

GROUPAMA IMMOBILIER A SIGNÉ UN BAIL AVEC BNP PARIBAS POUR SON ESPACE DÉDIÉ À L'INNOVATION DU 3, RUE ROSSINI



Groupama Immobilier annonce avoir signé un bail avec BNP Paribas pour le 3, rue Rossini à Paris. Un ensemble de bâtiments pré-haussmanniens protégé au Patrimoine de la Ville de Paris, revalorisé pendant quatre ans pour créer un espace dédié à l'innovation, en plein cluster digital de la capitale.

Cet ancien manège à chevaux du XVIII^e siècle est situé en plein quartier Drouot à Paris, entre Cité financière et écosystème parisien de la nouvelle économie. Sa restructuration imaginée par l'agence d'architecture Artqad, a consisté à harmoniser des bâtiments disparates autour d'une grande cour paysagée, pour créer un espace dédié à l'innovation d'environ 3 650 m² de bureaux modernes, d'espaces de séminaires et de réception que BNP Paribas a signé en BEFA dès mi-2018.

Ce projet est un nouvel exemple de la mutation en cours du 9^e arrondissement, devenu le centre névralgique de la Tech française. « *En 3 ans, c'est le 3e projet de restructuration complexe que nous menons dans le cluster digital de Paris, pour y installer des champions de l'innovation* », confirme Éric Donnet, directeur général de Groupama Immobilier.



CHIFFRES-CLÉS

4 ans de projet
1,5 an de travaux
3 650 m² de surface (rare dans le quartier)
320 m² de cour paysagée (idem)
250 m² d'espaces de réception

SITUATION STRATÉGIQUE AU CŒUR DU CLUSTER DIGITAL PARISIEN

Le 3, rue Rossini est situé idéalement en retrait de la très animée rue Drouot, célèbre pour ses marchands d'art et ses terrasses de café, mais surtout **au cœur de l'historique Cité Financière et du nouvel écosystème digital de la capitale**, dans le 9^e arrondissement de Paris, l'un des quartiers les plus recherchés par les acteurs de l'innovation. Joutant la Mairie de quartier, l'immeuble n'est qu'à quelques centaines de mètres des sièges de Facebook, Twitter, BlaBlaCar, de France Fintech ou du Hub Bpifrance.

Avec cette nouvelle livraison, Groupama Immobilier contribue encore à la transformation du cluster digital parisien. C'est en effet le **3^e projet de restructuration mené en 3 ans par Groupama Immobilier dans le quartier**, après le siège de Fives, un leader mondial de l'usine digitale, installé mi-2017 juste en face, au 3 rue Drouot, dans un double immeuble fusionné et restructuré de 4 400 m² ; et celui de Fabernovel, leader français du conseil en produits et services numériques, installé depuis fin 2018 dans « SoCo », un magnifique immeuble Art déco de 5 500 m² réorganisé tout en transparence autour d'une cour au 44-48 rue Saint-Lazare.

D'UN MANÈGE À CHEVAUX DU 18^E SIÈCLE À UN ESPACE MODERNE DÉDIÉ À L'INNOVATION

L'ensemble du 3 rue Rossini s'est adapté progressivement aux époques qu'il a traversées : construit à la moitié du 18^e siècle pour servir de manège à chevaux et d'écurie, il est devenu au 19^e siècle un immeuble d'habitations garni de chambres de bonnes, avant de se convertir en grande partie en immeuble de bureaux au 20^e. Le bâtiment, riche en détails architecturaux, porte l'héritage de ces vies successives : façades en pierre de taille, porche monumental, verrières, corniches, boiseries... Il est protégé au Patrimoine de la Ville de Paris.

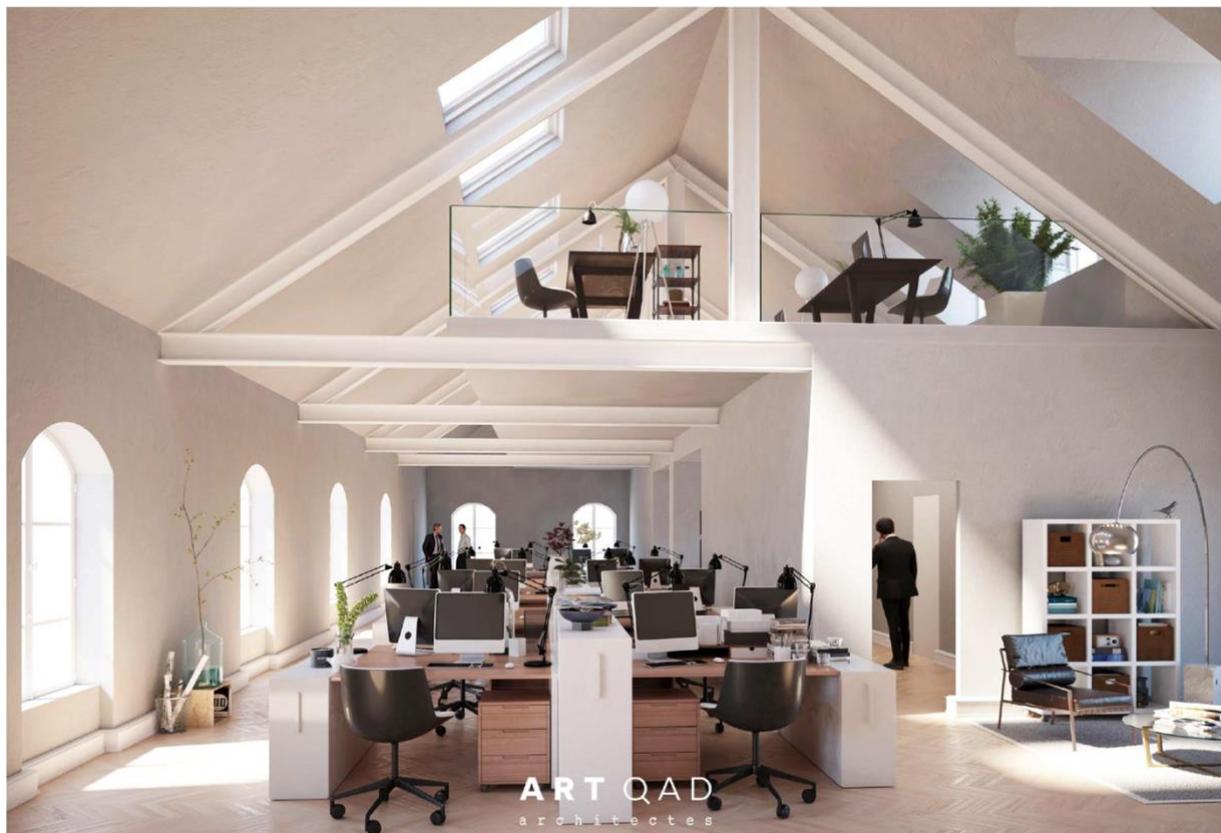
En 2016, Groupama Immobilier lance une grande rénovation de l'immeuble, qui n'en a pas connu depuis plusieurs décennies, avec l'agence Artqad, l'AMO Theop et l'entreprise Dumez. Objectif : magnifier sa qualité architecturale et l'adapter aux modes de travail du 21^e siècle.

En accord avec les Architectes des Bâtiments de France et la Commission du Vieux Paris, les façades font l'objet d'un ravalement soigné, les menuiseries extérieures sont intégralement remplacées, le porche et la longue galerie qui forment l'entrée du bâtiment sont revalorisés. Les espaces intérieurs sont finement rénovés, avec moulures, parquets, miroirs... Un antique escalier de service hélicoïdal, témoin des modes de vie du passé, est conservé et rénové. L'ensemble de bâtiments disparates a été harmonisé à la façon d'un mini-campus, composé d'ailes de styles cohérents mais différents (classique sur rue, « atelier » sur cour, « loft » à l'arrière...). Un lieu multiple, idéal pour y installer une activité liée à l'innovation.

DES ESPACES CONÇUS POUR L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Le fonctionnement des bâtiments et le parcours utilisateur ont été entièrement revus pour favoriser les échanges, les interactions, donc l'intelligence collective. Pièce centrale : la cour pavée et végétalisée, véritable point de passage central, où tout le monde peut se rencontrer.

Dans le bâtiment sur rue, les planchers ont été harmonisés et des liaisons recrées pour former un grand plateau circulant d'un bout à l'autre du bâtiment sur rue, qui puisse recevoir des espaces de travail clairs et bien distribués, dans lesquels on peut facilement se déplacer et se croiser. Le bâtiment arrière a été réaménagé pour accueillir des conférences et des présentations, en conservant – ou en recréant - de grandes hauteurs sous plafond, avec piliers bruts et gaines techniques apparentes, en aménageant un large espace de coworking, transformable en espace événementiel de 300 m², et en créant un espace avec mezzanine sous les toits pour recevoir les séminaires dirigeants.



LE 3 ROSSINI, NOUVELLE ILLUSTRATION DU MODÈLE GROUPAMA IMMOBILIER

La maîtrise du temps long. Groupe mutualiste fondée par des agriculteurs, dont l'histoire remonte à 1840, Groupama connaît la valeur du temps long. Les équipes de Groupama Immobilier savent mesurer les risques et gérer les projets sur le long terme, et bâtir des actifs pour qu'ils conservent leur valeur dans 40 ou 50 ans. Groupama Immobilier investit dans la pierre mais aussi dans les forêts (3^e propriétaire privé, avec plus de 20 000 ha), et reste attaché 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.

La gestion de projets de bout-en-bout, en toute indépendance. De l'idée à l'inauguration, il se déroule entre 5 à 10 ans. Groupama Immobilier sait identifier le potentiel des actifs, les besoins actuels et à venir du marché, et mène le développement et la conduite des travaux de A à Z. Son modèle à 100% en autofinancement, quasi-unique sur le marché, lui permet de rester maître du calendrier.

Des opérations sur mesure, pour des utilisateurs leaders dans leurs domaines, identifiés en amont des 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.

La participation à la forte revalorisation des quartiers emblématiques de Paris. Groupama Immobilier considère qu'il est de son 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. Groupama Immobilier crée 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. Groupama Immobilier a contribué à « réinventer » les Champs-Élysées (*l'Hôtel de Günzburg ; le 79 Champs-Élysées ; le futur 150 Champs-Élysées*), mais aussi le 9^e arrondissement (*Factory, SoCo, Rossini*) ou La Défense (*Window, Groupama Campus, la future tour The Link*).

LES ACTEURS DU PROJET

Architecte : Artqad

Artqad, fondé par Sophie Fakis, Mathieu Ugolini et Alain Miroufle, est une agence d'architecture et de design spécialisée dans la réhabilitation tertiaires ou résidentielle de standing, la rénovation d'IGH, d'immeubles historiques et classés, de stades, d'écoles ou d'hôpitaux, à Paris et petite couronne.

AMO : Theop

Lancée en 2012, Theop est née d'un regroupement de compétences de l'immobilier allant du montage au suivi des travaux. Theop exerce une activité de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Conseil/Audit avant acquisition et valorisation, suivi de VEFA et CPI auprès d'investisseurs et d'utilisateurs. Soucieux d'apporter une réponse adaptée à chaque projet, Theop conseille les clients sur les meilleures solutions à mettre en place pour leur actif à la fois pour valoriser au mieux l'existant et pour le pérenniser dans le temps. Theop s'emploie également à mettre en place un management de projet innovant tout en s'appuyant sur des procédures de qualité reconnue (la société est d'ailleurs certifiée ISO 9001 depuis 2017)

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.

A propos de 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.

www.groupama-immobilier.fr