



ACTIVATEUR D'INSPIRATIONS

Pour vous et vos collaborateurs,
vous avez envie d'offrir la meilleure solution immobilière au développement de votre entreprise
et à la qualité de vie de chacun :

« YOU WANNA GET THE BEST* »

WANNA intègre tous les atouts d'un immeuble connecté au monde
et à son quartier, ouvert à une large promesse d'usages, conçu pour placer
l'humain au centre de ses aspirations, organisé pour stimuler l'énergie collective
et susciter l'envie de se retrouver ensemble pour créer une histoire pérenne.
Et aujourd'hui, on n'a jamais eu autant besoin de travailler avec envie.



WANNA be happy?*

RÉPUBLIQUE/ POINT-DU- JOUR

Entre l'hyper-centre-ville et Paris/Porte de Saint-Cloud, République/Point-du-Jour est devenu le quartier tendance de Boulogne-Billancourt.

En quelques années, Boulogne-Billancourt s'est entièrement transformée et a su séduire une population jeune et active ainsi que les entreprises les plus dynamiques. Le quartier République/Point-du-Jour dans lequel se situe WANNA est un concentré de l'évolution de la ville. La mixité entre les immeubles de bureaux et les bâtiments résidentiels crée une vie permanente à n'importe quelle heure de la journée.

6 277
M²
SURFACE
UTILE

Bords de Seine, dynamisme économique et vie de quartier sont les atouts majeurs de l'environnement immédiat de WANNA.

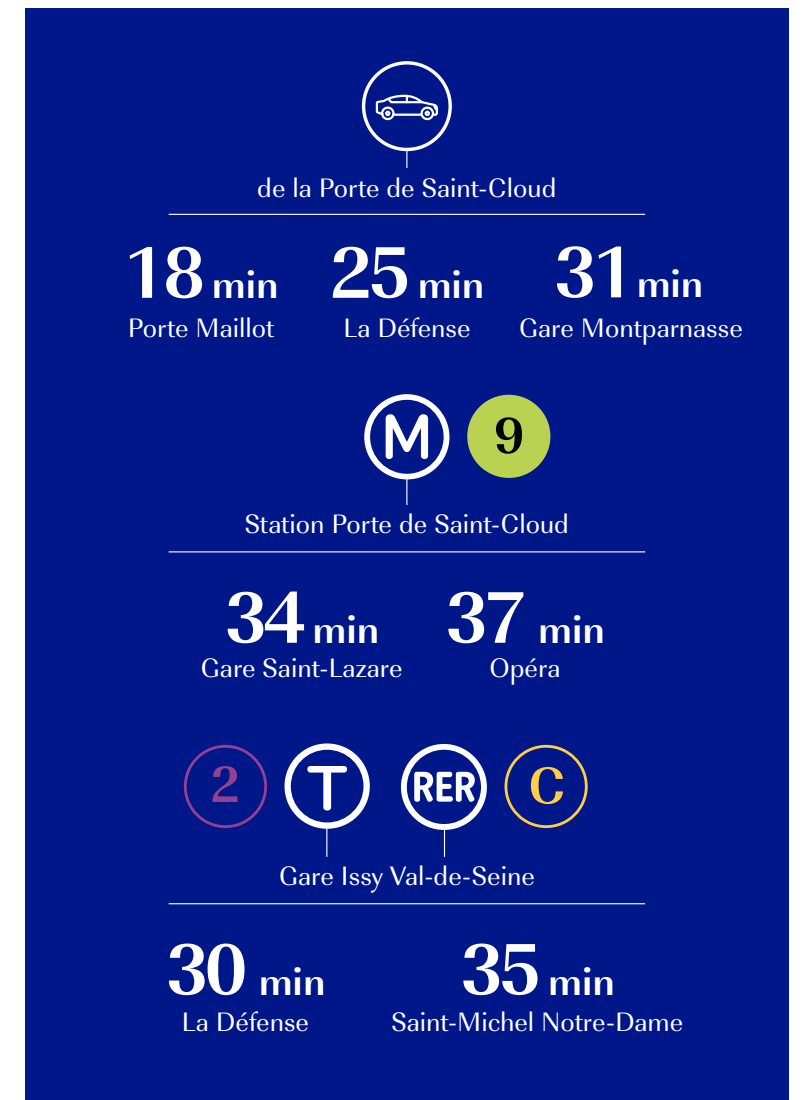
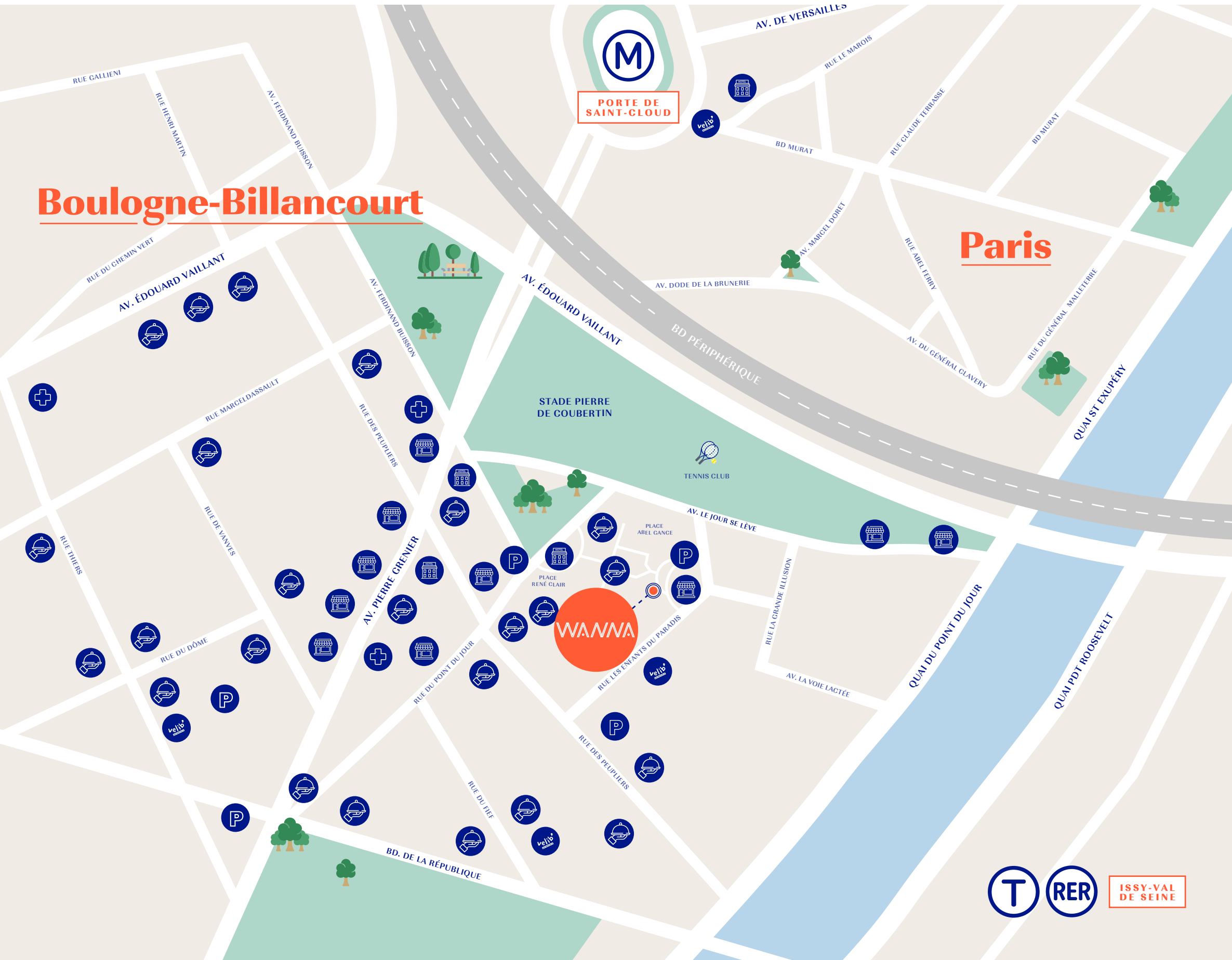
Dans le quartier – et notamment autour de la place Abel Gance – les atouts pour les habitants et pour les collaborateurs des entreprises installées ici ne manquent pas :

- La concentration des commerces de proximité contribue à créer une véritable vie de quartier ;
- L'installation de grandes entreprises a favorisé le développement de nombreux services et équipements ;
- La Seine et l'Île Saint-Germain toutes proches offrent un décor parfait aux moments de détente.

*Envie d'être heureux ?

WANNA be in the right place?*

ACCESSIBILITÉ, ATTRACTIVITÉ, CONVIVIALITÉ



*Envie d'être au bon endroit ?



« La proximité immédiate des bords de Seine et des transports conjugue détente, accessibilité et simplicité. »

UN RENOUVEAU URBAIN EN CŒUR DE VILLE

Quel que soit votre moyen de transport préféré – individuel ou collectif –, rejoindre la place Abel Gance est toujours très simple. Au cœur de celle-ci, WANNA contribue désormais à son dynamisme et à sa convivialité.

Les commerces et les services de proximité participent aussi activement à l'ambiance vivante du quartier, à la croisée de la très vivante avenue Pierre Grenier et de la rue du Point du Jour. Ici, à quelques pas de votre bureau, vous trouvez tout ce qui facilite le quotidien : cordonnerie, pressing, boulangerie, superette, vente à emporter... Ces multiples atouts confèrent à Boulogne-Billancourt une attractivité toujours plus importante. Une raison pour laquelle de nombreuses grandes entreprises sont déjà installées à côté de WANNA : l'Équipe, FDJ, TF1...

BONNES ADRESSES

Autour de la place Abel Gance, des commerces et services de proximité, des restaurants, des hôtels, des équipements sportifs et culturels sont à deux pas de WANNA. Celles et ceux qui aiment se retrouver pour un moment de convivialité ne manquent pas de choix : Volfonti, le Bureau, l'Atelier du Burger ou encore le River Café peuvent satisfaire toutes les envies. Le plus distingué restaurant L'Île vous offre une cuisine plus travaillée et un cadre intimiste original, au cœur de l'Île Saint-Germain.

Pour les sportifs, l'offre est très variée : le Tennis Club de Paris avec ses 19 cours, l'Aqua by pour le bien-être, le Gavroche Fitness pour se maintenir en forme. La proximité immédiate du parc de l'Île Saint-Germain permet de s'octroyer une pause active avec ses installations sportives et de se ressourcer à l'ombre de ses allées boisées. Les larges pelouses offrent la possibilité de déjeuner en extérieur et de s'accorder une parenthèse de verdure.

Pour les passionnés, le Parc des Princes tout proche accueille des manifestations sportives de premier plan. Non loin de là, La Seine Musicale offre une programmation extrêmement variée sur l'une des plus grandes scènes de France.



« Ses nombreux restaurants – La Place, Le 16.9 ou Chez Marcel – deviendront vite vos endroits de rendez-vous habituels pour déjeuner ou organiser un afterwork. »



01

WANNA

En restructurant complètement l'immeuble existant, les architectes ont inscrit WANNA dans la modernité et lui ont apporté un abondant flux de lumière.

Désormais, c'est lui qui devient le lieu de travail le plus en vue de la place et qui apporte un nouveau souffle architectural à l'attractivité toujours plus remarquée de Boulogne-Billancourt.



Une métamorphose profonde qui joue sur la transparence et la clarté. Une blancheur et une légèreté qui ouvrent l'immeuble sur la place Abel Gance, avec élégance.

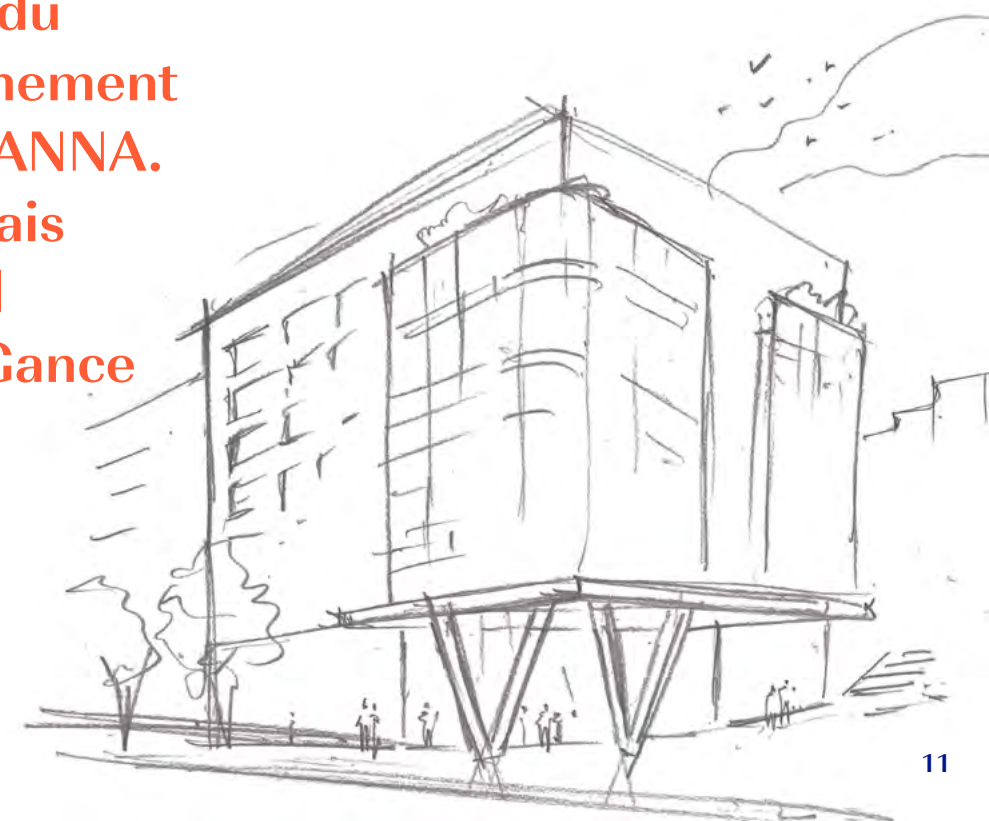
« À l'époque de la construction de l'immeuble, l'utilisation du granit opaque et de vitrages miroirs était typique. Nous avons donné aux façades une nouvelle veste, toute en blancheur, clarté et transparence. Désormais, les grands cadres qui les rythment sont entièrement vitrés sur toute leur hauteur. Ils font ainsi affluer la lumière naturelle et ouvrent les vues des occupants sur leur environnement. Aux angles du bâtiment, nous avons intégré des feuilles de verre cintré qui allègent et fluidifient son architecture.

L'entrée de l'immeuble est, elle aussi, totalement reconfigurée. Sa nouvelle géométrie met en valeur l'angle du bâtiment depuis la place Abel Gance et la rue des Enfants du Paradis. La disposition expressive en forme de "V" de ses poteaux structurels, associée à un large auvent débordant, crée une attractivité nouvelle dans son environnement. Largement ouverte sur la ville, cette nouvelle entrée signe la carte de visite de la métamorphose de WANNA. »

Morris et Renaud, architectes

UNE NOUVELLE VISIBILITÉ, UN NOUVEAU JEU DE LUMIÈRE

« En se métamorphosant, cet immeuble fondu dans son environnement urbain mue en WANNA. Il devient désormais le bâtiment signal de la place Abel Gance et de tout son quartier. »



01

WANNA be remarkable?*

UN IMMEUBLE PROFONDÉMENT ANCRÉ DANS SON QUARTIER



WANNA renoue avec son statut de figure de proue de la place Abel Gance et d'étendard de la modernité du quartier.

La transformation globale de l'immeuble lui rend toute sa modernité technique et esthétique. Il est capable aujourd'hui de répondre aux nouvelles attentes de qualité de vie au travail des collaborateurs.

12

NIVEAUX
dont 2 sous-sols
et un toit-terrasse

6 277
M²

SURFACE
UTILE

676

CAPACITAIRE
bureaux

105

PLACES
de parking voitures

22

PLACES
vélos

11

PLACES
deux-roues motorisés

UNE RESTRUCTURATION OUVERTE À DE MULTIPLES USAGES

LA LECTURE DES FONCTIONNALITÉS DE L'IMMEUBLE EST ÉVIDENTE.

Répartis de manière fluide et efficace, les différents usages offerts au sein de WANNA – services, espaces de convivialité extérieurs et intérieurs, bureaux – se repèrent et se rejoignent très simplement en un parcours intuitif.
Quels que soient votre activité et les usages que vous souhaitez affecter à chaque niveau, la configuration de WANNA permet une grande souplesse d'aménagement.

LABELS ET CERTIFICATIONS

En termes d'environnement – et plus globalement de démarche RSE – le maître d'ouvrage de WANNA fait preuve d'une réelle exigence. Elle se concrétise par les labels et les certifications visées pour l'immeuble.



selon le référentiel New Construction
2016 : niveau Excellent



niveau Excellent



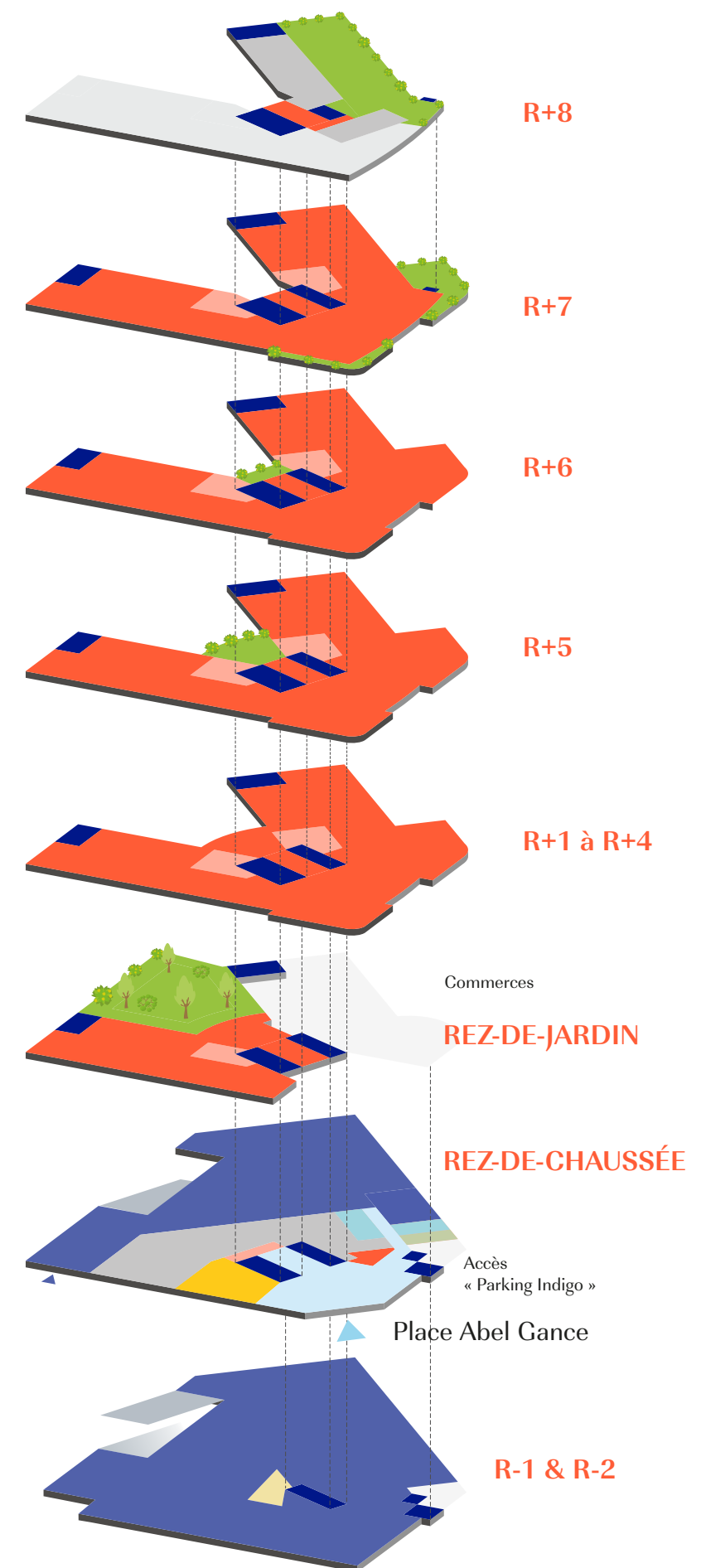
niveau Silver a minima



niveau Standard a minima

DES MATÉRIAUX QUALITATIFS À CHAQUE ÉTAGE

Tous les espaces de travail et de rencontres informelles bénéficient d'une qualité de construction et de matériaux qui contribue à une perception immédiatement positive de la part des visiteurs.
Par exemple, la grande nappe de bois en trois dimensions de l'accueil joue un rôle à la fois acoustique, lumineux et esthétique.



- Bureaux
- Circulations verticales
- Sanitaires
- Hall d'accueil
- Jardin et terrasses
- Lounge / détente
- Vestiaires
- Douches
- Parking VL
- Locaux techniques
- Archives

Étage	Designation	Superficies brutes locatives	Capacitaire	Superficies annexes - Terrasses et jardins
2 ^e Ss-Sol	Archives	8,2 m ²		
1 ^{er} Ss-Sol	Archives	38,9 m ²		
RDC	Archives	36,2 m ²		252,5 m ²
	Lounge	86,2 m ²	40	
RDJ	Bureaux	276,5 m ²	46	
1 ^{er} Étage	Bureaux	871,5 m ²	92	
2 ^e Étage	Bureaux	871,5 m ²	92	
3 ^e Étage	Bureaux	871,5 m ²	92	
4 ^e Étage	Bureaux	871,5 m ²	92	
5 ^e Étage	Bureaux	842,3 m ²	77	26,6 m ²
6 ^e Étage	Bureaux	831,8 m ²	77	10,6 m ²
7 ^e Étage	Bureaux	753,9 m ²	68	63,9 m ²
8 ^e Étage	Terrasse		200	180,6 m ²

01

WANNA receive friendly?*

UN HALL D'ACCUEIL CHALEUREUX DE 6 MÈTRES DE HAUTEUR

La lumière, élément indissociable de l'image de WANNA

Les poteaux structurels de la façade forment un grand « V » qui ouvre le hall en double hauteur sur l'espace public. En tout point, il joue la carte de la transparence : avec son sas d'entrée circulaire en verre clair, sa contiguïté avec le patio et ses accès libres vers les services à imaginer au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, la lumière naturelle illumine l'ensemble.



108
M²
DE LOBBY

5,95 M
HAUTEUR
SOUS PLAFOND
HALL

* Envie de recevoir chaleureusement ?

Le travail in & out
contribue à la convivialité
de WANNA.



01

WANNA share & chill?*

UN ESPACE LOUNGE INTIMISTE

**Le lounge de WANNA répond aux nouvelles attentes :
nomadisme et liberté.**

L'espace lounge de WANNA est adossé au hall d'accueil. Sa volumétrie crée une atmosphère intime propice à des réunions informelles ou à des moments de détente. Sa cafétéria, de type bar-kitchenette, permet de faire une pause snacking tout en travaillant de manière décontractée et créative.

86
M²
DE LOUNGE

30
PLACES
ASSISES



WANNA be lighted up?*

UN PARTI PRIS AUDACIEUX ET PRAGMATIQUE

Le choix du dynamisme et de l'espace

En prenant le parti de laisser ses équipements techniques apparents, WANNA se découvre et révèle ainsi sa forte personnalité. Cette démarche, toujours empreinte de transparence, favorise le dynamisme, crée une ambiance contemporaine au sein de tous les espaces et personnalise le bâtiment. Au-delà du choix esthétique, l'absence de faux-plafonds permet de dégager le maximum de hauteur disponible pour offrir des espaces plus généreux.

Entièrement dégagés et baignés d'une lumière en premier jour, les plateaux de bureaux sont ouverts à toutes formes d'aménagement et sont adaptés aux nouvelles tendances de travail et de collaboration.

« WANNA place l'utilisateur au centre de toutes les attentes. La flexibilité des espaces permet à chacun de travailler dans les meilleures conditions. »



DE
754
À
871 M²
PAR ÉTAGE

100%
DES POSTES
DE TRAVAIL
en premier jour

JUSQU'À
92
PERSONNES
PAR PLATEAU

SPACE PLANNING

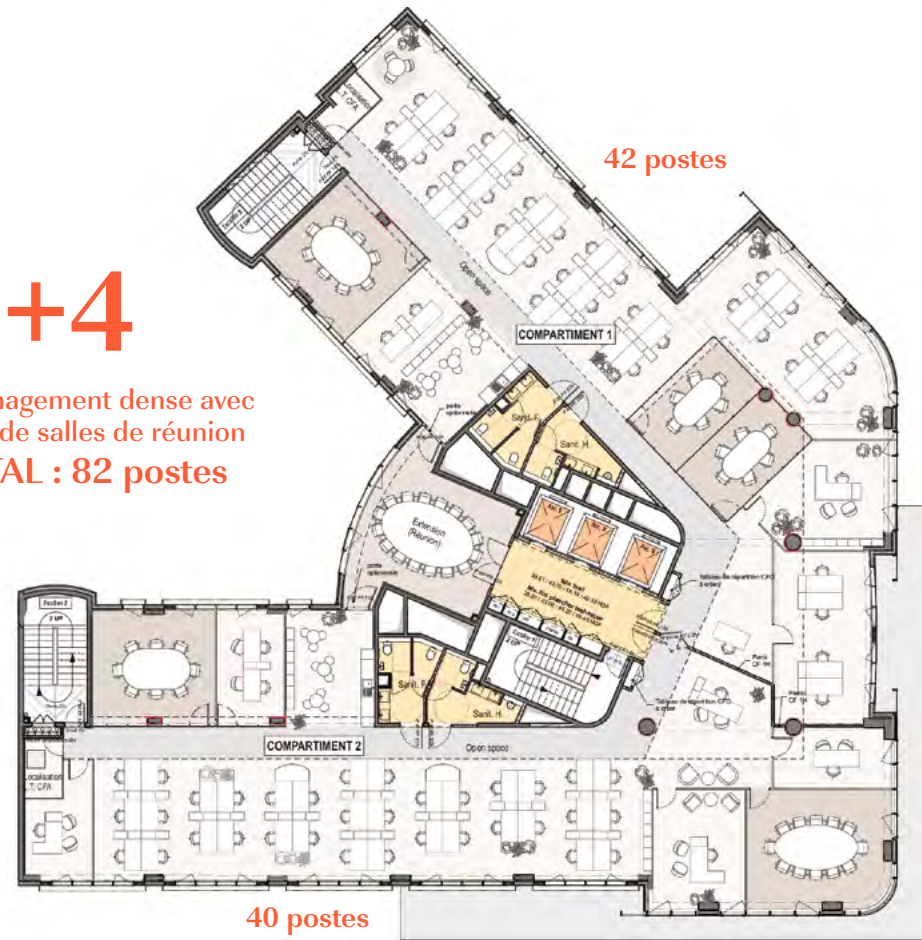
SIMULATION D'AMÉNAGEMENT

Flexibilité et souplesse d'aménagement

Les plateaux de WANNA sont conçus pour s'adapter aux usages de chacun et pour être facilement évolutifs. Ils peuvent être organisés en open spaces, cloisonnés ou mixtes.

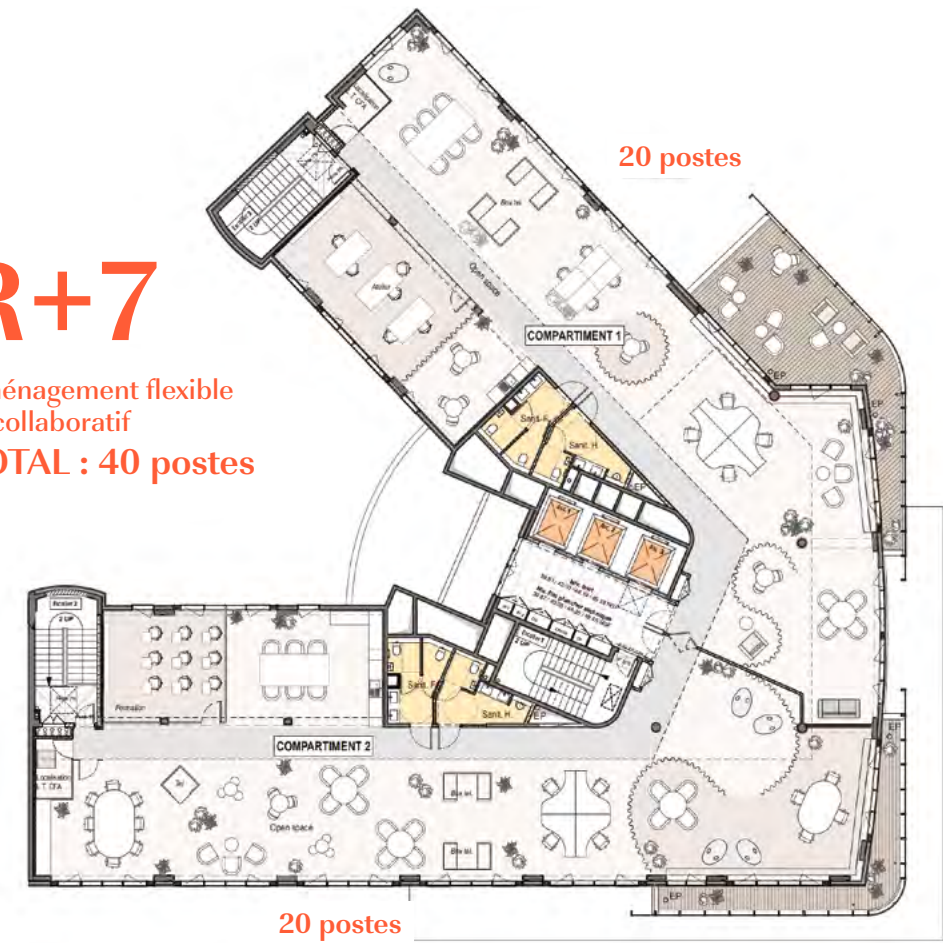
R+4

Aménagement dense avec
20% de salles de réunion
TOTAL : 82 postes



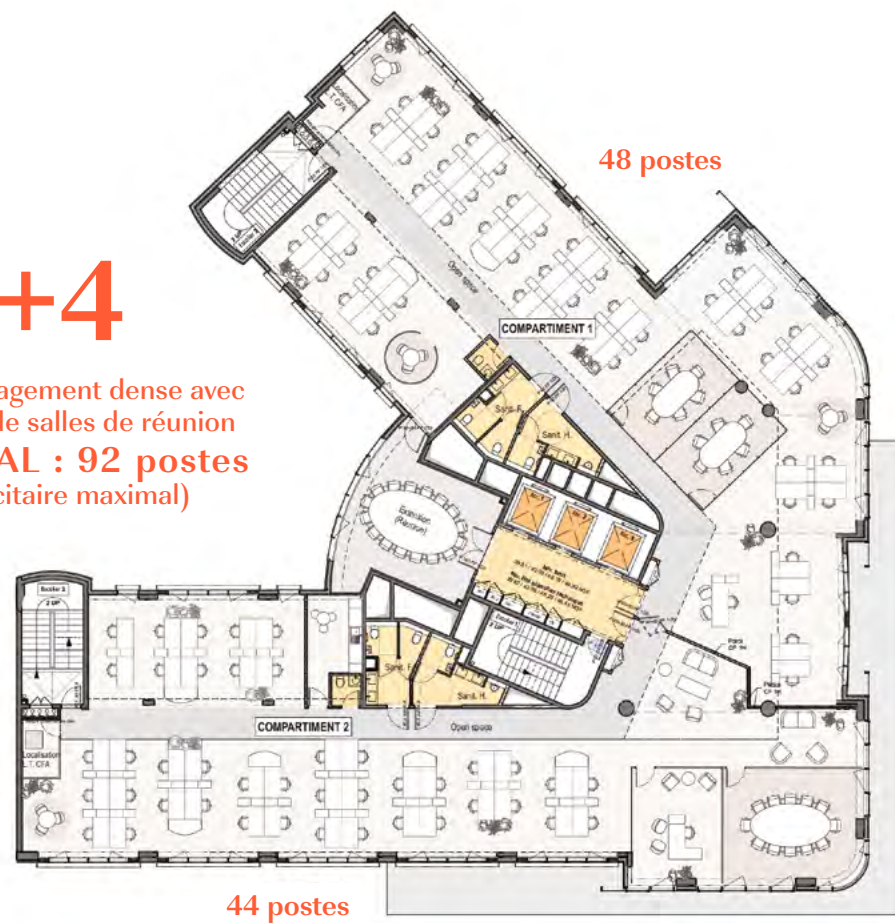
R+7

Aménagement flexible
et collaboratif
TOTAL : 40 postes



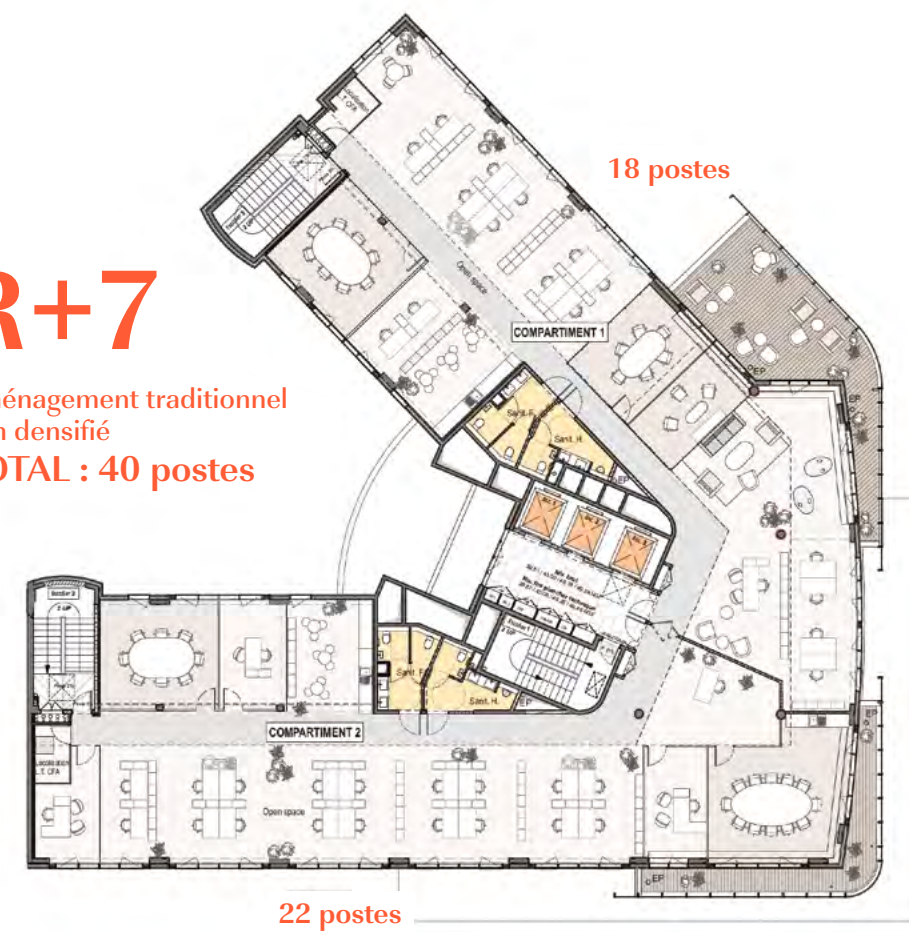
R+4

Aménagement dense avec
15% de salles de réunion
TOTAL : 92 postes
(capacité maximale)



R+7

Aménagement traditionnel
non densifié
TOTAL : 40 postes



01

WANNA be Green?*

DES ESPACES VERTS À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR



252
M²

DE PATIO
ACCESSIBLE

28

ESSENCES
VÉGÉTALES

534
M²

D'ESPACE
EXTÉRIEUR

5

TERRASSES
DE
282 M²
AU TOTAL



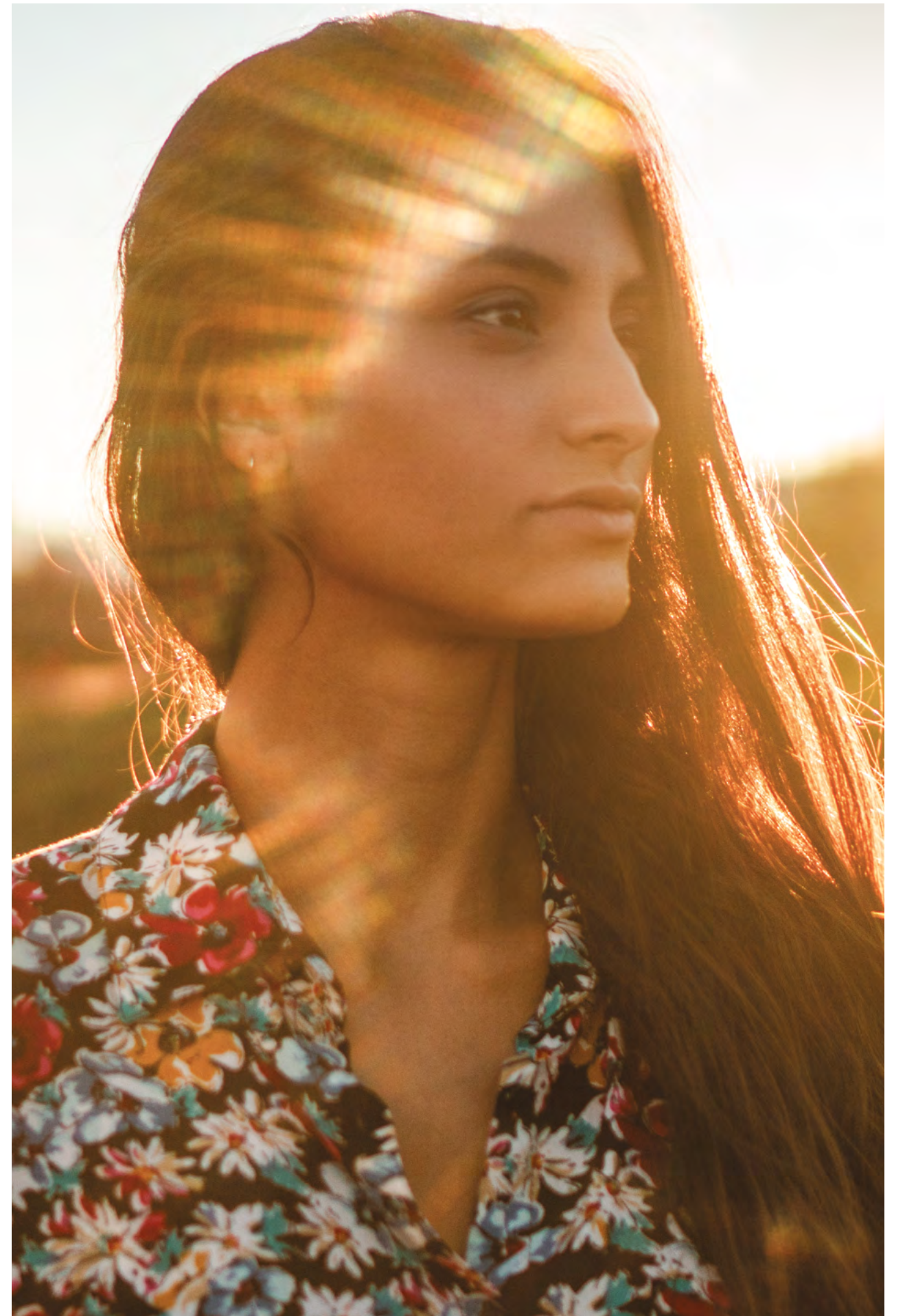
La végétalisation de WANNA fait partie intégrante de sa métamorphose.

De nouveaux espaces extérieurs ont été aménagés au sein et autour de l'immeuble pour compléter l'expérience « bien-être » des résidents.

Au rez-de-chaussée, une vaste jardinière marque le hall d'entrée telle une véritable bulle de chlorophylle. Au rez-de-jardin, le large patio arboré permet de se détendre ou de se réunir de manière informelle en plein air.

Dans les étages, des terrasses habillées de bois et agrémentées de grands pots végétalisés constituent le prolongement naturel des espaces de travail vers l'extérieur... Des lieux très prisés pour des moments de dialogue dès que viennent les beaux jours.

Un voyage permanent
entre intérieur & extérieur



01

WANNA build your own space?*

UN LIEU DE VIE À L'IMAGE DE VOTRE ENTREPRISE

64
M²
DE TERRASSE AU
R+7

276
M²
D'ESPACE
ADAPTABLE



Un espace propice aux échanges



Pouvoir se maintenir en forme à tout moment



* Envie de construire votre propre espace ?

D1

WANNA take a breath?*

UN TOIT-TERRASSE COMME UNE INVITATION AU DIALOGUE

Avec une localisation exceptionnelle, le toit-terrasse de WANNA offre une vue imprenable sur Paris – les bords de Seine et la tour Eiffel. Cet écrin à ciel ouvert vient parachever l'expérience et accélérer l'énergie collective. Réunions informelles, afterworks, événements internes ou tout simplement moment de détente, ce cadre propice au lâcher-prise facilite les échanges.

**180,6
M²**

DE SURFACE
AMÉNAGEABLE

JUSQU'À
200

PERSONNES



*Envie d'un bol d'air ?



02

TECHNIQUE

La flexibilité des espaces est la priorité donnée à l'organisation de WANNA.
Les plateaux sont ainsi ouverts à tout type d'usage et d'aménagement :
open space, cloisonné, mixte, flex-office, coworking...

DESCRIPTIF TECHNIQUE

CONTEXTE OPÉRATION

Cet ensemble immobilier se présente sous la forme d'un bâtiment en « V » sur 10 niveaux en superstructure (Rdc + Rez-de-jardin + 7 niveaux de bureaux + 1 niveau technique) et 2 niveaux de sous-sol. L'opération de la remise à niveau de l'immeuble consiste en sa restructuration lourde, dont les principales interventions sont décrites ci-dessous :

Amélioration des espaces intérieurs (bureaux, coworking, hall d'accueil) :

- La desserte du rez-de-jardin par les ascenseurs.
- L'extension du bâtiment par ajout de surfaces au droit de la cour intérieure (salles de réunion).
- Le retraitement complet du hall, création d'un auvent et réorientation de l'entrée du bâtiment, soulignée par deux poteaux en « V » signalant le nouvel accès depuis l'espace public.
- Le réaménagement des espaces extérieurs et création de terrasses d'agrément.

Amélioration des flux et optimisation du capacitaire :

- Le remplacement de l'ensemble des équipements techniques intérieurs (CVC, électricité CFO/CFA, Plomberie) et la mise en place d'une GTB.
- Le remplacement du triplex d'ascenseurs desservant les niveaux en superstructure.
- La prolongation de l'un des escaliers du R+4 au R+7 (côté rue des Enfants du Paradis).
- Rénovation totale de la façade de manière à renouveler l'attractivité de l'immeuble dans un environnement en mutation.
- Création de places de stationnement : 105 emplacements VL, dont 6 munies de bornes de recharge électrique et 17 places pré-équipées.
- Création d'un local vélos disposant de 22 places, d'un local deux-roues de 11 emplacements et d'un local associé (douches, vestiaires).

Le bâtiment est classé Code du Travail.

Tiers ERP de 5^e catégorie : commerces.

L'Effectif global bureaux de 676 personnes.

Le bâtiment est fibré.

La surface de plancher existante est de 6 919 m².

Les surfaces prévues sont les suivantes :

- SDP = 6 818 m²

- SUB hors commerces : = 6 277 m²

PROTECTION INCENDIE

Deux escaliers de secours situés sur mur pignon, jusqu'au R+7.

Des colonnes sèches sont prévues au niveau des escaliers encloués mais également au niveau de chaque palier ascenseur hall A et B.

Désenfumage naturel de façade à façade (par ouverture manuelle des fenêtres) car les compartiments ont une surface supérieure à 300 m².

Présence d'extincteurs.

Principe de compartimentage (2 par niveau) permettant le transfert de l'un à l'autre en cas d'incendie (en conséquence, pas d'EAS mais mesures conservatoires permettant l'installation par les preneurs d'un EAS par compartiment).

Système de sécurité incendie avec équipement d'alarme de type 3.

CHAUFFAGE CLIM VENTIL DESENFUMAGE

Désenfumage naturel des plateaux par balayage de façade à façade.

Désenfumage des niveaux de parking par apport naturel d'air neuf et extraction mécanique.

La coque commerciale « restaurant » dispose d'une trémie verticale indépendante des installations « immeuble de bureaux ».

La production de chauffage/refroidissement sera assurée par 1 Thermo-frigo pompes (TFP) 4 tubes à condensation par Air et 1 Pompe à chaleur 2 tubes à condensation par air.

Maintien des températures : 21°C Hiver / 26°C été pour une température extérieure de 32°C.

Chaque demi-plateau dispose des mêmes fonctionnalités, notamment un emplacement pour un local VDI, avec les mesures conservatoires pour le raccordement des équipements de climatisation en toiture.

Traitement climatique assuré par deux minicentrales AIRCALO – MISTRAL verticales fonctionnant en recirculation.

ASCENSEURS

Nouveau triplex d'ascenseurs desservant les niveaux en superstructure.

Ascenseur 800 kg du parking conservé et révisé complètement.

TERRASSE

Terrasses accessibles : Niveaux R+5 et R+6 côtés jardin (revêtement de sol type bois).

Niveau R+7 côté rue (revêtement de sol type bois).

Terrasse à RDJ de l'espace paysager.

Terrasse inaccessible : R+8 (une étude est en cours pour rendre cette terrasse accessible et donc pour créer un rooftop, elle nécessite le dépôt d'un permis de construire modificatif).

PLAFOND – FAUX-PLAFOND – HAUTEUR

Faux-plafond en circulation et espace central.

Absence de faux-plafond dans les plateaux de bureaux.

Hauteur RDJ :

Hauteur sous poutre : 3,40 m

Hauteur sous plafond : 3,69 m

Circulation et sanitaires : 2,95 m

Lounge : 2,65 m

Hauteur R+1 au R+7 :

Hauteur sous plafond plateau : 2,48 à 2,86 m

Hauteur sous poutre : 2,46 à 2,55 m

Circulation et sanitaires : 2,29 m

PLANCHER TECHNIQUE BUREAUTIQUE

Plancher technique de type Burobox Dalles 60 x 60 cm, sur vérins réglables, en panneaux de particules de bois aggloméré et d'un bac en tôle d'acier traité remontant sur les côtés de la dalle. Épaisseur totale 60 mm.

GTB

Il est prévu l'installation d'une gestion technique du bâtiment destinée à reprendre :

- L'ensemble des compteurs d'énergie du projet :

- Compteurs frigories/calories
- Compteurs électriques
- Compteurs d'eau froide sanitaires - Le report d'état des installations techniques :
- Thermo-frigo pompes
- Pompes à chaleurs
- Pompes
- Centrales de traitement
- Extracteurs
- Tableaux divisionnaires (contacts OF et SD)
- Températures des espaces bureaux
- Système de détection de fuite d'eau automatique
- Pompe de relevage-fosse béton SS2

Sur la GTB, l'opérateur pourra :

- Définir les programmes horaires d'occupation/inoccupation des locaux
- Définir les programmes horaires de fonctionnement des centrales de traitements d'air
- Définir les consignes de températures (mode chaud/rafraîchissement) confort/préconfort/inoccupation
- Définir les cloisonnements « locataires » et réaliser l'affectation automatique des équipements terminaux (poutres/plafond multi-capteurs, vannes 6 voies, éclairage)

Poste de supervision situé dans le local d'exploitation RDC.

CONTRÔLE D'ACCÈS / SÛRETÉ

Mise en œuvre d'un système unique de contrôle d'accès et de détection anti-intrusion communiquant avec les vidéos portiers / interphones IP des accès et le système de vidéosurveillance.

CERTIFICATIONS ET PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

L'opération fait l'objet des démarches de certification environnementales suivantes :

- Certification HQE Bâtiment Durable V3.0, niveau Excellent
- Certification BREEAM IRFO 2015, niveau visé Excellent
- Label WiredScore V2, niveau Silver
- Label BBCA Rénovation, niveau Standard

FAÇADES

Les nouvelles façades se composent de modules cadres, de mur rideau en saillies et extension, du mur rideau hall comprenant le sas d'entrée à portes coulissantes automatiques vitrées cintrées.

Les profilés des façades sont en aluminium à rupture de pont thermique, finition thermolaquée.

Les profilés des façades sont en acier pour le mur rideau du hall.

Toutes les protections solaires sont en intérieur du type store textile à enrouleur type screen manuel à chaînette.

L'entretien des parties vitrées se fera :

- Par ouverture des châssis de fenêtres pour l'ensemble des parties fixes et ouvrantes.
- Par cordistes depuis les terrasses du R+7 pour les parties fixes cintrées aux angles du bâtiment ; Des potelets en acier inox, supports de points d'ancrage, seront prévus au droit des terrasses du R+7. Au R+8, les points d'ancrage existants seront vérifiés et révisés (les points d'ancrage inutilisés seront déposés).
- Par chariot élévateur pour la façade-rideau du hall d'entrée.

SSI

Il sera prévu un système de sécurité incendie de catégorie B avec équipement d'alarme de type 2A, comprenant :

- Des déclencheurs manuels d'alarme.
- Des blocs avertisseurs d'alarme sonores.
- Des dispositifs visuels d'alarme feu dans le parking et dans les sanitaires.
- Les portes de recouvrements entre chaque compartiment preneur seront normalement fermées (bandeau électromagnétique) et asservies au SSI. Un déverrouillage manuel (type BBG vert) sera installé de part et d'autre de ces portes.

WANNA know more?*

RDC



- Bureaux
- Circulations verticales
- Sanitaires
- Hall d'accueil
- Lounge / détente
- Parking VL
- Locaux techniques
- Douches

RDJ



- Pallier
- Circulation verticales
- Bureaux
- Sanitaires
- Locaux techniques

*Envie d'en savoir plus ?

À PROPOS

Les changements majeurs liés aux défis environnementaux et sociétaux sont autant d'opportunités de considérer l'avenir. Les nouveaux leviers identifiés constitueront la croissance et la performance financière et immobilière de demain. C'est dans cet esprit que La Française, groupe de gestion, forge ses convictions d'investissement et conçoit sa mission.

Le groupe utilise sa capacité d'innovation et sa technologie au service de sa clientèle et pour concevoir ses solutions d'investissement alliant rendement et durabilité.

Organisé autour de 2 piliers que sont les « actifs financiers » et les « actifs immobiliers », La Française se développe auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale en France et à l'international.

La Française gère plus de 55 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hambourg, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan et Séoul. (31/12/2021)

La Française est une filiale de la Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE), membre du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Groupe Crédit Mutuel, rating Standard & Poor's (06/2021) : Long Terme : A, perspective stable / Court terme : A-1.

www.la-française.com



Architecte : Morris et Renaud

Space-planning : Morris et Renaud

Perspectives : Kapunki Conception, création & réalisation : TERRE DE SIENNE

Crédits photos : istock, Getty images

Ce document non contractuel présente le programme en l'état actuel du projet (janvier 2023).

W.A.N.N.A

www.wanna-boulogne.com