

DOSSIER DE PRESSE

29 mai 2015



ACTI SEM
ACTIVEZ VOS PROJETS !

Village Artisanal Mascareignes 2

Commune du Port



► SOMMAIRE



Communiqué de presse

page 3

Introduction

page 4

I. L'ARTISANAT

page 5

1.1. L'artisanat, des entreprises à taille humaine

page 5

1.2. Un moteur essentiel de l'activité économique locale

page 5

II. L'ESSOR DE L'ARTISANAT SUR LE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

page 6

2.1. Un manque d'espaces fonciers et un développement incertain

page 6

2.2. Quels sont les besoins et les attentes des artisans ?

page 6

III. LE VILLAGE ARTISANAL DES MASCAREIGNES 2

page 7

3.1. L'immobilier d'Entreprise : la réponse aux besoins d'espaces fonciers

page 7

3.2. Le programme en détails

page 7

IV. ACTI'SEM : UNE FILIALE DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉUNION

page 8



une réalisation SEMADER



Village Artisanal Mascareignes 2

Commune du Port

« A propos d'Acti'SEM »

La société Acti'SEM a été créée par la SEMADER, La Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne pour le développement de l'immobilier économique et de l'emploi sur le territoire réunionnais.

Constituée sur la base de l'expérience et des acquis de la SEMADER en matière d'immobilier d'entreprise et sur la volonté partagée des partenaires fondateurs de poursuivre une stratégie de développement, elle est dotée d'un capital de 4.001 K constitué par apport d'actifs de la SEMADER à hauteur de 55% et représentant un patrimoine de plus de 30.000 m² de locaux d'activité et de bureaux, par apport en numéraire à hauteur de 37,5% par la Caisse des Dépôts et Consignations et 7,5% par la Caisse d'Épargne.

Dès l'année de sa création, Acti'SEM affirme sa volonté de développement et affirme ses engagements avec la livraison en novembre 2015, de plus de 15.000 m² de locaux d'activités artisanaux et tertiaires sur le territoire de la Réunion.»

Contact Acti'SEM
0693 003300
contact@actisem.fr
www.actisem.fr

Contacts presse :
Agence 21°SUD - Caroline Caucheteux
0692661714 – caroline@21sud.net

En partenariat avec

Communiqué de presse

Le Port :

1ère commune de l'île qui concentre le plus d'entreprises réunionnaises mais qui manque d'espaces fonciers pour le développement économique des entreprises artisanales.

Aujourd'hui, la Réunion compte 18 849 entreprises artisanales et nombreux sont ces professionnels qui travaillent à domicile, faute de place et d'espace pour développer leur activité.

Avec la réalisation du « Village Artisanal Mascareignes 2 » d'une surface de 7 000m², Acti'SEM, filiale de la SEMADER, engage la réalisation de 21 ateliers de 75 à 300 M² destinés à répondre à la demande des entreprises artisanales et du TCO pour le dynamisme économique de la commune.

M. Joël PERSONNÉ, Président d'Acti'SEM
et M. Fabrice MAROUVIN, Vice-Président du TCO,
ont le plaisir de vous convier à la visite de l'atelier témoin du Village Mascareignes 2,

Le Vendredi 29 Mai 2015 à 10h30
à la ZAC Mascareignes.

Les acteurs du projet vous présenteront les enjeux stratégiques du projet et les modèles de constructions innovantes de ces ateliers situés au cœur d'une zone d'activité économiquement attractive.

Une visite des ateliers et un cocktail clôtureront cet événement.



► INTRODUCTION

Créée le 22 avril 1895, la commune du Port est l'une des plus jeunes de l'île de La Réunion.

Son développement significatif est porté par une volonté de développement de secteurs très divers : économie, emploi, formation, aménagement, architecture, urbanisme, recherche, nouvelles technologies, ...

Sixième commune de l'île par le nombre d'entreprises implantées sur son territoire et première en termes de concentration d'entreprises, la ville du Port est sans conteste, un point stratégique d'implantation pour les entreprises.

Aujourd'hui, le Territoire de la Côte Ouest (TCO) souhaite initier une charte d'équipements structurants, requalifier les Zones d'Activité existantes et spécialiser les nouvelles en créant de l'immobilier d'entreprise.

Le TCO annonce en effet que 356,02 ha des surfaces de son territoire sont affectés aux zones d'activités économiques.

Les zones attribuées spécifiquement aux activités artisanales représentent seulement 10,4 ha soit à peine 3 % des surfaces totales. Quant à la ville du Port, elle concentre, à elle seule, les deux tiers de cette surface, soit approximativement 64%.

En conséquence, l'offre locative d'ateliers artisanaux à loyers plafonnés, sur la région Ouest est donc **relativement restreinte** puisqu'elle représente seulement une cinquantaine de locaux recensés sur 3 opérations, à Vue Belle, Bras Montvert et sur le Village Artisanal des Mascareignes¹ au Port. A noter que Mascareignes 1, qui est la seule offre de l'Ecocité, rencontre d'ailleurs un véritable succès auprès des chefs d'entreprises, avec un taux d'occupation des locaux de 100% toute l'année.

On notera par ailleurs que Vue Belle et Bras Montvert sont également occupées à 100 %.

Aujourd'hui, la demande est forte et constante et l'offre en ateliers artisanaux n'est donc pas suffisante.

C'est pourquoi la société Acti'SEM, filiale de la SEMADER et acteur majeur et reconnu dans l'immobilier d'entreprise, lance le projet de création du Village Artisanal des Mascareignes 2 pour répondre aux besoins du TCO face aux enjeux économiques de son territoire.





I. L'ARTISANAT

A La Réunion l'artisanat est en grande partie constituée de petites entreprises de moins de 10 salariés et reste un acteur de poids dans le tissu économique français et réunionnais (une entreprise sur trois est une entreprise artisanale).

Malheureusement, aujourd'hui, nombreux sont ces artisans qui travaillent à domicile, faute de place et d'espace, pour développer leur activité.

Un développement qui pourtant s'avère nécessaire et essentiel pour le dynamisme économique du territoire :

L'artisanat est le moteur de l'économie française. Il dépasse aujourd'hui le cap du million d'entreprises en France et rassemble plus de 510 activités différentes.

Ce secteur créateur et générateur d'emplois occupe ainsi une place privilégiée dans l'économie française et réunionnaise.

1.1. L'artisanat : des entreprises à taille humaine

L'artisanat est un secteur spécifique qui se caractérise par des entreprises de petites tailles et généralement de moins de 10 salariés. A La Réunion, 96% de ces micro-entreprises n'excèdent pas ce quota allant généralement de 1 à 9 salariés.

Ces chefs d'entreprises sont majoritairement indépendants et assurent la responsabilité intégrale de leur activité.

Une diversité d'activités

L'artisanat offre une très grande diversité d'activités, allant des plus manuelles (menuiserie, maçonnerie) aux plus traditionnelles (boulangerie, pâtisserie) en passant par les services de proximité (réparation automobile, ambulance, coiffure) et la création artistique (métiers d'art).

Ces artisans travaillent dans un esprit d'initiative, d'innovation, à la recherche de la qualité, du respect de l'environnement et de la satisfaction du client.

1.2. Un moteur essentiel de l'activité économique locale

Le secteur de l'artisanat est un vecteur de l'équilibre des agglomérations : il contribue à la fois au dynamisme économique des quartiers et des villes et assure un rôle de proximité et un lien social indispensable et reconnu.

C'est un secteur porteur, diversifié, qui répond aux exigences et au développement sociétal de La Réunion.

Chiffres clés à La Réunion

40 050 emplois
Soit 17% de la population active occupée

18 840 entreprises en activités
Soit 1/3 des entreprises réunionnaises

25 210 salariés,
dont 2 296 apprentis

1,61 milliard d'€
de chiffre d'affaires





II. L'ESSOR DE L'ARTISANAT SUR LE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

2.1. Un manque d'espaces fonciers et un développement incertain

Le plancher actuel occupé par les entreprises artisanales dans l'Ouest est estimé à environ 680 000 m² dont la moitié est constituée de surfaces couvertes.

Les surfaces occupées par les ateliers représentent un tiers (36,4 %) des surfaces couvertes, mais de grandes disparités existent entre les différents secteurs d'activités.

Une activité... à domicile

Aujourd'hui, dans l'Ouest de La Réunion, les deux tiers des artisans exercent leur activité dans des locaux intégrés à leur domicile, ce qui explique leur installation en quartier d'habitation (67 %) plutôt qu'en centre-ville ou en zone d'activité pourtant économiquement attractives.

En effet, ces artisans, faute de place de capacités d'investissements, débutent leur activité à domicile : premier lieu de développement de toute entreprise réunionnaise. La plupart du temps, cet état de démarrage de l'entreprise se prolonge en se transformant en implantation de fait sur le long terme.

2.2. Quels sont les besoins et les attentes des artisans ?

Les entreprises veulent trouver sur un parc d'activités, en plus d'un bâti et des VRD, **les moyens d'assurer leur développement.**

Aujourd'hui, les deux tiers des chefs d'entreprise (65,9 %) jugent leurs locaux adaptés à leurs activités, mais ils sont plus de la moitié (54,8%) à estimer que ces derniers ne sont pas adaptés à leur développement futur.

Ces chefs d'entreprises s'inquiètent du développement économique de leurs activités et sont à la recherche d'espaces de travail qui allient à la fois **qualité environnementale, de fonctionnement et de gestion à des coûts maîtrisés.**

Elles recherchent les moyens de trouver collectivement des solutions à des besoins qu'elles ont du mal à trouver individuellement ; il s'agit notamment **de la gestion des déchets, de la sécurité ou des services aux employés.**

Le Village Artisanal des Mascareignes 1 : une réussite économique

En 2001, au cœur de la principale zone d'activité en développement, 27 ateliers

ont été réalisés dans le village artisanal des Mascareignes 1. Aujourd'hui, l'évolution de cette zone d'activité est, d'un point de vue commercial, indéniable.

Ces **27 locaux de 75 à 1 000 m²** sont répartis dans un bâtiment en fer à cheval autour d'une cour fermée et sécurisée.

Ils sont aménagés d'une part avec un espace atelier/mezzanine partiellement aménagée pour plus d'espace de stockage, et d'autre part par une partie bureau/show room pour l'accueil des clients.

Typologie des ateliers du Village Artisanal des Mascareignes 1 répartis sur une surface totale de plus de 7 100 m² :

- 9 locaux de 75 m² + mezzanine
- 4 locaux de 239 m² + mezzanine
- 12 locaux de 288 m² + mezzanine
- 2 locaux de 1 000 m² + mezzanine

Pour tenir compte de son financement par le FEDER dans le cadre du DOCUP 1994-1999, l'opération immobilière Mascareignes 1 est dédié exclusivement aux activités de production et transformation, mais également de service aux entreprises.



III. LE VILLAGE ARTISANAL DE MASCAREIGNES 2

Afin de répondre au mieux aux attentes du TCO et des professionnels et permettre au Territoire Ouest de proposer plus d'espaces de travail, la société Acti'SEM, filiale de la SEMADER, a pour objectif de créer une offre adaptée de locaux pour les artisans avec des loyers ciblés sur la capacité financière des entreprises réunionnaises.

3.1. L'immobilier d'Entreprise : la réponse aux besoins d'espaces fonciers

Le Village Artisanal des Mascareignes 2 est un projet localisé sur la Commune du Port. Fort de son potentiel économique stratégique, cette zone d'activité est desservie par la 4 voies et bénéficie d'une facilité d'accès directe.

Suite au franc succès du Village Artisanal des Mascareignes 1, cette nouvelle opération offre la possibilité aux chefs d'entreprises d'investir leur savoir-faire dans des espaces adaptés, innovants et fonctionnels pour enfin, développer leurs activités de façon pérenne.

Aussi, Acti'SEM a conçu des ateliers pour permettre d'apporter aux artisans une ergonomie maximale, avec possibilité effective d'extension d'activités.

OBJECTIFS d'ACTI'SEM

Faciliter l'accès à des entreprises locales existantes ou en création à l'immobilier d'entreprises par la mise à disposition de foncier viabilisé ou de locaux à loyers plafonnés dans des zones d'activités d'intérêt régional, micro régional et local.

3.2. Le programme en détails

Le programme consiste en la réalisation de 21 ateliers et un emplacement réservé à un service de restauration d'entreprises.

Les ateliers ont une surface utile comprise entre 75 et 300 m² avec pour chaque atelier, une mezzanine au 1er étage, recouvrant environ 40% de la surface au sol et la possibilité de mettre en place un ascenseur. Le tout sur une surface totale de 7000 m². Le restaurant d'entreprise est d'environ 200 m².

Situé en zone d'activité économique, le site rassemble toutes les fonctionnalités requises en matière de développement économique pour accueillir ces bâtiments.

Les ateliers sont conçus pour permettre d'apporter aux artisans **une ergonomie maximale, avec possibilité effective d'extension d'activités, prévue dès la conception.**

La disposition des bâtiments permet d'optimiser les flux de circulation et les espaces communs et privés à l'arrière des ateliers.

Un **environnement vert, adapté et respecté**

est conçu pour limiter les nuisances sonores, les façades exposées sont protégées des rayons UV pour limiter les effets de la chaleur (les ateliers sont équipés de climatiseurs et brasseurs d'air).

Un cadre de vie agréable et spacieux sera mis à disposition dans **un espace vert et de détente de 2 762m² aménagés.**

Ces espaces de travail bénéficient donc de prestations fonctionnelles qui favorisent le bien-être des salariés ainsi que la qualité de vie au travail

Typologie des ateliers du Village Artisanal des Mascareignes 2 répartis sur 4 bâtiments d'une surface totale de 7 000 m² :

- 9 ateliers d'environ 300 m² + mezzanine
- 7 ateliers d'environ 150 m² + mezzanine
- 5 ateliers d'environ 75 m² + mezzanine

Un restaurant d'entreprise

Aujourd'hui, un unique snack existe dans la zone d'activités des Mascareignes. Aussi, afin d'augmenter l'offre disponible, un restaurant d'environ **80 couverts** est prévu sur le site de l'opération avec 55 places en intérieur et 35 places en terrasse.

Le restaurant d'environ 200m carré accueillera plus de 80 couverts (55 en extérieur et 30 en terrasse) et sera accessible à l'ensemble du personnel présent sur le site du village artisanal également aux visiteurs extérieurs.

Cet espace de restauration et de calme offrira des prestations de qualités et participera au dynamisme économique de la zone.



III. LE VILLAGE ARTISANAL DE MASCAREIGNES 2

Financement

Acti'SEM (Maître d'Ouvrage) confie à la SEMADER (Promoteur) la réalisation des ateliers artisanaux Mascareignes 2, par le biais d'un Contrat de Promotion Immobilière pour un montant HT de 11 244 k€.

Le projet est financé outre les fonds propres d'Acti'SEM à hauteur de 981 k€, par le FEDER 2 724 k€, la Région 2 724 k€ et un emprunt AFD de 4 466 k€.

Ce projet immobilier d'intérêt communautaire (T.C.O), financé par des fonds Européens (FEDER) et des fonds Publics (Conseil Régional) sera dédié aux activités de production de matière première, transformation mais également de service aux entreprises au prix de 7,50€HT/m² (loyer plafonné).

Planning prévisionnel

La durée des travaux est de 15 mois répartis sur 2 tranches.

La livraison et réception des ateliers est prévue pour novembre 2015.





IV. ACTI'SEM : UNE FILIALE DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉUNION

Acti'SEM : Une foncière au service des collectivités et des entreprises réunionnaises

La société **Acti'SEM** a été créée par la SEMADER, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne afin de constituer une **foncière économique au service des collectivités et des entreprises réunionnaises**, pour le développement économique et l'emploi sur le territoire réunionnais.

Pionnière en matière d'immobilier d'entreprise structuré à la Réunion, la SEMADER s'est attachée à construire une offre immobilière locative ou destinée à la vente.

L'expérience de la SEMADER lui permet aujourd'hui de faire coïncider au mieux les besoins des entrepreneurs avec les attentes des collectivités locales dans des projets de qualité et dans une logique économique maîtrisée. C'est dans ce contexte qu'en **2012, la SEMADER lance Acti'SEM, sa filiale dédiée à l'immobilier d'entreprise.**

En plus de créer une offre adaptée de locaux à des loyers ciblés sur la capacité des entreprises réunionnaises, Acti'SEM accompagne les chefs d'entreprise dans le développement de leurs activités.

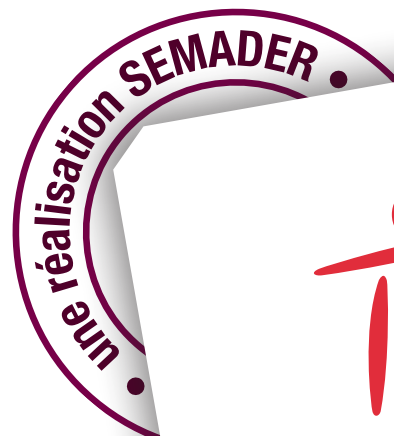
Constituée sur la base de l'expérience et des acquis de la SEMADER en matière d'immobilier d'entreprises et sur la volonté partagée

des partenaires fondateurs de poursuivre une stratégie de développement, elle est dotée :

- d'un capital de 4.001 k€€constitué par apport d'actifs de la SEMADER à hauteur de 55% et représentant un patrimoine de plus de 30.000 m² de locaux d'activités et de bureaux,
- par apport en numéraire à hauteur de 37,5% par la Caisse des Dépôts et Consignations, soit 1.500 k€,
- et 7,5% par la Caisse d'Épargne soit 300 k€.

Dès l'année de sa création Acti'SEM affirme sa volonté de développement avec l'engagement en 2014 en travaux de plus de 15.000 m² de locaux d'activités artisanaux et tertiaires sur le territoire de La Réunion.

Contact Acti'SEM
0693 00 33 00
contact@actisem.fr
www.actisem.fr





ACTI' SEM

ACTIVEZ VOS PROJETS !



CONTACT PRESSE

Agence 21°SUD
Caroline Caucheteux
0692 66 17 14
caroline@21sud.net