

WINDOW DESSINE LA DÉFENSE DE DEMAIN



WINDOW

THE BEST PLACE TO WORK



WINDOW EN CHIFFRES

- 7 étages
- 150 mètres de long
- 44 000 m² de surface divisible par niveau en 4 lots de 11 100 m²
- 39 280 m² de surfaces locatives de bureaux / 8 plateaux de plus de 4 500 m² modulables
- 368 postes par plateau pour une capacité totale de 2 900 salariés
- Un auditorium ERP de 250 places
- 311 places de parking sous l'immeuble et 159 places dans le parking des Quatre Temps
- Un projet labélisé BREEAM®, HQE « excellent » et BBC Effinergie
- La façade offre une transparence supérieure à 90 %
- 100 % des postes en 1^{er} jour (à moins de 7 mètres des façades)
- 22 lignes de métro, train ou bus au pied du bâtiment. Window est à 10 minutes de Charles de Gaulle Etoile, 8 min d'Opéra et 25 min de Roissy CDG et d'Orly
- 8 millions de visiteurs chaque année à la Défense, dont 25 % pour affaires

CALENDRIER DE L'OPÉRATION

1^{er} trimestre 2015 : Permis de construire et démarrage de la 1^{ère} phase des travaux

1^{er} trimestre 2016 : Démarrage des travaux de gros œuvre et des façades par EIFFAGE

Juillet 2016 : Signature d'un bail de 12 ans avec RTE, 24 mois avant la fin des travaux

4^e trimestre 2018 : Prise d'effet du bail de RTE, vente effective à Oxford Properties





GROUPAMA IMMOBILIER VEND *WINDOW*, IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DE LA DÉFENSE, À OXFORD PROPERTIES GROUP.

La vente de *Window*, loué en totalité par RTE pour 12 ans fermes, a été signée entre Groupama Immobilier et Oxford Properties, la branche immobilière d'OMERS, fonds de pension des employés municipaux de l'Ontario (Canada), conseillé par Hines.

Groupama Immobilier a réalisé depuis 2015 des travaux de restructuration complète de l'ex-immeuble *Elysée Défense* pour en faire un objet architectural novateur, déployé sur 44 000 m², 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'étendent sur 4 500 m² (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, avec une prise effective en octobre 2018).

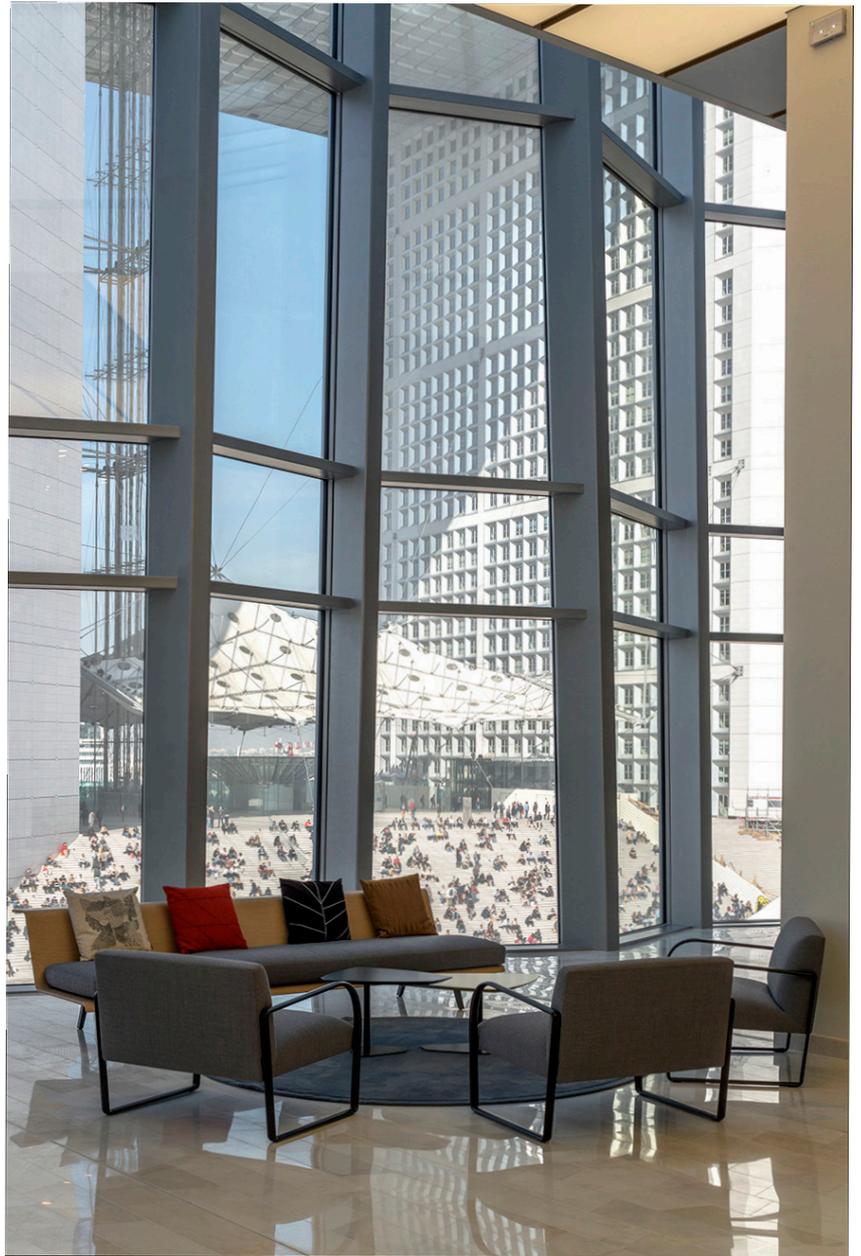
En juillet 2017, Groupama Immobilier avait signé une promesse de vente de *Window*, elle-même emblématique :

- Un modèle de vente à la livraison. Groupama Immobilier est resté maître du chantier jusqu'à sa livraison et au démarrage du bail. Un engagement responsable donné à RTE.
- Un modèle de gestion de grand projet immobilier. Groupama Immobilier a démontré 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 définitive de *Window* est un signal très fort de l'attractivité de La Défense, avec l'arrivée sur ce territoire d'un grand investisseur international. Mais aussi parce qu'elle aide Groupama à rester un acteur majeur et engagé dans la transformation du 1^{er} quartier d'affaires d'Europe.

Groupama Immobilier poursuit en effet le développement d'un autre projet à quelques centaines de mètres de *Window* : The Link, future tour IGH de 244 mètres, structurée en 2 ailes reliées par 30 passerelles végétalisées, qui révolutionne les standards actuels des tours de bureaux.

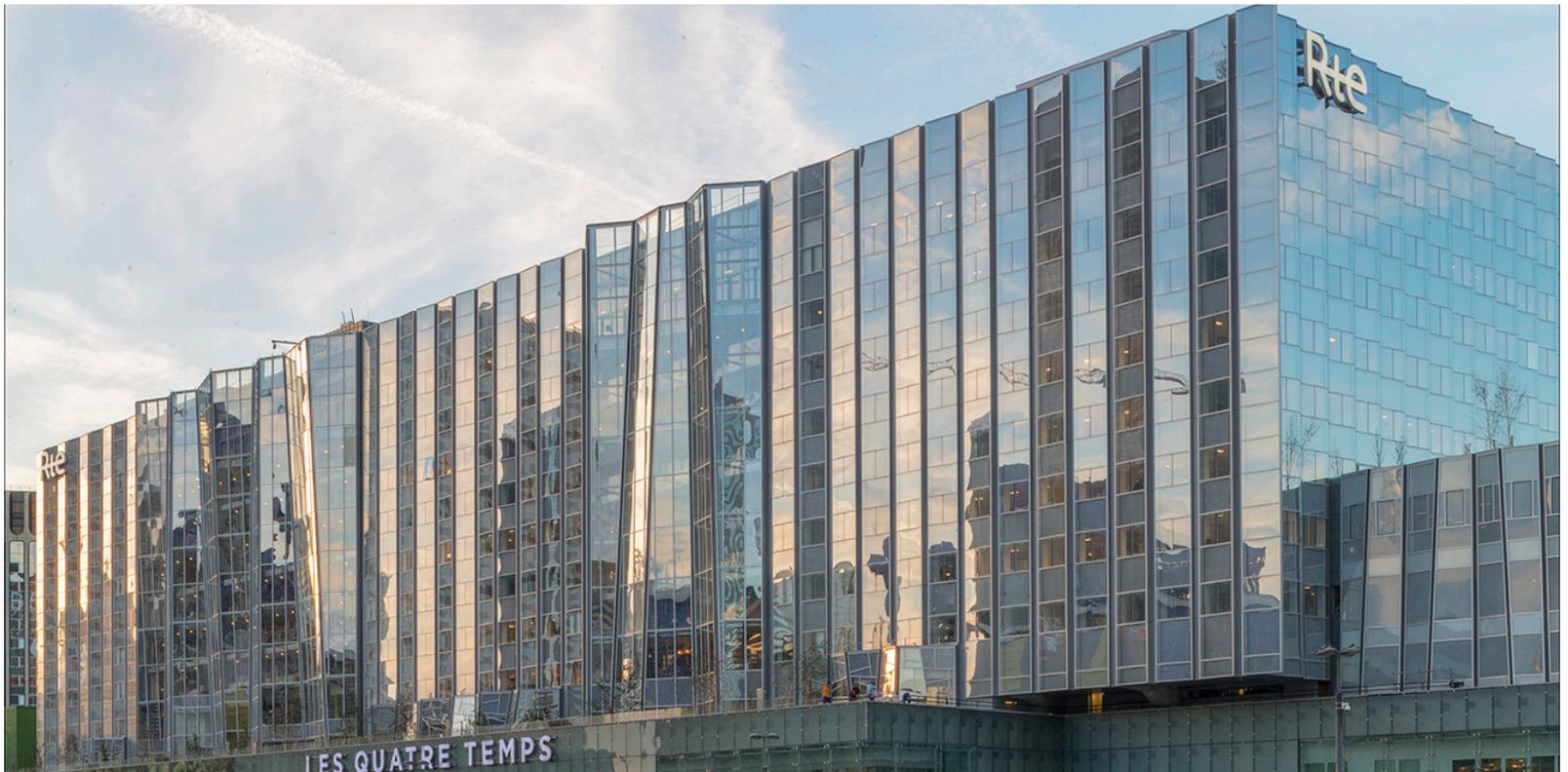
Dans cette transaction, Groupama Immobilier a été accompagné par l'étude notariale Wargny Katz (Marc Paturel, Violette Théret) et par les cabinets Allen & Overy (Jean-Dominique Casalta, Antoine Chatry) et Arsene Taxand (Franck Llinas).



À 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.

CONTACTS PRESSE
Grégoire Silly // ÉVIDENCE
gregoire.silly@evidenceparis.fr
06 99 10 78 99



WINDOW, TOUR HORIZONTALE ET EMBLÉMATIQUE DE LA DÉFENSE

Situé au cœur du « triangle d'or » de l'Esplanade, face au CNIT et au pied de la Grande Arche, *Window* (ex-Elysées La Défense) est l'un des bâtiments les plus emblématiques de La Défense : il est visible depuis n'importe quel point du Parvis, par la majeure partie des travailleurs et des 8 millions de visiteurs annuels du quartier d'affaires.

L'immeuble a été construit au début des années 1980. Groupama en avait alors acquis une partie, et en a racheté depuis les autres étages, progressivement, jusqu'à en devenir propriétaire en totalité.

L'identité et l'originalité de *Window* sont incarnées par son concept de « tour horizontale », ou de « gratte-sol », qui la démarque de la quasi-totalité des tours de La Défense : elle est haute de 7 étages (non-IGH / Immeuble de Grande Hauteur) et longue de 150 mètres. Une longueur exceptionnelle qui renforce sa visibilité, d'autant que le bâtiment ne dispose d'aucun vis-à-vis sur un rayon de 400 mètres, permettant ainsi une ouverture maximale sur l'extérieur pour ses occupants.

En 2014, Groupama a entamé des travaux de restructuration en profondeur de *Window*, qui doivent durer jusque fin 2018.

En juillet 2016, Groupama Immobilier a loué *Window* dans sa totalité à RTE, dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme, effectif à la livraison des travaux. Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité français y installera son siège, regroupant ses salariés aujourd'hui disséminés dans l'Ouest parisien. Dans cette transaction, Groupama Immobilier a été accompagné par Cushman and Wakefield, en mandat co-exclusif avec BNP Paribas Real Estate.

« Notre installation dans l'immeuble *Window* nous permet 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 2 000 collaborateurs. Il s'inscrit dans le cadre de notre projet d'entreprise « Impulsion & vision » et nous permettra de renforcer notre efficacité et notre performance », avait déclaré Olivier de Vaugiraud, Directeur de projet pour RTE.

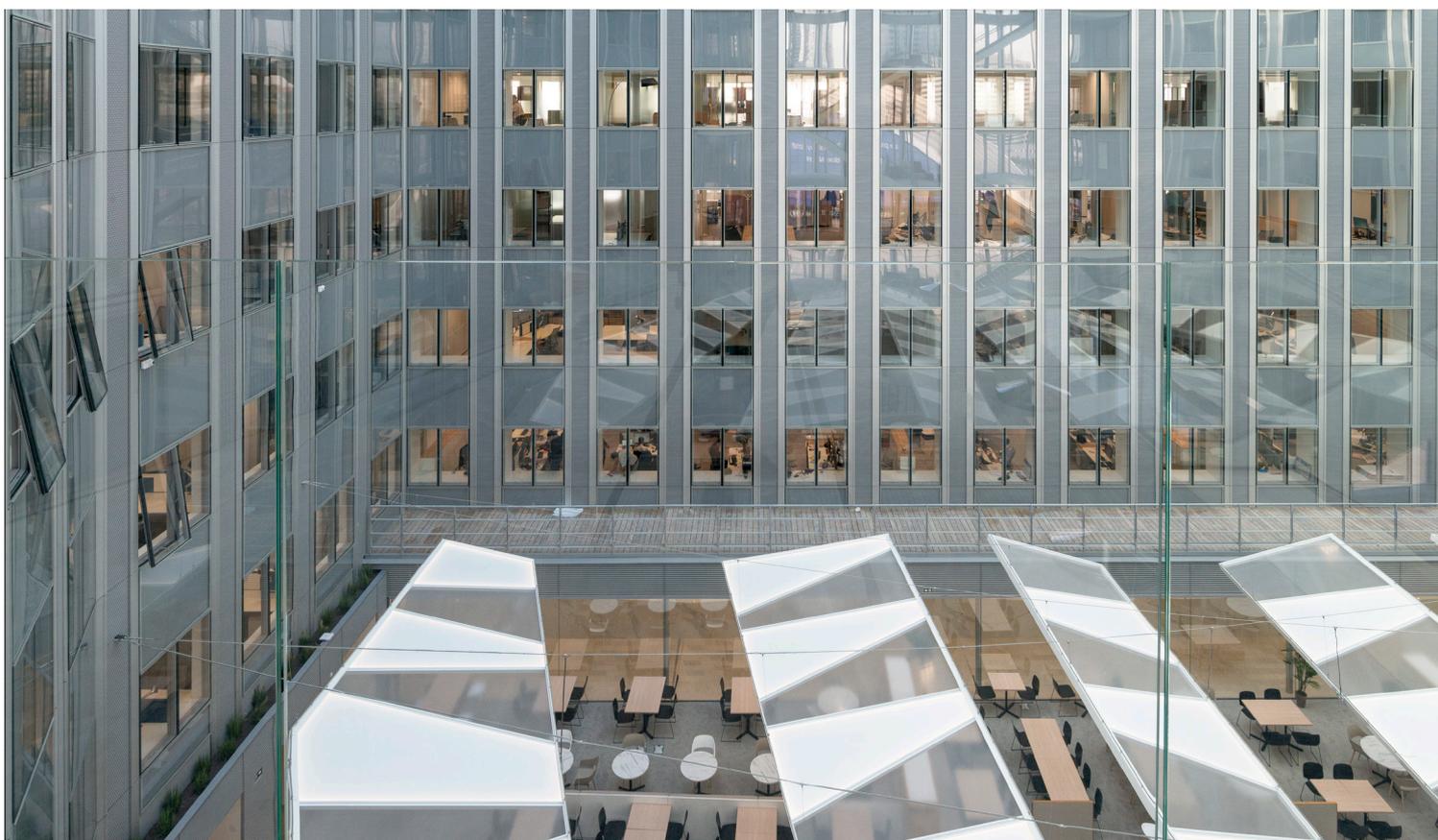
En juillet 2017, Groupama Immobilier a signé une promesse de vente de Window à Oxford Properties, la division investissement immobilier du fonds canadien Omers International. Un signal très fort d'attractivité de La Défense.

La location complète de Window et sa vente, respectivement plus de deux ans et un an avant la fin des travaux, sont un signal très fort de l'attractivité de La Défense, avec l'arrivée sur le territoire d'un grand groupe industriel français et d'un grand investisseur international.

La vente de Window va aussi aider Groupama à rester un acteur majeur et engagé dans la transformation du

1^{er} 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.

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).





WINDOW, MODÈLE DE RESTRUCTURATION

Window a connu de 2014 à 2018 une phase de restructuration complète, par laquelle Groupama Immobilier veut réécrire et livrer un objet architectural sans équivalent en termes d'attractivité, d'efficacité, d'agilité et d'ouverture dans le premier quartier d'affaires européen. Groupama Immobilier a investi au total 120 millions d'euros dans le projet de restructuration.

Ce projet s'inscrit dans une triple perspective :

- Contribuer à dessiner La Défense de dans 20 ans (Projet Stratégique Opérationnel de l'EPADESA) : un quartier à vivre, modernisé dans ses équipements, dans son offre et ses transports, accueillant plusieurs

millions d'habitants, de salariés et de visiteurs.

- Proposer un espace de rayonnement sur le monde.
- Réinventer l'immobilier tertiaire et l'adapter aux nouveaux modes de travail.

La nouvelle façade iconique de *Window*, conçue comme le grand rideau d'un théâtre, face au CNIT et à la Grande Arche, est visible de tous les visiteurs du Parvis. Cette façade est habillée de verre offrant 90 % de transparence, qui laisse entrer la lumière et multiplie les vues sur l'extérieur. De quoi créer une impression de la fluidité vers la ville.



Une terrasse belvédère de 137 mètres de long, sans équivalent à La Défense, au pied de cette façade et au-dessus de l'entrée du centre commercial des Quatre-Temps, offre une promenade unique surplombant le Parvis.

A l'intérieur, 2 atriums ont été imaginés dans les failles de la façade de *Window* : ouvertures sur le monde, ils sont des espaces de vie et de convivialité. Deux entrées peuvent être empruntées, l'une sur le Parvis et l'autre sur le Dôme.

Les lieux de vie et de communication sont organisés autour de ces atriums. Au rez-de-chaussée, deux circulations horizontales, conçues comme des « rues intérieures », distribuent 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 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 sont à disposition.

« 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 », explique Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier.

La transformation de *Window* a été conçue par le cabinet new-yorkais KPF en collaboration avec les architectes français du cabinet SRA. Groupama Immobilier est assisté de Hines France, Assistant MO du projet.



WINDOW, SYMBOLE DE LA NOUVELLE DÉFENSE

Une Défense plus ouverte sur la ville

Objet architectural majeur de l'esplanade, *Window* 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 est 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, Philip Morris...

Une Défense plus mixte

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.

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, centres de fitness, centres médicaux, Poste...

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.

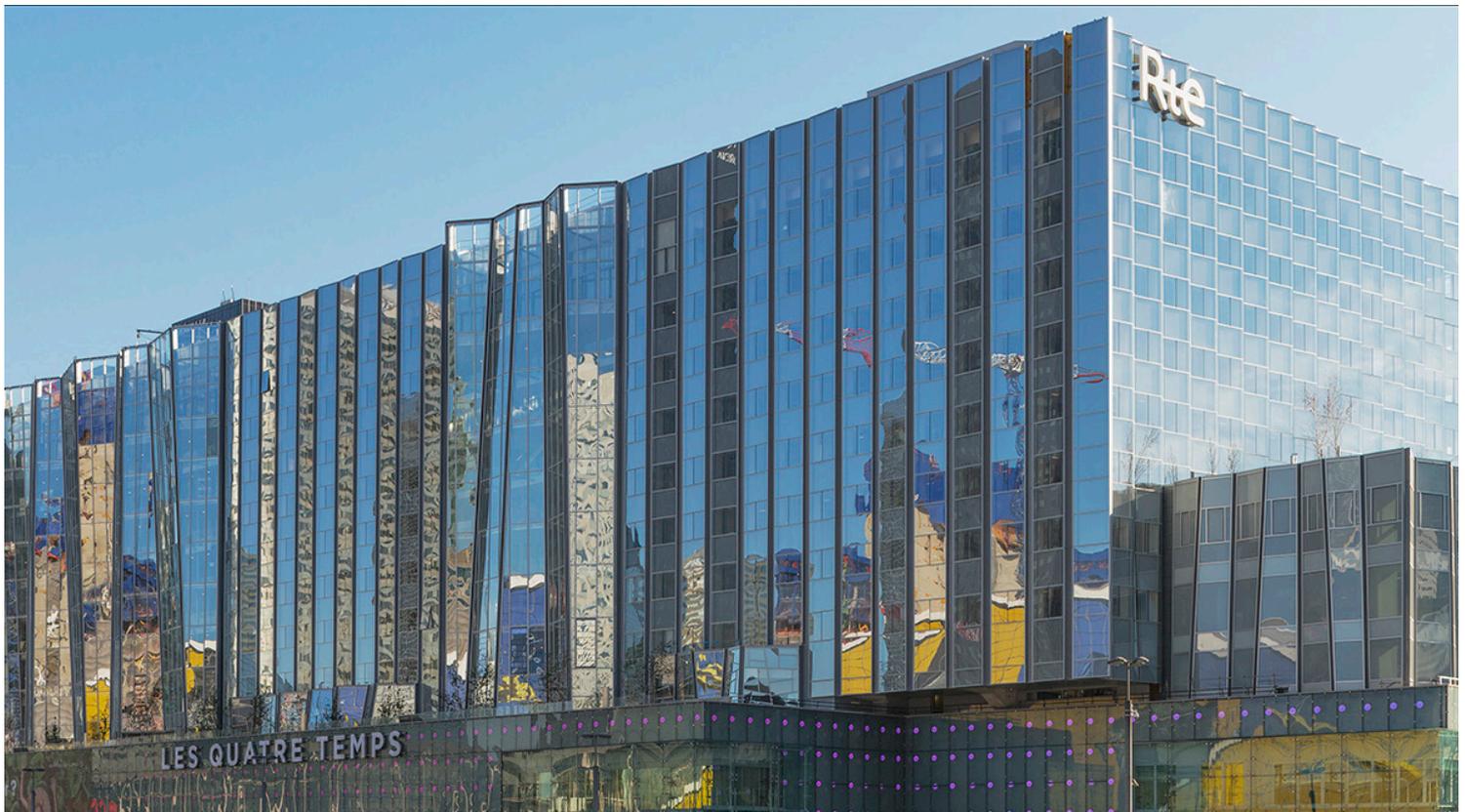
Une Défense plus connectée

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.

« 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 désire participer à cette ambition en investissant, sur le Parvis, dans la transformation d'un immeuble tertiaire qui, lui non plus, ne ressemble plus aux bureaux d'aujourd'hui », explique Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier.





WINDOW FAVORISE LES NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL

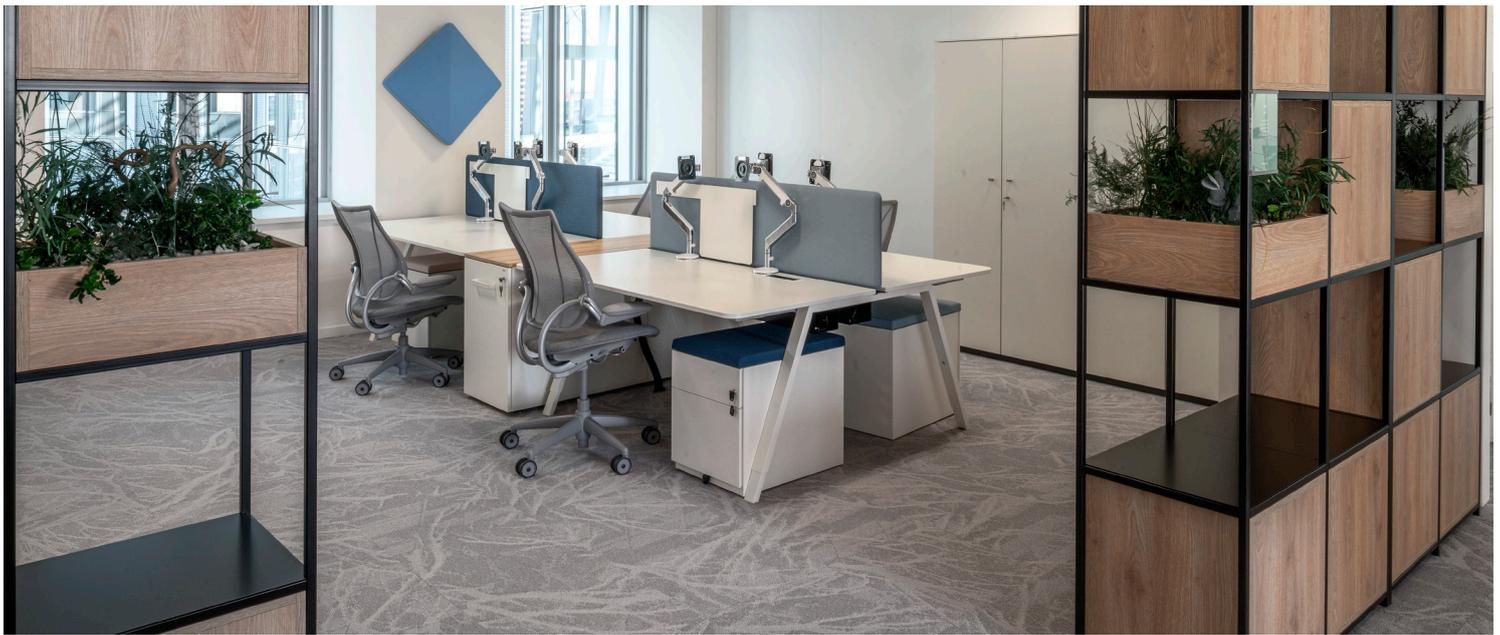
Les modes de travail évoluent rapidement : plus rapides, plus mobiles, plus connectés, plus variés dans la journée... Les bureaux, conçus pour les 20 ou 30 prochaines années, doivent évoluer dans le même sens, et devenir :

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

Développé grâce au concours des architectes KPF et SRA, *Window* est un bâtiment qui revisite les standards de l'immobilier de bureau.

Les plateaux de *Window* s'étendent sur 4 500 m², soit plus de deux fois la surface habituelle du plateau d'une tour à La Défense, apportant ainsi des circulations fluides, des aménagements 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, dont la prise effective a eu lieu en octobre 2018, à la fin des travaux).

L'aménagement intérieur de *Window* est mixte, offrant des espaces de collaboration connectés, mais aussi de convivialité (restauration, services) conformes aux grands standards internationaux. *Window* répond ainsi la demande toujours plus forte des salariés d'avoir des moments variés dans leur journée de travail.



Window est également modulable : 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 mètres. Grâce à des plateaux de bureaux de plus de 4 500 m², il séduit les services qui travaillent en mode collaboratif, nomade et shared-desk.

« Au-delà d'être un défi architectural, Window a été 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. 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 », explique Eric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier.

CAHIER TECHNIQUE

Façades

- Une trame principale de cloisonnement de 1,33 mètres 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 mètres 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

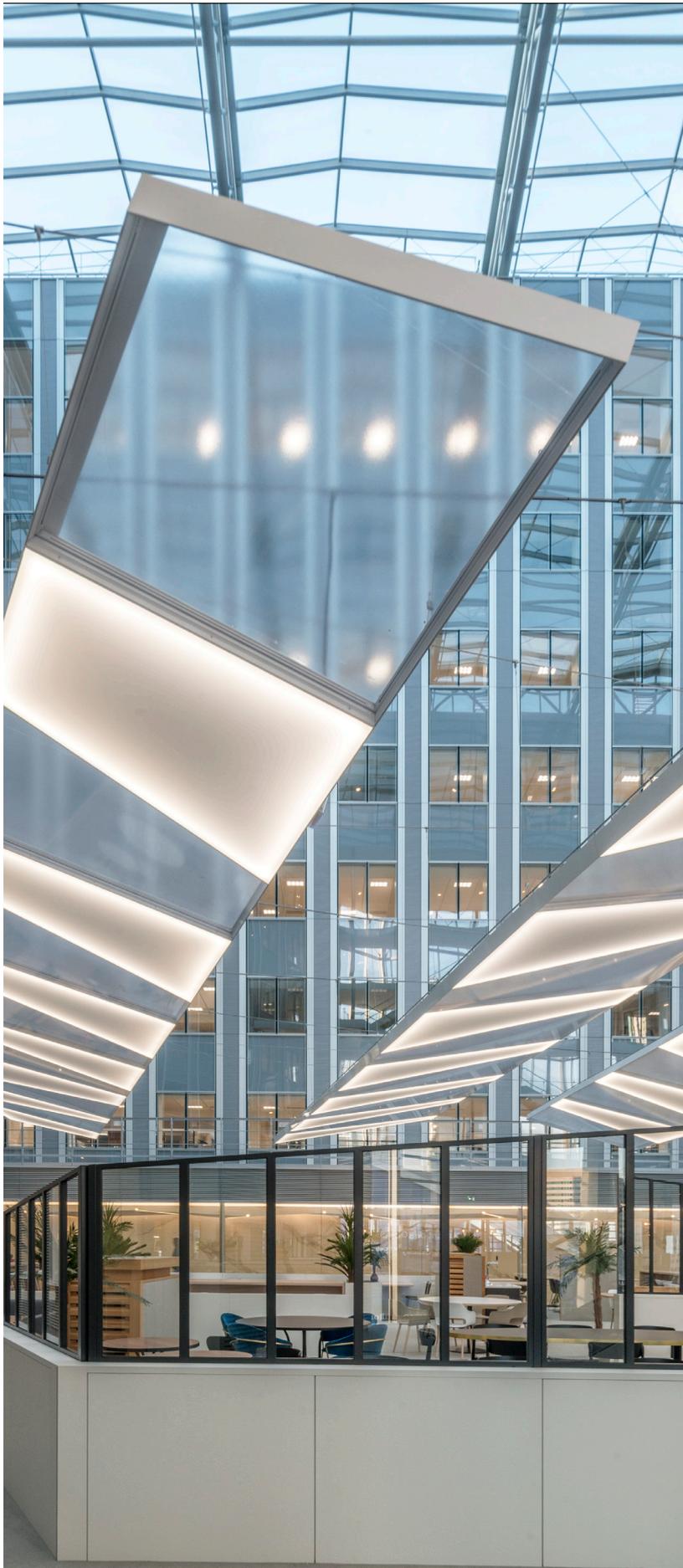
- Un éclairage par luminaires fluorescents avec détection de présence
- Un éclairage basse consommation prévu pour les espaces de bureaux

Niveaux d'éclairage 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



LES ACTEURS DU PROJET

GROUPAMA IMMOBILIER, PORTEUR DU PROJET

Le projet *Window* était 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 3,5 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.

« Groupama Immobilier gère et valorise un patrimoine immobilier de 3,5 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 », explique Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier.

KPF ET SRA, ARCHITECTES

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 Ellysées 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...

EIFFAGE CONSTRUCTION, ENTREPRISE GALE

Situé au cœur du quartier d'affaires de La Défense, *Window* était 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. Remporté 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.



Groupama
IMMOBILIER