

▲ Immobilier

## Artone, une société qui mise sur le « cousu main »



Le projet est en cours à l'entrée de Namur : 6.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ancien site Avis. Ci-dessus, les fondateurs : Baudoin Mathieu, juriste, et Paul-Edouard Aubry, ingénieur commercial. © DR

► Créée en 2014, l'entreprise de développement immobilier Artone se veut artisanale et cultive l'indépendance.

► Chaque dossier est géré par une équipe aguerrie de dix personnes aux profils variés.

**P**aul-Edouard Aubry, ingénieur commercial, qui a travaillé chez CBRE, Fidentia, Eaglesstone, et Baudoin Mathieu, juriste, se sont associés en 2014 pour créer Artone. Cette société spécialisée dans le développement immobilier a un ADN particulier : l'indépendance, la flexibilité, l'apport de valeur ajoutée dans les projets urbains.

« Notre idée était au départ de créer

une société de développement immobilier indépendante et flexible par rapport à sa capacité de traiter des dossiers, explique Paul-Edouard Aubry. On part de la problématique du dossier, de sa taille, de son profil de risque, de l'affectation future. Cela nous permet de le segmenter. » « Sans avoir un cadre rigide imposé. Nous sommes indépendants d'un constructeur, d'une source de capital, d'une banque, d'un courtier, poursuit Baudouin Mathieu. Nous avons la chance de pouvoir travailler au cas par cas, dossier par dossier et de réunir les compétences et de rassembler les tours de table. » C'est ce qu'ils appellent le « craftsmanship », le côté artisanat. Chaque dossier est du cousu main.

Pour que le dossier soit pris en considération, il faut qu'il ait une taille suffisante pour fournir des services de qualité et professionnels, et que le part-

naire avec lequel Artone travaille accepte qu'il y ait une forme de participation à la création de valeur. La PME bruxelloise cherche à monter le dossier le plus efficacement possible, puis vient s'ajouter tout ce qui est utile à la bonne exécution. Le dossier est géré de manière professionnelle avec une équipe aguerrie de dix personnes composée de profils variés (ingénieur, architecte, commercial, analyste financier...) : une sorte de boîte à outils complète !

### « Des solutions intéressantes pour tous »

Les dossiers sont tous différents. Certains projets sont réalisés en partenariat avec un fonds d'investissement français Brownfields, d'autres en copromotion ou en partenariat avec des propriétaires fonciers, enfin certains dossiers sont lancés sur fonds propres.

Avec Brownfields, qui est spécialisé dans les sites pollués, amiantés ou des reconversions spécifiques, Artone a monté le projet The Village à Anderlecht : 55 appartements situés à proximité du parc Astrid, sur le site d'une usine à l'abandon depuis neuf ans. Le chantier a commencé, plus de 50 % de logements ont trouvé acquéreur. « Nous intervenons souvent sur des sites difficiles pour lesquels on peut apporter une vraie valeur ajoutée dans la partie montage. Nous pouvons gérer les projets à 360°, depuis le « sourcing » jusqu'à la livraison », ajoute B. Mathieu.

Le tronc commun à chaque dossier est l'apport d'une réponse à une problématique de quartier. Artone entend proposer un produit à l'écoute du marché et de ses évolutions. Et P.A. Aubry d'ajouter : « C'est vrai qu'un des filtres de sélection dans le choix des dossiers que l'on aime utiliser, c'est que le dos-

sier va apporter quelque chose d'un point de vue urbain. Nous ne venons pas à contre-courant dans un quartier pour faire passer une idée en force. On essaye de venir avec des solutions intéressantes pour tout le monde. On travaille vraiment main dans la main avec les administrations et les élus. »

Artone a d'autres chantiers en Région bruxelloise : place Rouppe, à Etterbeek, Ixelles et Uccle-Calevoet. Un projet est également en cours à l'entrée de Namur. Chaque dossier a son histoire, et la plupart son partenaire, autant un grand groupe commercial privé, un acteur institutionnel, qu'une personne privée. La jeune société bruxelloise aborde l'avenir avec sérénité, convaincue que son approche du développement immobilier répond – et répondra de plus en plus – à l'évolution du marché.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER