

79

CHAMPS
ÉLYSÉES



DOSSIER DE PRESSE

OCTOBRE 2019



Groupama
IMMOBILIER



79

EN CHIFFRES

4 300 m² de magasin
sur 4 niveaux.

3^e des 3 « Nike House of
innovation » après Shanghai
et New York.

1^{er} magasin Nike en Europe
en surface de vente.

100 millions de visiteurs
par an sur les Champs-Élysées.

2 900 m² de bureaux
5 terrasses extérieures.

360° sur Paris
depuis le rooftop
du 8^e étage.

250 salariés Nike
rassemblés sur 1 site.

6 ans de projet depuis
la première esquisse.

4 ans de collaboration sur-
mesure avec Nike (inédit).

+30 partenaires
impliqués (architectes,
entreprises, BET, avocats,
notaires...).

CALENDRIER

- 2014 -
PREMIÈRES ESQUISSES

- 2015 -
DÉBUT DES TRAVAUX

- 2016 -
RENCONTRE DES ÉQUIPES NIKE

- 2017 -
PRISE À BAIL DE NIKE

- 2018 -
DÉBUT DES TRAVAUX SUR-MESURE

- Février 2019 -
LIVRAISON, DÉBUT DES TRAVAUX D'INTÉRIEUR

- Octobre 2019 -
VENTE DÉFINITIVE À NORGES BANK INVESTMENT MANAGEMENT

- Printemps 2020 -
OUVERTURE

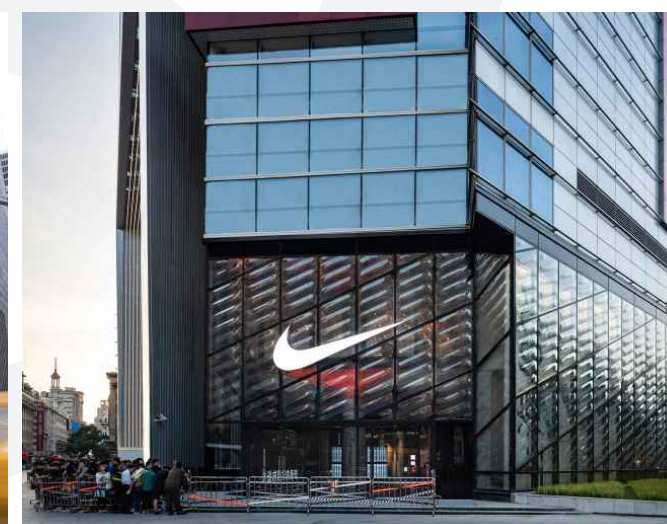


GROUPAMA IMMOBILIER INSTALLE À PARIS LE DERNIER FLAGSHIP STORE MONDIAL DE NIKE

APRÈS SHANGHAÏ ET NEW-YORK, NIKE A CHOISI PARIS
ET LES CHAMPS-ÉLYSÉES POUR INSTALLER EN EUROPE
SA 3^e ET DERNIÈRE « HOUSE OF INNOVATION »,
SON CONCEPT DE FLAGSHIP STORE DIGITAL.

C'est en rencontrant Nike en 2016, 4 ans avant la livraison, que Groupama Immobilier a pu construire un actif sur mesure. Un lieu unique, expérientiel, dédié à l'innovation, spécifiquement conçu pour le marché français. Dans une grande halle centrale et sur 5 niveaux totalisant 4300 m² de surface de vente, l'une des plus grandes des Champs-Élysées, Nike y proposera les dernières collections destinées exclusivement à la France, des laboratoires pour personnaliser chaque modèle, des zones d'expérience digitale, des espaces VIP, du coaching privé par les plus grands athlètes mondiaux et des services numériques pour trouver un produit, sa taille, le retirer ou se faire livrer... Cet espace innovant, véritable lieu de vie, offrira une nouvelle expérience pour les consommateurs.

Les 3 Nike
House of
Innovation
de Paris (en haut)
New York
(en bas à gauche)
Shanghai
(en bas à droite).



LA PLUS BELLE AVENUE DU MONDE SUR LE POINT D'ÊTRE RÉENCHANTÉE

LE "79", INSTALLÉ AU CENTRE DE L'AVENUE, VA BÉNÉFICIER DES EFFETS D'UN NOUVEAU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES CHAMPS-ÉLYSÉES, QUI DEVRAIT ÊTRE TERMINÉ POUR LES JEUX DE 2024.

Le "79" occupe l'un des plus beaux emplacements de Paris, à l'exact milieu des Champs-Élysées, la "plus belle avenue du monde", qui incarne mondialement et pour ses 100 millions de visiteurs annuels, le style de vie parisien et les célébrations sportives et festives nationales. Nike bénéficiera notamment d'une vue et d'une position stratégiques pour les Jeux Olympiques de 2024.

Le flagship de Nike arrive dans un parfait timing pour l'Avenue, après les inaugurations des flagships des Galeries Lafayette ou d'Apple, mais surtout au moment où démarre un projet de « réenchantement » inédit des Champs-Élysées, mené par le Comité Champs-Élysées associé à des opérateurs privés (dont Groupama Immobilier), et soutenu par la Mairie de Paris. Un projet urbain innovant et visionnaire, qui doit apaiser la circulation sur l'Avenue, lui redonner un rôle historique de lieu de promenade et de flânerie, redynamiser son offre culturelle, et in fine faire retrouver aux Champs-Élysées leur identité particulière, celle-là même qui séduit les 100 millions de familles, de Parisiens et de visiteurs français ou étrangers chaque année.

Premières perspectives du projet imaginé par l'architecte Philippe Chiambaretti (PCA-STREAM) pour le Comité Champs-Élysées, avec la contribution de Groupama Immobilier.



UN SIÈGE STRATÉGIQUE POUR LES ÉQUIPES DE NIKE



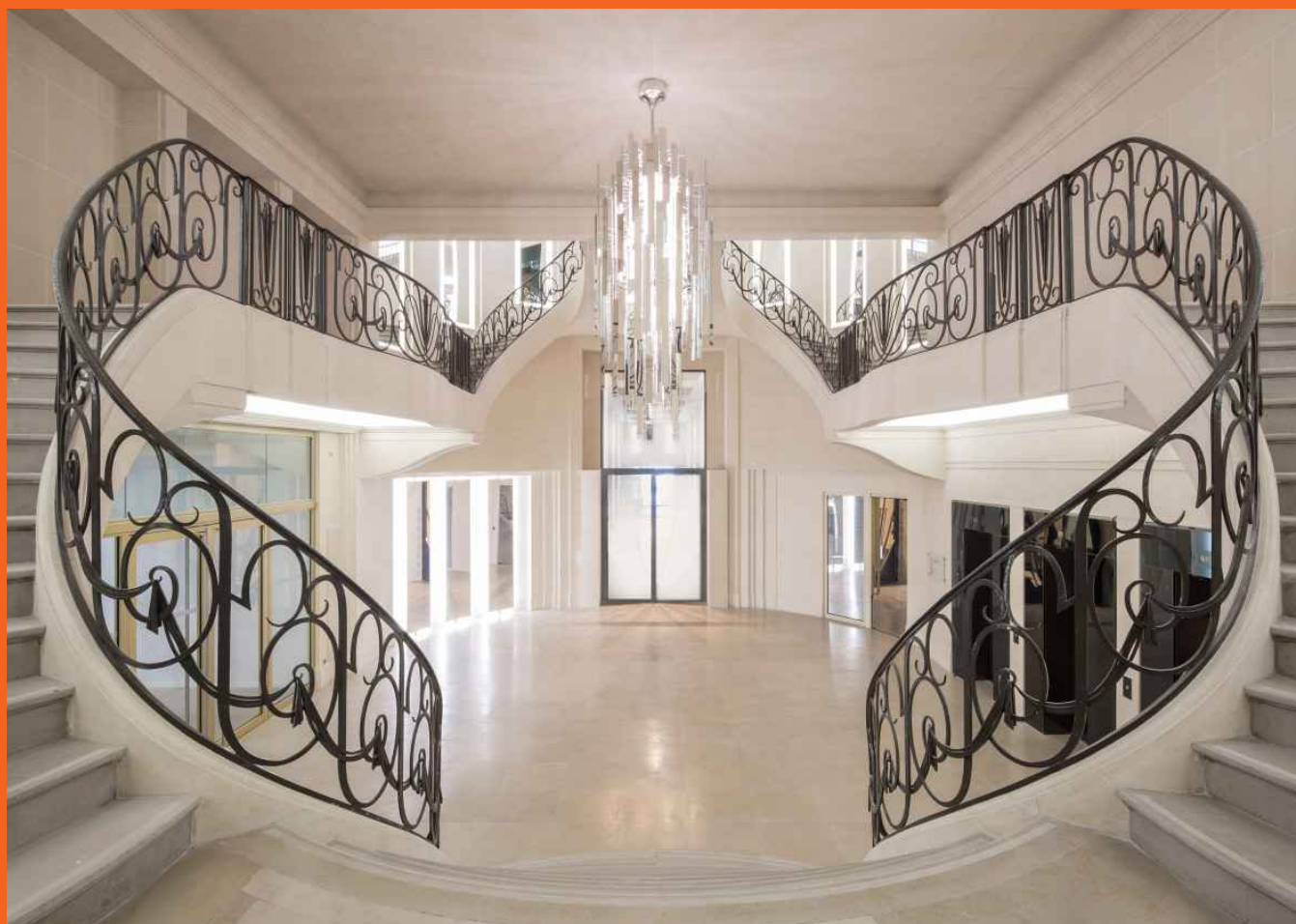
NIKE RASSEMBLE
SES ÉQUIPES FRANCE
ET EUROPE EN
UN MÊME LIEU,
AU-DESSUS DE SON
SON PLUS GRAND
FLAGSHIP.

Le “79” accueillera début 2020 le nouveau siège de Nike, dans les 3 derniers étages du bâtiment. Une adresse hyper-centrale, située sur l’axe le plus desservi de la capitale, en plein cœur des Champs-Élysées, mais surtout au-dessus du 1^{er} Flagship store Nike en Europe. Une tendance forte sur le marché, déjà adoptée par Apple ou Chanel, de l’autre côté de l’Avenue. La configuration optimale et l’envergure rare du bâtiment permettront à Nike de rassembler dans un même lieu son flagship et ses équipes, précédemment installées dans le Val d’Oise. Le hall central avec son escalier monumental, telle une place de village, mais aussi les plateaux fluides et circulants et les nombreux espaces extérieurs, permettront de créer des interactions fructueuses entre les équipes. Et la mixité du bâtiment plongera les collaborateurs dans l’atmosphère du premier point de vente Nike de France.



Perspectives
du projet réalisées
pour VP Design -
Valérie Poli
avant l’intervention
des designers
de Nike.





UN ÉCRIN ART DÉCO MAGNIFIÉ ET RÉADAPTÉ POUR LES USAGES D'AUJOURD'HUI

GROUPAMA IMMOBILIER A INITIÉ UNE RÉFLEXION DÈS 2014, ACCOMPAGNÉ PAR LE STUDIO VP DESIGN VALÉRIE POLI (VALODE & PISTRE). AVEC UNE AMBITION : VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE DE CE BÂTIMENT ART DÉCO, TOUT EN L'ADAPTANT AUX NOUVELLES FORMES DE COMMERCES ET AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL.



La restructuration ambitieuse du "79" menée par l'entreprise générale Dumez, filiale de Vinci, assistée par JLL (AMO) et Square (Bureau d'études), a été réalisée dans un calendrier serré pour permettre à Nike d'inaugurer le bâtiment début 2020. Elle aura permis de transformer complètement ce bâtiment emblématique des Champs-Élysées, et d'en révéler les éléments distinctifs :

UNE ARCHITECTURE MAGNIFIÉE DANS LE PLUS PUR STYLE ART DÉCO : une façade typique en angle et un hall de bureaux monumental. Une reconstruction qui conjugue des espaces contemporains et historiques.



UNE MISE EN SCÈNE CINÉTIQUE DE L'ESCALIER MONUMENTAL À DOUBLE RÉVOLUTION : en pierre et en fer forgé, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 1991. Ce joyau architectural, pièce centrale du lieu et fil conducteur du projet, a été sublimé grâce à l'intégration de miroirs apportant lumière et transparence, au point d'en faire une véritable œuvre d'art, qui incite les occupants à réemprunter l'escalier.

DES VOLUMES IMPRESSIONNANTS POUR LE FLAGSHIP STORE : hall double hauteur, élargissement grâce à la fusion de deux anciennes boutiques, renforcement des anciens planchers de bureaux, pour créer au total 4300 m² d'espaces de commerce.

DES BUREAUX QUI CASSENT LES CODES HAUSSMANNIENS DU QUARTIER : par leur surface et leur configuration, plus de 2500 m² de plateaux ouverts, décroissés, afin de permettre une flexibilité et de retrouver de la transparence et de la lumière.

DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL VIENNENT AGRÉMENTER LES BUREAUX : 5 terrasses et un vaste rooftop à 360° constituent un prolongement naturel des espaces de travail. Offrant des vues à couper le souffle sur tout Paris, ils sont une opportunité d'échanges, de détente et de réceptions.

“ UN PROJET AUSSI SUR-MESURE EST RARE, MAIS NOUS L'AVONS (JUSTE) FAIT ”

ERIC DONNET, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GROUPAMA IMMOBILIER, RACONTE LES COULISSES D'UN PROGRAMME HORS NORME MENÉ AUX CÔTÉS DE NIKE, DÉJÀ UNE RÉFÉRENCE SUR LES CHAMPS-ÉLYSÉES.

L'arrivée de Nike illustre la bataille des grandes marques mondiales pour se faire une place sur les Champs-Élysées, sur les sites les plus remarquables. Les Champs-Élysées méritent encore d'être améliorées bien sûr, et c'est d'ailleurs le sens du projet mené par le Comité Champs-Élysées pour 2024, auquel nous contribuons énergiquement avec une dizaine d'autres acteurs, dans une concentration d'énergies jamais-vue sur un projet urbain. Mais nous participons déjà à augmenter la valeur patrimoniale et d'usage des actifs de l'Avenue, avec des concepts mixtes, mêlant retail, lifestyle et business.

Il y avait un enjeu très fort avec le “79” et le concept inédit de flagship store voulu par Nike : faire monter les visiteurs dans les étages. Beaucoup d'immeubles de l'Avenue ont en effet été construits dans les années 1920-1930 pour héberger les sièges de grandes entreprises, banques ou cabinets d'avocats, avec des commerces de taille intermédiaire (moins de 500m2) en pied d'immeuble, sou-

vent des concessions automobiles. C'est le cas du “79”, qui hébergeait le showroom Toyota et plusieurs entreprises dans ses étages. Lorsque nous avons rencontré Nike, que nous avons arrêté les travaux de rénovation déjà entamés, revu tous nos plans pour concevoir un projet de 4300 m2, une surface rare sur les Champs-Élysées, avec des grands volumes et des circulations qui réussissent à « aspirer » le visiteur en profondeur et dans les étages, que nous avons transformés de bureaux en espaces de vente. Ce qui a permis de générer autant de loyers commerciaux, sans commune mesure avec les loyers de bureaux.

Nous avons également convaincu Nike d'installer son siège au-dessus de son flagship : c'est une tendance forte que nous observons chez les leaders du retail. Nous pensons que les salariés d'une marque quelle qu'elle soit, doivent s'imprégner de l'atmosphère de ses boutiques, de ses produits et de ses innovations, et bien sûr des comportements de ses clients.

Le “79” s'inscrit dans un temps long. En modifiant complètement

le programme, nous l'avons allongé de presque 3 ans. Nous avons pris le temps de travailler au rythme de Nike, pour que l'immeuble soit parfaitement adapté à leur projet – inédit - de flagship store.

Dernière chose, et pas la moins importante : l'équipe projet qui s'est mise en place s'est révélée être... 100% féminine, ce qui est suffisamment rare dans l'immobilier pour être souligné. Le projet a été initié chez Groupama Immobilier par Laetitia George, avec Nathalie Lechantre (asset management), mené par Astrid Weill et Marie-Clémence Leveel (direction de programme), accompagnées de Imène Bougherira chez JLL (AMO), Violette Theret de l'étude Wargny Katz (notaire) et Elisa Bocianowski chez Simmons & Simmons (avocat). Ce très beau succès au féminin fait écho au succès grandissant des équipes sportives féminines dans toutes les disciplines et partout dans le monde, ce que Nike a d'ailleurs très bien su mettre en valeur dans sa toute dernière grande publicité mondiale.

LE “79”, DERNIÈRE MATÉRIALISATION DU MODÈLE GROUPAMA IMMOBILIER

1/ Nous maîtrisons le 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.

2/ Nous menons nos projets de bout-en-bout, en toute indépendance.

De l'idée à la livraison, il se déroule entre 5 à 10 ans (6 ans pour le “79”). 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.

3/ Nous menons toutes nos 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.

4/ Nous participons à la forte revalorisation des quartiers emblématiques de Paris.

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, la future tour The Link).

Le futur village Innovation d'une grande banque française, rue Rossini (à g.), le rooftop du futur siège d'un cabinet international d'avocats, bd Malesherbes (à dr. en haut), le nouveau siège de FaberNovel rue St Lazare (à dr. en bas).



LES ACTEURS DU PROJET

79

ARCHITECTE DU PROJET : VP DESIGN - VALÉRIE POLI (VALODE & PISTRE)

Entité pluridisciplinaire de design intérieur et de rénovation lourde de l'agence Valode & Pistre, depuis 2014, le studio VPdesign - Valérie Poli déploie ses activités dans le commerce, le tertiaire, l'hôtellerie et les résidences privées, en France, en Russie, au Moyen-Orient ou en Chine. Le studio développe une démarche globale de l'architecture intérieure en tant que partie prenante de l'architecture, depuis l'optimisation des contraintes, à la conception des espaces et des ambiances jusqu'au dessin des plus fins détails. Composé d'une équipe pluridisciplinaire, il propose une conception où chaque projet a sa spécificité, son identité, son esprit et est orienté vers le confort et le bien-être de l'utilisateur. Dans l'environnement du travail, la démarche est d'étendre la réflexion aux stratégies d'accompagnement à la conduite du changement des modes de travail, pour proposer des space planning spécifiques jusqu'au design ergonomique des bureaux. Le design de mobilier et d'objets est l'aboutissement « tactile » du travail de VPdesign - Valérie Poli. Toujours traités en cohérence avec les lieux et avec une recherche d'innovation, ces objets offrent une signature supplémentaire pouvant être éditée.

ENTREPRISE GÉNÉRALE : DUMEZ ÎLE-DE-FRANCE

L'activité Bâtiment de VINCI Construction France est organisée en 4 pôles d'expertise métier sur le territoire francilien : l'Habitat, les Ouvrages fonctionnels neufs, les Ouvrages fonctionnels réhabilités et le Développement immobilier. Dumez Ile-de-France propose une offre dédiée à la réhabilitation de bâtiments publics et privés de taille moyenne. Chaque jour, ses équipes composées d'experts sont engagées dans la réussite des projets menés et sont acteurs de la métamorphose du bâti. Les opérations réalisées sont souvent d'une grande complexité et nécessitent une approche millimétrée sur mesure afin d'améliorer le cadre de vie, d'intégrer les normes environnementales nécessaires et d'augmenter les performances techniques.

ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE : JLL

JLL est un des leaders du conseil en immobilier d'entreprise. Son ambition est de réinventer le monde de l'immobilier en offrant de nouvelles perspectives et des espaces exceptionnels, où chacun peut réaliser ses ambitions. Il contribue ainsi à construire un meilleur avenir pour leurs clients, leurs collaborateurs et leurs partenaires. Sa démarche Building a Better Tomorrow s'inscrit au cœur de sa stratégie d'entreprise.

MAÎTRISE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : IMPERIUM

Imperium est la structure de management de projets d'Aurige Groupe pour des missions de coordination d'études, de Maîtrise d'Œuvre d'Exécution et d'Organisation-Pilotage-Coordination de travaux. Ses équipes réunissent depuis de longues années les experts du management de projets et les meilleurs techniciens et spécialistes dans toutes les disciplines. Au service des projets les plus variés, le savoir-faire d'Imperium met en œuvre ses multiples compétences dans le respect des coûts, des délais et de la qualité.

BET Fluides : **Square**

BET Structure : **Somete**

BET Sécurité : **CSD Faces**

Bureau de contrôle, SPS : **Qualiconsult**

Assistance dossier CDAC : **Mall & Market**

Broker : **Cbre retail - Marina Lavrov**

Avocats :

Simmons & Simmons (Me Elisa Bocianowski)

AdDen (Me Alexia Robbes)

**CMS Francis Lefebvre Avocats
(Me Gaëtan Berger Picq)**

Lacourte Raquin Tatar

(Me Jean-Jacques Raquin, Me Jean-Yves Charriau)

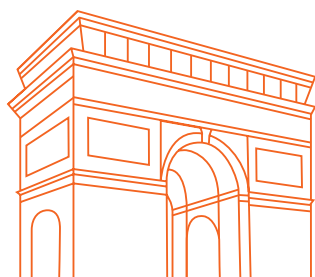
PDGB Avocats (Me Philippe Bouillon)

Notaire : **Étude Wargny Katz (Mes Violette Theret,
Hubert Wargny, Marc Paturel)**



79

CHAMPS
ÉLYSÉES



CONTACT PRESSE

Grégoire Silly - Evidence
gregoire.silly@evidenceparis.fr

06 99 10 78 99



Groupama
IMMOBILIER