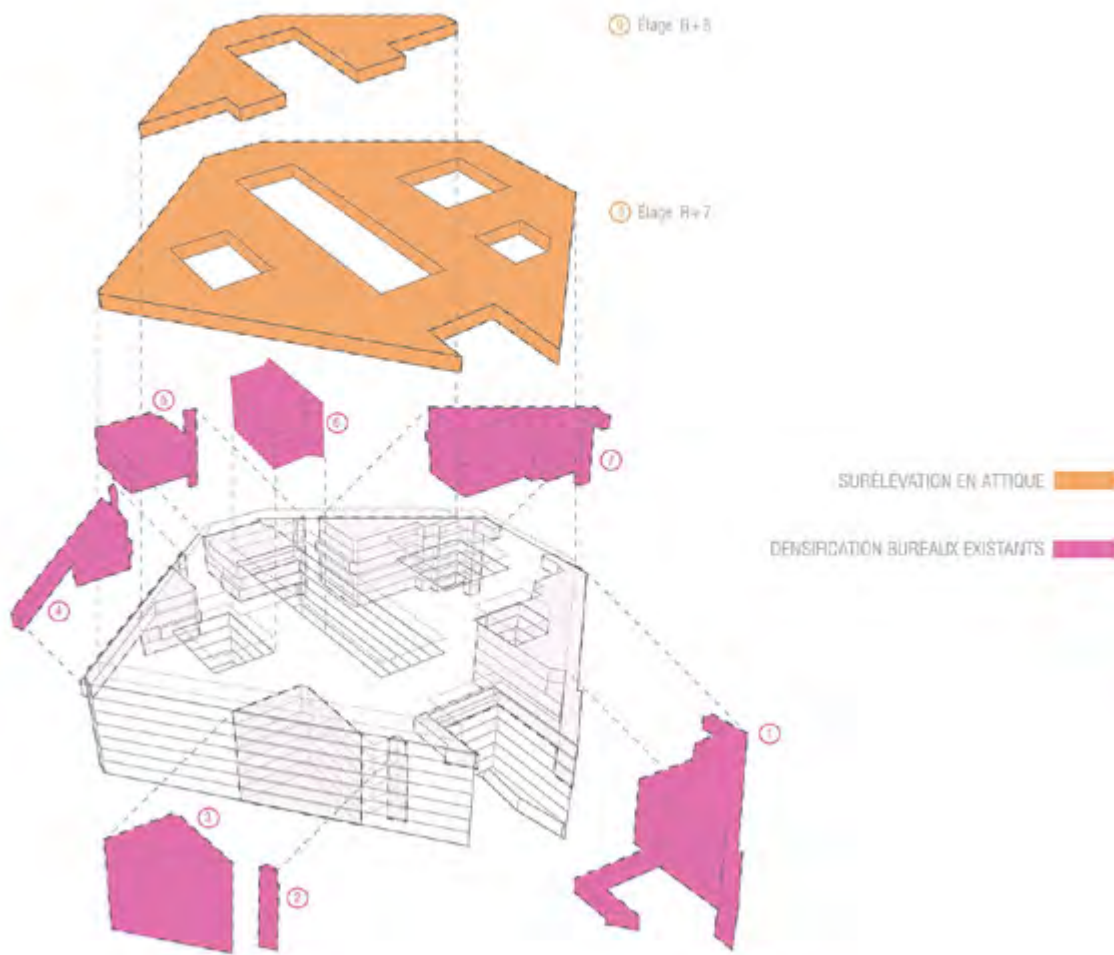
Face à la toute nouvelle sortie du RER C de la gare d'Issy-Val de Seine, se dresse l'accueillante façade de bois et de verre. Le nouveau bâtiment n'a plus grand-chose à voir avec ce qu'il était, seuls ses parkings en sous-sol ont été conservés.

Surelevé par un septième et un huitième étages, le bâtiment totalise une extension de 12 000 m². Imaginé dès 2015, les concepts «d'ouverture à la ville, de mixité intégrée, d'hybridation et de flexibilité des usages» ont devancé les problématiques liées à la crise sanitaire.

Ainsi ouvert sur la ville, le rez-de-chaussée accueille une halle gourmande opérée par Mamie Cocotte et ouverte à tous 7j/7, ainsi que des commerces et des espaces de rencontre et de réunions (coworking, lounges, cafétéria, conciergerie,...).

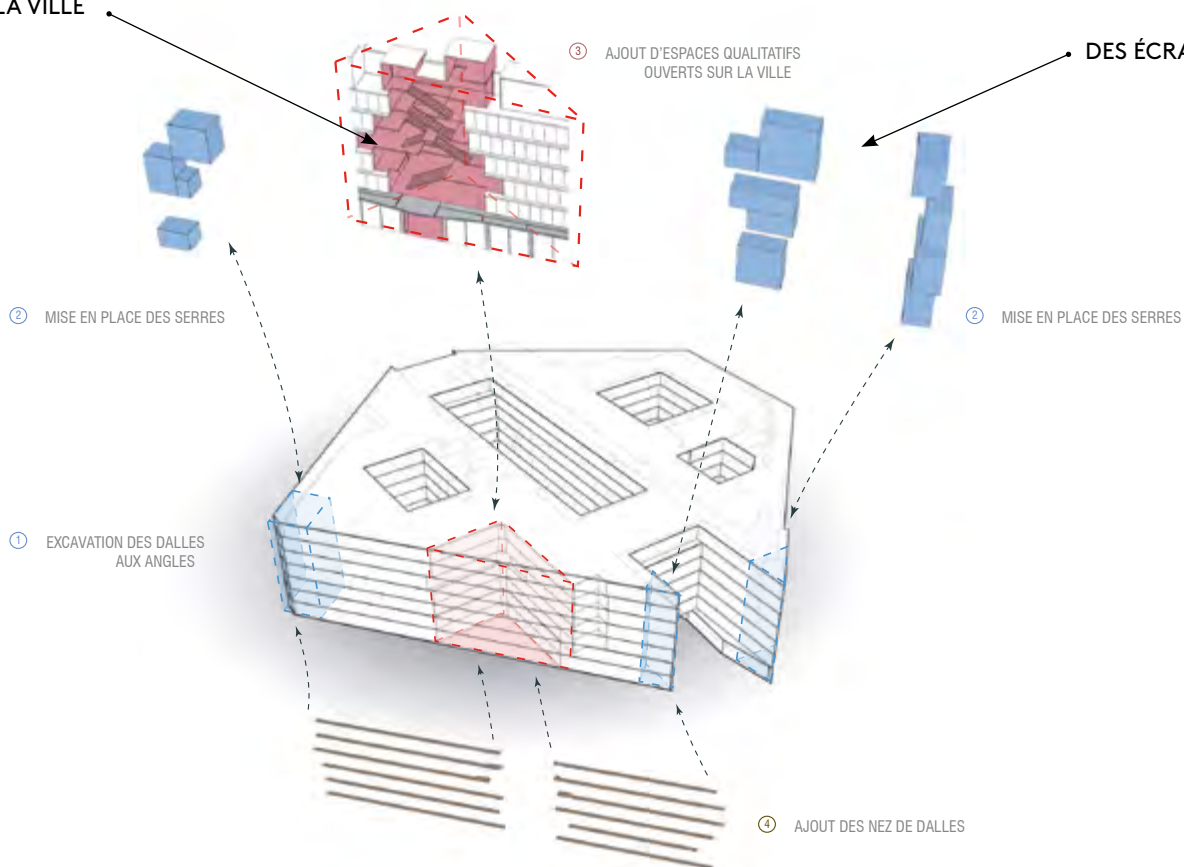
Dans les étages, les plateaux de plus de 5 000 m² ont été conçus pour être divisibles en 4 lots indépendants techniquement et fonctionnellement, de manière à pouvoir accueillir simultanément plusieurs locataires.

REEMPLIR LES VIDES



TRANSPARENCE ET DIALOGUE AVEC LA VILLE

DES ÉCRANS SUR LA VILLE



Le traitement de l'air intérieur se fait par des unités de confort individuelles installées en façade, offrant ainsi une optimisation des hauteurs et une grande modularité : les espaces de travail et les salles de réunion sont facilement réaménageables. Ultra-connecté, le bâtiment offre un concentré de technologies sur 42 000 m² : couverture Wi-Fi et 5G compatible, maintenance productive et cyber-sécurisation des lieux. A la demande de Canal+, quatre des sept commerces initialement prévus sont transformés en studios de télévision et le Living Square, une place ouverte au public au cœur du site, est finalement privatisée. Mais le bâtiment est conçu pour pouvoir retrouver à tout moment sa configuration initiale.

COMME DANS LA NATURE : UN UNIVERS BIOPHILE

SWAYS est un projet à biodiversité positive, c'est-à-dire qu'il abrite une biodiversité supérieure à ce qu'elle aurait naturellement été sur un site vierge de construction.

Aliénor Bechu, directrice du Studio d'architecture d'intérieur et de design Volume ABC, a revisité les intérieurs au travers d'un concept biophile en harmonie et dialogue avec la nature.

Ambiance de travail lumineuse, grands plateaux traversants, restaurant d'entreprise au premier étage, accès possible quelque soit le moyen de transport, SWAYS a été pensé pour le confort optimal des utilisateurs. A chaque étage, les terrasses sont

plantées d'arbres soigneusement choisis avec l'aide d'un paysagiste. L'espace du « Living Square » est généreusement planté et s'entend comme un ensemble de jardins à contempler fait de contrastes et de floraison alternées, dont l'utilité d'agrément ne délaisse pas moins l'intérêt écologique, car plus de 80% des plantes sont mellifères.

Dans la continuité du besoin de végétalisation des lieux pour prodiguer bien-être et liens sociaux, près de 2 100 m² de surface de terrasses sont ainsi végétalisées et accessibles aux collaborateurs, mettant la biophilie à l'honneur.

UNE PROJET ÉCOLOGIQUEMENT ET ÉNERGÉTIQUEMENT RESPONSABLE

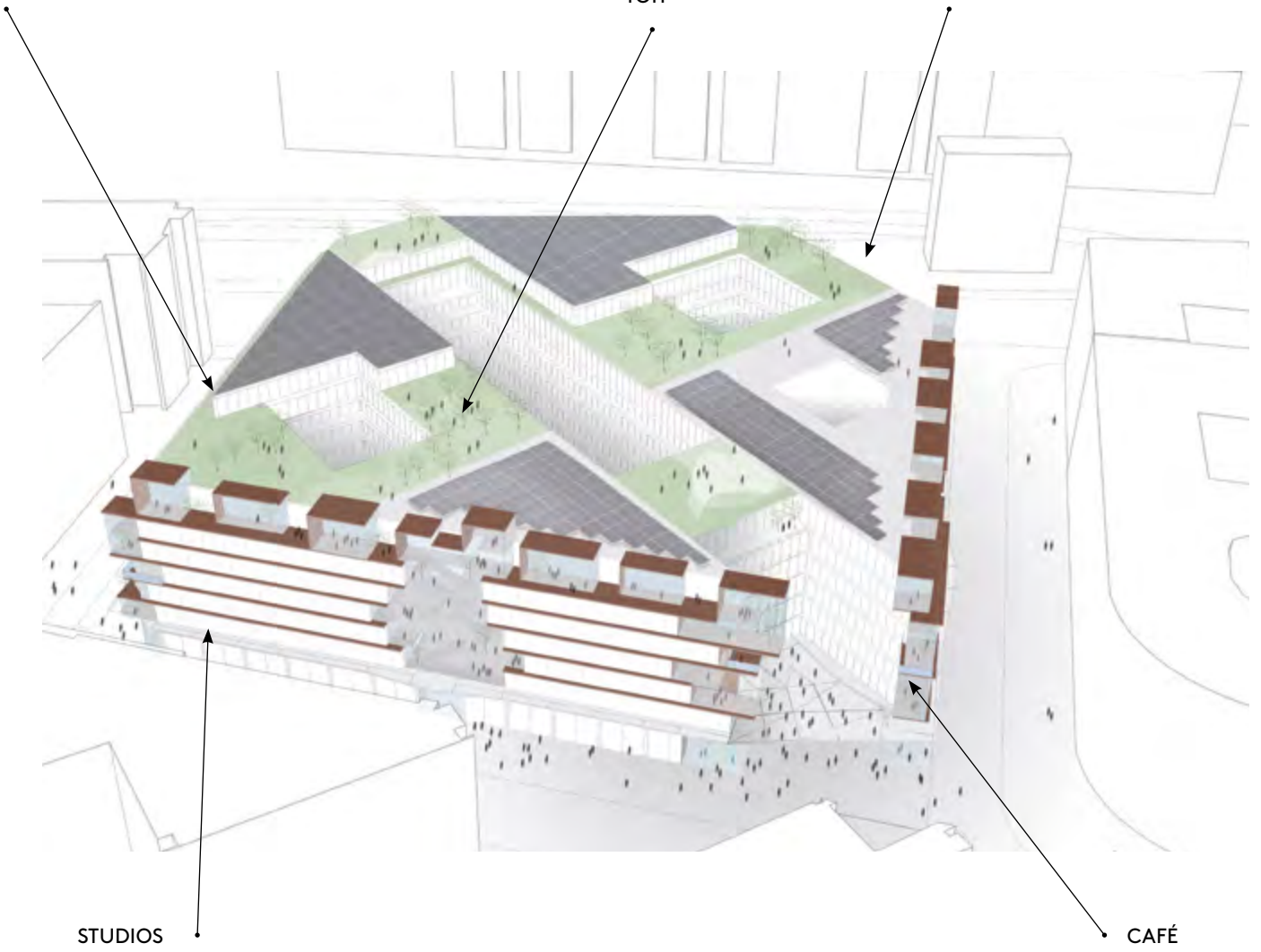
Fort de ses certifications environnementales : - **BREEAM International New construction 2016 niveau excellent** – **HQE bâtiment durable 2016 Niveau exceptionnel** – **BBC Effinergie 2017** – **WiredScore 2017 niveau platinum** – **Ready 2 Services 2018 niveau 3 étoiles** - le projet est également écologiquement et énergétiquement responsable.

La surface des dalles du faux-planchers existant (25 500 m²) a ainsi été cédée pour être réutilisée sur un autre projet tertiaire, et 30% des matériaux utilisés sur le chantier proviennent des sites distants de moins de 170 kilomètres.

FITNESS

DES JARDINS SUR LE TOIT

ENTRÉE RESTAURANT



STUDIOS

CAFÉ



CIRCULATIONS

LEGENDE:

- Accès public
- Accès privé / Accès réservé

UNE VERRIÈRE-CANOPÉE, SIGNAL ET SYMBOLE D'UN BÂTIMENT QUI PROTÈGE

Pour signaler l'entrée de l'immeuble une grande « verrière – canopée » a été installée. Elle invite à pénétrer à l'intérieur de la percée transparente, passe sous la colonnade réinventée, et distribue tout l'accueil et la sécurité de l'entrée de l'immeuble.

Cette verrière se prolonge à l'intérieur pour abriter et protéger le « Living Square », espace polyvalent fédérateur.

UNE VILLE DANS LA VILLE

SWAYS n'est pas un immeuble de bureaux statique, il est positionné sur un socle de vie continu.

Sous la canopée, s'animent les commerces et les services, faisant ainsi glisser la ville dans le socle du bâtiment.

Au niveau de l'architecture d'intérieur les codes de l'hôtellerie et de l'habitat ont été repris. Ainsi, le bâtiment n'est plus seulement un immeuble de bureaux, il devient une micro-ville. Le RDC et le R+1 sont catégorisés ERP (établissement recevant du public). Il en va de même pour le club de gymnastique, le restaurant, la hall gourmande, le bar...

DES BOÎTES DE LUMIÈRES QUI DIALOGUENT AVEC LA VILLE

SWAYS est également un véritable « bâtiment-signal ». A la nuit tombée, Un ensemble de boîtes de verre éclairées s'habillent d'un jeu de lumières imaginé par l'artiste Yann Kersalé. Renforçant la personnalité du bâtiment, elles lui confèrent une autre échelle par rapport aux constructions voisines. Le bâtiment s'irise de lumières colorées permettant aux utilisateurs de communiquer à l'extérieur du bâti et instaurant un dialogue permanent avec la ville.

LES TERRASSES

En complément, un ensemble de terrasses végétalisées et accessibles pour chaque collaborateur ont été installées. Les ouvertures et les perspectives ont été traitées pour offrir un maximum d'interactions avec l'extérieur et offrir des angles de vue extraordinaires.

Ce projet paysager constitué de terrasses jardinées s'installe sur la toiture du bâtiment. Les surfaces de toitures créées représentent 1 790 m² verrières comprises. Il sera réalisé 2 222 m² de surface de toitures végétalisées correspondant à plus de 100% des toitures créées.

Ces toitures permettront également de favoriser la rétention d'eau sur la parcelle en ralentissant le parcours des eaux de ruissellement.

Le jeu des terrasses sur l'intérieur en

prolongement des verrières et sur les
balcons et terrasses donnant sur la ville,
vont ainsi permettre aux arbres et à la
nature de venir avec la biodiversité se
réinstaller sur ces couronnements qui
permettent justement aux gens de sortir
et de profiter de cet enrichissement et de
cet échange avec la ville et le paysage

8 ÉTAGES ET
42 000 M²

2 100 M²
DE TERRASSES
ACCESSIBLES

558 PLACES DE
PARKING

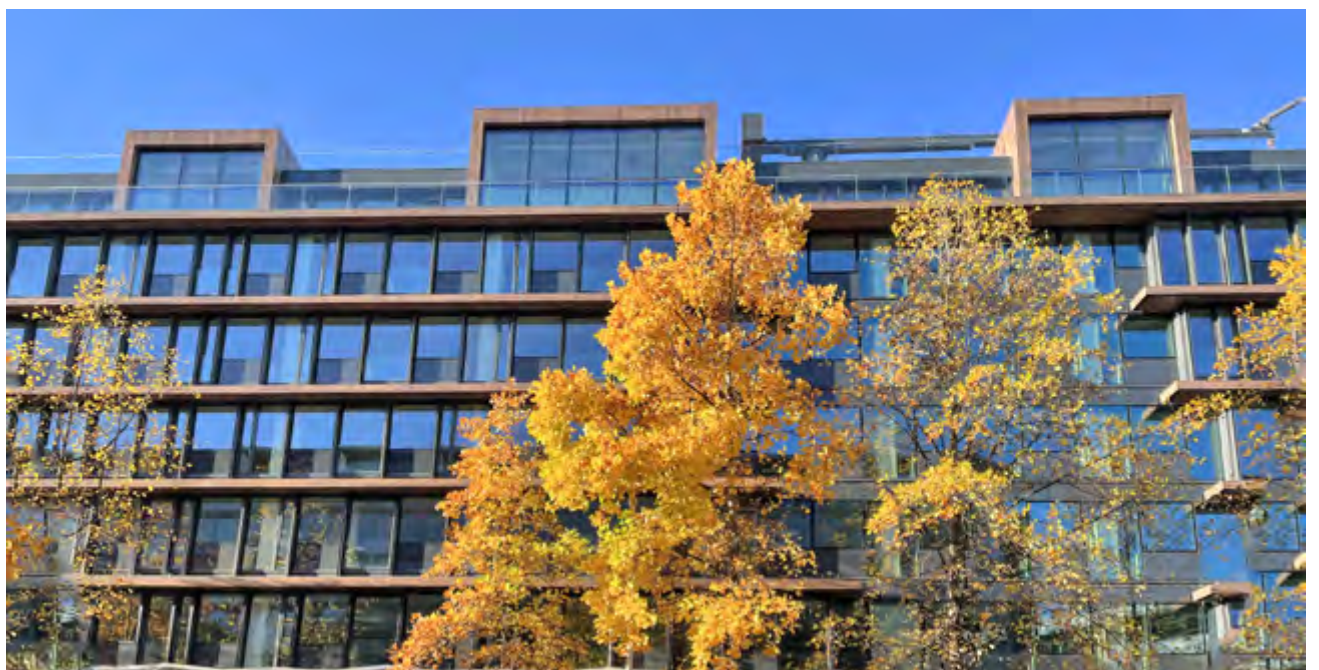
3 COMMERCES

3 STUDIOS DE
TÉLÉVISION ET

1 700 M²
DE HALLE
GOURMANDE
AU REZ-DE-CHAUSSÉE

























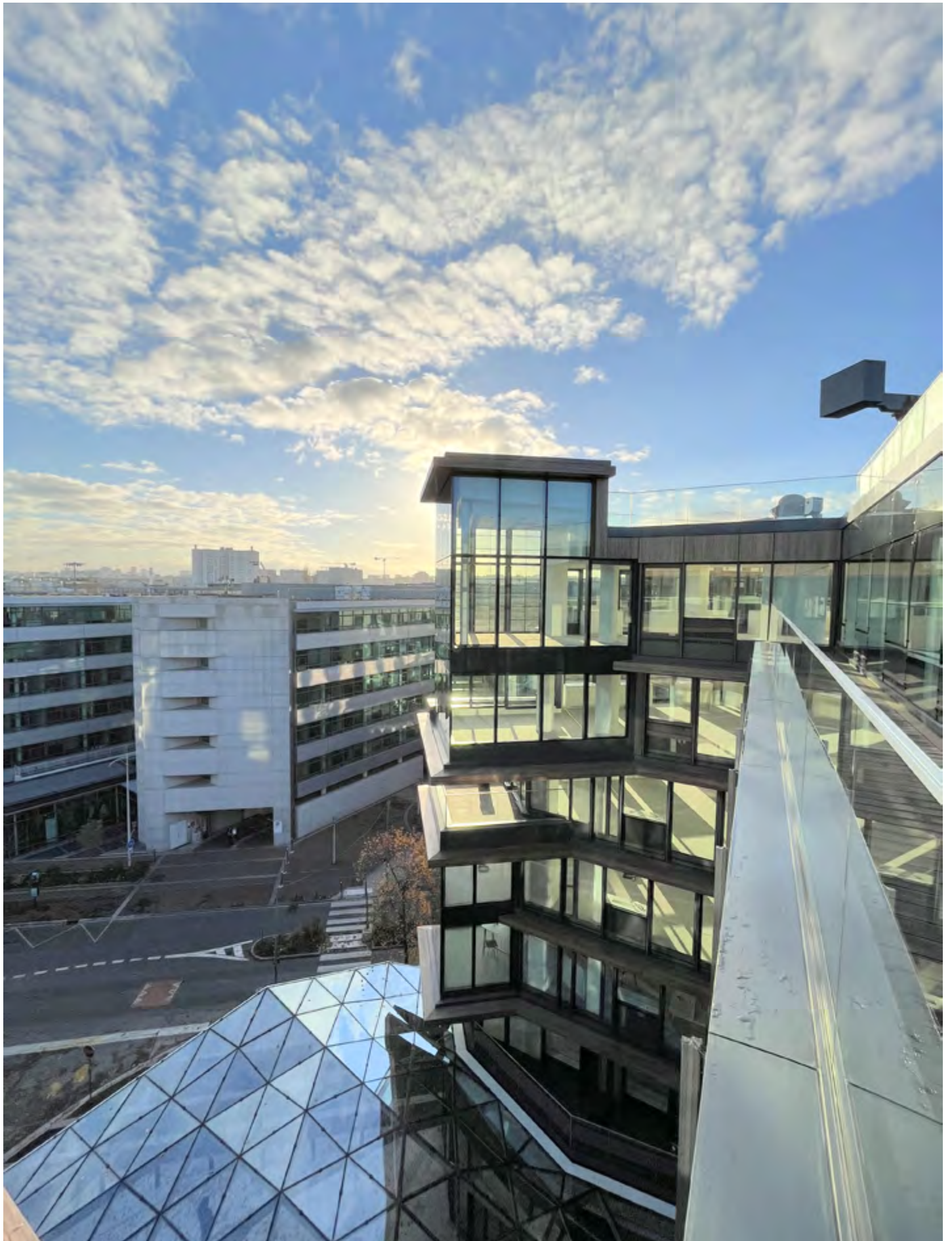














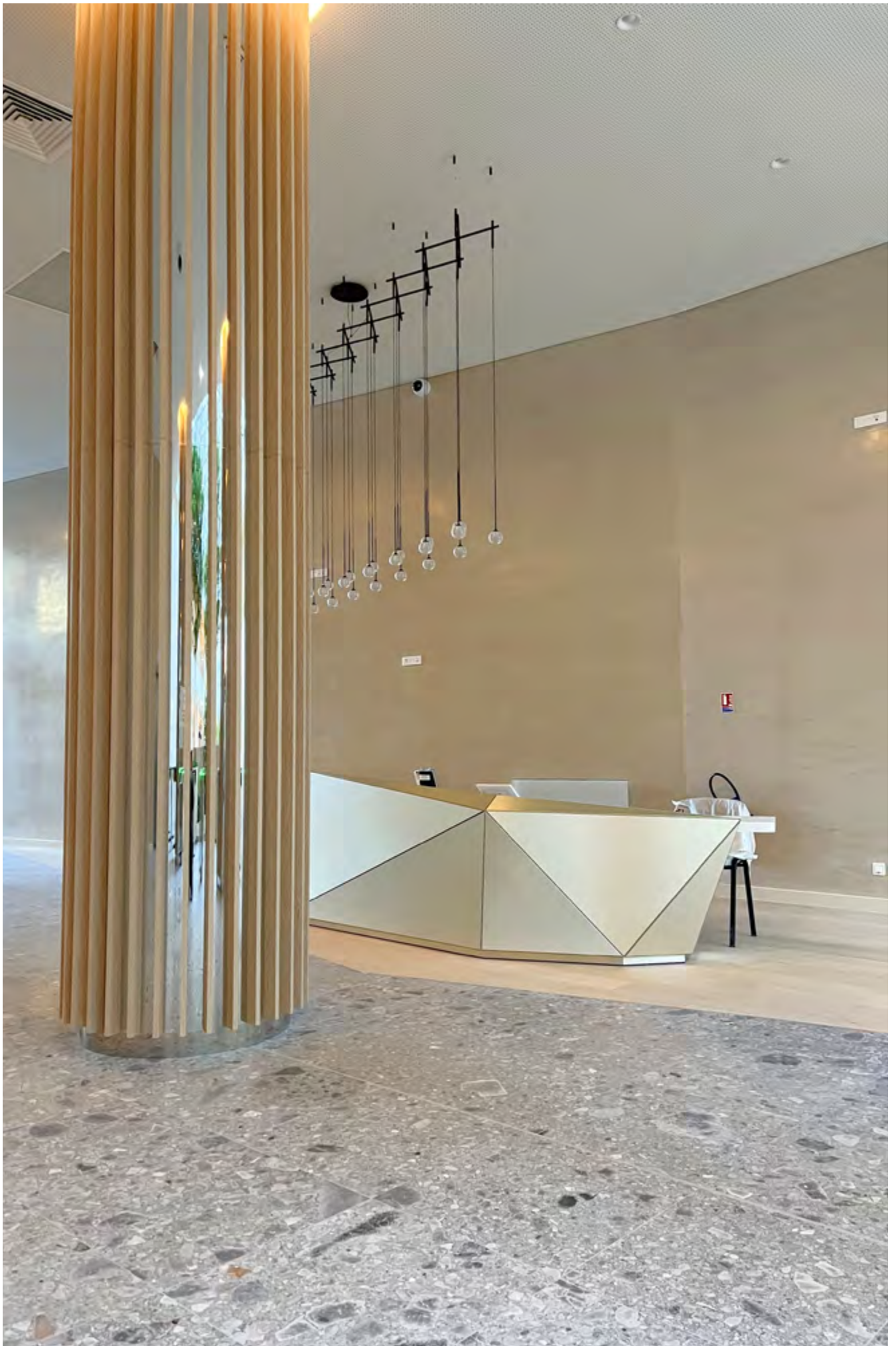






















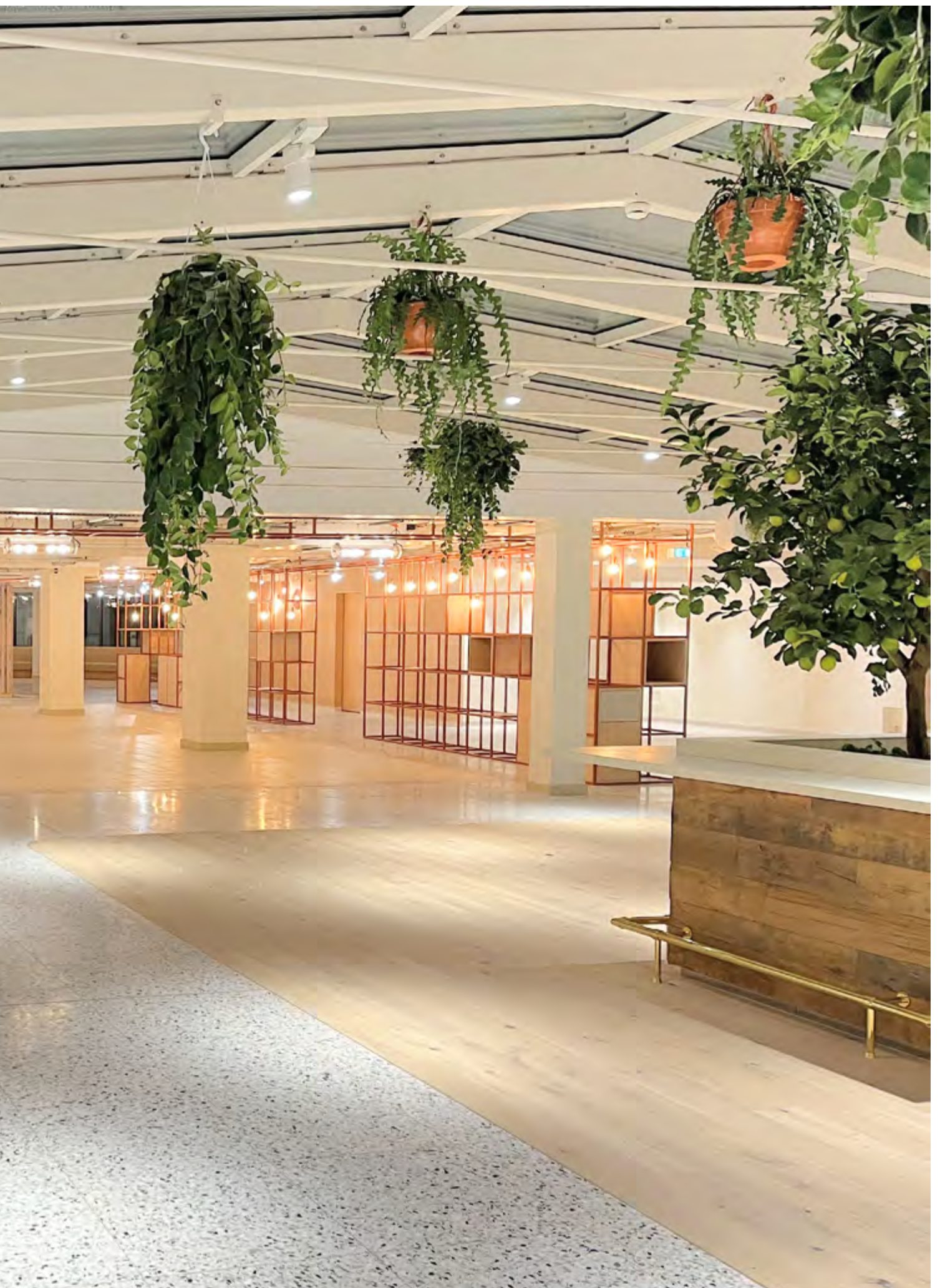


















Plan Hall Gourmande



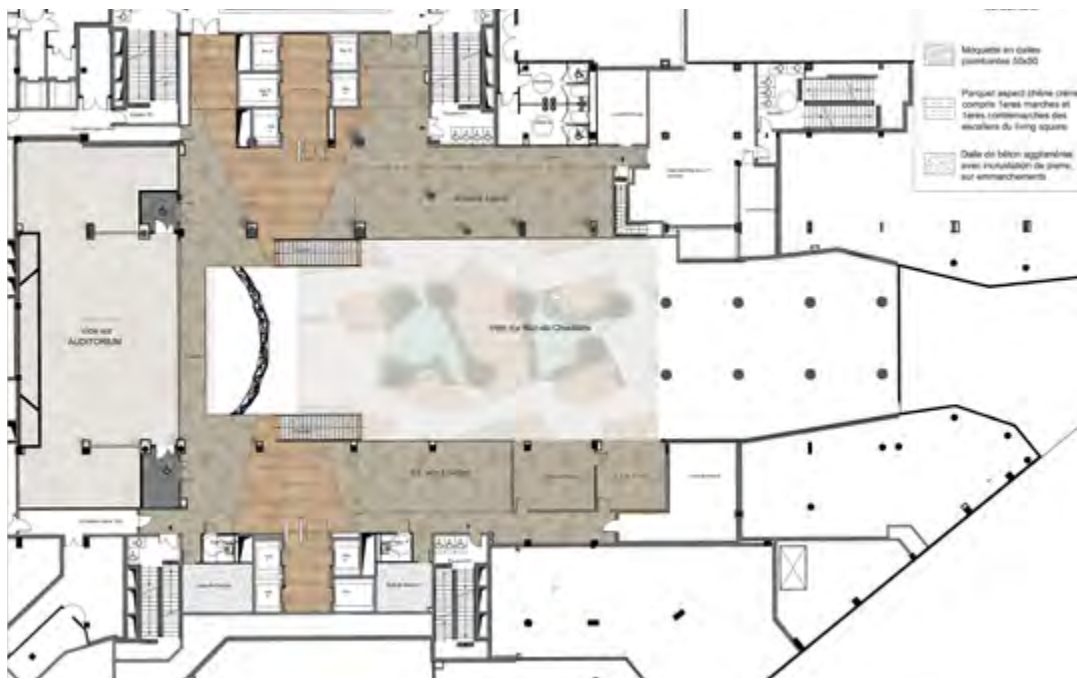
Plan RIE



Coupe Living Square



Plan Living Square



Plan Living Square+1



« TU CONNAISSAIS PAS LA CONCIERGERIE CULINAIRE ? »

Jennifer est une jeune femme active de 28 ans, ingénieure commerciale. Elle se déplace régulièrement en province et a peu de temps pour s'occuper de sa gestion du quotidien. Elle prend toujours beaucoup de plaisir à se rendre au moins 2 jours par semaine à son siège, car tout y est fait pour lui simplifier la vie (conciergerie, capsule beauté...) mais aussi pour lui permettre de rencontrer ses collaborateurs, prototyper ses projets en développement, échanger autrement, et accéder à tout un ensemble d'outils pédagogiques qui l'éveillent

et la font progresser.

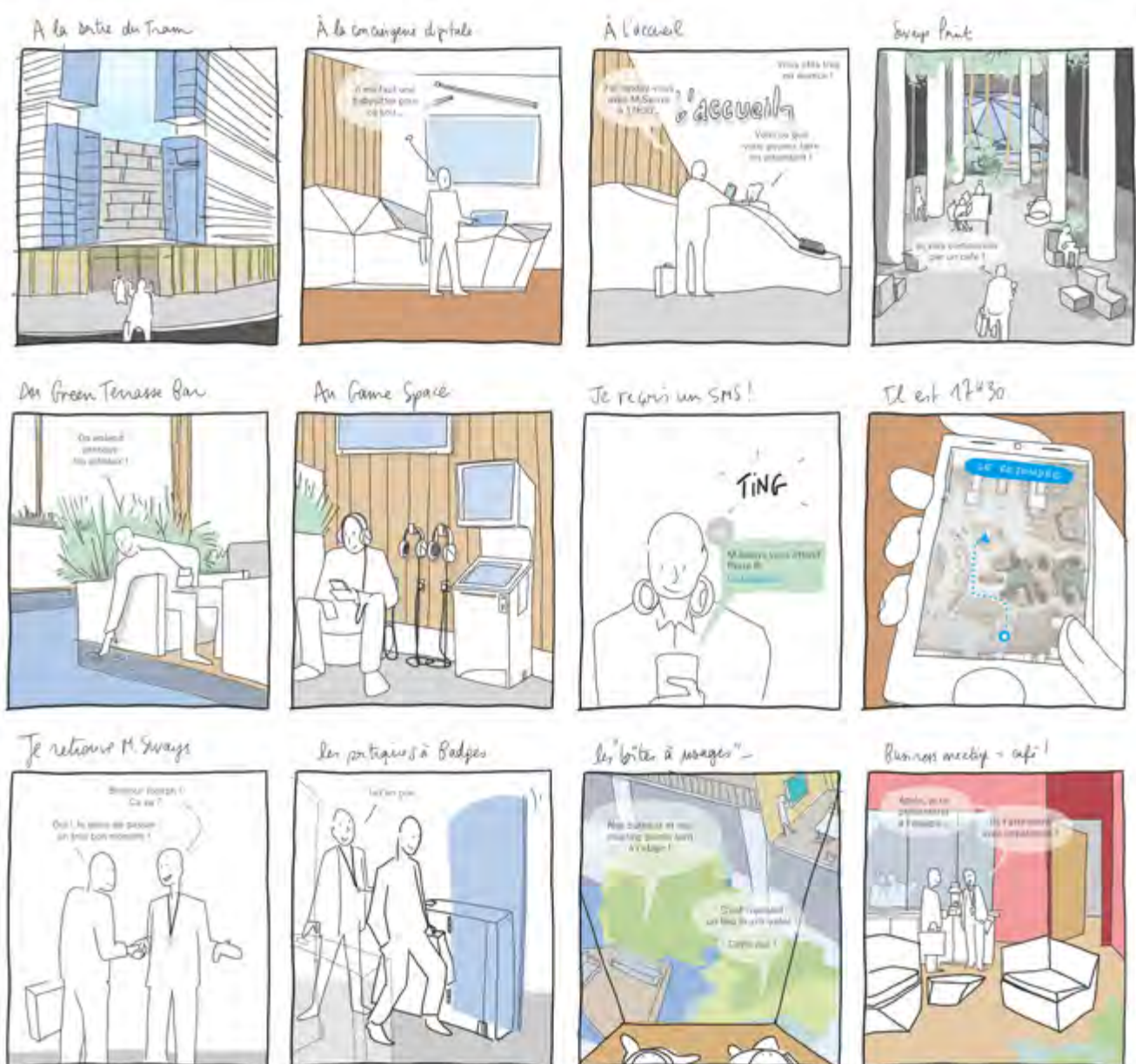


« RENDEZ-VOUS AVEC M. SWAYS »

Joseph, quant à lui est le coach personnel de M. Sways, et donc un acteur indépendant du bâtiment qui pourtant fait aussi partie de son écosystème. Nous sommes jeudi, et il vient lui rendre visite pour sa session hebdomadaire de 17h30.

Profitant de son temps d'avance, Joseph s'arrête à la conciergerie digitale « commander » une baby-sitter pour le soir. Il profite des différents espaces du Green Square avant d'être alerté par l'application SWAYS que M. Sways l'attend pour se rendre dans l'une des boîtes à usages

du R+1 configurée selon le mode souhaité pour l'heure qu'ils passeront ensemble.





82, rue Lecourbe 75015 Paris
T. +33 1 47 34 97 91
www.bechuetassocies.com