

Tendances

ARTEA

Pionnier des immeubles environnementaux



Le groupe ARTEA a su identifier la demande croissante des entreprises pour une offre immobilière conjuguant les impératifs du développement durable avec la nécessité d'une maîtrise des coûts. Il leur propose une réponse adaptée grâce au respect de principes technologiques simples et rigoureux.

ARTEPARC
à Nîmes



Avec la flambée des prix enregistrée ces dernières années, le poste immobilier est devenu une préoccupation majeure des entreprises qui cherchent à concilier considérations financières, besoin de travailler dans un cadre agréable et nouveaux enjeux environnementaux. Une tendance de plus en plus affirmée, que ce spécialiste du marché de l'immobilier tertiaire a su détecter dès le début des années 2000, en optant pour la construction d'immeubles économes en énergie et en eau, afin de limiter les charges de ses locataires.

Des choix constructifs qui maîtrisent les coûts

« Ils reposent sur des principes technologiques simples et rigoureux », insiste Philippe Baudry le PDG du groupe, « comme la mise en œuvre d'une stratégie thermique spécifique aux immeubles tertiaires ». A partir d'une température extérieure de 5 à 7°C, les bureaux ont besoin d'être rafraîchis et non chauffés

pour compenser la chaleur créée par les éclairages, les ordinateurs et le personnel. Une enveloppe parfaitement étanche va renforcer l'isolation du bâtiment. Des ouvertures restreintes la façade sud et l'utilisation d'arbres à feuilles caduques à l'ouest permettent de se protéger du soleil l'été et de bénéficier de la lumière l'hiver. La gestion de l'eau et de l'énergie fait appel aux technologies les plus en pointe. Des investissements environnementaux limités aux seuls investissements permettant des économies de charges qui, couplés à la maîtrise opérationnelle de tous les métiers nécessaires à son activité (foncier, conception, promotion, construction, gestion), permettent à ARTEA de limiter la hausse du coût de construction. « Nous sommes organisés de façon à maîtriser toutes les phases de développement d'un projet à travers nos deux filiales : Arteprom qui intervient en amont du processus de création ou de restructuration d'un bâtiment, ce qui nous permet d'économiser les frais de notaire, de commercialisation, la marge du promoteur, les frais GFA et une partie des frais financiers (soit 18 à 25 % d'économie par opération), et Arte-

Pour en savoir plus :
www.fonciere-artea.com

Illustration de Philippe Schévon

ARTEPARC de Meyreuil



créée avec la Caisse des Dépôts pour développer une activité de production solaire grâce à des centrales intégrées au bâti », explique Philippe Baudry. Le client bénéficie ainsi d'une offre environnementale où le surcoût d'investissement (2 à 3 % du loyer) est largement compensé par les économies de charges (35 à 50 % d'économie d'énergie).

Le premier éco parc tertiaire

Dès 2006 l'opérateur est ainsi en mesure de réaliser des bâtiments estampillés des labels THPE, HQE et BBC, avant de livrer en 2009 les premiers immeubles de bureaux à énergie positive de la région PACA (BEPOS) qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Aujourd'hui, il inaugure son premier éco parc dans la région d'Aix-en-Provence : l'ARTEPARC de Meyreuil qui abrite des bâtiments dotés d'une centrale solaire implantée en toiture

pour une production globale d'environ 1MW. Chaque immeuble dispose d'un tableau de bord « greenview » pour le suivi en temps réel de la consommation d'énergie et de l'impact environnemental. Et le parc propose un ensemble de services éco responsables : covoiturage, véhicules électriques, bornes de recharge, restauration bio, modules de formations environnementales pour les personnels... Une offre de qualité qui explique qu'en 11 ans d'existence, très peu de locataires n'aient quittés les immeubles loués par le groupe.

Le groupe ARTEA créé en 2001 par Philippe Baudry (PDG) et Bruno Hanrot (DGD), a réalisé en 2011 avec une équipe de 20 personnes, un chiffre d'affaires consolidé de 38 millions €. Il construit en moyenne entre 25 et 30 000 m² de bureaux par an. Il loue une trentaine d'immeubles auprès d'une cinquantaine de locataires pour un montant global annuel de loyers de 8 millions €. La valeur estimée en 2011 du portefeuille d'actifs est de 120 millions €.



Le premier fonds obligataire « environnemental »

Face à la pénurie du crédit, les dirigeants d'ARTEA ont fait le choix du marché obligataire, pour financer leur expansion et leurs projets. Via leur Foncière Environnementale Sainte Victoire, ils ont pu lever en septembre dernier 9 millions d'euros. « Les investisseurs ont été séduits par un taux d'intérêt attractif (7,5 %), mais surtout par un montage solide et original. Les investisseurs sont assurés de la qualité énergétique des bâtiments de la foncière par la production annuelle de leur bilan carbone : économie de CO² liée à la performance des immeubles et économies liées à la production d'énergie solaire sur site », précise Philippe Baudry le PDG d'ARTEA. « Avec la réussite de cette première levée de fonds environnementale, nous comptons nous affirmer comme un acteur global du développement durable sur le marché immobilier, mais aussi sur le marché financier », ajoute-t-il.