

Swiss Life Asset Managers France

La vision d'un acteur essentiel du Grand Paris

Présent en France et agréé AMF depuis 2007 en gestion d'actifs pour compte de tiers, Swiss Life Asset Managers France s'est taillé une place de choix dans l'investissement immobilier. Julien Ganier, directeur adjoint, responsable de la gestion de portefeuilles tiers et Victoire Molis, gérante de portefeuilles pour compte de tiers, présentent leur positionnement sur le Grand Paris et leur vision du bureau de demain. Avec l'exemple emblématique du futur éco-campus d'Engie à la Garenne-Colombes.



Julien Ganier



Victoire Molis

Quels sont les principaux indicateurs concernant Swiss Life Asset Managers (SLAM) France ?

Julien Ganier : En tant que plateforme française dédiée également à l'Europe du Sud (Espagne, Portugal, Italie), au Luxembourg et en Belgique, nous gérons près de 20 Mds€ d'encours. Historiquement, nous avons été un des pionniers des Oppci. Nous sommes devenus depuis 2007 un acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe de par notre capacité à offrir des expertises très spécifiques sur des secteurs particuliers de l'immobilier : évidemment le bureau qui est le cœur du réacteur, avec plus de 50 % de nos encours, mais également le commerce, le résidentiel, la logistique, l'hôtellerie, la santé, les résidences étudiantes...

De quelle manière et suivant quelle ligne de conduite vous intéressez-vous au Grand Paris ?

J. Ganier : Notre positionnement par rapport au Grand Paris repose essentiellement sur deux valeurs directrices : une vision sociétale du bureau de demain comme étant quelque chose d'accueillant, d'incitatif et d'accès facile, pour que les collaborateurs aient envie de venir y travailler et un souci constant, absolument structurant pour nous, de respect

du développement durable et de l'intégration de critères ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance). C'est toujours selon ces deux exigences que nous gérons nos actifs, qu'ils soient en vefa, en restructuration mais également en existant loué.

Qu'entendez-vous par « une vision sociétale » ?

J. Ganier : Tout le monde sait que l'économie française est assez centralisée et que Paris et l'Ile-de-France représentent beaucoup en terme de tertiaire. C'est pourquoi l'évolution des transports dans le cadre du

Grand Paris est bienvenue et intéressante. Elle va permettre de rapprocher de Paris des collaborateurs qui habitent en dehors, et inversement de faciliter le développement de projets dans les autres départements franciliens avec des temps de parcours rendus très courts depuis le centre de la capitale grâce aux lignes de métros 14, 15 et 17. Cette double réduction des temps est essentielle pour sortir du phénomène d'isolement et de goulots d'étranglement à certains endroits, pour instaurer une sorte d'uniformisation-harmonisation de la desserte en Ile-de-France, et donc pour créer une nouvelle façon d'aller travailler.

Sur le plan géographique, est-ce que cela signifie l'orientation de vos investissements sur telle ou telle zone du Grand Paris ?

J. Ganier : En tant qu'investisseur « core », nous sommes toujours tentés de nous renforcer dans le Paris intramuros et dans le QCA en particulier, autant d'immeubles qui vont beaucoup bénéficier des nouvelles infrastructures de transport. Nous investissons beaucoup dans l'ouest de la capitale et sommes un peu moins portés sur l'est pour l'instant. Cela dit, nous regardons de près tous les nœuds de transport qui vont se créer et qui vont attirer une grande diversité d'activités : logements, bureaux, logistique urbaine, résidences gérées...



Campus Engie - La Garenne-Colombes - Source Nexity

Vous avez investi sur l'Eco-campus développé par Nexity pour Engie à La Garenne-Colombes. Comment s'inscrit-il dans votre stratégie ?

Victoire Molis : Cet éco-campus a vocation à être le siège mondial d'Engie. Il réunit tous les paramètres de ce que Swiss Life Asset Managers considère être constitutifs du bureau de demain. Il s'agit d'un projet de 94.000 m² de bureaux en surface, répartis dans 4 bâtiments comportant 5.800 m² de terrasses végétalisées. La construction sera livrée en 2024 et les baux sont de 12 à 15 ans : il s'agit donc bien du long terme qui nous est cher.

En ce qui concerne le côté sociétal, le site sera parfaitement intégré à la ville, en remplacement d'un ancien site industriel qui était occupé par PSA. Il se situe à quelques minutes à pied du futur hub de Nanterre-La Folie où se rejoindront le RER E et la ligne 15. La qualité de la desserte représentée par la combinaison de ces deux lignes est un argument majeur de l'intérêt de cette zone.

Quelles sont les caractéristiques intrinsèques du programme ?

V. Molis : Il faut toujours revenir à notre conviction qu'un lieu de travail doit donner au collaborateur l'envie de s'y rendre et d'y travailler. Ici, la personne qui arrivera par la gare traversera un parc de 1,9 ha. Pour donner une idée du niveau de services, il va y avoir plus de 6.000 m² de restaurants, environ 2.000 m² de salle de sport ainsi qu'une crèche d'environ 1.000 m². Le site a été conçu pour être entièrement flexible, chaque bâtiment étant indépendant avec entrée et parking dédiés et tous les services nécessaires à son fonctionnement.

Pourquoi ce chantier a-t-il la réputation d'être novateur sur le plan énergétique ?

V. Molis : Sans doute parce qu'il y aura sur place un pôle énergétique mixte qui fournira environ 80 % du chaud et 60 % du froid nécessaires au fonctionnement des immeubles. Ce pôle énergétique sera alimenté par plusieurs sources dont la plus novatrice et la plus rare est la géothermie, grâce à la nappe du Campanien. Il le sera également en photovoltaïque. Et il aura la faculté de stocker l'énergie non consommée sur le moment grâce à un système de micro-grids (réseaux d'électricité rendus « intelligents » par l'informatique). Ce sera donc une vitrine technologique qu'Engie pourra mettre en avant à juste titre.

J. Ganier : Nous avons signé un contrat de concession avec Engie qui assurera le fonctionnement de toutes ces installations. Il s'agira d'une réalisation zéro carbone en exploitation puisque, pour ce qui ne sera pas



Campus Engie - La Garenne-Colombes - Source Nexity

produit sur le site, Engie s'est engagé à ne se fournir qu'en énergies vertes. Autrement dit, à la date de livraison, en 2024, nous aurons 25 ans d'avance sur l'accord de Paris qui instaure le zéro carbone en 2050 !

Pouvez-vous citer un exemple de votre philosophie appliquée à une restructuration ?

J. Ganier : Nous avons récemment restructuré de fond en comble un bel hôtel particulier de 2.000 m² avec jardin, situé rue Monsieur à Paris 7^{ème} et qui, pour la petite histoire, accueillait auparavant des Jésuites en séminaire. Dans le bâtiment, il y avait des murs de refend permettant d'assurer la résistance en largeur entre les façades. Ces murs de refend obstruaient la flexibilité des surfaces et ne donnaient pas assez d'espace. Nous les avons découpés techniquement pour créer davantage de surfaces libres. Les hauteurs sous plafond étaient très généreuses mais produisaient un effet d'écho : nous avons mis des matériaux qui permettent d'absorber le son. Il en résulte un espace qui, me semble-t-il, est attractif pour le collaborateur, et qui n'invite pas le cadre ou l'ingénieur à faire 100 % de télétravail...

De ce que vous dites se dégage la conviction que le bureau n'est pas mort, qu'il y a un avenir pour les immeubles de bureaux ?

J. Ganier : Je crois fermement à un retour progressif des collaborateurs au bureau et à leur envie d'y aller si on les y accueille correctement. Le collaboratif, les échanges informels et cruciaux sont complètement perdus avec le télétravail. Et toutes les activités, toutes les sociétés, tous les salariés pris un par un, ne se prêtent pas au travail à distance. Nous essayons d'acquiescer des immeubles les plus flexibles possibles, qui permettent facilement des aménagements différents à l'intérieur de l'« objet » immobilier lui-même : cloisonner, décroisonner, installer une salle de sport, une cafétéria. Garder les belles façades, les jardins, mais en rendant l'intérieur de plus en plus flexible.

Pourtant, la tendance n'est pas tellement au retour dans les open-space...

J. Ganier : Certes, mais je préfère parler aujourd'hui de multi-spaces. Certains salariés souhaitent avoir des bureaux attitrés, d'autres des pièces cloisonnées, d'autres être en bench toute la journée, d'autres apprécient le flex office et de pouvoir se déplacer avec leur ordinateur. Nous sommes, de plus en plus, dans une réponse à des demandes de sur-mesure et c'est ce que nous faisons d'ailleurs avec nos propres bureaux dans lesquels nous avons créé des espaces et des aménagements différents : du minéral, du végétal, du « debout », du « assis », du « canapé ». Et ce, toujours dans une optique de développement durable associant haute performance environnementale, impact positif sur la société, confort et bien-être des occupants.



Immeuble bureaux rue Saint-Georges, Paris



SwissLife
Asset Managers

153 rue Saint-Honoré
75001 Paris
www.swisslife-am.com
service.client@swisslife-am.com