



Le défi du mixte béton/bois relevé, avec la livraison de l'Estampe à la Courrouze

Les équipes du Pôle Promotion Immobilière chez KEREDES viennent de relever avec brio le défi du mixte béton/bois en livrant la résidence L'Estampe située dans la ZAC de la Courrouze à Rennes.

La maîtrise d'ouvrage de cette opération révélatrice de nouvelles solutions en matière d'habitat a été confiée à KEREDES. Ce programme illustre particulièrement les nouveaux modes constructifs biosourcés que les organismes HLM de construction vont désormais adopter dans le cadre de la transition énergétique du bâtiment* sur fonds de choix écologiques, d'engagements vertueux, de RE2020 mais également de normes toujours plus exigeantes.

[Une conception tournée vers le bois...](#)

Au lancement de sa conception en 2018, une consultation en conception-réalisation a été engagée avec pour objectif d'intégrer l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Construire bois pour tous » porté par ABIBOIS (devenu FIBOIS) et Rennes Métropole.

« Nous répondons toujours à des consultations lancées par des aménageurs, dans le cas présent il s'agit de Territoires Rennes. Parmi les impératifs de cette opération : le mixte béton/bois avec le biosourcé comme point fort différenciant, rappelle Sandrine GUEGAN, Directrice de la Promotion Immobilière chez KEREDES. « Ce programme ayant été retenu, c'était le signe d'un élan politique vertueux, je dirais même précurseur des normes environnementales d'aujourd'hui. Et à une époque où il s'agissait aussi de soutenir les filières bois qui rappelaient avec justesse qu'elles savaient faire beaucoup de choses, pas seulement des charpentes, et donc construire de façon alternative au béton. »

Signée de l'agence d'architecture Desaleux-Soares et retenue au terme d'un concours initié par KEREDES, L'Estampe est une résidence de 32 logements collectifs en accession maîtrisée et accession libre encadrée pour habiter ou pour investir. Sa conception intègre le bois comme principal matériau

biosourcé : le bâtiment est conçu avec des façades ossature bois habillées de bardage bois du R+1 au R+6. Elle est certifiée NF Habitat HQE 9* et atteint le niveau 2 du Label « Bâtiment biosourcé » grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés à hauteur de 24 Kg par m² de surface de plancher.

Le style architectural de L'Estampe est simple et épuré par le choix limité des coloris et matériaux qui se déclinent (béton, bois, verre, acier en finition galvanisé ou thermolaqué) tout en étant très contemporain, alliant avec beaucoup de charme une alternance horizontale de bandes à couverture bois et de bandes vitrées.

Les logements traversants, à double ou triple orientation, sont desservis par des coursives généreuses et naturellement éclairées faisant penser au bastingage des bateaux. Enfin, elle intègre une démarche participative avec l'aménagement d'une salle de convivialité en rez-de-chaussée ainsi que d'une terrasse partagée au R+5 accessible à l'ensemble des habitants de l'immeuble.

« Nous avons déjà réalisé des constructions tout bois mais dans le cadre de maisons à Montgermont, poursuit la Directrice de la Promotion Immobilière. « En collectif, L'Estampe est notre seconde réalisation après celle de Cesson-Sévigné engagée en novembre 2017 avec un bâtiment déjà orienté construction bois. Ceci posé, entre la RE 2020 et le référent bas-carbone qui va à présent s'appliquer sur Rennes et sa métropole, nous allons nous orienter de plus en plus vers des modes constructifs biosourcés de ce type. »

... avec une rigueur dans la mise en œuvre

De telles opérations, avec des modes constructifs intégrant des matériaux biosourcés et notamment le mixte béton/bois, diffèrent indéniablement de la construction classique. Est-on à l'heure actuelle en mode industriel avec déjà des éléments préfabriqués ? Quasiment. Les façades ossature bois sont préparées en usine par exemple. Demeurent toutefois des spécificités en conception-réalisation avec lesquelles il faut composer : contraintes propres à l'entreprise retenue, liées à sa structuration. Parmi les questions : comment les modules seront-ils fabriqués ? Avec quels impacts ?

« Une chose est certaine : passer du tout béton à ce type de construction requiert de la technicité... Ceci alors que l'on pourrait se dire que la construction bois ne date pas d'aujourd'hui... Point à souligner et sur lequel nous tenons à être totalement transparents : construire en bois n'est pas forcément plus rapide. Certaines personnes le pensent au vu des maisons que nous avons réalisées assez vite en effet à Montgermont. Sauf qu'en collectif, en général, nous sommes dans des volumes très différents, et dans ce projet en particulier, en mixte, ce qui veut dire porteur béton (sous-sol et socle poteaux et plancher en étage) dans un premier temps et après seulement le montage des façades en ossature bois. Sans oublier les corps secondaires qui arrivent seulement après. »

Le bois offre de nombreux avantages dans les nouvelles constructions immobilières tant au regard de son impact environnemental que du confort apporté aux futurs propriétaires (hautes performances d'isolation qui permettent de réduire les consommations énergétiques, matériaux chaleureux...). Grâce à sa capacité à stocker le carbone, il participe à la décarbonation du secteur du bâtiment. Il est donc un atout de taille pour

atteindre la neutralité carbone visée pour 2050 et répondre aux exigences énergétiques de la RE 2020.

Cela appelle une certaine vigilance, on doit penser aux habitudes prises tout en envisageant le projet dans sa globalité et complexité. Le volet acoustique est régulièrement réétudié. Quant aux règles incendies, elles se sont durcies. Ce fut dans le cas présent tout un « parcours » nécessaire avec obligation par exemple de poser des déflecteurs, petits éléments en métal qui viennent se fixer à la façade pour éviter toute propagation du feu ».

« Construire en bois, c'est un challenge en continu.

C'est toujours s'adapter.

C'est ce qui nous motive »

**Lors de la signature de convention de partenariat entre l'ARO Hlm Bretagne et FIBOIS BRETAGNE*