



Businessimmo, la lettre de l'immobilier d'entreprise paraît tous les mercredis

[S'inscrire](#)[Dernière lettre](#)[Archives](#)[✉ Envoyer à un ami](#)[Recherche :](#)[OK](#)

Lettre d'information de l'immobilier d'entreprise n° 270 - Mercredi 22 juillet 2009

[↑ sommaire](#)[▶ page suivante](#)[✉ envoyer à un ami](#)[🖨 imprimer la page](#)

L'INTERVIEW

PHILIPPE BAUDRY - ARTEA

« *Notre modèle : associer l'immobilier et la production d'énergie* ».

La foncière Artea vient d'inaugurer son premier immeuble à énergie positive, Le Prisme, à Aix-en-Provence. Une dizaine d'autres doivent sortir de terre d'ici à 2010. Si le surinvestissement est substantiel, les économies de charges sont aussi bien réelles, comme l'explique Philippe Baudry, président de la foncière Artea, à *Business Immo*. Et les experts devraient bientôt tenir compte de la « valeur verte ».



Business Immo : Présentez-nous la foncière Artea...

Philippe Baudry : Créée en 2000, la foncière Artea est à la fois investisseur et promoteur en immobilier d'entreprise, au travers de la filiale Arteprom. Nous vendons 40 % de notre production annuelle à des investisseurs institutionnels, ce qui permet de consolider les fonds propres de la société, et conservons le reste dans notre patrimoine. Artea enregistrera un chiffre d'affaires de l'ordre de 30 M€ cette année, et un peu plus en 2010. Notre portefeuille est constitué de bureaux pour l'essentiel, dans le Sud de la France et en Ile-de-France, ainsi que de deux plates formes logistiques à Strasbourg, sur lesquelles nous envisageons l'installation de 30 000 m² panneaux photovoltaïques. N'ayant pas trouvé le financement nécessaire, nous pensons désormais nous séparer de ces actifs et nous concentrer sur le segment du bureau, et plus particulièrement des parcs tertiaires, dont les règles simplifiées sont propices à la réalisation d'immeubles à énergie positive.

BI : L'énergie solaire constitue un axe de développement pour la société ?

Ph. B. : Nous avons pris le virage du développement durable en 2005. Par conviction, mais aussi pour nous façonner une identité sur le marché - à l'époque, ce positionnement était loin de s'être généralisé comme aujourd'hui. Nous avons ainsi créé Artesol, une structure dédiée à l'exploitation d'installations solaires intégrées au bâti. Il s'agit en quelque sorte du laboratoire environnemental du groupe. Elle travaille pour l'instant pour le compte d'Artea, mais de nombreux projets avec des sociétés externes sont en cours d'études. L'objectif est qu'Artesol devienne le deuxième pilier économique de notre entreprise, et donc rattrape le chiffre d'affaires d'Artea sous quatre à cinq ans. En associant les métiers de l'immobilier et la production d'énergie, on ne fait qu'anticiper la réglementation thermique de 2020.

BI : Vous venez d'inaugurer votre premier bâtiment à énergie positive à Aix-en-Provence, avec l'assistance d'Artesol. Quelles sont ses caractéristiques ?

Ph. B. : Le Prisme est un immeuble de bureaux de 1 800 m². Il atteint le niveau THPE (très haute performance énergétique) : sa consommation d'énergie primaire est inférieure à 100 kWh EP/m²/an (en RT 2005, on se situe autour de 160). Il

(Publicité)

CBRE
CB RICHARD ELLIS
TENDANCES

Coût global de charges
pour un IGH*
début 2009

Avec Building Manager
73 - 76 €**

Sans Building Manager
70 - 72 €**

* IGH dont les plateaux
sont supérieurs à 750 m²
HT / m²

Cliquez pour :
- plus d'analyses
- plus de graphiques

Source : CB Richard Ellis
Property Management
septembre 2009

(Publicité)

dispose d'une isolation par l'extérieur, d'une ventilation double flux rotative, d'un système de chauffage-climatisation équipé d'une pompe à chaleur et d'éclairages LED avec détecteurs de présence. La toiture est une centrale solaire, constituée de panneaux cristallins fabriqués en France (c'est assez rare pour être souligné). Grâce à l'énergie solaire produite, l'immeuble est excédentaire de 7 %. Le Prisme est loué en totalité aux sociétés Oracle, Cityway, Legrand et Orsys, pour un loyer moyen de 145 €/m².

BI : À combien s'élèvent les économies de charge pour les utilisateurs ?

Ph. B. : Par rapport à un immeuble conforme à la RT 2005, le Prisme permet de réaliser des économies de l'ordre de 30 à 40 %. Cela suppose toutefois que le locataire s'implique au quotidien, qu'il joue le jeu. Il faut pour cela qu'il soit formé et informé. Voici pourquoi nous avons créé Greenview® dont le site internet sera fin prêt d'ici la rentrée. Il permettra au locataire de connaître avec précision ses consommations d'eau, d'électricité, ... et de bénéficier de conseils. C'est prouvé : si le locataire dispose de ces informations, il réduit sa consommation.

BI : Quel est le surcoût d'un immeuble à énergie positive ?

Ph. B. : Le coût de construction du Prisme atteint 1 400 €/m² shon HT, soit un surcoût de 30 à 40 %. Et ce, sans compter l'installation de panneaux photovoltaïques, qui génère encore 230 €/m² de charges supplémentaires ! Les équipements et matériaux sont nécessairement plus onéreux. Néanmoins, les prix devraient baisser dans les dix ans à venir.

BI : Comment rentabilisez-vous un tel surinvestissement ?

Ph. B. : Il est vrai que le surinvestissement est significatif si l'immeuble est véritablement performant sur le plan environnemental. Mais nous avons une vision d'investisseur à long terme et sommes convaincus que d'ici 5 à 10 ans, les immeubles « classiques » subiront une décote. Les experts déjà en tiennent compte, mais pas suffisamment. Ça viendra.

Par ailleurs, si nos locataires ne sont pas disposés à payer des loyers plus élevés, malgré les économies de charges, nous faisons le pari que le taux de vacance et la rotation des occupants seront plus faibles dans ce type d'immeubles. En outre, ces immeubles, même non livrés, se louent plus vite. Ceux que nous commercialisons sont déjà quasiment tous remplis.

Enfin, nous misons sur une baisse des charges dans la durée, c'est-à-dire frais de maintenance inclus, grâce à des équipements plus économes et plus robustes, dont la durée de vie est plus longue.

BI : Les investisseurs sont-ils prêts de leur côté à consentir une prime à l'acquisition d'un immeuble vert ?

Ph. B. : Pas encore. Voilà pourquoi, pour l'instant, nous contenons notre production. Mais nous ne tomberons pas dans le travers de continuer à produire des immeubles se contentant de la RT 2005.

BI : Votre production est désormais « verte » à 100 % ? Quelles sont vos prochaines réalisations ?

Ph. B. : Aujourd'hui, on ne bâtit plus que des immeubles de niveau haute ou très haute performance énergétique, et basse consommation. Nous faisons calculer, par des bureaux d'études environnementaux, la performance énergétique de ces bâtiments, sans rechercher de label systématiquement, pour deux raisons : le temps (nous voulons réaliser nos immeubles dans des temps courts) et le coût (les certifications sont trop chères, surtout pour de petits actifs de 1 000 ou 2 000 m²).

D'ici fin août, nous posséderons quatre immeubles à énergie positive, et plus de dix à l'horizon 2010. Parmi nos prochaines livraisons : un bâtiment d'activités de 2 000 m² loué au groupe Parcours (Aix-en-Provence), l'immeuble Le Victoire (Pays d'Aix), où Quiksilver a déjà signé, Le Rubis (Aix) au 1^{er} semestre 2010 (en négociations avancées), l'Apollo qui sera occupé par le groupe Orange, à Montpellier et le Phénix à Toulouse, au 2^e semestre 2010. Ce dernier est le seul réalisé pour compte de tiers (en l'occurrence, Suravenir). Notre objectif est de produire la moitié de nos bâtiments à énergie positive pour compte de tiers.

Propos recueillis par Muriel BREIMAN



(Publicité)



(Publicité)