

DSP gestion et animation du patrimoine immobilier économique métropolitain

Bilan 2022

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 Créatic

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

- Commercialiser et gérer le patrimoine
- Réaliser les investissements d'entretien de l'immobilier et la politique de développement durable
- Développer des actions d'animation et un accompagnement des créateurs

Présentation du patrimoine

État de la commercialisation

- 207 baux signés au 31 décembre 2022, représentant 784 emplois, soit 3,8 emplois par entreprise
- Un taux d'occupation moyen de 90 % (contre 92,4 % en 2021)
- Une vacance en légère hausse : 1 575 m² (1 200 m² en 2021)
- Un taux de rotation des entreprises très élevé : 40 %
 - 36 nouvelles entreprises accueillies en 2022
 - Dont 16 créations d'entreprise

L'offre confirme son rôle essentiel dans l'appui au parcours résidentiel des entreprises du territoire. Depuis 2003, 930 entreprises nouvelles ont été accueillies.

Services communs et animations destinées aux entreprises

- Produits de services communs (secrétariat, fournitures, salles de réunion,...) en hausse : 113 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, ...
- De bons indicateurs en pépinières :
 - 92 % de réussite à 3 ans, 88 % à 5 ans
 - 91 % d'occupation
 - 97 % de satisfaction

Bilan financier

- Un **résultat d'exploitation** 2022 excédentaire de 150 k€ (contre 215 k€ en 2021)
- Les **produits** : 2 705 K€ (des recettes de loyers en légère baisse, un taux d'impayés qui augmente faiblement).
- Les **charges** : 2 555 K€ (hausse des provisions pour dépréciations de clients)
- Une provision pour **clause de retour à meilleure fortune** est constituée
- **Un résultat net** 2022 de 84 k€

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 : **537 K€** dont **33 K€** de travaux de développement durable.

Principaux travaux :

- 181 K€ à Rezé Créatic (remise en état des locaux, travaux toiture)
- 167 K€ à Mallève I (travaux toiture, peinture façades, remise en état des locaux)
- 77 K€ à Couëron Créatic (remplacement vitrages, travaux toiture)
- 32 K€ à Mallève II (remplacement fenêtres, remise en état locaux)

Enveloppe prévisionnelle 2023 : 582 k€ dont 72 K€ destinés aux actions de développement durable

Transition écologique

Le nouveau contrat de la DSP s'inscrit dans une vision de performance globale en matière de développement durable. En 2022, NMA s'est engagé dans différentes actions :

- **Insertion dans les contrats** Intégration dans le marché de prestations de nettoyage des locaux de clauses d'insertion professionnelle. En 2022, le prestataire a réalisé **477 h**.
- **Mobilité** Mise en place d'actions spécifiques au Hub Créatic avec l'AFUL de la Chantrerie et Nantes Métropole sur la promotion de la mobilité douce
- **Démarche RSE** Les suivis individuels sont envisagés sous le prisme de l'impact positif afin d'inciter à la durabilité des modèles d'affaires.
- **Energie et climat** AIA Management accompagne Nantes Métropole Aménagement afin d'affiner la stratégie énergétique et suivre l'évolution des consommations énergétiques. L'ensemble des bâtiments de la DSP (exceptés Bio Ouest Ile de Nantes et Nantes Créatic) rentre dans les critères du décret tertiaire de 2030 et 2040.
- **Évolution du recyclage des déchets** NMA a retenu comme assistance à maîtrise d'ouvrage en 2021 l'offre d'OaSiS Environnement qui intervient auprès de 225 entreprises et 550 salariés.
 - **Les objectifs :**
 - sensibiliser au maximum les entreprises vers une démarche de tri sélectif, en lien avec les locataires (« Eco'acteurs.trices»)
 - Proposer des solutions concrètes pour réduire les déchets et de mieux les trier
 - **Quelques actions et temps forts réalisés en 2022 :**
 - mise en place de différentes actions dans le temps afin d'atteindre - 20% de déchets
 - participation à la Semaine Européenne de Réduction des Déchets,

Faits nouveaux

- Évolution du recyclage des déchets (nouveaux collecteurs et consignes simplifiés, charte d'engagement Locataires/NMA, ...)
- Changement de prestataire en matière de recyclage pour Mallève II, Hub Créatic et Couëron
- Réalisation d'une étude sur les besoins en bornes électriques pour les véhicules

Tendances

- Une offre immobilière, avec de nombreuses petites surfaces, qui correspond à la demande des jeunes entreprises.
- Une évolution des pratiques de travail (travail à distance) qui impacte l'occupation du Hub Créatic.
- Des critères du comité de sélection en pépinière qui privilégient la création d'emplois, l'innovation et/ou la responsabilité des activités (fort impact RSE, développement durable).
- des nouvelles modalités de dérogations qui génèrent un renouvellement significatif des locataires
- Un développement des actions de développement durable qui est important

Échéances à venir

- Raccordement de la Halle 13 au réseau de Chaleur – été 2023
- Livraison des études pré-programmatiques concernant la déconstruction-reconstruction des bâtiments de Mallève II et Nantes Créatic : fin 2023
- Isolation Thermique par l'Extérieur et ravalement du site Rezé Créatic - 2023
- Lancement d'une étude pour étudier le remplacement des luminaires actuels par des Leds - 2023
- Déploiement de bornes électriques pour les voitures : 2023 → fin 2025