



DOSSIER DE PRESSE
29 NOVEMBRE 2017

**GROUPAMA RASSEMBLE
SES ÉQUIPES ET CRÉE
LE 1^{ER} CAMPUS DE LA DÉFENSE**

GROUPAMA DÉVOILE LES CONTOURS DE GROUPAMA CAMPUS, LE PREMIER CAMPUS DE LA DÉFENSE



Afin de rassembler sur un site commun 3 300 collaborateurs et 8 entités dispersées en Ile-de-France, Groupama a décidé de créer son propre campus, sur les terrasses de l'Arche à Nanterre. D'une surface totale de 65 000 m², Groupama Campus est composé de 5 bâtiments entièrement rénovés et restructurés, qui seront occupés progressivement de 2017 à 2021.

Le projet concilie l'esprit Campus avec l'ultra-accessibilité de La Défense Seine Arche, futur hub du Grand Paris.

1. L'esprit Campus : les 5 pavillons Groupama Campus partagent une unité de vie, des services communs et des espaces végétalisés (jardins d'hiver, patios, terrasses, cours, parc intérieur de 1 300 m²), avec une fluidité de circulation entre les bâtiments.

2. Ultra-accessibilité : Groupama Campus est situé au pied du RER A Nanterre-Préfecture et à 300 mètres de la future Gare Nanterre-La Folie. Avec l'arrivée du RER E (2022) et du Grand Paris Express Ligne 15 (2025), La Folie sera à 30 minutes des aéroports, à 15 minutes des hubs parisiens (Saint-Lazare, Gare du Nord, Châtelet, Gare de Lyon...), à 20 minutes des couronnes Sud et Nord de Paris.

3. Un bassin de vie en pleine effervescence : Groupama Campus symbolise la transformation de la zone Seine-Arche et de Nanterre, un nouveau territoire qui intègre un pôle business de 90 000 travailleurs, mais aussi un pôle universitaire de 45 000 étudiants, un pôle loisirs avec les 38 000 places de la nouvelle U Arena, un pôle institutionnel (Préfecture, Palais de justice et Conseil général des Hauts-de-Seine, 2^e département en PIB/habitant).

Cette opération symbolise la transformation de la Défense, 1^{er} centre d'affaires européen. Connue historiquement pour ses tours, La Défense se tourne avec son extension Seine Arche vers des campus horizontaux, mixtes, ouverts sur la ville.

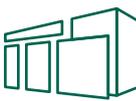
Groupama Campus est le fruit d'une opération immobilière de grande ampleur - 2^e plus importante prise à bail en France en 2017 - et particulièrement complexe.

Groupama Immobilier a créé de toutes pièces un assemblage entre 5 bâtiments détenus par 4 bailleurs distincts, avec d'importantes restructurations et des dates de disponibilités s'étalant sur 4 ans.

Un exercice conclu dans un temps record : moins de 4 mois se sont écoulés entre les premières visites de site en mars 2016 et la signature des 5 terms sheets, en juillet 2016.

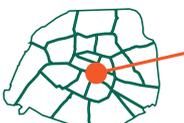
Porté par le Directeur Général de Groupama SA Thierry Martel, ce projet marque l'entrée d'une nouvelle ère pour le Groupe. Il vise à amplifier les synergies entre les marques et promouvoir des modes de travail plus agiles, plus créatifs et plus ouverts, tout en offrant une meilleure qualité de vie aux collaborateurs.

3 300 
collaborateurs du Groupe
8 entités du Groupe

5 
bâtiments dont
4 seront reliés

15 min 
seulement pour rallier
le centre de Paris

2^e 
plus grande
prise à bail
en France 2017

65 000 M² 
soit l'Ile de la Cité

4 mois 
pour signer
5 terms sheets
avec 4 bailleurs
différents

LE CAMPUS LE PLUS ACCESSIBLE DU GRAND PARIS...

Aujourd'hui : au pied du RER A (Nanterre-Préfecture), la ligne la plus fréquentée d'Europe avec 1,2 million de voyageurs quotidiens, soit 1/4 du trafic parisien. Châtelet en 15 minutes, Gare de Lyon en 18 minutes.

Au pied d'un hub de bus, de bornes autolibs et d'une plate-forme de co-voiturage, à 400 m d'un nœud routier au croisement des autoroutes A14 et A86 et du boulevard circulaire de La Défense.

En 2022 : inauguration de la gare Nanterre-La Folie et arrivée du RER E. Gare Saint-Lazare en 9 min* et Gare du Nord en 12 min*.

En 2025 : arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express : Pont de Sèvres en 11 min* , Roissy et Orly en moins de 35 min* .

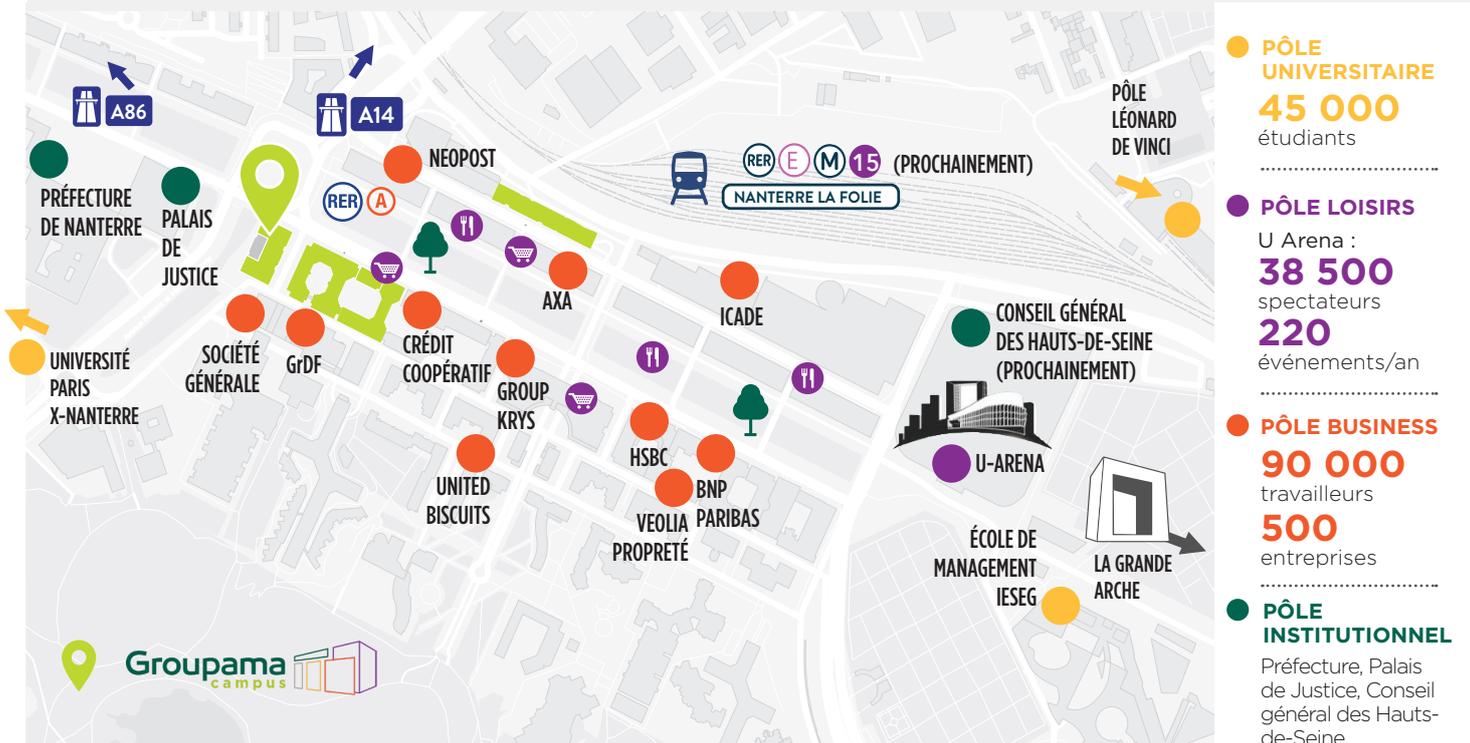
* Source : Société du Grand Paris.fr

Nanterre, futur hub du Grand Paris



...DANS UN BASSIN DE VIE EN PLEINE EFFERVESCENCE

Plus végétal, plus horizontal et plus mixte que La Défense historique, le quartier de la Seine Arche bénéficie de la transformation urbaine de Nanterre. Longtemps « coincée » entre deux grands pôles d'activité - La Défense et Rueil - Nanterre devient un nouveau centre névralgique.



UN ASSEMBLAGE INGÉNIEUX MONTÉ DANS UN TEMPS RECORD

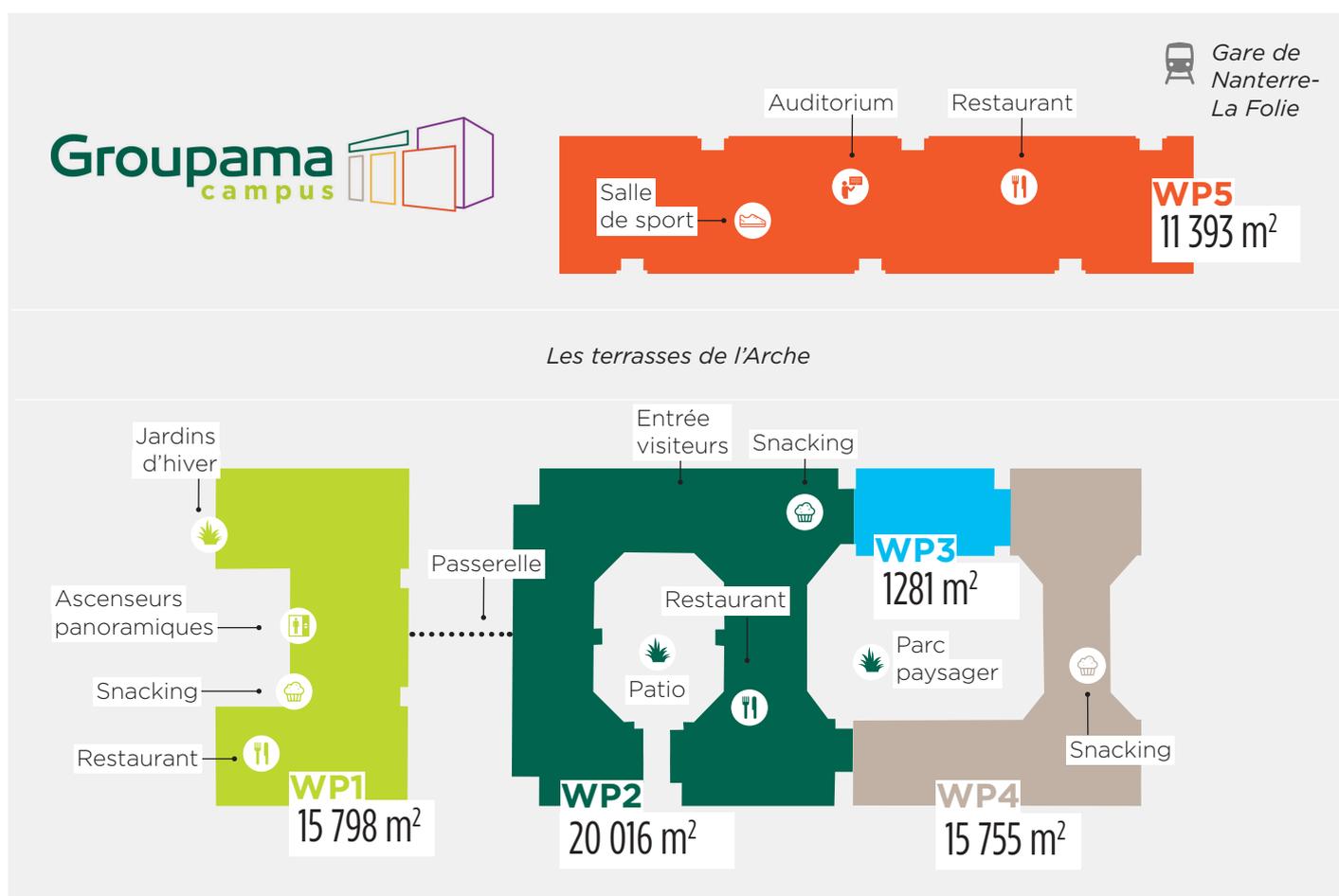
Le projet a constitué un véritable défi compte tenu de son ampleur (avec 65 000 m², c'est la deuxième plus grande prise à bail en 2017 en France) et du nombre de bailleurs (Icade, AXA IM, CNP Assurances et BNP Paribas).

L'espace péri-Défense ne se prêtait pas, a priori, à la création d'un campus, en l'absence de grands espaces à des prix suffisamment attractifs à proximité des transports. La création de Groupama Campus dans des immeubles entièrement rénovés est inédite à La Défense sous ce format.



Un Campus créé de toutes pièces grâce à un ingénieux assemblage.

- **5 bâtiments distincts ont dû être réunis** pour obtenir la surface désirée (nommés West Park 1, 2, 3, 4 et 5).
- **La fluidité de circulation** est assurée par la possibilité de passer aisément d'un bâtiment à l'autre : Les West Park 1 à 4 sont reliés entre eux par des perces et une passerelle (entre West Park 1 et 2, à venir en 2018).
- **L'unité de vie est assurée par le partage d'équipements communs.** Les 5 pavillons partagent ainsi 3 restaurants d'entreprise, 3 espaces snacking, un auditorium, une salle de sport.
- **Les espaces extérieurs et végétaux sont garants de l'esprit Campus :** un jardin d'hiver, un patio lumineux, une vaste terrasse, une large cour arborée et surtout un parc paysager de 1 300 m² deviendront les « places du villages » du Campus.





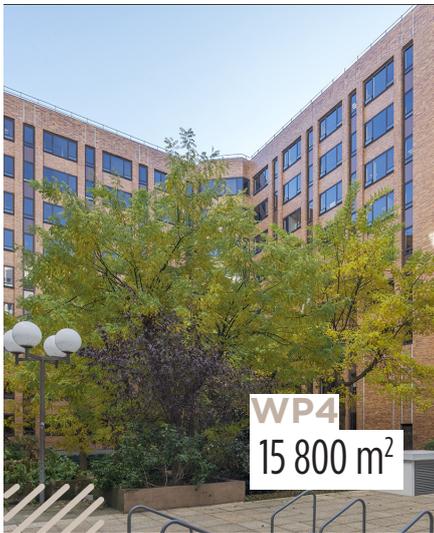
WP1
15 500 m²



WP2
20 000 m²



WP3
1 300 m²



WP4
15 800 m²



WP5
11 400 m²



Les partenaires du projet

Parella

Conseil stratégique de Groupama dans la définition du programme immobilier et l'analyse des opportunités locatives, accompagnement de la relation bailleur, AMO technique.

Allen & Overy

Avocats, conseils juridiques pour la rédaction des baux et les négociations bailleurs.

Savills

Agent immobilier qui a accompagné et réalisé la transaction locative.

Maud Caubet

Architecte d'intérieur

Kardham,

Maître d'œuvre d'Exécution

Dauchez Payet,

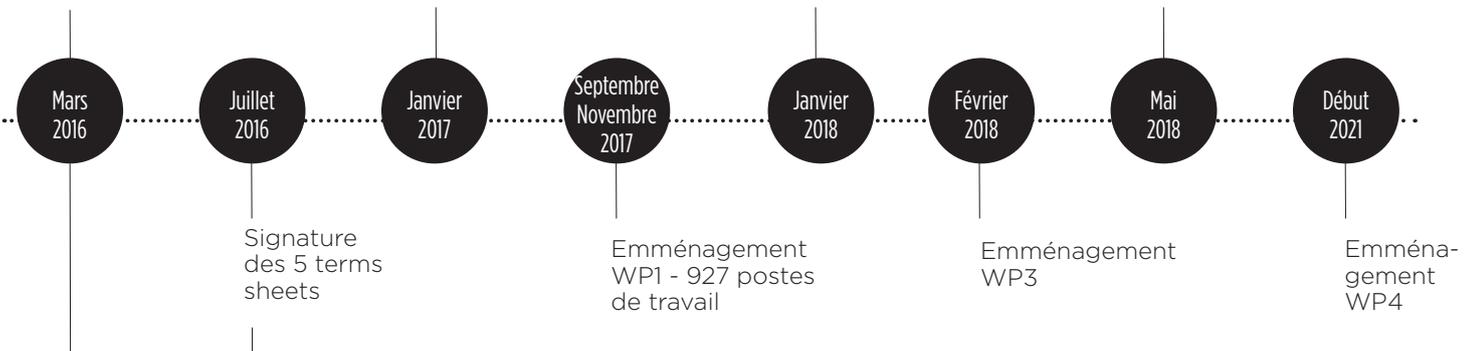
Assistance maîtrise d'ouvrage HQE

Première visite de West Park 2

Signature des baux

Emménagement WP5

Emménagement WP2



◀ **4 mois** entre la 1^{re} visite et la signature des terms sheets ▶

◀ **14 mois** entre la signature des terms sheets et l'emménagement ▶

“CE QUE NOUS CHERCHIONS N’EXISTAIT PAS, ALORS NOUS L’AVONS CRÉÉ.”



Laetitia George,
Directrice de l’asset management tertiaire au sein de
Groupama Immobilier, raconte les coulisses d’un projet
immobilier rare par son ampleur et sa complexité.



Le choix du nouveau site Groupama était guidé par 3 critères principaux. Le premier, réunir plusieurs milliers de personnes dans un « esprit campus », pour favoriser la culture de groupe et le bien-être des équipes. Le deuxième, la proximité des transports et en particulier du RER A, pour faciliter le déménagement de certaines de nos équipes, qui viennent de l’Est de Paris et de la dalle de La Défense. Le troisième, un objectif de loyer économique inférieur à 300 € HT/m².

Ces trois conditions se sont d’abord révélées incompatibles : l’offre existante de Campus en Ile-de-France nous reléguait loin des centres urbains et des hubs de transports.

Alors nous avons changé d’approche : puisque ce que nous cherchions n’existait pas, nous avons décidé de le créer à partir d’une opportunité existante, 35 000 m² en cours de commercialisation, sur les terrasses de Nanterre, au pied du RER, avec nos conseils (Parella, Savills).

En cherchant un peu plus loin, nous avons imaginé de poursuivre cet assemblage de bâtiments pour atteindre notre cible de 65 000 m² avec le souhait de constituer un ensemble homogène pour les salariés du Groupe.

« UN PROJET EN MODE SPRINT »

Concevoir ce plan demandait de la créativité et une certaine capacité de projection, mais le plus difficile était encore de l’exécuter. Il a fallu discuter en parallèle avec 4 bailleurs distincts (car un des bailleurs était propriétaire de 2 immeubles), les convaincre de réaliser les aménagements pour réunifier les bâtiments tout en allant vite pour ne pas se faire devancer par d’autres preneurs. Au final, moins de 4 mois ont séparé la première visite des sites et la signature des terms sheets, en juillet 2016. Les 5 terms sheets ont été signés en l’espace de 3 semaines, c’est à ma connaissance une opération sans précédent.

Nous avons travaillé en mode sprint, avec un effort intense produit dans un temps court. Cette méthode repose sur 3 piliers : d’abord la **confiance totale dans les partenaires** qui sont embarqués à 100 % et disposent de toutes les infos. Ensuite une équipe projet qui se réunit physiquement, dans un temps ramassé, pour prendre des décisions et avancer. Enfin, une **clarté dans la chaîne de commandement**. Le projet a été validé par l’ensemble de la direction de Groupama et porté par notre Directeur Général, Thierry Martel, en lien constant et direct avec Eric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier.

« UNE VISION DE LONG TERME QUI CORRESPOND BIEN À LA CULTURE GROUPAMA »

Si ce projet a été réalisé très vite, il demeure porté par une vision de long terme. En signant des baux longs, jusqu’à 12 ans pour 3 d’entre eux, le groupe a choisi de s’installer durablement sur ce territoire. À Nanterre, les prix sont encore contenus par rapport à La Défense historique ; pourtant les terrasses de l’Arche offrent un environnement plus végétal et aéré. Avec la transformation du quartier des Groues, la construction de Nanterre-La Folie et l’ouverture de la U Arena, le quartier va connaître un boom. **Tout cela est en phase avec la culture Groupama : nous misons sur la terre et la pierre, dans une logique de long terme.**

Et nous sommes aussi heureux d’inaugurer un nouveau type d’espace pour les collaborateurs de Groupama : **La Défense était connue pour ses tours, la « nouvelle Défense » le sera pour ses campus,** puisque Vinci et Woodeum préparent aussi leurs campus à Nanterre.



PLUS QU'UN CAMPUS, UN PROJET D'ENTREPRISE POUR FAIRE VIVRE LES VALEURS DE GROUPAMA

Le campus propose à l'ensemble des collaborateurs de Groupama des conditions de travail privilégiées, dans un environnement favorisant le bien-être, la coopération et l'esprit de communauté.

Davantage qu'un simple déménagement, ce projet marque pour Groupama le point de départ d'une dynamique nouvelle pour le Groupe. Impulsé par Thierry Martel, Directeur Général de Groupama SA, le projet Groupama Campus vise à faire tomber les silos pour ouvrir les métiers les uns aux autres pour plus de créativité, de rapidité et d'agilité.

La conception des immeubles, entièrement rénovés et redesignés, mais aussi leurs espaces lumineux et leurs équipements partagés vont favoriser les méthodes agiles et ouvertes, tout en proposant un cadre de vie propice au bien-être des collaborateurs. Le campus fera écho à l'identité profonde de Groupama, fondée sur les valeurs de partage, de confiance et de solidarité.

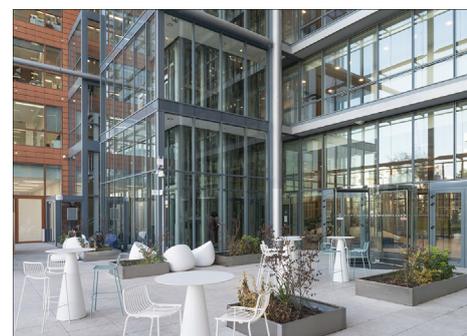


DES ESPACES VERTS INTÉGRÉS AU SEIN DES BÂTIMENTS

Non loin des terrasses de Nanterre, une artère verte de 30 mètres de large, laissant pénétrer la lumière dans les bâtiments adjacents, le campus se situe aussi à 400 mètres du parc André-Malraux qui offre 25 hectares de verdure et d'espaces sportifs.

À l'intérieur du campus, les espaces végétalisés deviendront des lieux de rendez-vous propices aux rassemblements informels. Le jardin d'hiver du West Park 1 est ainsi situé à proximité immédiate d'un espace snacking, tandis que le patio lumineux du West Park 2 sera contigu au restaurant d'entreprise, qui pourra aussi se transformer en vaste salle de réunion ou réception.

Le parc paysager de 1 300 m², entouré par les West Park 1, 2 et 3, deviendra naturellement un point focal de la communauté Groupama



DES ESPACES CENTRÉS SUR LES USAGES ET CONÇUS POUR MIEUX TRAVAILLER ENSEMBLE.

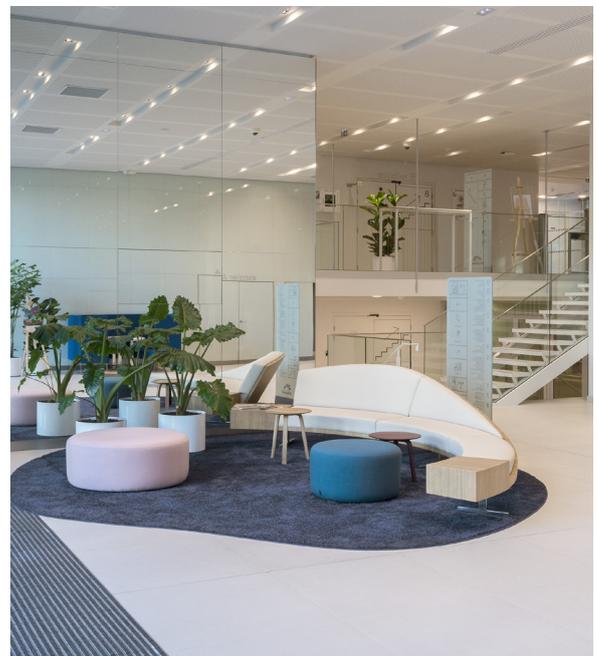
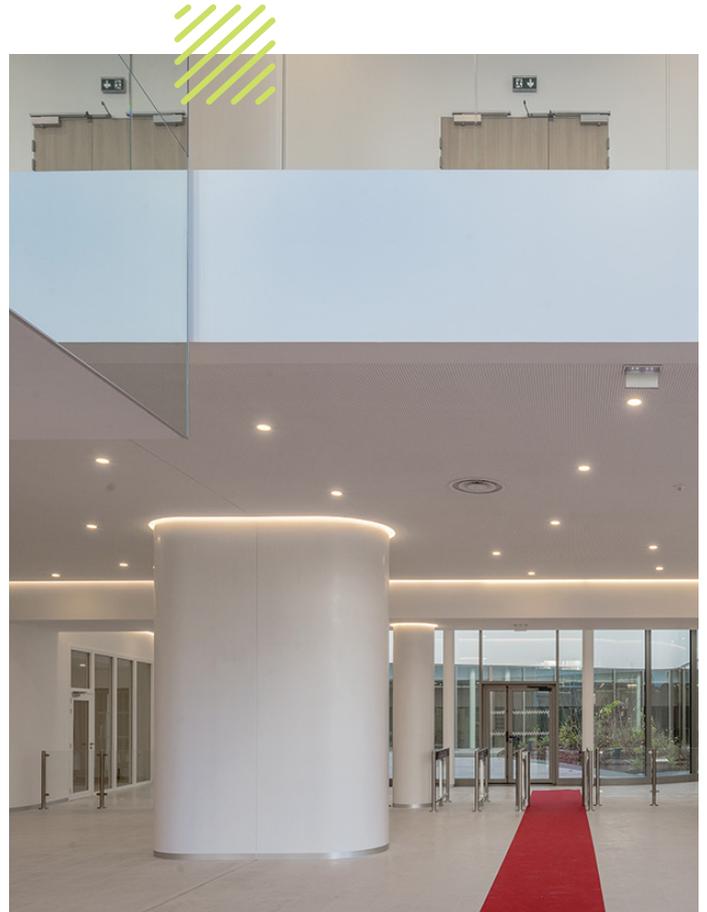
Les espaces de travail ont été pensés pour répondre aux différentes fonctionnalités : espaces de co-working, salles de réunion, espaces pour travailler en mode projet, etc. **13 types d'espaces de travail distincts ont été imaginés pour répondre à toutes les configurations**, travail individuel ou collectif, pour un temps court ou long, en visio-conférence ou présentiel, pour se concentrer ou pour échanger, etc.

Le mobilier reflète l'évolution de la place accordée aux usages : **le choix du mobilier a fait l'objet d'une concertation avec des groupes de travail de salariés** issus des différentes entités de Groupama concernées par le déménagement. Ces derniers ont opté pour un mobilier ergonomique entièrement modulable : la hauteur des desks est adaptable, les dossiers de chaise comme les supports des écrans sont flexibles.

Plutôt que des bureaux cloisonnés, les espaces de travail ont été aménagés avec **des plateaux dégagés**, dans une logique raisonnant **par profils de métier plutôt que par niveaux hiérarchiques**. Ainsi, l'immeuble que LBO a revendu à AXA (West Parc 2) a fait l'objet d'une très belle restructuration, pour constituer des plateaux de 2 500 m² afin de faciliter le partage et l'échange.

La diversité des bâtiments prémunit Groupama contre le risque de standardisation des espaces : chaque plateau a sa propre configuration, les salles de réunions sont de taille et de hauteur variables.

Un nouvel espace de travail digitalisé a été mis en place : grâce à l'application campus à laquelle tous les collaborateurs peuvent d'ores et déjà se connecter via leur smartphone, il leur sera prochainement possible d'accéder à des informations pour faciliter leur quotidien sur le campus (réservation de salles de réunion, localisation des espaces sur le campus, définition d'itinéraires et fixation de rendez-vous au sein du campus, lancement d'impressions, etc.).



CONTACT PRESSE

Grégoire Silly
06 99 10 78 99
gregoire.silly@evidenceparis.fr