

# THE LINK

---

JUIN 2020



**Groupama**  
IMMOBILIER

**PCA-STREAM**  
Philippe Chiambaretta Architecte



# SYNTHÈSE

**Portée par Groupama, conçue par PCA-STREAM et construite par ADIM Île-de-France, The Link deviendra à partir de 2025 le siège social du groupe Total. D'une surface de 130 000 m<sup>2</sup>, la tour se compose de deux ailes, l'une côté Arche (228 mètres de hauteur, 53 étages), l'autre côté Seine (165 m), reliées entre elles sur 30 étages par des « Links », des liaisons qui donnent son nom au projet.**

## THE LINK MARQUERA L'AVÈNEMENT DE LA NOUVELLE DÉFENSE.

The Link va accélérer la transformation historique du quartier d'affaires, qui a été amorcée depuis 10 ans pour en faire un lieu de vie reconnecté à la ville (Boulevard circulaire Nord, Arena, Rose de Cherbourg, Oxygène etc.). L'emplacement stratégique de The Link, à la frontière de la dalle et de la ville de Puteaux, en fait un puissant outil d'aménagement du territoire pour Paris La Défense.

The Link est un projet de transformation urbaine avec 5 impacts majeurs sur le territoire :

— **The Link rééquilibrera la skyline de La Défense et dessinera sa nouvelle porte d'entrée symbolique**, avec la Tour First. Inscrit dans la perspective de l'Axe royal — du Louvre à l'Arche de La Défense en passant par les Champs-Élysées — The Link en deviendra le nouveau marqueur, visible depuis tout Paris et sa métropole.

— La construction de The Link sur un tracé légèrement décalé par rapport aux actuels bâtiments *Gan Michelet* (démolis) créera **un nouvel**

**accès vers la Défense depuis Puteaux, avec une vaste ouverture de 30 mètres qui reconnectera la dalle avec la ville**, notamment pour les personnes à mobilité réduite et les vélos.

— Ces travaux initient **la transformation du boulevard circulaire** — aujourd'hui 4 voies rapides sans traversée piétonne entourées d'un « no man's land » — **en un boulevard urbain apaisé** aménagé pour les piétons et les mobilités douces. The Link sera la première tour à bénéficier d'une vraie entrée sur le boulevard, accessible à pied ou en vélo.

— The Link va déclencher **la rénovation complète du cours Michelet**, l'un des quartiers historiques de La Défense qui n'avait pas changé depuis les années 1980, afin d'en revoir l'aménagement paysager et de le désenclaver.

— The Link va contribuer financièrement à la **restructuration de la station Esplanade du Métro Ligne 1**, devenue une nécessité pour répondre à l'engorgement et favoriser des modes d'accès faiblement carbonés au quartier d'affaires.

## THE LINK INVENTE UN MODÈLE DE TOUR RADICALEMENT NOUVEAU

Les tours classiques sont condamnées par des limites intrinsèques, encore acceptables il y a 5 à 10 ans et désormais rédhitoires : verticalité, cloisonnement, minéralité, absence d'accès extérieur. Philippe Chiambaretta a donc repensé les fondamentaux de la tour traditionnelle pour répondre à un changement de paradigme complet dans l'organisation du travail.

— **The Link invente une nouvelle horizontalité.** PCA-STREAM a imaginé une morphologie de tour innovante qui tire parti de la taille de la parcelle : la tour est dédoublée en 2 ailes, reliées par 30 liaisons, les « Links ». Largées de plus de 8 mètres et dotées de jardins aériens offrant des vues spectaculaires, ils sont pensés comme des points de rencontre qui deviendront autant de « places du village ».

— **Des duplex inédits de 6 000 m<sup>2</sup>.** En reliant les deux bâtiments, ces Links créeront des plateaux de 3 000 m<sup>2</sup>, surface inédite pour une tour de La Défense. Tous les étages

fonctionneront en duplex via de grands escaliers ouverts créant des unités de 6 000 m<sup>2</sup> qui pourront accueillir 500 personnes, soit quatre fois plus qu'un étage d'une tour classique.

— **Une tour pedestre.** Chaque duplex aura sa propre vie organique, au sein duquel les déplacements se feront à pied, sans prendre l'ascenseur, dans l'idée de multiplier les interactions humaines et de générer de la sérendipité, vectrice d'innovation.

— **La première véritable tour « en plein air »,** avec 2 800 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs (record pour une tour de bureaux en France) : 6 grandes terrasses, 15 jardins suspendus à l'air libre, 6 jardins d'hiver ventilés naturellement, 2 jardins en rooftop. Aucun salarié ne sera à plus de 30 secondes à pied d'un espace extérieur.

— **Un belvédère emblématique sur Paris.** Le jardin paysager en rooftop à 154 m du sol crée une nouvelle vue sur Paris et l'Axe royal (Arc de Triomphe - Concorde - Louvre), qui deviendra légendaire à travers le monde. Les façades vitrées toute hauteur (exceptionnel à La Défense), offrent une luminosité exceptionnelle.

## THE LINK RÉPOND AUX DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

— The Link permettra à Total de réduire de 50 % sa consommation énergétique par rapport à ses tours actuelles, grâce notamment à sa façade en double-peau qui crée une isolation thermique et qui sera pour la première fois à la Défense équipée en panneaux photovoltaïques.

— **The Link favorise l'utilisation de transports décarbonés :** pas de parking voiture mais 350 m<sup>2</sup> de parking vélo en sous-sol, des accès directs à pied ou en vélo depuis le boulevard, financement du recalibrage du

Métro 1, apaisement du boulevard circulaire... Sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, le recours aux transports décarbonés par les collaborateurs de la tour compense largement le bilan carbone de sa construction.



## **DATES CLÉS**

---

- 2016** Groupama décide de réunir ses équipes franciliennes dans un nouveau siège à Nanterre, et donc de libérer l'immeuble Gan-Michelet, qui occupait une parcelle de 6 000 m<sup>2</sup>.
- déc. 2016** PCA-STREAM désigné architecte du projet.
- juil. 2017** Total choisit The Link pour son futur siège, à l'issue d'une compétition entre 3 sites.
- avril 2019** The Link obtient son agrément préfectoral, et son dépôt de permis de construire.
- 2019-2020** Obtention des permis de démolir et de construire, études complémentaires pour adapter la tour au projet d'entreprise de Total
- 14 mars 2020** Signature du bail définitif par Total, et du contrat de construction par ADIM Île-de-France
- 2020** Démarrage des travaux de démolition.
- 2021** Début des travaux de construction.
- 2025** Livraison de la tour.

### **Comment the Link répond-il aux modes de travail post confinement? Par l'agilité intégrée dès sa phase de conception.**

La tour a évidemment été conçue avant la crise du COVID 19. Ses caractéristiques uniques en termes de modularité et flexibilité la rendent néanmoins intrinsèquement « future proof ». The Link est capable de s'adapter avec une simplicité jamais atteinte sur un projet de cette envergure, quelles que soient les (re)configurations souhaitées : bureaux cloisonnés, open space, espaces mixtes, flex office, salles de travail connectées, box, locaux d'isolement... Cette agilité est permise par une innervation des réseaux de distribution électrique, des systèmes

d'information et de traitement de l'air. Par exemple, les bouches d'arrivée d'air neuf sont situées toutes les deux trames de façade (soit 2,70 m, largeur minimale d'un bureau standard) et peuvent distribuer de 30 à 300 m<sup>3</sup> d'air neuf, soit l'équivalent des besoins d'une à dix personnes. En cas de création d'une salle de forte densité comme une salle de réunion 5 fois plus dense que celle d'un bureau classique, le débit d'air neuf est automatiquement recalibré afin de s'adapter au mode de travail souhaité dans cet espace.

## THE LINK LANCE UN VASTE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT URBAIN À LA DÉFENSE

Pour bien comprendre l'ampleur de la mutation urbaine que The Link va engendrer, il faut revenir aux origines de La Défense. Le quartier d'affaires a été créé dans les années 1960 sur une dalle artificielle de 18 mètres au-dessus du niveau du sol naturel, avec l'idée d'une double séparation. Une séparation entre les flux - les piétons en hauteur, les voitures et les transports en sous-sols - et une séparation fonctionnelle entre les territoires: La Défense devait s'affranchir des quartiers d'habitation voisins pour donner le jour à un quartier d'affaires autonome que l'on voulait lumineux, spacieux, moderne, préservé du tumulte et des désordres de la ville.

Un large boulevard circulaire de 4 voies rapides ceinturant la dalle de La Défense a ainsi été créé dans les années 1970 pour faciliter l'accès du quartier en voiture, tandis que les piétons accédaient au quartier d'affaires depuis les villes voisines par des passerelles aériennes enjambant la route. De fait, ce boulevard circulaire est devenu une véritable frontière entre La Défense et Puteaux (côte sud), créant un « no man's land » inhospitalier de 70 mètres de large. L'accès par les passerelles a montré ses limites en créant des **circulations complexes et anxiogènes,**

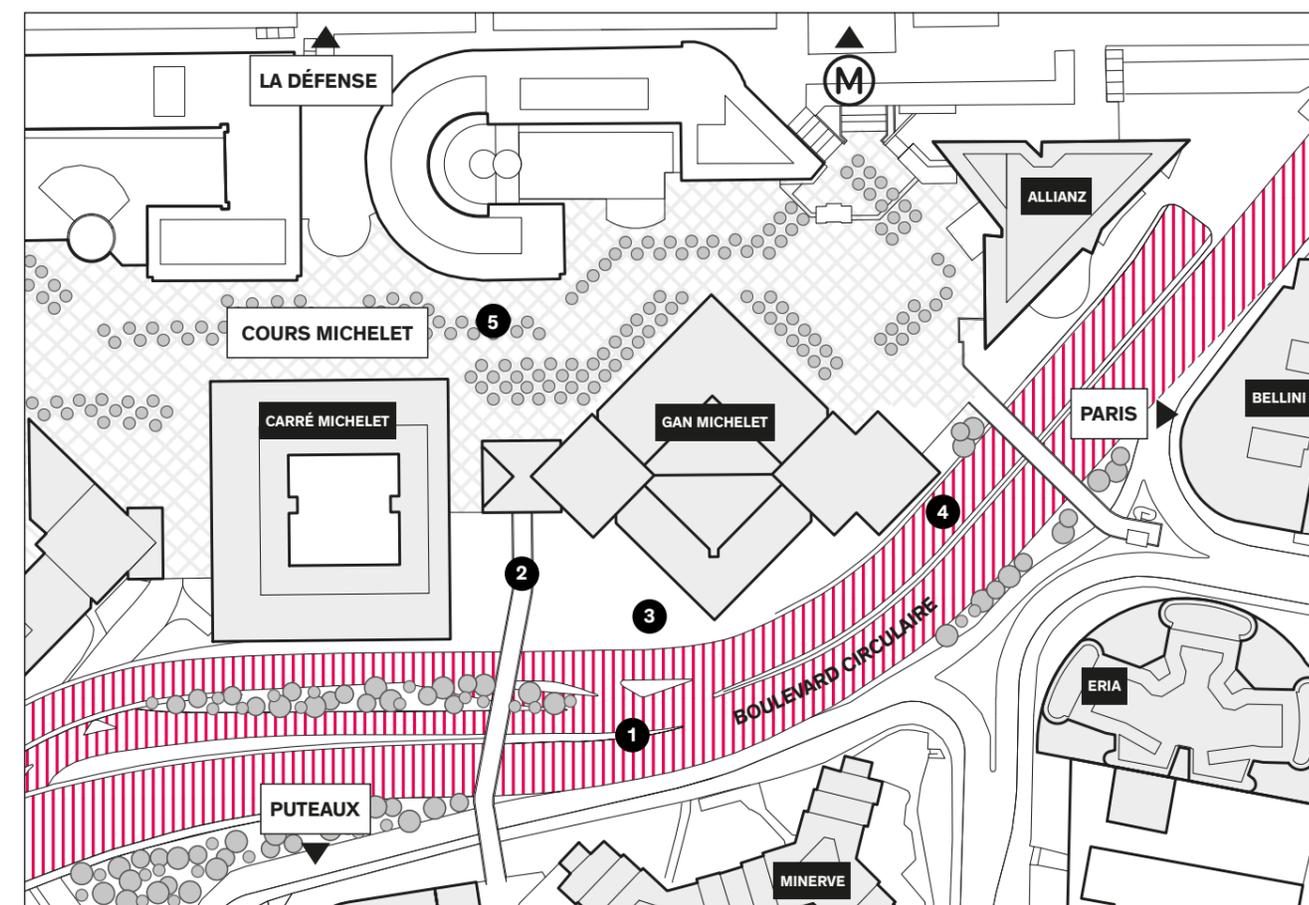
inaccessible pour les vélos et difficilement praticables pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées, parents avec poussettes...) qui représentent aujourd'hui 7 % des flux en ville.

Les logiques urbanistiques qui prévalaient dans les années 1960-1970 sont aujourd'hui radicalement remises en cause. L'établissement public Paris La Défense cherche à défaire cette séparation fonctionnelle pour que La Défense redevienne un lieu de vie et pas seulement un quartier d'affaires: ouverture de la « Paris La Défense Arena », accueil de campus et logements universitaires, création de nouveaux concepts de restauration et de loisirs, ouverture de la dalle aux vélos,...

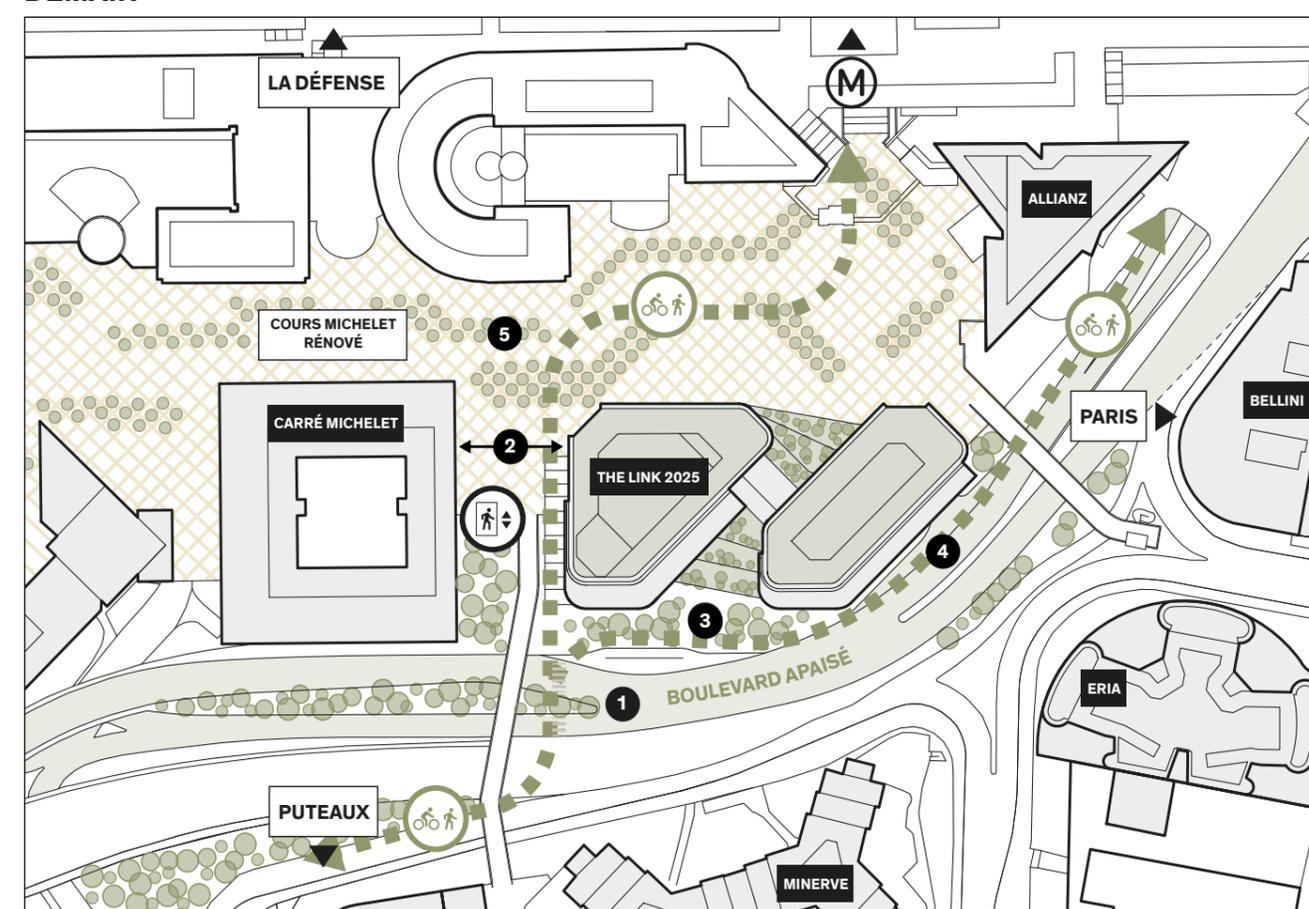
La séparation spatiale reste quant à elle complexe à défaire du fait de la configuration-même du quartier, à 18 mètres au-dessus de la ville et entouré du boulevard circulaire.

Le projet The Link initie la transformation de la Défense dans sa partie Sud. Il se situe en effet sur une parcelle de 6 000 m<sup>2</sup> à la frontière de la dalle et du boulevard circulaire. C'est la première fois depuis 30 ans qu'un investisseur fait le choix de libérer une telle surface, ce qui permet de réaliser des aménagements de grande ampleur.

### AUJOURD'HUI



### DEMAIN



#### AUJOURD'HUI Un environnement dégradé et inadapté

Boulevard circulaire « autoroute urbaine » sans traversée piétonne.

Accès dégradés vers La Défense : 2 passerelles accessibles par des escaliers exigus ou des ascenseurs obsolètes.

No man's land : espaces interdits aux piétons et herbes folles.

Vélos : circulation interdite et pas d'accès à la dalle.

Le cours Michelet : espace enclavé de La Défense, pas d'aménagements depuis 40 ans.

#### DEMAIN Un quartier radicalement transformé

1 → Boulevard circulaire « apaisé » : feux de circulation et passages piétons.

2 → Nouvel accès à la Défense : grande ouverture de 30m avec escalier et ascenseurs vitrés.

3 → Espaces paysagers et création d'un accès à la tour côté ville.

4 → Création de voies vélos.

5 → Réaménagement complet du quartier Michelet : revêtement, mobiliers urbains, végétalisation, etc.

# THE LINK INVENTE UN MODÈLE DE TOUR RADICALEMENT NOUVEAU

Le constat initial de PCA-STREAM repose sur le fait que les tours traditionnelles sont devenues incompatibles avec les règles de l'organisation du travail du XXI<sup>e</sup> siècle fondées sur l'horizontalité, la fluidité, la mobilité, la recherche du bien-être physique et psychique, le contact avec les éléments naturels (air, lumière, végétaux), et les interactions humaines.

Pour concevoir une tour répondant aux exigences de l'époque, il ne s'agissait donc pas d'améliorer l'existant, mais de procéder à une véritable rupture. Il fallait casser le moule et inventer un modèle radicalement nouveau.

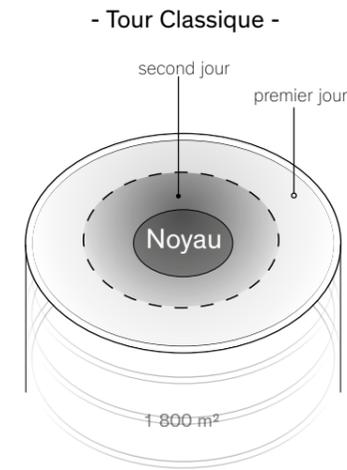
**Les tours classiques sont condamnées par trois limites intrinsèques, encore acceptables il y a trente ans et désormais réhivitoires.**

— **Le cloisonnement vertical, qui entrave la circulation des personnes, de l'information et des idées.** Une tour est schématiquement

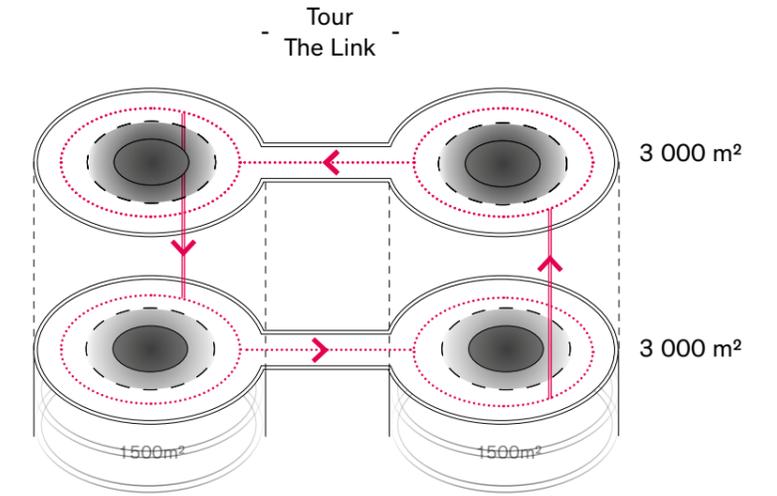
un empilement vertical d'unités de petite taille sans connexions entre elles. Pour l'occupant d'un bureau du 30<sup>e</sup> étage, son « voisin » du 29<sup>e</sup> étage situé physiquement à 4 mètres sous lui, est aussi éloigné que son collègue qui se trouve au 4<sup>e</sup> étage. Les repères spatio-temporels disparaissent. Dans cette vision verticale les espaces de services sont concentrés dans le socle de la tour, les étages étant réservés aux espaces de travail.

— **La privation de tout contact avec l'air libre. Les tours génèrent un sentiment oppressant d'enfermement,** causé par l'impossibilité d'accéder à l'extérieur dans les étages, les paliers d'ascenseurs et les couloirs aveugles, et la nécessité de réaliser un long trajet en ascenseur pour sortir à l'air libre.

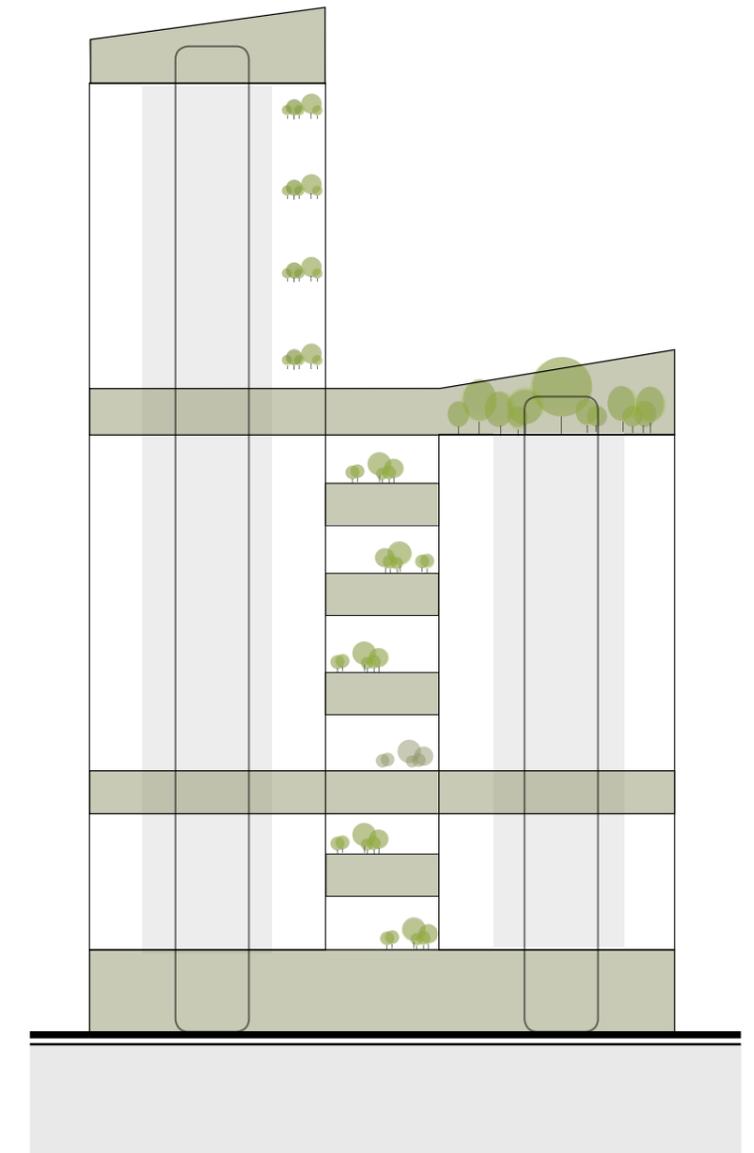
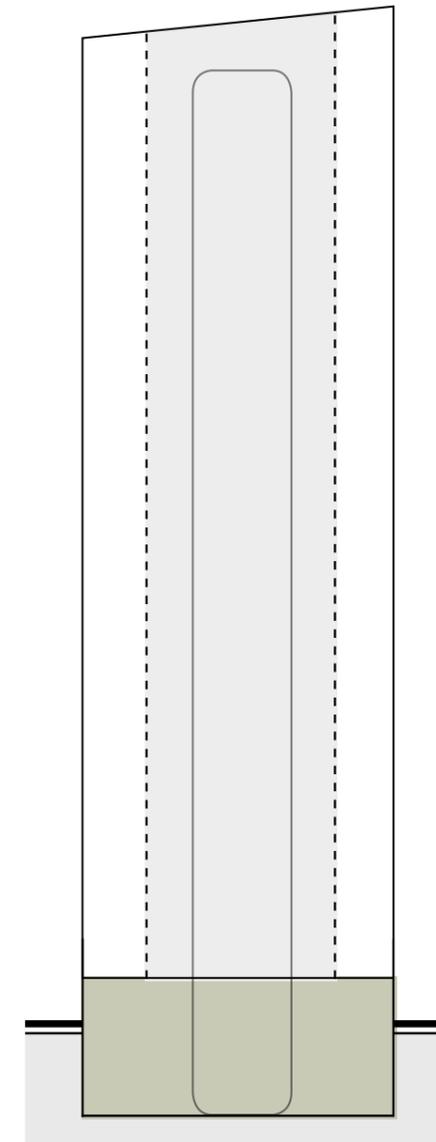
— **Le caractère exclusivement minéral.** Les tours de la Défense ont été construites sur une dalle artificielle littéralement hors-sol, et la nature a longtemps été « oubliée » à l'échelle du quartier.



Plateaux simples de 1 800 m<sup>2</sup>



Plateaux doubles de 6 000 m<sup>2</sup>



## The Link apporte des réponses aux limites structurelles des tours de bureaux classiques de La Défense

### TOUR TRADITIONNELLE :

### THE LINK :

Plateaux d'environ 1 800 m <sup>2</sup>	→	Plateaux de 3 000 m <sup>2</sup> réunis en duplex de 6 000 m <sup>2</sup>
150 collaborateurs maximum par plateau	→	Jusqu'à 500 collaborateurs par duplex
Services concentrés dans le socle	→	Centre de gravité aux 35 <sup>e</sup> et 36 <sup>e</sup> étages, en complément des services du socle
Pas d'accès extérieurs dans les étages	→	Aucun collaborateur à plus de 30 secondes d'un espace extérieur. Un jardin à l'air libre par duplex.
Pas ou peu de surfaces végétalisées	→	2 800 m <sup>2</sup> de surfaces extérieures végétalisées : 6 terrasses, 15 jardins suspendus, 6 jardins d'hiver, 2 rooftops
Surface lisse et monobloc	→	Façade en double-peau et succession de terrasses et jardins végétalisés.
Entrée côté dalle	→	Double entrée côté dalle et côté ville
Accessibilité difficile voire impossible en vélo	→	Accès en mobilités douces depuis le boulevard urbain.



## THE LINK EN 14 INNOVATIONS

### 1 Jardins d'hiver

Les occupants des étages 37 à 48 (dans l'aile Arche) seront tous à moins de 50 mètres d'un jardin d'hiver de 70 m<sup>2</sup> ventilé naturellement et protégé du vent.

### 2 Façade entièrement vitrée

Exceptionnel pour un IGH en France : un clair de vitrage maximal sol-plafond, sans châssis ni allège, qui offrira une grande luminosité naturelle et une vue dégagée sur Paris, et permettra de se repérer facilement dans la tour (d'une aile, on apercevra l'autre). 4200 m<sup>2</sup> de cette façade sera photovoltaïque, un record.

### 3 Double-peau

Sur le versant sud, une seconde façade en écailles se superposera à la première, créant un « vide » de 90 cm équipé de stores extérieurs pour réguler les apports thermiques (25°C max. 90% de l'année). Des coursives permettront d'assurer l'entretien des vitres, des stores et des 4200 m<sup>2</sup> d'écailles photovoltaïques.

### 4 30 Links

30 liaisons (Links) relieront les deux ailes de la tour, créant des plateaux de 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, une surface inédite à La Défense. Dotés de jardins suspendus d'environ 40 m<sup>2</sup> à l'air libre, ils pourront être utilisés comme lieux de travail informels, salles de réunion panoramiques...

### 5 Duplex

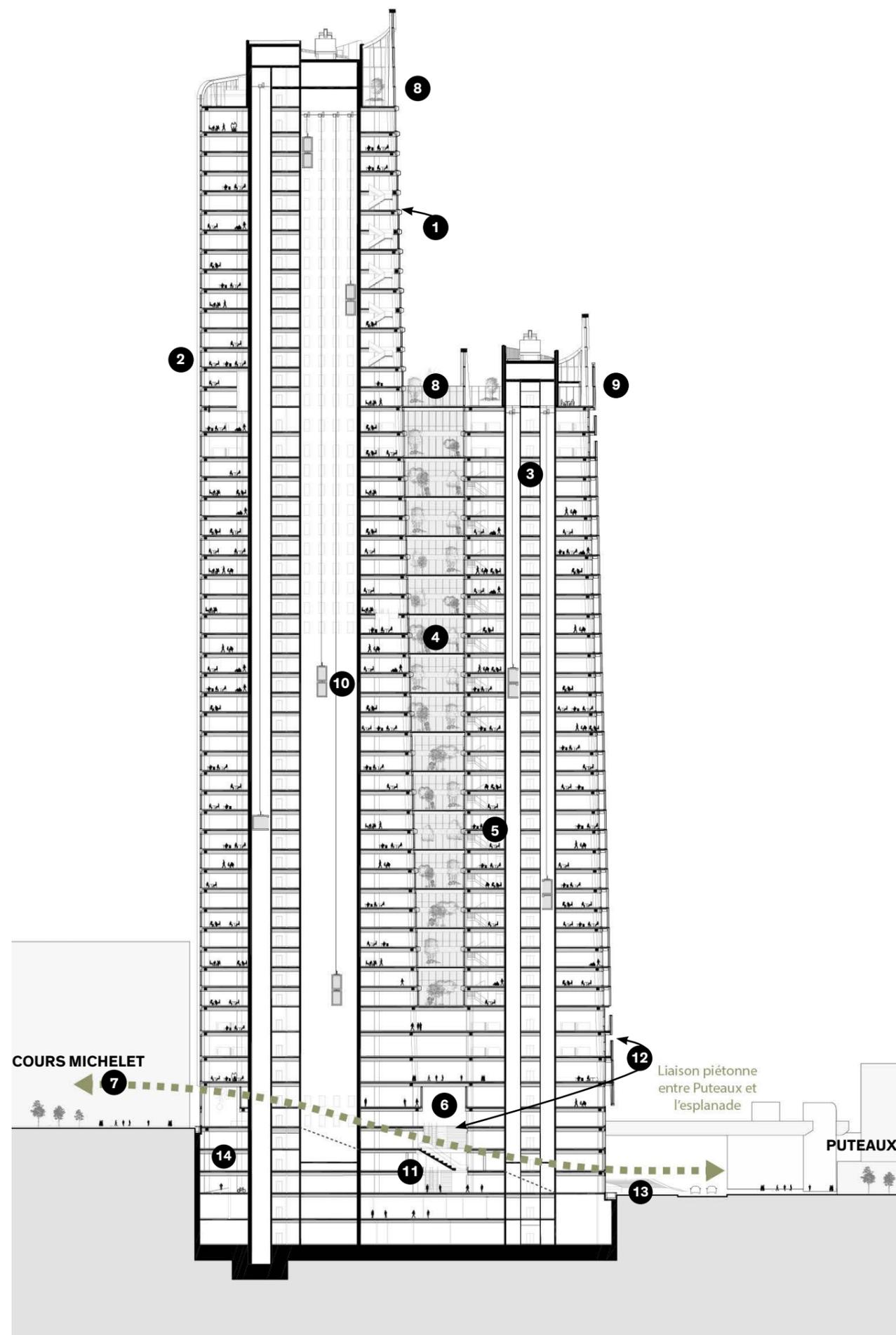
Des escaliers ouverts relieront les étages deux-à-deux, pour créer des duplex de 6 000 m<sup>2</sup> capables de rassembler des business units de 500 personnes. Ils favoriseront un mode de vie « pédestre » et amèneront les collaborateurs à se croiser et à multiplier les interactions.

### 6 Agora

Formant une entrée majestueuse en triple hauteur côté dalle, avec une transparence qui laisse entrevoir la ville à travers la tour, l'agora se prolonge dans les niveaux inférieurs avec une cascade d'escaliers, créant une liaison avec le boulevard situé 18 mètres et 3 étages en contrebas.

### 7 Liaison cours Michelet – Puteaux

En bord de tour, création d'une vaste ouverture de 30 mètres accessible aux piétons, vélos et personnes à mobilité réduite pour reconnecter La Défense à Puteaux.



### 8 Jardin Rooftop plein ciel

Au 36<sup>e</sup> étage, ouvert à tous les collaborateurs, un parc belvédère de 600 m<sup>2</sup> surplombera la Seine, inventant une nouvelle vue sur Paris. Au 50<sup>e</sup> étage, dans l'autre aile, un jardin privatif en plein ciel.

### 9 Club panoramique

Aux 35<sup>e</sup> et 36<sup>e</sup> étages, jouxtant le parc belvédère, un bar panoramique, une salle polyvalente de 250 m<sup>2</sup> et un restaurant club de 200 couverts. Un lieu de rassemblement professionnel et festif qui deviendra le centre de gravité de la tour.

### 10 Ascenseurs double-pont

Inédits à La Défense, les 24 ascenseurs disposeront de deux planchers (accessibles à deux niveaux différents, mais se déplaçant ensemble). Combinée avec une répartition en deux batteries (selon la hauteur de l'étage à atteindre) cette solution réduira le temps d'attente à 30 secondes maximum, même en cas de pic d'affluence.

### 11 Business Center XXL

Dans les 3 niveaux inférieurs, 70 salles de réunion, deux auditoriums de 150 et 250 places, un incubateur interne. Au-dessus, 5 espaces de restauration, coworking-café ou grands restaurants avec terrasse. Au 4<sup>e</sup> étage, une salle de sport avec vue de 1400 m<sup>2</sup> (l'équivalent d'un étage entier dans une tour classique).

### 12 Terrasses

Inédit à La Défense, 6 grandes terrasses s'étendront au pied de la tour (3 côté parvis, 3 côté ville, 500 m<sup>2</sup> au total, dont 280 m<sup>2</sup> plantés). Véritables balcons sur le quartier Michelet et sur Puteaux, elles recréeront un contact humain et visuel avec la vie locale.

### 13 Entrée sur la ville

The Link sera la première tour de La Défense à disposer d'une entrée côté Puteaux : un parvis végétalisé qui permettra d'arriver à pied depuis la ville, de venir à vélo, ou de se faire déposer directement en taxi.

### 14 Autonomie énergétique

Alimentée par deux postes publics distincts, The Link dispose aussi de 4 groupes électrogènes, situés à l'intérieur et à l'extérieur de la tour. Cette redondance réduit le risque de coupure électrique à une probabilité infinitésimale. En cas de sinistre, la séparation des productions et des distributions d'énergies dans des compartiments différents, ainsi que la redondance des sources, garantissent une alimentation continue.



## THE LINK INVENTE UN NOUVEL OUTIL DE TRAVAIL POUR STIMULER L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Les tours traditionnelles sont la traduction spatiale des principes d'organisation du travail hérités de l'ère fordiste qui reposaient sur la verticalité, la division des tâches, le poste de travail fixe et la standardisation. Autant de préceptes que la révolution numérique fait voler en éclat. Avec l'entrée de notre économie dans une ère de la connaissance et de la complexité, le lieu de travail est désormais tenu de générer des interactions humaines, de l'intelligence collective et donc des flux — d'informations, d'idées, de personnes.

C'est le postulat fondateur de The Link, qui se traduit concrètement par 5 principes :

— **Une tour horizontale et pédestre.** Les duplex de The Link fonctionneront comme des unités organiques autonomes dans lesquelles on circulera à pied pour travailler, se réunir, partager un café ou prendre l'air sur un jardin suspendu, sans avoir à prendre l'ascenseur. L'impact de ce nouveau mode de vie « pédestre » de la tour est important : il génère de la sérendipité en démultipliant mécaniquement les interactions, et renforce bien-être physique et psychique en mettant les corps en mouvement.

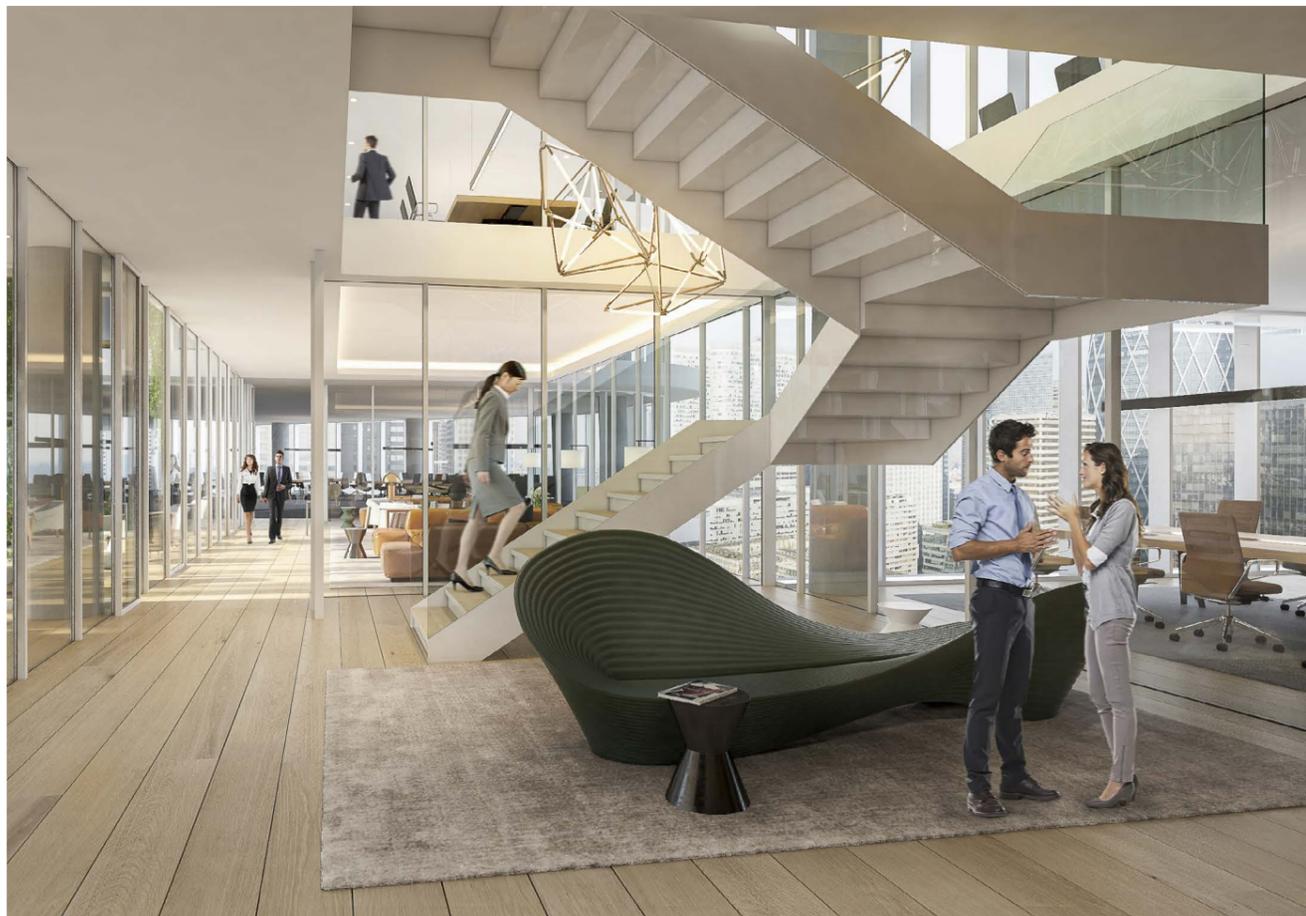
— **Des centres névralgiques.** Pour générer des interactions, l'horizontalité ne suffit pas : il faut la conjuguer avec une forme de centralité. Un bâtiment de bureaux peut générer des flux très importants mais qui ne se croisent jamais. L'immense Agora en pied d'immeuble, les 30 Links, le club panoramique au centre de la tour et son extension en jardin rooftop sont conçus comme autant de places de villages. Ce sont des lieux de destination, dans lesquels on peut s'attarder et pas seulement passer. Ils deviendront avec le temps des espaces emblématiques pour le groupe Total.

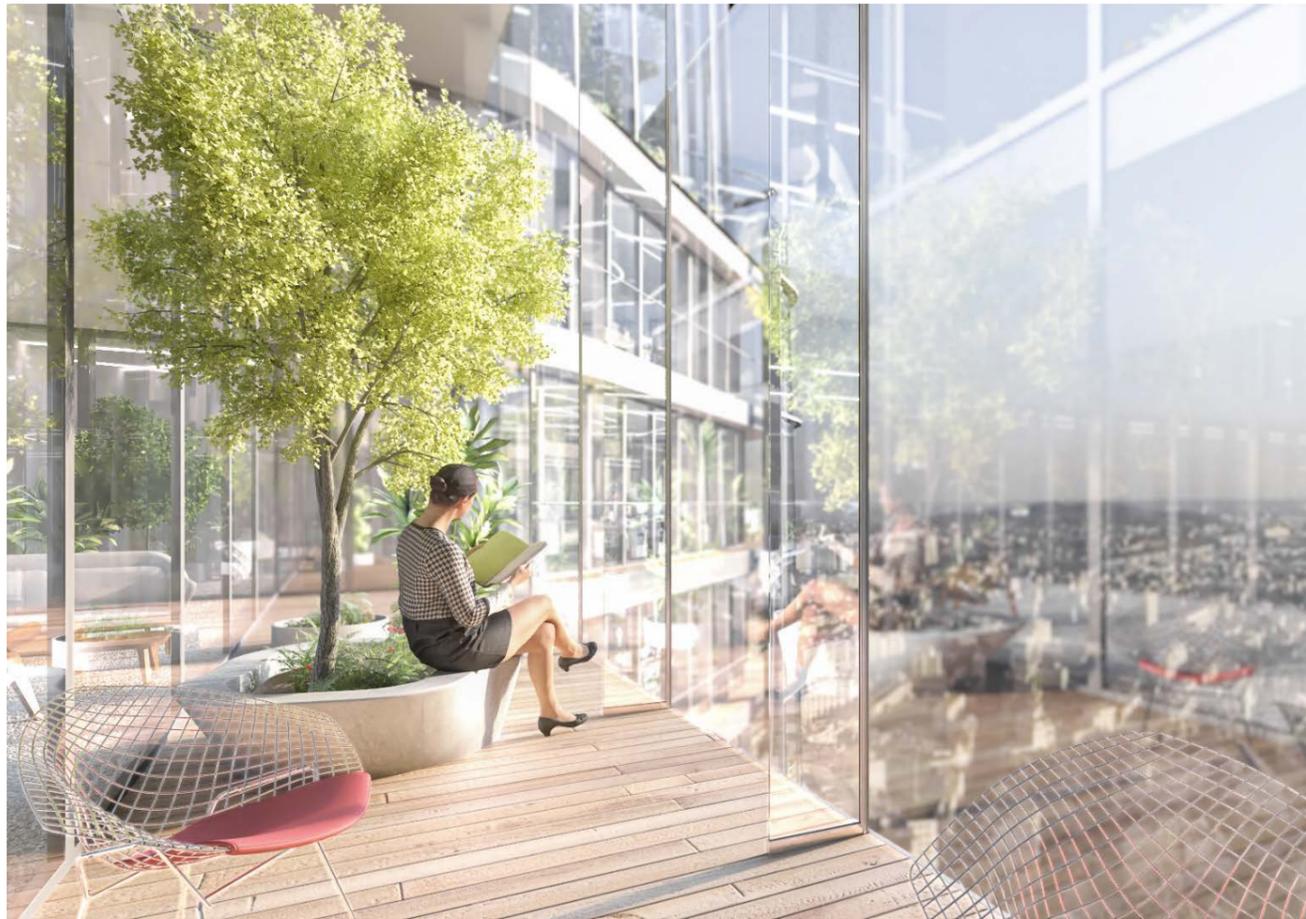
— **Une transparence qui rassemble.** Où que l'on soit dans The Link, et dès la sortie des ascenseurs, on pourra apercevoir le ciel et se situer immédiatement dans la tour — de

l'aile Arche on distingue toujours l'aile Seine — ce qui produira une sensation de réassurance. Le fait d'apercevoir fréquemment les autres collaborateurs contribue à créer un sentiment inconscient d'unité et d'appartenance. The Link disposera d'un clair de vitrage maximal sol-plafond, sans allèges ni châssis, ce qui constitue une première pour une tour en France et garantira une luminosité et une vue exceptionnelles.

— **Des usages et des fonctions démultipliés pour un même lieu.** Les Links situés entre les deux ailes de la tour seront alternativement salle de réunion, espace de convivialité ou pourquoi pas salle de projection. Tous les espaces de restauration sont conçus pour devenir des lieux de réunions et de travail informels, les terrasses extérieures et le rooftop pour accueillir réceptions et événements. Cette modularité extrême augmente mécaniquement le nombre et la qualité des interactions humaines. The Link propose une flexibilité jamais atteinte sur un projet de cette envergure, qui offre toutes les configurations : bureaux cloisonnés, open space, espaces mixtes, flex office, salles de réunions. Cette agilité est permise par un équipement technique (systèmes électriques, traitement de l'air) qui permet de convertir n'importe quel espace.

— **Des espaces extérieurs comme des lieux de reconnexion et de sociabilité.** Dans les tours de bureaux, l'espace extérieur a longtemps été considéré comme « hors sujet », car inutile, improductif, difficile à entretenir du fait des intempéries. Aujourd'hui, les outils digitaux nous permettent de travailler en extérieur en même temps qu'ils renforcent le besoin d'une relation physique à l'environnement. Cela passe par une reconnexion au végétal, à la lumière et à l'air libre. Le parti-pris de The Link, avec sa surface record de jardins et terrasses, est de considérer ces espaces extérieurs comme utiles et donc « rentables » à l'échelle d'un projet, parce qu'ils répondent à des besoins physiologiques élémentaires mais aussi qu'ils génèrent des nouvelles interactions fructueuses entre les collaborateurs.





## THE LINK INVENTE UN NOUVEAU RAPPORT À L'EXTÉRIEUR

**The Link comptera 2 800 m<sup>2</sup> de terrasses, jardins et rooftops, un chiffre sans équivalent à la Défense.** La tour a été conçue pour que tous les salariés soient à moins de 60 mètres de l'air libre, et à moins de 30 secondes d'un jardin à pied, sans prendre l'ascenseur.

— **6 grandes terrasses végétalisées au pied de la tour**, de 40 jusqu'à 150 m<sup>2</sup>, trois côté parvis de La Défense et trois côté Puteaux, permettront notamment aux salariés de déjeuner ou prendre un café. Ces terrasses distinguent The Link des tours actuelles de La Défense, c'est la première fois que les riverains et les passants côté Puteaux auront une perspective autre qu'une façade lisse et monobloc en regardant La Défense.

— **15 jardins suspendus de 35 m<sup>2</sup> au niveau des Links desservant chacun des duplex.**

— **Un parc de 600 m<sup>2</sup> au sommet de l'aile Seine, accessible à tous les collaborateurs, surplombant la Seine et créant une vue nouvelle sur Paris.** Ce rooftop accolé à une salle multimodale de 300 m<sup>2</sup> et à une brasserie panoramique deviendra un belvédère emblématique pour le futur occupant, probablement sans équivalent dans le monde.

— **6 jardins d'hiver** d'environ 70 m<sup>2</sup> dans les étages supérieurs de l'aile Arche. Ils seront ventilés naturellement par des ouvertures à l'air libre, tout en étant protégés du vent.

— **En haut de l'aile Arche, un jardin de 170 m<sup>2</sup>** permet d'organiser des événements privés tout en bénéficiant d'une vue panoramique sur Paris.





## THE LINK, TOUR DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

The Link a été conçue pour prendre en compte les objectifs environnementaux, notamment en termes de performances énergétiques et de bilan carbone. Elle permettra à Total de réduire sa consommation d'énergie de 50% par rapport à ses tours actuelles.

### **4 200 m<sup>2</sup> de panneaux solaires en façade**

The Link comportera sur sa façade 4 200 m<sup>2</sup> de vitrage photovoltaïque, une première à La Défense mais aussi la plus grosse surface en France sur une façade d'immeuble. De quoi produire l'équivalent de 20 % de l'énergie consommée pour éclairer la tour. Intégrés sur la « double peau », ces panneaux seront évolutifs : ils pourront être remplacés par une simple maintenance via les coursives dans la double peau.

### **Une façade en double-peau qui limite les apports thermiques**

La façade entièrement vitrée de The Link permet de faire entrer la lumière dans la tour (une demande très forte des salariés) mais a rapidement posé un défi majeur : comment limiter ses apports thermiques (elle est bien plus exposée au soleil) et éviter un surcroît de climatisation, donc de consommation énergétique ?

La réponse à ce défi a été structurante pour The Link : puisque la façade seule ne suffit pas, il faut lui adjoindre une « seconde peau », une deuxième façade qui isole la première d'un « vide » de 90 cm, constituée d'écailles pour assurer une ventilation naturelle, et équipée de stores automatiques. Cette solution a une incidence très forte sur sa performance énergétique et lui permet d'atteindre la certification la plus exigeante (Effi-énergie, qui impose -40 % de consommation vs un bâtiment traditionnel).

Cette double façade a deux autres incidences importantes. Sur le confort d'usage d'abord, puisqu'elle garantit une température intérieure de 25°C maximum pendant 90 % de l'année. Sur la pérennité de l'immeuble ensuite,

puisque les passerelles de maintenance entre les deux façades permettent d'entretenir les stores et les vitres par l'extérieur, sans passer par les bureaux, et de remplacer les panneaux photovoltaïques le moment venu (au bout de leur cycle de vie ou pour profiter d'une rupture technologique).

### **The Link favorise les transports décarbonés**

The Link a pris en compte dès sa conception l'évolution de nos modes de transport pour répondre aux enjeux climatiques. Elle favorise ainsi l'utilisation de transports décarbonés : la tour ne comporte en effet aucun parking automobile en sous-sol. Elle crée au contraire des voies d'accès directes côté boulevard pour les piétons et les cyclistes, qui disposeront, eux, de 350 m<sup>2</sup> de parking vélo.

L'arrivée de The Link lance par ailleurs la transformation du boulevard circulaire en boulevard urbain apaisé, accessible aux mobilités douces et traversable à pieds (impossible aujourd'hui). Le projet The Link finance surtout en grande partie le recalibrage visant à désaturer la station du Métro 1 Esplanade.

Sur le bilan carbone, il faut raisonner en termes de cycle de vie et non pas seulement sur la phase de construction. La consommation cumulée sur 50 ans d'une tour énergétiquement économe comme The Link, alimentée par les services urbains et une population venant exclusivement en transport en commun compense très largement le coût carbone de la construction en béton.

### **The Link est certifiée :**

HQE Bâtiment Durable 2016 Niveau Exceptionnel  
BREEAM International 2016 - New Construction Niveau Excellent  
WELL Building Standard Core & Shell Buildings Niveau Silver  
BIODIVERCITY Niveau Base



## THE LINK RACONTÉ PAR PHILIPPE CHIAMBARETTA, ARCHITECTE ET FONDATEUR DE PCA-STREAM

« Lorsque l'on observe comme nous le faisons depuis 10 ans les mutations sociétales et les tendances qui redessinent les nouveaux espaces de travail, les tours de bureaux dans des quartiers d'affaires monofonctionnels comme la Défense ne sont plus dans l'air du temps. Le défi auquel nous avons choisi de répondre lors du concours organisé par Groupama en 2017 était de **repenser les fondamentaux de la typologie traditionnelle de la tour de bureau** française pour y introduire des éléments répondants à ces aspirations contemporaines : offrir des espaces extérieurs et de la nature dans des bâtiments habituellement clos et minéraux, offrir une large palette de services et d'espaces partagés à toutes les étages, rendre possible un management horizontal dans une architecture verticale.

Bref **penser la tour comme un outil stratégique de management** et pas seulement comme un actif immobilier.

Pour relever ce défi nous avons audité toutes les tours de la Défense et identifié une constante qui résulte de la technologie des ascenseurs, de la réglementation du travail en France et des spécificités de notre sécurité incendie : toutes ces tours ont un étage courant d'une surface moyenne de 1 800 m<sup>2</sup> ne pouvant accueillir plus de 150 collaborateurs isolés dans des compartiments étanche, séparés par des circulations coupe-feu... Les façades sont closes, la climatisation et la ventilation centralisées échappent au contrôle des usagers, les escaliers sont encloués dans des colonnes de béton aveugles parcourus par des courants d'air. Bref, des conditions de travail qui semblent archaïques aux talents qui rêvent de bureaux informels, de terrasses et de rooftop, d'espaces collaboratifs dans des quartiers vivants et animés.

Ce diagnostic nous a conduit à comprendre qu'il fallait relever à la fois un défi architectural et un défi urbain car le parvis de la Défense et son urbanisme de dalle isole les salariés sur un vaste no man's land coupé des quartiers environnants

et de leur vie. Une situation acceptable dans l'économie fordiste du XX<sup>e</sup> siècle mais plus dans une économie reposant sur l'innovation, les échanges de savoirs et une aspiration au bien-être au travail.

**Pour échapper à cette fatalité architecturale, nous nous sommes attaqués aux différents verrous.** La taille du terrain nous a permis de composer une tour avec deux ailes disposant chacune d'un noyau d'ascenseurs. Afin d'améliorer leur performance et réduire leur encombrement nous avons fait appel à la technologie encore inédite en France (mais courante en Asie) des ascenseurs double ponts.

Nous sommes ainsi parvenu à créer un étage courant de 3 000 m<sup>2</sup> et obtenu l'autorisation de mettre en relation ces étages deux par deux par un bel escalier en premier jour. **Les 500 collaborateurs de ce duplex de 6 000 m<sup>2</sup> vivent leur espace de travail sans utiliser l'ascenseur.** Chaque duplex est doté d'un jardin suspendu de 35 m<sup>2</sup>, situé entre les deux bâtiments au niveau de l'étage inférieur du duplex. Ce jardin deviendra un espace de respiration et un point de rendez-vous naturel.

**À tous les étages, les deux ailes sont connectées par un espace ouvert et une terrasse plantée.** Ces « Links » reliant les deux ailes de la tour constituent un élément si distinctif que par métonymie, elles lui ont donné son nom. Leur rôle ne se limite pas à celui d'une connexion ou d'un lieu de passage. Nous les avons conçu en une surface utile et un point de rencontre de 9 à 12 m de large, aménageable en espace de convivialité ou de travail informel.

Partout dans la tour, les façades vitrées toute hauteur offrent une luminosité exceptionnelle. Les faces les plus exposées au soleil sont protégées par une double peau ventilée. Le socle offre dans une agora sur trois niveaux et des espaces de service d'une dimension inédite.

**Point par point l'expérience offerte par The Link à ses futurs utilisateurs ne ressemblera en rien à celle d'une tour traditionnelle.** »

## GROUPAMA IMMOBILIER

---

**Groupama Immobilier est la structure de gestion spécialisée dans les métiers de l'immobilier (tertiaire, commercial et résidentiel) du Groupe Groupama. Elle gère pour ses mandants un patrimoine valorisé à 3,2 milliards d'euros, ce qui en fait l'un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers français. Son modèle repose sur 4 piliers :**

— **Maîtrise du temps long :** Groupe mutualiste fondé par des agriculteurs, à l'histoire plus que centenaire, Groupama connaît la valeur du temps long. Nous savons mesurer les risques et gérer les projets sur le long terme. Nous bâtissons des actifs pour qu'ils conservent leur valeur dans 40 ou 50 ans. Nous investissons dans la pierre et dans les forêts (3e propriétaire privé, avec plus de 20 000 ha). Nous sommes attachés à l'environnement urbain et à la géographie, au patrimoine et à l'héritage : celui que l'on lègue à une entreprise, mais aussi à la Ville, à la Société, voire à son pays.

— **Projets menés de bout-en-bout, en toute indépendance.** De l'idée à la livraison, il se déroule entre 5 à 10 ans. Nous savons identifier le potentiel des actifs, les besoins actuels et à venir du marché, nous menons le développement et la conduite des travaux. Notre modèle à 100 % en autofinancement, quasi-unique sur le marché, nous permet de rester maîtres des calendriers de nos projets.

— **Opérations sur mesure, pour des utilisateurs leaders dans leurs domaines, identifiés en amont de nos projets.** Tout en pensant en même temps à l'évolution et à la réversibilité des actifs, qui devront pouvoir s'adapter à leur époque en 2050.

— **Participation à la forte revalorisation des quartiers emblématiques de Paris ou en région.** Nous considérons qu'il est de notre devoir de poursuivre l'œuvre engagée depuis des siècles par ceux qui nous ont précédé : sublimer le patrimoine dont nous avons hérité, pour magnifier la ville et améliorer la vie de ses habitants. Nous créons des objets architecturaux uniques, qui devancent les standards de l'immobilier, génèrent de l'expérience, des flux et des interactions avec le quartier et la ville... Générant ainsi une valeur patrimoniale et une valeur d'usage pour ses utilisateurs. Nous avons contribué à « réinventer » les Champs-Élysées (l'Hôtel de Güntzburg, place de l'Étoile ; le 79 Champs-Élysées ; le futur 150 Champs-Élysées), mais aussi le 9e arrondissement (Factory, SoCo, Rossini) ou La Défense (Window, Groupama Campus, et donc The Link).

[www.groupama-immobilier.fr](http://www.groupama-immobilier.fr)

## PCA-STREAM

---

**L'une des rares agences au monde dotées d'un studio de recherche appliquée**

Philippe Chiambaretta est un ingénieur des Ponts et Chaussées et du MIT, passé par la finance et le conseil en stratégie, la direction de l'agence de Ricardo Bofill, et même une incursion dans la peinture, avant de devenir architecte à 36 ans. PCA-STREAM, qu'il a fondée en 2000 et où travaillent 80 architectes, historiens de l'art, urbanistes, paysagistes, ingénieurs, propose la même **approche interdisciplinaire de l'architecture, seule capable d'apporter des solutions aux problématiques contemporaines majeures.**

L'agence PCA-STREAM fonctionne ainsi à deux têtes. **Un pôle recherche (STREAM)** doté d'un budget propre et mobilisant 150 chercheurs dans le monde sur des protocoles de 3 ans. Et **un pôle production (PCA)**, dont les grands projets se nourrissent de ces travaux de recherche, dans un dialogue permanent qui féconde la pratique de l'agence. En 15 ans, PCA a appliqué les recherches de STREAM à plus de 264 000 m<sup>2</sup> de sièges et de bureaux emblématiques pour des entreprises leaders dans leurs secteurs : Facebook, BlaBlaCar, Chanel, Gide, Lazard, Hermès...

**Les bureaux, patrimoine stratégique de l'entreprise**

**L'évolution des modes de travail et de la ville productive** est rapidement devenue un sujet majeur pour Philippe Chiambaretta et le studio de recherche STREAM. En l'espace de dix ans, les immeubles de bureaux sont passés d'un centre de coût, géré par des responsables administratifs, à des **outils stratégiques de management**, pilotés par la direction générale.

- Ils incarnent l'identité de l'entreprise, procurent fierté et sentiment d'appartenance
- Ils lui permettent d'être plus créative, en favorisant la circulation informelle des connaissances et la sérendipité
- Ils sont un lieu communautaire, collaboratif et distinctif
- Ils nourrissent les nouveaux modes du travail (nomadisme, agilité...)
- Ils jouent un rôle majeur pour attirer et conserver les talents.

# FICHE TECHNIQUE

---

## PRENEUR

Total

## INVESTISSEUR

Groupama Immobilier

## PROGRAMME

Tour de bureaux dédoublée en 2 ailes comprenant : 30 plateformes de vie (« links »), un jardin rooftop à ciel ouvert, 10 cafés et restaurants, 3 auditoriums, un Business Center, un centre sportif, un centre médical.

## HAUTEUR DE CONSTRUCTION

**Aile Arche :** 241 mètres,

**Aile Seine :** 178 mètres

## LOCALISATION

Paris La Défense — cours Michelet

## SURFACE PLANCHER

135 000 m<sup>2</sup>

## SURFACE BUREAUX

100 000 m<sup>2</sup>

## SURFACE SERVICES ET SUPPORTS

35 000 m<sup>2</sup>

## LIVRAISON

2025

## CERTIFICATIONS

HQE exceptionnel ; HQE Bâtiment Durable 2016 (V3 – janvier 2019) ; BREEAM Excellent ; BREEAM international 2016 – New construction ; Well Building Standard Label – Niveau Silver  
Label Effinergie+ 2013  
Label Biodiversity – Niveau Base

## LES ACTEURS DU PROJETS

**Maîtrise d'ouvrage :** ADIM Île-de-France

**AMO Investisseur :** Egis Conseils — MA — CAPTIM

**Entreprise générale :** BATEG

**MOC :** Artelia

**BET Structure :** Setec TPI

**Géotechnique :** Fugro

**BET Façades :** EPPAG

**BET HQE :** GreenAffair

**BET Fluides :** Barbanel

**BET restauration :** Convergence

**Acousticien :** Jean Paul Lamoureux

**Économiste :** AE75

**Bureau de contrôle :** Véritas

**SSI et sécurité :** CSD Faces

**Paysagiste conception :** Coloco Paysage

## CONTACTS PRESSE

---

### GROUPAMA

Grégoire Silly

tél. +33 (0)6 99 10 78 99

gregoire.silly@evidenceparis.fr

### PCA-STREAM

Pauline Rieuf

Directrice de la Communication

tél. +33 (0)1 44 93 90 00

prieuf@pca-stream.com

### ÉVIDENCE

Grégoire Bourgeois

tél. +33 (0)6 80 85 25 40

gregoire.bourgeois@evidenceparis.fr

## IMAGES

---

© Artefactory pour PCA-STREAM  
couverture, p.2-3, p.6, p.12-13, p.22

© Autre Image pour PCA-STREAM  
p.20

© PCA-STREAM  
p.16, p.18



**Groupama**  
IMMOBILIER

**PCA-STREAM**  
Philippe Chiambaretta Architecte