

# DSP gestion et animation du patrimoine immobilier économique métropolitain

## Bilan 2023

### 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 commercialisable de 15 800 m<sup>2</sup> :

- 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 2023, représentant 705 emplois, soit 3,4 emplois par entreprise
- Un taux d'occupation moyen de 81 % (contre 90 % en 2022)
- Une vacance en forte hausse : 3 715 m<sup>2</sup> (1 575 m<sup>2</sup> en 2022)
- Un taux de rotation des entreprises très élevé : 46 %
  - 48 nouvelles entreprises accueillies en 2023
  - Dont 16 créations d'entreprise

L'offre confirme son rôle essentiel dans l'appui au parcours résidentiel des entreprises du territoire. Depuis 2003, 978 entreprises nouvelles ont été accueillies.

#### Services communs et animations destinées aux entreprises

- Produits de services communs (secrétariat, fournitures, salles de réunion,...) en légère baisse : 106 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 :
  - 100 % de réussite à 3 ans, 94 % à 5 ans
  - 82 % d'occupation
  - 90 % de satisfaction

#### Bilan financier

- Un **résultat d'exploitation** 2023 déficitaire de 51 k€ (contre 150 k€ en 2022)
- Les **produits** : 2 510 K€ (des recettes de loyers en baisse, un taux d'impayés qui diminue à 1,35 %).
- Les **charges** : 2 561 K€ (hausse des provisions pour dépréciations de clients)
- Il y a eu une variation de la provision pour **clause de retour à meilleure fortune** de - 51 K€, compte tenu du résultat négatif en 2023, soit un montant de provision réajusté à 122 K€ (173 K€ en 2022).
- **Un résultat net** 2023 légèrement négatif de 416 €

#### État de l'immobilier

Le volume de gros travaux consacrés à la maintenance du patrimoine est en Baisse : **337 K€** dont **18 K€** de travaux de développement durable.

## Principaux travaux :

- 27 K€ au Hub Créatic (remise en état des locaux, remise à niveau gestion technique des locaux)
- 57 K€ Étude de faisabilité déconstruction/reconstruction Nantes Créatic et Mallève 2
- 112 K€ à Mallève II (rénovation éclairage, remise en état locaux)
- 148 K€ à Bio Ouest (isolation coursive, raccordement au réseau de chaleur)

**Enveloppe prévisionnelle 2024** : 745 k€ dont 43 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.

- **Insertion dans les contrats** Intégration dans le marché de prestations de nettoyage des locaux de clauses d'insertion professionnelle. En 2023, le prestataire a réalisé **1 029 h**.
- **Mobilité** Participation à plusieurs ateliers avec l'AFUL, Nantes Métropole (environ 40 participants)
- **Démarche RSE** Les suivis individuels sont envisagés sous le prisme de l'impact positif afin d'inciter à la durabilité des modèles d'affaires.
- **Énergie et climat** 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** OaSiS Environnement poursuit sa démarche de sensibilisation et de valorisation des déchets, en lien avec les locataires « Eco'acteurs.trices»
  - Actions et temps forts réalisés en 2023 :
    - Semaine Européenne de Réduction des Déchets (50 participants)
    - 30 kgs de matériels informatiques et téléphonie récupérés et transmis à Envie44
  - Pesée et caractérisation des déchets réalisées en juin 23 ont mis en évidence :
    - Baisse de 28% des ordures ménagères (objectif 20 %) en comparant juin 23 avec juin 21,
    - Amélioration de 10% de la qualité du tri.
    - Augmentation des déchets recyclables de 3.5 kgs par salarié par an

## Faits nouveaux

- Expérimentation green nudges avec l'ADEME sur Rezé Créatic. Des nudges ont été installés pour mesurer leurs impacts sur le changement de comportement et les résultats sont très encourageants :
  - Essuie-mains : 40 % de consommation en moins de feuille de papier
  - mégots : diminution de 67 % des mégots jetés au sol

## Tendances

- une demande pour des surfaces tertiaires de 20 m<sup>2</sup> en légère baisse, notamment à cause du coût des charges énergétiques
- une demande tertiaire avec plus de centralités, accessibilité, aménités
- Une évolution des pratiques de travail (travail à distance) avec des entreprises qui revoient à la baisse leurs besoins.
- des développements d'entreprises plus prudents (report de prise à bail de locaux supplémentaires) mais un taux d'impayés qui reste faible
- Des critères du comité de sélection en pépinière qui privilégient la création d'emplois, l'innovation et/ou la responsabilité des activités (impact RSE).
- Des modalités de dérogations qui génèrent un fort renouvellement des locataires
- Un développement des actions de développement durable important

## Échéances à venir

- Mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur sur Rezé - 2024
- Déploiement de bornes électriques pour les voitures : 2023 → fin 2025
- Nombreux travaux de remise en état projetés en raison d'une rotation importante des locataires
- Renouvellement du contrat de la DSP PIEM fin 2025