

Congrès des epl

Entreprises publiques locales

Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ



Entreprendre

et vivre ensemble



FÉDÉRATION DES
epl
ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Congrès des epl

Entreprises publiques locales



Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ

Entreprendre et vivre ensemble

Le tertiaire comme source d'attractivité des territoires



Solutions immobilières

Pour les entreprises.

TANDEM
www.tandem.immo

TANDEM, solutions immobilières pour les entreprises



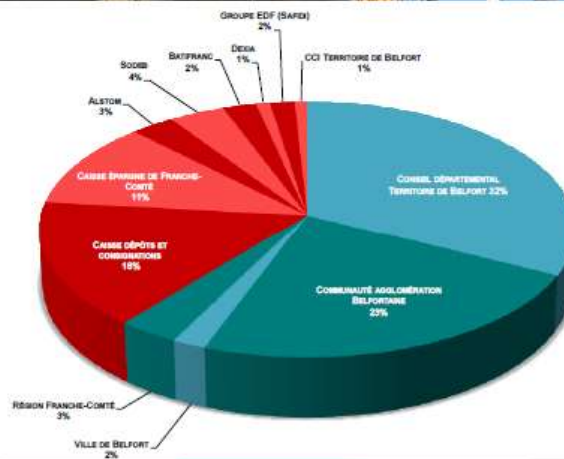
Une sem créée en 1988



- Capital de 30 millions d'euros
- Chiffre d'affaires 2014 : 24,5 M€
- Résultat net 2014 : 2,7 M€

- 130 entreprises locataires employant près de 8 000 Personnes

- Propriétaire de 280 000 m2 de locaux industriels et tertiaires (80 % sur Techn'hom)



Etapes clefs

1988

LA SEMPAT devenue Tandem, première SEM patrimoniale créée en France.

1988

Capital 1 981 837 €

Création de la Sempat du Territoire de Belfort pour gérer la vente d'un ensemble immobilier tertiaire en centre ville.

1993

Capital porté à 3 963 674 €

Achat de l'ensemble immobilier complet de Bull après la fermeture de l'entreprise ; création du Technopole et redéploiement total du site.

2005

Capital porté à 8 993 457 €

• achat d'un ensemble immobilier industriel à Alstom (locaux vacants) ; lancement de plusieurs programmes immobiliers en accompagnement du redéploiement des fonctions R&D de GE et Alstom.

→ lancement du programme Techn'hom

2009

Capital porté à 19 018 285 €

Achat de la 2^{ème} tranche d'immobilier industriel d'Alstom (locaux industriels occupés par GE) ; lancement de la restructuration de ces espaces industriels.

• création SCI Alvancia pour la construction d'un bâtiment de 13 000 m2 destiné à Alstom Power.

2011

Capital porté à 29 998 731 €

Déménagement de la Sempat sur Techn'hom, au plus près de nos clients
Poursuite des grands investissements sur Techn'hom

Ouverture de la Gare TGV

→ lancement du programme immobilier tertiaire de « La Jonxion ».

2015

Augmentation de capital à l'étude

La SEMPAT change de nom et devient TANDEM

Elle se prépare à apporter des solutions immobilières suite à la fusion General Electric/Alstom sur Techn'hom.



110 ha.

TECHNOM
PARC URBAIN D'ACTIVITÉS - BELCOURT



Congrès des epl
Entreprises publiques locales

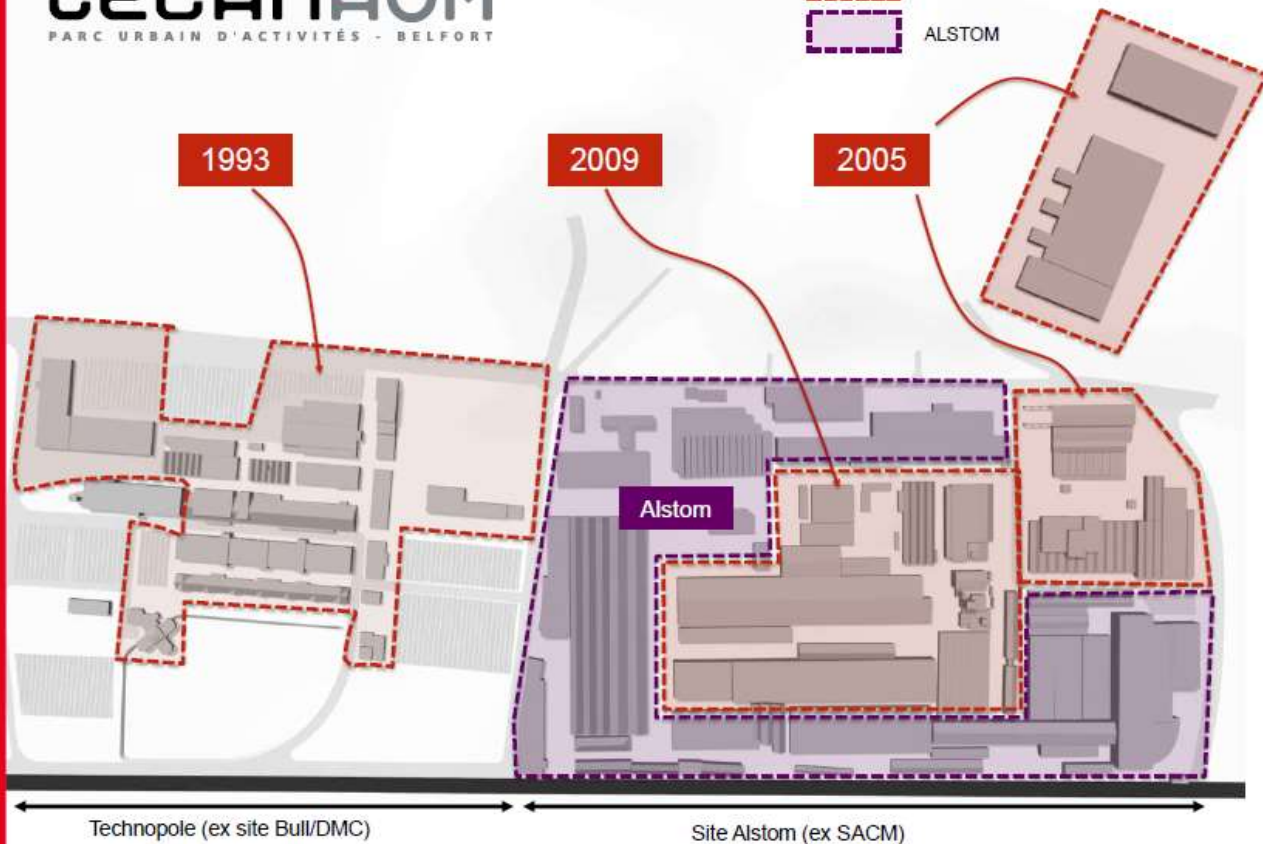
14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ





 TANDEM
 ALSTOM



Gestion locative

TANDEM propriétaire bailleur

Patrimoine total : 280 456 m²

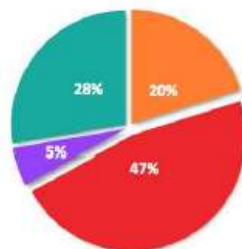
au 01/09/15

- surfaces louées : 204 895 m²
- surfaces vacantes : 75 561 m²



Surfaces louées en m²
Surfaces non louées

Caractéristiques de la vacance
(75 561 m²)



- Surfaces avec aménagements ou restructuration lourde à prévoir
- A démolir (14 000 + 6 000 sur Techn'hom)
- Surfaces emménageables sans délais
- Surfaces à vendre

→ Problématique :

- + Budget annuel de restructurations lourdes pour les nouvelles implantations
- + Maintenance/entretien des premières tranches reconverties dans les années 90 et mise aux normes
- + remboursements d'emprunts

20 000 m²
BBC HQE

JONXION 1



Congrès des epl
Entreprises publiques locales

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ





Techn'hom 3
17 rue Sophie Germain
90000 Belfort
contact@tandem.immo

www.technhom.com
www.lajonxion.fr

TANDEM
www.tandem.immo



MALZONNE

Congrès des epl

Entreprises publiques locales



Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ

Entreprendre et vivre ensemble

Le tertiaire comme source d'attractivité des territoires

■ SODEB







Congrès des epl

Entreprises publiques locales



Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ

Entreprendre *et* vivre ensemble

Le tertiaire comme source d'attractivité des territoires

■ Pau Cité Multimédia



ZA dédiée aux TIC, fibrée depuis 2004. 20 000 m² de tertiaires, 8 bâtiments, 35 entreprises, 1200 salariés. Potentiel de développement : 30 à 40 000 m² de tertiaires supplémentaires.

- Une SEM patrimoniale et SCI Filiale : construction, commercialisation, gestion locative.
- Une Association Syndicale comprenant toutes les entreprises : gestion globale de zone (facility management) et mise en place de services communs.

WeekMeUp : application mobile



Ou comment apporter une valeur ajoutée à une zone d'activité en créant un outil simple, esthétique et utile :

- Accessible à tous les salariés.
- Partout : déploiement wifi outdoor,
- Permettant de développer les proximités.
- Promotion et développement circuits courts ...

Congrès des epl

Entreprises publiques locales



Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ

Entreprendre et vivre ensemble

Le tertiaire comme source d'attractivité des territoires

Un maillage du territoire



■ Une qualité d'espaces publics





Congrès des epl

Entreprises publiques locales



Salon du Développement Local

14-15 OCTOBRE 2015

NANCY-METZ

Entreprendre et vivre ensemble

Le tertiaire comme source d'attractivité des territoires

■ Le secteur tertiaire

- Ce n'est pas l'agriculture,
- Ce n'est pas l'industrie,
- C'est le reste : services, commerces, bureaux, artisanat
- 75% de l'emploi en France, principale contribution à la croissance

■ Caractéristiques

- Grande diversité
- repose surtout sur le facteur humain
- mobile, souple, très concurrentiel
- faiblement capitalistique en général

- => quels besoins essentiels ?

■ Besoins du secteur tertiaire

- Besoin d'infrastructures : communications physiques, numériques,...;
- Besoin d'immobilier : bureaux, locaux
- Besoin de petites parties de grands ensembles

■ Profil de l'offre

- partenaires financiers qui transforment des coûts fixes (investissement, long terme) en coûts variables (fonctionnement, court terme)
- logique patrimoniale apporte des solutions performantes au prix du marché

■ Avantages des sem pat

- Intérêt général :
 - implication directe des collectivités – invt et gouvernance
 - ciblage des opérations stratégiques sur le territoire
 - connaissance des acteurs locaux / proximité / confiance
- Logique patrimoniale : Rationalité économique et financière
- Modèle de l'économie mixte

■ Caractéristiques des sem pat

- structure d'intermédiation : proche du territoire, taille petite ou moyenne
- moyens propres limités, adossement sem aménagement ou autre

■ Positionnement de la CDC

- Plus de 60 participations (patrimoine tertiaire et industriel)
- part moyenne Cdc 21% - 920K€
- pacte d'actionnaires :
 - stratégie / plan d'affaires (finalités d'intérêt général)
 - gouvernance et prise de décision, critères « techniques » de sélection des opérations (risque, rentabilité, environnemental,..),
 - fonds propres et rémunération