

WO

RK

STA

TION

PEOPLE & IDEAS

WORK STATION by Hines

People & Ideas

WorkStation marque une véritable évolution tertiaire. Cet immeuble emblématique illustre parfaitement notre profonde conviction : le bien-être des collaborateurs doit être la première préoccupation au moment de réinventer un lieu comme WorkStation.

Les modes de collaboration ont changé, la communication a changé et les besoins des entreprises à forte valeur ajoutée aussi : les espaces de créativité et d'échange sont devenus aussi importants que les espaces de bureaux traditionnels. Il en va de même des espaces de service qui doivent eux aussi s'adapter aux nouvelles attentes. Fort de ce constat réalisé au quotidien auprès de nos utilisateurs, le désir d'aller plus loin dans la manière d'accueillir, de recevoir nos hôtes, et les accompagner tout au long de leur journée de travail, a été l'un des éléments moteurs du projet WorkStation.

Cette démarche que nous avons initiée, a trouvé écho dans le travail réalisé par l'architecte Franklin Azzi sur le socle de WorkStation, qui révèle cette ambition d'offrir un lieu unique incarnant à la fois une vision d'entreprise et une nouvelle expérience pour chacun des collaborateurs. La volonté d'ouvrir l'ensemble des espaces à la lumière du jour, de favoriser les vues et faciliter les déplacements illustre cette volonté d'accroître la performance en optimisant le confort.

La création d'un jardin privatif aménagé de plus de 1 500 m², préservé de la circulation, est l'un des éléments clés de cette nouvelle nature urbaine. L'auditorium ouvert à la lumière du jour et sur les espaces de circulation renouvelle lui aussi les codes. Il en va de même pour le hall où les fonctions d'accueil s'enrichissent d'espaces dédiés au travail, à l'échange et au bien-être.

Évoluer au cœur de WorkStation c'est avoir le choix... des espaces, des sensations et des services. C'est avoir le privilège de travailler dans un lieu qui n'a pas d'équivalent à la Défense. C'est avoir la certitude de bénéficier d'un environnement économique de premier plan. C'est pourquoi, nous sommes fiers de vous présenter WorkStation.

Xavier Musseau
Managing Director Hines France



LA DÉFENSE DEPUIS WORKSTATION

» KEY FIGURES

41 000 m² disponibles :

35 190 m² utiles de bureaux

2 470 m² répartis sur 3 espaces de restauration

3 340 m² d'espaces de services

17 niveaux (RDJ à RDC +15)

Plateaux entre **1 880 m²** et **3 190 m²**

Jusqu'à **3 050** postes de travail

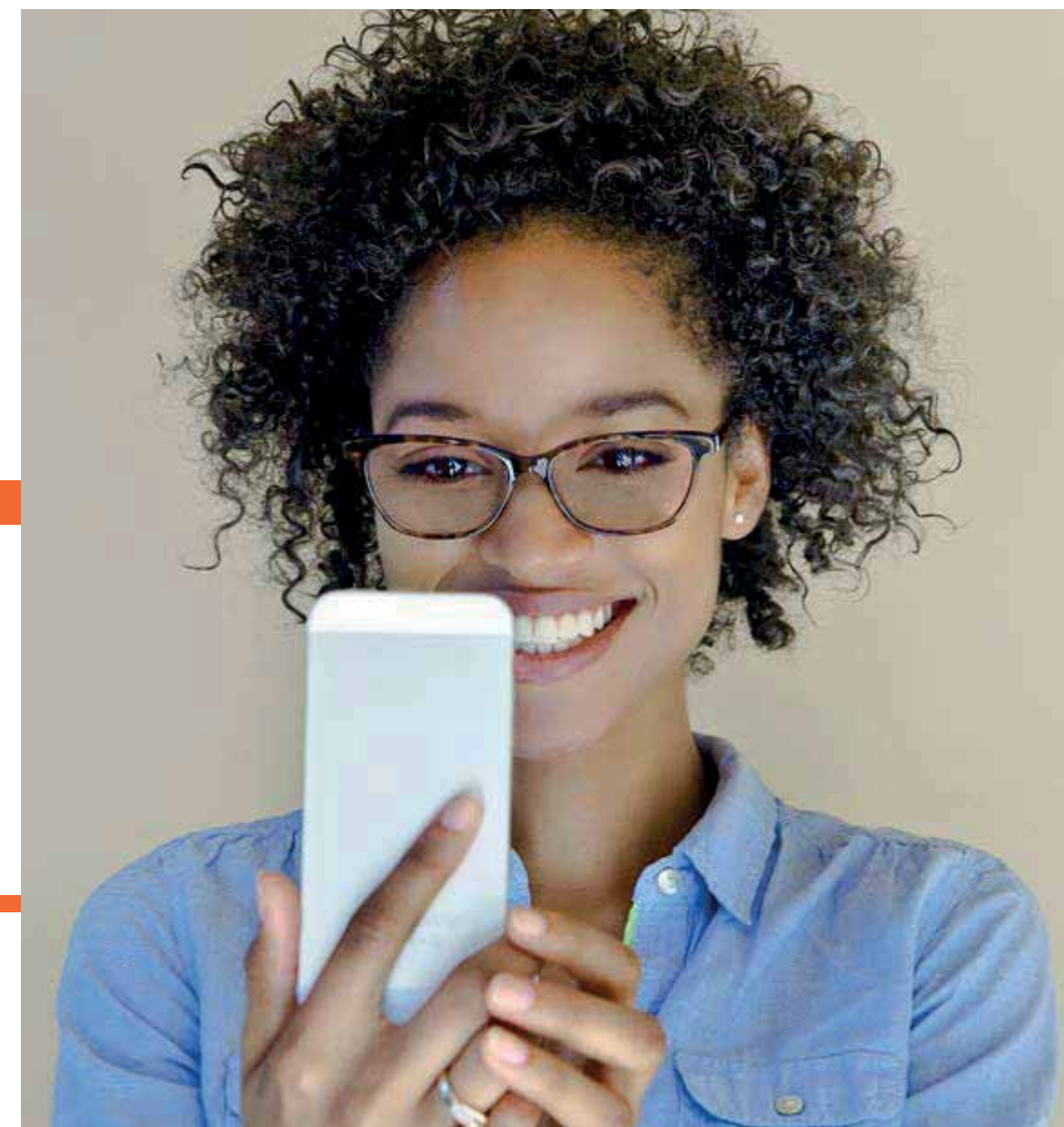
1 auditorium ERP de **204** places

350 m² de terrasses

Plus de **1 500 m²** de jardin

703 places de parking en sous-sol

1 local à vélo de **94** places



WorkStation

Welcome in the Creative World

Travailler autrement. Libérer les potentiels.
Découvrir un cadre créatif, innovant, surprenant,
propice aux échanges et aux idées.
Se sentir épanoui. Cette vision contemporaine
du bureau, c'est WorkStation.

SOMMAIRE



HOME

P.11

UN UNIVERS À DÉCOUVRIR
ENTRE DÉFENSE ET SEINE

WORK

P.27

CONÇU POUR RÉPONDRE
AUX NOUVEAUX PROCESS
COLLABORATIFS

LIFE

P.47

SERVICES MIS À DISPOSITION
DES UTILISATEURS DE
WORKSTATION

TECH

P.69

BIEN-ÊTRE ET CERTIFICATIONS

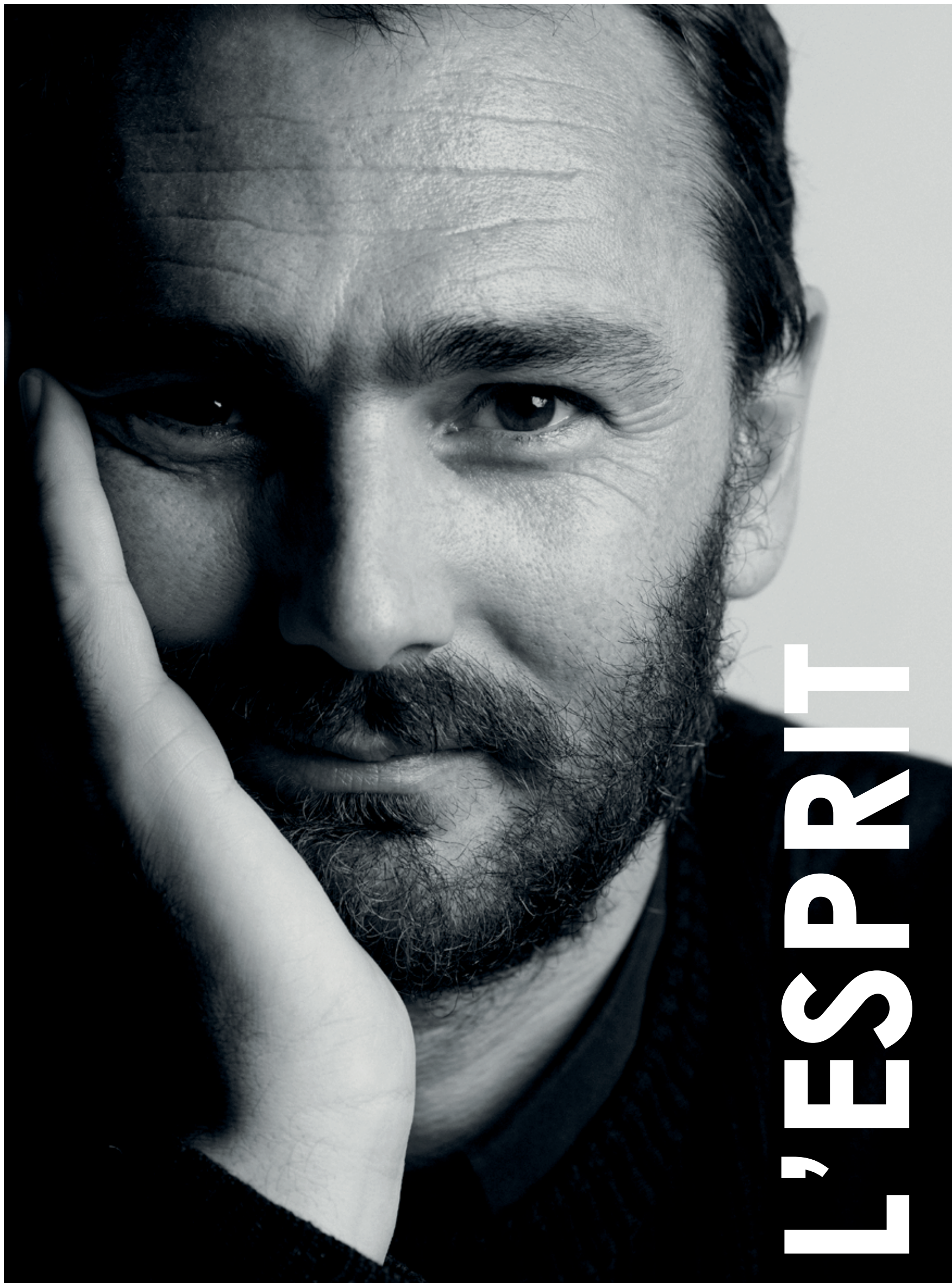


HOME

WORK

LIFE

TECH



L'ESPRIT

VILLAGE

WORK STATION



**Dimension
intemporelle
de l'objet**

**FRANKLIN AZZI
ARCHITECTE**

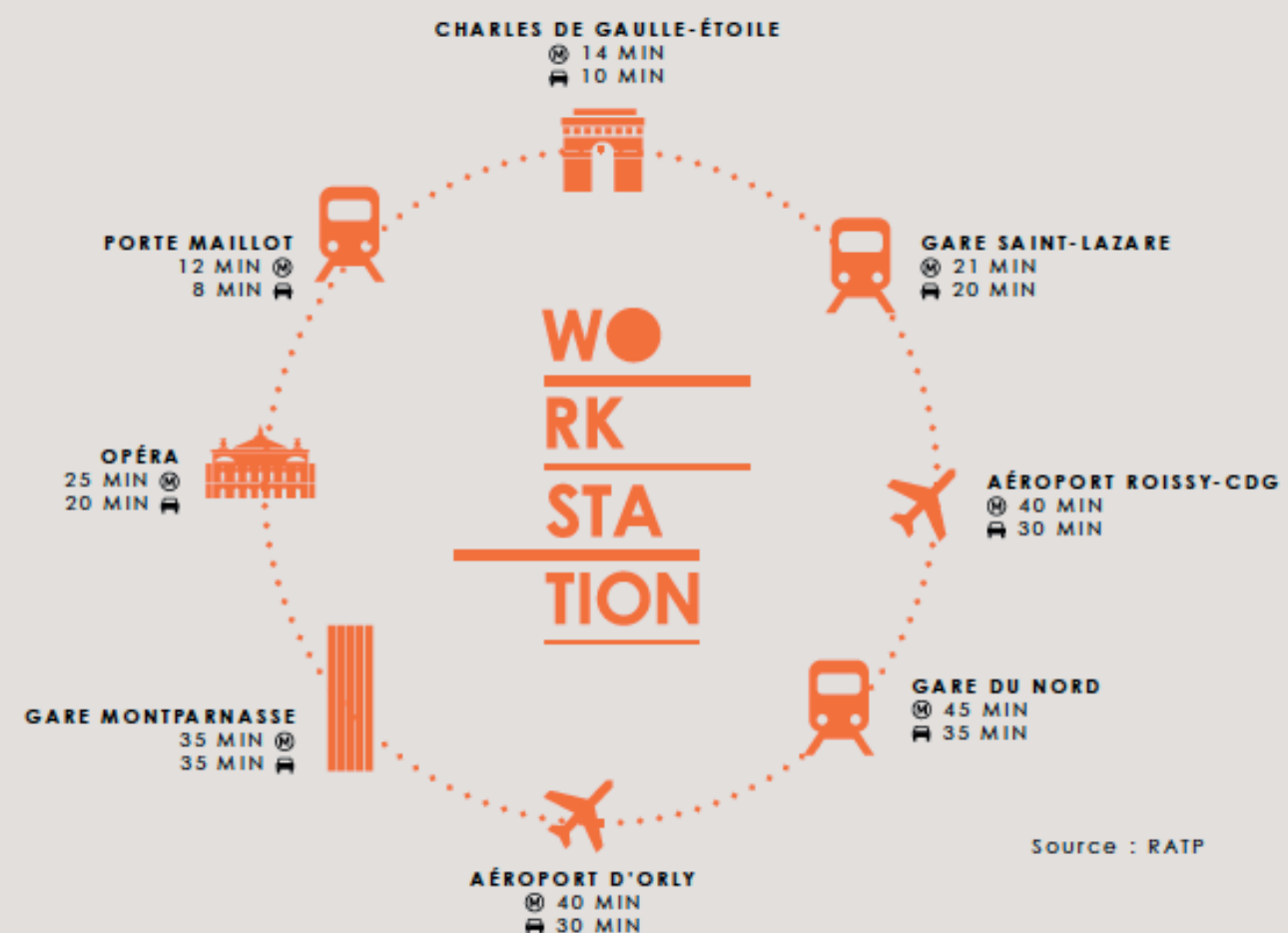
Depuis ses tout premiers projets, Franklin Azzi a fait le choix de l'épure. Il recherche ce juste équilibre entre formes, volumes, lumières, pour créer des ambiances dans lesquelles règnent sobriété, douceur et naturel.

Avec WorkStation, Franklin Azzi imagine des espaces esthétiques et durables, dont chaque détail est étudié pour le bien-être des usagers de l'immeuble.

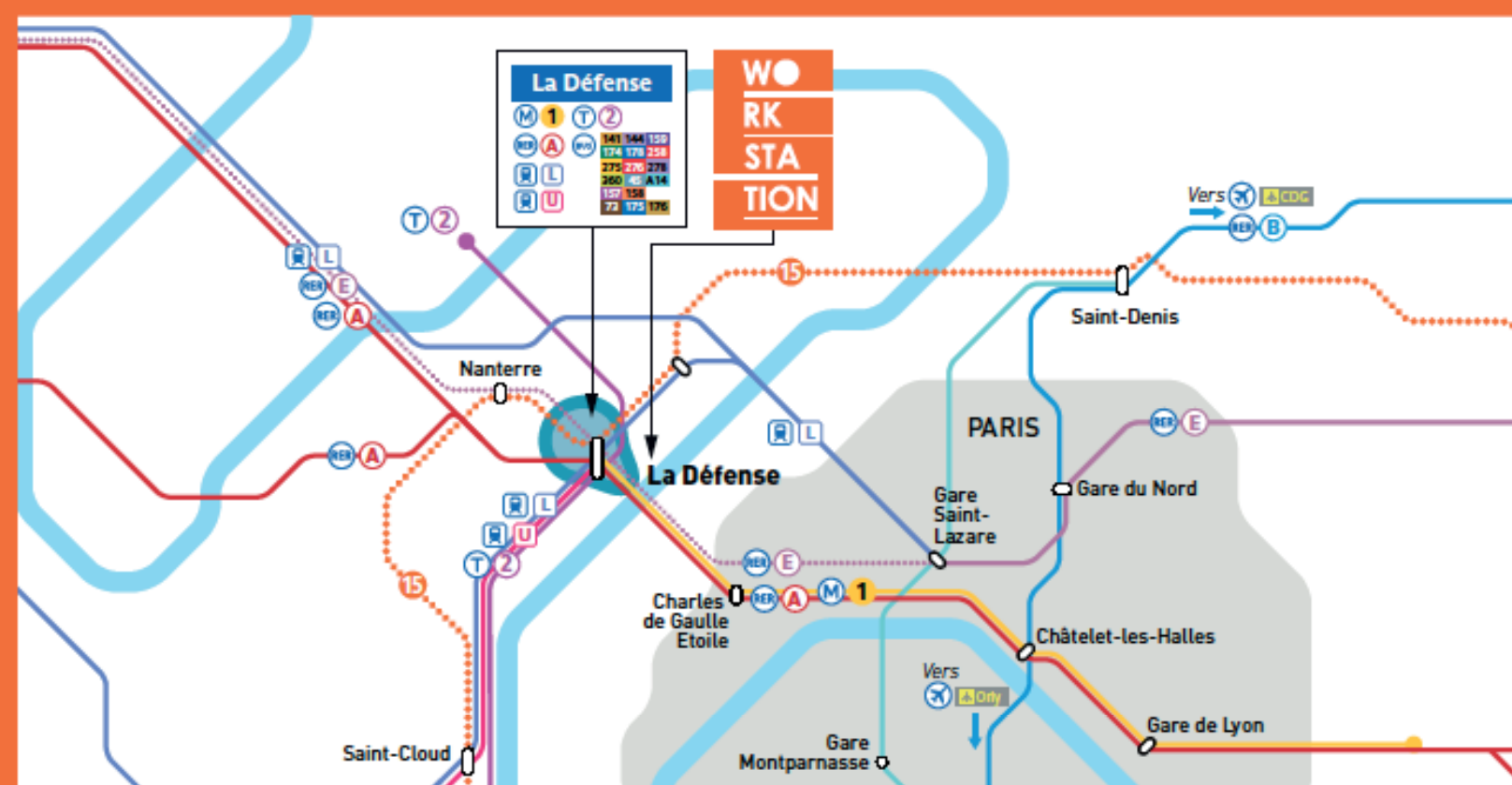
QUARTIER

WORK
STATION





ACCÈS



Entre city et Seine

WORKSTATION

25 quai du Président Paul Doumer, Courbevoie (92)

WorkStation se situe à 8 minutes à pied et à 2 minutes en bus (175 et 176) de la station de métro Esplanade de la Défense (ligne 1).

Connecté au métro parisien et distant de quelques minutes du Hub transport de La Défense, WorkStation dispose également d'une dépose taxi privative et de 703 places de parking.



MOBILITY



WorkStation développe une palette de solutions de mobilité éco-responsables

WorkStation développe une palette de solutions de mobilité éco-responsables pour faciliter les transports tout en respectant l'environnement : navettes électriques, vélos électriques, véhicules électriques avec service de recharge, co-voiturage via l'application WorkStation pour partager les trajets domicile-travail entre collègues. WorkStation dispose d'un parking vélos d'une centaine de places doté de douches.



Application WorkStation disponible sur



À LA DÉFENSE



**Plus de
180 000 salariés**
4 millions de m²
de bureaux
25 sociétés
du CAC 40

WorkStation bénéficie à la fois d'une situation privilégiée à proximité immédiate du premier quartier d'affaires européen, et incarne l'une des figures de proue de l'axe tertiaire développé le long de l'axe Seine.

Allianz

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE



TOTAL

in vivo

BANQUE DE FRANCE
EUROSYSTÈME

nextdoor

KPMG

EULER HERMES
Kreditversicherung

kwærk



THALES

SAINT-GOBAIN

Deloitte

ORANGINA

Sopra
group

SONY

orange



Shopping, sports, loisirs

Les 4 Temps: le plus grand centre commercial de France

Le quartier de La Défense et la commune de Courbevoie disposent de nombreux commerces, notamment le centre commercial des 4 Temps, le CNIT (plus de 250 boutiques et restaurants) ainsi que le centre Charras intégrant une piscine et une patinoire.



U Arena:
stade et salle
de spectacle
de 40 000 places



À quelques mètres de WorkStation, un tissu urbain de qualité composé de commerces de proximité (Monoprix, La Poste...) facilite le quotidien. L'Île de la Jatte offre également un environnement très agréable pour déjeuner dans un écrin de verdure.



LA VIE À LA
DÉFENSE



WORKSTATION EN SEINE



Un environnement, des rythmes

Les collaborateurs de WorkStation ont la chance unique de vivre au rythme de la Défense, immédiatement accessible à pied, et de celui de la Seine, dont le cours tranquille crée un autre rapport au temps. Être face au fleuve, c'est apprécier un autre horizon, un autre rapport à la nature et à la ville.



An architectural rendering of a modern office interior. The space features extensive wood paneling on the walls and ceiling, creating a warm, natural atmosphere. Large glass walls and windows provide ample natural light and offer views of the interior levels. The layout includes a mezzanine level with glass railings, a central staircase with wooden steps and railings, and a ground floor with a large open area. In the foreground, two people are seated on a wooden bench, looking towards the interior. The overall design emphasizes a connection to nature and a bright, open workspace.

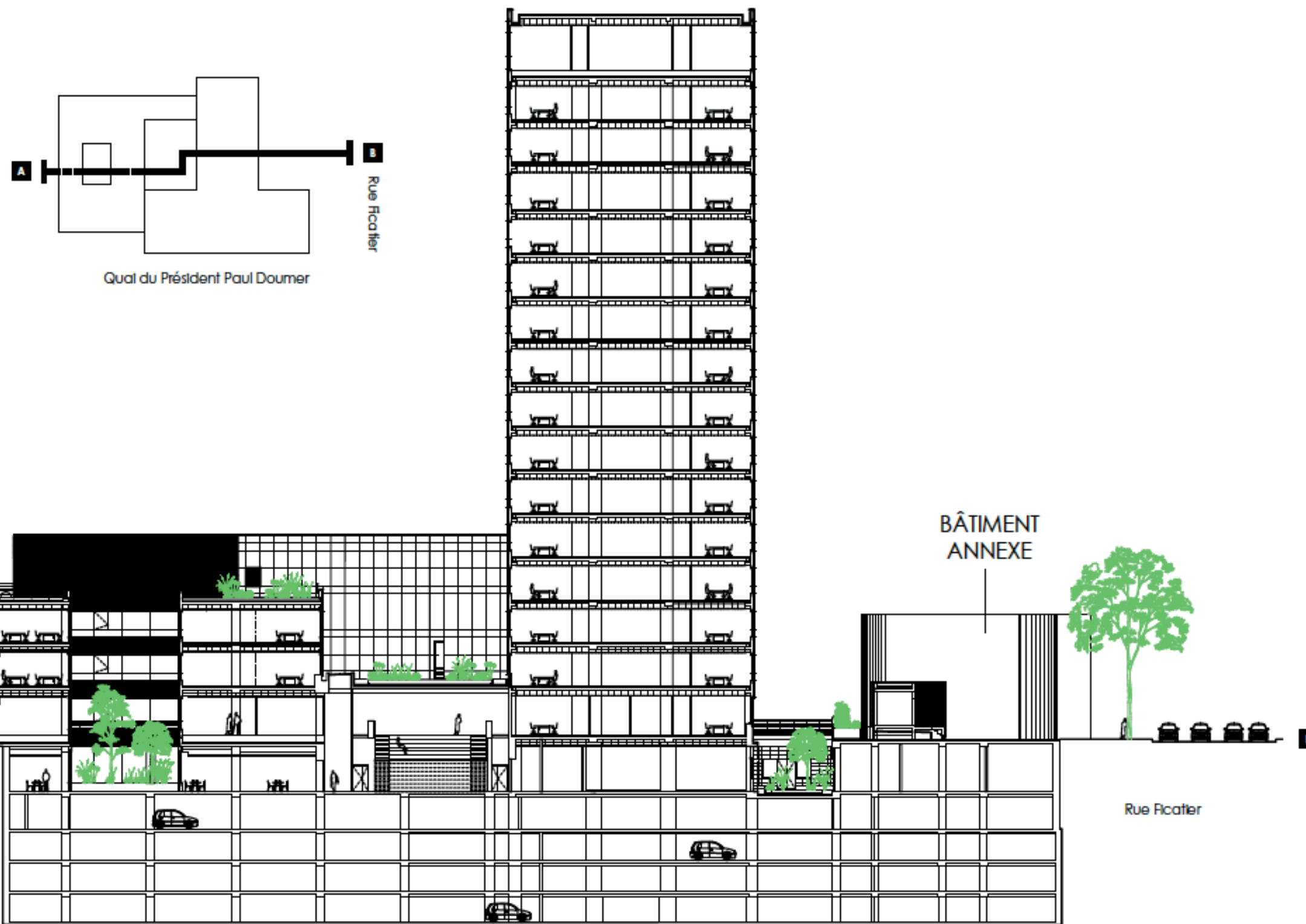
HOME

WORK

LIFE

TECH

SURFACES



Niveaux	Surfaces	Effectifs
R+15	1 342	134
R+14	1 886	188
R+13	1 886	188
R+12	1 886	188
R+11	1 886	188
R+10	1 886	188
R+9	1 886	188
R+8	1 882	188
R+7	1 882	188
R+6	1 882	188
R+5	1 882	188
R+4	1 882	188
R+3	1 896	188
R+2	3 187	275
R+1	2 993	275
RDC	3 668*	80
R-1	4 020	30
R-2	1 785	
R-3	465	
R-4	464	
R-5	454	
TOTAL	41 000	3 050

*dont bâtiment annexe 394 m²

WELCOME HALL



Design Contemporain



En privilégiant les volumes, l'épure et le choix de matières naturelles, le hall accueille visiteurs et collaborateurs dans une ambiance calme et apaisée, créant immédiatement une sensation de bien-être et d'hospitalité. Les vastes baies vitrées laissent pénétrer généreusement la lumière naturelle, qui anime l'espace tout au long de la journée, révélant la sobriété des lignes architecturales.

Un espace de vie aux multiples usages

Accueillir un client, un partenaire,
dans un cadre chaleureux et lumineux.
Échanger lors d'une réunion informelle
dans un lieu convivial et animé.
Patienter confortablement et profiter
d'un instant pour se ressourcer.

➤ Travailler

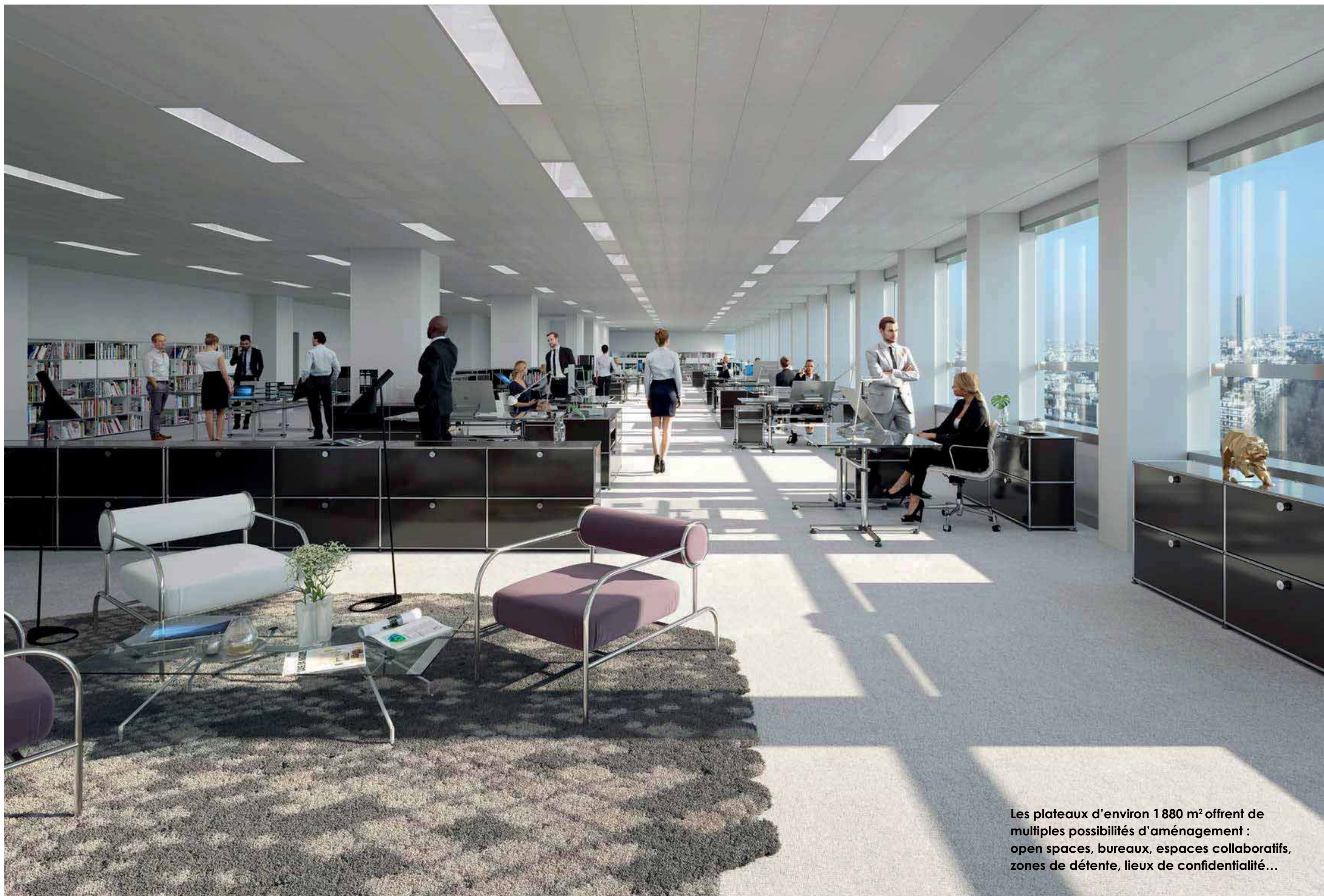


➤ Accueillir



➤ Échanger





Les plateaux d'environ 1 880 m² offrent de multiples possibilités d'aménagement : open spaces, bureaux, espaces collaboratifs, zones de détente, lieux de confidentialité...

AMÉNAGEMENT OPEN SPACE R+2

Organisation traditionnelle (nb de places)

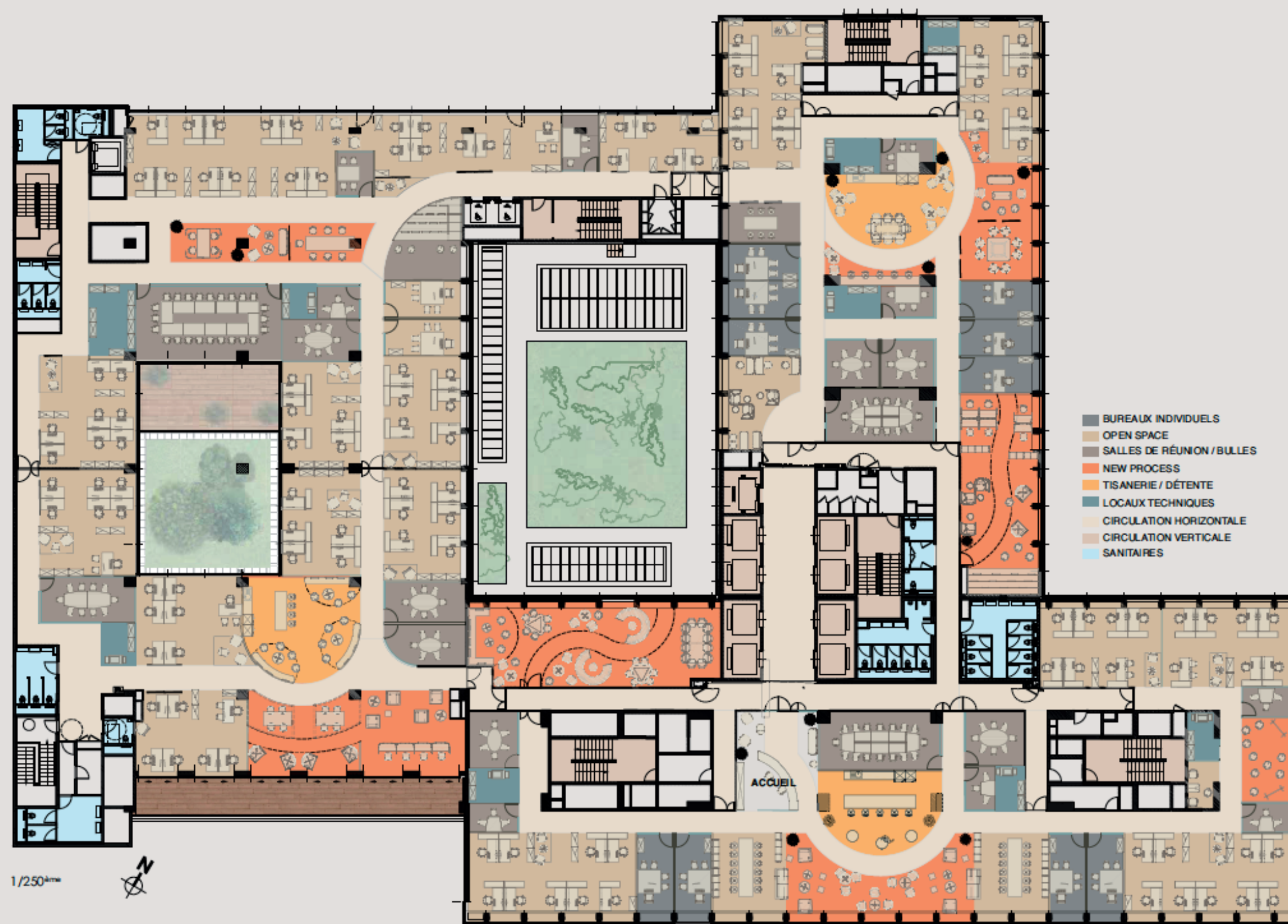
Bureaux individuels	12
Bureaux espace ouvert	121
Espaces informels	33

Organisation New Process (nb de places)

Pour travailler seul	25
Pour se réunir	150
Sur estrade ou autres	40
Places assises tisanerie	65

Salles de réunion

Nombre de places	152
Nombre de salles	21



NEW PROCESS

Le travail et les modes de collaboration ont changé. C'est pour y répondre, et même les devancer, que WorkStation a imaginé un nouveau cadre, des services et des solutions inédites, offrant un potentiel sans limites.

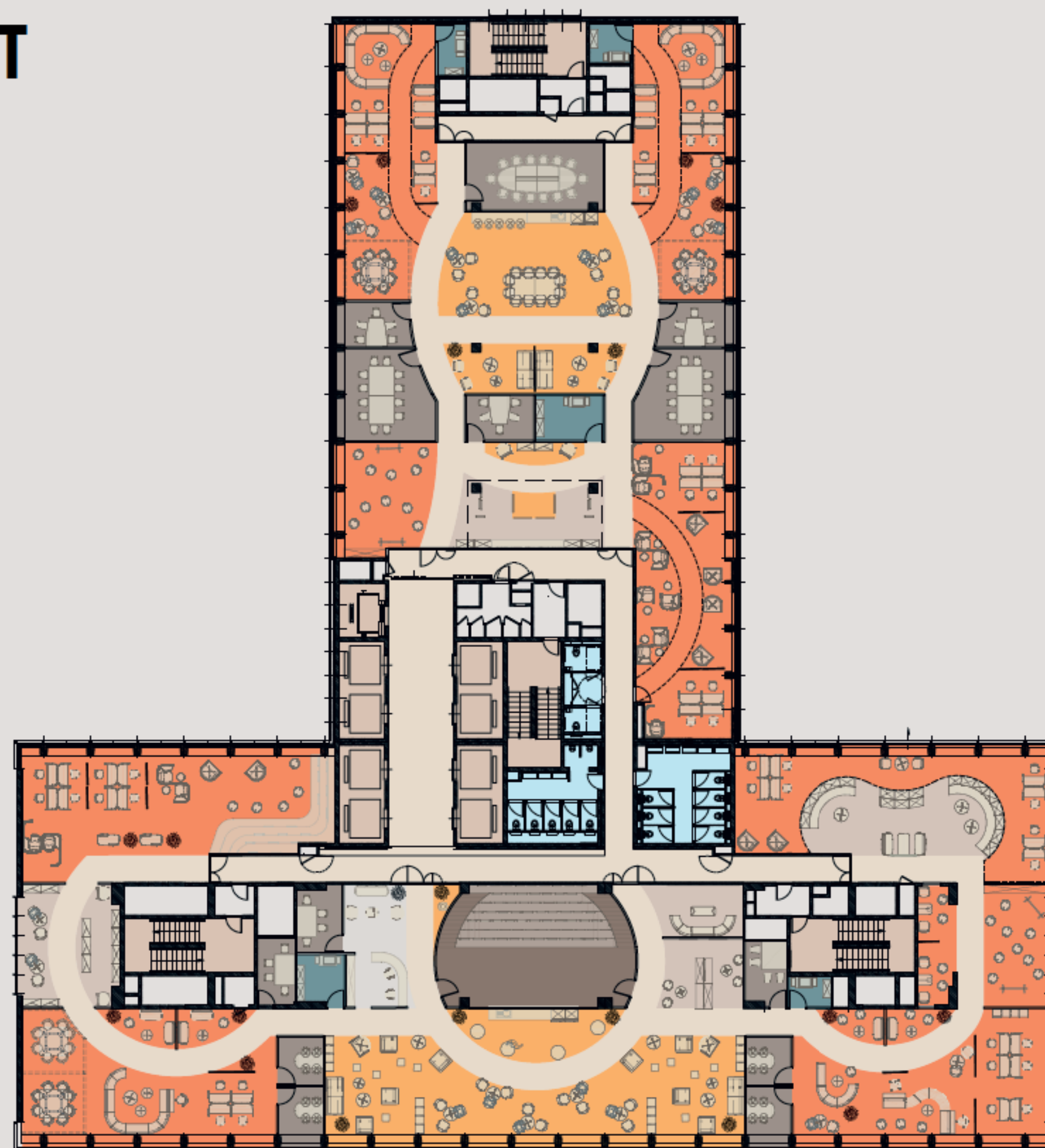
AMÉNAGEMENT NEW PROCESS R+10

Organisation New Process (nb de places)

Pour travailler seul	77
Espaces collaboratifs	198
Sur estrade ou autres	48
Places assises tisanerie	80
Places restauration	56

Salles de réunion

Nombre de places	137
Nombre de salles	98
Nombre de places Amphi	70



- BUREAUX INDIVIDUELS
- OPEN SPACE
- SALLES DE RÉUNION / BULLES
- NEW PROCESS
- TISANERIE / DÉTENTE
- AMPHITHÉÂTRE
- LOCAUX TECHNIQUES
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES

1/250ème



AMÉNAGEMENT MIXTE R+10

Organisation traditionnelle (nb de places)

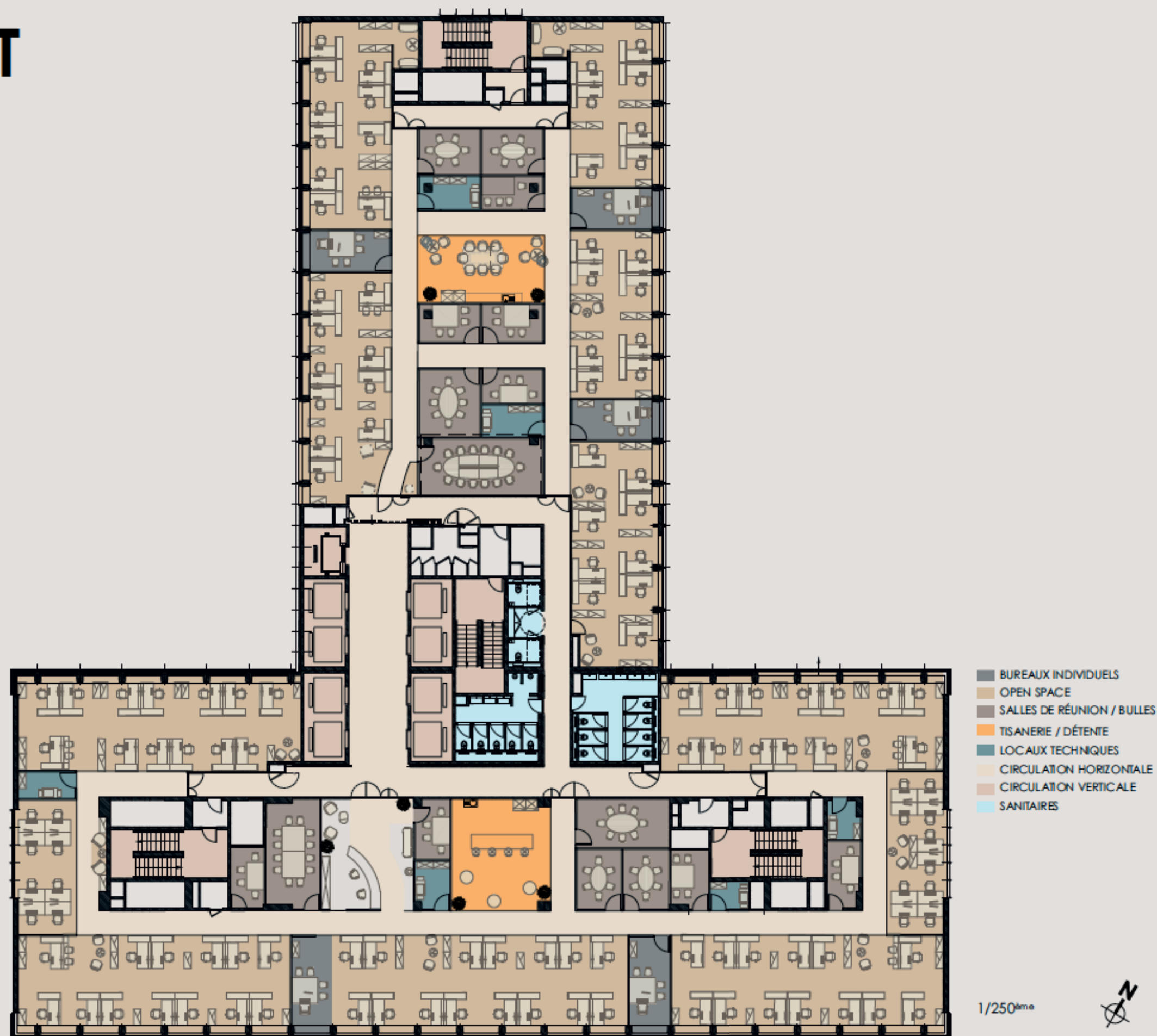
Bureaux Individuels	5
Bureaux espace ouvert	130
Espaces Informels	30

Organisation New Process (nb de places)

Pour travailler seul	0
Espaces collaboratifs	0
Sur estrade ou autres	0
Places assises tisanerie	18

Salles de réunion

Nombre de places	137
Nombre de salles	98



AMÉNAGEMENT NEW PROCESS R+15

Organisation traditionnelle (nb de places)

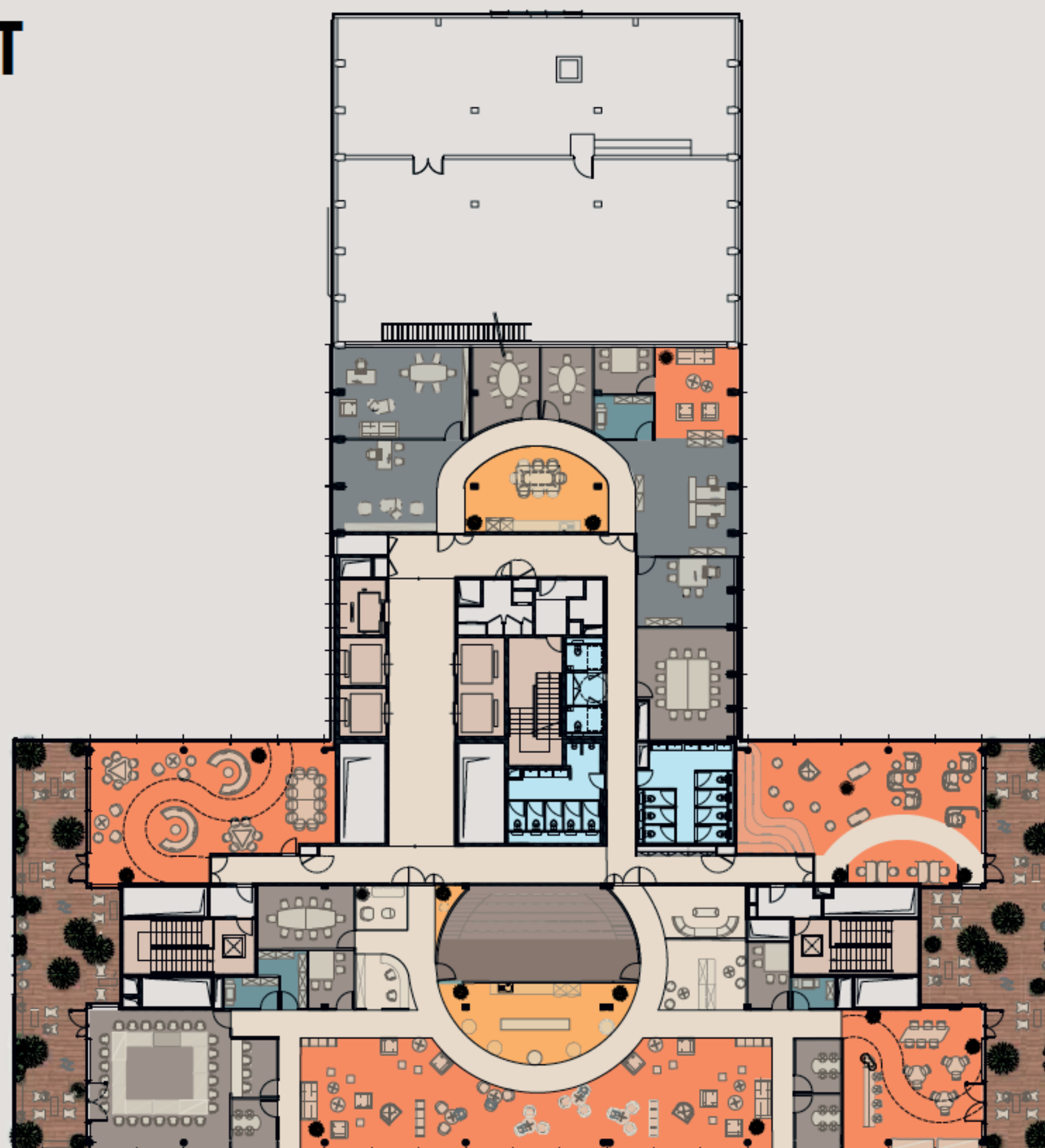
Bureaux Individuels	2
Bureaux espace ouvert	3
Espaces Informels	0

Organisation New Process (nb de places)

Pour travailler seul	17
Pour se réunir	108
Sur estrade ou autres	56
Places assises tisanerie	24

Salles de réunion

Nombre de places	88
Nombre de salles	11
Nombre de places Amphi	55



- BUREAUX INDIVIDUELS
- OPEN SPACE
- SALLES DE RÉUNION / BULLES
- NEW PROCESS
- TISANERIE / DÉTENTE
- AMPHITHÉÂTRE
- LOCAUX TECHNIQUES
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES

1/250ème





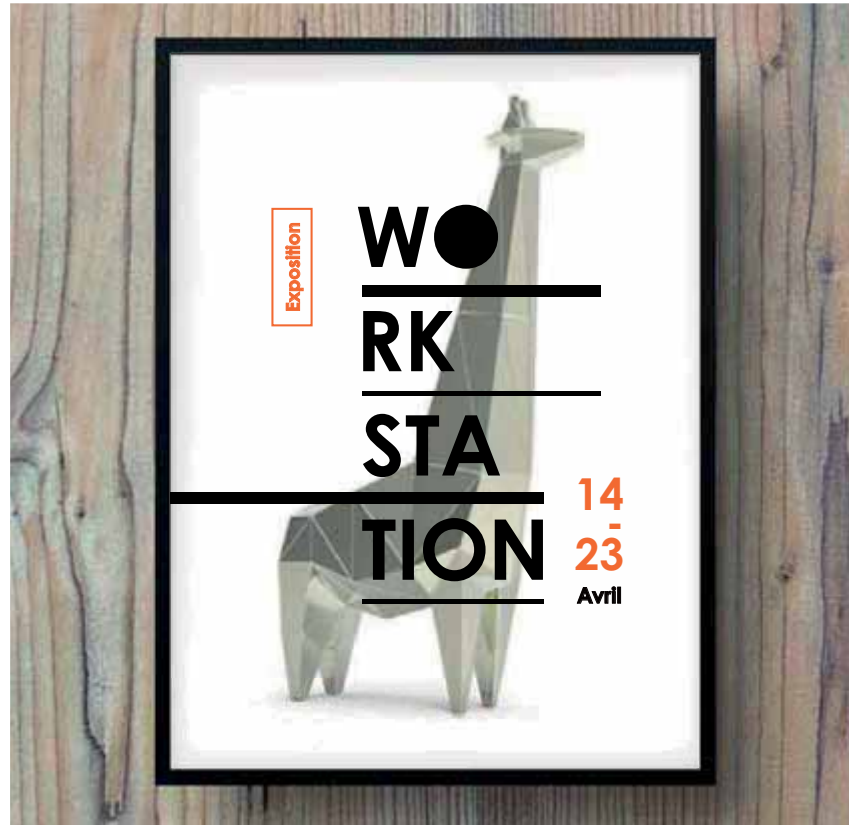
HOME

WORK

LIFE

TECH

SERVICES



FOOD

Pour le déjeuner ou une pause gourmande, WorkStation propose des solutions saines et variées qui privilégient la fraîcheur, le goût et la convivialité. Le restaurant principal, avec divers univers culinaires, le café contemporain et la brasserie-club sont complétés par un food truck ainsi qu'un juice bar.



ESPACE RESTAURANT AU R-1 OUVERT SUR UN VASTE PATIO ET UNE TERRASSE AMÉNAGÉE

WORKCAFÉ

Atmosphère contemporaine pour de multiples usages.

Le café contemporain de WorkStation est un lieu hybride. Alternant fonctions classiques pour proposer une restauration légère, take away, petits-déjeuners ou snacking... et des fonctions plus ouvertes en accueillant tout au long de la journée les collaborateurs pour des sessions de travail informelles, des instants de partage ou de détente.

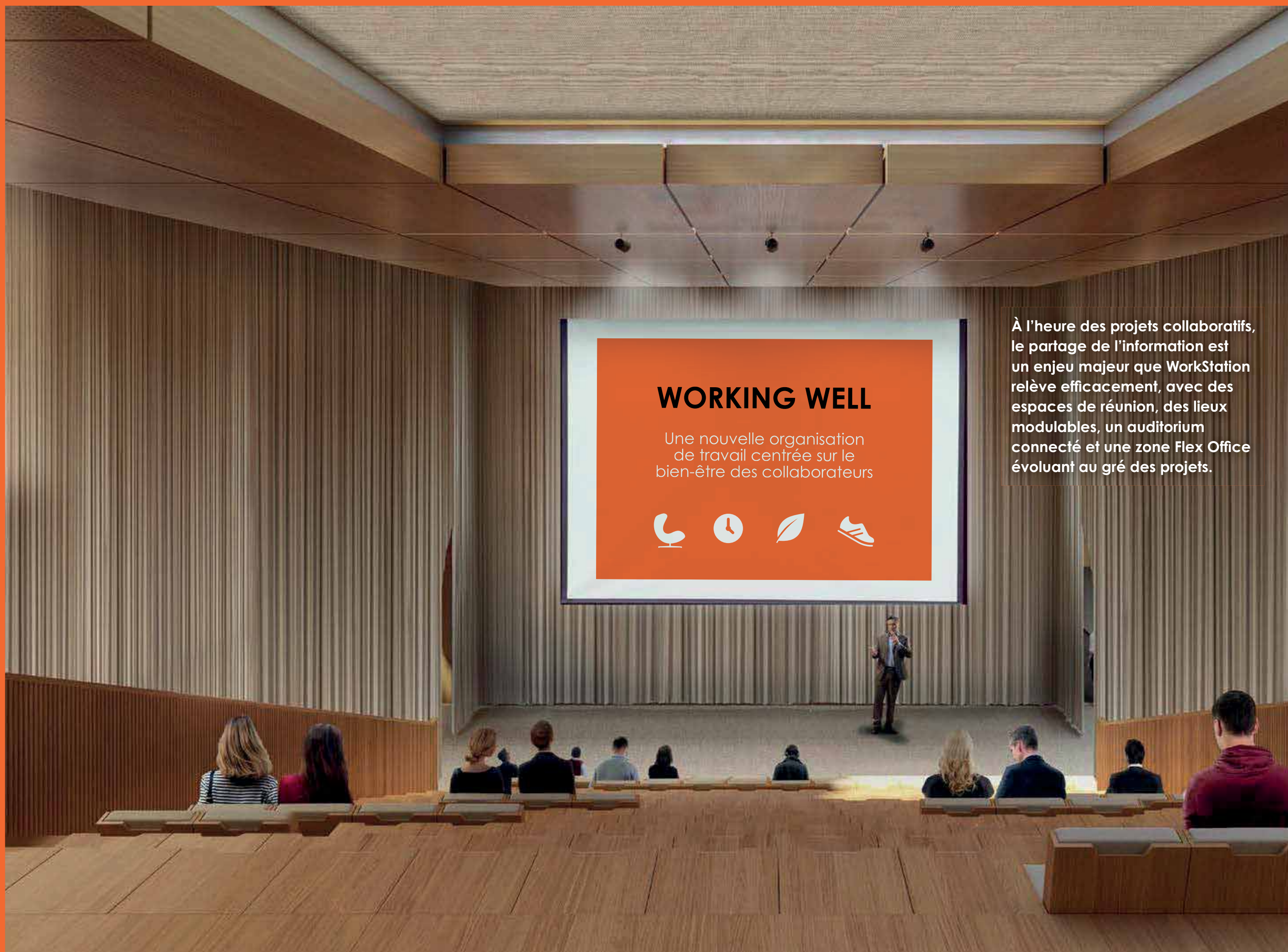


CAFÉ CONTEMPORAIN AU RDC OUVERT SUR LE JARDIN

Profilier d'un moment de détente ou savourer son
café dans un petit coin de nature :
c'est ce que WorkStation offre dans
5 espaces extérieurs largement végétalisés et
aménagés, répartis dans tout l'immeuble.



TOGETHER



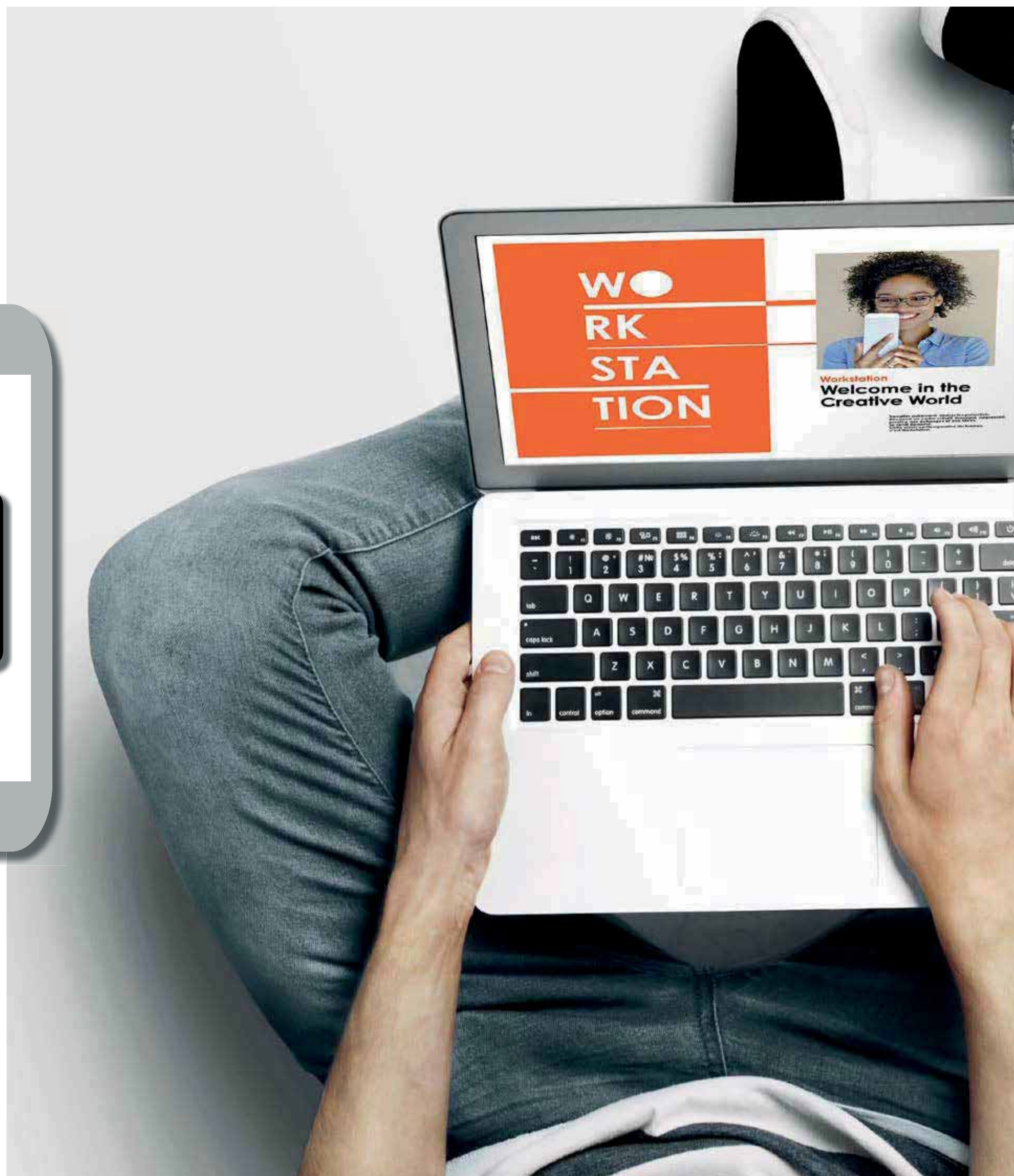
À l'heure des projets collaboratifs, le partage de l'information est un enjeu majeur que WorkStation relève efficacement, avec des espaces de réunion, des lieux modulables, un auditorium connecté et une zone Flex Office évoluant au gré des projets.

TOUCH



Intelligence & Data

L'information est cruciale, et plus encore lorsqu'elle est partagée. WorkStation répond à ces nouvelles attentes en mettant des solutions à la disposition de tous les usagers, comme une application dédiée permettant de gérer simplement tous les aspects du quotidien, ou encore des murs digitaux reliés aux réseaux sociaux. Déployée dans l'immeuble, la WiFi haut débit permet d'être constamment connecté.



FITNESS

Être bien dans son travail, c'est aussi être bien dans son corps !
Qu'il s'agisse de remise en forme ou d'activité soutenue, l'offre de WorkStation est à la fois complète et variée : machines, cours collectifs, animations-découvertes, parcours santé en extérieur, club de jogging, aviron... encadré par un coaching de qualité.



» Être bien dans son travail, c'est aussi être bien dans son corps !



Programmation Exposition Inside



Adhérent à la charte portée par le ministère de la Culture « Un immeuble, une œuvre », Hines France a porté une attention particulière à l'art et à la culture dans WorkStation. La possibilité d'organiser des expositions dans WorkStation ajoute un usage nouveau à l'immeuble et renforce son ambition de mêler espaces publics et privés. Pour une pause ludique ou pour développer ses passions, une gaming room et un programme d'activités (théâtre, chant, cuisine, concerts, tournois...) sont proposés.

Exposition

W
RK
STA
TION

14
23
Avril





TERRASSES & JARDIN



Potager urbain

Le plus vaste ensemble végétalisé privé de la Défense

WorkStation est le seul immeuble de grande hauteur proposant à la Défense une telle profusion d'espaces végétalisés et surtout un jardin privatif de près de 1 500 m².

CHACQUE ESPACE A FAIT L'OBJET D'UN PROJET PAYSAGER SPÉCIFIQUE AVEC SES ESSENCES ET SON ATMOSPHÈRE PARTICULIÈRE.

WorkStation offre de nombreux espaces extérieurs et notamment : un jardin de 1 500m², un potager en toiture terrasse, 2 terrasses de 100 m² au 15^{ème} étage, une terrasse aménagée ouvrant sur le restaurant...

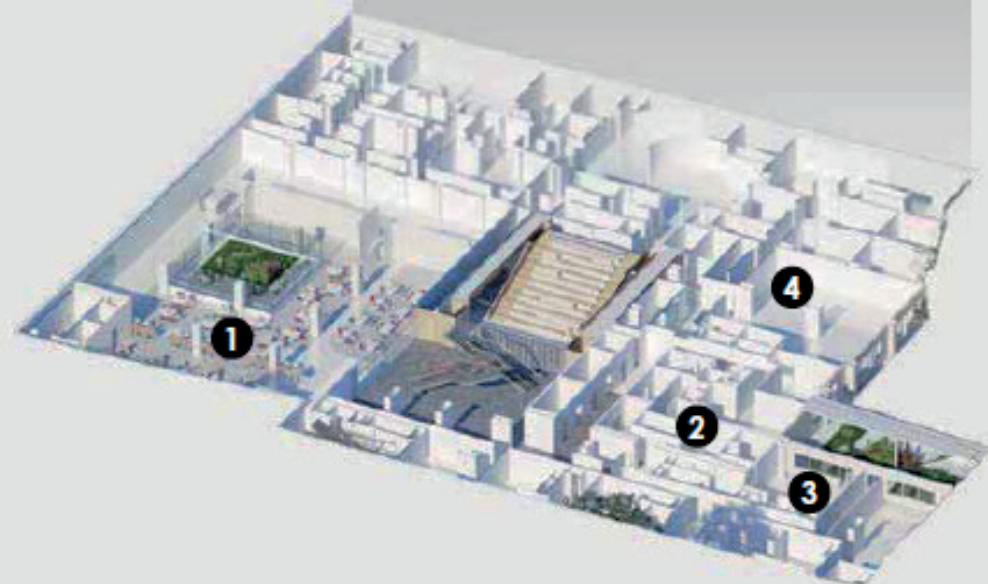
Cette attention particulière portée à l'environnement paysager révèle la volonté d'offrir aux utilisateurs de WorkStation un univers où la nature a toute sa place. Une relation étroite avec la nature qui prend tout son sens lorsque l'on sait que la certification WELL érige en principe fondateur la biophilie sous toutes ses formes.

SERVICES

L'ESPRIT DE SERVICE

WorkStation propose une gamme très étendue de services répartis sur les niveaux RDC et R+1. Mis à la disposition des collaborateurs et des visiteurs pour certains, ces espaces de services sont accessibles tout au long de la journée.

Destinés à simplifier la vie de tous et accroître le bien-être de chacun, les services de WorkStation illustrent au quotidien la qualité de vie offerte à l'ensemble des collaborateurs.



REZ-DE-CHAUSSÉE

- ❶ **ESPACE D'ACCUEIL ET D'ATTENTE** (SALONS, KIOSQUE À JOURNAUX, BAR CONNECTÉ...)
- ❷ **CONCIERGERIE** (PRESSING, RETOUCHE, LIVRAISONS, GARDE D'ENFANTS...)
- ❸ **SERVICE DE BAGAGERIE**
- ❹ **BEAUTY ROOM**
- ❺ **CAFÉ CONTEMPORAIN** DE 186 PLACES AVEC ACCÈS DIRECT AUX JARDINS EXTÉRIEURS
- ❻ **AUDITORIUM** DE 204 PLACES
- ❼ **BUREAUX EN PREMIER JOUR / BUSINESS CENTER**
- ❽ **BUREAUX EN PREMIER JOUR**

R-1

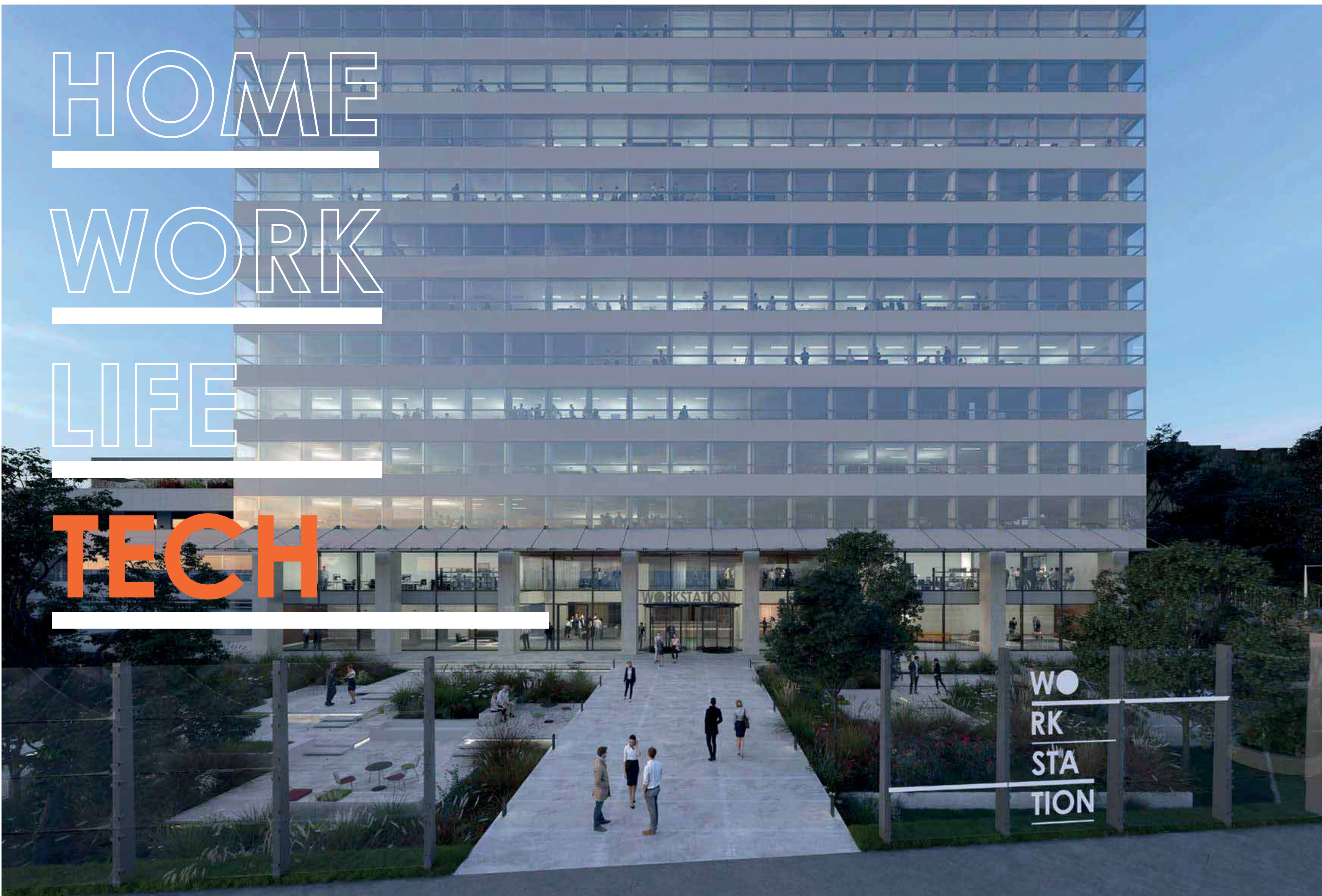
- ❶ **ESPACE DE RESTAURATION TRADITIONNELLE** DE 500 PLACES AVEC TERRASSE
- ❷ **ESPACE BIEN-ÊTRE** (COIFFEUR, BEAUTY ROOM, MASSAGE)
- ❸ **FITNESS** AVEC VESTIAIRES ET DOUCHES
- ❹ **BUREAUX EN PREMIER JOUR / BUSINESS CENTER**

HOME

WORK

LIFE

TECH





Centré sur la santé et le bien-être des utilisateurs, le WELL Building Standard est à ce jour le premier référentiel mondial intégrant la notion de confort d'usage.

Avec un secteur immobilier de plus en plus «human centric», où le bonheur des salariés est un vecteur avéré de performance, les entreprises portent une attention particulière au choix de leur implantation, des services et des prestations à disposition des utilisateurs et de l'empreinte énergétique du bâtiment.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES VISÉES

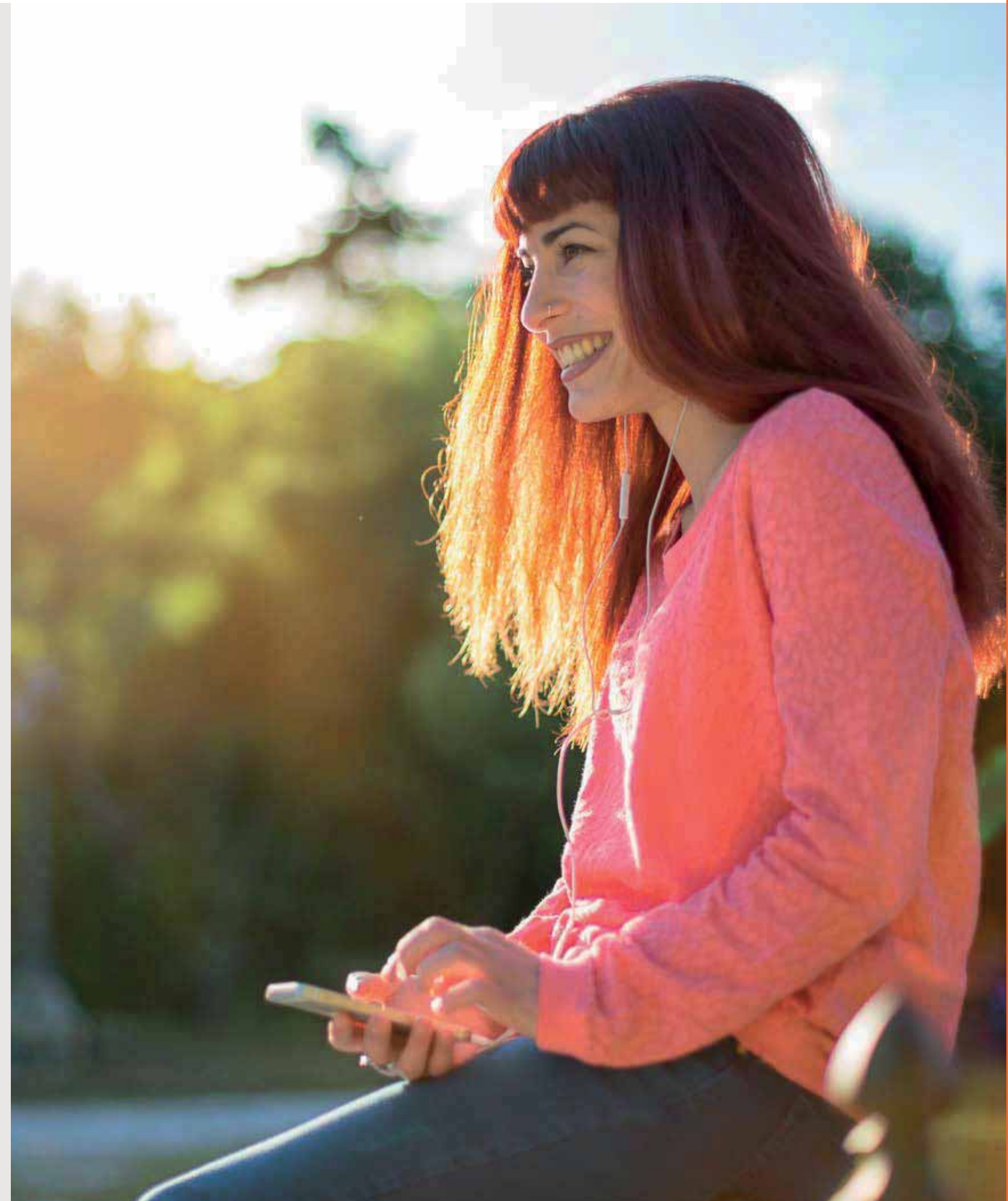
BREEAM®
IN USE-NIVEAU Excellent

BREEAM®
RFO -NIVEAU GOOD

NF HQE®
BÂTIMENTS TERTIAIRES
EN EXPLOITATION
Passeport excellent

NF HQE®
BÂTIMENTS TERTIAIRES
EN RÉNOVATION
Passeport excellent

BIE-N-ÊTRE



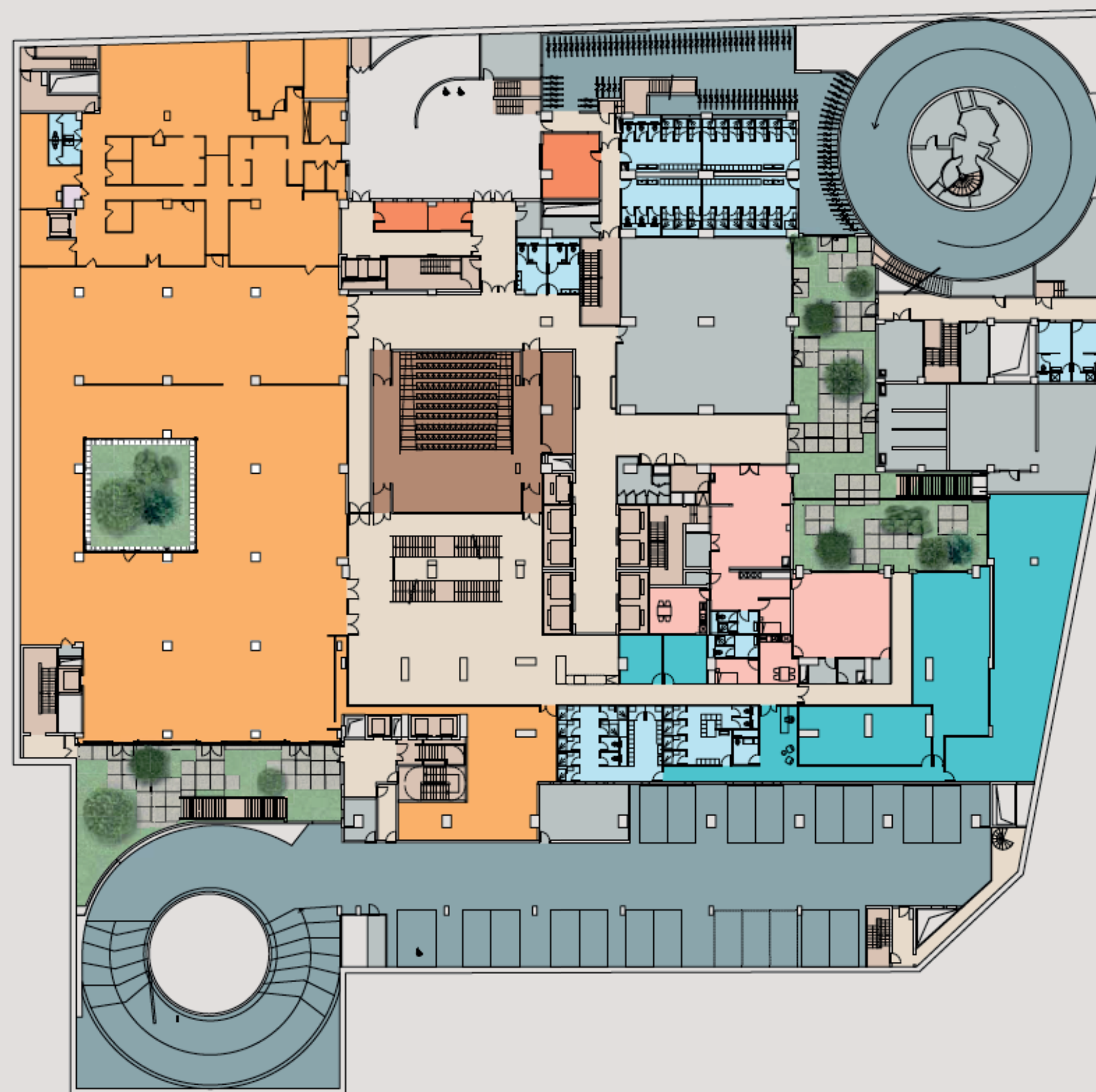
PLAN

R-1

- FITNESS / BIEN-ÊTRE
- AUDITORIUM
- RESTAURANT / CUISINE
- BUREAUX
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- PC SÉCURITÉ GARDIENNAGE
- LOCAUX TECHNIQUES
- SANITAIRES / DOUCHES
- PARKING



1/350^{ème}



PLAN RDC

- BUREAUX / BUSINESS CENTER
- HALL
- CAFÉ CONTEMPORAIN
- AUDITORIUM
- CONCIERGERIE
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

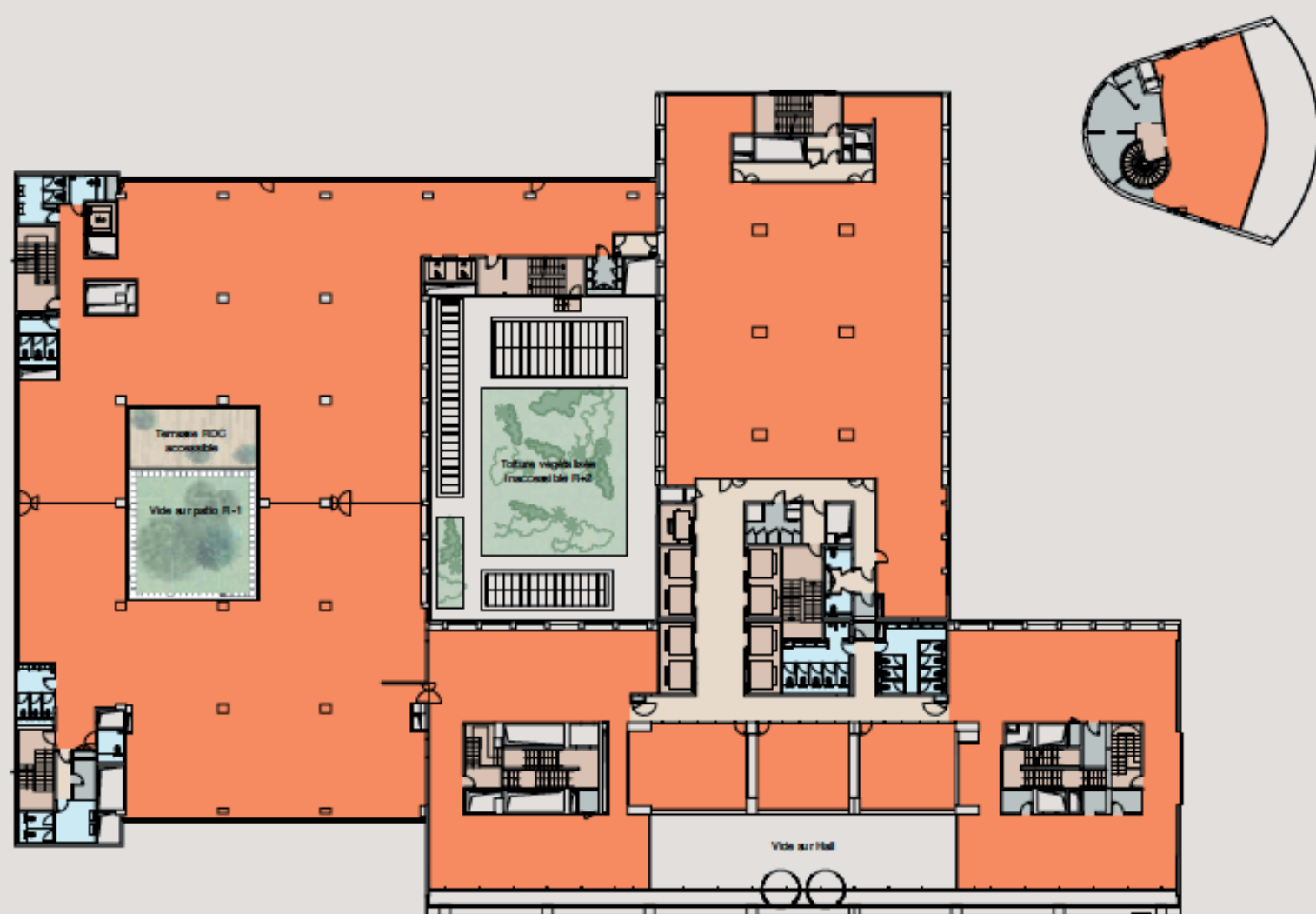


1/350^{ème}



PLAN

R+1



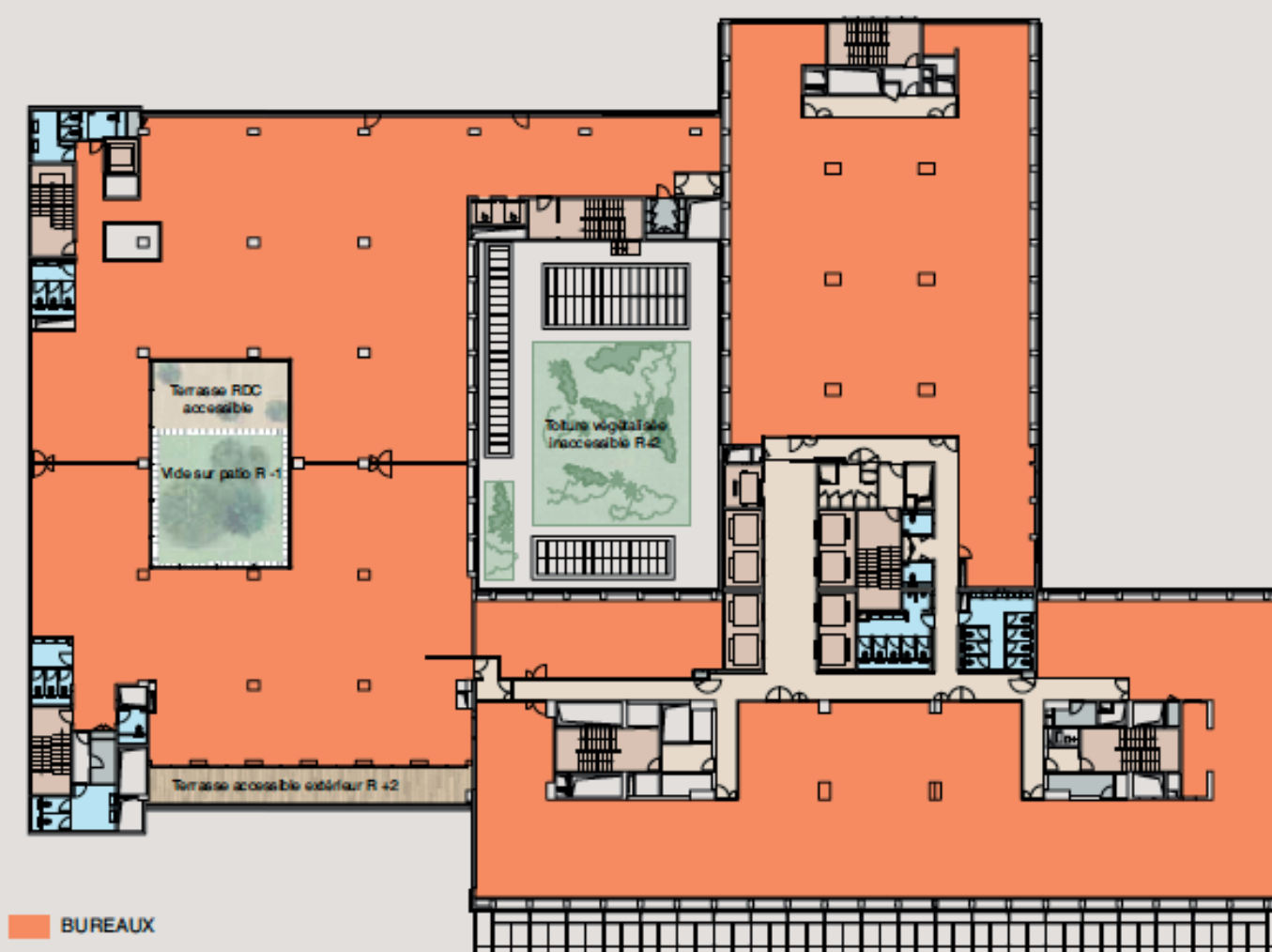
- BUREAUX
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

1/350^{ème}



PLAN

R+2



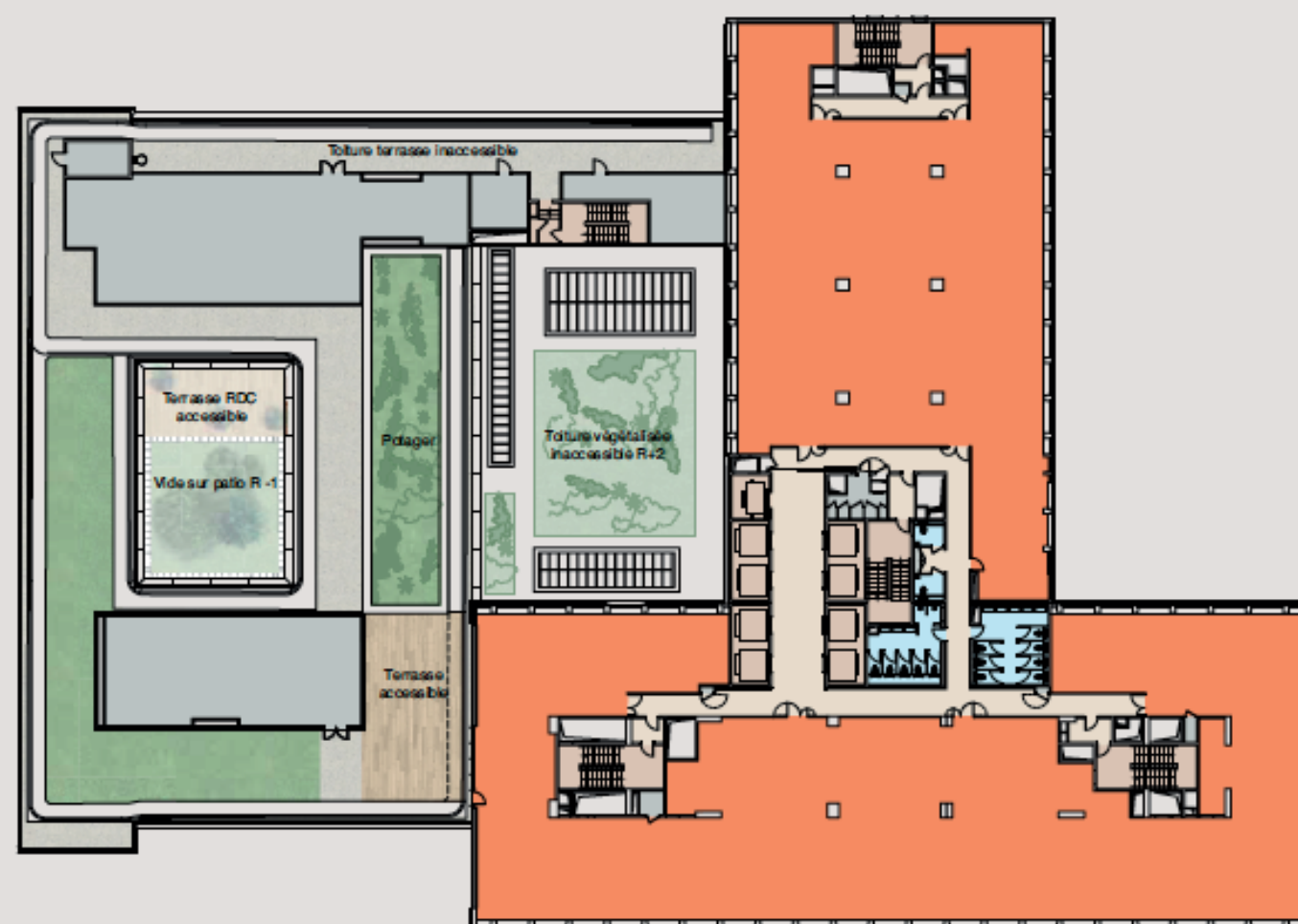
- BUREAUX
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

1/350^{ème}



PLAN

R+3



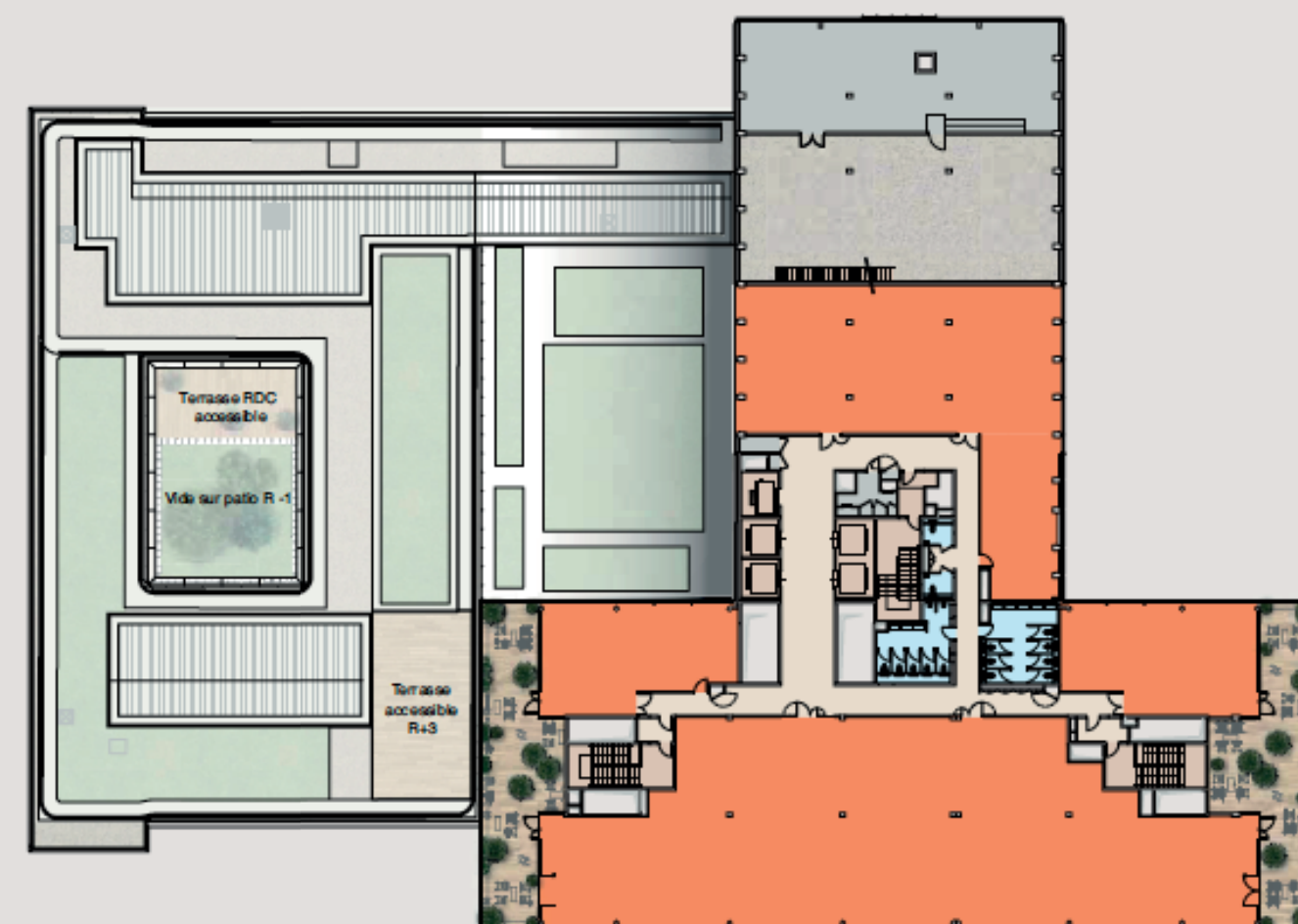
- BUREAUX
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

1/350^{ème}



PLAN

R+15



- BUREAUX
- CIRCULATION HORIZONTALE
- CIRCULATION VERTICALE
- SANITAIRES
- LOCAUX TECHNIQUES

1/350^{ème}



NOTICE



WORKSTATION

25 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER
COURBEVOIE (92)

CLIMATISATION - CHAUFFAGE - VENTILATION

- Production froid : production autonome par groupe froid
- Production chaud : électrique
- Centrales de traitement d'air situées en terrasse technique filtrant et distribuant de l'air neuf dans les espaces de bureaux
- Climatisation par ventilo-convecteurs de type 2 tubes / 2 fils
- Télécommande avec réglage de la température de + ou - 3° par rapport à la consigne GTB
- Ventilateurs à vitesse variable pour un fonctionnement économique en dehors des horaires habituels

ÉLECTRICITÉ

- Luminaires LED
- 3 transformateurs de 1 600 kVA
- 2 réseaux électriques dont un onduable
- 3 groupes électrogènes :
 - 2 groupes de remplacement de 4 400 kW
 - 1 groupe de sécurité de 2 200 kW
- Distribution de courant fort au sein des plateaux par nourrices en attente dans le faux plancher

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès dans le hall et les parkings avec lecteur de badge
- Rupture de charge en RDC depuis le parking
- Gestion de la sécurité à partir du PC sécurité 24h/24
 - Report d'alarme au PC sécurité
- Surveillance et enregistrement vidéo 24h/24 des accès et points névralgiques de l'immeuble par caméras numériques haute sensibilité
- Vitrage anti effraction au RDC

PROTECTION INCENDIE

- Système de Sécurité Incendie de catégorie A
- Alarme incendie : témoins sonores renvoyés au PC sécurité
- Ventilation mécanique des parkings
- Sprinklage des niveaux de parking et du socle (R-1, RDC et R+1)

3 050 POSTES DE TRAVAIL

41 000 M²

703 PLACES DE PARKING

94 PLACES DE STATIONNEMENT VÉLO

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

- GTB neuve
- Régulation de la climatisation et du débit d'air individualisée par bureau et selon les besoins spécifiques des locataires
- Gestion des systèmes électriques
- Détection et alerte des anomalies

SERVICE & CONFORT

- Un auditorium ERP de 204 places
- Un espace fitness et bien-être
- 3 espaces de restauration dont 500 places dans le restaurant traditionnel et 186 places dans le café contemporain
- Hauteur libre de 2,70 m à tous les étages - 3,50 m au R+12 et au R+15
- Faux-plancher (13 cm de plenum)
- Faux-plafonds (42 cm de plenum)
- Une aire de livraison indépendante sur la rue de l'industrie

ASCENSEURS

Bâtiment IGH :

- 8 ascenseurs fonctionnant en octuplex :
 - 1 dessert tous les niveaux du R-5 au R+15
 - 4 desservent tous les niveaux du R-1 au R+15
 - 3 desservent tous les niveaux du R-1 au R+14
- 1 monte-charge

Bâtiment « La Galette » :

- 2 ascenseurs en duplex desservant tous les niveaux du R-1 au R+2

PARKING

- 3 ascenseurs fonctionnant en triplex

ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

- Un vitrage de façade performant assurant une isolation thermique, acoustique et solaire conforme à la réglementation en vigueur

PMR

- Immeuble mis aux normes PMR

WORK STATION

VUE DU 15^{ÈME} ÉTAGE DE WORKSTATION

WORK STATION by Hines

Commercialisation

CBRE

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**