



# Forum du foncier et de l'immobilier d'entreprises

« Quelles solutions offrir aux territoires et aux entreprises ? »

L'expérience d'AMIENS MÉTROPOLE



Quelles solutions offrir aux territoires et  
aux entreprises ? »

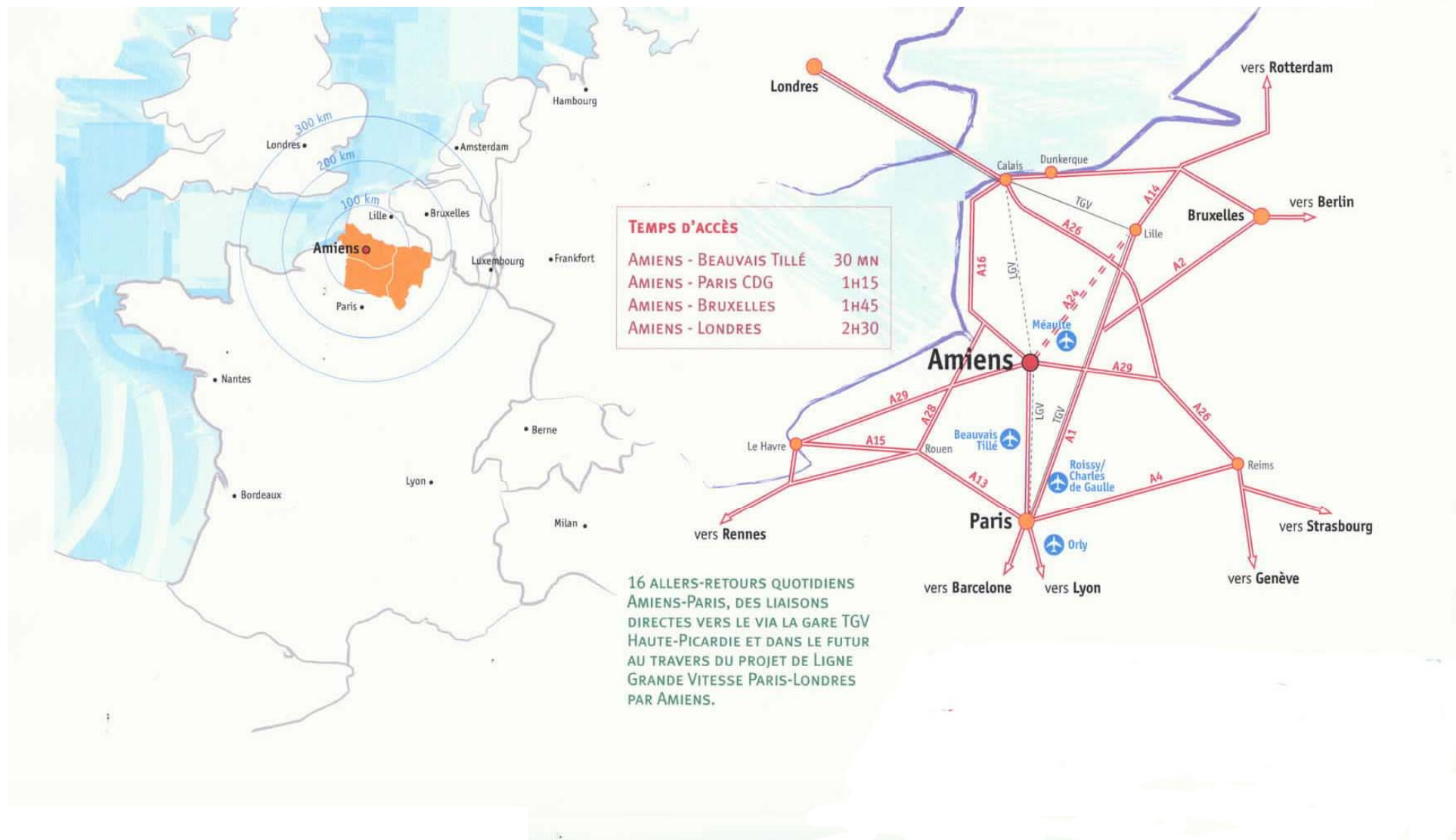
L'expérience d'AMIENS MÉTROPOLE

**I - Amiens Métropole; quelques éléments de  
contexte**

II - L'immobilier d'entreprise, outil de développement  
local

III - L'exemple de la filière relation clientèle  
« amiénoise »

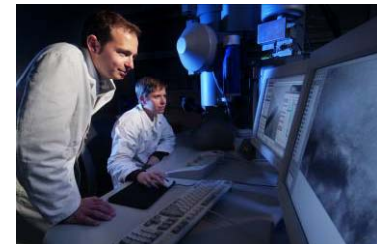
# I - Amiens Métropole, une localisation stratégique



# I - Amiens Métropole ; les fondamentaux !



- 33 communes, 180 000 habitants
- Bassin d'emploi de 350 000 habitants en 2007
- Emploi et évolution annuelle
  - Population active en augmentation : 160 000 actifs dans la zone d'emplois (évol : + 5% entre 1999 et 2007)
  - Répartition emplois en 2007: Tertiaire (75%), Industrie (16%), Construction (6%)
  - Taux de chômage : 11,5% au 4eme trimestre 2010
- 44% des habitants ont moins de 30 ans (35% au niveau national)
- Agglomération « étudiante » avec près de 25.000 étudiants
- 800 chercheurs, 40 unités de recherches



# I - Amiens Métropole ; les fondamentaux !



## Deux principaux objectifs

### **Une agglomération solidaire :**

----> Partager le Développement et dynamiser l'Emploi

### **Une Métropole dans l'Europe :**

----> Développement d'activités nouvelles, renforcer l'attractivité de la capitale picarde



## Les axes stratégiques

- **Consolider l'économie locale et notamment l'éco-système industriel**
- **Développer l'attractivité et susciter le développement de filières d'activités à fort potentiel de croissance** (nouvelles sources de qualifications et d'emplois)
- **Favoriser un développement harmonieux du commerce et de l'économie touristique**
- **Faciliter l'initiative économique et la solidarité**
- **Stimuler une économie de la connaissance** (Technopôle, Pôles de compétitivité...)

# I - Des spécialités fortes induisant des besoins en nouveaux espaces d'accueil d'entreprises et d'innovation !



## Parmi les « clusters » amiénois :

À la fois pôle industriel et pôle de services, Amiens Métropole appuie également son développement sur une démarche par **filières d'activités** pour lesquelles l'agglomération amiénoise dispose d'avantages concurrentiels : ressources technologiques, Formations et Recherche et Développement, présence d'acteurs économiques renommés, outils fonciers et immobiliers dédiés



## 3 pôles de compétitivité :



Thème : « Ferroviaire au cœur des systèmes de transport innovants »



Thème : « Valorisation de la Biomasse »



Thème : « matériaux textiles avancés »

Quelles solutions offrir aux territoires et  
aux entreprises ? »

L'expérience d'AMIENS MÉTROPOLE

I - Amiens Métropole; quelques éléments de contexte

**II - L'immobilier d'entreprise, outil de  
développement local**

III - L'exemple de la filière relation clientèle  
« amiénoise »

# Un marché immobilier globalement « sous offreur » et présentant de réels potentiels



## Les bureaux :

- Un marché considéré comme « sous offreur » tant en qualité qu'en volume
- Manque de produits performants, bien localisés et disposant de places de parking
- Des produits de seconde main obsolètes
- Transactions 2009 : 12 000 m<sup>2</sup> (17 500 m<sup>2</sup> en moyenne / an sur 2007-2008)
- Loyer : Neuf (130-160 € HT HC le m<sup>2</sup> an), seconde main (80 – 150 € HT HC le m<sup>2</sup> an)



## Activités et Entrepôts :

Carence d'une offre de produits neufs et locaux de seconde main

- Transactions 2010 : 15 000 m<sup>2</sup>
- Loyer : Neuf (50-60 € HT HC le m<sup>2</sup> an), seconde main (30 – 40 € HT HC le m<sup>2</sup> an)

Source : BNP Paribas Estate - 2011



# Un marché immobilier dynamique et levier du développement économique



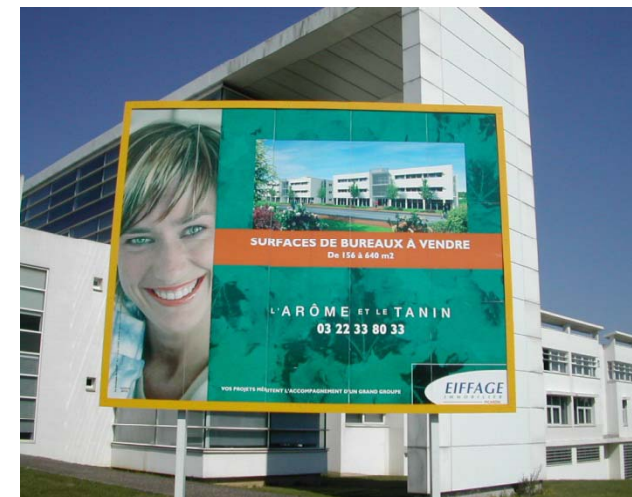
## Dernières opérations :

**2007 : Pôle Logistique - centre européen de distribution de 70 000 m<sup>2</sup>** [Maitre d'ouvrage : GAZELEY, Contractant : GSE, Utilisateur : Procter&Gamble]

**2007 : Zone Franche Urbaine – Amiens. Hôtel d'entreprises de 3000 m<sup>2</sup>** « Le Septentrion » Maitre d'ouvrage : Roche&Dubart, Contractant : MCG, Utilisateurs : Investisseurs, Entreprises...

**2008 : Vallée des Vignes – Amiens. Immeuble tertiaire de 3 422 m<sup>2</sup>.** [Maitre d'ouvrage : URSSAF, Contractant : EIFFAGE CONSTRUCTION, Utilisateur : URSSAF...]

**2009 : Centre piétonnier d'Amiens – Immeuble mixte Commerce et Logements de 8 862 m<sup>2</sup>** (« Yvert & Tellier ») dont 3332 m<sup>2</sup> de surface de vente et 44 logements  
[Maître d'ouvrage (PALM Promotion), opérateur (PALmPROMOTION), utilisateurs (H&M, PIMKIE, ....)]



# Un marché immobilier dynamique et levier du développement économique



## Dernières opérations :

**2009 : Gare La Vallée – livraison de l'ensemble immobilier tertiaire de 16 000 m<sup>2</sup> (« OXYGENE et TERRALIA »).**

Maître d'ouvrage (SCI TERTIEL), Contractant : SODEARIF, Utilisateurs (Etablissement Public de Sécurité Ferroviaire, Pépinières d'entreprises d'Amiens Métropole, Entreprises...)

**2010 : Livraison de programme immobilier d'activités « Village PMI 4 », ensemble d'activités de 3500 m<sup>2</sup>. Amiens, Espace Industriel Nord.**

Maitre d'ouvrage : CCI Amiens Picardie.

**2010 : Gare La Vallée – lancement siège régional de la Caisse d'Epargne de Picardie– Amiens. Immeuble tertiaire de 6 500m<sup>2</sup>. [Maitre d'ouvrage : Caisse d'Epargne, Constructeur : NACARAT, ...]**

**2011 : Pôle Jules Verne – lancement d'un immeuble tertiaire de 5000 m<sup>2</sup>; Longueau.**  
[Maître d'ouvrage (LAZARD Immobilier)...]



# Le développement et l'aménagement de nouveaux espaces d'accueil aux standards internationaux



## 1500 ha de parcs d'activités sur l'agglomération

### Un rythme de commercialisation soutenu :

Ces 40 dernières années, le Grand Amiénois a consommé en moyenne 25 ha par an.

On relève pour Amiens Métropole une accélération sensible depuis le milieu des années 90 : le rythme moyen de commercialisation est de **15 ha / an**.

### Dernières opérations :

#### **Pôle logistique** (*Poulainville-Amiens*) – 70 ha

Fin commercialisation et extension à l'étude

#### **Pôle Jules Verne** (*Blangy-Tronville, Boves, Glisy, Longueau*) – 300 ha

2008 : commercialisation en 6 mois d'une opération îlot PME (16 entreprises, 200 nouveaux emplois) sur 9 ha. Extension à l'étude : 100 ha

#### **Gare-La Vallée – Pôle Tertiaire et techno.** (*Amiens*)

Lancement opérations immobilières TERRALIA et OXYGENE (16.000 m<sup>2</sup>)

#### **Boréalia : nouvel espace de projets** (*Amiens, Pont-de-Metz, Salouël,*

*Saveuse*)





Seine-Maritime  
EXPANSION



Quelles solutions offrir aux territoires et  
aux entreprises ? »

L'expérience d'AMIENS METROPOLE

I - Amiens Métropole; quelques éléments de contexte

II - L'immobilier d'entreprise, outil de développement  
local

**III - L'exemple de la filière relation clientèle  
« amiénoise »**

# III - L'immobilier d'entreprise public : amorce du développement de la filière TIC



- **La stratégie TIC locale**
  - Amiens Métropole a travaillé à l'anticipation du développement majeur des centres de relations clientèles, et ce, dans tous les services : commerciaux, techniques...
  - Un guichet unique de prospection s'appuyant sur des spécialistes métiers
  - Une offre territoriale complète : Formations, cellule recrutement dédiée, développement d'un réseau télécoms métropolitain...
  - Centres de relations clients, sociétés de services informatiques, unités de recherche, prestataires de formations spécialisées...

### III - L'immobilier d'entreprise public : amorce du développement de la filière TIC



- **Le développement d'une offre immobilière adaptée, condition nécessaire à l'implantation et au développement de ces activités « relation clients »**
- La spécificité des T.I.C. induit des contraintes techniques en ce qui concerne leur immobilier ;
  - un accès sécurisé aux réseaux téléphoniques, électriques... ,
  - câblage performant,
  - climatisation,
  - une ergonomie des plateaux adaptée (luminosité, hydrométrie, acoustique,...)... sont autant de caractéristiques devenues des standards indispensables au développement de ces activités.

# III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



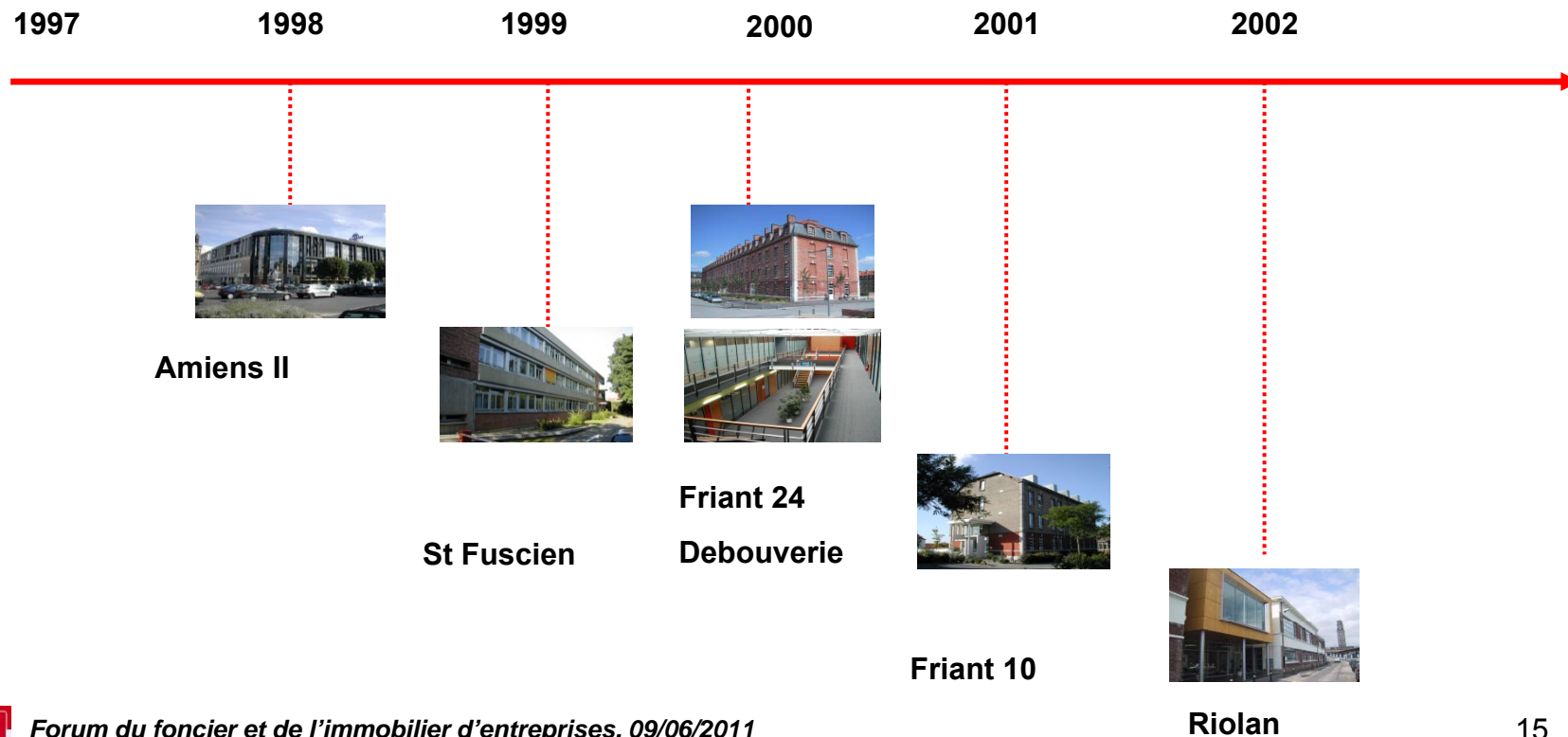
## L'initiative publique :

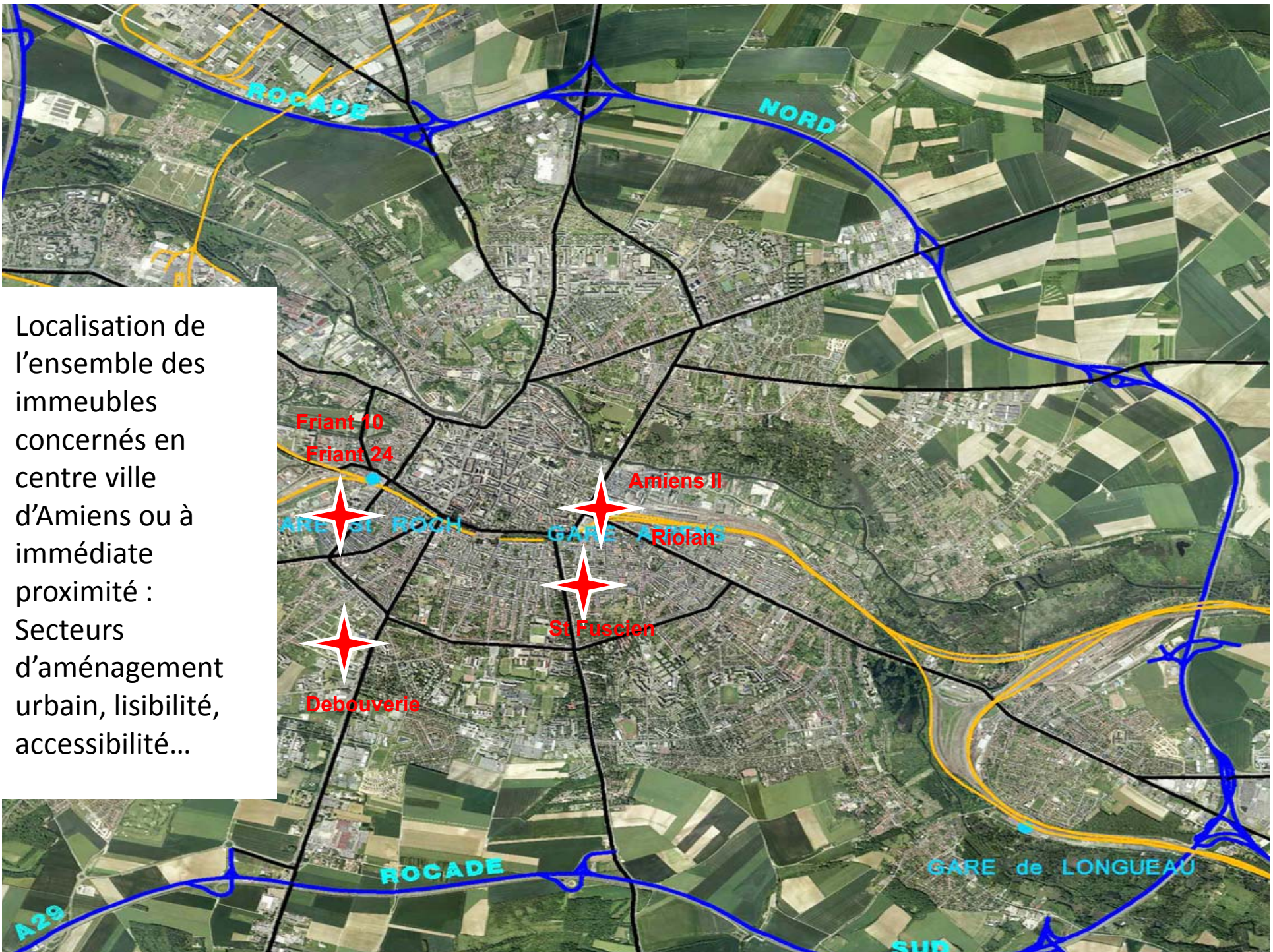
25 000 m<sup>2</sup> développés, 6 immeubles, 37 M € dont 30 M € de charges nettes pour Amiens Métropole

Taux d'occupation : 95 %

Recettes loyers annuels : 1,9 M // Charges annuelles : 850 K €

Taux rentabilité moyen : ~ 4 %





Localisation de l'ensemble des immeubles concernés en centre ville d'Amiens ou à immédiate proximité :  
Secteurs d'aménagement urbain, lisibilité, accessibilité...

### III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



### III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



#### POURQUOI ?

→ **Politique publique volontariste** en faveur de l'accueil des activités de relations clients et plus largement de la filière numérique

→ Nécessité de disposer d'une **offre immobilière adaptée** aux prérequis métiers et compétitive (localisation, environnement, tarifs...)...

→ ... et d'une **offre « en blanc »** afin de répondre aux exigences de calendrier de décisions des utilisateurs et crédibiliser l'offre territoriale (projets exogènes).

### III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



#### COMMENT ?

→ **Portage des projets immobiliers par Amiens Métropole selon différents modes** : régie directe, maîtrise d'ouvrage déléguée, VEFA...

Faute d'un marché immobilier mature et structuré, Amiens Métropole a initié un programme volontariste d'immobilier d'entreprises

→ **Mobilisation des partenaires publiques** ;

volet immobilier : participations financières

volet RH : financements des programmes de formation de professionnalisation et d'adaptations aux spécificités métiers et employeurs

→ **Développement d'une ingénierie locale** en matière d'aménagement et de réhabilitation : cabinets d'architectures, constructeurs, génie électrique...

### III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



#### EFFETS INDUITS ?

- **Portage public (dans un premier temps!) :** Amiens Métropole reste propriétaire de son investissement en cas de désengagement de la société locataire et peut proposer le local à une autre société. Elle perçoit une recette de loyer
- **concilier développement économique et reconquête urbaine :** réhabilitation de friches commerciales, industrielles, militaires
- **Maturation du marché immobilier d'entreprises ;** nouveaux investisseurs, nouveaux commercialisateurs, nouveaux programmes...

### III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre



#### EFFETS INDUITS ?

→ Développement de l'emploi : plus de 2000 emplois créés !

	2001	2005	2010
Emplois comptabilisés sur Amiens Métropole	1382	2203	2706
Dont Emplois comptabilisés sur l'immobilier d'entreprises public (propriété d'Amiens Métropole)	1035	1803	2104

→ Accompagnement des entreprises dans leur parcours résidentiel et soutien à la naissance de « champions locaux »

## III - « Relations clients et Numérique » : Travail de constitution de l'offre

### ET MAINTENANT?

→ **Un contexte nécessitant de repenser les logiques d'intervention...**

- développement des nouveaux secteurs économiques et de nouvelles logiques « filières »
- Certains segments d'offres immobilières peu couverts
- Raréfaction des ressources financières des collectivités

→ **... Et conduisant à une réflexion quant aux modalités d'une éventuelle valorisation des actifs immobiliers :**

- quels immeubles?
- possibilité d'ancrage de certains locataires recherchant des solutions à l'achat
- dégagement de nouvelles capacités d'investissement au service de la politique de développement économique de la communauté d'agglomération



Seine-Maritime  
EXPANSION



# Forum du foncier et de l'immobilier d'entreprises

« Quelles solutions offrir aux territoires et aux  
entreprises ? »

L'expérience d'AMIENS MÉTROPOLE