



Corda A, une ancienne usine de 6 m de haut couvre 3 500 m<sup>2</sup>. Des passerelles se croisant en de nombreux endroits créent une réelle dynamique.

© Thomas Vandecasteele

# Lorsque l'innovation est inscrite dans les gènes

**Au milieu des années 50, Philips a lancé un vaste investissement à Hasselt, pour y construire un site industriel particulier regroupant la production, la recherche et le développement. On lui doit plusieurs inventions qui ont déferlé sur le monde, comme la cassette compacte et le fameux Compact Disc (CD)... jusqu'à sa fermeture, en 2002.**

Quinze ans plus tard, ce site de 75 000 m<sup>2</sup> abrite plus de 3 000 travailleurs et regorge de vie et d'animation. Il est en effet devenu le « Corda Campus », propriété de la LRM (la Société Limbourgeoise d'Investissement ou Limburgse Inversterings Maatschappij), qui attire les entreprises de tout acabit.

Kristof Vanvelk, Operations Manager : « *Corda Campus met moins l'accent sur la location d'espace industriel ou de bureaux que sur*

*« La sensation d'être sur un campus crée une ambiance et un cadre de travail uniques, fondamentalement différents de ceux des immeubles de bureaux conventionnels », insiste Kristof Vanvelk. « Pourtant, chaque entreprise y jouit de la place nécessaire pour développer sa propre identité au sein de l'ensemble plus vaste qu'est le "Corda Campus". »*

## **Ambiance loft**

Le tout nouveau pôle d'attraction du « Corda Campus » est le bâtiment « Corda A », inauguré juste avant l'été. Cette ancienne usine de 6 m de haut couvre 3 500 m<sup>2</sup>. D'ici à la fin de l'année s'ouvrira « Corda B », selon le même concept, mais cette fois dédié aux entreprises un peu plus grandes. La rénovation des bâtiments visait d'abord à optimiser la consommation et la

**“Aujourd'hui, des travailleurs du site envisagent de changer d'employeur, mais pas de lieu de travail. Difficile d'imaginer plus beau compliment pour le campus !”**

*le ressenti du personnel sur site. Les entreprises deviennent des voisins, des collègues et des fournisseurs mutuels. Et cela dans un cadre motivant, suggestif, où germe une forte sensation communautaire et où les relations sont denses et nombreuses ».* L'inauguration de « Corda 1 », un bâtiment flambant neuf avec une singulière toiture végétale inclinée en forme de V, a représenté une étape importante dans l'historique du site. Le bureau d'architecture ELD avait dessiné ce bâtiment qui, fort de 14 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, héberge un incubateur d'entreprises, un centre de réunion, un café et un restaurant. « Corda Campus » héberge déjà plus de 200 entreprises et leur fournit des services généraux pour la gestion des lieux de travail, la politique de stationnement et de mobilité autour et sur le site, la connexion et la communication avec les résidents.

production d'énergie. Toute la surface en toiture a été couverte de panneaux solaires, les murs ont été isolés au maximum, les vitres et châssis remplacés par des modèles aux prestations thermiques inédites. La forme originelle des fenêtres, qui s'élevaient du sol au plafond, a été reconstituée à l'aide de matériaux contemporains. L'ancien plancher a laissé place à un sol en Polybéton. Entre les bâtiments a été aménagé un parc servant de zone de loisirs et de lieu de travail en plein air.

Un appel d'offres a été émis l'an dernier pour l'aménagement intérieur. Les propositions inventives de PROCOS Group ont séduit le jury. Jos Duchamps, administrateur délégué de PROCOS Group : « *Notre idée reproduit le concept du village avec une place centrale. Corda A enveloppe en quelque sorte ce village. Pour le lotissement de cet espace, nous nous sommes basés sur une grille de 5 m sur 5.* »



Kristof Vanvelk, Operations Manager  
**“La sensation d'être sur un campus crée une ambiance et un cadre de travail uniques, fondamentalement différents de ceux des immeubles de bureaux conventionnels. Pourtant, chaque entreprise y jouit de la place nécessaire pour développer sa propre identité au sein de l'ensemble plus vaste qu'est le "Corda Campus".”**



### Support facilitaire

Le « Corda Campus » se charge de toute l'organisation facilitaire de l'environnement de travail, dont il veut déléster les utilisateurs. Kristof Vanvelk, Operations Manager du « Corda Campus » : « C'est en respectant cette philosophie que nous considérons chaque locataire comme un client ayant des aspirations spécifiques que nous devons satisfaire. Non seulement en lui apportant une solution pour ses attentes immobilières, mais également pour tous les aspects techniques, d'accueil, de sécurité, etc. Pour nous, ce qui importe, c'est de savoir ce que veulent les locataires ! »

Ainsi, un service d'assistance automatisée avec le logiciel ARCHIBUS a été installé afin de relier directement les interventions nécessaires et les collaborateurs concernés. Nous avons des salles de réunion d'une capacité de 8 à 240 personnes, ce qui permet aux entreprises de limiter au strict nécessaire la surface louée en permanence et de louer le surplus lorsqu'elles en ont besoin.

Les sociétés plus petites peuvent quant à elles recevoir leurs clients dans un cadre majestueux.

Le support facilitaire se concentre également sur l'animation du campus, et cela se traduit par l'organisation d'événements variés, des contacts et échanges avec le quartier, etc. Nous invitons chaque mois un orateur de talent à s'exprimer dans l'auditoire.

L'intérieur de l'immeuble est subdivisé en modules compatibles de 35 m<sup>2</sup> au sol, avec possibilité de s'élever sur 2 étages. Il en résulte plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureau utiles, pour seulement 3 500 m<sup>2</sup> au sol de l'ancienne usine. Tous les équipements techniques sont intégrés aux plafonds, pour garantir une souplesse d'aménagement maximale afin de pouvoir en modifier à tout moment les subdivisions intérieures.

Jos Duchamps : « Le choix des matériaux a fait l'objet d'études approfondies, il est maintenant imposé pour tous, mais l'aménagement de chaque module par les locataires demeure libre. Ils sont facturés non par mètre carré, mais par module. »

Ces modules sont accolés aux façades du bâtiment. Les îlots en forment le système nerveux. Des passerelles se croisant en de nombreux endroits créent une réelle dynamique. « Les travailleurs de talent qui sont attirés par Corda Campus n'en attendent pas un aménagement léché, mais plutôt une disposition inédite », commente Kristof Vanvelk. « Bref, ils aiment cette ambiance de loft. Nous avons comme objectif de réunir des entreprises innovantes de différentes natures afin de stimuler une dynamique mutuelle ».

Sur l'avant, les deux anciens halls d'usine ont été réunis par un bâtiment neuf, où dominant le verre et l'acier. Alors que ce lieu se trouvait autrefois sur l'arrière du site, il fait aujourd'hui office d'impressionnante porte d'accès au parc d'entreprises, et est idéalement situé pour les navetteurs qui rejoignent le « Corda Campus » en train.

### Un cadre de travail branché dans lequel on se sent naturellement bien

« Le succès que connaît le « Corda Campus » n'est pas dû au panorama depuis les bâtiments, mais à l'ensemble du cadre dont bénéficient les entreprises et leur personnel. C'est vraiment une expérience de campus très attrayante », souligne Kristof Vanvelk.

En effet, on aurait tort de considérer le « Corda Campus » comme de banals lieux de travail ou espaces de bureau. La « Corda-Plaza » est une vaste zone de rencontres, offrant divers services : salon de coiffure, agence bancaire, sandwicherie, bar à soupe, et même cabinet de kinésithérapie. La « Corda Cuisine » est un restaurant de grande capacité en self-service, mais avec un

aménagement soigné et fort agréable qui évoque le passé industriel du site. Il est également utilisé comme espace de réception pour les fêtes d'entreprise. Le « Corda Bar » est ouvert tous les jours de 11 à 23 heures. Sa carte plus sophistiquée et son service à table sont aussi le gage d'un niveau de luxe supérieur. On y trouve une grande terrasse, avantageusement orientée, et l'on y sert évidemment les clients ne travaillant pas sur le campus. Car celui-ci est ouvert à tous.

Dans tout cela, il ne faudrait pas oublier le rôle important joué par les espaces verts et les sentiers de promenade qui agrémentent le site entièrement piéton. Il n'en est pas moins aisément accessible en voiture, car l'un des anciens bâtiments d'usine a été reconverti en parking pour 550 véhicules.

### Continuer à grandir

ELD et PROCOS Group ont développé ensemble un Master plan pour le « Corda Campus », prévoyant deux nouvelles constructions complémentaires : « Corda 2 » (réception en 2018) et « Corda 3 » (réception en 2019).

Tous les espaces disponibles sont loués et plusieurs dizaines d'entreprises rongent leur frein sur une liste d'attente. Kristof Vanvelk en conclut : « C'est une tendance qui se dessine depuis quelques années : les entreprises veulent quitter Bruxelles. Le « Corda Campus » en héberge plusieurs ayant des relations avec la capitale. La présence de l'Université de Hasselt joue évidemment un rôle important. Nous pensons que notre succès s'amplifiera encore, au point d'atteindre le cap de 5 000 travailleurs d'ici 2020 et 70 000 m<sup>2</sup> de surface utile. »

Eduard Coddé ↗

📖 Lisez aussi le reportage « Résurrection d'un site industriel, privilégiant le ressenti et la plus-value relationnelle » au sujet du Corda Campus paru dans le Profacility Guide 2017 via [www.profacility.be/biblio](http://www.profacility.be/biblio) > 01/10/2017

“La sensation d’être sur un campus crée une ambiance unique et le cadre créatif séduit toutes sortes d’entreprises innovantes.”

