

SAINT-JEAN-D'ILLAC

Grand espace vide

ÉCONOMIE Construit il y a trois mois, le parc d'activités Innovespace ne compte toujours aucun locataire dans ses murs

OLIVIER DELHOUMEAU

o.delhoumeau@sudouest.com

Inauguré en grande pompe le 15 octobre, le parc Innovespace promettait de marquer de son empreinte le développement de la zone d'activités Labory-Baudan, située le long de la route départementale 106.

Il faut dire que cette réalisation se singularise par sa taille : 5 200 m² d'activités et de bureaux, deux bâtiments comprenant un total de huit cellules, allant de 250 à plus de 1 330 m².

Entre petits fours et longs discours, le maire de la commune Jacques Fergeau et la direction parisienne de la société Alsei devisaient alors avec optimisme sur le potentiel économique de la centième ville française (par sa superficie).

Aucune signature

Trois mois plus tard, la démonstration d'enthousiasme a légèrement tiédi. Les bâtiments flambant neufs restent désespérément vides. Peut-on parler d'échec ? Laurent Pierrepack, attaché commercial chez Alsei, le développeur immobilier du projet, s'y refuse. Du moins pour l'instant. « On commencera à évoquer si on en est au même stade dans un an », lâche-t-il.

Il y a peu, le maire Jacques Fergeau se réjouissait des discussions entamées avec un candidat désireux d'occuper la totalité du site. Le statu quo demeure. « Nous avons des contacts sérieux, mais aucune signature », répète Laurent Pierrepack trois mois après la réception du chantier. Les touches les plus sérieuses viendraient de jeunes sociétés en quête d'une primo implantation. Pour le reste, à défaut de se montrer impatient, le développeur



Chaque cellule comporte un espace de logistique et des bureaux. PHOTO: O. D.

ne cache pas un certain malaise. Il ne veut plus perdre de temps. C'est pour cette raison qu'il vient d'étoffer l'équipe bordelaise de terrain. Une des premières missions pour elle consistera à évaluer l'opportunité de reconduire les contrats des agences mandatées pour assurer la commercialisation. Puis à relancer au plus vite la dynamique.

Deuxième tranche gelée

Reste la conjoncture de l'immobilier dans ce secteur, plutôt défavorable en 2009. La tendance ne s'est pas inversée en ce début d'année. « Les sociétés en création ont souvent des problèmes budgétaires qui impliquent un soutien des banques. Or celles-ci ne jouent pas systématiquement le jeu. Résultat, nombre de promesses signées sont tombées à l'eau. »

Et d'ajouter : « Les clients potentiels hésitent à s'implanter en s'ap-

puyant sur la visite de bureaux vides. Nous avons ouvert un parc similaire dans le secteur Val d'Europe 2 dans la région parisienne. Une fois la première location confirmée, la situation s'est rapidement débloquée. »

À Saint-Jean-d'Illac, les difficultés de commercialisation vont forcément avoir des répercussions sur l'extension du parc. Annoncée fin 2010, la livraison de la deuxième tranche sera d'ores et déjà retardée. A terme, elle permettra de porter la capacité du pôle d'activités à 14 400 m². « Tant qu'on n'aura pas commercialisé 40 à 45 % de la première tranche, on ne lancera rien », prévient le représentant du promoteur.

À l'avenir, la partie sera d'autant moins évidente que la concurrence s'amplifie avec les zones de développement économique des villes voisines comme Martignas, Canéjan ou Cestas.