



VIRAGE STRATÉGIQUE POUR LE PROMOTEUR

Artone, nouveau bras immobilier des Lhoist

Changement de cap pour Artone. Le développeur immobilier modifie son actionnariat et ses têtes dirigeantes pour se donner un nouvel élan. Les trois frères Lhoist rachètent la moitié des parts et mettent un pied supplémentaire dans la promotion immobilière. De quoi permettre à ce challenger aux dents longues de se découvrir de nouvelles ambitions.

XAVIER ATTOUT

C'est le rêve de bon nombre de jeunes acteurs actifs dans l'immobilier. Partir de zéro, créer sa boîte de développement immobilier et, près de 10 ans plus tard, concurrencer les plus grands acteurs lors de l'achat de fonciers particulièrement bien situés. Demandez à Besix Red, Eaglestone ou Kolmont ce qu'ils pensent de l'achat du site Fiat à Evere qui leur a filé sous le nez il y a quelques mois. Un potentiel de plusieurs centaines de logements dans une

zone particulièrement bien située. Surtout dans un contexte où le foncier se fait rare à Bruxelles et où la concurrence entre promoteurs est exacerbée. Fondée il y a 10 ans, Artone a aujourd'hui bien grandi. Elle a surtout su saisir au fil du temps les bonnes opportunités. C'est le fait de deux jeunes entrepreneurs particulièrement malins qui ont trouvé dès le départ les sources de financement pour assouvir leurs ambitions. "Artone est une

❶ A IXELLES, le long de l'avenue de la Couronne, Artone va transformer un atelier automobile en une résidence étudiante de 200 unités. La demande de permis est en cours. Livraison espérée en septembre 2025.

société de développement immobilier et de services pour le compte de tiers, deux activités complémentaires", explique Paul-Edouard Aubry (42 ans), qui a fait ses gammes chez CBRE, Fidentia Real Estate et Eaglestone avant de fonder Artone en 2014 avec Baudouin Mathieu. "Le partenariat que nous avons créé avec le fonds d'investissement Brownfields nous a clairement donné des capacités financières supplémentaires pour acheter des sites à reconvertir. A côté de cela, nous avons étendu nos propres activités de développement. Et aujourd'hui, si les projets avec Brownfields vont se poursuivre, Artone va surtout voler de plus en plus de ses propres ailes." Le premier chapitre de son histoire vient en effet de se clôturer. Les deux fondateurs se sont séparés début janvier. Des envies d'ailleurs pour l'un, une vision de croissance différente pour l'autre. "On se sépare en très

16 FÉVRIER 2023 WWW.TRENDS-TENDANCES.BE



Trends/Tendances 16/02/2023, pages 40 & 41

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de Trends/Tendances



bons termes après une formidable aventure entrepreneuriale, précise Paul-Edouard Aubry. Seulement, nous étions arrivés au bout d'un cycle. Et pour lancer le suivant, un nouveau souffle était nécessaire."

Ce nouveau souffle passera par l'arrivée dans le capital des trois frères Lhoist via leur holding familial. Celui-ci prend 50 % des parts (pour un montant non communiqué) mais laissera les commandes à l'équipe en place. "Ils cherchaient depuis quelque temps à diversifier leurs activités dans l'immobilier, fait remarquer celui qui sera désormais l'unique directeur général, gardant 50 % des parts. J'ai été séduit par leur audace entrepreneuriale, les valeurs qu'ils insufflent dans leur business, de même que le volet humain auquel ils sont attachés. Maintenir un ancrage belge était également important à mes yeux. Ce nouveau chapitre s'annonce en tout cas très prometteur."

A la table des grands promoteurs

Si l'arrivée des frères Lhoist ne modifie pas les fondamentaux d'Artone, elle va néanmoins lui ouvrir de nouvelles perspectives. Une évolution supplémentaire pour une société qui fait de plus en plus parler d'elle dans le secteur immobilier vu sa croissance et sa capacité à faire preuve de créativité pour dénicher des sites intéressants à reconvertir. Accueilli la plupart du temps avec bienveillance par ses confrères, son fondateur se sait désormais attendu au tournant. Car si le regard change, les attentes aussi. "L'objectif n'est pas d'avoir une croissance effrénée mais raisonnée, fait remarquer Paul-Edouard Aubry, qui tente d'ajouter actuellement quatre profils à son

Dans un contexte de hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, l'agilité d'une structure comme Artone est vue comme un avantage.

équipe de 10 personnes. Nous développerons toujours des projets qui ont du sens et qui apportent une valeur ajoutée à leur environnement. Des sites qui nous permettent de cicatrifier la ville. C'est peut-être bateau de dire cela mais cela reflète vraiment nos valeurs. Je me suis baladé récemment dans un de nos premiers projets à Anderlecht, The Liedel Village, une ancienne blanchisserie transformée en un îlot de 55 logements. Il y avait de la vie, les habitants semblaient heureux d'être là. C'est une vraie satisfaction. Nous continuerons de développer tous types de projets, qu'ils fassent 30 ou 300 logements, avec un accent particulier sur les sites à reconvertir. Il faudra toutefois un minimum de 3.000 m². Depuis

LE PROJET
LE CROISSANT, situé à Auderghem, vise la transformation d'un immeuble de bureau en 75 logements. La demande de permis vient d'être déposée.

2016, nous avons des capacités d'investissement qui nous permettent de concurrencer tous les grands promoteurs lors de l'achat d'un terrain ou d'un immeuble. Que ce soit Atenor, Besix Red, Thomas & Piron, Eaglestone ou d'autres. La différence, c'est que pour le moment, nous ne pouvons développer qu'une ou deux opérations d'envergure par an alors que ces promoteurs peuvent multiplier les développements de ce type. L'objectif est donc d'augmenter nos capacités à répéter ces opérations chaque année."

Près de 1.000 logements dans le pipeline

Avec 18 projets au compteur, dont six déjà livrés (25.000 m²) et le solde en développement



ASSAR ARCHITECTS



LHOIST : " LA QUALITÉ DU MANAGEMENT A JOUÉ DANS NOTRE CHOIX "

Actifs dans l'horeca, le domaine des loisirs et les activités hôtelières, les frères Lhoist posent désormais un vrai pied dans le développement immobilier. Une volonté de diversification qui était dans leur tête depuis quelque temps déjà. " Notre ancrage belgo-belge, notre volonté de continuer à investir dans le tissu économique national, la qualité du management et nos valeurs communes font qu'aujourd'hui, cette collaboration avec Artone a tout son sens ", confie Nicolas Lhoist, CEO de Tero Group, qui investit dans Artone avec ses frères Arthur et Jérôme.

Ils le font toutefois via le holding familial et non via Tero Group, la nouvelle coupole qui chapeaute une bonne partie de leurs investissements. A savoir : les restaurants Tero (Bièrges et Bruxelles), la ferme des Rabanisse (Rochefort), les établissements Knokke Out (Zoute, Waterloo et Luxembourg), le bar de plage Rivers Woods Beach Club (Knokke) ou encore les activités hôtelières (Francorchamps, Jalhay, Ardennes, Hautes Fagnes) et événementielles. Quid, enfin, de leurs quelques projets immobiliers? Déjà propriétaire de plusieurs loge-

ments de grande capacité dans la région de Francorchamps, Tero Group entend développer des gîtes d'une trentaine de chambres à Herbeumont (province de Luxembourg) et à Retranchement (Pays-Bas). Les principaux intéressés n'ont toutefois pas souhaité préciser si Artone développerait ces projets. Pour rappel, les trois frères sont descendants de la dynastie industrielle wallonne des Lhoist. Leur branche familiale n'a toutefois plus aucun lien avec la société basée à Limelette, l'un des leaders mondiaux de la chaux. Elle a vendu ses parts fin 2021. **i**

phique dans les projets neufs. Certains promoteurs délaissent d'ailleurs déjà des communes. Un acteur majeur en Wallonie me confirmait même récemment qu'il abandonnait ou mettait en pause certains projets pour cette raison. Une situation vraiment inquiétante pour le futur. Pour la Flandre, vu la concurrence entre promoteurs, il faut créer une équipe spécifique sinon il est impossible d'y percer. Cela dépendra donc des opportunités."

Un volet social à développer

Dans un contexte de hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, l'agilité d'une structure comme Artone est en tout cas vue comme un avantage. Reste que même avec un statut de challenger, elle est confrontée aux mêmes difficultés que les grands groupes. " Obtenir des permis est compliqué pour tout le monde, reconnaît Paul-Edouard Aubry. La situation ne semble pas s'améliorer. Ce manque de prévisibilité est un vrai problème pour notre profession. Par exemple, nous avons la volonté de développer davantage de logements sociaux là où c'est possible. Cela ne nous donne cependant pas vraiment d'avantage sur les délais d'obtention, malgré l'existence d'une *fast lane*. Pour le reste, nous voulons être de plus en plus innovants dans la performance énergétique des logements. Tous nos nouveaux projets sont *fossil free*. En fait, vu les cinq années que prend le développement d'un projet, le travail d'un promoteur consiste aujourd'hui surtout à anticiper le futur et les complexités techniques qui se multiplient. Et à ce petit jeu, le défi d'Artone sera d'y apporter une valeur ajoutée et une touche humaine." **i**

(80.000 m²), Artone a accéléré la cadence ces dernières années. Il possède désormais plus de 900 logements dans le pipeline. Parmi les projets majeurs du moment, citons le site Fiat situé en face de RTL House, à Evere (10.000 m² au sol) qui sera reconverti en un ensemble mixte alliant résidentiel, commerces et activités productives, la transformation d'un immeuble de bureau en logement à Auderghem (Croissant, 75 appartements), la construction d'une résidence étudiante de 200 unités (logement social) le long de l'avenue de la Couronne à Ixelles, ou encore la reconversion d'un site industriel dans le quartier Heyvaert à Anderlecht (coliving, logement social et moyen). " Nos projets sont pour le moment essentiellement concentrés sur Bruxelles et sur le volet résidentiel, précise celui qui a été particulièrement inspiré par son ancien patron chez CBRE, Gaétan Clermont (Eaglestone Group), dont il est resté proche. Mais nous n'excluons pas d'être

actifs sur le bureau, comme cela a été le cas à Namur avec l'immeuble Combattants vendu à Belfius. Un projet qui a eu une grande visibilité et qui nous a également donné une certaine légitimité dans le milieu. Nous prospectons actuellement aussi en Flandre et



Le problème de la Wallonie est que les coûts de construction sont devenus beaucoup trop élevés par rapport aux prix de vente."

PAUL-EDOUARD AUBRY, «MANAGING DIRECTOR» D'ARTONE

en Wallonie, que ce soit à Namur, Liège, Mons ou Charleroi. Le problème de la Wallonie est que les coûts de construction sont devenus beaucoup trop élevés par rapport aux prix de vente. Il s'agit d'une vraie problématique car cela va créer une disparité géogra-



Trends/Tendances 16/02/2023, pages 42 & 43

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de Trends/Tendances

16 FÉVRIER 2023 WWW.TRENDS-TENDANCES.BE



Les frères Lhoist entrent dans le capital d'Artone

La direction et l'actionnariat du développeur Artone, actif depuis dix ans avec des projets à Bruxelles et en Wallonie, évolue.

LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT immobilier bruxelloise Artone change pour partie de mains en ce début d'année. Les frères Nicolas, Jérôme et Arthur Lhoist, trio d'investisseurs jusque-là principalement versé dans l'horeca (Tero, Knoke Out...) et l'événementiel, entrent dans son actionnariat aux côtés de Paul-Edouard Aubry, cofondateur d'Artone. Ce faisant, la fratrie reprend la part et le rôle de Baudouin Mathieu, l'autre cofondateur de l'entreprise, qui a choisi de se concentrer sur d'autres projets professionnels.

Dix-huit projets

Créée voici dix ans, Artone compte aujourd'hui une équipe d'une dizaine d'employés et affiche dix-huit projets achevés ou en cours au compteur. Soit quelque 100 000 m², dont un quart a déjà été livré. La plupart d'entre eux sont situés en Région bruxelloise; les autres, en Wallonie. Sur les sept projets livrés, cinq sont des projets de logements ciblant la capitale.

Artone est, par ailleurs, toujours partenaire du fonds d'investissement français Brownfields pour la Belgique, fonds spécialisé dans la dépollution et la valorisation des friches industrielles, avec lequel elle va continuer de collaborer.

"Au cours de ces neuf dernières années, nous avons connu de nombreux excellents moments, de beaux succès, et fédéré une équipe stable autour d'un projet d'entreprise commun. Artone est mûre pour ce changement d'actionnariat important

et bien préparé", expliquent d'une même voix Paul-Edouard Aubry et Baudouin Mathieu, cités dans un communiqué.

Des valeurs communes

Pour les frères Lhoist, entrer dans l'actionnariat d'Artone, c'est avant tout rejoindre une entreprise et une équipe partageant les mêmes valeurs et les mêmes aspirations de développement qu'eux pour Bruxelles et la Wallonie. "Notre ancrage belgo-belge, notre volonté de continuer à investir dans le tissu économique belge, la qualité du management et nos valeurs communes font qu'aujourd'hui, cette collaboration avec Artone a tout son sens" confient-ils. "C'est principalement les bonnes valeurs, l'esprit entrepreneurial fort et le track record déjà bien rempli de projets audacieux qui m'ont conduit à m'associer à la fratrie, renchérît Paul-Edouard Aubry. D'autant plus que nous partageons l'ambition de concilier agilité et vision à long terme dans nos activités respectives."

L'un des éléments qui a décidé les trois frères à sauter le pas est certainement l'accueil réservé par le marché aux projets d'Artone. Et plus particulièrement l'un de ses derniers projets en date, le nouveau siège social de Belfius, construit à proximité immédiate de la gare de Namur, qui a remporté l'an dernier un Real Estate Society Award.

2

CHANTIERS

L'année 2023 verra deux chantiers être lancés par Artone, à Bruxelles-Ville et à Ixelles.

Logement étudiant

Quid de la suite? "Nous entamons cette année 2023 avec de belles perspectives et de nombreux projets en développement, dont notamment un projet résidentiel au cœur de Bruxelles-Ville, place Rouppé, et un projet de logements étudiants à finalité sociale à Ixelles, dans le quartier de l'ULB, qui sont nos deux prochains chantiers", détaille Paul-Edouard Aubry.



Artone prépare un projet de logements étudiants à finalité sociale dans le quartier de l'ULB, à Ixelles.



La Libre Belgique La Libre Immo 16/02/2023, pages 8 & 9

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de La Libre Belgique La Libre Immo



La direction et l'actionnariat du développeur Artone évoluent

La société qui connaît une belle croissance depuis 10 ans est rejointe par les frères Lhoist qui entrent dans son actionnariat aux côtés de Paul-Edouard Aubry, le cofondateur. Les frères Lhoist viennent remplacer Baudouin Mathieu, aussi cofondateur.

Créée il y a dix ans par Paul-Edouard Aubry et Baudouin Mathieu, Artone compte aujourd'hui une dizaine d'employés et a à son actif 18 projets achevés ou en cours.

« Au cours de ces neuf dernières années, nous avons connu de nombreux excellents moments, de beaux succès, et fédéré une équipe stable autour d'un projet d'entreprise commun. Artone est mature pour ce changement d'actionnariat important et bien préparé »,



Le « Croissant » à Auderghem, projet d'Artone. © Artone

déclarent Paul-Edouard Aubry et Baudouin Mathieu, cofondateurs d'Artone.

Nicolas, Jérôme et Arthur Lhoist entrent dans l'actionnariat d'Artone. L'objectif des frères Lhoist et de Paul-Edouard Aubry est de poursuivre le développement et la croissance de l'entreprise. Le cofondateur d'Artone, Baudouin Mathieu a choisi, pour sa part, de mettre le focus sur d'autres projets professionnels qui lui sont chers. ■



Artone remanie son management et sa structure

Le développeur bruxellois Artone vient de remanier sa structure de direction et d'actionnariat. Le co-actionnaire Baudouin Mathieu (précédemment actif chez Allfin et CBRE) part relever de nouveaux défis et laisse la gestion courante à Paul-Edouard Aubry (ex-CBRE et Fidentia), avec qui il a créé Artone en 2014. La participation de 50% dans l'entreprise a été reprise par la holding des frères Arthur, Jérôme et Nicolas Lhoist, qui sont principalement actifs dans le secteur horeca, mais également en immobilier. L'année dernière, ils avaient par exemple repris l'immeuble de bureaux The Woods à Hoeilaart à Immobil.

Artone a connu une forte croissance ces dernières années, notamment grâce à la collaboration avec le fonds d'investissement écologique français Brownfields. La société a notamment réalisé le siège régional de Belfius Banque à Namur, un built-to-suit de 6000 m² d'espaces de bureau, et plusieurs projets résidentiels à Bruxelles. Ils planchent également sur la réhabilitation du site d'usine de la société d'intérieur Van Roy à Forest (72 appartements), de l'immeuble de bureaux Le Croissant au 22 avenue Beaulieu à Auderghem (75 appartements) et la réhabilitation du site de Carglass à Ixelles (195 chambres d'étudiant).(23/02)

Artone passe à la vitesse supérieure

Créée il y a dix ans, Artone a connu une forte croissance. L'arrivée des frères Lhoist comme nouveaux actionnaires devrait permettre au développeur de poursuivre de nouveaux projets. Paul-Edouard Aubry est l'un des cofondateurs.

ENTRETIEN
BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

L'immobilier a-t-il toujours été votre premier choix ?
Diplômé de la Solvay Business School et d'un troisième cycle en financial management à la Vlerick School, j'ai travaillé dans l'agroalimentaire, chez Kraft, pendant deux ans. Je suis tombé par hasard sur le secteur de l'immobilier et cela m'a beaucoup plu car il pouvait allier des compétences techniques assez pointues et des relations humaines. Je suis arrivé chez CBRE, qui avait été créée par Gaëtan Clermont et Nicolas Orts et qui a connu une croissance incroyable. J'ai beaucoup appris. Puis, j'ai été engagé

par Fidentia Real Estate. Je travaillais dans le département Invest (aujourd'hui appelé Capital Market) où j'étais spécialisé dans les immeubles de bureaux. J'ai été ensuite redébauché par mon ancien patron, Nicolas Orts, qui venait de créer Eaglestone.

Et puis, changement de cap et décision de créer Artone ?

Même pendant mes études, j'ai toujours eu en tête de créer une entreprise. J'avais participé à des concours d'entrepreneuriat. Je me suis dit que j'avais suffisamment d'expérience et pas trop peur de me lancer non plus (dit-il avec humour). J'ai démissionné en février 2014 et ai démarré en avril de la même année. Baudouin Mathieu m'a rejoint en janvier 2015.

Aujourd'hui, Baudouin Mathieu s'en va et vous vous êtes associé à d'autres actionnaires, les frères Lhoist.

Nous avons atteint un certain seuil dans le développement de l'entreprise et il s'agissait de préparer les étapes futures, les nouveaux dossiers, les financements. Une discussion sur les aspirations de chacun des associés a eu lieu. Baudouin avait d'autres projets. Je me suis mis en quête de nouveaux actionnaires. Nicolas, Jérôme et Arthur Lhoist ont accepté. Nicolas Lhoist sera présent dans le conseil d'administration, ses deux frères seront des actionnaires non opérationnels. Ils ont clairement les moyens d'investir dans la société, mais ce qui nous intéressait mutuellement, c'est une rencontre sur le plan des valeurs. En plus d'être des investisseurs, ils sont des entrepreneurs et ont l'ambition d'adhérer à un capitalisme conscient et souhaitent mettre à l'agenda une série de priorités sociales et environnementales, en plus de l'aspect économique.

Artone a à son actif 18 projets achevés ou en cours portant sur une sur-

face de 100.000 m², une success-story qui a un beau track record. Comment l'expliquez-vous ?

Nous avons remporté l'année dernière le prix immobilier national RES Award avec le projet du siège social de Belfius à Namur. Dans chaque projet, nous essayons d'apporter, au-delà des activités de développement d'Artone, un plus, une valeur ajoutée qui peut se matérialiser de plusieurs manières différentes.

Pouvez-vous nous donner quelques exemples ?

Aujourd'hui, dans le quartier de l'ULB, nous avons l'intention de construire 200 logements étudiants à finalité sociale. A Forest, nous avons un projet résidentiel dont le pied d'immeuble de quelque 500 m² devrait accueillir une piscine d'apprentissage à la nage. Cette initiative a été menée en partenariat avec l'ASBL Promosport. Cette piscine plus petite et économe en énergie pourrait accueillir simultanément deux classes de primaire. Un permis est en cours de demande, au niveau de la chaussée de Neerstalle.



« Même pendant mes études, j'ai toujours eu en tête de créer une entreprise », affirme Paul-Edouard Aubry.

© DR.



Immo 13/04/2023, pages 2 & 3

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de Immo

