

Jeudi 1<sup>er</sup> février 2017

Développement économique

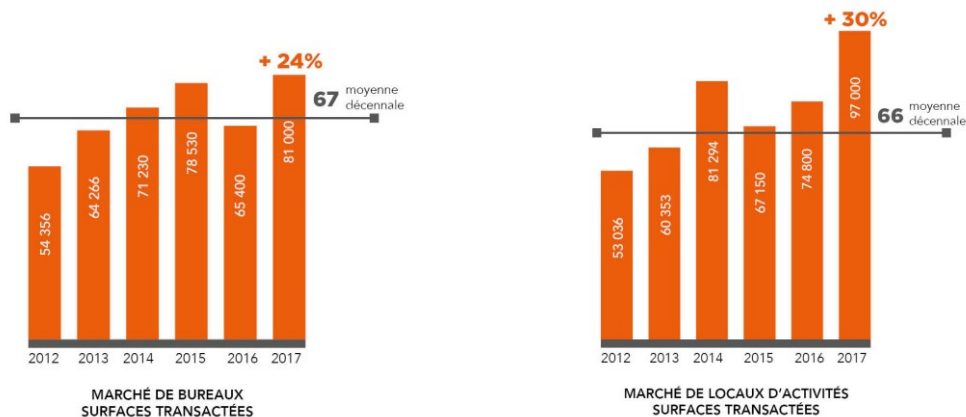
## Des chiffres record pour la Métropole de Montpellier en termes d'immobilier et de foncier

Jeudi 1<sup>er</sup> février, Philippe SAUREL, Maire de la Ville de Montpellier, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Chantal MARION, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche, à l'innovation et à l'artisanat, Gilbert PASTOR, Vice-président de Montpellier Méditerranée Métropole, Délégué aux relations internationales, au tourisme et aux parcs d'activité et Max LEVITA, Vice-président de Montpellier Méditerranée Métropole, Délégué aux finances, Président de la SERM ont présenté les chiffres record 2017 pour le territoire de la Métropole en termes de foncier et d'immobilier. Ces résultats, issus de l'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprises, viennent récompenser les efforts fournis par Montpellier Méditerranée Métropole en faveur du développement économique. En effet, la Métropole accompagne les entrepreneurs à tous les stades de leur développement et crée des outils, comme le Schéma d'Accueil des Entreprises, pour s'adapter et anticiper leurs besoins.

### Les chiffres record

L'Observatoire affiche cette année des chiffres record, depuis sa création :

- **Bureaux** : 81 000 m<sup>2</sup> transactés, soit une hausse de **+ 24%** par rapport à 2016,
- **Locaux d'activités** : 97 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de **+ 30%** par rapport à 2016,
- **Foncier** : 107 463 m<sup>2</sup>.



### L'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprises

Créé en 2005 à l'initiative de Montpellier Méditerranée Métropole afin d'avoir une meilleure connaissance du marché, l'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprises est un véritable outil d'aide à la décision. Il permet aux entreprises de mieux appréhender le marché de l'immobilier face aux choix d'implantation qui s'offrent à elles. Pour la Métropole, l'analyse en continu des transactions permet une meilleure connaissance de l'offre et une maîtrise des mises en marché et de la programmation foncière et immobilière. La maîtrise d'œuvre de cet observatoire est assurée par la Cellule Economique du BTP du Languedoc-Roussillon.

## Les transactions emblématiques de l'année 2017

- **Commercialisateur : CBRE – TERTIA CONSEILS**

**Entreprise : PHILEA SOLUTIONS**

Activité : Logistique, activités bureautiques et médicales

Acquisition de 2 060 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Baillargues dont 400 m<sup>2</sup> de bureaux

- **Commercialisateur : ADVENIS**

**Entreprise : TIME NUTRITION FRANCE**

Activité : Santé, Bien-être (spécialiste de la chronobiologie)

Location de locaux d'activité de 3 841 m<sup>2</sup> à Saint-Jean-de-Védas

- **Commercialisateur : ARTHUR LOYD**

**Entreprise : FRANCE TELEVISION**

Activité : Industries Culturelles et Créatives (studios de production, fabrication de décors scéniques)

Location d'entrepôt : 16 000 m<sup>2</sup> à Vendargues

- **Commercialisateur : THELENE ENTREPRISES**

**Entreprise : LE PLATEAU**

Activité : Industries Culturelles et Créatives (école d'acteurs)

Location de bureaux : 300 m<sup>2</sup> à Montpellier

- **Commercialisateur : BNP PARIBAS REAL ESTATE**

**Entreprise : SEMCO – ECM TECHNOLOGIES**

Activité : Industrie, Energies Renouvelables (fabrication d'équipements photovoltaïques)

Acquisition de bureaux/activités : 2 351 m<sup>2</sup> à Castelnau-le-Lez

- **Commercialisateur : Montpellier3M / SERM / SA3M**

**Entreprise : UBISOFT**

Activité : Industries Culturelles et Créatives (éditeur de jeux vidéo)

Achat terrain (compte propre) - Bureaux de 4 560 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 835 m<sup>2</sup> de terrain) -

Lotissement Mermoz à Castelnau-le-lez

- **Commercialisateur : Montpellier3M / SERM / SA3M**

**Entreprise : NETIA**

Activité : Industries Culturelles et Créatives (éditeurs de logiciels radio)

Location de bureaux : 714 m<sup>2</sup> à Montpellier

- **Commercialisateur : Montpellier3M / SERM / SA3M**

**Entreprise : GROUPE VALECO**

Activité : Industrie, énergies renouvelables (producteurs d'énergies renouvelables)

Location de bureaux et activités : 425 m<sup>2</sup> à Montpellier dans le VEAS Parc 2000

## L'accompagnement de Montpellier Méditerranée Métropole

Montpellier Méditerranée Métropole accompagne les entrepreneurs et les investisseurs dans leurs parcours immobiliers et veille à la régulation du marché.

### Une chaîne immobilière complète

En 25 ans, Montpellier Méditerranée Métropole a développé une gamme d'outils qui lui permet de proposer aux entreprises des solutions foncières et immobilières à tous les stades de leur développement.

- Des parcs d'activités : répartis sur les cinq polarités économiques du territoire, une vingtaine de parcs existants et une douzaine en commercialisation.
- Des incubateurs : avec les pépinières Cap Alpha (sciences de la vie), Cap Omega (numérique) et le Mibi (destiné aux entreprises internationales), le BIC met à disposition des jeunes entreprises innovantes une capacité d'accueil de 13 000 m<sup>2</sup>. Ces trois bâtiments hébergent plus de 120 entreprises totalisant près de 800 emplois.
- Des hôtels d'entreprises et des ateliers-relais : cette offre immobilière totalise 25 000 m<sup>2</sup> de surfaces louables. Elle regroupe 80 entreprises et près de 600 emplois.
- Des espaces de travail innovants : tiers-lieux, préfigurateur French Tech, les Boîtes dans la Boîte.

### Des besoins anticipés

La Métropole ne répond pas seulement aux demandes exprimées, elle se donne les moyens d'anticiper en identifiant les besoins et leur évolution. C'est l'objet du « Schéma d'Accueil des Entreprises ». Sur la base d'une analyse de la demande, ce document programme des opérations foncières et immobilières dans le temps et dans l'espace et permet de répondre aux besoins futurs de manière cohérente.

### Un accompagnement personnalisé

Montpellier Méditerranée Métropole propose un accompagnement personnalisé aux entreprises en recherche d'une solution immobilière quels que soient leur secteur d'activité, leur taille et leur capacité financière. Lorsque le bien recherché n'existe pas, Montpellier Méditerranée Métropole en suscite la création, en collaboration avec la SERM, la SA3M et les opérateurs privés. La collectivité accompagne également les investisseurs. Elle les conseille dans leur démarche patrimoniale et organise régulièrement à leur intention des « Journées Investisseurs Immobilier ».

### Un marché régulé

La mise en adéquation de l'offre et des besoins permet de réguler le marché et d'offrir à ses acteurs une visibilité à moyen terme. Les chiffres de l'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprises témoignent de cette stabilité. Le marché tertiaire offre ainsi des valeurs locatives attractives et en croissance régulière. Le stock de bureaux neufs disponibles ne dépasse pas 1,5 % du parc total.

## La SERM et la SA3M, opérateurs expérimentés

La Ville et la Métropole de Montpellier ont choisi de s'entourer d'opérateurs d'aménagement public expérimentés et innovants, la SERM et la SA3M, afin de traduire leurs choix en matière de développement du territoire et de renouvellement urbain. Les deux sociétés développent des programmes tertiaires et mixtes, aménagent et commercialisent les ZAC et parcs d'activités, construisent et louent de l'immobilier d'entreprise.

En étroite collaboration avec la Ville et la Métropole, mais aussi avec les acteurs de l'immobilier d'entreprise, la SERM et la SA3M assurent une régulation du marché de l'immobilier et du foncier d'entreprise. Grâce à une politique de maîtrise foncière engagée de longue date, elles planifient et assurent un développement et un renouvellement urbain ambitieux et équilibré, mixant logements, bureaux, commerces, équipements structurants,...

## Zoom sur le Schéma d'Accueil des Entreprises

Au regard des particularités du tissu économique local, de la rareté du foncier en milieu urbain, des enjeux de densification et de requalification de sites existants et de l'analyse des besoins des entreprises, la nécessité de disposer d'un outil permettant de produire et d'organiser l'offre à l'échelle du territoire, s'est progressivement imposée.

C'est pourquoi la Métropole, afin de favoriser la création, l'accueil et le développement des entreprises sur son territoire, s'est engagée dans l'élaboration d'un Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), outil de planification et de gouvernance de l'offre économique territoriale.

Il vise à structurer et à programmer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises tout en intégrant les dimensions de services et d'accompagnement.

En articulation étroite avec les documents de planification du *Schéma de Cohérence Territoriale* (SCOT) et du *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal* (PLUI), le SAE permet de construire et partager un véritable projet de développement économique au travers d'une gouvernance locale forte.

### Le SAE contribue à répondre aux enjeux de chacun des acteurs :

- Les entrepreneurs bénéficient d'une offre correspondant à leurs demandes présentes et futures en matière de foncier et d'immobilier,
- Les promoteurs et les investisseurs immobiliers interviennent sur un marché stable et maîtrisé,
- Les maires peuvent anticiper l'évolution de leurs espaces économiques et les intégrer dans leur projet de territoire,
- Les habitants disposent d'opportunités en adéquation avec leurs projets professionnels.

### Quatre enjeux pour le territoire :

- Développer un projet d'aménagement raisonné donnant toute sa place à l'activité économique pour créer de l'emploi et de la richesse.
- Rapprocher les activités productives des bassins résidentiels pour limiter les déplacements domicile-travail.
- Rééquilibrer l'économie du territoire en diversifiant l'offre tertiaire et en développant les activités productives.
- Phaser les opérations pour adapter l'offre à la demande et réguler le marché.

### Chiffres clés :

- **700** projets d'implantation accompagnés chaque année,
- **20%** de coût d'implantation de moins par rapport à Paris, **10%** par rapport à Lyon, **5%** par rapport à Nantes (*CMN Partners*),
- **1<sup>er</sup> territoire** en termes de créations d'emplois dans les startups (Les Echos),
- **2<sup>ème</sup> territoire** le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young),
- **1%** de croissance démographique par an (projection 2019 à 2040).

**Contact presse >> Sophie Peroux - Lepage**

04 67 13 69 78 / 06 99 60 09 18

[s.lepage@montpellier3m.fr](mailto:s.lepage@montpellier3m.fr)