

IMAGINARIUM

WASQUEHAL, 2025

FSDV

BMG | B'WORKER | CIR PREFA

1719

BMG

FONCIERE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 3
LE MOT DES DIRIGEANTS	p. 4
IMAGINARIUM	p. 6
CIR PREFA	p. 11
FSDV - BMG FONCIÈRE	p. 12
RÉFÉRENCES	p. 14

CONTACTS PRESSE - IMAGE 7

FELD Nathalie
06 30 47 18 37
nfeld@image7.fr

FLAHAULT Anatole
01 53 70 74 26
aflahault@image7.fr

Concevoir un bâtiment de 25 000 m² sur une ancienne friche industrielle, en bordure du canal de Roubaix, au cœur de la métropole lilloise : le défi était à la hauteur de l'ambition.

Dès les premières études, le projet s'est imposé comme un marqueur fort de ce que BMG Foncière, spécialisée en immobilier d'entreprise du Groupe FSDV, défend depuis plusieurs années : une approche intégrée de l'immobilier ancrée au cœur des régions, où la requalification urbaine, la performance technique, l'adaptabilité des usages et la qualité architecturale forment un tout cohérent.

Imaginarium, nouveau siège d'Exotec, première licorne industrielle française, est plus qu'un siège social.

C'est un lieu de travail et lieu de vie, d'innovation et de production, pensé pour accueillir une entreprise en pleine transformation, qui réunit sur un seul site ses expertises, ses savoir-faire et ses collaborateurs.



La construction d'Imaginarium est l'incarnation de la promesse de FSDV : apporter une solution immobilière innovante, performante et flexible.

Derrière sa conception, il y a une conviction : un bâtiment peut être un levier stratégique pour ceux qui l'habitent. Et derrière sa réalisation, une méthode : celle d'un industriel de l'immobilier qui agit en bâtisseur, du foncier jusqu'au dernier mètre carré livré.



LE MOT DES DIRIGEANTS

Dès les premiers échanges, nous avons mesuré l'ampleur des attentes. Il ne s'agissait pas seulement de bâtir un siège social, mais d'imaginer un lieu capable d'accompagner une entreprise en hypercroissance, porteuse d'une vision technologique forte, d'une culture et d'un projet industriel ancré dans les Hauts-de-France.

Ce projet nous a permis de réaffirmer la solidité de notre savoir-faire et notre capacité d'action au service de projets immobiliers ambitieux. Il a mobilisé l'ensemble de nos expertises : identification foncière, développement immobilier, financement, innovation et construction hors-site.

Nous avons fait le choix d'un bâtiment sur mesure, pensé pour durer, capable d'évoluer avec les besoins d'Exotec. Nous avons voulu que chaque mètre carré incarne ce qui fait la force de notre partenaire, notamment sa créativité et sa volonté de rassembler.

Nous avons aussi souhaité que ce bâtiment reflète ce que nous défendons : un immobilier utile, bien construit, à l'échelle des régions dans lesquelles nous sommes implantés, adapté aux mutations de l'ouvrage et des usages. Nous avons souhaité créer un bâtiment durable, ancré dans son environnement.

Ce projet a été rendu possible par une relation de confiance. Nous avons eu à cœur de répondre présent, avec exigence.

Nous tenons à remercier Exotec pour la confiance qu'ils nous ont accordée, ainsi qu'à l'ensemble des équipes qui se sont mobilisées pour rendre concret ce beau projet.



LOUIS RAMÉ
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



NICOLAS RAMÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL



Ce nouveau siège reflète parfaitement ce que nous avons construit au cours des dix dernières années et ce que nous voulons pour les dix prochaines : une alliance entre industrie et innovation technologique, un ancrage territorial mais surtout une ambition internationale. L'Imaginarium sera à la fois un site de production, un centre d'innovation et un lieu de convergence pour l'ensemble de nos équipes. Il accompagnera les prochaines phases de notre développement, en France comme à l'étranger.



ROMAIN MOULIN
CEO
EXOTEC

Le nouveau siège social d'Exotec incarne une architecture unifiée et contemporaine, pensée pour accueillir les multiples fonctions de l'entreprise : bureaux, centre de R&D, espaces de vie et de rencontre.

Implanté en bordure du canal de Roubaix, le bâtiment s'intègre avec finesse dans son environnement paysager. Deux îlots végétalisés prolongent une grande « place du village », au coeur du projet. De vastes arches vitrées effacent la frontière entre intérieur et extérieur, inondant les espaces de lumière naturelle et révélant la matérialité brute du béton apparent.

L'ensemble est couronné par une toiture singulière qui intègre les stationnements et génère un volume aux lignes douces en béton blanc. Sa forme évoque les rubans de circulation robotique emblématiques d'Exotec.

Le projet associe innovation et ancrage territorial : la briquette, matériau traditionnel du Nord, dialogue avec cette architecture expressive et résolument tournée vers l'avenir.



DELPHINE PIRROVANI
ARCHITECTE



IMAGINARIUM

L'histoire d'un partenariat :

Exotec et FSDV, de la définition des besoins à la livraison d'un siège sur mesure

Exotec a engagé en 2021 une réflexion sur la réorganisation de ses implantations. L'entreprise souhaite alors réunir, sur un seul site, ses équipes de recherche, de développement et de production. L'objectif est clair : optimiser les flux, encourager la coopération entre métiers, et soutenir un programme de recrutement de plusieurs centaines de collaborateurs.

Le site retenu se situe à Wasquehal, dans le Nord, en bordure du canal de Roubaix. Il s'agit d'une ancienne friche tertiaire, que BMG Foncière, métier de FSDV - propose de requalifier entièrement pour y construire un bâtiment sur mesure. La proposition répond aux besoins exprimés par Exotec, tant en termes de localisation, de surface, de fonctionnalités que de qualité d'usage.

En 2022, les deux entreprises officialisent leur collaboration par la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée de 12 ans. BMG Foncière prend en charge l'ensemble de l'opération : conception, financement, réalisation, coordination du chantier et livraison.

La pose de la première pierre a lieu le 24 janvier 2023, marquant le lancement opérationnel du chantier.



Un projet technique et urbain d'envergure au cœur de la Métropole Européenne de Lille



Ce projet incarne un choix structurant pour Exotec, qui confirme son ancrage dans les Hauts-de-France et se dote d'un outil adapté à ses enjeux de développement technologique et humain. Il marque aussi une étape importante pour BMG Foncière, qui démontre ici sa capacité à conduire un projet d'envergure en lien étroit avec une entreprise innovante.

Implanté **rue du Molinel à Wasquehal**, *Imaginarium* prend place sur une **friche tertiaire de 50 000 m²**, située en bordure du **canal de Roubaix**. Ce site, autrefois occupé par des bâtiments des années 1970, fait aujourd'hui l'objet d'une requalification complète portée par **BMG Foncière**.

Le choix de ce foncier illustre une volonté claire : inscrire ce projet dans une dynamique de renouvellement urbain sans artificialisation nouvelle des sols.

Le projet a été conçu par **BPM Architectes**, mandaté par BMG Foncière, avec l'ambition d'aller au-delà de la simple réalisation d'un bâtiment de bureaux et de logistique. Le bâtiment se structure autour de lignes horizontales incurvées, tels des rubans évoquant les lignes de circulation des robots Exotec, tout en affirmant une identité propre.

L'organisation intérieure favorise les connexions entre les fonctions, les usages et les circulations, autour d'une place centrale, pensée comme une «place du village», qui relie bureaux, ateliers, espaces logistiques et services partagés (salle de sport, bibliothèque, restauration).



Sur le plan architectural, Imaginarium associe une enveloppe de briquettes aux teintes locales, ancrée dans la tradition du Nord, à des façades largement vitrées, introduisant transparence et légèreté. Les stationnements, mutualisés sur toiture, libèrent les abords pour des aménagements paysagers étendus, en continuité avec l'environnement du canal.

La conception de Imaginarium reflète ainsi une exigence forte : créer un lieu fonctionnel, évolutif, respectueux de son contexte urbain et engagé dans une démarche durable.

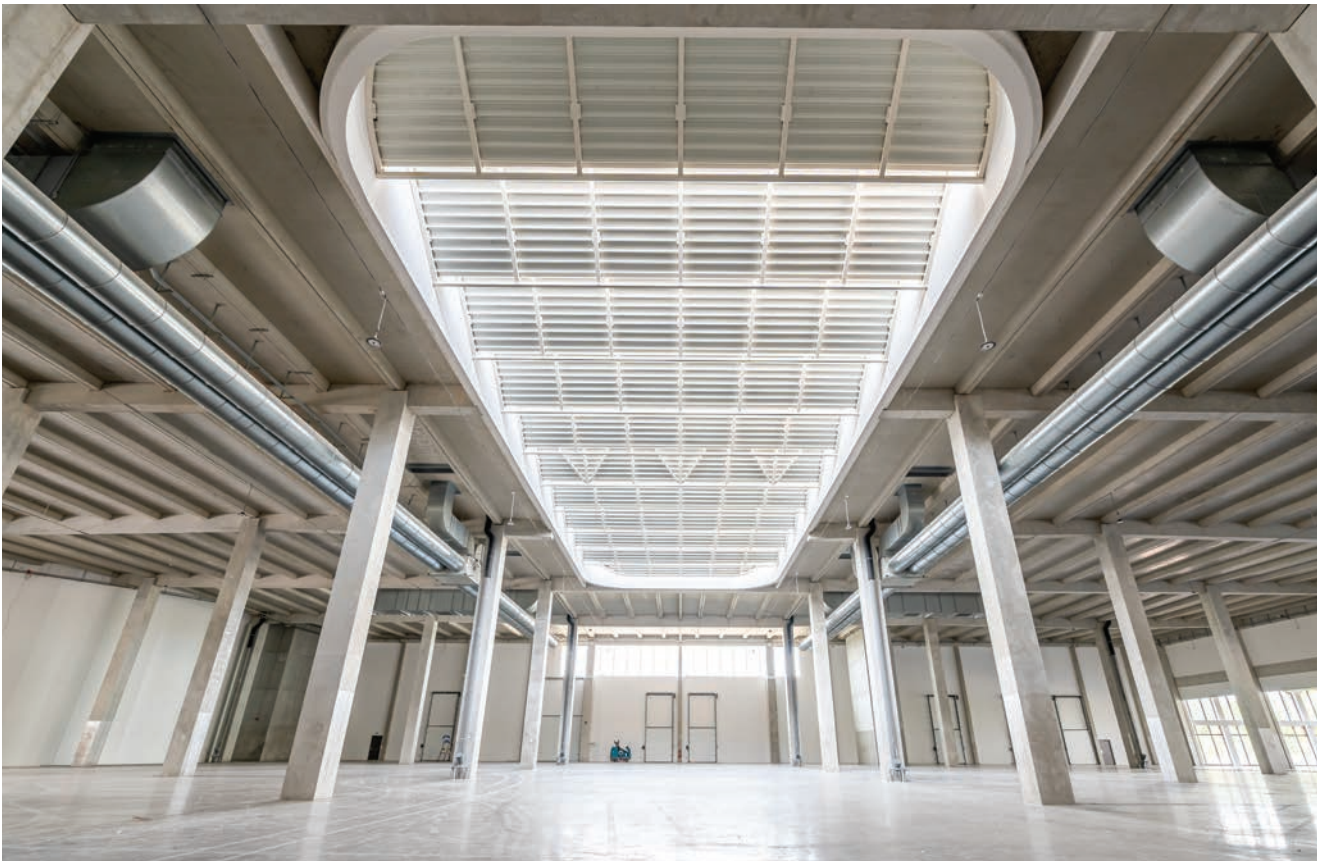


Imaginarium s'étend sur 25 000 m² et se développe sur cinq niveaux.

Il a été conçu pour accueillir jusqu'à 1 000 collaborateurs dans des espaces modulables, pensés pour évoluer avec l'entreprise.

L'organisation des volumes permet une cohabitation fluide entre les fonctions R&D, logistiques, industrielles et tertiaires.

Le bâtiment comprend également des services, des espaces communs, et des stationnements mutualisés sur toiture.



L'innovation au service du projet :

la construction hors-site

Pour mener à bien ce projet, FSDV a mobilisé une compétence nouvelle dans le paysage immobilier français : la **construction hors-site**.

Grâce à l'intégration de CIR PREFA, entreprise du Lot-et-Garonne (47), spécialisée dans la préfabrication en béton et détenue par le groupe, une large part des éléments de structure et de façade

a été conçue, produite et assemblée **en usine**, avant d'être livrée sur le chantier.

Le recours à cette solution innovante positionne **Imaginarium** comme **l'un des premiers démonstrateurs français de préfabrication appliquée à un siège social tertiaire et industriel de grande ampleur**.



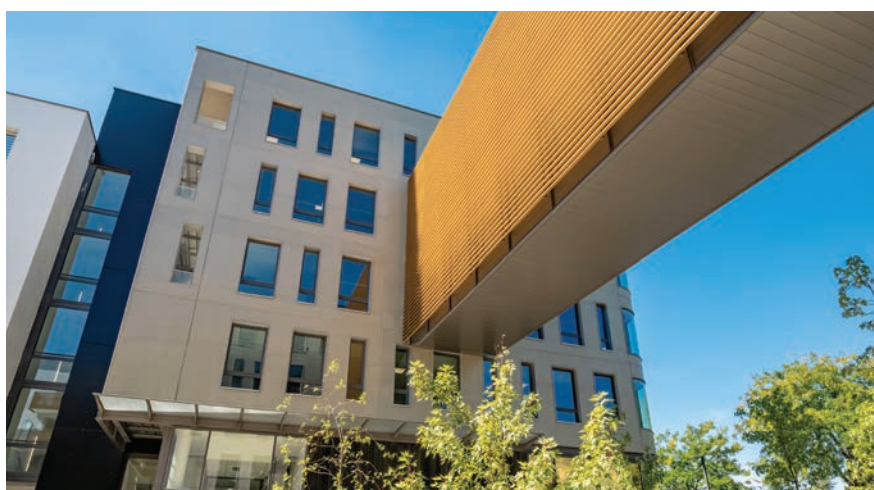
Entreprise unique par sa triple expertise, CIR PREFA s'appuie sur un site industriel de 30 000 m² à Tonneins (47), doté de ses propres centrales à béton, d'un bureau d'études intégré et d'une équipe de pose dédiée.

Elle est en capacité de produire des éléments sur mesure, préfabrés, câblés, et pré-équipés (intégration des gaines, ouvertures, menuiseries), avec des tolérances industrielles.

BMG Foncière, spécialisée en immobilier d'entreprise du Groupe FSDV, avec un ancrage régional fort

FSDV (anciennement Groupe BMG) est une entreprise familiale indépendante spécialisée dans l'immobilier d'entreprise.

Depuis sa création, le groupe développe une approche intégrée et opérationnelle, au croisement de la ville, de l'usage et de la performance. Sa mission : concevoir et exploiter des lieux de travail durables, adaptés aux besoins des entreprises, des collectivités et des territoires.



FSDV, industriel de l'immobilier - a fait le choix stratégique d'inscrire son développement au service des territoires. FSDV inscrit son action dans la continuité d'un héritage industriel porteur de plus de 300 ans d'innovation, de rigueur et savoir-faire français.

Présent dans la plupart des régions métropolitaines, il s'appuie sur un important maillage territorial, avec des implantations à **Bordeaux, Sophia-Antipolis, Lille, Marseille, ou encore à Angers.**

Cette présence locale lui permet d'être en prise directe avec les dynamiques régionales, au cœur des agglomérations et au plus près des lieux de vie des utilisateurs.

Sa singularité repose sur sa **maîtrise de l'ensemble des maillons immobiliers, depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la gestion locative, en passant par la conception, la construction et l'animation des lieux.**

Cette approche intégrée permet au groupe d'accompagner ses clients dans la durée, en s'adaptant à la diversité de leurs attentes : groupes nationaux, ETI régionales, startups ou acteurs publics.

FSDV structure son activité autour de **trois grands métiers** complémentaires, qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière :

BMG FONCIÈRE

BMG Foncière gère un patrimoine de plus de 800 000 m² répartis sur plus de 160 sites en France métropolitaine.

Cette activité couvre :

- **La gestion patrimoniale** d'un parc immobilier diversifié, destiné à accueillir des entreprises de toutes tailles ;
- **Le développement immobilier**, avec la réalisation de projets neufs ou de requalifications, en lien étroit avec les besoins des utilisateurs.



ESPACES DE COWORKING ET BUREAUX OPÉRÉS

Avec sa marque **B'CoWorker**, FSDV propose une offre d'espaces flexibles, combinant bureaux privés, coworking et services opérés, répartis sur 21 sites en France, pour répondre aux nouveaux usages des entreprises et accompagner l'évolution du travail.



CONSTRUCTION HORS SITE

À travers **CIR PREFA**, entreprise spécialisée dans la préfabrication béton, FSDV intègre la production d'éléments de structure en usine. Cette maîtrise industrielle permet d'optimiser les délais, de réduire les nuisances de chantier et d'assurer une qualité d'exécution élevée.

RÉFÉRENCES

Au-delà d'Imaginarium, les réalisations récentes témoignent de cette capacité à porter des projets ambitieux dans des contextes variés.



LE BRIDGE
Mérignac (33)
métropole bordelaise



LE SPI
Mérignac (33)
métropole bordelaise



LE TWINS
Schiltigheim (67)
près de Strasbourg



PARC DE LA RENARDIÈRE
Les Pennes Mirabeau (13)
Près de Marseille



ARCOLE
Sophia Antipolis (06)



LE TRIGONE
Angers (49)



À travers ces projets, BMG Foncière affirme une conviction : c'est en articulant savoir-faire industriel, attention aux usages et enracinement territorial que l'immobilier d'entreprise crée de la valeur durable.

Ce travail est aussi le fruit d'un engagement collectif.

Entreprises partenaires, collaborateurs, acteurs du territoire : chacun a contribué à donner corps à cette ambition.

Créée à Bordeaux en 2001, **BPM Architectes** réunit aujourd'hui une équipe de 45 collaborateurs autour d'un trio d'associés soudés et expérimentés : Arnaud Boulain, Delphine Pirrovani et Loïc Mazières. Ensemble, ils défendent une architecture élégante, sobre et engagée, attentive au contexte et aux besoins des usagers. L'agence s'est imposée au fil

des années comme un acteur reconnu dans des domaines variés : projets tertiaires et industriels, logements, équipements publics (enseignement, culture, sport), domaines viti-vinicoles et oenotourisme, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations

UNE PRÉSENCE LOCALE AFFIRMÉE, UN RAYONNEMENT NATIONAL ET INTERNATIONAL

Si les racines de BPM sont profondément ancrées en Gironde, l'agence intervient aujourd'hui sur l'ensemble du territoire français : Champagne, Touraine, région de Cognac, Sud-Est, Ile de France. À l'international, l'agence développe également des projets en Géorgie, notamment dans les secteurs du vin et du tourisme. Cette ouverture géographique s'accompagne d'un savoir-faire reconnu dans la gestion d'équipes étendues, de chantiers complexes et dans la lecture sensible des territoires.



©Aurore Fouchez

UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET FRUGALE, PENSÉE POUR DURER

Si les racines de BPM sont profondément ancrées en Gironde, l'agence intervient aujourd'hui sur l'ensemble du territoire français : Champagne, Touraine, région de Cognac, Sud-Est, Ile de France. À l'international, l'agence développe également des projets en Géorgie, notamment dans les secteurs du vin et du tourisme. Cette ouverture géographique s'accompagne d'un savoir-faire reconnu dans la gestion d'équipes étendues, de chantiers complexes et dans la lecture sensible des territoires.

L'USAGER AU CENTRE DE LA CONCEPTION

L'architecture de BPM se distingue par une forte qualité d'usage. L'agence conçoit des espaces flexibles, évolutifs, ouverts à la transformation future, répondant aux besoins réels des habitants, des usagers et des exploitants. Chaque projet est ainsi pensé comme une structure vivante, capable de s'adapter, de perdurer et d'être appropriée par ses utilisateurs.

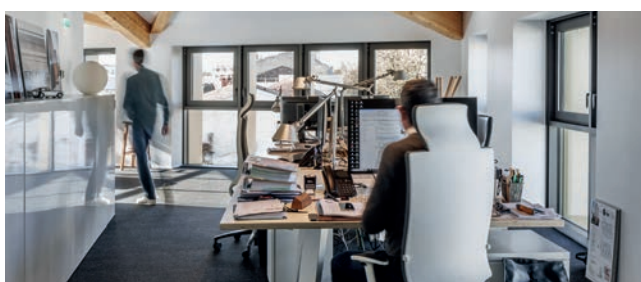
UNE CULTURE DU DÉTAIL ET DU COLLECTIF

L'agence revendique une pratique exigeante où chaque détail compte et où la cohérence d'ensemble est pensée collectivement. L'équipe fonctionne comme un atelier collaboratif, associant toutes les compétences : conception, BIM, économie, gestion de projet, développement durable. Cette organisation permet une maîtrise globale des projets, du concours à la livraison.



UNE APPROCHE ENGAGÉE FACE AUX DÉFIS COMPLEXES

Attirée par les projets aux enjeux multiples (site contraint, réhabilitation, mixité programmatique, contexte patrimonial ou environnemental fort), l'agence considère chaque nouvelle mission comme un engagement architectural, environnemental et humain. Convaincus que l'architecture accompagne la société et participe à son évolution, nous interrogeons constamment les usages et les problématiques contemporaines.



©th-45



FSDV **BMG**
FONCIERE

LE BOIS MONTCOURCHER 49220 CHAMBELLAY
WWW.FSDV.FR | WWW.BMG-FONCIERE.FR

