

## Plein phare sur le 104 Richelieu : un ambitieux projet de restructuration immobilière

Septembre 2020

Au sein du portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Swiss Life, le 104 Richelieu est l'illustration d'un ambitieux projet de restructuration piloté intégralement par les équipes de Swiss Life Asset Managers France.

Porté par l'attachement de Swiss Life à œuvrer pour l'amélioration de son patrimoine sur un plan ESG, il s'agit d'une valorisation profonde de l'actif reposant notamment sur sa modernisation, l'optimisation de l'espace, des fonctionnalités, et évidemment, son efficacité énergétique, en pointe des savoir-faire du Groupe.

L'idée d'une restructuration est née il y a 2 ans pour cet immeuble des années 70 situé au 104 rue de Richelieu à Paris (2<sup>e</sup>) et détenu, de longue date, par le Groupe Swiss Life. Dans le cadre de sa gestion confiée à Swiss Life Asset Managers France, l'actif a été identifié en vue d'une refonte complète sur un plan immobilier et environnemental visant à correspondre aux meilleurs standards du marché. Fin 2018, le locataire des bureaux quitte l'immeuble, laissant place à la mise en œuvre du projet. La première séquence est, tout au long de l'année 2019, préparatoire : instruction du projet, démarches administratives et juridiques - accord de copropriété -, consultation d'architectes, dépôt du permis de réhabilitation, organisation des appels d'offres auprès des entreprises prestataires pour la réalisation des travaux. Surtout, une orientation esthétique est donnée au projet : l'esprit général est celui

d'une décoration brute et minimaliste pour que le 104 Richelieu allie, à l'image de son quartier, histoire et contemporanéité. « *Le projet architectural est signé Quadri Fiore architecture, que nous avons sélectionné pour cet immeuble. Nous partageons une vision commune d'un cocoon végétalisé au cœur d'un quartier convoité, en hyper-centre* » affirme Anne-Marie Aurières-Perrin, Directrice de l'Asset Management et des services immobiliers chez Swiss Life Asset Managers France.

Malgré l'épidémie de coronavirus, l'implication forte de l'ensemble des équipes a permis de démarrer les travaux comme prévu, en prenant toutes les précautions nécessaires. « *L'enjeu est de faire de cet immeuble, qui portait jusqu'ici les marques de son âge, comme en témoigne le déficit de qualité phonique, thermique, de lumière naturelle et d'espaces communs, un bâtiment résolument moderne et répondant aux nouveaux usages* » résume Anne-Marie Aurières-Perrin. « *Au terme du projet, l'immeuble comptera notamment une façade verrière, de grands plateaux fonctionnels et lumineux, ainsi que de vastes terrasses végétalisées de 30 à 300 m<sup>2</sup>* ». Il a fallu également inclure la redéfinition des accès dans le projet architectural puisque l'immeuble est en copropriété avec un espace résidentiel, en fond de parcelle. « *Cette disposition a nécessité de redessiner et de bien dissocier les deux voies d'accès entre celle dédiée aux bureaux et celle réservée aux résidents* » décrit Anne-Marie Aurières-Perrin.

### Partis-pris et savoir-faire

L'objectif de mise en valeur de l'actif a requis une large palette de compétences au sein de l'équipe de Swiss Life Asset Managers. Plusieurs arbitrages et partis pris ont été privilégiés, comme la création de m<sup>2</sup> supplémentaires selon une logique d'optimisation des espaces de convivialité. « *Nous avons aussi choisi de redonner une totale fonctionnalité au rez-de-chaussée à travers une réappropriation de l'espace pour les services aux occupants* ». Ces choix contribueront à la création de valeur, qu'il s'agisse de la valeur intrinsèque du bien ou des perspectives de croissance des rendements locatifs.

Parallèlement, les savoir-faire en matière d'efficacité énergétique et environnementale ont été structurants dans le cadre du projet. « *De l'amont à l'aval, ce projet*

*s'inscrit pleinement dans notre philosophie d'investissement responsable. Au stade des travaux, le chantier a reçu le label « Chantier vert » dans le cadre duquel nous avons fait appel à une start-up pour recycler les matériaux. Une fois le bâtiment réhabilité, il briguera un certain nombre de certifications : HQE excellent, BREEAM niveau Excellent, Label Biodiversity pour les espaces végétalisés, label Wired Certified pour la connectivité, Certification Well pour le bien-être des occupants »* détaille Anne-Marie Aurières-Perrin.

La marge de progression en termes de gains énergétiques est en toute logique considérable, entre le score de l'immeuble avant réhabilitation et celui qu'il obtiendra après. De ce point de vue, les enjeux normatifs relatifs au décret tertiaire devraient être aisément adressés ! Enfin, n'oublions pas la dimension sociale de la réorganisation de l'espace à travers les services : terrasses et jardin végétalisés, cafétéria, service de conciergerie, service de réservation de salle, offre de services digitaux...

Au total, l'ensemble de la surface représentera 6 000 m<sup>2</sup>, un calibrage idéal pour qu'une entreprise y installe son siège social. *« La situation exceptionnelle de l'immeuble, ses caractéristiques modernes et l'esthétisme de sa façade sont typiques des produits rares, recherchés à la location notamment par les entreprises technologiques du*

*'Silicon Sentier'. Qui plus est, la réflexion sur la fonctionnalité qui a guidé ce projet répond étroitement aux nouveaux usages et modes d'occupation des bureaux, une tendance accélérée dans le monde 'post-covid' »* prédit Anne-Marie Aurières-Perrin. Le 104 Richelieu constitue, au sein du portefeuille du Groupe Swiss Life, le 1<sup>er</sup> projet de restructuration profonde piloté intégralement par Swiss Life Asset Managers France. Une opération qui devrait très vite être suivie par d'autres projets de la même envergure !

### A propos de Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France est l'entité de gestion d'actifs de Swiss Life Asset Managers en France. La structure forte de près de 250 collaborateurs compte près de 54 milliards d'euros d'actifs sous gestion\*. Swiss Life Asset Managers France capitalise sur des équipes expérimentées, un savoir-faire et des compétences reconnus afin de proposer une offre complète de solutions d'investissement, au service du groupe Swiss Life et pour le compte de clients tiers :

- Valeurs mobilières : l'équipe gère activement une large gamme de solutions d'investissement en obligations, actions, multi-actifs et en allocation d'actifs, sous forme de mandats ou de fonds ouverts. L'expertise obligataire – expertise historique de Swiss Life Asset Managers en tant que division du Groupe Swiss Life – est fondée sur une gestion approfondie des risques de crédit et de taux. Les expertises actions et allocation d'actifs reposent sur un pilotage dynamique des risques, inspirés de recherches académiques, de façon à générer des rendements ajustés au risque consistants.
- Actifs immobiliers : actrice majeure de la gestion d'actifs et de fonds immobiliers en Europe, l'équipe propose des produits et services immobiliers sur mesure, articulés autour de quatre compétences métiers : la structuration-ingénierie de fonds, la gestion de portefeuilles, la gestion d'actifs immobiliers et l'administration de biens. Swiss Life Asset Managers France est par ailleurs leader du marché des OPPCI, l'équipe ayant été précurseur sur ce segment.
- Infrastructures : l'expertise se concentre essentiellement sur les investissements dans les infrastructures-clés en Europe et en Amérique du Nord. L'équipe pilote ses propres dossiers d'investissement ou peut s'associer à d'autres investisseurs (institutionnels) au sein de consortiums. Swiss Life Asset Managers France bénéficie du solide engagement, de longue date, du Groupe Swiss Life en faveur de ce type d'investissement. Conformément à la philosophie du Groupe, Swiss Life Asset Managers France apporte une attention rigoureuse à la gestion des risques pour chaque univers d'investissement.

*\*au 30 juin 2020*

## Relations presse

### FARGO pour Swiss Life Asset Managers France

Yohann HENDRICE - + 33 (0)6 16 83 28 89 – [yhendrice@fargo.agency](mailto:yhendrice@fargo.agency)

Amélie VERONE - + 33 (0)6 46 60 03 35 – [averone@fargo.agency](mailto:averone@fargo.agency)

Zarema KANIEVA - + 33 (0)6 16 83 29 16 – [zkanieva@fargo.agency](mailto:zkanieva@fargo.agency)

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



### A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers compte plus de 160 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principal objectif d'avoir une approche responsable des risques. Ainsi, nous créons le socle permettant à nos clients de planifier leurs investissements de manière sûre et à long terme, en toute liberté de choix et confiance financière. Cette approche qui a fait ses preuves permet également à des clients tiers basés en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg et en Grande-Bretagne de bénéficier des services proposés par Swiss Life Asset Managers.

Au 30 juin 2020, Swiss Life Asset Managers gérait 240,4 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 77,9 milliards d'euros pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe<sup>1</sup>. Sur les 240,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 67,1 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers assure la gestion de biens immobiliers via ses filiales Livit et Corpus Sireo pour 26,6 milliards d'euros. Au 30 juin 2020, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 93,6 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2200 collaborateurs en Europe.