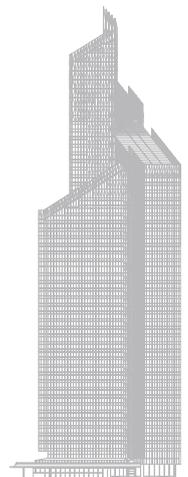


mipim
awards
Paris
2011
Mipim Award 2011 - Top des Paris de 2011 © Laurent Bossier

INAUGURATION DE LA TOUR FIRST

5 mai 2011

Contact presse Valérie Jardat - Agence côtéJardat
Tel. 01 41 05 94 10 - **Email** valerie.jardat@cote-jardat.fr



SOMMAIRE

FIRST , un événement exceptionnel pour la tour de tous les défis	03
FIRST , la préfiguration du renouveau de La Défense	05
FIRST , le pari réussi de quatre partenaires	07
FIRST , première tour de nouvelle génération à La Défense signée KPF et SRA	08
FIRST , une prouesse technique	10
FIRST , le plus grand chantier HQE® en France	11
FIRST , une tour économe	12
FIRST , des espaces de travail inédits	14
FIRST , en chiffres	16
FIRST , les intervenants	17
FIRST , le calendrier	18
FICHES PARTENAIRES	
AXA REAL ESTATE	20
BEACON CAPITAL PARTNERS	21
ALTAREA COGEDIM	23
BOUYGUES CONSTRUCTION	25
EPADESA	26
KARMACOM.	27

FIRST, UN ÉVÈNEMENT EXCEPTIONNEL POUR LA TOUR DE TOUS LES DÉFIS

La Tour First a été inaugurée officiellement jeudi 5 mai 2011 en présence de tous les intervenants - Pierre Vaquier, Directeur Général d'AXA Real Estate ; Jean-Marc Besson, Président de Beacon Capital Partners France ; Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim ; Bernard Mounier, Directeur Général de Bouygues Bâtiment Ile-de-France Rénovation Privée & Construction Privée ; Philippe Chaix, Directeur Général de l'Epadesa - et des personnalités politiques parmi lesquelles Patrick Devedjian, Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine et Président du conseil d'administration de Defacto, Jacques Kossowski, Député Maire de Courbevoie et Vice Président du conseil d'administration de l'ÉPADESA, Joëlle Ceccaldi-Raynaud, Député Maire de Puteaux et Présidente du conseil d'administration de l'ÉPADESA.

C'est au cours d'une soirée exceptionnelle que le quartier d'affaires de La Défense accueille la Tour FIRST avec un geste inaugural fort. En effet, après un débat animé par Denis Brogniart avec les partenaires de cette restructuration lourde, un véritable Show est organisé au sein du quartier d'affaires. Les tours de La Défense s'éteignent puis se rallument pour saluer l'arrivée de FIRST. La Tour FIRST est ensuite mise en valeur par une scénographie lumineuse visible du tout Paris jusqu'à minuit.

- « FIRST, c'est aussi faire évoluer un actif de l'histoire de La Défense et du groupe AXA en une tour dédiée aux générations futures » souligne Pierre Vaquier.
- « FIRST constitue un repère sur la route du progrès, de l'efficacité économique et du développement durable du quartier de La Défense », affirme Jean-Marc Besson.
- « FIRST, à La Défense, incarne le savoir-faire du groupe dans des dossiers complexes de restructuration avec une haute exigence environnementale » explique Alain Taravella.
- « FIRST c'est la preuve concrète de ce que peuvent réaliser ensemble des hommes décidés, passionnés par leur métier et respectueux les uns des autres » conclut Bernard Mounier.

FIRST, c'est LA PREMIERE en tout...

Première opération de grande hauteur livrée depuis la mise en place du Plan de renouveau de La Défense lancé en 2006 par l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche : développée par AXA Real Estate et Beacon Capital Partners avec comme maître d'ouvrage délégué Altarea Cogedim et Bouygues Bâtiment Ile-de-France Construction et Rénovation Privée, filiale de Bouygues Construction en entreprise générale, FIRST offre l'exemple remarquable d'une restructuration ambitieuse et innovante.

Premier signal fort à l'entrée de La Défense, FIRST est la plus haute tour de bureaux jamais construite en France, avec 231 m pour 80 000 m² utiles de bureaux répartis sur 52 étages.

Première tour nouvelle génération des tours de La Défense. Plus grand projet de bureaux de France, FIRST est certifié « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE® » et atteint le niveau Très Haute Performance Énergétique (THPE).

Son exceptionnelle visibilité lui confère un caractère unique qui attire les plus grandes entreprises internationales, au premier rang desquelles Ernst & Young qui s'y installera sur 19 étages, soit plus de 38 000 m² (près de 50 % de la Tour) à partir de novembre prochain...Nul doute que la plus belle tour de La Défense séduise très vite des entreprises exigeantes souhaitant un cadre de travail exceptionnel au sein du quartier d'affaires de La Défense.

Ainsi, au terme de quatre ans de travaux pour un montant de plus de 300 millions d'euros, cet immeuble de grande hauteur s'impose comme l'emblème du renouveau du quartier d'affaires de La Défense et le symbole d'une nouvelle génération d'immeubles de bureaux.

FIRST, UN ÉVÉNEMENT EXCEPTIONNEL
POUR LA TOUR DE TOUS LES DÉFIS



© Didier Cocatrix

FIRST, PRÉFIGURATION EMBLÉMATIQUE DU RENOUVEAU DE LA DÉFENSE

En 2006, l'EPAD, aujourd'hui EPADESA, a initié un plan de renouveau à l'horizon 2016 afin de donner une nouvelle dimension au quartier d'affaires. Ce plan s'appuie sur :

- la rénovation des tours obsolètes en fonction des nouveaux standards avec une augmentation minimum des surfaces existantes de 150 000 m²,
- la construction de 300 000 m² de bureaux neufs et de 100 000 m² de logements pour La Défense et un développement maîtrisé pour Seine Arche tous secteurs confondus,
- la mise en œuvre d'une politique de développement durable aussi bien pour les tours que pour le logement, avec notamment la création d'éco-quartiers,
- la promotion d'une véritable ambition architecturale,
- la modernisation et renforcement des transports en commun,
- l'amélioration de la qualité de vie avec l'aménagement des accès et des circulations, la création de places publiques et d'espaces paysagers.

Concernant le dernier point de ces grandes orientations du Plan de renouveau, l'Etablissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche, aménageur des espaces publics de La Défense, a remodelé les abords de la tour FIRST, en reconfigurant la place des Saisons : nouvel éclairage, amélioration des accès via les passerelles de l'Aigle et Saint Germain, dallage remplacé, plantations... Ces améliorations permettent d'offrir aujourd'hui aux riverains, aux salariés et aux étudiants du quartier des Saisons un espace public agréable, moderne et de qualité.

Située au bord du boulevard circulaire, face à Neuilly, la tour FIRST marque un signal fort à l'entrée de La Défense. Les architectes des agences internationales Kohn Pedersen Fox et SRA Architectes, ont dessiné une silhouette élancée et emblématique dans le quartier d'affaires qui inaugure avec FIRST la nouvelle génération des tours de La Défense.

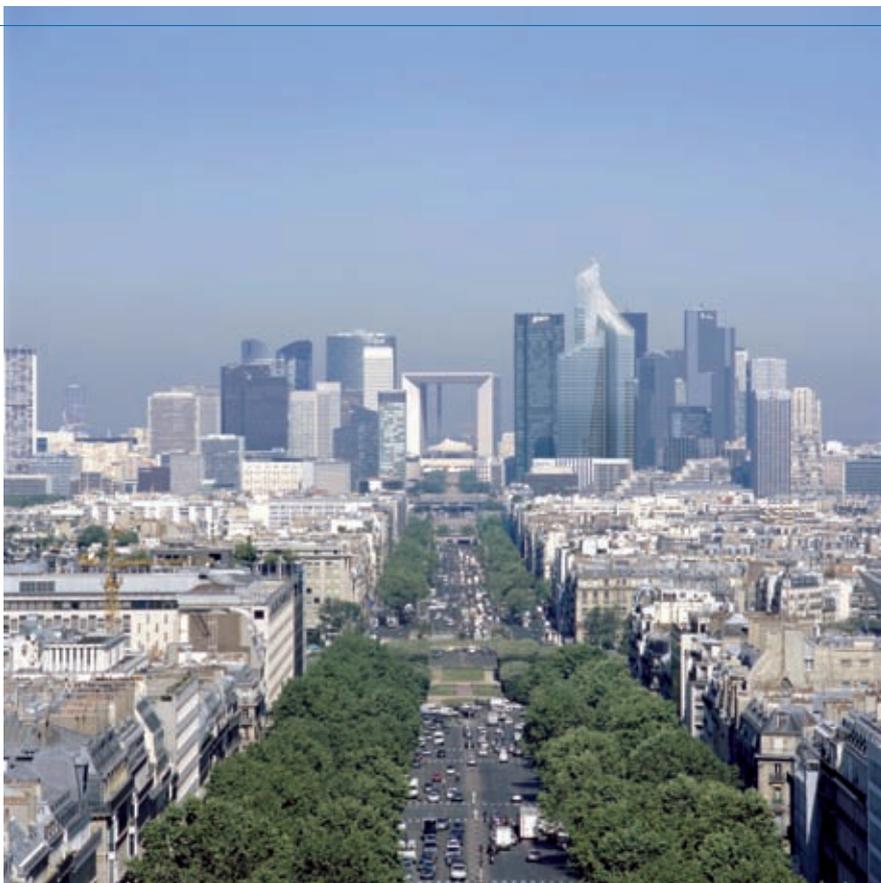
Les travaux de rénovation, d'un montant de plus de 300 millions d'euros, ont duré quatre ans et mobilisé 1 000 personnes en période de pointe. FIRST développe 80 000 m² utiles sur 52 étages - soit une surface utile augmentée de 20% par rapport à la tour AXA d'origine - et peut accueillir jusqu'à 5 700 collaborateurs. L'ensemble de la structure a été renforcé et l'enveloppe du bâtiment développe près de 40 000 m² de façades, dont 20 000 m² en double peau respirante.

FIRST, PRÉFIGURATION EMBLÉMATIQUE
DU RENOUVEAU DE LA DÉFENSE

FIRST redessine le skyline de La Défense

FIRST s'inscrit visiblement sur l'axe historique parisien qui relie le Louvre à la Grande Arche. Comme aucun autre bâtiment avant lui, FIRST redessine le skyline de La Défense et constitue un nouveau repère dans le ciel de Paris. FIRST est la plus haute tour de bureaux jamais construite en France, avec 231 m pour 80 000 m² utiles de bureaux.

Son exceptionnelle visibilité lui confère un caractère unique qui séduira les plus grandes entreprises internationales, au premier rang desquelles Ernst & Young qui s'y installera sur 19 étages, soit plus de 38 000 m² à partir de novembre prochain.



FIRST : LE PARI RÉUSSI DE QUATRE PARTENAIRES

Erigée en 1974 sur les plans de Pierre Dufau, la Tour AXA méritait une complète restructuration pour répondre aux nouvelles exigences des utilisateurs. Au terme d'une année de préparation et de désamiantage puis de 36 mois de travaux, cet immeuble de grande hauteur s'impose d'ores et déjà comme l'emblème du renouveau du quartier d'affaires et le symbole d'une nouvelle génération d'immeubles de bureaux.

Ayant conduit ensemble la réalisation de la tour OPUS 12 à La Défense, AXA Real Estate engage dès 2001 une réflexion exhaustive sur le devenir de la Tour AXA et mandate à ce titre Cogedim qui réalise les premières études de faisabilité.

La réussite d'un projet si complexe est fortement liée à la qualité des intervenants, à leurs convictions, à leur aptitude à travailler ensemble qui leur fera surmonter les difficultés d'un projet de cette envergure. Ainsi, quatre partenaires ont collaboré pour réaliser ce projet totalement innovant :

- **AXA Real Estate**, le second plus grand gérant de fonds et d'actifs immobiliers dans le monde, agissant pour le compte du groupe AXA, propriétaire d'origine, qui a initié et développé la stratégie du projet ;
- **BEACON CAPITAL PARTNERS**, fonds d'investissement américain, acteur responsable engagé dans le développement et la restructuration de ses actifs, co-développeur de la tour avec AXA Real Estate ;
- **ALTAREA COGEDIM**, acteur de référence de l'immobilier, à la fois foncière commerce et promoteur, ayant une expertise dans les restructurations complexes à haute qualité environnementale ;
- **BOUYGUES BÂTIMENT ILE DE FRANCE RÉNOVATION PRIVÉE** pour sa capacité à relever le défi technique.

FIRST, une restructuration exemplaire, primée à plusieurs reprises

Grand Prix National de l'Ingénierie en 2009

Le Grand Prix National de l'Ingénierie a été remis à Altarea Cogedim, pour la maîtrise d'ouvrage déléguée, et à IOSIS, pour l'ingénierie du projet de restructuration de la Tour FIRST à La Défense. Cette opération a été jugée remarquable par les modalités de la rénovation d'une tour existante, la transformant en un immeuble plus haut, à l'esthétique améliorée, et par la volonté d'une démarche HQE® ambitieuse et visant en particulier une réduction optimale des consommations énergétiques.

Pierre d'Or 2011

Catégorie Programmes

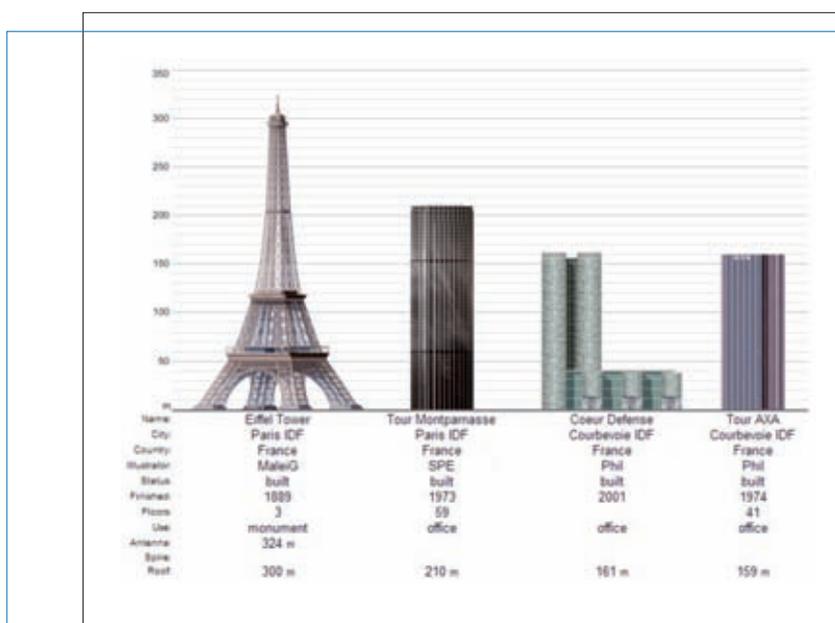
Mipim Awards 2011

Lors de la XXI^e édition du MIPIM, FIRST a reçu le MIPIM Award 2011 du meilleur « immeuble de bureaux rénové ». Ce prix distingue une restructuration ambitieuse et innovante ayant permis la création d'un immeuble de bureaux efficace, confortable, respectueux de l'environnement et économe en termes de consommation énergétique.

FIRST a été élue Tour du Cinquenaire de La Défense

FIRST, PREMIÈRE TOUR DE NOUVELLE GÉNÉRATION À LA DÉFENSE SIGNÉE KPF ET SRA

La tour dessinée par Pierre Dufau, était initialement constituée de trois ailes et haute de 162 m (40 niveaux de superstructure). Dans le cadre de cette vaste opération de restructuration, la tour FIRST a été surélevée pour atteindre 231 m (soit 10 niveaux de plus coiffés d'un écran de 40 m de hauteur) et est ainsi devenue la plus haute tour de France. Conformément au projet signé Kohn Pedersen Fox et SRA Architectes, deux des ailes ont été écrêtées (une aile de 7 niveaux, une aile de 3 niveaux), créant un dégradé sur dix niveaux.



L'expertise de Développement d'AXA Real Estate

La Tour FIRST est un bon exemple de la capacité d'AXA Real Estate à mener des projets de développement hauts de gamme, incluant les aspects de développement durable liés à la conception et la future exploitation des immeubles. En effet, la Tour FIRST a non seulement gagné en hauteur (de 170 m à 231 m), en surface (de 64 000 à 80 000 m²) et en nombre de postes de travail (de 3 500 à 5 700), mais FIRST est également l'un des immeubles de bureaux de grande hauteur ayant la plus basse consommation énergétique en France.

Ces dix dernières années, l'équipe Développement d'AXA Real Estate a développé avec succès pour le compte des fonds de développement et pour ses clients, plus de 250 projets dans 6 pays européens pour une valeur totale de près de €8 milliards.

Composée de 27 professionnels architectes et ingénieurs implantés dans 6 pays européens (Allemagne, Espagne, France, Italie, Suisse, UK), l'équipe de Développement d'AXA Real Estate propose à ses clients des solutions de développement sur mesure pour toutes les typologies d'actifs, et à toutes les étapes du cycle de développement. Elle crée ainsi de la valeur pour les actifs au travers de la qualité architecturale, la créativité et l'innovation tout en garantissant la gestion des risques. Nombre de grandes sociétés ont fait confiance à l'expertise de développement d'AXA Real Estate pour mener à bien le développement de leur siège social, par exemple Areva, Aviva, Clifford Chance, IBM, Philips, ou Sanofi Aventis.

Actuellement, l'équipe gère des projets pour une valeur totale de plus de €4 milliards.

FIRST, PREMIÈRE TOUR DE NOUVELLE GÉNÉRATION
À LA DÉFENSE SIGNÉE KPF ET SRA

La ligne élancée de la tour FIRST, sa structure hélicoïdale, sa composition audacieuse et ses volumes innovants créent un nouveau repère urbain dans le ciel de Paris. Vue du sol, FIRST remodèle l'espace public en établissant une relation forte entre l'architecture, l'esplanade et le boulevard circulaire.

Une forme hélicoïdale

Les architectes ont d'abord donné à FIRST une forme hélicoïdale propre pour créer un effet d'élancement vers le ciel grâce à :

- La surélévation de 10 niveaux supplémentaires, soit 50 m, d'une des trois ailes, l'aile Courbevoie, qui atteindra 231 m de haut.
- L'écrêtement en dégradé de 7 niveaux de l'aile Puteaux et de 3 niveaux de l'aile Neuilly. L'espace des plateaux a été agrandi, en les élargissant de 1,50 m sur toute leur périphérie les amenant de 15 à 18 m.

FIRST comptera 52 étages et permettra d'accueillir jusqu'à 5 700 collaborateurs au sein de ses 80 000 m² utiles.



© L'autre image

FIRST, une implication d'Altarea Cogedim pendant 10 ans

Depuis les études de faisabilité entamées fin 2000 jusqu'à la commission de sécurité le 15 février 2011, la réception des travaux le 28 février, la cession finale des parts entre les investisseurs le 14 mars, et la certification HQE® finale le 3 mai, l'implication d'Altarea Cogedim aux côtés d'AXA Real Estate et de Beacon Capital Partners aura duré plus de dix ans. Elle aura pris des formes aussi diverses que : 77 comités de suivi ; des réunions publiques de concertation avec les riverains ; le travail de conception mené en collaboration avec l'Epadesa ; la ville de Courbevoie et son atelier du paysage urbain ; l'organisation du concours d'architectes ; la négociation du marché avec l'entreprise générale ; les relations avec la brigade des sapeurs pompiers de Paris et la commission de sécurité ; l'organisation de la démarche HQE® et l'obtention de la certification ; la gestion administrative, juridique et financière de l'opération. La tour First est emblématique de la capacité d'Altarea Cogedim à développer des projets innovants et d'en assurer la promotion ».

FIRST, UNE PROUESSE TECHNIQUE

L'ampleur et la haute technicité de cette restructuration/construction associant une surélévation à d'importantes modifications structurelles, constituaient un projet pionnier, la surélévation de 50 m - une première mondiale - n'étant que l'un des aspects les plus spectaculaires de cette opération qui fait appel à tous les savoir-faire de BOUYGUES CONSTRUCTION.

En effet, la tour a subi diverses modifications sur trois zones principales : l'embase, les étages courants et la surélévation, trois chantiers en interdépendance étroite.

La tour a été partiellement écrêtée et l'une de ses ailes surélevée de 10 niveaux, pour obtenir un effet de rotation visualisant son élancement dans le ciel.

Les plateaux existants, ont été élargis de 1,50 m sur toute leur périphérie, afin de créer 7 000 m² supplémentaires. Le noyau central, quant à lui, a été entièrement évidé et reconstruit afin de refondre les circulations verticales dans leur totalité.

Jamais encore une telle opération de restructuration/construction n'avait été réalisée à cette échelle. Les travaux se sont déroulés sans échafaudage extérieur, et devaient intégrer des contraintes de voisinage très proche.

Pour mener les travaux dans les meilleures conditions de sécurité et d'efficacité, l'équipe technique de BOUYGUES BÂTIMENT ILE DE FRANCE RÉNOVATION PRIVÉE a travaillé à la mise au point de méthodes, d'équipements spécifiques et a élaboré et utilisé un logiciel assurant une livraison des matériaux neufs et une évacuation des déchets en flux tendus. Ainsi, 40 camions par jour ont été traités sans perturber la circulation intense du boulevard circulaire.



FIRST, LE PLUS GRAND CHANTIER HQE® EN EUROPE

FIRST, plus haute tour de bureaux en France, est aujourd'hui certifiée NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE®. Elle incarne à elle seule la montée en puissance des préoccupations environnementales du secteur.

Tout le travail en amont du projet, réalisé par Altarea Cogedim, a permis à FIRST d'obtenir la mention « très performant » pour 6 des cibles de la grille de notation HQE® :

- la relation du bâtiment avec son environnement immédiat,
- le chantier à faible impact environnemental,
- la gestion de l'énergie,
- la maintenance et la pérennité des performances environnementales,
- le confort hygrothermique,
- le confort visuel.

Un chantier à faible impact environnemental

BOUYGUES BÂTIMENT ILE DE FRANCE RÉNOVATION PRIVÉE a mis en place sur le chantier FIRST des dispositifs assurant :

- Le recyclage des déchets de chantier (tri et valorisation des déchets),
- La diminution des risques pour les hommes qui opèrent sur le site,
- Le contrôle des répercussions sur l'environnement urbain du chantier.

Le chantier de FIRST étant particulièrement performant sur le premier point, avec un objectif de 40% de déchets recyclés alors que le niveau Très Performant de la certification HQE® est atteint dès 15% de valorisation.



© Laurent Blossier

Sur FIRST, environ 80% de la structure béton de la tour d'origine a été conservée, bien que la tour ait été surélevée de 162 m à 231 m de hauteur. C'est donc un gain très important de béton par rapport à une tour neuve. Les fondations d'origine de la tour ont aussi été conservées, économisant des centaines de rotations de camions par rapport à un chantier classique. Ce sont ces démarches, cumulées, qui ont permis une diminution de l'énergie grise et donc de l'empreinte carbone de la tour FIRST.

FIRST, UNE TOUR ÉCONOME

Une enveloppe performante

L'objectif consiste à limiter l'apport de chaleur à l'intérieur des bureaux de façon à réduire le recours à la climatisation. Le parti architectural met ainsi en œuvre des façades adaptées selon leur orientation par rapport au soleil.

- Façades exposées à l'ensoleillement de type double peau qui permet de réduire les besoins de climatisation de 50%,
- Menuiseries à rupture de pont thermique et façades haute isolation permettant de réduire de 80% les besoins en chauffage,
- Vitrages à faible émissivité,
- Installation de protections solaires généralisées gérées par la GTB,
- La conception technique et les équipements de FIRST permettent d'atteindre des niveaux de charges d'exploitation particulièrement bas, de l'ordre de 57 euros HT/m² de bureaux,
- FIRST est la première d'une génération de tours plus économes dont le but est à la fois de consommer moins mais aussi de consommer mieux.

Un bâtiment multi-énergies pour consommer mieux

Le parti pris d'un bâtiment multi énergies permet de mieux faire face aux événements exceptionnels (pannes, coupures de réseaux) et de gérer les évolutions des coûts des différentes énergies dans les années à venir. Le défi du projet a été d'améliorer drastiquement les performances énergétiques du bâtiment. Une forte complémentarité a été recherchée grâce à :

- Un raccordement aux réseaux urbains chaud et froid,
- Une production de chaleur propre à l'immeuble par chaufferie gaz permettant de diminuer la puissance appelée sur le réseau urbain chaud,
- Une production de froid par des pompes à chaleur permettant de diminuer la puissance appelée sur le réseau froid et de bénéficier ainsi d'une énergie renouvelable.

La combinaison de ces systèmes permet de limiter la consommation en énergie finale à 80 kWh/m²/an, soit 5 fois moins que l'ancienne Tour AXA, représentative des tours d'ancienne génération. En phase d'exploitation, les besoins en chauffage, refroidissement, ventilation et éclairage seront ainsi considérablement réduits limitant ainsi les charges énergétiques de l'utilisateur.



© Didier Cocatrix

Afin de garantir les performances de FIRST sur le long terme, les opérations d'entretien et de maintenance sont optimisées et ses performances seront suivies efficacement par une GTB, capable de traiter simultanément 17 600 équipements.

Le suivi des consommations d'énergie et d'eau assuré par une GTB, permettra en particulier à l'utilisateur de connaître précisément la répartition de ses consommations. Tous ces choix techniques consistent à faciliter la

maintenance et favorisent une utilisation optimale des plateaux. Ainsi, les locaux techniques sont centralisés dans la partie haute de la tour et sont parfaitement intégrés à l'architecture.

FIRST, UNE TOUR ÉCONOME

Bien-être et multimodalité

Son implantation stratégique au cœur d'un réseau de transports exceptionnel garantit à FIRST une parfaite facilité d'accès au quartier d'affaires. Outre son excellente desserte par les transports en commun, les accès à la tour ont été repensés.

FIRST bénéficie d'un accès piétons direct vers la station de métro Esplanade, d'une aire de dépose VIP/Taxis, d'un parking privatif avec accès direct depuis le périphérique et d'une connexion à une piste cyclable.

Son hall monumental est construit sur le principe d'une rue parisienne avec 4 types de pierres et bénéficie grâce à sa verrière d'un apport de lumière.

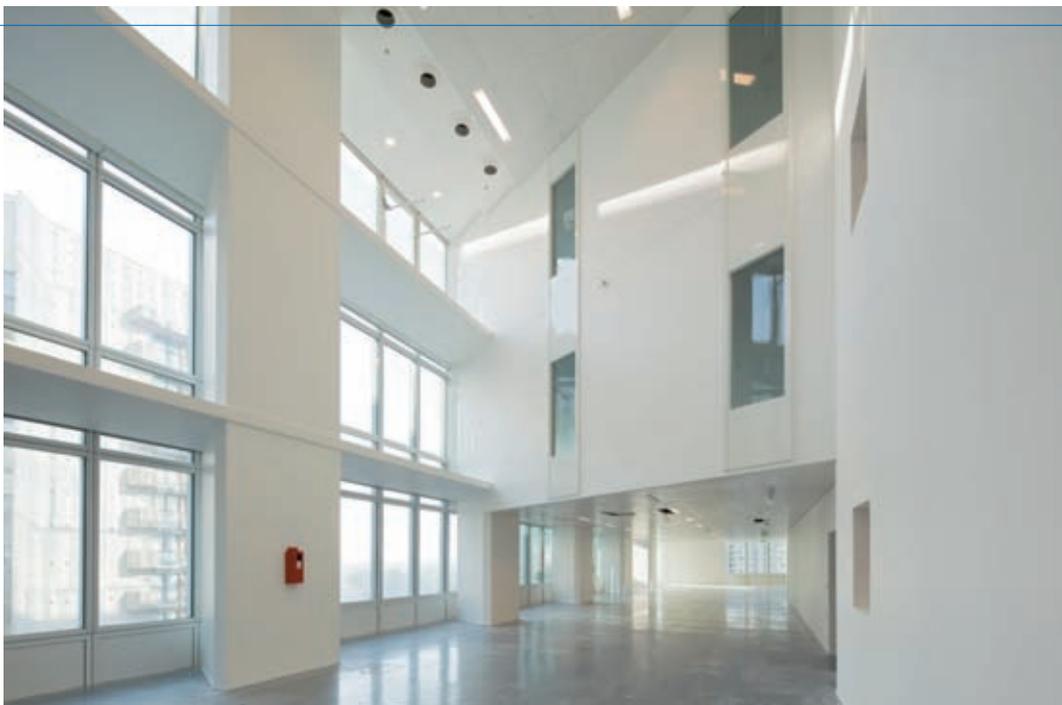


© Laurent Blossier

FIRST : DES ESPACES DE TRAVAIL INÉDITS

Au-delà de la prouesse architecturale, la tour constitue un véritable levier de performance pour l'entreprise et une source de bien-être pour ses utilisateurs.

Le complexe innovant « double peau » utilisé pour les façades recevant un ensoleillement direct permet de bloquer les apports solaires tout en utilisant des vitrages clairs ou peu réfléchissants et de conserver de larges surfaces vitrées. La hauteur libre généralisée de 2,75 mètres portée en façade à 2,90 mètres permet d'obtenir un apport de lumière en premier jour exceptionnel en tous points des plateaux de bureaux et donc de réduire les besoins d'éclairage artificiel. Pour un confort visuel optimal, les plateaux de bureaux sont équipés de stores motorisés.



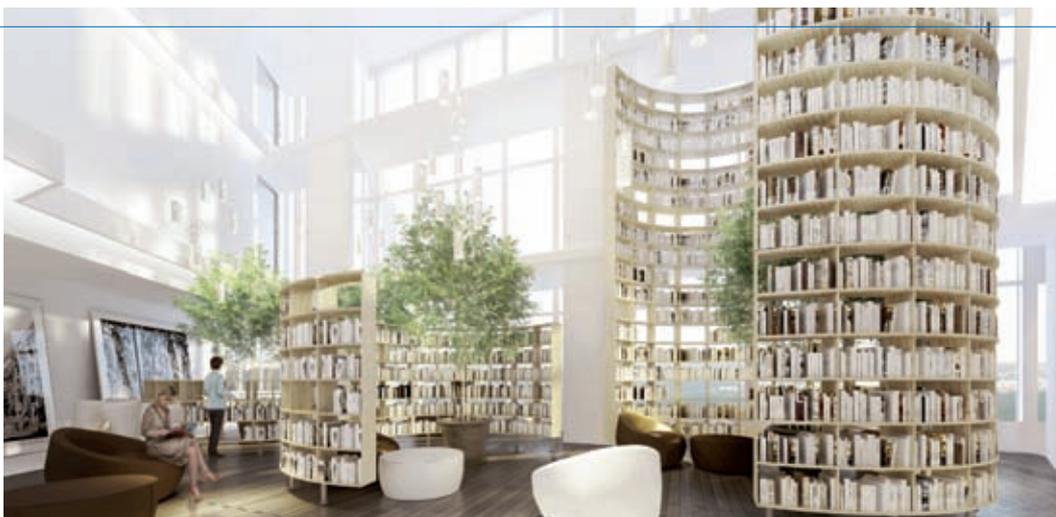
© Laurent Blossier

FIRST : DES ESPACES DE TRAVAIL INÉDITS

L'architecture intérieure privilégie les volumes libres de toute entrave tout en favorisant la fonctionnalité des espaces communs. Pour la première fois à La Défense, sont créés des espaces aux volumes inédits :

- 7 sky-lobbies (6 de 3 niveaux et 1 de 2 niveaux de hauteur libre) permettront de réaliser en étage des espaces d'accueil, d'exposition, de réception ou des jardins d'hiver ;
- 4 volumes exceptionnels de 100 à 180 m² agencés sur différents niveaux permettront aux utilisateurs de créer des espaces de grand standing (salle de conseil, salle de réunion, salle à manger...) bénéficiant de vues panoramiques exceptionnelles ;
- enfin, le 27^{ème} étage profitera d'une hauteur libre de 5,30 mètres permettant d'y installer des salles de marché ou des espaces de réception.

Tous les services de convivialité indispensables à la vie d'une grande entreprise ont été intégrés en premier jour dans le podium de FIRST : quatre offres différenciées de restauration (scramble, kiosques, brasserie, cafétéria), room-service dans les étages, auditorium, espaces de réception, espaces aménageables en fitness, archives.



© L'autre Image



© Laurent Blossier

FIRST, EN CHIFFRES

87 000 m² SHON

80 000 m² utiles

52 étages soit 10 de plus que la tour d'origine (soit 21 000 tonnes de plus, soit 3 fois le poids de la Tour Eiffel)

7 000 m² de planchers supplémentaires

5 700 postes de travail

2 700 couverts/jour pour les espaces de restauration

250 places pour l'auditorium

28 ascenseurs dernière génération

118 places de parkings en sous-sol + 23 en rez-de-jardin + 5 en extérieur

40 000 m² de verrières et de façades

20 000 m² en double peau ventilée naturellement

6 800 stores gérés automatiquement en fonction de l'ensoleillement

300 millions d'euros : montant des travaux

4 ans travaux

1000 personnes sur le chantier en période de pointe

40 semi-remorques par jour pendant les travaux

80% de la structure béton de la tour d'origine a été conservée

18 000 m³ de béton démolé

18 000 m³ de béton coulé

40% de déchets recyclés en phase chantier

FIRST, LES INTERVENANTS

Aménageur

Epadesa : Etablissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche

Propriétaire à la livraison

SCI Vendome Assur, groupe Beacon Capital

Maîtrise d'ouvrage

SCI Vendome Assur :

- AXA Real Estate pour le compte du groupe AXA
- Groupe Beacon Capital

Maîtrise d'œuvre déléguée

Altarea Cogedim

Entreprise Générale

Bouygues Bâtiment Ile-de- France Rénovation Privée
Rénovation Privée & Construction Privée

Architectes

Kohn Pedersen Fox et SRA Architectes

Maîtrise d'œuvre d'exécution

Coteba

Bureau d'étude

lois Bâtiment

Conseil Environnemental

lois Conseil

Contrôle technique

Socotec

FIRST, LE CALENDRIER

2001	AXA Real Estate lance une étude de faisabilité afin d'identifier le scénario qui créerait une valeur d'actif optimisée, 3 scénarios possibles : <ul style="list-style-type: none">- Rénovation- Restructuration lourde- Démolition-reconstruction
2001-2004	Après 4 ans d'analyses, AXA Real Estate opte pour une restructuration lourde
2003	Cogedim lance pour le compte d'AXA Real Estate, en partenariat avec la ville de Courbevoie et l'Epad, un concours d'architecture international remporté par KPF et SRA
2005	Dépôt du permis de construire Cogedim lance un appel d'offres restreint pour le marché de travaux
2006	Obtention du permis de construire Signature d'un protocole d'accord avec BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE RENOVATION PRIVEE
2007	Signature du marché
2007	AXA Real Estate pour le compte du groupe AXA décide de co-développer à 50/50 ce projet avec un partenaire investisseur américain majeur, Beacon Capital Partners.
2007-2011	Travaux dont 1 an de désamiantage total.
28 Février 2011	Livraison de la tour FIRST à Beacon Capital Partners qui en devient l'unique propriétaire.

FICHES PARTENAIRES

AXA REAL ESTATE	20
BEACON CAPITAL PARTNERS	21
ALTAREA COGEDIM	23
BOUYGUES CONSTRUCTION	25
EPADESA	26
KARMACOM.	27

AXA REAL ESTATE

Real Experts, Real People, Real Estate

AXA Real Estate Investment Managers (AXA Real Estate), filiale détenue à 100 % par AXA Investment Managers, est le second plus grand gérant de fonds et d'actifs immobiliers dans le monde* avec plus de 39.9 milliards d'euros d'actifs sous gestion à fin Décembre 2010. AXA Real Estate sert plus de 120 clients institutionnels tiers à travers le monde, en plus de la gestion de fonds pour 10 compagnies d'assurance AXA.

Avec plus de 500 collaborateurs opérant dans 22 pays, l'avantage compétitif d'AXA Real Estate réside dans son aptitude à associer son expertise globale de gestion de portefeuilles avec sa capacité à générer des opportunités d'affaires, une gestion active des actifs et des opérations de développement.

AXA Real Estate structure, gère et conseille activement une gamme complète de produits et de stratégies d'investissement couvrant tous les profils de risque, afin de délivrer les retours sur investissements les mieux adaptés aux besoins de ses clients. Ces stratégies allant de « core » à « opportuniste », peuvent être centrées sur un pays ou diversifiées géographiquement, spécifiques à un secteur ou multi-secteurs, avec la capacité d'investir à tous les niveaux de la structure en capital.

Le développement global demeure une priorité stratégique et AXA Real Estate renforce actuellement sa présence à la fois aux États-Unis et en Asie, en particulier grâce au lancement de sa plateforme américaine en Juin 2010. Les actifs sous gestion ont ainsi progressé passant de 17 milliards d'euros il y a dix ans à près de 40 milliards d'euros aujourd'hui.

* Source : classement INREV 2009 publié en juin 2010

Visitez notre site Web : www.axa-realestate.com



AXA Investment Managers (AXA IM), est un multiexpert de la gestion d'actifs au sein du Groupe AXA, un leader mondial de la protection financière et de la gestion de patrimoine. AXA IM est une des plus grandes sociétés européennes de gestion d'actifs avec 516 milliards d'euros d'actifs sous gestion à fin Décembre 2010. AXA IM emploie 2 500 personnes à travers le monde dans 23 pays.

Consultez notre site web : www.axa-im.fr

BEACON CAPITAL PARTNERS

Beacon Capital Partners is a private real estate investment firm with a seasoned team of professionals and proven experience in generating value-added returns through investments in premier office properties in the United States and Europe.

The company was formed in 1998 by the senior management team of Beacon Properties Corporation following the sale of that company to Equity Office

Beacon traces its roots back over 60 years.

Since inception in 1998, Beacon has sponsored seven investment vehicles representing over \$11.0 billion of aggregate equity capital from investors around the world including endowments, foundations, foreign governments, insurance companies and pension funds.

These funds have completed over 90 investments with a projected total cost of approximately \$29.0 billion. The investments have included high-quality assets such as 1211 Avenue of the Americas in New York, the world headquarters for News Corporation; Market Square in Washington, D.C.; First Tower in Paris; the John Hancock Tower in Boston; and BP Plaza in Los Angeles. Since inception, Beacon has completed nearly \$140 billion of dispositions.

Beacon has a unique perspective for making value added investments in office assets gained from its hands-on approach to developing, acquiring, and managing properties and its experience across multiple real estate cycles. Beacon, whose 14-member senior management team has an average of over 20 years of real estate experience, has differentiated itself through its relationships, reputation, and speed of execution.

The company is based in Boston and has offices in Los Angeles, New York, San Francisco, Seattle, Washington, D.C., London, Luxembourg and Paris

Strategy : Target Markets

Beacon employs a disciplined investment strategy that is focused on value-added investments in office properties in target markets that exhibit the following characteristics

- **Knowledge-Based Economies** : highly educated workforces and high concentrations of colleges, universities and teaching hospitals
- **Constraints on New Supply** : barriers to entry from regulatory constraints, land scarcity, or the high cost of developing new inventory
- **Primary, Urban Markets Offering Scale and long-Term Liquidity** : strong residential and other 24/7 characteristics, appealing to institutional buyers and producing low long-term pricing volatility
- **Strong long-Term Office Demand Fundamentals** : broad, diverse economies with multiple industries and attractive long-term prospects

Beacon's target markets currently include Boston, Los Angeles, New York, San Francisco, Seattle, Washington, D.C., London, and Paris

Strategy : Key Investment Principles

- **High Quality, Unique Assets** : unique assets tend to maintain their value better than commodity-like assets in difficult times and garner premiums in competitive times
- **Discount to Replacement Cost** : acquiring assets at a high discount increases return potential in supply-constrained markets

BEACON CAPITAL PARTNERS

- **Opportunities for Adding Value**
 - *Repositioning and strategic capital improvements* to enhance or reinforce the property's desirability to tenants within the market
 - *Active leasing of vacant and rollover space* to credit tenants at market-leading rental rates and terms
 - *Operating improvements* that reduce operating costs and increase energy efficiency
 - *Redevelopment and select development* when appropriate given market conditions
 - *Transaction sourcing and structuring* that build upon Beacon's relationships and experience deploying efficient legal, tax, and ownership structures
- **Prudent Financing** : use of moderate leverage and rate-protected financing for the underwritten holding period
- **Consideration of Exit** : continuous reassessment of timing for Investment realization based on asset performance, economic and local market conditions, and the strength of prospective buyer demand.

Experienced Team

One of Beacon Capital Partners' greatest strengths is the quality and experience of its team. Under the leadership of CEO Alan Leventhal, a team of over 70 professionals implements the firm's investment strategy and actively manages the assets that are included in the Company's investment portfolio. Many of the Company's employees have worked for Beacon Capital Partners and its predecessor companies for more than 20 years and bring the experience and operating skills gained from developing, acquiring, managing, leasing and financing real estate assets. This "in the trenches" real estate experience coupled with the history of previous real estate cycles, provides Beacon with a unique perspective from which to make judgments about real estate.

Senior management

(located in Boston unless otherwise noted)

- Alan M. Leventhal, Chairman & Chief Executive Officer
- Fred Seigel, President & Chief Operating Officer
- Jean-Marc Besso, Senior Managing Director (Paris)
- Jeremy B. Fletcher, Senior Managing Director (Los Angeles)
- Paul Stanford Senior, Managing Director (London)
- Philip J. Brannigan, Managing Director
- Nancy J. Broderick, Managing Director
- Jeffrey D. Brown, Managing Director (Los Angeles)
- Michael Bruckner, Managing Director
- Matthew Golden, Managing Director & General Counsel
- Robert Healey, Managing Director
- Jeffrey Kovach, Managing Director (Washington, D.C.)
- Andrew Moore, Managing Director
- Kevin Whelan, Managing Director



ALTAREA COGEDIM

A propos d'Altarea Cogedim

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière commerces et promoteur, il est le seul groupe présent sur les 3 principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau-hôtellerie, sur lesquels il réunit tous les savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier.

Initialement promoteur de centres commerciaux, Altarea s'est fonciarisée pour devenir aujourd'hui la troisième foncière commerces de France. Le Groupe a acquis en 2010 Cap 3000, l'un des principaux centres commerciaux français. En 2007, Altarea rachète Cogedim et intervient dès lors en promotion de logements et de bureaux. Depuis cette date, Cogedim est devenu le quatrième promoteur en France (le premier à Paris et à Lyon) et ses ventes de logements ont progressé deux fois plus vite que le marché. Le site de Laennec, en plein cœur de Paris, est emblématique du positionnement de Cogedim en tant que marque de référence de logements. Altarea Cogedim est aujourd'hui présent sur le marché des bureaux en prestations de services et en promotion, avec une expertise environnementale reconnue, comme en témoigne la Tour First à La Défense, le plus important chantier de bureaux HQE® en France.

Avec une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros, Altarea Cogedim détient un patrimoine de centres commerciaux de 2,6 milliards d'euros. Présente en France et en Italie, Altarea est cotée sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.

A propos d'Altarea Cogedim Entreprise

Altarea Cogedim Entreprise, filiale en immobilier d'entreprise du Groupe, est un opérateur global en immobilier tertiaire présent en région parisienne et en régions. C'est un acteur majeur dans les restructurations complexes de haute qualité environnementale comme la Tour FIRST, récompensée par le Grand Prix National de l'ingénierie en 2010, une Pierre d'Or en février 2011 et le Mipim Awards 2011 catégorie Restructuration.

En 2011, Altarea Cogedim s'est doté d'un véhicule d'investissements en immobilier d'entreprise de 350 millions de fonds propres avec l'objectif de rassembler plus de 500 millions d'euros.

Ce véhicule est à ce jour le plus important dédié à l'immobilier tertiaire en Ile-de-France. Il disposera à terme d'une capacité d'investissement d'un milliard d'euros. Le véhicule acquerra des terrains ou des actifs existants de bureaux à repositionner pour y appliquer son savoir-faire en créant des actifs « core », de grande qualité et à forte valeur environnementale, destinés à être arbitrés à moyen terme.

Projets en cours en immobilier d'entreprise en Ile-de-France :

- Altarea Cogedim réalise la construction du futur siège social de POMONA SA, à la Croix de Berny à Antony,
- Altarea Cogedim restructure l'ancien site de l'hôpital Laennec, rue de Sèvres à Paris 7^e pour le compte d'ALLIANZ VIE. Ce projet exceptionnel comprend 17 000 m² de bureaux,
- Une promesse de vente à Amundi Immobilier a été signée pour GREEN ONE, situé à Paris 18^e sur la ZAC Pajol. Cet immeuble est ainsi le premier immeuble de bureaux, dans Paris, à proposer une certification HQE®,
- En plein cœur du pôle d'Orly, Altarea Cogedim en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris développe un nouvel éco-quartier d'affaires international, « Cœur d'Orly », d'environ 160 000 m² dans sa première tranche.

Une démarche de progrès : ALTAGREEN

L'ensemble de cette activité s'inscrit dans une politique forte et responsable de développement durable, initiée depuis plusieurs années, formalisée dans la démarche de progrès ALTAGREEN. Altarea Cogedim compte aujourd'hui près de 600 000 m² de bureaux, commerces et hôtels réalisés ou en cours de certification environnementale. 240 000 m² tertiaires d'un niveau BBC[®] sont en cours de réalisation. Tous les projets en développement visent la certification HQE[®] et le label BBC Effinergie[®].

Le Groupe est le seul à avoir certifié toutes ses classes d'actifs : certification NF Logement pour toutes ses opérations d'immobilier résidentiel ; 1^{ère} certification HQE[®] Commerce pour Okabe en juin 2009 ; 1^{ère} certification HQE[®] en Hôtellerie pour SuiteNovotel en octobre 2009 et 1^{ère} certification HQE[®] Exploitation pour le siège social de Philips à Suresnes.

www.altarea-cogedim.com

BOUYGUES CONSTRUCTION



Bouygues Construction est un acteur mondial dans les domaines du bâtiment, des travaux publics, de l'énergie et des services. Présent sur les cinq continents, son savoir-faire est reconnu à toutes les étapes des projets : financement, conception, construction, exploitation et maintenance. Ses collaborateurs développent des solutions performantes et innovantes pour réaliser les ouvrages qui améliorent le cadre de vie de chacun : hôpitaux, écoles, logements, stades, réseaux haut-débit, éclairage public, infrastructures de transport, etc.

Bouygues Construction place les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux au cœur de sa stratégie de développement avec pour objectif d'être un leader en matière de construction durable.

En France, comme à l'international, le Groupe réalise de grands projets de travaux publics (port de Busan en Corée du Sud, port de Tanger au Maroc, ligne ferroviaire Gautrain en Afrique du Sud, etc.), de bâtiments (tour First à La Défense, rénovation des palaces Royal Monceau et Shangri-La à Paris, hôpital de Vancouver au Canada, écoles et logements sociaux en Grande-Bretagne, etc.), d'électricité (éclairage de plusieurs villes en France, notamment Paris, Lille, Boulogne-Billancourt et Sèvres, mais aussi de plusieurs arrondissements de Londres) et d'exploitation/maintenance (Home Office à Londres, autoroutes A28 et A41 en France, etc.).

Avec 54 000 collaborateurs répartis à travers le monde, Bouygues Construction a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 9,2 milliards d'euros



Filiale francilienne de Bouygues Construction, **Bouygues Bâtiment Ile-de-France** offre un savoir-faire reconnu tant en travaux neufs qu'en réhabilitation dans 4 grands domaines de compétence : les équipements publics, les ouvrages tertiaires privés, les logements et le génie civil industriel. Elle développe pour ses clients une compétence globale à travers les spécialités de l'ensemble de ses Unités Opérationnelles et filiales. Cette organisation en spécialité permet à l'Entreprise d'atteindre le niveau d'expertise nécessaire pour apporter une réponse appropriée aux attentes de chacun de ses clients.



Centre de compétence de Bouygues Bâtiment-Ile-de-France en rénovation, **Rénovation Privée** considère que son savoir-faire est une histoire de relecture : relire une architecture, un besoin et une époque pour ensuite réécrire une nouvelle histoire. Depuis plus de 30 ans, les hommes et les femmes qui forment Rénovation Privée écrivent une nouvelle page de l'histoire de bâtiments aux architectures et destinations variées. Quelles que soient les envies, quels que soient les projets, Rénovation Privée dispose de l'expertise et des équipes qui conviennent.

Etablissement public d'Aménagement de La Défense Seine Arche

Une opération d'intérêt national

L'Etablissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche (EPADESA) conduit les études et la mise en œuvre d'un des projets urbains majeurs de l'Ouest parisien. Le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de 564 hectares, est situé sur les communes de Courbevoie, la Garenne-Colombes, Nanterre et Puteaux. Ce caractère d'intérêt national est justifié par la présence du premier quartier d'affaires européen, qui fait l'objet d'un plan de renouveau et du projet de recomposition et de développement urbain de Seine Arche structurés autour de 20 Terrasses qui prolongent l'axe historique actuellement en cours de réalisation.

Ce territoire est appelé à accueillir les futures infrastructures de transports (Projet de métro Grand Paris Express, gare LGV pour les lignes de Normandie) et la prolongation d'Eole à l'Ouest.

A propos du Plan de renouveau

Face aux défis du 3^{ème} millénaire, La Défense entame une mue qui va voir son territoire devenir le lieu de l'audace architecturale, du développement durable et du bien vivre. Sa volonté est de créer un pôle d'attraction fort à partir des orientations stratégiques d'urbanisme définies par l'Etat, pour en faire un « cluster in the city ».

Une ambition dessinée dans le Plan de Renouveau initié en 2006 :

- rénovation des tours obsolètes en fonction des nouvelles normes de bureaux avec une augmentation minimum des surfaces de 150 000 m²,
- construction de 300 000 m² de bureaux neufs et de 100 000 m² de logements pour La Défense et un développement maîtrisé pour Seine Arche tous secteurs confondus,
- mise en oeuvre d'une politique de développement durable aussi bien pour les tours que pour le logement, avec notamment la création d'éco-quartiers,
- promotion d'une véritable ambition architecturale,
- modernisation et renforcement des transports en commun,
- amélioration de la qualité de vie avec l'aménagement des accès et des circulations, la création de places publiques et d'espaces paysagers.

La Défense Seine Arche en quelques chiffres

- 564 hectares
- 3 450 000 m² de bureaux
- 245 000 m² de commerces
- 950 000 m² de logements
- 2 950 entreprises implantées
- 185 000 salariés
- 25 000 habitants
- 45 000 étudiants

KARMACOM.

karmacom.

Agence de communication, d'événementiel et de promotion par l'objet.

Le concept

Dans le monde de la marine, c'est l'esprit de solidarité et de camaraderie qui prédomine. Quand un nouveau venu rejoint son nouveau port d'attache, tous les autres bateaux l'accueillent pour lui souhaiter la bienvenue.

Notre idée a été d'appliquer ce principe à La Défense, ce qui nous a permis d'obtenir l'adhésion unanime de l'ensemble des 5 partenaires, pour organiser l'inauguration de la tour First : AXA Real Estate, Beacon Capital Partners, Altarea Cogedim & Bouygues Bâtiment Ile-de-France Rénovation Privée et l'Epadesa.

La Défense souhaite la Bienvenue à la Tour First ...

Nous avons obtenu pour cela l'adhésion des principaux propriétaires, utilisateurs et locataires des Tours de La Défense pour éteindre leur tour puis rallumer durant 30 min.

L'évènement : Inauguration de la plus haute tour de France - La Tour FIRST située à La Défense

First ouvre ses portes en avant-première à 750 invités du monde politique et des plus grandes entreprises internationales dans les domaines de l'Immobilier, des Assurances et de la Banque.

Une mise en scène conçue et imaginée pour leur faire découvrir les lieux de manière progressive, surprenante et originale.

Mise en valeur du hall magistral

7 trampolinistes (Champions d'Europe junior 12 ans, 2 champions du Monde),
12 violonistes au féminin,

2 stars de la gymnastique qui défient les lois de la gravité, tout comme First : dont Ludivine Furnon ancienne championne de monde, finaliste de l'émission télévisée « La France a un Incroyable Talent »

Découverte d'une vue exceptionnelle sur Paris au 32^{ème} étage

Un décor et une musique sur mesure créés pour susciter un effet de surprise encore plus grand.

Un mur tactile géant de 4x3m mis en place afin de permettre aux invités de découvrir par eux-mêmes des vues inédites de la Tour, des travaux à sa livraison.

Débats et interventions animés par **Denis Brogniart**

Un **Show laser** projeté depuis la Tour First sur la Tour Suez Environnement

Les Tours de La Défense souhaitent la Bienvenue à la nouvelle venue FIRST en s'éteignant puis en se rallumant.

Un Show lumière illumine la Tour First et le ciel parisien pendant 45mn

L'agence Karmacom : Agence spécialisée depuis 13 ans dans la communication, l'événementiel et la promotion par l'objet.

Une reconnaissance depuis plus de 20 ans de notre savoir faire dans la communication, la création de concepts (Nissan Stars Cup, Duos de l'année à Avoriaz), l'événementiel et la promotion par l'objet pour de grands groupes tels que : Altarea Cogedim, Bouygues, Groupe Lafarge, the Carlyle Group, L'Oréal, Medtronic France, Nissan, Total AMO, Nexity, Scandinavian Tobacco...

Contact :

Marie Watine-Cante :

Tél. : 01 55 200 777

Email : mwatine@karmacom.fr

REMERCIEMENTS

Le geste de bienvenue à la tour FIRST a été réalisé grâce au concours des sociétés et des tours suivantes :

AEW Europe - ALLIANZ - ALTAREA COGEDIM - ALTYS MULTISERVICE - ATALIAN - AXA - AXA Real Estate - BEACON CAPITAL PARTNERS - BNP PARIBAS Real Estate - BOUYGUES CONSTRUCTION DE FACTO - AREVA - EPADESA - FONCIERE DES REGIONS - GROUPAMA - GROUPAMA IMMOBILIER ICADE - NEXITY - RTE France - GROUPE SOCIETE GENERALE - SPIE - TELMMA - TOTAL - UNIBAIL RODAMCO

LA GRANDE ARCHE - TOUR ALICANTE - TOUR AREVA - TOUR ARIANE - TOUR ATHENA TOUR CHASSAGNE - TOUR DESCARTES - TOUR DEXIA - TOUR GDF SUEZ - TOUR GRANITE - TOUR NEPTUNE - TOUR INITIALE - TOUR OPUS 12 - TOUR PRISMA - TOUR CB 21 - TOUR TOTAL - TOUR TOTAL MICHELET

