

EN 1988 : LE PARC SAINT-CHRISTOPHE



H. Triay

L'UN DES PREMIERS ET PLUS GRANDS CAMPUS D'ENTREPRISE DE LA RÉGION PARISIENNE

Alors que le concept de « campus » est de nos jours très en vogue, Ingrid Nappi-Choulet nous présente l'histoire du parc Saint-Christophe, l'un des tous premiers campus d'entreprise, développé par et pour le groupe SPIE-Batignolles en 1984 dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, à 30 km au nord-ouest de Paris. Aujourd'hui propriété de la foncière Eurosic et en cours de rénovation, il constitue au moment de son inauguration en octobre 1988, le plus grand campus de la région parisienne, avec celui de Challenger livré la même année à Saint-Quentin-en-Yvelines. Son histoire reflète, outre l'histoire mouvementée d'un des plus grands groupes français, celle des villes nouvelles dans les années 1980 et de la montée en puissance des SIIC et des externalisations immobilières dans le courant des années 2000.

Le parc, livré en 1988, est alors le plus grand campus d'entreprise jamais construit en région parisienne, totalisant 96 000 m² de bureaux sur un territoire de 50 hectares. Il abrite cinq pôles (Galilée, Vinci, Edison, Magellan et Newton) comprenant 18 petits immeubles de bureaux blancs réunis autour d'une immense pièce d'eau et parfaitement intégrés dans un environnement naturel boisé. Plus de 3 200 personnes y travaillent. Le campus s'insère dans le nouveau quartier de Cergy Saint-Christophe que l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise aménage depuis le début des années 1980 autour de la nouvelle gare de RER A et du quartier de l'axe majeur avec la nouvelle esplanade de Paris.

Le groupe SPIE-Batignolles - grand groupe de bâtiment et de travaux publics, constitué en 1968 à partir de la fusion de la Société de Construction des Batignolles et de la Société Parisienne pour l'Industrie Électrique - est alors l'un des leaders européens sur son marché. Filiale du groupe Schneider à la suite de recapitalisations, il gère des grands projets pluridisciplinaires dans toutes les régions du monde (centrales nucléaires, barrages, métro et voies ferrées, oléoducs et gazoduc, ensembles tertiaires...). Il est notamment en France sur l'un des plus grands chantiers du siècle avec la construction du tunnel sous la Manche (1984-1994), pour lequel il est à la fois promoteur, concepteur et constructeur.

1984-1988, le premier campus d'entreprise « intelligent »

En 1982, l'idée est de rassembler toutes les équipes du holding et des sièges des filiales du groupe qui sont dispersées dans treize établissements différents en région parisienne, sur un vaste campus à l'américaine, privilégiant qualité et ambiance de travail. Cette approche très originale s'inspire du campus universitaire américain implanté à la campagne sur un territoire propre, à proximité d'une ville, et qui réunit un ensemble de bâtiments séparés les uns des autres, bénéficiant de ressources

communes et de services aux occupants. Appliqué à l'entreprise, le campus sera d'avant-garde et à l'image du groupe : puissant. Il est conçu comme la vitrine de son savoir-faire en matière de génie civil et de conception de bâtiments tertiaires.

Le choix de Cergy-Pontoise est encouragé par la politique du Comité de décentralisation et celle de l'agrément pour la construction de bureaux en faveur du développement tertiaire des villes nouvelles depuis le début des années 1970. Le site est par ailleurs idéal, à proximité du nouvel aéroport de Roissy inauguré en 1974. Au même moment, un autre groupe de BTP, Bouygues Construction, construit son campus sur un domaine de 30 hectares à Guyancourt, dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

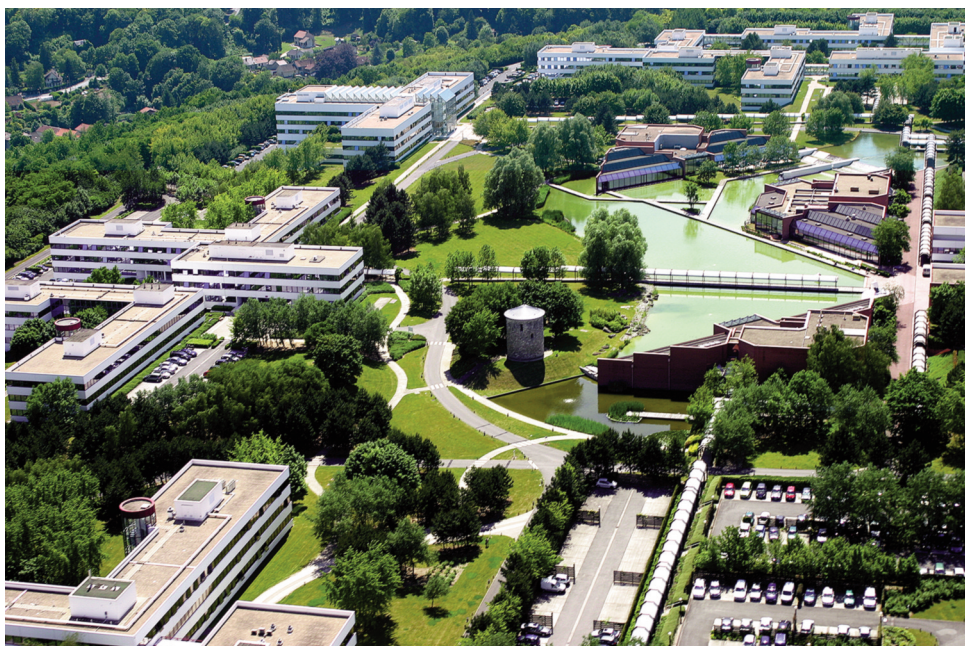
Le vaste campus est implanté dans un site naturel particulièrement privilégié qui surplombe et domine la dernière boucle de l'Oise. Pour accentuer ce caractère paysager, les bâtiments du campus sont implantés autour d'un lac aménagé de 1,3 hectare, au milieu d'un vaste parc arboré et verdoyant qui représente plus de la moitié du campus où plus de 14 500 arbres et arbustes sont plantés pour enrichir cet écrin naturel. Le campus est bordé par l'esplanade de « l'axe majeur » qui relie visuellement la ville nouvelle à l'axe historique parisien via La Défense.

Le cabinet d'architectes Saubot-Jullien, déjà renommé pour ses réalisations de plusieurs tours dans le quartier d'affaires de La Défense, comme les tours Elf, Fiat et Michelet, ainsi que de la tour TF1 à Boulogne-Billancourt ou encore l'Opéra Bastille à Paris, est choisi en 1984 pour concevoir les bâtiments. Ceux-ci doivent respecter l'unité architecturale du site : une architecture basse et horizontale parfaitement intégrée dans la pente naturelle boisée du coteau. Les travaux démarrent en 1986 et les premiers collaborateurs arrivent en 1988.

Le parc est alors exceptionnel, à la fois par sa taille, sa conception et par son niveau élevé de technicité. Les bâtiments sont dits « intelligents » : ils sont connectés à une boucle locale en fibre optique gigabits et bénéficient d'un schéma directeur des systè-

Photos : DR

Le vaste campus est implanté dans un site naturel particulièrement privilégié qui surplombe et domine la dernière boucle de l'Oise. Pour accentuer ce caractère paysager, les bâtiments du campus sont implantés autour d'un lac aménagé de 1,3 hectare...



mes d'information qui constitue dès l'origine le fondement du campus. L'architecture intérieure est, quant à elle, conçue pour optimiser la qualité du cadre de travail et la modularité des espaces de travail, concept très novateur à l'époque. Enfin, le site dispose d'une centrale thermique qui permet l'indépendance énergétique totale du parc, en cas de besoin. Les prestations et les infrastructures du parc, si révolutionnaires (gestion administrative et technique centralisée, réseau et téléphonie haut débit et infrastructures technologiques...), lui permettent d'obtenir en 2005 le label « Technopôle ».

Le campus est financé en partie par fonds propres par le groupe SPIE-Batignolles, à hauteur de 22 %, et par deux investisseurs institutionnels à hauteur de 28 % (par l'assureur Maif et Selicomi, filiale de la SMABTP). L'autre moitié est financée, comme la plupart des immeubles d'entreprise clés-en-main dans le courant des années 1980, par un crédit-bail classique auprès d'un pool de Sicomi (les anciennes Sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, nées en 1967, qui avaient pour vocation de

financer l'immobilier des entreprises et dont le statut disparaîtra en 1995), avec Interbail comme chef de file.

2003, l'externalisation du parc par le groupe SPIE

Dans un contexte financier difficile et suite à la crise du BTP, le groupe fait face à de lourdes pertes et se voit contraint par son actionnaire principal, Schneider, de trouver un repreneur. Plusieurs opérations de restructuration se succèdent. En 2003, le groupe SPIE-Batignolles est racheté par le groupe britannique AMEC et devient le groupe AMEC-SPIE. Par ailleurs, la filiale construction du groupe (qui garde le nom SPIE-Batignolles) est cédée à ses cadres dirigeants et devient une société totalement indépendante. Dès lors, le nouveau groupe AMEC-SPIE délaisse ses activités immobilières et de BTP pour se recentrer et s'orienter vers les services d'ingénierie électrique, mécanique et climatique. C'est en 2006 que le groupe AMEC cède AMEC-SPIE au fonds d'investissement français PAI Partners et que SPIE reprend son nom historique SPIE. Le groupe est aujourd'hui devenu un leader européen des services en génie électrique, mécanique et climatique, de l'énergie et des systèmes de communication.

La reprise par le groupe anglo-saxon AMEC s'accompagne, en 2003, d'une externalisation des actifs immobiliers du groupe et notamment du parc Saint-Christophe, siège social mondial du groupe. La période est tout à fait propice; le marché de l'investissement immobilier est alors très actif depuis la financiarisation récente du secteur immobilier en 1998. Les externalisations d'actifs immobiliers d'exploitation - sous la forme essentiellement de « sale and lease back », c'est-à-dire de cessions en vue d'une relocation des locaux d'entreprise très courante dans les pays anglo-saxons - se multiplient et se succèdent en France, notamment dans les secteurs des télécommunications (France Télécom, Thalès...), de la grande distribution (Carrefour, Casino) ou de l'hôtellerie (Accor), où elles constituent alors un instrument stratégique de création de valeur, notamment pour les entreprises dont l'immobilier n'est pas le cœur de métier.

Le marché immobilier est en pleine expansion, alimenté par cette nouvelle problématique des externalisations, un nouvel eldorado pour les sociétés foncières cotées qui se développent également grâce au nouveau statut SIIC (société d'investissement immobilier cotée) mis en place fin 2002 et qui leur accordent un régime optionnel de transparence fiscale et d'exonération d'impôt sur les sociétés directement inspiré du modèle des REITs .../...





C'est la société foncière cotée Eurosic qui hérite du Parc Saint-Christophe en 2006 en absorbant Vectrane (...)
La première stratégie de la foncière cotée consiste à devenir propriétaire unique de l'ensemble immobilier et des différents pôles qui le constituent.



toriquement à la compagnie d'assurances Selicomi qui avait financé le campus d'origine, est « sorti » du parc en 2010. Les immeubles sont détruits peu de temps après par la Selicomi. Par ailleurs, un des bâtiments du pôle Galilée appartenant à la Macif, autre propriétaire historique du parc, est racheté en 2011 par Eurosic, qui devient ainsi par cette opération propriétaire unique du parc. Le campus d'origine est enfin amputé de sa réserve foncière d'origine de 7 ha, cédée à la société foncière cotée Icade pour la réalisation de logements collectifs et individuels qui seront livrés à partir de 2015. Le campus, tel qu'il se présente aujourd'hui, totalise ainsi quatre pôles de bâtiments de bureaux développant 80 000 m² de bâtiments tertiaires dans un parc de 35 ha et héberge 37 entreprises, soit 1 800 salariés.

.../... américains. Entre 2003 et 2007, pendant la période d'expansion du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, les SIIC investissent au total plus de 23 milliards d'euros dans des actifs d'immobilier d'entreprise, soit près d'un quart du marché. Elles représentent ainsi durant cette période, la deuxième catégorie d'investisseurs sur le marché français après les fonds d'investissement non cotés (43 milliards d'euros). Dans ce contexte, la SNC (société en nom collectif) qui porte le Parc Saint-Christophe construit par SPIE en 1988 pour son propre compte est cédée, en 2003, par le groupe AMEC-SPIE auprès d'un fond d'investissement immobilier canadien, Jesta Capital du Québec, avec reprise à bail jusqu'en mars 2015 des locaux utilisés. Le portefeuille d'actifs immobiliers de Jesta est cédé à son tour en 2005 à la société foncière cotée Vectrane, de statut SIIC et spécialisée dans les actifs externalisés, qui devient ainsi propriétaire de l'essentiel du parc Saint-Christophe.

2006, un nouveau campus « multi-entreprises »

C'est la société foncière cotée Eurosic en absorbant Vectrane en 2006 qui hérite du parc Saint-Christophe. Conçu en 1988 comme siège social emblématique exclusivement réservé aux équipes du Groupe SPIE, celui-ci est progressivement transformé, au milieu des années 2000, en un campus « multi-entreprises » ouvert à des PME et des grandes sociétés françaises et étrangères, où le Groupe SPIE a progressivement diminué la présence de ses équipes et réduit considérablement les surfaces qu'il y occupe en les sous-louant.

La première stratégie de la foncière cotée consiste à rationaliser la propriété de l'ensemble immobilier et des différents pôles qui le constituent. Le pôle Newton, comprenant cinq bâtiments totalisant 22 500 m² de bureaux, qui appartient his-

Un nouveau siège social et un plan stratégique de renouveau du parc

Le parc Saint-Christophe est aujourd'hui en cours de reconstruction, de rénovation et d'aménagement par la foncière Eurosic. Tandis que de nouveaux campus d'entreprise se développent en région parisienne et que la concurrence entre les pôles économiques du Grand Paris et les nouveaux campus s'accroît, le site bénéficie d'un repositionnement stratégique de renouveau qui devrait lui permettre de renforcer son attractivité et d'accueillir de nouvelles entreprises dans un cadre paysager exceptionnel. Au programme sont prévus une rationalisation des charges d'exploitation, une nouvelle identité des parties communes et de nouveaux services aux entreprises et aux salariés, tels qu'une crèche privée, une conciergerie ou l'implantation de vélos en libre-service, Vélo2, dans l'enceinte du parc. Le parc devrait, par ailleurs, devenir un campus exemplaire en terme de développement durable.

Par ailleurs, la foncière cotée vient de signer un bail en état futur d'achèvement avec le Groupe SPIE pour lancer, clés-en-main, la construction de son nouveau siège social mondial, en lieu et place de l'actuel siège historique. Le nouveau bâtiment d'environ 10 000 m², qui sera livré en 2015, est conçu par l'agence Anthony Bechu selon les dernières normes environnementales (HQE Construction et BREEAM) et, bien sûr, dans le même esprit architectural du parc, à savoir une architecture horizontale. L'aventure continue !

** Ingrid Nappi-Choulet, FRICS, est professeur à l'ESSEC Business School.*

Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable, soutenue par Poste Immo, Foncière des Régions et BNP Paribas Real Estate.

Elle est également membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier. www.ingridnappichoulet.com

