

Interview « La construction de bureaux se réveille au Mans » Entretien avec Antoine Pillot, directeur général d'Artprom

Le promoteur immobilier tourangeau prévoit ces prochains mois la construction de plus de 12 000 m² de bureaux dans le quartier de la gare du Mans. Des projets mis en sommeil avec la crise qui illustrent le maintien de l'attractivité des pôles d'affaires Novaxis et Novaxud, malgré le départ de l'Arafer et de Smith & Nephew en 2016.



Antoine Pillot est le directeur général d'Artprom à Tours. Depuis 1989, l'entreprise bâtit immeubles tertiaires et logements au Mans. — Photo : Cédric Menuet - Le Journal des entreprises

Artprom relance le programme Axès avec le début des travaux du dernier immeuble en gare nord du Mans. De quoi s'agit-il ?

Antoine Pillot : Les travaux débutent en effet en mars pour s'achever courant avril 2019 au plus tard. C'est la société mancelle Serveurcom qui y installera son siège social. Ils se sont positionnés rapidement pour l'acquisition de la totalité des 2 000 m² du bâtiment. La construction de cet ensemble clôture l'opération Axès. Avec l'arrivée récente du groupe F2M, on termine aussi de remplir les autres immeubles du programme. Il ne nous reste quasiment rien en bureaux, juste des rez-de-chaussée commerciaux. Soit environ 500 m².

Il y a également du mouvement en gare sud, avec de nouvelles constructions annoncées...

A.P. : Oui. Dans la continuité du bâtiment Pôle emploi, on va faire deux autres immeubles : Binet et Cade. Ils feront respectivement 4 500 et 3 200 m². Le tout, assis sur trois étages de parking non enterrés au-dessus desquels on va créer la surface de bureaux sur cinq niveaux. En plus de Binet et Cade, il y aura un autre bâtiment, le Dolto, qui fera 4 500m² également. Pour Binet, on dépose un permis de construire courant mars avec un démarrage des travaux espéré en septembre et une livraison fin 2019. En fonction de la demande, il est possible qu'on puisse lancer Cade dans la foulée.

Qui occupera l'immeuble Binet ?

A.P. : On est en fin de négociation avec Enedis et en pourparlers avec un autre prospect important. Ils prendraient chacun deux niveaux du bâtiment. Les deux derniers étages seraient pour Enedis et les deux premiers pour l'autre prospect. Il reste donc un niveau de bureaux disponible. Au total avec Binet, Cade et Dolto, on arriverait à un ensemble d'une douzaine de milliers de mètres carrés à sortir. Alors qu'au lancement du projet Novaxud en 2012, nous avions sur ce même terrain 21 000 m² de bureaux constructibles et projetés dans un permis de construire validé. Mais qui étaient difficiles à sortir de terre.

Pourquoi ce projet n'a pas été réalisé à l'époque ?

A.P. : Techniquement, c'était très compliqué. Les bâtiments étaient colossaux et beaucoup trop important à l'échelle du marché. Et la conjoncture ne nous a pas été favorable du tout. Il y a eu un jeu de chaises musicales ces dernières années entre les défaillances d'entreprises et les services publics qui ont quitté le quartier pour le nouveau pôle administratif Paixhans. On a donc passé beaucoup de temps à remplir à nouveau ce que l'on venait de construire au lieu de bâtir du neuf. La validité du site de la gare nous a permis de retrouver rapidement des occupants. Donc aujourd'hui, il n'y a plus de vacance sur place. Hormis le site Smith & Nephew, sur lequel il y a un projet avec un investisseur qui cherche des locataires.

Pourquoi ce regain d'intérêt pour le programme Novaxud ?

A.P. : Depuis cinq ans, il ne s'est rien passé au Mans en construction de bureaux. Nous n'avons quasiment rien produit aussi bien à la gare que dans le quartier de l'Université. Or aujourd'hui, un certain nombre d'entreprises manifestent leur besoin en changement de locaux dans un contexte d'offre inexistante en immeubles neufs. Alors que, j'en suis intimement convaincu, si l'on avait un bâtiment sorti de terre sur le quartier de la gare, il serait plein depuis longtemps...

L'autre souci, c'est le parc immobilier de Novaxis qui est vieillissant. Il serait d'ailleurs très judicieux de commencer à le rénover. La question du renouveau des installations nécessaires à l'attractivité doit se poser si l'on veut en conserver la dynamique. Car on le voit avec Serveurcom : la demande naturelle du marché est là. Artprom a le foncier et des projets bien avancés, donc rapidement applicables, pour attirer des entreprises

Cette demande naturelle du marché, vous l'observez ailleurs ?

A.P. : A notre échelle, oui. Il y a eu tellement de freins ces derniers temps, que le moment est venu pour qu'il se passe quelque chose. À Tours, on a le même sentiment de regain d'activité. On y lance la construction d'un bâtiment de 2 500 m² et on vient d'avoir la commande de deux autres bâtiments totalisant 5 000 m². Nous avons aussi une grosse opération avec Nexity sur la gare de Laval pour 5 100 m² de bureaux. C'est ce qui pourrait être le début d'un quartier d'affaires LGV. La ville prévoit d'ailleurs des projets sur plus de 70 000 m² qui s'étaleront sur une vingtaine d'années. Il était temps que de nouvelles choses sortent de terre pour stimuler un marché qui s'est un peu endormi ces derniers temps...