

L'incubation sous une nouvelle forme

STREETBOX. *Le premier projet de halles modulables dans le canton de Fribourg.*

TIAGO PIRES

Le concept novateur des halles modulables de Streetbox continue son expansion en Suisse. A Semsales, le canton de Fribourg s'apprête à accueillir son premier projet élaboré par Streetbox.

Ce fonds immobilier suisse a démarré la construction de la structure, dans la commune de Semsales aux abords de l'autoroute A12 (reliant Vevey à Berne). Sur une surface de 3000m², deux bâtiments seront composés de 60 box destinés exclusivement aux entreprises de taille intermédiaire et d'artisans locaux. «Nous nous considérons comme une sorte d'incubateur, précise le responsable commercial de Streetbox, Yves Yersin. A l'heure actuelle, une moitié des espaces est pré-réservée et une trentaine de PME sont attendues. Et l'édification n'en est qu'à ses débuts!»

Au total, Streetbox a acquis 10.000 m². Le modèle du fonds de placement propose des petits espaces modulables selon les besoins et les moyens de l'entreprise désireuse de s'y installer. La jeune société peut ainsi bénéficier d'une surface administrative, de production, de stockage ou destinée à accueillir des bureaux. Chaque locataire ou propriétaire peut aménager l'espace à sa convenance. Les box sont conformes aux normes thermiques et anti-incendie.

L'édifice peut accueillir les représentants de tous les secteurs d'activité, dans la mesure où la cohabitation est préservée. Au niveau du design, les architectes ont conçu un édifice en harmonie avec le paysage environnant. Le but étant de casser l'image des vieux hangars en tôle souvent associée aux zones industrielles. Pour ce faire, la direction s'est inspirée de l'architecture entrepre-



YVES YERSIN. Le responsable commercial cherche à afficher des tarifs concurrentiels des compartiments.

neuriale de New York en concevant des bâtiments de couleur rouge. Les halles affichent donc un côté rétro dû à l'utilisation d'une brique vermillon. L'architecture marie plusieurs autres matériaux tels que le verre, le bois ou l'acier.

Outre ses qualités modulables, la structure affiche des tarifs de vente ou de location très attractifs. Pour y parvenir, la société Streetbox a acquis des équipements et des installations en grande quantité. Le caractère similaire des compartiments profite aussi au programme d'allègement des coûts. «Au niveau de la construction, explique Yves Yersin, nous collaborons également avec des acteurs locaux.» Pour preuve: une entreprise fribourgeoise équipera le toit de panneaux photovoltaïques des halles modulables de Semsales. L'autre caractéristique unique du bâtiment est sa construction en deux étages.

Ce modèle du Sud fribourgeois entre dans une logique de densification urbaine. «Il est nécessaire de construire intelligemment, souligne le responsable commercial. De fait, nous voulons mettre à profit le maximum de la surface à bâtir.» La stratégie du groupe s'accorde avec les tendances du marché. «Nous construisons uniquement dans les communes nous accueillant et en collaboration avec elles.» Une raison expli-

quant la présence des halles modulables dans les régions périphériques. «Cependant, nos espaces sont uniquement dédiés à l'activité commerciale et industrielle, indique Yves Yersin. Nous nous ne spécialisons pas dans les logements habitables en raison du fort volume financier à investir.»

Pour favoriser l'installation des entreprises dans ses halles modulables, le fonds entend afficher des tarifs concurrentiels. Si les prix mensuels de location d'une surface à Semsales sont situés entre 430 et 1190 francs, les loyers varient selon les régions. La société propriétaire propose en principe des baux de cinq ans contenant une clause libératoire unilatérale. En cas de mauvaise conjoncture de l'entreprise locatrice, la direction de l'entreprise résidente peut quitter son local en tout temps. Streetbox compte plus de 600 box dispersés sur les sites d'Avenches (42 box), de Gland (62 box), du Mont-sur-Lausanne (71 box), d'Orbe (42 box), de Port-Valais (50 box), de Rennaz (42 box), de Savigny (57 box), de Sion (98 box) et d'Yverdon (39 box). Les constructions de projets similaires sont prêtes à démarrer à Palézieux (42 box), à Echallens (60 box), à Ependes (14 box), à Payerne (42 box), et à Aigle (22 box).

Composé d'investisseurs privés et institutionnels, le fonds Streetbox bénéficie de l'appui de sa société de gestion Streetbox SA pour en développer les grandes lignes stratégiques. Le fonds Streetbox Real Estate Fund est un fonds de placement de droit suisse dirigé par la société de direction Solufonds SA à Signy (Vaud) et agréé par l'autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA). Sa banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) à Lausanne. ■