



# OGIC

une  
nouvelle  
nature  
de ville

**ISSY-LES-MOULINEAUX**

**LA SERRE**

Habitez  
dans une oasis  
urbaine

**OGIC.FR**





## UNE RÉALISATION ATYPIQUE

## QUI REDÉFINIT LES ESPACES DE VIE

Quel meilleur nom que **La Serre** pour baptiser cette résidence ? Il aura suffi de cinq lettres pour illustrer cette ambiance, cette atmosphère unique qui la caractérise. Une serre, c'est un lieu agréable dédié à l'épanouissement de la vie. Elle permet de grandir à l'abri des intempéries, de profiter pleinement de la lumière naturelle. Elle est tempérée, confortable, vivante...

**La Serre**, œuvre magistrale conçue par le célèbre architecte néerlandais Winy Maas, est la réponse d'Ogic aux attentes d'un nouveau mode de vie. Ici, les formes, les hauteurs, les creux et les pleins sont autant d'espaces dédiés à la qualité de vie. Les façades se transforment en promenade verticale, les toitures en lieux de rencontres et d'échanges, le parvis en venelles animées de commerces...

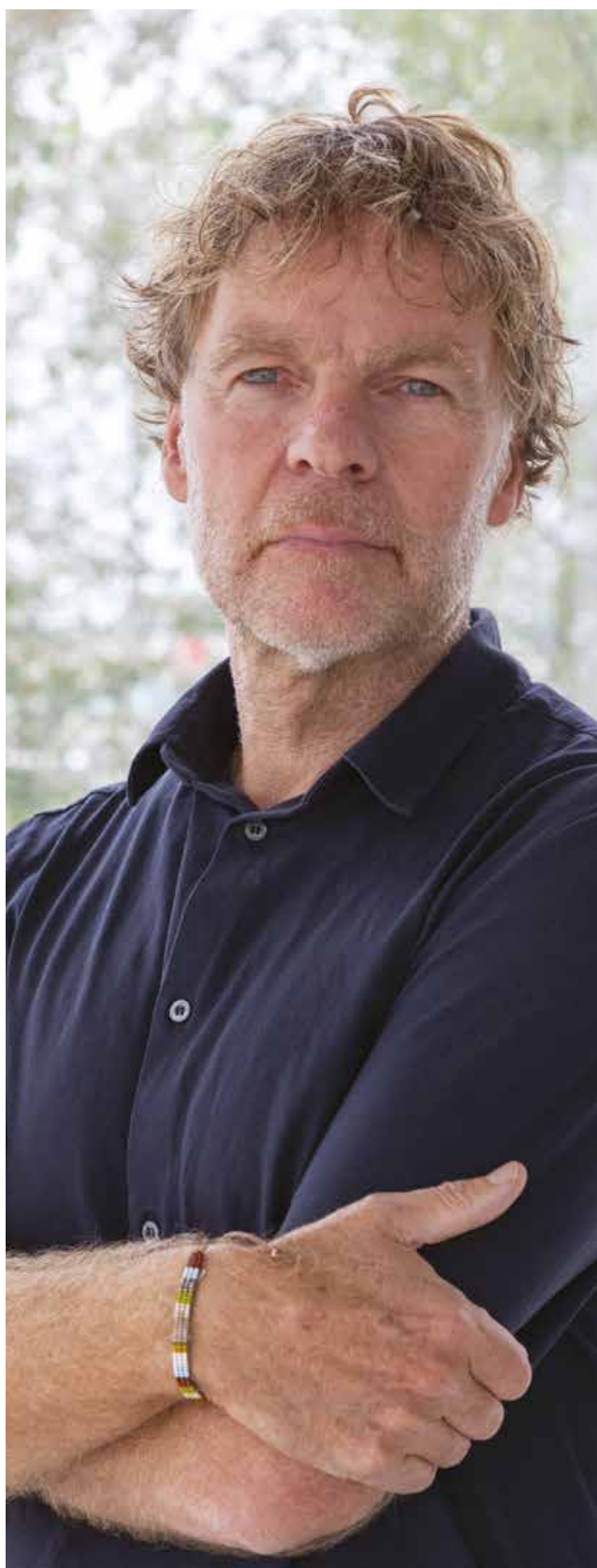
**La Serre** reflète notre ambition d'œuvrer à une « nouvelle nature de ville », signature d'Ogic. Érigée dans la nouvelle ZAC Léon Blum, elle est ouverte à toutes les mobilités, entre le RER, le Grand Paris Express, les pistes cyclables... Au cœur de la ville, à deux pas des grands espaces verts, elle vous offre l'opportunité de vivre selon vos envies, dans un appartement neuf, plus lumineux, plus proche de la nature.

**MVRDV,**

**UN CABINET D'ARCHITECTES VISIONNAIRE**

**POUR CONCEVOIR UN HABITAT**

**PLUS HUMAIN ET RESPECTUEUX**



Depuis plus de 25 ans, Winy Maas multiplie les projets au sein du cabinet d'architectes MVRDV, dans le monde entier, aux Pays-Bas dont il est originaire mais aussi en Chine, en Allemagne, en Norvège... Et bien sûr, en France. Architecte, urbaniste, enseignant et auteur, Winy Maas prône une ville plus verte, plus attractive et au service de ses habitants. Au travers de **La Serre**, MVRDV nous présente un véritable manifeste de sa pensée. Avec une réalisation inspirée par la biophilie, c'est-à-dire dont le « vivant » influence la conception, il veut créer une connexion entre l'Homme et la nature.

**POUVEZ-VOUS NOUS DÉCRIRE LA SERRE ?**

**Winy Maas :** « *La Serre est un concept de village vertical contenu dans une armature. Celle-ci permet de créer des blocs ouverts sur l'extérieur, où les appartements peuvent adopter différents types, différentes tailles ou positions. Cela leur donne des allures de maisons, parfois longues, parfois avec une vue panoramique ou une double orientation. Ce village vertical est entouré de parcours, de cheminements piétons qui s'intègrent dans le bâtiment et montent dans les étages.* »

**QUE POUVEZ-VOUS NOUS DIRE SUR LA VÉGÉTATION AU SEIN DE LA RÉSIDENCE ?**

**W.M :** « *Le projet comporte une grande part de nature. Pour moi, il était important que la verdure ne soit pas cantonnée au rez-de-chaussée. Elle monte jusqu'au toit et les résidents peuvent pleinement en profiter en empruntant un cheminement extérieur, vertical. Lors de ce parcours, on peut croiser des jardins suspendus collectifs puis continuer l'ascension, jusqu'aux jardins en rooftop.* »

**COMMENT FAVORISE-T-ELLE LES ÉCHANGES ?**

**W.M :** « *La multiplicité des espaces communs provoque naturellement les rencontres, tout comme la diversité des appartements qui peut attiser la curiosité des habitants. Les gens auront envie de savoir comment vivent leurs voisins. Cela permettra d'engager les conversations et, je l'espère, favorisera le vivre-ensemble.* »

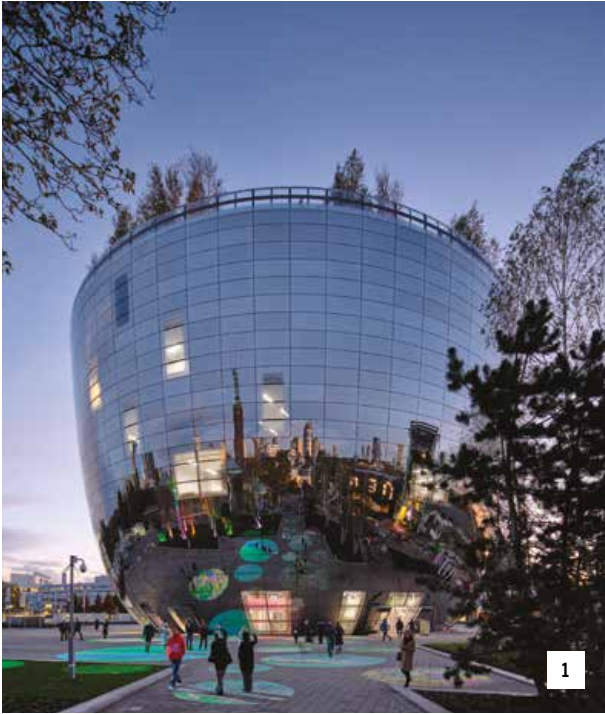
**QUE DIRE DE L'ADRESSE, AU CŒUR D'ISSY-LES-MOULINEAUX ?**

**W.M :** « *Avec la proximité immédiate du métro, du RER et du tram, cette adresse montre une centralité exceptionnelle. Ce lieu, mieux que tout autre, donne à notre projet la possibilité d'être un village préservé tout en étant au cœur de la ville. Cela en fait un symbole pour Issy-les-Moulineaux, un modèle pour la ville du futur, pour le Grand Paris du futur.* »

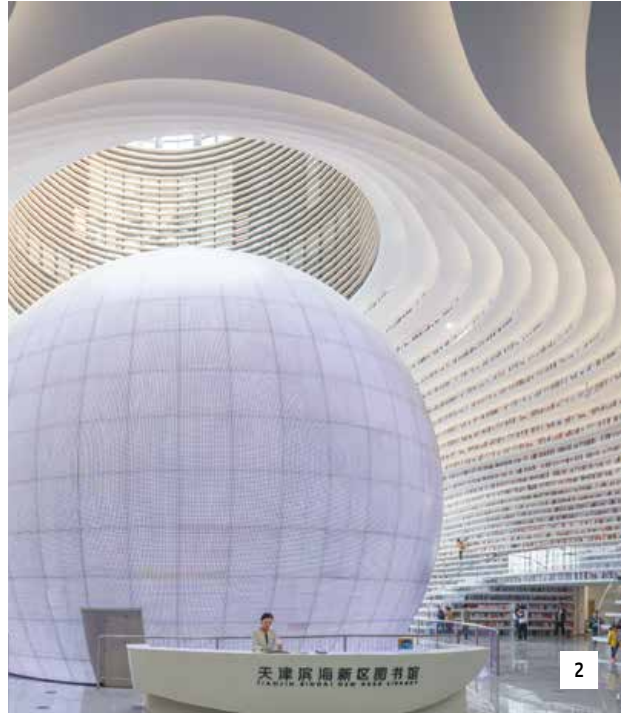
**Winy Maas, MVRDV ARCHITECTS**







1



2



3



4



5

Quelques références du cabinet d'architectes MVRDV :

1. DEPOT BOUMANS/ Rotterdam - Taille : 15 000 m<sup>2</sup>  
Programmation : Musée / culture
2. BINHAI LIBRARY/ Tianjin - Taille : 33 700 m<sup>2</sup>  
Programmation : Bibliothèque / culture
3. MARKTHAL/ Rotterdam - Taille : 10 000 m<sup>2</sup>  
Programmation : Commerce / usage mixte
4. WERK12/ Munich - Taille : 7 700 m<sup>2</sup>  
Programmation : Usage mixte
5. ILOT QUEYRIES/ Bordeaux - Taille : 23 000 m<sup>2</sup>  
Programmation : Logements / usage mixte









## UNE ARCHITECTURE

## AUDACIEUSE ET ÉLANCÉE

Les amateurs d'architecture verront immédiatement la signature du cabinet d'architectes MVRDV, dans la conception de **La Serre**. La recherche de la hauteur, la géométrie et le jeu des volumes qui reculent, s'avancent, qu'ils appellent pop-in et pop-out et l'omniprésence de la végétation sont leur « marque de fabrique ».

Ces jeux d'avancées et de retraits, qui confèrent cette apparence unique à la résidence, permettent surtout d'offrir des qualités exceptionnelles aux appartements, qui peuvent ainsi devenir traversants, en angle ou panoramiques, avec des vues et des perspectives incroyables.

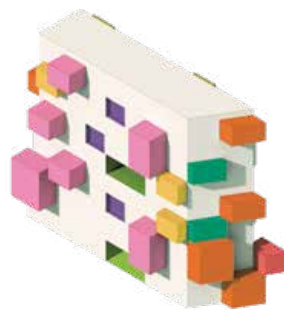
Mais l'élément le plus emblématique de **La Serre** est certainement cette ossature métallique qui enveloppe les façades de la réalisation, prolonge les appartements et donne tout simplement son nom à la résidence.

Ainsi, avec ses possibilités infinies de dialogue entre l'intérieur et l'extérieur, **La Serre** vous offre une nouvelle interprétation du bien-être.

### LE BÂTIMENT

POP-OUT : Volume en avancé  
POP-IN : Volume en retrait

#### Façade Nord-Est



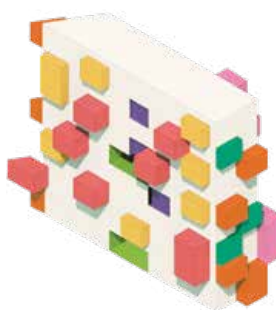
■ Façade de base

■ Fenêtre urbaine

■ 2m Pop-in

■ 2m Pop-out

#### Façade Sud-Ouest



■ 3m Pop-out

■ 4m Pop-out

■ 5m Pop-out

■ 6m Pop-out

# UNE « SERRE » POUR S'OUVRIER SUR L'EXTÉRIEUR ET PROFITER DE LA VERDURE



*Illustration non contractuelle*

Emblème de la résidence, **La Serre**, cette magnifique ossature métallique dont la blancheur se juxtapose aux façades beiges claires est une invitation à un autre mode de vie. Bien sûr, elle offre aux appartements un vaste espace extérieur, balcon ou terrasse. Mais c'est aussi un lieu favorisant la biodiversité, avec des espaces plantés à tous les étages, au rez-de-chaussée, dans les innombrables jardinières, jusqu'au potager et aux jardins partagés sur le toit.

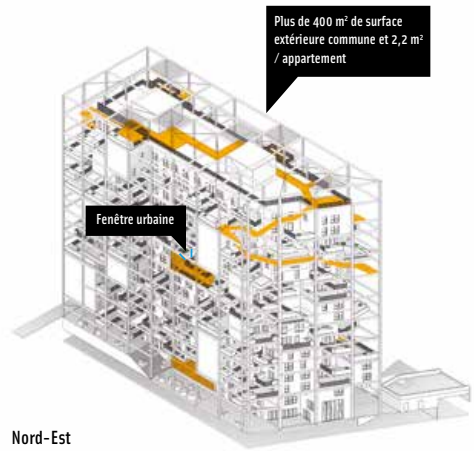
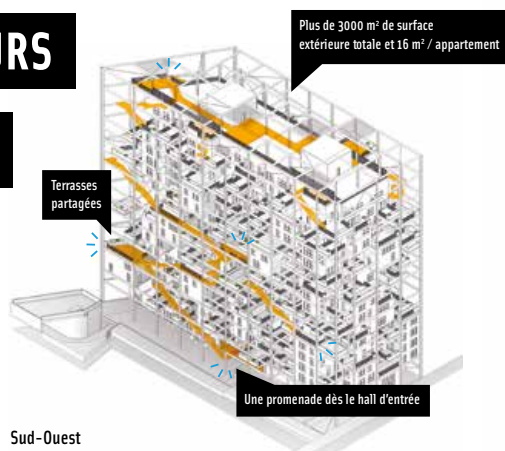
C'est également un lieu de rencontre, grâce à de vastes espaces collectifs, au sein de la « fenêtre urbaine » au 9<sup>e</sup> étage ou sur le rooftop. Enfin, c'est une véritable promenade verticale puisque des escaliers montent subtilement le long des façades, traversant de grandes terrasses communes, jusqu'au jardin sur le toit.





## LE PARCOURS

## COLLECTIF





**UN PARVIS VÉGÉTALISÉ,**

**UN LIEU DE VIE ANIMÉ ET PRÉSERVÉ**



**La Serre** fait le lien entre l'avenue de Verdun et la rue Aristide Briand. Au cœur de la ZAC Léon Blum, elle participe à son animation tout en préservant la tranquillité de ses habitants. Ainsi, de chaque côté, un commerce s'ouvre sur la rue, contribuant à l'ambiance des lieux.

De même, deux venelles courent le long de la réalisation. Si l'accès à la venelle Est est exclusivement réservé aux résidents, l'allée Ouest est ouverte à tous pendant les horaires de fonctionnement des transports publics, ancrant davantage **La Serre** dans la vie du quartier.





*Illustration non contractuelle*

**DES VENELLES PAYSAGÈRES,**

**ALLIANCE DU MINÉRAL ET DU VÉGÉTAL**

Les venelles ont fait l'objet d'un aménagement paysager soigné imaginé par le paysagiste, à l'instar des végétaux qui s'invitent dans les étages. Ce sont à la fois des lieux animés et apaisants, à l'image de la résidence.



# DES ESPACES COMMUNS PAYSAGERS

## À VIVRE EN PARTAGE

Toujours pour répondre aux attentes d'un art de vivre plus convivial, plus ouvert aux autres, **La Serre** propose de magnifiques espaces partagés, où il fait bon se retrouver, jardiner, échanger au milieu d'une végétation généreuse.

Au 9<sup>e</sup> étage, une fenêtre urbaine, percée au milieu de la résidence, offre un espace de rencontre, de lien social, où les résidents pourront se retrouver pour profiter des vues exceptionnelles vers l'Est et l'Ouest. Généreusement plantée de graminées et de massifs arbustifs, accessible par les ascenseurs des deux bâtiments, elle est également une halte bienvenue dans la promenade verticale qui mène jusqu'au 18<sup>e</sup> étage.



*Illustration non contractuelle*



Sur le toit, un véritable jardin d'altitude, dévoile de magnifiques vues à 360°. Accessible à tous les habitants, il se décline en bosquets et en massifs arbustifs mais aussi en carré de vigne et en potager, pour le plaisir de jardiner ensemble. Dans cette ambiance paysagère soignée, des espaces de rencontres peuvent accueillir les événements organisés par la copropriété.

Conçus en collaboration avec un écologue, les espaces naturels ont aussi pour vocation d'héberger la faune qui peuple la ville. Ainsi, outre le fait de créer des porosités avec les jardins environnants pour établir des corridors écologiques, des aménagements ont été prévus pour favoriser la biodiversité. Des nichoirs à oiseaux et à chauves-souris sont placés aux endroits les plus appropriés, dans les arbres et la structure.





## DES ESPACES PRIVATIFS EXTÉRIEURS POUR CHACUN, À VIVRE EN TOUTE SAISON

La quasi-totalité des appartements de **La Serre** disposent d'un balcon ou d'une terrasse. La conception des façades et de l'ossature métallique permet de créer des espaces atypiques, particulièrement généreux, aux formes variées. Ils offrent tous les attributs d'une pièce en plus à la belle saison.

Larges ou profonds, parfois totalement suspendus, ils sont tous dotés d'une jardinière plantée. Ces bacs en métal blanc laqué, de 70 centimètres de haut minimum, sont dimensionnés pour créer une ambiance végétale particulièrement généreuse, mise en valeur par un éclairage led intégré. Un arrosage automatique en goutte-à-goutte assure un entretien maîtrisé, pour des plantes en bonne santé toute l'année.





**UN BIEN-ÊTRE CONTEMPORAIN,**

**UNE ODE À LA LUMIÈRE**

Si **La Serre** offre des espaces extérieurs exceptionnels, il en est de même pour les intérieurs. Du studio au 5 pièces, chaque plan a été soigneusement pensé pour répondre à toutes les attentes de confort.





Ainsi, les plus belles orientations sont privilégiées, avec des appartements très lumineux, parfois traversants, parfois à double exposition.

Les pièces à vivre sont bien séparées des espaces nuit, pour préserver la tranquillité de tous les membres du foyer. Cuisines ouvertes sur les séjours, suites parentales avec salle d'eau dédiée pour les appartements familiaux, placards aménagés pour tous... Tout est étudié pour offrir un bien-être en phase avec les modes de vie d'aujourd'hui.



*Illustration non contractuelle*



## DES PRESTATIONS RAFFINÉES

## UN CONFORT AUX DERNIÈRES NORMES



Les appartements de **La Serre** sont dotés de prestations soignées, sélectionnées en pensant à votre confort et votre bien-être. Nous nous appuyons également sur des labels de qualité exigeants pour vous garantir des logements plus sains.

### PARTIES PRIVATIVES

#### Revêtement des sols :

- . Revêtement parquet contrecollé, finition naturel
- . Carrelage en grès émaillé ou grès cérame 60 x 60 cm au sol des cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC
- . Sol des balcons en platelage bois
- . Sol des terrasses en dalles béton ou grès cérame

#### Salles de bains et salles d'eau :

- . Faïence à hauteur d'huissier, sur les murs au-dessus du meuble vasque et de la baignoire ou de la douche
- . Meuble vasque simple ou double selon plan, avec 2 tiroirs
- . Miroir suspendu avec LED intégrée avec fonction antibuée
- . WC suspendus
- . Baignoire blanche 170 x 70 cm
- . Receveur de douche plat 90 x 120 cm ou 90 x 90 cm selon plan, avec paroi de douche fixe
- . Radiateur sèche-serviettes en acier laqué

#### Autres prestations :

- . Système domotique
- . Porte palière avec serrure 5 points A2P\*\*
- . Placards aménagés
- . Volets roulants en aluminium à commande électrique
- . Menuiseries extérieures en bois traité, avec double vitrage
- . Fourniture d'eau chaude et chauffage par chaudière collective au gaz naturel

### PARTIES COMMUNES

- . Décorées par le cabinet d'architectes MVRDV
- . Sas d'entrée commandé avec digicode et contact à clé (dispositif Vigik®), vidéophone
- . Local vélos en RDC
- . Ascenseur desservant tous les niveaux depuis le sous-sol
- . Accès au parking en sous-sol par une porte commandée à distance par un émetteur
- . Nombreux espaces végétalisés conçus par le paysagiste Atelier Alice Tricon

*Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive.*



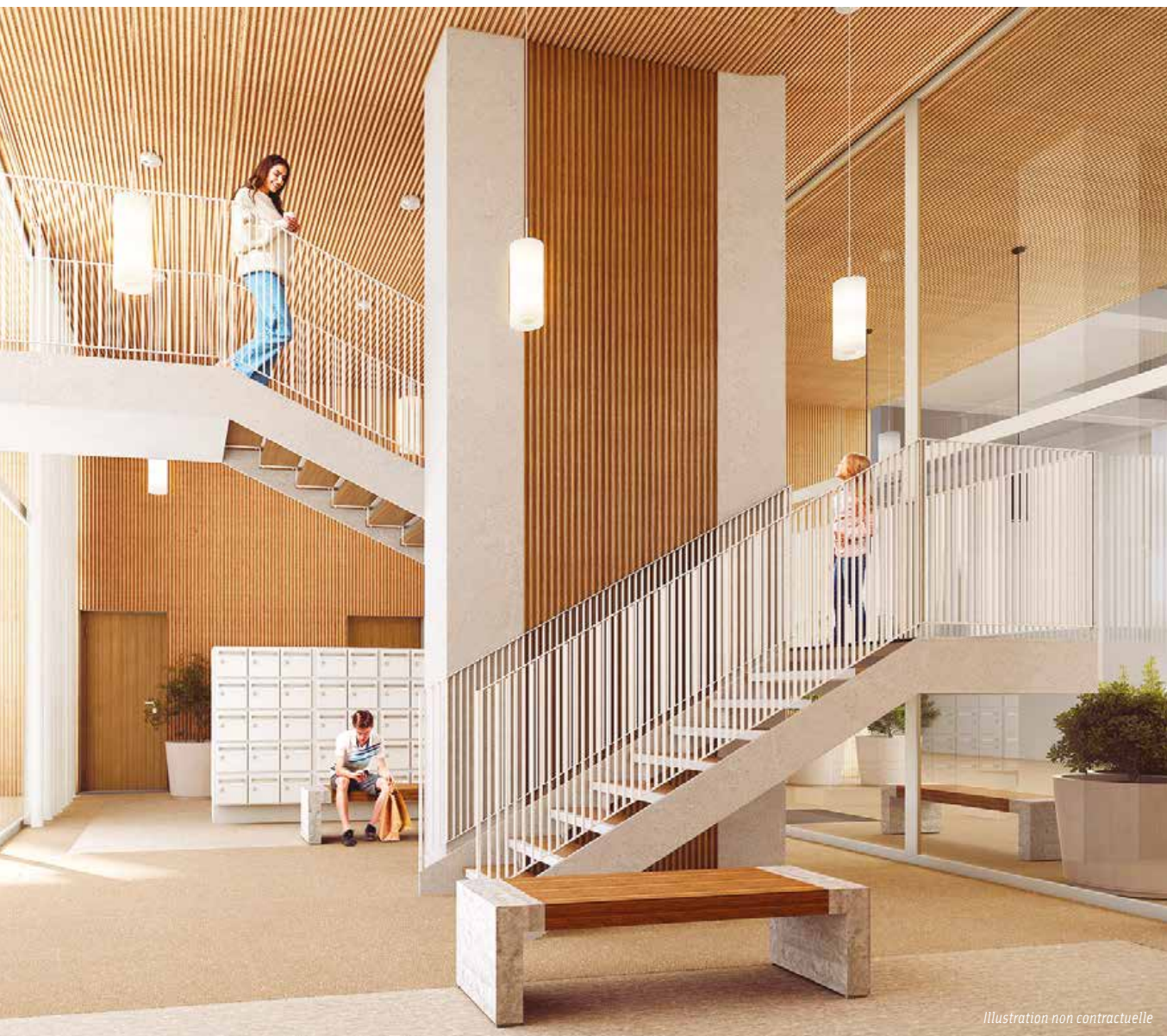


Illustration non contractuelle

Magnifique hall double hauteur décoré par le cabinet d'architectes MVRDV, cet espace d'accueil élégant et lumineux est une introduction parfaite à la verticalité et à la légèreté qui caractérisent **La Serre**.



#### **LABELLISATION BIODIVERSITY® CONSTRUCTION**

La réalisation s'inscrit dans une démarche de **labellisation Biodiversity® Construction**. Ce label oblige à prendre en compte la préservation de la biodiversité au sein d'un projet immobilier.



#### **RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 -20 %**

La réalisation répond aux exigences de la **réglementation RT 2012 -20 %**, cela signifie qu'elle vise une meilleure performance énergétique que la réglementation imposée. La consommation en énergie sera au minimum 20 % inférieure à celle requise par la RT 2012 classique.



#### **CERTIFICATION NF HABITAT HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

L'obtention de la **certification NF Habitat HQE** est un gage de qualité pour les acquéreurs. Elle certifie que les logements conçus sont plus sains, de qualité, et qu'ils ont une performance énergétique supérieure, elle garantit donc un meilleur confort pour les habitants. Le projet de **La Serre** vise ce label.

# ISSY-LES-MOULINEAUX,

## UNE VILLE EN AVANCE

## SUR LA QUALITÉ DE VIE

Parfaitement située aux portes de Paris, agréablement étirée à flanc de colline jusqu'aux berges de la Seine, Issy-les-Moulineaux a multiplié ces dernières années les grands projets urbains. Ville dynamique, ville numérique, Issy-les-Moulineaux est aujourd'hui reconnue comme une ville au service de ses habitants, avec des équipements publics de grande qualité et un cadre de vie préservé.

Volontaire dans ses innovations, audacieuse dans ses choix, Issy-les-Moulineaux a naturellement profité de l'arrivée prochaine du métro Grand Paris Express pour transformer l'espace urbain qui l'accueille.

Ainsi, le quartier Léon Blum, qui accueille **La Serre**, se transforme en un lieu de vie adapté aux nouveaux usages.

À l'horizon 2030, organisé autour de la place éponyme, il hébergera 3 500 m<sup>2</sup> de commerces supplémentaires, une école, une crèche, deux espaces verts et un mail piéton. Ainsi que les gares du RER C et du futur métro ligne 15.

À deux pas du parc de l'Île Saint-Germain, dans un quartier animé de commerces, de terrasses et de restaurants, **La Serre** a tous les atouts pour vous offrir une qualité de vie optimale.



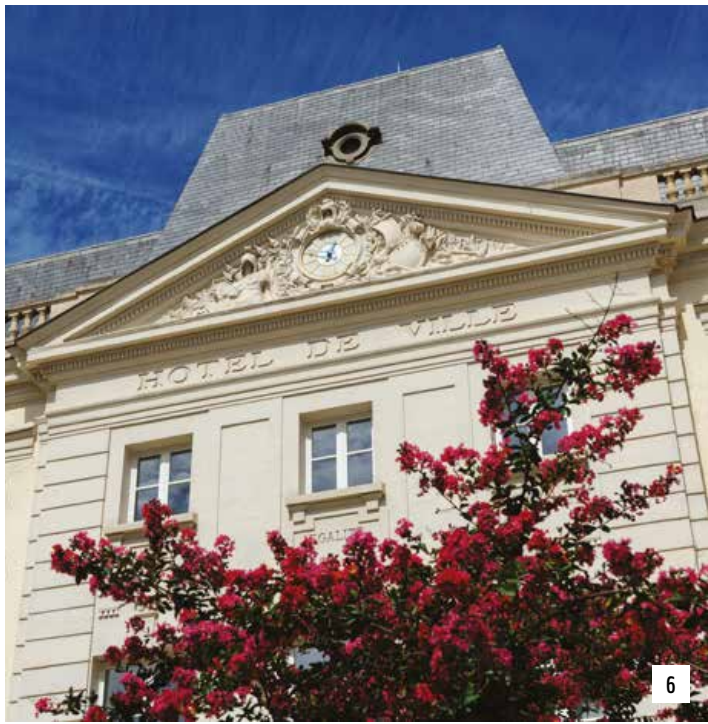
2



3

1. Vue sur La Défense depuis le parc Henri Barbusse
2. Palais des Arts et des Congrès d'Issy Charles Aznavour
3. Tramway "Les Moulineaux"
4. Vélib' en centre-ville
5. Chemin des vignes
6. Mairie d'Issy-les-Moulineaux
7. Métro "Mairie d'Issy" au pied du marché

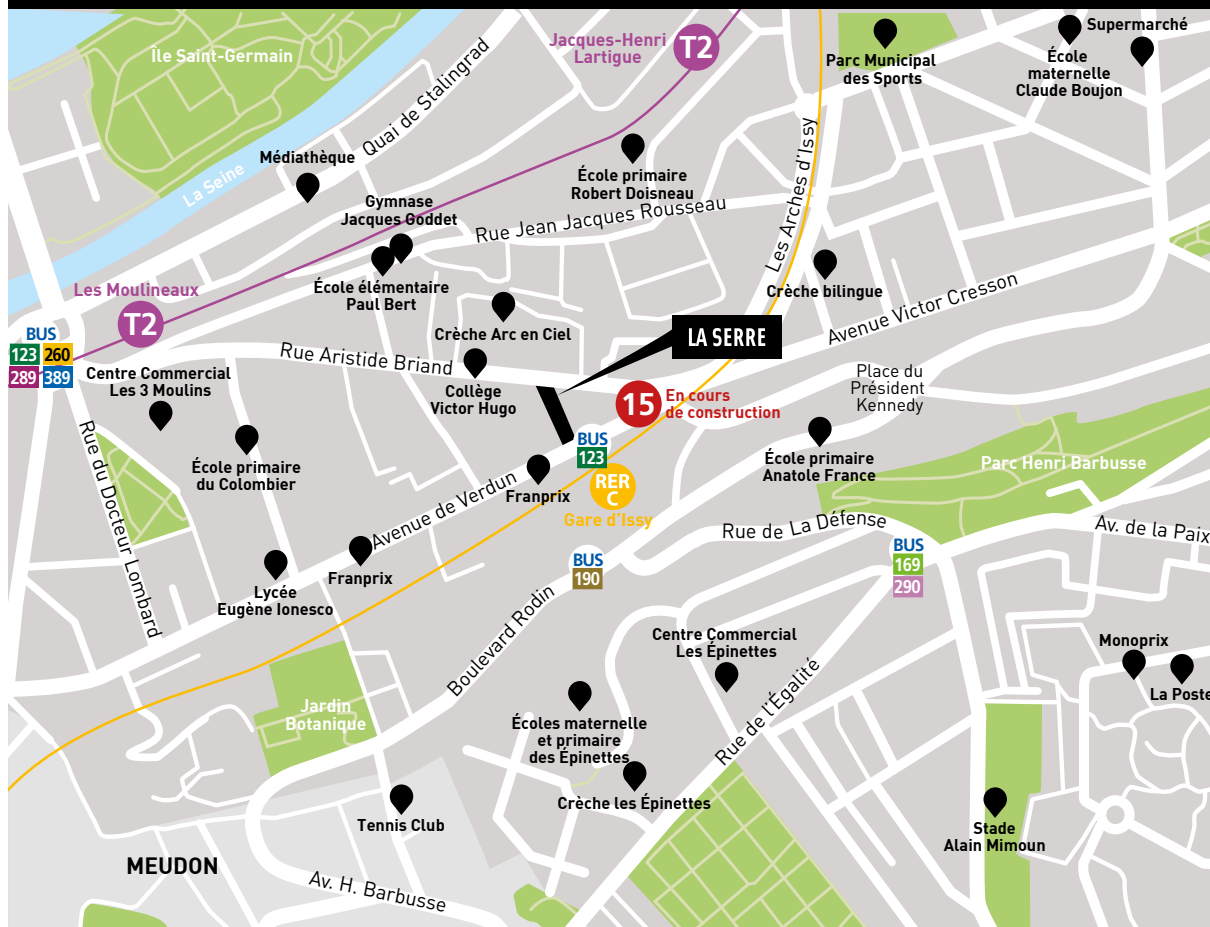






LA SERRE : 28 à 32 rue Aristide Briand /  
122 à 124 avenue de Verdun

# I ISSY-LES-MOULINEAUX



## AU CŒUR DU GRAND PARIS,

## À PORTÉE DE TOUTE L'ÎLE-DE-FRANCE

Issy-les-Moulineaux concentre tous les types de transports franciliens, rendant les déplacements particulièrement faciles dans l'ensemble de la région, à commencer par Paris. Le tramway, le métro, le RER et de nombreuses lignes de bus irriguent la ville et le quartier. Les mobilités douces sont également privilégiées avec la présence de nombreuses pistes cyclables.

### LES ACCÈS

#### En voiture

À moins de 6 min\* du Boulevard périphérique par le Quai du Président Roosevelt.

#### En tramway et bus

- Tramway T2 arrêt « Les Moulineaux » à 8 min\* à pied.
- La navette TUVIM et les lignes de bus 123, 190 et 260 passent également aux abords de la résidence.

#### En métro

- Station « Mairie d'Issy » (ligne 12) à 15 min\* à pied.
- En 2025, la ligne 15 du Grand Paris Express à 200 m\* permettra de rejoindre La Défense en 18 min\*.

#### En RER

Station « Gare d'Issy » (RER C) pour relier, par exemple, la Tour Eiffel en 12 min\* et Versailles en 16 min\*.

\*Sources : Google Maps, RATP, Société du Grand Paris







**UNE NOUVELLE**

**NATURE DE VILLE**

Parce que le monde évolue, parce que nos lieux de vie et de travail doivent être repensés en respectant notre environnement, notre bien-être individuel ou collectif, que les villes du monde sont soumises à des tensions grandissantes contraires et que demain 70% de la population y vivra, nous devons en tant que promoteur anticiper ces changements et les accompagner.

Parce que nous sommes au cœur de cette évolution et des tensions qui traversent ces lieux de vie, nous souhaitons dessiner et mettre en oeuvre une ville plus économe, plus responsable, plus verte et plus solidaire.

Depuis plus de cinquante ans, OGIC est un acteur majeur de la promotion immobilière qui a su innover pour accompagner les évolutions de notre société, que ce soit dans les secteurs du logement, de l'aménagement urbain, de l'immobilier d'entreprise ou de la réhabilitation et de la valorisation du patrimoine historique.

Retrouvez tous nos engagements sur [groupe-ogic.fr](http://groupe-ogic.fr)

**SUIVEZ TOUTE  
L'ACTUALITÉ SUR**

**OGIC.FR**

OGIC ILE-DE-FRANCE OUEST SUD, SASU au capital de 2 250 000 €, RCS Nanterre 824 622 914, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N° 9201 2018 000 024 825, ORIAS N° 20002184 - **OGIC SERVICES**, SAS au capital de 38 112,25 €, RCS Nanterre 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N° 9201 2018 000 024 808, ORIAS N° 20002186. **OGIC COMMERCIALISATION**, SASU au capital de 1 000 €, RCS Nanterre 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N° 9201 2021 000 000 193. Représentées par leur président, la société OGIC, SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 3 702 600 euros, RCS Nanterre n° 382621134. Siège social 58/60 avenue Edouard Vaillant, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT. Document et illustration non contractuels. Illustrations : ENGRAM et INFIME. Architecte : MVRDV. Crédits photos : Ossip van Duivenbode, Daria Scagliola, Stijn Brakkee, Grégoire Crétinon. La date de livraison prévisionnelle de la résidence « La Serre » à Issy-les-Moulineaux (92) est prévue au 1er trimestre 2026. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. - Conception: markus - 09/22