LIVRE BLANC #2

IMAGINONS ENSEMBLE L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Ateliers de co-création 2020

SOMMAIRE

Sommaire.....2
Remerciements contributeurs.....3

Pourquoi ce livre blanc ?.....4
Thématiques des ateliers 2020.....6

Atelier 1 - Enseignements.....7
Contenu atelier 1.....8

Atelier 2 - Enseignements.....12
Contenu atelier 2.....13

Atelier 3 - Enseignements.....18
Contenu atelier 3.....19

Atelier 4 - Enseignements.....24
Contenu atelier 4.....25

Atelier 5 - Enseignements.....30
Contenu atelier 5.....31

Atelier 6 - Enseignements.....35
Contenu atelier 6.....36

Acronymes et glossaires.....40
Ressources documentaires.....42

REMERCIEMENTS

Nous souhaitons remercier chaleureusement les dirigeants et chefs d'entreprises, aménageurs, cabinets conseils, promoteurs et investisseurs, acteurs immobiliers au sens large qui ont donné de leur temps et de leur conviction pour la réalisation de ce livre blanc.

Riche d'enseignements, d'ambitions, de projets, ce livre constitue un socle précieux de propositions permettant d'orienter les travaux à engager en matière de programmation de l'immobilier d'entreprise et doter ainsi notre territoire des atouts indispensables à la réussite de nos entreprises et à la création d'emplois.

Mathieu ALBOUY (TERRE D'AVANCE)
Trias ASTERIOU (3M)
Chahira BENZAOUI (3M)
Sophie BELLOC SCHWEYER (SERM/SA3M)
Pierre BLAIZE (BABEL COMMUNITY)
Alice BONIDAN (LINKCITY)
Guillaume BROS (CAPRIONIS)
Stephanie BRUNET BLASCO (3M)
Aurélien CARTIER (3M)
Yves CATALAN (CIRRUS PEGASE IMMOBILIER)
Eric CASTRONOVO (CELLMARK)
Nathalie CAZALS (BGE)
Ludovic CHARBONNEL (CHALLENGE ME)
Charlotte CHANOIT (CIDFF)
Jérôme CHRISTOL (SERM/SA3M)
André CHOJNACKI (ERBA DIAGNOSTICS)
Karine CHORRO (PHOST'IN)
Claude DEBIZE (UIMM)
Jean-laurent DE LA PRADE (BNP PARIBAS REAL ESTATE)
Stéphane DELPECH (VEOLIA)
Thierry DEMARET (SYRIUS SOLAR INDUSTRIE)
Catherine DUTRUY (SERM/SA3M)
Marine ELLUL (SERM/SA3M)
Laurent EHRSAM (EDF RENOUVELABLES)
Vincent ESCOFFIER (SYSTEM U)
Erick GAY (VALECO)
Laurent GARNIER (EUROBIOMED)
Fabien GRANIER (BIODOL)
Nicolas HUET (CBRE)
Cécile JEANJACQUES (FEI)
Astrid JOUSSET (3M)
Emmanuel KASPERSKI (FEI)
Mustapha LAOUKIRI (AIRDIE)
Daniel LAUNE (KYOMED)
Yves-alain LIÉNARD (MRBC)
Delphine LIOGER (INTERFACES)
Sylvain MAILLARD (SYNIA)
Elodie MANONVILLER (EM DIGITAL)
Julie MATTLER (SERM/SA3M)
Mohamed MAZOUZI (3M)
Alexandra MILLOT (NEWTON OFFICES)
Franck MOILNA (SYS2DIAG)
Lisa OULTAF (3M)
Pierre PAGES (GSE)
Guillaume PAINSECQ (RUPTURE TECH)
Michel PEINADO (ARTHUR LOYD)
Valery PERYNET (ANTINEA)
Gilles PIMORT (NORMAN TAYLOR)
Marina RIBEYROLLES (3M)
Nadia SAHNOUNE (3M)
Said SALOUL (SP CONFORT)
Maud VICENTE (INTERFACES)
Sylvia LEFÈVRE (NEWTON OFFICES)
Sylvie REITZ (3M)
Gustav SCHNEIDER (TERRE DAVANCE)
Jean-Pierre RICHARD (ESII)
Emmanuel RAOULT (3M)
Aude SARTINI (CIDFF)
Bertrand SAUTRE (3M)
Christelle SIDDI (LA RUCHE)
Flore TRAUTMANN (THINK TANK LE SENS DE LA VILLE)
André VENZAL (RUPTURE TECH)
Paul ZINDY (LA LAITERIE DE LA CHAPELLE)

POURQUOI CE LIVRE BLANC?

Ce Livre Blanc est un recueil d'enseignements qui vise à guider et inspirer la collectivité dans ses choix programmatiques en matière d'immobilier d'entreprise.

Il s'inscrit dans une démarche globale engagée par Montpellier Méditerranée Métropole depuis plusieurs années dans le but de renforcer l'offre d'accueil et d'accompagnement des entreprises sur son territoire, et favoriser ainsi la création d'emplois et de richesses.

Cette deuxième édition du Livre Blanc est une nouvelle occasion d'approfondir les réflexions autour de l'immobilier d'entreprise, en particulier sur des thématiques à fort potentiel pour l'aménagement et le développement du territoire de la Métropole. Il synthétise les informations, les questionnements et les préconisations recueillis lors des ateliers de co-création réalisés en juin 2020, eux-mêmes enrichis par la littérature et des références en lien avec les thématiques développées.

Cette année, les ateliers se sont tenus dans un format « en ligne » pour s'adapter au contexte sanitaire particulier et mobiliser les acteurs à distance. Les outils Starleaf et Beekast ont été utilisés pour l'organisation de ces sessions de travail collaboratives. 80 participants (promoteurs, investisseurs, brokers, utilisateurs, aménageurs, développeurs économiques, associations, cabinets conseils) ont ainsi été réunis lors de 6 ateliers du 22 au 26 juin 2020 afin d'échanger et de partager leur expérience utilisateur ou leur expertise du marché immobilier et foncier. Cette expérience digitale a permis d'obtenir un taux de participation optimale et d'enrichir les ateliers avec des acteurs clés basés dans la France entière qui ont pu se rendre plus facilement disponibles.

Les ateliers collaboratifs sont une étape essentielle dans le processus de co-construction de l'offre immobilière et foncière permettant d'alimenter la démarche globale de programmation de l'offre d'accueil des entreprises.
Celle-ci s'est imposée progressivement dans un contexte de pénurie foncière pour l'accueil des activités productives, artisanales et logistiques. Intégrer les enjeux de développement économique et de préservation de l'environnement sont devenus une nécessité. Le vote des grandes orientations du SAE - Schéma d'Accueil des Entreprises - le 24 novembre 2016 a été une étape marquante dans la démarche s'articulant autour de 3 axes :

- Rythmer, spatialiser et segmenter l'offre tertiaire,
- Augmenter et accélérer l'offre immobilière et foncière dédiée aux activités artisanales, productives et logistiques,
- Organiser la gouvernance autour d'une instance de suivi et de pilotage.

La feuille de route opérationnelle pour les 3 prochaines années (2021-2023) est en cours de finalisation. Elle inclut un plan d'actions détaillé pour répondre aux grandes orientations du Schéma d'Accueil des Entreprises et traduit de façon concrète les projets prioritaires et les préconisations à court terme favorisant la production d'une offre immobilière et foncière en adéquation avec les besoins des entreprises.

Cette feuille de route opérationnelle marque un tournant dans la démarche en intégrant davantage encore les grands enjeux économiques, environnementaux et sociétaux et les incidences de la crise sanitaire du Covid.

LES ATELIERS 2020

1 | L'offre immobilière dédiée à l'écosystème de la santé

2 | Programmation d'une offre immobilière en quartier prioritaire

3 | Évolution de l'emploi productif

4 | Coworking et flex office : les attentes des utilisateurs évoluent

5 | Formes innovantes de locaux d'activités en milieu urbain - l’usine 4.0

6 | Spatialisation tertiaire et rééquilibrage des polarités