

www.immoweek.fr

9 juillet 2014

Jean-Baptiste Favier

Philippe Baudry (Artea) : "pourquoi nous lançons une Océane de 15,4 millions d'euros"

09/07/2014 10:30



Artea lance une émission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (Océane), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (DPS), pour un montant brut de 15,4 millions d'euros. Cette émission "doit permettre à notre société de financer son plan de développement immobilier et ainsi conserver dans son patrimoine 10 actifs à développer, représentant 57 000 m2 pour un investissement global d'environ 96 millions d'euros". Philippe Baudry, président de la société, en dit plus...

Présentez-nous Artea

Philippe Baudry : "notre groupe, fondé en 2001, a pour ADN le développement de bureaux de troisième génération. Avec l'innovation comme préoccupation principale, nous construisons des immeubles de bureaux toujours en avance sur les réglementations thermiques en vigueur - actuellement, toutes nos réalisations sont Bepos -, respectant le bien-être des utilisateurs, avec une offre de services améliorant leur efficacité. Tous nos ensembles sont équipés de panneaux photovoltaïques, ce qui nous permet de bénéficier aussi d'une autre source de revenus : la revente d'électricité à EDF. Nous sommes surtout présents en région Paca

car, outre l'ensoleillement, notre équipe de gestion est basée à Aix/Marseille et nous garantissons à nos clients une intervention en moins d'une heure. Nous avons toutefois construit des immeubles que nous n'avons pas conservés en compte propre à Toulouse, Lyon, Montpellier... Et nous développons actuellement un parc tertiaire... dans le Nord Pas-de-Calais !".

Vous êtes donc promoteur, propriétaire, gestionnaire...

"Et même plus, puisque nous regroupons quatre pôles d'expertises, complémentaires et travaillant conjointement, de l'esquisse du projet jusqu'à sa gestion technique (où nous accompagnons nos locataires) : promotion (développement et maîtrise d'ouvrage) ; foncière (gestion des actifs immobiliers) ; énergie (recherche & développement des énergies renouvelables) et un cabinet d'architecture et d'ingénierie (services supports opérationnels)".

Que représente le patrimoine d'Artea ?

"Notre patrimoine, conservé au sein de notre pôle foncière, s'élève à 45 000 m2 de bureaux, occupés à plus de 97 % et valorisés à 96 millions d'euros. Nous parlons de panneaux photovoltaïques, ils couvrent une surface de 12 000 m2. En 2013, nos revenus locatifs ont généré 7,2 millions d'euros et les revenus provenant de la revente d'électricité à EDF, 847 000 euros. Nous sommes également les seuls propriétaires de France à garantir, dans les "baux verts" que nous signons avec nos locataires, un niveau de charges bas (22 euros du mètre carré pour un immeuble entre 2 000 et 5 000 m2). Et l'ensemble, à un loyer dans la fourchette moyenne du marché".

Quels projets en cours ?

"Nous avons un pipeline à horizon 2016 de 190 000 m2 de bureaux à développer. Pour les projets les plus avancés, nous bénéficions de précommercialisations élevées - nous sécurisons tous nos projets de cette manière, sinon nous ne pourrions bénéficier de soutien bancaire. Citons, par exemple, "The Crown", à Nice Meridia (06), **pré-loué à 75 % à IBM et EDF**. Mais nous sommes aussi présents à Champs sur Marne (77), dans le nouveau quartier "développement durable" de la Cité Descartes, où nous développons un ensemble de 27 898 m2. Et comme dit précédemment, nous prévoyons de lancer la construction d'un "Arteparc" à Lesquin (59), près de Lille : 19 050 m2 de bureaux, répartis sur une douzaine d'immeubles et livrés en plusieurs tranches".

Pourquoi lancez-vous cette Océane ?

"Sur ce pipeline de 190 000 m2, nous comptons en conserver 30 à 50 %. Mais le montant des fonds jugés nécessaires pour lancer les 10 opérations que nous souhaitons garder - et donc obtenir le financement bancaire correspondant - s'élève en cumul à environ 33 millions d'euros, c'est-à-dire 35 % du montant de l'investissement. Le montant total des marges (après impôt sur les sociétés) envisagé au titre des opérations qui seraient vendues en Vefa s'élève à environ 13 millions. Ainsi, le besoin en capitaux de 33 millions serait couvert en grande partie par la marge envisagée au titre des Vefa et le produit de la présente émission (15,4 millions d'euros). Bien sûr, tout ceci est susceptible de changer : en fonction du succès de cette Océane, mais aussi en fonction d'éventuelles opérations supplémentaires encore non identifiées qui pourraient s'ajouter à ce pipeline. En aucun cas elle ne se substitue au financement bancaire, mais viendra renforcer la part de fonds que la société doit apporter".

Jean-Baptiste Favier

Chef adjoint des informations

