

## Le grand retour du "campus" d'entreprise face aux grandes tours

**On croyait terminé le match entre sièges sociaux. Tout le monde était d'accord: la tour avait écrasé le campus, le vertical avait vaincu l'horizontal, au nom de la centralité, de l'urbanité et de la lutte contre l'étalement urbain. Mais le campus est loin d'être KO. Il est même de retour, plus affûté que jamais. Histoire d'une renaissance à laquelle personne ne croyait plus...**

On connaît l'histoire : dans les années 2000, tous les grands groupes ne rêvaient que d'un siège bien à eux, où leurs différentes directions, chacune dans son propre immeuble, formeraient comme une petite ville, un lieu d'échange bien à eux, conçus selon des "standards internationaux" : plafond bas, climatisation omniprésente, espaces divisibles et identiques, préludes aux "open spaces" et aux plateaux paysagers. Il y aurait un restaurant d'entreprise, des salles de sports et plein de verdure. Bref, un "campus" à l'image de ce qu'on trouve dans certaines universités américaines et chez certains grands groupes comme Apple et Google. Au risque, prévient Mawuena Tendrar, directrice de la recherche chez Fabernovel, agence de conseil sur le numérique, de créer des campus qui "ressemblent à des Disneyland pour adultes, avec pizzeria et glacier gratuits".

Des tours pleines à craquer

Certains grands groupes français sont passés du rêve à la réalité : Sanofi a pris ses aises à Gentilly, le Crédit Agricole a investi Montrouge, SFR et la SNCF Saint-Denis, et la Société Générale Fontenay-sous-Bois. Avantage de ces campus : un espace moins comptabilisé qu'en centre ville, une construction moins coûteuse et des loyers moins chers que les tours urbaines, une communication facilitée entre salariés et des immeubles moins consommateurs d'énergie. Mais les inconvénients ne manquent pas : un éloignement des centres de décisions, des problèmes récurrents de transports. C'était aussi l'époque où La Défense, le premier quartier d'affaires d'Europe continentale, lancé en 1958, apparaît dépassé, voire ringard. Malgré une kyrielle de grands sièges, comme celui de la Société générale, de

Total, d'EDF, d'Air liquide, de Saint-Gobain... ses bureaux peinent à trouver preneur. Le taux de vacance frise les 15%. Et le quartier semble à la dérive.

Aujourd'hui, c'est bien différent : à La Défense, les tours sont pleines à craquer, la vacance a fondu, les cartons débordent de projets. Les start-up plébiscitent la centralité, les grands groupes, qui peinent à attirer les talents, veulent les imiter. Les restructurations d'immeubles anciens à Paris se multiplient à l'image de ce qu'a réussi à faire Foncière SFL avec son "#Cloud.Paris", l'ancien immeuble du Crédit Lyonnais entre Sentier et Opéra. Grâce au talent de son architecte Chiambaretta, il est devenu le modèle à suivre : lumière, terrasses, connectivité et surtout... centralité. Natixis annonce l'installation de son siège en plein cœur de ville, dans les Tours Duo, avenue de France, à Paris, tandis

que Total préfère, à la surprise générale, poser son siège dans "The Link", deux énormes tours, sur 120.000 m<sup>2</sup>, conçues par -encore lui - Philippe Chiambaretta : 244 m pour la plus haute, 167 m pour la "petite"... Le groupe pétrolier a préféré ces "IGH" (Immeubles de grande hauteur) à "l'Arborétum", le campus tertiaire en bois de 125.000 m<sup>2</sup> porté par Woodeum et BNP Real Estate. Après ces coups fatals, le campus pouvait-il se remettre?

Campus, le retour...

Eh bien oui! Le campus revient dans la course. Et par la grande porte. Engie va sans doute quitter ses deux tours (90.000 m<sup>2</sup> au total) de La Défense pour installer son nouveau siège quelques centaines de mètres plus loin, sur une surface de 120.000 m<sup>2</sup>, répartie entre plusieurs bâtiments, reliés entre eux. Bref, Engie s'installe dans un... campus. Suite logique du plan stratégique qu'a lancé Isabelle Kocher pour faire gagner souplesse et vélocité à son groupe et le métamorphoser en géant mondial de la transition énergétique. Dès fin 2016, elle avait fait tomber les cloisons dans les étages du siège de La Défense.

L'énergéticien n'est pas le seul à passer en mode "campus" : depuis le début de l'année, 35.000 salariés de Groupama s'installent peu à peu dans les cinq immeubles loués par l'assureur mutualiste sur les terrasses de l'arche de La Défense (Hauts-de-Seine). Groupama SA veut y rassembler sept de ses filiales franciliennes dont Gan Assurances et Groupama Gan Vie, venus du siège de la rue d'Astorg, à Paris intramuros, et d'un peu partout en Ile-de-France. Ce campus (puisque c'est donc bien de cela qu'il s'agit) couvre au total 55.000 mètres carrés, dont deux seront achevés d'ici à 2021. Avec toujours cet esprit campus : des espaces ouverts (et verts), des bureaux sans portes et sans attribution et des espaces collaboratifs.

"L'évolution des marchés, les nouvelles technologies et la mutation des modes de travail font tomber les silos traditionnels de l'entreprise" explique Thierry Martel, son directeur général. On ne peut pas être plus clair: pour briser les silos, il faut construire à plat! Challenges peut donc vous le confirmer solennellement: la querelle du vertical contre l'horizontal est répartie pour... un tour!



<https://www.challenges.fr/assets/img/2017/09/12/cover-r4x3w1000-5aec559ab69b0-063-674538240.jpg>

Pour son nouveau siège à Cupertino, Apple a vu les choses en grand en misant sur un campus géant. (c) AFP.

*par Eric Treguier*

