



**WORKSTATION BY HINES  
LA DÉFENSE - COURBEVOIE**

**FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE**



# DOSSIER DE PRESSE

## SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
<b>1. HISTOIRE ET CONTEXTE</b>	<b>7</b>
ÉTAT DES LIEUX GABARIT DES BÂTIMENTS EXISTANTS	
<b>2. LE PARTI URBAIN</b>	<b>14</b>
LISIBILITÉ DU BÂTIMENT ACCESSIBILITÉ ET CIRCULATIONS UNE NOUVELLE APPROCHE DU PAYSAGE URBAIN CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES	
<b>3. LE PARTI ARCHITECTURAL</b>	<b>22</b>
RÉPARTITION DES ESPACES SOCLE DU BÂTIMENT AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR REVALORISATION DES ESPACES DE TRAVAIL THE GALLERY	
<b>4. FICHE TECHNIQUE</b>	<b>42</b>
<b>5. FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE</b>	<b>43</b>
<b>6. HINES</b>	<b>43</b>
<b>7. ICONOGRAPHIE DISPONIBLE POUR LA PRESSE</b>	<b>44</b>
DESSINS PORTRAIT FRANKLIN AZZI, AGENCE UZÈS PHOTOGRAPHIES, EXISTANT - CHANTIER PERPSECTIVES, PROJET PHOTOGRAPHIES	



## AVANT-PROPOS

En bord de Seine à Courbevoie, l'immeuble de bureaux WorkStation accueille jusqu'à 3 050 collaborateurs sur 41 000 m<sup>2</sup>, pour devenir la nouvelle plateforme des entreprises à proximité du Nord-Ouest parisien, dans le périmètre de la Défense.

L'ambition portée par le groupe Hines et développée par l'agence Franklin Azzi Architecture est d'apporter une vision et une nouvelle expérience de travail, soutenues par un parti pris architectural et un programme axés sur le bien-être des utilisateurs.

L'agence Franklin Azzi Architecture a révélé le potentiel du bâtiment, repensant les extérieurs, les espaces d'infrastructures, le socle de la tour, les espaces de restauration et les étages de bureaux avec terrasses. Tout en conservant la façade d'origine, le projet porte une attention particulière aux ouvertures, créant une porosité dedans-dehors pour apporter des connexions physiques et visuelles aux utilisateurs. En s'intéressant à la qualité paysagère du site, le projet requalifie le rapport du bâtiment aux quais de Seine et redessine la frontière entre espace privé et espace public.

L'aménagement intérieur s'inscrit dans cette même lignée, l'agence repense les circulations, la disposition des espaces de bureaux et met en valeur l'auditorium, situé au cœur du bâtiment, pour devenir un espace totalement ouvert, visible et flexible.

La requalification de l'immeuble WorkStation contribue à redéfinir la notion d'espace de travail dans les quartiers d'affaires et enrichit la réflexion sur la réhabilitation d'une tour aujourd'hui. Respecter le passé tout en célébrant l'avenir, démontrer la capacité de mutation d'un bâtiment, valoriser ses principes constructifs : c'est l'enjeu de toutes les villes européennes qui se reconstruisent sur elles-mêmes.



# 1. HISTOIRE ET CONTEXTE

## ÉTAT DES LIEUX

L'immeuble WorkStation jouit d'une situation privilégiée dans le quartier d'affaires de La Défense. Implanté sur le quai du Président Paul Doumer à Courbevoie (92), face à la Seine, il offre aux utilisateurs, par sa grande hauteur, une vue extraordinaire sur les tours de la Défense, le bois de Boulogne et Paris.

L'emprise réduite de l'immeuble sur la parcelle offre également à l'ensemble un vaste aménagement paysagé qui le démarque des autres immeubles de bureaux du nord-ouest parisien.

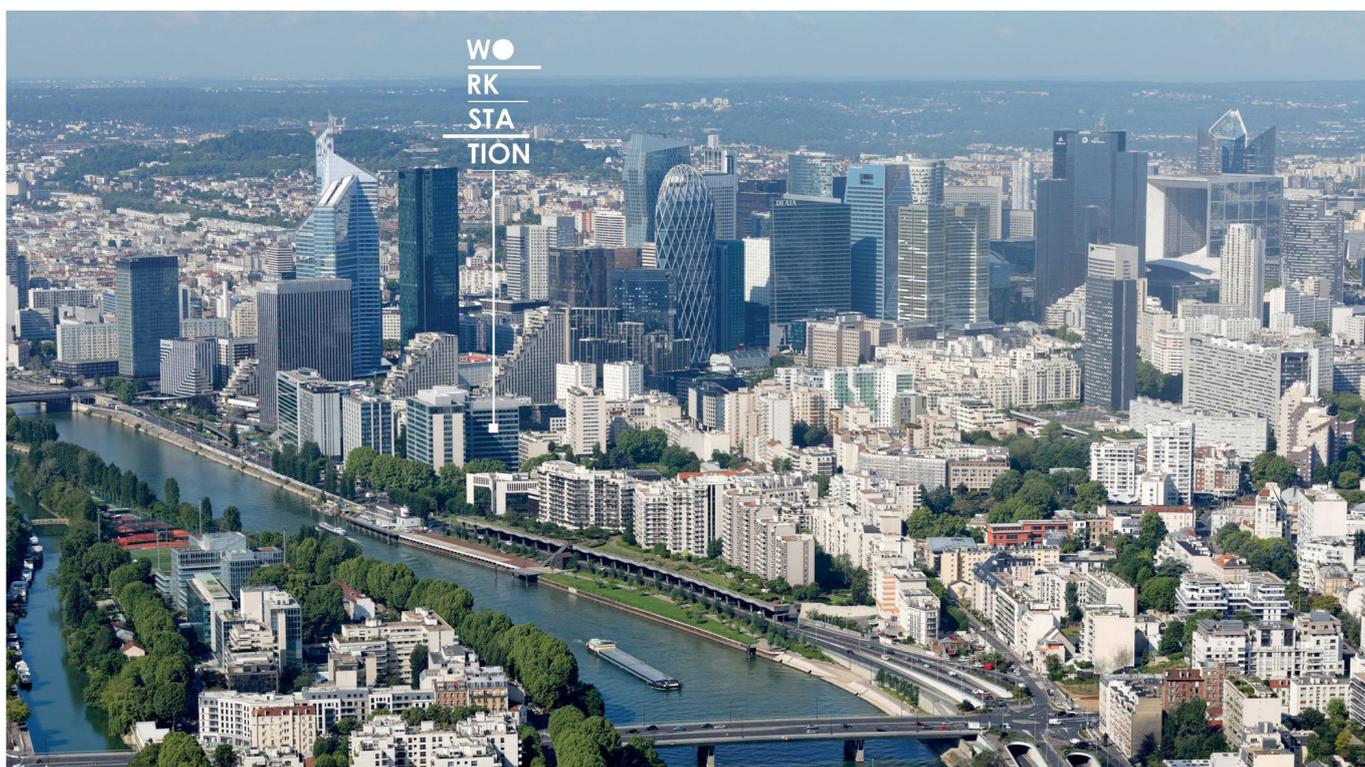
Construit en 1973 par l'architecte M.Zaminski, cet immeuble tertiaire a déjà subi un important travail de restructuration en 2002 mené par l'équipe d'architectes Arte Charpentier et portant principalement sur la réfection des façades. En 2015, Hines en fait l'acquisition en partenariat avec un fonds souverain alors que l'immeuble est loué à CACIB, une filiale du Crédit Agricole, Hines France lance alors un appel à projets et choisit l'agence Franklin Azzi Architecture pour sa vision avant-gardiste de la conception des immeubles de bureaux centrée sur le bien-être des utilisateurs.

Situé entre le quai du Président Paul Doumer, la rue Ficatier et la rue de l'Industrie, WorkStation se trouve dans le périmètre de la Défense.

Construit au milieu de sa parcelle, l'immeuble est totalement autonome et ne répond à aucun alignement avec les constructions environnantes.

Sa localisation en bordure de Seine lui confère une excellente visibilité depuis la commune de Neuilly-sur-Seine, sur l'autre rive, et surtout depuis le pont, dans le prolongement de l'axe historique parisien.

Face à la Seine et entouré par un vaste espace paysagé, le bâtiment offre un lien fort avec la nature ainsi que de nombreuses qualités architecturales.



LOCALISATION DE L'IMMEUBLE WORKSTATION

## GABARIT DES BÂTIMENTS EXISTANTS

L'immeuble est composé de trois entités bâties distinguées et nommées de la manière suivante :

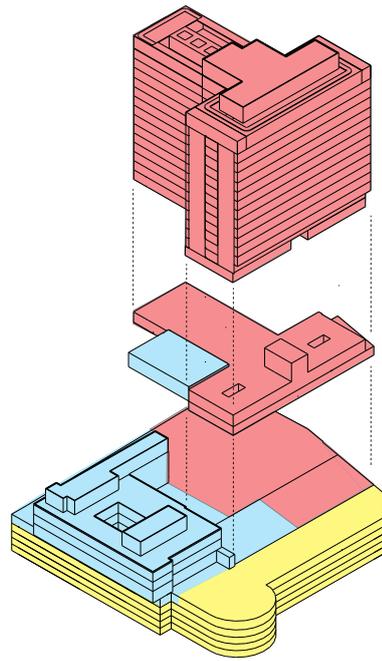
- Le corps principal en forme de «T», classé «Immeuble de Grande Hauteur» (et dénommé IGH ci-après) est un bâtiment compact composé d'un R-1 s'ouvrant sur deux cours anglaises, d'un RDC, ainsi que de 15 niveaux de bureaux. La toiture-terrasse en R+16 est inaccessible. Les locaux techniques sont répartis entre les niveaux R+15 (partie nord du T) et R+16 (toiture). Il est à noter la présence de deux terrasses accessibles au niveau R+15 en bout des deux ailes du T.

- La Galette est un bâtiment R+2 accolé à l'IGH. Les niveaux RDC, R+1 et R+2 accueillent des espaces de bureaux organisés autour d'un patio. Le niveau R-1 est constitué de bureaux, d'une cafétéria ainsi que d'un restaurant inter-entreprises d'une capacité d'accueil de 580 places s'ouvrant sur une cour anglaise en façade sud (Quai Paul Doumer). La toiture terrasse est inaccessible, ne comprenant que des locaux techniques.

- Un parc de stationnement réalisé en infrastructure accueille la totalité des places de stationnement de l'immeuble (703 places).

Au niveau R-1, le parking est uniquement destiné aux visiteurs et compte aujourd'hui 18 places de stationnement. Le reste des places sont réparties entre les niveaux R-2 et R-5.

## DOSSIER DE PRESSE



### COMPOSITION DU BÂTIMENT

- IGH
- GALETTE
- PARC DE STATIONNEMENT

### RÉPARTITION DE L'EXISTANT \_ AXONOMÉTRIE



VUE AÉRIENNE SUR LE BÂTIMENT \_ REPÉRAGE DE LA PARCELLE

PAGE SUIVANTE  
FAÇADE DU BÂTIMENT \_ ETAT EXISTANT



FAÇADE DU BÂTIMENT ETAT EXISTANT

CRÉDIT CORPORATE &

25

Paris



AGRICOLE  
INVESTMENT BANK

P



FAÇADE DU BÂTIMENT \_ ETAT PROJETÉ



ATION

WORK  
STATION

## 2. LE PARTI URBAIN

### LISIBILITÉ DU BÂTIMENT

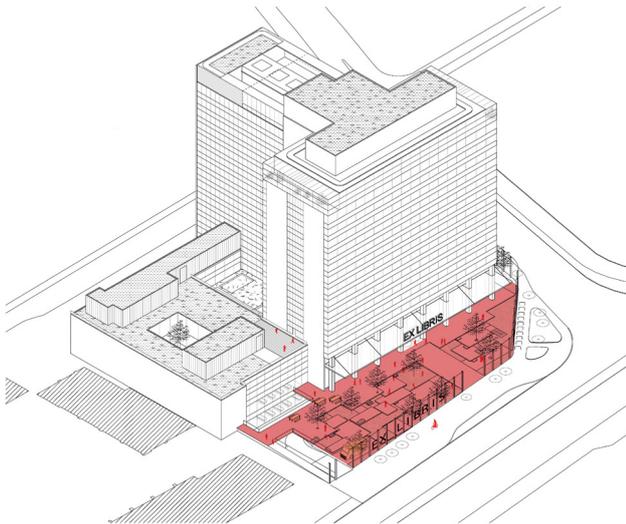
Si les accès à l'immeuble restent inchangés, les espaces extérieurs font l'objet d'un réaménagement complet.

Le hall de l'immeuble existant est construit sur deux niveaux avec des différences altimétriques de soixante centimètres.

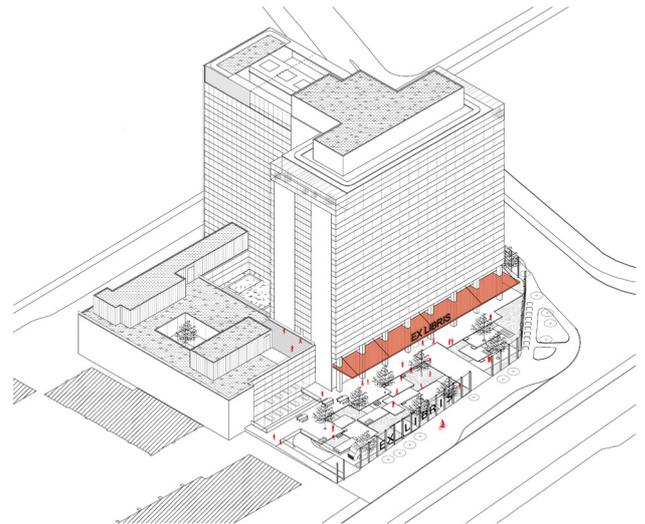
L'intervention architecturale permet de ramener le hall sur un niveau unique accessible depuis une large rampe prenant naissance en limite de terrain. Cette rampe, inférieure à 4%, améliore considérablement les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites afin de privilégier les circulations douces et d'éviter les conflits entre les zones de passage, tout en s'intégrant dans le dessin global du jardin.

Ce jardin, face au quai du Président Paul Doumer, est protégé par un écran en verre clair créant une première façade à l'immeuble. Les bruits engendrés par la circulation automobile sur le quai sont neutralisés en partie par cet écran verrier dont la hauteur de 3 mètres correspond à l'angle de diffusion sonore des nuisances extérieures. Tout en préservant la visibilité du jardin depuis l'espace public, cette protection vitrée offre aux collaborateurs un espace paysager protégé.

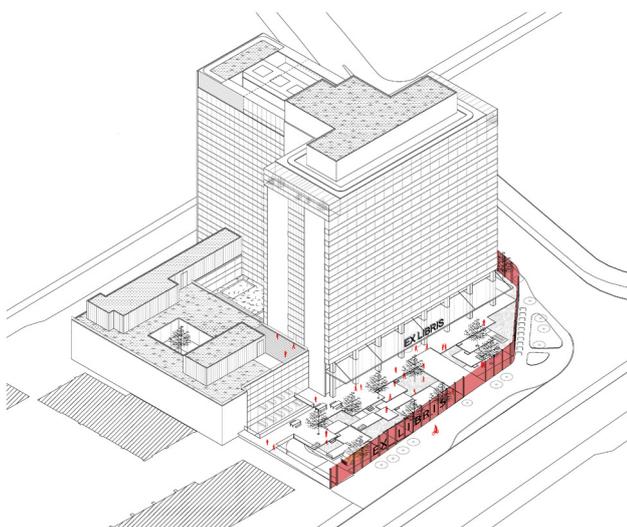
L'avent existant est déposé et remplacé par une marquise lisible à l'échelle de l'immeuble. D'une surface égale à la longueur du «T», cette nouvelle marquise constitue un signal fort d'entrée. Comme un prolongement du plafond du hall en double hauteur, opaque et de faible épaisseur, elle permet d'ouvrir l'espace du hall sur le jardin.



REPÉRAGE DE LA TERRASSE \_AXONOMÉTRIE



REPÉRAGE DE LA MARQUISE \_AXONOMÉTRIE



REPÉRAGE DE L'ÉCRAN VERRIER \_AXONOMÉTRIE



## ACCESSIBILITÉ ET CIRCULATIONS

Le projet conserve l'accès principal sur le quai du Président Paul Doumer ainsi que les deux points d'accès des secours, depuis la rue de l'Industrie et la rue Ficatier. Un accès direct des secours est créé depuis la cour du R-1. La zone d'accès des livraisons est elle aussi inchangée et se situe rue de l'Industrie.

Afin d'offrir la plus grande surface aux piétons et aux circulations douces, les circulations motorisées sont réduites au minimum sur le parvis. La dépose minute pour les taxis située sur la parcelle face au quai est supprimée et permet ainsi de privilégier l'accessibilité aux piétons et vélos. En poursuivant cette démarche, un accès vélos est créé rue de l'Industrie, menant au local vélos ainsi qu'aux douches et vestiaires.

Prenant en compte la nécessité d'un parking, l'accès au parc de stationnement, est conservé depuis le quai du Président Paul Doumer et la rue Ficatier.

Deux rampes desservent les 5 niveaux d'infrastructure comprenant 703 places (dont 16 destinées aux personnes à mobilité réduite) réparties comme suit :

- Niveau R-1 : 20 places dont 1 est réservée à un emplacement destiné aux personnes à mobilité réduite.
- Niveau R-2 : 124 places dont 8 sont réservées à des emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite. Ce niveau accueille également 27 places équipées de bornes de recharges de véhicules électriques.
- Niveau R-3 : 179 places dont 7 sont réservées à des emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite.
- Niveau R-4 : 189 places
- Niveau R-5 : 191 places

L'escalator existant qui desservait les niveaux de parkings est supprimé et est remplacé par un triplex d'ascenseurs (débouchant dans la zone non contrôlée de l'immeuble) offrant une véritable rupture de charge entre les niveaux d'infra et superstructure.

Cette modification permet également une amélioration de l'accessibilité des personnes en situation de handicap dans les niveaux de parking.

## UNE NOUVELLE APPROCHE DU PAYSAGE URBAIN

Par son encadrement paysager, le site s'intègre dans son quartier et se lie aux futures circulations douces qui permettront l'accès du centre-ville de Courbevoie jusqu'aux bords de Seine.

Le jardin se développe sur les rues Ficatier et de l'Industrie par un traitement minéral et végétal, formant un dessin homogène des espaces extérieurs. Le traitement des zones arrières permet une optimisation des accès, notamment de la zone pompier.

L'ambition de ce nouvel aménagement paysager est de sortir du cadre traditionnel du jardin décoratif d'un IGH de bureaux, pour le transformer en un véritable espace vert capable d'offrir divers usages et activités aux utilisateurs : se promener, s'asseoir, travailler, se détendre ...

Le jardin est traité par une alternance de strates en dalles de béton, de dimensions variables, posées sur une base végétale formant ainsi des îlots de verdure. Ces plateformes présentent différentes altimétries accessibles comme autant d'espaces propices au repos pour les usagers. Ce jeu d'embarquement forme des assises par recouvrement et par leurs teintes, les plateformes se contrastent de la végétation.



VUE EXTÉRIEURE DU JARDIN AU RDC\_ ETAT PROJETÉ

Le projet intègre également le végétal à l'intérieur du bâtiment afin que le paysage puisse se vivre à différents niveaux :

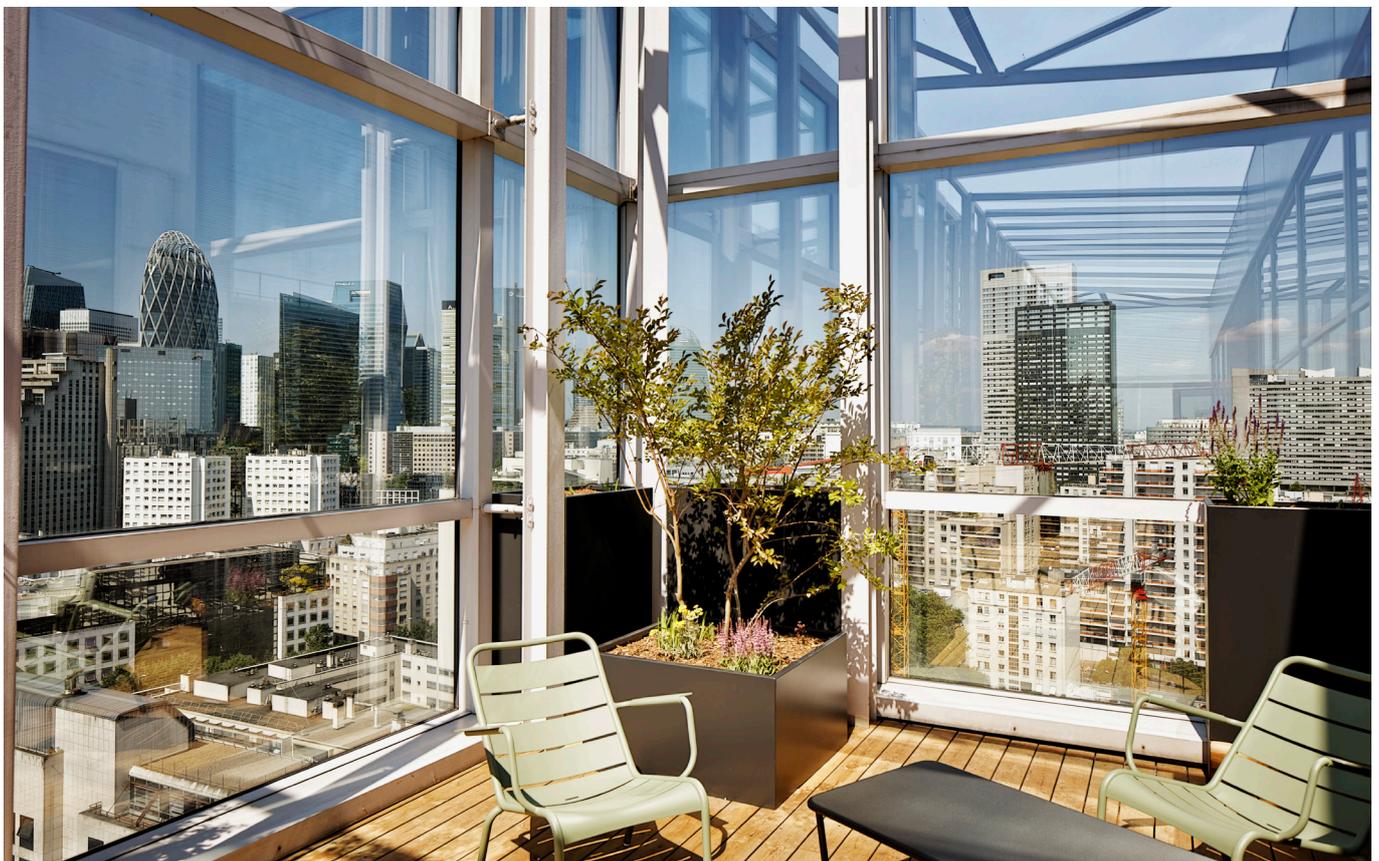
- Le patio du Restaurant Inter-Entreprises (RIE) au R-1
- Les jardins belvédère (terrasses) du R+15

Pour faire entrer le paysage au sein du bâtiment, le projet permet l'accès aux espaces extérieurs depuis les étages de bureaux.

L'aménagement a été pensé pour donner aux usagers des espaces de pause dans un site pourtant très urbain. Des jardins-terrasses sont aménagés à différents niveaux (R+3 et R+15), tel des îlots de verdure.

Ces espaces de vie en toiture mêlent à la fois des espaces de travail et de coworking ainsi que des espaces de détente. L'enceinte en verre permet de préserver le confort acoustique de la terrasse et favorise les moments de relaxation.

Les terrasses pourront également devenir des espaces d'expérimentations, comme cela est prévu au R+3, où l'accès à des jardinières permet aux utilisateurs d'entretenir leur potager.



JARDIN BELVÉDÈRE, TERRASSE DU R+15

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les objectifs programmatiques majeurs relatifs au développement durable, fixés le groupe Hines et l'agence Franklin Azzi Architecture, sont d'apporter une attention particulière au confort et au bien-être des occupants par une offre de services variée et de qualité.

De plus, en renforçant les atouts existants de l'immeuble en termes de jardins, patios et terrasses, le projet s'attarde sur l'amélioration et la lisibilité des circulations entre les extérieurs, les services et les bureaux.

Pour répondre à ces objectifs par une approche environnementale, une étude de faisabilité a été réalisée sur les référentiels de certification suivants afin d'estimer les niveaux de performance atteints et atteignables: HQE Renovation millésime 2015, HQE Exploitation millésime 2014 Axe "Bâtiment Durable", BREEAM RFO 2015, BREEAM In-Use International 2015 Part "Asset", LEED EBOM v4, WELL Core & Shell version mai 2016.

Les objectifs sont ensuite développés selon trois catégories :

### PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Energie : performance énergétique des équipements (en particulier des éclairages), pilotage des équipements
- Plomberie : installation d'équipements sanitaires hydroéconomes
- Biodiversité : intervention d'un écologue et définition d'un projet écologique adapté
- Gestion des déchets : dimensionnement adapté au flux de déchets produits en garantissant les conditions d'hygiène exigées, gestion performante des déchets en chantier

### CONFORT

- Acoustique : intervention d'un acousticien
- Éclairage : mise en place d'éclairage intérieur assurant de bonnes conditions de confort à l'utilisateur (paramètres étudiés : l'éclairage moyen, l'uniformité, l'éblouissement et les niveaux de luminance)
- Ventilation : garantie des débits d'air réglementaires
- Équipements pour les cyclistes et les sportifs : installation de racks à vélos, de douches et de vestiaires
- Services : espaces de restauration variés, service de conciergerie
- Biophilie : mise en valeur des espaces extérieurs

### SANTÉ

- Filtration de l'air : installation de filtres permettant d'assurer une bonne qualité d'air intérieur
- Matériaux sains : choix de matériaux en contact avec l'air intérieur peu émissifs en COV et formaldéhyde (étiquette sanitaire A a minima), définition d'un plan de qualité d'air intérieur (dispositions en chantier et en exploitation future)
- Salle de fitness : conception d'une salle pouvant accueillir plusieurs types d'activités physiques (cours collectifs, équipements individuels...)
- Accessibilité : réflexion poussée vis-à-vis de l'accessibilité aux espaces



VUE SUR LE JARDIN ET L'ENTRÉE DU BÂTIMENT \_ ETAT PROJETÉ



### 3. LE PARTI ARCHITECTURAL

« Pour répondre à l'ambition du projet immobilier de Hines – la rénovation et le repositionnement d'un actif existant - le socle de l'immeuble a été repensé dans sa globalité (du niveau sous-sol et infrastructure au rez-de-chaussée et rez-de-jardin), pour héberger l'offre de service propre à un immeuble de bureaux nouvelle génération.

Un travail très précis sur l'existant nous a permis de valoriser les qualités du bâtiment et d'en corriger les faiblesses. Ainsi la réflexion sur sa lisibilité depuis l'extérieur, sa relation avec la Seine, la porosité des espaces dehors-dedans, le traitement paysager et enfin sur la mise en valeur (et à l'échelle) du hall d'entrée a rendu possible la transformation de cet ensemble réalisé au début des années 70. »

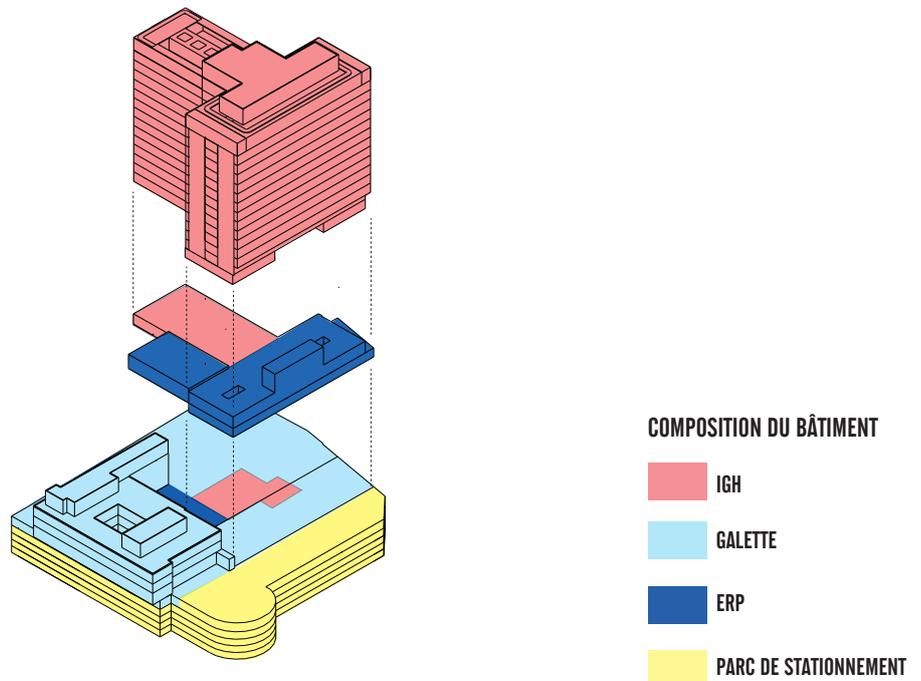
Franklin Azzi, architecte

### RÉPARTITION DES ESPACES

La réglementation incendie relative aux immeubles de grande hauteur considère les halls comme des circulations horizontales protégées. À ce titre, leur traitement n'offre que très peu de possibilités tant dans l'aménagement de ces espaces que dans l'emploi des matériaux.

Le parti pris de l'architecte, soutenu par le dépôt du permis et validé par la suite, opte pour le changement de classification des niveaux R-1, RDC, & R+1 de l'immeuble. En devenant un Etablissement Recevant du Public (ERP), ces niveaux accèdent à une plus grande souplesse de programme, d'aménagement et une liberté d'accueil du public plus importante.

La mise en place de points d'intercommunications, au nombre de trois, permet de faire cohabiter ERP et IGH au sein d'un même volume (axonométrie ci-dessous). En s'affranchissant des contraintes liées à la réglementation IGH, les niveaux et volumes du socle sont mis en communication de manière visuelle et également physique.



## SOCLE DU BÂTIMENT

Les niveaux R-1 et RDC forment le «socle» du bâtiment pour lequel le projet transforme la classification en ERP (Etablissement Recevant du Public). Désormais accessible à tous public, cette mutation permet une plus grande liberté d'aménagement, le socle devient alors le cœur de l'offre de service dédiée aux usagers.

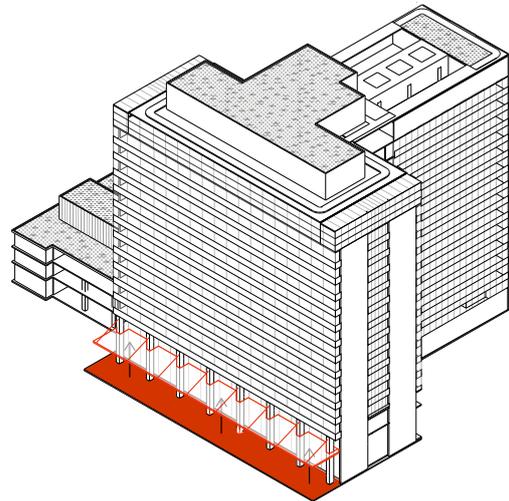
Dans cette optique, l'agence Franklin Azzi Architecture a proposé une refonte des espaces entre les niveaux R-1 et RDC permettant d'offrir de nouvelles vues et des connexions plus fluides. Le hall existant bénéficiait déjà d'une double hauteur, moins marquée par la présence d'un plancher. Le projet ouvre cet espace d'entrée et repense la façade sur les niveaux R-1 et RDC. L'auvent se prolonge sur toute la longitudinalité de l'entrée et fait écho au sol extérieur. Afin d'agrandir visuellement l'espace et créer du lien entre l'extérieur et l'intérieur, le sol est lui aussi prolongé (axonométrie ci-dessous).

Dans ce socle de 7 184 m<sup>2</sup>, le projet intègre une généreuse offre de service: accueil, restaurants, cafétéria, fitness, auditorium, espaces de co-working. Cette répartition des espaces et des activités, se différencie de l'aménagement des années 70 du bâtiment en centralisant les services dans une même zone, désormais attractive.

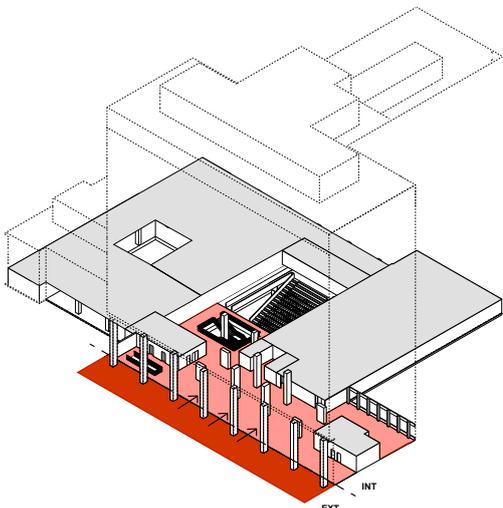
## AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Le projet transforme le socle de l'immeuble en lieu de vie dans lequel les espaces de travail, les zones de convivialité et les services proposés se mélangent et créent de synergies nouvelles. Cette porosité dans l'aménagement des espaces ainsi que cette mixité d'usages reflètent l'évolution des modes de travail.

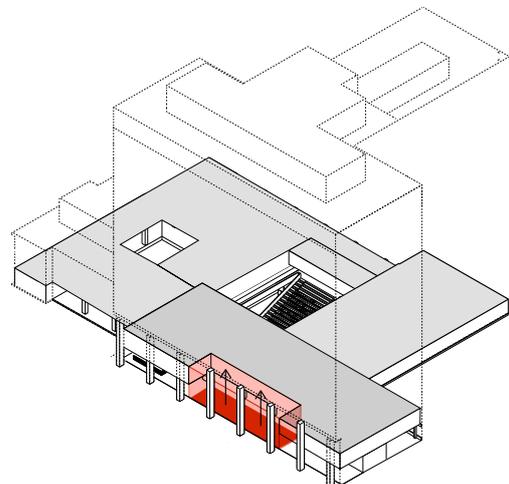
WorkStation est inspiré des codes de l'hôtellerie haut de gamme, tant dans les matériaux que dans l'offre de service associée, par un aménagement sur-mesure.



AUVENT ET SOL EXTÉRIEUR\_AXONOMÉTRIE



PROLONGEMENT DU SOL EXTÉRIEUR À L'INTÉRIEUR\_AXONOMÉTRIE



HALL EN DOUBLE HAUTEUR\_AXONOMÉTRIE

### HALL DOUBLE HAUTEUR

Tout en restant dans le gabarit-enveloppe existant, le hall en double hauteur est modifié.

Alors qu'il était perpendiculaire à la façade du bâtiment, il est réorienté de façon à être parallèle. Le volume en double hauteur est agrandi afin de le rendre plus près de l'échelle du bâtiment. Cette intervention permet au hall de bénéficier d'un apport de luminosité plus important et de valoriser l'entrée.

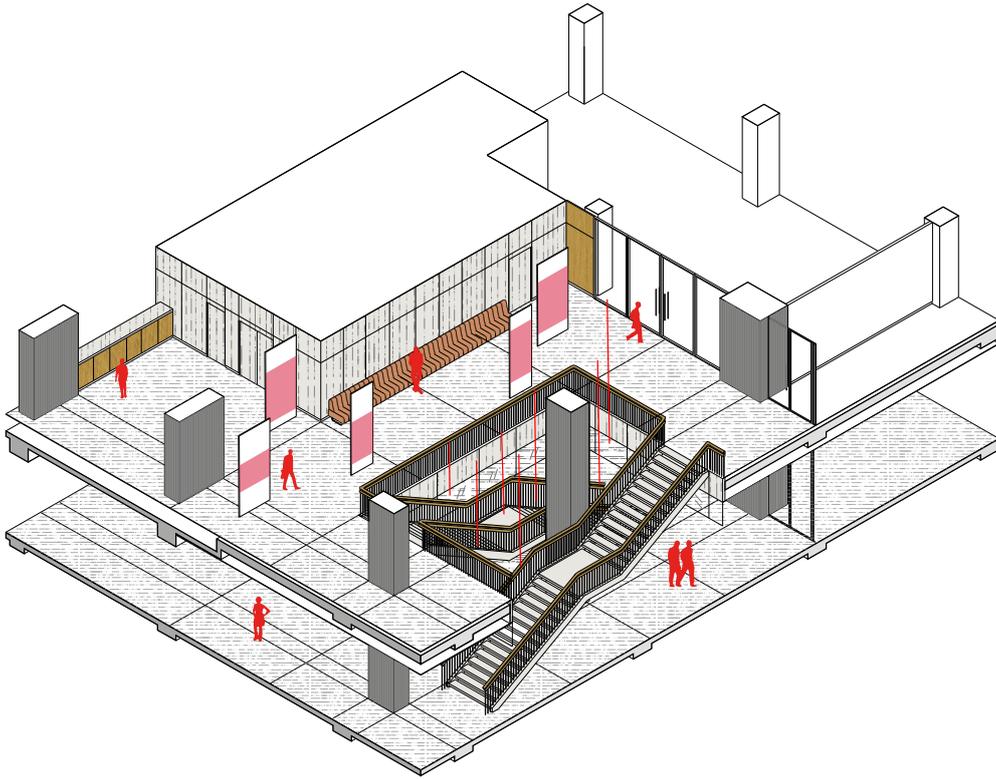
La composition de tiges filetées au plafond crée un élément sculptural tout en dissimulant la présence du faux-plafond technique. Les murs en parement de pierre layée verticalement, ajoutent au traitement contemporain de l'espace et apporte une minéralité au lieu, accentué par la présence de pierre bleu adoucie. Les banques d'accueil en chêne teinté, quant à elles, contribuent à créer un espace de réception plus chaleureux.

### ESCALIER MONUMENTAL

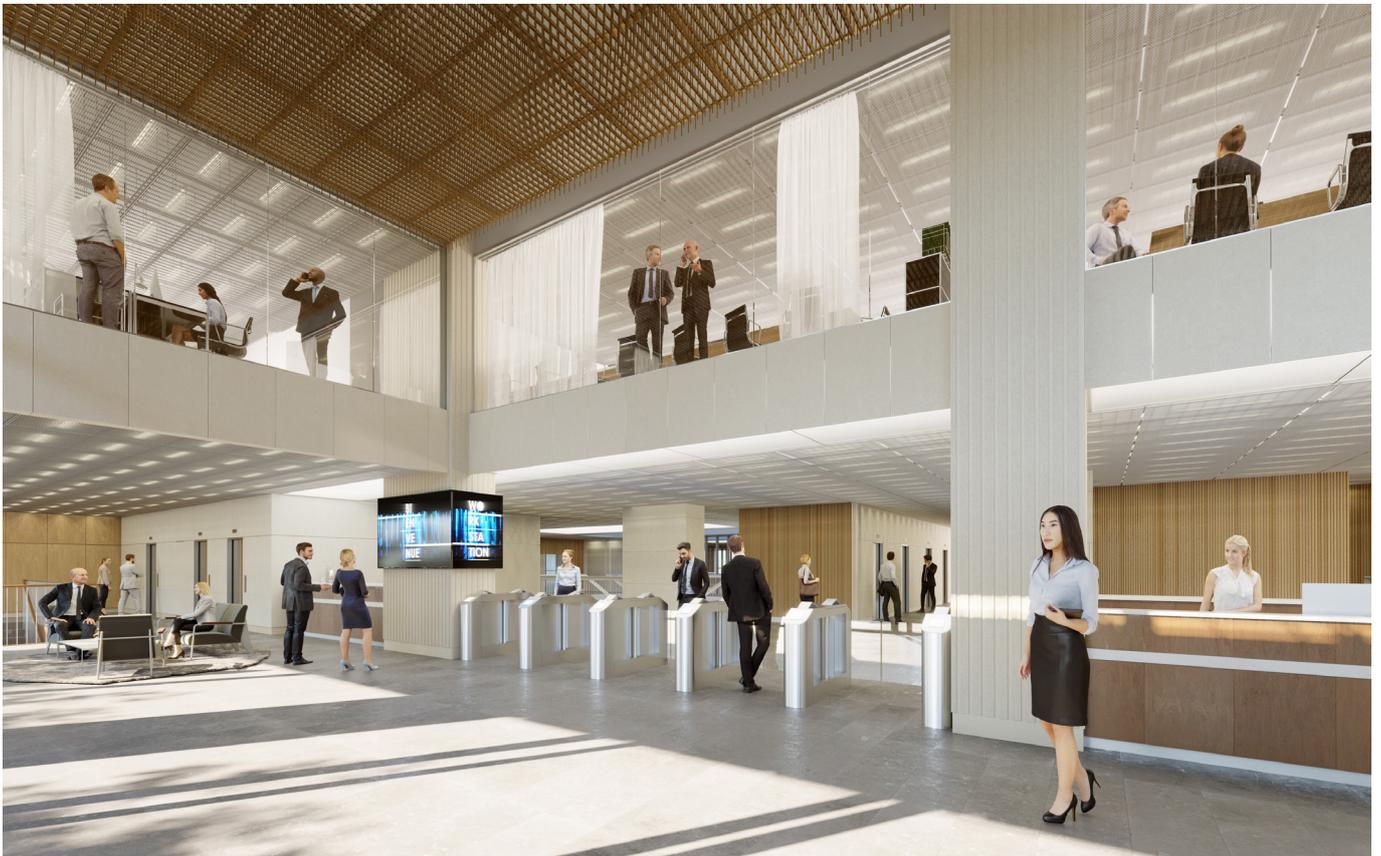
Deux escaliers de volées droites s'insèrent dans une large trémie afin de favoriser les circulations douces entre ces deux niveaux. À la manière d'une rotule, ces deux escaliers articulent les différents services du socle. La visibilité à l'intérieur du bâtiment est alors accentuée, favorisant les contacts et les rencontres entre les utilisateurs.



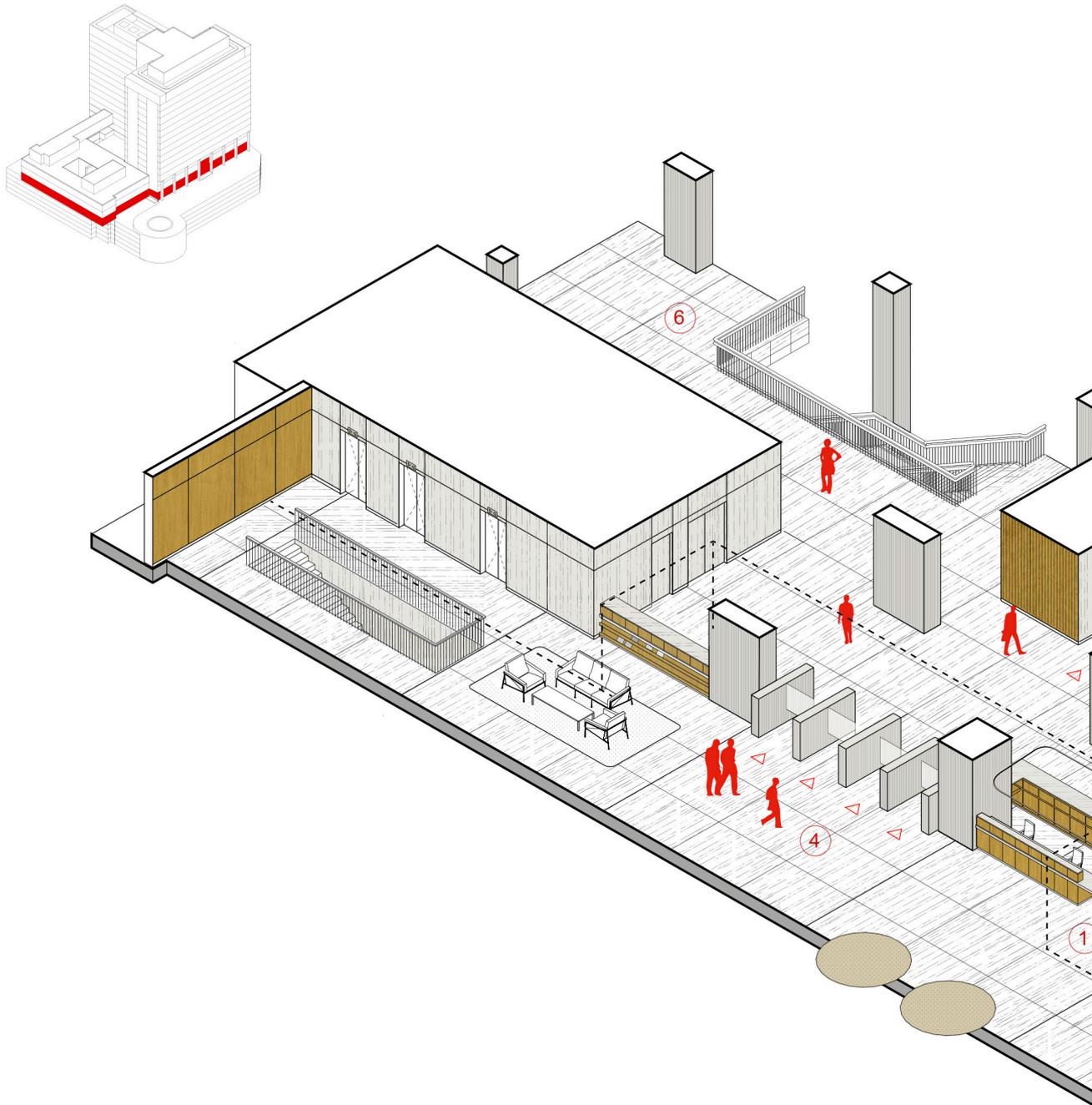
VUE DU HALL DOUBLE HAUTEUR \_ETAT PROJETÉ



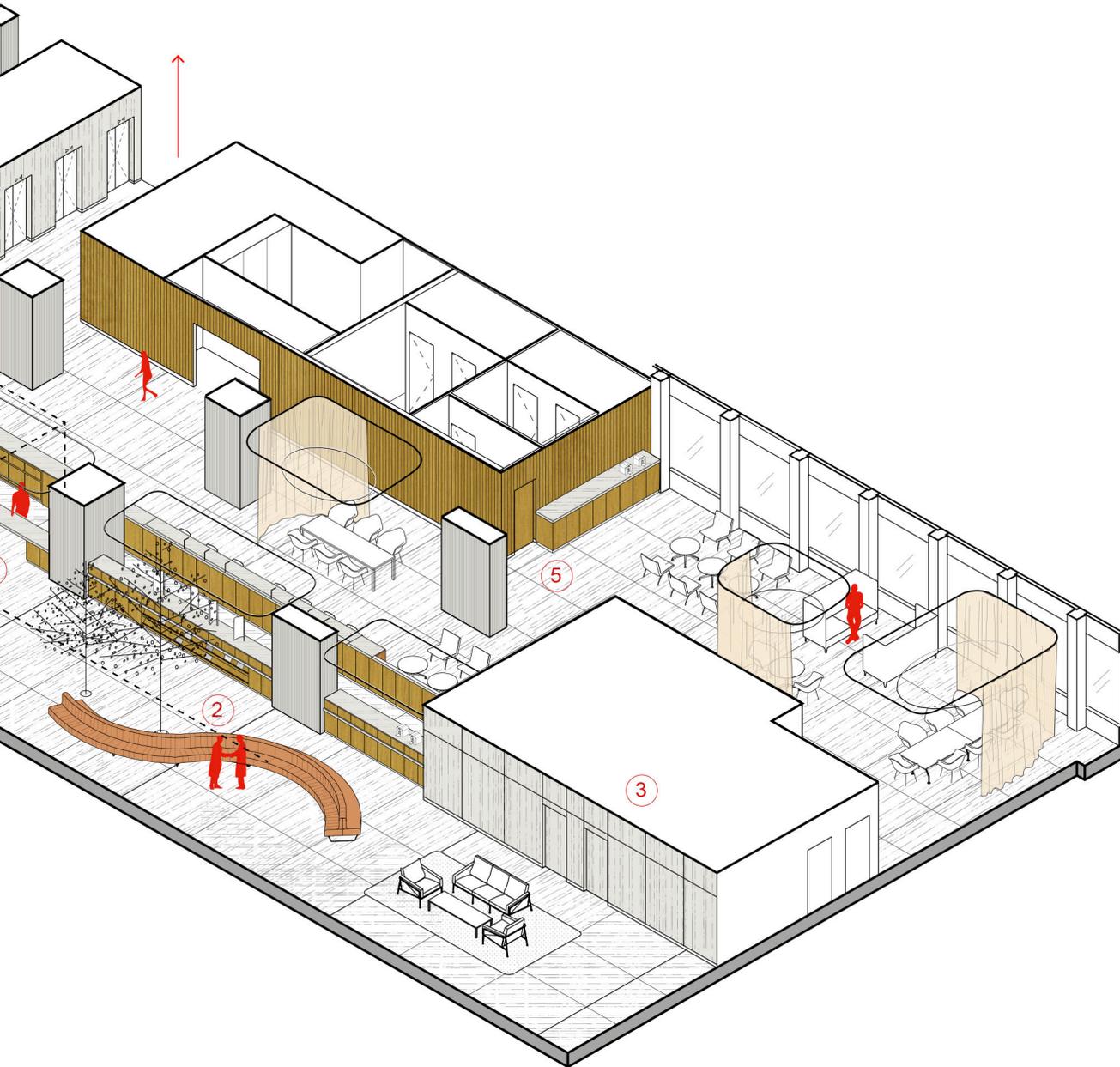
ESCALIER MONUMENTAL \_ AXONOMÉTRIE



VUE DU HALL DOUBLE HAUTEUR \_ ETAT PROJETÉ

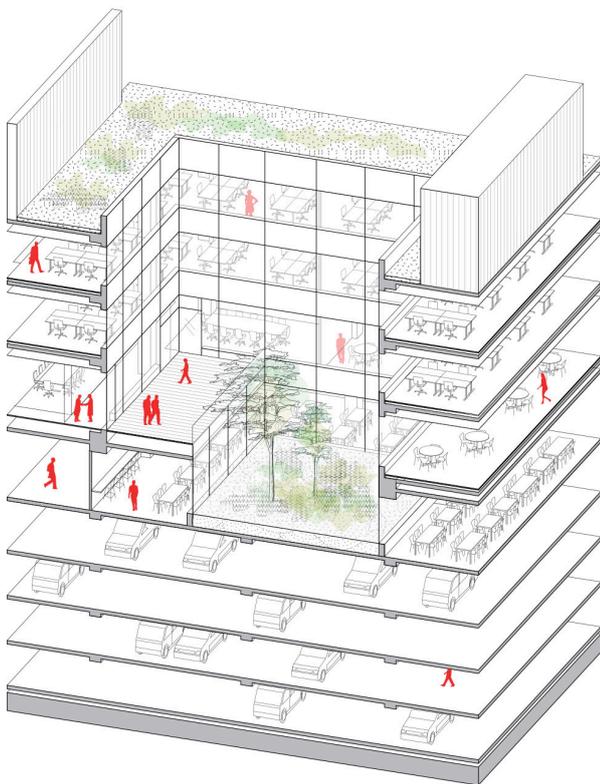


- 1 - ACCUEIL
- 2 - ESPACE D'ATTENTE
- 3 - BEAUTY ROOM
- 4 - CONTRÔLE D'ACCÈS
- 5 - CAFÉ ET ESPACE DE TRAVAIL
- 6 - FOYER ET ESPACE MONUMENTAL



### PATIO

Le patio existant, placé au cœur de la Galette du bâtiment adjacent, est descendu d'un niveau afin d'apporter de la lumière et un espace végétalisé au restaurant inter-entreprises du R-1. Une terrasse est créée au RDC et permet aux usagers de bénéficier d'un espace extérieur. Les façades du patio sont quant à elles prolongées dans le respect du dessin actuel.



PATIO ET ESPACES DE TRAVAIL \_ AXONOMÉTRIE

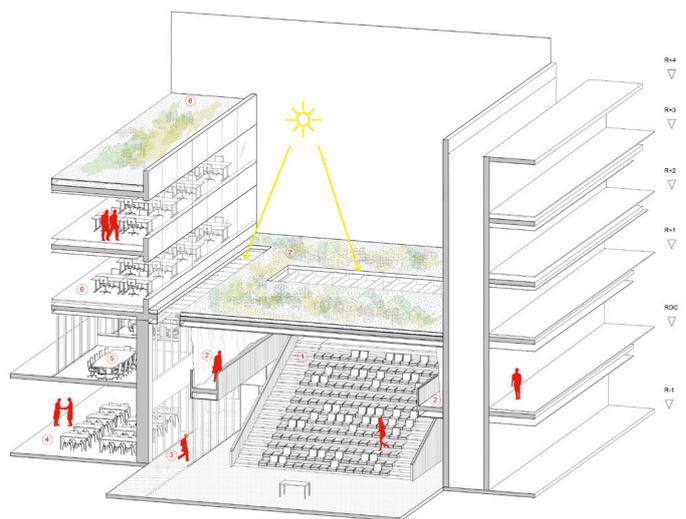
### AUDITORIUM

A l'origine sans lumière du jour, bas de plafond et isolé du reste du programme, l'auditorium est réorienté dans le but de s'ouvrir vers l'extérieur.

Véritable lieu d'échanges de 204 places assises, le volume est rendu ouvert par la suppression des parois. Il devient un espace transparent, éclairé par des larges ouvertures créées en plafond qui permettent d'apporter le maximum de lumière naturelle au niveau -1.

L'occultation de cet espace est rendue possible par d'épais rideaux, qui selon les scénarios de fermetures, peuvent créer différentes typologies d'espaces. Ces rideaux isolent l'auditorium durant les conférences, participent au confort acoustique et symbolisent une frontière souple entre les lieux de travail.

L'agencement sur-mesure de l'auditorium est réalisé en chêne, des sièges à la main courante, jusqu'au garde-corps en chêne rainuré. Cette unité de conception renvoi un signal fort, visible depuis les circulations du socle, l'utilisation du bois permet ainsi de créer un univers chaleureux, favorable aux échanges et propice à la convivialité.



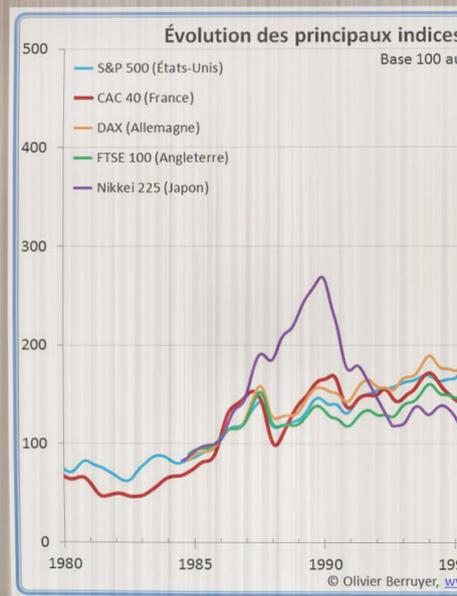
AUDITORIUM, APPORT DE LUMIERE EN TOITURE \_ AXONOMÉTRIE



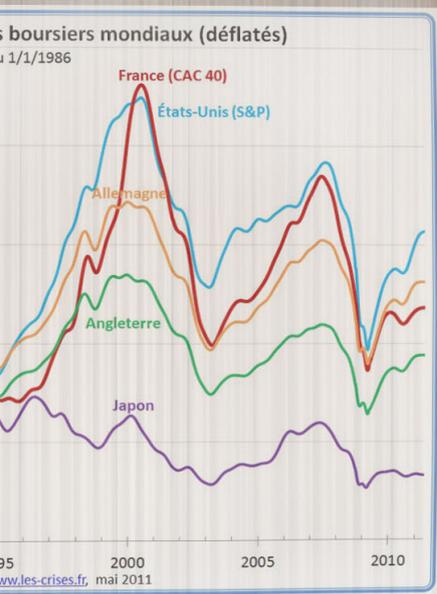


VUE SUR L'AUDITORIUM OUVERT \_ ETAT PROJETÉ





VUE SUR L'AUDITORIUM FERMÉ \_ ETAT PROJETÉ





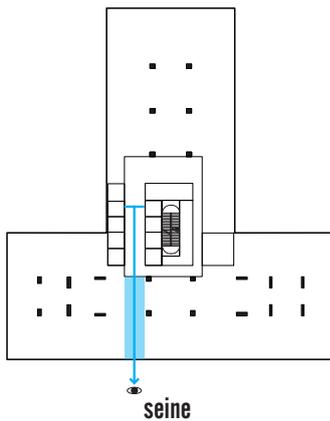


## REVALORISATION DES ESPACES DE TRAVAIL

La circulation horizontale commune (CHC) offre des vues sur l'extérieur grâce à la mise en place de vitrages coupe-feu et permet aux utilisateurs, à la sortie des ascenseurs, de pouvoir s'orienter avec la Seine comme point de repère, vers l'espace de bureaux.

Au R+15, la suppression d'une partie des volumes de locaux techniques, situés derrière les vantelles visibles en façade, offre la possibilité de créer une nouvelle surface de bureaux tout en respectant strictement le volume existant.

Avec la création d'une circulation horizontale commune réduite dans la partie Nord, créant une zone tampon supplémentaire entre les bureaux et le SAS de l'escalier encloisonné, le projet offre la possibilité aux utilisateurs de cloisonner l'espace selon leurs besoins.



POINT DE VUE DEPUIS LES BUREAUX \_ PLAN PROJET



PERSPECTIVE D'UN ÉTAGE DE BUREAUX \_ ETAT PROJETÉ

PAGE DE DROITE  
PERSPECTIVE D'UN ÉTAGE DE BUREAUX \_ ETAT PROJETÉ



## THE GALLERY

The Gallery, espace promotionnel et éphémère situé au 15<sup>ème</sup> étage, a fait l'objet d'un traitement particulier, puisque livrée pendant le chantier, elle a permis d'accueillir de nombreux acteurs de l'immobilier et du bâtiment.

Hines France a sollicité l'agence Franklin Azzi Architecture pour concevoir cet espace dans la même veine du projet, totalement ouvert, intégrant des bureaux, des salons de réception et un bar.

Sur toute la longueur du plateau, The Gallery propose différents scénarios à ses invités : travailler installés à une table de bureau équipée, échanger et faire une réunion confortablement assis dans un canapé, se restaurer ou prendre un verre autour d'un grand bar convivial, se détendre sur les deux terrasses accessibles tout en admirant une vue exceptionnelle.

L'aménagement d'intérieur et le mobilier proposés se situent entre la sobriété du langage architectural et certains éléments de design plus luxueux, incarnant l'idée de modernité chère à l'architecte. The Gallery est pensée comme un prototype à l'échelle 1 des futurs espaces du socle, notamment le hall.

Par exemple, si le mobilier est dessiné sur-mesure et reprend les codes de l'hôtellerie haut de gamme, le sol, en revanche, réutilise les dalles du plancher technique, qui ont été poncées pour les anoblir. Cette latitude entre sobriété, simplicité et luxe est le leitmotiv de tout le projet de rénovation et de requalification de l'immeuble existant qui a donné naissance à WorkStation.



THE GALLERY \_ SALON DE RECEPTION ET BUREAUX

PAGE DE DROITE  
THE GALLERY, ESPACE DE TRAVAIL







## 4. FICHE TECHNIQUE

### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Hines France

### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Architectes mandataires : Franklin Azzi Architecture

Architecte d'intérieur : Franklin Azzi Design

AMO : Auris

Ingénierie structure : AEDIS

Ingénierie fluide : Lafi

Ingénierie façade : CEEF

Paysagiste : MUGO

HQE : ARP Astronee

### PROGRAMME

Bureaux, Salles de réunion, Salles de conférences, Auditorium, Restaurant Inter-Entreprises, Salle de sport, 3 espaces de restauration, Bar, Foyer, Conciergerie, Jardin privatif

### TYPE DE MISSION

Architecture : réhabilitation et restructuration d'un immeuble de bureaux.

Architecture Intérieure : conception et aménagement de l'ensemble des espaces.

### SURFACES

Surface de plancher : 41 000 m<sup>2</sup>

Surface utile de bureaux : 35 190 m<sup>2</sup>

Surface totale des espaces de restauration : 2 470 m<sup>2</sup>

Surface totale des espaces de services : 3 340 m<sup>2</sup>

Surface des plateaux de bureaux : entre 1 880 m<sup>2</sup> et 3 190 m<sup>2</sup>

Surface totales des terrasses : 350 m<sup>2</sup>

Surface totale du jardin : 1500 m<sup>2</sup>

### CHIFFRES CLÉS

Nombre de niveaux : 17 niveaux

Hauteur du bâtiment: 64 m

Nombre de postes de travail possible : jusqu'à 3 050 postes

Capacité d'accueil de l'auditorium ERP : 204 places

Capacité du parking sous-sol : 703 places

Capacité du local à vélo : 94 places

### CERTIFICATIONS ET LABELS

NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE I Certivéa ®, WELL niveau Gold

HQE, niveau excellent, BREEAM RFO Good, BREEAM-in-use Excellent

### CALENDRIER

Livraison : Juillet 2018

### LOCALISATION

25 Quai du Président Paul Doumer 92400 Courbevoie France

## 5. FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE



Depuis la fondation de son agence en 2006, Franklin Azzi développe en France et à l'étranger des projets d'architecture, d'aménagements urbains et de design.

L'agence compte une quarantaine de collaborateurs : architectes, designers, décorateurs, infographistes, historiens de l'art, ainsi qu'un laboratoire de recherche informatique et conception paramétrique.

Son écriture est à la croisée des disciplines et des champs de

réflexion. Sa transversalité lui permet d'explorer la réhabilitation lourde de bâtiments industriels et fonctionnalistes, la construction neuve ou encore le design et le mobilier spécifique de boutiques de luxe.

Influencé par l'interdisciplinarité de la Glasgow School of Art, dont il a suivi les enseignements, l'univers industriel, Google Image, Paul Virilio, le modernisme et l'art contemporain, la pratique de Franklin Azzi se veut hybride et rigoureuse. Toujours dans une optique de durabilité, d'efficacité et de clarté des propositions.

Il s'illustre avec de grands projets culturels de commande publique. D'abord le Centre de la francophonie des Amériques à Québec en 2007, puis la gare Saint-Sauveur et le Tripostal à Lille, les imprimeries Mame à Tours.

La transformation des Halles Alstom sur l'île de Nantes en Ecole des Beaux-Arts de Nantes Saint-Nazaire est un projet emblématique dans son parcours.

Ces projets se caractérisent notamment par la générosité de leurs espaces publics. On retrouve cette aspiration en 2013, lorsqu'il crée avec la Mairie de Paris une promenade sur les Berges de Seine entre le musée d'Orsay et celui du Quai-Branly - site classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Actuellement à l'étude, son projet de gare du Grand Paris, qui connectera Paris à l'aéroport d'Orly, participe également de ses réflexions sur ce qui constitue la ville de demain, la durabilité et la flexibilité de l'architecture dans la métropole.

Franklin Azzi développe par ailleurs des ensembles de bureaux aux performances et design emblématiques.

Ils sont traités de « manière chirurgicale », avec un grand souci pour la qualité des usages, tels que Dock en Seine à Saint-Ouen, l'immeuble Raspail à Paris et à présent la tour Workstation avec Hines à la Défense et la Tour Montparnasse avec le groupement de la Nouvelle AOM (Franklin Azzi Architecture, Chartier Dalix, Hardel Le Bihan).

L'architecture d'intérieur et le design sont convoqués au même titre que l'architecture, sous l'oeil de Noémie Goddard, directrice artistique associée. Des créateurs tels que Christophe Lemaire, Isabel Marant, Jérôme Dreyfuss, Bali Barret, Lacoste ou le groupe LVMH lui ont confié la conception de boutiques aux Etats-Unis, au Japon, en Corée, en Chine et en France.

Franklin Azzi se distingue encore par la réalisation d'établissements tels que le Café Holiday en hommage au magazine éponyme dédié au voyage et au style. Ces projets sont développés par un département spécialisé au sein de l'agence, qui intervient aussi sur les intérieurs des constructions neuves et réhabilitations.

### FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE

13, rue d'Uzes - 75002 Paris - France

T. +33 (0)1 40 26 68 21

agence@franklinazzi.fr

## 6. HINES

# Hines

Fondée en 1957, Hines est un groupe privé, leader mondial dans le secteur de l'immobilier, présent dans 201 villes et 24 pays.

Le groupe Hines gère 110 milliards de dollars d'actifs immobilier, dont la moitié pour lesquels Hines a un rôle fiduciaire et l'autre moitié pour le compte de tiers. Depuis sa création, le groupe Hines a construit, rénové ou acquis 1 375 projets, représentant plus de 40 millions de m<sup>2</sup>. Depuis son entrée en Europe en 1991, Hines a construit une véritable plateforme européenne avec une présence dans 51 villes, 11 pays, et un portefeuille de 15 milliards d'actifs sous gestion. Actuellement, Hines France développe 380 000 m<sup>2</sup> de bureaux (dont les tours DUO à Paris 13<sup>ème</sup>, les tours HEKLA et Saint-Gobain ainsi que l'immeuble Window à la Défense) et gère, à travers son activité d'Investment Management, un portefeuille de près de 3 milliards d'euros d'actifs essentiellement composé d'actifs tertiaires (dont WorkStation) et de commerces.

### HINES FRANCE

66 avenue Charles de Gaulle

92200 Neuilly-sur-Seine

T. +33(0)1 41 45 80 80

www.hines.com

### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Emilie Ferry

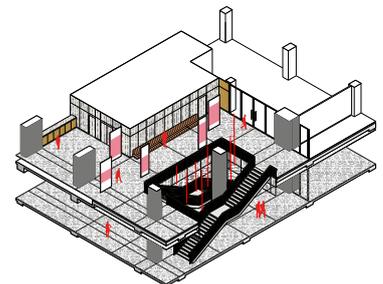
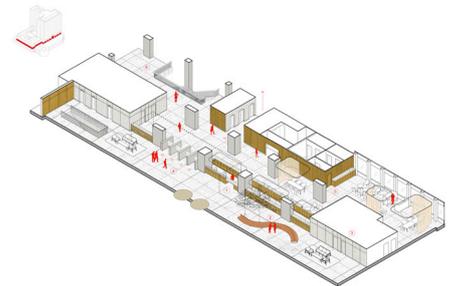
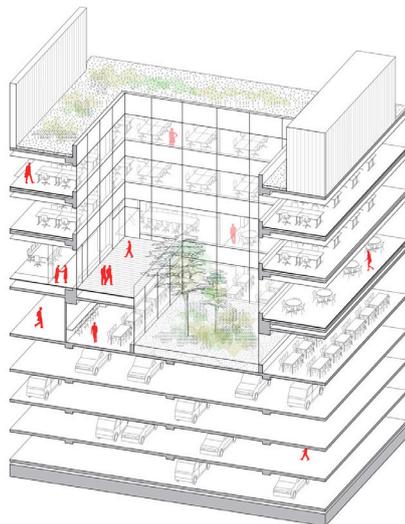
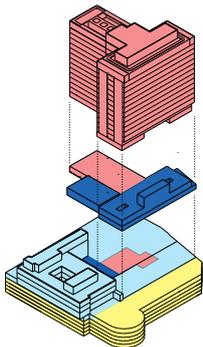
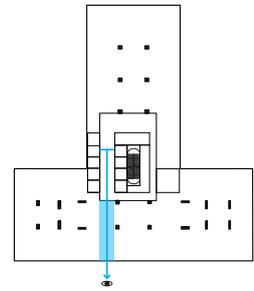
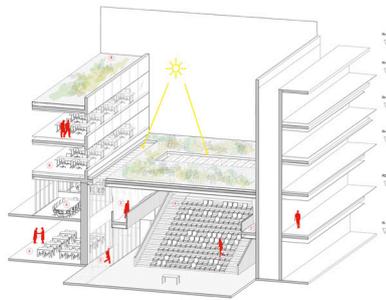
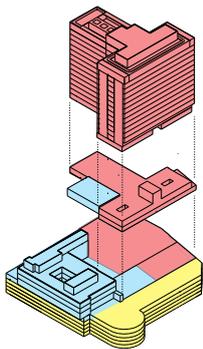
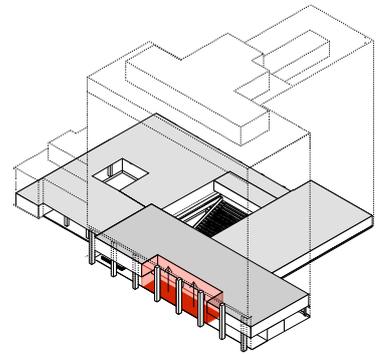
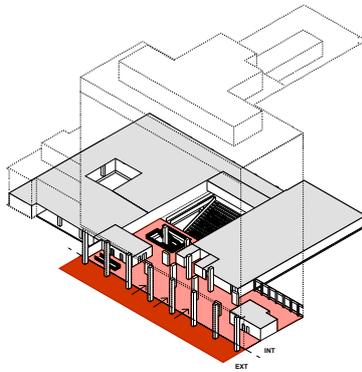
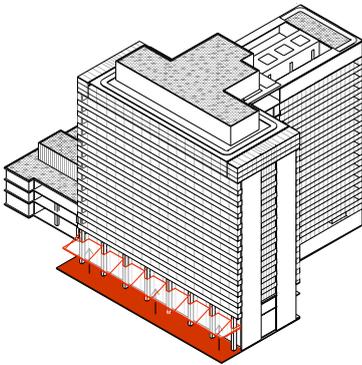
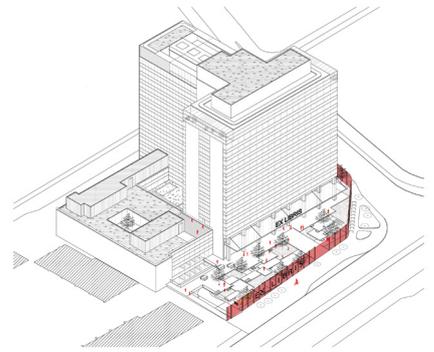
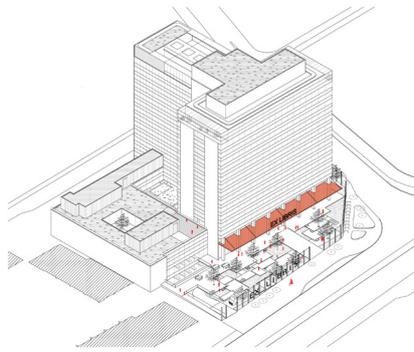
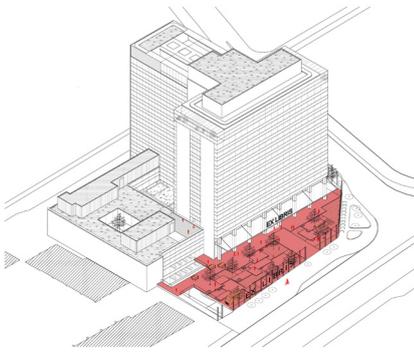
+33(0)6 80 51 03 09

+33 (0)1 41 45 80 61

emilie.ferry@hines.com

# 7. ICONOGRAPHIE DISPONIBLE POUR LA PRESSE

DESSINS © FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE



PORTRAIT FRANKLIN AZZI © A.TABASTE



WORKSTATION BY HINES © HINES FRANCE

WO  
RK  
STA  
TION  
by Hines

PHOTOGRAPHIES DE L'AGENCE 13 RUE D'UZÈS, PARIS 2<sup>ème</sup> © M.DUCROS



PHOTOGRAPHIES EXISTANT

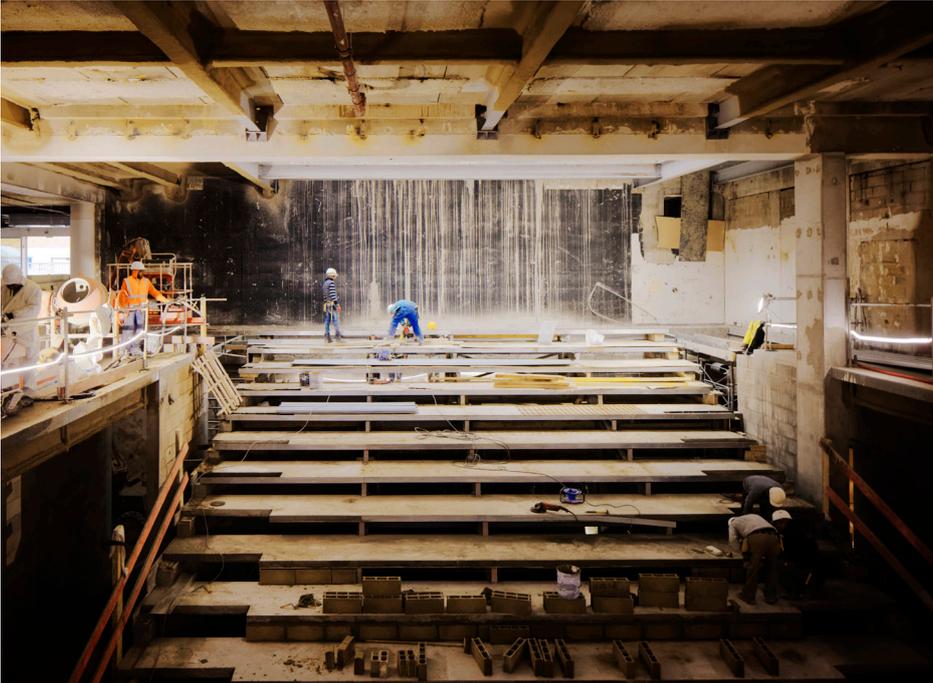


© INFRACOM PUBLICIS

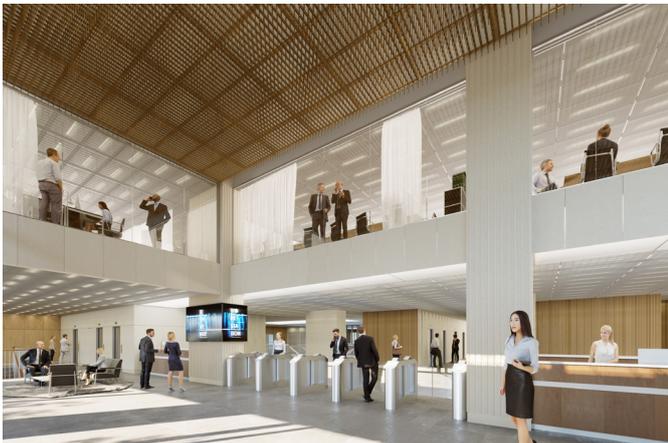


© TLS

PHOTOGRAPHIES CHANTIER © TLS



PERSPECTIVES © RSI



PERSPECTIVES © FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE



PHOTOGRAPHIES © TLS



PHOTOGRAPHIE © FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE





## DOSSIER DE PRESSE

### RELATIONS AVEC LA PRESSE

Giovanna Carrer  
+ 33 (0)6 63 25 38 91  
giovanna@gioca.paris

GioCa

Aurélie Prost  
+ 33 (0)6 42 64 20 04  
+ 33 (0)1 40 26 68 21  
communication@franklinazzi.fr

FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE

