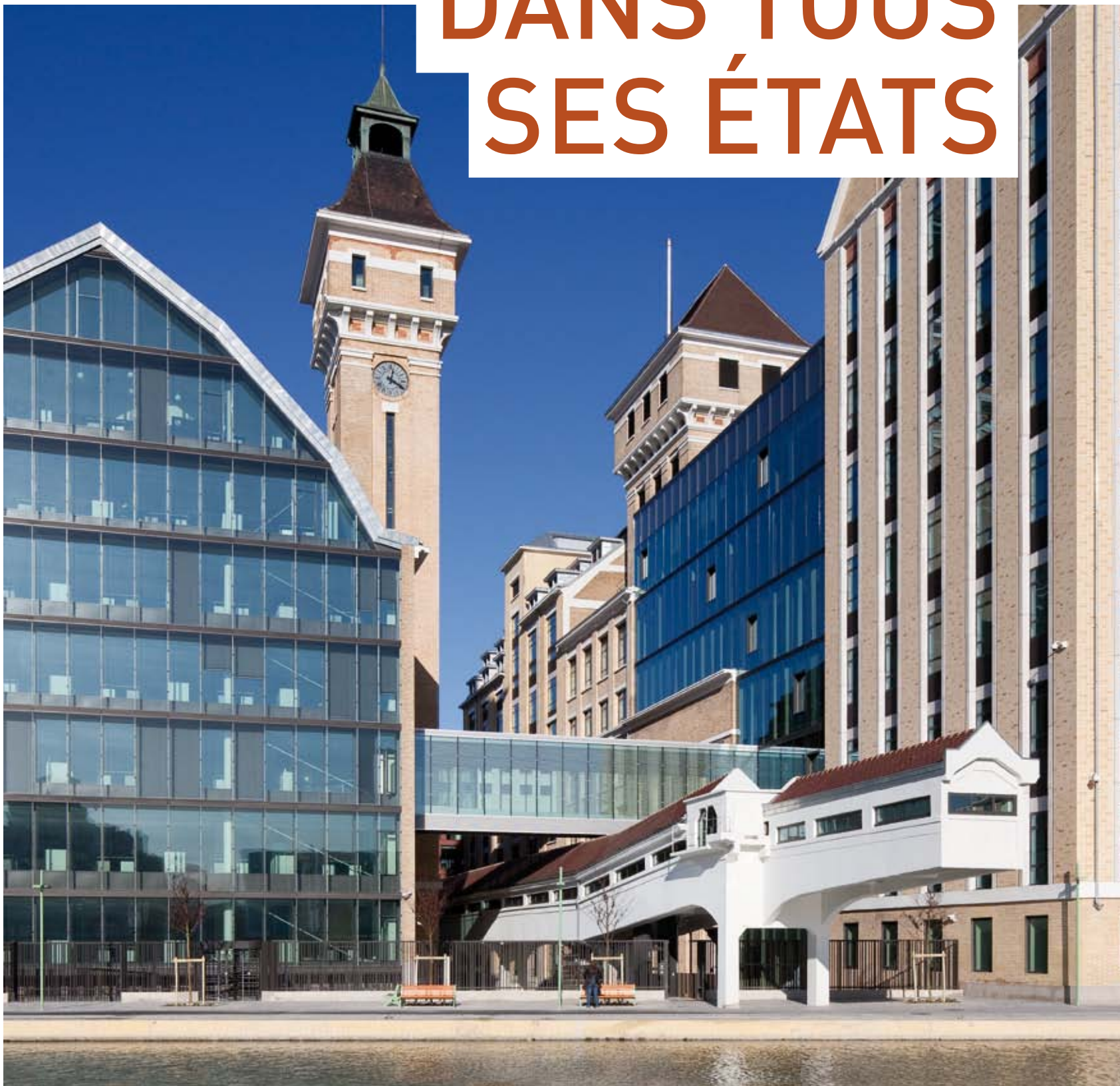


Une monographie didactique

# LE CAMPUS DANS TOUS SES ÉTATS



BNP Paribas Real Estate vient de publier une monographie consacrée aux campus d'entreprise. Ouvrage bienvenu, car les documents sur le sujet ne sont pas légion. *Campus* est nourri des recherches, des réflexions et des expériences des équipes de BNP Paribas Real Estate. Le texte, qui ne fait jamais recours au jargon technique, est accessible aux néophytes et de surcroît fort bien illustré.

Barbara Koreniouguine, Présidente de BNP Paribas Immobilier, Promotion Immobilier d'Entreprise, explique à *Office et Culture* le pourquoi de cette publication.

#### Pourquoi avoir demandé à vos équipes de réaliser cette monographie ?

Le campus est un concept très en vogue. On en réalise partout : au cœur des villes, en périphérie, à la campagne, à Paris comme en région. Mais sa forme semble ne jamais se stabiliser et se réinventer sans cesse. Nous nous sommes donc demandé comment définir un campus d'entreprise ? N'est-il pas contradictoire d'associer deux mots, campus et entreprise, faisant référence à deux univers aussi différents que celui de l'université et celui de la production ? Quelles sont les caractéristiques du campus ? Quels en sont les éléments constitutifs ? Pourquoi des lieux si divers, extérieurement comme intérieurement, peuvent-ils légitimement se revendiquer campus ? Cette réflexion sur le concept et cette clarification du vocabulaire nous ont semblé nécessaires pour faciliter le dialogue entre nos équipes de concepteurs et les futurs utilisateurs. Nous avons imaginé cet ouvrage comme un cheminement libre entre réalités historiques et mises en perspectives. On y trouve des réflexions tirées de notre expérience de concepteur et des témoignages d'utilisateurs ; une exploration de ce qui existe et de ce qui pourrait exister ; des perceptions de spécialistes, et des questionnements de directeurs immobiliers. Nous suggérons des pistes, ouvrons des axes de réflexion mais nous ne donnons pas « la » solution. Les objectifs des entreprises utilisatrices, nos clients, sont complexes et les attentes fortes, nombreuses, et, parfois, contradictoires. C'est une des raisons pour lesquelles le dispositif architectural campus est si polymorphe.

#### Pourquoi le campus a-t-il la faveur des entreprises ?

Les entreprises anticipent les évolutions sociales et culturelles bien plus qu'elles ne les suivent ; elles ne cessent de s'interroger, de rechercher des solutions. Pour elles, concevoir un nouveau lieu pour rassembler l'ensemble des collaborateurs c'est construire un tremplin vers le futur. Le lieu du travail devient une plateforme ouverte, hybride, créative et réactive où de nouvelles générations



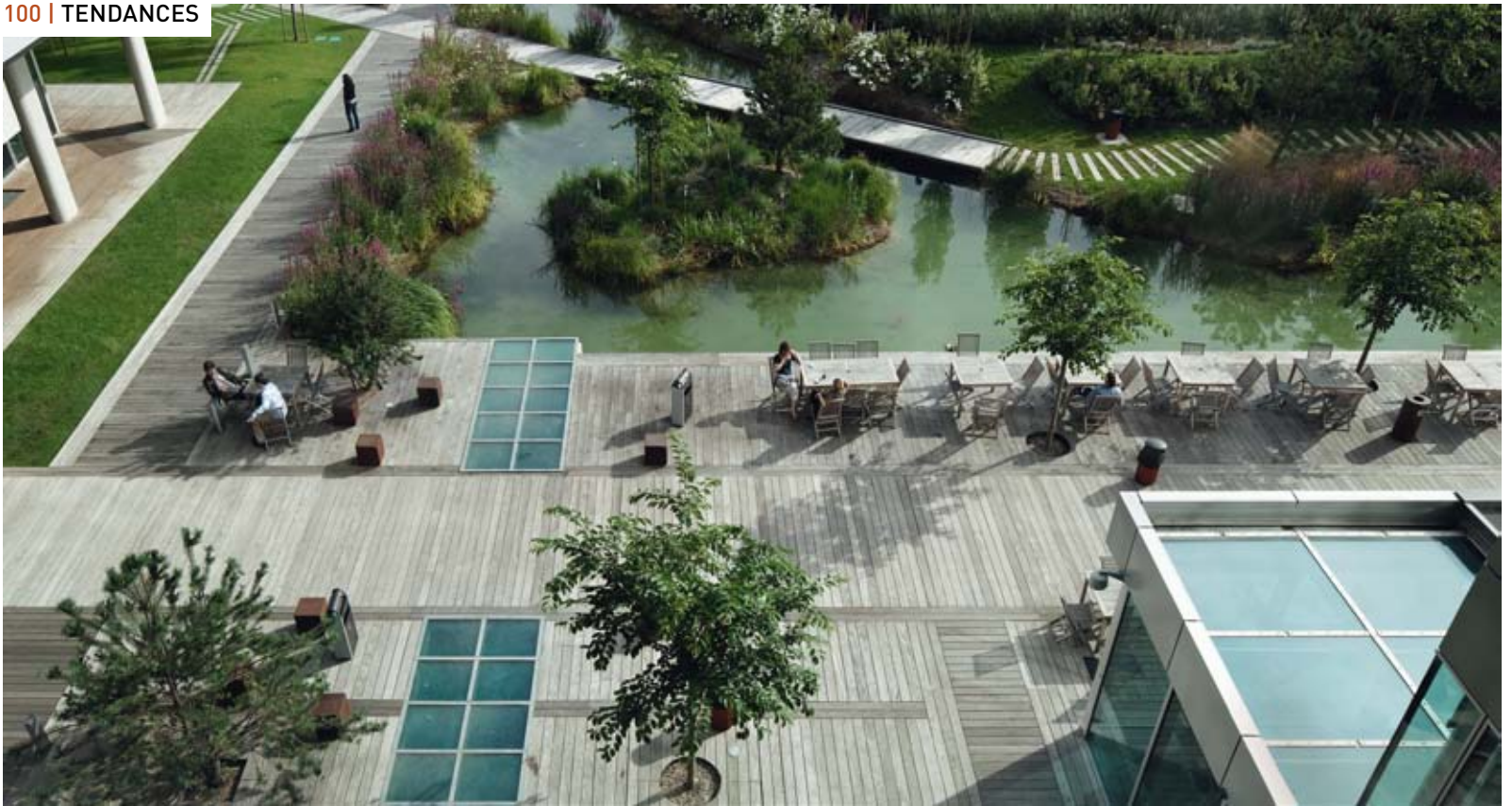
### À propos de Barbara Koreniouguine

1988 : diplôme de l'École Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers.  
 1990 : DESS d'Urbanisme et d'Aménagement de l'IEP de Paris.  
 1988-1989 : Responsable Développement - Lanctuit.  
 1990-1994 Responsable Développement - Eurostudiomes.  
 1994-1998 : Directeur opérationnel - Coprim.  
 1998-2008 : Différentes responsabilités à la promotion chez Icade, en résidentiel puis en immobilier d'entreprise dont Directeur Général d'Icade Terial.  
 2008 : rejoint BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise, en tant que Directeur Général délégué.  
 2011 : devient Président des activités du Résidentiel (Promotion, Transaction logements et Résidences services), tout en conservant sa fonction de Directeur Général délégué de la Promotion Immobilier d'Entreprise.  
 janvier 2012 : Président Exécutif de la Promotion Immobilier d'Entreprise et Résidentiel.  
 décembre 2012 : Directeur Général Délégué et Membre du Directoire de BNP Paribas Real Estate.  
 Par ailleurs : Pierre d'Or «Promoteur» 2012, Présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier.

de collaborateurs connectés jouent un rôle actif et stimulent l'environnement de travail. Le campus est, pour elles, une opportunité exceptionnelle de créer un lieu exemplaire et fédérateur, où concilier performance économique, bien-être des collaborateurs et développement durable. L'entreprise peut, très souvent, y affirmer plus fortement sa responsabilité envers les générations futures que dans un bâtiment classique grâce à des solutions techniques avancées, notamment en matière énergétique.

Le campus est en évolution continue et son dispositif ne cesse de transcender ses formes. Horizontal, campagnard, vertical, urbain, dense, écologique le campus encourage à dépasser les traditions et les usages pour envisager l'organisation du travail et sa productivité à travers une gamme de réponses spatiales nouvelles.

BNP Paribas Securities Services, Grands Moulins de Pantin, Pantin, architectes Eugène Haug (1923) et Reichen et Robert & Associés (2009).  
 Crédit photo : Luc Boegly



BNP Paribas Cardiff, Nanterre,  
architecte Jean Mas, 2/3/4/ architecture,  
2011. Crédit photo : Vincent Fillon

## La densité en question

Sur un terrain à bâtir d'un seul hectare, quatre hectares de bureaux et de services sont construits, tout en restituant l'emprise au sol grâce à la production d'un hectare de terrain paysager. Le dispositif imaginé soulève le sol naturel afin d'en restituer intégralement la surface et en rendre l'usage aux utilisateurs. La multiplication des sols paysagers, inscrits dans une grande promenade ascendante (une sorte de colline habitée), propose un vaste paysage intérieur ouvert comme cadre de travail ainsi qu'un réseau de cheminements extérieurs entre les édifices. Les bâtiments, de 6 000 à 8 000 m<sup>2</sup> chacun, sont au nombre de cinq. Différenciés et reliés à chaque niveau, ils possèdent une autonomie formelle et plastique ainsi que des fonctions propres. Les rapports d'échelle changent. Les immeubles paraissent moins imposants car, jamais, l'utilisateur ne les perçoit dans toute leur hauteur. La verticalité est adoucie par la montée paysagère et la fragmentation opérée sur les bâtiments. Contrairement aux habitudes, les espaces de services sont disséminés dans les étages le long d'un parcours progressif constitué de petits parcs, de clairières et d'aires de sport, de placettes, d'une place majeure et de belvédères sur la ville alentour. Chaque étage bénéficie ainsi d'un contact direct avec un espace extérieur. Ce campus, constitué comme un modèle de bloc urbain dense, est largement ouvert sur la ville. Cette proposition ne prétend pas être pas un modèle clef en main, mais davantage une suggestion innovante et inédite tout en restant concrète.

Jean Mas, architecte, 2/3/4/ architecture

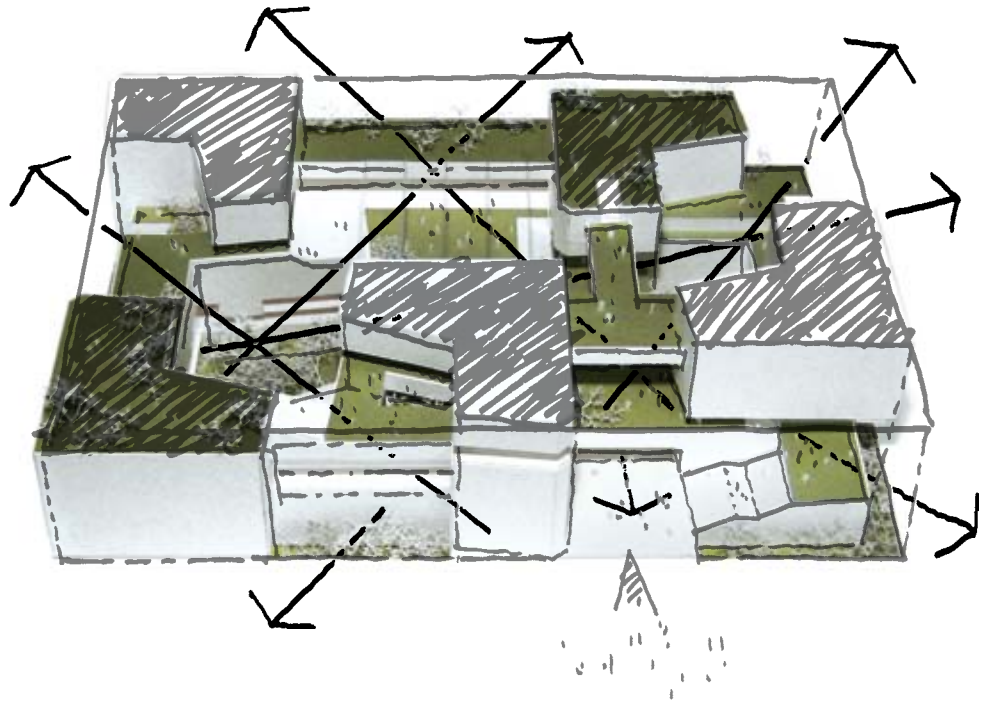
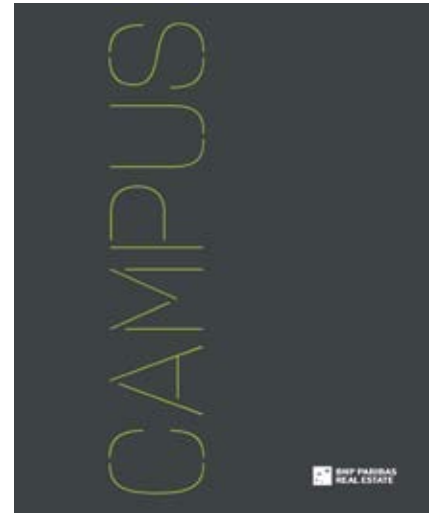
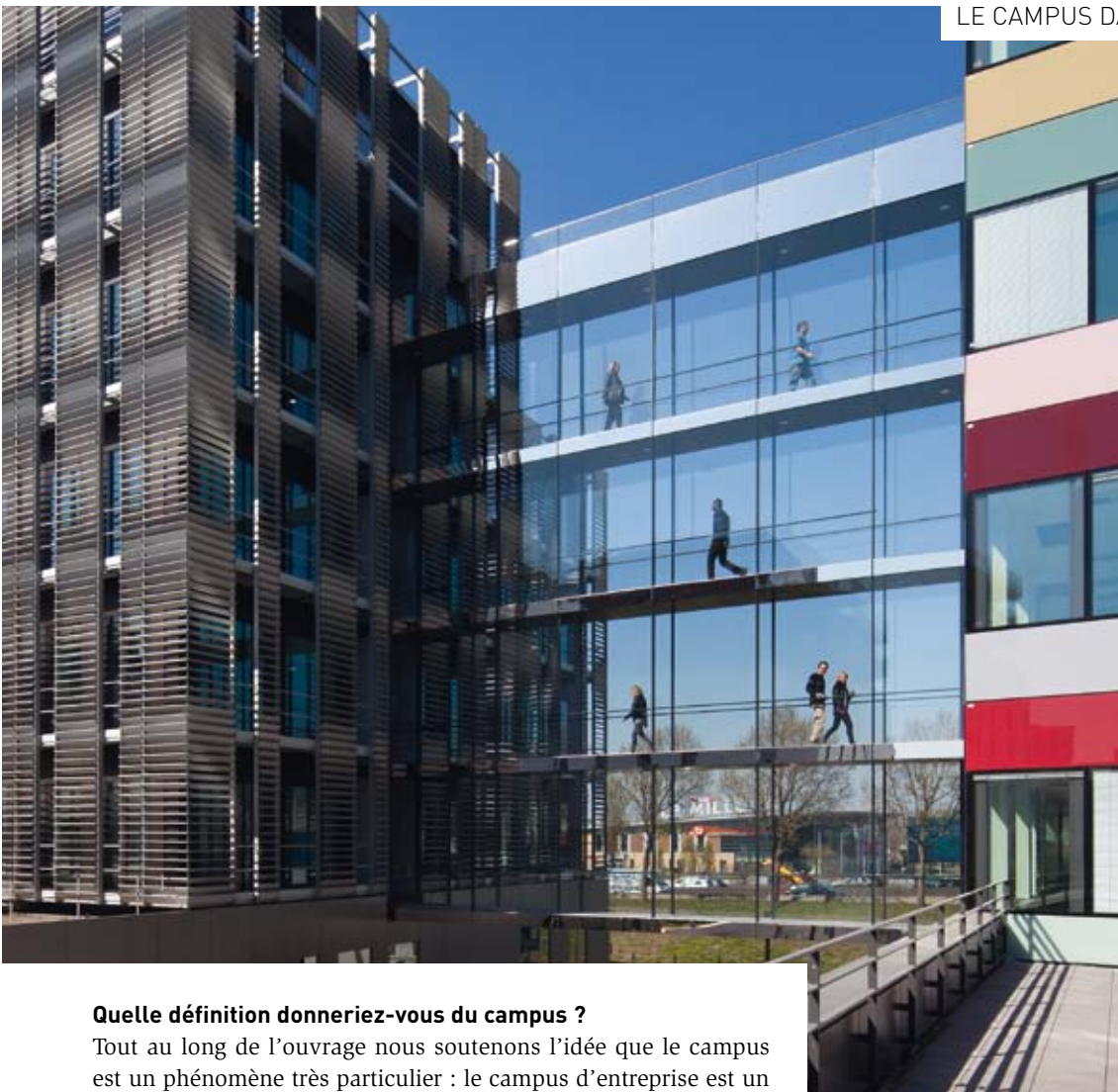


Schéma de principe de l'étude  
de l'architecte Jean Mas pour  
un campus en zone urbaine dense.



## Pour en savoir plus

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'ouvrage *Campus*, contacter Guylène Lacour à la Direction de la Communication. [guylene.lacour@bnpparibas.com](mailto:guylene.lacour@bnpparibas.com)

### Quelle définition donneriez-vous du campus ?

Tout au long de l'ouvrage nous soutenons l'idée que le campus est un phénomène très particulier : le campus d'entreprise est un concept sans modèle unique. Les différentes parties de l'ouvrage apportent chacune un éclairage particulier et complémentaire pour soutenir cette idée.

Nous commençons par rechercher les origines universitaires du campus, essentiellement aux Etats-Unis, retraçons les difficultés d'importation du modèle en Europe et identifions les éléments transposables à l'entreprise.

Nous rappelons ensuite les évolutions de fond qui transforment l'organisation du travail et contribuent à faire du campus un possible modèle pour l'entreprise.

Enfin, nous développons la thèse qu'il n'y a pas de modèle unique de campus, car il s'agit d'un dispositif variable selon les attentes et les ambitions particulières de chaque entreprise. Pas de modèle, mais, en revanche, on trouve toujours les cinq mêmes marqueurs incontournables :

La place de la nature et de l'environnement dans et autour des bâtiments ;

Le degré d'ouverture vers l'intérieur et vers l'extérieur ;

L'image de marque et sa perception par les collaborateurs, les clients et les partenaires stratégiques ;

L'intensité du regroupement, l'organisation des espaces et l'impact sur les modes de travail et de collaboration ;

La diversité et la quantité des services offerts aux utilisateurs.

La valeur de chacun de ces paramètres peut varier sur son échelle de référence. Concevoir un campus c'est donc doser, harmoniser et arbitrer ces cinq éléments en fonction des objectifs à atteindre. De leur mélange, toujours différent, émergera l'identité unique et originale de chaque campus. C'est pourquoi des réalisations parfois architecturalement et visuellement très éloignées sont, cependant, toutes légitimes à se dénommer campus.

BNP Paribas Corporate  
Investment Banking, Paris,  
architectes Jacques Ferrier Architectures  
et Sauerbruch Hutton International, 2012  
Crédit photo : Vincent Fillon

### Quid de l'exercice de style « Et si on construisait le campus en ville ? » proposé en dernière partie ?

BNP Paribas Real Estate a sollicité l'architecte Jean Mas, de l'agence 2/3/4/ architecture, afin qu'il matérialise l'hypothèse d'un campus qui serait implanté dans une zone urbaine dense. Sans remettre en cause les impératifs opérationnels légitimes des utilisateurs, nous avons imaginé un campus qui reste ouvert sur la ville, généreux, permettant de rendre certains espaces accessibles au public en dehors des heures de bureaux. Au respect des cinq marqueurs (nature, ouverture, image, regroupement, services), nous avons ajouté quelques données complémentaires : étendue naturelle fédératrice du lieu, diversité d'édifices autonomes, réseau maillé de connexions extérieures, image urbaine d'ouverture, multiplicité et qualité des services ; et aussi quelques contraintes: implantation en cœur de ville, emprise au sol restreinte, forte densité, capacité pour 2 500 à 3 500 personnes, une ou plusieurs entreprises utilisatrices. La proposition de Jean Mas, qui a parfaitement joué le jeu et pris en compte toutes les contraintes, est particulièrement intéressante et novatrice. Nous poursuivons actuellement le travail sur les conditions de mise en œuvre de ce projet et espérons, dans un avenir proche, trouver le foncier et les partenaires pour le réaliser.

Propos recueillis par Alain Boisson ■

# office **ET** culture

stratégies et environnements tertiaires

**DEMIANS** | la liberté et la raison

**COWORKING** | essence et spécificité

**THEMA** | intelligence

