



F A C T O R Y

3 D R O U O T

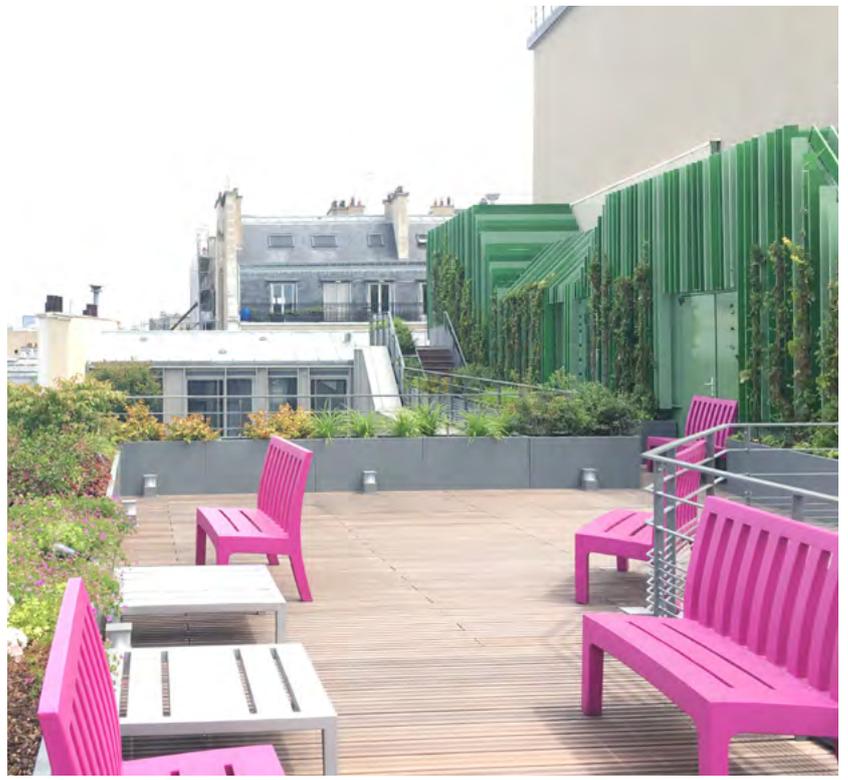
**DOSSIER
DE PRESSE**



OCTOBRE 2017



Groupama
IMMOBILIER



GROUPAMA IMMOBILIER TRANSFORME DEUX IMMEUBLES OBSOLÈTES POUR CRÉER FACTORY, LE VAISSEAU AMIRAL DE FIVES, CHAMPION DE L'INDUSTRIE DU FUTUR

Factory est le symbole d'une géographie de l'immobilier tertiaire parisien en pleine mutation. Le quartier central des affaires change de visage, les actifs haussmanniens y sont réinventés pour attirer des entreprises avec une forte dimension technologique, en quête de centralité, d'agilité, d'horizontalité et de plateaux de grande taille.

Pour bâtir Factory, Groupama Immobilier et l'agence d'architecture DTACC ont réussi à fusionner deux bâtiments obsolètes, construits dans les années 1870 et se tournant le dos (l'un rue Drouot, l'autre rue Chauchat), en les restructurant entièrement autour d'une nouvelle cour intérieure pour créer des plateaux larges et fluides, un vaste hall, des foyers sous verrière et des espaces collaboratifs. Une nouvelle façade contemporaine, entre pierre et zinc, surplombée par un rooftop végétalisé avec vue panoramique sur Paris, crée une couture entre les deux immeubles, et se marie habilement avec le cachet haussmannien qui l'entoure.

C'est ce qui a convaincu le groupe Fives d'en faire son nouveau siège social, et le vaisseau amiral du groupe. Fives est un groupe d'ingénierie industrielle français, leader dans son domaine, à la croissance record. Créé en 1812, fournisseur au XIX^e siècle des premières locomotives à vapeur ou des ascenseurs de la tour Eiffel, c'est aujourd'hui un des spécialistes mondiaux des nouvelles technologies industrielles : il conçoit des équipements et des lignes de production pour les plus grands industriels mondiaux (Airbus, Boeing, Nissan, TNT, Lafarge-Holcim, Air Liquide, Tesla...).

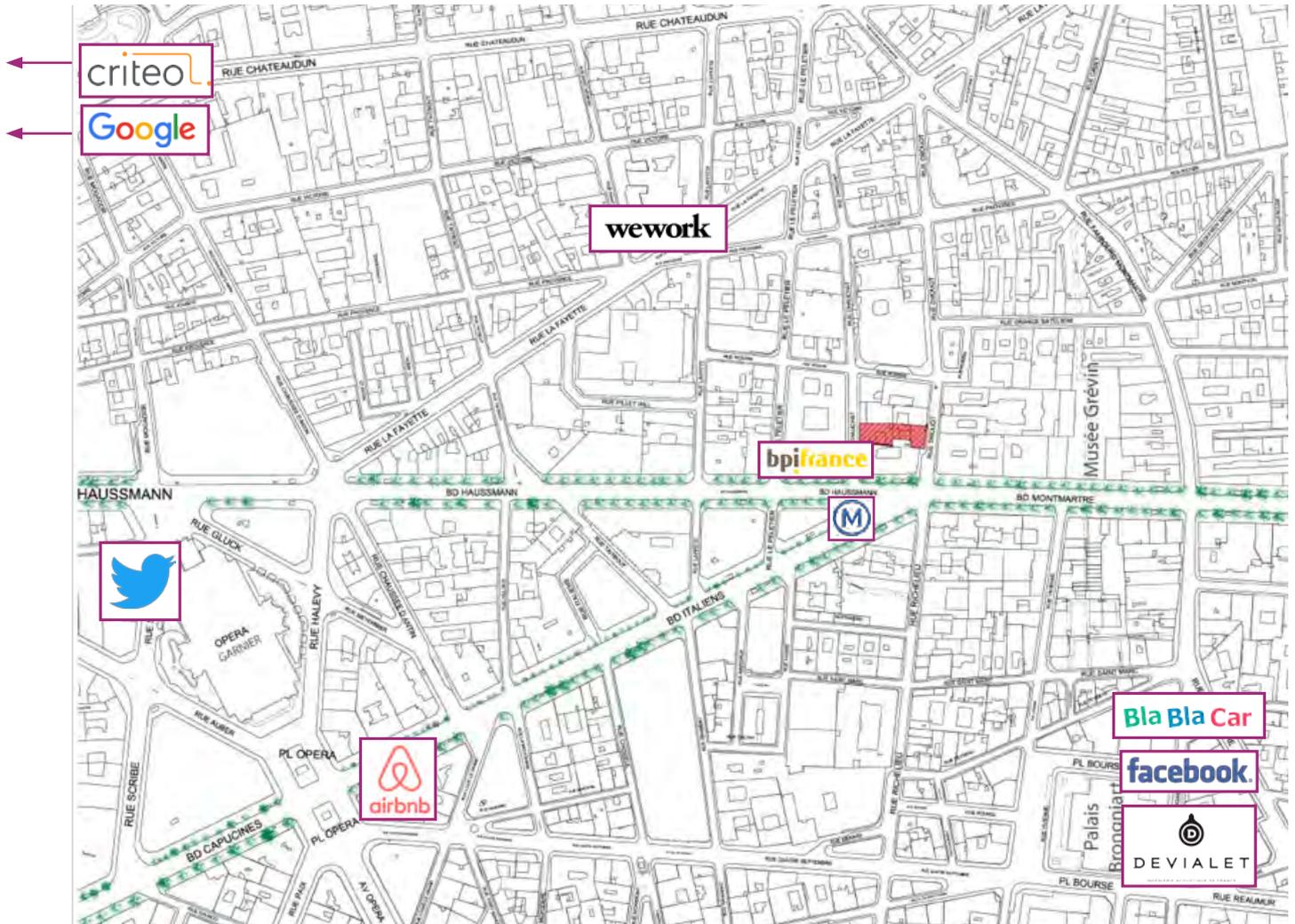
Ses 8 500 collaborateurs, répartis dans plus de 30 pays, comptent parmi les plus grands spécialistes des usines agiles et connectées, de la fabrication additive...

Factory servira donc de base au groupe Fives et de lieu d'accueil privilégié de ses partenaires et clients. Cet immeuble, moderne, noble et sobre à la fois, est à l'image de Fives : il est né à la Belle Époque et il a été complètement réinventé pour accueillir ce groupe devenu un champion mondial de l'industrie du futur. Son hall, son foyer, son rooftop, ses bureaux modernes, ses espaces collaboratifs ont été conçus pour créer un sentiment d'unité pour ses équipes parisiennes (auparavant sur 4 sites), et pour accueillir dans des conditions optimales de nombreux collaborateurs du monde entier, régulièrement amenés à se réunir au siège.

Avec Factory, Fives s'implante donc durablement dans le quartier central des affaires, au cœur du « triangle numérique », vivant et mixte, du 9^e arrondissement de Paris.

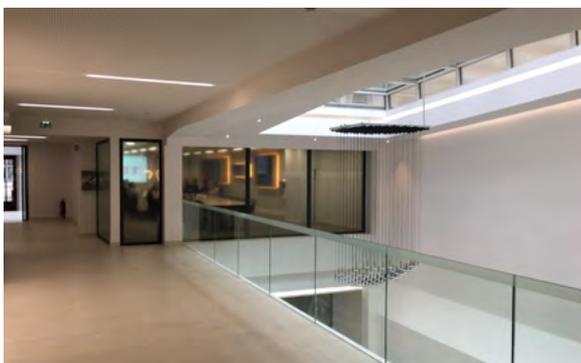
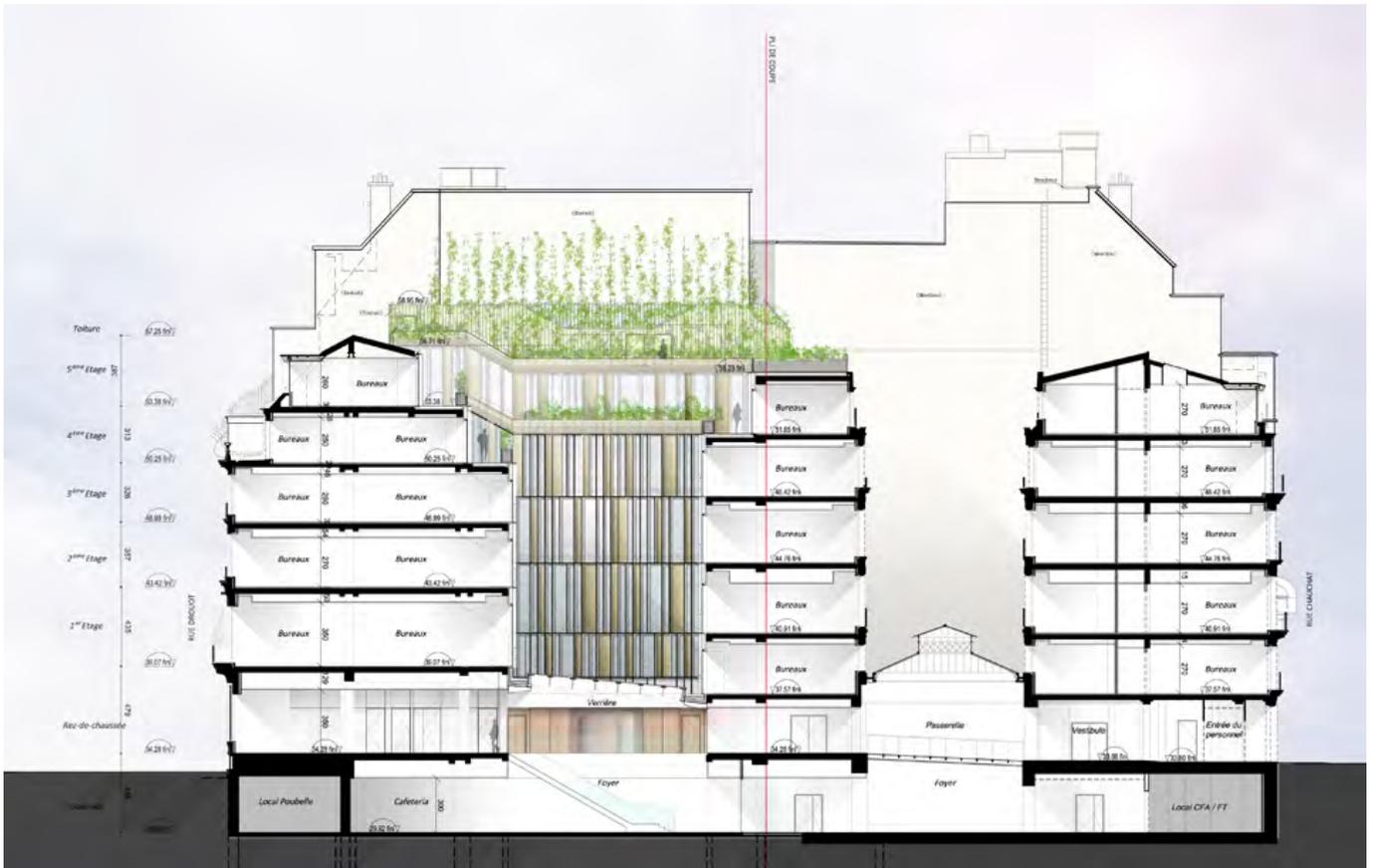
La signature d'un bail de 9 ans ferme marque l'installation pérenne de ce spécialiste de l'usine digitalisée dans l'écosystème numérique qui s'est construit ces dix dernières années autour des leaders mondiaux du digital (Google, Facebook, Criteo, Paypal, Drivy...).

Factory est une nouvelle illustration du modèle que Groupama Immobilier déploie à Paris : transformer des actifs historiques de la capitale, pour créer des objets architecturaux devançant les standards de l'immobilier tertiaire, et générer ainsi une valeur patrimoniale et une valeur d'usage pour ses utilisateurs.



L'immeuble *Factory* est idéalement implanté entre Opéra, la Bourse et Saint-Lazare. Le cœur du « triangle numérique » parisien.

« Après avoir transformé nos vies quotidiennes, le digital est en train de transformer nos industries : nous sommes donc heureux de voir le groupe Fives s'installer durablement dans le 9^e arrondissement, au cœur du plus grand écosystème de start-up et d'entreprises innovantes de Paris », se félicite Jean-Baptiste de Froment, conseiller de Paris et à la métropole du Grand Paris, représentant le 9^e arrondissement, délégué à l'innovation et aux nouvelles technologies.



Les plans de coupe transversale (en haut) et latérale (en bas à droite), la complexité de la restructuration des deux bâtiments, désormais très ouverts et traversés par des circulations fluides.

UNE RARE OPÉRATION ENTIÈREMENT SUR MESURE POUR SON FUTUR LOCATAIRE

Avant même la réalisation des esquisses, à l'été 2014, Groupama Immobilier s'est directement rapproché du groupe Fives, déjà locataire dans le quartier Drouot, mais dont le siège était réparti sur 4 sites. Quelques mois plus tard, après un travail rapide et collaboratif sur les esquisses et sur l'avant-projet sommaire, Fives et Groupama Immobilier signaient un Bail en État Futur d'Achèvement. Résultat : **Factory a été entièrement conçu sur mesure avec son futur locataire, depuis l'identification du besoin jusqu'à la livraison.**

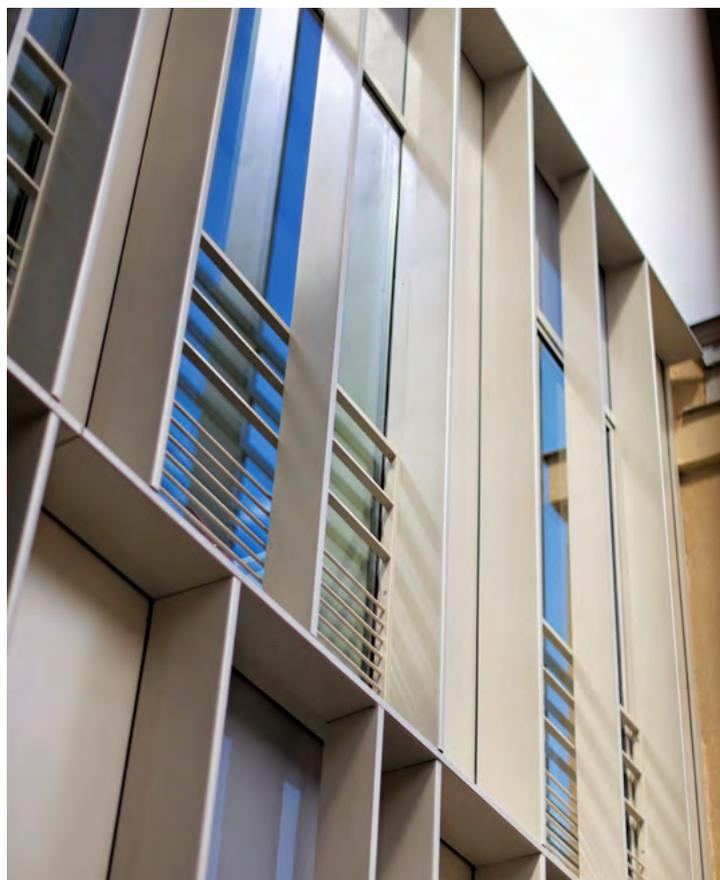
« Installés depuis 8 ans au cœur du 9^e arrondissement, nous étions attachés à rester dans ce quartier central parisien. Nous étions à la recherche de notre futur siège social quand les équipes de Groupama Immobilier nous ont contactés. Elles ont parfaitement su cerner qui nous étions et nous ont proposé d'emménager dans ce qui devait devenir Factory : un double immeuble réhabilité, à la fois respectueux des traditions haussmanniennes, moderne, lumineux et connecté », explique Frédéric Sanchez, président du directoire du groupe Fives.



Riche de plus de 200 ans d'histoire, le groupe Fives désire installer son siège social dans un immeuble dont l'aménagement et l'équipement modernes valoriseraient les fondations du passé.

Fives souhaitait un siège social au design épuré avec des matériaux de qualité, sans pour autant être trop ostentatoire, répondant aux meilleurs niveaux de standards HQE.

« Factory, tel que réhabilité par Groupama Immobilier et DTACC, offre un parfait équilibre entre respect de la tradition, modernité et technicité. Cela va très bien à Fives, groupe d'ingénierie industrielle à la fois plus que bicentenaire et pionnier de l'industrie du futur, d'avoir installé son siège dans un immeuble haussmannien entièrement modernisé, répondant aux meilleures normes énergétiques, environnementales, acoustiques et ergonomiques », poursuit Frédéric Sanchez.



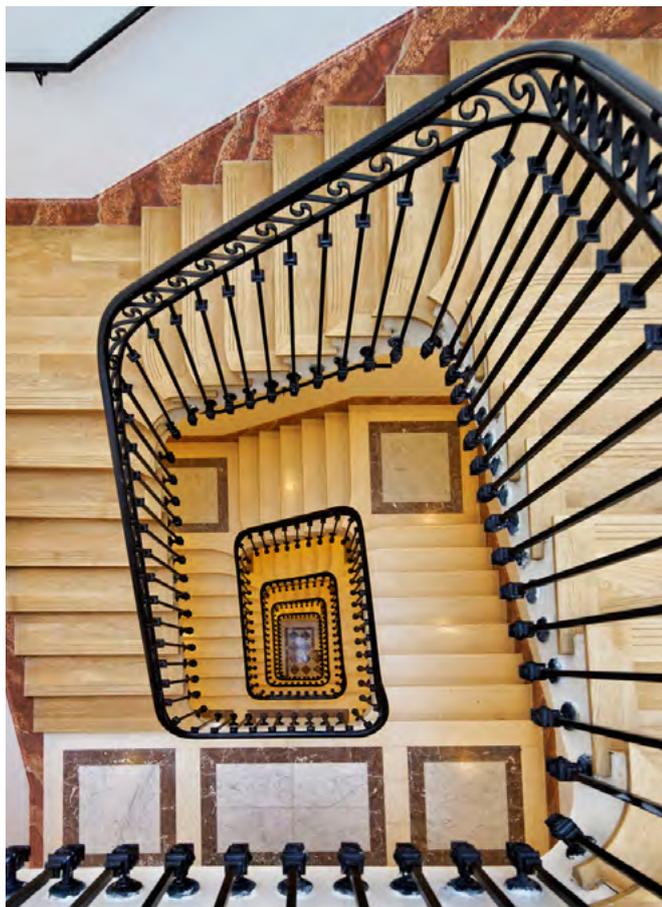
La façade joue avec des motifs aléatoires, la pierre et le zinc, de manière à créer une greffe contemporaine se mariant parfaitement avec le cachet haussmannien du quartier.

Avec Factory, Fives a voulu créer un véritable hub. Son siège regroupant essentiellement des équipes transversales (Innovation, Stratégie, Ressources Humaines, Finance...), il était important qu'elles soient réunies, chacune dans leur propre univers, et en mesure de recevoir des visiteurs dans leur espace de travail.

« L'aménagement de ce nouveau siège social nous a permis de développer des espaces modernes, sans fil, où vous pouvez, en un clic, vous connecter au réseau, au wifi, projeter depuis votre ordinateur, organiser une visioconférence... Tout a été pensé pour que les équipes soient plus mobiles et puissent accéder et utiliser ses outils de travail depuis n'importe quel endroit dans le bâtiment. C'est aussi vrai pour nos visiteurs, qui apprécient la facilité et la rapidité de connexion à tous nos outils », complète Frédéric Sanchez.



Foyer arboré sous verrière et espaces de co-working en sous-sol, terrasse végétalisée accessible sur le toit... Factory veut pouvoir accueillir ses partenaires et ses salariés du monde entier, et créer avec eux une culture commune.

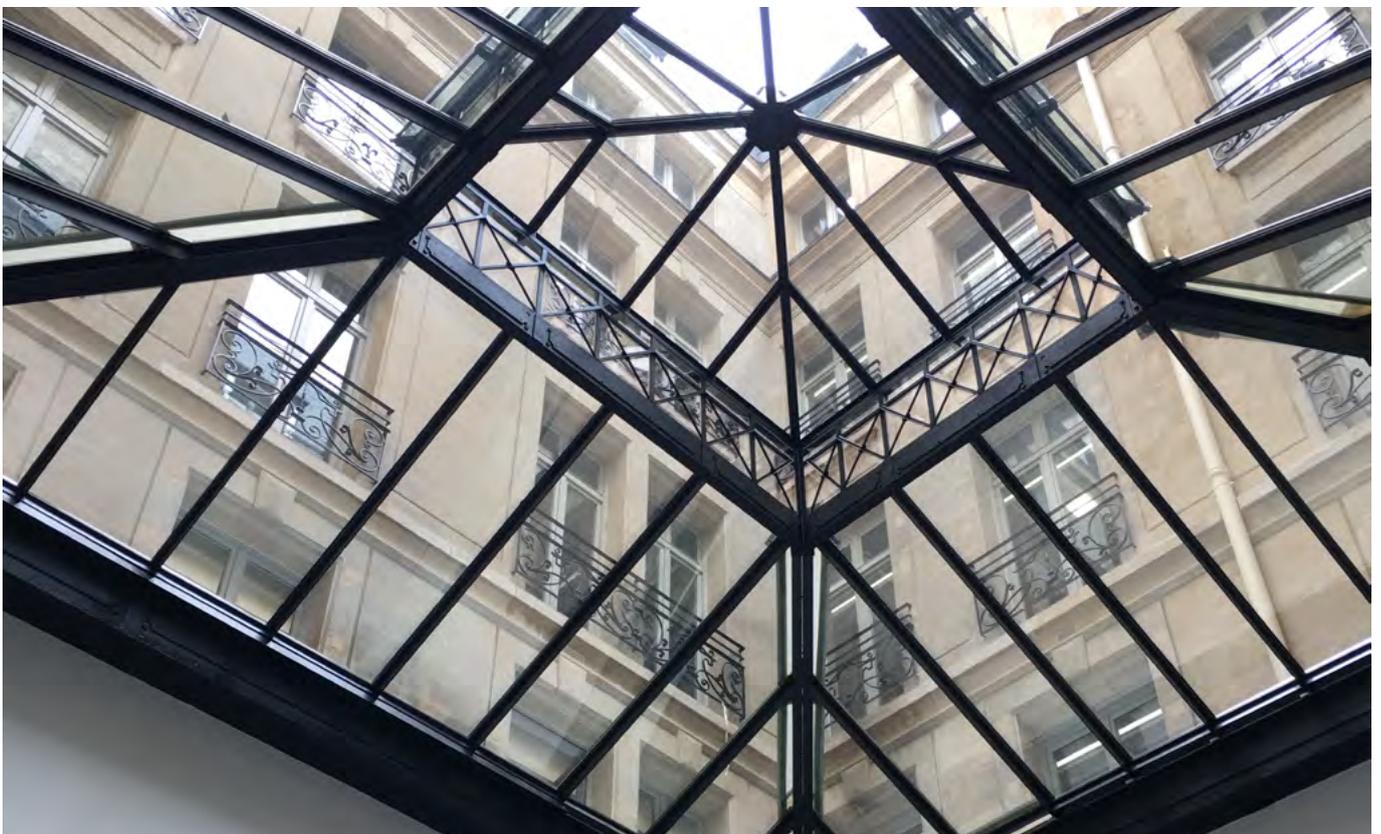


Les escaliers d'époque ont été conservés. Une *board room* a été créée au rez-de-chaussée pour les grands comités. Au sous-sol, la cafétéria sert aussi d'espace de travail informel la journée.

Dans les étages, Fives voulait mélanger bureaux cloisonnés et partagés, zones de réunions dédiées aux équipes et tisaneries servant d'espaces de convivialité et de travail informel.

À l'inverse, Fives a envisagé le rez-de-chaussée et le sous-sol comme des espaces de rencontre pour ses salariés et ses partenaires, locaux ou venus du monde entier. Des lieux d'accueil confortables, avec bagagerie, vestiaire et douche, et agréables grâce à la luminosité apportée par deux grandes verrières. Sous ces dernières, Fives a imaginé deux ambiances : « le Jardin », un grand foyer agrémenté d'un platane et d'un mur végétalisé (à venir) sur lequel donne un espace de co-working ; et « la *Factory* », avec son espace pause déjeuner, ses *silent boxes*, son espace de réunions informelles, complétées au rez-de-chaussée par une salle de brainstorming et une *board room* aux dimensions larges.

« *L'équipe de Fives, qui réfléchissait aux aménagements des différents espaces, a été associée très tôt aux études de Groupama Immobilier, ce qui lui a permis de faire évoluer les finitions du projet pour faciliter l'installation des collaborateurs. Au-delà de la distribution des espaces, Fives avait également une forte exigence en matière d'isolation phonique des espaces qui a été parfaitement prise en compte par les équipes de Groupama Immobilier et l'architecte DTACC* », détaille Céline Morcrette, directrice communication groupe, qui a supervisé le projet *Factory* chez Fives.



Les deux verrières, l'une contemporaine et l'autre année 1930 (en bas), ont permis de ramener de la lumière, donc de l'activité, au sous-sol.

UN MODÈLE DE RESTRUCTURATION, DE CELLES QUI FONT REVIVRE PARIS

Factory est la fusion complexe de deux immeubles dont aucun étage ne correspondait, avec le déplacement d'un bâtiment entier, le retournement d'une cour, la création d'une façade contemporaine qui relie les bâtiments, la réorganisation complète des plateaux, la valorisation des sous-sols et la création d'un rooftop végétalisé.

« *Factory est un projet haussmannien du XXI^e siècle : il s'agissait de détruire l'obsolète tout en conservant les acquis de l'Histoire, d'assainir et d'optimiser, de redonner de la fluidité et du mouvement, et in fine recréer un lieu qui favorise la croissance économique et l'innovation. Celles de Fives, mais aussi celles du Quartier Central des Affaires de Paris* », explique Éric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier.

« *Le projet Factory est assez représentatif d'une restructuration parisienne complexe et sensible. À cela près que la réinvention se lit peu voire pas du tout depuis la rue, mais en cœur d'îlot, où l'ensemble est porté vers une nouvelle image et une nouvelle utilisation. C'est aussi un projet qui met en exergue notre démarche de « couture architecturale », où une greffe contemporaine crée le lien entre les entités disparates de l'existant, un lien entre les vies multiples d'un bâtiment. Nous aimons penser que cette démarche contribue, à son échelle minime, à garder Paris debout* », explique Christian Sbeih, architecte associé chez DTACC, en charge du projet *Factory*.

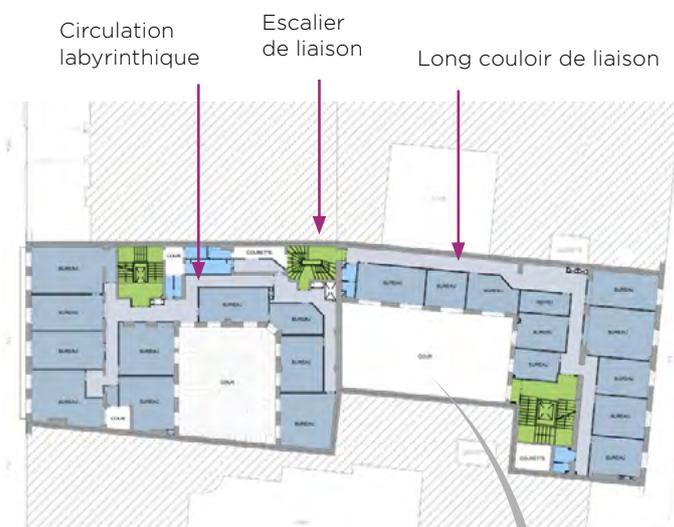


LA STRUCTURE

AVANT

Deux immeubles qui se tournent le dos, reliés de manière labyrinthique

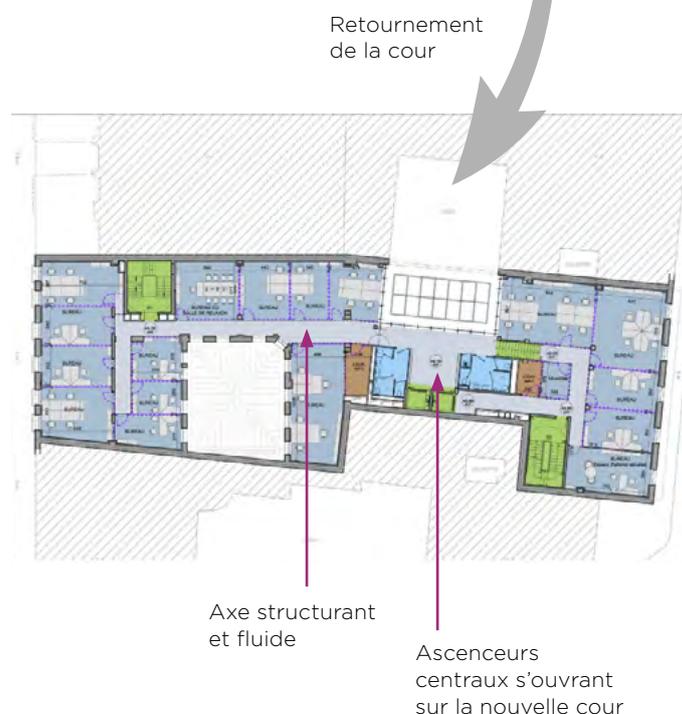
- Les deux bâtiments, tournés l'un vers la rue Drouot (1876), l'autre vers la rue Chauchat (1878), se tournent le dos. Des différences de niveau, allant parfois jusqu'à plus de deux mètres, se présentent à tous les étages.
- Un bâtiment de jonction construit cinquante ans plus tard (1929), relie les deux immeubles via un long couloir étroit et une cage d'escalier qui s'arrête au 4^e. La circulation est labyrinthique. Les bureaux sont peu éclairés et peu flexibles.



APRÈS

Les deux bâtiments inégaux ont été fusionnés en « retournant » la cour

- Le bâtiment de liaison a été démoli et reconstruit à l'opposé de la cour, plus haut d'un niveau et plus profond. Il abrite les ascenseurs centraux, qui desservent des paliers éclairés.
- De quoi permettre de créer de grands plateaux de travail reliant les deux immeubles à chaque niveau, moyennant quelques volées de marches. La circulation intérieure est désormais directe, compréhensible dès l'arrivée au plateau, lui-même bien organisé autour d'une allée centrale, avec des bureaux ouverts ou fermés par des cloisons amovibles.
- Résultat : un bâtiment homogène, circulant



L'ARCHITECTURE

AVANT

Faible facture architecturale et mur aveugle

- Les deux immeubles sont disparates, et le bâtiment qui le relie est de faible facture architecturale. Ce dernier tourne par ailleurs le dos à la cour voisine, créant un mur aveugle de 12 mètres de haut.

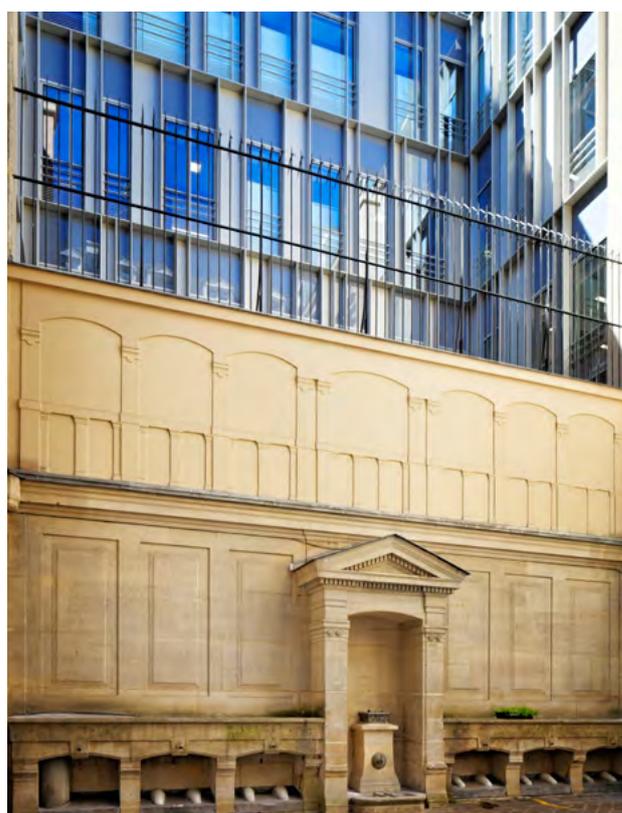


APRÈS

« Couture » contemporaine entre deux bâtiments haussmanniens, la façade est désormais la signature de *Factory*

- La cour a été « retournée » : elle se place désormais dans le prolongement de la cour voisine, typique de l'architecture haussmannienne, sur laquelle donnent des bow-windows. Résultat : une cour totale bien plus spacieuse, plus gracieuse et plus lumineuse.

- La reconstruction du bâtiment de jonction a permis à DTACC Architectes d'imaginer une nouvelle façade contemporaine, mimant les teintes des bâtiments haussmanniens, entre le zinc et la pierre, avec un jeu subtil de trames aléatoires devant une façade largement vitrée et éclairée. C'est désormais la signature de l'immeuble *Factory*.



LE SOCLE

AVANT

Rez-de-chaussée fonctionnel et sous-sol technique

- On accède aux deux immeubles par des portes cochères discrètes. Les halls d'entrée sont petits, peu éclairés, et simplement fonctionnels, sans identité propre.
- Le sous-sol, sans aucune lumière, est à usage technique uniquement.

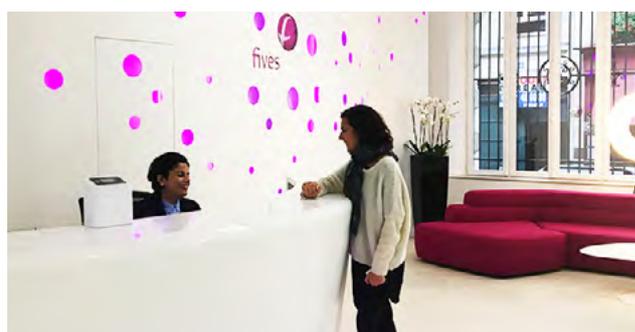


APRÈS

Un vaste espace d'accueil, de rencontres et de travail collaboratif

- Le vaste hall d'accueil, créé rue Drouot, est également devenu un élément identitaire du nouveau siège de Fives. Doté d'une grande hauteur sous plafond, il s'ouvre sur un axe qui relie le hall à l'entrée privée rue Chauchat, et qui surplombe deux foyers coiffés de verrières, l'une année 1930, l'autre contemporaine.

C'est grâce à ces dernières que le sous-sol a pu être ouvert sur le rez-de-chaussée, à la lumière naturelle. Le déplacement des locaux techniques en toiture, dans un édicule technique, a permis de libérer 700 m² de plancher, qui abritent désormais une cafétéria, un espace événementiel, des salles de réunion...



LES ÉTAGES ÉLEVÉS ET LE TOIT

AVANT

Des espaces réduits et peu pratiques

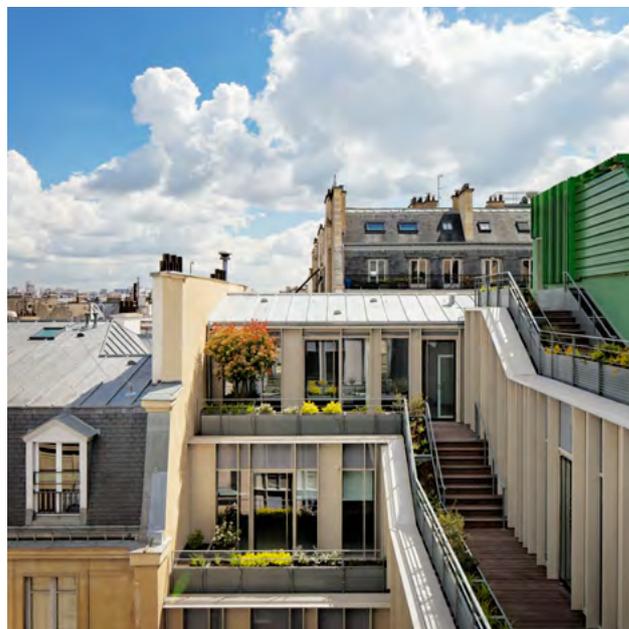
- Dans les deux immeubles, les 5^e étages (non reliés à ces niveaux) sont mansardés ou peu confortables.
- Le toit bitumé, alors au niveau du 5^e étage, n'est pas accessible et sert uniquement d'évacuation.



APRÈS

Des bureaux statutaires et un rooftop panoramique sur Paris

- Le nouveau bâtiment de jonction, réhaussé d'un niveau, a permis l'ajout de plateaux supplémentaires et de salles de réunion donnant sur des balcons végétalisés.
- Grâce aux dispositions du PLU, une terrasse accessible a été créée, aménagée et végétalisée, avec une vue à 180 degrés sur le Sacré-Cœur et les toits de Paris.
- La production technique a été déplacée en toiture à l'intérieur d'un « volume sculpture », un manifeste de géométrie faisant la part belle au rythme et à une trichromie verte qui lui permet de se fondre dans la végétation.



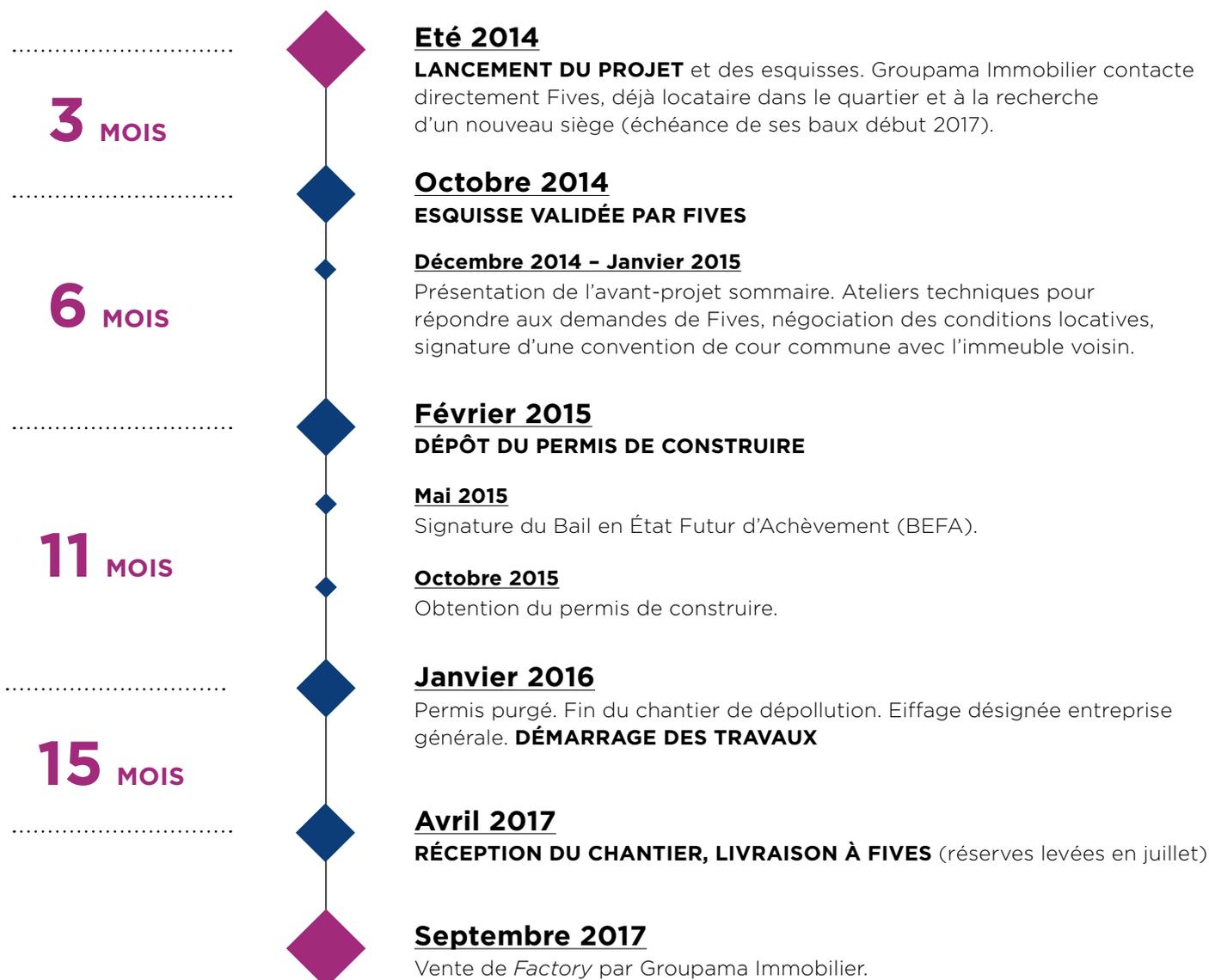
33 MOIS DE L'IDÉE À LA LIVRAISON SUR MESURE : UN TIMING RECORD

Lorsque Groupama Immobilier l'a contacté mi-2014, Fives avait moins de trois ans pour déménager :

les baux de ses sites arrivaient à échéance début 2017. Le calendrier du projet était serré dès le départ du projet et Groupama Immobilier a dû faire preuve de proactivité et d'agilité pour tenir ces délais, y compris en tenant compte des demandes de travaux particulières de Fives. Le travail en mode collaboratif entre les équipes des deux groupes, et leur capacité de prise de décision rapide, ont été déterminantes.

« La collaboration entre Groupama Immobilier et Fives s'est déroulée en toute confiance, avec beaucoup de professionnalisme, d'écoute et de bienveillance. Afin de répondre à nos impératifs d'aménagements et de délais, Groupama Immobilier a permis à mes équipes opérationnelles de suivre de près l'évolution des travaux pour faire évoluer quelques-unes des finitions », se souvient Frédéric Sanchez.

LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET



LE MODÈLE GROUPAMA IMMOBILIER

Cette opération de restructuration emblématique est une nouvelle traduction du modèle disruptif adopté par Groupama Immobilier : réaliser des projets d'envergure en gardant la maîtrise de toutes les étapes.

- 1** **Groupama Immobilier participe à la transformation des quartiers emblématiques de Paris,** en menant des projets ambitieux : La Défense avec *Window* et la tour *The Link*, les Champs-Élysées avec *l'Hôtel de Güntzburg*, le *79 Champs-Élysées* et le futur *150 Champs-Élysées*, le 9^e arrondissement avec *SoCo* et le *31 Rossini*, et aujourd'hui *Factory*. *Factory* est une nouvelle opération emblématique de restructuration « prime » qui a réussi à transformer un bâtiment obsolète en un siège social de grand groupe international et innovant. Contribuant ainsi à renforcer encore l'attractivité d'un des quartiers les plus dynamiques de Paris. Dans le prolongement de cette opération réussie, Groupama Immobilier a libéré ses propres bureaux au *21 boulevard Malesherbes* pour lancer une opération similaire avec DTACC, baptisée *Eurêka*, sur 7 000 m² de bureaux.
- 2** **Groupama Immobilier trouve la plupart du temps ses preneurs avant la fin (voire le début) de ses projets.** Ses équipes sont connectées au marché, identifient les mouvements locatifs très en amont, et approchent directement les potentiels locataires. Avantage : elles instaurent rapidement une confiance réciproque et sont capables de développer des projets sur mesure.
- 3** **Groupama Immobilier mène ses projets de bout-en-bout.** Identification et contact des futurs utilisateurs, développement, conduite des travaux... Les 120 spécialistes de l'Asset Management, du Property Management et de la gestion d'actifs immobiliers sont capables de piloter une opération de A à Z. De plus en plus rare dans le métier.
- 4** **Groupama Immobilier exécute vite.** Parce qu'il établit une relation de confiance avec le futur utilisateur, qu'il développe son programme sur mesure, qu'il forme des binômes asset management - direction technique très efficaces, que ses équipes travaillent en flex office, en mode projet...

« Notre modèle se vérifie projet après projet, et Factory en est un exemple parfait : il consiste à inclure systématiquement l'utilisateur dès la phase amont, et à conserver ensuite la maîtrise des opérations, afin de créer la plus grande valeur d'usage pour le preneur, et la plus forte valeur patrimoniale », explique Éric Donnet, Directeur général de Groupama Immobilier.

LES PORTE-PAROLE DU PROJET *FACTORY*



Éric Donnet

Directeur Général de Groupama Immobilier

Diplômé de l'ICN, titulaire d'un DESCF, il débute chez Lyreco en Angleterre, comme contrôleur de gestion. En 1995, il intègre PwC, avant de retourner, en 1997, chez Lyreco, en France, en charge du développement et des acquisitions Europe de Lyreco Management. En 2000, il devient Directeur stratégie et projets spéciaux de Valéo Distribution. En 2002, il intègre le groupe GE Real Estate, où il occupe les fonctions de Directeur délégué de Bail Investissement Foncière, Directeur général de ADDVIM Property Management, et Président Directeur général de Deltis FM. En 2005, il rejoint AEW Europe, (filiale de Natixis Global Asset Management et de la CDC) comme responsable de l'Asset Management Europe, puis Directeur général adjoint et Directeur des opérations. Il a rejoint Groupama Immobilier en 2013 en tant que Directeur Général.



Frédéric Sanchez

Président du Directoire de Fives

Né en 1960, diplômé d'HEC (1983), Sciences-Po Paris (1985) et titulaire d'un DEA d'Economie de Paris-Dauphine (1984), il débute en 1985 chez Renault au Mexique et aux U.S.A., puis rejoint fin 1987 Ernst & Young en tant que Directeur de Mission. Il intègre ensuite en 1990 le groupe Fives-Lille, en devient Directeur Administratif et Financier en 1994, Directeur Général en 1997, puis Président du Directoire en 2002. Depuis, le Groupe, structuré autour de quatre pôles et renforcé à l'international via des acquisitions majeures, a vu son chiffre d'affaires et ses effectifs doubler. Président du Medef International et Coprésident d'honneur de l'Alliance Industrie du Futur, Frédéric Sanchez est administrateur de Primagaz et Business France, et siège aux conseils de surveillance de Cameron France Holding (comme président), Saur, et STMicroelectronics.



Christian Sbeih

Architecte associé, DTACC

Diplômé de l'École d'Architecture de l'USEK au Liban. Entré au cabinet d'architectes DTACC en 2007, il en devient associé en 2011. Christian Sbeih a travaillé sur des restructurations d'adresses prestigieuses à Paris, comme le Washington Plaza, le 27 rue de Berri, le 36 rue Marbeuf, ou encore « In&Out », siège de l'OCDE sur les quais de Boulogne-Billancourt. Les utopies architecturales ne l'intéressent pas. Selon lui, elles ne servent ni le présent, ni les vivants. Aux utopies, il préfère l'action. Agir sur l'environnement de la ville actuelle est plus excitant. Le travail de DTACC se nourrit de la ville pour y apporter un supplément infime de sens, une cohérence mais aussi une remise en cause.



CONTACT PRESSE

Grégoire Silly / Terre de Sienne
gsilly@terredesienne.com
06 99 10 78 99



Groupama
IMMOBILIER