

Le bois à l'assaut d'un mégaprojet immobilier

- Nanterre va accueillir un campus de bureaux en bois.
- Ses immeubles bas, dans un parc, se liront comme un négatif des tours de la Défense toute proche.

CONSTRUCTION

Catherine Sabbah
@csabbah

Il restera bien quelques bâtiments en béton, en hommage au long passé industriel des Papeteries de la Seine à Nanterre. Mais l'ensemble de 126.000 mètres carrés de bureaux, situés sur ce terrain entre l'autoroute A86, un pont ferroviaire, la Seine et le parc départemental du Chemin-de-l'Île, sera construit en bois. Six ans ont passé depuis la fermeture de ces usines bâties en 1904 qui fournirent en papier l'imprimerie du « Petit Parisien ».

Leur dernier propriétaire, l'entreprise Smurfit, a accepté de vendre ses 17 hectares à Woodeum, une société de promotion dirigée par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, associée au groupe BNP Paribas Real Estate que ce dernier a longtemps présidé. Une aubaine pour la ville. Elle a imposé, à côté du campus développé sur 9 hectares et baptisé l'« arboretum », une zone d'activité pour des PME et une plate-forme logistique dans le but de rééquilibrer le « tout tertiaire » du quartier de la Défense.

Une démarche écologique
Ce projet de 500 millions d'euros proposera un cadre de travail en tout point opposés à celui des tours érigées de l'autre côté de la Grande Arche. François Leclercq et l'agence Laisné Roussel ont été généreux en terrasses et en balcons, des « bulles » seront dispersées dans les jardins pour s'y concentrer ou s'y réunir, un potager et un verger alimenteront l'un des restaurants du site, un grand complexe sportif aidera les cadres à déstresser dans un air moins pollué qu'à l'intérieur du boulevard circulaire... « C'est la

partie visible de notre démarche écologique, le reste c'est une empreinte carbone moindre lors de la construction, de l'exploitation et même de la démolition des bâtiments, explique Guillaume Poitrinal. Le système de géothermie fournira 75 % des besoins en chauffage et climatisation, et les énergies renouvelables 18 % des consommations du campus. »

Les promoteurs de ce projet comptent bien atteindre les meilleurs scores des labels BBKA (Bâtiment bas carbone) et E+C- (Energie positive et réduction de carbone) applicable en 2020. Plus léger, plus rapide à mettre en œuvre, stockeur de carbone, le bois présente beaucoup d'avantages, même si la filière française est pour l'instant incapable de produire en masse et bon marché le CLT (« cross-laminated timber ») qui permet de construire ces immeubles.

« Nous avons bien sûr intégré le fait que la matière première vient d'Autriche dans le bilan que nous présentons et nous étudions les moyens de faire naviguer le matériau jusqu'à Nanterre. Même ainsi, il est infiniment meilleur qu'avec une simple ossature bois ou une construction en béton », poursuit Guillaume Poitrinal. Inclut-il dans ce calcul les trajets en voiture des usagers du campus ? Un parking souterrain est en tout cas prévu pour ceux qui seront rebutés par les 700 mètres qui séparent l'entrée du site de la gare RER.

Les promoteurs souhaitent trouver un locataire unique avant de démarrer les travaux. Dans le cas contraire, le chantier pourrait commencer par phases. Assurés du soutien de la ville, de l'Epadesa – l'aménageur du quartier de la Défense – et du département, les nouveaux propriétaires, qui ont acheté le terrain sans condition suspensive, comptent obtenir leur permis de construire à la fin de l'année. ■

500

MILLIONS D'EUROS
Le montant du projet du campus de bureaux en bois, à Nanterre.

En plein chantier, la ville de Nanterre veut retrouver l'autonomie de gestion de ses terrains

Le maire de Nanterre rechigne à faire partie du nouvel établissement d'aménagement Paris La Défense.

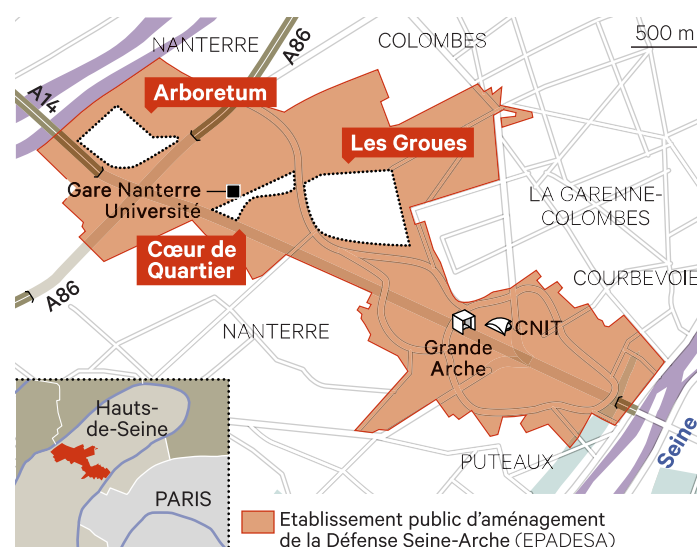
Juste à temps... A quelques jours de la passation des pouvoirs à l'Elysée, le projet d'ordonnance de création de l'établissement public Paris La Défense a été présenté en Conseil des ministres, mercredi. En application de la loi du 28 février 2017 sur le statut de Paris et l'aménagement de la métropole, cette nouvelle structure devrait préciser les conditions de fusion de l'Epadesa et de Defacto, respectivement chargés de l'aménagement et de la gestion du quartier d'affaires de la Défense.

Vu de Nanterre, le projet concerne surtout « la gestion du quartier historique dans lequel il n'y a plus grand-chose à aménager et beaucoup à entretenir, nous ne sommes pas vraiment concernés par ces travaux », pense Patrick Jarry, le maire de cette ville en plein chantier. Il préférerait gérer seul les projets de sa collectivité, comme il l'a fait pour le terrain des Papeteries de la Seine (lire ci-contre). Contrairement à ce qui se passe à proximité de la



Le campus, baptisé l'« arboretum », sera développé sur 9 hectares. Photo François Leclercq & Nicolas Laisné

Trois des grands chantiers de Nanterre



« LES ÉCHOS » / SOURCE : EPADESA

Grande Arche – et sur l'esplanade –, le maire de Nanterre a toujours imposé des projets mélangeant aux bureaux des logements – y compris sociaux – et des commerces. « Tout le monde est prêt à investir dans des bureaux, lorsqu'il s'agit de rénover

des logements sociaux, il n'y a plus personne », constate Patrick Jarry.

C'est pourquoi le secteur des Hauts-de-Seine, devrait voir surgir 600.000 mètres carrés autour du nouveau réseau de transport. Dans

Cœur Université, déjà desservi par le RER A, 70.000 autres mètres carrés – dont 497 logements – seront aménagés par UrbanEra, une filiale de Bouygues Immobilier.

« Réparer les dégâts »

Sur les bords de Seine, la ville est néanmoins sur le point d'autoriser un programme 100 % activités, avec 126.000 mètres carrés de bureaux dans un campus, une zone réservée à des PME-PMI et une plate-forme logistique. « Parce qu'à cet endroit, entre la prison, la ligne aérienne du RER A, qui fait beaucoup de bruit, et la bretelle d'autoroute qui va de l'A14 à l'A86, il est impossible de construire des logements », précise le maire de Nanterre.

La ville se serait-elle développée autant et à la même vitesse sans l'intervention de l'Etat ? Sans doute pas. « L'enfouissement de l'autoroute A14 a créé une friche de 4 kilomètres de long sur 100 mètres de large. Le devoir de l'Etat était, a minima, de réparer ces dégâts », justifie Patrick Jarry. Le maire souhaite désormais reprendre le contrôle de ces anciennes friches transformées et valorisées, et décider seul de leur avenir. — C. S.