



Paris, le 13 juillet 2017

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Groupama Immobilier signe la promesse de vente de Window, immeuble emblématique de La Défense, à Oxford Properties Group

Groupama Immobilier vient de signer la promesse de vente de l'immeuble *Window*, dont il est propriétaire à La Défense, à Oxford Properties Group, la division investissements immobiliers d'Omers, le plan de pension des employés municipaux de l'Ontario, Canada. La vente sera effective à la prise effective du bail par RTE, fin 2018.

Groupama Immobilier mène, depuis 2015, des travaux de restructuration complète de l'ex-immeuble *Elysée Défense* pour en faire un objet architectural novateur, standard des nouveaux modes de travail et **symbole de la nouvelle Défense** :

- **La nouvelle façade iconique de Window**, conçue comme le grand rideau d'un théâtre, face au CNIT et à la Grande Arche, sera visible de tous les visiteurs du Parvis ;
- **Dans cette « tour horizontale »** de 7 étages (non-IGH) longue de 150 mètres, les plateaux s'étendront sur **4 500 m<sup>2</sup>** (2 fois la surface habituelle à La Défense) avec des circulations fluides, des aménagements modernes, flexibles et collaboratifs, et un sentiment d'unité pour les salariés de RTE (le distributeur d'électricité a signé en 2016 un bail de 12 ans ferme, prise effective en octobre 2018, à la fin des travaux).

**L'opération de vente à terme de Window est elle-même emblématique :**

- **C'est un modèle de vente à la livraison.** Groupama Immobilier reste maître du chantier jusqu'à sa livraison et au démarrage du bail. Un engagement responsable donné à RTE, le futur locataire ;
- **C'est un modèle de gestion de grand projet immobilier.** Groupama Immobilier démontre avec *Window* la solidité de son modèle : réaliser des projets d'envergure en gardant la maîtrise de toutes les étapes (développement, conduite des travaux, location et vente à terme).

**La vente de Window est un signal très fort de l'attractivité de La Défense**, avec l'arrivée sur le territoire d'un grand investisseur international, plus d'un an avant la fin des travaux. Mais aussi parce que celle-ci va aider **Groupama à rester un acteur majeur et engagé dans la transformation du 1<sup>er</sup> quartier d'affaires d'Europe, via un autre projet en développement à quelques centaines de mètres de Window : The Link**, future tour de 244 mètres, structurée en 2 ailes reliées par 30 passerelles végétalisées, qui révolutionnera les modes de travail pour les 20 ou 30 prochaines années.

Dans cette transaction, Groupama Immobilier a été accompagné par l'Etude Wargny Katz (Marc Paturel) et les cabinets Allen & Overy (Jean-Dominique Casalta et Antoine Chatry) et Arsene Taxand (Franck Llinas).

### **A propos de Groupama Immobilier**

Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3, 5 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français. A travers le projet *Window*, Groupama Immobilier entend se positionner comme un acteur important du redéveloppement de l'immobilier francilien.

### **Contacts presse**

Grégoire Silly - Terre de Sienne

[gsilly@terredesienne.com](mailto:gsilly@terredesienne.com)

06 99 10 78 99

WINDOW DESSINE LA DÉFENSE DE DEMAIN



D O S S I E R   D E   P R E S S E

**WINDOW**

THE BEST PLACE TO WORK

- Communiqué de presse : « RTE, futur locataire de l'immeuble Window à la Défense » - du 03 octobre 2016
- Communiqué de presse : « Groupama Immobilier et Eiffage révèlent la nouvelle façade de l'immeuble Window » - du 06 juillet 2016
- Communiqué de presse : « Groupama Immobilier choisit Eiffage pour réaliser Window, future icône tertiaire de La Défense » - du 24 mars 2016
- Communiqué de presse : « Window, future icône du quartier d'affaires » - du 1<sup>er</sup> juillet 2015
- 3 questions à Eric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier, porteur du projet Window
- Window en résumé et en chiffres
- L'immeuble en 2017 – Cahier technique
- Window : lieu de rencontre, espace de partage et d'ouverture sur le monde
- Au cœur du triangle d'or de La Défense
- Les acteurs du projet
- Calendrier de l'opération
- Liens utiles
- Photothèque



## IMMOBILIER TERTIAIRE

### **RTE, futur locataire de l'immeuble Window à la Défense**

La Défense, 3 octobre 2016 - A 18 mois de sa livraison, l'immeuble Window, propriété de Groupama, est loué dans sa totalité. Il accueillera dès 2018, le siège de RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité français, dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme.

« Window a été pensé et conçu pour répondre au besoin d'un grand siège social. Sa pré-commercialisation est une grande satisfaction dans le marché parisien actuel. Nos équipes ont su démontrer leur capacité à répondre aux besoins d'un utilisateur de renom comme RTE, et construire avec lui un partenariat de long terme », indique Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier.

« Notre installation dans l'immeuble Window nous permettra de rassembler dans un même immeuble toutes les entités centrales franciliennes de RTE qui sont actuellement réparties sur 4 sites distincts. Ce rassemblement concernera un peu plus de 2000 collaborateurs. Il s'inscrit dans le cadre de notre projet d'entreprise « Impulsion & vision » et nous permettra de renforcer notre efficacité et notre performance », indique Olivier de Vaugiraud, Directeur de projet pour RTE.

#### **Window, the place to work !**

L'identité et l'originalité de Window sont incarnées par son horizontalité qui se démarque des tours avoisinantes.

Les salariés de RTE pourront ainsi jouir d'un cadre de travail très agréable dans ce bâtiment qui s'élève sur 7 étages, mesure 150 mètres de long et dispose d'une surface de 44 000 m<sup>2</sup>.

Aménagés dans les 2 grands atriums donnant sur le parvis de La Défense, un espace de restauration très lumineux et un auditorium ERP de 250 places en constituent des atouts exceptionnels. Il bénéficie également d'une accessibilité optimale par les transports en commun. Window vise par ailleurs une labélisation BREEAM®, HQE « excellent » et BBC Effinergie.

Dans cette transaction, Groupama Immobilier a été accompagnée par Cushman and Wakefield, en mandat co-exclusif avec BNP Paribas Real Estate.

#### **Retour sur les étapes clés du projet**

Window, projet d'envergure qui revisite radicalement l'immobilier tertiaire de La Défense, a été lancé en mai 2014. Véritable défi architectural, le projet a été développé dans un délai record : un an

seulement a séparé le lancement des études et l'obtention du permis. Quant à la commercialisation du projet, elle a abouti en moins d'un an.

Les travaux de gros œuvre et des façades ont débuté au premier trimestre 2016 et doivent s'achever en décembre 2017.



Pour en savoir plus : [Film de présentation de Window](#)  
Visuels HD disponibles sur demande

#### **A propos de Groupama Immobilier**

Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3,5 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français.

A travers le projet Window, Groupama Immobilier entend se positionner comme un acteur important du redéveloppement de l'immobilier francilien.

#### **Contact presse :**

Vicktrin Gerald - **Hopscotch Capital**

[vgerald@hopscotchcapital.fr](mailto:vgerald@hopscotchcapital.fr) – Tel. 01 58 65 01 26





Immobilier

*Communiqué de presse***IMMOBILIER TERTIAIRE****Groupama Immobilier et Eiffage révèlent  
la nouvelle façade de l'immeuble Window**

La Défense, mercredi 6 juillet 2016 - **En présence de nombreuses personnalités publiques, Groupama Immobilier et le groupe Eiffage ont posé mercredi 6 juillet la première pierre de l'immeuble Window à la Défense et dévoilé la nouvelle façade du bâtiment, l'une des particularités de ce projet de restructuration.**

Dessinée par le cabinet new-yorkais KPF en collaboration avec les architectes français du cabinet SRA, cette façade se veut, à l'image de l'ensemble du projet, une œuvre atypique et unique.

Les travaux de la façade, réalisés par Goyer -filiale du groupe Eiffage-, dureront jusque fin 2016.

L'objectif de cette façade plissée surplombant le centre commercial des Quatre Temps, tel un rideau de théâtre, est de faire échos au modernisme de l'architecture de la Grande Arche et du CNIT. Toute en transparence, elle apportera légèreté au bâtiment et participera à l'attractivité du parvis de La Défense.



Projet emblématique situé au cœur de l'Opération d'Intérêt National de La Défense, l'immeuble Window s'intègre pleinement à la stratégie menée par l'Etablissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche (EPADESA) pour les dix prochaines années, visant notamment à renouveler l'offre tertiaire du premier quartier d'affaires européen.

Les travaux de la façade, réalisés par Goyer, filiale du groupe Eiffage, dureront jusque fin 2016. Rappelons que Groupama, propriétaire de Window a désigné, aux termes d'une procédure d'appel d'offre, le groupe Eiffage pour mener la restructuration complète du site. Rempotée en offre intégrée, l'opération implique Eiffage Construction Grands Projets (travaux en entreprise générale), Eiffage Energie (CFO / CFA) et Goyer (façades).

**Un projet conforme aux standards internationaux**

- Une trame principale de cloisonnement de 1,33 m environ, une profondeur de plateau de 12 à 18 mètres
- Des façades à double vitrage, constituées d'une ossature en aluminium à pont thermique

- Des châssis ouvrants, des stores intérieurs motorisés
- Des plieuses allant jusqu'à 4,50 m au niveau des deux atriums
- Une façade de 150 m de long, habillée de verre et offrant 90 % de transparence

## Fiche technique Window

Classé non IGH, l'identité et l'originalité de Window sont incarnées par son horizontalité qui se démarque des tours avoisinantes.

Le bâtiment s'élève sur 7 étages et mesure 150 mètres de long.

Sur une surface de 44 000 m<sup>2</sup>, divisible par niveau en 4 lots de 1 110 m<sup>2</sup>, Window propose :

- 38 500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de bureaux sur 8 plateaux de plus de 4 500 m<sup>2</sup> modulables ;
- 368 postes par plateau pour une capacité totale de 2 900 salariés ;
- un auditorium ERP de 250 places ;
- 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces de commerces et de restauration ;
- 311 places de parking sous l'immeuble et 159 places dans le parking des Quatre Temps ;
- Un projet labélisé BREEAM<sup>®</sup>, HQE « excellent » et BBC Effinergie.



Pour en savoir plus : [Film de présentation de Window](#)

Visuels HD disponibles sur demande

### A propos de Groupama Immobilier

Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3,5 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français.

A travers le projet Window, Groupama Immobilier entend se positionner comme un acteur important du redéveloppement de l'immobilier francilien.

#### Contact presse :

Vicktrin Gerald - **Hopscotch Capital**

[vgerald@hopscotchcapital.fr](mailto:vgerald@hopscotchcapital.fr) – Tel. 01 58 65 01 26

### À propos d'Eiffage

Eiffage, l'un des leaders européens du BTP et des concessions, exerce ses activités à travers les métiers de la construction et de l'immobilier, du génie civil, du métal et de la route, de l'énergie et des concessions. Le Groupe s'appuie sur l'expérience de plus de 64 000 collaborateurs et a réalisé, en 2015, un chiffre d'affaires de 13,9 milliards d'euros dont 19 % à l'étranger.

[www.eiffage.com](http://www.eiffage.com)

#### Contact presse :

Sophie Mairé - **Directeur de la communication Eiffage**

[sophie.maire@eiffage.com](mailto:sophie.maire@eiffage.com) - Tél. 01 71 59 10 62





Communiqué de presse

## IMMOBILIER TERTIAIRE

# Groupama Immobilier choisit Eiffage pour réaliser Window, future icône tertiaire de La Défense

La Défense, 24 mars 2016 - **Groupama, propriétaire de Window a désigné, aux termes d'une procédure d'appel d'offre, le groupe Eiffage pour mener la restructuration complète du site. Le chantier durera 21 mois.**

Situé au cœur du « triangle d'or », face au CNIT et aux pieds de la Grande Arche, la transformation de Window a été conçue par le cabinet newyorkais KPF en collaboration avec les architectes français du cabinet SRA. Groupama Immobilier est assisté de Hines France, Assistant MO du projet.

Eiffage, par l'intermédiaire de sa filiale Eiffage Construction, livrera en décembre 2017 un objet architectural sans équivalent en termes d'attractivité, d'efficacité, d'agilité et d'ouverture dans le premier quartier d'affaires européen. Rempotée en offre intégrée Eiffage, l'opération impliquera Eiffage Construction Grands Projets (travaux), Goyer (façades) et Eiffage Energie (CFO / CFA).

*« Window est un projet d'envergure qui revisite radicalement l'immobilier tertiaire de La Défense. Au-delà d'être un défi architectural, Window est un véritable challenge technique dans sa réalisation. Conçu pour répondre aux usages dans 20, 30 ou 40 ans, ce projet anticipe dès aujourd'hui l'évolution des modes de travail et de vie, précise Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier. Nous avons choisi de confier ce projet au groupe Eiffage, acteur solide et aux multiples expertises, qui justifie d'un savoir-faire historique dans l'aboutissement de missions emblématiques tel que Window. »*

*« Nous savions que nous disposions au sein du Groupe de tous les atouts pour réaliser cette exceptionnelle restructuration. Nous avons ainsi mobilisé toutes les expertises d'Eiffage pour répondre à l'appel d'offre : structures, façades, installations techniques... », indique Olivier Berthelot, Directeur d'Eiffage Construction Grands Projets. « La confiance que nous témoigne Groupama Immobilier, en nous nommant lauréat, met en valeur notre maîtrise des réalisations de chantiers complexes et contraints », conclut-il.*

## Fiche technique de Window

Classé non IGH, l'identité et l'originalité de Window sont incarnées par son horizontalité qui se démarque des tours avoisinantes.

Le bâtiment s'élève sur 7 étages et mesure 150 mètres de long. Sur une surface de 44 000 m<sup>2</sup>, divisible par niveau en 4 lots de 1 110 m<sup>2</sup>, Window propose :

- 38 500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de bureaux sur 8 plateaux de plus de 4 500 m<sup>2</sup> modulables
- 368 postes par plateau pour une capacité totale de 2 900 salariés
- Un auditorium ERP de 250 places
- 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces de commerces et de restauration
- 318 places de parking sous l'immeuble et 159 places dans le parking des Quatre Temps
- Un projet labélisé BREEAM<sup>®</sup>, HQE « excellent » et BBC Effinergie

## Vision innovante de l'immobilier tertiaire

Window a été pensé pour répondre aux attentes des nouveaux usages d'espace de travail. Compatible avec les besoins d'un grand siège social ou d'une multinationale, l'immeuble pourra convenir aux entreprises qui souhaitent instaurer un mode de travail collaboratif, nomade ou encore en shared-desk. L'ensemble des plateaux est équipé d'un faux-plancher et d'un faux-plafond dans son intégralité permettant ainsi une personnalisation de l'espace et de l'aménagement et une hauteur libre de 2,7 à 3,5 m.

*Pour en savoir plus : [Film de présentation de Window](#)*

*Visuels HD disponibles sur demande*

## A propos de Groupama Immobilier

Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3,5 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français.

A travers le projet Window, Groupama Immobilier entend se positionner comme un acteur important du redéveloppement de l'immobilier francilien.

### Contact presse :

Vicktrin Gerald - **Hopscotch Capital**

[vgerald@hopscotchcapital.fr](mailto:vgerald@hopscotchcapital.fr) – Tel. 01 58 65 01 26

## À propos d'Eiffage

Eiffage, l'un des leaders européens du BTP et des concessions, exerce ses activités à travers les métiers de la construction et de l'immobilier, du génie civil, du métal et de la route, de l'énergie et des concessions. Le Groupe s'appuie sur l'expérience de plus de 64 000 collaborateurs et a réalisé, en 2015, un chiffre d'affaires de 13,9 milliards d'euros dont 19 % à l'étranger.

[www.eiffage.com](http://www.eiffage.com)

### Contact presse :

Marie-Claire des Lauriers - Directeur de la communication Eiffage Construction

[marie-claire.deslauriers@eiffage.com](mailto:marie-claire.deslauriers@eiffage.com) - Tél. 01 34 65 83 34

## IMMOBILIER TERTIAIRE

### Window La Défense, future icône du quartier d'affaires

La Défense, 1<sup>er</sup> juillet 2015 : L'immeuble « Ellysées Défense » devient «[Window](#)», futur ensemble tertiaire situé au cœur du « triangle d'or » de l'esplanade. Groupama, propriétaire du site, ambitionne avec ce projet de réécrire et de livrer fin 2017 un objet architectural sans équivalent en termes d'attractivité, de rayonnement et d'ouverture dans le premier quartier d'affaires européen.

« Avec ce projet, Groupama Immobilier s'inscrit dans l'avenir. Le sien et celui d'un immobilier tertiaire radicalement revisité. Mixité des usages et donc des utilisateurs, nomade ou collectif mais en interaction, ouvert sur son environnement immédiat comme sur le monde. Ce projet est WINDOW », explique Eric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier.

#### **Inédit à la Défense**

Le bâtiment, face au CNIT et aux pieds de la Grande Arche, offre une ouverture imprenable sur le Parvis (non constructible) de La Défense.

Du haut de ses 7 étages, il n'est pas classé IGH (Immeuble de Grande Hauteur). Sa longueur



exceptionnelle renforce sa visibilité et permet de proposer des espaces de travail sans équivalent à la Défense en termes de taille, de lumière et de flexibilité. Le bâtiment ne dispose d'aucun vis-à-vis sur un rayon de 400 m et permet une ouverture maximale sur l'extérieur pour ses futurs occupants. La façade transparente laissera entrer la lumière et multipliera les vues sur l'extérieur.

#### **Window réinvente les espaces de travail de demain**

Développé grâce au concours des architectes KPF et SRA, Window est un bâtiment qui revisite les standards de l'immobilier de bureau : flexible, circulant, mixte, ouvert sur le monde, technologique, adapté aux nouveaux modes de travail (des plus intégrés aux plus nomades), offrant des espaces de convivialité (restauration, services) et de collaboration connectés et conforme aux grands standards internationaux.

Il est réinventé pour répondre aux usages dans 20, 30 ou 40 ans.

Il correspondra aux besoins d'un grand siège social ou d'une multinationale et sera également modulable. Grâce à des plateaux de bureaux de plus de 4 500 m<sup>2</sup>, il séduira les entreprises qui travaillent en mode collaboratif, nomade et shared-desk.

### **Window, fenêtre sur le monde**

Le projet s'inscrit dans une triple perspective : réinventer l'immobilier tertiaire, proposer un espace de rayonnement sur le monde aux grandes entreprises françaises et contribuer à dessiner ce que sera La Défense dans 20 ans (Projet Stratégique Opérationnel de l'[EPADESA](#)) : un quartier à vivre, modernisé dans ses équipements, dans son offre comme dans ses transports, accueillant plusieurs millions d'habitants de salariés et de visiteurs.

Objet architectural majeur de l'esplanade, le projet s'insère dans les évolutions centrales du site de La Défense : Window sera l'aboutissement de « la Rose de Cherbourg » qui vise à remodeler les espaces publics en offrant des cheminements piétons, des pistes cyclables et des espaces verts depuis la ville de Puteaux vers le Parvis.

### **Window en quelques mots**

Sur une surface de 44 000 m<sup>2</sup> en R+7, Window propose :

- 38 500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de bureaux sur 8 plateaux de plus de 4 500 m<sup>2</sup> modulables
- 368 postes par plateau pour une capacité totale de 2 900 salariés
- Un auditorium ERP de 250 places
- 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces de commerces et de restauration
- Pour les collaborateurs : une conciergerie (paniers bio, pressing, cordonnerie, baby sitting, personal shopper...), espace bien être et coiffure, fitness
- Pour les visiteurs : corner press et coffee, bagagerie, business center avec tablettes en libre- service
- 318 places de parking sous l'immeuble et 159 places dans le parking des Quatre Temps
- Commercialisation ouverte depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015 auprès de C&W et BNP Real Estate
- Permis de construire obtenu
- Disponibilité au 4<sup>e</sup> trimestre 2017
- Un projet avec objectif de labellisations BREEAM® et HQE « excellent » et BBC Effinergie

*Pour en savoir plus : [Film de présentation de Window](#)*

*Visuels HD disponibles sur demande*

### **A propos de Groupama Immobilier**

Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3,7 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français.

A travers le projet Window, Groupama Immobilier entend se positionner comme un acteur important du redéveloppement de l'immobilier francilien.

### **Contact presse :**

#### **Agence Hopscotch Capital :**

Valérie Sicard [vsicard@hopscotchcapital.fr](mailto:vsicard@hopscotchcapital.fr) – 01 58 65 00 72

Violaine Danet, [vdanet@hopscotchcapital.fr](mailto:vdanet@hopscotchcapital.fr) – 01 58 65 00 77

### 3 questions à Eric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier, porteur du projet Window



#### **Window, pourquoi ce nom pour un immeuble de bureaux ?**

*« Ce projet est d'abord une ambition de vie, un espace urbain destiné à accueillir des entreprises, des actifs, des visiteurs. C'est aussi une « fenêtre » pour rayonner sur le monde et interagir avec lui. Window dispose d'un emplacement inégalé et veut incarner l'espace de travail de demain caractérisé par des principes de plus grande mobilité, de partage, de collaboration, de flexibilité, de technicité mais aussi d'échanges avec son environnement. Window symbolise l'ouverture sur le parvis, l'ouverture sur les autres entreprises à proximité immédiate, et sur le monde en général, qu'il soit dédié au travail, au business, au tourisme ou à l'art ».*

#### **Pourquoi avoir choisi La Défense pour un tel projet ?**

*« La question du devenir de l'immeuble Elysées Défense s'est posée lorsque GanEurocourtage a quitté les bureaux. La Défense est un quartier d'affaires qui a fait ses preuves et contrairement aux idées reçues, les collaborateurs qui y travaillent en sont satisfaits. Elle est la vitrine internationale de nombreuses entreprises qui y ont récemment installé leur siège social ou simplement loué des bureaux. Elle attire des start-up qui, sans avoir les mêmes besoins, cherchent à être en interrelation avec des grands groupes ou d'autres start-up.*

*Son plan de développement stratégique va donner à la Défense une place privilégiée dans un Grand Paris en devenir : logements, commerces, transports, équipements collectifs,... La Défense de demain n'aura plus rien à voir avec celle que l'on connaît aujourd'hui. Groupama Immobilier désirait participer à cette ambition en investissant, sur le parvis, dans la transformation d'un immeuble tertiaire qui, lui non plus, ne ressemblera plus aux bureaux d'aujourd'hui ».*

#### **Groupama Immobilier a-t-il l'intention de s'investir dans d'autres projets de cette envergure ?**

*« Groupama Immobilier gère et valorise un patrimoine immobilier de 2,69 milliards d'euros dans le tertiaire, le commercial, le résidentiel et les forêts. Nos expertises couvrent tous les métiers de l'immobilier. La pluridisciplinarité de nos équipes nous permet de prendre en charge des mandats de nature très diverses. Un projet tel que Window est bien sûr très excitant par son ampleur et par l'impact qu'il va avoir sur son environnement. Nous voulons contribuer, à notre mesure, à renouveler le paysage urbain et à ancrer les patrimoines dont nous avons la charge dans la modernité urbaine. Window en est un bel exemple, il y en aura d'autres ».*

# Window en résumé et en chiffres

Window est le nom choisi pour l'objet architectural qui remplacera en 2017 l'actuel immeuble Ellysées Défense.

Situé au cœur du « triangle d'or » de La Défense (Grande Arche-CNIT-Quatre Temps), Window sera constitué de bureaux et de commerces et s'inscrira dans la perspective de rénovation de l'Esplanade programmée dans le projet stratégique opérationnel 2015-2025 de l'EPADESA.

Réinventé pour répondre aux usages dans 20, 30 ou 40 ans, il signe l'entrée dans une nouvelle ère de l'immobilier tertiaire, adaptée aux nouveaux modes de travail et de vie.

Il correspondra aux besoins d'un grand siège social ou d'une multinationale. Modulable, il séduira aussi les entreprises qui travaillent ou souhaitent travailler en mode collaboratif, nomade et shared-desk.

## En chiffres :

- Un budget de **120** millions d'euros financé à 100 % par Groupama
- Une façade de **150 mètres de long** qui offrira une transparence supérieure à 90 %
- 100 % des bureaux situés en 1<sup>er</sup> jour, à moins de 7 mètres des façades
- Une capacité d'accueil de **2900 salariés** sur **44 000 m<sup>2</sup>** répartis sur 8 plateaux
- **4 000 m<sup>2</sup>** d'espaces de commerces et de restauration
- 318 places de parking directement accessibles sous l'immeuble et 159 dans le parking des Quatre Temps
- Un site accessible via **16 lignes de bus** (73, 141, 144, 159, 174, 178, 258, 262, 275, 276, 278, 360, N24) et **6 lignes de transport ferré** (métro 1, tramway T2, RER A, SNCF – Transiliens L et U)
- A terme, Window sera situé à **10 minutes** de Charles de Gaulle Etoile, **8 minutes** d'Opéra, à **30 minutes** de la Porte de Versailles et **25 minutes** des aéroports Roissy CDG et Orly
- Un environnement attractif d'un point de vue touristique avec **8 millions de visiteurs** chaque année à la Défense, dont 25 % pour affaires
- L'accès à un patrimoine de **plus de 60 œuvres d'art**, dont Le Stabile de Calder, Les personnages de Miro et Le Pouce de César

## 3 atouts vraiment uniques

- Un emplacement au cœur du « triangle d'or » du premier quartier d'affaires européen
- Un immeuble non IGH (Immeuble de Grande Hauteur), R+7 et sans vis-à-vis
- Une mixité des fonctions et des occupants : travail, services, restauration, commerces, loisirs.  
L'immeuble sera ouvert aux visiteurs extérieurs pour ses espaces commerciaux



# L'immeuble en 2017 – Cahier technique

## Façades

- Une trame principale de cloisonnement de 1,33 mètre environ, une profondeur de plateau de 12 à 18 mètres
- Des façades à double vitrage, constituées d'une ossature en aluminium à pont thermique
- Des châssis ouvrants, des stores intérieurs motorisés

## Faux-planchers et faux plafonds

- Des faux-planchers et faux-plafonds répartis sur l'intégralité de l'immeuble
- Une hauteur libre de 2,7 à 3,5 m dans les espaces de bureaux

## Chauffage et climatisation

- Des ventilo-convecteurs plafonniers de type 2 tubes, 2 fils installés en faux-plafond des zones de bureaux
- Traitement de l'air neuf soufflé dans le bâtiment par une batterie froide située en terrasse

## Luminaire et éclairage

- Un éclairage par luminaires fluorescents avec détection de présence
- Un éclairage basse consommation prévu pour les espaces de bureaux

Niveaux d'éclairement moyen des locaux :

- Bureaux : 300 lux avec uniformité > 60% sur plan de travail
- Salle de réunion : 300 lux
- Parking : 100 lux en fond de place et circulations
- Circulations et escaliers : 250 lux

## Accès et sécurité

- Un immeuble accessible à 100 % pour les personnes à mobilité réduite
- Un contrôle d'accès par badges et interphone au parking et aux halls d'entrée
- Une porte de parking à manœuvre automatique
- Une vidéosurveillance aux entrées du site
- Une détection par radar en dehors des heures d'ouverture

## Détection incendie

- Une conformité du système de sécurité incendie aux normes en vigueur (type A)
- Un désenfumage mécanique pour les bureaux et les refuges destinés aux personnes à mobilité réduite

## Courants forts

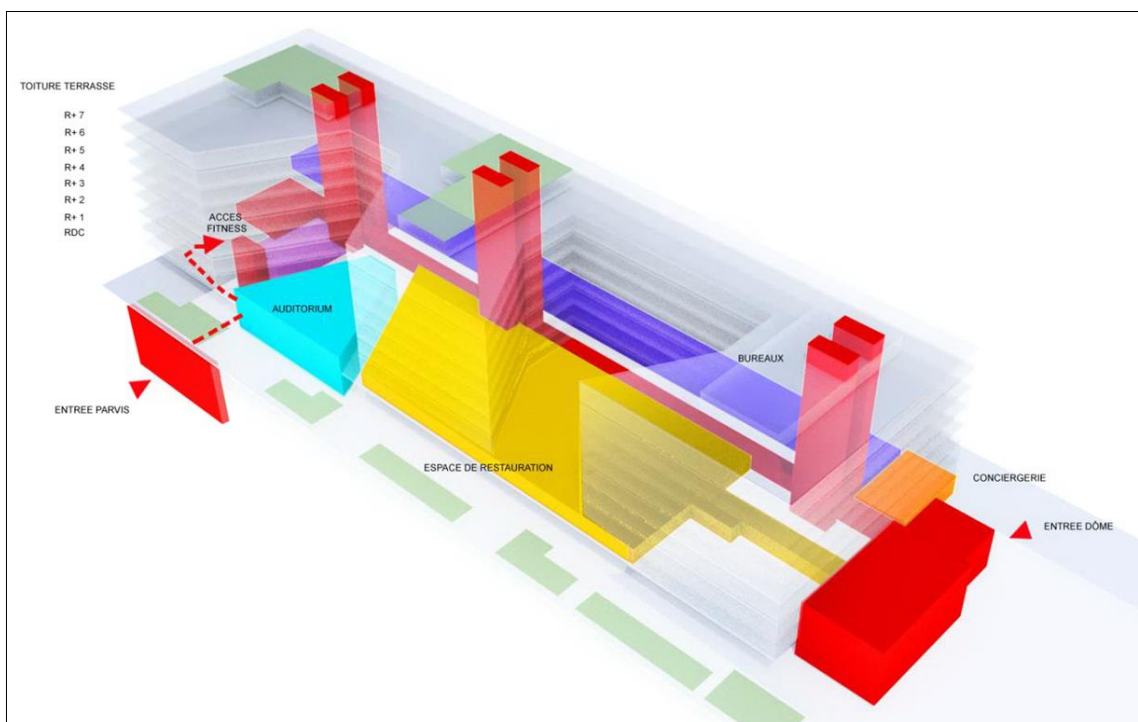
- Des nourrices 5 PC (3 PCN + 2 PC EHQ) en attente dans le faux plancher à raison d'une nourrice par poste de travail
- Des mesures conservatoires pour des groupes électrogènes preneurs

## Courants faibles

- Des colonnes montantes équipées de chemins de câbles pour permettre un câblage VDI preneurs ultérieur
- Une alimentation générale à partir du réseau concessionnaire en moyenne tension

## Labels & normes

- Un objectif de labellisation HQE (Haute Qualité Environnementale), BREEAM « Excellent » et BBC Effinergie
- Un immeuble conçu pour atteindre 70 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit un gain de 45 % par rapport à la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants



## SURFACES

Surface utile brute locative (y compris quote-part services) :

Etages	Surfaces
R+7	5 431 m <sup>2</sup>
R+6	5 121 m <sup>2</sup>
R+5	5 247 m <sup>2</sup>
R+4	5 243 m <sup>2</sup>
R+3	5 230 m <sup>2</sup>

R+2	5 132 m <sup>2</sup>
R+1	5 267 m <sup>2</sup>
RDC niveau Dôme	1 817 m <sup>2</sup>
<b>Total surfaces locatives</b>	<b>38 487 m<sup>2</sup></b>

**Autres surfaces :**

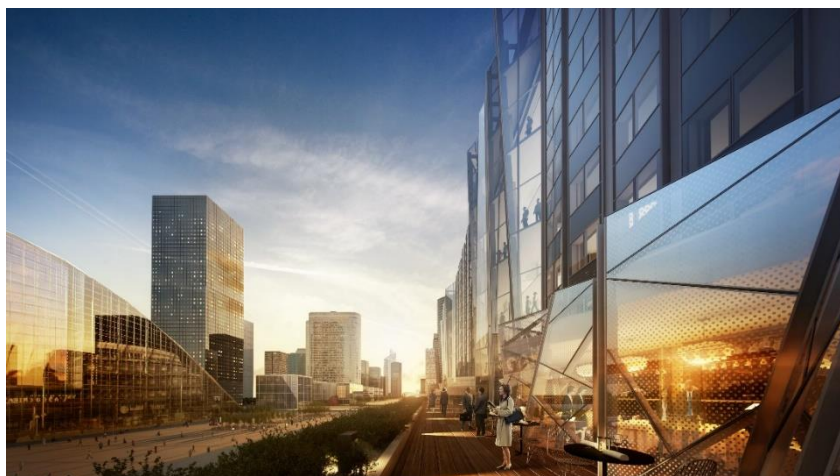
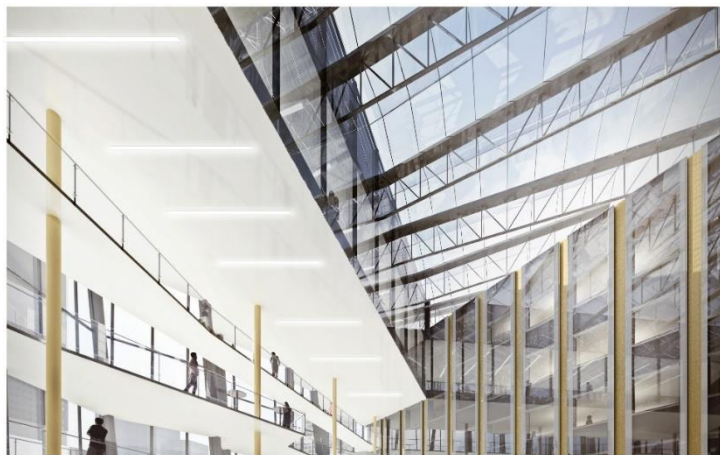
Espace de réserves	2 076 m <sup>2</sup>
Espaces de commerces	1 260 m <sup>2</sup>
Espaces de restauration	2 377 m <sup>2</sup>
<b>Total autres surfaces</b>	<b>5 713 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>44 200 m<sup>2</sup></b>

**ARCHITECTURE**

Window se distingue par son horizontalité : non IGH (Immeuble de Grande Hauteur), l'immeuble offre une longueur exceptionnelle de 150 mètres qui renforce sa visibilité extérieure et offre une grande modularité intérieure.

Le projet architectural est construit autour de deux objectifs : créer la transparence et la fluidité vers la ville d'une part et concevoir un lieu de vie et de services d'autre part. Ainsi :

- La façade sera habillée de verre offrant 90 % de transparence
- Deux atriums ont été imaginés dans les failles de la façade : ouvertures sur le monde, ils constituent des espaces de vie et de convivialité
- Deux entrées - l'une sur le parvis et l'autre sur le dôme - et une terrasse de 137 mètres de long surplombant le parvis, accessible au niveau du rez-de-chaussée de Window, sans équivalent à La Défense, pourront être empruntées.



# Window : lieu de rencontre, espace de partage et d'ouverture sur le monde

## Travailler autrement demain

Les modes de vie ont changé, les modes de travail aussi. Le développement des services, la mondialisation des échanges et les technologies numériques ont transformé le travail dans toutes ses dimensions : son tempo, son espace, ses modalités.

Le collaborateur de demain, ultra connecté, pourra travailler d'à peu près n'importe où.

Pour autant, le bureau ne va pas disparaître. Le besoin de se retrouver dans de nouveaux espaces collectifs émerge. Les espaces mixeront les activités et l'on pourra s'y retrouver avec des statuts différents, souvent mixtes (touristes, famille, visiteurs, collaborateurs...).

Dès lors, que viendra-t-on chercher au "bureau" ?

- Un lieu symbolique incarnant la puissance de la marque et de ses valeurs
- Un espace de "vivre et travailler ensemble" : partager, co-élaborer, mettre en commun
- Un lieu d'échanges : avec les autres collaborateurs, avec d'autres entreprises (partenaires, clients,...)
- Eventuellement un "plus" technologique ou logistique qu'un individu seul ne peut posséder (fibre optique, bande passante, matériel, auditorium...).

## Vivre et travailler à La Défense

La Défense est le premier quartier d'affaires européen qui compte plus de 3 000 entreprises pour 160 000 salariés. C'est aussi un lieu de vie (25 000 habitants) et de visites (plus de 8 millions de touristes par an) avec ses animations culturelles, ses promenades, ses restaurants, ses centres commerciaux et son musée à ciel ouvert.

Au-delà de ses 1 200 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces, Window est à proximité immédiate des deux grands pôles commerciaux que sont le CNIT et les Quatre Temps avec ses 250 enseignes qui accueillent plus de 44 millions de visiteurs par an. Il offre aussi un accès aux services de proximité : bibliothèques, crèches, centre de fitness, centres médicaux, Poste...

### **WINDOW sera tout cela...**

Objet architectural sans pareil à La Défense, Window sera équipé et conçu pour favoriser interactions et échanges. Respectueux des modes de travail, des plus intégrés aux plus nomades, il sera multifonctionnel et ouvert sur son environnement (les autres entreprises du quartier d'affaires) comme sur le monde (visiteurs et sièges internationaux) et garantira à ses occupants attractivité et rayonnement.

Proche des sièges sociaux de multinationales et bureaux des plus grandes banques d'affaires et grands groupes français et étrangers, Window compte parmi ses voisins EDF, Engie, la Société Générale, Axa, Total, HSBC, ou encore Philip Morris...

Dans l'immeuble Window, les lieux de vie et de communication seront organisés autour des atriums.

Au rez-de-chaussée, deux circulations horizontales, conçues comme des « rues intérieures », distribueront toute la surface du bâtiment, entièrement dédiée aux services :

- Une conciergerie, avec une carte de services allant du panier bio aux démarches administratives, en passant par le pressing, la cordonnerie, ou le dépannage babysitting
- Un beauty room/espace bien être
- Un espace fitness
- Du Wifi dans tous les espaces pour permettre de travailler de manière nomade partout dans l'immeuble.

Dans le hall ouvert, un corner press & coffee, une bagagerie et un business corner avec tablettes en libre-service seront à disposition.

La terrasse belvédère de 137 mètres de long offrira une promenade unique en surplomb du parvis. Elle sera ouverte au public et accessible depuis le parvis.





# Au cœur du triangle d'or de La Défense

## **La Défense demain, l'ambitieux Plan de renouveau**

Dans le cadre du projet du Grand Paris, La Défense a été désignée comme le cluster de référence en matière de finance et de services à haute valeur ajoutée, afin d'offrir plus de visibilité à ces secteurs d'activité sur les scènes française et internationale.

L'établissement public d'aménagement La Défense Seine Arche s'est doté d'un projet stratégique opérationnel 2015-2025, mis au point par l'EPAD (Établissement Public pour l'Aménagement de La Défense).

Au-delà de ses 160 hectares initiaux, La Défense englobera 400 hectares de la grande boucle de la Seine, de Neuilly à Gennevilliers.

## **Une offre de transports qui permettra à La Défense de confirmer sa place sur la scène internationale, et donc celle de Window**

Le nouveau réseau de transports du Grand Paris Express répond à la volonté politique de renforcer l'attractivité internationale du quartier d'affaires. C'est sous l'immeuble Window qu'en 2025, La Défense accueillera la Ligne 15 du Grand Paris Express en interconnexion avec les lignes de transports existantes, suivie, à terme, par les lignes 18 et 16 du Grand Paris Express.

Avant même l'arrivée des infrastructures du Grand Paris, La Défense bénéficiera du prolongement du RER E (projet Eole) vers l'ouest jusqu'à Nanterre, proposant une alternative à la Ligne 1 et au RER A. Ce projet, déclaré d'utilité publique, sera fonctionnel à horizon 2020. Il est porté par la SNCF, le STIF et RFF. L'Etat et la Région s'en partagent le coût, à hauteur de 50 % chacun.

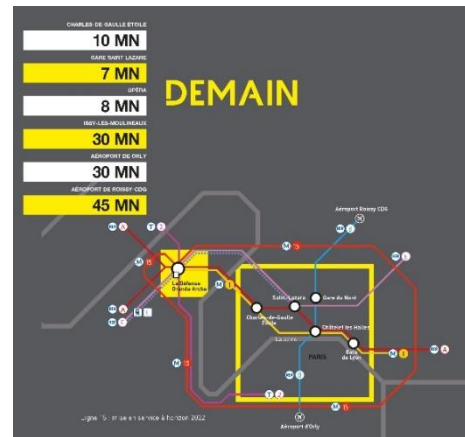
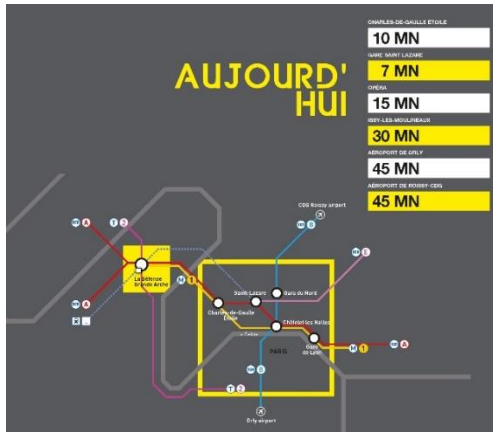
## **Window, porte ouverte sur le monde**

Window s'inscrit dans la perspective de contribuer à dessiner ce que sera La Défense dans 20 ans. Directement implanté sur l'esplanade de la Défense, Window se situe au cœur du « triangle d'or » : face au CNIT, aux côtés de la Grande Arche et à proximité immédiate des Quatre Temps.

En s'insérant dans les évolutions centrales du site de La Défense, Window sera l'aboutissement de « la Rose de Cherbourg » qui vise à remodeler les espaces publics en offrant des cheminements piétons, des pistes cyclables et des espaces verts depuis la ville de Puteaux vers le Parvis.



## Window et le réseau de transport en 2016 et à horizon 2022



## Les acteurs du projet

- **Le porteur du projet, Groupama Immobilier**

Le projet Window est porté à 100 % par Groupama Immobilier, la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier et des forêts du Groupe Groupama.

Composé d'une centaine de collaborateurs, experts de l'immobilier, Groupama Immobilier assure la gestion d'actifs (valorisation du patrimoine), le property management (optimisation des produits locatifs par l'administration de biens et la commercialisation), la gestion financière et le reporting au service des investissements immobiliers du Groupe et pour le compte de propriétaires institutionnels.

Groupama Immobilier gère un patrimoine - tertiaire, commercial, résidentiel et forêts - valorisé à 2,69 milliards d'euros, ce qui en fait un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français.

Ce patrimoine se compose :

- D'immeubles résidentiels (haussmanniens ou de construction récente) situés à Paris et en Petite Couronne
- D'immeubles de bureaux principalement situés dans les quartiers traditionnels d'affaires à Paris et à la Défense
- De 20 000 ha de forêts en France.

- **Les architectes, KPF et SRA**

La transformation de l'immeuble Window a été confiée à l'agence d'architecture américaine **KPF (Kohn Pedersen Fox Associates)**. Basée à New York, avec des bureaux à Londres, Shanghai, Abou Dhabi, Séoul et Hong Kong, l'agence accompagne les entreprises du secteur public ou privé pour des projets de sièges sociaux, d'hôtellerie, d'immobilier résidentiel, scolaires, civiques ou de transport. Elle est notamment à l'origine de plus de 200 bâtiments de bureaux dans plus de 35 pays.

KPF s'appuie sur l'agence française **SRA**, à l'origine de la conception de l'immeuble Elysées Défense, avec qui elle collabore régulièrement sur des projets d'envergure, notamment à la Défense, comme la tour First ou CB 16. Créée en 1991, SRA réalise notamment des projets d'aménagement et de rénovation dans différents domaines : aménagements paysagers, urbanisme, résidentiel, tertiaire et architecture d'intérieur...

- **Les commercialisateurs, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate**

Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate ont été mandatés le 1<sup>er</sup> mars 2015 pour commercialiser Window.

Cushman & Wakefield (qui a fusionné avec le groupe DTZ depuis le 2 septembre 2015) est un leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise. Le groupe accompagne ses clients dans la transformation des modes de travail, de consommation et de vie de chacun. Fort de ses 43 000 collaborateurs dans plus de 60 pays, il apporte à ses clients utilisateurs et investisseurs du monde entier une expertise locale et internationale à forte valeur ajoutée. Cushman & Wakefield figure parmi les leaders des sociétés spécialistes des services en immobilier d'entreprise avec un chiffre d'affaires de 5 milliards de dollars réalisé via ses lignes de métiers clés : transaction, investissement, gestion d'actifs immobiliers, facility management (sous la marque C&W Services), conseils aux utilisateurs, asset management (sous la marque DTZ Investors) et expertise.

BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas et spécialiste de la promotion, la transaction, le conseil, l'expertise, le property management et l'Investment Management. L'entreprise est présente dans 37 pays avec plus de 180 bureaux.

- **Entreprise Générale : Eiffage Construction**

Situé au cœur du quartier d'affaires de La Défense, Window est un projet complexe : gestion des contraintes d'un site très fréquenté, parfaite maîtrise des délais d'études et de réalisation, respect absolu de l'environnement du chantier... Pour relever ces défis, Eiffage a répondu en offre intégrée capitalisant ainsi sur la synergie de ses branches et la complémentarité de ses métiers. Rempporté en mars 2016 par le Groupe, le projet sera porté en entreprise générale par Eiffage Construction Grands Projets qui réalisera en 18 mois la restructuration complète du bâtiment. L'entreprise s'appuiera sur deux autres activités du Groupe : Goyer qui réalisera les façades et Eiffage Energie, en charge des lots CFO et CFA. Historiquement proche de Groupama pour qui plusieurs opérations ont déjà été menées avec succès, Eiffage est aux côtés du maître d'ouvrage avec toute la disponibilité, la capacité d'écoute et la force de proposition qui en font un partenaire engagé.

Eiffage se distingue en France et dans le monde par l'exceptionnelle diversité de ses compétences et de ses savoir-faire techniques. Le Groupe est présent dans la construction, l'immobilier, la route, le génie civil, la construction métallique, l'énergie, les concessions et les partenariats public-privé. Il s'appuie sur l'expertise de plus de 64 000 collaborateurs pour réaliser 100 000 chantiers par an dans 70 pays. En 2015, Eiffage a réalisé un chiffre d'affaires de 13,9 milliards d'euros dont 19 % à l'étranger.

Eiffage a compris et mesuré les enjeux écologiques et sociétaux, allant jusqu'à se doter de son propre laboratoire de recherche en développement urbain durable, Phosphore, et s'engage, au travers de la Fondation Eiffage, à apporter sa contribution à des associations d'intérêt général. Eiffage a souvent ouvert la voie. Sa créativité tire son imagination vers le haut pour en faire un Groupe innovant, en phase avec les enjeux de son époque.

- **Le locataire : RTE**

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est une entreprise de service. Leur mission fondamentale est d'assurer à tous leurs clients l'accès à une alimentation électrique économique, sûre et propre. RTE connecte ses clients par une infrastructure adaptée et leur fournit tous les outils et services qui leur permettent d'en tirer parti pour répondre à leurs besoins, dans un souci d'efficacité économique, de respect de l'environnement et de sécurité d'approvisionnement en énergie. A cet effet, RTE exploite, maintient et développe le réseau à haute et très haute tension. Il est le garant du bon fonctionnement et de la sûreté du système électrique.

RTE achemine l'électricité entre les fournisseurs d'électricité (français et européens) et les consommateurs, qu'ils soient distributeurs d'électricité ou industriels directement raccordés au réseau de transport. 105000 km de lignes comprises entre 63 000 et 400 000 volts et 50 lignes transfrontalières connectent le réseau français à 33 pays européens, offrant ainsi des opportunités d'échanges d'électricité essentiels pour l'optimisation économique du système électrique. RTE emploie 8500 salariés.

# Calendrier de l'opération

## **2014**

---

- 15 mai : Dépôt du dossier de demande d'agrément à la DRIEA (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile de France).
- 16 juin : Obtention de l'accord EPADESA sur le dossier du permis de construire
- 5 septembre : Validation de la façade par la Mairie du Puteaux

## **2015**

---

- 3 février : Permis de construire purgé de tout recours et retraits
- Mars : Démarrage de la première phase de travaux
- Juillet : Lancement officiel de la commercialisation
- Octobre : Installation de la bâche de chantier sur l'ensemble du bâtiment révélant l'identité de Window

## **2016**

---

- Mars : Démarrage des travaux de gros œuvre et des façades par EIFFAGE
- Juillet : Révélation de la nouvelle façade
- Octobre : Signature du bail avec RTE, le futur locataire

## **A partir de 2017**

---

- 4<sup>e</sup> trimestre 2017 : Livraison



## Liens utiles

### Window

Film, images et site de présentation de Window

[www.window-ladefense.com](http://www.window-ladefense.com)

### La Défense

« La Défense Seine Arche, quel visage pour 2025 ? » : Dossier complet

[www.epadesa.fr/actualites/actualite/article/la-defense-seine-arche-quel-visage-pour-2025.html](http://www.epadesa.fr/actualites/actualite/article/la-defense-seine-arche-quel-visage-pour-2025.html)

Chiffres clés sur travailler, habiter, sortir à La Défense sont disponibles sur le site de

[www.ladefense.fr/](http://www.ladefense.fr/)

Chiffres complémentaires sur le tourisme et le shopping à La Défense :

[www.tourisme92.com/la-defense.html](http://www.tourisme92.com/la-defense.html)

### Autres

Enquête modes de vie au travail [www.mry.com/micro-leisure](http://www.mry.com/micro-leisure) (anglais)



# Photothèque



ARCHE F5



PANORAMA F3



PANORAMA



PANORAMA



DOME



ROOFTOP



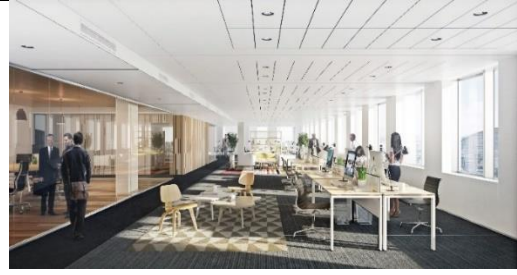
FACADE DETAIL



ATRIUM



ATRIUM



OFFICE



BRIDGE INT.



ESPACE DE RESTAURATION



WEST LOBBY



EAST LOBBY



INT. STREET



INT. STREET ZOOM



SANITAIRES



LIFT 1





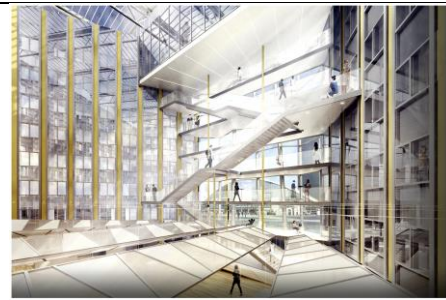
AUDITORIUM



BRASSERIE 2



SCRAMBLE 2



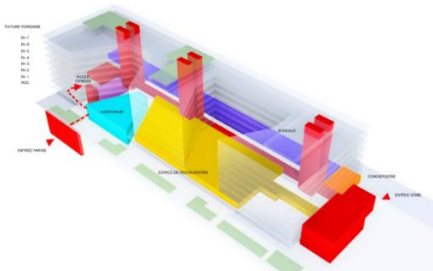
ELYSEE PASSERELLES



BULLE 4



AUDITORIUM 2



SYNOPTIQUE