

Deux parcs pour l'éco-construction

Les bâtiments écologiques ont de l'avenir, la communauté de communes Cœur d'Estuaire en est persuadée. Pour attirer les entreprises sans se transformer en gestionnaire de parcs, elle a eu recours à un bail à construction-vente.

Le mois dernier, la communauté de communes Cœur d'Estuaire, près de Nantes, a inauguré deux parcs d'activités dédiés à l'éco-construction. Un projet d'une ampleur exceptionnelle puisque les 90 hectares de terrain sont destinés à accueillir 200 000 mètres carrés de locaux d'entreprises. La communauté de communes a commencé à y travailler voici cinq ans. « Ces 90 hectares étaient des terres agricoles appartenant à 45 familles, explique Marc Pessu, directeur général des services de la collectivité. Les procédures de rachat et d'expropriation ont forcément pris beaucoup de temps. » La viabilisation et l'aménagement ont ensuite été réalisés de manière à n'avoir qu'un impact minimum sur le terrain. Les prairies humides et les bois préexistants ont été conservés et la trame bocagère respectée. « La qualité des aménagements nous a séduits, se souvient Antoine Laboureur, directeur du développement de Proudreed, qui va se charger de la construction des locaux. Il y a un vrai souci d'esthétique et de fonctionnalité, l'ensemble est bien pensé et réalisé avec des matériaux nobles. Tout cela est cohérent avec la destination des parcs. » Les entreprises qui s'y installeront devront en outre respecter un code visuel précis.

Pour commercialiser, construire et gérer les locaux, la communauté de communes a eu recours à un bail à construction-vente, un contrat selon lequel elle loue le terrain à un opérateur pour une certaine durée – ici, trente-cinq ans avec possibilité de prorogation de quinze ans – pendant laquelle celui-ci construit des bâtiments et les loue. Dans un bail à construction classique, le propriétaire récupère les terrains et les constructions lorsqu'il arrive à échéance.

Ici, ce n'est pas le cas. « Notre métier, c'est de favoriser l'implantation des entreprises, explique Marc Pessu, pas de gérer des parcs. » Proudreed deviendra donc propriétaire de la totalité des deux parcs à la fin du bail contre une indemnité qui sera estimée par trois experts. « Tout nous intéressait dans ce projet, se souvient Antoine Laboureur : une taille exceptionnelle, une région que nous connaissons bien, des garanties de rendement très intéressantes, et l'éco-construction, qui nous semble un marché porteur. » « Ils se sont approprié le projet, note Marc Pessu. Notre idée les a séduits, leur envie nous a séduits. »

Du point de vue financier, Proudreed versera à la communauté de communes un loyer de 12,5 % des loyers qu'il encaisse. « Un investissement comporte toujours une part de risque, explique Antoine Laboureur, mais ici, la collectivité prend le pari avec nous : si nous ne louons rien, nous ne payons rien. » Une option que ni l'un ni l'autre n'envisagent. « Pour étayer notre démarche et prouver qu'elle était viable, nous avons contacté 1500 entreprises susceptibles d'être intéressées et monté un fichier de candidats que nous avons transmis à Proudreed », raconte Marc Pessu. Coût total de l'opération pour Cœur d'Estuaire : 20 millions d'euros.

Stéphanie Frank

ÉCONOMIE ET ÉCOLOGIE

