



Article réservé à nos abonnés Premium

Laetitia George, Groupama Immobilier

« Groupama a réussi à imaginer ce qui était impossible à La Défense : créer un campus

»

Groupama a débuté le rassemblement de 3 300 collaborateurs et huit entités au sein d'un campus de 65 000 m² à Nanterre, à La Défense. Laetitia George, directrice de l'asset management tertiaire au sein de Groupama Immobilier, nous dévoile les coulisses de ce projet immobilier majeur.

Publié le 01/12/2017 à 14:02



Laetitia George © Groupama Immobilier

Business Immo : Pourquoi avoir choisi La Défense pour implanter ce campus [Groupama](#) ?

Laetitia George : Le choix de l'implantation de Groupama Campus a été guidé par trois critères principaux. D'abord, pouvoir réunir 3 300 collaborateurs et huit entités dispersées en Île-de-France dans un « esprit campus », pour favoriser la culture de groupe et le bien-être des équipes. Ensuite, la proximité des transports pour faciliter l'accès au campus, en particulier du RER A, puis du RER E d'ici 2022 et de la ligne 15 du Grand Paris Express d'ici 2025. Enfin, un objectif de loyer économique inférieur à 300 € HT/m². Ces trois conditions se sont révélées incompatibles : l'offre existante de campus en Île-de-France nous reléguait loin des centres urbains et des hubs de transports.

Alors nous avons changé d'approche : puisque ce que nous cherchions n'existait pas, nous avons décidé de le créer. Nous l'avons fait à partir d'une opportunité existante, un ensemble de 35 000 m² en cours de commercialisation, sur les terrasses de Nanterre, au pied du RER. En cherchant un peu plus loin, nous avons imaginé – avec nos conseils [Parella](#), [Savills](#) et [Allen & Overy](#) – de poursuivre cet assemblage de bâtiments pour atteindre notre cible de 65 000 m² et constituer un ensemble homogène pour les salariés du groupe. Résultat : Groupama, en étant ultracréatif, a réussi à imaginer ce qui était impossible à La Défense : créer un campus.

BI : Quels ont été les défis à relever pour écrire l'histoire de ce nouveau campus ?

LG : Concevoir le plan pour ce campus demandait de la créativité et une certaine capacité de projection, mais le plus difficile était encore de l'exécuter. Il a fallu discuter en parallèle avec quatre bailleurs distincts ([BNP Paribas](#), [Icade](#) 78.19€ | +1.14%, [DTZ Investors](#), pour le compte de [CNP](#), et [LBO](#), qui a revendu à [AXA](#) en juin). Il a fallu les convaincre de réaliser les aménagements pour réunir les bâtiments, tout en allant vite pour ne pas se faire devancer par d'autres preneurs. Au final, moins de quatre mois se sont écoulés entre la première visite des sites et la signature des term sheets en juillet 2016. Les cinq term sheets ont été signés en trois semaines : à ma connaissance, c'est sans précédent.

Nous avons travaillé en mode sprint pour produire un effort intense dans un temps extrêmement court. C'est une méthode qui repose sur trois piliers : une confiance totale dans ses partenaires, qui s'investissent à 100 % en partageant toutes les informations confidentielles ; une équipe projet qui se réunit physiquement, avec une fréquence soutenue, pour prendre des décisions et avancer ; enfin, et surtout, une clarté dans la chaîne de commandement. En l'occurrence, le projet a été validé par l'ensemble de la direction de Groupama et porté par son directeur général, Thierry Martel, en lien direct avec [Éric Donnet](#), directeur général de [Groupama Immobilier](#).

Ce projet structuré en peu de temps s'inscrit dans une vision de long terme pour le groupe. En signant des baux longs, jusqu'à 12 ans pour trois d'entre eux, le groupe a choisi de s'installer durablement sur ce territoire. À Nanterre, les prix sont encore contenus par rapport à La Défense historique, et les terrasses de l'Arche offrent un environnement plus végétal et aéré. Avec la transformation du quartier des Groues, la construction de Nanterre La Folie et l'ouverture de la U Arena, le quartier va connaître un boom. Tout cela est en phase avec la culture de Groupama : nous misons sur la terre et la pierre, dans une logique de long terme.

BI : Quid du calendrier des arrivées des collaborateurs ?

LG : Depuis septembre, 800 collaborateurs sont déjà arrivés et d'ici avril 2018, 80 % des 3 300 collaborateurs prévus auront pris possession du Groupama Campus. Les tout derniers emménagements sont prévus pour début 2021, le temps de restructurer le quatrième bâtiment.

BI : Comment ont été imaginés les espaces intérieurs ?

LG : Les cinq pavillons partagent une unité de vie, des services communs et des espaces végétalisés. Ainsi, les espaces extérieurs et végétaux sont garants de l'esprit campus : un jardin d'hiver, un patio lumineux, une vaste terrasse, une large cour arborée et surtout un parc paysager de 1 300 m² deviendront les « places du village » du campus. Quant à la fluidité de circulation, elle est assurée par la possibilité de passer aisément d'un bâtiment à l'autre : West Park 2, 3 et 4 sont reliés entre eux par des ouvertures, ils partagent également un patio qui permettra de passer d'un bâtiment à l'autre. Une passerelle sera créée en 2018 entre West Park 1 et 2. Enfin, l'unité de vie est assurée par le partage d'équipements communs : les cinq pavillons partagent trois restaurants d'entreprises, trois espaces snacking, un auditorium et une salle de sport.

Les espaces de travail ont été pensés pour répondre aux différentes fonctionnalités : espaces de coworking, salles de réunion, espaces de travail en mode projet... Au total, 13 types d'espaces distincts ont été imaginés pour répondre à toutes les configurations. Concernant le mobilier, nous avons souhaité que celui-ci reflète l'évolution de la place accordée aux usages. Son choix a fait l'objet d'une concertation avec des groupes de travail de salariés issus des différentes entités de Groupama concernées par ce déménagement. Il s'est porté sur un mobilier ergonomique, entièrement modulable. Plutôt que des bureaux cloisonnés, nous avons privilégié les espaces de travail ouverts, en raisonnant par profils de métier plutôt que par niveaux hiérarchiques. À titre d'exemple, l'immeuble West Park 2 a fait l'objet d'une restructuration pour constituer des plateaux de 2 500 m² dans le seul but de faciliter le partage et l'échange.

Enfin, un nouvel espace de travail digitalisé a été créé. Grâce à l'application campus à laquelle tous les collaborateurs peuvent d'ores et déjà se connecter via leur smartphone, il leur sera prochainement possible d'accéder à des informations pour faciliter leur quotidien sur le campus. De la réservation de salles de réunion à la localisation des espaces sur le campus, en passant par la définition d'itinéraires et la fixation de rendez-vous au sein du campus.



[Aurélien Jouhanneau](#)

Journaliste - Business Immo

Auteur(e) de [251 articles](#)