

ARTEA en vert et avant tous

Bien avant la vogue du Grenelle, le groupe Artea (Paris) a décidé de parier sur la construction de bureaux éco-performants. Un créneau qu'il décline aujourd'hui un peu partout avec le concept «Arteparc», des parcs tertiaires à énergie positive. Panorama.

« Je devrais peut-être rester discret... » : à l'heure de dévoiler la stratégie de sa société, Philippe Baudry feint un moment de doute. Vite dissipé. Car cet ancien cadre de Sogeprom affiche la confiance des défricheurs. En un peu plus d'une décennie, l'homme et sa société, Artea (38 M€ de CA en 2011,



Philippe Baudry, p-dg d'Artea.

50 M€ prévus en 2012), une foncière développeur créée en 2001, ont su s'imposer comme des pionniers de l'éco-construction sur un marché tertiaire jusque là rétif à l'innovation. « La démarche est le fruit d'une conviction personnelle. Dès 2006, j'ai fait le pari de construire les premiers immeubles environnementaux peu énergivores », se souvient l'entrepreneur. Bien avant la vogue du Grenelle de l'environnement, les programmes Artea affichent les labels d'éco-performance les plus pointus : THPE, HQE et BBC. Deux ans plus tard, en 2008, la foncière franchit un nouveau palier qualitatif en misant sur les bâtiments à énergie positive (Bepos). Deux prototypes voient le jour sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence : le Rubis et le Prisme, deux écrans de 1 800 m² chacun, conçus par Jean-Michel Wilmotte. Recouverts de panneaux photovoltaïques, ces deux immeubles « écolos » sont truffés de dispositifs permettant de réduire leur empreinte environnementale : commande des lampes basse consommation par détecteurs de présence, ventilation double flux qui permet de recycler l'air ambiant, système de récupération des eaux de pluie... En 2010, l'entrepreneur se lance sur le marché de l'énergie renouvelable en créant Artesol avec la Caisse des dépôts (actionnaire à 40%). L'ambition de cette jeune pousse ? « Gérer l'électri-

cité produite par les centrales solaires des programmes tertiaires Artea et par des barrages hydroélectriques », précise Philippe Baudry.

Immeubles Bepos

La même année, Artea et la CDC décident de quitter la phase expérimentale en déclinant le concept d'éco-

construction à plus grande échelle : celle d'un parc tertiaire à énergie positive. A Meyreuil, dans la périphérie orientale d'Aix (5 km), les deux partenaires ont investi 35 millions d'euros dans la réalisation du premier « Arteparc », un ensemble de neuf bâtiments labellisés Bepos / BBC Certivéa (15 000 m² au total). Le programme, dont les deux dernières pièces sont sur le point d'être livrées, accueille une véritable ferme solaire. « Cette unité qui agrègera 8 centrales photovoltaïques implantées sur les toits des immeubles aura une puissance installée d'environ 1 MW et couvrira la totalité des besoins énergétiques de l'Arteparc », explique Philippe Baudry. Artesol, qui a investi 1,5 million d'euros dans cet équipement, se rembourse en revendant l'électricité à EDF.

Le concept séduit les utilisateurs puisque les sept premiers bâtiments sont loués à 98%. La palette des locataires est assez large : on recense une banque, la BNP (500 m²), des laboratoires médicaux, Softway Medical (3 150 m²), Pharmagest Interactive (746 m²), Grifols (323 m²), un énergéticien, Voltalia (524 m²) et la marque de sportswear australienne Quicksilver. Ces occupants bénéficient d'un niveau de loyers relativement modéré puisque les promoteurs appliquent une politique tarifaire qui se situe dans la fourchette basse des tarifs de

l'agglomération aixoise : autour de 140 à 145 euros/m²/an, contre une moyenne de 145 à 160 euros/m²/an dans la cité du Roi René. En contrepartie de cette modération, la foncière propose des baux assez longs de six, voire neuf ans. « On a une rentabilité immédiate moins élevée, mais on parie sur la fidélité des locataires », indique le p-dg d'Artea. Cette modération se retrouve évidemment dans les charges : celles-ci sont inférieures à 20 euros/m², un niveau extrêmement bas sur lequel le promoteur s'engage auprès des locataires grâce à Greenview©, un système de régulation thermique qui permet aux utilisateurs de visualiser en temps réel l'empreinte environnementale du bâtiment : « Dans chaque immeuble, vous avez un tableau de bord qui affiche en permanence les consommations d'énergie et d'eau du bâtiment, mais aussi son impact environnemental », explique Philippe Baudry. Le but de ce dispositif dépasse le simple gadget technologique : « il s'agit de responsabiliser les usagers et de les inciter à réduire leur consommation », poursuit le dirigeant. Pour le promoteur, l'enjeu n'est pas anodin car il s'est engagé par contrat « à ne pas dépasser 20 euros/m² de charges, soit un montant deux à trois fois moins élevé que dans un immeuble traditionnel ». Après plusieurs mois de fonctionnement, les résultats semblent à la hauteur de l'ambition. Depuis son installation sur l'Arteparc, Softway Medical a ainsi vu sa facture électrique divisée par 2,5 par rapport à celle de son ancien siège, un immeuble classique situé au cœur du pôle d'activités d'Aix.

Reste l'équation du prix de production. Artea se pose en défricheur et ne réintègre donc pas, à ce titre, les surcoûts de construction des bâtiments, dont le coût se situe dans une fourchette



Artea Strasbourg.



Le Prisme à Aix, un immeuble Bepos de 1 800 m².

allant de 1 400 à 1 500 euros/m². En contrepartie, la foncière attend une plus grande fidélité de ses locataires sur la durée...

Projets en série

Fort du succès de ce premier parc tertiaire durable, Artea compte rééditer l'initiative dans le même secteur de la proche périphérie orientale d'Aix. La foncière a obtenu les autorisations administratives pour la réalisation d'un deuxième Arteparc sur une parcelle de 4 hectares située à proximité du premier, agrégeant cinq bâtiments à énergie positive. La commercialisation lancée au printemps a démarré sur les chapeaux de roue, mi-octobre, près de 65 % des locaux (12 000 m² au total), dont la conception a été confiée au cabinet d'architecture parisien Volume B, ont été réservés. Cet été, le promoteur a lancé les travaux d'un premier ensemble de 6 000 m² qui accueillera, dès le printemps 2013, le nouveau siège et les ateliers d'Inside Secure, fabricant aixois de semi-conducteurs dont les 240 salariés provençaux sont actuellement éclatés sur deux sites, à Aix et à Rousset.

La foncière compte décliner le concept Arteparc hors de la région Paca. Elle a déposé les demandes de permis pour aménager un parc tertiaire de 10 000 m² (BBC) près du parc Georges Besse, dans la périphérie de Nîmes. Avec Cirmad, elle a

gagné une consultation pour développer un ensemble de 10 000 m² composé de bureaux (5 000 m²) et d'hôtels (un Ibis Style de 64 chambres et un Ibis Budget de 60 chambres) dans le nouveau quartier d'affaires de la Gare TGV de Mulhouse. Et à moyen terme, elle s'apprête à sortir des cartons d'autres projets similaires à Lille et en Ile-de-France.

Levées de fonds

Pour financer ces projets, le groupe parie, là aussi, sur l'innovation. « Comme les banques exigent désormais un minimum de 20 % de fonds propres, nous nous sommes tournés vers les marchés. En juin dernier, avec l'appui de Sodica ECM (groupe Crédit Agricole), nous avons lancé un emprunt obligataire, via notre Foncière Environnementale Sainte-Victoire, qui nous a permis de lever une première enveloppe de 9 millions d'euros auprès de 32 investisseurs », explique Philippe Baudry. Dans les prochains mois, la foncière compte renouveler la démarche avec une seconde levée de fonds, elle aussi placée sous le sceau du développement durable : « adossé à notre patrimoine immobilier environnemental, ce fonds obligataire sera le premier à mesurer son impact sur l'environnement en établissant annuellement son bilan CO₂ ».

William Allaire
(Innovapresse / Marseille)

LES SIÈGES RÉGIONAUX GDF SUEZ ET DE KPMG LIVRÉS À AIX ET À MONTPELLIER

Cet automne, Artea a livré deux nouveaux immeubles écologiques dans le Sud-Est. Mi-octobre, elle a remis aux dirigeants de KPMG les clefs de leur nouveau siège régional dans la Zac Eureka, à Montpellier. Certifié HQE, cet bâtiment de 2 132 m², cédé en Vefa 6 M€, est doté d'une centrale solaire en toiture louée pour 25 ans à Artesol.

Quinze jours plus tard, le promoteur a livré le nouveau siège régional de GDF Suez. Installé sur le parc d'activités d'Aix-en-Provence, ce nouvel écrin BBC de 2 689 m² est l'un des premiers immeubles de bureaux affichant le label « HQE exploitation ».