

DSP gestion et animation du patrimoine immobilier économique métropolitain

Bilan 2021

Présentation de la DSP et du patrimoine

La DSP pour la gestion du patrimoine immobilier économique métropolitain (2021-2025) est constituée de 7 sites d'accueil d'entreprises, soit une surface globale de 23 400 m² et une surface commercialisable de 15 800 m² :

- 3 pépinières d'entreprises généralistes : Couëron Créatic, Nantes Créatic, Rezé Créatic
- 1 pépinière d'entreprises spécialisée : Hub Créatic
- 4 hôtels d'entreprises généralistes : Mallève 1 et 2, Couëron, Rezé
- 2 hôtels d'entreprises technologiques) : Bio Ouest Ile de Nantes, Hub

Confiée à Nantes Métropole Aménagement, la DSP porte sur les missions suivantes :

- Commercialiser et gérer le patrimoine
- Effectuer le gros entretien et les grosses réparations
- Développer des actions d'animation et un accompagnement des créateurs

Présentation du patrimoine

État de la commercialisation

- 234 baux signés au 31 décembre 2021, représentant 868 emplois, soit 3,7 emplois par entreprise
- Un taux d'occupation moyen de 92,4% (contre 84,1 % en 2020)
- Une vacance en baisse : 1 200 m² (3 163 m² en 2020)
- Un taux de rotation des entreprises très élevé : 38 %
 - 52 nouvelles entreprises accueillies en 2021
 - Dont 31 créations d'entreprise

L'offre confirme son rôle essentiel dans l'appui au parcours résidentiel des entreprises du territoire. Depuis 2003, 894 entreprises nouvelles ont été accueillies.

Services communs et animations destinées aux entreprises

- Produits de services communs (secrétariat, signalétique, fournitures, salles de réunion,...) en forte hausse : 105 k€
- Un suivi régulier des entreprises en pépinières (entretien trimestriel, mise en réseau, appui d'experts, ...)
- Des rdv thématiques au service des entreprises : financement, communication, innovation, propriété intellectuelle,...
- Participation au Salon des entrepreneurs et Social Change
- De bons indicateurs en pépinières :
 - 93 % de réussite à 3 ans, 88 % à 5 ans
 - 91 % d'occupation
 - 94 % de satisfaction

État de l'immobilier

Un patrimoine vieillissant mais en bon état grâce à un entretien régulier. Le volume de gros travaux consacrés à la maintenance du patrimoine est en forte hausse : **374 K€**

Principaux travaux :

- Mallève II (rénovation espaces communs, remise en état des locaux)
- Rezé Créatic (remise en état des locaux, mise en place locaux vélos et containers)
- Mallève I (remise en état locaux, mise en place locaux vélos)
- Couëron Creatic (remise en état locaux, mise en place locaux vélos)

Enveloppe prévisionnelle 2022 : 582 k€ dont 72 K€ destinés aux actions de développement durable

Bilan financier

- Un **résultat d'exploitation** 2021 déficitaire de 215 k€ (contre -212 k€ en 2020)
- Les **produits** : 2 662 K€ (des recettes de loyers en hausse liées à l'intégration du Hub Créatic, un taux d'impayés très faible).
- Les **charges** : 2 447 K€ (des charges de structure et de personnel maîtrisées, dans le cadre du chantier d'optimisation)
- Une provision pour clause de retour à meilleure fortune est constituée

Faits nouveaux

- Le renforcement des conditions de prorogation des baux a permis d'accueillir davantage d'entreprises. La dérogation est acceptée si 2 des 3 conditions suivantes sont remplies :
 - Augmentation de la surface locative de plus de 10 m² depuis son arrivée ;
 - Recrutement d'un ou plusieurs salariés ;
 - Croissance de 20 % de son chiffre d'Affaires sur la période.
- Pour les pépinières, les critères du comité de sélection ont évolué, on privilégie les entreprises créatrices d'emplois, d'innovations et/ou de valeur (fort impact RSE, développement durable).
- Dans le cadre d'une démarche qualité et développement durable, le nouveau contrat s'inscrit dans une vision de performance globale. De nouveaux engagements ont été pris sur la mobilité, la RSE, l'énergie, le climat et la gestion des déchets.
- Des études de déconstruction-reconstruction des bâtiments Mallève II et Nantes Créatic ont été lancées

Transition écologique

Le contrat de DSP s'inscrit dans une vision de performance globale. De nouveaux engagements ont été pris sur les thématiques de la mobilité, de la RSE, de l'énergie, du climat, ainsi que sur la gestion des déchets.

- Mobilité Mise en place de locaux vélos, de la signalétique co-voiturage, ...
- Energie et climat un travail conjoint est mené avec la cellule énergie de Nantes Métropole.
- Déchets et économie circulaire Le tri sélectif a permis de recycler 7.3 tonnes de carton et 4 tonnes de papier. Les plastiques ou les luminaires sont recyclés par Solution Recyclage.
OASIS environnement a été retenu pour sensibiliser au maximum les entreprises vers une démarche de tri sélectif et réduire de 20 % leurs déchets.
- Démarche RSE Les pépinières sont engagées dans une réflexion sur la RSE dès la création

Tendances

Les principales missions du contrat de DSP (2021/2025) sont les suivantes :

- La commercialisation des immeubles pour les entreprises ayant le plus de potentiel de création de valeur et d'emplois.
- L'accompagnement personnalisé des entreprises pour assurer leur développement dans les meilleures conditions.
- L'animation d'une communauté d'entreprises
- la communication et la promotion de l'offre de services
- le maintien en bon état du patrimoine
- la conduite d'études de programmation sur les immeubles Nantes Créatic et Mallève II afin de renouveler l'offre immobilière

Échéances à venir

- La nouvelle convention a pris effet le 1er janvier 2021 et s'achèvera au 31 décembre 2025
- Suivi du déploiement de la DSP PIEM au regard des nouvelles modalités mises en place en matière de gestion locative et d'entretien durable
- Livraison des études pré-programmatiques concernant la déconstruction-reconstruction des bâtiments de Mallève II et Nantes Créatic