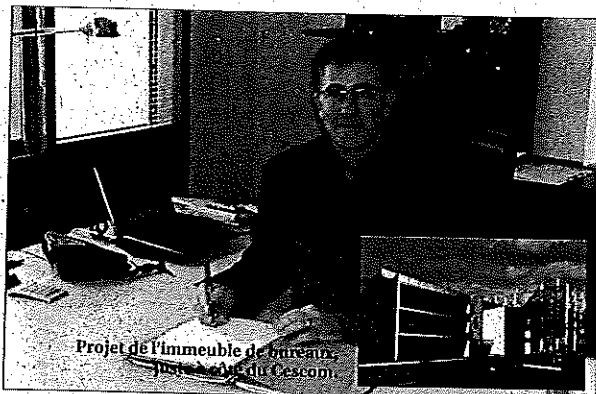


entreprise

Frédéric Durand Energies constructives

Il s'apprête à réaliser un des immeubles les plus emblématiques du Technopôle de Metz. Sa société FD Patrimoine a fédéré des investisseurs pour 50 000 m² de locaux en 9 ans. Décidé à rester « plus pierre que papier », Frédéric Durand joue la carte d'opérations ciblées et de l'environnement.



« Il s'appellera 'HQE' ». Les initiales du label Haute Qualité Energétique serviront d'identité à l'immeuble de bureaux que FD Patrimoine, la société fondée et animée par Frédéric Durand, construira l'an prochain sur le Technopôle de Metz. Plus précisément sur le terrain situé entre le Cescom et Georgia Tech, entre la pyramide inversée qui abrite aujourd'hui le siège de la CA2M et le bâtiment au classicisme affirmé, aux courbures élégantes qui accueille l'antenne européenne de l'université de Technologie d'Atlanta.

Nouvelles convivialités

Plutôt que de chercher à assurer une transition impossible entre les deux immeubles voisins le nouveau bâtiment jouera donc crânement sa propre personnalité avec une attention toute particulière aux questions d'environnement, d'énergie et d'intelligence de vie. « Face à la route de Strasbourg dont la vocation deviendra totalement urbaine avec l'extension du Technopôle nous al-

lons proposer à l'investissement puis à la location 3 000 m² de bureaux avec des plateaux de l'ordre de 340 m². L'immeuble jouera la carte des énergies renouvelables avec panneaux solaires, capteurs photo-voltaïques... La récupération des eaux de pluie est prévue également. Il jouera aussi l'atout de la convivialité avec un espace privatif commun où les gens peuvent se retrouver pour fumer une cigarette, discuter tout simplement, des terrasses ». Cette recherche de l'adéquation aux nouvelles conditions de vie est une constante dans les opérations menées par Frédéric Durand. Elle s'illustre à quelques centaines de mètres de là, à la Grange-aux-Bois, toujours à Metz. S'y termine actuellement un immeuble de bureaux construit en briques isolantes et équipé de puits canadiens. Il s'agit d'un système de captation de l'air puis son passage en souterrain pour le tempérer ce qui permet d'éviter la climatisation et la consommation d'énergie qui souvent l'accom-

pagne. « Et l'immeuble s'est rempli tout naturellement » conclut le patron de FD Patrimoine.

Raccrocher à la pierre

« Lorrain, c'est-à-dire ni nancéien ni messin », Frédéric Durand a aujourd'hui 42 ans. Après des études en droit il débute une carrière dans un cabinet de conseil en immobilier d'entreprise. Il y a quinze ans il s'associe à un architecte et lance une première opération sous forme d'une SCI. « C'était le début des années 90, une période pas évidente. Il y avait peu d'opérateurs sur le marché et pourtant je sentais bien que les locaux professionnels en général étaient condamnés à évoluer. Parce que les entreprises évoluaient, parce que les hommes évoluaient dans leur façon de travailler notamment pour tout ce qui touche aux réseaux ». L'opération est réussie. Le duo sera rejoint par le banquier de l'opération, puis l'expert et le notaire. « J'avais aussi la conviction qu'il existait une place plus spécifique sur

cé marché de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise. En France nous avons une culture de la pierre et une culture de la propriété. Or le marché, en réponse, ne propose bien souvent que des produits papier, des produits titrisés sans que l'investisseur connaisse son bien, sans qu'il le voit vivre. Nous on raccroche l'investisseur à la pierre, on essaye d'être plus pierre que papier ».

En 1997 c'est la création de FD Patrimoine, qui va se spécialiser dans des opérations sur le territoire lorrain en s'efforçant d'être innovant, en gérant ensuite les biens. Les emplacements sont déterminants : à Nancy FD sera le premier à se lancer sur Rive de Meurthe ; à Metz il anticipe sur la rocade de contournement sud-est, parie sur le Technopôle, rachète des terrains sur la Grange-aux-Bois. La moyenne des opérations se monte à 1,5 million d'euros, correspond à 1 000 ou 1 500 m² de locaux et réunit une vingtaine d'actionnaires. « Et nous sommes à chaque fois co-investisseurs » précise Frédéric Durand. Neuf ans plus tard la valorisation des 47 000 m² de locaux est de l'ordre de 45 millions d'euros. 500 clients ont investi devenant eux-mêmes prescripteurs. Le contexte fiscal valable jusqu'à la fin 2006 avec un crédit d'impôt allant jusqu'à 25 % de l'investissement a donné à cette fin d'année un tonus encore plus remarquable. La qualité intrinsèque des immeubles devra demain faire la différence. Un critère que les choix en matière d'énergie, d'environnement et de stratégie d'implantation devraient encore conforter. Et la boucle est bouclée !

J.-R.J.

Information : inf@fdpatrimoine.com