

Entreprises

Artone, le cheval de Troie de Brownfields en Belgique

Encore bien timides il y a trois ans à peine, les sherpas de la jeune société de développement immobilier Artone sont aujourd'hui sur tous les fronts.

PHILIPPE COULÉE

Quand on pose aux deux patrons, croisés à une terrasse d'Ixelles, la question élémentaire de la source de financement de leurs projets, Paul-Edouard Aubry et Baudouin Mathieu ne s'en cachent pas: sous le capot de la jeune équipe de dix personnes qui a logé momentanément ses bureaux rue du Mail dans les étages du siège de D'Ieteren avant de s'installer à Uccle-Calevoet, il y a des turbos de taille. Ceux-ci sont notamment réunis au sein de la plateforme Brownfields, pilotée depuis Paris par les anciens patrons de Sita (Groupe Suez), Abdelkrim Bouchelaghem et Patrick Viterbo, entourés d'experts des métiers de l'industrie et de la dépollution. Brownfields a fait de la revalorisa-

Artone

■ Actionnaires

Baudouin Mathieu et Paul-Edouard Aubry.

■ Canif suisse

Une équipe de 10 personnes et autant de métiers avec une approche croisée des projets.

■ Point commun

Tous ont bourlingué dans des grands groupes et savent ce qu'ils veulent... et ne veulent plus.

■ Développements en cours

962 logements
116 logements étudiants
25.000 m² de retail
6.800 m² de bureaux
1 parking en sous-sol (200 pl.)

tion des terres polluées son cœur de métier. Y développer ensuite des projets immobiliers tombe donc sous le sens.

Pour ce faire, Brownfields lève des fonds dédiés auprès de partenaires financiers institutionnels. Le premier, d'une quarantaine de millions d'euros, a tellement bien fonctionné qu'un deuxième a rapidement suivi. Les 110 millions d'euros ont été réunis par la Banque européenne d'investissement (BEI), la CDC (Caisse des dépôts et consignation) et des sociétés d'assurance.

Et la Belgique est rapidement devenue un marché potentiel pour y valoriser l'expertise développée depuis Paris. «Nous avons un accord-cadre sur la Belgique et le Luxembourg avec Brownfields qui court sur la durée du fonds. Nous identifions les fonciers et nous montons les projets après dépollution des sols. Nous sommes rétribués à chaque étape stratégique du dossier», explique Baudouin Mathieu. «Nous avons concrétisé quatre opérations financées sur base du

fonds II. Et le troisième – qui réunira 250 millions – est en phase de finalisation. On double donc l'effet-levier financier à chaque fois», ajoute Paul-Edouard Aubry, convaincu que la difficulté majeure n'est pas aujourd'hui de trouver des financements mais des bons projets.

Quatre projets en cours

Les quatre projets en cours ont été lancés à Namur (futur siège de Belfius Banque), à Anderlecht, à Etterbeek et à Bruxelles-Ville, place Rouppe. Lancé sur une parcelle comprenant une maison et un terrain vagues rachetés à un privé, ce dernier projet inclura un important parking urbain; il est pour l'instant à l'enquête publique.

«À Anderlecht, nous sommes déjà en phase de construction et de commercialisation. C'est un projet de 55 unités de logement baptisé Liedel Village et déjà vendu à 70%. Le foncier était précédemment occupé par une grosse blanchisserie industrielle et présentait une pollution importante avec dispersion sur les parcelles voisines. Situé non loin de la station de métro Veeveyde et des artères commerciales de la rue Wayez et de la place de la Vaillance, ce concept résidentiel de petit village dessiné par MDW Architectes plaît énormément», poursuit-il. À Etterbeek, c'est sur un îlot traversant situé entre les rues des Moissonneurs et des Cultivateurs, entre la Chasse et le rond-point Saint-Pierre, qu'Artone planche pour l'instant. Le foncier est toujours occupé en partie par Bepharbel, une usine pharmaceutique qui fermera définitivement ses portes fin 2018 quand sa nouvelle ligne de production sera terminée. Le bâti actuel sera démolé et reconstruit après dépollution. «Le permis est purgé de tout recours. Le chantier a démarré début 2018. 41 logements dessinés par Nathalie Vandezande (Wavre) sortiront de terre tout prochainement sur une dalle recouvrant les futurs parkings», détaille Baudouin Mathieu, qui annonce avoir dans sa manche – sans pouvoir encore en parler – deux nouveaux projets de taille portés pour compte de tiers investisseurs: un à Bruxelles et un en Wallonie.



À Etterbeek, 41 logements vont sortir de terre en lieu et place d'une usine pharmaceutique. © ARTONE