

**we.**

**Together for the best**

**61 avenue Jules Quentin, Nanterre**



**we**

**initiate  
the future**

Nous souhaitons encourager  
les ambitions de demain

**we**

**are  
here**

Nous nous inscrivons dans la dynamique  
tertiaire d'un nouveau Nanterre

**we**

**are  
game changers**

Nous proposons des espaces  
qui répondent aux nouveaux usages





# we attract

## Nos engagements : garantie des charges, baux flexibles et nombreux services intégrés

Vous recherchez un **espace de travail convivial** et à proximité de la Défense ?

Nous avons conçu un ensemble immobilier de **31 600 m<sup>2</sup>**, qui réunit **des espaces de vie et de travail**, dans un esprit campus !

Nous sommes situés en péri-Défense, et à seulement quelques pas du centre-ville de Nanterre.

Vous souhaitez cultiver **l'esprit de communauté** et offrir une expérience unique à vos collaborateurs ?

Nous privilégions le collectif en offrant des **espaces de vie et de travail** tournés vers le bien-être de vos collaborateurs.

### La dynamique de Nanterre :

**2 772** entreprises

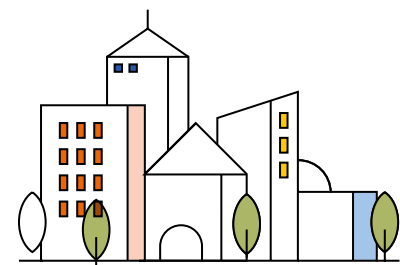
**76 446** emplois

**37 544** étudiants

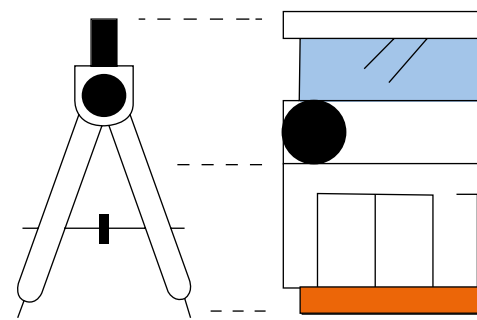
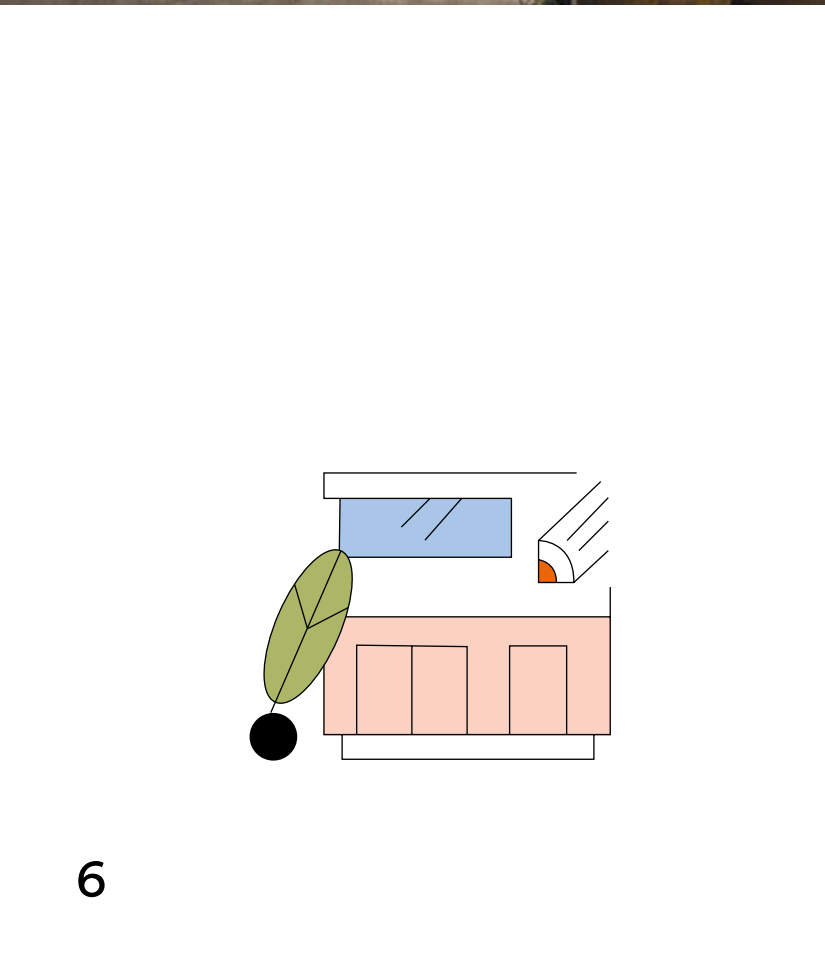
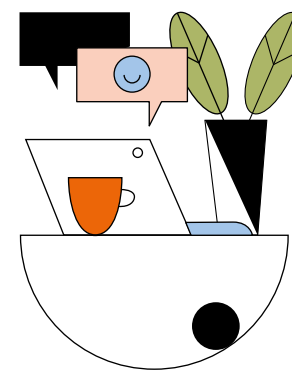
### Aussi installés à Nanterre :

- Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
- La Préfecture des Hauts-de-Seine



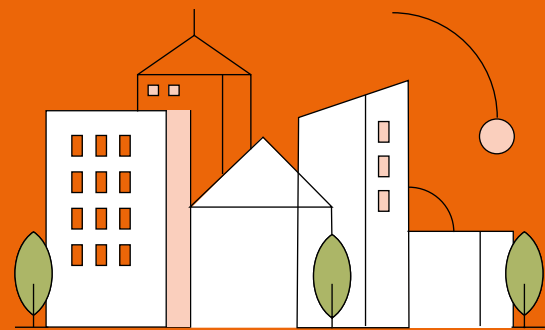


# Sommaire



# Localisation

**We facilitate: Accessibilité**  
**We live: Vie de quartier**



Notre implantation conjugue la dynamique du premier quartier d'affaires européen avec l'animation citadine du centre de Nanterre.



# we facilitate

## Une accessibilité croissante

La nouvelle gare de Nanterre La Folie est desservie par le RER E (Eole).  
Dès 2030, elle deviendra un **hub de transport stratégique** relié à deux lignes du Grand Paris Express et rattaché directement au CNIT.

Nous encourageons les **mobilités douces** :

- 240 emplacements vélos avec vestiaires sécurisés

Nous proposons d'autres alternatives :

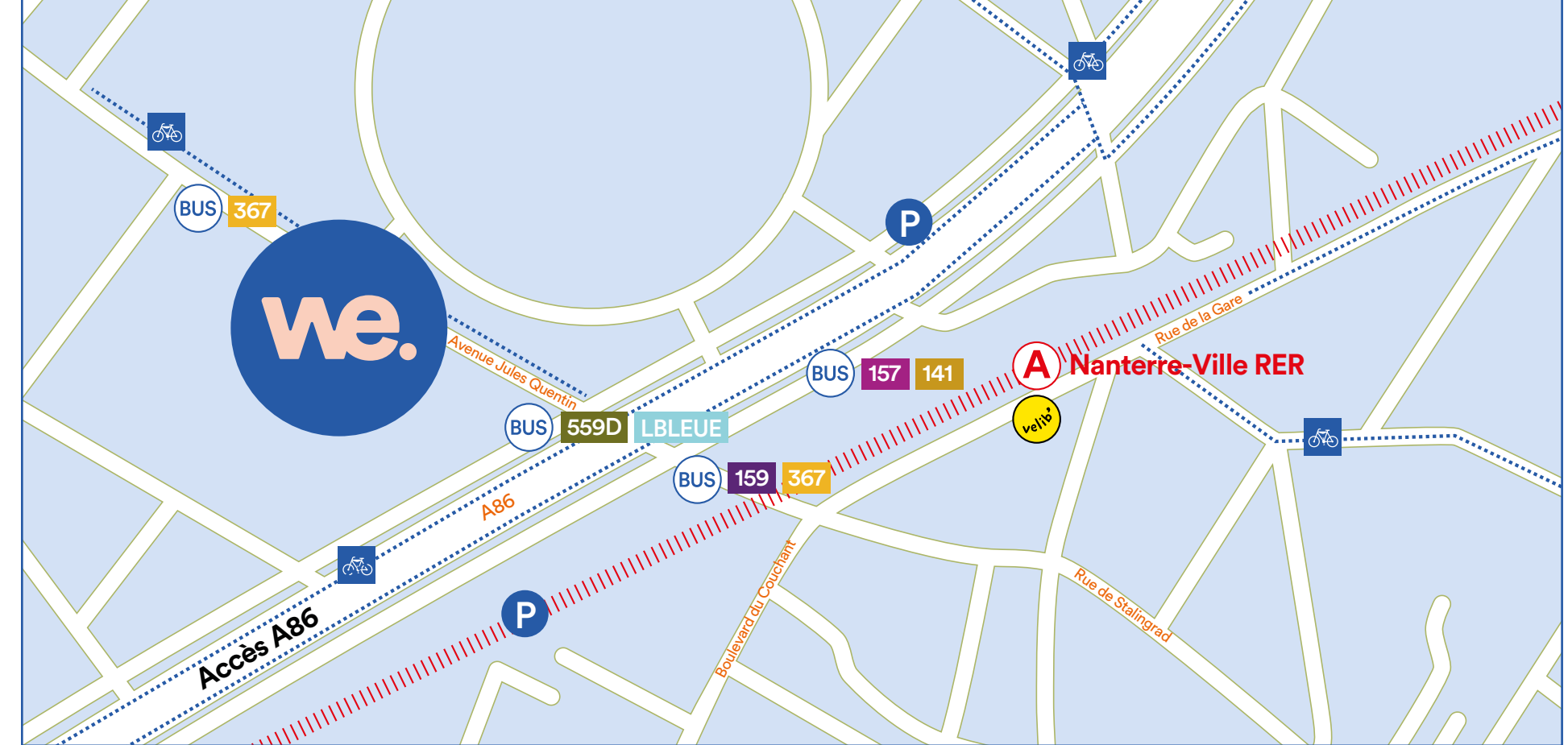
- 310 places de **stationnement pour les véhicules légers**  
(dont 30% équipées de bornes de recharge électriques)

- 150 m<sup>2</sup> d'emplacement pour les **deux roues motorisées**

**Nous sommes directement connectés  
au quartier d'affaires de la Défense  
via le RER A, l'A86 et l'A14**

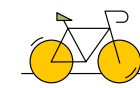
**1 min** à pied du bus

**5 min** à pied du RER A Nanterre



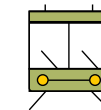
### En voiture

La Défense : 9'  
Arc de Triomphe : 18'  
Invalides : 30'  
Gare Saint-Lazare : 30'  
Gare Montparnasse : 35'  
Orly : 35'  
Roissy-CDG : 40'



### En vélo

La Défense : 19'



### En transports en commun

La Défense : 16'  
Charles de Gaulle-Étoile : 18'  
Gare du Nord : 26'  
Concorde : 25'  
Saint-Lazare : 27'  
Gare Montparnasse : 37'  
Roissy-CDG : 59'



...et de belles balades sur  
les quais de Seine à 10'



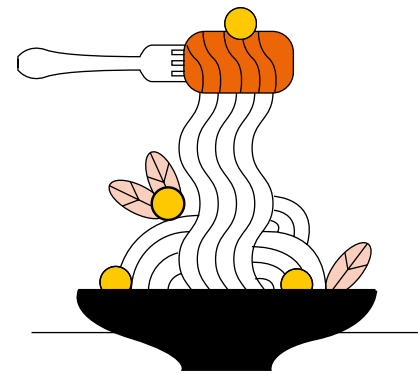
# we live

Un quartier qui rappelle  
l'esprit d'un village

Nous sommes à deux pas du centre-ville

Nous profitons de toutes les saveurs d'une **vie de quartier**:  
petites rues et places pavées, terrasses et restaurants, boutiques  
et commerces de bouche, jardins et espaces verts...

Vos collaborateurs vont apprécier cette **ambiance dynamique  
et conviviale.**



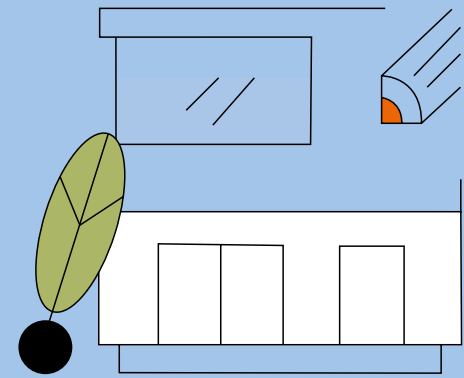


# Projet architectural

We combine: **Deux îlots**

We preserve: **Environnement**

We collaborate: **Bureaux**



Sensibles à l'impact environnemental, nous avons développé un projet bas carbone, intégrant de nombreux espaces verts aux abords et au cœur de l'immeuble. Nous participons au projet urbain de Nanterre via une voie nouvelle synonyme de nouvelles connexions entre univers business et riverains.





# Le mot de l'architecte

Situé à Nanterre dans un quartier en plein développement, WE est un ensemble immobilier de type "Campus", à usage principal de bureaux.

**L**e Campus WE a été conçu comme un pôle tertiaire faisant lien et ouvert à son environnement.

L'ensemble est composé de 2 îlots (West Side et East Side) indépendants, séparés par une « Voie nouvelle ». Celle-ci, véritable ligne de force de la composition, assure une perméabilité dans le tissu urbain, faisant la liaison entre la zone d'activité à la zone résidentielle.

En s'adaptant de manière dynamique à son contexte, la « Voie nouvelle » présente sur son parcours un point de pliage aménagé en parvis urbain.

Ainsi, l'implantation des bâtiments suit le mouvement de la nouvelle voie permettant d'animer les perspectives urbaines. Le parti architectural s'articule autour de trois espaces extérieurs ; les deux jardins et le parvis urbain. Largement végétalisées et présentant des thématiques différentes, les jardins des deux îlots de West et East Side communiquent entre eux à travers le parvis minéral.

Ce parvis, lieu de convivialité et d'échanges, situé au centre de la « Voie nouvelle », marque la connexion entre la Ville et notre bâtiment.

Depuis l'espace public, les transparences vers le cœur d'îlots sont assurées par les halls en double hauteur largement vitrés. Pour le piéton, les halls se métamorphosent en véritables « lentille » qui amplifient l'image verdoyante des jardins. Ces percées visuelles se font aussi à travers le passage sous porche, à l'Est de West Side.

Pour l'Utilisateur, le contact avec les jardins est tout d'abord visuel, à partir des plateaux bureaux, des salles de restauration et du Foyer.

**"Mais la véritable sensation de sérénité s'installe chez lui au contact direct avec la nature."**

L'animation des terrasses aménagée pour la restauration et le calme des salons en plein air transformeront les jardins en véritables havres de paix.

La volumétrie dynamique, le soin dans le choix des matériaux des façades et des espaces intérieures, le traitement qualitatif de l'élément végétal, sont les attributs nécessaires pour atteindre la qualité dans l'usage des espaces de travail.

**Marius PUZDERCA**  
architecte

# 31 600 m<sup>2</sup>

de bureaux et services divisibles



## West Side

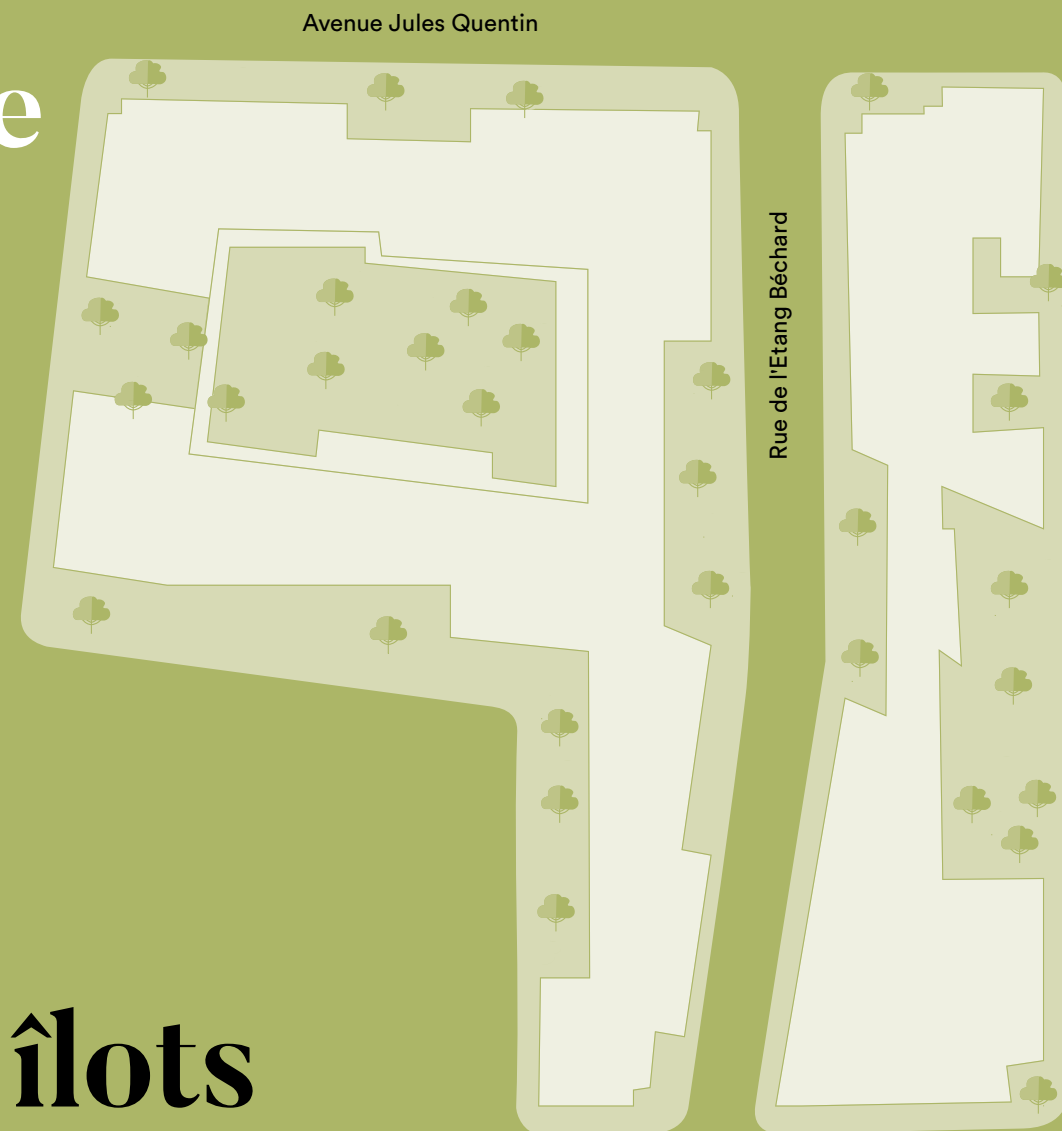
16 394 m<sup>2</sup>  
d'espaces de travail\*

1 373 m<sup>2</sup>  
d'espaces de vie\*

et

2 474 m<sup>2</sup>  
d'espace de  
restauration  
variée

Répartis sur  
**deux îlots**



## East Side

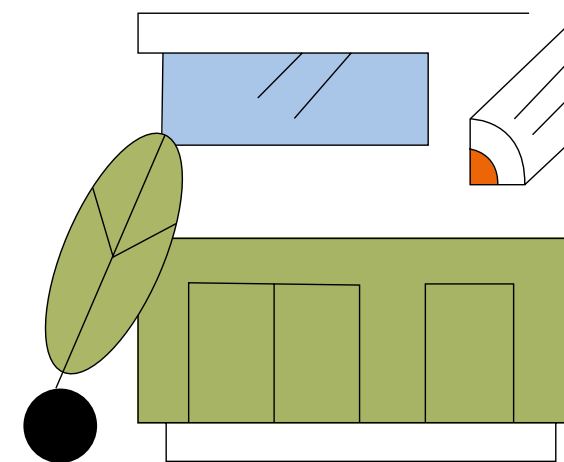
11 368 m<sup>2</sup>  
efficaces et inspirants\*\*  
Adaptable en ERP

\* Surface quote-part de parties communes  
et services comprise

\*\* Surface locative quote-part de parties-  
communes et services hors restauration

# we combine

Deux immeubles, un écosystème partagé



**WE est un immeuble-quartier qui rapproche les communautés, nous sommes en osmose avec la ville.**

Le projet comprend **deux immeubles indépendants**, traversés par une voie nouvelle ouverte aux riverains.

Dans un **esprit campus**, West Side regroupe les services, accessibles aux utilisateurs de East Side.

West Side bénéficie d'un **jardin central** verdoyant, créateur de liens et de bien-être.

Nous sommes attachés à la **biodiversité urbaine** et avons créé une continuité paysagère sur tout le site en intégrant des cheminements bordés de verdure, des jardins plantés d'herbacées, mais aussi en végétalisant l'ensemble des terrasses.

# West Side

16 394 m<sup>2</sup>  
d'espace de travail\*

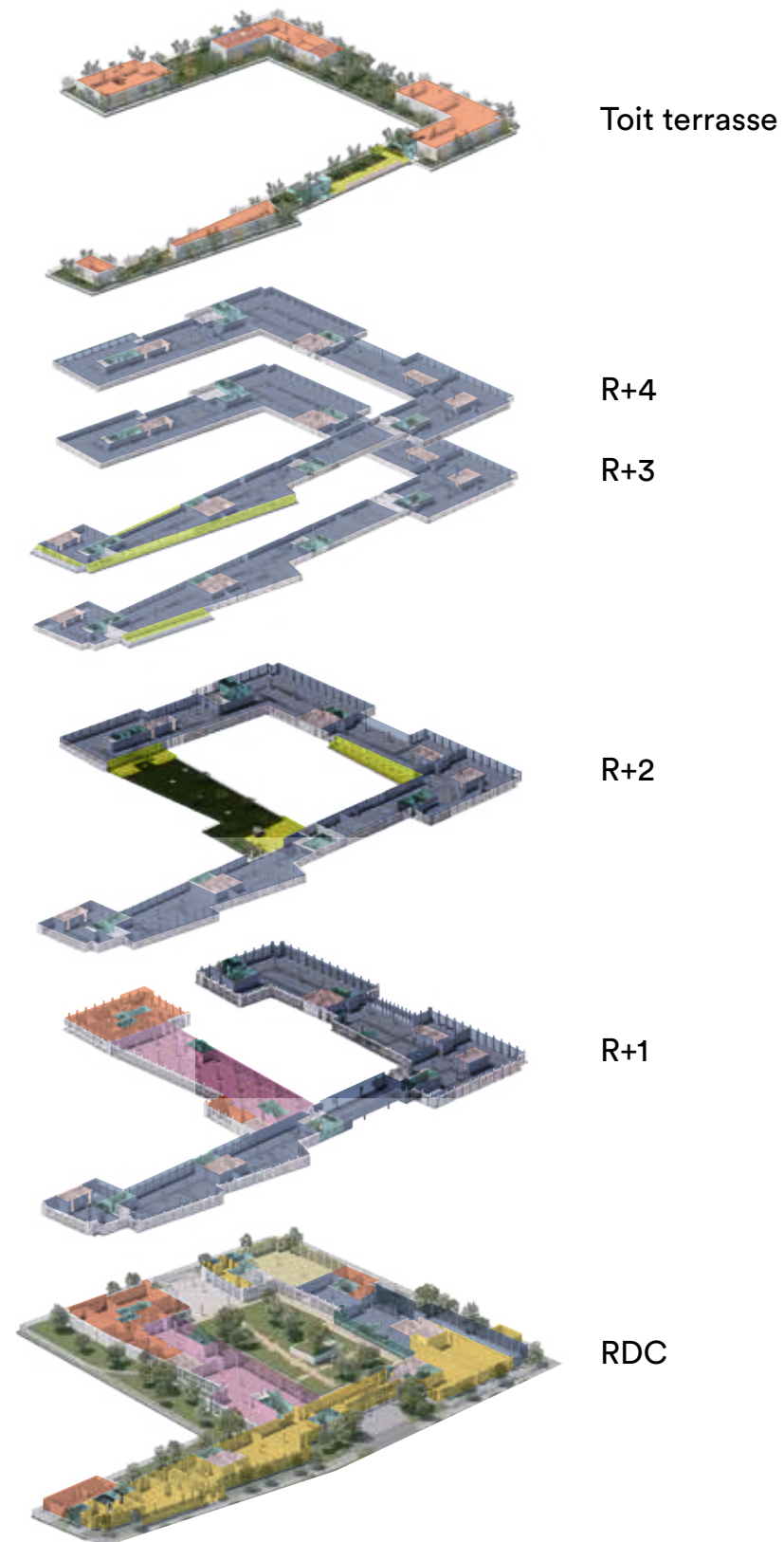
1 373 m<sup>2</sup>  
d'espace de vie\*

et

2 474 m<sup>2</sup>  
d'espace de restauration variée

 Bureaux	 Circulations verticales
 Terrasses accessible	 Locaux techniques
 Services	 Sanitaires
 Restauration	 Commerce

\* Surface quote-part de parties communes et services compris



## WEST SIDE - Bâtiments A & C - Îlot 1

Lot	Désignation	Superficies utiles brutes privatives*	Quote-part Parties communes	Quote-part Services	Superficie locative bureaux totale	Capacitaire	% QUOTE-PART PC
BUR A/RC	BUREAU ERP	651,4 m <sup>2</sup>	21,9 m <sup>2</sup>	36,8 m <sup>2</sup>	710,2 m <sup>2</sup>	145	8,3%
BUR A1/1 <sup>ER</sup>	BUREAU ERP	1064,0 m <sup>2</sup>	58,9 m <sup>2</sup>	60,2 m <sup>2</sup>	1 183,1 m <sup>2</sup>	355	10,1%
BUR A2/1 <sup>ER</sup>	BUREAU	658,6 m <sup>2</sup>	36,5 m <sup>2</sup>	37,2 m <sup>2</sup>	732,3 m <sup>2</sup>	49	10,1%
BUR C/1 <sup>ER</sup>	BUREAU	1127,3 m <sup>2</sup>	76,6 m <sup>2</sup>	63,7 m <sup>2</sup>	1 267,7 m <sup>2</sup>	94	11,1%
BUR A/2 <sup>EME</sup>	BUREAU	2440,0 m <sup>2</sup>	195,8 m <sup>2</sup>	141,2 m <sup>2</sup>	2 777,0 m <sup>2</sup>	196	12,1%
BUR C/2 <sup>EME</sup>	BUREAU	1207,1 m <sup>2</sup>	146,7 m <sup>2</sup>	71,7 m <sup>2</sup>	1 425,4 m <sup>2</sup>	103	15,3%
BUR A/3 <sup>EME</sup>	BUREAU	2440,0 m <sup>2</sup>	195,8 m <sup>2</sup>	141,2 m <sup>2</sup>	2 777,0 m <sup>2</sup>	196	12,1%
BUR C/3 <sup>EME</sup>	BUREAU	1097,9 m <sup>2</sup>	139,3 m <sup>2</sup>	65,5 m <sup>2</sup>	1 302,7 m <sup>2</sup>	97	15,7%
BUR A/4 <sup>EME</sup>	BUREAU	2440,0 m <sup>2</sup>	195,8 m <sup>2</sup>	141,2 m <sup>2</sup>	2 777,0 m <sup>2</sup>	196	12,1%
BUR C/4 <sup>EME</sup>	BUREAU	887,5 m <sup>2</sup>	124,9 m <sup>2</sup>	53,6 m <sup>2</sup>	1 066,1 m <sup>2</sup>	73	16,7%
		<b>14013,8 m<sup>2</sup></b>	<b>1192,2 m<sup>2</sup></b>	<b>812,4 m<sup>2</sup></b>	<b>16 018,4 m<sup>2</sup></b>	<b>1504</b>	<b>12,8%</b>

Quote-part moyenne

Superficie locative bureaux totale	16 018,4 m <sup>2</sup>
Superficie locative bureaux ERP	1 893,2 m <sup>2</sup>
Superficie locative hors bureaux ERP	14 125,2 m <sup>2</sup>

\* Bureaux / Salles de réunion / Sanitaires  
Locaux sociaux / Circulations privatives  
Paliers privatifs



## West Side, étage type R+3

### Proposition d'aménagement cloisonnement classique, division en deux lots

#### Lot A

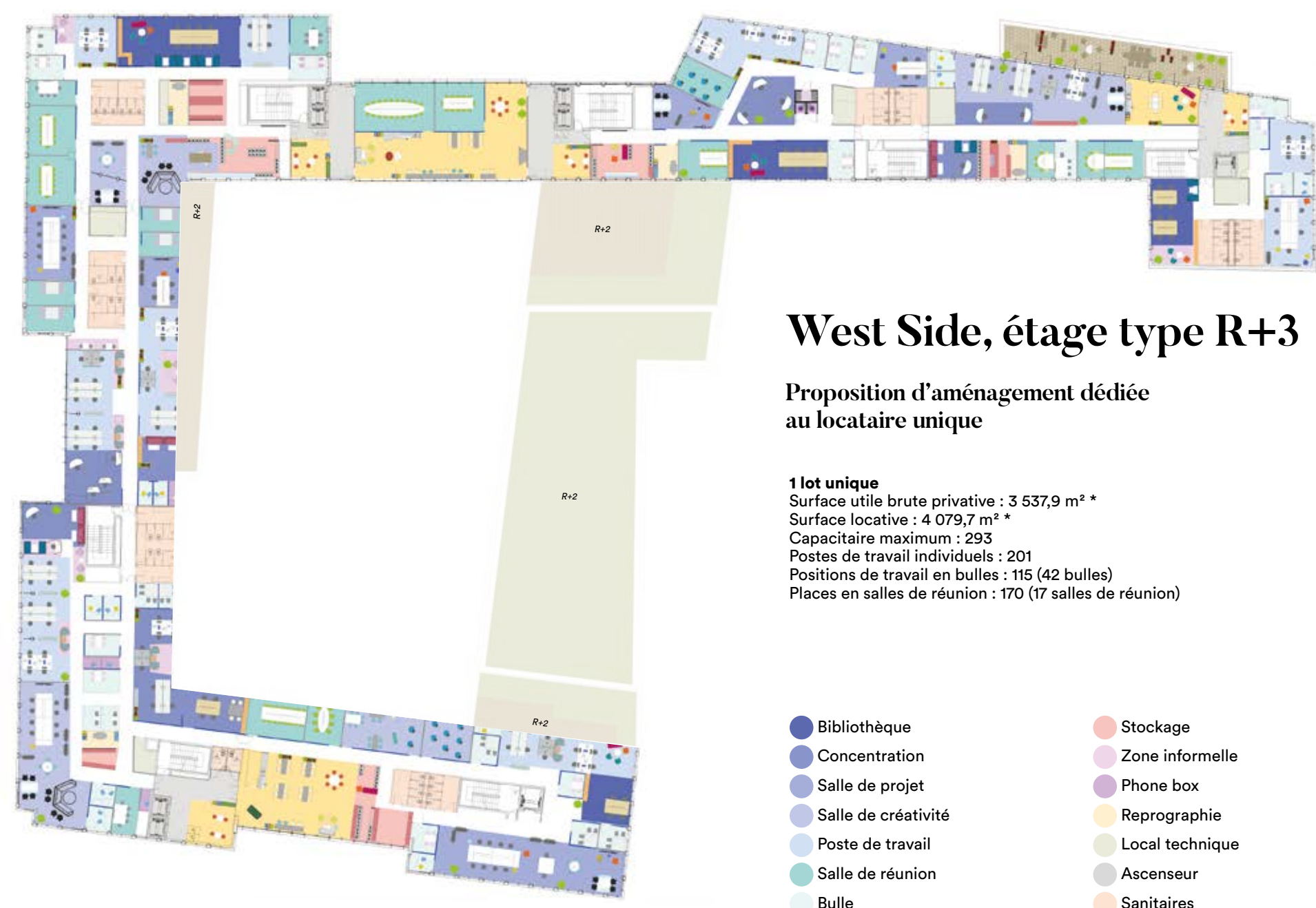
Surface utile brute privative : 2 440 m<sup>2</sup> \*  
 Surface locative : 2 777 m<sup>2</sup> \*  
 Capacitaire maximum : 196  
 Postes de travail individuels : 184 (dont 16 en bureaux individuels)  
 Positions de travail en bulles : 62 (17 bulles)  
 Places en salles de réunion : 61 (6 salles de réunion)

#### Lot C

Surface utile brute privative : 1 097,9 m<sup>2</sup> \*  
 Surface locative : 1 302,7 m<sup>2</sup> \*  
 Capacitaire maximum : 97  
 Postes de travail individuels : 89 (dont 8 en bureaux individuels)  
 Positions de travail en bulles : 28 (7 bulles)  
 Places en salles de réunion : 32 (4 salles de réunion)

- |                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| ● Position de passage              | ● Stockage        |
| ● Parenthèse                       | ● Zone informelle |
| ● Poste de travail                 | ● Reprographie    |
| ● Salle de réunion                 | ● Local technique |
| ● Bulle                            | ● Ascenseur       |
| ● Cafétéria                        | ● Sanitaires      |
| ● Terrasse accessible              |                   |
| ● Terrasse végétale non accessible |                   |

\* Surfaces indicatives sous réserve de validation du relevé géomètre à la livraison. Hors quote-part parties communes et hors quote part services.



## West Side, étage type R+3

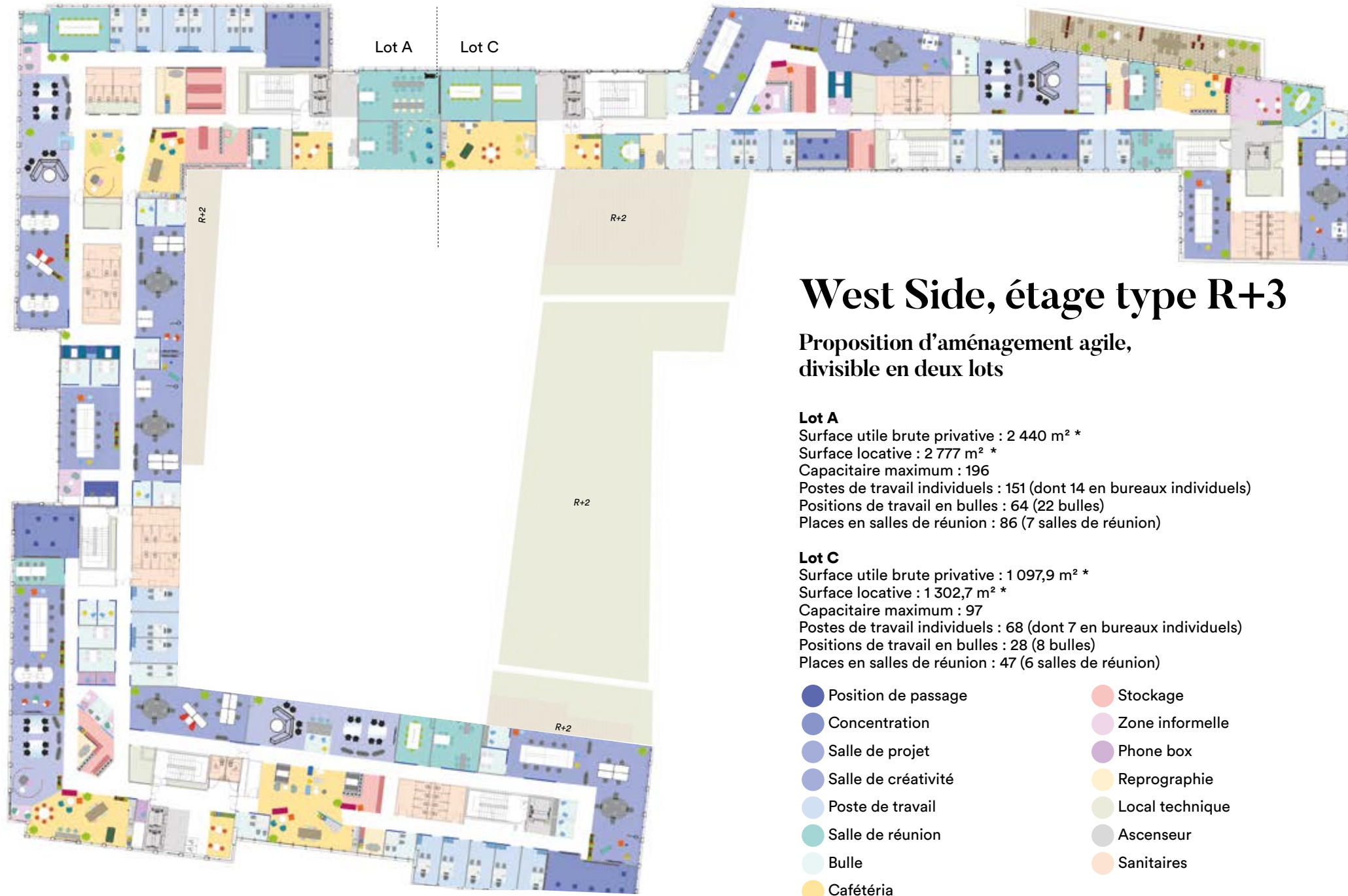
### Proposition d'aménagement dédiée au locataire unique

#### 1 lot unique

Surface utile brute privative : 3 537,9 m<sup>2</sup> \*  
 Surface locative : 4 079,7 m<sup>2</sup> \*  
 Capacitaire maximum : 293  
 Postes de travail individuels : 201  
 Positions de travail en bulles : 115 (42 bulles)  
 Places en salles de réunion : 170 (17 salles de réunion)

- |                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| ● Bibliothèque                     | ● Stockage        |
| ● Concentration                    | ● Zone informelle |
| ● Salle de projet                  | ● Phone box       |
| ● Salle de créativité              | ● Reprographie    |
| ● Poste de travail                 | ● Local technique |
| ● Salle de réunion                 | ● Ascenseur       |
| ● Bulle                            | ● Sanitaires      |
| ● Cafétéria                        |                   |
| ● Terrasse accessible              |                   |
| ● Terrasse végétale non accessible |                   |

\* Surfaces indicatives sous réserve de validation du relevé géomètre à la livraison. Hors quote-part parties communes et hors quote part services.



## West Side, étage type R+3

Proposition d'aménagement agile,  
divisible en deux lots

### Lot A

Surface utile brute privative : 2 440 m<sup>2</sup> \*  
 Surface locative : 2 777 m<sup>2</sup> \*  
 Capacitaire maximum : 196  
 Postes de travail individuels : 151 (dont 14 en bureaux individuels)  
 Positions de travail en bulles : 64 (22 bulles)  
 Places en salles de réunion : 86 (7 salles de réunion)

### Lot C

Surface utile brute privative : 1 097,9 m<sup>2</sup> \*  
 Surface locative : 1 302,7 m<sup>2</sup> \*  
 Capacitaire maximum : 97  
 Postes de travail individuels : 68 (dont 7 en bureaux individuels)  
 Positions de travail en bulles : 28 (8 bulles)  
 Places en salles de réunion : 47 (6 salles de réunion)

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Position de passage              | Stockage        |
| Concentration                    | Zone informelle |
| Salle de projet                  | Phone box       |
| Salle de créativité              | Reprographie    |
| Poste de travail                 | Local technique |
| Salle de réunion                 | Ascenseur       |
| Bulle                            | Sanitaires      |
| Cafétéria                        |                 |
| Terrasse                         |                 |
| Terrasse végétale non accessible |                 |

\* Surfaces indicatives sous réserve de validation du relevé géomètre à la livraison. Hors quote-part parties communes et hors quote part services.

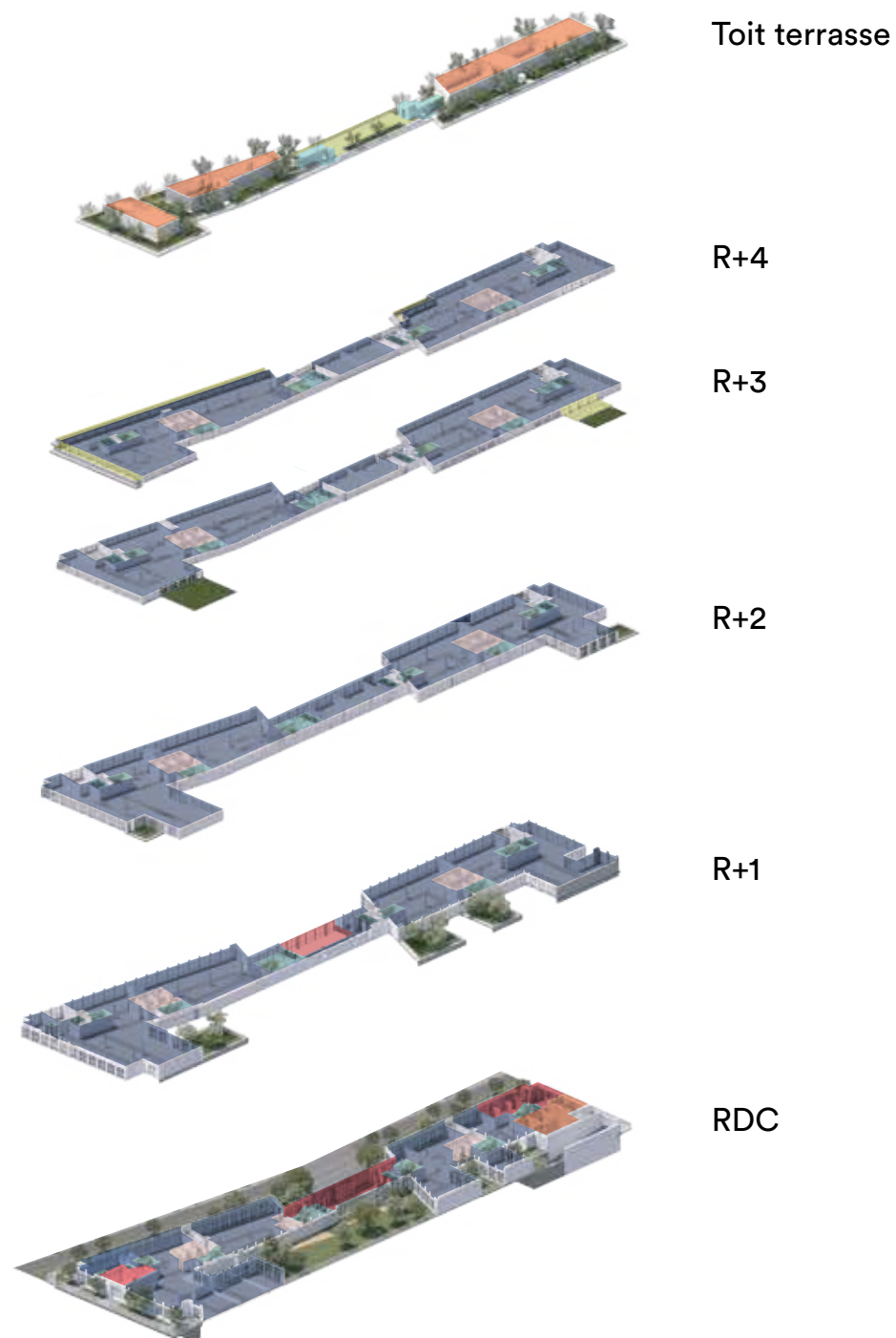


# East Side

11 368 m<sup>2</sup>  
efficaces et inspirants\*  
Adaptable en ERP

- Bureaux
- Terrasses accessible
- Halls
- Circulations verticales
- Locaux techniques
- Sanitaires
- Commerce

\* Surface locative quote-part de parties-communes et services compris



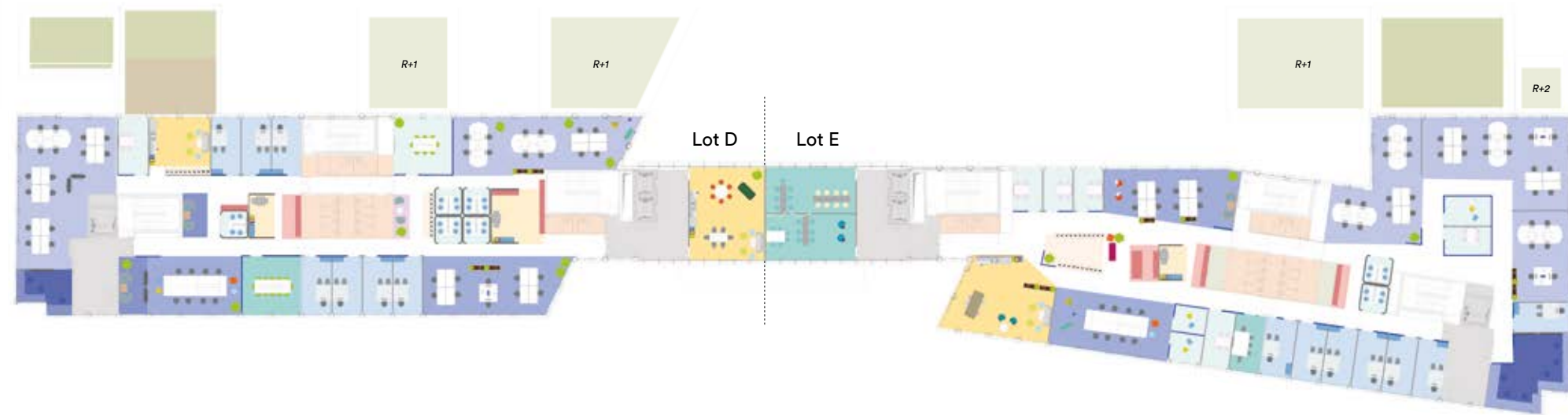
## EAST SIDE - Bâtiments D & E - Îlot 2

Lot	Désignation	Superficies utiles brutes privatives*	Quote-part Parties communes	Quote-part Services	Superficie locative bureaux totale	Capacitaire	% QUOTE-PART PC
BUR D/RC	BUREAU	739,7 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	41,8 m <sup>2</sup>	857,5 m <sup>2</sup>	61	13,7%
BUR E/RC	BUREAU	1041,8 m <sup>2</sup>	81,8 m <sup>2</sup>	81,8 m <sup>2</sup>	1 182,5 m <sup>2</sup>	84	11,9%
BUR D/1 <sup>ER</sup>	BUREAU	967,3 m <sup>2</sup>	139,5 m <sup>2</sup>	56,8 m <sup>2</sup>	1 163,5 m <sup>2</sup>	79	16,9%
BUR E/1 <sup>ER</sup>	BUREAU	1111,7 m <sup>2</sup>	132,4 m <sup>2</sup>	65,2 m <sup>2</sup>	1 309,3 m <sup>2</sup>	96	15,1%
BUR D/2 <sup>EME</sup>	BUREAU	973,7 m <sup>2</sup>	149,6 m <sup>2</sup>	57,6 m <sup>2</sup>	1 180,9 m <sup>2</sup>	80	17,5%
BUR E/2 <sup>EME</sup>	BUREAU	1122,3 m <sup>2</sup>	135,8 m <sup>2</sup>	66,0 m <sup>2</sup>	1 324,0 m <sup>2</sup>	101	15,2%
BUR D/3 <sup>EME</sup>	BUREAU	855,3 m <sup>2</sup>	137,5 m <sup>2</sup>	50,9 m <sup>2</sup>	1 043,7 m <sup>2</sup>	72	18,0%
BUR E/3 <sup>EME</sup>	BUREAU	1059,2 m <sup>2</sup>	130,9 m <sup>2</sup>	62,4 m <sup>2</sup>	1 252,5 m <sup>2</sup>	93	15,4%
BUR D/4 <sup>EME</sup>	BUREAU	818,3 m <sup>2</sup>	133,7 m <sup>2</sup>	48,8 m <sup>2</sup>	1 000,8 m <sup>2</sup>	67	18,2%
BUR E/4 <sup>EME</sup>	BUREAU	884,0 m <sup>2</sup>	117,2 m <sup>2</sup>	52,5 m <sup>2</sup>	1 053,7 m <sup>2</sup>	78	16,1%
		<b>9 573,3 m<sup>2</sup></b>	<b>1 234,2 m<sup>2</sup></b>	<b>560,9 m<sup>2</sup></b>	<b>11 368,4 m<sup>2</sup></b>	<b>811</b>	<b>15,8%</b>

Quote-part moyenne

**Superficie locative bureaux totale**      **11 368,4 m<sup>2</sup>**

\* Bureaux / Salles de réunion / Sanitaires  
Locaux sociaux / Circulations privatives  
Paliers privatifs



## East Side, étage type R+3

Proposition d'aménagement agile,  
division en deux lots

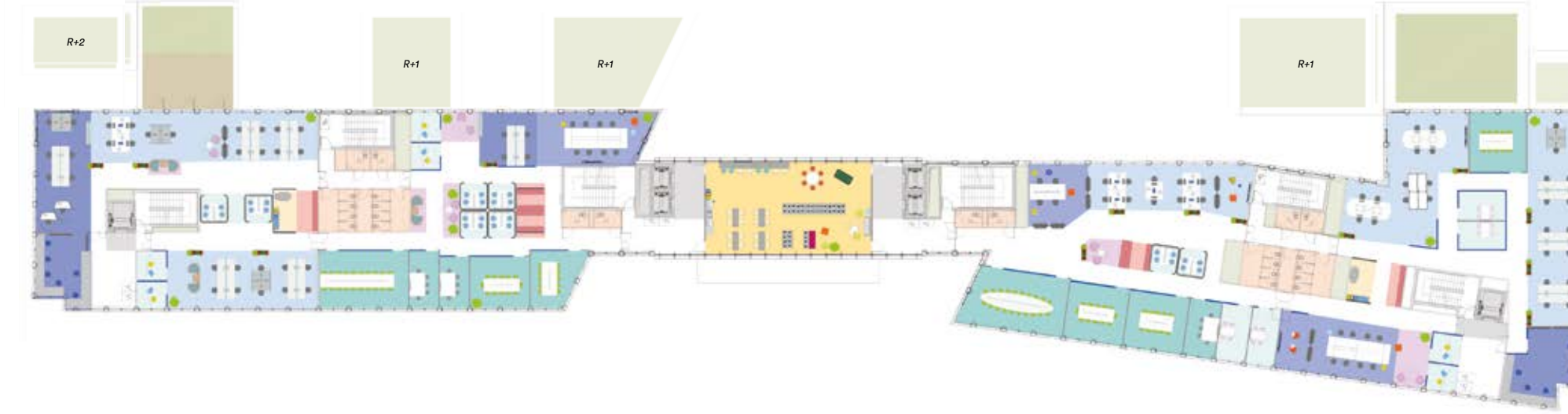
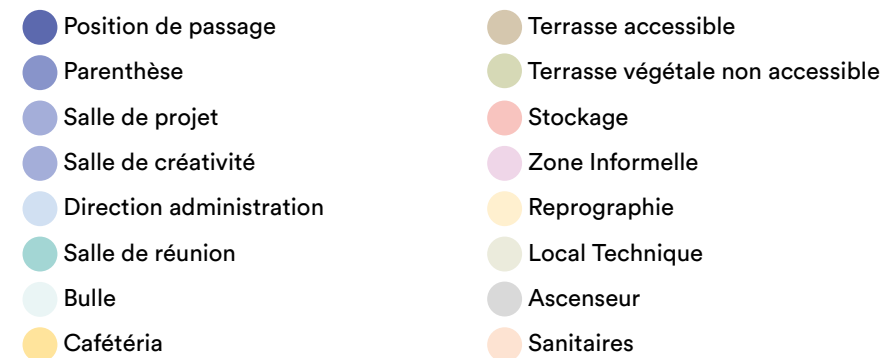
### Lot D

Surface utile brute privative : 855,3 m<sup>2</sup> \*  
Surface locative : 1 043,7 m<sup>2</sup> \*  
Capacité maximum : 72  
Postes de travail individuels : 56 (dont 7 en bureaux individuels)  
Positions de travail en bulles : 24 (6 bulles)  
Places en salles de réunion : 18 (2 salles de réunion)

### Lot E

Surface utile brute privative : 1 059,2 m<sup>2</sup> \*  
Surface locative : 1 252,5 m<sup>2</sup> \*  
Capacité maximum : 93  
Postes de travail individuels : 61 (dont 7 en bureaux individuels)  
Positions de travail en bulles : 34 (10 bulles)  
Places en salles de réunion : 34 (3 salles de réunion)

\* Surfaces indicatives sous réserve de validation du relevé géomètre à la livraison.  
Hors quote-part parties communes et hors quote-part services.



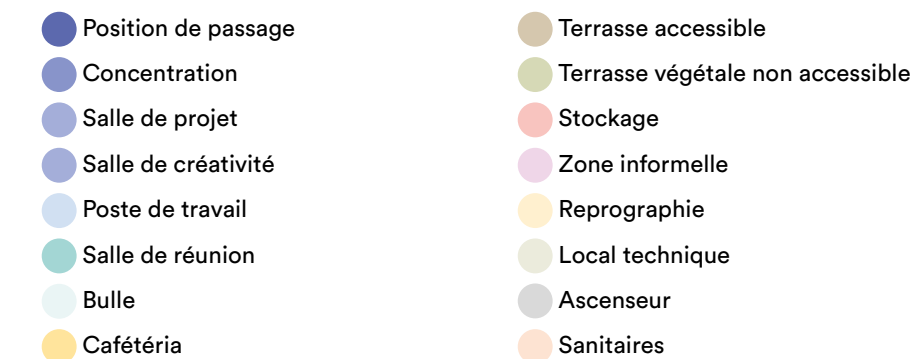
## East Side, étage type R+3

Proposition d'aménagement dédiée  
au locataire unique

### 1 lot unique

Surface utile brute privative : 1 914,5 m<sup>2</sup> \*  
Surface locative : 2 296,2 m<sup>2</sup> \*  
Capacité maximum : 165  
Postes de travail individuels : 101  
Positions de travail en bulles : 60 (18 bulles)  
Places en salles de réunion : 109 (10 salles de réunion)

\* Surfaces indicatives sous réserve de validation du relevé géomètre à la livraison.  
Hors quote-part parties communes et hors quote-part services.





# we preserve

## Nous sommes engagés dans la protection de la nature

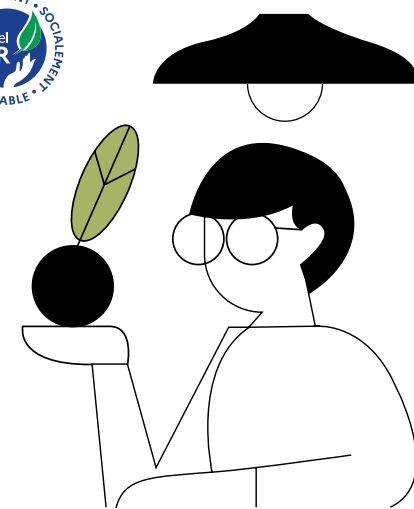
### Nos actions en faveur de l'écologie et des économies d'énergie :

- Des espèces locales, résilientes au changement climatique.
- Pas de recours aux produits chimiques
- Revalorisation des déchets verts
- Des zones de récupération et stockage des eaux de pluies qui favorisent un écosystème humide et contribuent au réapprovisionnement des nappes souterraines.
- Des abris pour la faune : ruches, nichoirs, hôtels à insectes...

Au regard de la réglementation thermique, le bâtiment bénéficie d'une performance RT2012 – 30%, comparable à l'actuelle RE2020. La GTB (Gestion Technique du Bâtiment) déployée sur WE permet de collecter et conserver les données pour être conforme aux exigences du décret BACS (Building Automation and Control System). Elle pilote de façon intelligente et automatisée les différents systèmes techniques, garantissant ainsi une réduction des consommations d'énergie tout en assurant le confort des occupants. Avec des consommations énergétiques de 65 et 84 kWh EP/m<sup>2</sup>.an, East Side et West Side sont classés B dans leur DPE.

Sa conception, associée à la souscription d'un contrat d'énergie renouvelable, permettra à l'immeuble d'émettre près de dix fois moins de CO<sub>2</sub> que la moyenne des immeubles situés en région parisienne. Les estimations du DPE concernant les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) sont particulièrement faibles : 1 à 2 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an, classant ainsi East Side et West Side au meilleur niveau : A.

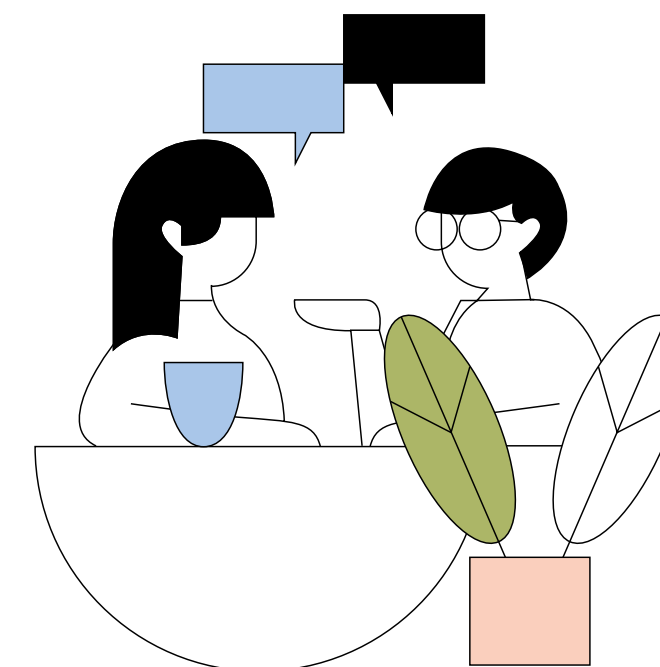
### Nos labels obtenus :





# we collaborate

Nos espaces de bureaux flexibles pour tous les usages



Vous souhaitez faciliter les nouveaux modes de travail ? Chez nous, rien n'est figé. Tout est prévu pour anticiper vos besoins et ceux de vos équipes pour nourrir le collectif !

Nos plateaux s'adaptent et évoluent en fonction de vos besoins et ceux de vos collaborateurs : tenir une réunion, échanger, brief, brainstormer, co-créer, mais aussi se concentrer ou s'isoler...

Des mesures conservatoires sont prévues, afin de vous permettre une **flexibilité maximale d'aménagement**. Sur chaque plateau, 30% de la surface utile nette peut être convertie en salles de réunion.

Nous prenons à cœur la **qualité de vie** de vos collaborateurs :

- Tisaneries aménageables à tous les étages
- Plateaux en premier jour
- Confort acoustique garanti par les labels BREEAM et HQE BD excellent
- Une installation chauffage, ventilation, climatisation à haute efficacité énergétique.

# Services

**We converge:** Accueil

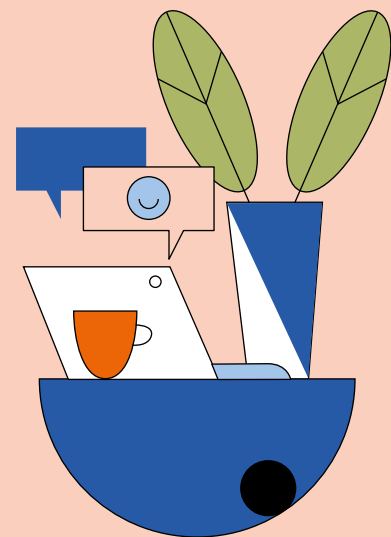
**We share:** Restauration

**We encourage:** Bien-être

**We provide:** Espaces communautaires et culturels

**We breath:** Espaces extérieurs

**We connect:** Application



Notre offre de services s'adresse à tous et va au-delà de la sphère professionnelle. Pour vous faciliter la vie et enrichir votre expérience utilisateur, nous concentrons le meilleur dans un même lieu !



# we converge

Accueillir la communauté WE  
avec Châteauform'Inside



## Un accueil professionnel et chaleureux

- Une équipe dédiée accompagnée par notre welcome manager, pour une qualité de service constante.
- Un service de conciergerie animé par l'équipe : réservation taxis, salles et autre demandes spécifiques.
- Une mini-boutique évolutive en fonction des préférences.



## La Galerie des services

- Un espace ouvert et accessible toute la journée.
- Des services en libre-accès : casiers connectés...
- Des animations organisées régulièrement : ateliers DIY, popup store, Fresque du Climat, atelier réparation vélo...
- Un lieu d'expression pour les usagers : design actif, showroom entreprise...

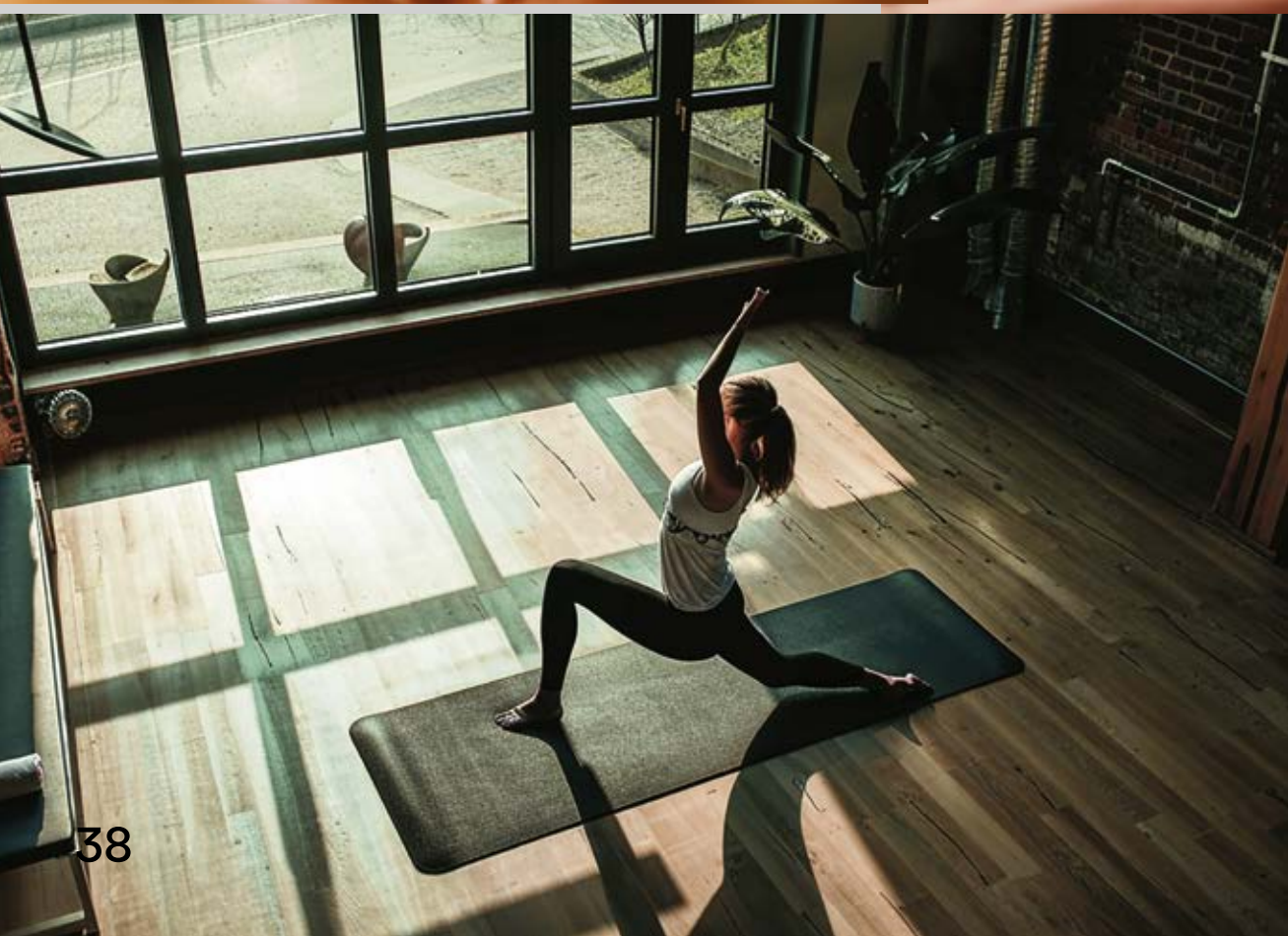


# we encourage

Notre espace Fitness et Wellness  
dédié au bien-être des utilisateurs

La sérénité et l'équilibre de vos collaborateurs sont notre priorité. Ces parenthèses dans la journée de travail leur apporteront de nouvelles énergies.

**80 places** dédiées au bien-être



## Le salon Carewell

*Un espace wellness feutré pour prendre soin de soi.*

- Salle de soins médicaux et para-médicaux
- Salons esthétique et coiffure
- Salle de repos

## Polyfit club

*Une vraie salle de sport au bureau !*

- Salle modulable pour cours collectifs : yoga et fitness
- Salle de sport disposant de nombreux équipements
- Douches et vestiaires



# we share

## Le Quartier Général - 300 couverts

### Une offre de restauration aux produits frais et de qualité :

- d'en-cas sains et gourmands : viennoiseries, muesli, cookies, brownies, fruits frais...
- de déjeuner : soupes, salades, plats chauds et sandwiches.
- des produits concoctés sur place : cookies, cakes, mignardises, plats, ...

### Une programmation événementielle hors norme :

- Un Food Corner avec l'intervention de différents acteurs.
- Un bar central animé par des Baristas.
- L'organisation d'afterworks thématiques et ouverture pour la diffusion de grands événements sportifs ou de concerts.
- Une cuisine partagée privatisable pour des cours de cuisine et complétée par des frigos connectés.
- Un Drugstore avec une déclinaison de produits frais et d'épicerie fine ...



### La Trattoria 100 couverts le bistrot Italien

- Carte courte, renouvelée toutes les semaines.
- Offre de boissons et d'en-cas issus d'Italie accessible toute la journée

#### Green attitude !

Approvisionnement en circuit court, frais et de saison

#### Le + ?

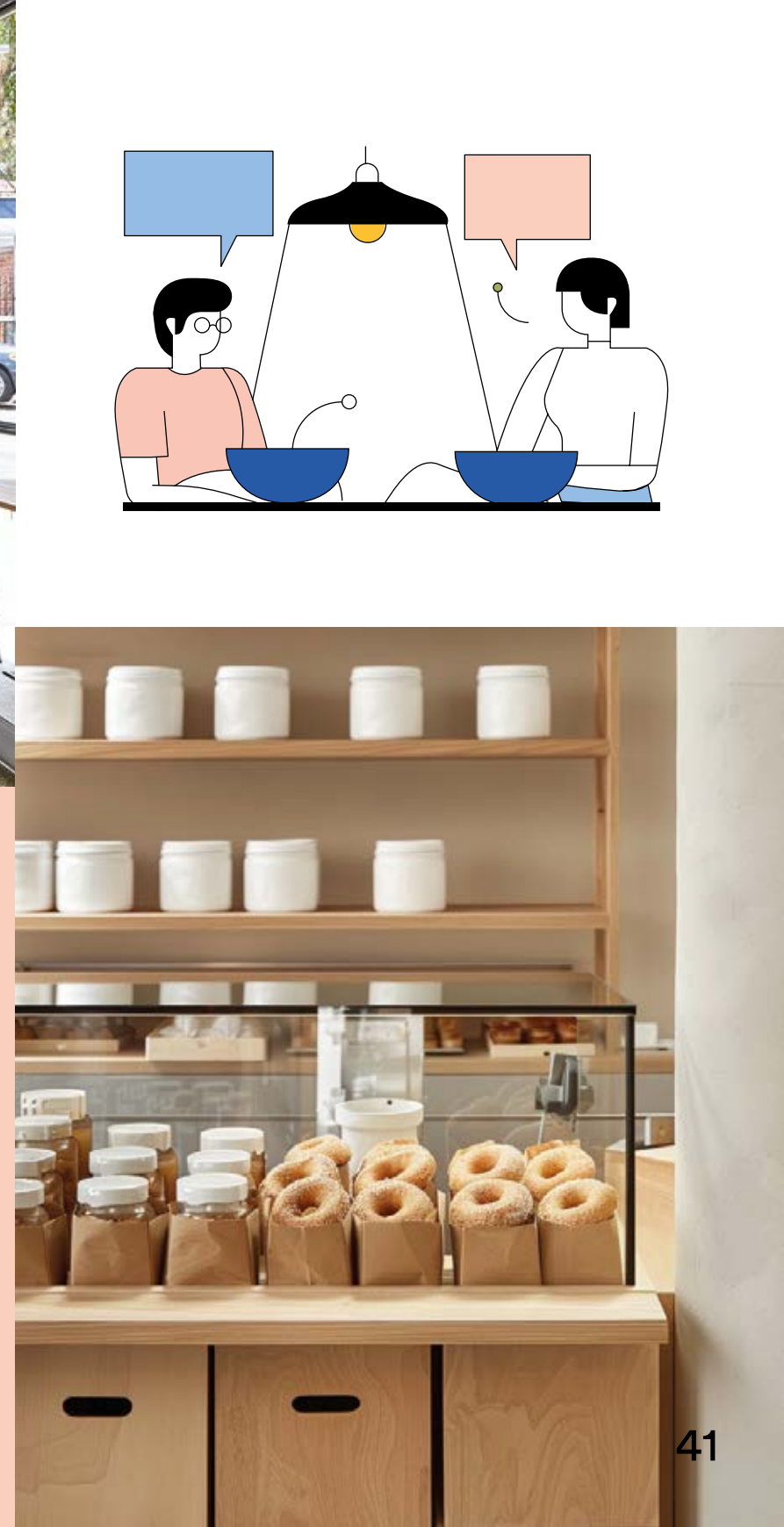
La terrasse extérieure attenante

### La Brasserie 620 couverts l'espace de restauration principal

- Comptoirs chauds thématiques.
- Deux buffets froids.
- Un comptoir boulanger.
- Une cuisine partagée avec offre de café en libre service.

#### Ses valeurs ?

Efficacité, qualité et prix raisonnable





# we provide

## Place des Cultures, un lieu de partage mutualisé

### L'espace modulable à grande capacité d'accueil : le business center.

Un lieu flexible pour accueillir tous types d'événements, de la session de projection à l'afterwork décontractée...

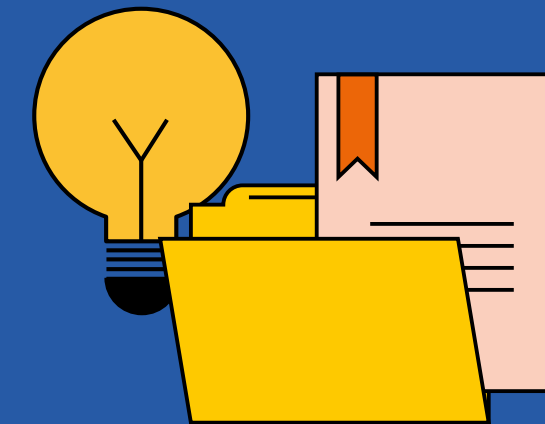
### Un espace qui s'adapte vraiment à vos besoins

Couplées à un espace de convivialité avec boissons chaudes et en-cas pour recevoir vos invités dans les meilleures conditions.

### Des espaces efficaces pour se réunir

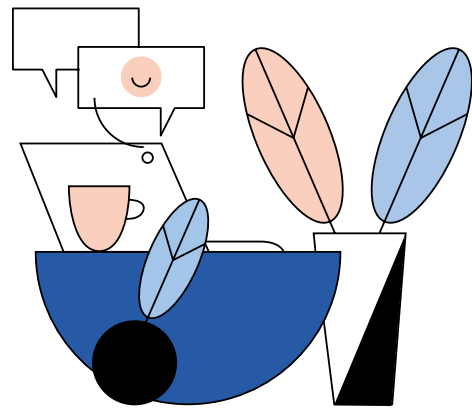
Accessibles sur réservation via l'outil dédié ou via l'équipe hospitality. Toutes une palette de prestations complémentaires sur demande : traiteur, prestations techniques (sonorisation, projection...)

### Une qualité signée Châteaufort' Inside, personnalisation de la prestation possible et évolutive !



# we breathe

Des espaces au grand air  
qui ont de l'importance



**4 800 m<sup>2</sup>** d'espaces extérieurs pour travailler différemment  
et se détendre :

- Tenir une réunion informelle inspirante dans un écrin de verdure
- Prendre de la hauteur sur un toit-terrasse
- Organiser un tournoi sportif
- Déjeuner dans un cadre paisible et verdoyant
- Célébrer un événement dans le parc
- Installer un food truck

plus de **100** arbres plantés

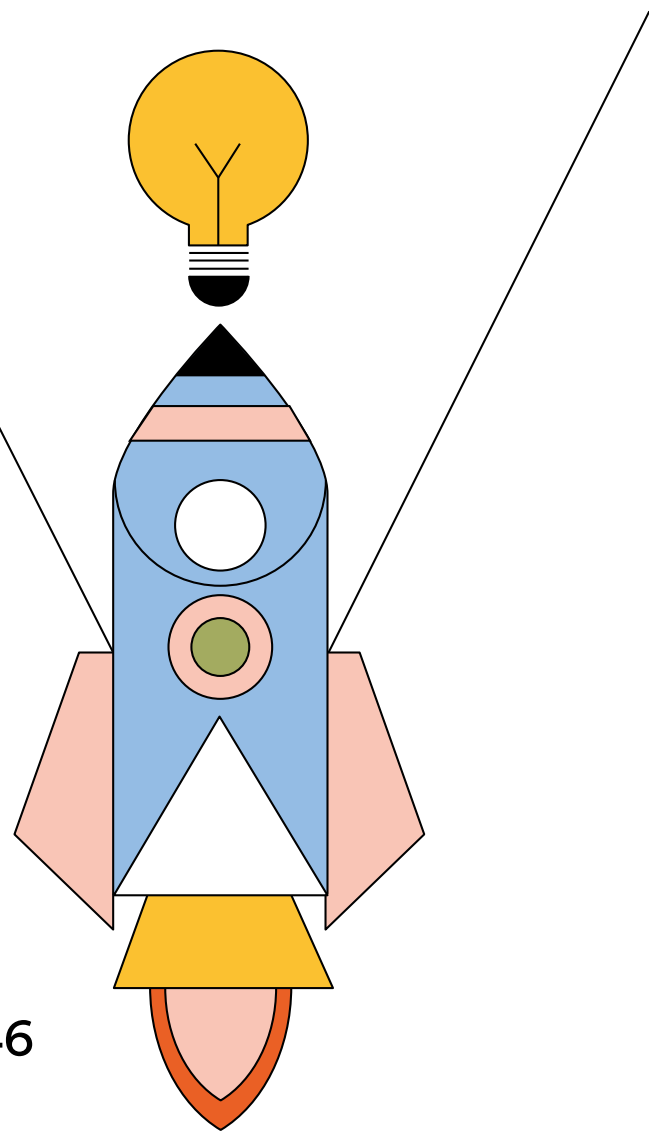
plus de **4 800 m<sup>2</sup>** d'espaces verts dont  
**1 400 m<sup>2</sup>** d'espaces pleine terre





# we connect

Notre application servicielle sur mesure qui facilite votre quotidien



## Plannifiez votre journée

Salle de réunion, parking, vélo, soins, une table dans l'un de nos trois restaurants... En un simple clic, tout est à portée de main !

## Gérez le bâtiment

De la simple consultation des consommations énergétiques, jusqu'à la gestion du confort, voici un tour complet de la gestion de WE concentré dans une interface claire et intuitive.



## À la carte

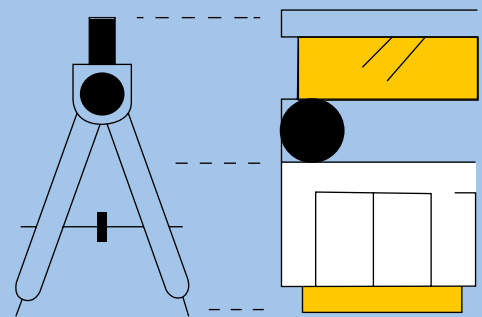
Retrouvez tous nos services et laissez vous tenter.

## Communiquez au sein de votre entreprise

En toute sécurité, cette fonctionnalité permet à l'entreprise et ses salariés de communiquer et de partager des informations internes : événements, notes de frais, CSE et dernières actualités...



# Cahier technique



Un concentré des spécificités techniques de WEST SIDE et EAST SIDE.



# we describe

## 1. Généralités

WE constitue un ensemble immobilier composé de deux îlots isolés et indépendants (West Side | East Side) séparés par une voie carrossable appelée « Voie nouvelle ».

Le campus, d'une surface locative totale d'environ 31 610 m<sup>2</sup>, est classé selon la réglementation code du travail.

L'ensemble immobilier, qui est à usage principal de bureaux, comporte un local commercial d'environ 381 m<sup>2</sup>.

West Side et East Side proposent :

- Un sous-sol enterré sur un niveau comprenant le parc de stationnement et des locaux techniques.
- Un rez-de-chaussée comprenant : un hall d'accueil principal double hauteur de 6 m (hors circulations) par îlot, ainsi que des halls d'accueil secondaires, d'une hauteur de 3 m, un local commercial (West Side), ainsi que des espaces de service.
- Quatre niveaux à usage exclusif de bureaux.
- Des terrasses accessibles et des terrasses techniques desservies par escaliers.

L'effectif sécuritaire total est de 2 635 personnes : West Side : 1 824 personnes (bureaux : 1 125, business center : 699) et East Side : 811 personnes.

Des mesures conservatoires sont prévues pour augmenter l'effectif d'East Side à 1 000 personnes (ERP type R, 2<sup>e</sup> catégorie).

### Réglementation

Immeuble conforme à la réglementation d'accessibilité PMR pour les zones en code du Travail et ERP.

### Services (West Side)

- Fitness / Wellness d'une capacité de 80 personnes.
- Business center, comprenant un auditorium pouvant accueillir jusqu'à 199 personnes, son foyer et une zone de coworking. Le business center est classifié ERP type L et W, 3<sup>e</sup> catégorie, sa capacité totale est de 699 personnes (auditorium inclus).
- Commerce d'une capacité de 199 personnes, classifié ERP type M, 5<sup>e</sup> catégorie.
- Restaurant d'entreprises d'une capacité de 700 couverts en 2,3 rotations (449 places assises).
- Restaurant alternatif avec vente à emporter d'une capacité de 300 couverts en 2.5 rotations (207 places assises).
- Restaurant traditionnel de type brasserie d'une capacité de 100 couverts en 3 rotations (52 places assises).
- Salles à manger dotées de prises électriques CFO/CFA permettant au preneur d'utiliser ces espaces comme des espaces de coworking ou de réunion (espaces dits de distribution occultables).

### Espaces extérieurs

- Terrasses privatives et accessibles dans les étages .
- Toit terrasse sur les îlots West Side / East Side.
- Jardin central avec collines boisées (West Side).
- Accès aux personnes à mobilité réduites assuré par la mise en place de rampes fixes ou amovibles.
- Espaces extérieurs disposant d'attentes CFO / EF.
- Zones de dépose taxi devant les halls principaux des îlots West Side / East Side accessibles depuis la voie nouvelle. Emplacement dédié pour stationnement d'un food truck devant West Side.

### Plateaux de bureaux

- Hauteur libre : 2,70 m.
- Capacitaire : 1 poste pour environ 8,7 m<sup>2</sup> (surface utile nette).
- Plancher technique brut avec plénum de 8 cm (+ ou - 2 cm).
- Eclairage LED gradable sur détecteurs de présence, 300 lux moyen.
- Charges au sol : bureaux 350 kg/m<sup>2</sup>.
- Zones de surcharge renforcée. (2,5% de la SUN) : 500 kg/m<sup>2</sup>.
- Terrasses accessibles : 350 kg/m<sup>2</sup>.
- Possibilité de transformer 30% de la SUN en salles de réunion.

### Places de stationnement

- Locaux vélos (240 emplacements environ)
- Emplacements motos : 62
- West Side : 228 places VL
  - Véhicules électriques :
    - 30 % des places (68) équipées de bornes suivant la décomposition : 20 % des places de stationnement (45) seront équipées de bornes de recharge de 22 kVA, et 10 % des places de stationnement (23) seront équipées de bornes de recharge de 7,4 kVA.
    - 20 % de places équipables (45) en borne de 7,4 kVA (mesure conservatoire).
- East Side : 93 places VL
  - Véhicules électriques :
    - 30 % des places (28) équipées de bornes suivant la décomposition : 20 % des places de stationnement (19) seront équipées de bornes de recharge de 22 kVA, et 10 % des places de stationnement (9) seront équipées de bornes de recharge de 7,4 kVA.
    - 20 % de places équipables (19) en borne de 7,4 kVA (mesure conservatoire).
  - Bornes de recharge électriques équipées d'un système monétique et/ou badge.

### Certifications / Labels

- Label E+ C- niveau E2 C1.
- Label OsmoZ Ready to OsmoZ.
- Certification BREEAM niveau Excellent.
- Label Biodiversity.
- Certification HQE Bâtiment Durable.
- WiredScore niveau Gold.
- BBKA niveau standard V3.1.
- Label ISR - investissement socialement responsable

### Façades

- Ouvrants cachés de confort et de maintenance à la française (accès pompiers et désenfumage).
- Objectifs de performances thermiques et spectrophotométriques conformes aux objectifs environnementaux et acoustiques, labels et certifications visés, et à la réglementation en vigueur.
- Châssis menuisés double vitrage posés en applique extérieure.
- Isolation extérieure en pierre et en enduit.
- Brise-soleils orientables extérieurs commandés par la GTB, de classe de résistance au vent 3, suivant la norme NF EN 13561 et asservis à des anémomètres (avec plage d'alerte) par façade, ou stores intérieurs screen à commande manuelle réalisant le contrôle solaire de ces façades, suivant les expositions et le projet architectural.

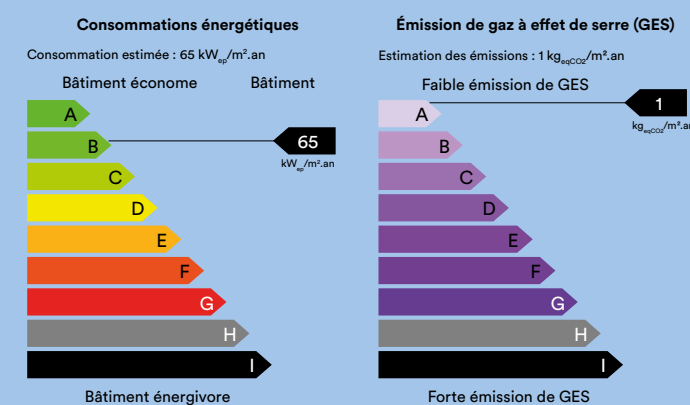
### Structure

- Fondations superficielles sous les structures porteuses constituées de poteaux et voiles. Structure porteuse en infrastructure composée de poteaux, poutres et voiles en béton armé, et armatures.
- Planchers des sous-sols en dalle pleine en béton, compris rampes équipées de chasse-roues.
- Isolation thermique et coupe-feu en plancher haut du SS1 suivant la réglementation.
- Circulations verticales (escaliers, cages d'escaliers, gaines d'ascenseurs et de monte-charge) en béton armé.
- Noue végétalisée pour la rétention des eaux de pluie pour chacun des deux îlots.
- Structure porteuse en superstructure des bâtiments en béton armé composée de poteaux, poutres et voiles en béton armé, et armatures avec finition soignée.
- Planchers de superstructure en dalles alvéolaires, avec

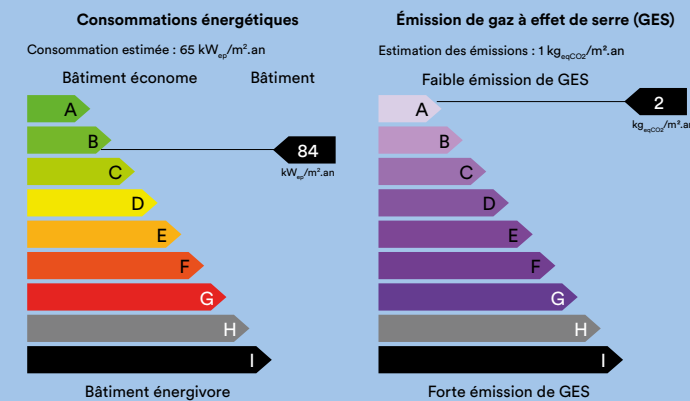
dalle de compression et en dalle pleine en béton.

### Performance énergétique

#### EAST SIDE



#### WEST SIDE



## 2. Équipements techniques

### Courants forts

- Nourrices remises en carton avec mou de 5 m de câble, comprenant :
  - 1 boîtier PVC
  - 3 PC 10/16 A + T réseau BQ
  - 2 emplacements en réserve,
  - 2 arrivées de câbles avec connecteurs rapides pour l'alimentation de la nourrice.
- 1 nourrice par poste de travail soit 2 635 nourrices.
- 10% de nourrices supplémentaires pour les salles de réunion.

### Courants faibles

- Téléphonie :
  - Locaux opérateurs
  - Adduction, commune à tous les opérateurs et chemins de câble permettant d'acheminer les réseaux jusqu'aux locaux opérateurs.
  - Gaines verticales opérateurs et chemin de câbles en gaine technique ayant pour origine les locaux opérateurs.
  - Installations permettant d'accueillir la fibre dans chaque îlot.

- Réseau WIFI : Couverture wifi de l'ensemble des parties communes, aussi bien en infrastructure qu'en superstructure (120 bornes)

### CVC (Chauffage - Ventilation - Climatisation)

- Débit minimum air neuf hygiénique :
  - Bureaux : 25 m³/h par occupant

- Salles de réunion, auditorium, salle à manger, cafétéria (RDC), business center, coworking, fitness : 30 m³/h par occupant
- Halls : 25 m³/h par occupant

- CTA double flux équipées de récupérateurs énergétiques d'un rendement minimum d'environ 75%. Programmation horaire, reliée à la GTB, permettant un fonctionnement de la ventilation limité aux périodes réelles d'occupation avec pré et post ventilation.
- Un système de production par îlot assuré par des pompes à chaleurs réversibles air-eau permettant de produire simultanément du froid et du chaud.
- Pompes de distribution d'eau chaude et d'eau glacée installées en toiture. Compteur d'énergie avec report des consommations vers la GTB et pompe jumelée pour chaque départ.
- Distribution en eau chaude et eau glacée de type 4 tubes par trémies desservant les lots de chaque étage.
- Ventilo-convecteurs à haute efficacité énergétique alimentés par une distribution 4 tubes pour les bureaux et salles de réunion, à raison d'un ventilo-convecteur toutes les 2 trames de 1,35 m de façade.

### Ascenseurs

ÎLOT WEST SIDE

- Duplex 630 kg (hall principal).
- Duplex 800 kg (hall le principal îlot 1).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall principal îlot 1).
- Batterie bureaux de 2 ascenseurs de 1000 kg et 1600 kg (hall secondaire A).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall secondaire A).
- 1 ascenseur 1600 kg (hall secondaire C).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall secondaire C).

- 1 ascenseur dédié au Business Center

ÎLOT EAST SIDE.

- Duplex 630 kg (hall principal).
- Duplex 800 kg (hall principal).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall principal).
- 1 ascenseur 1600 kg (hall secondaire E).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall secondaire E).
- 1 ascenseur 1600 kg (hall secondaire D).
- 1 ascenseur 630 kg parking (hall secondaire D).

### GTB

- EcoStruxure de SCHNEIDER ELECTRIC.

### Smart building

- Infrastructure bâtimентаire (ou BIS Building Information System) ouverte, interopérable, évolutive et sécurisée.
- BOS (Building Operating System), couche d'abstraction entre le bâtiment et ses équipements (OT) et les services (IT). Déploiement aisé des services, implémentation des services souhaités par les exploitants et les utilisateurs.
- Services : workplace, confort, santé bien-être, mobilité, communauté, lien avec l'exploitation intégrée dans une application bâtimентаire.

- Réservation des espaces de travail
- Pilotage et optimisation du taux d'occupation des espaces
- Rationalisation/optimisation des réservations
- Partage et occupation des tiers lieux/des espaces de travail communs
- Confort, santé et bien-être aux collaborateurs
- Harmonisation et simplification de l'accès aux

- offres de services
- Incitation aux mobilités douces
- Optimisation des flux et des accès (utilisateur / visiteur)
- Faciliter l'accessibilité du bâtiment
- Optimisation de la maintenance du bâtiment :
  - Déclaration & suivi des incidents
  - Mesure & pilotage de la performance énergétique
  - Disposer des informations sur la performance environnementale du bâtiment

- Données générées par les bâtiments accessibles sous un format standard via des API (Application Programming Interface), ouvertes et documentées pour permettre aux utilisateurs de déployer leurs propres services/solutions.

- Hébergement des données et des services en France.

# 3. Sécurité / Sûreté

### Poste central de sécurité

- 24h/24.
- Baie permettant de recevoir les serveurs de commande et de commutation automatique ainsi que le clavier de commande.
- Equipement de stockage numérique.
- Poste d'exploitation.
- Moniteurs vidéo 24 pouces.

### Sécurité incendie

- 1 SSI de catégorie A par îlot (détection limitée aux locaux à risques).
- 1 SSI de catégorie A pour l'ERP W+L indépendant.

- Installation de type sprinkler pour le parking de l'îlot West Side.

### Désenfumage

- Désenfumage naturel façade à façade dans les zones bureaux.
- Désenfumage naturel de l'ensemble hall/ agora de l'îlot 1.
- Désenfumage naturel du restaurant au RDC et R+1.
- Désenfumage mécanique (extraction mécanique et amenée d'air naturelle) au R+1 dans le business center.
- Désenfumage naturel du parking de l'îlot 1.
- Désenfumage mécanique du parking de l'îlot 2 (extraction mécanique et amenée d'air naturelle).

### Sûreté

- Système de contrôle d'accès et d'intrusion centralisé au local d'exploitation de l'îlot avec retour accueil.
- Vidéosurveillance.
- Système de détection d'intrusion :
  - Détecteurs bris de glace à RDC, contacts d'ouvertures des portes extérieures
  - Contacts de feuillure magnétiques sur tous les ouvrants en périmétrie des façades du RDC et donnant sur les terrasses accessibles
- Contrôle d'accès
  - Restaurants
  - Halls
  - Espaces services
  - Parc de stationnement (véhicules et piétons),
  - Cabines ascenseur/monte-charge desservant les bureaux,
  - Bureaux, y compris escaliers (mesures conservatoires)
  - Locaux vélos (mesures conservatoires)

- Les mesures conservatoires suivantes seront prévues pour le contrôle d'accès aux différents

- Vidéosurveillance

- Système de vidéosurveillance par caméra couleur, sous IP, technologie Power over Ethernet (PoE), propre à chacun des îlots pour :
  - Accès halls.
  - Accès à l'auditorium / Business center.
  - Accès fitness.
  - Accès parking parkings.
  - Accès locaux vélos (mesures conservatoires).

# we are Available

Pour tout renseignement:

**Marc STRAVOPODIS**

+33 (0)6 85 91 74 05

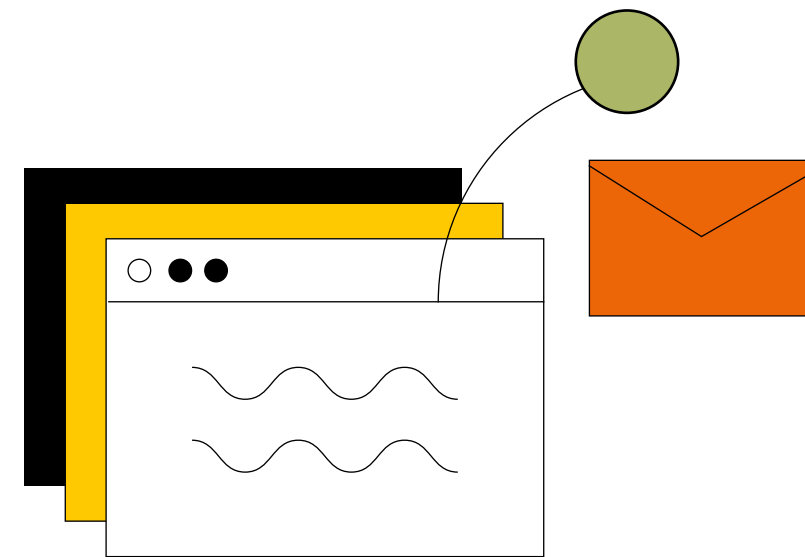
mstravopodis@kardham.com

**Nazareth JAMOUSSIAN**

+33 (0)7 67 80 31 78

njamoussian@kardham.com

**KARDHAM**  
Investor Consulting



Investisseur:

LA FRANÇAISE REM

Co-promotion:



Document non contractuel. Crédits : Images 3D : Cyril Hennequin - Polypix - conception@ceberg.fr

