



Au centre de cette photo datant de mai 2020: le bâtiment Explorit qui sera inauguré le 31 mars prochain.

## YVERDON / Y-PARC Swiss Technopole, le moteur rugit plus fort

**Le plus grand parc technologique de Suisse connaît un tel succès qu'une stratégie de sélection s'est substituée à celle déployée jusqu'à récemment pour attirer des implantations.**

PAR MATTHIEU HOFFSTETTER

«**N**ous souhaitons maintenir le siège européen et le site de production assez proches et Y-Parc présentait l'option la plus intéressante. Là, on est à 20 minutes», expliquait en novembre 2017 Hervé Hoppenot, CEO d'Incyte. Avec 100 millions de francs investis pour son site de production sur un terrain de 21 000 m<sup>2</sup>, et 46 000 m<sup>2</sup> réservés autour, le choix de la pharma américaine illustre le rôle de locomotive que jouent les grandes entreprises pour un tel parc.

En quelques années, cette zone d'activités sise aux portes d'Yverdon-les-Bains

(VD) a rapidement grandi. Et si le qualificatif de «plus vaste parc technologique de Suisse» pouvait être questionné alors que le projet restait embryonnaire au milieu de la décennie, il rivalise sans complexe aujourd'hui avec les grands centres d'innovation liés aux écoles polytechniques fédérales, centres de recherche et universités du pays.

«Notre stratégie a dû évoluer. Nous étions axés sur la volonté d'attirer des locomotives voilà trois ans. Aujourd'hui, nous visons davantage une densification du site, et une complémentarité entre de grands groupes, des PME, des startups, la HEIG-VD, et quelques services et commerces», relate Juliana Pantet, directrice d'Y-Parc Swiss Technopole. Et de recon-

naître que son équipe a reçu ces derniers mois «des demandes de réservation de plus de 50 000 m<sup>2</sup> de la part de grands groupes», mais elle n'a pas pu les accepter, afin de préserver ce mix entre des acteurs de différentes tailles. «L'idée directrice est celle d'un écosystème qui s'enrichit», insiste la directrice: des entrepreneurs issus de la HEIG-VD créent leur startup, qui passe par l'incubateur Y-Parc, peuvent ensuite profiter de laboratoires sur le site puis s'implanter dans d'autres bâtiments du parc, tout en nouant des partenariats et relations commerciales ou industrielles avec des PME locales ou de grands groupes implantés dans le voisinage...

Une stratégie adaptée face à une croissance accélérée: «Personne n'avait anticipé qu'en 2019, on aurait plus de 300 millions investis sur le site en douze mois», constate Juliana Pantet. La tendance ne semble pas s'essouffler: en septembre 2020, Symbios annonçait 50 millions de francs d'investissements sur le site, avec une unité de production de 12 000 m<sup>2</sup>. «L'envie de rester sur

PHOTO: DR/RY-PARC

### LE SITE Y-PARC

- 1 Explorit
- 2 H-Tech 2
- 3 Copernic A
- 4 JPF Ducret
- 5 H-Tech 1
- 6 Perret-Gentil
- 7 Copernic C
- 8 Découvertes 18
- 9 ID Informatique
- 10 CEI 1
- 11 Galilée 2
- 12 Galilée 4
- 13 CEI 3
- 14 Lamina Technologies
- 15 E-Space
- 16 Incyte
- 17 Sylvac
- 18 Mima Vision
- 19 Y-Academy
- 20 Incubateur Y-Start
- 21 Restaurant d'Y-Parc

- Multi-entreprises
- Mono-entreprise
- Services
- Incubateur de startups



### EN CHIFFRES

- 52 ha de terrain
- 1800 emplois
- 200 entreprises
- 23 bâtiments
- 130 000 m<sup>2</sup> de surface locative
- 400 millions d'investissement depuis 2018
- 80 000 m<sup>2</sup> de surface réservée

Y-Parc vient premièrement du fait qu'on s'y sent bien. Le parc est en plein essor et on y voit un réel développement des services proposés, ce qui simplifie notre vie au quotidien. L'écosystème d'Y-Parc facilite également l'acquisition de talents formés et spécialisés, en particulier avec la proximité des instituts de R&D de la HEIG-VD», précisait alors Florent Plé, directeur de Symbios Orthopédie, dont les effectifs sur place pourraient croître de 150 à 300 collaborateurs d'ici à 2025.

### Explorit sera «un vrai lieu de vie»

Quand Florent Plé évoque la croissance du parc et le développement des services, il est un bâtiment emblématique qui concentre l'attention: Explorit. Au cœur du parc, ce bâtiment aux parois dorées et aux formes uniques sort du lot. A l'origine de ce projet, l'entrepreneur zurichois d'origine marseillaise Jean Christophe Gostanian a imaginé un lieu de vie et de découverte au centre de ce parc d'activités: commerces, restaurants et cafés, pharmacie, salles de cinéma, MakerSpace, mais aussi un centre pédagogique et ludique destiné aux enfants, sans oublier des bureaux et espaces de travail pour des startups et entreprises. «Nous avons l'ambition d'être un vrai lieu de vie, en semaine avec les personnels des entreprises du parc qui viendront faire des achats, se restaurer, se divertir, et en soirée ou le

week-end avec des visiteurs externes pour les espaces de découverte dédiés aux enfants. Ce faisant, Explorit peut devenir l'interface qui connecte encore mieux Y-Parc avec les habitants de la région», détaille le CEO d'Explorit.

Avec 70 millions de francs investis sur le site, Jean Christophe Gostanian mise sur Yverdon et voit son Explorit comme un projet pilote: «A terme, j'envisage un Explorit à Bâle, un autre à Zurich, un autre au Tessin, en plus de celui-ci.» Celui qui est devenu l'un des acteurs majeurs de la robotique humanoïde en Suisse avec les entreprises NAO et Avatarion a vu son chantier avancer malgré la pandémie et la crise. Et si l'ouverture prévue en décembre a été repoussée fin mars, les six étages d'activités d'Explorit devraient devenir une ruche grouillante d'activités dès ce printemps.

Et pour développer son concept, Jean Christophe Gostanian a opté pour un modèle original, avec des loyers bas par rapport au marché. «Quand on paie dans la partie loisir/scientifique 100 francs le

mètre carré, on a une autre marge de manœuvre que lorsqu'on paie des loyers élevés. Cela permet d'amener des prix humains et aussi de se contenter de peu de visiteurs, afin de ne pas avoir besoin d'atteindre des centaines de milliers de visiteurs pour atteindre le break even», avance l'entrepreneur.

Celui-ci, cependant, n'envisage pas de rester impliqué durablement dans le volet immobilier: «A terme, je vendrai le bâtiment avec la partie services et entreprises, et je garderai la partie loisirs. Ma vision est d'amener des activités non financées par des activités financées. Car le loisir n'est pas là pour faire du rendement, mais pour attirer du monde et avoir un apport sur le plan pédagogique et culturel.»

Le modèle d'Explorit fait écho à celui prôné par Juliana Pantet et son équipe. «La clé, c'est d'offrir de la flexibilité. Tout a été pensé pour ces besoins: coaching, flexibilité, baux de courte durée pour une startup, complémentarité des activités pour des PME... Nous avons notamment négocié avec certains propriétaires de bâtiments qu'ils amortissent le coût d'aménagement des laboratoires sur la durée du bail, au lieu que la société doive se tourner vers une banque. Nous avons aussi des baux sur une année, ce qui est rare pour des baux commerciaux, où ils courent généralement sur cinq ans, ce pour quoi une startup peut difficilement s'engager.» ■

**«Personne n'avait anticipé qu'en 2019, on aurait plus de 300 millions investis sur le site en douze mois»**

Juliana Pantet,  
directrice d'Y-Parc Swiss Technopole