



## En bois, par dessus le marché !

s &  
con  
nexi  
ons immobilières



Bureaux

fredday : bool(false)

DossiersBureaux

le 12 Déc 2018



Perspective intérieure de "Pulse", à Saint-Denis (93)

**Le bois débarque dans la construction contemporaine des bureaux. Dans les sièges sociaux, pour des raisons d'image, mais aussi dans l'espoir de s'attirer la nouvelle génération des millennials. Le bois, matériau durable, devient le « talent scout », l'agent recruteur des entreprises où il fait bon travailler. Le point sur cette tendance.**



Cette irruption relativement récente du bois dans les bâtiments tertiaires bénéficie des progrès réalisés depuis quinze ans dans la construction de logements. Quinze ans seulement. Dans les années qui suivent le passage de l'an 2000, en effet, on a vu fleurir dans la France des territoires — plutôt que dans celle des métropoles — des petits collectifs en bois, de quatre niveaux maximum, commandés par des bailleurs sociaux, à l'initiative d'aménageurs et d'élus locaux. La solution constructive est celle de l'ossature bois, maîtrisée par la tradition artisanale de la charpente française et pourvoyeuse d'emplois locaux.

Il faudra attendre l'importation en France, depuis les pays de l'Europe du Nord, de la technique du bois massif et des panneaux tri-plis lamellés-croisés (Cross Laminated Timber-CLT) pour que les bâtiments gagnent en hauteur. A cet égard, la livraison en septembre 2016 des 140 logements du plus gros bâtiment en bois massif d'Europe, conçu par Jean-Michel Wilmotte pour Woodeum et construit par Mathis à Ris Orangis, constitue une date charnière. Le CLT est une véritable innovation. Le passage du logement au bureau (qui réclame des solutions mixtes CLT, poteaux-poutres et façade vitrée) est désormais techniquement possible. Il est également souhaité par de nombreuses entreprises qui ont fait de la RSE un outil de leur propre développement. Et les choses vont aller très vite, facilitées par l'association pour le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) qui compte 70 membres de la filière immobilière dès sa création, dont Eiffage Construction, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Kaufman & Braud... « Un tel label participe d'un mouvement de bascule que le secteur est en train d'opérer » souligne alors Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable.



Le futur « Perspective », à Bordeaux (33)

## Vite et fort

Les choses vont vite et fort. En effet. Fin octobre dernier, en présence du maire de la ville Alain Juppé et de sa première adjointe Virginie Calmels, le groupe Pichet inaugurerait à Bordeaux, sur les bords de la Garonne, à la frontière de Bègles, « Perspective », le plus haut immeuble de bureaux en bois de France : 4 600 m<sup>2</sup> de bureaux, 7 étages, 30 mètres de hauteur ! « Quand nous avons commencé à travailler sur la conception dès 2012, les immeubles en bois ne dépassaient pas deux ou trois étages. Utiliser du bois pour la structure d'un si grand bâtiment a constitué une première. Les réglementations n'étaient pas prêtes et il a fallu faire tomber les verrous un à un » déclaraient, il y a quelques jours, les architectes associés Dimitri Roussel et Nicolas Laisné, qui font maintenant figure d'experts. Une prouesse que les invités ont fêté en



levant leur verre de Les Carmes Haut Brion, dont le chai a été redessiné par Philippe Starck à la demande de son propriétaire Patrice Pichet, promoteur viticulteur, lequel a sollicité le crayon de Joris Briand (déjà l'auteur de l'élégante résille du Mucem de Marseille) pour dessiner le monumental escalier central de « Perspective », dans la tradition des chefs d'œuvre des Compagnons du Devoir.

## Nexity en précurseur

Soulignons l'insistance de l'aménageur public Bordeaux Euratlantique pour l'emploi de bois local. Les Landes ne sont pas loin. Une requête qui pourrait se systématiser dans les concours et appels d'offres...

Dès l'été 2013, Nexity se posait en précurseur en livrant « L'Ensoleillé », à Aix-en-Provence, le premier programme en France de cinq petits bâtiments de bureaux en bois à énergie positive. Ce qui autorisait Nexity et sa filiale Ywood Business à s'afficher comme le « premier opérateur de bureaux en bois de France ».

Depuis, Nexity a livré, dans les Docks Libres de Marseille, le plus haut immeuble (R+6) de bureaux en bois (le plus haut jusqu'à l'inauguration de Bordeaux; on notera l'accélération du temps et la fugacité des records), dans un chantier très contraint, où la préfabrication des solutions bois a fait merveille. Nexity Immobilier y a même installé son siège régional. Une opération que le groupe est en passe de rééditer à Rennes pour y installer ses bureaux bretons, qu'il devrait inaugurer dans les mois qui viennent... Véronique Bédague, présidente de Nexity Immobilier d'Entreprise, se fixe l'objectif de 20 % de ses réalisations en bois en 2030 : « nous avons atteint les 54 000 m<sup>2</sup> en bois au début de l'année 2017. Nous sommes aujourd'hui à 100 000 m<sup>2</sup> sous promesse. Les leçons que nous avons apprises de notre antériorité dans la construction bois sont devenues un engagement, celui d'une implication de l'ensemble des acteurs de la phase de programmation et tout au long de la conception... C'est ce qui nous a, sans doute, permis de remporter le partenariat conclu avec Engie en juillet pour acquérir, auprès du Groupe PSA, et transformer ensemble en éco-quartier exemplaire, un terrain industriel de 9 hectares à La Garenne-Colombes ». L'association du promoteur qui monte et de l'énergéticien en reconversion vise à faire de ce campus « une vitrine de la transition énergétique et environnementale, un projet urbain d'intérêt général ». Soit 120 000 m<sup>2</sup> de bois. Rien de moins. Début des travaux en 2020, livraison en 2022.



L'ensemble « Arboretum », à Nanterre (92)

## Woodeum, l'acteur 100 % bois

Une position de leader que Woodeum, l'acteur 100% bois, petit constructeur acquis et relancé comme une startup il y a seulement cinq ans par Guillaume Poitrinal, a bien l'intention de lui ravir. « Notre ambition affichée est bien de devenir, si nous ne le sommes pas déjà, le leader de la promotion d'immeubles bas carbone grâce à la performance de notre produit, le bois massif » déclare sans ambages Arielle Polailon, directrice programmes immobilier tertiaire. « A la fin de l'année, nous serons à 145 000 m<sup>2</sup> maîtrisés, contrats sur foncier obtenus et autorisations en cours ». Le plus important programme, pour 125000m<sup>2</sup>, est celui de l'« Arboretum », un campus de bureaux au sein d'un parc de 9 hectares, à Nanterre (même surface que le campus Engie-Nexity à La Garenne-Cochard). Un gigantesque projet tertiaire conçu par les architectes Laisné-Roussel (déjà maîtres d'œuvre chez Pichet, à Bordeaux) et François Leclercq. « Il nous manque juste une autorisation environnementale unique, puis on achève la démolition d'une ancienne papeterie, les archéologues bouchent leurs trous et nous démarrons incessamment les travaux » précise Arielle Polailon, qui poursuit : « nous commencerons par y ouvrir un showroom dès le printemps prochain, pour lancer la commercialisation multi-locataires... C'est facile de vendre des bureaux en bois, les qualités objectives du matériau, acoustique, thermique, sont maintenant reconnues. Pour faire valoir les qualités plus subjectives de bien-être et de confort d'un espace de travail en bois tel que Woodeum le conçoit, il suffit de le faire visiter... la vue de plafonds filants, sans faux plafond en ramettes de dentiste, le contact de la main avec le matériau de structure, et chacun comprend comment le bâtiment fonctionne ».

## Le bois est bon pour la santé !

« Pourquoi construire en bois ? Il suffit de penser au bâtiment où l'on vit et où l'on travaille comme s'il s'agissait d'un aliment. Le bois est bon pour la santé. Pour la nôtre et pour celle de la planète ! Le béton produit trop souvent une architecture fast food<sup>1</sup> » : Marion Waller, jeune normalienne (26 ans) conseillère de Jean-Louis Missika, premier adjoint en charge de l'Urbanisme de la Maire de Paris, ne mâche pas ses conseils. Elle a travaillé sur le dossier



« Réinventer Paris » avec Sophie Rosso, qui a quitté le cabinet municipal en octobre 2017 pour prendre la direction générale de Quartus Tertiaire, porteur du CPI, avec le promoteur belge Buelens, de l'immeuble en bois « Opalia », de sept étages, porte d'Ivry, en bordure du périphérique parisien. Avec 6 000 m<sup>2</sup> de plancher, cet édifice de conception innovante, a été réalisé sur des plans Art & Build par le charpentier vendéen Briand : dalles verticales en CLT, bardage en bois, double peau isolante en verre, avec avis technique du CSTB. Précision importante : « Opalia » abrite depuis un an la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Ville de Paris.



« Opalia », dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Autant bien abriter le principal prescripteur des solutions constructives de la Capitale. Pour le neuf. Mais aussi pour l'ancien : un secteur où le bois révèle de nouvelles aptitudes high tech.

## Techniwood, une solution unique

Un créneau que l'entrepreneur nancéien François Pélissier, après avoir créé le plus grand parc éolien de France en 2005, « Le Haut des Ailes », en Lorraine, avec 44 MW, revendu à GDF Suez en 2008, a créé Techniwood : pour développer la seule solution de façade de réhabilitation préfabriquée en épicea français pour les hauteur moyenne et grande hauteur jusqu'à la quatrième famille. Un créneau dans lequel l'industriel Techniwood, avec sa filiale de construction Ecologia, est en passe d'asseoir son hégémonie.

Ainsi fut fait pour réhabiliter « Soge 2000 », immeuble R+6 de bureaux désaffectés transformé en logements étudiants, en face du campus de l'Essec, à Cergy. Ainsi en est-il également pour des bureaux de « L'Albero », un R+10 sur 10 500 m<sup>2</sup> à Guyancourt, livré il y a trois mois. Enfin, autre prestigieux retour d'expérience à l'actif de Techniwood, la réhabilitation du campus de l'Insa Lyon Tech, confié à l'architecte Marc Warnery, de l'agence Reichen & Robert. Les façades préfabriquées en bois y intègrent isolants et fluides, avec une obligation contractuelle de performance. « Je prétends à la PE au cube, comprenez la triple performance écologique, énergétique, économique. Techniwood construit hors site avec son procédé Panobloc© et pose en usine des éléments qui ne bougeront plus pendant 30 ans. Là où les chantiers de réhabilitation traditionnels ont de plus en plus de mal à réunir les compétences » affirme François Pélissier.



Autre PMI innovante de la filière bois, le Groupe Mathis, premier producteur industriel et constructeur bois indépendant français avec 160 collaborateurs, co-traitant des plus belles et récentes réalisations : l'immeuble de Ris Orangis (lire plus haut), mais aussi « Enjoy », de la gamme Green Office®, de Bouygues Im- mobilier, pour la Caisse des Dépôts, dans la Zac des Batignolles, dans le 17ème arrondissement. « Une structure pas facile, en étoile » souligne Frank Mathis, le patron de l'entreprise familiale, « bâtie sur un premier étage en béton surplombant, sur pilotis, les voies ferrées, bois massif et béton en structure, façade en ossature bois et revêtement métallique ». Pourquoi le bois ? « Les charges admissibles de la dalle SNCF, par endroit plus faibles, nous ont amenées à concevoir le bâtiment en structure bois afin d'alléger la structure (un gain de 30 % sur le poids du plan- cher) et permettre de construire la sur- face demandée au programme. La structure bois a, en effet, permis de construire deux niveaux de plus sur la partie de dalle située à la pointe de la parcelle par rapport à la faisabilité de l'aménageur » selon le concepteur Bauschlager Eberlé.



« Enjoy », Zac de Clichy-Batignolles, dans le 17ème arrondissement de Paris

## Des perspectives de plus en plus importantes

Frank Mathis livrera également l'im- meuble « Pulse », pour Icade, un R+7, à Saint-Denis, deux fois plus gros qu' »Enjoy » ; puis, toujours avec Icade, le futur siège de l'Urssaf Ile-de-France, co-traitants Spie-Batignolles et Bateg Vinci, sur le Pont de Flandres, dans le 19ème arrondissement.

« Les solutions bois prennent enfin leur place dans la filière immobilière » constate Frank Mathis, « maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre ont la sagesse de nous écouter. On réalise à leur de- mande, de plus en plus souvent, des prototypes de façade ou d'aménagement intérieur. Cela coûte un peu, mais rassure tout le monde. Les perspectives d'immeubles tertiaires en bois sont de plus en plus importantes. Depuis quelques mois, les demandes des maîtres d'ouvrages auprès de leurs partenaires promoteurs portent sur le raccourcissement des délais et le bilan RSE ». C'est assez récent et massif.

Les entreprises soucieuses de leur responsabilité RSE ont épuisé les gains à réaliser sur les photocopieuses, les éclairages led ou le covoiturage... L'immobilier bio-sourcé est la prochaine étape décisive de leur responsabilité sociétale. Fini le bricolage sympathique. Le temps est, sans doute, compté — à l'instar de ce qui arrive au carburant de nos très chères automobiles— avant qu'une taxe carbone ne vienne pénaliser le bâti !



**1** – Déclaration faite au festival TED'x de Berlin, le 5 septembre 2018, consultable en ligne sur YouTube



Brice Lefranc  
chef de rubrique

