



Immobilier : le campus de bureaux en bois Arboretum a son financement

Le promoteur **WO2** et BNP Paribas Real Estate ont réuni les 650 millions d'euros nécessaires à la réalisation de ce projet immobilier bas carbone à Nanterre, qui n'a pas encore de locataires. Les travaux vont démarrer dès cet été, pour une livraison fin 2022. Lancé il y a plus de quatre ans, le projet de campus de bureaux en bois Arboretum, porté par le promoteur **WO2** et BNP Paribas Real Estate, vient de trouver son financement. Les deux entreprises sont parvenues à réunir 650 millions d'euros pour la réalisation de cet ensemble d'immeubles de 126.000 mètres carrés, situé en bord de Seine dans le quartier de Nanterre-Université (Hauts-de-Seine). L'enveloppe comprend 220 millions de fonds propres et 430 millions de crédits.

Cinq immeubles en bois

« Il s'agit du plus gros projet de promotion de bureaux lancé en blanc en France - c'est-à-dire sans avoir trouvé de locataires au préalable - depuis Coeur Défense en 1997 », souligne **Guillaume Poitrinal**, codirigeant avec **Philippe Zivkovic** de **WO2**. Une performance en cette période troublée par la crise sanitaire.

Arboretum s'inscrit en opposition au quartier sur dalle de La Défense voisine, avec ses grandes tours. Il comprend cinq bâtiments neufs en bois massif et deux bâtiments industriels restructurés - en mémoire de la papeterie autrefois installée sur le site (qui fut notamment celle du « Petit Parisien ».) La hauteur des immeubles, de 5 à 7 étages, est limitée à 30 mètres. Sur les 17 hectares du site, dix doivent être dédiés aux espaces verts.

Faible empreinte carbone

Toute la conception du campus a été pensée dans un souci de respect de l'environnement. « Nous avons choisi le bois plutôt que le béton, qui permet de diminuer de 40 % l'empreinte carbone des bâtiments. 42.000 tonnes de béton concassé issues de l'ancienne papeterie vont être utilisées pour réaliser les sous-couches des voiries du campus et les fonds de formes des bâtiments. Et les 75.000 mètres cubes de terre - soit l'équivalent de 20 piscines olympiques - issus des déblais des parkings serviront à modeler le futur parc », énumère Arielle Polaillon, directrice des programmes tertiaires chez **WO2**. Le bâtiment, bas carbone, utilisera en outre la géothermie.

« Le projet est innovant, exemplaire en matière de développement durable. Et en termes d'aménagement, c'est tout sauf un alignement de postes de travail », résume **Guillaume Poitrinal**. Les plateaux seront lumineux et spacieux, les futurs salariés du site pourront travailler sur les terrasses protégées de la pluie et du soleil. Les restaurants d'entreprises seront ouverts sur la verdure et non parkés au sous-sol. Ils auront d'ailleurs aussi vocation à accueillir les habitants du quartier, tout comme la salle de sport.

Loyers modérés

Les travaux vont pouvoir commencer dès cet été pour une livraison prévue en décembre 2022. Le site n'a plus qu'à trouver des occupants. Alors qu'en cette période post-confinement, de nombreuses entreprises réfléchissent à développer le télétravail et à économiser des mètres carrés, le timing n'est peut-être pas totalement favorable. Mais ces bureaux en pleine nature, à trois stations de RER de Paris, ont des arguments. D'autant que, souligne-t-on chez **WO2**, les loyers prévus se situent autour de 370 euros du mètre carré. Soit un prix inférieur de plus de moitié aux loyers de la capitale, où l'offre est en outre limitée

Elsa Dicharry

Réagir face à une crise. Agir pour préparer l'après.

Chaque jour, la rédaction des Echos répond à votre besoin d'une information fiable et vous aide à prendre les meilleures décisions.

Conservez une vision globale de la situation, en France et dans le monde. Décodez les conséquences de la crise sur l'économie, les entreprises et les marchés. Eclairciez votre réflexion avec des points de vue, des idées et des contributions de tous horizons.

Reprenez un temps d'avance avec Les Echos. Abonnez-vous dès maintenant !

Je découvre les offres