Accusé de réception en préfecture
044-214401432-20221117-14384-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/11/22
Date de réception préfecture : 18/11/22

Rezé

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal Séance du 17 novembre 2022

DÉLIBÉRATION N° 155/2022	SAMOA - RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

L'an deux mille vingt-deux,

Le dix sept novembre à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Agnès Bourgeais, maire, suivant la convocation faite le 10 novembre 2022.

Etaient présents :

Mme Bourgeais, maire

M. Chusseau, M. Brianceau, M. Quéraud, Mme Fond, M. Gaglione, Mme Paquereau, M. Audubert, Mme Burgaud, adjoints

Mme Métayer, M. Bouyer, M. Pineau, M. Borot, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Jéhan, M. Kabbaj, Mme Deletang, Mme Desgranges, Mme Leray, M. Mabon, M. Vendé, M. Nicolas, M. Louarn, M. Le Forestier, Mme Bennani, Mme Lelion, M. Marion, Mme Douaisi, Mme Bihan, conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du Conseil Municipal pour voter en leur nom :

Mme Guiu (pouvoir à Mme Métayer), M. Faës (pouvoir à Mme Fond), Mme Coirier (pouvoir à M. Pineau), Mme Daire-Chaboy (pouvoir à M. Gaglione), M. Soccoja (pouvoir à M. Vendé), M. Quénéa (pouvoir à M. Marion), Mme Landier (pouvoir à M. Chusseau), M. Letrouvé (pouvoir à Mme Burgaud), M. Gellusseau (pouvoir à Mme Paquereau), M. Le Breton (pouvoir à M. Kabbaj)

Absents non excusés :

Mme Gallais, M. Vince, M. Lumineau, conseillers municipaux

Alain Jéhan a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
044-214401432-20221117-14384-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/11/22
Date de réception préfecture :18/11/22

OBJET : SAMOA - RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021 :

Mme Isabelle Leray donne lecture de l'exposé suivant :

Conformément à l'article L1524-5 du Code général des Collectivités territoriales, « Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres ».

Ce rapport fait l'objet d'une communication au conseil municipal en séance publique.

Le conseil municipal,

Vu l'article L5211-39 du Code général des collectivités locales,
Vu le compte rendu annuel de la SAMOA à la collectivité locale pour l'année 2021,

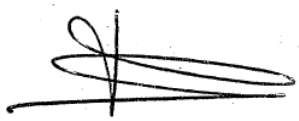
Vu l'avis de la commission transitions et inclusions territoriales du 20 octobre 2022.

Après en avoir délibéré,

- Prend acte du compte rendu annuel de la SAMOA à la collectivité locale pour l'année 2021,

- Donne quitus à la représentante de la Ville de Rezé au sein de d'Assemblée Spéciale elle-même représentée au sein du Conseil d'Administration de la Société Publique Locale d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) pour la bonne exécution de sa mission au titre de l'année 2021.

La maire,
Agnès Bourgeais



Point 4 – Arrêté des comptes clôturés de l'exercice 2021 et approbation du projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire pour l'exercice 2021

Cette séance du Conseil d'Administration du 20 mai 2022 est l'occasion de vous présenter le projet de rapport de gestion qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire :

RAPPORT DE GESTION :

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE ET LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 25

1.1. La vie de la société 25

1.2. La présentation des comptes annuels 37

Deuxième PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE URBAIN AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE 65

1.1. Les fondamentaux du projet 65

1.2. Bilan d'activité par pôle de compétences 73

1.3. Bilan d'activité complémentaire au titre du Traite de Concession d'aménagement 91

1.4. Les Mandats 94

Troisième PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONELLE DU POLE ECONOMIQUE AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE 95

1.1. Les fondamentaux du projet 95

1.2. Immobilier d'activité 99

1.3. Accompagnement et conseil au développement économique 109

1.4. Open innovation et expérimentation 121

1.5. Coopération réseaux et international 126

Quatrième PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONELLE DU POLE COMMUNICATION AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE 137

1.1. Conforter la Samoa comme opérateur de la « fabrique urbaine et créative » 137

1.2. Pôle Urbain : Partager le projet urbain et son avancement, susciter l'adhésion et impliquer les usagers dans la fabrique urbaine 139

1.3. Pôle Economique : Accompagner les actions portées par les équipes et contribuer au renouvellement de la stratégie événementielle 141

Introduction :

« Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément aux articles L225-102 et L232.1 du code de commerce et à nos statuts, pour vous exposer la situation de la société, son activité au cours de l'exercice écoulé, les résultats de l'ensemble de la société et vous fournir les autres informations prescrites par la Loi, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes de cet exercice et l'affectation du résultat qui ressort de ces comptes.

Monsieur Gwénaël CHEVALEUX, Commissaire aux Comptes, vous donnera par ailleurs, lecture du rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L225-38 et L225-86 du Code du Commerce.

Tous les documents sociaux, comptes, rapports et autres documents et renseignements s'y rapportant, vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les procédures légales et statutaires. »

PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE ET LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.1. La vie de la société

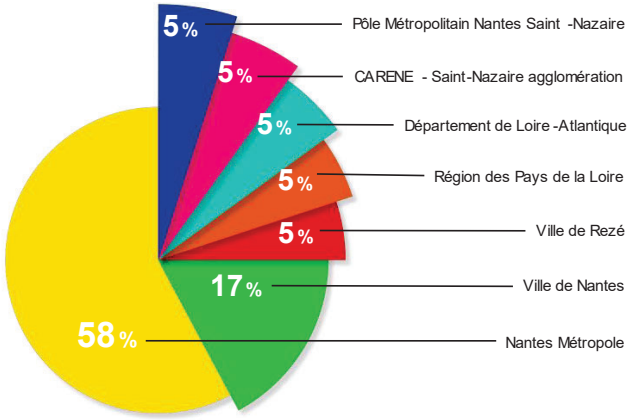
L'actionnariat

Aucun changement concernant l'actionnariat n'est intervenu en 2021.

La Samoa, société d'économie mixte d'aménagement, a été créée en octobre 2003. Son capital était réparti entre actionnaires publics et privés.

Elle a été transformée en Société Publique Locale d'Aménagement suite à la décision des actionnaires prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2008, puis en Société Publique Locale suite à la décision des actionnaires prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2011.

La Samoa est composée de
- 7 actionnaires,
- 18 administrateurs
- 2 censeurs, 1 nommé par Nantes Métropole et 1 nommé par la Ville de Nantes.



Les dirigeants

La Présidente du Conseil d'Administration, Johanna ROLLAND, a été renouvelée à ce poste par délibération du Conseil d'Administration du 4 septembre 2020 pour la durée de son mandat d'administrateur.

Pour l'exercice 2021, le poste de Directeur Général était occupé par Jean-Luc CHARLES. Il a été désigné pour la première fois par délibération du Conseil d'Administration du 24 juin 2010 avec prise d'effet au 1er octobre 2010, puis renouvelé dans ses fonctions lors des séances du Conseil d'Administration du 27 mai 2014 et du 4 septembre 2020.

Aucune limitation aux pouvoirs n'a été apportée.

Lors de la séance du conseil d'administration du 10 janvier 2022, le Conseil d'Administration de la Samoa a signifié la fin du mandat de Jean Luc Charles, à dater du 3 avril 2022 et a nommé Virginie Vial pour lui succéder à la Direction Générale de la Samoa à partir du 4 avril 2022.

Aucune limitation aux pouvoirs n'a été apportée.

Les administrateurs

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales, le mandat des élus locaux, mandataires du Conseil Régional et du Conseil Départemental au sein du Conseil d'Administration de la Samoa, est venu à échéance, de plein droit, par la désignation de leur remplaçant, au terme des élections régionales et départementales des 20 et 27 juin 2021.

Ces deux collectivités ont donc désigné leur représentant au sein des instances de la Samoa pour la période 2021 2027.

La Commission permanente du Conseil Régional des Pays de la Loire, a procédé le 23 septembre 2021 à la désignation de son représentant aux conseils d'administration et assemblées générales de la Samoa.
M. Laurent DEJOIE a été désigné représentant du Conseil Régional des Pays de la Loire au sein du conseil d'administration de la Samoa jusqu'à la fin de son mandat d'élu. Il a aussi été désigné pour siéger aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Samoa en tant que représentant du Conseil Régional des Pays de la Loire jusqu'à la fin de son mandat d'élu.

L'Assemblée Départementale a procédé à la désignation le 19 juillet 2021, de son représentant aux conseils d'administration et assemblées générales de la Samoa.
M. Jean CHARRIER a été désigné représentant du Conseil Départemental de Loire Atlantique au sein du conseil d'administration de la Samoa jusqu'à la fin de son mandat d'élu. Il a aussi été désigné pour siéger aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Samoa en tant que représentant du Conseil Départemental de Loire Atlantique jusqu'à la fin de son mandat d'élu.

Actionnaires	Administrateur		Censeur		Participation en €	Participation en %
	Nom		Nom			
Collectivités territoriales						
Nantes Métropole	*10 représentants au CA*	10	Valérie OPPELT	1	570 000	57,00%
	Johanna ROLLAND					
	Thomas QUERO					
	Mahel COPPEY					
	Pascal PRAS					
	Francky TRICHET					
	Marlène COLLINEAU					
	Isabelle LERAY					
	Louise VIALARD					
	Laurence GARNIER					
	Richard THIRIET					
	1 représentant à l'AG					
	Johanna ROLLAND					
Ville de Nantes	*3 représentants au CA*	3	Sophie Van GOETHEM	1	180 000	18,00%
	Olivier CHÂTEAU					
	Marie-Annick BENATRE					
	Delphine BONAMY					
	1 représentant à l'AG					
	Olivier CHÂTEAU					
C.A.R.E.N.E.	David SAMZUN	1			50 000	5,00%
Conseil Départemental Loire Atlantique	Jean CHARRIER	1			50 000	5,00%
Région des Pays de la Loire	Laurent DEJOIE	1			50 000	5,00%
Pôle Métropolitain Nantes St-Nazaire	Anthony DESCLOZIERS	1			50 000	5,00%
Ville de Rezé	Martine METAYER	1			50 000	5,00%
TOTAL		**18**		**2**	**1 000 000**	**1**

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales, le mandat des élus locaux, mandataires des collectivités territoriales et leurs groupements au sein du conseil d'administration de la Samoa, est d'une durée maximale de 6 ans équivalente à celle de leur mandat électif. Au vu des dispositions législatives en vigueur au 31/12/2020, les mandats des élus locaux viendront à échéance, de plein droit, au plus tard par la désignation des nouveaux représentants au terme des élections municipales de 2026.

Les mêmes règles s'appliquent pour les représentants du Conseil Départemental de Loire-Atlantique et du Conseil Régional dont les mandats doivent être renouvelés en juin 2027

NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE – MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT
	STATUTS	AGO
KMPG Audit Ouest (titulaire)	6 ans (exercices 2016-2021)	2022
KPMG Audit Normandie (suppléant)	6 ans (exercices 2016-2021)	2022

Le personnel de la société

- **L'évolution globale des effectifs :**

Décomposition des effectifs par catégories socioprofessionnelles :

Au 31 décembre 2021, l'effectif de la Samoa était composé de 53 salariés : 36 femmes et 17 hommes, dont 49 CDI, 2 contrats d'alternance et 2 CDD.

Par comparaison au 31 décembre 2020, l'effectif global était de 42 salariés : 29 femmes et 13 hommes, dont 40 CDI et 2 CDD.

L'accroissement important de l'effectif sur cet exercice est dû à la mise en place de moyens nécessaires pour faire face :

- à l'augmentation significative du plan de charge 2022-2028 du pôle urbain (urbanisation du quartier République, espaces publics liés à la construction du CHU et des lignes de transport nécessaires, lancement de la réalisation des parcs…) ;
- aux premières embauches nécessaires au pôle économique en vue de l'ouverture de la Creative Factory (halles 1 & 2) en 2023 ; la livraison du bâtiment étant prévue en septembre 2022.

Pour le pôle urbain les embauches réalisées se détaillent comme suit :

- 3 chefs de projets :
  - 1 chef de projet spécialisé dans la maîtrise d'ouvrage des transports publics en juin 2021 ;
  - 1 chef de projet aménagement/espaces publics en septembre 2021 ;
  - 1 chef de projet pour le pôle développement en novembre 2021.

- 2 assistantes opérationnelles ont complété l'équipe en novembre 2021, pour assurer l'assistanat des nouveaux chefs de projet récemment embauchés. Par ailleurs, à la suite d'une démission, une nouvelle assistante a été recrutée début septembre 2021.

- 1 chargé de mission a été employé au pôle urbain en CDD le 27 octobre 2021 pour pallier l'absence longue durée d'un chef de projet.

- 1 contrat d'alternance a également été mis en place à la Samoa à compter du 1er février 2021 jusqu'au 31 décembre 2021 pour une étudiante en master management des projets de construction durable.

Pour les fonctions supports :

- 2 contrats d'alternance ont été mis en place en septembre 2021 :
  - Pour une étudiante en master de droit public des affaires ;
  - Pour une étudiante en master de management et développement des ressources humaines.

Pour le pôle économique, les embauches réalisées se détaillent comme suit :

- 1 personne a été embauchée en CDD en août 2021 en qualité de chef de projet dans le cadre d'un renfort ponctuel lié au surcroit de travail relatif à l'accompagnement des entreprises et à l'animation des communautés créatives ;

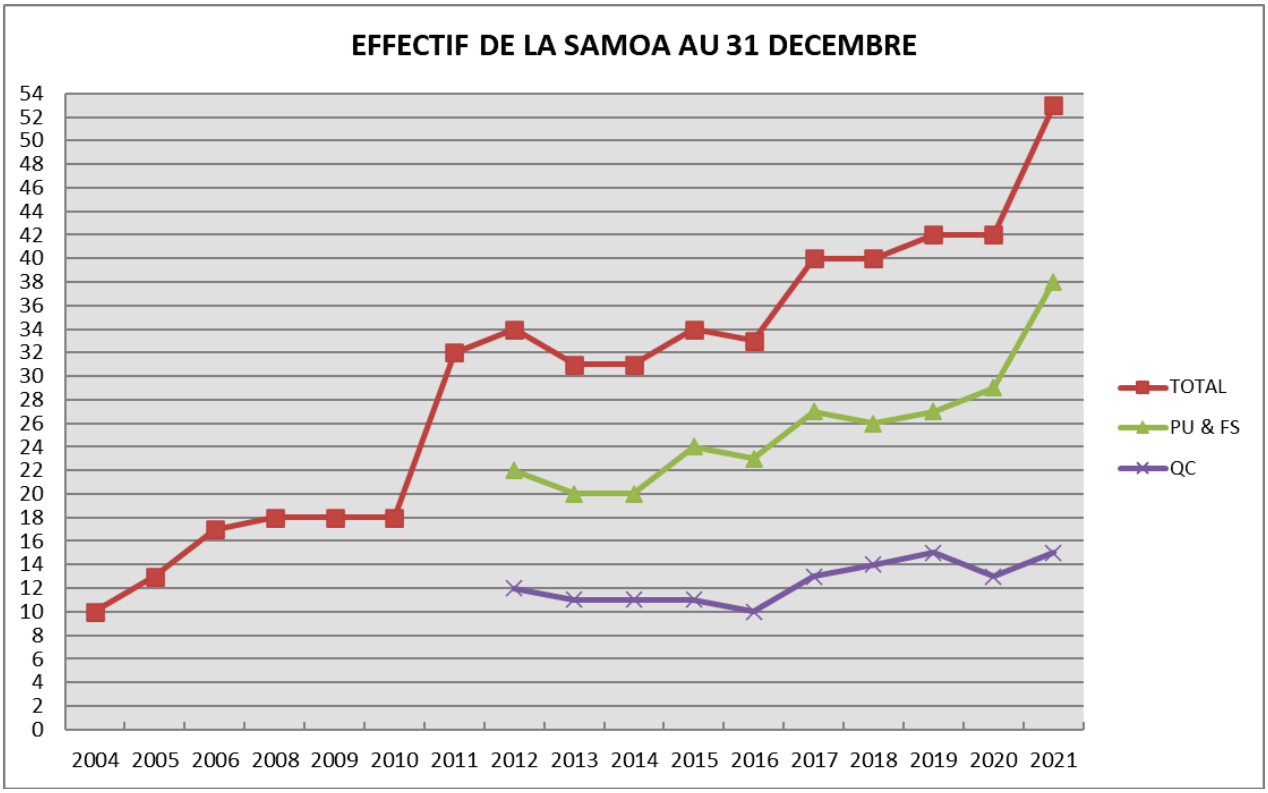
- 1 assistante a été recrutée en CDI en octobre 2021, pour pallier l'absence d'une salariée partie en formation longue pour une reconversion professionnelle. Cette formation est prise en charge par l'opérateur de compétence dont dépend la Samoa.

- 1 chef de projet en charge de l'expérimentation et de l'innovation a démissionné fin novembre 2021. Sa remplaçante est arrivée début 2022.

Par pôle la répartition au 31 décembre 2021 est la suivante :

Pôle urbain :	21 salariés dont 1 CDD
Pôle économique :	13 salariés dont 1 CDD
Pôle fonctions supports :	19 salariés dont 2 contrats d'alternance

Les fonctions supports intègrent la direction générale, les fonctions administratives, juridiques et financières ainsi que la communication.



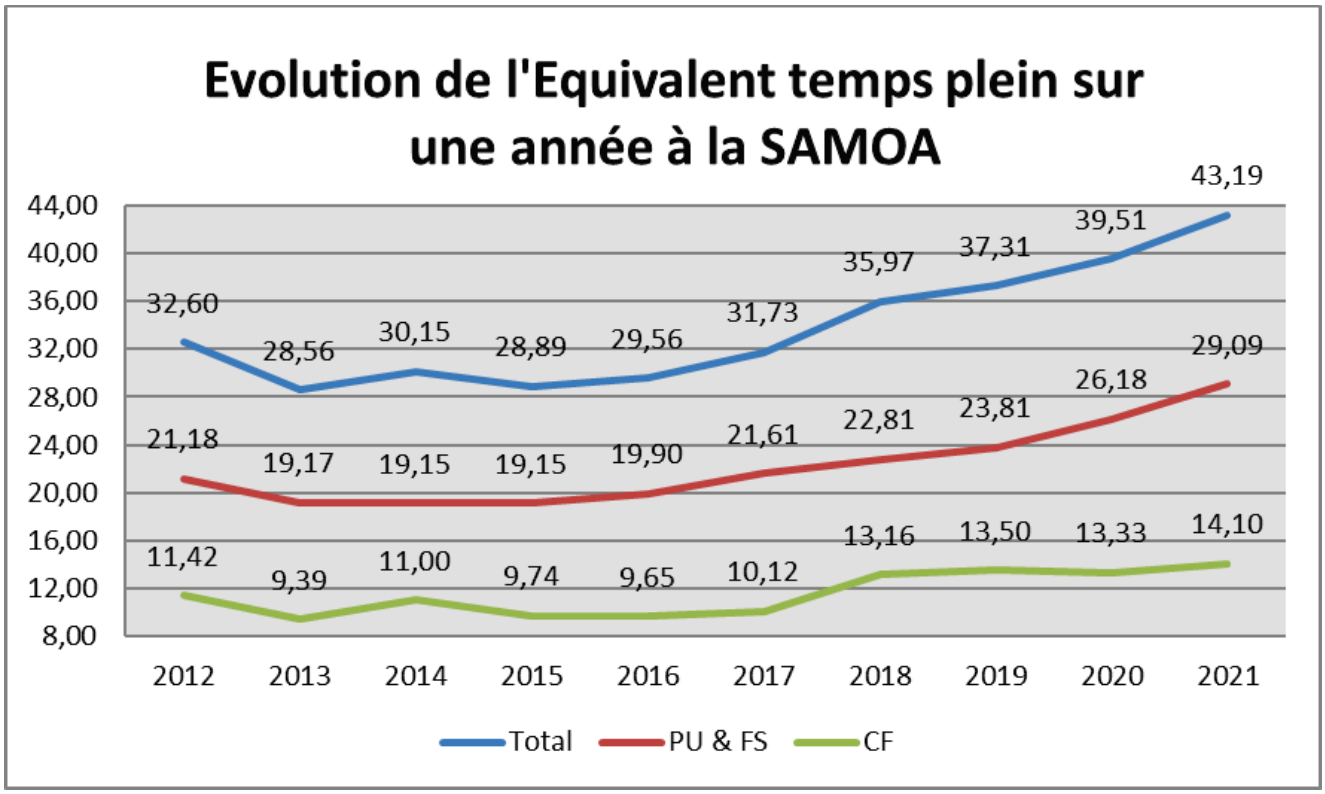
En équivalent temps plein - **ETP**, le nombre de postes cumulés à la Samoa durant l'année 2021 est de 43.19 contre 39.51 en 2020 ; 16.83 ETP au pôle urbain, 12.1 ETP au pôle économique et .14.26 ETP pour les fonctions supports.

Le nombre de salariés en équivalent temps plein a augmenté de 3.68 sur l'année. Cette augmentation est plus faible que l'accroissement du nombre de salariés présents au 31 décembre 2021, car les embauches réalisées en cours d'année sont proratisées en fonction des mois effectués.

- Les 7 embauches réalisée en 2021 en CDI correspondent à 1.65 ETP, calcul fait au prorata des mois effectués ;
- Les 3 contrats d'alternance comptent pour 1.5 ETP ;
- Les 2 CDD comptent pour 0.53 ETP.

Evolution des équivalents temps plein sur les 8 dernières années :

STATISTIQUES SUR L'EFFECTIF GLOBAL AU 31/12/2021



A signaler en complément :

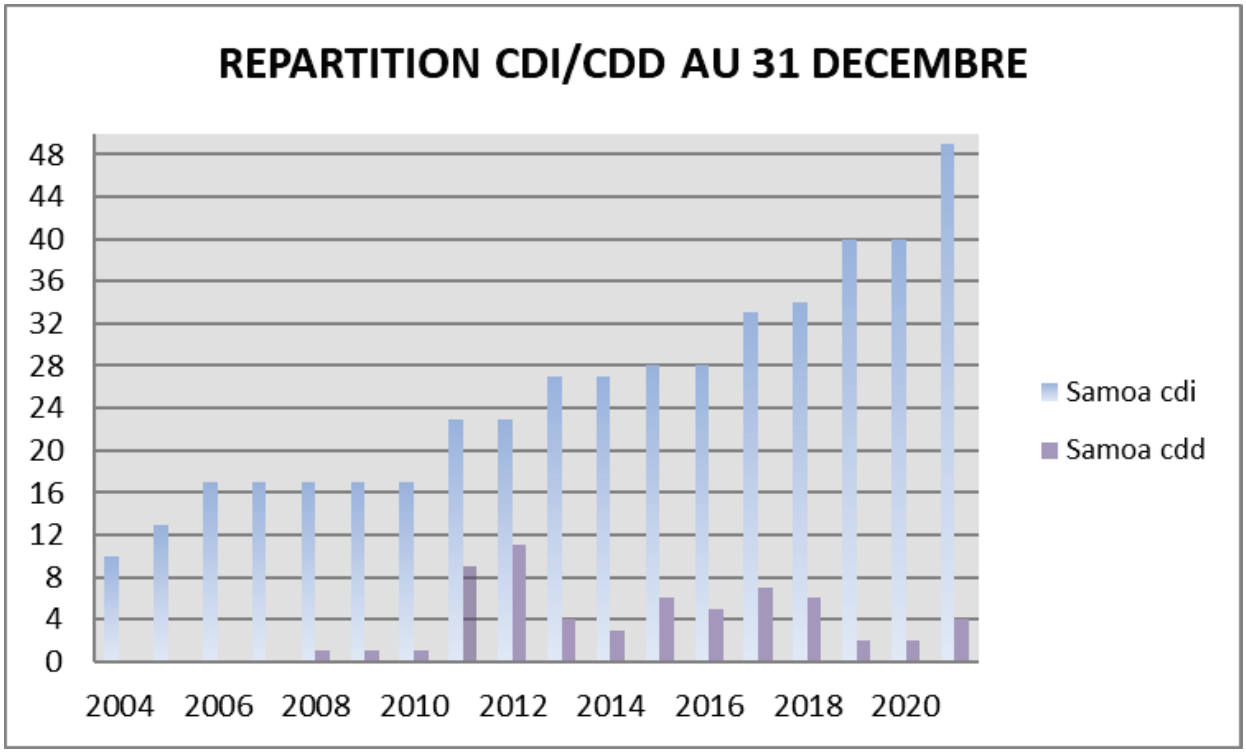
- Le CDD du chargé de mission pour pallier l'absence longue durée a pris fin en avril 2022 avec le retour du chef de projet ;

- Le CDD du chef de projet venu en renfort au pôle économique a été prolongé jusqu'en mars 2023, grâce à l'obtention d'une subvention de 100K€ du ministère de la culture. La Samoa œuvre pour l'obtention de ressources complémentaires durables pour pérenniser ce contrat.

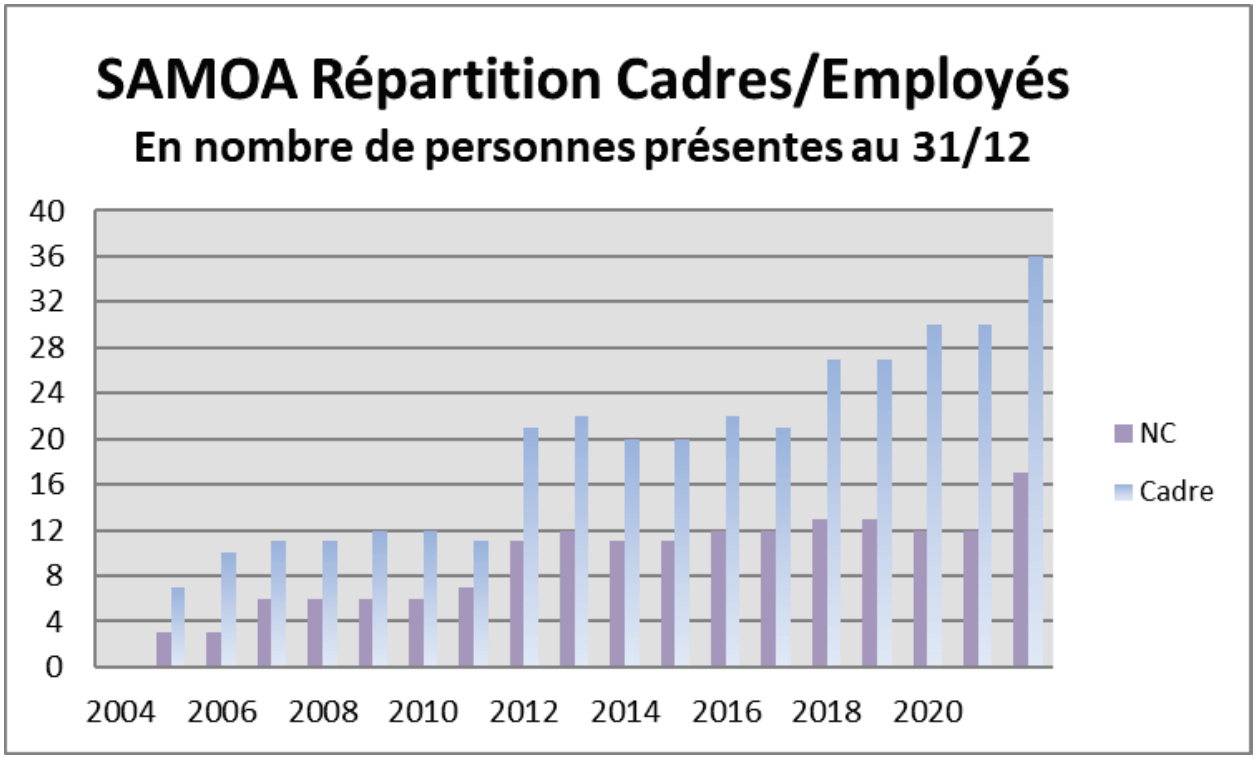
- Le CDI du nouveau chef de projet Expérimentation/innovation a débuté en mars 2022.

- Au pôle économique, les embauches des deux responsables : commercial et technique en vue de l'ouverture de la Creative Factory, ont été réalisées en janvier et février 2022.

Le nombre de salariés en contrat à durée indéterminée est de 49, soit 92,5% de l'effectif.



L'effectif au 31 décembre 2021 est constitué à 67.92% de cadres. On enregistre une diminution de 3.5% de cadres par rapport à l'effectif au 31/12/2020, du fait de l'embauche d'alternants non-cadres et de l'augmentation du nombre d'assistantes.



Les statistiques sociales sont les suivantes

Au pôle urbain :

- L'ancienneté moyenne est de 5 ans et 8 mois. Cette ancienneté est en baisse, non pas à cause des départs de salariés, mais du fait de l'augmentation des effectifs ;
- L'effectif est de 21 personnes réparties comme suit : 16 cadres, 5 non-cadres ;
- L'effectif est composé à 57% de personnel féminin ;
- L'âge moyen des salariés est de 38 ans et 1 mois.

Au pôle économique :

- L'ancienneté moyenne est de 5 ans et 1 mois ;
- L'effectif est de 13 personnes réparties comme suit : 10 cadres, 3 non-cadres
- L'effectif est composé à 69% de personnel féminin ;
- L'âge moyen des salariés est de 38 ans.

Au niveau des fonctions supports :

- L'ancienneté moyenne est de 7 ans et 2 mois ;
- L'effectif de 19 personnes réparties comme suit : 10 cadres, 9 non-cadres ;
- L'effectif est composé à 79% de personnel féminin ;
- L'âge moyen des salariés est de 39 ans et 1 mois.

Globalement pour la Samoa :

- L'ancienneté moyenne est de 6 ans et 2 mois ;
- L'effectif de 53 personnes réparties comme suit : 36 cadres, 17 non-cadres ;
- L'effectif est composé à 68% de personnel féminin ;
- L'âge moyen des salariés est de 38 ans.

Point sur les stagiaires à la Samoa au cours de l'exercice 2021 :

La Samoa a accueilli en 2021, 5 stagiaires sur des durées allant de 4 à 6 mois : 1 au pôle urbain, 2 au pôle économique, 2 au niveau des fonctions support et dont les projets étaient les suivants :

- Pour le **Pôle Economique** :
  - 1 étudiante de l'école de DESIGN Nantes Atlantique de mars à août 2021 ;
  - 1 étudiant de l'Université de Nantes en master 2 Management et Administration des entreprises option relations internationales d'août à décembre 2021.
- Pour le **Pôle Urbain** :
  - 1 étudiant de l'université Aix/Marseille en master 2 Urbanisme et Aménagement d'avril à octobre 2021. Cet étudiant a été embauché en CDD à la fin de son stage jusqu'en avril 2022.

Pour les **fonctions support** :

- 1 étudiante d'AUDENCIA en 3ème année de sciences de la communication de juillet à décembre 2021.
- 1 étudiante de l'Université de Nantes en master 2 droit public des affaires d'avril à septembre 2021. Cette stagiaire a été embauchée en CDI fin novembre 2021

Point sur la politique salariale de la Samoa :

La Samoa a défini 5 catégories d'emplois hors Comité de Direction et s'attache lors de chaque recrutement et/ou promotion à conserver la meilleure équité possible entre les salariés.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier ;

- Les salaires moyens de chaque catégorie
- Les salaires de références fournis par la SCET sur la base d'une étude concernant 88 sociétés (EPL ou SPL) du secteur de l'aménagement représentant plus de 2200 personnes ;
- L'ancienneté moyenne à la Samoa mais aussi dans la catégorie concernée. Ceci permet de prendre en compte le critère d'évolution interne au sein de la Samoa.
- La répartition des salaires hommes/femmes. A ancienneté et expérience équivalente, la Samoa s'attache à garantir un même niveau de salaire quel que soit le genre. Les différences apparaissant dans ce tableau résultent d'une ancienneté plus faible dans le poste. Cette différence disparaitra au fil des années pour les personnes concernées, seules les nouvelles embauches ou promotions internes pourront influer sur cette moyenne.

Salarié	Sexe	Date de naissance	AGE	Ancienneté	ancienneté		Emploi	SALAIRE ETP
ASSISTANT(E)								
MOYENNE FEMMES		8 salariées	39,13	4,65	4,65			2 569,66 €
MOYENNE CATEGORIE			39,13	4,65	4,65			2 569,66 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Assistante sénior	2 551,31 €
GESTIONNAIRE ET COMPTABLE								
MOYENNE FEMMES	F	3 salariées	45,00	11,79	11,79			2 919,39 €
MOYENNE CATEGORIE	M		45,00	11,79	11,79			2 919,39 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Comptable	2 696,54 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Gestionnaire et consultant marché	2 814,69 €
CHARGE(E) DE MISSIONS								
MOYENNE FEMMES	F	9 salariées	36,89	6,04	2,92			2 959,43 €
MOYENNE HOMMES	M	3 salariés	27,00	2,42	2,42			2 686,40 €
MOYENNE CATEGORIE		12 salariés	34,42	5,13	2,80			2 891,17 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Chargés d'études	3 077,00 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Conducteur de Travaux	2 674,62 €
CHEF(FE) DE PROJETS								
MOYENNE FEMMES	F	8 salariées	33,00	4,86	0,73			3 370,37 €
MOYENNE HOMMES	M	7 salariés	35,14	3,51	1,72			3 629,01 €
MOYENNE CATEGORIE		15 salariés	34,00	4,23	1,20			3 491,07 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Cadre Commercialisation et communication	3 059,77 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Cadre administratif et juridique	3 584,08 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Responsable d'opération débutant/junior	2 791,38 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Responsable d'opération confirmé/sénior	3 865,15 €
RESPONSABLE DE POLE								
MOYENNE FEMMES		5 salariées	45,25	11,95	7,28			4 922,71 €
MOYENNE HOMMES	M	3 salariés	43,50	13,43	13,43			5 361,25 €
MOYENNE CATEGORIE		8 salariés	44,67	12,44	9,33			5 068,89 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Manager Opérationnel	4 860,00 €
				Salaire médian étude SCET 2019			Responsable administratif et financier	4 593,08 €

Fonctionnement interne : la formation du personnel

En 2021, la Samoa a élaboré un plan de développement des compétences pour l'ensemble de ses collaborateurs, après avoir dressé l'inventaire des besoins exprimés et attendus. La Samoa a recherché les organismes de formation adaptés, établi le planning et le budget correspondant.

Pour l'année 2021, le budget prévisionnel total prévu pour la formation était de 73.500,00 €. Ce budget intègre le montant versé à l'Opérateur de Compétence (OPCO) 35.500€ au titre du CPF et de l'apprentissage et le montant des dépenses de formation directes complémentaires réalisées par la Samoa 38.000€. Au total 73.500€ ce qui représente 3.6% de notre masse salariale.

Les dépenses réellement réalisées au titre de l'exercice 2021 sont de 60.463 € réparties entre l'OPCO 36.517 € et la formation directe 23.946 €. Ceci représente 2.8% de la masse salariale.
Les conditions sanitaires n'ont pas permis de réaliser 100% du budget prévisionnel en 2021.

Ce budget pour la mise en œuvre de ce plan de formation a permis au personnel de bénéficier d'actions de formation dans les domaines suivants :

Formations en groupe

Formation technique pour répondre aux obligations de notre métier d'aménageur :

- **AIPR (Autorisation d'Intervention à Proximité des Réseaux)** : l'objectif de cette formation est d'appliquer la règlementation en vigueur, identifier et analyser les différents réseaux pour prévenir des dommages et protéger les personnes.
  Cette formation a été suivie par les Responsables d'opérations et a une durée de validité de 5 ans. Par conséquent, son renouvellement est obligatoire.

Logiciels de bureautique :

- **Excel :** niveau intermédiaire avec un approfondissement et une approche des tableaux croisés dynamiques pour une assistante et la gestionnaire des moyens généraux et financier.

- **Powerpoint** : version intermédiaire avec révisions et approfondissement du logiciel pour une assistante et la gestionnaire des moyens généraux et financiers.

Formations individuelles

Réseaux Sociaux :

- **Concevoir et produire des vidéos avec un smartphone** : nécessaire à la chargée de communication en charge de l'animation des Réseaux Sociaux de la Samoa.

Marchés Publics :

- **Appliquer les méthodes de gestion de projets à l'Achat Public**

- **Les compétences soft dans les métiers de l'Achat Public**

Ces deux formations ont été suivies par notre juriste, pour accompagner un service des Marchés qui s'étoffe et répondre à la forte augmentation du nombre de marchés au sein de la Samoa.

Management :

- **GERME** (Groupe d'Entraînement et de Réflexion au Management des Entreprises) propose différents cycles basés sur un travail entre pairs sur différents thèmes relatifs au management. Le cycle « **développement et perfectionnement des compétences managériales du cadre dirigeant** » a été suivi par la Responsable de Pôle du Développement Economique.

- **Manager des projets complexes** : l'objectif étant de préparer, planifier un projet tout en animant une équipe dans un environnement en constante évolution, avec la mise en place d'une boucle d'amélioration continue. Cette formation a été suivie par un Chef de Projets gérant principalement les espaces publics de l'Ile de Nantes.

Développement Personnel :

- **Développer l'assertivité** : formation suivie par une Chargée de Mission du Pôle Economique, pour répondre à sa demande, face à la gestion des projets internationaux.

- **Heures de conduite** : demandées par une assistante devant utiliser le véhicule de la société pour gérer la mise en place d'évènements organisés par la Samoa. Quelques heures de conduites lui ont été accordées pour une remise en confiance sur l'application de cet exercice.

Un dossier de formation a été accepté par Transition Pro dans le cadre d'un changement de carrière.

Une action d'accompagnement en coaching a été réalisée pour une salariée en continuité de l'année passée.

En complément du budget formation, une action d'accompagnement en outplacement a été réalisée en pour une salariée en continuité de l'année passée.

Les locaux et équipements de l'entreprise

Pour faire face aux nouvelles embauches, la Samoa a pris à bail une partie du 3ème étage de l'immeuble - Le Rhuys - lieu de son siège social.
Ces locaux vont être réaménagés en salles de réunion et de convivialité pour la Samoa. Le 4ème étage abritera désormais uniquement les postes de travail des collaborateurs.

La Samoa exerce son activité sur deux sites au 31/12/2021 :
- 2 ter quai François Mitterrand, immeuble le Rhuys, locaux du : rez-de-chaussée, du 4ème étage et de l'aile Est du 3ème étage. Sont regroupées sur ce site les activités du pôle urbain et des fonctions support.
- 1 mail du front populaire où se trouve l'activité du pôle économique.

Les contrôles externes

Le contrôle analogue est constitué par le contrôle de la/des collectivité(s) sur les décisions prises par la SPL.

La loi du 28 mai 2010 laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice du contrôle analogue sur la SPL en fonction des règles qu'elles appliquent pour leurs propres services.
Pour la Samoa, ce contrôle est organisé et rendu effectif selon les modalités suivantes :

Pour la gestion de la société :

- Par le rôle des représentants des collectivités actionnaires de la Samoa (CA et AG) ;

- Par le contrôle des services de Nantes Métropole sur notre gestion :
    - Dans le cadre de la « démarche performance » initiée par Nantes Métropole. Une réunion s'est tenue le 25 novembre 2021 sur la synthèse des résultats 2021 et la détermination des objectifs pour 2022
    - Une réunion s'est tenue le 12 mai 2022 pour la présentation des résultats définitifs 2021 et du rapport de gestion.

- Une réunion de présentation des opérations d'audit effectuées par notre Commissaire aux comptes s'est tenue le 11 mai 2022 en présence du vice-président de la Samoa.

Pour le Traité de Concession d'Aménagement relatif au projet urbain de l'Ile de Nantes :

- L'établissement du CRACL au 31/12/2020 intégrant une mise à jour très importante des coûts prévisionnels de réalisation des espaces publics et des programmes de commercialisation, a nécessité de nombreux échanges avec les services de Nantes Métropole.
  Les principales réunions de présentation se sont tenues les 22 avril, 10 juin, 2 et 28 septembre et 8 octobre 2021.
  La version finale a été présentée et validée en GT Ile de Nantes le 20 octobre 2021.
  Le CRACL a été approuvé par Nantes Métropole au Conseil métropolitain du 10 décembre 2021.
- Par les séances de travail pour l'élaboration du CRACL au 31/12/2021 : la présentation et validation du CRACL s'est tenue le 26 avril 2022. Ce CRACL sera soumis à approbation du concédant dans un prochain conseil métropolitain

- Les séances « GT île de Nantes » se tiennent de façon mensuelle à Nantes Métropole pour valider et suivre les opérations et programmes et suivre l'ensemble des dossiers relatifs à l'aménagement stratégique et opérationnel de l'île de Nantes. Sont présents : le Directeur Général délégué « Fabrique de la ville écologique et solidaire », les services concernés et la Direction Générale de la Samoa.

Pour la Délégation de service public du pôle économique :

- En 2021, le suivi financier a été effectué avec les services concernés lors des réunions du 25 novembre 2021 et du 11 mai 2022.

- Les comités techniques mensuels de suivi du Pôle Economique se tiennent en présence de la Direction Générale de la Samoa et de la Direction Générale adjointe de Nantes Métropole « Développement économique responsable, Emploi, Innovation, Europe, International », dans l'objectif de suivre l'actualité et les actions du pôle économique de la Samoa.

Autres Contrôles externes :

- Il n'y a pas eu de contrôle externe exercé par d'autres organismes en 2021.

Commissaire aux comptes

Le cabinet KPMG audit Ouest est le Commissaire aux comptes de la Samoa.
Son mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2016 et s'achèvera avec l'arrêté des comptes au 31 décembre 2021.
Le renouvellement des Commissaires aux comptes pour la période des comptes 2022 à 2027 est à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

1.2. La présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de la Samoa font l'objet d'un rapport établi par l'expert-comptable, le cabinet Sémaphores.
Les comptes sont contrôlés et certifiés par les Commissaires aux comptes pour approbation par l'Assemblée Générale.

Le rapport de l'Expert-Comptable est annexé au présent dossier.

Commentaires du bilan - actif de la Samoa

Cf. page 4, du rapport du Cabinet d'expertise comptable Sémaphores.

- **Actif immobilisé : 182.768 €** en valeur nette, c'est-à-dire amortissements déduits.

La variation par rapport au 31/12/2020 (-26.946 €) provient :

- des nouveaux investissements réalisés en 2021 à hauteur de 16.652 € :
  - 7.350 €, pour les premières dépenses d'aménagement des nouveaux espaces du 3ème étage ;
  - 7.470 € pour l'acquisition de nouveau matériel informatique et téléphonique ;
  - 1.832 € d'adaptation du poste de travail préconisée par la médecine du travail.

- des amortissements constatés :
  - Amortissements réalisés en 2021 (-41.944 €).

- d'ajustements de la caution des bureaux quai François Mitterrand et Eureka (+4.073 €).

- de l'enregistrement de la caution relative à la Halle 6 Est (gestion locative du pôle économique) pour 14.190 €.

- du reclassement en subvention du versement de l'effort construction de 2019 (correction d'une erreur de comptabilisation).

Détail des immobilisations nettes au 31/12/2021 :

- Immobilisations incorporelles (logiciels) : 13.795 €

- Immobilisations corporelles (mobilier de bureau, agencements des locaux, matériel de bureau et informatique, véhicules) : 70.302 €

- Immobilisations financières (dépôts de garantie versés pour la location des bureaux de la Samoa) : 94.365 €

Il est précisé qu'au 31/12/2021, les aménagements réalisés pour les locaux du pôle économique sont amortis en quasi-totalité ainsi que la subvention d'investissement perçue à cet effet.

- **Actif circulant : 25.141.392 €**

Plusieurs points importants à signaler :

- Stocks et en-cours de production de biens : 8.361.295 €

Au 31/12/2021, nous retrouvons une somme représentant les dépenses « nettes » liées au projet île de Nantes et réalisées dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement signé fin 2015.

Cette somme correspond aux engagements repris de la CPA au 1er janvier 2016 (dépenses nettes réalisées après déductions des remises d'ouvrages réalisées) complétés par le montant des dépenses nettes réalisées au cours de l'exercice 2016 à 2021.

La nette diminution de ce poste provient d'un important niveau de recettes (cessions et participations encaissées) constaté en 2021 : 30.865K€ (contre 18.890K€ en 2020) alors que le niveau des dépenses 2021 a été de 19.843K€. Cet écart recettes/dépenses de 11 M€ explique la baisse équivalente de poste.

Vous trouverez les détails des charges et recettes constatées sur le Traité de Concession en deuxième partie du point A « Activité opérationnelle du pôle urbain au titre de l'exercice écoulé ».

- Avances et acomptes fournisseurs 59.354 €
- Charges constatées d'avance : 117.935 €

- Créances clients : 2.045.525 €

Ce poste a augmenté de 557 K€ par rapport au 31/12/2020.
Il correspond à 2.153 K€ de créances non encaissées, diminué de la provision pour créances douteuses de 108 K€.

Ce poste enregistre :
- Le différé de paiement accordé sur la vente de l'opération Bamboo pour 944 K€. Somme encaissée début 2022 ;
- Les conventions d'occupation sur le TCA (Promoteurs bloc République A et) du CHU 422 K€ ;
- Les rémunérations sur mandat facturées en décembre à Nantes Métropole 156 K€ ;
- Les créances liées aux activités locatives (pôle économique et pôle urbain) 631 K€.

- Autres créances : 1.028.535 €
  Ce poste comprend principalement :
  - La TVA non encore récupérée auprès de l'Etat (270 K€) ;
  - Le Crédit de TVA à recouvrir auprès de l'Etat (30 K€) ;
  - Des créances sur les frais de personnel (14 K€) ;
  - Demande de fonds sur mandats en cours de versement (158 K€) ;
  - Les subventions accordées et non encore encaissées (total de 532 K€) :
    - Dont Région pays de la Loire (138 K€) ;
    - Dont FEDER pôle économique 2020 (133 K€) ;
    - Dont subvention UIA (125 K€) ;
    - Dont crédit CICE (92 K€) ;
    - Dont subventions projets Recife et Montréal (42K€).

- Disponibilités au 31/12/21 (comptes débiteurs de banque) dont : 13.528.747 €
  - 8.743 K€ relatif au TCA, (dû à 7 M€ de recettes foncières encaissées en novembre et décembre 2021) ;
  - 1.042 K€ au fonctionnement de la Samoa pôle urbain ;
  - 1.211 K€ d'avances reçues non encore utilisées au titre des mandats ;
  - 2.532 K€ au pôle économique, dont 529 K€ représentant l'avance pour les investissements à réaliser pour les halles 1 et 2. Cette somme est bloquée sur un compte rémunéré jusqu'à réalisation des travaux en 2022.

Au total, l'actif du bilan de la Samoa s'élève à 25.324.159,91 €.

Commentaires du bilan - passif de la Samoa

(Cf. page 5 du rapport du Cabinet d'expertise comptable Sémaphores)

- **Capitaux propres : 2 300 904€**

- Capital social :	1 000 000 €
- Réserve légale :	82 556 €
- Report à nouveau :	1 151 656 €
- Résultat de l'exercice :	**66 692 €**
-	

- **Provisions pour risques et charges : 59 144 €**
  Cette provision a été ajustée au risque réel restant au 31/12/2021 à la suite des décisions de Conseil d'Administration du 10 janvier 2022 statuant sur l'indemnité de révocation du Directeur Général.

- **Dettes : 22 964.112 €**

- Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, ceci correspond aux en-cours d'emprunts au 31/12/2021. Au cours de l'exercice 2021, nous n'avons pas contracté de nouvel emprunt. La diminution de poste par rapport au 31/12/2020 correspond aux remboursements constatés en 2021 sur les emprunts en cours (4 956 656 €).	18 046 733 €
- Dettes financières intérêts courus sur emprunts :	69 839 €
- Dettes financières : dépôts et cautionnements reçus Ce poste enregistre les cautions versées par les promoteurs pour les garanties sur l'état des espaces publics après réalisation de leur bâtiment pour 290 K€ et les cautions encaissées au titre de la gestion locative pour 54 K€.	344 160 €
- Fournisseurs et comptes rattachés (factures fournisseurs comptabilisées fin 2021 et non encore réglées au 31/12/2021) :	1 770 371 €
- Dettes sociales et fiscales - dont 170 K€ de TVA sur la cession réalisée en décembre 2021 et réglée au trésor public en janvier 2022) ; - dont 378 K€ pour les charges sociales de décembre 2021 réglées en janvier 2022 ; - dont 97 K€ de provisions pour congés payés non pris au 31/12/2021.	716 197 €
- Avance perçue pour les travaux d'aménagement de la Creative Factory :	529 000 €
- Dépenses réalisées dans le cadre des mandats :	800 200 €
- Autres dettes (dont boni 2020 de 476.700€ sur la DSP) :	484 921 €
- Produits constatés d'avance :	202 991 €

Au total, le passif du bilan de la Samoa s'élève à 25.324.159,91 €.

Commentaires du compte de résultat de la Samoa

Cf. pages 8 et 9 du rapport du Cabinet d'expertise comptable Sémaphores.

- **Produits d'exploitation**

Le chiffre d'affaires de la Samoa s'élève à : **31 535 648 €**.
Pour l'exercice 2021, le chiffre d'affaires était de 19 434 584 €. La différence de +12 096 K€ provient majoritairement d'une augmentation des recettes du Traité de Concession (+11.974 K€).

Pour l'exercice 2021, le chiffre d'affaires se décompose de la manière suivante :

- Recettes réalisées dans le cadre du projet île de Nantes : 30 658 960 €
  - cessions de terrains 12.828 K€ représentant 7 cessions
  - participations de Nantes Métropole 9.500 K€,
  - Valorisation des apports en nature de terrains par le concédant 7.536 K€
  - des participations promoteurs aux dépenses et aux occupations foncières pour 579 K€
  - des produits des locations (197 K€).
  - les autres produits dont les subventions 19 K€

- Rémunération de la SPL dans le cadre des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée : 121 723 €

- Recettes pour le pôle économique : 754 965 €
  - 596 K€ au titre de l'activité gestion locative, en augmentation de 134 K€. Ceci est dû au fait que l'exercice 2020 avait enregistré des exonérations accordées lors des périodes de confinement COVID19 et non reconduites en 2021 et à l'ouverture du nouveau site de la Halle 6 Est.

  - 159 K€ de recettes propres à l'activité (partenariat, événements…

Ce chiffre d'affaires n'inclut pas la rémunération pour la gestion du Traité de Concession. Cette « rémunération » liée au TCA n'est pas considérée comptablement comme une facturation mais comme une imputation de charges et donc enregistrée en « transfert de charges » (cf. points suivants).

La production stockée d'un montant de **-11.022.281€** correspond à la différence entre la valeur des dépenses constatées et la valeur en coût de revient des cessions réalisées au cours de l'année 2021. Le montant négatif s'explique par le fait que nous avons réalisé en 2021, et pour une deuxième année consécutive, plus de recettes que de dépenses.

Le montant des subventions d'exploitation s'élève à **1.472.485 €.**

Ce poste inclus **1.175 K€** de participation de Nantes Métropole au titre de la délégation de service public. Ce montant est conforme à l'avenant 1 de la délégation de service public signé le 28 juin 2021 et prenant en compte le décalage de deux ans de la livraison du bâtiment « Creative Factory ».

Pour l'exercice 2021, les subventions hors participation de Nantes Métropole au titre de la délégation de service public, s'élèvent à 283.023 € incluant celle accordée par le Conseil Régional des Pays de la Loire à hauteur de 172.000€.

Les reprises sur provisions et transferts de charges, d'un montant de 2.965 329 € comprennent :

- Rémunérations de la SPL au titre du Traité de Concession île de Nantes : 2.659.000 €
- Remboursements divers sur dépenses de fonctionnement (frais de formation remboursés par l'organisme collecteur de la participation à la formation professionnelle, avantages en nature relatifs à l'usage d'un véhicule de fonction) : 9.899 €
- Transfert de charges locatives Traité de Concession / Gestion locative DSP : 205.194 €
- Reprise sur provisions : 92.146 €

Les autres produits s'élèvent à **3.308 €**

La méthode à l'avancement qui reste en vigueur est appliquée au bilan 2021 :

- Aux rémunérations sur mandats en prenant en compte les décalages de planning dans leur réalisation ;
- Aux partenariats privés du pôle économique en répartissant les recettes sur la durée de chaque convention ;
- À la subvention perçue pour le projet européen UIA 5Ponts ;
- Aux abonnements perçus par le pôle économique.

Au total, les produits d'exploitation 2021 de la Samoa sont de 24.954.189,96 € (16.270.038,94 € en 2020)

- **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation s'élèvent à **24.881.184,03 €**.

Poste « autres achats et charges externes » : 21.537.290 €

Ce poste comprend l'ensemble des dépenses réalisées en 2021 concernant le projet de l'île de Nantes pour **19.838.506 €,** montant repris dans le CRACL au 31/12/2021, soit une augmentation de 81% par rapport à l'exercice 2020. Hors apports en nature de Nantes Métropole, l'augmentation est de 9%.
Le détail des achats réalisés dans le cadre du traité de concession est le suivant :

- Etudes pré-opérationnelles : 704.520 €
- Autres études et communication : 363.121 €
- Acquisitions : 8.045.867 €
- Démolitions, mise en état des sols : -77.325 €
- Travaux d'aménagement et honoraires : 6.866.979 €
- Travaux de superstructure : 267.005 €
- Autres dépenses dont impôts fonciers (402 K€) : 697.508 €
- Rémunération de l'aménageur : 2.659.000 €
- Frais Financiers : 311.771 €

Les explications concernant ces dépenses sont exposées dans la partie activité opérationnelle du pôle urbain au titre de l'exercice écoulé.

Dépenses spécifiques réalisées par la Samoa pour la réalisation des missions de la délégation de service public (875.724 €) :

- Charges de gestion locative du pôle économique pour l'exploitation des bâtiments dédiés aux industries culturelles et créatives : 602.571 €
- Charges liées au plan d'action mis en place par le pôle économique pour les industries culturelles et créatives : 272.279 €
- Etudes de pré-configuration des Halles 1&2 : 874 €

Ce poste comprend également les dépenses propres au fonctionnement de la Samoa pour les pôles économique et urbain (823.060 €). La répartition par pôle est exposée après la présentation générale des charges :

- Achats de fournitures non stockables (eau, électricité), carburant, fournitures administratives et autres 25.373 €
- Loyers des locaux de la Samoa (PU & PE) : 247.238 €
- Locations de matériel informatique, de matériel de bureau, d'un véhicule et de vélos professionnels : 82.860 €
- Entretien et maintenance des locaux : 28.553 €
- Entretien et maintenance du matériel informatique et de bureau, infogérance informatique : 53.797 €
- Mise à disposition de licences et logiciels : 19.034 €
- Assurances : 5.629 €
- Assurance pour indemnités de fin de carrières : 32.837 €
- Documentation, frais de colloques et autres frais externes : 43.153 €
- Honoraires : 199.621 €

  Il s'agit d'honoraires payés à la SCET dans le cadre de sa mission d'assistance et de son contrat de réseau, à l'expert-comptable, au commissaire aux comptes, aux prestations juridiques, à un consultant des actions de coaching, au prestataire chargé de l'établissement de la paye, à de l'assistance informatique, aux études informatiques et à l'établissement du PMT 2022-2026 et du guide de déontologie.
- Communication : 13.081 €
- Voyages, déplacements et frais de réception : 25.716 €
- Frais postaux et de télécommunication : 31.972 €
- Frais bancaires : 2.465 €
- Autres frais : 11.732 €

Poste « impôts, taxes et versements assimilés » : 174.161 €

Ce poste est stable par rapport à 2020.

Il s'agit de la taxe d'apprentissage, de la contribution économique territoriale (cotisation foncière et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), de la taxe foncière, de la taxe sur les véhicules de société et de la taxe contribution sociale de solidarité.

Ce poste enregistre maintenant la TVA déductible non récupérable sur les charges liées au pôle économique (hors charges de gestion locative) à savoir 74.238 €. Le taux de récupération de TVA est supérieur (+1%) au titre de 2021 ce qui a engendré une diminution de la charge de 8 K€.

Au titre de l'exercice 2021, nous avons un taux réel d'assujettissement à la TVA supérieur à 90% donc pas de taxe sur les salaires à payer.

Poste « salaires et traitements » : 2.126.891 €

(cf. détail : point 1.4 du présent rapport de gestion.)

Poste « charges sociales » : 988.692 €

Poste « autres charges » 2.480 €.
Ce poste enregistre chaque année la redevance pour l'exploitation de la délégation de service public du fait du retard pris pour l'ouverture des Halles 1 et 2. Cette redevance, conformément à l'avenant n°1 délibéré en avril 2021, est provisionnée et sera soit reprise dans les exercices 2022 à 2024 restant soit reversée en fin de DSP. Pour cette année 2021, cette redevance est de 258,41€.

Poste « dotations aux amortissements sur immobilisations » : 41.944 €

Poste « dotations aux dépréciations sur actif circulant » : 9.725 €

Poste « dotations aux provisions pour charges » : pas de provision constituée cette année

Concernant les indemnités de départ à la retraite, engagement légal de la société, il est précisé que cet engagement génère chaque année pour les sociétés anonymes des écritures comptables difficiles à estimer.

Le Plan Comptable Général a fait de la comptabilisation des engagements sociaux au passif de la société la méthode préférentielle de comptabilisation, méthode qu'applique la Samoa.

La Samoa, comme tout employeur, est confrontée à l'obligation d'évaluation du passif représentée par son devoir, en tant qu'employeur, d'accompagner les salariés arrivant à la retraite par l'octroi d'indemnités de départ.

Pour déterminer le montant des Indemnités de Fin de Carrière, une étude est réalisée, à échéance annuelle pour les comptes, de la façon suivante :

- Cette étude prend en compte des paramètres propres aux salariés (l'âge, la catégorie socioprofessionnelle, l'âge de départ en retraite, l'ancienneté au moment du départ à la retraite, le salaire brut annuel) et les données spécifiques à la Samoa (la convention collective, les hypothèses de progression de salaires, le taux de rotation prévisionnel).

- Schématiquement, ce calcul projette le salaire brut du salarié et sa probabilité de faire encore partie des effectifs à sa date de retraite et détermine le montant des engagements sociaux auxquels la Samoa devra faire face au moment du départ à la retrait du salarié (dette dans le futur).

- Cette dette future est ensuite « actualisée » au sens financier, c'est-à-dire que le montant dans le futur, est divisé par un taux d'actualisation, pour le ramener dans le présent, au 31/12/2021.

Il s'agit donc d'un calcul, d'une valorisation d'un droit souvent indexé sur un salaire différé actualisé et probabilisé.

De fait, le taux d'actualisation est donc au dénominateur de la dette future de l'entreprise vis-à-vis des salariés, ce qui signifie qu'une variation à la hausse du taux d'actualisation, comme le connaissent les entreprises sur cette année 2021, et avec elles la Samoa (dont le taux d'actualisation est passé de 0.6% fin 2020 à 0,9% fin 2021) entraine une diminution du montant de la dette actualisée, donc de l'engagement de la Samoa au titre des Indemnités de départ à la retraite à fin 2021, provisionnées dans les comptes.

De ce fait, les calculs actualisés de cet engagement ont permis de constater que la provision existante était suffisante avec les versements réalisés en 2021 sans avoir besoin d'effectuer une dotation au provision complémentaire.

Le résultat d'exploitation s'élève à 73.005,93 €. Il était de 68.214,32 € en 2020.

Le résultat financier constitué des produits et charges sur nos comptes courants rémunérés, s'élève à : +1.744,68 €.

Le résultat courant avant impôts s'établit à : +74.750.61 €.

Le résultat exceptionnel de -8,058,93 € est dû :

- En produit, à la quote-part de subventions d'investissement pour le Pôle Economique affectée au résultat 2021 pour 3.463 €.
- A la reprise en charge des versements 2019 à Action logement initialement mis par erreur en subvention pour 11.669€

- Des produits exceptionnels divers pour 148 €.

Le bénéfice net comptable s'établit à 66.691,68 € (contre 153.891,70 € en 2020).

Les comptes de résultat ventilés par section (PU / PE) et la comparaison avec les comptes de résultat prévisionnels présentés au Conseil d'Administration, sont présentés ci-après :

COMPTE DE RESULTAT
(activité "Pôle urbain")

	REALISE DEFINITIF 2020	BUDGET 2021 CA 07/12/2020	BUDGET 2021 ACTUALISE CA 31/5/2021	BUDGET 2021 CA 12/2021	RESULTAT 2021
RECETTES					
Rémunération Traite de Concession Ile de Nantes	2 353 733 €	2 408 567 €	2 638 567 €	2 659 000 €	2 659 000,00 €
Rémunération forfaitaire globale Avenant n°6 décembre 2021	*2 330 400 €*	*2 388 400 €*	*2 388 400 €*	*2 388 400 €*	*2 659 000,00 €*
Rémunération avenant 4, plateforme gestion des terres	*23 333 €*	*20 167 €*	*20 167 €*	*20 167 €*	
Rémunération complémentaire 2021			*230 000 €*	*250 433 €*	
Rémunération mandat Halles 1 & 2	74 723 €	72 531 €	74 723 €	74 723 €	74 722,83 €
Rémunération mandat assiette foncière CHU	113 122 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000,00 €
Rémunération avenant 2019	*147 305 €*	*67 000 €*	*67 000 €*	*67 000 €*	*67 000,00 €*
avancement (décalage rémunération confortement des quais)	*-34 183 €*	*-20 000 €*	*-20 000 €*	*-20 000 €*	*-20 000,00 €*
Produits divers de gestion	14 190 €	1 500 €	5 000 €	15 533 €	16 884,71 €
TOTAL RECETTES	***2 555 768 €***	***2 529 598 €***	***2 765 290 €***	***2 796 256 €***	***2 797 607,54 €***

	REALISE DEFINITIF 2020	BUDGET 2021 CA 07/12/2020	BUDGET 2021 ACTUALISE CA 31/5/2021	BUDGET 2021 CA 12/2021	RESULTAT 2021
DEPENSES					
Achats et Charges de fonctionnement	483 651 €	490 093 €	511 783 €	556 885 €	566 490,16 €
SOUS-TRAITANCE MANDATS	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Impôts et taxes	44 881 €	57 500 €	64 300 €	62 000 €	69 151,10 €
Frais de Personnel	1 412 332 €	1 410 059 €	1 541 985 €	1 516 318 €	1 509 291,73 €
Charges Sociales	656 143 €	634 527 €	685 817 €	673 699 €	688 002,62 €
Charges diverses de personnel	6 908 €	12 000 €	12 000 €	10 000 €	12 162,75 €
Taxe sur les salaires	-25 551 €				
Transfert de charges CF=>PU	-175 365 €	-184 031 €	-184 031 €	-177 841 €	-176 087,92 €
Transfert de charges PU=>CF	98 703 €	71 103 €	71 103 €	75 977 €	76 720,77 €
Amortissements sur immobilisations	25 375 €	22 000 €	25 000 €	26 000 €	23 300,35 €
Provisions charges d'indemnités de fin de carrière	44 941 €	15 000 €	35 000 €	35 000 €	25 474,39 €
Charges diverses	24 €	500 €	500 €	500 €	2 093,97 €
TOTAL DEPENSES	***2 572 041 €***	***2 528 751 €***	***2 763 457 €***	***2 778 537 €***	***2 796 599,92 €***
RESULTAT D'EXPLOITATION	***-16 273 €***	***847 €***	***1 833 €***	***17 719 €***	***1 007,62 €***
Produits financiers /exceptionnels	*4 265 €*	*1 500 €*	*1 500 €*	*2 669 €*	*87 249,40 €*
Charges financières / exceptionnelles	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*9 240,87 €*
RESULTAT DE L'EXERCICE	***-12 009 €***	***2 347 €***	***3 333 €***	***20 388 €***	***79 016,15 €***

L'écart entre le résultat final pour le pôle urbain de cet exercice 2021 de 79.016 € et le bénéfice annoncé en décembre 2021 de 20.388 € est dû principalement à la reprise de provision effectuée à la suite du changement de direction générale.

COMPTE DE RESULTAT POLE ECONOMIQUE

	RESULTAT 2020	BUDGET INITIAL 2021 CA 07/12/2020	BUDGET 2021 CA 31/05/2021	BUDGET 2021 CA 9/12/2021	RESULTAT 2021
RECETTES					
Partenariats Privés	76 921 €	140 000 €	130 000 €	61 042 €	63 917 €
Subventions reçues	2 047 629 €	1 741 285 €	1 590 285 €	1 494 831 €	1 475 991 €
Dont:					
Subvention Nantes métropole DSP	1 539 233 €	1 340 495 €	1 175 495 €	1 175 495 €	1 175 495 €
Subvention Région Pays de la Loire	171 790 €	171 790 €	171 790 €	171 790 €	172 000 €
Ministère de la culture 100K€			0 €	0 €	5 639 €
Ministère de la culture 15K€		20 000 €	0 €	0 €	1 320 €
Subvention FEDER solde 2019			0 €	0 €	-185 €
Subvention FEDER	256 584 €		0 €	0 €	0 €
CDC Quartier démonstrateur	80 022 €	209 000 €	243 000 €	80 246 €	64 752 €
Montreal Quartier des spectacles				6 000 €	3 984 €
Projet FICOL/AFD-RECIFE				35 000 €	38 472 €
ICLE Air pays de la Loire				25 000 €	8 750 €
Partenariats divers (ZU, OFQJ Namur,)				1 300 €	5 763 €
Recettes propres QDC	26 740 €	42 000 €	44 000 €	18 000 €	11 534 €
Abonnement ICC & recettes liées aux animations	18 540 €	20 000 €	22 000 €	18 000 €	11 534 €
Recettes EVENEMENTS	8 200 €	22 000 €	22 000 €	0 €	0 €
Activité gestion locative	600 569 €	624 436 €	659 000 €	668 594 €	670 764 €
Compensation activité locative COVID 19 par Nantes Métropole	138 715 €	0 €			
Impact COVID Sur gestion locative					
Karting	127 930 €	165 000 €	173 280 €	173 673 €	173 975 €
Chapidoc	8 332 €	10 000 €	10 196 €	10 618 €	10 618 €
La Centrale	102 377 €	128 000 €	138 338 €	133 036 €	135 203 €
Ecossolies	108 721 €	142 000 €	148 860 €	144 182 €	144 182 €
Hangars 20/30 et maison du port	63 819 €	87 850 €	94 945 €	84 979 €	84 978 €
Blockhaus HUB	1 442 €	0 €	0 €	1 985 €	1 986 €
Harmonie mutuelle	34 039 €	45 000 €	45 882 €	45 390 €	45 392 €
Halle 6 Est		46 586 €	47 499 €	73 010 €	71 890 €
Place François II		0 €	0 €		219 €
produits divers gestion locative	15 194 €	0 €	0 €	1 721 €	2 321 €
Divers et reprises sur provisions	-483 €	6 000 €	2 500 €	4 065 €	9 197 €
TOTAL RECETTES	***2 751 376 €***	***2 553 721***	***2 425 785 €***	***2 246 532 €***	***2 231 403 €***

Les recettes sont conformes aux prévisions présentées le 9 décembre 2021 ;

DEPENSES	RESULTAT 2020	BUDGET INITIAL 2021 CA 07/12/2020	BUDGET 2021 CA 31/05/2021	BUDGET 2021 CA 9/12/2021	RESULTAT 2021
Achats et charges de fonctionnement	230 981 €	227 735 €	230 266 €	218 966 €	223 734 €
Cout fonctionnement Halles 1 & 2	0 €				
Plans d'actions	257 093 €	433 500 €	503 500 €	296 243 €	272 279 €
Notice 1Accompagnement économique		6 000 €	6 000 €	2 800 €	23 284 €
Notice 2Dispositif accélération à haut potentiel		30 000 €	45 000 €	32 391 €	19 018 €
Notice 3Dispositif accélération culture et média		30 000 €	30 000 €	12 825 €	16 972 €
Notice 4Développement autres accélérateurs		45 000 €	60 000 €	1 667 €	3 250 €
Notice 5Structuration filières image		15 000 €	15 000 €	2 000 €	0 €
Notice 6Structuration de la filière design		25 000 €	20 000 €	38 349 €	35 000 €
Notice 8Dispositif d'innovation croisée		50 000 €	65 000 €	96 067 €	60 447 €
Notice 9a Animation et promotion		140 000 €	170 000 €	79 594 €	57 611 €
Notice 9b Coopération Réseau International					26 146 €
Actions réseau régional		15 000 €	15 000 €	30 550 €	30 550 €
Actions spécifiques FICOL-RECIFE		77 500 €	77 500 €	0 €	0 €
Art est aux nefs				0 €	0 €
Etudes préconfigurations Halles 1 et 2	19 776 €	57 344 €	0 €	0 €	874 €
Activité gestion locative	559 643 €	621 500 €	574 498 €	633 424 €	606 571 €
Karting	111 245 €	122 196 €	111 696 €	118 281 €	88 759 €
Chapidoc	1 000 €	1 500 €	1 000 €	1 035 €	1 000 €
La Centrale	137 882 €	166 000 €	137 000 €	139 683 €	135 447 €
Ecossolies	150 534 €	145 175 €	145 175 €	149 797 €	149 796 €
Hangars 20/30 et maison du port	97 183 €	87 209 €	87 207 €	97 317 €	94 133 €
Place François II	2 915 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Blockhaus HUB	1 595 €	0 €	0 €	931 €	900 €
Harmonie mutuelle	57 288 €	55 000 €	52 000 €	58 122 €	58 771 €
charges diverses	2 €	0 €	0 €	0 €	1 €
Halle 6 Est		44 420 €	40 420 €	68 258 €	77 765 €
Impôts et taxes	77 324 €	27 900 €	107 914 €	26 152 €	26 772 €
Taxe sur les salaires	0 €	0 €	0 €		
TVA non récupérable	0 €	118 837 €	0 €	96 846 €	74 238 €
Frais de Personnel	929 985 €	620 348 €	986 098 €	609 467 €	617 599 €
Charges sociales		279 157 €		274 260 €	282 780 €
Charges diverses de personnel		6 000 €		6 000 €	5 747 €
Transfert de charges PU=>CF		184 031 €		177 841 €	176 088 €
Transfert de charges CF=>PU		-71 103 €		-101 865 €	-76 721 €
Amortissements sur immobilisations	23 448 €	6 700 €	670 €	6 670 €	19 211 €
Provision créances douteuses	7 142 €	0 €	444 €	4 444 €	4 527 €
Provision charges indemnités fin de	4 456 €	5 000 €	8 133 €	8 133 €	7 362 €
Boni sur résultat à reporter sur les années 2021-2024	475 441 €	0 €	0 €	0 €	258 €
Charges diverses	101 €	0 €	0 €	0 €	126 €
TOTAL DEPENSES	**2 585 391 €**	**2 516 949 €**	**2 411 523 €**	**2 256 582 €**	**2 241 447 €**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**165 985 €**	**36 772 €**	**14 262 €**	**-10 050 €**	**-10 044 €**
Produits financiers /exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €	148 €
Charges financières / exceptionnelles	86 €	0 €	0 €	0 €	2 429 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	**165 899 €**	**36 772 €**	**14 262 €**	**-10 050 €**	**-12 325 €**

Compte tenu des éléments expliqués ci-dessus, le résultat de l'exercice final du pôle économique est de -12.325 €, conformément à la prévision présentée le 4 décembre 2021.

Le compte de résultat du pôle économique est aussi divisé en trois parties afin d'apprécier le résultat spécifique à chacun des deux contrats en vigueur (DSP Nantes Métropole et convention régionale).

COMPTE DE RESULTAT POLE ECONOMIQUE			
	RESULTAT 2021	RESULTAT 2021 partie DSP	RESULAT 2021 Partie région
RECETTES			
Partenariats Privés	63 917 €	63 917 €	0 €
Subventions reçues	1 475 991 €	1 303 991 €	172 000 €
Dont:			
Subvention Nantes métropole DSP	1 175 495 €	1 175 495 €	
Subvention Région Pays de la Loire	172 000 €		172 000 €
Ministère de la culture 100K€	5 639 €	5 639 €	
Ministère de la culture 15K€	1 320 €	1 320 €	
Subvention FEDER solde 2019	-185 €	-185 €	
Subvention FEDER	0 €		
CDC Quartier démonstrateur	64 752 €	64 752 €	
Montreal Quartier des spectacles	3 984 €	3 984 €	
Projet FICOL/AFD-RECIFE	38 472 €	38 472 €	
ICLE Air pays de la Loire	8 750 €	8 750 €	
Partenariats divers (ZU, OFQJ Namur,)	5 763 €	5 763 €	
Recettes propres QDC	11 534 €	11 534 €	0 €
Abonnement ICC & recettes liées aux animations	11 534 €	11 534 €	
Recettes EVENEMENTS	0 €	0 €	
Activité gestion locative	670 764 €	670 764 €	0 €
Karting	173 975 €	173 975,16 €	
Chapidoc	10 618 €	10 618,20 €	
La Centrale	135 203 €	135 202,85 €	
Ecossolies	144 182 €	144 181,80 €	
Hangars 20/30 et maison du port	84 978 €	84 978,47 €	
Blockhaus HUB	1 986 €	1 985,84 €	
Harmonie mutuelle	45 392 €	45 392,22 €	
Halle 6 Est	71 890 €	71 890,00 €	
Place François II	219 €	218,76 €	
produits divers gestion locative	2 321 €	2 321 €	
Divers et reprises sur provisions	9 197 €	9 197 €	
TOTAL RECETTES	***2 231 403 €***	***2 059 403 €***	***172 000 €***

DEPENSES	RESULTAT 2021	RESULTAT 2021 partie DSP	RESULAT 2021 Partie région
Achats et charges de fonctionnement	223 734 €	201 361 €	22 373 €
Cout fonctionnement Halles 1 & 2			
Plans d'actions	272 279 €	241 729 €	30 550 €
Notice 1Accompagnement économique	23 284 €	23 284 €	
Notice 2Dispositif accélération à haut pote	19 018 €	19 018 €	
Notice 3Dispositif accélération culture et r	16 972 €	16 972 €	
Notice 4Développement autres accélérate	3 250 €	3 250 €	
Notice 5Structuration filières image	0 €	0 €	
Notice 6Structuration de la filière design	35 000 €	35 000 €	
Notice 8Dispositif d'innovation croisée	60 447 €	60 447 €	
Notice 9a Animation et promotion	57 611 €	57 611 €	
Actions réseau régional	30 550 €	0 €	30 550 €
Actions spécifiques FICOL-RECIFE	0 €	0 €	
Art est aux nefs	0 €	0 €	
Etudes préconfigurations Halles 1 et 2	874 €	874 €	
Activité gestion locative	606 571 €	606 571,28 €	0 €
Karting	88 759 €	88 759 €	
Chapidoc	1 000 €	1 000 €	
La Centrale	135 447 €	135 447 €	
Ecossolies	149 796 €	149 796 €	
Hangars 20/30 et maison du port	94 133 €	94 133 €	
Place François II	0 €	0 €	
Blockhaus HUB	900 €	900 €	
Harmonie mutuelle	58 771 €	58 771 €	
charges diverses	1 €	1 €	
Halle 6 Est	77 765 €	77 765 €	
Impôts et taxes	26 772 €	24 095 €	2 677 €
Taxe sur les salaires			
Frais de Personnel	617 599 €	555 839 €	61 760 €
Charges sociales	282 780 €	254 502 €	28 278 €
Charges diverses de personnel	5 747 €	5 173 €	575 €
Transfert de charges PU=>CF	176 088 €	158 479 €	17 609 €
Transfert de charges CF=>PU	-76 721 €	-69 049 €	-7 672 €
Amortissements sur immobilisations	19 211 €	17 290 €	1 921 €
Provision créances douteuses	4 527 €	4 074 €	444 €
Provision charges indemnités fin de	7 362 €	6 626 €	736 €
Boni sur résultat à reporter sur les années 2021-2024	258 €		
Charges diverses	126 €	114 €	13 €
TOTAL DEPENSES	***2 241 447 €***	***2 071 843 €***	***169 337 €***
RESULTAT D'EXPLOITATION	***-10 044 €***	***-12 440 €***	***2 663 €***
Produits financiers /exceptionnels	148 €	133 €	15 €
Charges financières / exceptionnelles	2 429 €	2 186 €	243 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	***-12 324 €***	***-14 492 €***	***2 435 €***

COMPTE D'EXPLOITATION GLOBAL SAMOA RESULTAT 2021					
	REALISE DEFINITIF 2020	BUDGET 2021 CA 07/12/2020	BUDGET 2021 ACTUALISE CA 31/5/2021	BUDGET 2021 CA 12/2021	RESULTAT DEFINITIF 2021
RECETTES					
Rémunération Traite de Concession Ile de Nantes	2 353 733 €	2 408 567 €	2 638 567 €	2 659 000 €	2 659 000 €
Rémunération mandats	187 845 €	119 531 €	121 723 €	121 723 €	121 723 €
Subventions Nantes Métropole DSP	1 539 233 €	1 340 495 €	1 175 495 €	1 175 495 €	1 175 495 €
Recettes propres Creative Factory	103 661 €	182 000 €	184 000 €	79 042 €	75 451 €
Recettes locatives	600 569 €	624 436 €	659 000 €	668 594 €	670 764 €
Subventions autres	516 305 €	400 790 €	414 790 €	319 336 €	300 496 €
Produits divers de gestion	5 798 €	7 500 €	7 500 €	19 598 €	26 082 €
TOTAL RECETTES	***5 307 144 €***	***5 083 319 €***	***5 201 075 €***	***5 042 788 €***	***5 029 010 €***
DEPENSES					
Achats et Charges de fonctionnement	714 632 €	717 828 €	741 853 €	775 851 €	790 225 €
Plan d'actions Pôle économique	276 869 €	490 844 €	503 500 €	296 243 €	273 153 €
Charges locatives	559 643 €	621 500 €	574 498 €	633 424 €	606 571 €
Impôts et taxes	96 653 €	204 237 €	172 214 €	184 998 €	170 161 €
Frais de personnel	2 928 705 €	2 962 091 €	3 112 972 €	3 063 856 €	3 115 583 €
Amortissements et provisions	105 362 €	48 700 €	79 248 €	80 248 €	79 875 €
Charges diverses	125 €	500 €	500 €	500 €	2 220 €
Etalement intéressement DSP	475 441 €	0 €	0 €	0 €	258 €
TOTAL DEPENSES	***5 157 430 €***	***5 045 700 €***	***5 184 785 €***	***5 035 120 €***	***5 038 047 €***
RESULTAT D'EXPLOITATION	***149 714 €***	***37 619 €***	***16 290 €***	***7 669 €***	***-9 036 €***
Produits financiers /exceptionnels	*4 265 €*	*1 500 €*	*1 500 €*	*2 669 €*	*87 397 €*
Charges financières / exceptionnelles	*0 €*	*0 €*	*0 €*		*11 669 €*
RESULTAT DE L'EXERCICE	***153 979 €***	***39 119 €***	***17 790 €***	***10 338 €***	***66 692 €***

Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices clos

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	au 31/12/17	au 31/12/18	au 31/12/19	au 31/12/20	au 31/12/21
1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital Social	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
b) Nombre d'actions émises	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Produits d'exploitation					
Etudes et prestations de services	1 702 125 €	1 677 757 €	1 696 595 €	565 513 €	754 965 €
Mandats	160 090 €	201 301 €	204 364 €	187 845 €	121 723 €
Concessions	8 993 347 €	17 024 905 €	13 900 716 €	18 685 226 €	30 658 960 €
Total Chiffre d'affaires	***10 855 562 €***	***18 903 963 €***	***15 801 675 €***	***19 438 584 €***	***31 535 648 €***
Production stockée	9 235 336 €	-4 456 499 €	1 338 712 €	-7 987 278 €	-11 022 281 €
Reprises provisions et Transferts de charges	2 513 479 €	2 392 766 €	2 391 073 €	2 628 307 €	2 873 184 €
Autres produits	323 555 €	583 737 €	448 516 €	2 190 426 €	1 475 558 €
Total Produits d'exploitation	**22 927 932 €**	**17 423 967 €**	**19 979 976 €**	**16 270 039 €**	**24 862 109 €**
Charges d'exploitation					
Achats traité de concession	18 462 707 €	12 803 095 €	15 489 353 €	10 968 648 €	19 838 506 €
Achats d'études	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Achats et fournitures	32 723 €	34 970 €	32 165 €	53 907 €	25 373 €
Sous-traitances	234 688 €	234 787 €	234 789 €	205 194 €	205 264 €
Autres achats et charges externes	1 347 454 €	1 293 951 €	1 408 013 €	1 314 604 €	1 468 147 €
Frais de personnel	2 467 269 €	2 692 290 €	2 741 510 €	2 928 706 €	3 115 583 €
Impôts et taxes	144 753 €	254 978 €	146 980 €	178 466 €	174 161 €
Amortissements, provisions et autres charges :	185 357 €	111 921 €	124 453 €	552 300 €	54 150 €
Total Charges d'exploitation	**22 874 951 €**	**17 425 992 €**	**20 177 263 €**	**16 201 825 €**	**24 881 184 €**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**52 981 €**	**-2 025 €**	**-197 287 €**	**68 214 €**	**-19 075 €**
Produits financiers	-1 108 €	3 686 €	4 203 €	4 265 €	1 680 €
Charges financières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT FINANCIER	**-1 108 €**	**3 686 €**	**4 203 €**	**4 265 €**	**1 680 €**
RESULTAT COURANT avant impôts	**51 873 €**	**1 661 €**	**-193 084 €**	**72 479 €**	**-17 395 €**
Produits exceptionnels	17 844 €	17 103 €	40 064 €	81 498 €	95 756 €
Charges exceptionnelles	11 369 €	0 €	0 €	85 €	11 669 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**6 475 €**	**17 103 €**	**40 064 €**	**81 413 €**	**84 087 €**
Impôts sur les bénéfices	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	**58 348 €**	**18 764 €**	**-153 020 €**	**153 892 €**	**66 692 €**
3) PERSONNEL					
a) Nombre de salariés au 31/12	39	38	42	42	53
b) Montant de la masse salariale	1 689 234 €	1 819 507 €	1 866 615 €	1 990 248 €	2 126 891 €
c) montant versés au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvre, etc…)	778 035 €	872 783 €	874 895 €	938 458 €	988 692 €

Mention des dépenses non déductibles

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons qu'il n'y a pas eu, au titre de l'exercice, de dépenses et de charges somptuaires visées à l'article 39.4 du Code Général des Impôts.

Les dépenses non déductibles, liées à l'activité soumise à l'Impôt sur les Sociétés, ayant donné lieu à réintégration sont notamment :

- La taxe sur les véhicules de société : 1 082 €

Compte tenu des reports déficitaires des années précédentes, l'impact de la réintégration de ces charges en termes d'Impôts sur les Sociétés, est nul.

Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi

Le changement de Direction générale :

Le changement de direction générale acté par le conseil d'administration du 10 janvier 2022 a eu une influence sur les comptes au 31/12/2021.

La provision constituée dans les années antérieures pour la charge exceptionnelle de révocation du directeur général a été reprise à hauteur de la différence entre le montant estimatif calculé sur la base des décisions du conseil d'administration du 24 juin 2010 et la somme allouée après négociation par le conseil d'administration du 10 janvier 2022.

Aucun autre élément n'est à signaler.

Activités en matière de recherche et de développement

Aucun élément n'est à signaler.

Affectation du résultat

Nous vous proposons l'affectation suivante du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

Résultat bénéficiaire exercice 2021	66.691,68 Euros
Montant à affecter	66.691,68 Euros
Affectation à la réserve légale (5%)	3.334,58 Euros
Affectation en report à nouveau Créditeur	63.367,10 Euros
Reste à affecter	0 Euro

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois derniers exercices.

Conventions règlementées

Une convention réglementée visée aux articles L.225-38 et L.225-86 du Code de commerce a été avenantée et a perduré durant l'exercice écoulé :

- Une délégation de service public confiée par Nantes Métropole pour la gestion, l'animation et le développement économique du Cluster des Industries Culturelles et Créatives ainsi que l'animation de la Creative Factory (Halles 1 et 2).

  La convention est conclue pour une durée de 5 ans et s'achèvera le 31 décembre 2024.
  Montant TTC perçu au titre de l'exercice 2021 : 1.175.495 € (montant non soumis à TVA).
  Cette convention fait l'objet d'un avenant n°1 délibéré par Nantes Métropole le 9 avril 2021. Cet avenant a pris en compte les décalages liés au retard de livraison de la Plateforme de Valorisation Economique et Créative dans les Halles 1&2. La participation globale du délégant n'a pas évolué, son échelonnement pour la période 2021-2024 a été modifié.

Des conventions courantes ont perduré sans modification de contrat durant l'exercice écoulé :

- Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction de la Fabrique confié à la Samoa par la Ville de Nantes.
  Montant de l'avance TTC versée pendant l'exercice 2021 : 0 €.
  Montant cumulé des avances versées au 31/12/2021 : 27 451 000 €.

- Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction de l'Atelier / Galerie et le suivi de la construction des Machines confié à la Samoa par Nantes Métropole.
  Montant de l'avance versée pendant l'exercice 2021 : 0 €.
  Montant cumulé des avances versées au 31/12/2021 : 9.118.361 € €.

- Premier Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la métropole pour la préparation du terrain d'assiette du futur CHU confié à la Samoa par Nantes Métropole. Ce mandat « phase 1 » a fait l'objet d'une résiliation en novembre 2016 et les engagements sont repris dans le nouveau mandat accordé en novembre 2016.
  Montant de l'avance versée pendant l'exercice 2021 : 0 €.
  Montant cumulé des avances versées au 31/12/2021 : 1 231 623 €.

- Deuxième Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la métropole pour la préparation du terrain d'assiette du futur CHU confié à la Samoa par Nantes Métropole. Ce mandat fait suite au premier mandat, résilié en novembre 2016. Il reprend les engagements du mandat « phase 1 ».
  Montant de l'avance versée pendant l'exercice 2021 : 0 €.
  Montant cumulé des avances versées au 31/12/2021 : 15.345.633 €.

- Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la Construction d'une Plateforme de Valorisation Economique et Créative dans les Halles 1&2 confié à la Samoa par Nantes Métropole.
  Montant de l'avance versée pendant l'exercice 2021 : 2.365.548 €.
  Montant cumulé des avances versées au 31/12/2021 : 9.214.813 €.

- Une nouvelle convention cadre 2020-2022 de participation financière signée avec la Région des Pays de la Loire pour l'animation et le développement d'un dispositif d'accompagnement des entreprises dans le cadre du développement du Pôle Economique de la Samoa.
  Montant reçu au titre de l'exercice 2021 (soutien au plan d'actions 2020) : 172.000 € (montant non soumis à TVA).

Des conventions courantes ont été conclues ou ont fait l'objet d'un avenant durant l'exercice écoulé :

- Traité de Concession confié à la Samoa en décembre 2015 avec effet au 01/01/2016. Ce nouveau Traité de Concession a repris les engagements non soldés de la Convention Publique d'Aménagement.
  Montant de la participation versée pendant l'exercice 2021 : 9.500.000 € HT.
  Au cours de l'exercice 2021, a été signé le 10 février 2021 un avenant n°5 dont l'objet a été la définition des missions liées au site de compensation écologique et à la mise en œuvre d'une ferme urbaine. Cet avenant est sans incidence sur la rémunération de la Samoa.

  Un avenant n°6 a été délibéré par Nantes Métropole, concédant, le 10 décembre 2021 et a été signé le 3 janvier 2022 par la Samoa dont l'objet a été :
  - La modification de la participation financière du concédant et son échelonnement
  - La modification de la rémunération de l'aménageur et son échelonnement
  - La possibilité pour l'aménageur d'affecter une partie des subventions obtenues à la rémunération, permettant la prise en charge partielle des moyens humains consacrés au pilotage des projets subventionnés, ainsi que de ceux consacrés à la sollicitation de ces subventions.

Autres informations comptables

Toutes les informations complémentaires à cette présentation sont communiquées dans l'annexe « Comptes annuels au 31/12/2021 » établi par l'Expert-Comptable et notamment :

- Les règles et méthodes comptables appliquées (pages 14 et suivantes) ;
- L'état de l'actif immobilisé de la Samoa et celui des amortissements et provisions (pages 20 et suivantes) ;
- L'état des emprunts (page 18) ;
- L'état des créances et dettes avec mention de l'ancienneté (page 25).

Eléments d'appréciations de la situation financière de la Samoa :

Conformément aux recommandations de la chambre régionale des comptes, les éléments suivants sont portés à connaissance des administrateurs.

Au 31/12/2021 l'analyse financière de la Samoa ne fait ressortir aucun risque financier particulier pour la société.

- Les capitaux propres
  Les capitaux propres de la Samoa sont 2.3 fois supérieurs au capital social.
  La moyenne des résultats des 10 dernières années (+19K€) démontre que l'investissement initial des actionnaires de la Samoa n'est pas en risque.

- L'analyse financière du bilan de la Samoa peut être analysé en faisant ressortir des fragilités structurelles.
  En effet, les en-cours de la Samoa représentant le « stock » de traité de concession sont valorisés à 8,3 Millions d'euros allant même jusqu'à 25/30 Millions d'euros selon les années.
  Ces en-cours sont financés avec les excédents de trésorerie et les en-cours d'emprunts.
  Au 31/12/2021, le solde restant dû sur les d'emprunts est de 18 Millions d'euros.
  Comparé aux capitaux propres, 2,3 M€, la Samoa a un taux d'endettement de 8.02 ce qui est analysé comme anormalement haut par la Banque de France d'où une cotation entre F5 et F6 (fragile à très faible).
  De même, notre forte variation du montant total du chiffre d'affaires d'une année sur l'autre (31,5 M€ en 2021, 18,8 M€ en 2019, 10,9 M€ en 2017…) directement lié au niveau des cessions de droits à construire et de versement des participations par le concédant est analysée, si l'on ne tient pas compte des spécificités de nos activités comme une instabilité de notre exploitation.

  Pour autant, ces ratios sont exclusivement liés à notre activité d'aménageur.
  Concernant l'endettement, l'intégralité des emprunts sont garantis à hauteur de 80% par le concédant Nantes Métropole.
  Le taux d'endettement réellement en risque pour la Samoa n'est donc que de 1.6.

  Nos produits de fonctionnement, comme indiqué chaque fois lors des explications de nos comptes de résultats, sont stables et totalement maitrisés.
  En effet, la rémunération du traité de concession et la subvention pour la délégation de service public sont fixées respectivement jusqu'en 2026 et 2024, assurant ainsi à la Samoa la couverture des charges engagées et plus particulièrement des frais de personnel.

  En précision, pour l'activité liée au traité de concession, les embauches relatives à un surcroît d'activité important réalisées pour la période 2021-2028, ont été faites en CDI

dits de mission ce qui permettra à la Samoa de garder un effectif adapté au niveau d'activité après 2029.

En prenant en compte ces spécificités, la Samoa présente une bonne santé financière et l'absence de risques particuliers pour l'exploitation de ses activités au 31/12/2021.

- Les risques sur contrats :
  En complément nous précisons, tel que cela a été indiqué dans le PMT 2022-2026, les risques sur nos deux contrats majeurs.

  Le traité de concession est dit aux risques et périls de l'aménageur. Ce risque est apprécié par rapport au CRACL délibéré par la collectivité annuellement qui fixe les participations du concédant et le résultat à terminaison. Lors de nos discussions avec les services de Nantes Métropole ce point est toujours abordé afin de limiter notre programme de dépenses globales aux recettes prévisionnelles attendues dont la participation du concédant.
  Toutefois, certains faits sont exclus du risque de l'aménageur dont la perte de recettes due à une crise immobilière, la modification substantielle des programmes et de leur cadencement et la découverte de sujétions imprévues liées à la qualité des sols.

  La délégation de service public est aux risques de la Samoa. En cas de résultats supérieurs à ceux prévus, une clause de répartition de l'excédent entre le délégant et le délégataire est prévue.
  La Samoa a mis en place un dispositif de suivi budgétaire permettant de gérer les engagements en fonction des recettes certaines.
  Lors de l'ouverture des Halles 1 et 2 (La Creative Factory) en 2023, la Samoa mettra en place un outil de gestion spécifique pour gérer et maîtriser le risque de commercialisation.

- La situation économique générale

  Tel que cela a été présenté dans le PMT 2022-2026, les risques et opportunités liés à nos activités sont les suivants :

  Au titre du traité de concession :
  En opportunités :
  - Un marché immobilier tendu, en bureaux, activités et logements, notamment en cœur de métropole,
  - Une demande soutenue de centralité de la part de certains habitants, des nouvelles familles et des entreprises innovantes.

  En challenges :
  - Savoir être résilient, et proactif en cas de reprise de pandémie, ou de crise économique sévère,
  - Anticiper d'éventuels coûts prohibitifs de la construction et pénurie de matériaux. Ce risque est actuellement plus sensible du fait de la situation géopolitique mondiale.
    En cas d'augmentation significative des coûts de réalisation des espaces publics, celle-ci pourra être compensée soit par l'attractivité très forte du site ile de Nantes pour les promoteurs immobiliers soit par une révision qualitative et quantitative des espaces publics à réaliser soit par une révision des participations du concédant dans la mesure du possible.
  - Envisager un retournement de conjoncture dû à une montée brutale de taux, qui fragiliserait la solvabilité des ménages sur le segment du logement libre et du logement abordable,
  - Être attentifs à tout retard dans la production immobilière qui engendrerait des rentrées différées de charges foncières. Facteur qui affaiblirait la société et pourrait la contraindre à une demande en compte courant ou à une révision du niveau de participation faite auprès de notre actionnaire majoritaire pour

absorber ses difficultés de trésorerie, compte tenu de son niveau d'endettement à terminaison de la séquence 2022/2026,
- Être très actifs sur les grands tènements du Sud-Ouest (fonciers privés),

Au titre de la délégation de service public :
En opportunités :
- Pas de concurrence forte sur le segment immobilier sur lequel la Samoa s'est positionnée (avec un taux d'occupation de ses locaux proche de 98% malgré la pandémie), c'est-à-dire des bureaux XXS et des ateliers d'artistes, mis sur le marché à des tarifs abordables.
- Des gisements en immobilier de bureaux encore à exploiter : 400 m² supplémentaires sur MIN DE RIEN, 400 m² sur les Halles 1&2, ce qui représente globalement un patrimoine de 5 500 m² de bureaux. A moyen terme, de nouvelles friches urbaines sont susceptibles d'intégrer le patrimoine de la Samoa.

En challenges :
- Conduire avec réussite la prise en gestion de deux nouveaux équipements conséquents dédiés aux ICC : la Creative Factory (Halles 1&2) et MIN DE RIEN,
- Diversifier nos métiers avec une commercialisation qui couvre une offre nouvelle (accueil de colloques, séminaires, manifestations, festivals, location d'espaces pour des répétitions, des tournages, ateliers de création). Une offre qui porte en soi des risques, compte tenu des charges de structures engagées, et présente une exposition forte à la pandémie,
- Rester agiles et réactifs sur le champ d'intervention de l'open innovation, (impacté pendant la crise Covid-19), en nouant de nouveaux partenariats,
- Se préparer en vue du renouvèlement de la DSP à partir de 2024, sur des missions qui restent à préciser.

Au titre du co-développement sur le grand territoire :

En opportunités :
- Une capacité à sortir du périmètre historique de l'Ile de Nantes avec une offre de services spécifique,
- Par l'animation d'un réseau régional dédié au ICC,
- Par la réalisation d'études urbaines et techniques sur les conditions de reprise, de transformation et d'urbanisation de l'îlot de l'hôtel Dieu en complémentarité des études de l'Agence TER - Nantes métropole,
- Par la prise en gestion d'immobilier ICC à l'échelle de la métropole,
- Par la prise de commande d'études, de missions d'appui ou de conseils pour le compte des actionnaires du grand territoire estuarien.

En challenges :
- Trouver un bon équilibre dans la conduite maîtrisée des plans de charges du pôle urbain et du pôle économique et notre capacité à répondre à de nouvelles sollicitations,
- En recherchant la meilleure adéquation possible entre les nouvelles missions confiées à la Samoa et l'allocation de ressources afférentes.

Factures reçues et émises à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

En application de l'article L. 441-6-1 du code de commerce, les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent, pour les comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, mentionner dans leur rapport de gestion certaines informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients.

Ces informations sont indiquées dans les tableaux ci-dessous :

Pour les factures reçues :

au 31/12/21	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	383					118
Montant total des factures concernées TTC	1 275 164,75	215 234,80	- 4 239,42	17,33	59 821,43	270 834,14 €
Pourcentage du montant des achats de l'exercice	5,54%	0,94%	-0,02%	0,00%	0,26%	1,18%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses on non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	pas de factures exclues					
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours à réception de facture - Exception pour les factures concernant les mandats confiés par Nantes Métropole : délai légal de 30 jours à réception de facture					

Pour information						
montants des achats de l'exercice						
HT	20 545 770,32 €					
TTC	23 013 998,31 €					

Les retards de paiement concernent les tranches au-delà de 31 jours soit 0,24% du montant des achats réalisés dans l'exercice.

Pour les factures émises :

au 31/12/21	Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	27	47	1	6	183	237
Montant total des factures concernées TTC	**662 629,36**	1 295 320,18 €	7 251,00 €	5 663,00 €	30 112,23 €	1 338 346,41 €
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	1,74%	3,41%	0,02%	0,01%	0,08%	3,52%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses on non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	créances douteuses : 152.302,26					
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux : 30 jours					
Pour information						
montants du CA de l'exercice						
HT	33 324 457,80 €					
TTC	37 977 845,17 €					

Les retards de paiement concernent les tranches au-delà de 31 jours soit 0,11% du montant des facturations réalisées dans l'exercice.

Rapport de la Présidente sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise

- **Liste des mandats et fonctions exercés par chaque administrateur :**

NOM	PRÉNOM	FONCTION	AUTRES MANDAT SOCIAUX DETENUS
		Présidente de la SAMOA	Présidente du conseil d'administration d'Atlanpole (syndicat mixte)
ROLLAND	JOHANNA	Présidente de Nantes Métropole	Présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (syndicat mixte)
		Maire de la Ville de Nantes	Vice-présidente du pôle métropolitain Loire-Bretagne (syndicat mixte)
			Présidente du conseil de surveillance du CHU de Nantes (Etablissement public)
			Présidente de Nantes Saint-Nazaire Développement
			Présidente de France urbaine,
			Membre du comité exécutif d'Eurocities
			Membre de l'Association Française du Conseil des Communes et Régions d'Europe
			Membre du CA de l'Institut d'Etudes Avancées de Nantes et Présidente de la Fondation IEA
			Membre du conseil de surveillance et conseil de développement du grand port maritime Nantes Saint-Nazaire
			Membre du conseil de coordination interportuaire de l'Atlantique
			Membre de l'AURAN
			Membre (CA) de PRO ARTE GRAPHICA - Musée de l'imprimerie
			Membre (CA) EPL CREPS des Pays de la Loire
			Présidente de droit du CCAS
			Présidente de droit du Crédit Municipal
			Présidente de droit du Centre Médico-psycho Pédagogique
			Membre (CA) ORPAN (Office des Retraités et des Personnes Agées de Nantes)
			Membre (CA) du centre Chorégraphique National de Nantes
			Membre (CA) Association des Amis de la Bibliothèque Municipale
			Membre (CA) Association des Amis de la Bibliothèque Municipale
			Titulaire (CA) du Centre Culturel Franco-Allemand
			Membre du Conseil de vie sociale à l'Union Mutualiste a destination des personnes agées
			Présidente de droit de l'AIMF (Association Internationale des Maires et responsables des capitales et métropoles partiellement ou entièrement francophones)
			Membre de l'Association internationale Villes et Ports
			Membre (CA) du Fonds de dotation avec les acteurs économiques - Arbre aux Hérons
		1er Vice-président de la SAMOA	Président de Nantes Métropole Habitat
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	1er Vice-Président Nantes Métropole Aménagement
QUERO	THOMAS	11ème Adjoint au maire Ville de Nantes	Membre (AG) de l'AURAN
			Administrateur Agence Foncière Loire Atlantique (retrait de Nantes Métropole de l'AFLA)
			Titulaire au comité syndical de l'Entente pour le Développement de l'Erdre navigable et naturelle
			Suppléant au comité syndical du syndicat Loire Aval (SYLOA)
			Titulaire à la Commission consultative de l'environnement de l'aéroport Nantes Atlantique
		2ème Vice-présidente de la SAMOA	Vice-Présidente du Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire
COPPEY	MAHEL	15ème Vice-présidente de Nantes Métropole	Administratrice Nantes Métropole Aménagement
		Conseillère municipale de la Ville de Nantes	Membre du Conseil d'orientation et de Surveillance du Crédit Municipal de Nantes
			Membre (CA) de la SEMMINN
			Membre (AG) du Réseau des territoires pour l'économie solidaire
			Membre (AG) des Assises nationales des déchets
			Membre (AG) du Réseau Eco-Evènements
			Memvre (AG) de Compostplus
			Membre (AG) des Cités et Régions pour le recyclage
			Membre (AG) de AMORCE (association des Maîtres d'ouvrage de réseaux de chaleur)
			Membre du Comité stratégique du Fonds Nantes Transition
			Membre (CA) du Fonds de dotation avec les acteurs économiques - Arbre aux Hérons
			Membre (CA) des Ecossolies
			Suppléante au comité stratégique de l'association France Active

NOM	PRÉNOM	FONCTION	AUTRES MANDAT SOCIAUX DETENUS
		Adjointe au Maire Ville de Nantes	Présidente de l'Association Insertion Solidarité Logement
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes	
BENATRE	MARIE-ANNICK	Métropole	Administratrice de Nantes Métropole Habitat
		Administratrice de la Samoa	Administratrice de Loire Ocean Développement
			Administratrice de la SEMITAN
			Administratrice Nantes Métropole Aménagement
			Représentante au Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
			Suppléante au comité syndical du pôle métropolitain Loire Bretagne
			Administratrice IPSJM La Parsagotière
			Membre de l'ESAT NANTEST (centre d'aide par le travail)
			Membre de l'Externat Médico-pédagogique Tillay La Closille
			Membre de l'IME Chanzy (Institut Médico Educatif)
			Membre du Centre d'Habitats et d'Accompagnement Nantais
			Membre de l'association Paralysés de France
			Membre du Conseil d'orientation et de Surveillance du Crédit Municipal de Nantes
			Membre de l'IEM (Institut d'Education Motrice) La Marrière
		Adjointe au Maire Ville de Nantes	Présidente de Nantes Métropole Aménagement
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes	
BONAMY	DELPHINE	Métropole	Administratrice Loire Océan Développement
		Administratrice de la Samoa	Administratrice Loire Océan Métropole Aménagement
			Administratrice Agence Foncière Loire Atlantique (retrait de Nantes Métropole de l'AFLA)
			Membre du comité Syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
			Membre (AG) de Terres en villes
			Titulaire au comité technique de la SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural)
			Suppléante au CA d'ONIRIS
			Membre (AG) de l'AURAN
			Représentante à la Fédération Nationale des Jardins Familiaux et Collectifs
			Membre du Parc Naturel Régional de Brière
		Adjoint au Maire Ville de Nantes	Administrateur SPL Voyage à Nantes
CHÂTEAU	OLIVIER	Administrateur de la Samoa	Administrateur SEM la Folle Journée
			Suppléante au comité syndical du Parc Naturel Régional de Brière
			Suppléant au CA de l'Ecole supérieure des Beaux Arts de Nantes Saint-Nazaire
			Suppléant au CA de l'Union des Villes d'Art et d'Histoire et des Villes historiques de Bretagne
			Membre (AG) de l'association Sites et Cités remarquables de France
			Membre (CA) du Fond Métropolitain pour la Culture
			Titulaire au Conseil des territoires de la Fondation pour la Mémoire de l'Esclavage
			Membre (AG) de l'association des Villes Marraines
			Membre (CA) de l'association des Amis du Musée de la Résistance de Chateaubriant
			Membre (CA) de l'Association Culturelle de l'Eté
		Adjointe au Maire Ville de Nantes	Suppléante au comité syndical du pôle métropolitain Loire Bretagne
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes	
COLLINEAU	MARLENE	Métropole	Titulaire à l'AG de l'association Villes amies des aînés
		Administratrice de la Samoa	Représentante au Centre Médico-psycho Pédagogique
			Membre (CA) de l'Institut de Cancérologie de l'Ouest
			Titulaire (AG+CA) de l'association Réseau Français des Villes santé de l'OMS
			Membre (AG) de l'association Elus, Santé publique et Territoires
			Membre de l'association Nantes Soins à domicile
		Vice-président du Conseil Régional de Loire	Président de l'Association du Notariat Francophone Loi 1901
DEJOIE	LAURENT	Administrateur de la Samoa	Président du CSN International Loi 1901
			Administrateur de la SPR et la SEM Région des Pays de la Loire
			Administrateur de la SEM Croissance Verte
			Gérant SCP dejoie, Fay, Gicquel
			Gérant SCI les Archives
		Membre du Bureau Métropolitain	Président Loire Océan Développement
DESCLOZIERS	ANTHONY	Maire de Sainte Luce sur Loire	Administrateur Loire Ocean Métropole Amenagement
		Administrateur de la Samoa	Administrateur Nantes Métropole Amenagement
			Administrateur Voyage à Nantes
			Administrateur Loire Atlantique Développement -
			Administrateur Société Equipement Loire Atlantique
			Membre du comité Syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
		2e vice-président du Conseil Général	Conseiller départemental Canton de Machecoul - Saint-Même
CHARRIER	JEAN	Administrateur de la Samoa	
		Maire de Saint-Mars-de-Coutais	

NOM	PRÉNOM	FONCTION	AUTRES MANDAT SOCIAUX DETENUS
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Présidente SPR Abbaye de Fontevraud SOPRAF
GARNIER	LAURENCE	Conseillère municipale de la Ville de Nantes	Représentante au Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
		Administratrice de la Samoa	Administratrice SPL Commission consultative des services publics locaux auprès de Nantes Métropole (la CCSPL n'est pas une SPL, c'est une commission interne de Nantes Métropole)
		Conseillère municipale de Rezé	Suppléante au comité de gestion de pilotage et à l'AG de la SAS Minawatt
LERAY	ISABELLE	Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Représentante au comité syndical de l'Etablissement public territorial du bassin de la Sèvre Nantaise
		Administratrice de la Samoa	Membre de la commission de suivi de site – société ALVA
		Conseillère municipale de Rezé	Administratrice Nantes Métropole Aménagement
METAYER	MARTINE	Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Administratrice Loire Océan Métropole Aménagement
		Administratrice de la Samoa	Membre de la commission de suivi de site – société ALVA
		8ème Vice-président de Nantes Métropole	Administrateur de Loire Océan Développement
PRAS	PASCAL	Maire de Saint Jean de Boisseau	Administrateur SA HLM Atlantique Habitations
		Administrateur de la Samoa	Administrateur SPLA Loire Ocean Métropole Aménagement (LOMA)
			Administrateur Nantes Métropole Habitat (NMH)
			Administrateur SPL Nantes Métropole Aménagement (NMA)
			Administrateur SAEM d'équipement de la Loire-Atlantique (SELA)
			Représentant au Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
			Président de l'AURAN
			Représentant à l'AG pour la Maison Régionale de l'Architecture des Pays de la Loire,
			Suppléant à la Commission consultative de l'environnement et au comité permanent de l'aéroport de Nantes Atlantique
			Représentant du Réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif
			Membre (CA) de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
			Suppléant au CA de l'Ecole supérieure des Beaux Arts de Nantes Saint-Nazaire
			Membre (CA) du CIF coopérative SCIC HLM
			Membre (CA) de la SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) de Saint Nazaire et de la Région Pays de la Loire
			Membre (CA + AG) de l'Organisme foncier solidaire – Atlantique accession solidaire
		Président de CARENE	Maire de Saint-Nazaire
SAMZUN	DAVID	Administrateur de la Samoa	Président ADDRN
			1er Vice-Président du comité Syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
			Vice-président d'ATLANPOLE
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Gérant SARL CONSILIO
THIRIET	RICHARD	Conseillèr municipal de la Ville de Nantes	Gérant SARL INSULAE
		Administrateur de la Samoa	Gérant SCI THEOCAFE
			co-gérant SCI CEDANE
			Président SAS CNI
			Président SAS METALMADE
			Représentant à l'AG de l'Agence Nantes – Saint-Nazaire Développement
			Membre (CA) des Fonds de dotations avec les Acteurs économiques – Arbre aux Hérons

NOM	PRÉNOM	FONCTION	AUTRES MANDAT SOCIAUX DETENUS
		16ème Vice-président de Nantes Métropole	Président SPL Cité des Congrés
TRICHET	FRANCKIE	Conseiller municipal de la Ville de Nantes	Administrateur SEM La Folle Journée
		Administrateur de la Samoa	Membre (suppléant) au comité syndical de l'ONPL (Orchestre National des Pays de la Loire)
			Membre (suppléant) du bureau de l'AIMF (Association Internationale des Maires et responsables des capitales et métropoles partiellement ou entièrement francophones)
			Administrateur Ecole de Design Nantes
			Représentant au Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire
			Membre (CA) d'Atlanpole
			Titulaire au comité syndical du syndicat mixte étude et développement des services et réseaux de communications électroniques des pays de la Loire (GIGALIS)
			Représentant à l'AG de l'Agence Nantes – Saint-Nazaire Développement
			Personne qualifiée pour l'Association Centre de Communication de l'Ouest
			Titulaire au comité stratégique de France active
			Suppléant de Smile Smart Grids
			Suppléant à l'AG d'Open Data
			Représentant à l'AG de AVICA – Association des Villes et collectivités pour les communications Electroniques et l'Audiovisuel
			Représentant au CA de l'Ecole de Design Nantes Atlantique
			Représentant au CA de l'Institut de recherche technologique Jules Verne
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Vice-Présidente association OPEN DATA France
VIALARD	LOUISE	Conseillère municipale de la Ville de Nantes	Suppléante au comité syndical de du syndicat mixte étude et développement des services et réseaux de communications électroniques des pays de la Loire (GIGALIS)
		Administratrice de la Samoa	Censeur à la SPL la Cité des congrès
			Représentante à l'AG de l'Agence Nantes – Saint-Nazaire Développement

- **Liste des conventions intervenues entre l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires et une autre société dont la Samoa possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.**

  La Samoa n'est détentrice d'aucune participation dans d'autres sociétés, ce point est sans objet.

- **Rappel du mode gouvernance de la Samoa :**
  L'article 20 des statuts prévoit les modalités d'exercice de la direction générale de la Samoa.
  « Conformément aux dispositions légales, la direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par une personne physique, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une personne nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

  Depuis sa création, le Conseil d'Administration de la Samoa a effectué le choix de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.
  Ce même article 20 prévoit aussi :

  « En fonction du choix opéré par le Conseil d'Administration, la direction générale est assurée soit par le Président, soit par une personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur général. Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, ses limitations de pouvoirs. »

  Monsieur Jean-Luc CHARLES a été désigné Directeur Général par décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2010, pour une durée illimitée à compter du 1er octobre 2010,

en application des dispositions de l'article L225-51-1 du code de commerce et des articles 20 et 21 des statuts. Il a été reconduit dans ses fonctions de Directeur Général de la société dans les mêmes conditions que lors de sa nomination une première fois par le Conseil d'Administration du 27 mai 2014 et dernièrement par le Conseil d'Administration du 4 septembre 2020.
Son mandat a pris fin le 3 avril 2022 par décision du Conseil d'Administration du 10 janvier 2022.

Madame Virginie VIAL a été désignée Directrice Générale par décision du Conseil d'Administration du 10 janvier 2022, pour une durée illimitée à compter du 4 avril 2022, en application des dispositions de l'article L225-51-1 du code de commerce et des articles 20 et 21 des statuts.

- **Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital : NEANT**

DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE URBAIN AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE

Comme chaque année, le rapport d'activité de l'année écoulée est intégré comme élément du rapport de gestion destiné à donner une information véritable et sincère sur les activités de la société.

1.1. Les fondamentaux du projet

Traité de Concession d'Aménagement de l'île de Nantes

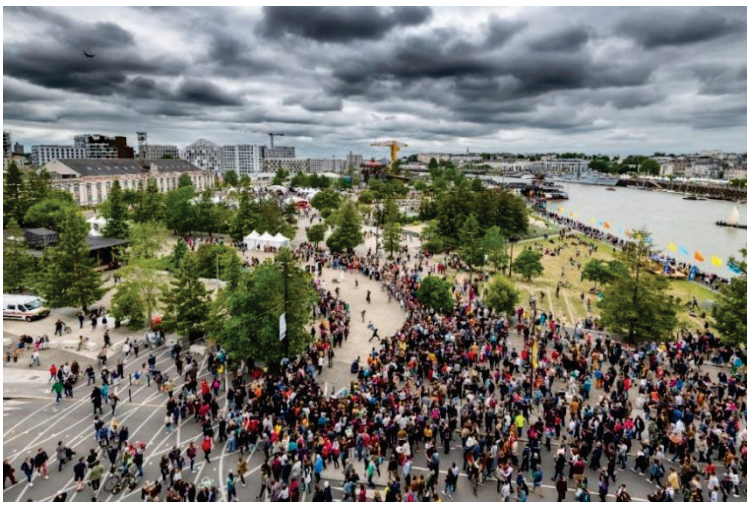
L'année 2021 est le sixième exercice pour lequel des dépenses et recettes ont été effectuées dans le cadre du Traité de Concession attribué à la Samoa par délibération en date du 15 décembre 2015 du Conseil Métropolitain. Ce Traité de Concession fait suite à la Convention Publique d'Aménagement signée le 31 octobre 2003 et résiliée à l'amiable au 31 décembre 2015.

Note de présentation de l'île de Nantes

Rappel des objectifs du projet île de Nantes

L'île de Nantes est depuis près de 20 ans le théâtre de l'un des plus grands projets de renouvellement urbain en France. Il se construit depuis les prémices sur de grands objectifs politiques qui perdurent : **construire une nouvelle centralité métropolitaine** venant conforter le centre-ville, **renouer avec la Loire**, **faire la ville pour tous**.

Dans la continuité de ces objectifs, le projet affiche aujourd'hui la véritable ambition de s'intéresser à la fois à ce qui relève du quotidien (habiter, travailler, aller à l'école, rencontrer ses voisins…) et du rayonnement métropolitain de l'île (accueillir de grands équipements comme le CHU ou des établissements d'enseignement supérieur, offrir des lieux touristiques emblématiques…).



Aux étapes successives du projet, la Samoa et le maître d'œuvre urbain de l'île de Nantes ont proposé des démarches durables, vertueuses, de construction du projet.

Lors de la première phase conduite avec **Alexandre Chemetoff**, le respect et la réutilisation de l'existant, la gestion de l'eau et de la biodiversité, la performance énergétique avec la participation au programme européen Concerto ont été mis en avant.

Pour engager la **deuxième phase** du projet et accompagner le travail de l'équipe d'urbanistes **Smets/Uaps,** la Samoa a demandé à **Franck Boutté Consultants** d'élaborer une **Charte de Développement Durable**, mise en œuvre au travers de « cahiers des charges des prescriptions environnementales et de développement durable ». Cette charte mettait en avant 6 figures de durabilité : la durabilité énergétique, sociale, écosystémique, économique, cinétique, créative et culturelle.

Ce travail a conduit la Samoa à privilégier la qualité des usages plutôt que la performance technique ou technologique des constructions.

Avec l'arrivée en 2017 de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine **AJOA/LAQ** et l'entrée en phase opérationnelle du sud-ouest de l'île, le projet urbain poursuit son développement, avec une **ambition renouvelée.**

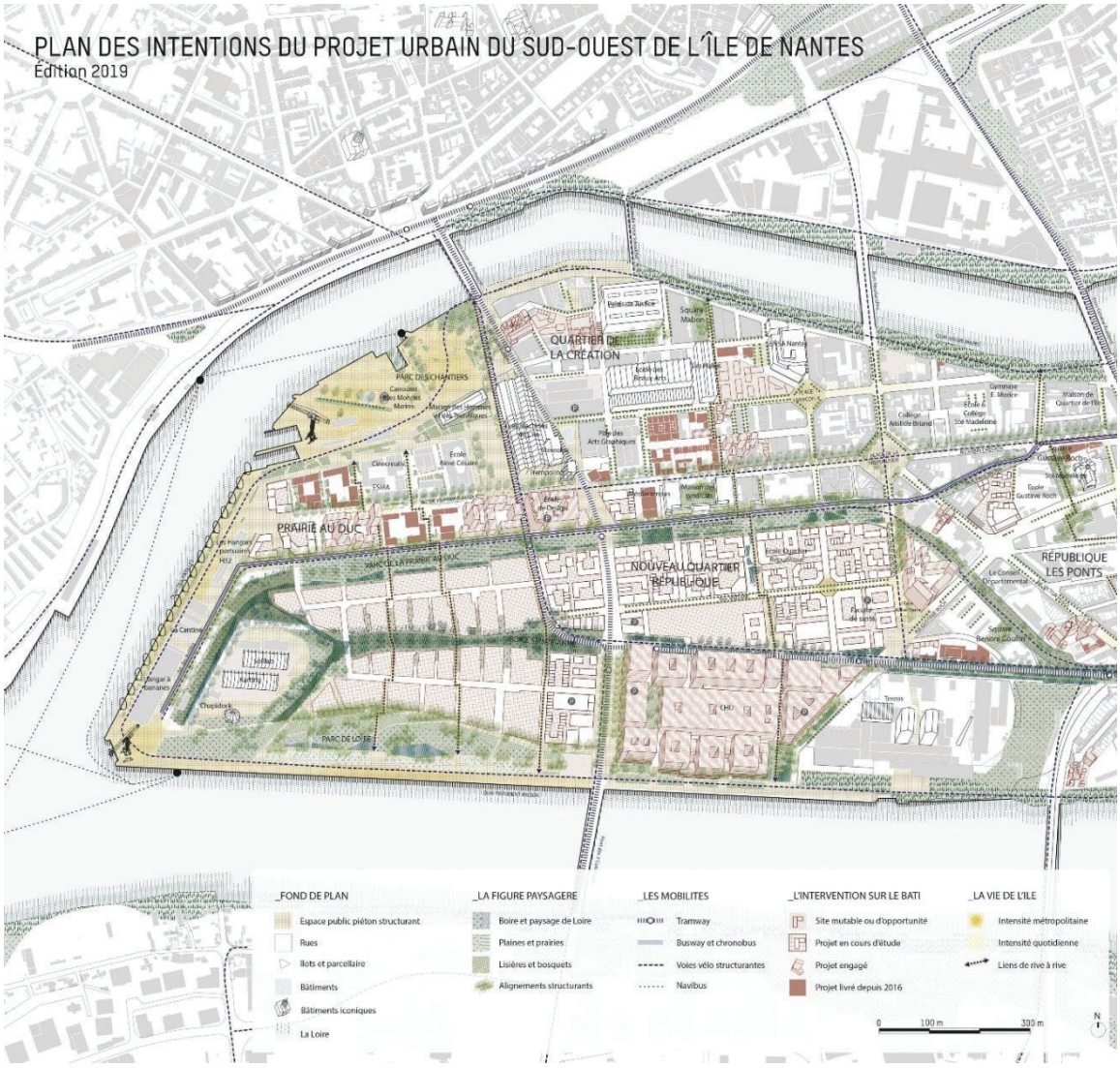
L'île de Nantes s'inscrit comme l'un des sites majeurs de la nouvelle centralité métropolitaine nantaise, en accueillant notamment un nouveau quartier de vie ainsi que des équipements phares (enseignement supérieur, CHU, parc de Loire à vocation métropolitaine…)

La conception urbaine de l'équipe AJOA/LAQ s'est employée à mettre en œuvre et décliner les orientations du **« Manifeste pour une île durable »** élaboré par la Samoa dès 2016, qui renouvelle l'approche « développement durable » du projet, en s'appuyant sur quatre grands axes spécifiques à l'île de Nantes :

1. **l'île des communs,**
2. **l'île des mobilités complices,**
3. **l'île du bien-être,**
4. **l'île résiliente.**

La philosophie générale du Manifeste vise à définir les conditions de mise en œuvre d'un projet qui fasse écho aux spécificités de l'île de Nantes, à son ADN, pour produire une ville « sur mesure », une ville qui ne soit pas générique, avec une mise en œuvre opérationnelle immédiate dans le quartier République. La conception de ce nouveau quartier s'est par ailleurs enrichie d'autres démarches engagées par la Samoa, telle que l'approche par les usages menée avec le Sens de la Ville ou plus récemment la construction de la stratégie climat.

Au fil du temps, le projet urbain de l'île de Nantes a affirmé une méthode qui lui est propre et constitue désormais sa marque de fabrique : **l'attitude ouverte d'accueil de projets, une envie et une capacité à expérimenter, l'imbrication forte entre culture, création et projet urbain comme en atteste le développement du quartier de la création et enfin la participation citoyenne** qui s'est fortement accentuée ces dernières années. L'ensemble de ces principes sont réaffirmés aujourd'hui.



Les chiffres clés en 2021

- **18 500 habitants.**
- **22 000 actifs.**

A fin 2021, le développement de l'île a permis de traiter et de livrer depuis le début du projet île de
Nantes :

- **Plus de 62 hectares d'espaces publics transformés dont 8 km de berges (sur les 12 km du tour de l'île),**

- **795 274 m² de Surfaces de Plancher d'opérations immobilières**, dont :
  - 379 118 m² de logements (soit 6 514 logements dont 4 454 logements familiaux et 2 060 logements en hébergements collectifs séniors, étudiants, jeunes actifs) ;
  - 114 146 m² d'équipements publics ou privés ;
  - 194 458 m² de bureaux ;
  - 76 702 m² d'activités et commerces.

Rappel du programme

Le programme de l'opération île de Nantes est défini dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement avec Nantes Métropole.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de l'île de Nantes a été confiée par Nantes Métropole à la Samoa dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement adoptée par le conseil communautaire d'octobre 2003. La durée de la Convention Publique d'Aménagement a été fixée à 20 ans, elle a toutefois été résiliée au 31/12/2015.

L'intégralité des engagements non soldés est reprise par un nouveau traité de concession débutant le 01/01/2016 pour une durée de 22 ans (fin au 31/12/2037).

Objectifs 2037 :

Dans le cadre du présent Traité de Concession d'Aménagement, le programme global actualisé reflétant la Phase 2 du projet urbain de l'île de Nantes pour la période 2016-2037, devra permettre les réalisations suivantes :

- **40 000 m² d'équipements publics** ;

- **Environ 320 000 m² de surfaces de plancher de locaux d'activité** (commerces, bureaux, activités, économiques) et d'équipements ;

- **Environ 550 000 m² de surfaces de plancher de logements** (environ 8 000 logements) dont :
  - 25% de logements sociaux (environ 2000 logements) ;
  - 25% de logements abordables (logements en prêt locatif social PLS et accession abordable environ 2 000 logements) conformément à la politique d'habitat déclinée dans le PLH en vigueur ;
  - 50% en logements « libres » (environ 4 000 logements).

- **La réalisation d'un parc urbain d'environ 12 ha.**

Le programme à réaliser devra aussi permettre l'arrivée sur l'île de Nantes du nouveau **Centre Hospitalier Universitaire (CHU)**, bâtiment d'environ 250 000 m² sur une dizaine d'hectares.

Ces objectifs ont été révisés, en fonction des évolutions actées en 2018 du nouveau « plan guide » élaboré par l'équipe d'AJOA/Schorter, mais également en fonction des nouveaux arbitrages, et des évolutions des politiques communautaires récentes**, en tenant compte de la feuille de route du PLH approuvée en 2019, et qui prévoit 33% de logements sociaux, 22% de logements abordables et PLS et 45 % de logements libres**.

Synthèse du bilan d'activité du Pôle Urbain : les faits marquants de l'année écoulée

L'année 2021 se caractérise par la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain de l'île de Nantes, et marque également la poursuite de la déclinaison opérationnelle et concrète du Manifeste pour une Ile Durable, qui constitue désormais le fil rouge de l'action de la Samoa, tant pour le Pôle Urbain que pour le Pôle Economique.

L'année 2021 fait partie de ces années déterminantes dans la vie d'un projet urbain comme celui de l'île de Nantes tant elle fut consacrée à l'approche pré-opérationnelle ou à la conception des futurs espaces publics. Le projet n'avait jusque lors pas encore connu une telle effervescence liée à un programme aussi ambitieux qu'imposant. Ce n'est pas moins d'environ 100 M€ de travaux qui seront exécutés d'ici à la livraison du CHU, prévue fin de l'année 2026. La multiplicité des projets ainsi que les interrelations si nombreuses et dynamiques auront conduit à mobiliser de nombreuses ressources tant en interne qu'en externe pour lancer ces multiples projets.

Paradoxalement, l'année 2021 s'est révélée moins active que les précédentes en termes de réalisation de travaux d'espaces publics puisque la production des études a fortement mobilisé les équipes.

Inversement, l'année 2021 aura été marquée par une reprise spectaculaire des opérations immobilières par rapport à 2020, avec une progression des opérations engagées supérieure à la moyenne prévisionnelle des 10 prochaines années.

Elle marque l'entrée dans une phase réellement opérationnelle, **qui préfigure une phase de travaux extrêmement conséquents et perturbants tant pour les riverains** que pour l'ensemble des usagers empruntant actuellement les grands axes de circulation qui traversent l'île. Le chantier du CHU aujourd'hui visible, la mise en service de la « voie médiane », désormais appelée le boulevard Gisèle Halimi, les opérations du nouveau quartier République qui sortent de terre, sont autant d'actions qui se concrétisent, et qui nécessitent, tant au niveau de la Samoa que de la Métropole une communication forte. En effet, il s'agit d'intégrer les futures inévitables nuisances dans un récit positif et constructif, qui permettra d'entrevoir les bénéfices des futurs aménagements, en portant une vision renouvelée de la fabrique de la ville, toujours plus inclusive, faisant une large place à la nature et exemplaire du point de vue environnemental.

C'est dans cette perspective qu'a été imaginée, au cours des années 2020-2021, l'idée de proposer, en contrepoint des nuisances inévitables liées aux phases successives de travaux, la mise en œuvre de deux projets permettant d'offrir de nouvelles aménités « positives ». Il s'agit d'une part du projet **« MIN DE RIEN »**, tiers-lieux créatifs aux accès protégés, et d'autre part, **la création d'un vaste espace sans voiture** à l'extrême pointe ouest, qui permettra, dès 2023-2024, de préfigurer le futur Parc de Loire, grâce au dévoiement de la circulation automobile depuis la rue Saint Domingue vers le Boulevard des Antilles.

Ces deux projets permettront la mise en valeur de l'ensemble des usages et équipements existants (Ecossolies, Karting, Chapidock, Hangar à Bananes, grue grise, etc.) et à venir : futur **« parc des rails »** et projet « **Fercam** ».

En termes d'études de conception et d'approche stratégique :

En 2021, l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée afin de poursuivre la déclinaison opérationnelle du plan guide. Cette nouvelle étape du projet n'est pas en reste sur la question environnementale qui s'est en 2021, concentrée en particulier sur :

- La désignation de ZEFCO comme AMO « transition climatique » ;
- La désignation du groupement Legendre Energie/Enercoop/LAD comme investisseur et exploitant de l'opération d'autoconsommation collective d'électricité du quartier République ;
- La relance de la consultation pour la création et la gestion d'une plateforme de gestion des terres polluées à l'échelle de l'île de Nantes ;
- La réalisation d'une évaluation de la mise en œuvre de « nouveaux usages » dans le quartier Prairie au Duc par le bureau d'études « Le Sens de la Ville » ;
- La réalisation d'une étude de programmation de l'offre de loisirs urbains, confiée au Sens de la Ville ;
- La réalisation d'une étude de faisabilité concernant la logistique urbaine.

Enfin, l'année 2021 aura également permis de poursuivre les **études de faisabilité des espaces publics des Jardins de l'Estuaire (ex contre quai et parc de la prairie au duc)**, **ainsi que la terminaison du quartier prairie au duc en lien avec le lancement des consultations immobilières des îlots E et J démarrées fin 2021.** C'est également en fin d'année 2021 qu'un **séminaire technique dédié à la programmation des Jardins de l'Estuaire** s'est tenu, il sera suivi en 2022 d'un séminaire « élus » qui aura pour but d'entériner les grands objectifs de ce **premier grand jardin de quartier piloté par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AJOA – LAQ.**

En termes d'espaces publics et d'infrastructures de mobilité :

Cette année 2021 aura été marquée par **le démarrage de la viabilisation du quartier République**, seconde pièce du sud-ouest après le triangle des marchandises qui a accueilli les premières opérations et ses habitants au début 2021. La Samoa a également poursuivi l'accompagnement des opérations immobilières du quartier Prairie au duc avec les espaces publics et venelles nord sud, reliant le parc des chantiers aux futurs jardin de l'estuaire dont la livraison est attendue à l'horizon 2026.

L'année 2021 a dévoilé **les premières interventions sur le site du futur CHU** avec l'achèvement du terrassement de cette parcelle de 10 ha, prémices du chantier de gros œuvre qui débutera au premier semestre 2022.
Fait notable de cette année écoulée**, l'affirmation par la métropole de la réalisation des 3 lignes de transports publics attendues sur le territoire de l'île de Nantes en 2027, avec les deux lignes de tramway L6 et L7 et la décision de réaliser la L8 en BHNS reliant ainsi Bouguenais à la ligne 1 et traversant l'île d'ouest en est**. C'est dans cette perspective que les études de conception ont été lancées sur les lignes de tramway (DNLT) ainsi que sur la L8 en bus à haut niveau de service.

N'oublions pas également l'accompagnement des quartiers est de l'île de Nantes avec les abords du secteur Mercure, en pied du pont Senghor et du boulevard Millerand.

Concernant les espaces publics, outre la réalisation des abords de plusieurs opérations immobilières (Neoverde, Pad sud), l'année 2021 aura permis de finaliser :

- Les travaux des espaces publics jouxtant le Triangle des Marchandises (et la livraison du projet Cinq Ponts et O'Slow) ;

- La première phase de viabilisation du quartier République, notamment l'insertion du réseau de chaleur en compagnie du délégataire ERENA, opération essentielle et préalable au démarrage des premières opérations immobilières.

L'année 2021 aura également permis de poursuivre les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics du quartier République et l'entrée en phase opérationnelle du bloc B et de finaliser les études de conception des abords de l'Ecole de Design dont la livraison est attendue en septembre 2022.

L'année 2021 aura également révélé l'impérieuse nécessité de lancer la conception de la reprise du réseau d'eaux usées situé sous le boulevard de la Prairie au Duc pour la livraison des blocs A et B en septembre 2023, puisque le patrimoine de la direction du cycle de l'eau est historiquement sous dimensionné au regard de l'ampleur du projet urbain du sud-ouest.

- **En termes de développement immobilier**

Suite au contexte du premier confinement qui a entrainé un net ralentissement de l'activité immobilière, l'année 2021 aura été marquée par une forte reprise des opérations en construction avec la mise en chantier de 11 nouvelles opérations.
Cette reprise n'est pas que conjoncturelle, puisqu'au cours de cette même année, 8 autres opérations ont été engagées.
Au total, le volume des opérations engagées (livrées, en travaux, PC déposé, ou en étude) en 2021 **représente une progression de 56 000 m².**

- **En termes de construction**

Les anciennes Halles Alstom ont poursuivi leur processus de transformation, reprenant leur rythme de production après les conséquences immédiates de la crise sanitaire et des aléas techniques. En effet, l'année 2021 s'est caractérisée par :

- La reprise des travaux des **Halles 1&2 (Creative Factory)** en janvier,

- La livraison de la **Halle 6 Est** (l'Hôtel d'entreprises réalisé par Quartus) dès le premier trimestre,
- Le lancement des travaux de la Halle 1&2 bis (**Foodhall** réalisé par le groupe Chessé).

Les livraisons des opérations du Foodhall (Halles 1&2 bis) et de la Creative Factory (Halles 1&2) prévues respectivement en juin 2022 et fin septembre 2022 permettront l'achèvement de la transformation de l'ensemble du site des Halles Alsyom, occupant une emprise de 1,6 ha et une SDP d'un peu plus de 25 000 m².

1.2. Bilan d'activité par pôle de compétences

1.2.1. Bilan d'activité du Pôle Urbain / Etudes et Développement Durable

Présentation synthétique et stratégique

Conception urbaine

En 2021, la mobilisation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AJOA/LAQ s'est poursuivie de façon constante et soutenue, avec une forte activité d'accompagnement des opérations immobilières sur l'ensemble de l'île de Nantes.

Les principaux sujets sur lesquels elle est intervenue sont les suivants :

- La mise en œuvre des 4 premiers blocs du quartier République, l'équipe assurant la coordination urbaine, architecturale, mais aussi technique, dans cette phase désormais très opérationnelle, des opérations immobilières des blocs A, B et G nord (11 opérations immobilières engagées). L'année 2021 a également permis de travailler sur la faisabilité du bloc F pour le projet du QHU, quartier hospitalo-universitaire ;

- Les études de faisabilité des prochains blocs de République (C et D), avec notamment des réflexions sur l'intégration d'un gymnase de la ville de Nantes ;

- La terminaison du quartier Prairie-au-Duc et sa liaison avec le quai des Antilles, dans l'objectif de permettre à la Samoa de lancer de nouvelles consultations d'opérateurs sur ce secteur et d'achever le quartier d'ici 2028 ;

- L'avancement des études de faisabilité sur les Jardins de l'Estuaire et l'amorce du grand parc de Loire, marquée par une présentation aux élus lors d'un séminaire de travail ;

- L'accompagnement, à leurs différentes phases d'avancement, d'opérations immobilières dans le tissu existant de l'île, sur des fonciers publics (Anatole de Monzie, îlot M) ou privés (Bergeron, Rexel/Lidl, Guillouard Est et Ouest, Chocolat, Man Doumergue) ;

- La réalisation de prototypes d'espaces publics permettant de tester la palette de matériaux envisagée sur le quartier République et la réalisation de planches d'essai en vue de la production de terres fertiles.

Les études portant sur les espaces publics sont présentées dans le paragraphe « Aménagement » du présent rapport.

Ce travail a été rythmé de plusieurs points d'étape significatifs :

- Un séminaire urbain présidé par Mme Johanna Rolland en février 2021, portant sur la terminaison du quartier Prairie-au-Duc, les Jardins de l'Estuaire, l'amorce du grand parc de Loire et la réutilisation des bâtiments restants du MIN ;

- Un comité de pilotage présidé par M. Thomas Quéro en mars 2021, présentant l'actualité du projet au regard des ambitions de transition écologique et de solidarité portées par la métropole ;

- Une conférence de presse présentant le nouveau quartier République en présence de Mme Johanna Rolland, en octobre 2021.

Mise en œuvre du Manifeste pour une île durable

En 2021, la Samoa a poursuivi ses efforts de mise en œuvre du Manifeste pour une île durable et d'énoncé des ambitions du projet île de Nantes. Les éléments les plus saillants sont les suivants :

- **Désignation de ZEFCO**, faisant suite à une procédure de dialogue compétitif, comme l'AMO Climat, **pour élaborer et mettre en œuvre la stratégie climat du projet urbain** de l'île Nantes, et engagement de la phase de diagnostic, selon 7 chantiers : compteur carbone, mobilités, espaces publics, milieux de nature, construction, réemploi et usages ; le sujet de l'adaptation étant traité de façon transversale.

- **Désignation,** suite à un appel à projets, **du groupement Legendre Energie – Enercoop - LAD comme investisseur et exploitant de l'opération d'autoconsommation collective d'électricité du quartier République**. Cette désignation a immédiatement donné lieu à des échanges techniques et à des montages juridiques avec la Samoa et les opérateurs immobiliers du quartier République afin que l'opération d'ACC puisse être mise en place dès les premiers blocs. Un travail minutieux sur le bilan financier de l'opération a également été engagé, les appels à projets de l'Etat étant finalement peu favorables à ce jour, à cette nature de projet. Un travail de lobbying a donc été engagé auprès du Ministère de la Transition Ecologique.

- **Relance de la consultation**, sous forme de délégation de service, pour la création et la gestion d'une **plateforme de gestion des terres à l'échelle de l'île de Nantes,** en application de la convention quadripartite entre l'Etat, la Ville, Nantes Métropole et la Samoa, fixant les conditions de gestion des terres excavées de l'île de Nantes.

- Réalisation d'une **étude d'évaluation, par le Sens de la Ville, des nouveaux usages mis en place sur le Quartier Prairie-au-Duc** et présentation de cette étude aux partenaires du projet, dans la continuité de la démarche « nouveaux usages » engagée depuis plusieurs années par la Samoa. Cette étude permet à la Samoa de mieux cibler et accompagner les ambitions portées par les opérations immobilières en matière d'usages.

- Réalisation d'une **étude de programmation de l'offre de loisirs urbains**, confiée au Sens de la Ville, afin de renforcer l'offre loisirs/culture de l'île. Cette étude propose la création d'un pôle Loisirs-Culture, le long de l'axe Simone Veil, en lien avec l'offre déjà existante sur l'ouest de l'île, dans un objectif de viser le grand public et les professionnels.

- Réalisation d'une **étude de faisabilité** visant à tester la pertinence d'une réalisation de **plateforme de logistique urbaine** sur l'île de Nantes et d'en définir les principales caractéristiques. En complément de la plateforme prévue par Post'Immo sur le boulevard de Gaulle, l'étude propose la réalisation d'une seconde plateforme au cœur de l'île, dédiée à la logistique à vélos.

Etudes de dépollution

On peut souligner en 2021, la réalisation d'un volume important d'études sur la pollution liées notamment aux diagnostics préalables des sols pour les projets de lignes de tramway.

Mise en œuvre opérationnelle du projet urbain

Les études pré-opérationnelles à l'échelle de l'île ou du sud-ouest sont restées ponctuelles en 2021, la part la plus importante étant désormais affectée directement aux opérations d'espaces publics.

Présentation détaillée de l'activité du Pôle Urbain / Etudes et Développement Durable

Intitulé de la mission	Réalisé en 2021	Commentaires
Etudes générales		
Etudes de programmation	130.190 €	AMO nouveaux usages, AMO Loisirs, AMO logistique urbaine
Etudes développement durable	31.899 €	Gestion de l'eau, AMO Climat
Etudes sites et sols pollués	462.357 €	Investigations et expertises BET SSP sud-ouest , étude de faisabilité et AMO plateforme gestion des terres
Etudes techniques pré-opérationnelles	80.075 €	AMO déplacements, sondages géotechniques, détection réseaux
Sous-total études générales	***704.520 €***	
Etudes de maitrise d'œuvre urbaine		
AJOA/Schorter - Volet A	247.322 €	Exécution du marché A3
AJOA/Schorter – Volet B	61.210 €	Suivi d'opérations immobilières, notamment sur le quartier République, études de faisabilité diverses
AJOA/Schorter – Volet C1 et C3 dont Tramway	479.136 €	Etudes de faisabilité d'espaces publics (parcs) et missions complémentaires de MOE sur le tramway
ARTELIA	322.144€	OPCU General et AMO Accompagnement Opérations Immobilières
Autres dépenses Moeu	33.480 €	- Solde des missions de coordination marché SMETS/UAPS 5K€ - MOE pour la renaturation Jardin du Rail 9K€ - MOE mise en place plateforme de gestion des terres polluées 20K€
Sous-total études Moeu hors volet C2	***1.143.292 €***	

Nota : pour mémoire, les honoraires des missions de maîtrise d'œuvre d'espaces publics sont intégrés aux coûts des ouvrages et ne figurent pas dans ce tableau, mais dans celui des travaux.

1.2.2. Bilan d'activité du Pôle Urbain / Aménagement et Espaces Publics

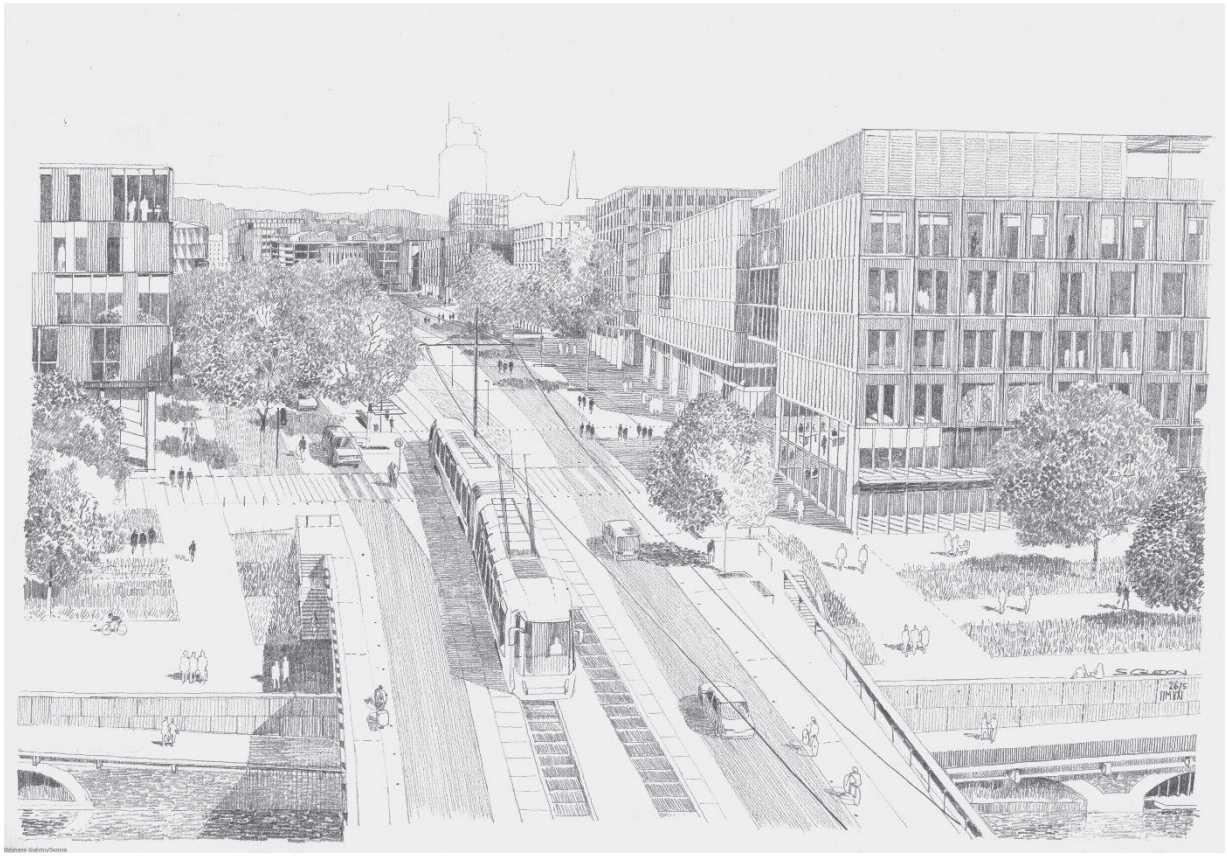
Présentation synthétique et stratégique

L'avancement des études DNLT (Tramway et Busway)

L'année 2021 a été consacrée à la conduite des études de conception des abords du tramway en lien avec la SEMITAN, pilote du projet DNLT. Ces études complexes ont permis de lancer la phase AVP sur les deux grands axes **et de répondre aux conclusions des débats pilotés par les commissaires désignés par la Commission Nationale du Débat Public.**

Ces études d'espaces publics liées à l'arrivée d'une grande infrastructure de transport ont permis de débuter les échanges préalables avec les 3 équipes concourant au **projet du nouvel ouvrage de franchissement du pont Anne de Bretagne** dont la complexité n'est plus à démontrer, tant la couture entre les rives de Loire et le projet urbain est complexe (Idn – Loire au cœur).

L'année 2021 s'est donc caractérisée par l'abandon de l'option tramway de la ligne est-ouest au profit d'un BHNS , ce qui a eu pour conséquence la nécessité d'**une reprise des études de faisabilités de la ligne 8 en BHNS** afin de faciliter la prise de décision des élus en décembre 2021.



Au sein même de cette phase de conception, il a été demandé à la Samoa de conduire et d'intégrer **plusieurs variantes** (stations, tracé, itinéraire vélo…) susceptibles d'impacter les plannings et l'instruction par les services.

La phase de validation de l'AVP initialement prévue en octobre 2021, a été reportée en juin 2022, en raison de la complexité des études de circulation et des carrefours. Ce n'est donc qu'au début de 2022, que la finalisation aura lieu et au second semestre 2022 que la phase de démarrage du PRO sera possible pour les lignes 6-7 en tramway.
Le cas spécifique de la ligne 8 doit faire l'objet d'ajustements de programme avec la Métropole mais devrait être néanmoins, plus réactive car la Samoa assurera seule la maîtrise d'ouvrage de la ligne dans

son intégralité contrairement aux lignes 6 et 7 pour lesquelles la SEMITAN conserve la Maitrise d'ouvrage de la plateforme et de la régulation de trafic.

L'avancement des études d'espaces publics

C'est également durant cette année 2021 que la Samoa a lancé la phase PRO de la conception globale liée au fonctionnement des **espaces publics du futur quartier République**.
L'approche opérationnelle définitive étant prévue en lien avec la livraison des opérations immobilières programmées à partir de 2023, ce sont donc les études liées à l'investissement des sous-sols qui ont été privilégiées, pour ne pas contraindre les opérateurs immobiliers à laisser place aux entreprises de la Samoa alors que ces derniers seront en second œuvre. Ces réalisations de viabilisation se sont plutôt bien déroulées du fait de la projection de nivellement du quartier qui est légèrement plus haut que le terrain naturel actuel (Tn). Rappelons ici que la conception globale du sud-ouest a intégré la dimension « risque » en surélevant le CHU à une cote de rez-de-chaussée supérieure aux modélisations d'une crue d'occurrence millénale (PGRI).

Le démarrage de cette phase opérationnelle a révélé **la nécessité de prendre en compte la grande complexité des phasages et notamment via l'anticipation des phases transitoires et intermédiaires** qui, d'une part, ne dégradent pas les usages existants (déplacements vélos, TC) et, d'autre part, ne suppriment pas les grandes liaisons intra métropolitaines (voirie). **C'est à travers les échanges avec notre OPCU -OPC que nous portons quotidiennement cette vigilance à l'attention des services et des élus et ce, dans une approche de la centralité métropolitaine désormais pilotée à l'échelle élargie inter projets (IDN – ZAC des Isles – Bas Chantenay – Loire au Cœur…).**

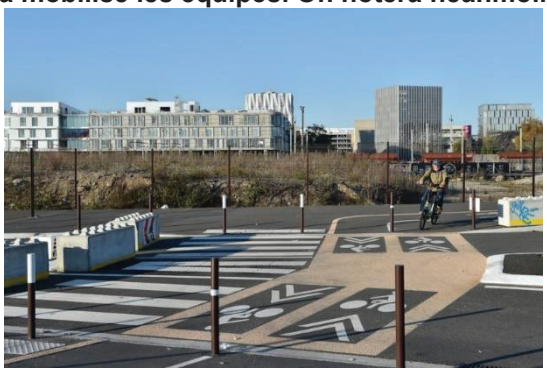
La conception a été également poursuivie sur le quartier Prairie en Duc en lien avec les livraisons prochaines de l'Ecole de Design et de son parking public associé, mais également l'ilot I2.

Sur la partie est de l'île, les études de conception d'espaces publics se sont poursuivies notamment en lien avec les prochaines livraisons immobilières des opérations **Bamboo** (Groupe Giboire) et de la Maison de l'innovation (Groupe La Poste/ Postimmo). Une attention particulière aura également été portée aux quelques opérations privées impactant l'espace public et ce en lien avec le Pôle Nantes Loire. On notera l'extension du centre commercial, l'opération Skyhome (Arc Promotion) ou bien encore Zamenhof (Habitat 44).

Enfin, l'année 2021 aura permis de finaliser les esquisses des Jardins de l'Estuaire. Cette année de production aura débouché sur la tenue **d'ateliers de programmation avec les services**, étape incontournable avant de se lancer dans la conception dont le démarrage est prévu en 2022.

Les réalisations d'espaces publics (travaux 2021)

Cette année 2021 s'est révélée moins active que les précédentes tant la production des études a mobilisé les équipes. On notera néanmoins des interventions :



Concernant **le quartier République**, la Samoa a poursuivi début 2021, **la finalisation de la rue Médiane** (dénommée Boulevard Gisèle Halimi) et du sud du boulevard Léon Bureau, dont la livraison et la mise en service ont été effectives en mai 2021. C'est ensuite, avec la réalisation de la première phase de pose de réseaux de viabilisation des blocs A et B, que la Samoa a continué ses actions sur le quartier. Cette anticipation offrira plus de souplesse dans la réalisation des opérations immobilières et réduira les interventions sur l'espaces publics à leur strict minimum. Ces interventions ont été complétées par quelques travaux sur les abords de la future base vie du CHU avec la mise en impasse du boulevard Gustave Roch.

Il est à noter que c'est en fin d'année 2021 que la Samoa a débuté la mise en œuvre de son **futur parc de stationnement chantier qui sera destiné aux entreprises et salariés des chantiers** pour lesquels

la Samoa et la collectivité ne souhaitent pas observer une dispersion et un stationnement désordonné sur les espaces publics, provoquant gêne et suroccupation du domaine public.

Notons également une Intervention plus conséquente sur le **triangle des marchandises** avec la livraison début 2021 des abords des opérations O Slow et Cinq Ponts, première pièce du nouveau quartier République.

Cette année aura également permis de **mettre en impasse le boulevard Gustave Roch au sud** et de l'installer dans sa configuration définitive, incluant quelques travaux d'accompagnement de la future installation de la base vie du CHU.

Par ailleurs, il était nécessaire de procéder aux premiers essais grandeur nature des futurs espaces publics du quartier République avec **la réalisation des planches d'essais** (sorte de version à l'échelle 1/1 d'une rue de quartier type, d'une piste cyclable, de placette) situées à proximité du Hangar 32 et pour lesquelles des ajustements se poursuivront à la suite des échanges avec les services gestionnaires de la Métropole et les associations.

Les travaux de mise en état des sols

L'année 2021 a été très active en termes d'études de pollution liées à la mise en état des sols, mais n'a pas donné lieu à des travaux.

Présentation détaillée de l'activité du Pôle Aménagement en travaux par secteurs

Travaux de mise en état des sols

Secteur	Nature des travaux	Montant (K€)	Commentaires
14	Démolition/désamiantage	23	Opération La Bovida
Tous secteurs	Dépenses diverses	5	
14	Travaux Terrassement Dépollution et Mise en Sécurité Pyrotechnique Site Triangle Marchandises	-105	Moins values sur solde marchés dépollution

Le montant des travaux de démolitions et de dépollutions pour 2021 est de - 77K€.

Travaux d'aménagement des espaces publics			
Secteur	Nature des travaux	Montant (K€)	Commentaires
1 Palais de Justice	Abords opération immobilière	4	Solde des travaux place des Erables
2/4 Prairie-au-duc	Réalisation d'espaces publics	15	Fin des aménagement PAD Nord
9 Tripode	Abords opération immobilière	33	Abords opération immobilières La poste/Viviani
13 Alstom	Aménagement espace public	8 17	Aménagement place de livraison et parking cycle rue tour d'auvergne Contrôle accès mail front populaire

14 Marchandises	Marchés de travaux espaces publics	1.877 1.071 1.019	Voie de contournement du CHU Rues et venelles blocs A et B quartier République Espaces publics opération Triangle des marchandises
16 Biesse15 Biesse	Réalisation d'espaces publics	28	Fin des aménagement rue petite et grande Biesse
19 Fonderies	Abords opération immobilière	60	Soldes travaux rue L Joxe
17 Bd des Martyrs Nantais et Place Mangin	Aménagement espace public	2	Travaux divers
21 Axe est-ouest	Aménagement espace public	2	Travaux divers
22 Beaulieu	Réalisation d'espaces publics	22	Solde aménagement intérieur îlot Mercure
S30 Véloroute	Réalisation d'espaces publics	28	Fin des travaux tronçon de Bld De Gaulle à rue des boires/secteur 2 et secteur boires - Martyrs nantais/secteur 2 bis
ZAC SUD OUEST			
5 Prairie-au-duc sud	Travaux espaces publics	197	Venelles N/S entre îlots GHI + abords école J Baker
10 Karting	Aménagement espace public	4	Travaux divers
11 Secteur Beghin Say	Travaux de réseaux Aménagement espaces publics	64 31	Dévoiement réseau Orange Bld G Roch études + travaux Carrefour Gustave Roch provisoire
12 CHU et Benoni Goullin	Etudes pour réalisation de travaux	27	Préparation arrivée base vie CHU
14 Marchandises	Travaux espaces publics	43	Rue des voisins bloc G
26 Secteur des parcs	Travaux espaces publics	93	Déplacement parking pointe Ouest
27 Quai Wilson ouest	Travaux espaces publics	4	Création d'une traversée piétonne et sécurisation des flux piétons et cycles - Boulevard Wilson
28 Quai Wilson Est	Travaux espaces publics	76	Travaux neutralisation ovoïde MIN (phase 2)
32 TRAMWAY ZAC1	Maitrise d'œuvre travaux	322	Volet C2 MOEU
33 TRAMWAY ZAC2	Dépenses préparation phase travaux	142	Frais divers
34 et 35 Jardins de l'Estuaire	Dépenses préparation phase travaux	4	Frais divers
Tous secteurs	Travaux renaturation des sols Travaux de réseaux	199 311	Travaux de planches d'essais

	Aménagement espaces publics	2	Participation réseau de chaleur ERENA incluant la gestion des déblais Travaux divers

Le traitement de l'espace public (hors MOE urbaine) représente un montant de dépenses en 2021 de 5 707 K€ HT.

1.2.3. Bilan d'activité du Pôle Urbain / Développement

Présentation synthétique et stratégique

L'activité immobilière sur l'île de Nantes :

- Au 31/12/2021, le volume total des opérations engagées [réalisées, en travaux, PC déposé, en étude de MOE] correspond à **1 243 908 m²** de surfaces de Plancher (SDP), contre 1 187 521 m² 12 mois plus tôt, soit une **progression de 56 387 m² SdP**, par rapport au bilan fin 2020.

- Cette **progression de plus de 56 000 m²** correspond à une **reprise très importante post 1ère année de COVID,** se situant au-delà du rythme de production prévisionnel annuel des nouvelles opérations engagées sur les 10 prochaines années, **avec 8 nouvelles opérations engagées en 2021** et ce sur les différents quartiers de l'île de Nantes et tant sur les fonciers publics que privés.

- Sur le **quartier République**, l'année aura été marquée par :

  - **la livraison** des 2 premières opérations du quartier sur le triangle des marchandises :

    - **O-Slow** (Bati-Nantes // Barré-Lambot) : 57 logements libres familiaux, une résidence étudiante sociale CROUS de 119 logements, 1000 m² de bureaux, 3 cellules commerciales et une crèche de 50 berceaux.

    - **5 Ponts** (CDC Habitat // Tetrarc) : 71 logements sociaux, abordables et libres familiaux, 600 m² de bureaux, 500 m² de commerces et pour près de 3 500 m² le centre d'accueil pour personnes sans domicile des Eaux Vives, associant 40 logements pour les accueillis, un restaurant social, des bureaux. Le projet des 5 Ponts intègre également 2 serres de 300 et 700 m² pour le déploiement d'une activité de ferme urbaine.

  Ces opérations sont particulièrement emblématiques de la programmation mixte et fortement solidaire souhaitée pour le développement du nouveau quartier République.

  - le **démarrage chantier** des 4 premières opérations du bloc A :

    - **ANNA** (ADI // S. Guedon) : 3 290 m² SdP de bureaux et 1 000 m² de commerces et ateliers artisanaux.

- **ADAM** (Linkcity-Bouygues Immo // Data & Mima) : 39 logements libres familiaux, 7 788 m² SdP de bureaux et 801 m² SdP de commerces.

- **ALIX (JOIA)** (Bati-Nantes-Six Ares // Nicolas Reymond) : 68 logements familiaux libres et OFS et 118 m² SdP de commerces.

- **AMIR (ALLURE)** (Cogedim // Raphaël Gabrion & Ramdam) 71 logements familiaux libres et 232 m² de rez-de-chaussée actifs.

➢ Les **dépôts de permis** des opérations :

- **BILL** (ICADE-REI Habitat-ICEA-NMH // B.Bouchet & Claas) : 66 logements familiaux, libres, OFS et sociaux, dont 15 logements en habitat senior participatif (ICEO/NMH), et 160 m² de commerces.

- **BETY** (NMH // TICA & Pallast) : 78 logements familiaux sociaux et OFS, 440 m² SdP de commerces ;

- **GARY (La Maison d'Henry)** (Croix Rouge Habitat - Legendre // SPLAAR & Tristan Brisard) : 67 logements sociaux en résidence : 50 logements pour personnes âgées, 9 pour jeunes adultes trisomiques 8 logements centre parental, ainsi qu'un relais parental, un vestiboutique et 450 m² SdP de commerces.

- **GINA** (LOD-NOVAPOLE // Beal & Blanckaert) : 4 705 m² SdP de bureaux et 778 m² de commerces et rez-de-chaussée artisanaux.

Enfin, en fin d'année 2021, l'équipe d'architecte **TRACKS a été retenue pour la réalisation du groupe scolaire Joséphine Baker, sur le bloc B**, qui verra le jour pour la rentrée scolaire 2025 au cœur du nouveau quartier République.

Ces premiers blocs concrétisent parfaitement le **travail entrepris sur les échelles** et sur la thématique de la **ville non générique**. En effet, à l'échelle de ces deux premiers blocs A, B et de la moitié du bloc G, ce ne sont pas moins de 11 opérations distinctes réalisées par autant de maîtrises d'ouvrage et de 16 maîtrises d'œuvre différentes, là où sur de nombreuses opérations d'aménagements, ce volume d'environ 60 000 m² SdP serait traité par une ou deux équipes de maîtrises d'ouvrage et de maîtrises d'œuvre. Viendront par ailleurs s'ajouter ultérieurement, 5 opérations singulières de petites échelles dans ces trois premiers blocs.

- Sur **le quartier de la Prairie-au-Duc, l'année 2021 aura été marquée :**

  - par **l'engagement des travaux de l'opération FUSION** (Ilot F) (Giboire // UAPS & Septembre) : 59 logements libres familiaux, un hostel de 200 lits, 3 050 m² de tertiaire et 790 m² de commerces.

- Pour le reste de l'île de Nantes, on peut enregistrer les **démarrages de travaux** :

  - de l'opération **Bamboo**, Bd Viviani, (Giboire // A. Chemetoff) : 60 logements familiaux libres, sociaux et abordables, et 812 m² SdP de rez-de-chaussée actifs.

  - du Food Hall «Ile Sauvage » au sein des Halles Alstom 1&2 bis (Groupe Chessé // DLW & Fichtre) pour 1 014 m² de lieux de restauration.

  - de la Maison de l'Innovation du Groupe La Poste (PostImmo // Baumschlager & Eberle) pour 20 160 m² de tertiaire.

- Sur le quartier des Fonderies, la **livraison de l'opération Neo Verde** (Groupe Réalité // Berranger-Vincent) : 65 logements familiaux, libres abordables et sociaux, une crèche associative de 45 berceaux et 270 m² de bureaux pour l'association Ecopôle.

Enfin, le CHU a poursuivi la réalisation de l'opération du nouveau CHU Ile de Nantes engagée en décembre 2020, avec sur toute l'année 2021 la réalisation de l'ensemble de la phase terrassement du site du futur CHU.

	Décembre 2021		**Décembre 2020**	
	m² SdP	%	m² SdP	%
Les opérations achevées	795 274	77%	764 424	76%
Les opérations en chantier	164 142	16%	113 074	12%
Les opérations disposant d'un PC délivré en attente de démarrage chantier	19 356	2%	32 408	5%
Les opérations dont le PC est en instruction	21 270	2%	36 693	1%
Les opérations dont le PC est en préparation (dépôt < 3 mois)	34 827	3%	31 883	5%
TOTAL	**1 034 869**	**100%**	**978 482**	**100%**
Le CHU (en chantier)	*209 039*		*209 039*	
TOTAL yc CHU	**1 243 908**		**1 187 521**	

En 2021, on perçoit une **très nette reprise** des opérations en construction avec la **mise en chantier de 11 nouvelles opérations sur l'île de Nantes**, et ce sur tous les quartiers de l'île de Nantes.

Cette reprise s'annonce également continue dans le temps avec, **sur l'année 2021, l'engagement (choix de maîtres d'œuvres) de 8 nouvelles opérations** pour un total de plus de 56 000 m² SdP.

Selon leur destination, les 1 243 908 m² de SDP engagées (livrées, en chantier, avec PC délivré, en instruction ou en étude) se répartissent ainsi :

Ventilation des opérations engagées - Décembre 2021			
Logements	517 502	40 %	*8 748 logements*
Activités / Bureaux / Commerces	369 190	30 %	
Equipements	148 177	12 %	
TOTAL	**1 034 869**	**83 %**	
CHU	*209 039*	*17 %*	
TOTAL yc CHU	**1 243 908**	100 %	

Par type de financement, en 2021, la programmation de l'habitat correspond à la ventilation suivante :

Ventilation des opérations de logements engagées				
	Décembre 2021		**Décembre 2020**	
Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI	1 917	22%	1 853	22%
Logements abordables : - *Locatifs abordables (dont PLS)* - *Accession sociale et abordable*	1 865 *1 235* *630*	21,5 % *14 %* *7 %*	1 839 *1 231* *608*	22% *14,5%* *7,5%*
Accession privée	4 966	56,5 %	4 720	56%
TOTAL	**8 748**	**100%**	**8 412**	**100%**

En 2021, **les principales opérations nouvellement engagées** (lancement des études avec choix d'un maître d'œuvre) se décomposent comme suit :

Opération	**Secteur île de Nantes**	**Foncier - Privé (P) -Samoa (S)**	**Maîtrise d'ouvrage**	**Maîtrise d'œuvre**	**SDP totale (m²)**	**Logements**		**SDP activités / bureaux / commerces**	**SDP équip ement**
						SDP	**Nbre**		
BETY	République	SAMOA	Nantes Métropole Habitat	TICA / Palast	5 759	5 318	78	441	
GINA	République	SAMOA	LOD	Beal et Blanckaert	5 483			5 483	
Ilot M	Prairie-au-Duc	SAMOA	Brémond / Sogeprom	Kempe Thill	4 227	4 000	32	227	
Bergeron	Alstom	Privé	Quartus	A. Chemetoff	12 000	3 000	43	9 000	
BRAD Groupe scolaire	République	SAMOA	Ville de Nantes	TRACKS	4 500		0	0	4500
REXEL Faubourg	Faubourg	Privé	Tolefi	Berranger & Vincent	3 900	2 800	40	1 100	
REXEL Gustave Roch	Faubourg	Privé	Eiffage	BAMAA	6 200	2 900	41	3 300	
Petit GUILLOUARD	Faubourg	Privé	Aethica	Mootz Pelé	4 000			4 000	
TOTAL					**46 069**	**18 018**	**234**	**23 551**	**4 500**

Présentation détaillée de l'activité du Pôle Urbain / Développement

En dépenses

- Les acquisitions foncières privées :

  - En 2021, la Samoa a mené les acquisitions de d**eux parcelles reliquats du foncier ferroviaire sur le secteur République (DX 402 & 403**, d'une surface globale de 1 423 m²) pour un **montant de 75 k€** HT. Ces parcelles étant nécessaires pour la réalisation des opérations immobilières du bloc A du quartier République, entrée en chantier fin 2021.

  - La Samoa a également acquis en 2021, les **volumes correspondant au projet de ferme urbaine sur l'opération des 5 Ponts**, soit deux serres en toitures de 587 et 220 m² SU et un local d'activité de 65 m² au rez-de-chaussée. La Samoa a acquis cet ensemble pour **1 € symbolique**, dans le cadre du consortium de partenaires nantais du projet des 5 Ponts.

Montant des acquisitions et des frais de notaire en 2021 : 141 K€ HT dont 64 K€ HT de frais notariés et d'études juridiques.

- Les acquisitions auprès des collectivités :

Sur l'exercice 2021, la Samoa a enregistré l'acquisition par apport en nature d'un **ensemble foncier appartenant à Nantes Métropole** pour le développement du quartier République.

L'ensemble des parcelles acquises représente une **superficie de 84 815 m²,** pour une valorisation d'apport en nature de **7 535 840 € HT**.
Ces fonciers, issus des anciennes parcelles du MIN, représentent les fonciers nécessaires au développement du quartier République, et ce, dès les premiers lots dont les cessions sont intervenues au cours de l'année 2021.

Montant des acquisitions et des frais de notaire en 2021 : 7 905 K€ dont 370 K€ HT de frais notariés et d'études juridiques.

En recettes

En 2021, la Samoa a conclu des ventes de charges foncières pour un montant de 12 827 k€ HT.

- Sur le secteur du Tripode, la cession à PostImmo d'une parcelle complémentaire au foncier de PostImmo pour le projet Maison de l'Innovation, au prix de **780 k€** comprenant :

  - Une quote part de charge foncière à hauteur de 393 k€, soit l'équivalent de 2 058 m² SdP au prix de 200 € / m² SdP HT ;

  - La participation au cout de neutralisation, dévoiement des réseaux et requalification des abords au prix de 431 k€ HT.

Sur le secteur du Tripode, par avenant, la vente du foncier pour l'opération Bamboo – Viviani 0.

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
Ilot Bamboo	Giboire			
VIVIANI ILOT 0 - Bureaux		751	200	150
VIVIANI ILOT 0 - logements libres		2 635	540	1 423
VIVIANI ILOT 0 - logements abordables		401	300	120
VIVIANI ILOT 0 - logements sociaux		1 033	190	196
TOTAL		**4 820**		**1 890**

- Sur le quartier République, pour les premiers lots du Bloc A.

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
ADAM	LinkCity			
Logements libres investisseurs		1 125	420	510
Logements libres propriétaires occupants		1 580	420	626
Bureaux investisseur		3 715	425	1 580
Bureaux Propriétaires occupants		3 646	320	1 162
Commerces jusqu'à 400 m²		400	145	58
Commerces au-delà de 400 m²		41	80	32
Salle polyvalente des bureaux investisseur 1er jour		154	425	65
Salle polyvalente des bureaux investisseur 2ème jour		133	210	28
Salle polyvalente des bureaux propriétaires occupants		119	320	38
Pôle mobilité		113	80	9
TOTAL		**11 387**		**4 112**

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
ANNA	ADI			
Commerces		223	145	32
Activités		559	90	50
Bureaux		3 290	265	872
Ateliers		159	50	8
Commerces en mezzanine		60	80	5
TOTAL		**4 291**		**967**

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
ALIX	BatiNantes/Six Ares			
Commerces		118	160	19
Logement abordable OFS	MFLA-GHT	1 517	240	364
Logement libre		1 165	760	885
Logement libre propriétaire-occupant		2 218	494	1 096
TOTAL		**5 018**		**2 364**

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
AMIR	COGEDIM			
Commerces		117	160	19
Activités		127	310	39
Logement locatifs sociaux PLUS/PLAI	NMH	1 663	190	316
Logement libre		1 538	665	1 023
Logement libre propriétaire-occupant		1 551	539	836
TOTAL		**4 996**		**2 233**

Toujours sur le quartier République, en 2021, la Samoa a conclu une promesse de vente avec le groupe Legendre pour le compte de Croix Rouge Habitat pour le développement de l'opération de la « Maison d'Henry », soit :

Opération	Opérateur	SDP	€/m² SDP	K € total
GARY	Legendre/Croix Rouge Habitat			
Résidence autonomie senior PLS		1 867	300	560
Résidence autonomie senior PLUS/PLAI		1 689	190	321
Centre Parental PLUS/PLAI		430	190	82
Vestiboutique		100	135	13
Relais Parental		393	200	79
Commerce		451	145	65
TOTAL		**4 930**		**1 120**

1.2.4. Bilan d'activité du Pôle Urbain / Construction et Immobilier

Présentation synthétique et stratégique

La transformation des Halles Alstom

Le site, livré en plusieurs étapes, est aujourd'hui dans sa dernière phase de livraison, malgré de lourds retards pour les dernières opérations des Halles.
Après la livraison de **l'Ecole des Beaux-Arts** fin 2017, du **Pôle Universitaire Transdisciplinaires** de la Halle 6 Ouest fin 2019, c'est enfin **l'Hôtel d'entreprises**, situé Halle 6 Est, et après la découverte de pollutions insoupçonnées dans les plafonds nervurés du rez-de-chaussée, qui aura vu ses premiers preneurs emménager début 2021.

Les travaux des deux dernières opérations situées sous les Halles 1&2, Food Hall et Creative Factory, ont pu reprendre dès le début 2021 et se poursuivre à bon rythme tout au long de l'année.

Transformation des Halles Alstom – Récapitulatif des investissements réalisés			
Equipement	Maître d'ouvrage	Montant des travaux	Commentaires
Halles 4&5 – Beaux-Arts Nantes Saint-Nazaire	Nantes Métropole	25,7 M € HT	Fonctionnement normal de l'Ecole
Halles 6 Est Hôtel d'entreprises	Quartus		Fonctionnement normal
Halle 1&2 bis FoodHall	Groupe Chessé		Livraison été 2022
Halle 1&2 Creative Factory	Nantes Métropole	8.38 M € HT	Livraison fin 2022.
Halle 6 Ouest Pôle Transdisciplinaire Universitaire	Université	7,06 M € HT	Fonctionnement normal de l'Université
Espaces publics	Samoa / Traité de concession	8,9 M€ HT	Cumul des dépenses réalisées au 31/12/2021

Voir paragraphe 2.4.2 – Mandat des Halles 1&2

Le patrimoine immobilier géré par la Samoa

La Samoa gère 20 sites via le Pôle Economique. Lorsque les travaux à prévoir dépassent en montant l'entretien courant pris en charge par notre gestionnaire immobilier, le Pôle Construction intervient, soit en pilotage, soit en soutien et expertise apportés au Pôle Economique.

Le **Blockhaus DY10,** situé boulevard Léon Bureau, est sorti du patrimoine de la Samoa et a bien été vendu en octobre 2021 pour 50K€, à l'association occupante en vue du maintien des activités culturelles alternatives dans ce bâtiment atypique, tant du point de vue de l'architecture que de son histoire.

La Samoa est propriétaire du **local commercial de rez-de-chaussée de l'opération Îl'come**, située à l'angle des rues de la Porte Gelée et de la Petite Biesse, donnant sur la place Wattignies. Il s'agit ici de maîtriser l'affectation du local, dans le prolongement de la démarche Ilotopia, afin d'activer ce pied d'immeuble du Faubourg et de garantir une occupation qui interagisse avec les espaces publics. La faisabilité de l'opération, suspendue un temps, en raison de la crise sanitaire, a pu aboutir et trouver son preneur en 2021.

Non loin d'Îl'come, et après le « **Wattignies Social Club** », la troisième vie du **Garage Euromaster**, est un vrai renouveau dans la continuité ! Suite à l'appel à porteurs de projet lancé en toute fin d'année 2020, le « **Grand Wattignies** » a pris place et a démontré son efficacité.

Commun'Île coconstruit son offre, en perpétuel renouvellement, avec les acteurs du territoire, les associations et les habitants du Faubourg, mais aussi plus largement de l'île et de la ville. En combinaison avec d'autres sites, c'est un lieu d'expérimentation et préfiguration, à forte coloration sociale et de transition environnementale. L'animation territoriale visée s'inscrit dans la droite lignée du manifeste durable de l'Ile de Nantes et intègre des thématiques d'économie résiliente, d'ouverture et d'accessibilité, de réemploi, de circuits courts, de solidarité, d'égalité, de galerie marchande de l'ESS, d'expérimentation culturelle, de logistique urbaine. Fort de cette réussite, le projet du « Grand Wattignies » est prolongé jusqu'en mars 2024, jusqu'à démolition de l'ancien garage, laissant le temps de la réflexion vers de nouvelles aventures.

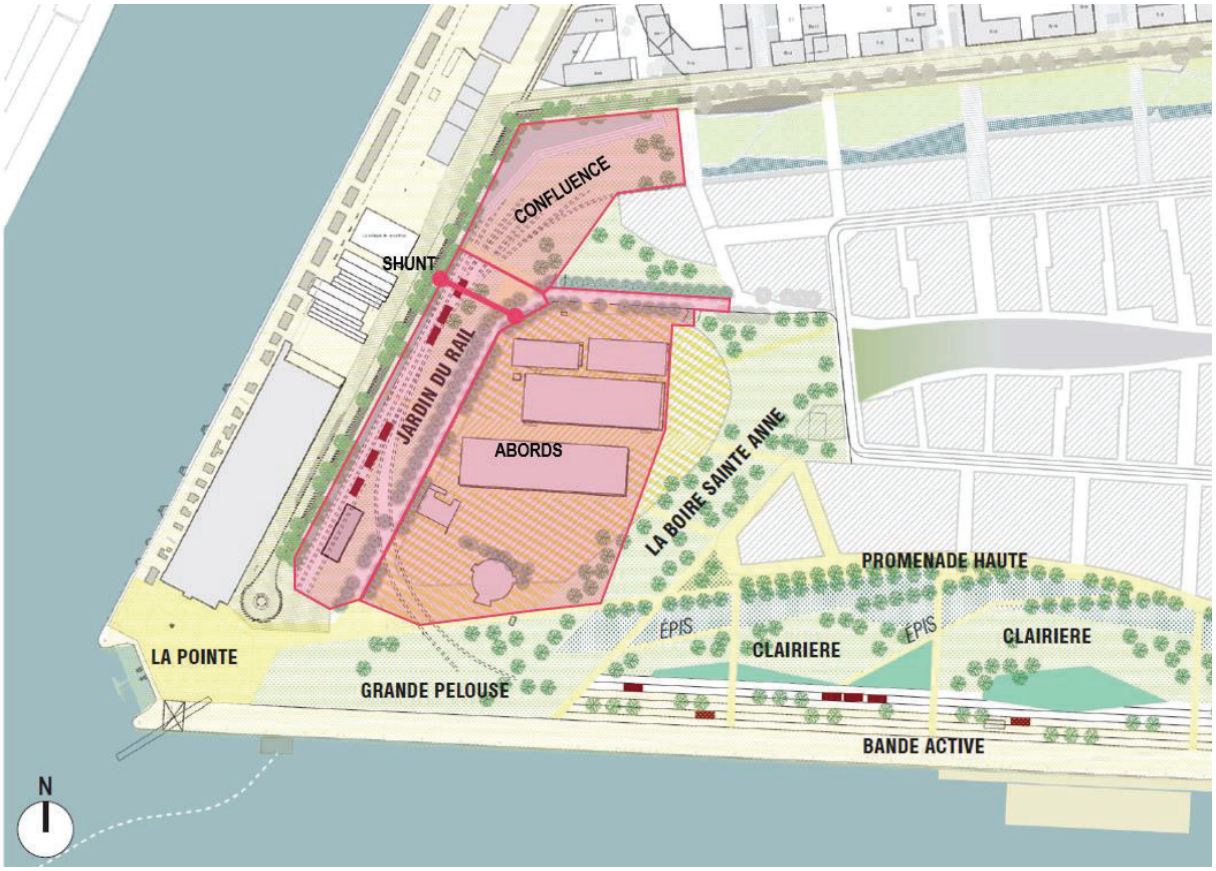
La Bovida, devenue « **LABO DIVA** » lieu de vie convivial et insolite en 2021, est le **centre de médiation de la Samoa** dédié à l'arrivée du CHU, au développement du quartier République et plus largement à la transformation de la pointe sud-ouest de l'île. Pour encore 18 mois, et avant démolition du bâtiment frappé d'alignement afin de redresser le carrefour Goullin / Roch, la Conciergerie anime le lieu, subtile combinaison de médiation, coworking, et autres. 2022 s'inscrit dans le prolongement de ces premiers mois d'exploitation. L'année 2021 a donc été consacrée aux travaux d'aménagement provisoires qui ont permis l'ouverture de ce nouveau lieu de vie en juillet 2021.

Situés en face du LABO DIVA, le **château d'eau** et la **tour à glace** de l'ancien MIN ont fait l'objet de premiers diagnostics, permettant une projection de programmation, confiée à BOC, afin d'envisager la conservation et reconversion de ces éléments atypiques et marquants du carrefour des boulevards Gustave Roch et Benoni Goullin, signal du futur parvis de la Faculté de médecine.

La pointe Ouest

Les études de transformation définitive, mais aussi d'occupation provisoire de la pointe Ouest de l'île se sont poursuivies en 2021.

Dans ce contexte, l'opportunité d'utilisation du hangar FERCAM comme bâtiment totem des Pratiques Sportives Libres a été testée et le hangar sera le lieu d'une occupation transitoire, dès 2022, jusqu'à une définition aboutie d'un programme par la Direction des Sports dans la lignée de « Nantes Terrains de Jeux », et trouvant probablement place dans une forme d'écosystème composite et multisite.



« MIN DE RIEN »

L'opération « **MIN DE RIEN** » a fait, quant à elle, l'objet d'un volet B d'études de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en 2020 - 2021, permettant, sur la base de ses grandes orientations, le découpage du site en plusieurs actions distinctes.

Les **aménagements des espaces extérieurs** font l'objet d'un volet C d'études de la maîtrise d'œuvre. Il s'agira en 2022, d'aboutir les modalités de fonctionnement fin du site, dont les grandes lignes ont été validées fin 2021 par ses futurs exploitants du Pôle Economique, à son échelle globale, et de proposer une mise en œuvre adaptée et phasée dans le temps de ces espaces extérieurs.

Plusieurs scénarios ont déjà été évalués, y compris en 2021, faisant suite à une mission de régisseur croisée aux diagnostics techniques et à de nouvelles faisabilités. La programmation envisagée soutiendra la production culturelle (dans le bâtiment) et sa diffusion en extérieur, sur l'esplanade nord-est du site.

Les premières utilisations du site en l'état (tournages notamment) confortent la programmation envisagée. Elle fera l'objet d'une montée en puissance progressive, permettant de tester les activités culturelles (résidences d'artistes, pratiques théâtrales, circassiennes, montages de décors…) et d'adapter progressivement le site.

La description détaillée du programme envisagé figure dans la partie Pôle Economique page 105

Présentation détaillée de l'activité du Pôle Urbain / Construction

Site des Halles		
Equipement	Montant	Commentaires
Halles 1 et 2	80 K€	Ingénierie et travaux d'espaces publics

Travaux « MIN de Rien »		
Equipement	Montant	Commentaires
MilleFeuilles (cellule 107)	25 K€	Ingénierie et phases d'études

Travaux « Labo Diva »		
Equipement	Montant	Commentaires
Labo Diva	107 K€	Travaux et maitrise d'œuvre

Travaux « Karting et Chapidock »		
Equipement	Montant	Commentaires
karting	53 K€	Travaux de rénovation du site

Superstructure : Montant des études, honoraires et travaux divers réalisés en 2021 : 267K€

1.3. Bilan d'activité complémentaire au titre du Traite de Concession d'aménagement

1.3.1. Rémunération de l'aménageur

Conformément à l'article 25 du Traité de Concession, la « rémunération de l'aménageur » est maintenant forfaitisée pour l'ensemble des missions.

Cette « rémunération » pour l'année 2021 (imputation forfaitaire des charges de fonctionnement de la Samoa au compte conventionnel de l'opération) a été actualisée par l'avenant n°6 délibéré le 10 décembre 2021 par le concédant Nantes Métropole.

Cet avenant a pris en compte la forte activité attendue (développement des opérations immobilières et la réalisation d'espaces publics sur la période 2021-2028.

Dans cet avenant, la rémunération de la Samoa a été mise à jour jusqu'en 2027. Au-delà, les moyens humains seront réajustés à la baisse en fonction de l'activité prévisionnelle du projet urbain.

La rémunération au titre de l'année 2021 est de 2.659.000€.

1.3.2. Les participations de la collectivité

Le traité de concession approuvé par le Conseil Métropolitain le 15 décembre 2015, avec pour date d'effet le 1er janvier 2016, fixe les nouvelles participations de la collectivité à l'opération « île de Nantes » à l'article 21. Ces participations sont décomposées en participations financières et en participations sous forme d'apports en nature.

L'avenant n°3 du Traité de Concession, en date du 16/10/2019, a fixé la participation du concédant pour les années 2020 à 2026 ***: pour l'exercice 2021 le montant effectif de la participation du concédant s'élève à 9 500 K€ HT (11.400 K€ TTC).***

L'avenant n°6 délibéré par le concédant le 10 décembre 2021 à mis à jour les participations financières

La participation sur la période 2022- 2026 est de 28 879 575 € HT, soit 34 655 490 € TTC, échelonnée comme suit :

• 4 705 875 € HT, soit 5 647 050 € TTC pour l'année 2022
• 7 111 575 € HT, soit 8 533 890 € TTC pour l'année 2023
• 5 625 000 € HT, soit 6 750 000 € TTC pour l'année 2024
• 5 624 625 € HT soit 6 749 550 € TTC pour l'année 2025
• 5 812 500 € HT, soit 6 975 000 € TTC pour l'année 2026

La participation totale sur la période 2027-2032 est fixée à 50 249 000 €HT, soit 60 298 800 € TTC (moyenne annuelle de 8 374 833 € HT, soit 10 049 800 € TTC).

Pour l'année 2021 la collectivité a effectué des apports en nature de terrains

- Apport de la parcelle DX 326, parcelle bâtie correspondant à l'ancien marché aux fleurs du MIN pour 1.326K€ ;

- Apport de plusieurs parcelles dans le secteur de l'ancien MIN et du secteur république afin de permettre la réalisation des opérations immobilières du quartier république et l'implantation de la base vie du CHU pour 6.210K€.

1.3.3. Les subventions

Sur l'exercice 2021, nous avons enregistré dans ce poste le remboursement des dépenses effectuées dans le cadre du projet Quartier démonstrateurs pour 12K€.

1.3.4. Les charges et recettes locatives

La Samoa gère actuellement plusieurs sites sur le territoire de l'île de Nantes. Ces sites sont principalement des acquisitions de bâtiments réalisées par la société. Ces bâtiments sont mis en location précaire dans l'attente de leur transformation ou démolition programmées à moyens ou longs termes dans le cadre du projet urbain.

L'exploitation des sites locatifs est répartie entre ceux gérés dans le cadre de la délégation de service public et ceux restant affectés au traité de concession.

Il est précisé que pour l'ensemble des charges locatives la Samoa est assistée de la société Adexia, attributaire du contrat de gestion de ce patrimoine pour une durée de 4 ans à compter du 1er février 2016. Ce contrat lui a été de nouveau attribué pour la période 2020-2023 après consultation.

Les sites dédiés aux secteurs des Industries Culturelles et Créatives (ICC) gérés depuis 2016 dans le cadre de la DSP sont les sites suivants :

- Le site du Karting
- Le site Solilab
- Le site de La Centrale

Pour ces sites les recettes et charges locatives sont comptabilisés dans la DSP.
Pour les charges, le principe appliqué : La concession d'aménagement supporte les charges normales liées à l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation de l'opération et toutes les dépenses effectuées pour adapter les lieux à la mise en location au profit du Pôle Economique ; ces charges seront remboursées sous forme de redevance.

Les dépenses 2021 représentent 17K€

En produit, les « redevances » sont les suivantes :

- Pour La Centrale, l'amortissement des adaptations réalisées est prévu sur 9 années à compter du 1er avril 2016 ce qui a engendré une « redevance » de 62 K€ au titre de 2020,

- Pour le Solilab, la redevance annuelle est de 143 K€ correspondant à l'amortissement de l'emprunt contracté pour réaliser l'opération ainsi que 12 K€ de refacturation de l'impôt foncier

<u>*Les autres sites*</u> sont soit dédiés à la communication au titre du TCA (Hangar 32 et Labo Diva) soit mis à disposition d'entreprises hors secteur ICC (MIN de RIEN, Euromaster, IlCome)).
Pour ces sites les recettes et charges sont comptabilisés dans le bilan du traité de concession.

Pour cette partie les charges sont :

- site Euromaster : les charges restent affectées au traité de concession (6K€ en 2021).
- La partie nord du MIN dénommée « MIN de Rien ». L'exploitation de ce site représente un coût de 118 K€ et 95 K€ de dépenses pour la protection et le gardiennage.
- Le bâtiment « La Bovida » acheté en 2019. En L'exploitation de ce site représente un coût de 35K€.
- Le bâtiment « IlCome » acheté en 2019. L'exploitation de ce site représente un coût de 1K
- En 2021, la Samoa a acquis les serres de la ferme urbaine du projet des 5 ponts. Les charges afférentes à ce site sont de 2K€

Les recettes sont :

- L'ancien site Euromaster pour 2 K€ ;
- Les sites MIN de rien Sud pour 60K€ ;
- Le site de La Bovida pour 4K€.

La Samoa, au titre du Traité de Concession loue aussi des ***espaces non bâtis*** :

- Un terrain sur le site MIN Ouest à titre de parking pour le CHU et la société Loire Atlantique Développement (117 K€ de revenus annuels) ;

En ajoutant quelques charges diverses ponctuelles (dont du gardiennage exceptionnel de foncier en protection d'occupations illégales de terrains) l'ensemble des dépenses « propriétaires » de gestion / exploitation / maintenance des biens immobiliers propriété de la Samoa, ou pris à bail par elle, s'est élevé à 273 K€ en 2021.

Montant total des recettes locatives et produits divers en 2021 : 411 K€.

Les autres recettes

Participations privées :

Ce poste enregistre le montant des participations aux frais et charges de la concession d'aménagement payés par les acquéreurs de droits à construire.

Au titre de 2021, nous avons encaissé :

- Indemnités occupation terrain par des promoteurs 313 K€
- Indemnités occupation terrain autre que les promoteurs 97 K€
- Remboursement de frais et/ou de travaux par des promoteurs. 169 K€

Les participations privées ont généré en 2021 un montant total de recettes de 579 K€.

Les autres dépenses :

- **Impôts fonciers : 359K€**
- **Frais financiers sur emprunts : 317K€**
- **Frais financiers court termes : 5K€**
- **Assurances et frais divers de gestion : 69K€**

1.4. Les Mandats

1.4.1. Mandat de libération de l'assiette foncière du CHU

L'année 2021 a principalement permis d'accompagner la Métropole sur le sujet de la phase de terrassement du CHU pour laquelle la coordination avec les actions de dépollution, désamiantage et découverte fortuite ont émaillé les derniers mois. En effet, ce vaste chantier a dû faire face à la découverte de dalles bétons inconnues et à la découverte de matériaux amiantés dans les anciens quais de déchargement des plus anciens bâtiments du MIN.

Concernant la coordination avec les actions de dépollution, on peut noter une grande conformité entre les travaux et les phases d'ingénierie lors des études pré-opérationnelles, qu'il s'agisse de nature de matériaux ou de volumes constatés. Le CHU s'est donc préparé comme attendu à démarrer sa phase de gros œuvre dès le début de l'année 2022, incluant les phases d'installation de chantier, particulièrement dimensionnantes eu égard à l'ampleur du chantier. De menus travaux ont été réalisés par la Samoa, notamment pour démanteler la voie provisoire sur le quai Wilson (dépose bloc bétons, éclaire public, signalisation) pour préparer l'arrivée du CHU (mais aucuns travaux dimensionnant ne figure au bilan de cette année 2021 sur le mandat).

Enfin, l'année 2021 aura permis de définir les différents de scénarios concernant les travaux de stabilisation de la partie avant du quai Wilson avec les études AVP et lancement du PRO en 2022. Ces études ont été menées en lien avec la thématique de protection de l'angélique des estuaires fortement représentée sur les poutres des sections en voute de l'ouvrage.

Pour l'année 2022, le mandat CHU se poursuivra donc sur la dernière thématique active du mandat, à savoir le lancement et rendu de la phase PRO du confortement phase 2 du quai Wilson.

Les travaux réalisés dans le cadre du mandat CHU2 représentent un montant de dépenses en 2021 de 382 K€ HT.

1.4.2. Mandat des Halles 1&2

Après une année de chantier très impactée par la pendémie, l'année 2021 a été l'année de la reprise des travaux, le 11 janvier précisément, avec pour objectif de livraison septembre 2022. Les entreprises et toute l'ingénierie se sont remobilisées pour tenir les engagements d'avancement et rester dans les enveloppes financières confiées.

2021 correspond donc à l'achèvement du clos-couvert. Les réparations des dégâts subis par les suspensions de chantier et les défaillances de 3 lots sont terminées. Le bâtiment est enfin hors d'eau hors d'air, l'enveloppe extérieure est finalisée : la couverture, l'étanchéité et le bardage sont finalement achevées permettant aux seconds corps d'état de travailler à l'intérieur du bâtiment. Ainsi, par phasage du nord vers le sud, les différentes salles de réunion, salons d'expositions, creative labs et bureaux prennent forme. Les cloisonnements donnent la lecture des volumes intérieurs, les finitions débutent (peinture, sols souples, carrelage...).

Les travaux réalisés dans le cadre du mandat des Halles représentent un montant de dépenses en 2021 de 1 774 K€ HT.

TROISIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONELLE DU POLE ECONOMIQUE AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE

1.1. Les fondamentaux du projet

Dans les années 2000, un quartier à vocation culturelle et créative commence à s'ancrer à l'ouest de l'île de Nantes, historiquement occupé par les chantiers navals et activités industrielles. Cette pièce urbaine, alors en friche est née au cœur des anciennes halles Alstom, avec l'installation de collectifs artistiques et créatifs.

Rapidement, ce quartier va porter l'ambition du territoire dans sa capacité à innover et se réinventer en s'appuyant sur l'enseignement supérieur, la recherche, la culture, l'économie et la citoyenneté.

Depuis, le Quartier de la création n'a cessé de grandir avec l'implantation de l'École d'Architecture, du Pôle des arts graphiques, de l'École Supérieure des Métiers Artistiques (ESMA), de l'Ecole des Beaux-Arts, du Médiacampus, et du Pôle universitaire interdisciplinaire dédié aux cultures numériques, mais aussi des Machines de l'île, de Stereolux, Trempolino et la Cantine numérique.

En 2020, l'île de Nantes disposera d'un nouveau centre névralgique dédié pour accueillir des institutions d'enseignement supérieur, des lieux ressources pour les réseaux créatifs du quartier et une offre immobilière spécifique : les Halles, qui connaîtront une nouvelle vie.

De plus, l'implantation de L'École de Design Nantes Atlantique sur l'île de Nantes va permettre de consolider le campus créatif, qui accueillera à terme plus de 4 500 étudiants.

De la pointe ouest de l'île, avec le Hangar à bananes et le Karting, en passant par la Centrale et le Wattignies Social Club, les industries culturelles et créatives repoussent chaque année les limites de ce quartier. Il en est de même pour le campus créatif qui s'étend aujourd'hui au-delà du quartier Beaulieu avec l'école Vattel, le HEP Campus, l'Ynov Campus, le Pont Supérieur et le Conservatoire de musique, danse et théâtre.

Ces dernières années ont vu naître une multitude d'initiatives en faveur des industries créatives et culturelles donnant une place singulière à cette filière qui est présente sur l'ensemble de l'île avec plus de 1 000 emplois directs, le tout au cœur de la métropole nantaise et de sa Région, côtoyant ainsi les citoyens de toutes générations.

Sur l'île de Nantes, la créativité est partout : c'est devenu un état d'esprit. Cette dynamique vient irriguer l'ensemble de l'île pour en faire un territoire d'innovation et de création à part entière qui rayonne à l'international.

Le pôle économique de la Samoa, agence de développement économique des ICC

La Samoa est un opérateur économique interface des filières ICC et un animateur du Quartier de la création. Le pôle économique est l'agence de développement économique de la Samoa dédiée aux industries culturelles et créatives.
Son positionnement singulier lui permet de capitaliser à la fois sur la notoriété et l'image de l'île de Nantes et sur le rayonnement des entrepreneurs innovants de la métropole nantaise et de sa région.

Les fondamentaux du pôle économique sont :

- L'alliance de la culture, de la recherche, de la formation et de l'économie
- Une approche interdisciplinaire à l'échelle de 12 filières d'activité
- Un laboratoire urbain in vivo et in situ

Agence de développement économique de la Samoa, chargée de l'animation et du développement des filières culturelles et créatives, le pôle économique de la Samoa héberge, accompagne, anime et connecte les parties prenantes des filières ICC.
Le pôle économique exerce et développe une offre de services autour de 5 métiers :

L'action du pôle économique a pour objectifs :

- renforcer la notoriété et l'image de Nantes au niveau européen en tant que pôle d'excellence sur les filières des industries créatives et culturelles, en se positionnant comme une ville de créativité, d'audace et d'innovation notamment au travers du quartier de la création, campus urbain unique en France regroupant plus de 2000 emplois, bientôt 5,000 étudiants et une centaine de chercheurs.

- poursuivre le développement économique de la filière émergente des industries culturelles et créatives via une offre de service globale (accompagnement et offre immobilière) accessible et attractive pour les porteurs de projets créatifs (entrepreneurs, collectifs d'artistes), à tous les stades de développement de leur entreprise.

- favoriser le déploiement de l'innovation croisée, le développement des ICC s'inscrivant dans la démarche de spécialisation intelligente des filières stratégiques métropolitaines.

- créer des écosystèmes innovants, des lieux où se côtoient étudiants, experts, professeurs et enseignants-chercheurs, porteurs de projets, entreprises, artistes, associations, et donc mettre à disposition un nouveau tiers-lieu fédérateur (espace de travail partagé et collaboratif) dédié à la créativité et l'innovation

ELEMENTS SIGNIFICATIFS

En 2021, le pôle économique de la Samoa a engagé une nouvelle phase de son développement qui doit se concrétiser à partir de 2022 par l'ouverture de deux nouveaux équipements (les Halles 1&2 / Min de Rien) et la création d'un nouveau festival de la Créativité (avril 22). A cet effet, un premier pivot a été réalisé pour préparer cette séquence. Plus concrètement, les éléments significatifs sont les suivants :

Au titre de l'immobilier d'activités, la consolidation de notre offre immobilière, avec :
- L'ouverture des nouvelles pépinières à la Halle 6 Est (400 m² / 18 locataires / 21 bureaux) et au MIN DE RIEN (400m² / 10 entreprises).
- La transformation de Labo Diva qui accueille maintenant l'exposition du futur quartier république, un espace de restauration, une boutique et un nouveau coworking opéré par la Conciergerie.
- La préparation de la transformation du Min de Rien qui à l'horizon accueillera en complément des espaces actuellement occupés, 30 ateliers d'artistes animés par le collectif Mille-feuilles et des espaces capables pour accueillir en intérieur des initiatives professionnelles créatives et culturelles, et des manifestations recevant des publics en extérieur,
- La préparation de l'ouverture des Halles 1&2 avec le lancement des consultations relatives aux équipements et services nécessaires à l'exploitation de ce futur équipement

Par ailleurs, le pôle économique continue à apporter son expertise et son soutien à divers projets immobiliers à l'échelle de l'île de Nantes notamment le projet de ferme urbaine sur les volets Agronaute et serre des 5 Ponts.

Au titre du conseil et de l'accompagnement des entreprises

Dans un contexte de crise sanitaire qui se prolonge, le pôle économique a poursuivi son action de soutien auprès des porteurs de projets ICC. L'équipe a su maintenir un niveau de conseil de qualité en l'adaptant aux différents dispositifs de soutien proposés par l'Etat et les collectivités, et en proposant des formats de coaching en présentiel ou distanciel selon les périodes de l'année.

L'équipe a su animer les programmes d'accélération (creative factory sélection & accélérateur culture) et préfigurer ses nouveaux « développeurs » avec le lancement du développeur créatif en décembre, consolidant ainsi son offre de services.

L'année 2021, a été marquée par nombreuses levées de fonds obtenues par les entreprises accompagnées, parmi lesquelles Beem Energy (7 millions d'euros) ; Kiplin (3 millions d'euros) et Mobidys (2,3 millions d'euros).

Au titre de l'expérimentation et de l'open innovation, les périmètres des différentes communautés créatives ont été modifiés afin de permettre une meilleure mise en action du manifeste durable de l'ile de Nantes et de mieux mobiliser les acteurs locaux.

En 2021, le projet quartier démonstrateur a été consolidé par de nouvelles expérimentations sur les volets rue connectée et smart tiers lieux notamment. Des premiers résultat économiques sont aujourd'hui tangibles à l'image de Air4bike se déploie sur d'autres territoires et à l'échelle de Nantes Métropole, ou encore de Atmotrack qui équipe la ville de Paris de capteurs de qualité de l'air.

Un nouveau volet consacré au climat urbain et à la qualité de l'air avec pour premières expérimentation l'ilot de fraicheur (Urban Canopée) ou encore des cartographies de la température ressentie sur 2 quartiers de l'ile de Nantes avec Solénéos a également été engagé.

La méthodologie d'évaluation déployée par la Samoa a été clarifiée et précisée avec la rédaction d'un Livre Blanc qui complète la charte de la concertation citoyenne.

Concernant l'open innovation, un poste dédié a été créé afin d'installer un laboratoire d'idées sur la fabrique de la ville, de préfigurer l'offre du futur « creative lab » au sein de Halles Alstom, de préciser notre offre en faveur des entreprises ligériennes ou encore d'installer le club de designers qui succède en fin d'année à la communauté design.

Au titre de la coopération, des réseaux et de l'international, un travail de consolidation de l'équipe et de la feuille de route a été réalisé, ce qui s'est traduit par la consolidation de coopérations avec les territoires sur les plans opérationnels :

- Avec Montréal les projets de collaboration avec ZU et le Quartier des Spectacles se sont concrétisés notamment par des Workshop et échanges d'entreprises
- Avec Récife les volets administratifs ont enfin laissé la place aux échanges opérationnels de préparation d'accueil d'une délégation en avril 2022
- Avec Namur pour une première prise de contact entre les écosystèmes créatifs

La Samoa a également poursuivi son travail d'implication dans les réseaux :

- Au sein du GCDN, Global creative districts network, en contribuant à différents projets d'études de benchmark qui positionne l'ile de Nantes parmi les quartiers créatifs et culturels de dimension internationale.
- Auprès de l'AIMF et Eurocities.

De plus, une action au national a été engagée pour consolider notre positionnement en qualité d'animateur économique des écosystèmes du Design nantais, notamment en contribuant activement au comité national de la France Design Week

Enfin, à l'échelle régionale, la Samoa a engagé la préfiguration du réseau régional des Industries Culturelles et Créatives.

Ce travail en réseau contribue également à la recherche de financements avec une contribution de 575 k€ au financement de l'action du pôle économique en 2021.

Au titre de l'animation économique territoriale et de la promotion, le pôle économique a déployé, malgré le contexte covid, un programme comprenant plus de 90 événements en présentiel ou distanciel avec plus de 7000 participants. Seules les manifestations à l'attention du grand public ont été annulées pour raison de crise sanitaire, notamment pour la seconde année consécutive, la Samoa a été contrainte de renoncer à l'organisation de l'Art est aux Nefs.

Principaux indicateurs d'activité pour 2021

- **259 demandes d'entreprises pour un diagnostic d'activité ou conseils de développement**
- **20 sites en activité**, 320 entreprises et collectifs hébergés (au 31/12/2021), soit environ +1000 emplois ; *turn over* des locataires de 10%
- **81 entreprises accompagnées** dans nos différents dispositifs de conseils et d'accélération
- **15,2 M€ de financements obtenus en 2021 (soit 300 % d'augmentation / 2020)**
- **2 accélérateurs** : Créative Sélection, Culture Sélection
- **1 nouveau dispositif : développeur** Créative Evolution
- **1 dispositif de conseil et d'animation du réseau des Alumni**
- **29 expérimentations** déployées et/ou à l'étude avec plus de 40 entreprises partenaires
- **Malgré la pandémie, 90 événements économiques**, avec 7401 participants professionnels
- **1 site internet complémentaire pour soutenir les artistes de l'Art est aux Nefs**, 2 262 visiteurs

1.2. Immobilier d'activité

Dans le cadre de ses missions, la Samoa favorise l'implantation d'entreprises ICC sur l'ile de Nantes, principalement sur les quartiers de la création, de prairie au duc et du futur quartier République.

L'action de la Samoa prend donc la forme :

- D'un accompagnement à l'implantation d'entreprises sur des programmes neufs soit en phase d'investissement soit en phase de livraison ;
- D'une offre d'hébergement dans différents lieux créatifs adaptés aux spécificités de filières ICC.

Les Industries créatives et culturelles se déploient désormais sur l'ensemble de l'Ile de Nantes. Plusieurs programmes immobiliers localisés sur les Quartiers République et Prairie au Duc seront livrés dans les prochains mois permettant l'implantation de nouvelles entreprises ICC, consolidant ainsi le positionnement de l'île de Nantes comme hub d'innovation et de créativité.

L**es livraisons programmées en immobilier de bureaux pour la période 2021-2024 sont les suivantes** :

Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Dont SP bureaux
Quartier République ADAM	**Linkcity**	7.881 m²
Quartier République ANNA	**ADI**	3 290 m²
Quartier République BOUL	**Icade / Rei**	1 700 m²
Quartier République GINA	**LOD**	4 900 m²
Ilot F Prairie au Duc Sud	**OCDL Groupe Giboire**	3 050 m²
Alstom Bergeron - DY 190	**Quartus**	8 000 m²
TOTAL		**28.821 m²**

➔ **Les entreprises accompagnées dans leur installation sur l'île de Nantes**

La Samoa a déployé un savoir-faire dans la gestion immobilière et l'aide à l'implantation des entreprises des filières culturelles et créatives. L'ambition est de garantir un quartier accessible à tous les porteurs de projets.

En 2021, la Samoa a notamment apporté son concours pour les implantations ou investissements suivants :

- Lonestone : 360 m²
- Sigma / Sensipode : 304 m²
- Sfeir : 202 m²
- ID4 Car : 89 m²
- eSanté : 208 m²
- INSERM 600 m²
- Le luthier patrice blanc : 200 m²
- Guest suite 550 m²
- YOUNUP 550 m²
- Capacité 700 m²

➔ **Analyse des demandes de locaux et orientation des porteurs de projets :**

Depuis 2017, Nantes Métropole et la Samoa ont mis en place un dispositif de coordination des demandes et analyses des besoins immobiliers des porteurs de projets et entrepreneurs ICC à l'échelle de la métropole.

A ce titre, la Samoa assure, en lien avec les services de Nantes Métropole, de la CCI, de Nantes Saint-Nazaire Développement, et de la plateforme « Nantes Entreprises dans ma poche », une mission d'interface visant à orienter les porteurs de projets ICC vers des solutions immobilières après diagnostic et définition de leurs besoins.

Cette mission prend appui sur des dispositifs de formulaires « on line » disponibles à la fois sur la plateforme « Nantes Entreprises dans ma poche » et sur le site https://www.creativefactory.info/.

Une revue mensuelle est effectuée après analyse des formulaires pour évaluer les suites à donner et trouver les meilleures solutions d'hébergement. **En 2021, ce sont 82 demandes qui ont été analysées et traitées par le Pôle Economique de la Samoa.**

➔ **Immobilier d'activité de la Samoa :**

La transformation de l'île de Nantes présente des opportunités immobilières qui permettent à la Samoa de développer, avec le patrimoine dont elle dispose ou qu'elle prend en location, une offre locative répondant aux spécificités des entrepreneurs culturels et créatifs.

L'**offre immobilière de la Samoa** se caractérise par 3 types de biens :

Le dispositif immobilier proposé par le Pôle Economique de la Samoa permet une première installation des entreprises et des porteurs de projet en diminuant leurs coûts fixes. Il favorise dans un second temps l'investissement sur le marché privé.

- **L'immobilier tertiaire se caractérise par de petites surfaces à loyers modérés** avec des contrats de location souples sans engagement ni dépôts de garanties, sur une durée limitée avec reconduction annuelle possible sous réserve d'une progression du loyer. Cette tarification échelonnée doit garantir une offre accessible à tous en incitant les entreprises installées et stables financièrement à se diriger vers le marché privé.

- **Les ateliers proposent de plus grandes surfaces permettant aux artistes et collectifs de créer des œuvres.** Les contrats de location sont également souples (principe de la convention d'occupation précaire) et les loyers modérés.

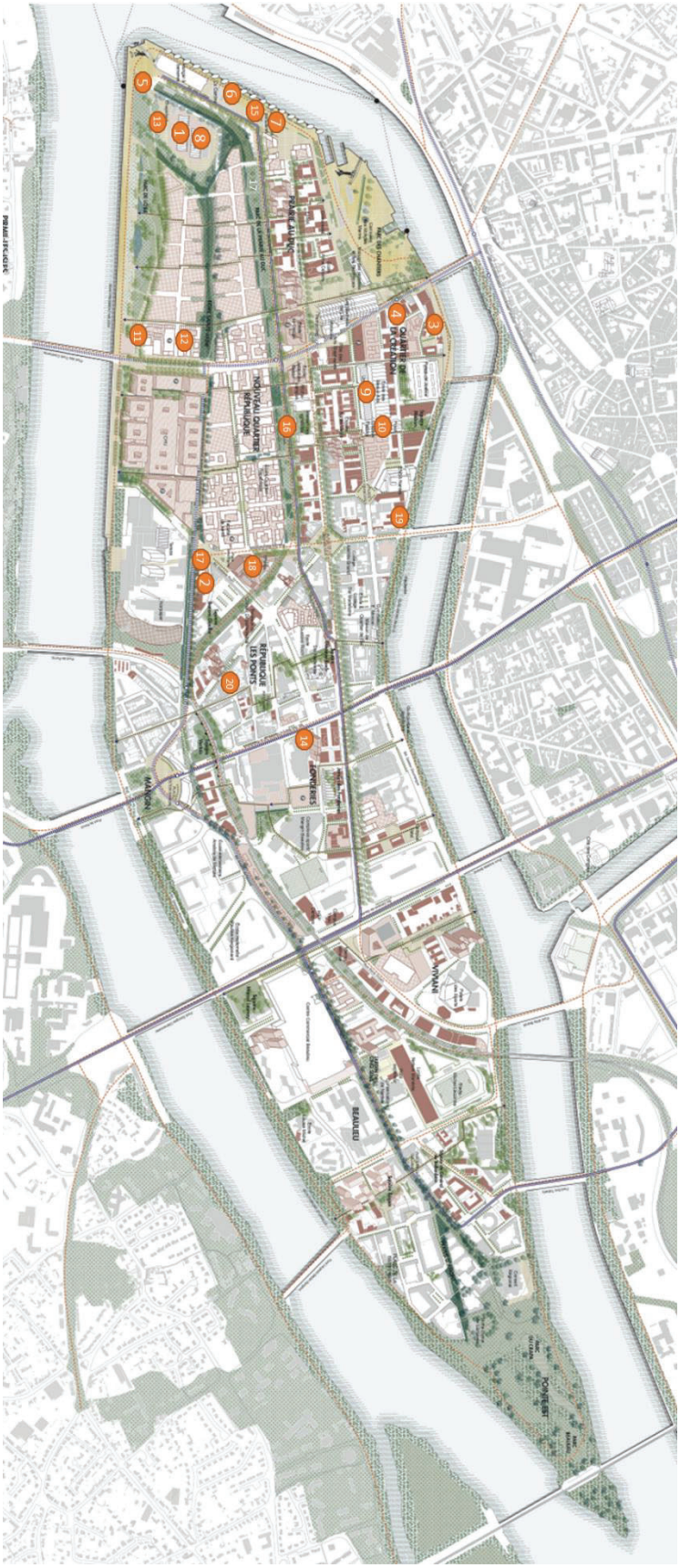
- **Les lieux d'expérimentation permettent d'accueillir des collectifs sur des espaces en transition urbaine dans une logique de méta tiers-lieux qui prennent appui sur des friches industrielles ou urbaines.**

En 2021, la Samoa a procédé à l'ouverture de 3 sites :

- Le Labo diva : espace mixte intégrant un espace de médiation pour le projet Urbain, un espace de restauration, un espace de vente de jouets reconditionnés, un atelier de reconditionnement de jouets et un espace de co-working. Ouverture juin 202, surface 600 m².

- La Halle 6-est : ce bâtiment de 6000 m² est dédié au entreprises numériques et créative, le Pôle économique gère 515 m² divisé en 21 bureaux sur ce bâtiment. Les bureaux sont pleins depuis leur ouverture en avril 2021.

- Un espace de bureau et de stockage dans le MIN Nord : en 2021 la Samoa a ouvert quelques cellules du MIN nord pour du stockage, des bureaux et pour des initiatives temporaires type tournage de film. Actuellement ce sont 2 200 m² qui ont été mis en exploitation sur les 4 400m² existants.



Actuellement, le parc immobilier de la Samoa comprend 20 sites dont 13 sont affectés à la délégation de service public.

Plan des sites gérés par la Samoa

Synthèse du parc immobilier affecté à la délégation de service public :

N° plan	SITE	SURFACE en m²	TYPOLOGIE	NB LOTS	NB LOCATAIRES
1	Karting	1 200	Bureaux Salles de réunion	49 3	51
2	La Centrale	750	Bureaux Salles de réunion	24 3	33
3	Creative Care Factory	220	Bureaux	1	11
4	EUREKA	300	Bureaux Salles de réunion	2 open-space 3	0
5	MAISON DU PORT	250	Ateliers & bureaux	4	2
6	HANGARS 20	325	Ateliers & bureaux	5	5
7	HANGAR 30	950	Ateliers	2	12
8	LE SOLILAB	2 810	Bureaux	NC	135
9	HALLE 6 EST	515	Bureaux	21	17
10	HALLES 1&2	3 400	Bureaux Atelier Salles de réunion Espaces événementiels	16 1 7 10	Mise en activité pour 2023
13	CHAPIDOCK	540	Terrain	1	1
16	LE HUB	50	Ateliers & bureaux	1	1
	TOTAL	**11 310 m²**			**268 locataires**

Parc immobilier Hors délégation de service public, géré par le Pôle économique de la Samoa :

Dans le cadre des différentes missions confiées à la Samoa, le développement du projet urbain offre des opportunités de prise de position sur des friches urbaines et industrielles, lesquelles permettent d'ouvrir de nouveaux terrains de jeux propices au déploiement d'initiatives hors Industries Culturelles et Creative.

Ainsi, le pôle économique assure une mission de gestion hors DSP, en complément de l'action du pôle urbain. L'équipe du pôle économique intervient dès lors comme « prestataire » pour assurer la gestion des sites.

N° plan	SITE	SURFACE en m²	TYPOLOGIE	NB LOTS	NB LOCATAIRES
11	MIN de rien SUD hors ICC*	3600	Agriculture urbaine et logistique dernier km	2	15
11	MIN de rien SUD (ICC à compter 1/1/2022) *	2 300	Bureau, Atelier, stockage	4	15
12	MIN de rien NORD (ICC à compter 1/1/2022) *	2 200	Bureau, Atelier, Stockage	3	10
12	MIN de rien NORD hors ICC*	2200	Atelier, Stockage & Bureau	3	Mise en exploitation 2023
14	Wattignies Social Club	1 000	Ateliers et bar	1	3
15	Hangar 32	550	Salles événementielles	1	1
17	LABO DIVA	650	Atelier / restauration / vente / bureau	1	8
18	SERRES DES 5 PONTS	1000	Espace de production agricole	1	Mise en exploitation 2022
19	RHUYS	700	Bureau PU	2	0
20	Ile come	80	RDC commerciale	1	Mise en exploitation pour 2022
	TOTAL	**14 280 m²**			**52 locataires**

➔ **ZOOM sur MIN DE RIEN :**

Dans le cadre de ses missions d'aménagement de l'île de Nantes et de développement de l'économie culturelle et créative sur le territoire, la Samoa a choisi de conserver temporairement (10 ans) certaines parties de l'ancien MIN pour accueillir et développer des activités innovantes.

Ce nouveau pôle d'activité a été baptisé « MIN DE RIEN », clin d'œil à l'ancienne activité du site et à la frugalité de la démarche. Cette gestion raisonnée s'inscrit dans le cadre des opérations d'urbanisme transitoire initiées par la Samoa sur l'île de Nantes à l'instar des anciennes halles Alstom entre 2003 et 2010, ou actuellement le Karting, le Solilab, la Centrale, la Bovida ou certains hangars du port. La Samoa active une partie des friches pour lesquelles des transformations sont envisagées à moyen ou long terme et y héberge des collectifs créatifs et culturels.
Les caractéristiques post-industrielles du site induisent ses usages. La durée de vie du projet fixée à 10 ans, contraint le modèle économique et ses investissements. Les normes ERP et code du travail structurent le projet.
Depuis 2019, la Samoa, pôle urbain et économique, travaille sur la réhabilitation, la transformation et l'activation de ce nouveau pôle d'activité.

Sur 22 000 m², le MIN DE RIEN offre l'opportunité d'un site qui serait ouvert aux pratiques créatives et culturelles professionnelles ou amateurs, pour créer, fabriquer, répéter, produire, expérimenter et innover, avec une montée en puissance progressive et modulable, avec des premières mises en activité possibles à court terme, tout en conservant le pôle d'agriculture urbaine au sud (sur 3 500 m²).

*__MIN DE RIEN est divisé en deux parties, le sud (les ateliers) et le nord (les plateaux)__

Le MIN DE RIEN SUD (les ateliers) héberge, depuis 2019, sur 6000 m², :
- Des activités des filières ICC (espaces incluent dans le contrat de DSP)
- Des activités en lien avec l'agriculture urbaine et la logistique dernier kilomètre (espaces hors délégation de service public)

MIN DE RIEN Nord (les plateaux) :

MIN DE RIEN NORD est en activité depuis fin 2021 avec :
- 2 200 m² loués à des activité ICC (espaces inclue dans la DSP)
- 2 200 m² inoccupés pour le moment car ils nécessitent des travaux (espaces hors délégation de service public)

Pour l'année 2021, le travail de la Samoa pour le développement de cette nouvelle friche industrielle peut se résumer en 3 sites :
- MIN DE RIEN sud / les ateliers
- MIN DE RIEN nord / les plateaux
- Les espaces extérieurs

Axe 1 : MIN de rien SUD :

a) MIN DE RIEN sud : Gestion locative :

Au sud en matière de gestion locative, on peut noter
- L'arrivée du kiosque paysan sur 100 m² environ dans la cellule 109 ;

- L'ouverture de 150 m² d'espace de stockage à destination des entreprises travaillant le bois comme KATRA, Gueule de bois ou Fichtre ;

- La tenue de 3 comités de site au cours de l'année 2021. Les comités de site du Min sont des instances réunissant l'ensemble des locataires et au cours desquels la Samoa présente les différentes étapes de transformation à venir sur le site. Ces comités ont aussi pour objectif de permettre aux locataires de se rencontrer et de faire remonter des dysfonctionnements dans la vie du site ;

- La mise en place d'une solution de tri et de stockage des déchets encombrant avec la société Géode.

b) MIN DE RIEN sud / Etude et transformation :

En 2021, la Samoa, avec le concours de l'agence d'architecture Drodelot a continué les études de maitrise d'œuvre pour la transformation de la cellule 107 qui accueillera Millefeuilles. Les études sont en cours de finalisation et le permis de construire devrait être déposé en juin 2022.

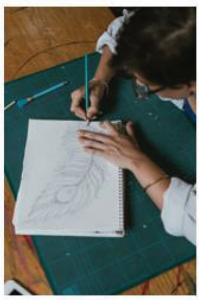
Axe 2 : MIN DE RIEN nord :

a) Rappel du programme

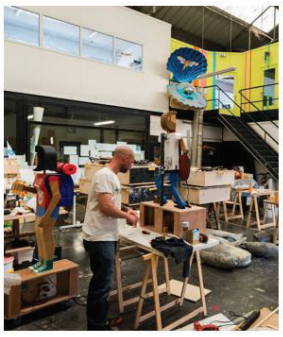
En fin d'année 2020, la Samoa obtient un accord de principe de la métropole sur la conservation de la partie Nord de MIN DE RIEN, pour la réalisation **d'un nouveau tiers-lieu dédié au spectacle vivant et aux arts visuels pour soutenir les 2 filières en période de relance économique, avec l'ambition de devenir un lieu d'expérimentation dédié aux transitions digitales et écologiques appliquées aux industries culturelles.**

La configuration du site permettrait d'accueillir **différentes activités professionnelles et amateurs pour :**

- **Créer** : installation possible d'activités tertiaires de création comprenant environ 20 bureaux.



- **Fabriquer** : D'anciens espaces de vente et de conditionnement se transforment en ateliers de fabrication. Possibilité d'installer environ 30 ateliers dont une vingtaine animés par le collectif Millefeuilles.



- **Répéter :** D'anciens volumes des stockages accueillent des pratiques créatives professionnelles et amateurs.

Danse

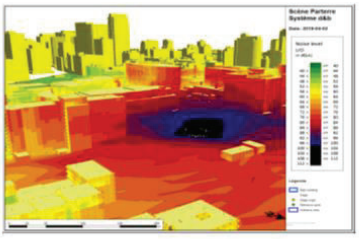
Théatre

Chant / chorale

Musique

- **Produire** : Des volumes plus généreux, offrent des opportunités pour des productions vidéo, audio et photo.

- **Expérimenter et innover :** en ouvrant largement le tiers-lieu aux innovations du territoire sur de nombreuses thématiques en lien avec le spectacle vivant et les arts visuels.


Modélisation sonore dans l'espace public

Test équipements scénique

Test équipements mapping

Au-delà des opportunités foncières, le site a vocation à devenir une plateforme d'innovation dédiée aux pratiques culturelles avec le déploiement d'expérimentations (qualité de l'air / impact sonore / gestion numérique des publics…) en lien avec le Nantes City Lab ou nos partenariats avec Montréal.

b) Gestion locative : MIN DE RIEN nord

En 2021 la Samoa a continué son travail de programmation du MIN DE RIEN Nord. Trois cellules ont été remises en activité (2 200 m²), avec l'entrée en novembre 2021 de 10 entreprises ou associations exerçant des activités dans le spectacle vivant et la production audiovisuelle.

Pour le moment les espaces remis en activités sont loués sous trois formats :

- Bureau tertiaire (convention d'occupation précaire)
- Espace de stockage pour décors et scénographies (convention d'occupation précaire)
- Espace vide destiné au tournage ou aux pratiques de répétition (location courte durée. Journée / semaine)

c) Etude de transformation : MIN DE RIEN nord

La Samoa poursuit les études pour la transformation du MIN DE RIEN nord avec la volonté de créer des espaces répondant aux usages souhaités par les acteurs des filières concernées par le projet. Cela passe par :

- Des études techniques sur le bâtiment existant
- La réalisation de business modèles avec plusieurs itérations pour calibrer les investissements en corrélation avec des prix de locations attractifs et accessibles
- La rencontre de futurs utilisateurs pour définir au mieux le besoin.

A l'instar du Min de rien SUD, la Samoa travaille sur une activation au fil de l'eau pour le Min de rien Nord. Une maitrise d'œuvre spécifique pour le projet Min de rien Nord devrait être sélectionnée fin 2022, début 2023.

Axe 3 espaces extérieurs :

Sur les 22 000 m² que représente MIN DE RIEN, 10 000 m² sont en extérieur. En 2021, la Samoa avec le concours de la Maitrise d'œuvre Urbaine a défini le programme de modification des espaces extérieurs sur le site. Les travaux d'aménagement de ces espaces auront lieu en 2022 et 2023.

Une fois finalisés, les espaces extérieurs du Min seront divisés en trois grandes esplanades :

- Une esplanade d'accueil sur le site ;

- Au nord une esplanade des festivals, qui **aura la capacité d'accueillir des manifestations en format « mini festival » sur le temps d'un week-end avec ou sans chapiteau** ;

- Au sud une esplanade logistique pour le stockage et la livraison.
-

Enfin, en 2021, la Samoa a réalisé sur site la démolition de la travée centrale permettant de séparer les entités Sud et Nord du Min de rien ainsi que la démolition d'une partie du bardage du Min de rien Nord pour créer une scène naturelle avec la surélévation du quai du déchargement.

EN SYNTHESE POUR LE PARC IMMOBILIER DE LA SAMOA

- **320 entreprises, clusters et collectifs hébergés**
- **90 structures hébergé hors ICC**
- **700 emplois hébergés**
- **Turn-over de 10%**
- **Taux d'occupation de 98%**

1.3. Accompagnement et conseil au développement économique

La Samoa est un opérateur économique dont la finalité est de développer les filières des industries culturelles et créatives par la création de valeur et d'emplois. **Le pôle économique propose une offre globale de services et de conseils aux porteurs de projets, startups et entreprises de ces filières.**

Dans son offre de services, la Samoa propose différents modules :

- Accompagnement et conseils aux entreprises et porteurs de projets ICC.
- Aide à la recherche de financements.
- Accélération de projets ou d'entreprises.

1.3.1. Accompagnement et conseils aux entreprises issues des filières culturelles et créatives

La Samoa propose une offre de service aux porteurs de projets économiques, en lien avec les 12 filières des industries culturelles et créatives qui s'adapte à la maturité des projets et entreprises :

- **Diagnostic / évaluation :** état des lieux du projet et de son environnement, évaluation des besoins et premières recommandations. Puis prise en charge par le pôle économique de la Samoa ou réorientation vers une structure d'accompagnement : CCI (Maison de la Création), Ecossolies, Atlanpole…

- **Programme d'accompagnement personnalisé** accessible après la phase d'évaluation et de diagnostic (dispositif Tandem) qui comprend :

    - **Un accompagnement à la création** (aide à la formalisation d'une proposition de valeur, validation des cibles de clients, d'un modèle économique, accompagnement pour structurer une étude de faisabilité, test de l'offre, aide à la rédaction de business plan, mise en relation avec des avocats ou experts comptables pour finaliser la création).

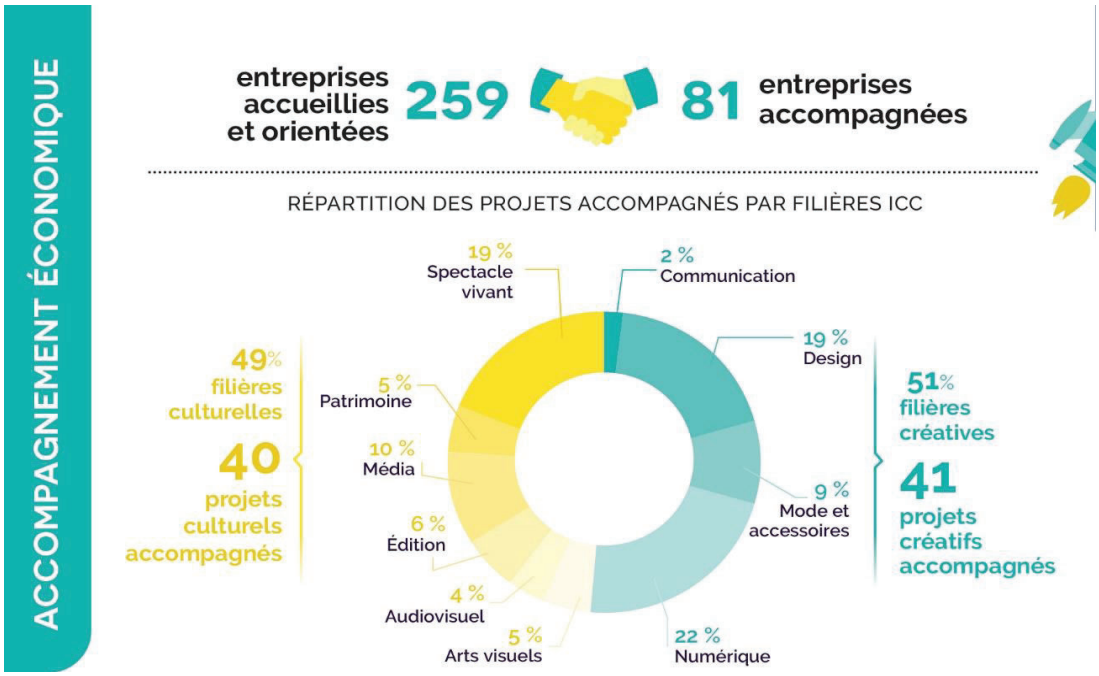
    - **Un accompagnement au développement** (élaboration d'un plan de développement commercial, évolution du modèle économique, évolution de la stratégie de développement, financement de l'innovation...).

    - **Une mise en réseau**. Le pôle économique de la Samoa positionne son action au cœur d'un réseau de partenaires. Il anime des revues de projets pour coordonner son action et suivre les entreprises ICC avec les structures d'accompagnement partenaires dont Atlanpole, Réseau Entreprendre, les Ecossolies, CAE OZ, Nantes Saint-Nazaire Développement, France Active…

L'activité du pôle économique de la Samoa en termes d'accompagnement est significative en 2021 avec :

- **259 demandes d'entreprises** (-10%) dont 157 portants sur un besoin d'accompagnement, et 102 sur des questions d'immobilier.

- **Parmi les 157 demandes d'accompagnement :**
    - **21 projets ont été réorientés, après évaluation, vers d'autres structures** de la création d'entreprises partenaires du pôle économique de la Samoa (BGE Atlantique, Ecossolies, CAE OZ, Nantes Saint Nazaire Développement, Atlanpole…).
    - **81 projets ont été bénéficiaires d'un programme d'accompagnement personnalisé (- 1 % par rapport à 2020) dont 41 projets créatifs et 40 projets culturels (soit 49 %).**



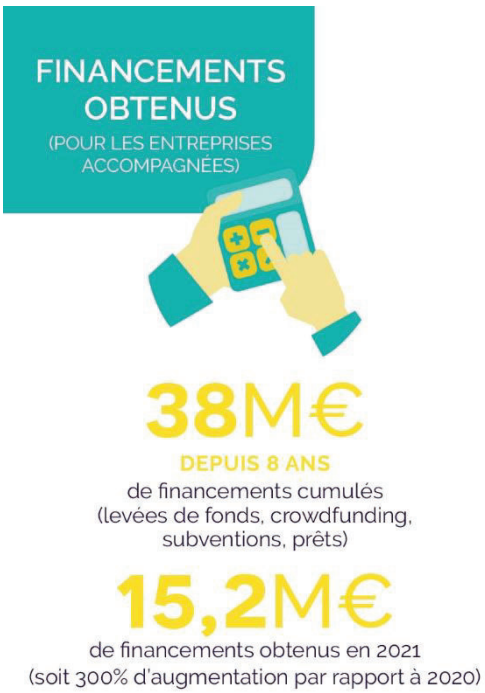
Accès au financement pour les entreprises ICC

En 2021, le pôle économique de la Samoa a poursuivi la consolidation de son dispositif d'aide à la recherche de financements pour les entreprises ICC.

Les partenariats initiés pour la Creative Factory Selection ont été reconduits en 2021 avec la Banque Populaire Grand Ouest et se poursuivent avec la Banque Publique d'Investissement et les réseaux de business angels.

Ces partenaires interviennent dorénavant lors du jury de sélection initial mais également lors d'un pitch final (en fin de cycle d'accélération), ce qui permet aux lauréats d'avoir des retours « de financeurs » et des conseils sur leur projet, notamment dans la recherche de fonds ; et aux partenaires, d'identifier les projets finançables par leurs structures.

En 2021, la Samoa s'est également rapprochée d'autres partenaires financiers, France Active, Initiative Nantes, Réseau Entreprendre, afin de mieux faire connaitre les accompagnements de la Samoa. Les discussions sont en cours fin 2021 avec un nouveau partenaire bancaire, avec la volonté de proposer un complément d'offre pour 2022, en lien avec le nouveau dispositif Créative Evolution.



Les financements obtenus par les entreprises qui ont été accompagnées par le pôle économique de la Samoa ont atteint un total de 15,2 M€ en 2021 (en augmentation de 300 % par rapport à 2020) avec une forte proportion de levées de fonds privées (Equity) mais également des subventions BPI et des prêts bancaires.

Le montant cumulé des financements est de 38 M€ sur les 8 dernières années.

1.3.2. Accélérateurs et développeur de projets créatifs

Pour compléter son offre de services à destination des porteurs de projets, le pôle économique de la Samoa propose des dispositifs d'accélération de projets. En 2021, le pôle économique anime 2 **dispositifs d'accélération** et un dispositif « Alumni » pour les entreprises passées par l'un des dispositifs.

Un nouveau dispositif développeur « Créative Evolution » a été lancé en décembre 2021.

1.3.2.1. Creative Factory Sélection

Depuis 8 ans, le pôle économique de la Samoa a mis en place **un accélérateur dédié** aux porteurs de projets culturels et créatifs à fort potentiel grâce auxquels **53 porteurs de projets ont été accompagnés, 170 emplois créés et 16,8 M€ de financement obtenus (soit 25 % de plus qu'en 2020).**

La **Creative Factory Selection** est un programme d'accompagnement destiné à accélérer des projets créatifs à fort potentiel économique. Durant neuf mois, les porteurs de projets sélectionnés bénéficient d'ateliers animés par des experts et d'un coaching personnalisé réalisé par le pôle économique de la Samoa.
Le taux de survie à 3 ans des entreprises accompagnées par la Creative Factory Selection est de 90 %.
La 8ème saison de Créative Sélection regroupe des projets à différents stades d'avancement, rayonnant sur toutes les filières des industries culturelles et créatives. Trois lauréats sont ante-création et les 3 autres lauréats sont entrés dans une phase de développement de leur offre, voire de commercialisation avec déjà un 1er chiffre d'affaires validé.

- **NANTILUS CONCEPT** souhaite proposer aux restaurateurs un contenant durable fabriqué à partir de matière recyclée et recyclable.

- **SECOND SEW** propose des vêtements pour bébés et enfants confectionnés à partir d'anciens textiles, et assemblés par des femmes en insertion professionnelle en France.

- **KOLL3cT** développe une technologie pour promouvoir une nouvelle technique de mesure de l'audience de la télévision, plus large et moins onéreuse.

- **LYREBIRD** la **première école en ligne de beatbox** qui partage les techniques d'apprentissage des maîtres de la discipline grâce à sa plateforme communautaire.

- **PANORAMA** est une jeune marque nantaise de baskets stylées et écoresponsables.

- **Hy-care** a pour but de réduire la consommation d'eau potable sur les ports en proposant une alternative écoresponsable pour le lavage des bateaux.

Chiffres de la saison 8 (en cours) :

- **28** candidatures ; **6** lauréats
- **3** créations d'entreprise à venir ; **3** entreprises déjà créées
- **62 K€** de financements obtenus en 2020 par les 6 lauréats
- **1 accompagnement** du RDI Pays de la Loire pour 1 PL2I (soit 7 K€) pour valider une faisabilité
- **Des contacts avec les organismes de prêts d'honneur** (Initiative Nantes et Réseau Entreprendre)

1.3.2.2. L'Accélérateur Culture

En complément du déploiement de l'offre d'accompagnement, la Samoa propose son savoir-faire en matière d'accélération avec **un accompagnement sur-mesure pour les entreprises culturelles**. L'ambition de l'accélérateur culture est de proposer **un accompagnement complet aux artistes et créatifs** afin de les aider à développer et pérenniser leurs projets. Il permet à ces structures d'identifier et travailler des **modèles économiques pérennes**, de rompre l'isolement des entrepreneurs en leur permettant d'échanger avec leurs pairs, et de leur **donner accès à des réseaux d'experts**.

Dans le contexte économique actuel, l'accélérateur culture a également pour but d'aider à **la mise en place de nouveaux projets différenciants** dans le secteur culturel et de mettre en avant des initiatives créatives qui ont permis de s'adapter à ces contraintes inédites.

Enfin l'ambition est de contribuer à la création d'emplois et plus largement, au développement économique du territoire, son rayonnement national et international, avec pour effet l'amélioration de la visibilité et donc de l'attractivité de l'entrepreneuriat dans le secteur culturel.

La troisième saison de ce dispositif spécifique aux profils culturels s'est déroulée de janvier à novembre 2021. Les deux premières années ont permis de préfigurer le dispositif, d'identifier les besoins des entreprises et porteurs de projets culturels, de tester la méthodologie d'accompagnement et d'améliorer le contenu et développer de nouveaux partenariats pour mieux les accompagner. Pour la 3ème année, le programme a été enrichi et adapté pour répondre aux besoins spécifiques des porteurs de projets culturels en cette situation complexe de reprise d'activité dans le contexte covid.
Avec ce dispositif enrichi, les porteurs de projets bénéficient **d'un coaching sur-mesure et individualisé** afin de faire progresser tous les aspects de leur projet. Ce suivi personnalisé est **complété par 16 ateliers collectifs,** adaptés à l'environnement de chaque participant.

Ce dispositif s'adresse aux porteurs de projets et entrepreneurs culturels, mais aussi aux entreprises, associations et collectifs issus des **filières des arts visuels, spectacle vivant, audiovisuel, patrimoine, édition et métiers d'art**.

Le programme (de 10 mois pour la 3e saison) comprend un accompagnement en 3 volets :

La sélection pour ce dispositif s'est faite via un jury composé de professionnels et d'experts des filières culturelles qui s'est tenu le **15 janvier 2021**, comprenant notamment des représentants de la DRAC et des services culturels de la ville de Nantes et de la Région Pays de la Loire.

Les **6 lauréats de la 3e saison** ont été dévoilés en janvier 2021 :

- **Le Nez à l'Ouest :** Depuis 2016, l'association Le Nez à l'Ouest propose des interventions de duo de clowns dans des établissements sanitaires et sociaux.

- **Projéta :** Association Nantaise de 12 indépendants liés par une passion commune pour l'impression, l'édition et la fabrication dans les domaines de l'art. Le collectif a ouvert un lieu à Nantes, comprenant des bureaux, un espace d'impression et des espaces de fabrication autour du bois et métal.

- **Collectif 1.5 :** Association dont l'objectif est d'accompagner des projets autour du spectacle vivant et plus particulièrement de la danse. L'association est structurée en 3 pôles : un pôle d'accompagnement d'artistes émergents, un pôle coopérations culturelles.

- **Collectif T'Cap :** Réseau de 150 acteurs membres qui œuvrent pour favoriser l'accès à la vie sociale des personnes vivant un handicap. Ils sont structurés en 3 pôles : vie sociale, sports et loisirs et la culture. C'est pour développer le pôle culture qu'ils ont intégré l'accélérateur.

- **Zoo galerie :** Association qui accompagne des artistes, principalement la jeune création, mais aussi des artistes reconnus. Le projet de Zoo galerie consiste en la création d'un centre d'art dans les anciens entrepôts Delrue pour 2023

- **Route 64 :** société créée en 2021 pour l'édition d'une revue sur le jeu d'échecs et l'organisation d'événements échiquéens. Ils développent également un volet de conseil autour du jeu d'échec à destination des entreprises.

Bilan de la 3ème saison

- **34** dossiers de candidatures reçus / **9** pré-sélectionnés
- **6** lauréats
- **6** structures créées (5 associations et 1 entreprise)
- **34** emplois
- Un accompagnement de **10** mois avec **16** ateliers correspondant à **84 heures** de formation et **54** coachings individuels

Lancement de la 4ème saison de l'Accélérateur Culture

Pour cette 4e année, le dispositif d'accompagnement est à présent rodé et bien ancré dans le territoire Nantais.

De nouveaux partenaires spécialisés dans le secteur culturel vont également intégrer le dispositif, afin que chaque atelier collectif soit animé par un expert du secteur. **Des échanges plus réguliers** avec les lauréats des autres dispositifs d'accélération de la Samoa seront également organisés. **Le lancement de cette 4ème saison se fera début février 2022, à la suite d'un appel à candidatures qui s'est clôturé le 3 janvier 2022.**

1.3.2.3. Dispositif Alumni

Depuis juin 2018, le pôle économique de la Samoa anime un dispositif « Alumni » afin de permettre aux entrepreneurs passés par un accélérateur d'avoir accès à des ateliers, d'échanger entre pairs, et de construire des synergies.

Afin de construire une communauté d'entrepreneurs solide et solidaire tout en créant des opportunités business, ce dispositif propose du conseil personnalisé et des ateliers portant sur des thématiques non abordées lors des différents programmes d'accélération. **En septembre 2021, le pôle économique de la Samoa a relancé et développé son offre de services à destination des Alumni de ses accélérateurs** avec :

- Une nouvelle programmation d'**ateliers thématiques** répondant aux besoins exprimés (selon un sondage réalisé au printemps 2021)
- La poursuite du **coaching et du conseil individuel**
- La création d'un nouveau **canal de communication** et de valorisation Alumni

Ateliers collectifs
Un calendrier d'ateliers collectifs mensuels a été proposé aux Alumni afin de les faire monter en compétences sur des thématiques précises sur la base d'une programmation établie avec les chefs d'entreprises.

Comme par exemple :

- Octobre 2021 : Atelier « **Optimiser sa stratégie webmarketing** » animé par Damien Gendrin de la Boîte à Donuts (9 participants) ;

- Novembre 2021 : Atelier « **Piloter son entreprise avec des indicateurs simples** » animé par Claire Demptos (5 participants) ;

- Décembre 2021 : Atelier « **Développer les compétences de son équipe via les soft skills** » animé par Laurent Jacques de Next Level (4 participants).

Coaching et conseil individuel
En complément des coachings proposés par les équipes de la Samoa aux alumni, des séances de conseil personnalisé ont été animées par des experts partenaires de la Samoa sur deux thématiques :

- **Coaching dirigeant** avec Arnaud Jéhenne (consultant expert) : 4 entreprises coachés en challengeant les dirigeants sur leur stratégie de développement : Studio Sherlock / HyperVirtual/Dr Patounes/L'Affiche ;

- **Prospection commerciale** avec Gérard Crépel (consultant expert) : 9 entreprises accompagnées dans le développement de leur stratégie commerciale : HyperVirtual / Digital Escapade / OZZAK / CHIFOUMI / Collectif 1.5 / MyLittleTrip / Pypo Production / P'tit Spectateur / La Cie même Pas Cap.

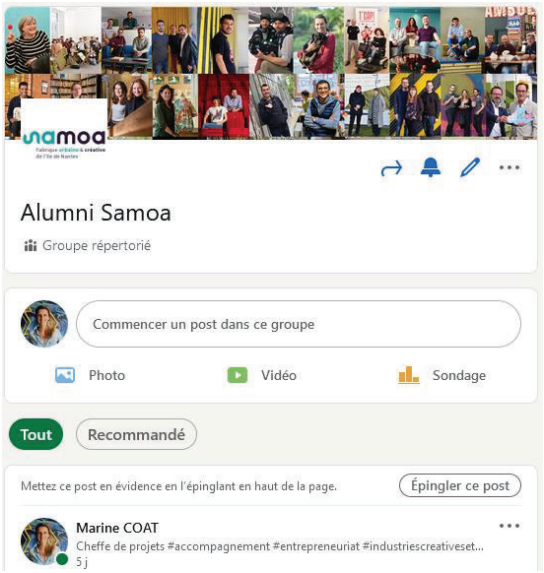
Création d'un nouveau canal de communication
En novembre 2021 un sondage a été réalisé auprès de la communauté Alumni pour évaluer le besoin d'un nouveau canal de communication et leurs attentes en termes de contenus.
Les réponses ont permis de confirmer l'utilité perçue de la création d'un groupe LinkedIn dédié aux Alumni de la Samoa.

Un groupe fermé répertorié LinkedIn Alumni Samoa a été créé en décembre 2021 afin de :

- Créer & **entretenir du lien** entre pairs intra & inter-promotions ;

- Relayer la **veille du secteur ICC** et des Alumni (veille évènementielle, opportunités de financements, propositions d'appels à projets) ;

- Partager des **bonnes pratiques** entre porteurs de projets.



A cette date, **41 membres de la Communauté Alumni** ont rejoint ce groupe.

Les principales informations à retenir à l'échelle des Alumni de nos accélérateurs sont notamment :

- Une levée de fonds de 7 M€ pour Beem Energy qui poursuit son développement commercial fort, notamment via des référencements avec Leroy Merlin et Boulanger ;

- Une levée de fonds de 2,3 M€ pour Mobidys, ce qui lui permet de démarrer un développement à l'international ;

- Une levée de fonds de 3 M€ de Kiplin, pour financer sa croissance et son déploiement dans la lutte contre certaines maladies (diabète, obésité, cancer…) ;

- L'accélération de Directosanté avec un partenariat signé avec le groupe Pfizer ;

- Une reconnaissance nationale pour Studio Sherlock avec la mise en place d'un partenariat avec le ministère de la Culture dans le cadre de la Journée du Patrimoine ;

- Un financement du fonds Santé (piloté par Nantes Métropole) obtenu par Orthopus pour ses recherches sur la COVID-19.

1.3.2.4. Développeur Créative Evolution

Afin de consolider son offre et de mieux répondre encore aux besoins des entreprises ICC, la Samoa en accord avec Nantes Métropole et la région Pays de La Loire, a souhaité développer une nouvelle offre d'accompagnement autour dispositif appelé « Les développeurs », lequel s'adresse aux entreprises à l'attention des filières créatives à plus forte maturité.

Un second dispositif « développeur » sera lancé en 2022 en faveur des filières culturelles.

L'ambition du développeur Créative Évolution est de proposer un accompagnement pour les entreprises ICC en forte croissance leur permettant de franchir un nouveau cap de développement et de créer de nouveaux emplois.

Ce dispositif a pour objectif d'accompagner les dirigeants de ces entreprises, dans les principales étapes d'un changement d'échelle de leur structure :

- Concrétiser et piloter une stratégie de croissance, ambitieuse et réalisable
- Renforcer la posture et le leadership du chef d'entreprise
- Consolider leur organisation de manière pérenne

Pour bénéficier de cet accompagnement, ces entreprises doivent répondre aux critères suivants : avoir réussi un premier lancement commercial de leur offre (i.e. avoir réalisé un minimum de 400 K€ de chiffre d'affaires annuel) et avoir pour objectif d'embaucher de 10 à 15 personnes sur les 18 mois suivant le dispositif.

Durant une période de 12 mois, le dispositif comprend un accompagnement en 2 volets avec des **ateliers collectifs** animés par des experts partenaires sur 3 thèmes phares du changement d'échelle : le pilotage stratégique ; la posture et le leadership du dirigeant ; l'organisation commerciale et financière ; et un **accompagnement individualisé** et sur-mesure, sous forme de coachings réalisés par un binôme de coachs expérimentés de la Samoa.

En option, les entreprises sélectionnées peuvent participer à deux programmes partenaires du dispositif soit le programme à l'international *Go to the World* animé par Team France export et Atlanpole ou le programme de préparation à la Levée de fonds co-animé avec ADN Booster.

Au terme de ces 12 mois d'accompagnement : chaque entreprise doit avoir défini une nouvelle roadmap stratégique et organisationnelle. Un accompagnement complémentaire de 12 mois sera alors proposé par la Samoa à chacune sous forme de coachings individuels.

Le lancement du dispositif a eu lieu le 9 décembre 2021, pour une première promotion de 4 entreprises sélectionnée parmi les entreprises du territoire, après consultation de plusieurs partenaires du développement économique du territoire (Atlanpole, ADN Booster, France Active, Réseau Entreprendre Atlantique) :

- SGBALL est une entreprise créative spécialisée dans la conception et la production de ballons de sport, et a lancé une nouvelle marque écoresponsable Rebond ;
- MOBIDYS développe l'offre de livres numériques accessibles aux publics DYS, pour rendre la lecture accessible à tous ;
- ZEBULON REGIE est une société de direction technique et de régie générale pour le spectacle vivant et l'évènementiel ;
- STUDIO SHERLOCK travaille pour la valorisation du patrimoine au travers de deux activités : l'expertise sur les matériaux et les structures du patrimoine et la production audiovisuelle et transmédia.

Point d'information sur le dispositif **CREATIVE CARE FACTORY**

Initialement lancé sous la forme d'un accélérateur dédié aux start up ICC en lien avec le marché du bien être, du mieux vivre et de la santé, en partenariat avec Harmonie Mutuelle, le dispositif Creative Care Factory s'est transformé en un lieu d'hébergement et une communauté d'acteurs autour de la thématique du CARE.

Aujourd'hui, on peut caractériser Creative Care factory par :

- Un lieu d'hebergement au sein du batiment d'Harmonie Mutuelle qui regroupe 12 entreprises dont la majorité est hébergée par la Samoa
- Un programme d'animation co-construit avec les acteurs de la communauté Care
- Des expérimentations à l'échelle de l'Ile de Nantes pour favoriser la ville du bien être et du mieux vivre, avec notamment comme fer de lance en 2021 la qualité de l'air et le climat urbain.

Les entreprises qui sont hébergées et celles qui participent aux temps d'animation des réseaux économiques peuvent bénéficier de toute la palette d'offre du pôle économique de la Samoa pour développer et consolider leur projet.

La dynamique de cet écosystème concourt par ailleurs à l'émergence du quartier République, qui à terme accueillera prioritairement de la santé, du numérique et des ICC. Les entreprise de la communauté Care y joueront donc pleinement leur rôle, créant ainsi un lien naturel entre quartier de la création et quartier

République. A cet effet, la Samoa participe aux réflexions du projet de Station S porté par Nantes Métropole et sa préfiguration au sein de l'immeuble GINA.

1.4. Open innovation et expérimentation

En sa qualité de développeur économique et d'aménageur de l'île de Nantes, la Samoa se positionne, depuis plusieurs années, dans le champ de l'innovation urbaine et de l'Open Innovation dédiée à la fabrique et usages de la ville. Elle mobilise ses équipes sur des démarches innovantes et/ou créatives et met à disposition ses ressources constituées de biens immobiliers et fonciers disponibles provisoirement.

En utilisant l'innovation croisée et les preuves de concept comme pivots entre les filières économiques et industrielles du territoire, le projet du pôle économique de la Samoa est d'accompagner le développement des 12 filières des industries culturelles et créatives, de les positionner comme moteur de croissance économique et générateur d'innovation pour la métropole nantaise et la Région des Pays de la Loire.

Le pôle économique de la Samoa s'appuie sur les capacités d'innovation d'usage, sociétale, culturelle, environnementale, et la créativité des filières des ICC pour faciliter l'innovation urbaine à l'échelle 1, l'expérimentation et le déploiement de nouveaux services.
Le pôle économique concentre son activité en matière d'animation économique, de fertilisation croisée et d'expérimentation autour de communautés créatives en prenant appui sur les méthodes et les écosystèmes du design nantais et ligérien.

Chaque communauté réunit des acteurs de l'économie créative, de la culture, de l'enseignement et de la recherche, des représentants des filières économiques et industrielles et des grands donneurs d'ordre. L'ambition est d'impliquer les acteurs du territoire dans un schéma vertueux d'innovation croisée participative avec la volonté de :

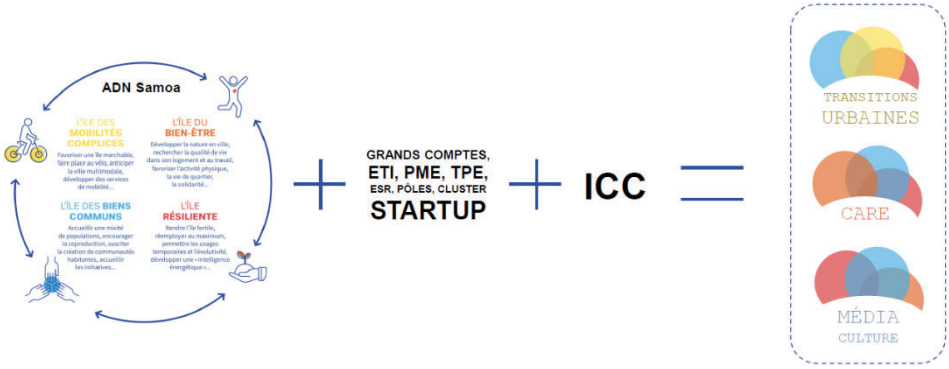
- Fédérer : Les acteurs du territoire par filière, autour de thématiques communes
- Mutualiser : Les actions de promotion et d'animation (veille collective, temps forts partagés, …)
- Favoriser : Les projets transdisciplinaires, l'open innovation et les expérimentations

Les communautés portent chacune leur propre dynamique et savent rassembler les principaux acteurs des filières concernées, avec une représentativité forte et active de toutes les composantes du territoire métropolitain.

La Samoa en tant qu'animateur et développeur économique a su créer les liens entre les acteurs. Toutefois, nous apportons une vigilance accrue quant à la participation de tous les membres ce qui nécessite en permanence d'adapter notre dispositif d'animation et de mobilisation.

De belles réussites transdisciplinaires ont émergées principalement en actionnant les leviers d'appel à idées (AAI) ou d'appel à projets (AAP) mais également par la dynamique du programme d'expérimentation Quartier Démonstrateur. Elles sont les témoins économiques et industrielles des collaborations entre filières ICC et autres filières d'activité.

Afin de consolider notre action, la Samoa a donc opéré en septembre 2021, une mutation de son animation des réseaux et des communautés, qui mixte les 4 piliers du Manifeste pour une île durable et les atouts créatifs et culturels de la métropole pour un recentrage sur 3 thématiques d'innovation et identifier 3 communautés : **Transitions Urbaines**, **Care** et **Média Culture.**



De façon transversale, deux éléments fondamentaux se dégagent :

- Le « design » doit infuser de façon globale par ses méthodes dans chacune des nouvelles communautés au lieu d'être représenté à part entière.
- Le programme Quartier démonstrateur, produit phare de l'expérimentation de la Samoa fusionne avec la communauté Transitions Urbaines et se duplique dans chacune des autres communautés, Care et Média Culture.

En 2021, le pôle économique a continué d'accompagner les startups ICC dans toutes les phases du déploiement de leurs innovations en lien avec les grands donneurs d'ordre. Elle accompagne aussi les grands comptes et les entreprises de taille intermédiaire pour mieux structurer leurs démarches d'Open Innovation. Cet accompagnement prend la forme d'appel à idées ou projet et de déploiement des expérimentations

1.4.1. Appel à idées et appel à projets

Les entreprises ayant été concentrées sur le maintien de leurs activités dans cette année de crise sanitaire, aucun AAI ou AAP n'a été lancé sur l'année.

Fin 2021, des offres d'open innovation sont en discussion avec 4 partenaires potentiels.

1.4.2. Démarches d'expérimentation

Dans le cadre de son offre, la Samoa accompagne les démarches favorables à l'expérimentation in situ et in vivo, en prenant appui sur des démarches d'open innovation de grands comptes animées par la SAMOA pour favoriser les collaborations avec les ICC, sur une participation active au Nantes City Lab, enfin sur le programme Quartier démonstrateur de la Banque des Territoires.

1.4.2.1. Démarche d'open Innovation Grand Comptes

Dans le cadre des démarches d'open innovation Grands Comptes, la Samoa assure le rôle de tiers de confiance et d'animateur du dispositif pour créer des passerelles entre filières ICC et autres filières d'activité.

Programme « Expérimentation - Hub des mobilités douces » - LEMON

Dans le cadre d'une convention de partenariat d'open innovation, la Samoa accompagne depuis 2019 la société TRANSDEV SA pour la mise en œuvre du laboratoire d'innovation des mobilités urbaines LEMON qu'elle porte en partenariat avec la SEMITAN et Nantes Métropole.

En 2021, la Samoa a accompagné le laboratoire LEMON pour la conception et la mise en œuvre d'une expérimentation urbaine intitulée *Hub des mobilités,* sur le site de la Chantrerie - Gachet, en concertation avec les acteurs concernés.

Cette expérimentation porte sur le test d'usages de nouveaux services de mobilités en bout de ligne de transports en commun, dans la métropole nantaise. Un service de location de trottinettes électriques et un service de location de vélos à assistance électrique sont proposés sur 6 stations.

L'expérimentation du *Hub de mobilités* a été lancée avec succès par LEMON et la société ECOVELO le 18 octobre 2021 ; après un mois de mise en test, ce sont 674 utilisateurs inscrits pour 2240 locations qui ont été relevées.

Toujours pour cette expérimentation, l'accompagnement de la Samoa se poursuit sur le premier trimestre 2022. La Samoa va réaliser l'évaluation de la première phase de l'expérimentation *Hub de mobilités* d'après une méthode qu'elle a développée dans le cadre du programme d'expérimentations urbaines Quartier démonstrateur.

1.4.2.2. Participation au Nantes City Lab

La démarche Nantes City Lab a pour objectif de faciliter l'expérimentation grandeur nature, *in situ, in vivo,* au service de l'attractivité économique et de la fabrique de la ville de demain. Elle soutient des projets collaboratifs & innovants au service des usages.

La Samoa participe à la gouvernance partagée du Nantes City Lab.

Des projets soutenus par la Samoa, sur le territoire de l'île de Nantes, ont été labellisés Nantes City Lab et des réflexions sur l'évaluation des expérimentations sont menées en commun.
Trois nouveaux projets ont été labellisés en 2021 :

- **Mobilier pérenne de mapping interactif – Tourmédia** – *Concept Light, SNLumiloire, Panasonic, MAPP Nantes*
- **Station de désinfection des mains** – *JVD, TMC Innovation*
- **Monitoring TR de la qualité de l'air sur l'île de Nantes et restitution aux citoyens** – *Atmotrack, Air Pays de la Loire*

Une méthodologie d'évaluation type a été déployée opérationnellement sur Quartier Démonstrateur par une stagiaire de l'EDNA. La méthodologie d'évaluation a été discutée avec le Nantes City Lab qui la teste depuis la fin d'année 2021.

1.4.2.3. Le projet Quartier Démonstrateur

L'action du pôle économique de la Samoa s'appuie sur le label national de Quartier Démonstrateur décerné par la Banque des Territoires à 8 villes en France dans le cadre d'un projet éponyme.

En collaboration étroite avec les services de Nantes Métropole et le Nantes City Lab, le pôle économique a animé 2 projets macro : Smart Tiers-Lieux et Rue connectée, en lien avec les communautés CITY et CARE ainsi que le process d'innovation croisée de la Samoa.

Autour de la Samoa, 40 partenaires s'impliquent sur le programme Quartier Démonstrateur :

En 2021, deux nouvelles thématiques ont été apportée au projet Quartier démonstrateur :

- **Climat Urbain sur la base d'un financement complémentaire obtenu auprès de la Banque des Territoires en 2020**

Constat : Les villes doivent être résilientes et anticiper les problématiques liées au changement climatique, à ce titre des innovations sur la modélisation et la simulation numérique *(cf. jumeau numérique)* se développent et permettent d'identifier les espaces critiques et de simuler / préconiser des solutions.

L'objectif est sur un quartier existant de proposer un jumeau numérique de climat urbain pour expérimenter des innovations îlots de fraîcheur *in situ* et mesurer leurs performances et sur un futur quartier de proposer des préconisations en termes d'aménagement (forme urbaine, matériaux, végétalisation).

Un financement complémentaire de 46 K€ a été obtenu sur ce projet qui a démarré en 2021.

- **Sensibilisation des citoyens à la Qualité de l'air : une nouvelle expérimentation en 2021, avec un financement obtenu avec Air Pays de La Loire de 50 K€.**

Au total, sur 4 ans Quartier Démonstrateur, représente :

17 expérimentations réalisées
10 Rue connectée
6 Smart tiers lieux
1 Climat urbain

12 expérimentations en préparation
5 Rue connectée
5 Smart tiers lieux
2 Climat urbain

20 ateliers collaboratifs réalisés
5 Ateliers créatifs & data
15 Comités pilotage/technique

13 ateliers citoyens réalisés
7 Ateliers de co-construction
6 Tests d'usages

Un prix venant récompenser la démarche Quartier Démonstrateur :

La Samoa a remporté en 2021 le prix Territoires innovants de France Cluster qui récompense des actions territoriales emblématiques.

1.4.3. Evaluations des expérimentations : Livre Blanc

La Samoa a souhaité travailler sur un processus d'évaluation des expérimentations.
Un premier travail a été confié à des étudiants de l'EDNA pour projeter une méthodologie qui serait commune à l'ensemble des expérimentations, qu'elles soient sur espace public ou privé.
Une stagiaire de l'EDNA a ensuite poursuivi ce travail pour définir une méthodologie et des outils opérationnels pour évaluer les expérimentations. Cette approche a été testée sur 6 expérimentations de Rue Connectée et Smart Tiers Lieux par la Samoa, et également testée fin 2021 par le Nantes City Lab.
Cette méthodologie d'évaluation fait l'objet de la rédaction d'un Livre Blanc qui sera diffusé en open source par la Samoa début 2022.

Expérimentation d'un mobilier urbain « Corolle » de l'entreprise Urban Canopée

Parc des Chantiers, Tourmédia, expérimentation d'un vidéo mapping sur la cale 3

1.5. Coopération réseaux et international

Le pôle économique de la Samoa propose une offre de services visant à consolider le rayonnement du quartier de la création, de la métropole nantaise, parmi le concert des villes créatives et culturelles mondiales. A ce titre, la Samoa développe des coopérations avec des territoires, participe et anime des réseaux d'acteurs à l'échelle locale, régionale, nationale ou internationale. Le pôle économique anime également une mission de recherche de financement qui prend appuis sur les différents programmes européens ou PIA nationaux.

1.5.1. Coopérations internationales

Le développement international de la Samoa intègre les recommandations de la Ville de Nantes et de Nantes Métropole autour des territoires cibles de son action.

Dans le cadre de son plan de développement, la Samoa cible actuellement 2 territoires : Montréal au Québec et Recife au Brésil. En 2021, elle a également participé à une mission de prospection à Namur, en Belgique lors du Kikk Festival.

1.5.1.1. Montréal, Québec

Montréal et Nantes développent des liens forts sur les thématiques de l'innovation et de l'entrepreneuriat. Initiées depuis 2016, ces relations se sont maintenues en 2021. **La Samoa a pu approfondir ses échanges avec deux partenaires principaux : le Partenariat du Quartier des Spectacles de Montréal** et **Zú**.

1.5.1.2. Le Partenariat du Quartier des Spectacles

Le **Partenariat du Quartier des spectacles** (PQDS) est un organisme à but non lucratif dont la mission est de **contribuer au développement et à la mise en valeur culturelle du Quartier des spectacles**.

La Samoa entretient des échanges réguliers avec le PQDS depuis 2018 afin de déployer des axes de coopération identifiés et formalisés dans une lettre d'entente signée en 2019 :

- **Echange et partage de bonnes pratiques**, invitation à des événements, montée en compétence des équipes ;
- Développement de réponses **à des appels à projets conjoints autour de l'expérimentation** ;
- **Mise en relation avec les partenaires clés** de chaque territoire pour les partenaires et leurs communautés.

Pour matérialiser cette entente, la Samoa et Partenariat du Quartier des Spectacles de Montréal ont lancé en 2019 un projet concret permettant la mise en commun de leurs expériences d'expérimentation sur l'espace public et la rencontre d'entrepreneurs des deux territoires. Ce projet a bénéficié d'un premier soutien du Fonds franco-québécois pour la coopération décentralisée (FFQCD) 2019-2020, coordonné par le ministère de

l'Europe et des Affaires étrangères (MEAE, France) et le ministère des Relations internationales et de la Francophonie (MRIF-Québec) à **une hauteur de 18 000 €.**

En 2021, la Samoa a bénéficié d'un second soutien du FFQCD 2021-2022 à hauteur de 15 000 €, afin d'accompagner le consortium lauréat dans l'approfondissement de leur concept ; de développer des actions de médiations et d'évaluation une fois le prototype installé.

Le consortium lauréat est composé des entreprises et collectifs suivants :

A Nantes :

Le collectif GRU :

GRU est un collectif fondé en 2016 par 8 jeunes membres diplômés de l'Ecole Nationale Supérieur d'Architecture de Nantes. Influencés par leurs imaginaires et leurs voyages, ils portent la volonté d'expérimenter autour des matériaux, des formes et des usages.

Odiwi :

Créé en 2013, ODIWI est une entreprise informatique qui élabore des solutions sur-mesure de développement d'applications web et mobile, auprès de tout type d'entreprises (startups, PME, grands groupes) et de secteur d'activité (industrie, service ou commerce). Ils sont basés à Nantes et déployés à Montréal.

A Montréal :

La Boîte interactive :

La boîte interactive est un studio de création qui développe et produit des concepts intuitifs et engageants. L'expertise artistique en design, creative coding et la maîtrise multimédia de l'équipe permet de réaliser une vaste étendue de projets tels que des œuvres d'art public, institutions culturelles ou des représentations spectaculaires.

Robocut Studio :

Robocut Studio est une agence de services clé en main spécialisée depuis 2008 dans la conception et la fabrication de projets uniques intégrant technologie et interactivité. Son équipe pluridisciplinaire composée de designers industriels et concepteurs en nouveaux médias et technologies lui permet de se placer à l'avant-scène de l'industrie culturelle et artistique de Montréal.

1.5.1.3. Zú

Créé en 2019 à l'initiative de Guy LALIBERTE, cofondateur du Cirque du Soleil, **Zú est un mélange d'incubateur et d'espaces collaboratifs dédié aux jeunes entreprises dans le secteur du divertissement**. Il propose des programmes d'accompagnement, des événements pour renforcer les échanges entre startups et dispose d'un espace d'expérimentation (équipé par exemple en dispositifs de réalité virtuelle et augmentée ou en matériel de montage).

Depuis 2019, Zú et la Samoa sont en partenariat pour permettre des échanges et le croisement de jeunes entreprises des deux territoires. Cette collaboration a été renforcée avec un programme d'échange franco-québécois pour les entreprises ICC soutenu par le Ministère de l'Economie et de l'innovation du Québec via le fond Parcours Numérique Québec-France.

Ainsi, en 2021, Naostage a été la première startup nantaise à en bénéficier du partenariat, en intégrant le programme montréalais FOCUS. L'objectif pour cette entreprise spécialisée dans le développement de matériel et technologie pour la scène : se familiariser avec le marché US avant de s'y insérer.

Au-delà de ce premier axe de collaboration déployé, la Samoa et Zú souhaitent construire un partenariat solide et dans la durée notamment autour de trois axes présents dans la convention :

- Favoriser la mise en place d'actions permettant **des échanges croisés entre startups et acteurs économiques des territoires des partenaires** ;
- Échanges sur **la programmation et co-production d'événements** ;
- **Réflexion autour du divertissement du futur**.

1.5.1.4. Recife, Brésil

La Samoa développe depuis 2018 un projet d'échange de bonnes pratiques entre les villes de Nantes et de Recife pour le compte de Nantes Métropole.

Le projet est centré autour d'activités d'échange et de missions techniques entre Nantes et Recife sur les thèmes du **développement urbain, de l'innovation et des industries créatives**. Il associe un réseau d'acteurs partenaires :

- **A Nantes** : le service **EPICE**, la **Direction démocratie et stratégie**, la **Direction santé** publique de Nantes Métropole, **Atlanpole**, l'**Ecole de Design de Nantes Atlantique**, **l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes**, l'**ICAM**, l'**Université de Nantes** et d'autres acteurs associés ponctuellement selon les thématiques.

- **A Recife** : le **Porto Digital (**parc technologique portant la revitalisation du centre historique de Recife par le développement de l'entrepreneuriat dans les secteurs des technologies de l'information et de la communication (TICs) et des industries créatives.

  Le **C.E.S.A.R :** important pôle d'innovation au Brésil. Il accompagne la création et le développement d'entreprises, dispose d'une école diplômante reconnue par l'Etat fédéral (CESAR School) et

développe des projets d'open innovation avec de nombreuses entreprises d'envergure internationale. Mais aussi L'**Université Catholique du Pernambouc** (UNICAP), l'**Institut de la Ville Pelópidas Silveira** (ICPS), **et ARIES, agence de stratégie et prospective pour le développement urbain.**

Ce projet est co-financé à 70% par l'Agence Française de Développement dans le cadre du programme FICOL **pour 630 000 €.**

Nantes Métropole est le chef de fil du projet et délègue à la Samoa sa gestion opérationnelle. **Les conventions de financement entre l'AFD et Nantes Métropole, ainsi que Nantes Métropole et la Samoa ont été signées, respectivement en juin 2021 et en septembre 2021.**

La situation sanitaire a largement impacté le lancement opérationnel du projet, en accord avec l'AFD, l**a première collaboration technique a été fixée en avril 2022 à Nantes.**

1.5.1.5. Namur, Belgique

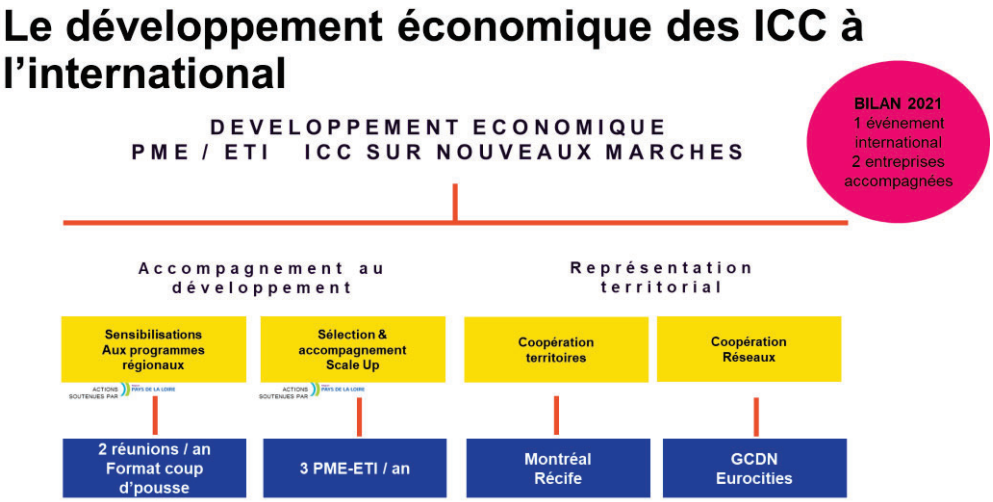
Dans le cadre de sa feuille de route internationale, le pôle économique de la Samoa s'est rendu en 2021 à Namur, en Belgique, afin de participer au Kikk Festival et évaluer l'intérêt d'un futur partenariat avec ce territoire. A l'échelle de la Samoa les objectifs de cette délégation étaient de s'inspirer pour le festival de la créativité nantaise prévu pour le 22 avril 2022 ; d'explorer l'écosystème ICC Wallon afin de déterminer si la Belgique peut-être le 3ème territoire cible de partenariat pour la Samoa ; de contribuer à l'attractivité de Nantes Métropole en tant que métropole de créativité.

Les possibilités de partenariat avec la Belgique seront à étudier en 2022, toutefois nous pouvons tirer de ce voyage plusieurs conclusions :

- L'écosystème ICC wallon est riche avec des structures complémentaires à celle de la Samoa : Click, Trakk, Hub-C ;
- Les politiques publiques peuvent être en faveur d'une coopération en prenant appui sur des structures telles que l'Agence Wallonne d'Export ou encore les réseaux de la francophonie comme l'Association Internationale des Maires Francophone.

1.5.2. L'offre d'animation pour favoriser l'accès à l'international des entreprises

En 2021, dans le cadre de la nouvelle convention triennale avec la Région Pays de la Loire, la Samoa a entamé un travail de préfiguration d'une nouvelle offre d'animation dont l'objectif principal est de favoriser l'accès à l'international des entreprises ICC.



En se positionnant en complément de l'offre préexistante sur le territoire, la Samoa propose son action atour de trois piliers :

- **La sensibilisation aux marchés internationaux**, se matérialisant essentiellement par l'organisation de réunion d'information. A terme, l'ambition est de créer un programme d'animation dédié à l'accès à l'international.

- **La mise en relation avec les acteurs locaux dédiés :** avec l'idée d'être en articulation avec les acteurs du territoire, la Samoa s'est rapprochée de la Team France Export et de Solution&Co afin de faciliter l'accès aux bons interlocuteurs pour les entreprises ICC.

- **L'accompagnement à l'accès aux marchés et à l'expérimentation** grâce aux partenariats avec les acteurs montréalais Zù et le Partenariat du Quartier des Spectacles.

1.5.3. Recherche de financements :

La Samoa s'engage pour trouver les ressources nécessaires à la mise en œuvre d'actions émergentes ou en complément d'actions existantes. Une action de veille et de réponse à des appels à projets est organisée au niveau national, européen et international.

Ainsi en 2021, la Samoa a obtenu 600 000€ de financements complémentaires.

1.5.3.1. Programmes de financements nationaux

La Samoa a été lauréate de plusieurs appels à projets nationaux en 2021 lancés dans le cadre du plan de relance national :

Le Fonds Friches, recyclage foncier :

L'appel à projet Fonds Friche lancé en partenariat avec les régions dans le but de reconvertir des sites en friches et ainsi maîtriser l'étalement urbain et contribuer à la revitalisation urbaine. **Une subvention de 475 000 €** a été accordée à la Samoa sur les **travaux à réaliser sur le site de MIN DE RIEN.**

Soutien aux Quartiers culturels et créatifs :

La Samoa a également été lauréate de l'appel à projet « Soutien aux Quartiers culturels créatifs » lancé par le ministère de la Culture dans le cadre du plan de relance. Une subvention de 100 000 € sur l'année 2021-2022 permettant la préfiguration de la mise en activité de la **Creative Factory**, dans une logique de dynamique économique, événementielle et commerciales pour les ICC :

- **Un tiers-lieu dédié à l'accompagnement des industries culturelles et créatives,** pivot pour faciliter les mutations et innovations du secteur ;

- **Un tiers-lieu trait d'union entre les réseaux de la culture et les commerces culturels et créatifs**, avec la préfiguration de manifestations culturelles ou commerciales (festivals, pop-up stores).

- **Un tiers-lieu favorisant un accès pour tous à la culture**, favoriser les rencontres entre usagers et citoyens, notamment par l'intermédiaire d'un fab-lab géré par l'association PING au sein du tiers-lieu.

1.5.3.2. Programmes de financements européens

La Samoa est mobilisée sur un panel de dispositifs de financement de la Commission Européenne tels que les programmes Horizon Europe, Europe Creative ou Life, parmi les principaux.

<u>Nouveau Bauhaus Européen</u>
La Samoa a par ailleurs intégré une dynamique coordonnée au niveau régional par le RFI Ouest Industries Créatives concernant l'initiative du Nouveau Bauhaus Européen portée par la Commission Européenne. Elle

a pu ainsi favoriser l'organisation d'un événement dédié au Nouveau Bauhaus Européen lors de la France Design Week à Nantes en septembre 2021.

1.5.3.3. Programmes de financement internationaux

La Samoa a été lauréate en 2021 du Fonds franco-québécois pour la coopération décentralisée dans le cadre du projet d'expérimentation croisée qu'elle mène avec le Partenariat du Quartier des Spectacles de Montréal. **Ce financement s'élève à 15 000 € pour la période 2021-2022**.

1.5.4. Les réseaux nationaux et régionaux

1.5.4.1. La préfiguration du réseau régional ICC

Depuis 2020, la Région Pays de la Loire, dans le cadre d'une convention cadre, a confié à la Samoa, une mission de création et d'animation d'un réseau régional des ICC en Pays de la Loire, rassemblant un consortium d'acteurs publics et privés (pôles, clusters, associations…), en vue de favoriser les collaborations entre les territoires et de diffuser les meilleures pratiques.

En 2021, afin de mettre en place un consortium d'acteurs (pôles, clusters, associations…) et d'animer une démarche de mise en réseau à l'échelle de la Région, la Samoa a initié une étude pour la préfiguration du réseau régional des ICC, confié au cabinet KATALYSE.

La démarche initiée en fin d'année 2020, a été déployée dans le courant de l'année 2021, avec la finalisation de l'étude de préfiguration et une proposition de feuille de route reposant sur 3 axes :

- **Axe 1 : Mise en réseau et professionnalisation des acteurs**
- **Axe 2 : Interface pour la collectivité régionale et les financeurs en général**
- **Axe 3 : Promotion des ICC régionales et marketing territorial**

La programmation cible de ce réseau est en cours de discussion avec les services de la région pour une mise en œuvre opérationnelle à compter de 2022.

1.5.4.2. La structuration de l'écosystème design nantais

Nantes Métropole, via la délégation de service public a confié à la Samoa la mission de structuration et de développement des écosystèmes du design nantais. Dans ce cadre, l'action de la Samoa en 2021 s'est articulée autour de la réalisation de la cartographie de l'écosystème design nantais, de la définition d'une roadmap partagée et de l'organisation de la deuxième édition de la France Design Week

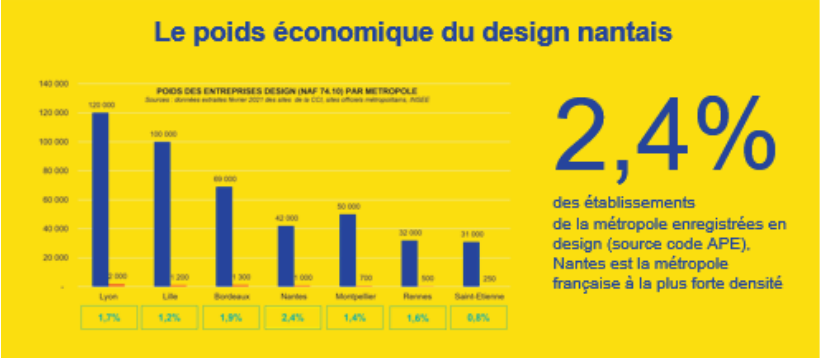
Cartographie et roadmap partagée

La Samoa a confié au Cabinet KATALYSE, la réalisation d'une étude visant à préciser les attentes des acteurs locaux, à cartographier les forces du territoire et définir une feuille de route partagée pour développer collectivement le design nantais, et consolider le rayonnement du territoire.

La cartographie du territoire a mis en évidence :

- **Nantes est comme une place forte de la formation en design** : avec ses 18 établissements de formation, ses 80 projets de recherche-action et ses 2 000 étudiants, en termes de formation en design, la métropole de Nantes se caractérise par une forte concentration d'établissements proposant des parcours recouvrant un champ large du design, du niveau bac jusqu'à bac +5.
- **Le projet des Halles, ainsi que celui de l'Ecole de Design Nantes Atlantique sont des équipements structurants pour le territoire.**
- **Un territoire dynamique, avec un fort potentiel** : nous pouvons observer une forte présence d'entrepreneurs, puisque 90% des entreprises ont moins de 2 employés (seulement une dizaine d'entreprises ont plus de 10 salariés).

- **Parmi les métropoles françaises, Nantes a la plus forte densité d'entreprises design.**



A l'issu de cette première phase de cartographie de l'écosystème, le comité de pilotage de l'étude a pu rédiger une feuille de roule collective et partager afin de continuer à développer l'écosystème design nantais. Cette feuille de route repose sur 5 axes :

N°	Axe 1 : Communication et labellisation
A1.1	Confirmer le positionnement et construire une communication institutionnelle
A1.2	Identifier, référencer les projets emblématiques avec des acteurs design…. et communiquer
A1.3	Identifier d'autres réseaux labels internationaux clés auxquels s'intégrer (cf. actions dans l'axe partenariat)
A1.4	Greffer les acteurs de l'écosystème design lors des délégations d'élus à l'international et à l'échelle nationale
A1.5	Choisir les salons, événements sur lesquels être présents avec un stand "Nantes design" (marketing opérationnel)
A1.6	Créer un signe d'appartenance "Nantes design" pour amplifier la communication (y.c. création et animation d'un Réseau linkedin)

N°	Axe 2 : Evénements et projets structurants
A2.1	Définir la stratégie événementiels …et rattacher l'écosystème design à des événements locaux (cf. actions A1.5)
A2.2	Créer (ou contribuer) un événement / congrès autour du design en lien avec l'université et les entreprises (lien avec A2.1) ?
A2.3	Créer un programme d'accélération pour startups innovantes sur l'île de Nantes en intégrant des fonctions design dans l'accompagnement des jeunes entreprises
A2.4	Renforcer les expérimentations, structurer des projets transversaux via les cahiers des charges d'aménagement (Ile de Nantes et au-delà)

N°	Axe 3 : Mise en relation des acteurs
A3.1	Créer et animer un club des designers nantais et encourager la diffusion du design dans l'économie (action du club, halles 1/2….)
A3.2	Relancer / mettre à jour les objectifs de la PRI auprès de la Région (prise en compte de l'action A3.1
A3.3	Aider à clarifier les dispositifs d'aide aux entreprises du design : actions de la SAMOA, de la CCI et de la Région

N°	Axe 4 : Partenariats
A4.1	Faire partie / animer des groupes de travail avec les autres métropoles / régions françaises
A4.2	Développer des partenariats avec des métropoles internationales en rejoignant un réseau mondial
A4.3	Initier la création d'un réseau de villes créatives / design sur le territoire national (à écarter sauf opportunité, privilégier A4.1 et A4.2)

N°	Axe 5 : Pilotage et gouvernance
A5.1	Piloter et suivre le plan d'actions : réunions périodiques du groupe technique constitué dans le cadre de l'étude
A5.2	** Monter un dossier PIA IV (ICC) fondateur de la démarche (si opportunité …)
A5.3	** Monter un dossier New Bauhaus ? Financements européens (si opportunité …)

** **effet mobilisateur d'une candidature**

France Design Week 2021 : un événement national pour la valorisation du design

Né en 2020 sous l'impulsion de l'APCI, Agence pour la Promotion du Design, **France Design Week est un label événementiel visant à donner de la visibilité à la diversité et la vitalité des pratiques du design français**, dans une séquence temporelle commune et partagée. La création de France Design Week est issue des Assises nationales du design qui se sont tenues en décembre 2019 et ont abouti, grâce à la mobilisation des acteurs du design, à une feuille de route pour la création d'une politique nationale du design français.

A Nantes, l'initiative France Design Week est pilotée par trois acteurs : la Samoa, Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes ; L'École de Design Nantes Atlantique et Advanced Design, association étudiante de promotion du design.

La deuxième édition nantaise de la France Design Week s'est déroulée du 7 au 15 septembre 2021. L**a programmation nantaise a réuni une quarantaine d'événements et temps forts, organisés par 37 contributeurs locaux, plaçant ainsi le territoire nantais au 3e rang des territoires nationaux participant à la France Design Week**. **Une dynamique qui s'est également concrétisée par un fort taux de participation, puisque l'édition locale a rassemblé plus de 3 600 visiteurs.**

1.5.4.3. Structure des acteurs de la filière de la mode :

Depuis plusieurs années la Samoa a acquis un savoir-faire pour activer et fédérer les écosystèmes créatifs, les pôles et les clusters, les représentant de l'ESR et ceux du monde économique.

A l'instar de ce qui a été réalisé autour des différents écosystèmes de l'image, du care ou du design, la Samoa en partenariat avec Nantes Saint-Nazaire Développement a engagé une réflexion pour répondre à la demande des acteurs de la mode à l'échelle de la métropole nantaise pour les rassembler et créer des liens avec les acteurs de la région.

Ainsi en prenant appui sur une dynamique émergente dans les filières de la mode et de l'implantation de nouveaux acteurs ont invité l'agence économique de la Samoa à initier un travail prospectif visant à étudier les opportunités potentielles de la filières Mode Durable et Responsable pour le territoire.
La Samoa et Nantes Saint Nazaire Développement ont pris l'initiative de réunir de réunir une vingtaine d'acteurs du territoire (entreprises, collectifs d'artisans, associations…) afin de partager et d'identifier les leviers pouvant faciliter leur développement.

Les acteurs présents : PANORAMA – FAGUO – NG SHOES – SECOND SEW – ERAM/GEMO – ANKORE – Il ETAIT PLUSIEURS FOIS – WILDSUITS – LILILOTTE – MARCIA CREATIONS – COLLECTIF EMERGEN – POLE EMODE – PETIT PICOTIN – LES COUSETTES DE NANTES – SGBALL/REBOND – STUDIO JEANNINE – ATELIER Z

1.5.5. Les réseaux européens et internationaux

L'adhésion à des réseaux européens et internationaux stratégiques contribue à établir la notoriété internationale de la Samoa, permet de partager bonnes pratiques et expériences ainsi qu'identifier des partenaires potentiels pour de nouvelles opportunités de projet. Ainsi, la Samoa est active au sein de **plusieurs réseaux européens ou internationaux d'importance**.

1.5.5.1. Global Cultural Districts Network (GCDN)

Le Global Cultural District Network (réseau mondial des quartiers culturels) est **une association internationale indépendante qui rassemble une quarantaine de centres urbains à vocation culturelle et artistique** à travers le monde. Le GCDN permet de faciliter les collaborations et l'échange de savoirs et de connaissances entre les responsables de quartiers créatifs à travers des événements, de la recherche et des collaborations concrètes.

La Samoa a rejoint les membres du GCDN en 2019 et assure la seule représentation française au sein du réseau, aux côtés de quartiers créatifs et culturels majeurs tels que Times Square à New York, le Culture Mile à Londres, le Quartier des Spectacles à Montréal, le MuseumsQuartier à Vienne, ou le West Kowloon Cultural District à Hong Kong. L'île de Nantes est aujourd'hui un projet bien identifié et référencé au sein de ce réseau mondial sur de nombreux sujets.

En 2021, la Samoa a maintenu sa participation à différents groupes de travail :

- Faciliter la co-commission d'œuvres d'art parmi les membres
- Développement d'un document de mise en valeur des quartiers culturels à destination des décideurs.

La Samoa a également participé à l'édition en ligne du forum annuel à Lugano, et a été référencée dans le cadre de plusieurs benchmarks de quartiers culturels émergeants.

1.5.5.2. Eurocities

Par l'intermédiaire de Nantes Métropole, la Samoa a maintenu sa participation active au réseau **Eurocities**, puissant réseau de villes européennes, et contribue au groupe de travail sur les industries créatives (WG Work and Creativity).
La Samoa a pu participer au forum culture annuel ainsi qu'à deux rencontres de travail avec le WG Work and Creativity. La Samoa a notamment été mobilisée dans le cadre du groupe de travail pour présenter son baromètre en 2 volets sur l'impact du covid sur les filières ICC.

1.5.5.3. Hub Europe

La Samoa est membres du Hub Europe, réseau ligérien des têtes de réseaux actif au niveau européen. Elle participe aux différentes rencontres et partage d'informations avec les membres.

1.5.5.4. Les relations publiques internationales

Les relations publiques sont principalement organisées sous la forme d'accueil de délégations étrangères, en étroite collaboration avec la Direction de l'Attractivité Internationale de Nantes Métropole, le service du protocole de Nantes Métropole et l'agence Nantes Saint-Nazaire Développement.

L’accueil des délégations en 2021 a été relativement limité car les mesures sanitaires ont réduit sur plusieurs périodes les possibilités de transport et de regroupement.

La Samoa a pu accueillir 7 délégations étrangères en 2021 (dont 5 spécifiques à l’action de la Samoa en faveur des ICC).

QUATRIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE COMMUNICATION AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE

Préambule

Depuis 2019, le service communication s'attèle, entre autres, au confortement de la marque Samoa pour asseoir son rôle de « Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes ». L'année 2021 a contribué au renforcement de cette stratégie de marque, ainsi qu'à la valorisation des projets et actions portés par la Samoa dans ses deux champs de compétences.

En synthèse, la feuille de route de l'année 2021 reposait sur trois grandes orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en actions :

- Axe transversal communication institutionnelle : conforter la Samoa comme opérateur de la « fabrique urbaine et créative », valoriser la méthode, son savoir-faire et l'illustration concrète de la mise en application du Manifeste pour une île durable ;
- Pôle urbain : partager le projet urbain et son avancement, sucsiter l'adhésoin et impliquer les usagers dans la fabrique urbaine ;
- Pôle économique : accompganer les actions portées par les équipes et contribuer au renouvellement de la stratégie événementielle.

Il convient de noter que l'année 2021 s'est vue à nouveau perturbée par la crise sanitaire ce qui a eu une incidence forte sur la fréquentation des deux lieux (Hangar 32, Labo diva) et des temps événementiels, nous obligeant à nous adapter régulièrement aux contraintes énoncées.

1.1. Conforter la Samoa comme opérateur de la « fabrique urbaine et créative »

1.1.1. Stratégie Web

Le web est un levier de communication majeur pour la Samoa, et en particulier pour le pôle économique.
Cette approche digitale se caractérise aujourd'hui par :

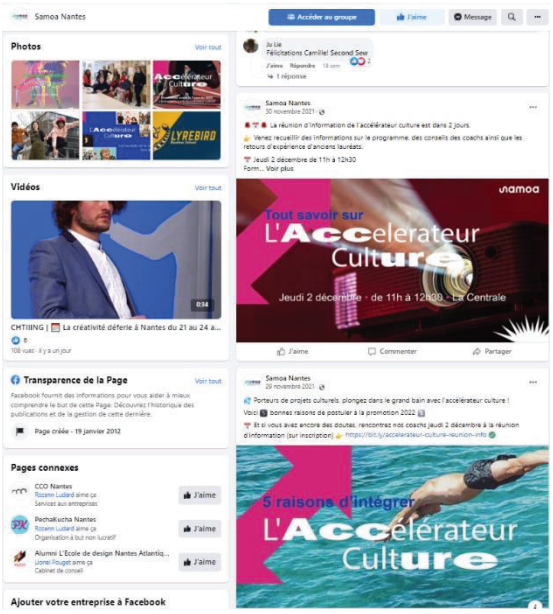
- **Une stratégie globale de création de contenus (éditoriaux, visuels et vidéos)** qui s'appuie principalement sur les sites internet (iledenantes.com et creativefactory.info), deux newsletters et les réseaux sociaux.

  L'année 2021 a également été mise à profit pour travailler à la conception du nouveau site de la Samoa (architecture du site, conception des contenus, webdesign...), site institutionnel qui intègrera l'offre de services du pôle économique, faisant disparaitre le site creative factory. La bascule est prévue printemps 2022.

  Quelques chiffres clés :
  - ➔ Newsletter du pôle économique (mensuelle) : 4 859 abonnés
  - ➔ Newsletter pôle urbain / île de Nantes (trimestrielle) : 3 310 abonnés
  - ➔ Sites internet :
    - 22 000 utilisateurs en 2021
    - 34 000 sessions

- **Une présence quotidienne sur les réseaux Facebook, Twitter et LinkedIn**, avec comme principes directeurs : la notoriété de la Samoa et la valorisation des projets et actions qu'elle conduit, l'animation

de communautés (ICC, acteurs du territoire, habitants, usagers), l'engagement et l'effervescence créative locale.



Quelques chiffres clés :

➔ Page LinkedIn Samoa : 6 055 abonnés soit une croissance de + 22%

➔ Compte Twitter Samoa : 3250 abonnés, croissance régulière observée de 6%

➔ Page Facebook "Samoa" : 4400 abonnés, soit un pic de croissance de + 13%

➔ Page Facebook "île de Nantes" : 3 592 abonnés

Un plan d'actions a été mis en œuvre en 2021 pour améliorer la délivrabilité des campagnes d'emailings et améliorer l'engagement.

- L'année 2021 nous a également permis de procéder à une **mise à jour complète de la base de données de contacts de la Samoa**, de trier et mieux qualifiés nos contacts pour plus d'efficacité dans l'envoi d'emailing ciblés. Nous avons pour ambition de basculer la gestion des contacts sur un CMS (Content Managment System) d'ici à la fin d'année 2022, pour accompagner l'ouverture des halles 1&2 notamment.

1.1.2. Relations publiques

- **Accueil de délégations et groupes** : cette activité a fortement décrue ces deux dernières années, en raison de la crise sanitaire. De 120 groupes / an en moyenne avant la crise, nous sommes passés à 10 en 2020 (année la plus contrainte) et 34 en 2021 (essentiellement des classes de collèges et lycées). Nous pouvons prévoir une reprise de l'activité en 2022 si les conditions s'assouplissent, voire une demande forte en raison de nombreuses annulations enregistrées ces deux dernières années.

- Organisation de deux **comités des partenaires** du Pôle urbain pour partager l'actualité de la Samoa (février et novembre 2021).

1.2. Pôle Urbain : Partager le projet urbain et son avancement, susciter l'adhésion et impliquer les usagers dans la fabrique urbaine

➔ **Présenter les grandes orientations du futur quartier République**, **lancer la phase opérationnelle** (République comme démonstrateur de la stratégie écologique et sociale de la Samoa)

1.2.1. Des lieux

- Mise en place du **Labo Diva, nouveau lieu de présentation du projet** (pilotage AMI, conception d'une exposition dotée de maquettes et illustrations du quartier et d'un film de présentation, etc.), qui accueille également un café-retaurant, un =e boutique de Jouets issus du réemploi et un espace de coworking. La gestion et l'animation ont été confiées à la Conciergerie de quartier, en collaboration avec la SCIC Commun'île et Atoa (Joujou). **Entre septembre et décembre 2021, Le labo diva a accueilli environ 1600 personnes** sur la partie restaurant, auxquels s'ajoutent les groupes / délagations accueillis dans le cadre d'événements publics ou privés..

- **Le Hangar 32**, **espace d'exposition permanent du projet urbain** : baisse significative de la fréquentation pour les raisons évoquées précédemment, et 8 mois de fermeture complète sur les deux dernières années.

Chiffres clés comparatifs (à considérer dans la période de crise sanitaire) :
- 20 000 visiteurs en 2019 (sur 160 jours d'ouverture)
- 8500 en 2020 (sur 107 jours d'ouvertures)
- 7225 visiteurs en 2021 (sur 114 jours d'ouverture),

1.2.2. Des relations presse et relations publiques

- **Conférence de presse quartier République au Labo diva** en présence des élus – Johanna Rolland, Thomas Quero, Olivier Chateau (21/10/21). Support : dossier de presse, PPT, exposition. Bonne couverture presse, une dizaine d'articles dans PQR et presse spécialisée

- **Visite de presse renaturation** en présence des élus – Thomas Quero, Mahel Coppey (27/10/21) – intérêt des journaliste, bonne couverture du sujet dans la PQR (5 articles)
    - Conception d'une signalétique et d'un support de présentation.

- **Forum des projets urbains** : focus sur la méthode de conception du quartier, « ville pas chiante », témoignages d'acteurs du projet (16/11/21)

- **Première pierre CHU** (21/01/22) – événement piloté par CHU + NM

➔ **Informer les usagers, valoriser le projet urbain auprès des différentes cibles**

- **Énoncé de la stratégie globale de concertation pour les 5 prochaines années qui repose sur :**
  - la mise en place d'un nouveau panel citoyen pour le suivi au long cours du projet urbain, le Lab citoyen
  - la conception d'un programme de sensibilisation et d'implication destiné à tous les publics, en partenariat avec des acteurs locaux
  - le développement de dispositifs de consultation plus légers sous forme de sondage en ligne
  - une thématique socle tous les ans (en 2022, les espaces publics, le changement climatique en 2023)
  - des concertations de secteur sur des projets d'échelles variées
  - le suivi et l'implication des comités de riverains (ile Mabon, Praire-au-duc) ou de comités de site (Min, les Halles).

- **Pédagogie du projet et accompagnement de la transformation :**
  - Constitution d'un **groupement de commande métropolitain com-travaux**, définition des besoins, choix des prestataires, appel d'offres et choix des prestataires puis lancement de la mission en mai 2021. Objectifs : définir une stratégie globale, à et décliner en feuille de route commune.

    Réalisé sur l'île de Nantes en 2021 :
    - Conception d'une charte chantier République ;
    - 4 info travaux sud-ouest / République.

  - **Magazine Transformation(s) :**
    - Publication de deux numéros : un spécial sud-ouest (avril 2021, un numéro spécial été / balade et redécouverte de l'île de Nantes pour retour sur des aménagements emblématiques) ;
    - Engagement de la refonte du magazine : nouveau positionnement éditorial, conception d'une nouvelle maquette en accord avec l'identité de la Samoa.

- **Série « C'est quoi ce chantier ? », réalisation de 5 capsules videos pédagogiques** de 1'30 destinées au réseaux sociaux (une portant sur la démilition du MIN et le réemploi, une sur l'expérimentation renaturation et trois sur le labo diva).

1.3. Pôle Economique : Accompagner les actions portées par les équipes et contribuer au renouvellement de la stratégie événementielle

1.3.1. Accompagner et animer

➔ **Conforter l'expertise de la Samoa pour l'accompagnement des ICC et promouvoir les actions**

Le pôle économique de la Samoa conçoit annuellement un programme d'animation composé de plusieurs formats : workshops, réunions Coup de « pousse », conférences, ateliers, soirées networking... Le contexte sanitaire de l'année 2021, toujours complexe, est venu bouleverser le programme d'animation, tant sur sa forme (webinaires, événements hybrides...) que sur le fond (en proposant des temps d'échanges adaptés aux attentes).
L'année 2021 a également permis de lancer une réflexion autour de l'évolution de ce programme d'animation, avec la volonté partagée de concentrer les forces sur des actions porteuses (nouveau festival de la créativité, maintien et renforcement des Coups de pouces...) et de s'investir de manière moins importante sur des actions partenariales plus diffuses.

1.3.1.1. Evénementiel

➔ **Accompagner la nouvelle programmation événementielle portée par la Samoa et les actions partenariales :**

Malgré le contexte et les mesures sanitaires, 30 événements ont été organisés en 2021, rassemblant plus de 1 057 professionnels, soit en ligne, soit en présentiel lorsque cela fut possible. Ces manifestations s'adressent principalement à un public de professionnels.

- **Réunions « Coup de pousse »** : ces temps visent à faire monter en compétences les jeunes entrepreneurs, en les mettant en relation durant 2h avec des experts métier et en leur permettant de bénéficier d'une analyse pour éclairer leur projet. Cette année, face au contexte de crise sanitaire et économique, le format a été modifié en proposant des événements hybrides, permettant de garantir une forte participation, tout en respectant les normes sanitaires en vigueur.
  18 réunions « Coup de pouce » organisées en 2021, autour de sujets variés portant sur l'entrepreneuriat, la culture et la communication.

- **L'Art est aux Nefs** : annulation de l'événement en 2020 et 2021, alternative web avec mise en ligne d'un site internet pour valorisation des artistes et relai sur les réseaux sociaux

- **France Design Week Nantes** (organisée du u 7 au 15 septembre 2021) : coordination de l'événement, communication et animation des réseaux sociaux (Facebook et Twitter), appel à contribution auprès de la communauté créative (3 600 participants, 40 événements, 37 contributeurs)

  - https://www.youtube.com/watch?v=UlFAz6l7IeE&feature=emb_title&ab_channel=%C3%8EledeNantes

- **Nantes digital week** : contribution à l'événement par l'organisation d'un événement autour des Fantômes de l'île, expérimentation en mapping testée sur le parc des chantiers en 2020. Ce temps s'est également accompagné d'un atelier participatif ouvert à tous. Le même week-end, et à l'occasion des Journées du patrimoine, des visites guidées pour présentation du projet de reconversion des Halles ont été proposées (150 participants).

- **Festival de la créativité** : un nouvel événement coordonné par la Samoa verra le jour en 2022. Il s'agit de donner à voir la créativité nantaise sous toutes ses formes. En 2021, l'équipe de la communication s'est engagée dans la réflexion autour de ce nouveau temps fort, par un accompagnement sur le positionnement, le naming, le récit socle, la conception de l'identité graphique... dans la perspective de mettre en place la première édition du 21 au 24 avril 2022.

1.3.1.2. Accélérateurs

La promotion des dispositifs d'accompagnement – Creative Factory sélection et Accélérateur culture - s'appuie sur plusieurs leviers :

- des relations presse (dossier de presse annonce de lauréats et bilan de la saison passée),

- un relai massif sur les réseaux sociaux de la Samoa, à chaque étape (AAC – sélection – lancement...). A noter que sur l'année 2021, des formats vidéo ont également été développés, par exemple sur le retour d'expérience des lauréats de l'Accélérateur Culture Saison 3.

- des événements (réunion publique d'information, soirée de lancement).

1.3.1.3. Immobilier

- livraison de la Halle 6 EST dans laquelle la Samoa est partie prenante, avec la location d'une vingtaine de bureaux XXS destiné à son réseau d'entrepreneurs ICC : visite de presse de fin de chantier le 24 juin 2021 (coordination de l'organisation et du dossier de presse par la Samoa) et participation à l'inauguration le 20 septembre dans le cadre de Nantes digitale week.

1.3.1.4. Expérimentation / open innovation

➔ **Conforter le savoir-faire de la Samoa dans l'accompagnement de projet innovants et d'expérimentations in situ**

- Communication in situ autour des expérimentations, vidéo capsule pédagogique
- Conférence de presse valorisation de la Qualité de l'air en partenariat avec Air Pays de la Loire – 16/11/21 à l'occasion de la Journée nationale de la qualité de l'air. Couverture satisfaisante (4 articles)
- Communication publication livre blanc sur la méthode d'évaluation des expérimentations

1.3.1.5. Média

- 12 newsletters / 4 859 inscrits

- **Refonte exposition locaux du Pôle économique** : valorisation de l'offre de services du pôle économique (immobilier, accélérateur, open innovation), et des acteurs du réseau ICC accompagnés *(mission stagiaire com).*

Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver le projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration pour l'exercice 2021 qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire lors de l'approbation des comptes.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire d'affecter le résultat comptable de l'exercice à la réserve légale et au report à nouveau.