



# Grand Paris

## À Nanterre, les bureaux touchent du bois



Vue d'artiste des immeubles tertiaires de six étages, tout en bois, sur le site des anciennes Papeteries de la Seine. WOODDEUM

**O**n connaissait Babarum et Petibonum, voici l'Arboretum de Wooddeum. Il ne s'agit pas d'un camp romain érigé à proximité d'un village d'irréductibles Gaulois mais, selon ses promoteurs, du « plus grand campus de bureaux jamais construit en bois massif dans le monde ». Il se situera près de la Seine, en lieu et place d'une friche industrielle à Nanterre (92), le long de l'axe historique qui part du Louvre et passe par les Champs-Élysées et l'Arche de la Défense. Les travaux de ce gigantesque complexe de 126.000 m<sup>2</sup> implanté sur une parcelle de 9 hectares doivent démarrer en 2018, sous l'égide de Wooddeum et de BNP Paribas Real Estate, pour une livraison prévue en 2021. Investissement total (comportant le foncier, l'aménagement et les taxes) : entre 600 et 700 millions d'euros.

« C'est un vrai pari, mais nous sommes assez confiants car ce nouveau concept de bureaux écologiques, cette nouvelle façon de vivre l'entreprise et le travail que nous proposons correspondent aux

**URBANISME** Un immense campus de bâtiments en épicea doit sortir de terre d'ici à 2021 autour d'un parc de 6,5 hectares

**LOCAVORE** Un verger et un potager y produiront 25 tonnes de fruits et légumes bio par an consommés sur place

attentes des entreprises de demain », affirme Guillaume Poitrinal, coprésident et cofondateur avec Philippe Zivkovic de la PME Wooddeum. Cet ancien PDG du géant de l'immobilier commercial Unibail-Rodamco se passionne aujourd'hui pour la construction en bois, point commun des 25 opérations en cours du promoteur, dont la plupart se situent en Île-de-France. « Dans le projet Arboretum, insiste Philippe Zivkovic, les matériaux, la construction, l'exploitation et même la fin de vie des

bâtiments ont été pensés pour réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre. C'est la première fois qu'on développe à cette échelle un véritable projet bas en carbone. Un record mondial », .

**Un parc tertiaire qui produit son énergie**

Conçu par les agences d'architectes François Leclercq et Laisné-Roussel, le futur campus tertiaire de Nanterre produira en outre une bonne partie de son énergie lui-même grâce au photovoltaïque et à la géothermie. De quoi couvrir 98 % de ses besoins en chauffage et en climatisation. Par ailleurs, les bureaux « en gradins » s'implanteront autour d'un « parc sécurisé » de 6,5 hectares qui fera la part belle à l'agriculture urbaine. Un vaste potager et un grand verger (3.200 m<sup>2</sup> en tout), ainsi qu'une serre produiront près de 25 tonnes de fruits et légumes par an, 100 % bio. Ceux-ci seront utilisés sur place, en circuit court, dans l'un des sept restaurants où 400 repas par jour pourront ainsi être servis. Le compost sera fabriqué localement à partir des déchets organiques des restaurants et utilisé pour les cultures. L'eau de pluie doit aussi être récupérée pour l'arrosage.

Le site, bordé par un pont ferroviaire, ainsi que par les autoroutes A14 et A86, jouxte le parc du Chemin-de-l'Île. Il a abrité pendant plus d'un siècle (1904-2011) les papeteries de la Seine, qui fournissaient *Le Petit Parisien*, quotidien célèbre sous la III<sup>e</sup> République. Tout en béton gris, les deux bâtiments industriels doivent être restaurés et transformés, l'un en salle de sports (squash, badminton, boxe, cardio) agrémentée d'une piscine, l'autre en espace de restauration et d'événementiel. Dans le parc dessiné par les paysagistes de l'agence Base, 585 arbres « rares et légendaires » seront plantés, tels des cèdres du Liban, ginkgos ou séquoias. Un canal de 600 m serpentera sur toute la longueur du jardin pour déboucher dans une zone humide où pousseront des roseaux côté fleuve. Au milieu, trônera un « amphithéâtre de verdure » de 600 places. Un parcours sportif est prévu comprenant 40 km d'itinéraires de course au sein du parc et le long des berges.

« C'est un terrain extraordinaire, s'enthousiasme l'architecte François Leclercq. L'un des rares endroits du Grand Paris qui bénéficie d'un paysage dégagé sur la Seine et sur la



*merveilleuse – car inaccessible – île fleurie, juste en face.* » Situés à 700 m à pied de la gare Nanterre-Université, les 126.000 m<sup>2</sup> de l'Arboretum accueilleront jusqu'à 7.000 salariés. Avec ses bureaux en pleine nature, le campus entend valoriser le « *bien-être au travail* », selon Philippe Zivkovic. « *À l'heure du digital et des start-up, ajoute-t-il, les entreprises vont avoir envie de travailler autrement et d'offrir davantage de confort à leurs employés* », lesquels disposeront d'« *environ 18 m<sup>2</sup>/personne* ».

### **Six étages entièrement en épicea**

Au programme : huit bulles de travail extérieures dans le parc, de grandes salles de réunion baignées de lumière avec 6 m sous plafond, de vastes terrasses à chaque étage, des plateaux de 1.000 à 7.000 m<sup>2</sup> modulables... Les bâtiments de six étages seront entièrement construits en épicea, non seulement l'ossature, mais aussi les planchers et les murs porteurs. « *Les façades alterneront verre et aluminium. Le bois, omniprésent à l'intérieur, sera visible à travers les baies vitrées. Mais nous avons préféré ne pas mettre de bois en extérieur pour éviter qu'il ne devienne gris en vieillissant* », précise François Leclercq.

Woodeum s'est fait spécialiste du CLT (Cross Laminated Timber), c'est-à-dire du « *bois lamellé collé contre-croisé* », un matériau de construction inventé par un Français, Pierre Gauthier, en 1947. « *Le CLT n'a que des avantages par rapport au béton, affirme Guillaume Poitrinal. C'est un piège à CO<sub>2</sub>. Il est recyclable. Les chantiers durent deux fois moins longtemps, nécessitent sept fois moins de camions, ne génèrent pas de poussière. Le léger surcoût du matériau est compensé par les économies de main-d'œuvre. Surtout, contrairement aux idées reçues, il ne prend feu qu'à 400 °C et se révèle un très bon isolant thermique.* » Le promoteur se targue de replanter un arbre dans ses deux forêts des Alpes-Maritimes pour chaque mètre carré construit.

Le permis de construire devrait être délivré d'ici à huit mois. Le projet est soutenu par le maire communiste de Nanterre et son adjoint EELV à l'urbanisme, par l'Epadesa (Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche), le département des Hauts-de-Seine et la Région Île-de-France. Écologique, il ne devrait pas se heurter à d'irréductibles opposants. ●