

https://actu.fr/occitanie/toulouse_31555/precurseurs-en-france-ils-construisent-a-toulouse-une-tour-de-grande-hauteur-avec-du-bois_38791250.html

actuToulouse

Précurseurs en France, ils construisent à Toulouse une tour de grande hauteur avec du bois

Lundi 18 janvier 2021, un point d'étape était effectué par Icade Promotion concernant le projet « Wood'Art - La Canopée » : une tour en bois de grande hauteur à Toulouse.

Par **Hugues-Olivier Dumez**

Publié le 19 Jan 21 à 7:10



Une tour en bois, de grande hauteur, tel est le projet un peu fou porté par le promoteur **Icade à Toulouse**. Le chantier est situé à la **Cartoucherie**, un quartier en pleine mutation.

Ici, les échafaudages ont pris possession des lieux. Mais ce projet « **à 76 % en bois** », baptisé « **Wood'Art – La Canopée** », se distingue des autres programmes immobiliers qui fleurissent un peu partout sur l'ancien terrain militaire et industriel transformé en écoquartier à l'ouest du centre-ville. Le bois provient majoritairement des forêts d'**Occitanie**, notamment de la **Montagne Noire**.

« Un projet architectural d'une ampleur inédite »

Lundi 18 janvier 2021, un point d'étape sur « un projet architectural d'une ampleur inédite » était effectué par **Laurent Nicolas**, directeur régional pour Icade Promotion. La construction a débuté fin 2018.

Situé à proximité immédiate des anciennes halles industrielles, prochainement transformées en **Tiers-Lieu**, le programme comprend un **hôtel** de 100 chambres de l'enseigne **Eklo**, 2 750 m² de commerces de pied d'immeuble qui accueilleront une moyenne surface alimentaire et des commerces de proximité, 42 logements sociaux et 95 logements en vente libre et prix maîtrisé.

Livraison en fin d'année

Une tour en bois d'environ **27 mètres de hauteur**, sur **dix étages**, figure notamment dans le projet. Elle devrait être totalement terminée d'ici la fin de l'année. Ce projet est le fruit d'un concours national initié par **Advibois** pour présenter « des opérations à forte composante de bois et à empreinte carbone minimum ». Et c'est le groupement composé notamment d'Icade Immobilier (maître d'ouvrage), de l'agence d'architecture autrichienne **Dietrich Untertrifaller** (mandataire conception), de l'entreprise Maître Cube (mandataire réalisation), et de **Seuil Architecture** qui a été retenu.

Des logements encore en vente





La surface totale pour ce projet est de 13 000 m². Les 42 logements sociaux ont déjà été vendus à **Patrimoine SA Languedocienne**. Sur la partie en vente libre et à prix maîtrisé, 40 % des acquéreurs sont des investisseurs locatifs et 60 % achètent pour leur résidence principale.

Au total, 13 logements restent encore à commercialiser. « Nous avons encore à la vente des trois pièces de 73 m² à 320 000 euros, des T4 à 350 000 euros », détaille **Stéphane Chevalier**, en charge de la commercialisation pour Icade Promotions. Ce dernier cite aussi un T5 de 144 m² avec 48 m² de terrasses à 566 000 euros. « Ces prix correspondent à ceux du marché dans l'écoquartier ».

« Nous sommes sur des prix de vente figés, avec un coût de réalisation que nous ne maîtrisons pas », confie **Jean-Christophe Acquier**, directeur des programmes pour Icade. Quitte à rogner sur les marges ?

Un défi technique, et quelques surcoûts

« L'important, pour nous, c'était de tenir les prix de vente », explique Laurent Nicolas. « Que les clients, au final, n'aient pas de surcoût en raison de cette technique de construction. Les prix de vente devaient rester **accessibles à tous** ». Laurent Nicolas voit ce projet en bois, « comme un investissement pour Icade », une « expérience à reproduire ».

À les entendre, ce chantier n'a pas été un long fleuve tranquille. Le caractère innovant d'une tour en bois engendre des défis techniques mais aussi quelques surcoûts. Afin de pouvoir atteindre 76 % de bois, ce projet – dont l'investissement total est de **20 250 000 euros** – a bénéficié à ce titre d'une aide de la **Région Occitanie** à hauteur de 10 %.

Répondre aux enjeux environnementaux

Construire une tour de grande hauteur, principalement en bois, était comme un « pari sur l'avenir ». Si du **béton** et du **métal** sont utilisés pour la structure de la construction, c **mix de matériaux** « donne à ce bâtiment un faible impact environnemental tant lors de sa construction que lors de son utilisation ». « C'est une réponse aux défis de demain », renchérit Laurent Nicolas. Rappelons que dans l'**Union européenne**, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie.

Un modèle de construction à décliner

En toute logique, ce projet toulousain devrait donc donner naissance à d'autres opérations similaires. « Nous sommes ici sur un démonstrateur, pour décarboner nos opérations », insiste Jean-Christophe Acquier. « Tout ce qu'on découvre au fur et à mesure deviendra un **cahier des charges pour demain**, pour que ce projet soit reproductible ».

Icade, au niveau national, développe d'ailleurs d'autres chantiers de ce type à **Bordeaux**, à **Montpellier** ou à **Nantes**. « Le **Village**





des Athlètes, pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de **Paris 2024**, sera réalisé par Icade en bois », souligne Jean-Christophe Acquier. Par conséquent, « l'expertise accumulée ici bénéficie au niveau national », souffle-t-il.

Des débuts « complexes »

D'ailleurs, le promoteur ne s'en cache pas, les débuts ont été « complexes », le projet étant « très technique », insiste Antoine Thomas, responsable de programmes. « Des **questions réglementaires** se sont posées », citant par exemple la problématique des prises électriques, « adaptées à tout type de matériaux, sauf au bois ». « Nous avons dû aussi repenser la façon de distribuer l'eau chaude et l'eau froide dans le logement, en passant par le plafond », poursuit Jean-Christophe Acquier.

Surtout, la filière bois doit encore « s'industrialiser », souffle Laurent Nicolas, cette dernière n'étant pas encore structurée comme peut l'être celle du béton. « La filière bois pèse aujourd'hui environ **1% de la construction** », rappelle Jean-Christophe Acquier. « La donne pourrait changer le jour où la filière atteindra **20 %** ». Ce qui est encore de l'expérimental, aujourd'hui, deviendrait ainsi plus facilement reproductible.