



Communiqué de presse

Le Campus Arboretum inauguré par le Président de la République

Cet ensemble d'immeubles bas-carbone préfigure le bureau de demain et constitue un tremplin pour la sortie de crise.

Paris le 19 septembre 2024. Le Campus Arboretum, plus vaste ensemble de bureaux en bois d'Europe, a été inauguré ce jour par le Président de la République, Emmanuel Macron, accompagné des élus de Nanterre et du département des Hauts-de-Seine.

L'histoire du Campus Arboretum commence avec celle de la reconversion exemplaire d'un site industriel de 17ha, situé en bord de Seine. Sur ce site à proximité du hub ferroviaire de Nanterre Université, à mi-chemin entre La Défense et Rueil 2000, les architectes François Leclercq, Nicolas Laisné, Dimitri Roussel et Michel Roy ont imaginé 7 bâtiments bas-carbone pour un total de 126 000 m² disposés sur un vaste campus de pleine terre, traversé par un cours d'eau, avec arboretum, verger et potager.

Cinq de ces édifices sont neufs, construits en bois massif selon les technologies bas carbone développées par WO₂. Deux bâtiments sont issus du patrimoine industriel de l'ancienne Papeterie de la Seine de Nanterre. La conservation des matériaux leur confère une empreinte carbone minimale.

À la fois modèle pour les bureaux du futur et trem-

plin pour la sortie de crise, le Campus Arboretum de Nanterre-La Défense est né d'une triple conviction :

- La préférence des entreprises pour l'immobilier ultra-bas-carbone, qui offre une double performance environnementale et économique ;
- Le rapport de l'homme à la ville, qui va faire de plus en plus de place à la nature, aux îlots de fraîcheur et de biodiversité ;
- En parallèle du télétravail, les espaces de bureaux, qui doivent se réinventer pour devenir « mieux qu'à la maison ».

“L'offre Arboretum arrive dans un marché sur-offreur, mais ses spécificités en font un produit unique qui s'adresse à toutes les entreprises qui ont compris qu'un siège social était un manifeste vivant de leurs engagements. Sur le terrain du bas-carbone, de la biodiversité et des nouveaux modes de travail, Arboretum n'a pas de concurrence.”

Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic
Co-fondateurs de WO₂.



En plus des surfaces de bureau, le Campus dispose d'un centre de conférences, de séminaires et de réunions, « La Fabrique de la Connaissance », loué au groupe Comet et installé dans les anciens bâtiments réhabilités des Papeteries de la Seine, et d'un centre de fitness et d'escalade de 1 900 m², « L'Atelier des Sports », loué au groupe Arkose, leader français des murs d'escalade d'intérieur. Dans le parc ont été créés un jardin potager et un verger de 3 200 m², dont une partie de la production sera destinée aux sept restaurants thématiques du Campus (bio, végétarien, une brasserie dont la carte est signée par le chef Yannick Alléno).

Le Campus Arboretum est l'une des réalisations les plus emblématiques dans le domaine du bâtiment bas-carbone avec 32 400 m³ de bois mis en œuvre, 10 puits de géothermie couvrant 80 % des besoins de chaud et de froid, y compris les consommations privatives. Économe en ressources, il réutilisera 20 000 m³ d'eau pluviale par an. Au total, l'empreinte carbone du Campus Arboretum de Nanterre sera réduite de moitié sur l'ensemble de son cycle de vie, et les consommations énergétiques pour les locataires seront divisées par 3,5.

Fiche technique

Architectes : François Leclercq, Nicolas Laisné, Dimitri Roussel pour les bureaux du campus, Michel Roy pour les immeubles réhabilités ; Designer : Saguez & Partners ; paysagiste : BASE

Associés : ICAWOOD, Praemia, BNPPRE, Peugeot Invest, Family Offices

Prêteurs : Allianz, BNP Paribas, BNP Paribas AM, AEW (pour le compte d'un investisseur institutionnel)

Promoteur : WO2

Entreprises : GCC (gros œuvre), Mathis (structure bois), Spie Batignolles Énergie (Électricité), Lefort Francheteau (Climatisation-chauffage), Colas (voiries et réseaux), Simeon/Syface (façades), Loiseleur (Plantations), CLAP (Natures et Découverte / Potager Verger)

Matériaux de construction : 32 400m³ de bois utilisé dans la construction du campus, dont environ 8 000m³ de lamellé collé fabriqué par l'entreprise Mathis dans ses usines d'Alsace

Énergie : 80 % du chaud et du froid des bureaux couvert grâce aux 10 puits de géothermie

Surfaces : 126 000m² divisibles à partir de 1 200m²



Mais au-delà de cette performance, c'est l'ensemble du rapport des femmes et des hommes à leur bureau qui se trouve réinventé à l'Arboretum. Chaque plateau se termine par de vastes terrasses ; les fenêtres s'ouvrent sur la nature ; les escaliers monumentaux, disposés en extérieur, viennent jouer le premier rôle pour les circulations verticales. On peut travailler en toute liberté dedans ou dehors. À l'intérieur des bâtiments, c'est la chaleur du bois massif, laissé volontairement visible en l'absence de faux plafond, qui inspire le calme et la sérénité. Avec 3,10 mètre de hauteur sous plafond, l'espace de travail totalement ouvert est baigné de lumière naturelle.

À l'heure du travail hybride et au moment où certaines grandes entreprises souhaitent faire revenir davantage de salariés au bureau, Arboretum apporte une réponse architecturale à la fois innovante et élégante, afin que chacun, à son poste de travail, se sente mieux qu'à la maison.

Les promoteurs WO2 et BNP Paribas Real Estate, appuyés par un pool de grands investisseurs et prêteurs internationaux, ont déployé près de 560 millions d'euros pour développer des bureaux de nouvelle génération.

Avec son inauguration, Arboretum clôture avec succès sa phase de pré-commercialisation. 8 entreprises ont d'ores et déjà choisi le site pour s'y implanter sur un total de près de 9 500 m² : Spie-Batignolles Énergie (arrivée début 2025), Stora Enso, CCI des Hauts-de-Seine, Sinea Formation, Oh Gourmand, RATP, Comet, Arkose. Les promoteurs envisagent maintenant avec confiance la suite de l'opération et plusieurs discussions locatives sont en cours.

À propos de WO2

Créé en 2014 par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, le groupe WO2 est spécialisé dans la promotion immobilière à très haute performance environnementale. Pour diminuer considérablement l'empreinte carbone de ses réalisations, le groupe développe ses propres technologies, privilégiant l'usage de matériaux recyclés ou biosourcés, en particulier le bois massif CLT dont il est le spécialiste français. Associé aux plus grands architectes, le groupe innove sans cesse dans la conception de ses produits pour les inscrire en rupture par rapport aux offres conventionnelles. En 2023, le groupe a cédé sa filiale résidentielle « Woodeum » à Altarea pour se recentrer sur l'immobilier tertiaire sous la marque « WO2 ». Il développe actuellement plus de 300 000 m² de bureaux en région parisienne, dont le futur siège social de GRDF à Saint-Denis (pour le compte d'ICAWOOD), représentant un total d'investissement de plus de 2 milliards d'euros. Le groupe est toujours détenu par ses deux fondateurs ainsi que par deux autres directeurs associés.

A propos d'ICAWOOD

ICAWOOD est un fonds d'investissement lancé en 2019 par ICAMAP et Ivanhoé Cambridge pour concevoir et développer des bureaux à faible émission de carbone de nouvelle génération dans la métropole du Grand Paris. Le fonds est géré par ICAMAP Ivanhoé Cambridge, actionnaire de référence d'ICAWOOD, préside le Conseil des Investisseurs. ICAWOOD regroupe douze investisseurs institutionnels et familiaux de renommée internationale. La capacité d'intervention en fonds propres d'ICAWOOD s'élève à 750 millions d'euros et ICAWOOD développe aujourd'hui 350 000 m² d'opérations mixtes bas-carbone. Les projets sont développés selon les techniques constructives bas-carbone mises au point par WO2, promoteur d'immobilier tertiaire bas carbone, fondé par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic.

A propos de BNP Paribas Real Estate

Leader européen de services immobiliers, BNP Paribas Real Estate couvre l'ensemble du cycle de vie d'un bien : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. BNP Paribas Real Estate accompagne localement propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités dans une trentaine de pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie.