



## IMMOBILIER

# Dix ans d'avance pour les bureaux à énergie positive

Les premiers bureaux à énergies positives (Bepos), produisant en moyenne plus d'énergie renouvelable qu'ils n'en consomment, ont réussi leur pari commercial. La nouvelle réglementation technique de 2012 n'est même pas encore entrée en application que le marché absorbe déjà des bâtiments beaucoup plus performants, alors que le Grenelle n'imposera cette norme qu'en 2020.

Parmi la poignée de pionniers figure **Artea** une petite foncière de 80 millions d'euros de patrimoine du sud de la France, qui conçoit ses bâtiments pour les louer ou les vendre. L'entreprise a embauché un ingénieur qui a supervisé dans les détails la réalisation de cinq immeubles à énergie positive et la préparation actuelle d'une quinzaine supplémentaire, notamment au cœur d'un parc écologique d'entreprises, Arteparc à Meyreuil (Bouches-du-Rhône).

### Prouesse énergétique

Le premier a été livré il y a un an dans le secteur d'activité d'Aix-en-Provence, faisant rapidement le plein de locataires malgré la crise. « En 2009, il n'y avait pas de travail, le marché était plat alors que cet immeuble s'est rempli en deux mois », souligne Catherine Valette, directeur de clientèle chez CB Richard Ellis. Le produit a des arguments : un loyer au prix du marché local (environ 12 euros du mètre carré) et des charges inférieures, de 17 à 18 euros du mètre carré quand les voisins dépassent les 35 euros. Mais c'est la prouesse énergétique que ses résidents évoquent, tous concernés de près ou de loin par le développement durable.

Pour l'un des locataires, Opteor, spécialisé dans la maintenance des bâtiments, c'est l'occasion de se faire la main sur ces nouveaux systèmes. « Envi-

ron 15 à 20 % de nos clients font des demandes spontanées pour des immeubles verts », estime Catherine Valette. Artea tient à conserver son offre dans les prix du marché malgré un surinvestissement de 20 à 30 % par bâtiment. « Nos Bepos se positionnent sur l'entrée de gamme, ils ne contiennent aucune surcharge technologique », précise Philippe Baudry, fondateur d'Artea.

### Former les usagers

La production principale d'énergie de ces bâtiments est assurée par des toitures photovoltaïques réalisées par Artesol, coentreprise d'Artea et de la Caisse des Dépôts. Philippe Baudry relativise l'aubaine des tarifs d'achat publics : « Nos toits offrent des rendements proches de ceux de l'immobilier ». Ces fermes solaires compensent des consommations primaires de 30 à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les Bepos n'échappent toutefois pas aux dérives des autres bâtiments verts : un mauvais usage et leurs performances se dégradent. On constate en les visitant que les locataires d'Artea poussent le thermostat à 25°C. « C'est une nouvelle source de tension entre les locataires et le gestionnaire, car nous nous engageons dans nos baux sur des maximum de charges de 20 euros du mètre carré. Il existe un vrai besoin de formation des employés de nos locataires », insiste Philippe Baudry. Artea a déjà installé dans chaque hall d'immeuble un écran pédagogique indiquant en temps réel les performances des immeubles.

La foncière n'a toutefois pas encore poussé la démarche jusqu'au bout, puisque les matériaux de construction restent très classiques. Un autre développeur, Nexity vient ainsi de promouvoir des immeubles de bureaux en bois.

**MATTHIEU QUIRET**

(A AIX-EN-PROVENCE)



Vue d'artiste du parc écologique d'entreprises Arteparc, actuellement en construction dans les Bouches-du-Rhône.