



AMIENS DÉVELOPPEMENT

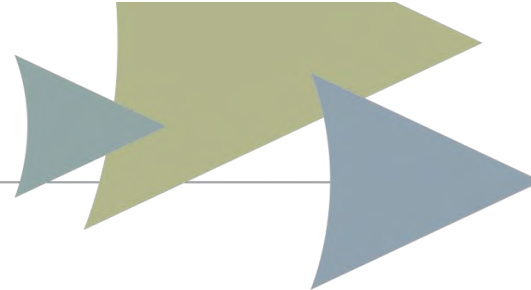
STRATÉGIE DE POSITIONNEMENT
ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE
DU FUTUR PARC D'ACTIVITÉS
BORÉALIA 2

Rapport Phase 1

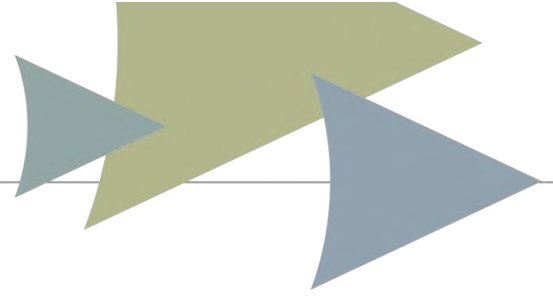
16 novembre 2018

Vincent Beaucourt, Chloé Champion, Martin Orsini

Katalyse – Bureau de Paris



- ▶ **Introduction** p. 3
- ▶ **Environnement économique du périmètre d'insertion du futur parc Boréalia 2** p. 7
- ▶ **Dynamique des marchés foncier et immobilier sur le territoire** p. 15
- ▶ **Analyse de l'environnement concurrentiel du futur parc Boréalia 2** p. 29
- ▶ **Bilan et premières recommandations stratégiques et opérationnelles** p. 46
- ▶ **Annexes** p. 53



▶ INTRODUCTION

- ▶ ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2
- ▶ DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE
- ▶ ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2
- ▶ BILAN ET SCÉNARIOS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE
- ▶ ANNEXES

► BORÉALIA 2 – Carte d'identité :

- Localisation sur les communes d'Amiens et Pont-de-Metz, au carrefour de l'A16 et de l'A29
- Inscription du site au sein d'un secteur ouest-amiénois dynamique et en mutation
- Emprise foncière : 195 ha

► L'opportunité BORÉALIA 2, au cœur des enjeux du développement économique territorial

- L'enjeu pour Amiens Métropole de redynamiser son offre foncière à destination des entreprises
- L'enjeu du développement de nouvelles solutions d'accueil des entreprises, pour accompagner les mutations du tissu économique
- L'enjeu de l'aménagement d'un parc d'activités « moderne » et attractif, vitrine du territoire
- L'enjeu pour le territoire de « maintenir son rang », dans un contexte de concurrence exacerbée entre les territoires

LOCALISATION DU FUTUR PARC D'ACTIVITÉS BORÉALIA 2

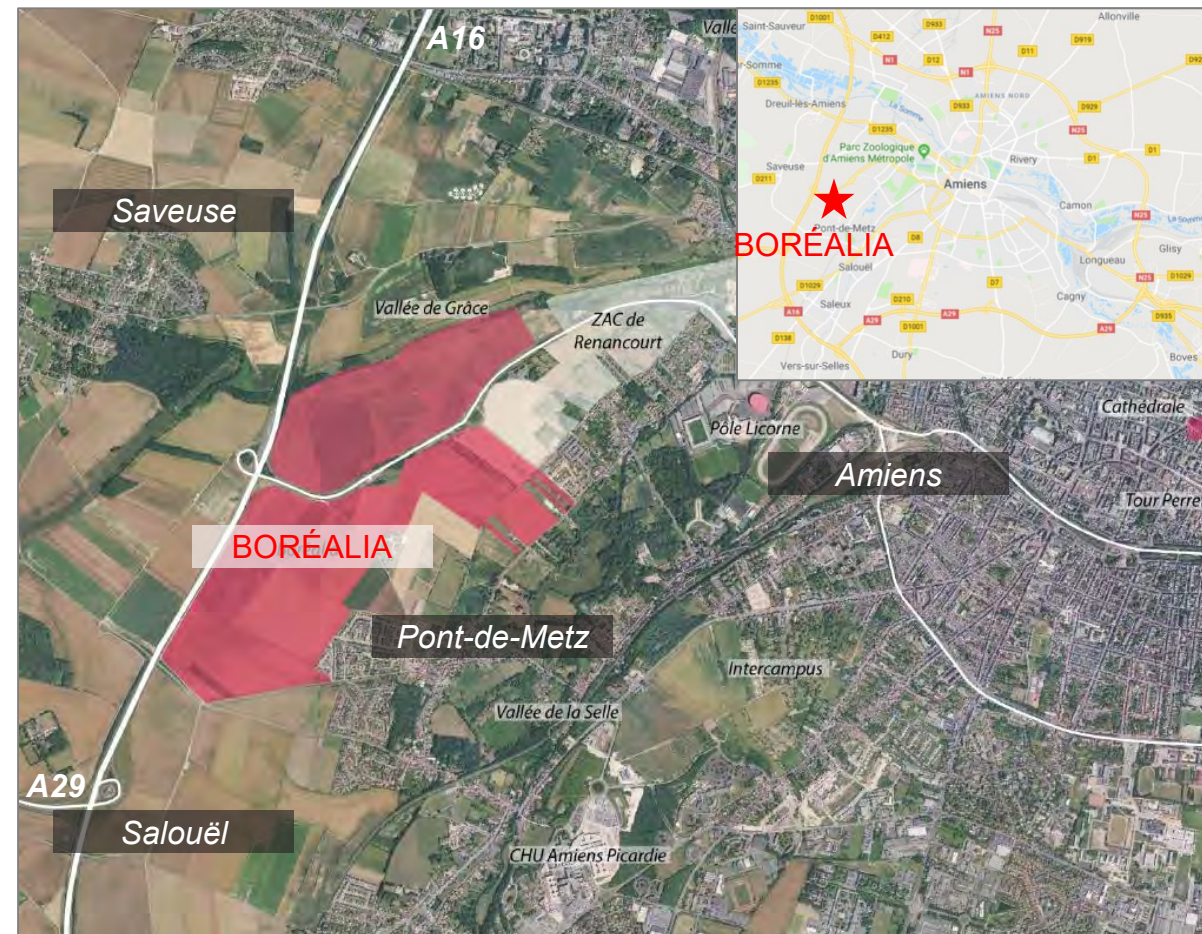
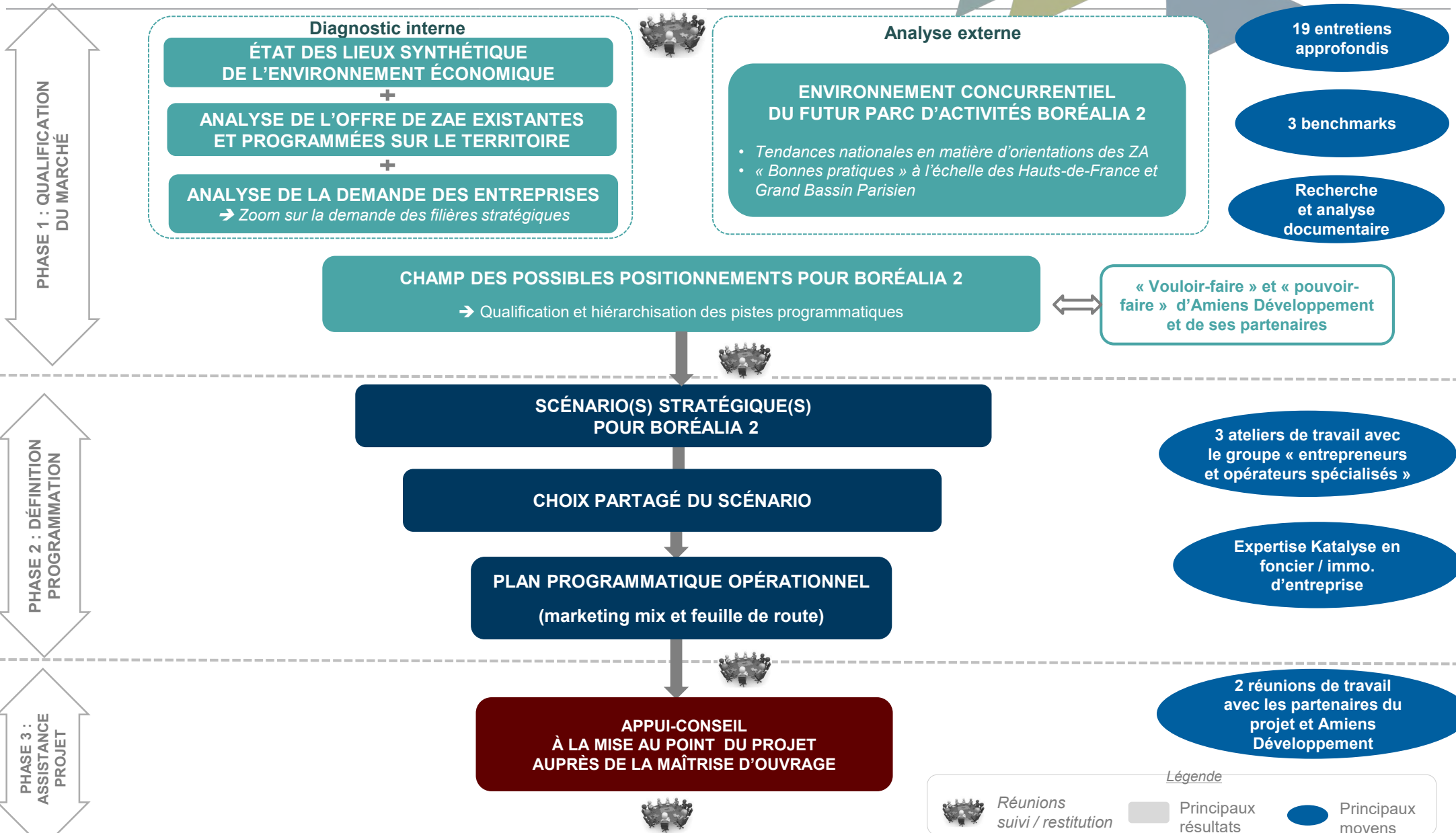


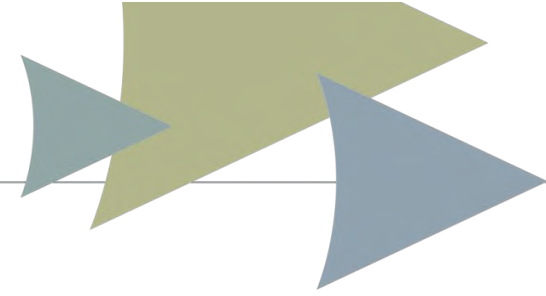
Schéma méthodologique de l'intervention

Introduction

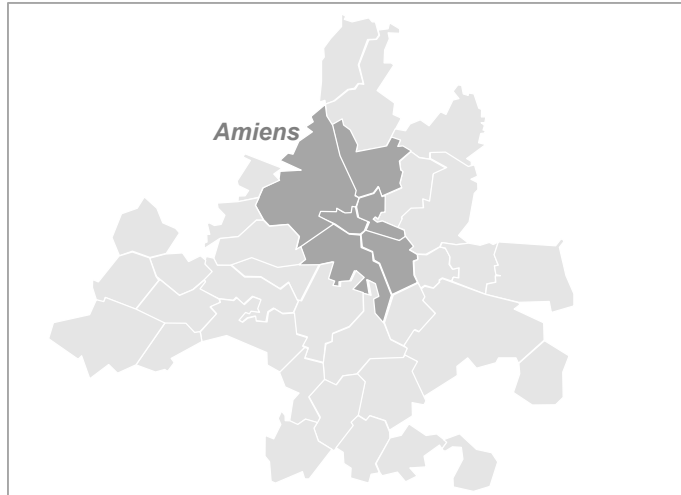


Légende

- Réunions suivies / restitution
- Principaux résultats
- Principaux moyens

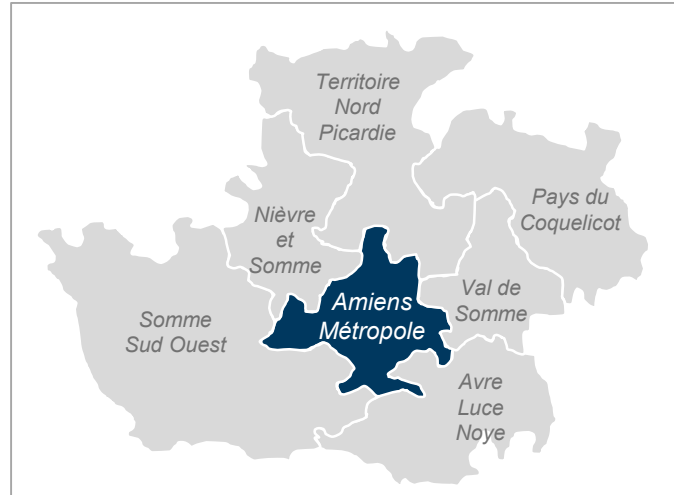


AMIENS MÉTROPOLE



- ▶ **Périmètre donnant les grands indicateurs économiques pour apprécier le périmètre d'insertion du futur parc BORÉALIA 2**

GRAND AMIÉNOIS

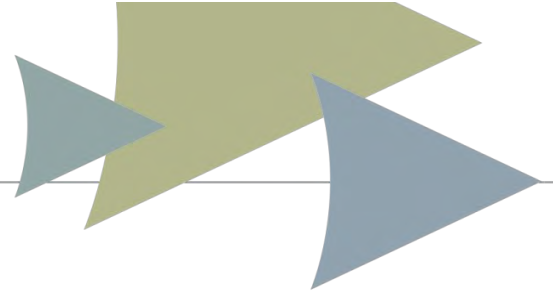


- ▶ **Périmètre de concurrence pour la demande endogène – marché des locaux d'activités et d'artisanat principalement**

TRIANGLE LILLE – ROUEN - REIMS



- ▶ **Périmètre de concurrence pour la demande exogène - marché des entrepôts logistiques et grands bâtiments industriels principalement**



▶ **INTRODUCTION**

▶ **ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**

▶ **DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE**

▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**

▶ **BILAN ET SCÉNARIOS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE**

▶ **ANNEXES**

Amiens Métropole : Principales caractéristiques du tissu économique

Environnement
économique

PRINCIPALES ENTREPRISES EMPLOYEURS DU TERRITOIRE

non-exhaustif, hors établissements secondaires / source : DIANE, CCI Amiens Picardie



VALEO Embrayages

Fabrication d'autres équipements automobiles, 1200 salariés

Dunlop Amiens

Fabrication et rechapage de pneumatiques, 500 salariés

Les Courriers automobiles picards

Transport de voyageurs, 387 salariés

PROCTER ET GAMBLE AMIENS

Fabrication de savons, détergents, et produits d'entretien, 1000 salariés

OMIEN 2 / CORIOLIS

Activité de centres d'appels, 600 salariés

KEOLIS

Transport en commun, 424 salariés

La SNCF

Transport de voyageurs, 2 410 salariés

INTRACALL CENTER

Activité de centres d'appels, 751 salariés

AMIENS MÉTROPOLE

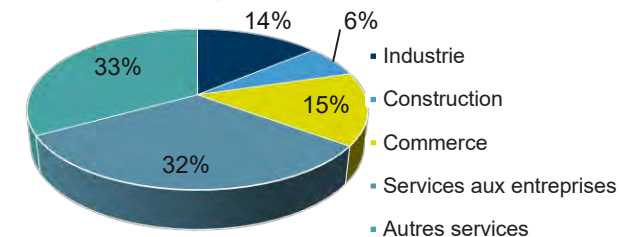
→ 39 communes

→ 179 000 habitants



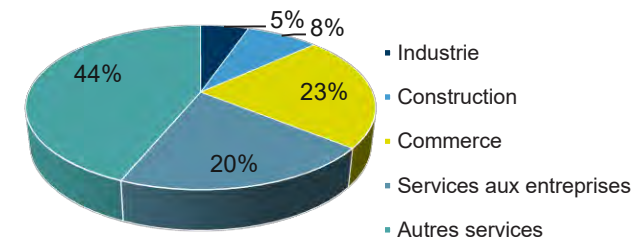
63 071 EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS EN 2017

Répartition des emplois par secteur d'activité
(source : ACOSS)



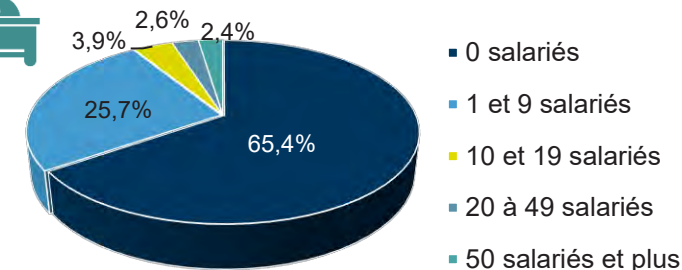
4 827 ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS EN 2017... (source : ACOSS)

Répartition des établissements par secteur d'activité



... DONT UNE MAJORITÉ DE TPE ET PME

Répartition des établissements par tranche d'effectif salarié en 2015
(source : INSEE CLAP)



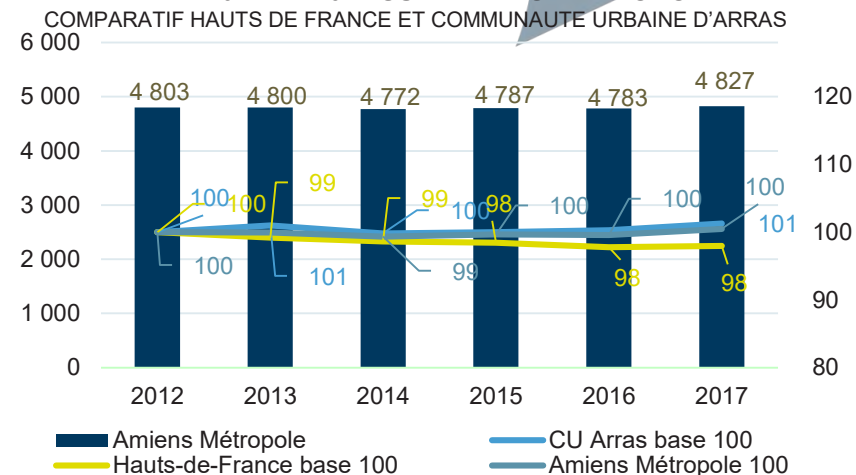
Dynamiques d'établissement sur Amiens Métropole

Sources : données ACOSS

Environnement économique

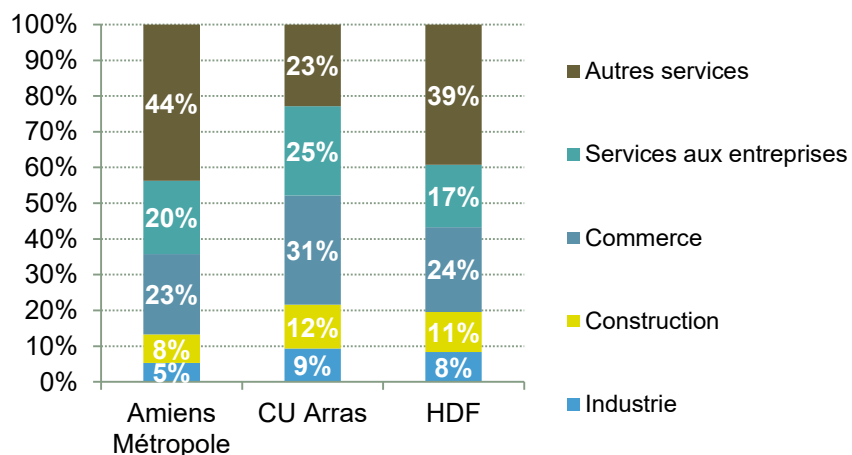
- **Plus de 5 000 établissements employeurs en 2017 sur Amiens Métropole**
 - Un volume d'établissements stable entre 2012 et 2017 (+ 0,5 %) ;
 - Une dynamique favorable par rapport à la tendance régionale (- 2 % d'établissements employeurs entre 2012 et 2017 en région Hauts-de-France)
- **Le secteur des services particulièrement important sur le territoire d'Amiens Métropole**
 - Les services représentant 64 % des établissements de la Métropole contre 58% pour la CU Arras, et 56% pour la région Hauts-de-France
 - Importance « historique » des activités de centre d'appel avec la présence d'entreprises figurant parmi les principaux employeurs du territoire : CORIOLIS, OMIENS 2, INTRACALL
 - Un volume d'établissements qui s'est particulièrement développé avec 64 établissements supplémentaires sur Amiens Métropole entre 2012 et 2017
- **A l'inverse, les secteurs de l'industrie et de la construction faiblement représentés sur Amiens Métropole (13 % des établissements employeurs) relativement aux territoires de comparaison (21 % pour la CU Arras, et 19 % pour la région Hauts-de-France)**
 - Un net recul des établissements du secteur de l'industrie et de la construction entre 2012 et 2017 (- 32) sur le territoire

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS ENTRE 2012 ET 2017 SUR AMIENS METROPOLE

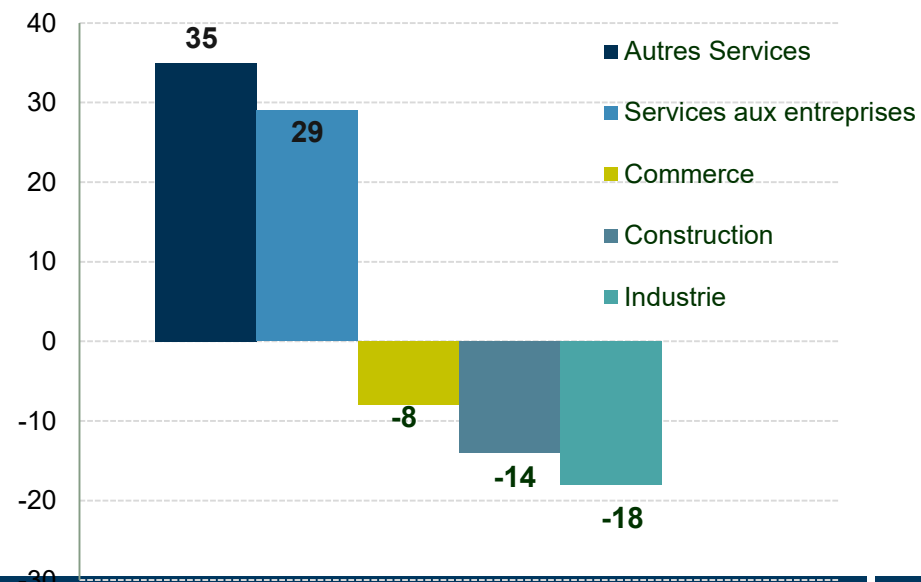


REPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS PAR SECTEUR

COMPARATIF HAUTS DE FRANCE ET COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS



ÉVOLUTION SECTORIELLE DES ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS ENTRE 2012 ET 2017 SUR AMIENS METROPOLE



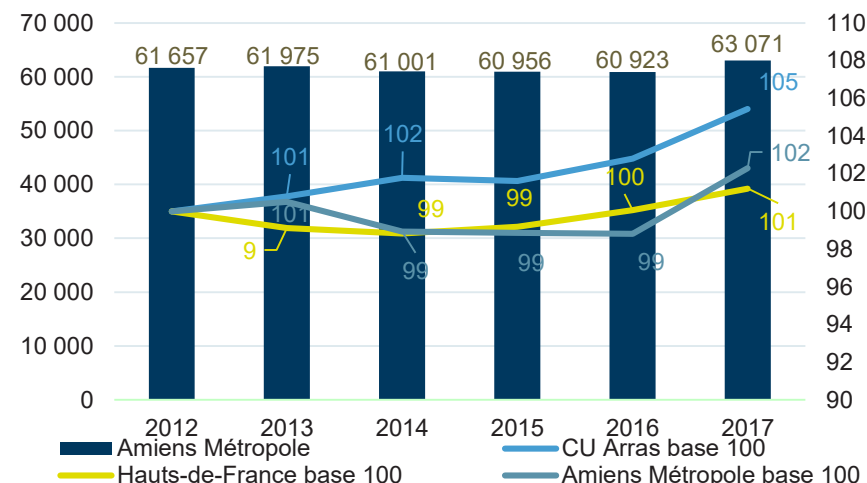
Évolution de l'emploi salarié privé sur Amiens Métropole

Sources : données ACOSS

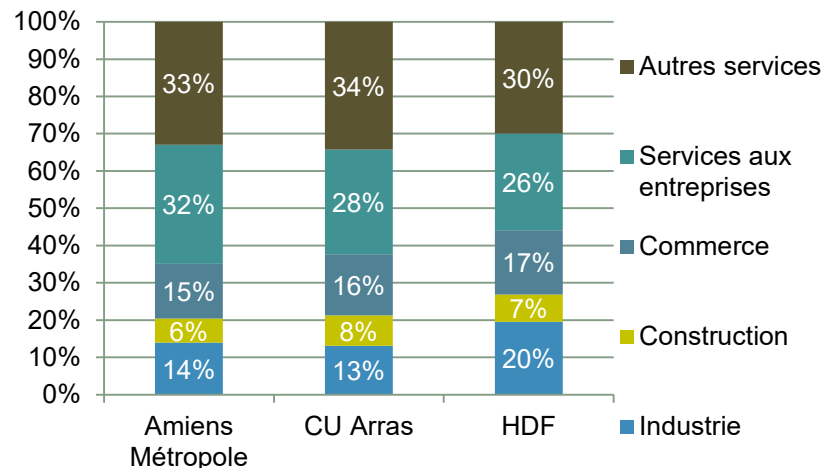
Environnement économique

- ▶ **Environ 63 000 emplois salariés privés sur le territoire d'Amiens Métropole**
 - ▶ Un volume d'emplois en hausse sur le territoire depuis 2012 (+ 2,3%), avec une nette progression entre 2016 et 2017 (+ 3,5 %)
 - ▶ Un volume d'emplois sur Amiens Métropole qui progresse à un rythme comparable à l'échelle régionale mais moins vite que sur la Communauté Urbaine d'Arras (+ 5 % entre 2012 et 2017)
- ▶ Une répartition de l'emploi salarié par secteur d'activités globalement assimilable aux territoires de comparaison (Région et CU Arras)
- ▶ Une progression de l'emploi entre 2012 et 2017 principalement visible dans le secteur des services aux entreprises (gain de 2 560 emplois)
- ▶ A contrario, une perte importante dans le secteur industriel (- 1 412 emplois)
 - ▶ Tissu industriel en souffrance au cours des dernières années, marqué par plusieurs fermetures de site et des plans de restructuration (Goodyear, Whirlpool...)

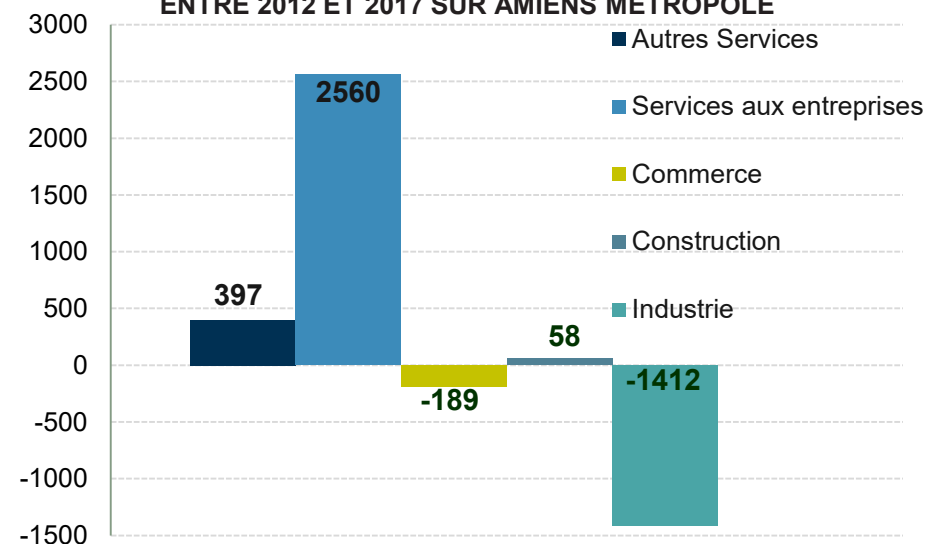
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS ENTRE 2012 ET 2017 SUR AMIENS METROPOLE
COMPARATIF HAUTS DE FRANCE ET COMUNAUTE URBAINE D'ARRAS



REPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS PAR SECTEUR
COMPARATIF HAUTS DE FRANCE ET COMUNAUTE URBAINE D'ARRAS



ÉVOLUTION SECTORIELLE DES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS ENTRE 2012 ET 2017 SUR AMIENS METROPOLE



Zoom sur la création d'entreprise

Sources : données INSEE et retraitements Katalyse

Environnement économique

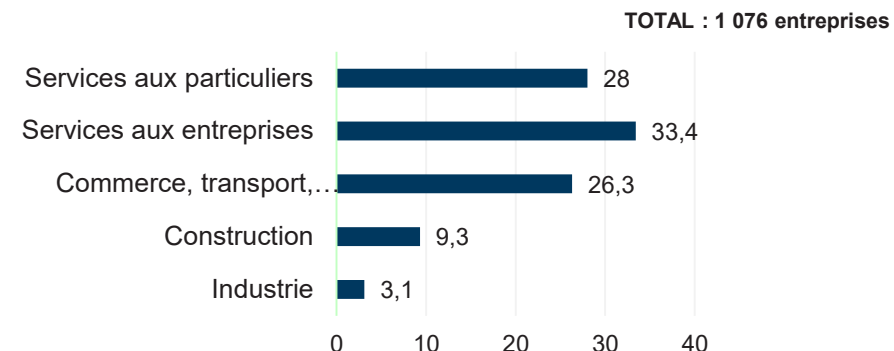
► Près de 1 100 créations d'entreprise en 2016

- Secteur tertiaire très majoritairement représenté (près de 87 % des créations), en particulier les services aux entreprises concentrant 33,4 % des créations d'entreprise
- Peu de créations d'entreprise dans le secteur de l'industrie (environ 3 %)

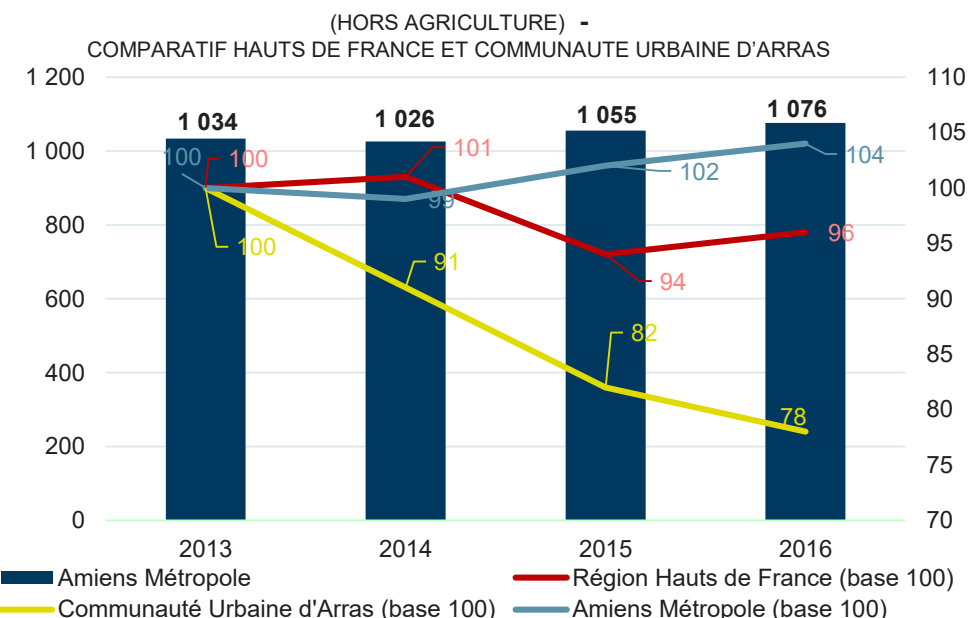
► Un croissance dynamique de la création d'entreprises sur Amiens Métropole par rapport aux territoires de comparaison

- Hausse régulière sur Amiens Métropole depuis 2014 (+ 4 % entre 2013 et 2016)
- Baisse de 4 % du volume annuel d'entreprises créés entre 2013 et 2016 à l'échelle régional
- ... Et chute de 22 % sur la même période sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras

RÉPARTITION SECTORIELLE DE LA CRÉATION D'ENTREPRISES SUR AMIENS METROPOLE EN 2016 (HORS AGRICULTURE)



ÉVOLUTION DE LA CRÉATION D'ENTREPRISES ENTRE 2013 ET 2016 SUR AMIENS METROPOLE (HORS AGRICULTURE) -



Zoom sur les filières structurant le développement économique du territoire

Environnement
économique

▶ 3 filières stratégiques au cœur du Pacte pour l'Emploi et l'Innovation d'Amiens Métropole

- ▶ La e-santé avec un écosystème local composé d'acteurs du monde hospitalier, de la formation, de la recherche et d'entreprises → *filière portée par le cluster « Le Bloc »*
- ▶ Les nouveaux usages numériques avec un écosystème local composé d'acteurs de la recherche publique, de l'enseignement supérieur, de l'économie, de l'art et du design → *filière portée par le cluster ADN*
- ▶ L'autonomie énergétique avec un écosystème local composé de quelques entreprises positionnées sur différents maillons de la chaîne de valeur → *filière portée par le cluster Energieia*

→ L'animation de ces 3 filières pilotée par Amiens Cluster

▶ Une offre foncière et immobilière spécifiquement dédiée aux filières stratégiques en cours de structuration (source : Amiens Cluster)

▶ E-santé :

- ▶ Structuration en cours d'un Pôle Santé au Sud d'Amiens
- ▶ Étude en cours pour le développement d'un incubateur « Biol@b », intégrant 1 800 m² de surfaces de bureaux / laboratoires (livraison prévue au premier trimestre 2019)
- ▶ Offre foncière existante sur la ZAC Intercampus : 20 ha pour la création d'entreprises (dont 2 bâtiments en cours de construction)
- ▶ Offre immobilière rue Paul Claudel : 3 000 m² disponibles immédiatement pour les activités de la santé (dont focus e-santé)

▶ Nouveaux usages numériques :

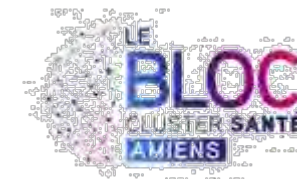
- ▶ « Amiens, Le L@b », pépinière d'entreprises dédiée au Numérique
- ▶ Sur la ZAC Gare la Vallée : foncier et bureaux en construction
- ▶ Étude en cours pour dédier la halle Sernam et les terrains alentour à un futur espace d'accueil entreprises du Numérique

▶ Autonomie énergétique :

- ▶ Projet de création d'un démonstrateur énergétique sur le territoire
- ▶ Offre startups en cours de développement : incubateur / pépinière de 1 000 m²
- ▶ Projet « La Veillère » : développement d'un hôtel d'entreprises de 800 m² intégrant des cellules d'activités en RDC et des logements en étage

▶ D'autres filières caractéristiques du territoire d'Amiens Métropole :

- ▶ Les activités des centres d'appels, filière historique avec la présence de plusieurs donneurs d'ordres figurant parmi les principaux employeurs du territoire (OMIEN 2, CORIOLIS, INTRACALL CENTER)
- ▶ Les agro-ressources, filière stratégique régionale portée notamment par le Pôle de compétitivité IAR (Industries & Agro-Ressources) et marquée par la présence de plusieurs laboratoires / plateformes d'innovation (ex. : IMPROVE, EXTRACTIS) et quelques acteurs industriels (ex. : EUROLYSINE, INSECT en cours d'implantation)
- ▶ La logistique, filière en développement sur le territoire (dynamisé notamment par l'implantation d'AMAZON sur Boves en 2017)
- ▶ Les industries « traditionnelles » avec la présence de plusieurs grands donneurs d'ordres : P&G, VALEO...



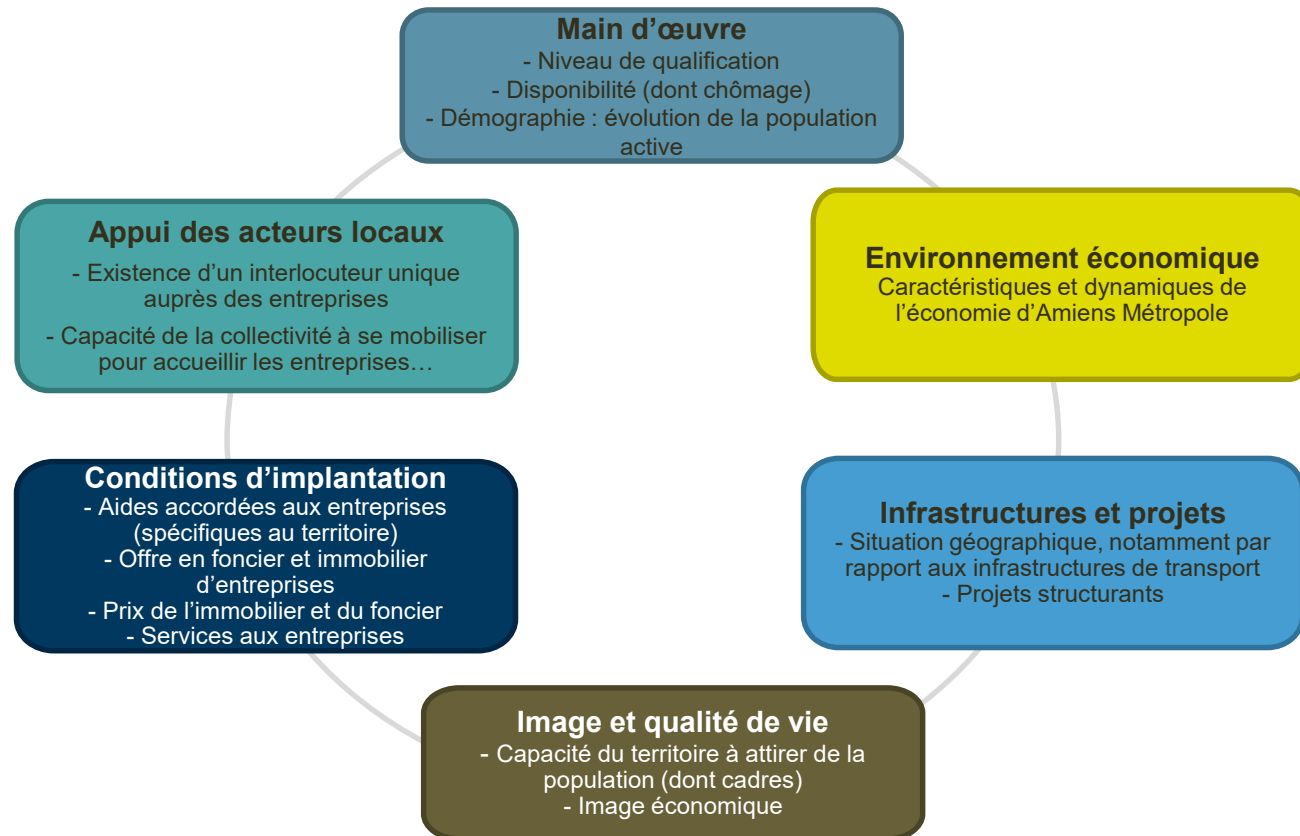
Convictions Katalyse : les critères d'implantation d'une entreprise

Environnement
économique

- ▶ La décision d'implantation d'une entreprise dépend d'un faisceau de critères regroupés en 6 axes dans le schéma ci-contre
- ▶ L'analyse de ces axes permet d'évaluer le niveau d'attractivité du territoire pour de nouveaux porteurs de projet, de nouvelles activités
- ▶ Ce travail est une synthèse de la vision de Katalyse issue de l'analyse de l'existant mais surtout des entretiens menés avec les entreprises implantées sur le territoire et de la perception des acteurs du développement économique

PRINCIPAUX CRITÈRES D'IMPLANTATION D'UNE ENTREPRISE EXOGÈNE







Source : Katalyse



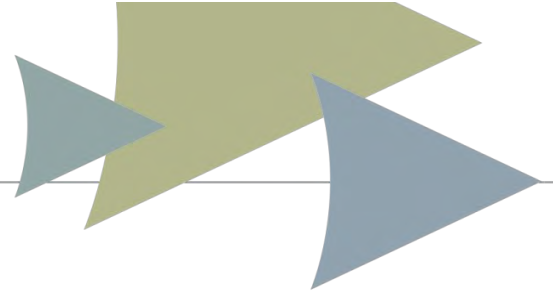
Attractivité économique du territoire d'Amiens Métropole :

Analyse synthétique des principales composantes

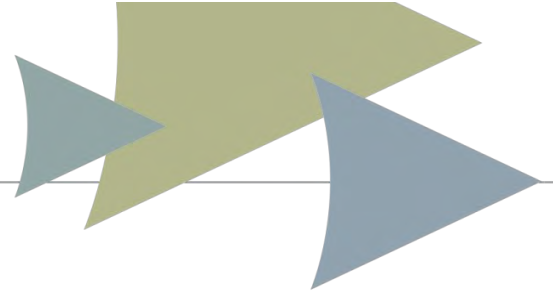
Environnement
économique

THEMATIQUE	EVALUATION	COMMENTAIRES
ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tissu économique diversifié, marqué par l'importance du secteur tertiaire mais également par la présence de grands donneurs d'ordres industriels (VALEO, P&G...) et l'émergence de nouvelles filières Dynamique d'établissement stable mais croissance de l'emploi salarié privé (+ 2,3 %) entre 2012 et 2017 Création d'entreprise dynamique sur le territoire
MAIN D'ŒUVRE	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bassin d'emploi important et disponible Taux de chômage élevé Dominance des profils peu qualifiés
INFRASTRUCTURES ET PROJETS	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réseaux développés : carrefour autoroutier (A16 / A29), étoile ferroviaire vers Creil/Paris, Compiègne, Laon-Reims, Lille, Abbeville/Boulogne s/ mer et Rouen, navette vers aéroport de Beauvais Présence d'équipements structurants sur le territoire : établissements d'enseignement supérieur (ex. : Université Jules Verne), centres de recherche, pépinières d'entreprises...
IMAGE & QUALITÉ DE VIE	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Territoire plébiscité pour son cadre de vie : espaces naturels / boisements, patrimoine historique, disponibilité en logements (néanmoins vieillissants), circulation fluide Image économique du territoire qui « reprend des couleurs » (après un début de décennie marqué par un déclin des activités industrielles et la fermeture de sites emblématiques)
CONDITIONS D'IMPLANTATION (cf. analyse ci-après)	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Peu de disponibilités foncières ; Qualité hétérogène des parcs d'activités Carence de l'offre immobilière sur le marché des locaux d'activités et entrepôts ; renouvellement en cours de l'offre sur le marché des bureaux
APPUI DES ACTEURS LOCAUX	 <p>Faible Fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place du Pacte pour l'emploi et l'innovation / filières stratégiques identifiées Réactivité et soutien fort aux projets d'implantation et de développement Pôle Métropolitain en cours de structuration

- **Le territoire d'Amiens Métropole bénéficiant de nombreux atouts intrinsèques pour accompagner le développement de son tissu économique et attirer de nouvelles entreprises**
- **Le développement des conditions d'accueil (foncier et immobilier) figurant comme l'un des défis phares du territoire pour maintenir la vitalité de son tissu économique**



- ▶ **INTRODUCTION**
- ▶ **ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE**
- ▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **BILAN ET SCÉNARIOS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE**
- ▶ **ANNEXES**



▶ DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE

- Marché foncier
- Marché immobilier

Panorama des principaux parcs d'activités sur le Grand Amiénois

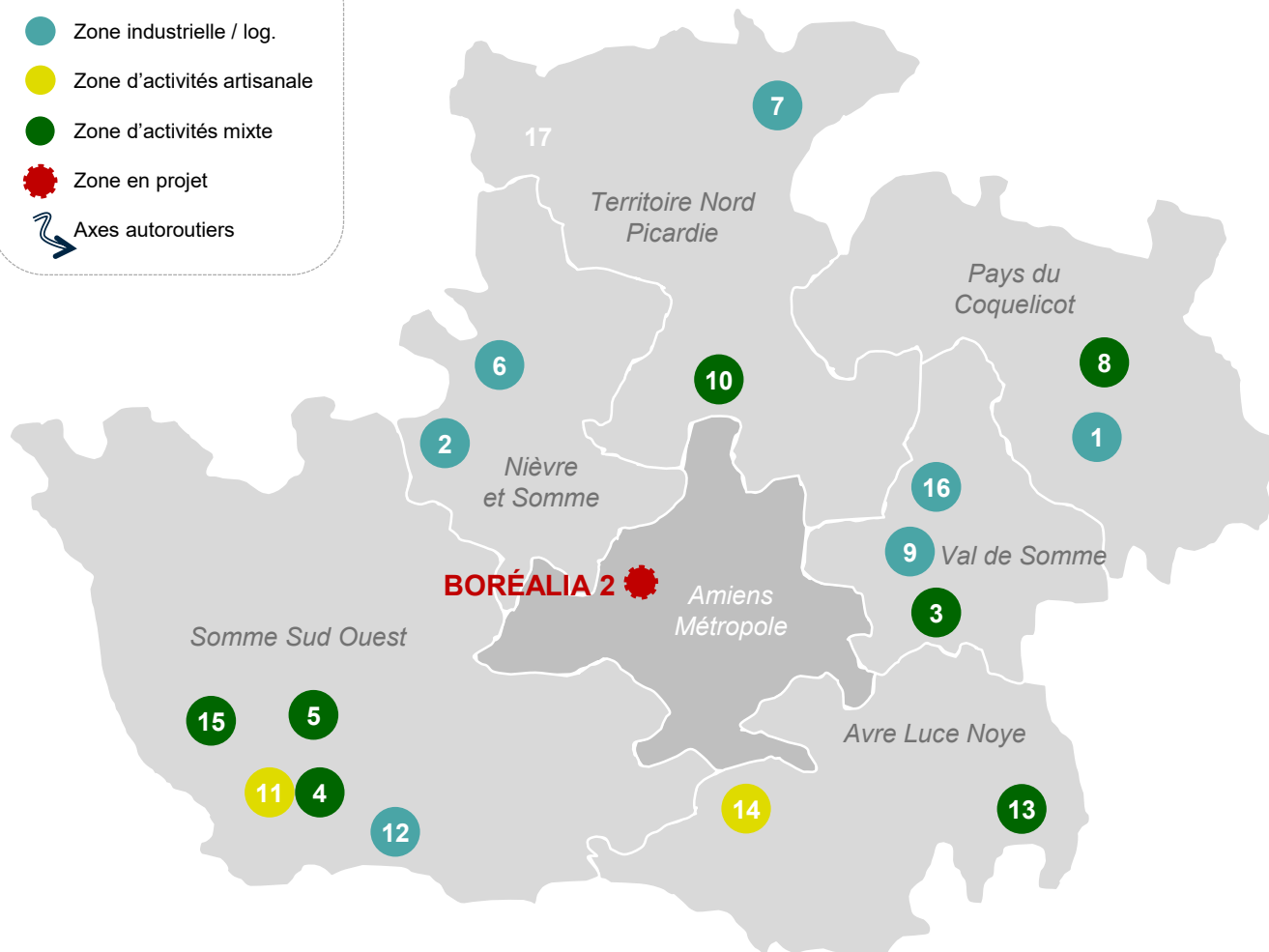
(hors Amiens Métropole – zoom page suivante)

Sources : Atlas 2012 des ZA du Grand Amiénois, entretiens Amiens Métropole, CCI et ADUGA ; retraitements Katalyse

Marché foncier

Légende :

- Zone industrielle / log.
- Zone d'activités artisanale
- Zone d'activités mixte
- ⚙️ Zone en projet
- ↪ Axes autoroutiers



- 1 Aéroport de Picardie (316 ha)
- 2 ZA du Val-de-Nièvre (176 ha)
- 3 ZA du Val-de-Somme (124 ha) 5 ha
- 4 ZAC Sud-Est Amiénois (114 ha)
- 5 ZA de la Mine d'Or (112 ha) 50 ha
- 6 Les Bornes du Temps (90 ha) 6 ha
- 7 ZI de Rouval (71 ha)
- 8 ZA Henry Potez (66 ha)
- 9 Site Nesle Purina (63 ha)
- 10 La Montignette (55 ha)
- 11 Le Frier (48 ha)
- 12 ZA du Bosquel (47,5 ha)
NB : ≈ 20 ha de réserve foncière maîtrisée, mais non viabilisée
- 13 ZA du Santerre (35 ha) 3 ha
- 14 Parc d'activités du Val-de-Noye (34 ha)
- 15 Les Quarante (32 ha)
- 16 ZI de Corbie (31 ha)

Surface totale des principaux parcs d'activités ≈ 1 400 ha
Surface totale immédiatement disponible ≈ 64 ha (hors Amiens Métropole)

Légende : x ha Disponibilités en septembre 2018

Panorama des parcs d'activités sur le territoire d'Amiens Métropole

Sources : entretiens Amiens Métropole, CCI et ADUGA ; retraitements Katalyse

Marché foncier

ZONES ARTISANALES DE POULAINVILLE

Secteurs **Le Ramponneau** et **La Couture**
 Surface : 12 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 40
 Nombre d'emplois : 200

LA HAUTE BORNE

Surface : 37 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 90
 Nombre d'emplois : 1 600

ESPACE INDUSTRIEL NORD

Surface : 434 ha
 Disponibilité : 2,5 ha
 Nombre d'établissements : 350
 Nombre d'emplois : 12 000

LA BLANCHE TÂCHE

Surface : 40 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 75
 Nombre d'emplois : 1 200

MONTIÈRES

Surface : 250 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 150
 Nombre d'emplois : 2 200

GARE LA VALLÉE

Surface : 40 000 m² (prog. éco.)
 Disponibilité : 40 000 m²
 Nombre d'établissements : 270
 Nombre d'emplois : 3 900

RENANCOURT

Surface : 4 ha (prog. éco.)
 Disponibilité : 4 ha
 Nombre d'établissements : n.c.
 Nombre d'emplois : 50-100

PÔLE JULES VERNE

Surface : 500 ha
 Disponibilité : 15 ha
 Nombre d'établissements : 400
 Nombre d'emplois : 4 750

BORÉALIA 2

LE CAPRON

Surface : 31 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 25
 Nombre d'emplois : 350

LE GRAND RIEZ

Surface : 10 ha
 Disponibilité : 0 ha
 Nombre d'établissements : 8
 Nombre d'emplois : 50

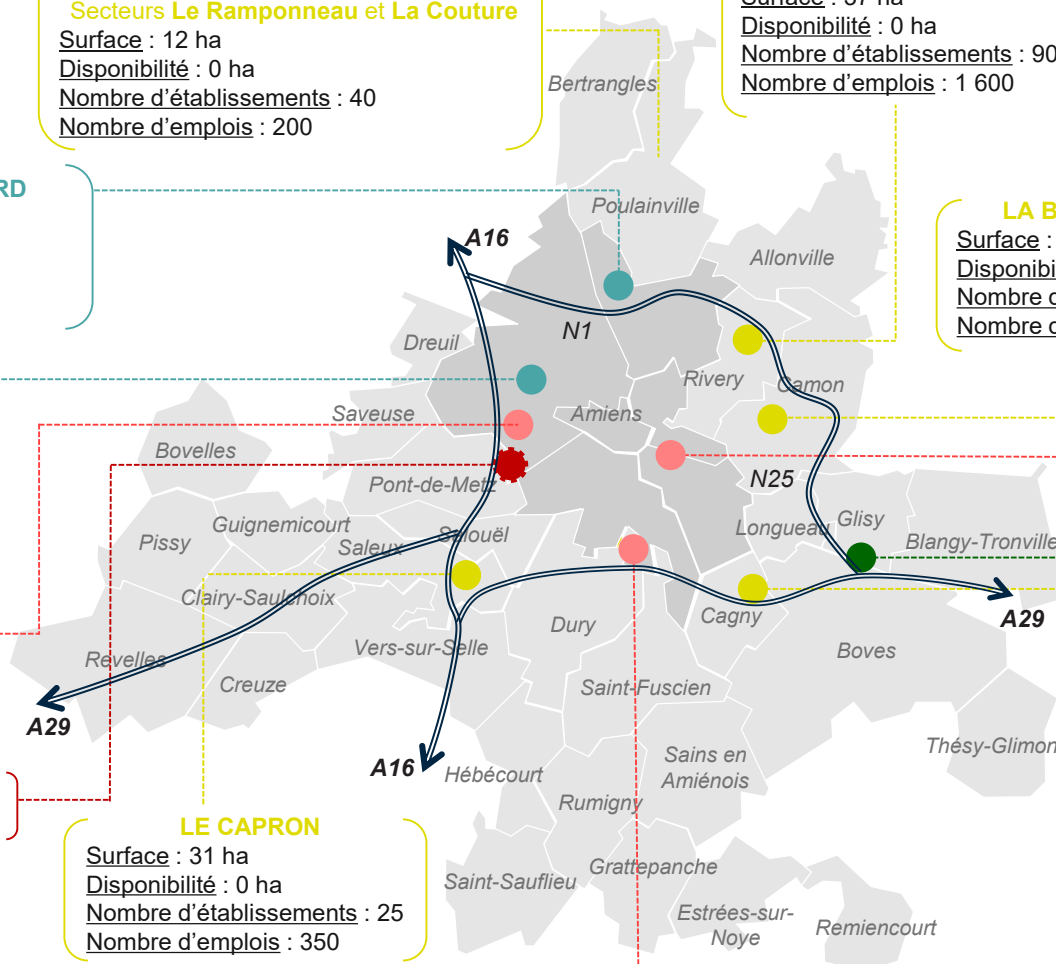
PÔLE TERTIAIRE AMIENS SUD

Secteurs **Paul Claudel** et **Vallée des Vignes**
 Surface : 120 ha
 Disponibilité : ≈ 7 ha (sur ZAC Intercampus, réservés pour projets en lien avec filière Santé)
 Nombre d'établissements : 512
 Nombre d'emplois : 5600

Légende :

- Pôle tertiaire
- Zone d'activités mixte
- Zone industrielle / log.
- ✶ Zone en projet
- Zone d'activités artisanale
- Axes autoroutiers

Surface totale des parcs d'activités : ≈ 1 450 ha
Surface totale immédiatement disponible ≈ 29 ha



Synthèse des principales caractéristiques des parcs d'activités du territoire du Grand Amiénois

Marché foncier

- ▶ **Une offre foncière à vocation économique immédiatement disponible estimée à environ 93 ha sur le territoire**
 - ▶ Des disponibilités limitées sur le territoire d'Amiens Métropole (près de 29 ha)
 - ▶ Soit l'équivalent de 2 - 3 ans de commercialisation, selon le rythme observé sur les deux dernières décennies (source : SAE 2013)
 - ▶ Un stock disponible majoritairement concentré sur 2 parcs d'activités
 - ▶ Un parc d'activités sur Amiens Métropole : Pôle Jules Verne (15 ha)
 - ◆ NB : Espace industriel Nord récemment arrivé à « saturation » avec le rachat sur site GOODYEAR par BT IMMO et l'implantation annoncée de YNSECT (entreprise innovante, élevage d'insectes)
 - ▶ Un parcs d'activités sur les autres territoires du Grand Amiénois
 - ◆ 54 % du total des disponibilités foncières sur la ZA de la Mine d'Or à Croixrault → réflexion en cours pour dédier une partie du foncier à l'aménagement de divers équipements (tiers-lieu dédié aux artisans / activités de l'énergie verte, bâtiment d'expérimentation de nouvelles cultures agricoles, unité de méthanisation...)
 - ▶ Le morcellement des produits disponibles : un stock composé essentiellement de parcelles comprises entre 2 000 et 10 000 m²
 - ▶ Absence de grande parcelle supérieure à 5 ha, en particulier sur le territoire d'Amiens Métropole
 - ▶ Absence de renouvellement prévu de l'offre (en dehors du projet « Bois Plantet 2 » (20 ha) et des intentions sur BORÉALIA 2)
 - ▶ NB : SCOT en cours de révision
- ▶ **Une offre de parcs d'activités composé de 3 pôles majeurs (Pôle Jules Verne, Espace industriel Nord et Pôle tertiaire Amiens Sud), vitrines de l'économie territoriale...**
 - ▶ NB : l'Espace industriel Nord et le Pôle Jules Verne concentrant plus de 90 % des parcelles commercialisées sur Amiens Métropole sur la période 2003 – 2012 (source : SAE 2013)
- ▶ **... Et complétée par un maillage de parcs d'activités PME / artisanaux qui vient compléter les espaces économiques sur le territoire**
 - ▶ Des parcs qualitatifs en matière d'aménagements (ex. : parc de la Blanche Tâche)
 - ▶ Des parcs aux aménagements plus vieillissants (ex. : parc de Montières)
- ▶ **Une offre territoriale de parcs d'activités plutôt lisible, mais qui peut encore monter en gamme**
 - ▶ Elaboration d'un Schéma d'Accueil des Entreprises en 2013 et efforts récents entrepris pour renforcer la spécialisation de certains secteurs (ex. : Intercampus sur la filière Santé)
 - ▶ Mais absence de charte qualité commune (ex. : pas de signalétique commune) et niveaux de qualité hétérogènes des parcs (ex. : Pôle Jules Vernes vs. Espace Industriel Nord)

PRIX DU FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU GRAND AMIÉNOIS

Sources : entretiens Katalyse

Amiens Métropole :
50 à 60 € / m² HT

Reste du territoire :
10 à 30 € / m² HT

Dynamiques de la demande en foncier économique sur le territoire (approche quantitative)

Marché foncier

► Une demande placée en foncier économique soutenue mais instable sur le territoire

► Commercialisation moyenne de **12 ha par an** entre 2013 et 2017 sur le territoire couvert par la CCI Amiens Picardie*

► NB : moyenne sur la période 2003 - 2012 sur le territoire d'Amiens Métropole = 13,75 ha (source : SAE 2013)

► Un rythme de commercialisation foncière très hétérogène d'une année sur l'autre

► Ex. : 6 255 m² de foncier commercialisé en 2015, contre 317 770 m² en 2016 expliqué en partie par l'implantation d'AMAZON sur Boves cette même année

► La commercialisation de foncier essentiellement réalisée sur le territoire d'Amiens Métropole

► 80 à 90 % des cessions de terrains enregistrées par la CCI, faites sur les territoires d'Amiens Métropole

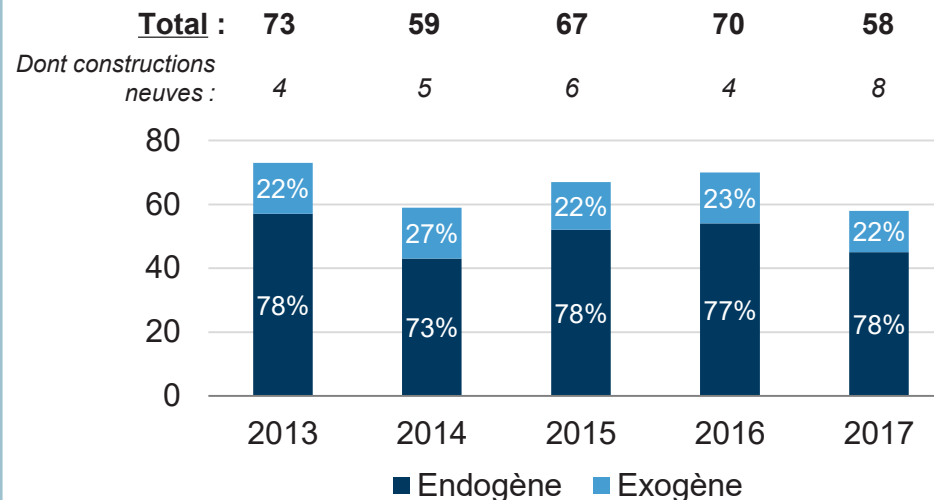
► Une part essentielle de la demande pour des projets d'origine endogène ; proportion globalement stable sur les dernières années

► 78 % de dossiers d'implantations réalisés pour des projets endogènes

► Part de projets exogènes globalement dans la lignée des tendances observables à l'échelle nationale (20 à 25 % des dossiers)

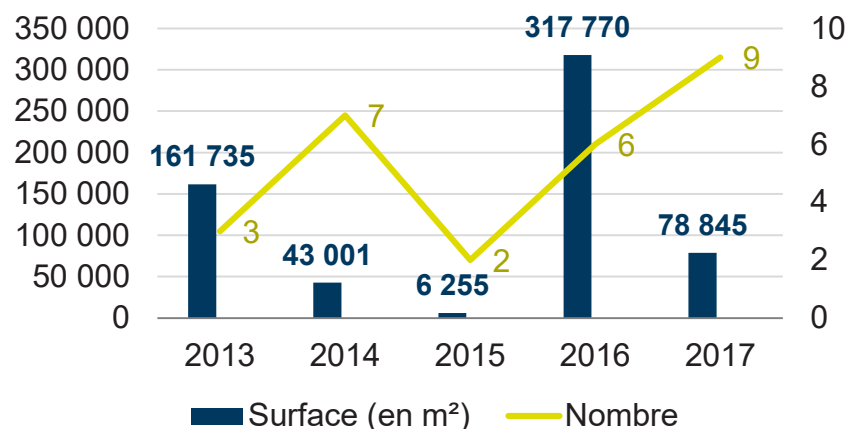
DOSSIERS D'IMPLANTATIONS RÉALISÉS ENTRE 2013 ET 2017 SUR LE TERRITOIRE COUVERT PAR LA CCI AMIENS PICARDIE

Sources : données CCI Amiens Picardie, retraitements Katalyse



CESSIONS DE TERRAINS ENTRE 2013 ET 2017 SUR LE TERRITOIRE COUVERT PAR LA CCI AMIENS PICARDIE

Sources : données CCI Amiens Picardie, retraitements Katalyse



* Territoire couvert par la CCI : territoire de la Somme hors littoral

Dynamiques de la demande en foncier économique sur le territoire (approche qualitative)

Marché foncier

- ▶ **Principaux types de demandes exprimées sur le territoire :**
 - ▶ Le cœur de la demande pour des parcelles de 2 000 à 5 000 m², destinées à l'accueil des PME-PMI du tissu endogène
 - ▶ Dynamisme notamment illustré par la commercialisation rapide du parc d'activités Blanche Tâche (Camon)
 - ▶ Une demande dynamique perceptible depuis 3-5 ans pour des parcelles de grande taille (> 10 ha)
 - ▶ Secteur amiénois perçu comme attractif pour la logistique (cf. analyse du marché immobilier)
 - ▶ Des demandes essentiellement exogènes (5 demandes reçues par la CCI sur la période 2017 - 2018 pour des grands projets logistiques, origine Grand Ouest, Île-de-France...)
 - ▶ Un dynamisme également notable pour les projets industriels et logistiques nécessitant des parcelles de 1 à 5 ha
- ▶ **Une stratégie de localisation des entreprises qui diffère selon le type de projet...**
 - ▶ Logique « d'accessibilité » pour les grands projets industriels et logistiques
 - ▶ Recherche d'accessibilité autoroutière et de proximité des nœuds autoroutiers
 - ▶ Secteur Ouest amiénois perçu comme particulièrement attractif pour ce type de projet
 - ▶ Logique de « proximité » pour les projets d'activités de type PME-PMI
 - ▶ Recherche de proximité des clients, du domicile des salariés...
- ▶ **... mais qui est fortement contrainte par l'état des disponibilités sur le territoire**
 - ▶ Une offre disponible qui n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble des créneaux de la demande (ex. : pas de grandes parcelles supérieures à 5 ha)
 - ▶ Des prospects contraints soit de trouver des solutions d'implantation hors du territoire, soit de revoir leurs critères de recherche (localisation, taille recherchée...)

DEMANDES POUR DES PARCELLES DE GRANDE TAILLE – EXEMPLES :

Plateforme AMAZON implantée à Boves (entrepôt de 107 000 m², terrain de 270 000 m²)

Projet d'implantation d'une plateforme de stockage de grande enseigne de distribution alimentaire (source : Conseil Régional des Hauts-de-France)

Usine YNSECT (production de protéines à base d'insectes) en cours d'implantation à Poulainville sur un terrain de 18 ha (livraison prévue pour 2020 - source : Les Echos, 09/18)

Rachat du site GOODYEAR par BT IMMO pour la construction d'un entrepôt de 80 000 m²

DEMANDES POUR DES PARCELLES DE 1 À 5 HA – EXEMPLES :

Usine DEL MONTE (découpe de fruits et légumes) en cours d'implantation sur la ZA de la Mine d'Or sur un terrain de 20 000 m² (livraison prévue pour 2019 - source : ADUGA) / NB : ambition à terme d'acquérir 3 ha supplémentaires pour l'extension des activités (source : Courrier Picard, 02/18)

Plateforme CHRONOPOST en cours d'implantation sur le pôle Jules Verne (plateforme de 4 800 m² + extension de 4 700 m², livraison prévue pour début 2019 – sources : entretiens et amiens-picardie.cci.fr)

Caractéristiques de la demande exogène

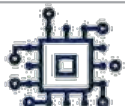
Marché foncier

- ▶ **Demande exogène relativement stable sur la période 2013 – 2017**
(cf. données CCI, pages précédentes)
- ▶ **Des demandes émanant d'une grande diversité de secteurs d'activités** (industrie, services...), avec néanmoins une demande plus forte des secteurs de la logistique et du e-commerce
- ▶ **Des prospects le plus souvent en recherche de grandes surfaces foncières** (parcelles supérieures à 1 ha)
- ▶ **Le secteur amiénois plébiscité par les prospects pour :**
 - ▶ Son bassin d'emploi
 - ▶ Son accessibilité
 - ▶ Sa localisation stratégique, à proximité de grands bassins d'activités économiques ou de consommation (métropole lilloise, bassin parisien,...)
 - ▶ Son cadre de vie qualitatif
 - ▶ La qualité de l'accueil (mobilisation et réactivité des élus et techniciens pour faciliter l'implantation)
- ▶ **En revanche, des projets qui « échappent » au territoire pour différentes raisons :**
 - ▶ La préexistence d'un écosystème sectoriel sur un autre territoire (ex. : acteurs de l'agroalimentaire davantage présents sur le territoire de la CU Arras)
 - ▶ L'indisponibilité de grandes parcelles
 - ▶ Un périmètre de recherche national ou international → secteur amiénois qui se démarque pas sur les critères d'accessibilité, bassin d'emplois, etc. par rapport à d'autres territoires nationaux / européens
 - ▶ Des raisons « irrationnelles » (volonté des cadres dirigeants de s'implanter dans une agglomération plutôt qu'une autre, etc.)



Caractéristiques de la demande pour les entreprises des filières stratégiques du territoire

Marché foncier



NUMÉRIQUE



ÉNERGIE



SANTÉ



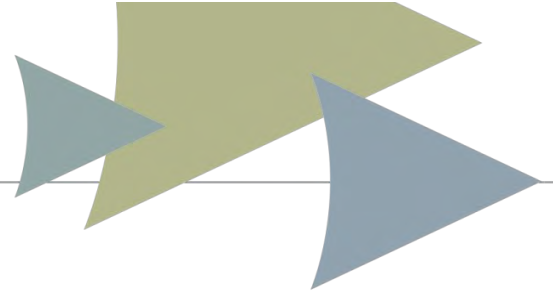
AGRO-RESSOURCES

<p>Produit recherché</p>	<p>Recherche de <u>bureaux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - surf. à partir de 20 m² - Qualitatifs (neuf, faible consommation énergétique,...) - À proximité immédiate de services - Accessibles en transports en commun <p>→ NB : caractéristiques de la demande relativement similaires à des besoins de bureaux « classiques »</p>	<p>Recherche de <u>locaux d'activités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Essentiellement des locaux inférieurs à 900 m² <p>→ NB : caractéristiques de la demande relativement similaires à des besoins de locaux d'activités « classiques »</p> <p>→ 1 projet spécifique (TIAMAT) : démonstrateur énergétique nécessitant 20 à 30 ha de foncier</p>	<p>Recherche de <u>bureaux avec espace de laboratoire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À Proximité de services - Accessibles en transports en commun <p>→ NB : caractéristiques de la demande relativement similaires à des besoins de locaux « mixtes »</p>	<p>Recherche de <u>locaux d'activités</u> de type industriels, avec quelques spécificités selon la typologie de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment aux normes agroalimentaires - Approvisionnement important en eau - À proximité de la matière première (biologique) - À proximité d'un centre de traitement des eaux usées
<p>Secteurs privilégiés</p>	<p>Amiens Sud Secteur Gare</p>	<p>Périphérie d'agglomération, à proximité des axes autoroutiers</p>	<p>Amiens Sud / Pôle Santé Secteur Gare</p>	<p>Périphérie d'agglomération, à proximité des axes autoroutiers</p>
<p>Offre existante et en projet sur le territoire</p>	<p>ZAC Gare Vallée Projet halle Sernam</p>	<p>Projet d'incubateur / pépinière Projet « La Veillère »</p>	<p>ZAC Intercampus Rue Paul Claudel Projet d'incubateur « Biol@b »</p>	<p>Aucune</p>
<p>Adéquation offre / demande</p>	<p>Demande relativement stable ; Offre en développement en mesure de répondre aux besoins</p>	<p>Demande limitée émanant du tissu endogène mais territoire attractif pour capter les projets exogènes (= Demande perçue comme dynamique)</p> <p>Une 15^{aine} de projets exogènes (échelle nationale) reçus par Amiens Cluster depuis un an, dont 30 % ayant trouvé une solution sur le territoire d'Amiens Métropole (ZI Nord, Pôle Jules Verne, Montières principalement)</p>	<p>Avec les projets en cours de développement, une Offre en mesure de répondre à l'intensité de la Demande</p>	<p>Faible demande émanant du tissu endogène et exogène</p> <p>Création de nouvelles activités limitée à l'échelle nationale. Territoire amiénois non perçu comme particulièrement attractif au sein de son environnement concurrentiel pour l'implantation d'entreprises des agro-ressources (malgré la présence de centres de R&D-clés comme Extractis, Improve...)</p>

→ Des contraintes / conditions d'implantation peu spécifiques émanant des filières stratégiques : des prospects ayant globalement des besoins similaires aux prospects des activités tertiaires ou industrielles « classiques »

→ Une Offre bien calibrée pour répondre aux besoins actuels et futurs des filières « Numérique », « Santé » et « Agro-ressources » ; une filière « Énergie » en cours de structuration, pour laquelle un renforcement de l'offre d'accueil est à anticiper compte-tenu du relatif dynamisme de la demande exogène exprimée

- ▶ Une demande en foncier économique globalement dynamique sur le territoire du Grand Amiénois – et particulièrement sur la Métropole – tirée par les besoins du tissu endogène de PME-PMI et quelques projets logistiques d'origine exogène
- ▶ Un rythme de commercialisation foncière soutenu, compris entre 10 et 15 ha par an sur la dernière décennie, mais très fluctuant d'une année sur l'autre
- ▶ Le cœur de la demande exprimée pour des parcelles de 2 000 à 5 000 m² (cible : PME – PMI) ; une demande également dynamique pour les grandes parcelles (5-20 ha ; cible : logistique)
- ▶ Une offre qui ne permet pas à court terme de répondre qualitativement aux différents créneaux de la demande et qui à moyen terme s'avère limitée pour répondre quantitativement aux besoins d'implantation, en particulier sur le territoire d'Amiens Métropole



▶ DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE

- Marché foncier

- Marché immobilier

OFFRE

- ▶ **Un stock de bureaux immédiatement disponible estimé à 37 000 m² sur le territoire d'Amiens Métropole** (source : entretiens commercialisateurs)
 - ▶ Dont 25 000 m² (68 % du stock disponible) proposés à la location
- ▶ **Le stock disponible essentiellement concentré sur 3 parcs d'activités :**
 - ▶ Amiens Sud ≈ 5 700 m²
 - ▶ Secteur Gare ≈ 9 500 m²
 - ▶ Montières ≈ 9 800 m²
- ▶ **Une offre globalement vieillissante...**
 - ▶ Offre neuve / restructurée quasi-inexistante actuellement sur le territoire
- ▶ **... mais en cours de renouvellement → renforcement prévu de l'offre neuve sur le territoire**
 - ▶ ZAC Intercampus : 2 bâtiments en cours de construction pour l'accueil d'activités du secteur de la santé (compte propre)
 - ▶ Zac Gare la Vallée : près de 200 000 m² d'activités tertiaires commerces et services programmés à horizon 2020 (source : Arthur Loyd)

NIVEAU DE PRIX DES BUREAUX

Sources : données entretiens et analyses documentaires ; retraitements Katalyse

- | | |
|---|---|
| ✓ LOCATION (HT HC /m ² /an) | ✓ VENTE (HT HC /m ²) |
| - Seconde main : 110 – 130 € | - Seconde main : 1 000 – 1 600 € |
| - Neuf : 150 – 160 € | - Récent (neuf) : 1 800 – 2 200 € |

DEMANDE

- ▶ **Une demande placée estimée à 10 000 m² en 2017**
 - ▶ **Marché stable depuis 5-6 ans** (source : Arthur Loyd)
- ▶ **Une demande principalement endogène → marché tertiaire très local...**
- ▶ **... et dominé par des petites transactions : le cœur de la demande pour des produits de 250 à 500 m²**
 - ▶ Nb : les activités des sièges sociaux nécessitant des espaces de bureaux plus grands davantage attirés par le secteur lillois
- ▶ **Des attentes qualitatives relativement « classiques » : faible consommation énergétique des bâtiments, services à proximité immédiate, accessibilité en transport...**
- ▶ **Des demandes qui s'orientent principalement vers les deux secteurs tertiaires historiques du territoire : Amiens Sud et le secteur Gare**

→ **Le marché tertiaire caractérisé par une demande essentiellement locale et sur des petits locaux inférieurs à 400 m²**

→ **Un marché « en vitesse de croisière », une offre actuelle et programmée en mesure de répondre à l'intensité de la demande**

Analyse du marché des locaux d'activités sur Amiens Métropole (hors entrepôts logistiques)

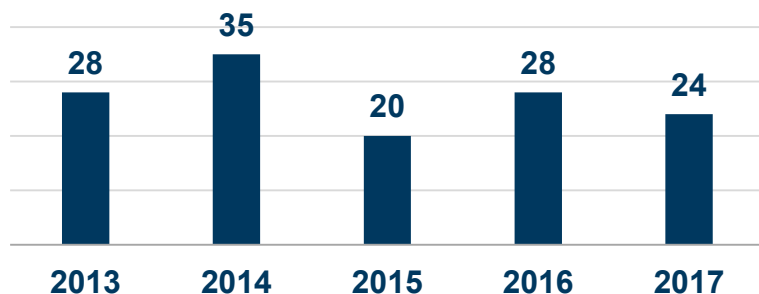
Marché
immobilier

OFFRE

- ▶ Un stock immédiatement disponible estimé à 146 000 m² à la location et à 52 000 m² à la vente (source : Arthur Loyd)
 - ▶ Dont 76 000 m² du stock disponible sur l'EIN
- ▶ Des produits disponibles qui peinent à répondre qualitativement à la demande : vétusté, non-conformité aux nouvelles normes,...
- ▶ Absence de nouveaux programmes de locaux d'activités annoncés sur le territoire

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'OFFRES DE LOCAUX MIXTES (ATELIERS AVEC BUREAUX) SUR LE TERRITOIRE COUVERT PAR LA CCI AMIENS PICARDIE

Sources : données CCI Amiens Picardie, retraitements Katalyse



* Territoire couvert par la CCI : territoire de la Somme hors littoral

NIVEAU DE PRIX DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Sources : données entretiens et analyses documentaires ; retraitements Katalyse

- ✓ **LOCATION** (HT HC /m² /an)
 - Seconde main : 30 – 40 €
 - Neuf : 65 – 67 €
- ✓ **VENTE** (HT HC /m²)
 - Seconde main : 300 – 500 €
 - Récent (neuf) : 600 – 700 €

DEMANDE

- ▶ Une demande placée de locaux d'activités estimée à 61 000 m² en 2017, en forte progression par rapport à 2016 (27 000 m² placés) – source : Arthur Loyd
 - ▶ Aménagement / extension de parcs d'activités ayant stimulé la Demande (ZA de Camon, extension du Pôle Jules Verne...)
 - ▶ Phénomène de relocalisation d'entreprises territoriales au sein de ces nouveaux espaces
- ▶ Le cœur de la demande pour des locaux de 600 à 900 m²
 - ▶ Demande principalement à la vente
 - ▶ Demande essentiellement en provenance du tissu artisanal / industriel local
 - ▶ Demande également dynamique pour des locaux inférieurs à 500 m² (cf. données CCI – 32 demandes en 2017, soit 65 % des demandes captées par la CCI)
 - ▶ Quelques demandes plus ponctuelles pour des locaux d'activités de taille plus importante, pour des activités agroalimentaires notamment (source : NFI)
 - ▶ Recherche de bâtiment de 4 à 6 000 m² avec des contraintes techniques spécifiques (normes agroalimentaires, besoins en eau importants)
 - ▶ Ex. : PANGNIU FOOD (groupe chinois) ayant implanté une usine sur Chauny

→ **Le marché des locaux d'activités dynamique avec une demande émanant principalement du tissu de TPE et PME endogène**

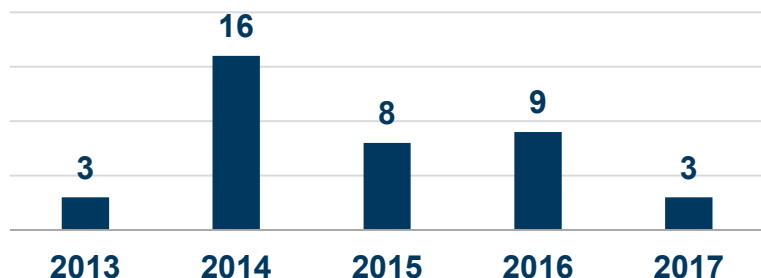
→ **Un marché en tension, en particulier pour des locaux < 500 m² et < 1 000 m²**

OFFRE

- ▶ Rareté de l'offre sur le territoire d'Amiens Métropole → Un stock d'entrepôts logistiques immédiatement disponible limité à un bâtiment de 30 000 m² (source : Dessaux Immobilier)
- ▶ Pas de renouvellement prévu de l'offre (à l'exception du projet BT IMMO sur l'ancien site Goddyear)

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'OFFRES D'ENTREPÔTS SUR LE TERRITOIRE COUVERT PAR LA CCI AMIENS PICARDIE

Sources : données CCI Amiens Picardie, retraitements Katalyse



* Territoire couvert par la CCI : territoire de la Somme hors littoral

NIVEAU DE PRIX DES ENTREPÔTS

Sources : données entretiens et analyses documentaires ; retraitements Katalyse

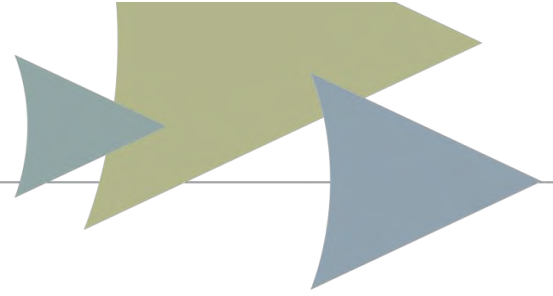
- | | |
|---|---|
| ✓ LOCATION (HT HC /m ² /an) | ✓ VENTE (HT HC /m ²) |
| - Seconde main : 25 – 30 € | - Seconde main : n.c. |
| - Neuf : 35 – 40 € | - Récent (neuf) : n.c. |

DEMANDE

- ▶ Une demande soutenue sur le territoire amiénois
 - ▶ Un « cercle vertueux » en partie stimulé par l'implantation récente d'AMAZON à Boves.
 - ▶ Un dynamisme qui devrait vraisemblablement s'amenuiser à moyen terme (même si la demande devrait rester soutenue dans les prochaines 5 prochaines années)
- ▶ Un effet de regroupement des plateformes de stockage → tendance à l'augmentation de la taille des entrepôts recherchés
 - ▶ Double enjeu d'optimisation de l'alimentation des magasins et de rationalisation des coûts
 - ▶ Mutation des demandes vers de l'entrepôt XXL
 - ▶ Phénomène comparable à l'échelle nationale
- ▶ Demande-type :
 - ▶ L'essentiel des demandes pour des plateformes e-commerce et de stockage pour la grande distribution
 - ▶ Des projets principalement exogènes
 - ▶ Le cœur de la demande pour des entrepôts de grande taille, de l'ordre de 30 à 60 000 m² (jusqu'à 100 000 m²)
 - ▶ Recherche d'accessibilité immédiate au réseau autoroutier
 - ▶ Demande croissante pour des entrepôts avec une hauteur sous-plafond importante (pour accueillir des tours de picking, de réfrigération)
 - ▶ Demandes d'entrepôts pouvant atteindre 25 à 30 mètres de hauteur sous-plafond (sources : entretiens NFI, Goodman)

→ Un marché immobilier logistique porté par une demande essentiellement exogène pour des entrepôts de grande taille (30 – 60 000 m²)

→ Une offre très limitée pour répondre à l'intensité de la demande actuelle



- ▶ **INTRODUCTION**
- ▶ **ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE**
- ▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **BILAN ET SCÉNARIOS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE**
- ▶ **ANNEXES**

Introduction : place d'Amiens Métropole au sein de son environnement

Sources : entretiens Région Hauts-de-France, NFI, aménageurs, expérience et analyse Katalyse

Environnement concurrentiel

- ▶ Le cœur du périmètre de concurrence de la métropole amiénoise pour capter les projets exogènes délimité par le triangle Lille - Rouen - Reims (grandes métropoles au nord du bassin parisien) et bordé par des pôles économiques secondaires mais dynamiques : Arras, Saint-Quentin, Beauvais, Compiègne

- ▶ Périètre généralement plébiscité pour sa proximité avec les marchés parisiens et du Bénélux, ses infrastructures autoroutières et la disponibilité de la main d'oeuvre
- ▶ NB : au-delà de ce cœur de périmètre, territoire amiénois pouvant être mis en concurrence avec une grande diversité d'autres territoires nationaux / internationaux (selon les critères de recherche des prospects : potentiel de couverture de marché, proximité des axes de transports stratégiques, proximité d'un client ou d'un fournisseur, prix...)

- ▶ La stratégie des « grandes métropoles » plutôt axée sur le développement des filières d'excellence tertiaires et moins portée sur l'accueil de projets logistiques

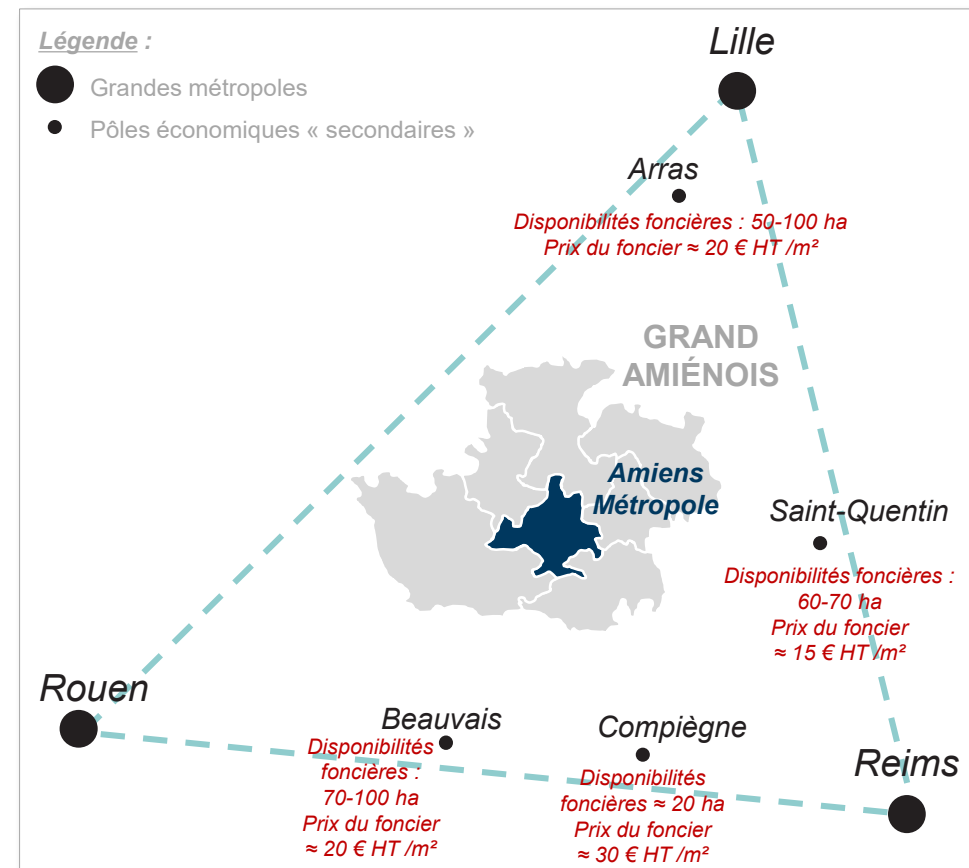
- ▶ Ex. : raréfaction du foncier sur le territoire lillois → stratégie axée sur le développement de Pôles d'excellence (Eurasanté, EuraTechnologies...)
- ▶ Ex. : développement des capacités d'accueil « logistiques » sur la métropole de Rouen davantage corrélé au développement des activités portuaires

- ▶ Des pôles économiques « secondaires » aux ambitions foncières (et logistiques) plus fortes

- ▶ Territoire d'Arras bénéficiant de nombreux atouts intrinsèques (bassin d'emploi lillois, nœud autoroutier, proximité de la frontière belge...), particulièrement attractif le développement des activités logistiques
- ▶ Territoire de Beauvais également attractif et dont l'accueil d'activités logistiques fait partie des axes de réflexion stratégiques
- ▶ Territoires de Saint-Quentin et de Compiègne en revanche moins offensifs dans leur stratégie de développement logistique

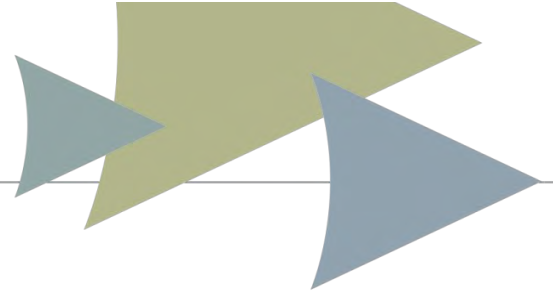
SCHÉMA DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DIRECT DU TERRITOIRE AMIÉNOIS

Source : Katalyse



→ Amiens Métropole en « concurrence » avec des territoires aux stratégies foncières différenciées

→ Un renforcement général de l'offre foncière laissant présager d'une accentuation de la concurrence entre les territoires



▶ ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2

- Benchmarks de parcs d'activités à « rayonnement régional »
- Grandes tendances nationales en matière d'orientation des parcs d'activités
- Synthèse

Actiparc (62)

Présentation générale

Environnement concurrentiel

CARTE D'IDENTITÉ

- ❖ **Localisation** : Athies / Bailleul-Sir-Berthoult / Gavrelle / Saint-Laurent-Blangy
- ❖ **Début de commercialisation** : 2010
- ❖ **Superficie** : 280 ha
 - *Surface commercialisable* : 220 ha
 - *Surface disponible* : 70 ha
- ❖ **31 entreprises, ≈ 1 500 emplois**
- ❖ **Vocation du PA** : généraliste
 - *Industries diverses - santé, agroalimentaire, travail des métaux...* (ex. : VANDEMOORTELE) – 50 % (en surface)
 - *Bases logistiques et transporteurs* (ex. : ORCHESTRA, SELEDIS) – 40 %
 - *Services divers* (ex. : SICORFE SANTE) – 10 %
- ❖ **Gestionnaire** : Communauté Urbaine d'Arras

Localisation



Plan du parc



SERVICES GESTION & ANIMATION

SERVICES AUX ENTREPRISES :

- ❖ Fibre optique / Très haut débit
- ❖ Poste
- ❖ Éligibilité installation classée ICPE
- ❖ Flux gaz, électricité et eau/assainissement

GESTION ET ANIMATION :

- ❖ Commercialisation assurée par la CU Arras → 0,3 ETP
- ❖ Gestion de l'entretien des espaces communs en régie
- ❖ Pas de club d'entreprises structuré mais organisation ponctuelle de rencontres inter-entreprises (ex. : petit déjeuner...)

SERVICES AUX SALARIÉS :

- ❖ Bus reliant à la gare routière et ferroviaire d'Arras
- ❖ Pistes cyclables
- ❖ Aide à l'installation des salariés et cadres par la CU Arras
- ❖ Restaurant inter-entreprises (150 couverts)
- ❖ Crèche (40 berceaux)
- ❖ Offre de restauration complémentaire à proximité du parc (3-4 min en voiture)
- ❖ Projets :
 - *Implantation d'une deuxième crèche*
 - *Implantation d'une antenne de la Médecine du travail*

POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

▶ ACTIPARC, un parc d'activités à vocation généraliste

- ▶ À l'origine, site aménagé au début des années 2000 pour accueillir une usine automobile
- ▶ Projet d'implantation qui n'a pas abouti → ouverture à la commercialisation pour d'autres entreprises à partir de 2010
- ▶ Choix de la Communauté Urbaine d'Arras d'un positionnement généraliste guidé par :
 - ▶ L'absence de filière suffisamment conséquente sur le territoire pour assurer le « remplissage » des 280 ha du parc
 - ▶ L'intérêt constaté des entreprises pour la mixité des activités potentiellement complémentaires (ex. : intérêt pour une entreprise agroalimentaire d'être à proximité de transporteurs, d'entreprises d'entretien et de maintenance industrielle...)

▶ Une stratégie de commercialisation basée sur des partenariats locaux couplés à des conditions préférentielles d'accueil des entreprises

- ▶ Promotion exogène régionale et internationale assurée par le Conseil Régional des Hauts-de-France et Nord Fance Invest
- ▶ Pas d'action particulière menée pour la promotion du parc auprès du tissu endogène → des demandes « naturelles » issue essentiellement des prescriptions inter-entreprises / bouche-à-oreille
- ▶ Mais implication forte du territoire pour répondre de manière efficiente aux demandes d'implantation : disponibilité et réactivité des élus pour trouver des solutions aux problématiques techniques ou sociales, aides pour faciliter le recrutement et le logement des salariés...

▶ Une commercialisation en cours d'achèvement qui nécessite d'anticiper le développement d'une offre complémentaire

- ▶ Sur les 70 ha immédiatement disponibles, 30 ha en cours de discussion pour l'implantation de nouvelles entreprises
- ▶ Réflexion en cours pour l'aménagement de 200 ha supplémentaires sur le territoire en réponse à la demande dynamique (commercialisation moyenne de 20 ha par an sur Actiparc depuis 2010)

Indicateurs-clés CU ARRAS

Prix du foncier :
20 € HT /m²
(tarif qui devrait augmenter compte tenu de la demande)

Taxe foncière :
40%

Rythme de commercialisation :
de 5 à 70 ha /an, variable
selon les années

BONNES PRATIQUES ET ENSEIGNEMENTS POUR AMIENS DÉVELOPPEMENT

▶ Un positionnement généraliste assumé pour répondre aux demandes de segments d'activités variés

- ▶ Aménagement de parcelles modulables de 1 500 m² à 20 ha pour répondre aussi bien aux besoins de PME-PMI que de grandes plateformes industrielles et logistiques Stratégie de positionnement spécialisé non perçue comme pertinente car ne répondant pas aux caractéristiques de la demande territoriale

▶ L'implication du territoire dans le traitement des projets d'implantation, un facteur-clé de succès de la commercialisation du parc

- ▶ Mobilisation pour trouver des solutions aux problématiques liées à la future implantation
- ▶ Des porteurs de projets rassurés par la réactivité des techniciens et élus du territoire, gage d'implication et de fiabilité de l'information

▶ L'aménagement prudent et progressif de l'offre de services aux salariés et aux entreprises sur le parc

- ▶ Des besoins socles à anticiper : accessibilité en transports en commun, petite offre de restauration sur site ou à proximité immédiate
- ▶ Des besoins plus ponctuels et/ou nécessitant d'atteindre un seuil minimal d'emplois sur site : crèche, RIE...

Parc d'entreprises du Grand Troyes (10)

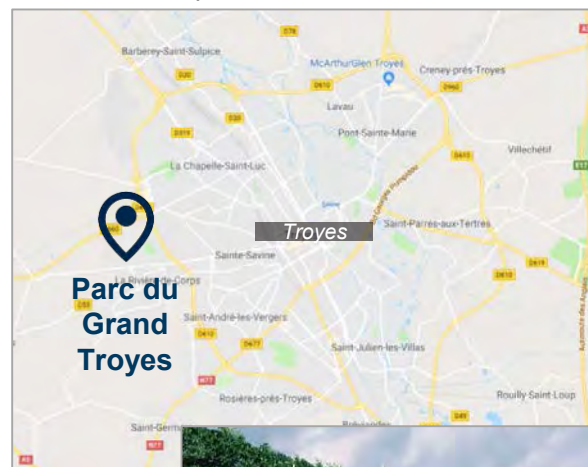
Présentation générale

Environnement concurrentiel

CARTE D'IDENTITÉ

- ❖ **Localisation** : Sainte-Savine (10)
- ❖ **Début de commercialisation** : 2002
- ❖ **Superficie** : 160 ha
 - *Surface commercialisable* : ≈ 130 ha (estimation Métropole)
 - *Surface disponible* : n.c.
- ❖ **70 entreprises, ≈ 2 200 emplois**
- ❖ **Vocation du PA** : généraliste (hors activités commerciales)
 - *Activités industrielles et artisanales diverses* ex. : ASSA ABLOY,)
 - *Activités tertiaires* (ex. : CRISTALLIN)
 - *Activités logistiques* (ex. : SCHENKER-JOYAU)
- ❖ **Gestionnaire** : Troyes Champagne Métropole

Localisation du parc



SERVICES GESTION & ANIMATION

SERVICES AUX ENTREPRISES :

- ❖ Stationnement individuel + mutualisé
- ❖ Hôtel d'entreprises (bureaux et ateliers)
- ❖ Embranchement fer
- ❖ Éligibilité installations classées ICPE

GESTION ET ANIMATION :

- ❖ Commercialisation assurée par Troyes Champagne Métropole
- ❖ Gestion de l'entretien des espaces communs par les services de la Métropole
- ❖ Association de chefs d'entreprises → rencontres informelles, organisation de la « fête des voisins au travail », mutualisation du gardiennage
- ❖ Site internet dédié au parc

SERVICES AUX SALARIÉS :

- ❖ Restaurant inter-entreprises (300 couverts)
- ❖ Bus → liaison directe avec la gare routière et le centre-ville de Troyes
- ❖ Espace détente avec parcours santé
- ❖ Médecine du travail
- ❖ Pistes cyclables
- ❖ Stationnement individuel + mutualisé
- ❖ Plan de Déplacement Inter-Entreprises
- ❖ Projet :
 - *Implantation d'une crèche (à terme)*

POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

- ▶ **L'ambition d'un parc à rayonnement régional, vitrine du territoire**
 - ▶ Aménagements paysagers et architecturaux de qualité
 - ▶ Offre étoffée de services aux entreprises et aux salariés (RIE, espaces détente, PDIE, crèche en projet...)
- ▶ **Le choix d'un positionnement généraliste :**
 - ▶ Volonté du territoire de proposer une offre en foncier économique complémentaire à l'offre locale existante (préexistence d'un parc logistique et d'un parc technologique sur le territoire)
 - ▶ Demandes en provenance d'entreprises artisanales et PME-PMI locales (90 % des demandes), de grandes entreprises nationales et internationales aux secteurs d'activités variés → développement du parc du Grand Troyes en réponse à la carence globale de foncier économique, pour des parcelles de différentes tailles (de 1 500 m² à 20 ha)
- ▶ **Des moyens de promotion / commercialisation relativement « classiques »**
 - ▶ Promotion assurée par l'agence de développement économique régionale au lancement du parc, en complément de la participation de la Métropole à des salons de l'immobilier d'entreprise ; la nouvelle agence de développement économique (à l'échelle de deux départements) en cours de structuration qui devrait prendre le relais de la promotion
 - ▶ Des outils relativement limités et qui nécessitent peu d'investissements : absence de brochure mais site internet dédié au parc, présentation PowerPoint du parc personnalisée selon les projets, création en cours d'un guide à destination des « nouveaux arrivants » (ex. : qui contacter en cas de problème de réseau ? Pour des questions d'urbanisme ?)

BONNES PRATIQUES ET ENSEIGNEMENTS POUR AMIENS DÉVELOPPEMENT

- ▶ **Un positionnement à définir en fonction des dynamiques économiques locales et à maintenir dans la durée pour préserver le niveau de qualité**
 - ▶ Analyse du potentiel des filières existantes sur le territoire et des atouts de la future offre pour les accueillir (localisation, bassin d'emploi...)
 - ▶ Prise en compte de l'offre existante sur le territoire / à proximité du parc d'activités (foncier disponible, parcs d'activités spécialisés...)
 - ▶ Définition des activités acceptables (selon la nature et l'impact du projet, à étudier au cas par cas - activités logistiques...) et de celles à exclure (activités commerciales, salles des fêtes...)
- ▶ **Une offre nécessairement souple pour pouvoir répondre aux différents segments de la demande**
 - ▶ Découpage des parcelles en fonction des projets
 - ▶ Aménagement progressif des voiries, au fil des implantations
- ▶ **La mise en avant d'aménagements et d'une offre de services et de qualité...**
 - ▶ Ex. : aménagement d'espaces verts et de détente
 - ▶ Ex. : ambition affichée du club d'entreprises de « générer de la bienveillance » et des moments de convivialité (ex. : organisation de la Fête des voisins aux travail)
- ▶ **... mais des besoins pour les entreprises et les salariés dans les faits limités**
 - ▶ Besoins en services « socles » : accessibilité en transports en commun, offre minimale de restauration
 - ▶ Attractivité du parc avant tout pour la disponibilité foncière et sa localisation au sein d'un territoire bénéficiant d'une main d'oeuvre en nombre et « fiable »

Lauwin-Park (59)

Présentation générale

Environnement concurrentiel

CARTE D'IDENTITÉ

- ❖ Localisation : Lauwin-Planque (59)
- ❖ Début de commercialisation : 2006
- ❖ Superficie : 108 ha
 - Surface commercialisable : n.c.
 - Surface disponible : 0 ha
- ❖ 7 entreprises, ≈ 3 500 emplois
- ❖ Vocation du PA : Logistique
 - AMAZON
 - SCAPARTOIS
 - LOG'S
 - KIABI
 - BIG BEN
 - JUNG LOGISTIQUE
 - SIMASTOCK
- ❖ Gestionnaire : CA du Douaisis

Localisation du parc



Vue du parc



Label et certification



SERVICES GESTION & ANIMATION

SERVICES AUX ENTREPRISES :

- ❖ Aucun
- ❖ NB : stationnement et systèmes de sécurité propres à chaque entreprise + restaurant d'entreprise sur quelques entrepôts

GESTION ET ANIMATION :

- ❖ Gestion des espaces communs et commercialisation assurées par la CA Douaisis
- ❖ Page internet dédiée au parc sur le site de la CA du Douaisis

SERVICES AUX SALARIÉS :

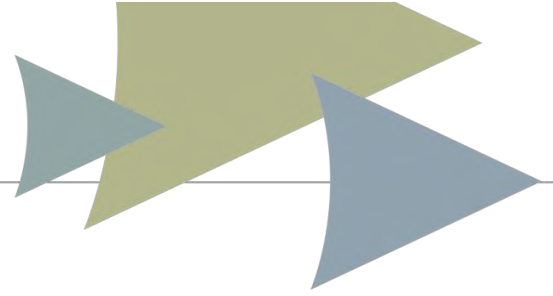
- ❖ Commodités à proximité du site (centre commercial CARREFOUR)

POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

- ▶ **Lauwin-Park, une zone 100 % logistique née d'un choix géostratégique**
 - ▶ Volonté du territoire de profiter de la dynamique de la plateforme multimodale et logistique DELTA 3 située à quelques kilomètres du futur parc, à Dourges (territoire de la CA Hénin-Carvin)...
 - ▶ ... combinée à des atouts intrinsèques forts pour implanter des activités logistiques : accès quasi-immédiat aux autoroutes A1 / A21 et à proximité de l'A26, bassin d'emplois important et disponible, disponibilité de grandes parcelles (2,5 à 18 ha)
- ▶ **Une stratégie de commercialisation qui s'appuie sur la « force de frappe » de Nord France Invest et une forte réactivité / proactivité des élus et techniciens territoriaux**
 - ▶ Prospection assurée essentiellement par Nord France Invest au démarrage de la commercialisation
 - ▶ Parc qui génère néanmoins de nombreuses demandes « directes » auprès de la CA du Douaisis (depuis les premières implantations)
 - ▶ Implication forte du territoire dans la mise en œuvre des projets d'implantations : disponibilité et réactivité des élus, organisation d'une équipe opérationnelle intégrant l'ensemble des parties prenantes locales (élus locaux, techniciens, maître d'oeuvre)
- ▶ **Une commercialisation quasi-achevée en 2016 ; les besoins supplémentaires anticipés par le territoire**
 - ▶ 1,7 ha restant à aménager sur Lauwin Park, réservés par AMAZON pour créer un espace complémentaire de stationnement PL / VL
 - ▶ 70 ha complémentaires aménagés et en cours de commercialisation sur le territoire, pour des projets logistiques

BONNES PRATIQUES ET ENSEIGNEMENTS POUR AMIENS DÉVELOPPEMENT

- ▶ **Un positionnement à définir en fonction des caractéristiques et des dynamiques territoriales**
 - ▶ Dans le cas présent, préexistence d'un tissu logistique dense à proximité
 - ▶ Aménagement pertinent d'une nouvelle zone dédiée à la logistique sur un espace qui combine accessibilités autoroutière et à un bassin d'emploi dense
 - ▶ Par ailleurs les autres activités plus « classiques » (PME-PMI et activités artisanales du tissu endogène principalement) qui trouvent des solutions à leurs besoins fonciers / immobiliers sur les autres parcs d'activités du territoire
- ▶ **Au-delà des atouts intrinsèques du site, la mobilisation et la réactivité dans le traitement des projets comme facteurs de différenciation (et de succès) pour la commercialisation du parc**
 - ▶ Constitution rapide d'une équipe opérationnelle dédiée au projet d'implantation, qui intègre les élus pour fluidifier les prises de décisions et afficher leur implication
 - ▶ Capacité de l'équipe opérationnelle à être force de proposition auprès du porteur de projet : anticipation des besoins techniques, RH...
- ▶ **Un aménagement à la fois souple et qui anticipe dès le début les besoins des futurs occupants**
 - ▶ Découpage des parcelles en fonction des projets
 - ▶ Aménagement progressif des voiries, au fil des implantations
 - ▶ Anticipation des flux importants de PL et VL et des besoins conséquents en stationnement (adaptation des voiries d'accès externes, création éventuelle d'un embranchement direct à l'autoroute...)
 - ▶ Mais prudence dans les aménagements de services ; des besoins sur site globalement limités notamment pour les salariés des entrepôts logistiques qui travaillent souvent sur des plages horaires décalées



▶ ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2

- Benchmarks de parcs d'activités à « rayonnement régional »
- **Grandes tendances nationales en matière d'orientation des parcs d'activités**
- Synthèse

Des « innovations » / bonnes pratiques à l'initiative d'acteurs publics et / ou privés, pouvant être classées en 4 grandes thématiques :

1

Aménagement et gestion « durable »

Initiatives visant à renforcer la **qualité environnementale des aménagements et du bâti** : charte qualité, démarche de certification, gestion « intelligente » des flux...

2

Densification

Meilleure gestion des extensions urbaines, **promotion de nouveaux produits immobiliers optimisant la consommation de foncier** sur les parcs d'activités

3

Services aux entreprises et aux salariés

Mise en place de solutions pour favoriser le bien être au travail et répondre à de nouveaux besoins

4

Gestion et animation

« Bonnes pratiques » visant à renforcer les synergies entre les entreprises implantées sur le parc d'activités

1) Aménagement et gestion « durable » : Exemples d'initiatives territoriales de certification de Parc d'Activités

Environnement
concurrentiel

Description Exemples de PA à dominante industrielle et/ou logistique

Parc d'activités du
21^{ème} siècle
(conception,
aménagement,
gestion)

- Objectif : prise en compte du **développement durable**, de la qualité environnementale et architecturale dans l'aménagement du **parc d'activités**
- Respect de 6 valeurs : densité, mixité, mobilité, performance écologique, efficacité énergétique, gouvernance

http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/AMENAGEMENT/DESURMONT/annexe17_Charte-LilleMetropole-PA21_2013.pdf

PARC D'ACTIVITÉS A1 EST Seclin (59)



Label
Qualité Éco Var
(aménagement,
gestion)

- Objectif : mise en place d'une démarche d'urbanisme durable de type **AEU** ou un **SME**
- Repose sur 4 dimensions : l'intégration territoriale et paysagère, l'intégration environnementale, les équipements et services et l'animation (attribution de 1 à 4 étoiles selon le respect des dimensions)

http://www.territoires-durables-paca.org/files/20150604_BrochLabelEcoVar1612011.pdf

PARC DES BRÉGUIÈRES Les Arcs-sur-Argens (83)



Bretagne Qualiparc
(conception,
aménagement)

- Objectif : favoriser **qualité économique, sociale** et **environnementale** des **zones d'activités** pour favoriser le développement et pérenniser l'activité des entreprises
- Mise en place d'équipements et aménagements durables (ex. : éclairage autonome, chaufferie collective...) et de services aux salariés (crèches interentreprises...)

<http://www.ploermel.com/referentiel2009-Bretagne-Qualiparc.pdf>

PARC D'ACTIVITÉS DES 4 ROUTES Grand-Fougeray (35)



2) Densification : Exemples de produits immobiliers compacts

Environnement
concurrentiel



Bâtiment logistique à étage

Centre de distribution SCHUIITEMA, à Rosa (Pays-Bas)

Source : IAU IdF



Utilisation des toitures de bâtiments mixtes
ZA Oudeland, Berkel-en-Rodenrijs (Pays-Bas)

Source : IAU IdF



Locaux d'activités en R+1 - CWT CoLD Hub (Singapour)

Source : IAU IdF

3) Services aux entreprises et aux salariés :

Illustration de « bonnes pratiques »

► Un RIE innovant : « Mamie Cocotte » (Parc d'activités Carré92, Gennevilliers)

Mamie Cocotte propose une offre de RIE gérée par une double exploitation lui permettant de dépasser le plafond des 10% d'extérieurs. Ses restaurants ont une vocation solidaire (salariant des chômeurs), éco-responsable (gérant ses déchets), locavore (priviliégiant les circuits courts).

Implantation

> le premier restaurant Mamie Cocotte est né à Gennevilliers, sur le parc d'affaires Carré92.

Evénements

> possibilité de privatisation pour les entreprises et leurs salariés.

Données clés

- > ouverture midi et soir
- > 800 couverts/jour
- > surface de 1500 m²
- > entre 8,9 et 10€ pour un repas
- > 40% de salariés RIE, 60% extérieurs
- > 20 nouvelles implantations en projet

Source : uapS



Environnement concurrentiel

ONE
CONCIERGERIE



► Le service « One Conciergerie »

(Parc d'activités des Petits Carreaux, Bonneuil-sur-Marne (94))

- Service mis en place en 2014 : partenariat entre Sofibus Patrimoine (gestionnaire du parc), et la startup « Jobbers »
- Principe : Plateforme permettant aux 3 000 salariés du parc de réserver un large panel de services en ligne (baby-sitting, pressing, jardinage, massage, coaching alimentaire...)
- Service disponible 7j/7 et 24h/24
- Gamme de 4 types de services proposés : services livrés au bureau, prise de rendez-vous, recherche de prestataires et organisation des loisirs

Liens utiles :

- <https://www.jobbers.com/>
- <http://www.petitscarreaux.fr/>



► Système de covoiturage incitatif sur la parc industrialo-portuaire de Saint-Nazaire (44) :

- Concept lancé en mars 2018 par QuickMove (association locale de chefs d'entreprises, salariés et jeunes diplômés)
- Principe : permettre aux salariés qui réduisent leur empreinte carbone d'obtenir des bonus financiers de leur entreprise → système incitatif, s'appuyant sur l'utilisation de l'application de covoiturage KAIROS
- Une entreprise partenaire en 2018 : Stelia Aerospace (900 salariés)

Liens utiles :

- <https://pole-moveo.org/pme/quickmove-deploie-karos-dans-la-zone-dactivite-aeroportuaire-de-saint-nazaire/>
- <https://www.karos.fr/>

4) Gestion et animation de parc d'activités :

Benchmark « Club des entreprises du parc industriel de la Plaine de l'Ain » (Saint Vulbas, 01)

► Association créée en 2004, fédérant 100 entreprises pour 4 800 salariés (80 % des effectifs du parc)

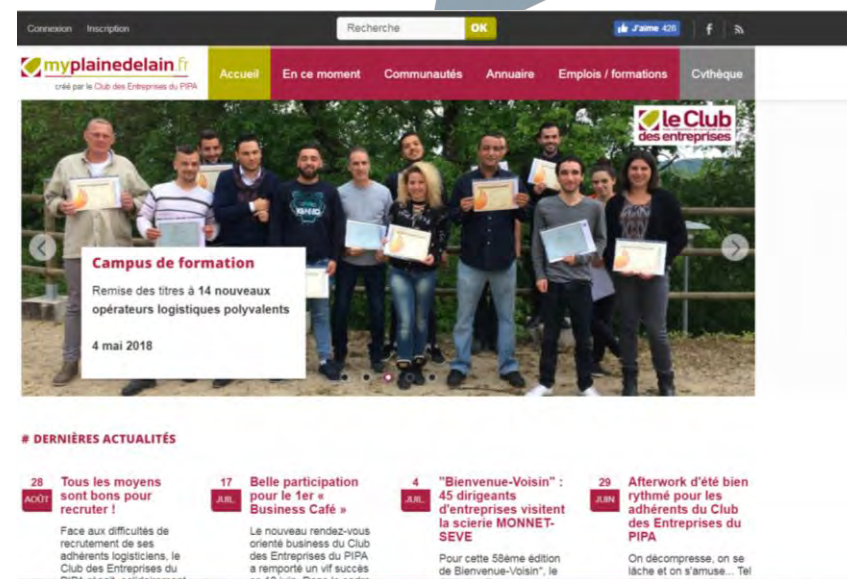
Gouvernance :

- Un Bureau de 16 membres (dirigeants / représentants des entreprises)
- 5 commissions : Emploi-formation ; Achats groupés ; Sport et Loisirs ; Art et culture ; Myplainedelain.fr
- Une animatrice économique dédiée

Exemple de services proposés :

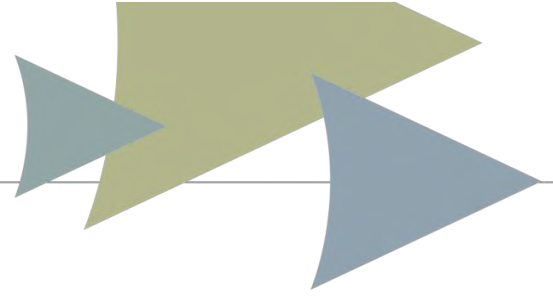
- **Bienvenue voisin** : visites croisées d'entreprises réservées aux dirigeants ou leurs représentants (tous les 2 mois, entre 12h et 14h)
- **My Plaine de l'Ain.fr** : Réseau social organisé autour d'une plateforme collaborative dédié au territoire de la Plaine de l'Ain
- **Mutualisation des achats**
 - Ex. : Gestion des déchets, Gardiennage, formations,...
- **Actions de sensibilisation « métiers »**
 - Ex. : Projet de "Campus de formation" dédié aux métiers des entreprises de la Plaine de l'Ain
 - Ex. : « Voyage au cœur du Parc » : journée annuelle de découverte des métiers du Parc, destinée aux lycéens, étudiants, apprentis et/ou demandeurs d'emploi...
- **Services aux salariés :**
 - Ex. : Tarifs négociés (Abonnement télépéage, frais d'agence immobilière, tickets de bowling...)
 - Ex. : Rencontres sportives et de loisirs (environ 12 manifestations/an)
- **Synergies emplois / RH**
 - Ex. : Rubrique « Cvthèque » et « Offre d'emplois » sur myplainedelain.fr

Page d'accueil du site « myplainedelain.fr »



Page facebook du club d'entreprises





- ▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
 - Benchmarks de parcs d'activités à « rayonnement régional »
 - Grandes tendances nationales en matière d'orientation des parcs d'activités
 - Synthèse

Synthèse : principaux enseignements de l'analyse de l'environnement concurrentiel du futur parc Boréalia 2

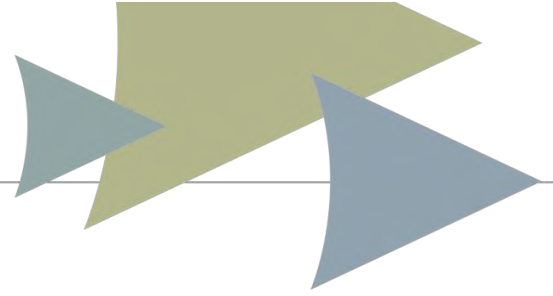
Environnement
concurrentiel

Aménagement
& conditions d'implantation

- ▶ **Un stock de foncier important, des « produits » qui s'adaptent à une grande diversité de projets**
 - ▶ Ex. : Commercialisation de parcelles modulables, de 1 500 m² à 20 ha
- ▶ **La mise en avant d'aménagements qualitatifs... sans « trop » contraindre les conditions d'implantation des entreprises**
 - ▶ Face aux enjeux « d'acceptabilité » de plus en plus marqués, tendance à la mise en place de démarches de certification « durable », labels, efforts de densification des parcelles...
 - ▶ Des principes dans les faits appliqués avec souplesse pour que le parc demeure attractif aux yeux des entreprises en recherche d'implantation
- ▶ **Une offre de services de « base » (restauration, accessibilité transport en commun) mise en place dès la création du parc ; des services complémentaires déployés de manière prudente et progressive**

Stratégie de commercialisation
des territoires

- ▶ **Plusieurs parcs optant pour un positionnement stratégique généraliste, et qui repose avant tout sur les besoins du tissu endogène**
 - ▶ Des parcs analysés qui ont fait le choix de ne pas se spécialiser sur une filière en particulier (hormis Lauwin-Park), et dont la majorité des implantations sont le fait d'entreprises préalablement implantées sur le territoire
 - ▶ Une « différenciation » qui capitalise avant tout sur les caractéristiques de l'environnement dans lequel s'inscrit le parc d'activités (accessibilité routière, spécificité du tissu économique local, cadre de vie, infrastructure...)
 - ▶ Des risques perçus à vouloir « trop spécialiser » le parc d'activités ; des adaptations nécessaires entre la vision / l'ambition initiale et la réalité des demandes d'implantation captées
- ▶ **Une approche commerciale très agile**
 - ▶ Ex. : forte réactivité des équipes, adoption d'une « culture client » (ex. : appui aux démarches extra-professionnelles des chefs d'entreprises : recherche d'établissement scolaire pour les enfants,...)
- ▶ **Dans les faits, peu d'actions de promotion spécifiques déployées auprès des cibles « exogènes »**
 - ▶ Ex. : Appui sur le réseau de partenaires territoriaux (club d'entreprises, agences régionales,...)
 - ▶ Ex. : Elaboration de supports de communication / d'information « de base » (site internet, brochure)
- ▶ **L'effet « boule de neige » à ne pas négliger dans le succès de la commercialisation du parc d'activités**
 - ▶ L'implantation d'une entreprise dynamique / vectrice d'image, pouvant entraîner dans son sillage l'implantation de nombreux autres projets



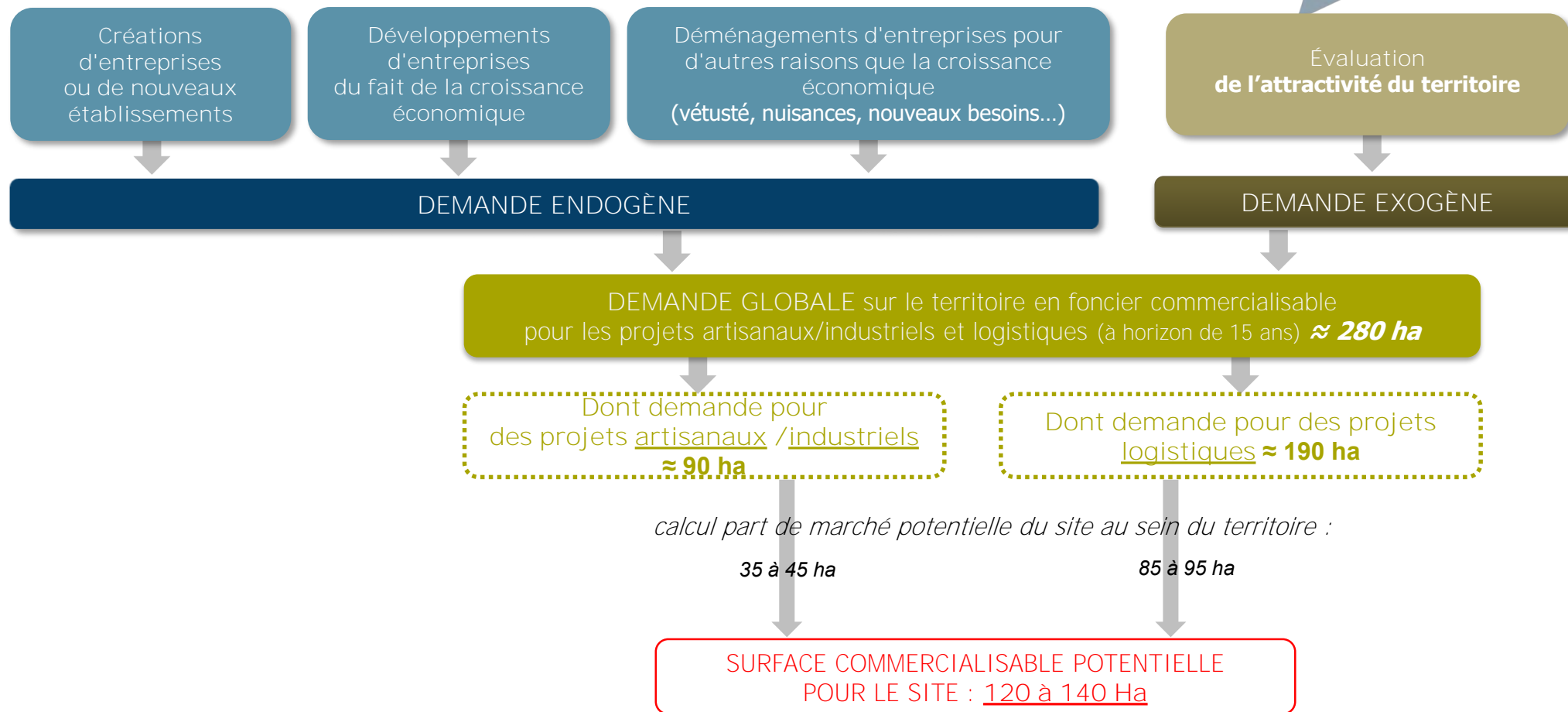
- ▶ **INTRODUCTION**
- ▶ **ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE**
- ▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
- ▶ **BILAN ET SCÉNARIOS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE**
- ▶ **ANNEXES**

- ▶ **Le besoin confirmé d'un renforcement de l'offre de foncier économique sur le territoire du grand amiénois (et d'Amiens Métropole en particulier) pour répondre à la demande actuelle et future d'implantation d'entreprises**
- ▶ **Une carence principale dans l'offre foncière / immobilière destinée à l'accueil...**
 - ▶ ... **Des TPE-PME artisanales et industrielles du tissu endogène**
 - ▶ Demande type : parcelles de 2 000 – 5 000 m² (bâtiments de 800 – 2 500 m²) / parcelles de 700 – 1 000 m² (bâtiments de 300 – 600 m²)
 - ▶ ... **Des projets de grandes logistiques**
 - ▶ Demande type : parcelles de 5 à 20 ha (bâtiments de 30 000 à 60 000 m²)
- ▶ **A contrario, pas de carence (actuelle et future) majeure sur le marché des bureaux amiénois**
 - ▶ Une offre en cours de développement, en particulier pour répondre aux besoins des filières stratégiques du Numérique et de la E-Santé
- ▶ **Des contraintes / conditions d'implantation peu spécifiques émanant des entreprises des « filières stratégiques » d'Amiens Métropole**
 - ▶ Des prospects ayant globalement des besoins similaires aux prospects des activités tertiaires ou industrielles « classiques »
- ▶ **Une demande endogène issue des porteurs de projets des « filières stratégiques » limitée... mais une demande exogène perçue comme dynamique en lien avec les projets de la filière Energie**
- ▶ **Une concurrence qui s'accroît entre les territoires pour attirer de nouvelles activités (et maintenir la vitalité du tissu endogène), caractérisée par la recherche du juste équilibre entre :**
 - ▶ Montée en gamme des parcs d'activités et réponse aux besoins « pragmatiques » des entreprises
 - ▶ Recherche de différenciation de l'offre de parcs d'activités et stratégie de commercialisation « agile »

- ➔ **Le développement du parc Boréalia 2, représentant une opportunité majeure face au double enjeu de renforcement qualitatif et quantitatif de l'offre d'accueil des entreprises sur le territoire**
- ➔ **Un site disposant d'atouts intrinsèques-clés pour répondre à ces enjeux (localisation attractive, accessibilité, disponibilité foncière)**
- ➔ **Au-delà de l'exploitation de ses atouts intrinsèques, le succès de la commercialisation du futur parc devant s'appuyer sur la mise en œuvre d'une stratégie de positionnement cohérente et partagée (cf. scénarios programmatiques pages suivantes)**

Estimation des surfaces à programmer sur le futur parc d'activités Boréalia 2

Modèle ELZA™ appliqué au périmètre de la Zone d'Emploi d'Amiens (schéma simplifié) :



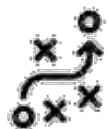
BILAN :

→ **Surface commercialisable à prévoir pour le site : 120 à 140 ha**

→ **Surface totale à aménager (incluant voirie + partie commune + services) : 150 à 180 ha**

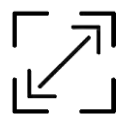
3 scénarios de positionnement stratégique pour le futur parc Boréalia 2

SCÉNARIO 1 : « 100 % Logistique »



POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE :

Spécialisation



RÉPARTITION DES SURFACES FONCIÈRES COMMERCIALISABLES :



Total surfaces commercialisables :
85 - 95 ha

SCÉNARIO 2 : « Mixte »

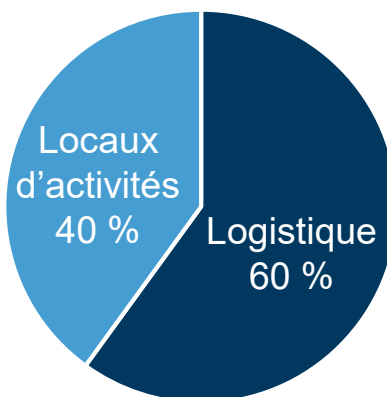


POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE :

Généraliste



RÉPARTITION DES SURFACES FONCIÈRES COMMERCIALISABLES :



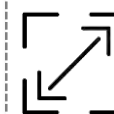
Total surfaces commercialisables :
120 - 140 ha

SCÉNARIO 3 : « Filière d'excellence »

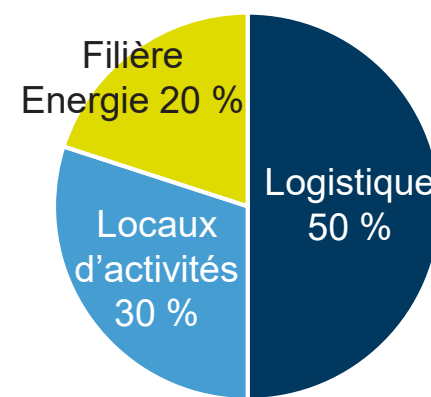


POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE :

Différenciation

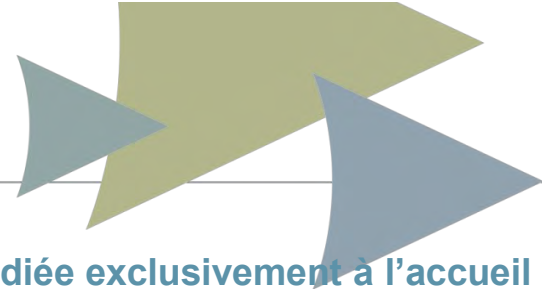


RÉPARTITION DES SURFACES FONCIÈRES COMMERCIALISABLES :



Total surfaces commercialisables :
120 - 140 ha

Scénario 1 : « 100 % logistique »



► Concept / description :

- **Création d'un nouveau parc d'activités sur le secteur BORÉALIA 2, dédiée exclusivement à l'accueil des projets logistiques (85 à 95 ha commercialisables)**
 - Activités cibles : plateformes de stockage (chargeurs ou logisticiens), messagerie...
 - « Découpage » du parc d'activités en grandes parcelles (5 à 20 ha) de manière à être en capacité d'accueillir tout type de projets logistiques
 - Offre socle de services dédiés aux activités logistiques à prévoir sur site (ex. : parking poids lourds, station-service...)
- **NB : Scénario qui suppose d'identifier d'autres solutions que BORÉALIA 2 pour répondre à la demande des projets « artisanaux / industriels » sur le territoire**
 - Ex. : reconversion de friches
 - Ex. : extension de zone d'activités existante

► Analyse objectivée du scénario :

INTÉRÊTS		LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégie de « spécialisation » → efforts de commercialisation simplifiés, avec un unique secteur-cible à prospecter ▪ Territoire en capacité d'accueillir tout type de projets logistiques ▪ Capitalisation sur l'un des atouts du secteur Boréalia 2 (localisation stratégique au carrefour A16/A29) 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégie de commercialisation mono-sectorielle plus risquée ▪ Forte concurrence territoriale et nationale pour capter les projets logistiques ▪ Nouvelles solutions foncières/immobilières à identifier sur le territoire pour répondre à la demande des projets artisanaux / industriels ▪ Focalisation sur le développement exogène (au détriment des besoins des entreprises du tissu endogène)
FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Efforts / moyens importants à déployer pour capter les projets logistiques (vs. territoires concurrents) 2. Aménagement du parc spécifiquement adapté aux besoins des entreprises logistiques (services, parcellaire,...) 	
AVIS KATALYSE	<p>→ Un scénario à écarter</p> <p>Un positionnement risqué et qui n'exploite pas le potentiel de Boréalia 2 pour capter des projets autres que logistique</p>	



► Concept / description :

- **Création d'un nouveau parc d'activités sur le secteur BORÉALIA 2, en adoptant un positionnement généraliste pour être en capacité d'accueillir une grande diversité d'activités économiques :**
 - Des surfaces dédiées à l'accueil de projets logistiques → ≈ 80 - 90 ha commercialisables
 - ◆ Activités ciblées : plateforme de stockage, messagerie, e-commerce...
 - Des surfaces dédiées à l'accueil de locaux d'activités → ≈ 40 - 50 ha commercialisables
 - ◆ Activités ciblées : petite et moyenne industrie, artisans du bâtiment, activités de services nécessitant de petit espaces de stockage...
- **Découpage parcellaire souple, pour répondre à la diversité des besoins**
 - Projets logistiques : Grandes parcelles de 5 à 20 ha
 - Projets d'activités industrielles / artisanales : parcelles de 1 000 à 5 000 m²

► Analyse objectivée du scénario :

INTÉRÊTS	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Territoire en capacité d'accueillir une grande diversité de projets (logistiques, artisanaux, industriels) ▪ Complément long terme du stock de foncier sur le territoire ▪ Réponse aux carences (foncière / immobilière) identifiées sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positionnement « généraliste » → Faible différenciation du parc Boréalia 2 dans son environnement concurrentiel
FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Equilibre à trouver dans les efforts de commercialisation entre prospection endogène et exogène 2. Maintien d'une « mixité » bien délimitée (= ne pas accueillir le « tout venant » sur Boréalia 2 : exclusions des commerces, activités tertiaires « pures », etc.) 3. Aménagement du parc adapté à une grande diversité de projets (types et tailles de parcelles aménagées, etc.)
AVIS KATALYSE	<p>→ Un scénario <u>réaliste et mesuré</u></p> <p>qui répond aux carences foncières / immobilières identifiées et qui permet le renouvellement de l'offre foncière territoriale</p>

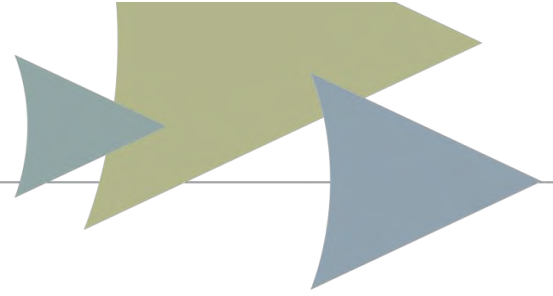
Scénario 3 : « Filière d'excellence »

► Concept / description :

- **Création d'un nouveau parc d'activités à vocation mixte sur le secteur BORÉALIA 2 mais avec l'ambition de capter plus spécifiquement les projets d'une filière stratégique du territoire : la filière Énergie ; un parc intégrant :**
 - Des surfaces dédiées à l'accueil de projets logistiques → **60 à 70 ha commercialisables**
 - ◆ Activités ciblées : plateforme de stockage, messagerie, e-commerce...
 - Des surfaces dédiées à l'accueil de locaux d'activités → **30 à 40 ha commercialisables**
 - ◆ Activités ciblées : petite et moyenne industrie, artisans du bâtiment, activités de services nécessitant de petit espaces de stockage...
 - Des surfaces dédiées à l'accueil des projets de la filière Énergie → **20 à 30 ha commercialisables**
 - ◆ Activités ciblées : Bureaux d'études, laboratoires, sites de production (ex. : projet TIAMAT)
 - ◆ NB : Surfaces commercialisables spécifiquement dédiées à la filière Énergie devant rester minoritaires (filière territoriale en cours de structuration, nécessaire « prudence » dans l'ambition de spécialisation d'un parc d'activités (cf. benchmarks))
- **Découpage parcellaire souple, pour répondre à la diversité des besoins**
 - Projets logistiques (et filière Énergie) : Grandes parcelles de 5 à 20 ha
 - Projets d'activités industrielles / artisanales (et filière Énergie) : parcelles de 1 000 à 5 000 m²

► Analyse objectivée du scénario :

INTÉRÊTS		LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Territoire en capacité d'accueillir une grande diversité de projets ▪ Confiance et soutien affichés du territoire pour le développement d'une « filière stratégique » ▪ Effort de « différenciation » plus marqué vis-à-vis des territoires concurrents 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Efforts / moyens de commercialisation potentiellement plus importants (et à inscrire dans la durée) pour capter les projets de la filière Énergie ▪ Scénario qui ne permet pas de répondre pleinement au besoin de renouvellement de l'offre foncière d'un point de vue quantitatif (pour la demande logistique en particulier)
FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Actions de promotion spécifiques à la filière Énergie à engager (et travail « main dans la main » accentué entre les différents acteurs de la commercialisation : CCI, Amiens Métropole, Amiens cluster) 2. Implantation rapide sur le parc d'activités d'un projet vitrine de la filière Énergie 3. Aménagement du parc adapté à une grande diversité de projets (types et tailles de parcelles, etc.) 	
AVIS KATALYSE	<p>→ Un scénario acceptable mais plus ambitieux</p> <p>Scénario répondant aux principales carences foncières identifiées mais supposant des efforts de commercialisation importants à déployer et des premiers succès commerciaux rapides pour rassurer le positionnement stratégique du parc</p>	



- ▶ **INTRODUCTION**
 - ▶ **ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PÉRIMÈTRE D'INSERTION DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
 - ▶ **DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE**
 - ▶ **ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DU FUTUR PARC BORÉALIA 2**
 - ▶ **BILAN ET PREMIÈRES RECOMMANDATIONS STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELLES**
- ▶ **ANNEXES**

Structure	Interlocuteur	Fonction
ÉLUS & ACTEURS INSTITUTIONNELS		
AMIENS METROPOLE	Jean-Claude HUMBERT	Directeur développement économique
AMIENS METROPOLE	Hubert FLANDRE	DGA Attractivité du Territoire
CCI AMIENS PICARDIE	Martin HUBERT	Service Développement
	Daniel GAY	Directeur Service Développement
CONSEIL REGIONAL	Frédéric PETERSEN	Direction de l'appui aux entreprises - Chargé de mission
NORD FRANCE INVEST	François DUTRIEZ	Directeur des opérations
ADUGA	Mathieu ALAIME	Chargé d'études développement économique
CU ARRAS	Patrice JOOSEP	DGA au développement économique
TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE	Sophie FRESQUET-SZYBOWSKI	Chargée de mission développement économique
CA DOUAISIS	Yves DELPLANQUE	Directeur du développement économique
ACTEURS MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
ARTHUR LOYD	Damien BOUSSEMARD	Responsable agence
ARGAN	Emmanuel DEPORT	Directeur Commercial
GOODMAN	Philippe ARFI	Promotion grands projets
BT IMMO	David TAIEB	PDG
DESSAUX IMMOBILIER	Valérie DESSAUX	Dirigeante
ENTREPRISES / RÉSEAUX & CLUSTERS		
AMIENS CLUSTER	François-Xavier LEVEL	Directeur
	Emilie GROSSMANN	Manager projets ENERGIEIA
PÔLE IAR / EXTRACTIS	Thierry STADLER	1 ^{er} vice-président
CODEM SAS BATLAB	Pierre BONO	Directeur
TIAMAT	Laurent HUBARD	Gérant

▶ Bases de données statistiques :

- ▶ ACOSS
- ▶ INSEE CLAP
- ▶ DIANE

▶ Données CCI Amiens Picardie :

- ▶ Statistiques Immobilier d'entreprises 2013-2017
- ▶ Tableaux de Bord de développement 2013-2017

▶ Données Amiens Métropole :

- ▶ Pacte pour l'Emploi et l'Innovation
- ▶ Schéma d'Accueil des Entreprises (2013)

▶ Autres documents bibliographiques consultés :

- ▶ Portrait de territoire – Amiens – Edition 2016, CCI Hauts-de-France
- ▶ Portail documentaire de l'ADUGA
- ▶ Etude du marché immobilier amiénois, Arthur Loyd, Edition Avril 2018
- ▶ Site internet des structures interrogés
- ▶ Articles Presse : La Voix du Nord, Le courrier Picard, Cnews, Le Parisien