

JDE Edition Loire-Atlantique 44

Éco-construction. Le pari fou de Coeur d'Estuaire

3 décembre 2010



Ici devant un tracker de 300m², panneau solaire pivotant de façon automatique, Bernard Moisière, président de la communauté de communes de Coeur d'Estuaire et chef d'entreprise (Aéxa), lancera en janvier la commercialisation de deux zones d'activités réservées aux entreprises de l'éco-construction.

Convaincre 100 à 200 entreprises de l'éco-construction de venir s'implanter sur une zone d'activités «verte». L'initiative de la communauté de communes de Coeur d'Estuaire est aussi innovante qu'osée. Le timing peut être bon: les PME régionales du bâtiment cherchent à se structurer autour de cette problématique.

Alors que les villes françaises se livrent à une guerre sans merci pour attirer, coûte que coûte, les entreprises sur leurs territoires, la communauté de communes de Coeur d'Estuaire opte pour une démarche radicalement opposée. À Cordemais et à Saint-Étienne-de-Montluc, les deux nouvelles zones «vertes» ne pourront être occupées que par des entreprises «vertes», ou, plus précisément, issues du monde de l'éco-construction. Le pari, celui de la sélectivité, est osé. D'autant que ce sont pas moins de 90 hectares que la collectivité cherchera à commercialiser à partir du mois de janvier. De quoi accueillir entre cent et deux cents entreprises.

100.000m² de solaire

L'initiative présente deux intérêts. D'abord, elle marque la volonté d'une collectivité de construire une zone économique en essayant de prendre soin de l'environnement. L'espace occupé par la voirie est ainsi limité au strict minimum; d'anciens chemins agricoles bordés de haies bocagères ont été conservés; l'écoulement des eaux de pluies est facilité par l'utilisation de noues; les locaux d'activités, éco-conçus, seront dotés de 100.000m² de panneaux solaires. Cet effort environnemental ne se ressent curieusement sur le budget. À la fois parce que les voiries ont été réduites et parce que la collectivité a su tirer profit de la guerre des prix à laquelle se livrent les entreprises de travaux publics. Le deuxième intérêt de cette démarche, c'est la posture innovante de la collectivité vis-à-vis des entreprises. Ici pas de tapis rouge, elles devront montrer patte blanche pour pouvoir s'implanter sur les deux zones d'activités plutôt bien situées, le long de l'axe Nantes Saint-Nazaire et à proximité du futur embranchement menant à l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes. Seules les entreprises liées à l'éco-construction pourront s'y implanter.

Visibilité et effet cluster

Cela ouvre tout de même quelques perspectives car, comme le dit Marika Frenette, directrice de l'agence nantaise spécialisée dans l'environnement Wigwam Conseil, le terme éco-

construction est «un vocabulaire de transition. Aucune entreprise du bâtiment ne peut ignorer aujourd'hui les problématiques liées au développement durable». C'est donc bien l'ensemble des acteurs du secteur, architectes, entreprises de gros oeuvre, de second oeuvre, spécialistes des énergies nouvelles et distributeurs, que ciblent à terme les élus de Coeur d'Estuaire. En s'implantant, ces entreprises sont susceptibles de bénéficier de bonnes retombées en termes de visibilité et d'image ainsi que d'un «effet cluster». Il n'empêche, la mise en place de critères de sélection laisse perplexe plus d'un spécialiste du développement économique. C'est le cas par exemple d'Yves Aumon à Ancenis. «C'est incontestablement une démarche louable. Maintenant de là à remplir une zone de 90hectares, ce n'est pas évident. Il faut pouvoir se permettre d'attendre au soleil». Ce qui semble le cas de Coeur d'Estuaire qui bénéficie des confortables rentrées de taxes professionnelles liées à la présence de la centrale à charbon EDF de Cordemais. «C'est vrai que nous avons la chance d'avoir les moyens de notre politique, qui, je pense, va dans le sens de l'Histoire», avoue Bernard Moisière, président de la communauté de communes. Et notamment de l'Histoire régionale, les entreprises du bâtiment réunies au sein du pôle génie civil éco-construction cherchant actuellement à se structurer autour des questions liées au développement durable. Cela pourrait d'ailleurs déboucher sur la mise en place d'un centre de formation... à Saint-Étienne-de-Montluc (lire ci-contre).

40 PME «très intéressées»

L' élu ligérien ne part pas non plus la fleur au fusil sur ce dossier. La stratégie de Coeur d'Estuaire a en effet été validée par les équipes parisiennes de la major du conseil Deloitte. Une prospection commerciale a également été menée. Plus d'un millier d'entreprises de l'éco-construction ont été contactées par e-mail ou par téléphone. «Une quarantaine d'entreprises se sont montrées très intéressées», assure l' élu ligérien. Reste à transformer ces intentions en actes de vente. Avant cela, la collectivité devra finaliser son montage juridique et financier. Elle espère boucler des négociations avec un spécialiste privé de la gestion immobilière d'ici à la fin de l'année.

Les PME du BTP se structurent autour de l'éco-construction

L'«effet cluster» que cherche à mettre en place Coeur d'Estuaire est tout sauf une idée folle: une cinquantaine de PME du bâtiment des Pays de la Loire réunies au sein du pôle génie civil éco-construction vont, ensemble, tenter de mieux appréhender les questions liées à la construction durable. Le pôle dirigé par José Caire va mettre en place en janvier un centre de ressources pour que les professionnels du secteur puissent trouver des informations, partager leurs expériences et se former sur la manière de réaliser les bâtiments de demain. Dans trois ans, ce centre multi-sites devrait se doter d'outils de poids. Un centre de formation pour les professionnels devrait voir le jour dans une partie des locaux actuellement occupés par l'école du gaz à Saint-Etienne-de-Montluc. Un autre bâtiment permettant de montrer aux entreprises les dernières avancées de l'éco-construction doit également se créer dans la région nantaise. Enfin, le pôle souhaite se doter de différents équipements d'essais adaptés aux besoins des PME. Le centre de ressources a vocation à nouer des partenariats avec des structures similaires implantées à l'étranger. «D'autres pays se posent les mêmes questions que nous. On doit les intégrer dans nos réflexions si on veut aller plus vite», indique Marika Frenette, du cabinet nantais Wigwam



Conseil. Validée par une étude de 95.000€ financée par l'Europe et par le conseil régional, qui soutient l'ensemble du projet, l'initiative du pôle nécessitera un investissement estimé aujourd'hui entre 5 et 10M€. En 2011, une gouvernance doit être définie, tout comme un business model. Car en régime de croisière, le budget de fonctionnement, estimé à 1M€ par an, devra être payé par les entreprises. LA TENDANCE

«C'est prendre un risque»

Réserver une zone à un seul secteur d'activités: est-ce une bonne idée?

Ce positionnement est innovant. Peut-être que cette collectivité pourra capter un certain nombre de projets grâce à cela. Cela peut avoir du sens à partir du moment où le marché, en l'occurrence ici celui de l'éco-construction, est en plein essor. Regrouper des acteurs aux activités complémentaires, cela peut intéresser les entreprises dans la mesure où cela peut générer un phénomène d'effervescence. C'est le côté positif. De l'autre côté, cette posture limite aussi le nombre d'entreprises susceptibles de s'implanter. Il ne faut pas non plus oublier qu'une entreprise regarde avant tout la taille des terrains disponibles, la position et la qualité des dessertes de la zone, sa visibilité, le bassin d'emplois et les services proposés. Cela reste les fondamentaux du marché. La vraie question, c'est: est-ce qu'il y a une demande spécifique sur le marché de l'éco-construction?

qPour maîtriser dans le temps les spécificités de ses zones d'activités, Coeur d'Estuaire va rester propriétaire des terrains. Que pensez-vous du fait que les PME pourront n'être que locataires de leurs locaux?

Ne pas laisser la possibilité aux entreprises d'acheter leur terrain, pour moi, c'est prendre un risque. Aujourd'hui, les PME sont généralement propriétaires de leurs locaux d'activités. C'est une tendance très claire du marché. Ne pas offrir la possibilité à une PME d'être propriétaire, cela ne me semble pas évident.

Coeur d'Estuaire

02 28 25 96 00 Pôle génie civil éco-construction 02 72 56 80 51 BNP Paribas Real Estate 02 40 89 30 61 Wigwam Conseil 02 40 50 30 04 EN SAVOIR PLUS

