

DSP gestion et animation du patrimoine immobilier économique métropolitain

Bilan 2020

Présentation de la DSP et du patrimoine

La DSP pour la gestion du patrimoine immobilier économique métropolitain (2012-2020 – suite à l'avenant 3 prorogeant d'1 an la durée de la DSP) est constituée de 7 sites d'accueil d'entreprises, soit une surface globale de 20 480 m² et une surface commercialisable de 15 252 m² :

- 3 pépinières d'entreprises généralistes : Couëron, Nantes et Rezé Créatic
- 3 hôtels d'entreprises : Les Granits, Mallève 1 et 2
- 1 immeuble technologique : Bio Ouest Ile de Nantes

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

- 173 entreprises hébergées au 31 décembre 2020, représentant 504 emplois, soit 2,9 emplois par entreprise
- Un taux d'occupation moyen de 84,1% (contre 93,6 % en 2019)
- Une vacance en forte hausse : 3 163 m² (905 m² en 2019), principalement due au bâtiment Les Granits
- Un taux de rotation des entreprises soutenu : 29 %
 - 36 nouvelles entreprises accueillies en 2020
 - Dont 23 créations d'entreprise

L'offre confirme son rôle essentiel dans l'appui au parcours résidentiel des entreprises du territoire. Depuis 2003, 842 entreprises nouvelles ont été accueillies.

Services communs et animations destinées aux entreprises

- Produits de services communs (secrétariat, signalétique, fournitures, salles de réunion,...) en légère baisse : 60 k€
- Un suivi régulier des entreprises en pépinières (entretien trimestriel, mise en réseau, appui d'experts,...)
- Des rdv thématiques au service des entreprises en baisse, compte tenu des restrictions sanitaires et des confinements : financement, communication, innovation, propriété intellectuelle,...
- Participation au Salon des entrepreneurs
- De bons indicateurs en pépinières :
 - 95 % de réussite à 3 ans
 - 77 % d'occupation
 - 93 % 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 hausse : 227,5 k€

Principaux travaux :

- Bio Ouest (intervention toiture, électricité, chauffage)
- Couëron Créatic (remise en état locaux)
- Mallève II (remplacement vitrages, renforcement structure)
- Nantes Créatic (remise en état locaux)

Enveloppe prévisionnelle 2021 : 551 k€ dont 138 k€ destinés aux actions de développement durable

Bilan financier

- Un **résultat d'exploitation** 2020 déficitaire de 212 k€ (contre +4 k€ en 2018)
- Les **produits** : 1 166 k€ (- 16 %)
 - Des recettes de loyers en très forte baisse liées aux annulations de loyers pendant les confinements du 15 mars au 10 mai, puis de novembre
 - Un taux d'impayés maîtrisé : 0,66 %
- Les **charges** : 1 378 k€ (- 0,8 %)
 - Baisse des dotations aux amortissements
 - Baisse des pertes sur créances
 - Maîtrise des charges de structure et de personnel, dans le cadre du chantier d'optimisation
 - Provision pour dépréciation en augmentation
- Une **redevance d'affermage** de 177 k€ versée à Nantes Métropole

Faits nouveaux

- **Annulations** de loyers accordées suite à la crise économique pour accompagner les jeunes entreprises en création et primo-développement :
 - abandon des loyers pour les entreprises en hôtels et en pépinières, du 15 mars au 10 mai.
 - abandon d'un mois de loyer (novembre) au bénéfice des entreprises en pépinières.
- Actions de **développement durable** :
 - Mise en place du tri sélectif sur 4 sites (Couëron, Mallève 1 & 2, Rezé Créatic).
 - Tri du papier et carton avec l'association ARBRES sur Nantes Créatic.
- Actions **RSE** :
 - intégration dans le marché de prestations de nettoyage des locaux de clauses d'insertion professionnelle avec un engagement minimum d'heures par le prestataire soit 180 h/an. Ce marché a été renouvelé en 2020 pour 4 ans.
 - Entretien de l'ensemble des espaces verts du patrimoine par SAPRENA, entreprise adaptée

Tendances

Le contrat de délégation de service public est arrivé à échéance le 31 décembre 2020. Un nouveau contrat de DSP sur la période 2021/2025 a été approuvé lors du conseil métropolitain du 11 décembre, dont les principales missions 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

Ce nouveau contrat s'inscrit dans une vision de performance globale, dans le cadre d'une démarche qualité et développement durable. De nouveaux engagements ont ainsi été pris sur les thématiques de la mobilité, de la RSE, de l'énergie, du climat et de la gestion des Déchets

Échéances à venir

- La nouvelle convention a pris effet le 1er janvier 2021 et s'achèvera au 31 décembre 2025
- Nantes Métropole a souhaité opté pour une durée courte de contrat pour s'aligner d'une part à la nouvelle réglementation sur les concessions d'une part et compte tenu du caractère évolutif de l'offre de services dans les années à venir (évolutions à venir sur l'offre bâimentaire : Nantes Créatic, Mallève II et B19).