

Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal
Séance du 23 novembre 2023

DÉLIBÉRATION N° 139/2023

SAMOA - RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

L'an deux mille vingt-trois,

Le vingt trois 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 17 novembre 2023.

Etaient présents :

Mme Bourgeais, maire

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

Mme Métayer, M. Bouyer, M. Pineau, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Soccoja, M. Quénéa, M. Jehan, M. Kabbaj, Mme Landier, Mme Deletang, M. Letrouvé, Mme Gallais, Mme Desgranges, Mme Leray, M. Gellusseau, M. Mabon, M. Vendé, M. Nicolas, M. Le Forestier, Mme Lelion, M. Le Breton, M. Marion, Mme Douaisi, M. Jegouic, conseillers municipaux

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

Mme Guiu (pouvoir à M. Gaglione), Mme Daire-Chaboy (pouvoir à Mme Paquereau), Mme Burgaud (pouvoir à M. Chusseau), Mme Bennani (pouvoir à M. Le Forestier), Mme Bihan (pouvoir à M. Nicolas), M. Simonet (pouvoir à Mme Lelion)

Absents non excusés :

M. Louarn, Mme Uzunpinar, conseillers municipaux

Didier Quéraud a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 NOVEMBRE 2023

OBJET : SAMOA - RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022 :

Mme Isabelle Leray donne lecture de l'exposé suivant :

La ville de Rezé détient 5% des actions de la Société Publique Locale (SPL) La Samoa qui est détenue par Nantes Métropole d'autres collectivités locales.

A ce titre, la commune de Rezé est invitée à se prononcer sur le rapport annuel de la Samoa. L'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales précise en effet « 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.

Il convient de préciser que la SAMOA n'a pas mené d'actions à Rezé en 2022.

Le conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités locales, et notamment son l'article L1524-5,

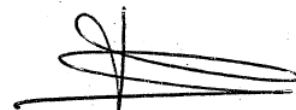
Vu le rapport d'activités 2022 de la Samoa,

Vu l'avis de la commission finances et moyens généraux du 14 novembre 2023.

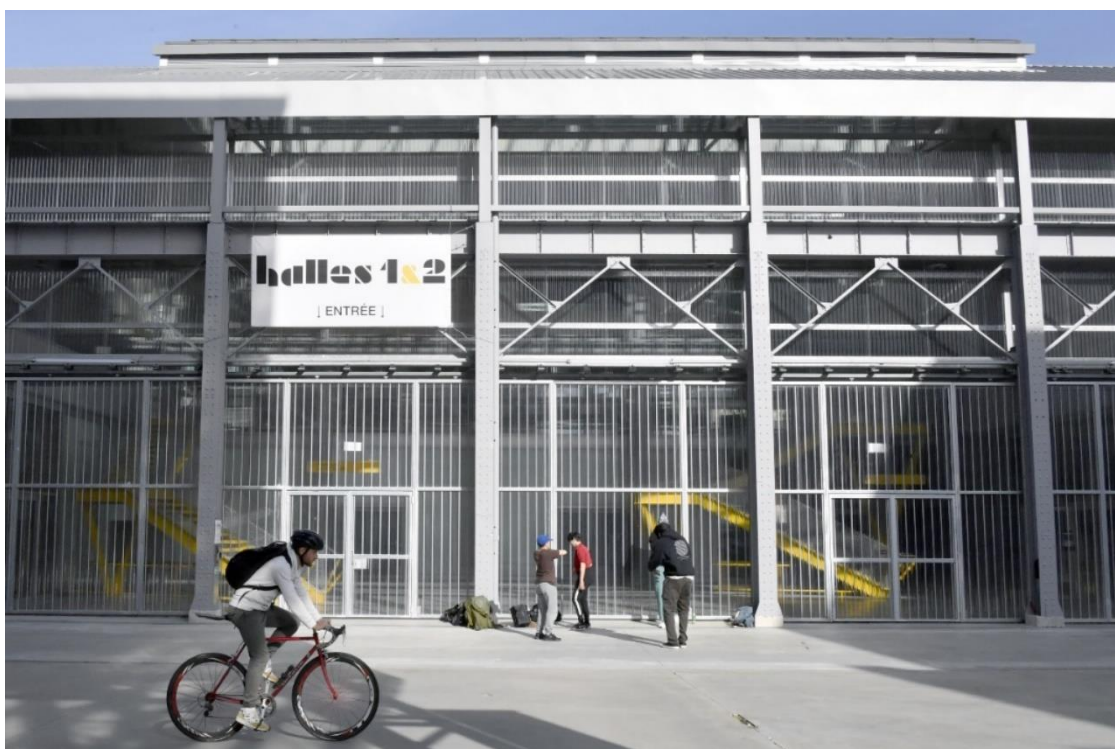
Après en avoir délibéré,

- Prend acte du rapport d'activités pour l'exercice 2022 de La Samoa,
- 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 La Samoa pour la bonne exécution de sa mission au titre de l'année 2023.

La maire,
Agnès Bourgeois



Rapport de gestion 2022



**SPL-SA SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA METROPOLE OUEST
ATLANTIQUE**

SPL-SA au capital de 1 000 000 €uros

Siège social : 2 ter quai François Mitterrand 44200 NANTES

2 ter quai François Mitterrand – BP 36311 – 44263 NANTES CEDEX 2

SIRET : 450 452 115 000 30 – APE : 7490

Arrêté des comptes clôturés de l'exercice 2022 et approbation du projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire pour l'exercice 2021

La séance du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 a été l'occasion de présenter le projet de rapport de gestion qui a été 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	4
1.1. La vie de la société	4
1.2. La présentation des comptes annuels	16
DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE URBAIN AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE	44
2.1 Les fondamentaux du projet	44
2.2 Bilan d'activité par pôle de compétences	49
2.3 Bilan d'activité complémentaire au titre du Traite de Concession d'aménagement.....	71
2.4 Les Mandats	74
TROISIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE ECONOMIQUE AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE	75
3.1 Les fondamentaux du projet	75
3.2 Immobilier d'activité	78
3.3 Accompagnement et conseil au développement économique	87
3.4 Open innovation et expérimentation	97
3.5 Animation économique des ICC	108
3.6 Coopération réseaux et international	111
QUATRIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE COMMUNICATION AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE	120
4.1 Retour sur les grandes actions de l'année 2022	120
4.2 Nos espaces de médiation : le Hangar 32 et le Labo diva	121
4.3 Accompagner les chantiers et la mise en usage des nouveaux quartiers, informer, sensibiliser	121
4.4 Partager le projet, impliquer les habitants et usagers, déployer de nouveaux dispositifs de concertation .	122
4.5 Accompagner l'ouverture des Halles 1&2	123
4.6 Accompagner la nouvelle programmation événementielle portée par le pôle économique de la Samoa et notamment au travers de l'événement Chtiing !	123

4.7 Accompagner les différentes actions et animations portées par le pôle économique..... 124

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

1.1. La vie de la société

L'actionnariat

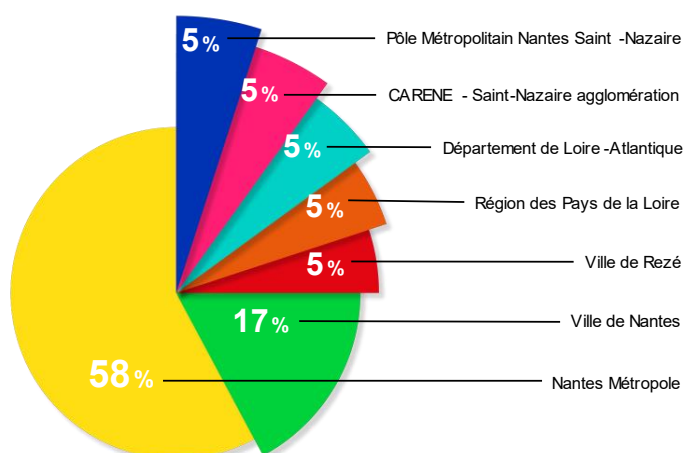
Aucun changement concernant l'actionnariat n'est intervenu en 2022.

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'élue.

Concernant la direction générale, le Conseil d'Administration de la Samoa réuni en séance le 10 janvier 2022 a signifié la fin du mandat, au 3 avril 2022, de Jean Luc Charles au poste de Directeur Général de la Samoa, poste qu'il occupait depuis le 1^{er} octobre 2010. Le Conseil d'Administration a ensuite désigné Virginie Vial en tant que nouvelle Directrice Générale avec prise de poste au 4 avril 2022 et aucune limitation aux pouvoirs n'a été apportée.

Les administrateurs

Par délibération du 31 mars 2022, le comité syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a désigné en remplacement de Monsieur Anthony Descloziers, Madame Laure Beslier en tant que représentante du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire dans les différentes instances collégiales de la Samoa.

SAMOA : REPARTITION DU CAPITAL						
Actionnaires	Administrateur		Censeur		Participation en €	Participation en %
	Nom		Nom			
Collectivités territoriales						
Nantes Métropole	<i>10 représentants au CA</i>	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					
	<i>1 représentant à l'AG</i>					
	Johanna ROLLAND					
Ville de Nantes	<i>3 représentants au CA</i>	3	Sophie Van GOETHEM	1	180 000	18,00%
	Olivier CHATEAU					
	Marie-Annick BENATRE					
	Delphine BONAMY					
	<i>1 représentant à l'AG</i>					
	Olivier CHATEAU					
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	Laure BESLIER	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 SA (titulaire)	6 ans (exercices 2022-2027)	2028
SALUSTRO REYDAL (suppléant)	6 ans (exercices 2022-2027)	Fin de l'obligation

Le personnel de la société

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

Décomposition des effectifs par catégories socioprofessionnelles :

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la Samoa était composé de 51 salariés : 35 femmes et 16 hommes, dont 49 CDI et 2 contrats d'alternance (CDD).

Par comparaison au 31 décembre 2021, l'effectif global était de 53 salariés : 36 femmes et 17 hommes, dont 49 CDI, 2 contrats d'alternance et 2 CDD.

La légère diminution de l'effectif est due à des départs qui n'ont pas été remplacés en 2022, mais en 2023.

- 1 Responsable du Pôle Construction est parti en avril 2022. Une partie de ses missions a été reprise au sein des équipes déjà en place, et l'autre partie a été attribuée à une cheffe de projets arrivée en début d'année 2023.
- 1 Chargée de Missions pour les Espaces Publics et le Développement Urbain a quitté la Samoa à la fin du mois de novembre 2022. Son remplacement s'effectuera en mai 2023.

Le Directeur Général étant parti en avril 2022, ce dernier a été remplacé par Virginie Vial, qui avait précédemment un poste de Responsable de Pôle Etudes et Développement Durable. Une embauche, poste pour poste, pour son remplacement, a été effectuée en mai 2022.

Pour le Pôle Urbain les embauches réalisées se détaillent comme suit :

- 1 responsable de pôle pour le remplacement des fonctions occupées précédemment par Virginie Vial.
- 2 CDD de chargés de missions pour le renfort du lancement et l'analyse de la consultation du quartier Prairie au Duc :
 - L'un ayant démarré en fin 2021, pour pallier l'absence longue durée d'un chef de projets travaillant sur le sujet, pour une durée totale de 6 mois
 - L'autre pour une durée de 3 mois sur 2022

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

- 1 personne a été embauchée en qualité de Cheffe de Projets expérimentations urbaines, dans le cadre du remplacement d'un salarié parti fin 2021.
- Dans le cadre de l'ouverture des Halles 1&2, une équipe événementielle a commencé à se mettre en place en 2022.
 - 1 responsable technique et d'exploitation d'équipements créatifs
 - 1 responsable de Pôle du Développement Événementiel et Commercial

- 1 personne a été embauchée en CDD, sur le dernier trimestre 2022 en qualité de chargée de missions international, pour assurer en partie, les missions de la titulaire du poste, en congé d'accueil d'un enfant puis parental d'éducation à 80%.

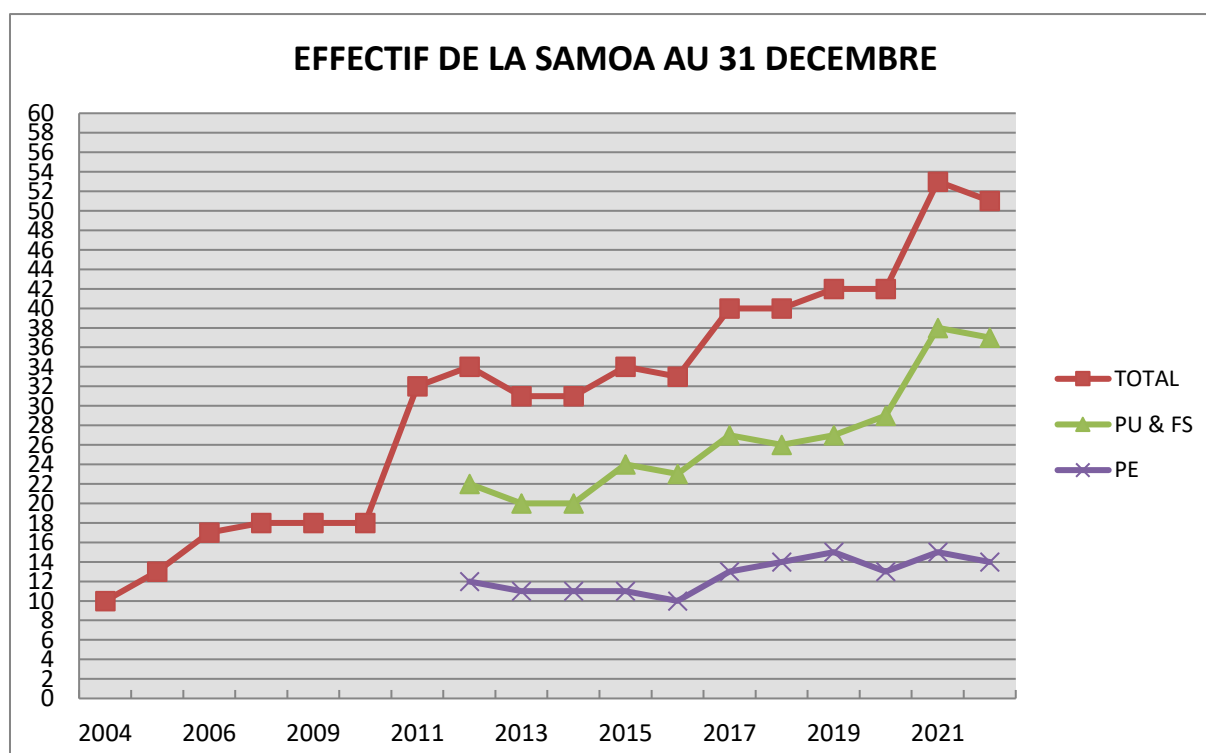
Pour les fonctions supports :

- 3 contrats d'apprentissage sont en cours sur l'exercice 2022 :
 - o L'un pour une étudiante en master de management et développement des ressources humaines (démarrage septembre 2021 pour une durée de 2 ans).
 - o L'autre a été mis en place pour une étudiante en Master de management des projets de communication (démarrage septembre 2022 pour une durée d'1 an).
 - o Le troisième contrat pour une étudiante en master de droit public des affaires n'a pas été reconduit. Il a pris fin en septembre 2022.
- 2 médiateurs permanents, chargés de la médiation du projet urbain de l'île de Nantes sur notre lieu d'exposition : le Hangar 32. Il s'agit de CDI à temps partiel, que l'on propose aux étudiants. Ils travaillent du vendredi au dimanche, de 14h à 18h. Le turn over est important, du fait de leur statut d'étudiant.

Par pôle, la répartition au 31 décembre 2022 est la suivante :

Pôle urbain : 18 salariés en CDI
 Pôle économique : 14 salariés en CDI
 Pôle fonctions supports : 19 salariés en CDI dont 2 contrats d'apprentissage (CDD)

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 2022 est de 50,96 contre 43,19 en 2021 ; 19,12 ETP au pôle urbain, 14,99 ETP au pôle économique et 16,85 ETP pour les fonctions supports.

Le nombre de salariés en équivalent temps plein a augmenté de 7,77 sur l'année. Cette augmentation est plus importante que l'accroissement du nombre de salariés présents au 31 décembre 2022, car les embauches réalisées en cours d'année sont proratisées en fonction des mois effectués.

- **Côté Pôle Urbain (2,28 ETP)**

- **Les créations de poste**
 - 5 CDI en création de poste (chef(fe)s de projets + assistantes) sont arrivés en cours d'année 2022.
- **Les remplacements**
 - 1 Responsable de Pôle effectué en cours d'année,
 - 2 CDI partis en 2022 ont été remplacés en 2023,
 - 2 CDD de renfort ont été mis en place sur 2022.
- **1 contrat d'apprentissage** en master « management des projets de construction durable » n'a pas été renouvelé
- **Modulation du temps de travail**
 - 1 CDI a diminué son temps de travail à 80%.

- **Côté Pôle Economique (2,89 ETP)**

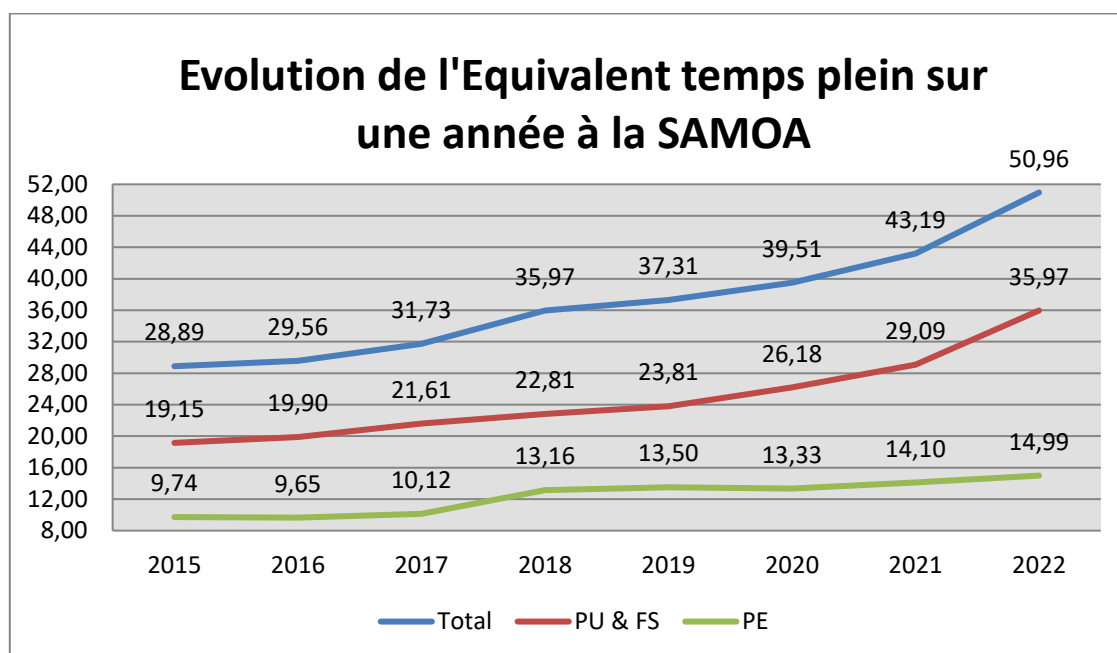
- **Les créations de poste**
 - Mis en place de l'équipe événementielle avec 2 nouvelles embauches sur 2022,
 - 3 arrivées courant 2021.
- **Les remplacements**
 - 1 remplacement d'un salarié parti en 2021,
 - 1 CDD de remplacement d'une salariée en congé d'accueil de son enfant.
- **Modulation du temps de travail**
 - 1 CDI qui a **diminué son temps de travail à 80%** dans le cadre d'un congé parental d'éducation.

- **Côté Fonctions Supports (2,60 ETP)**

- **Les créations de poste**
 - 1 arrivée dans le service des marchés fin 2021.
- **Les remplacements**
 - Départs / Arrivées des médiateurs de notre lieu d'exposition.
- **Contrat d'apprentissage**
 - Les 3 contrats d'apprentissage avec des périodes se lissant sur plusieurs années civiles.
- **Modulation du temps de travail**
 - 2 modulations du temps de travail pour 2 Cadres en CDI.

Evolution des équivalents temps plein sur les 8 dernières années :

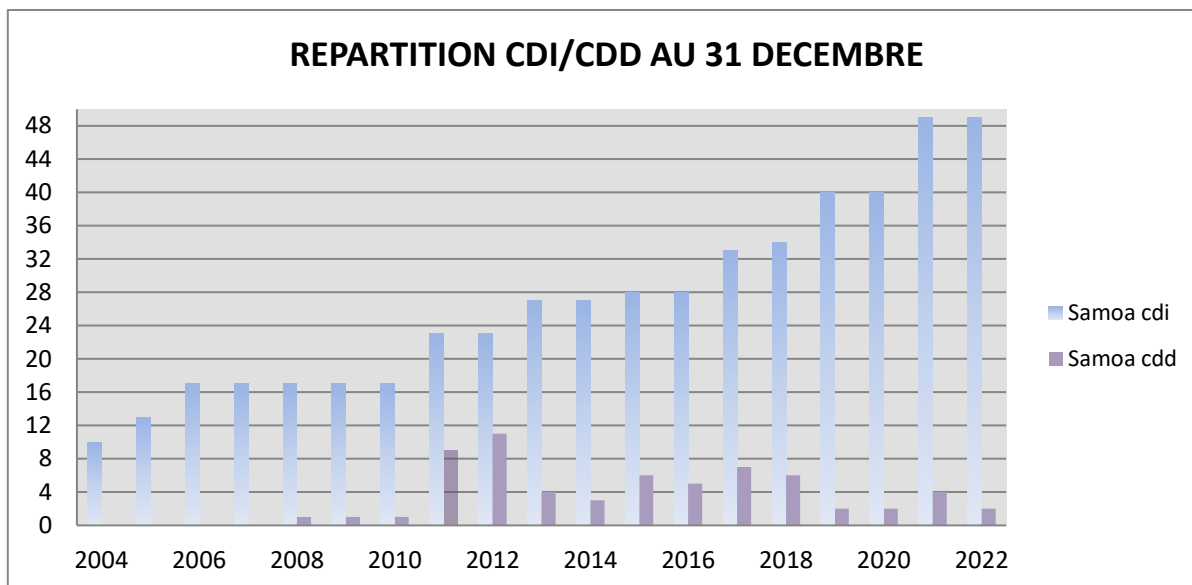
STATISTIQUES SUR L'EFFECTIF GLOBAL AU 31/12/2022



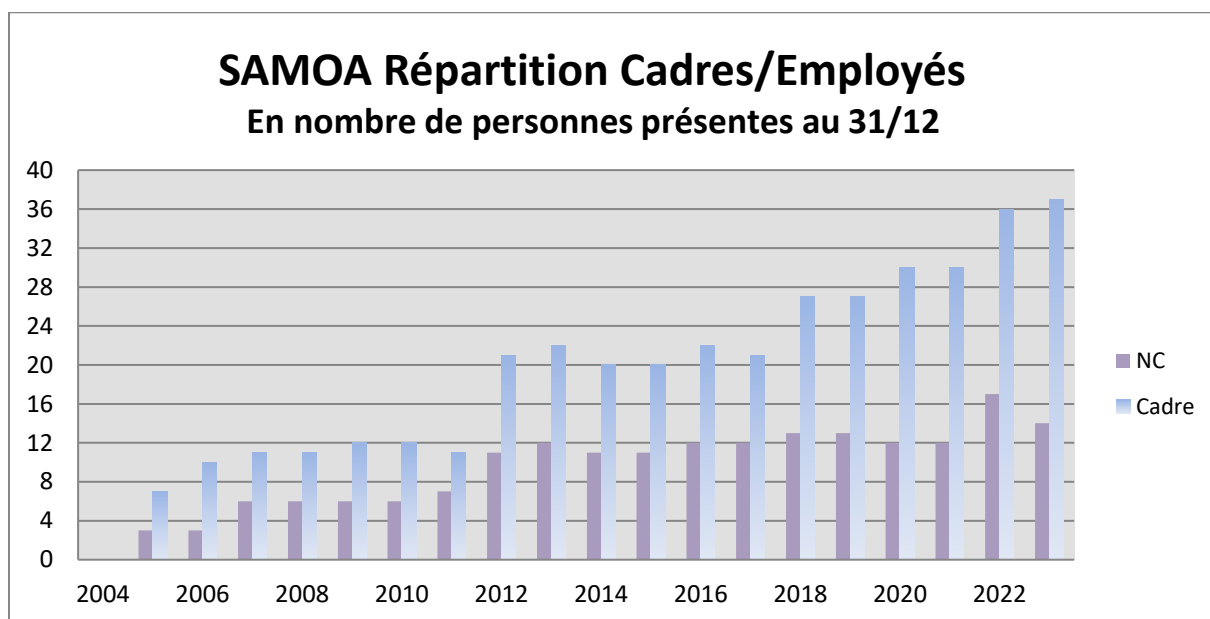
A signaler en complément :

- Au Pôle Urbain, les remplacements des 2 personnes parties en 2022 ont été réalisés en début d'année 2023 :
 - o 1 CDI de cheffe de projets construction / superstructures a démarré début janvier
 - o 1 CDI de chef de projets développement urbain débutera début mai 2023.
- Au pôle économique, 4 embauches supplémentaires ont été réalisées dans le courant du 1^{er} trimestre 2023, pour étoffer l'équipe en charge de l'événementiel. Il s'agit d'un régisseur, d'une commerciale, d'une assistante technique et une assistante commerciale.

Le nombre de salariés en contrat à durée indéterminée est de 49, soit 95% de l'effectif.



L'effectif au 31 décembre 2022 est constitué à 70,59% de cadres. On enregistre une augmentation de 2,66% de cadres par rapport à l'effectif au 31/12/2021, du fait de l'embauche de davantage de cadres, notamment, pour renforcer l'équipe événementielle.



Les statistiques sociales sont les suivantes :

Au pôle urbain :

- L'ancienneté moyenne est de 6,71.
- L'effectif est de 18 personnes réparties comme suit : 13 cadres, 5 non-cadres. Il y a un différentiel avec 2021 (3 personnes en moins), car 2 des personnes parties ont été remplacées en 2023. Les 2 autres personnes étaient en CDD pour des missions ponctuelles de renfort.
- L'effectif est composé à 53,33% de personnel féminin.
- L'âge moyen des salariés est de 40,06 ans.

Au pôle économique :

- L'ancienneté moyenne est de 4,64 ans.
- L'effectif est de 14 personnes réparties comme suit : 13 cadres, 1 non-cadres. Une personne est passée de la catégorie Gestionnaire (non-cadre) à Chargée de missions (cadre) au 01/01/22, après obtention d'un certificat diplômant.
- L'effectif est composé à 67,20% de personnel féminin.
- L'âge moyen des salariés est de 38,43 ans.

Au niveau des fonctions supports :

- L'ancienneté moyenne est de 8,04 ans.
- L'effectif de 19 personnes réparties comme suit : 11 cadres, 8 non-cadres. Une personne est passée de la catégorie Gestionnaire (non-cadre) à Chargée de missions (cadre) au 01/01/22, après obtention d'un certificat diplômant.
- L'effectif est composé à 84,68% de personnel féminin.
- L'âge moyen des salariés est de 39,39 ans.

Globalement pour la Samoa :

- L'ancienneté moyenne est de 6,64 ans ;
- L'effectif de 51 personnes réparties comme suit : 37 cadres, 14 non-cadres ;
- L'effectif est composé à 68% de personnel féminin ;
- L'âge moyen des salariés est de 39,38 ans.

Point sur les stagiaires à la Samoa au cours de l'exercice 2022 :

La Samoa a accueilli en 2022, 1 stagiaire sur une durée de 6 mois (de mars à août 2022) au pôle économique. Il s'agissait d'une étudiante en Master 2 études Européennes et Internationales, spécialisation ingénierie en projets européens et internationaux (IPEI).

Cette personne a remplacé, pour certaines de ses missions, sa tutrice partie en congé dans le cadre de l'accueil de son enfant en fin d'année.

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
- 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

disparaîtra au fil des années pour les personnes concernées, seules les nouvelles embauches ou promotions internes pourront influencer sur cette moyenne.

TABLEAU PRENANT EN COMPTE TOUTES LES CONTRATS CONNUS AU 1ER JANVIER Y COMPRIS CEUX DEBUTANT EN 2023						
	au	01/01/2023				
CATEGORIE	SEXE	Nombre de salariés	AGE	Ancienneté SAMOA	Ancienneté poste	SALAIRE ETP
ASSISTANT(E)						
MOYENNE FEMMES		7 salariées	41,14	5,59	5,59	2 722,80 €
MOYENNE CATEGORIE		7 salariées	41,14	5,59	5,59	2 722,80 €
GESTIONNAIRE ET COMPTABLE						
MOYENNE FEMMES	F	3 salariées	46,00	12,79	12,79	3 128,85 €
MOYENNE CATEGORIE		3 salariées	46,00	12,79	12,79	3 128,85 €
CHARGE(E) DE MISSIONS						
MOYENNE FEMMES	F	5 salariées	39,60	7,80	2,19	3 072,67 €
MOYENNE CATEGORIE		5 salariées	39,60	7,80	2,19	3 072,67 €
CHEF(FE) DE PROJETS						
MOYENNE FEMMES	F	11 salariées	33,27	5,32	1,34	3 520,65 €
MOYENNE HOMMES	M	9 salariés	34,44	4,52	2,12	3 674,80 €
MOYENNE CATEGORIE		20 salariés	33,80	4,96	1,69	3 590,01 €
RESPONSABLE DE POLE						
MOYENNE FEMMES		3 salariées	46,00	7,49	3,41	4 782,78 €
MOYENNE HOMMES	M	4 salariés	42,00	7,61	7,61	5 109,66 €
MOYENNE CATEGORIE		7 salariés	43,71	7,56	5,81	4 969,57 €
COMITE DE DIRECTION						
MOYENNE			53,00	14,00	6,17	8 548,49 €

Fonctionnement interne : la formation du personnel

En 2022, 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.

Le budget prévisionnel total prévu pour la formation était de 99 025,32€ ce qui représente 4,03% de notre masse salariale. Ce budget intègre le montant versé à l'Opérateur de Compétence (OPCO) 43 025,32€ au titre du CPF et de l'apprentissage, ainsi que le montant des dépenses de formation directes complémentaires réalisées par la Samoa 56 000,00€.

Les dépenses réellement réalisées au titre de l'exercice 2022 sont de 91 980,32€ réparties entre l'OPCO 43 099,32€ et la formation directe 48 881,00€. Ceci représente 3,74% de la masse salariale.

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 :

➤ **10 Formations GROUPE ont été réalisées pour un budget total de 27.327 €**

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

Cette formation a été suivie par des Responsables d'opérations et Chefs de projets (6 personnes) et a une durée de validité de 5 ans. Par conséquent, son renouvellement est obligatoire.

Culture urbaine (RE2020 + sensibilisation architecturale + Club Ville Aménagement) :

Ces formations ont été proposées à l'ensemble du Pôle Urbain comprenant la partie Opérationnelle et la partie Direction (14 personnes).

Logiciel de bureautique (SAGE) :

Formation ciblée pour le service comptabilité (3 personnes).

Formations obligatoires sur la santé et la sécurité au travail (SST + Guide/Serre file + Manipulation extincteurs) :

8 personnes ont été formées pour ces modules de formations. Le recyclage n'est pas obligatoire mais recommandé tous les 2 ans.

Formations ciblées pour les assistantes (s'initier à la passation des marchés publics + le métier opérationnel et financier de l'aménageur) :

Ces deux formations ont été suivies par l'ensemble du pôle Assistante (6 personnes), à la suite des nombreux recrutements dans ce service sur l'année 2021 et 2022.

Développement personnel (prévention du stress) :

Cette formation a été mise en place pour les collaborateurs (14 personnes) qui ont intégré l'entreprise durant l'année 2021 et 2022. Elle sera reconduite en 2023 pour tous les nouveaux salariés entrants.

➤ **18 Formations INDIVIDUELLES pour un budget total de 21.554 €**

Environnement :

- 1 Chargé de missions gérant le développement durable (changements climatiques),
- 1 Responsable Administrative et Financière (financement d'une opération immobilière),
- 1 Chargée de missions fonctions support (RSE).

Logiciel de bureautique :

- 1 Responsable de Pôle (Mieux s'organiser dans la prise de note - One Note).

Marchés Publics :

- 1 Gestionnaire marchés (Optimiser le suivi administratif, technique et financier des marchés publics).

Développement personnel :

- 1 Cheffe de projets (Leadership et Confiance).

Management :

- 1 Responsable de Pôle du Développement Economique (GERME « développement et perfectionnement des compétences managériales du cadre dirigeant »),
- 1 Cheffe de projets (Manager des projets complexes),
- 1 Chef de projets (Design Thinking),
- 1 Responsable Administrative et Financière (La négociation en pratique),
- 1 Chargé de missions (Promouvoir un projet),
- 1 Cheffe de projets (Prise de fonction – Manager une équipe).

Stratégie d'entreprise :

- 1 Cheffe de projets (Stratégie d'entreprise en développement).

Communication :

- 1 Chargée de la Communication et de Concertation (Rencontres Européennes de la Participation),
- 1 Responsable de Pôle Communication (Bâtir sa stratégie sur la base des nouveaux modes de communication),
- 1 Chargée de Communication Digitale (Ecriture et référencement web),
- 1 Chef de projets de la Communication des industries culturelles et créatives (Stratégie marketing).

Langue :

- 1 Chargée de missions (Anglais).

Les locaux et équipements de l'entreprise

L'Equipe du Pôle Economique, installée depuis 2011 dans le Bâtiment Eureka situé au 1 mail du Front Populaire, a emménagé le 9 décembre 2022 dans les Halles 1&2, bâtiment dédié aux industries créatives et culturelles à Nantes, au cœur du quartier de la création. L'équipe du Pôle Economique en assure sa gestion et son animation.

Par ailleurs, 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 ont été réaménagés en salles de réunion et de convivialité au cours du 3ème trimestre 2023. Le 4ème étage abrite désormais uniquement les postes de travail des collaborateurs du Pôle Urbain. Les bureaux ont été redistribués après concertation avec les équipes.

Enfin, la Samoa sous-loue à l'Entreprise ZENIKA également implantée dans l'immeuble - le Rhuys – les locaux du RDC qui abritait auparavant une salle de réunion. Cette situation est en attente d'une prise à bail direct de ZENIKA auprès du propriétaire.

La Samoa exerce son activité sur deux sites au 31/12/2022 :

- 2 ter quai François Mitterrand, immeuble le Rhuys, 4^{ème} étage et de l'aile Est du 3^{ème} étage où sont regroupées les activités du Pôle Urbain et des fonctions support.
- les Halles 1&2 – 5 allée Frida Kahlo qui abrite l'équipe du Pôle Economique.

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 :
 - Une réunion s'est tenue le 1^{er} décembre 2022 pour la présentation des budgets prévisionnels 2022 et 2023, préalablement au Conseil d'Administration
 - Une réunion s'est tenue le 15 mai 2023 pour la présentation des résultats définitifs 2022 et du rapport de gestion.
 - Une réunion de présentation des opérations d'audit effectuées par notre Commissaire aux comptes s'est tenue le 17 mai 2023 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 31/12/2021 a intégré deux nouvelles missions : la maîtrise d'ouvrage de la plateforme du bus à haut niveau de service de la ligne 8 et la réalisation de travaux de redimensionnement du réseau d'eaux usées boulevard de la Prairie au Duc
Les principales réunions de présentation se sont tenues les 17 et 29 mars 2022.
La version finale a été présentée et validée en GT Ile de Nantes le 26 avril 2022.
Le CRACL a été approuvé par Nantes Métropole au Conseil métropolitain du 7 octobre 2022.
- Les prévisions de recettes et dépenses (PRD) 2022 ont été examinées en séance du GT Ile de Nantes le 15 novembre 2022.

- Plusieurs séances de travail pour l'élaboration du CRACL au 31/12/2022 ont eu lieu. La présentation du CRACL en GT Ile de Nantes s'est tenue le 5 mai 2023. 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 2022, le suivi financier a été effectué avec les services concernés lors des réunions du 13 juillet 2022 et du 15 mai 2023.
- 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 2022.

Commissaire aux comptes

Le cabinet KPMG SA est le Commissaire aux comptes de la Samoa.
Son mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2022 et s'achèvera avec l'arrêté des comptes au 31 décembre 2027.

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 Syna. 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 3, du rapport du Cabinet d'expertise comptable Syna.

➤ **Actif immobilisé : 590.504 €** en valeur nette, c'est-à-dire amortissements déduits.

La variation par rapport au 31/12/2021 (+407.736 €) provient :

- des nouveaux investissements réalisés en 2022 à hauteur de 418.614 € :
 - 9.000 €, pour une montée de version de serveurs informatiques virtuels
 - 155.839 €, pour les travaux d'aménagement des nouveaux espaces du 3^{ème} étage du pôle urbain
 - 204.962 € pour les premières dépenses d'équipement des Halles 1&2
 - 57.812 € pour l'équipement en matériel et mobilier des salles de réunions et l'acquisition de nouveau matériel téléphonique (équipement de tout le personnel en téléphones portables)
- o de l'enregistrement du dépôt de garantie pour les bureaux du 3^{ème} étage quai François Mitterrand pour 20.024 €.
- o d'ajustements de cautions versées pour les anciens bureaux du pôle économique (1.660 €) et de reclassements (- 3.790€)
- o des amortissements constatés en 2022 : -37.772 €

Détail des immobilisations nettes au 31/12/2022 :

1. Immobilisations incorporelles (logiciels) :	20.362 €
2. Immobilisations corporelles (mobilier de bureau, agencements des locaux, matériel de bureau et informatique, véhicules) :	257.882 €
3. Immobilisations financières (dépôts de garantie versés pour la location des bureaux de la Samoa) :	112.259 €

➤ **Actif circulant : 22.051.110 €**

Plusieurs points importants sont à signaler :

- Stocks et en-cours de production de biens : 3.791.835 €
Au 31/12/2022, 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 1^{er} 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 2022 : 13.525K€ (contre 30.865K€ en 2021) alors que le niveau des dépenses 2022 a été de 8.955K€ (contre 19.843 k€ en 2021). Cet écart recettes/dépenses de 4,6 M€ explique la baisse équivalente de poste.

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

- Avances et acomptes fournisseurs 100.274 €
- Charges constatées d'avance : 143.361 €

- Créances clients : 4.490.530 €

Ce poste a augmenté de 2.445 K€ par rapport au 31/12/2021.

Il correspond à 4.584 K€ de créances non encaissées, diminué de la provision pour créances douteuses de 94 K€.

Ce poste enregistre :

- Le différé de paiement accordé sur la vente du lot Bill (quartier République) pour 2.638 K€. Somme encaissée début 2023
- Le différé de paiement accordé sur la vente du lot Bety (quartier République) pour 1.279 K€. Somme à encaisser en juin 2023
- Un trimestre de la redevance de délégation de service public pour 314 k€ encaissé début janvier 2023
- La rémunération sur le mandat des Halles 1&2 facturé en décembre à Nantes Métropole 90 K€ ;
- Les subventions justifiées pour les expérimentations mais non réglées au 31/12/22 : 53 k€
- Les créances liées aux activités locatives (pôle économique et pôle urbain) 210 K€.

- Autres créances : 1.293.575 €

Ce poste comprend principalement :

- La TVA non encore récupérée auprès de l'Etat (259 K€) ;
- Le Crédit de TVA à recouvrer auprès de l'Etat (106 K€) ;
- Des créances sur les frais de personnel (9 K€) ;
- Demande de fonds sur mandats en cours de versement (9 K€) ;
- Solde au 31/12/22 des mandats débiteurs (468 K€)
- Les subventions accordées et non encore encaissées (total de 441 K€) :
 - Dont Région pays de la Loire (275 K€) ;
 - Dont FEDER pôle économique 2020 (133 K€) ;

- Disponibilités au 31/12/22 (comptes débiteurs de banque) dont : 12.231.735 €

- 9.495 K€ relatifs au TCA, (dû à 7 M€ de recettes foncières encaissées en novembre et décembre 2021) ;
- 472 K€ au fonctionnement de la Samoa pôle urbain ;
- 31 K€ d'avances reçues non encore utilisées au titre des mandats ;
- 2.233 K€ au pôle économique, dont une avance de 529 K€ versée pour les investissements à réaliser pour les halles 1 & 2. Cette somme a été bloquée sur un compte rémunéré jusqu'au commencement des travaux en 2022.

Au total, l'actif du bilan de la Samoa s'élève à 22.641.614 €.

Commentaires du bilan - passif de la Samoa

(Cf. page 4 du rapport du Cabinet d'expertise comptable Syna)

➤ **Capitaux propres : 2 831 730€**

- Capital social :	1 000 000 €
- Réserve légale :	85 890 €
- Report à nouveau :	1 215 013 €
- Résultat de l'exercice :	4.954 €
- Subventions d'investissement : l'avance de 529 k€ reçue pour l'équipement des Halles 1&2, qui est amortie suivant le rythme des dépenses.	525.872 €

➤ **Provisions pour risques et charges : 0 €**

La provision d'un montant de 59.144 € au 31/12/2021 était liée au risque de versement d'une indemnité de révocation l'ancien Directeur Général. Elle a été reprise en cours d'année 2022, suite au départ de celui-ci.

➤ **Dettes : 19 908.884 €**

- Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, ceci correspond aux en-cours d'emprunts au 31/12/2022. Au cours de l'exercice 2022, nous n'avons pas contracté de nouvel emprunt. La diminution de poste par rapport au 31/12/2021 correspond aux remboursements constatés en 2022 sur les emprunts en cours (3 146 739 €).	14 899 994 €
- Dettes financières intérêts courus sur emprunts :	59.431 €
- 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 369 K€ et les cautions encaissées au titre de la gestion locative pour 60 K€.	429.200 €
- Fournisseurs et comptes rattachés (factures fournisseurs comptabilisées fin 2022 et non encore réglées au 31/12/2022) :	1 567 986 €
- Dettes sociales et fiscales	1.771.820 €
- dont 1.258 K€ de TVA sur les recettes dont les cessions réalisées en décembre 2022 et réglée au Trésor Public en janvier 2023) ;	
- dont 164 K€ pour les charges sociales de décembre 2022 réglées en janvier 2023 ;	
- dont 324 K€ de provisions pour congés payés non pris au 31/12/2022.	
- Fournisseurs d'immobilisations (factures fournisseurs comptabilisées fin 2022 et non encore réglées au 31/12/2022)	52.367 €
- Autres dettes dont:	566.172 €
- Boni sur la DSP de 369 K€	
- Solde au 31/12/22 des mandats créditeurs (195 K€)	
- Produits constatés d'avance :	462 913 €

Au total, le passif du bilan de la Samoa s'élève à 22.641.614 €.

Commentaires du compte de résultat de la Samoa

Cf. pages 7 et 8 du rapport du Cabinet d'expertise comptable Syna.

➤ Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la Samoa s'élève à : **14 370 298 €**.

Pour l'exercice 2021, le chiffre d'affaires était de 31 535 648 €. La différence de – 17.165 K€ provient majoritairement d'une diminution des recettes du Traité de concession.

Pour l'exercice 2022, le chiffre d'affaires se décompose de la manière suivante :

- Recettes réalisées dans le cadre du projet île de Nantes :	13 319 432 €
• cessions de terrains 7.747 K€ représentant 4 cessions	
• participations de Nantes Métropole : 4.706 K€	
• Valorisation des apports en nature de terrains par le concédant 354 K€	
• des participations promoteurs aux dépenses et aux occupations foncières pour 165 K€	
• des produits des locations : 102 K€	
• les autres produits dont les subventions 245 K€	
- Recettes pour le pôle urbain :	93.491 €
- Rémunération de la SPL dans le cadre des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée : 87,8 k€	
- Location des locaux du rez-de-chaussée quai François Mitterrand : 5,7 K€	
- Recettes pour le pôle économique :	957.376 €
- 797 K€ au titre de l'activité gestion locative, en augmentation de 200 K€ par rapport à 2021 du fait de l'application d'une augmentation de 10% sur les sites du Karting, de la Centrale et des hangars portuaires au 01/01/22, d'une année pleine de gestion locative pour la Halle 6 Est et d'une prise en gestion progressive de l'ancien site du MIN	
- 160 K€ de recettes propres à l'activité (partenariats, 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 **-4.579.371€** 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 2022. Le montant négatif s'explique par le fait que nous avons réalisé en 2022, et pour une troisième année consécutive, plus de recettes que de dépenses.

Ce poste comprend également la sortie d'un stock de livres qui avait été provisionnée pour 10K€.

Le montant des subventions d'exploitation s'élève à **1.750.480 €**.

Ce poste inclut **1.255 K€** de participation de Nantes Métropole au titre de la délégation de service public. Ce montant est conforme à l'avenant 2 de la délégation de service public approuvé par le conseil métropolitain du 7 octobre 2022 et signé le 31 janvier 2023.

Pour l'exercice 2022, les subventions hors participation de Nantes Métropole au titre de la délégation de service public, s'élèvent à 480K€ et comprennent notamment les subventions accordées par le Conseil Régional des Pays de la Loire (172 k€), par le ministère de la Culture (108K€), par l'Agence française de développement pour le projet de coopération avec Recife (120 K€).

Les reprises sur provisions et transferts de charges, d'un montant de 3.381 650 € comprennent :

- Rémunérations de la SPL au titre du Traité de Concession île de Nantes :	3.045.000 €
- 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 jusqu'en avril 2022) :	32.160 €
- Transfert de charges locatives Traité de Concession / Gestion locative DSP :	205.194 €
- Reprise sur provisions (dont reprise de la provision pour risque de départ de l'ancien Directeur Général pour 57 K€ et reprise de la provision pour indemnité de départ en retraite suite au départ de salariés pour 20 K€)	99.296 €

Les autres produits s'élèvent à 143.935 €. Ils comprennent une reprise à hauteur de 30% (143K€) du boni réalisé sur la DSP en 2020, du fait du décalage de la livraison des Halles 1&2, comme prévu par l'avenant 1 à la DSP signé en juin 2021.

La méthode à l'avancement qui reste en vigueur est appliquée au bilan 2022 :

- 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 ;
- Aux abonnements perçus par le pôle économique.

Au total, les produits d'exploitation 2022 de la Samoa sont de 15.066.992 € (24.954.190 € en 2021).

➤ Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à **15.067.641 €**.

Poste « autres achats et charges externes » : 11.018.719 €

Ce poste comprend l'ensemble des dépenses réalisées en 2022 concernant le projet de l'île de Nantes pour **8.955.339 €**, montant repris dans le CRACL au 31/12/2022, soit une diminution de 55% par rapport à l'exercice 2021, et de 28% si on exclut du calcul les apports en nature de Nantes Métropole, Le détail des achats réalisés dans le cadre du traité de concession est le suivant :

- Etudes pré-opérationnelles :	686.087 €
- Autres études et communication :	407.673 €
- Acquisitions :	374.871€
- Démolitions, mise en état des sols :	20.546 €
- Travaux d'aménagement et honoraires :	3.225.330 €
- Travaux de superstructure :	194 791 €
- Autres dépenses dont impôts fonciers (442 K€) :	787.864 €
- Rémunération de l'aménageur :	3.045.000 €
- Frais Financiers :	213.174 €

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 (1.175.706 €) :

- Charges de gestion locative du pôle économique pour l'exploitation des bâtiments dédiés aux industries culturelles et créatives :	697.216 €
- Charges liées au plan d'actions mis en œuvre par le pôle économique pour les industries culturelles et créatives :	451.210 €
- Etudes et coût de fonctionnement des Halles 1&2 :	27.280 €

Ce poste comprend également les dépenses propres au fonctionnement de la Samoa pour les pôles économique et urbain (887.674 €). La répartition par pôle est exposée après la présentation générale des charges :

- Achats de fournitures non stockables (eau, électricité), carburant, fournitures administratives et autres	36.034 €
- Loyers des locaux de la Samoa (PU & PE) :	302.006 €
- Locations de matériel informatique, de matériel de bureau, d'un véhicule et de vélos professionnels :	89.050 €
- Entretien et maintenance des locaux :	40.397 €
- Entretien et maintenance du matériel informatique et de bureau, infogérance informatique :	65.154 €
- Mise à disposition de licences et logiciels :	19.293 €
-	
- Assurances :	8.895 €
- Documentation, frais de colloques et autres frais externes :	22.926 €
- Honoraires :	161.150 €
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 conseils juridiques, à un prestataire en remplacement d'une salariée partie, à un consultant pour des actions de coaching, au prestataire chargé de l'établissement de la paye, à de l'assistance et aux études informatiques	
- Dépenses de formation :	40.861€
- Communication :	4.040 €
- Voyages, déplacements et frais de réception :	55 422 €
- Frais postaux et de télécommunication :	27.332 €

- Frais bancaires :	2.284 €
- Autres frais :	12.830 €

Poste « impôts, taxes et versements assimilés » : 231.567 €

Ce poste est en augmentation par rapport à 2021 (174.161€).

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

Ce poste enregistre également la TVA déductible non récupérable sur les charges liées au pôle économique (hors charges de gestion locative) à savoir 129.811 €. Le taux de récupération de TVA est inférieur (-1%) au titre de 2022 ce qui a engendré une augmentation de la charge de 56 K€.

Au titre de l'exercice 2022, nous avons un taux réel d'assujettissement à la TVA inférieur à 90%. L'année 2022 est la première année pour laquelle le seuil de 90% est franchi. A ce titre, la société n'est pas éligible à la taxe sur les salaires au titre de 2022 car c'est la première année de franchissement de seuil. En revanche, si en 2023, le rapport d'assujettissement est également inférieur à 90% alors la société sera éligible à la taxe sur les salaires au titre de 2023.

Poste « salaires et traitements » : 2.599.662 €

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

Poste « charges sociales » : 1.137.120 €

Poste « autres charges » 39.832 €.

Ce poste comprend le montant de pertes sur créances irrécouvrables dans le cadre de la gestion locative des sites immobiliers

Ce poste enregistre également chaque année la redevance à reverser à Nantes Métropole sur l'exploitation de la délégation de service public prenant en compte un mécanisme d'intéressement de la collectivité. (36.349€).

Poste « dotations aux amortissements sur immobilisations » : 37.772 €

Poste « dotations aux dépréciations sur actif circulant » : 2.968 €

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 retraite 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 31/12/2022.

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 2022, et avec elles la Samoa (dont le taux d'actualisation est passé de 0,9% fin 2021 > 2,979 % fin 2022) entraîne 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 2022, 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 -649€ €. Il était de 73.005,93 € en 2021.

Le résultat financier constitué des produits et charges sur nos comptes courants rémunérés, s'élève à : +2.475 €.

Le résultat courant avant impôts s'établit à : +1.826 €.

Le résultat exceptionnel de 3.128 € est dû :

- En produit, à la quote-part de la subvention d'investissement pour le Pôle Economique affectée au résultat 2022 pour 3.128 €.

Le bénéfice net comptable s'établit à 4.954 € (contre 66.691,68 € en 2021).

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 AU 31/12/2022
ACTIVITE DU POLE URBAIN

	REALISE DEFINITIF 2021	BUDGET 2022 initial CA 12/2021	BUDGET 2022 actualisé CA 05/2022	BUDGET 2022 actualisé CA 12/2022	RESULTAT 2022
RECETTES					
Rémunération Traite de Concession Ile de Nantes	2 659 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €
Rémunération forfaitaire globale					
Avenant n°6 décembre 2021	2 659 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €
indexation rémunération					
Rémunération avenant 4, plateforme gestion des terres					
Rémunération complémentaire 2021					
Rémunération mandat Halles 1 & 2	74 723 €	74 723 €	74 723 €	87 799 €	87 799 €
dont Révisions				622 €	622 €
Rémunération mandat assiette foncière CHU	47 000 €	49 592 €	36 145 €	0 €	- €
Rémunération avenant 2019	67 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	
avancement (décalage rémunération confortement des quais)	- 20 000 €	4 592 €	-8 855 €	-45 000 €	
	- €				
Subvention Européenne UIA projet 5 Ponts	- €	0 €	0 €	0 €	280 €
Reprise sur provisions	- €				59 144 €
Produits divers de gestion	16 885 €	17 000 €	17 000 €	20 758 €	43 618 €
TOTAL RECETTES	2 797 608 €	3 186 315 €	3 172 868 €	3 153 557 €	3 235 841 €
	REALISE DEFINITIF 2021	BUDGET 2022 initial CA 12/2021	BUDGET 2022 actualisé CA 05/2022	BUDGET 2022 actualisé CA 12/2022	RESULTAT 2022
DEPENSES					
Achats et Charges de fonctionnement	566 490 €	595 694 €	612 726 €	644 628 €	644 584 €
Impôts et taxes	69 151 €	71 800 €	71 800 €	68 500 €	64 725 €
Frais de Personnel	1 509 292 €	1 777 689 €	1 756 583 €	1 719 195 €	1 801 695 €
Charges Sociales	688 003 €	788 454 €	786 365 €	773 638 €	774 558 €
Charges diverses de personnel	12 163 €	12 000 €	12 000 €	15 000 €	15 747 €
Taxe sur les salaires					
Transfert de charges PU=>PE	- 176 088 €	-205 612 €	-202 862 €	-201 337 €	- 201 337 €
Transfert de charges PE=>PU	76 721 €	80 943 €	80 944 €	78 380 €	78 380 €
Amortissements sur immobilisations	23 300 €	30 000 €	33 035 €	28 673 €	32 003 €
Provisions charges d'indemnités de fin de carrière	25 474 €	25 000 €	20 000 €	20 000 €	- €
Charges diverses	2 094 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	27 €
TOTAL DEPENSES	2 796 600 €	3 176 968 €	3 171 591 €	3 147 676 €	3 210 382 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 008 €	9 347 €	1 277 €	5 880 €	25 459 €
Produits financiers /exceptionnels	87 249 €	0 €	0 €	0 €	51 €
Charges financières / exceptionnelles	9 241 €	0 €	0 €	0 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	79 016 €	9 347 €	1 277 €	5 880 €	25 510 €

L'écart entre le résultat final pour le pôle urbain de cet exercice 2022 de 25.510 € et le bénéfice annoncé en décembre 2022 de 5.880 € est dû essentiellement à l'absence de provisions pour les indemnités de fin de carrière (-20K€).

Les autres variations en dépenses (frais de personnel) et en recettes (reprises sur provisions et produits divers de gestion) s'explique par une différence de présentation qui s'établit à 82 K€ aussi bien en dépenses qu'en recettes.

**COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022
ACTIVITE DU POLE ECONOMIQUE**

	RESULTAT 2021	BUDGET 2022 CA 09/12/2021	BUDGET 2022 CA 20/05/2022	BUDGET 2022 CA 8/12/2022	RESULTAT 2022
RECETTES					
Partenariats	63 917 €	100 000 €	60 983 €	60 983 €	71 850 €
Subventions reçues	1 475 991 €	1 643 817 €	1 757 867 €	1 772 878 €	1 766 677 €
<i>Dont:</i>					
<i>Subvention Nantes métropole DSP</i>	1 175 495 €	1 255 527 €	1 255 527 €	1 255 527 €	1 255 527 €
<i>Subvention Région Pays de la Loire</i>	172 000 €	171 790 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €
<i>Ministère de la culture APP QCC</i>	5 639 €	15 000 €	94 361 €	94 361 €	94 361 €
<i>Ministère de la culture accélérateur</i>	1 320 €	0 €	13 680 €	13 680 €	13 680 €
<i>DREAL Acoustique</i>	0 €	0 €	15 000 €	14 868 €	14 868 €
<i>ARS Qualité de l'air</i>	0 €	0 €	5 783 €	0 €	0 €
<i>CDC Quartier démonstrateur</i>	64 752 €	2 500 €	20 500 €	41 427 €	43 644 €
<i>Montreal Quartier des spectacles</i>	3 984 €	9 000 €	11 016 €	11 016 €	11 016 €
<i>Projet FICOL/AFD-RECIFE</i>	38 472 €	145 000 €	145 000 €	145 000 €	120 331 €
<i>ICLEI Air pays de la Loire</i>	8 750 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	41 250 €
<i>Partenariats divers</i>	5 763 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €
Recettes propres QDC	11 534 €	44 000 €	52 590 €	42 601 €	26 338 €
<i>Abonnement ICC & recettes liées aux animations</i>	11 534 €	22 000 €	15 000 €	12 026 €	14 029 €
<i>Recettes EVENEMENTS</i>	0 €	22 000 €	37 590 €	30 575 €	12 308 €
Halles 1&2	0 €	0 €	12 000 €	950 €	1 900 €
<i>Activité gestion locative halles 1&2</i>			12 000 €	0 €	
<i>Recettes Evènementiel Halles 1&2</i>			0 €	950 €	1 900 €
<i>Nouveaux produits liés aux Halles 1&2</i>			0 €	0 €	
Activité gestion locative	670 545 €	800 650 €	790 000 €	795 134 €	803 566 €
<i>Karting</i>	173 975 €	191 000 €	187 021 €	188 025 €	190 214 €
<i>Chapidock</i>	10 618 €	10 650 €	10 520 €	10 520 €	10 520 €
<i>La Centrale</i>	135 203 €	146 300 €	148 011 €	145 762 €	149 641 €
<i>Ecosolies</i>	144 182 €	144 200 €	146 689 €	146 689 €	147 189 €
<i>Hangars 20/30 et maison du port</i>	84 978 €	93 500 €	91 984 €	93 646 €	94 159 €
<i>Blockhaus HUB</i>	1 986 €	2 000 €	2 118 €	2 188 €	2 188 €
<i>Harmonie mutuelle</i>	45 392 €	46 000 €	45 551 €	45 279 €	46 073 €
<i>Halle 6 Est</i>	71 890 €	110 000 €	102 580 €	98 545 €	99 554 €
<i>MIN SUD</i>		25 000 €	25 033 €	27 080 €	34 619 €
<i>MIN NORD</i>		32 000 €	28 557 €	32 122 €	29 209 €
<i>produits divers gestion locative</i>	2 321 €	0 €	1 935 €	5 279 €	200 €
Activité gestion évènementielle	219 €	0 €	10 000 €	22 473 €	22 473 €
<i>location évènementielle MIN</i>	219 €	0 €	0 €	4 173 €	22 473 €
<i>Recettes PACO TYSON</i>	0 €	0 €	10 000 €	18 300 €	
Divers et reprises sur provisions	9 197 €	4 000 €	4 000 €	26 000 €	40 377 €
TOTAL RECETTES	2 231 403 €	2 592 467 €	2 687 440 €	2 721 019 €	2 733 180 €

Les recettes sont globalement conformes aux prévisions présentées le 8 décembre 2022.

DEPENSES	RESULTAT 2021	BUDGET 2022 CA 09/12/2021	BUDGET 2022 CA 20/05/2022	BUDGET 2022 CA 8/12/2022	RESULTAT 2022
Achats et charges de fonctionnement	223 734 €	224 391 €	229 776 €	226 745 €	243 090 €
Plans d'actions	272 279 €	433 775 €	468 050 €	524 111 €	451 211 €
Notice 1Accompagnement économique	23 284 €	6 000 €	6 000 €	4 000 €	2 450 €
Notice 2Dispositif accélération à haut pote	19 018 €	45 000 €	45 000 €	26 000 €	20 618 €
Notice 3Dispositif accélération culture et r	16 972 €	20 000 €	20 000 €	14 000 €	13 341 €
Notice 4Développement autres accélérate	3 250 €	40 000 €	40 000 €	16 000 €	13 992 €
Notice 5Structuration filières image	0 €	35 000 €	20 000 €	10 000 €	5 000 €
Notice 5b Structuration filières mode					0 €
Notice 6Structuration de la filière design	35 000 €	15 000 €	30 000 €	25 000 €	24 656 €
Notice 8a Dispositif d'innovation croisée	60 447 €	50 000 €	50 000 €	61 €	61 €
Notice 8b Dispositif d'innovation croisée				30 000 €	28 877 €
Notice 8c Expérimentations				88 000 €	82 603 €
Notice 9a Animation et promotion	57 611 €	130 000 €	123 000 €	37 650 €	36 873 €
Notice 9b Coop. Réseau International	26 146 €		32 000 €	27 000 €	28 668 €
Notice 13Accueil des publics	0 €	0 €	0 €	4 255 €	0 €
Notice 14Stratégie de commercialisation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Notice 15Outil de comun. / commercial.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Notice 16Stratégie promotion et de com	0 €	0 €	0 €	0 €	10 712 €
Actions réseau régional	30 550 €	15 275 €	24 550 €	24 550 €	0 €
Actions spécifiques FICOL-RECIFE	0 €	77 500 €	77 500 €	77 500 €	52 184 €
CHTIIING	0 €	0 €	0 €	132 350 €	131 176 €
PACO TYSON (notice 13)	0 €	0 €	0 €	7 745 €	0 €
Etudes préfiguration Halles 1&2	874 €	0 €	10 000 €	3 402 €	20 408 €
Halles 1&2	0 €	0 €	5 000 €	4 000 €	6 872 €
Coût de fonctionnement Halles 1 & 2			5 000 €	4 000 €	
Activité gestion locative	606 571 €	695 000 €	699 000 €	680 367 €	685 594 €
Karting	88 759 €	120 000 €	120 000 €	89 571 €	95 306 €
Chapidock	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 034 €	1 000 €
La Centrale	135 447 €	140 000 €	140 000 €	131 513 €	132 730 €
Ecossoilies	149 796 €	150 000 €	150 000 €	151 750 €	151 747 €
Hangars 20/30 et maison du port	94 133 €	98 000 €	98 000 €	102 221 €	85 279 €
Place François II	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Blockhaus HUB	900 €	1 000 €	1 000 €	931 €	900 €
Harmonie mutuelle	58 771 €	59 000 €	59 000 €	63 984 €	69 606 €
MIN SUD		11 000 €	12 000 €	7 451 €	13 997 €
MIN NORD		26 000 €	26 000 €	28 961 €	28 758 €
charges diverses	1 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Halle 6 Est	77 765 €	89 000 €	92 000 €	102 952 €	106 271 €
Activité gestion évènementielle				7 745 €	11 622 €
MIN				7 745 €	11 622 €
Halles 1&2					0 €
Impôts et taxes	26 772 €	26 200 €	26 200 €	26 200 €	37 031 €
Taxe sur les salaires					
TVA non récupérable	74 238 €	111 840 €	119 550 €	121 981 €	129 812 €
TVA non récupérable sur plan d'actions	74 238 €	72 655 €	80 268 €	86 310 €	77 190 €
TVA non récupérable sur Achats	0 €	39 239 €	39 282 €	35 671 €	52 622 €
Frais de Personnel	617 599 €	744 891 €	774 697 €	776 311 €	797 966 €
Charges sociales	282 780 €	335 201 €	335 114 €	344 540 €	338 551 €
Charges diverses de personnel	5 747 €	6 000 €	6 000 €	5 000 €	8 264 €
Transfert de charges PU=>PE	176 088 €	205 612 €	202 862 €	201 337 €	201 337 €
Transfert de charges PE=>PU	-76 721 €	-80 943 €	-80 944 €	-78 380 €	-78 380 €
Amortissements sur immobilisations	19 211 €	0 €	20 000 €	10 000 €	5 769 €
Provision créances douteuses	4 527 €	0 €	0 €	0 €	2 968 €
Provision charges indemnités fin de	7 362 €	8 133 €	8 133 €	7 000 €	0 €
Bonif sur résultat à reporter sur les années 2021-2024	258 €	-135 480 €	-135 480 €	-135 480 €	-106 283 €
Charges diverses	126 €	0 €	0 €	0 €	3 456 €
TOTAL DEPENSES	2 241 447 €	2 574 620 €	2 687 958 €	2 717 134 €	2 759 288 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	-10 044 €	17 847 €	-518 €	3 947 €	-26 108 €
Produits financiers /exceptionnels	148 €	0 €	0 €	0 €	5 552 €
Charges financières / exceptionnelles	2 429 €	0 €	0 €	0 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	-12 324 €	17 847 €	-518 €	3 947 €	-20 556 €

Compte tenu des éléments expliqués ci-dessus, le résultat de l'exercice final du pôle économique est de -20.556 €. L'écart de 24.503 € avec le résultat prévisionnel présenté le 8 décembre 2022 s'explique en grande partie par l'écart sur le boni à reverser à la collectivité.

Le contrat de délégation de service public prévoit un mécanisme d'intéressement par lequel les économies réalisées au titre du fonctionnement général de la Samoa, au titre de la gestion locative ou au titre de la réalisation de ses missions, sont reversées pour partie à Nantes Métropole.

Ce calcul est effectué pour chaque volet, sans compensation entre eux.

Il n'avait pas été prévu de boni lors de la présentation du budget prévisionnel, le résultat étant proche de l'équilibre.

Au 31/12/2022, le boni à reverser sur les actions menées en 2022 à la collectivité s'élève à 36.349€.

Le boni enregistré en 2020 du fait du décalage de la livraison des Halles a été réintégré pour 30% dans les comptes 2022, comme prévu par l'avenant n°1 à la DSP, pour un montant de 142.632€.

Ainsi, le boni total au 31/12/2022 est d'un montant de 106.283€.

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).

REPARTITION DU RESULTAT DU POLE ECONOMIQUE

	RESULTAT 2022	RESULTAT 2022 partie DSP	RESULTAT 2022 Partie région
RECETTES			
Partenariats	71 850 €	71 850 €	
Subventions reçues	1 766 677 €	1 594 677 €	172 000 €
<i>Dont:</i>			
<i>Subvention Nantes métropole DSP</i>	1 255 527 €	1 255 527 €	
<i>Subvention Région Pays de la Loire</i>	172 000 €		172 000 €
<i>Ministère de la culture APP QCC</i>	94 361 €	94 361 €	
<i>Ministère de la culture accélérateur</i>	13 680 €	13 680 €	
<i>DREAL Acoustique</i>	14 868 €	14 868 €	
<i>ARS Qualité de l'air</i>	0 €		
<i>CDC Quartier démonstrateur</i>	43 644 €	43 644 €	
<i>Montreal Quartier des spectacles</i>	11 016 €	11 016 €	
<i>Projet FICOL/AFD-RECIFE</i>	120 331 €	120 331 €	
<i>ICLEI Air pays de la Loire</i>	41 250 €	41 250 €	
<i>Partenariats divers</i>	0 €		
Recettes propres QDC	26 338 €	26 338 €	
<i>Abonnement ICC & recettes liées aux animations</i>	14 029 €	14 029 €	
<i>Recettes EVENEMENTS</i>	12 308 €	12 308 €	
Halles 1&2	1 900 €	1 900 €	0 €
<i>Activité gestion locative halles 1&2</i>			
<i>Recettes Evènementiel Halles 1&2</i>	1 900 €	1 900 €	
<i>Nouveaux produits liés aux Halles 1&2</i>			
Activité gestion locative	803 566 €	803 566 €	0 €
<i>Karting</i>	190 214 €	190 214 €	
<i>Chapidock</i>	10 520 €	10 520 €	
<i>La Centrale</i>	149 641 €	149 641 €	
<i>Ecosolies</i>	147 189 €	147 189 €	
<i>Hangars 20/30 et maison du port</i>	94 159 €	94 159 €	
<i>Blockhaus HUB</i>	2 188 €	2 188 €	
<i>Harmonie mutuelle</i>	46 073 €	46 073 €	
<i>Halle 6 Est</i>	99 554 €	99 554 €	
<i>MIN SUD</i>	34 619 €	34 619 €	
<i>MIN NORD</i>	29 209 €	29 209 €	
<i>produits divers gestion locative</i>	200 €	200 €	
Activité gestion événementielle	22 473 €	22 473 €	0 €
<i>location événementielle MIN</i>	22 473 €	22 473 €	
<i>Recettes PACO TYSON</i>			
Divers et reprises sur provisions	40 377 €	40 377 €	
TOTAL RECETTES	2 733 180 €	2 561 180 €	172 000 €

DEPENSES	RESULTAT 2022	RESULTAT 2022 partie DSP	RESULTAT 2022 Partie région
Achats et charges de fonctionnement	243 090 €	218 781 €	24 309 €
Plans d'actions	451 211 €	416 593 €	34 618 €
Notice 1Accompagnement économique	2 450 €	2 450 €	
Notice 2Dispositif accélération à haut pote	20 618 €		20 618 €
Notice 3Dispositif accélération culture et r.	13 341 €	13 341 €	
Notice 4Développement autres accélérate	13 992 €	13 992 €	
Notice 5Structuration filières image	5 000 €	5 000 €	
Notice 5b Structuration filières mode	0 €	0 €	
Notice 6Structuration de la filière design	24 656 €	24 656 €	
Notice 8a Dispositif d'innovation croisée	61 €	61 €	
Notice 8b Dispositif d'innovation croisée	28 877 €	28 877 €	
Notice 8c Expérimentations	82 603 €	68 603 €	14 000 €
Notice 9a Animation et promotion	36 873 €	36 873 €	
Notice 9b Coop. Réseau International	28 668 €	28 668 €	
Notice 13Accueil des publics	0 €	0 €	
Notice 14Stratégie de commercialisation	0 €	0 €	
Notice 15Outil de commun. / commercial.	0 €	0 €	
Notice 16Stratégie promotion et de com	10 712 €	10 712 €	
Actions réseau régional	0 €	0 €	
Actions spécifiques FICOL-RECIFE	52 184 €	52 184 €	
CHTIING	131 176 €	131 176 €	
PACO TYSON (notice 13)	0 €		
Etudes préfiguration Halles 1&2	20 408 €	20 408 €	
Halles 1&2	6 872 €	6 872 €	
Coût de fonctionnement Halles 1 & 2			
Activité gestion locative	685 594 €	685 594 €	0 €
Karting	95 306 €	95 306 €	
Chapidock	1 000 €	1 000 €	
La Centrale	132 730 €	132 730 €	
Ecosolies	151 747 €	151 747 €	
Hangars 20/30 et maison du port	85 279 €	85 279 €	
Place François II	0 €		
Blockhaus HUB	900 €	900 €	
Harmonie mutuelle	69 606 €	69 606 €	
MIN SUD	13 997 €	13 997 €	
MIN NORD	28 758 €	28 758 €	
charges diverses	0 €		
Halle 6 Est	106 271 €	106 271 €	
Activité gestion événementielle	11 622 €	11 622 €	0 €
MIN	11 622 €	11 622 €	
Halles 1&2	0 €		
Impôts et taxes	37 031 €	33 328 €	3 703 €
Taxe sur les salaires			
TVA non récupérable	129 812 €	118 136 €	11 676 €
TVA non récupérable sur plan d'actions	77 190 €	70 776 €	6 414 €
TVA non récupérable sur Achats	52 622 €	47 360 €	5 262 €
Frais de Personnel	797 966 €	738 119	59 847 €
Charges sociales	338 551 €	313 160 €	25 391 €
Charges diverses de personnel	8 264 €	7 644 €	620 €
Transfert de charges PU=>PE	201 337 €	186 237 €	15 100 €
Transfert de charges PE=>PU	-78 380 €	-72 501 €	-5 878 €
Amortissements sur immobilisations	5 769 €	5 192 €	577 €
Provision créances douteuses	2 968 €	2 671 €	297 €
Provision charges indemnités fin de	0 €		
Boni sur résultat à reporter sur les années 2021-2024	-106 283 €	-106 283 €	
Charges diverses	3 456 €	3 110 €	346 €
TOTAL DEPENSES	2 759 288 €	2 588 683 €	170 606 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	-26 108 €	-27 504 €	1 394 €
Produits financiers /exceptionnels	5 552 €	4 997 €	555 €
Charges financières / exceptionnelles			
RESULTAT DE L'EXERCICE	-20 556 €	-22 505 €	1 949 €

COMPTE D'EXPLOITATION CONSOLIDE AU 31/12/22

	RESULTAT DEFINITIF 2021	BUDGET 2022 CA 09/12/2021	BUDGET 2022 CA 23/05/2022	BUDGET 2022 CA 08/12/2022	RESULTAT DEFINITIF 2022
RECETTES					
Rémunération Traite de Concession Ile de Nantes	2 659 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €	3 045 000 €
Rémunération mandats	121 723 €	124 315 €	110 868 €	87 799 €	87 799 €
Subventions Nantes Métropole DSP	1 175 495 €	1 255 527 €	1 255 527 €	1 255 527 €	1 255 527 €
Recettes propres Creative Factory	75 451 €	144 000 €	113 573 €	103 584 €	98 188 €
Recettes Halles 1&2	0 €	0 €	12 000 €	950 €	1 900 €
Recettes locatives	670 764 €	800 650 €	800 000 €	817 607 €	826 039 €
Subventions autres	300 496 €	388 290 €	502 340 €	517 351 €	511 430 €
Produits divers de gestion	26 082 €	21 000 €	21 000 €	46 758 €	143 139 €
TOTAL RECETTES	5 029 010 €	5 778 782 €	5 860 308 €	5 874 576 €	5 969 021 €
DEPENSES					
Achats et Charges de fonctionnement	790 225 €	820 085 €	842 502 €	871 373 €	887 674 €
Charges exploitation Halles 1&2	0 €	0 €	5 000 €	4 000 €	27 280 €
Plan d'actions Pôle économique	273 153 €	433 775 €	478 050 €	527 513 €	451 211 €
Charges locatives	606 571 €	695 000 €	699 000 €	680 367 €	697 216 €
Impôts et taxes	170 161 €	209 840 €	217 550 €	216 680 €	231 568 €
Frais de personnel	3 115 583 €	3 664 235 €	3 670 759 €	3 633 684 €	3 736 781 €
Amortissements et provisions	79 875 €	63 133 €	81 168 €	65 673 €	40 740 €
Charges diverses	2 220 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	3 483 €
Étalement intéressement DSP	258 €	-135 480 €	-135 480 €	-135 480 €	-106 283 €
TOTAL DEPENSES	5 038 047 €	5 751 588 €	5 859 549 €	5 864 810 €	5 969 670 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 036 €	27 194 €	759 €	9 766 €	-649 €
Produits financiers /exceptionnels	87 397 €	0 €	0 €	0 €	5 603 €
Charges financières / exceptionnelles	11 669 €	0 €	0 €	0 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	66 692 €	27 194 €	759 €	9 766 €	4 954 €

Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices clos

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices au 31/12/18 au 31/12/19 au 31/12/20 au 31/12/21 au 31/12/22

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	1 677 757 €	1 696 595 €	565 513 €	754 965 €	963 067 €
Mandats	201 301 €	204 364 €	187 845 €	121 723 €	87 799 €
Concessions	17 024 905 €	13 900 716 €	18 685 226 €	30 658 960 €	13 319 432 €
Total Chiffre d'affaires	18 903 963 €	15 801 675 €	19 438 584 €	31 535 648 €	14 370 298 €
Production stockée	-4 456 499 €	1 338 712 €	-7 987 278 €	-11 022 281 €	-4 579 371 €
Reprises provisions et Transferts de charges	2 392 766 €	2 391 073 €	2 628 307 €	2 873 184 €	3 381 650 €
Autres produits	583 737 €	448 516 €	2 190 426 €	1 475 558 €	1 894 415 €
Total Produits d'exploitation	17 423 967 €	19 979 976 €	16 270 039 €	24 862 109 €	15 066 992 €
Charges d'exploitation					
Achats traité de concession	12 803 095 €	15 489 353 €	10 968 648 €	19 838 506 €	8 955 339 €
Achats d'études	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Achats et fournitures	34 970 €	32 165 €	53 907 €	25 373 €	36 207 €
Sous-traitances	234 787 €	234 789 €	205 194 €	205 264 €	205 494 €
Autres achats et charges externes	1 293 951 €	1 408 013 €	1 314 604 €	1 468 147 €	1 821 678 €
Frais de personnel	2 692 290 €	2 741 510 €	2 928 706 €	3 115 583 €	3 736 782 €
Impôts et taxes	254 978 €	146 980 €	178 466 €	174 161 €	231 567 €
Amortissements, provisions et autres charges :	111 921 €	124 453 €	552 300 €	54 150 €	80 573 €
Total Charges d'exploitation	17 425 992 €	20 177 263 €	16 201 825 €	24 881 184 €	15 067 641 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 025 €	-197 287 €	68 214 €	-19 075 €	-649 €
Produits financiers	3 686 €	4 203 €	4 265 €	1 680 €	2 475 €
Charges financières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT FINANCIER	3 686 €	4 203 €	4 265 €	1 680 €	2 475 €
RESULTAT COURANT avant impôts	1 661 €	-193 084 €	72 479 €	-17 395 €	1 826 €
Produits exceptionnels	17 103 €	40 064 €	81 498 €	95 756 €	3 128 €
Charges exceptionnelles	0 €	0 €	85 €	11 669 €	0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL	17 103 €	40 064 €	81 413 €	84 087 €	3 128 €
Impôts sur les bénéfices	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	18 764 €	-153 020 €	153 892 €	66 692 €	4 954 €
3) PERSONNEL					
a) Nombre de salariés au 31/12	38	42	42	53	51
b) Montant de la masse salariale	1 819 507 €	1 866 615 €	1 990 248 €	2 126 891 €	2 599 662 €
c) montant versés au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvre, etc...)	872 783 €	874 895 €	938 458 €	988 692 €	1 137 120 €

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

Aucun 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 2022 :

Résultat bénéficiaire exercice 2022	4.954,13 Euros
Montant à affecter	4.954,13 Euros
Affectation à la réserve légale (5%)	247,71 Euros
Affectation en report à nouveau Créditeur	4.706,42 Euros
Reste à affecter	0 Euro

Lors de l'affectation du résultat 2021, une erreur a été commise dans le montant à affecter au report à nouveau : il fallait lire « 63.357,10€ » au lieu de « 63.367,10€ ». Cette erreur a été corrigée lors de l'enregistrement de l'écriture dans les comptes 2022.

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 2022 : 1.255.527 € (montant non soumis à TVA).
Cette convention fait l'objet d'un avenant n°1 délibéré par Nantes Métropole le 9 avril 2021 et approuvé par le Conseil d'Administration du 31 mai 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.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°2 délibéré par Nantes Métropole le 7 octobre 2022 et approuvé par le Conseil d'Administration du 8 décembre 2022.

Il a été motivé par la révision des tarifs de location des Halles 1&2, la pérennisation de la manifestation Chtiing ! dédiée à la créativité, l'ajout d'une clause d'indexation de la redevance versée par le délégant, la mise à jour de la dénomination des accélérateurs des projets ICC ainsi que la structuration de la filière de la mode durable et responsable.

Ces modifications ont pour incidence l'augmentation de la subvention à recevoir par la Samoa de 154.000€ en 2023 et de 160.000€ en 2024.

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 2022 : 0 €.
Montant cumulé des avances versées au 31/12/2022 : 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 2022 : 0 €.
Montant cumulé des avances versées au 31/12/2022 : 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 2022 : 0 €.
Montant cumulé des avances versées au 31/12/2022 : 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 2022 : 0 €.
Montant cumulé des avances versées au 31/12/2022 : 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 2022 : 2.254.234 €.
Montant cumulé des avances versées au 31/12/2022 : 11.469.047 €.
- 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 2022 (soutien au plan d'actions 2022) : 34.400 € (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 2022 : 4.705.875 € HT.
Montant de la participation en nature pendant l'exercice 2022 : 354.435€.

Un avenant n°7 a été délibéré par Nantes Métropole, concédant, le 7 octobre 2022 et a été signé le 3 janvier 2023 par la Samoa dont l'objet a été :

- L'intégration dans les missions de la maîtrise d'ouvrage des infrastructures de la future ligne 8 de BHNS
- L'intégration dans les missions de la maîtrise d'ouvrage de la réfection du réseau d'eaux usées situé boulevard de la Prairie au Duc
- La prise en compte de l'inflation dans l'actualisation de la rémunération de la Samoa

La participation de l'aménageur est augmentée de 8.350.000 € pour le premier sujet et de 1.188.369€ pour le deuxième.

Autres informations comptables

Toutes les informations complémentaires à cette présentation sont communiquées dans l'annexe « Comptes annuels au 31/12/2022 » établi par l'Expert-Comptable et notamment :

- Les règles et méthodes comptables appliquées (pages 11 et suivantes) ;
- L'état de l'actif immobilisé de la Samoa et celui des amortissements et provisions (pages 15 et suivantes) ;
- L'état des emprunts (page 19) ;
- L'état des créances et dettes avec mention de l'ancienneté (page 18).

Eléments d'appréciation 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 31/12/2022 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 2,9 fois supérieurs au capital social.
La moyenne des résultats des 10 dernières années (+35K€) 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 interprétée en faisant ressortir des fragilités structurelles.

En effet, les en-cours de la Samoa représentant le « stock » de traité de concession sont valorisés à 3,8 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 31/12/2022, le solde restant dû sur les emprunts est de 15 Millions d'euros.

Comparé aux capitaux propres de 2,9 M€, la Samoa a un taux d'endettement de 520% 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 (14,3 M€ en 2022, 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 ramené à 104%.

Nos produits de fonctionnement, comme indiqué chaque fois lors des explications de nos comptes de résultats, sont stables et totalement maîtrisés.

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 31/12/2022.

- 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.

Pour gérer le nouvel équipement des Halles 1 et 2, la Samoa va s'équiper à la fin du deuxième trimestre 2023 d'un outil de gestion de la relation client (CRM) 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.
- Rester en alerte sur un retournement de conjoncture qui pourrait être brutal du fait de la remontée des taux d'intérêt, qui fragilise 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%), 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

En challenges :

- Conduire avec réussite la prise en gestion de deux nouveaux équipements conséquents dédiés aux ICC : les 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 à la suite de la crise Covid-19), en nouant de nouveaux partenariats,
- Se préparer en vue du renouvellement 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'île 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 1^{er} 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 31/12/22	Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> 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	375					51
Montant total des factures concernées TTC	1 160 339,04	72 877,10	363,29	33,06	58 474,33	131 747,78 €
Pourcentage du montant des achats de l'exercice	7,24%	0,45%	0,00%	0,00%	0,36%	0,82%
(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	pas de factures exclues					
(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	14 147 507,88 €					
TTC	16 037 408,83 €					

Les retards de paiement concernent les tranches au-delà de 31 jours soit 0,37% du montant des achats réalisés dans l'exercice.

Pour les factures émises :

au 31/12/22	Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> 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	16	21	6	3	3	33
Montant total des factures concernées TTC	4 076 368,60	8 884,93 €	21 626,17 €	25 348,69 €	311 996,80 €	367 856,59 €
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	21,53%	0,05%	0,11%	0,13%	1,65%	1,94%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	créances douteuses : 139378,32					
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 facturé de l'exercice						
HT	16 345 074,55 €					
TTC	18 929 547,60 €					

Les retards de paiement concernent les tranches au-delà de 31 jours soit 1,9% 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	FONCTIONS	AUTRES MANDATS SOCIAUX DETENUS
ROLLAND	JOHANNA	Présidente de la SAMOA	Présidente du conseil d'administration d'Atlanpole (syndicat mixte)
		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
			Présidente de droit du CCAS
	Présidente de droit du Crédit Municipal		
	Titulaire (CA) du Centre Culturel Franco-Allemand		
	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		
QUERO	THOMAS	1er Vice-président de la SAMOA	Président de Nantes Métropole Habitat
		Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	1er Vice-Président Nantes Métropole Aménagement
		11ème Adjoint au maire Ville de Nantes	Membre (AG) de l'AURAN
			Titulaire au CA de l'Etablissement public foncier de Loire Atlantique
			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	
COPPEY	MAHEL	2ème Vice-présidente de la SAMOA	Vice-Présidente du Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire
		15ème Vice-présidente de Nantes Métropole	Administratrice Nantes Métropole Aménagement
			Membre du Conseil d'orientation et de Surveillance du Crédit Municipal de Nantes
		Conseillère municipale de la Ville de Nantes	Présidente de la SEMMINN
			Membre (AG) du Réseau des territoires pour l'économie solidaire
			Membre (AG) des Assises nationales des déchets
			Membre titulaire en comité syndical de l'entente pour le développement de l'Erdre navigable et naturelle
			Membre (AG) du Réseau Eco-Evènements
			Membre (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 (CA) du Fonds de dotation avec les acteurs économiques -Arbre aux Hérons
			Membre (CA) des EcoSolies
	Suppléante au comité stratégique de l'association France Active		

NOM	PRÉNOM	FONCTIONS	AUTRES MANDATS SOCIAUX DETENUS
BENATRE	MARIE-ANNICK	Adjointe au Maire Ville de Nantes Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Administratrice de la Samoa	Présidente de l'Association Insertion Solidarité Logement Administratrice de Nantes Métropole Habitat Administratrice de Loire Océan 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 (géré par l'APF - France Handicap)
BONAMY	DELPHINE	Adjointe au Maire Ville de Nantes Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Administratrice de la Samoa	Présidente de Nantes Métropole Aménagement Administratrice Loire Océan Développement Administratrice Loire Océan Métropole Aménagement Titulaire au CA de l'Etablissement public foncier de Loire Atlantique 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 Membre titulaire CA de la SEMITAN Membre titulaire CA de la SAEM SEMMINN Membre AG de Atlanbois/Fibois Membre AG du Club Carbonne Forêt Bois Membre titulaire CA de l'Ecole supérieur du bois
CHATEAU	OLIVIER	Adjoint au Maire Ville de Nantes Administrateur de la Samoa	Administrateur SPL Voyage à Nantes Administrateur SEM la Folle Journée Suppléant 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
COLLINEAU	MARLENE	Adjointe au Maire Ville de Nantes Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Administratrice de la Samoa	Suppléante au comité syndical du pôle métropolitain Loire Bretagne 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 Membre (CA) CCAS Membre (AG) Maison départemental des Adolescents Suppléante à l'Assemblée Générale du GERONTOPOLE AUTONOMIE LONGEVITE DES PAYS DE LA LOIRE – Membre du Conseil de surveillance du Centre Hospitalier Universitaire de Nantes
DEJOIE	LAURENT	Vice-président du Conseil Régional de Loire Administrateur de la Samoa	Président de l'Association du Notariat Francophone Loi 1901 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

NOM	PRÉNOM	FONCTIONS	AUTRES MANDATS SOCIAUX DETENUS
BESLIER	LAURE	Membre du Bureau Métropolitain Maire de BRAINS Administrateur de la Samoa	Administratrice SPL la Cité des congrès Administratrice Nantes Métropole Aménagement Membre du pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire Membre du Conseil de surveillance du Centre Hospitalier Georges Daumézon à Bouguenais Membre suppléant du Comité technique de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et Etablissement Rural) Observateur du Conseil d'administration de la SA Foire internationale de Nantes – Exponantes
CHARRIER	JEAN	2e vice-président du Conseil Départemental Administrateur de la Samoa Maire de Saint-Mars-de-Coutais	Conseiller départemental Canton de Machecoul - Saint-Même
GARNIER	LAURENCE	Sénatrice de Loire Atlantique Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Conseillère municipale de la Ville de Nantes Administratrice de la Samoa	Représentante au Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire Membre de la Commission consultative des services publics locaux auprès de Nantes Métropole
LERAY	ISABELLE	Conseillère municipale de Rezé Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Administratrice de la Samoa	Suppléante au comité de gestion de pilotage et à l'AG de la SAS Minawatt Représentante au comité syndical de l'Etablissement public territorial du bassin de la Sèvre Nantaise Membre de la commission de suivi de site – société ALVA
METAYER	MARTINE	Conseillère municipale de Rezé Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Administratrice de la Samoa	Administratrice Nantes Métropole Aménagement Administratrice Loire Océan Métropole Aménagement Membre de la commission de suivi de site – société ALVA
PRAS	PASCAL	8ème Vice-président de Nantes Métropole Maire de Saint Jean de Boisseau Administrateur de la Samoa	Administrateur de Loire Océan Développement Administrateur SA HLM Atlantique Habitations Administrateur SPLA Loire Océan 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
SAMZUN	DAVID	Président de CARENE Administrateur de la Samoa	Maire de Saint-Nazaire Président ADDRN 1er Vice-Président du comité Syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire Vice-président d'ATLANPOLE Président de l'EPF - Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique
THIRIET	RICHARD	Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole Conseiller municipal de la Ville de Nantes Administrateur de la Samoa	Gérant SARL CONSILIO Gérant SARL INSULAE 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	FONCTIONS	AUTRES MANDATS SOCIAUX DETENUS
TRICHET	FRANCKIE	16ème Vice-président de Nantes Métropole	Président SPL Cité des Congrès
		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
VIALARD	LOUISE	Membre du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	Vice-Présidente association OPEN DATA France
		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
			Membre titulaire du Comité de gestion de pilotage + AG de la SAS MINAWATT
			Membre du Conseil d'Administration de Atlanpole
			Membre suppléant du Conseil de développement du Grand port maritime de Nantes-saint-Nazaire

- **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 assurée, 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 1^{er} 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.

2.1 Les fondamentaux du projet

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

L'année 2022 est le septième 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 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.



1. 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.
 2. 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.**

3. 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**.

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 renouvelait 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.

2022 : la bifurcation vers une transition écologique inclusive

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.

Mais l'émergence de la crise climatique et l'urgence ont conduit la Samoa à enclencher une réflexion approfondie sur sa stratégie en matière de transition climatique, et faire en sorte que cette démarche soit inclusive socialement.

C'est pourquoi elle a désigné le groupement emmené par ZEFECO pour l'aider à définir cette stratégie.

PLAN DES INTENTIONS DU PROJET URBAIN DU SUD-OUEST DE L'ÎLE DE NANTES

Édition 2019



Les chiffres clés en 2022

- 20 000 habitants.
- 25 000 actifs.

A fin 2022, 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),**
- **858 829 m² de Surfaces de Plancher d'opérations immobilières, dont :**
 - 427 434 m² de logements (soit 6 514 logements dont 4 454 logements familiaux et 2 060 logements en hébergements collectifs seniors, étudiants, jeunes actifs) ;
 - 209 246 m² d'équipements publics ou privés ;
 - 141 391 m² de bureaux ;
 - 80 758 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 2022

L'année 2022 aura été marquée par une très forte activité de conception et de planification des espaces publics du projet urbain de l'île de Nantes, avec une mobilisation très forte des équipes, notamment sur les projets de transport (tramway et busway), mais aussi sur les Jardins de l'Estuaire, dans l'objectif d'être au rendez-vous pour l'ouverture du CHU en 2027. En conséquence, le volume de travaux d'espaces publics réalisés dans l'année reste assez faible.

Pour autant, la métamorphose du Sud-Ouest est maintenant bien perceptible pour nos concitoyens ! L'évènement marquant de 2022 aura été la libération totale et définitive du site ferroviaire de Nantes Etat par la SNCF, tant attendu depuis de nombreuses années. Cette libération du foncier a permis la poursuite des travaux de percement nord-sud pour les vélos et les piétons et la circulation générale, permettant la jonction du nouveau quartier République avec le Faubourg, offrant une continuité urbaine qui préfigure le lien, et raccroche les premières opérations engagées autour de la rue des Marchandises, et notamment l'opération très sociale des 5 ponts.

C'est aussi le démarrage effectif de la construction du futur CHU, qui sera rendu visible à la toute fin de 2022, avec l'arrivée des premières grues qui marquent aujourd'hui le paysage.

Par ailleurs, entre la crise de la COVID démarrée en 2020, et les difficultés rencontrées en 2023, l'activité immobilière aura connu dans l'année 2022 un développement spectaculaire, avec une progression des opérations engagées bien supérieure à la moyenne annuelle telle qu'elle est projetée pour ces prochaines années.

Le lancement des nouvelles opérations immobilières, tant pour le quartier République que pour la terminaison du quartier Prairie au Duc à l'ouest, aura également donné l'occasion à la Samoa de concrétiser le virage lié à la transition climatique, en accompagnant et en devançant la véritable révolution constructive qui est à l'œuvre, malgré un contexte économique peu favorable, notamment au regard de l'évolution des coûts de construction.

C'est bien là la concrétisation et les premières applications des prescriptions issues de la nouvelle stratégie climat mise en œuvre par la SAMOA avec l'aide de son AMO du groupement ZEFECO. Cette stratégie, élaborée en 2022, sera présentée aux élus en début 2023. Elle reprend quelques éléments forts de la politique déjà engagée (projet d'autoconsommation collective du quartier République, renaturation, projet de plateforme de gestion des terres polluées qui donnera naissance à l'écocentre dès 2023, etc.) tout en proposant des actions « pour aller plus loin », notamment pour passer la vitesse supérieure sur des thèmes tels que l'îlot de fraîcheur, la biodiversité, le réemploi, la réhabilitation, autant du sujet qui doivent s'appuyer sur une vision inclusive et sociale.

Cette « révolution » n'est donc pas que technique, et elle ne peut aboutir sans un accompagnement du changement de nos comportements, qui dépassent largement le strict cadre qui est celui de l'aménagement. C'est pourquoi la Samoa s'est engagée dans un processus de concertation aux différentes échelles.

2.2 Bilan d'activité par pôle de compétences

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

L'activité « études et développement durable » de la Samoa pilote les grandes études stratégiques qui énoncent les ambitions du projet urbain, proposent un cap et un cadre pour la mise en œuvre du projet. Il s'agit aussi bien des études urbaines, que d'études de programmation, de développement durable, mais aussi d'études réglementaires ou plus techniques sur la pollution des sols ou la conduite de l'opération d'ensemble.

Présentation synthétique et stratégique

Conception urbaine

La maîtrise d'œuvre urbaine AJOA/LAQ a poursuivi son action soutenue aux côtés de la Samoa, tant sur la précision des études urbaines notamment au droit de l'axe Simone Veil, que sur l'accompagnement des opérations immobilières sur l'ensemble de l'île de Nantes.

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

- La définition d'une vision programmatique et de faisabilité urbaine stabilisée au droit de l'axe Simone Veil, dans la poursuite d'une étude de programmation loisirs et culture menée par le Sens de la Ville ;
- La poursuite de la concrétisation des blocs du quartier République, l'équipe assurant la coordination urbaine, architecturale, mais aussi technique, dans cette phase opérationnelle, des opérations immobilières des blocs A, B et G nord (11 opérations immobilières engagées – du permis de construire aux chantiers en cours). L'année 2022 a également permis de lancer en consultation les blocs C&D et d'accompagner le lancement du concours d'architectes du bloc F pour le projet du QHU, quartier hospitalo-universitaire ;
- La terminaison du quartier Prairie-au-Duc et sa liaison avec le quai des Antilles, avec la consultation d'opérateurs sur les blocs E, J1 & J2 qui a conduit à la désignation des couples promoteurs concepteurs lauréat ; un objectif de mise en chantier à partir de fin 2024 est visé ;
- L'avancement des études de faisabilité sur les fonciers du Grand Port Maritime, pour faire converger les visions immobilières et le projet urbain ;
- 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 (Rexel/Lidl, Guillouard Est et Ouest, Chocolat, Man Doumergue) ;
- La réalisation d'études plus exploratoires, en lien avec les politiques métropolitaines ou la stratégie Climat portée par l'AMO ZEFECO (Plan pleine terre, opportunités et densité...).



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 des services de Nantes Métropole en mai 2022 pour partager une vision programmatique commune de l'axe Simone Veil ;
- Un comité de pilotage présidé par M. Thomas Quéro en septembre 2022, présentant l'actualité du projet et validant les grandes orientations du développement à venir le long de l'axe Simone Veil.

Par ailleurs, l'horizon de fin de l'accord-cadre se rapprochant (janvier 2025), des premiers échanges ont été menés pour évoquer les modalités de cette transition, en vue notamment de préparer en 2023, le cahier des charges de la consultation de la future équipe.

Le Manifeste pour une île durable se renforce sur le climat et se concrétise sur le terrain :

La Samoa est arrivée sur l'année 2022 à concrétiser des étapes fortes de la traduction opérationnelle du manifeste pour une île durable. La stratégie climat a aussi pris forme sur cette année :

- Suite à la désignation en 2021 de **ZEFCO, R-USE et BIOTEC en AMO Climat**, la Samoa a enclenché l'élaboration de la **stratégie climat du projet urbain de l'île de Nantes**. Basée sur un diagnostic établi et partagé au 1^{er} semestre 2022, constatant l'obligation d'agir et le terrain favorable que constitue l'île de Nantes, une stratégie d'action a été proposée par l'AMO sous forme de 6 chantiers opérationnels : Espaces Publics, Mobilités, Milieux de nature, Construction, Réemploi et Usages.

En complément, le site MIN de RIEN a été identifié comme pouvant être un lieu privilégié et démonstrateur de cette transition. 4 chantiers exploratoires pourraient être enclenchés sur 2023 : Ville sans voiture possédée, Rénovation de l'existant, Mobiliser les communautés, Compensation Carbone.

Le suivi du déploiement de cette démarche se fera selon 3 boussoles (Carbone, Adaptation, Biodiversité), avec un nombre restreint d'indicateurs. **Il s'agit par cette stratégie de renforcer la vision climat du manifeste pour une île durable.**

Une validation politique a été programmée au 1^{er} trimestre 2023, en vue d'un partage plus large sur l'année 2023.

- **Sur cette vision environnementale actualisée** et pour des besoins fonciers (mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique), une mise à jour des dossiers réglementaires s'est enclenchée en 2022, avec : une mise à jour de l'inventaire faune flore, la désignation d'un prestataire pour mettre à jour l'Etude d'Impact de la ZAC Sud-Ouest, des études préalables sur le site de compensation du CRAPA.

- **L'opération d'Auto Consommation Collective** s'est structurée sur l'année 2022. **Un protocole d'accord a été signé avec le groupement Legendre Energie – Enercoop – LAD à l'été 2022**, encadrant et précisant les modalités de leur intervention. Les échanges techniques et juridiques entre la Samoa et les opérateurs immobiliers du quartier République ont permis d'intégrer



l'opération d'ACC dès les premiers blocs, qui devraient permettre une mise en service des premiers panneaux photovoltaïques au printemps 2023.

Une conférence de presse a ainsi pu se tenir en octobre 2022 pour partager cette démarche unique à cette échelle de projet urbain. Malgré un contexte du marché de l'énergie en forte hausse, l'équilibre financier de l'opération reste précaire. Une subvention du Conseil Régional auprès de l'opérateur énergie a permis de fiabiliser l'approche économique de cette première phase du projet.

- **La concession de services** 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, a trouvé son lauréat en octobre 2022. Il s'agit de l'entreprise BREZILLON qui s'est engagée dans cette aventure au long court (12 ans), à exploiter cet équipement devant accueillir les terres excavées des opérations immobilières et des espaces publics de l'île de Nantes, afin de viser un taux de réemploi maximum (par des procédés de tri, lavage ou traitement des sols), et minimiser ainsi les évacuations des matériaux dans des centres de traitement des terres polluées. **Une mise en service de la plateforme est envisagée au 2nd semestre 2023.**
- Début 2022 s'est achevée l'**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 a posé des orientations programmatiques notamment le long de l'axe Simone Veil, en lien avec l'offre déjà existante sur l'ouest de l'île, qui a été la base de travail de la MOE Urbaine sur l'axe Simone Veil.
- **Une étude d'impact acoustique** a été réalisée en 2022, en lien avec l'ensemble des acteurs des neufs, pour objectiver cet enjeu important dans la coexistence entre les animations culturelles et le tissu urbain résidentiel.

Etudes de dépollution

De manière assez constante, l'année 2022 a vu la réalisation d'un volume important d'études sur la pollution liées notamment aux diagnostics préalables des sols pour les opérations immobilières et les projets de lignes de transports en commun en site propre.



Mise en œuvre opérationnelle du projet urbain

Les études pré-opérationnelles à l'échelle de l'île ou du sud-ouest se sont intensifiées en 2022 sur le volet géotechnique. Progressivement, les études pourront être affectées directement aux opérations d'espaces publics.

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

Intitulé de la mission	Réalisé en 2022 € HT	Commentaires
Etudes générales		
Etudes de programmation	96 K€	AMO Loisirs, AMO déplacements
Etudes développement durable	269 K€	AMO Climat, Etude d'Impact, Etudes préalable CRAPA, Etude d'impact Acoustique
Etudes sites et sols pollués	142 K€	Investigations et expertises BET SSP sud-ouest, étude de faisabilité et AMO plateforme gestion des terres
Etudes techniques pré-opérationnelles	159 K€	Sondages géotechniques, AMO déplacements, détection réseaux
Sous-total études générales	666 K€	
Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine		
AJOA/Schorter - Volet A	233 K€	Exécution du marché A4
AJOA/Schorter – Volet B	216 K€	Suivi d'opérations immobilières, notamment sur le quartier République, études de faisabilité diverses
AJOA/Schorter – Volet C1 et C3 dont Tramway	213 K€	Etudes de faisabilité d'espaces publics et missions complémentaires de MOE sur les lignes de transports en commun.
ARTELIA	222 K€	OPCU General et AMO Accompagnement Opérations Immobilières
Autres dépenses Moeu	8 K€	Solde de certaines missions de coordination marché SMETS/UAPS
Sous-total études Moeu hors volet C2	892 K€	

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.

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

Au travers de son pôle Aménagement et espaces publics, la Samoa conduit les études et travaux d'espaces publics à réaliser dans le cadre du traité de concession d'aménagement. Elle organise et coordonne également l'ensemble des chantiers intervenant sur l'île de Nantes, en particulier sur le secteur sud-ouest.

Présentation synthétique et stratégique



Cette année 2022 aura prolongé les étapes de démarrage de la viabilisation du quartier République débuté en 2021. Il s'agit là de poursuivre l'ouverture du quartier depuis l'est et de tirer la mise en usage le long des Jardins de l'Estuaire. **2022 aura également permis de finaliser les dernières discussions avec la SNCF avant la libération totale du site Nantes Etat, tant attendu.** A travers des échanges riches et fructueux, il aura été possible de conserver de nombreuses traces du patrimoine ferroviaire (bâtiments, équipements techniques, voies, talus etc.). **C'est le 31 décembre 2022 que le site aura été libéré.** La Samoa aura donc profité de ce laps de temps pour conduire les études de « percements » de ce faisceau jusque-là infranchissable de manière à être en mesure en 2023, de traverser cette emprise pour les vélos, les piétons et pour la circulation générale. Les perspectives d'ouverture au public sont envisagées dès mars 2023, pour la rue des marchandises, puis à l'été 2023, pour les voies plus à l'ouest. L'année 2023 devrait donc offrir une continuité de pont à pont qui n'existait plus depuis plus d'un siècle.

La Samoa a également poursuivi l'accompagnement des opérations immobilières du quartier Prairie au duc, telle que l'école de Design de Nantes Atlantique (EDNA) avec les espaces publics et venelles nord sud, reliant le parc des chantiers aux futurs Jardins de l'Estuaire.

L'année 2022 a révélé l'accélération du rythme du chantier du CHU avec la mise en œuvre des phases de fondations (2200 pieux) et le démarrage du gros œuvre et l'installation progressive de la douzaine de grues qui marqueront en 2022 le gigantisme du projet.



En 2022, Nantes Métropole a sélectionné le lauréat de la construction du doublement du pont Anne de Bretagne (Groupement Vinci – Feichtinger architectures), pièce essentielle du projet DNL (réalisation des 3 lignes de transports publics tramway L6 et L7 et la L8 en BHNS). C'est en coordination entre ces projets que les études de conceptions des lignes de tramway ont été conduites sur cette année 2022 avec un rendu stade AVP qui

laisse augurer du démarrage des phases de PRO début 2023. Cette mise en cohérence s'est également inscrite avec le projet de réaménagement Gloriette – Petite Hollande – Quai de la Fosse.

N'oublions pas également la poursuite de 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, l'année 2022 aura permis de finaliser :

- Les travaux des espaces publics jouxtant l'opération Unile sur le quartier Prairie au duc ainsi que les abords provisoires de l'école de design qui seront repris avec la livraison des jardins de l'estuaire à horizon 2026-2027 (en lien avec l'arrivée du tramway L6-L7) ;
- La seconde phase de viabilisation du quartier République, notamment l'installation des réseaux de raccordement des premières opérations immobilières.

L'année 2022 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 G et d'entamer les études de conception phase AVP des blocs C et D.

L'année 2022 finalisera **les études de 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. Les premières phases de communication sur ce projet impactant se sont déroulées fin 2022 et ont permis d'explicitier les grandes lignes du projet et d'ajuster les contraintes des habitants et commerçants au projet technique. Ces travaux débuteront en janvier 2023 pour se conclure au début du dernier trimestre 2023. Le début d'année 2022 aura également permis de faire aboutir **la programmation des Jardins de l'Estuaire** avec un séminaire conclusif piloté par les élus qui aura permis de valider les grands objectifs de ce vaste projet de jardins de quartier attendu par les habitants et usagers du quartier, le tout sous la houlette **de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AJOA – LAQ. Ce travail a ensuite permis d'engager les études de maîtrise d'œuvre.**

Enfin, l'année 2022 aura également permis de débiter les **études de conception des espaces publics de la terminaison du quartier prairie au duc** en lien avec le lancement des consultations immobilières des îlots E et J démarrées fin 2021.

L'avancement des études DNL (Tramway et Busway)

L'année 2022 a été consacrée à la conduite des études de conception des abords du tramway en lien avec la SEMITAN, pilote du projet DNL. Ces études complexes ont permis de finaliser la phase AVP sur les lignes 6 et 7 et de reprendre des études préliminaires sur la ligne 8 suite à la décision de la métropole de transformer la L8 en Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) répondant **ainsi 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 recalculer le projet avec le lauréat du projet relatif **au nouveau pont Anne de Bretagne** dont la couture entre les rives de Loire et le projet urbain est complexe à mener (Idn – Loire au cœur).

Au sein même de ces échanges, de nombreuses questions ont été posées concernant l'atterrissage du pont sur l'île de Nantes et plus particulièrement sur les adaptations à porter au parc des chantiers pour favoriser une parfaite insertion paysagère et urbaine tout en préservant le parc. Il s'agissait donc de positionner la station de tramway parc des chantiers, de veiller à une bonne adéquation avec le parcours de l'éléphant mais aussi de repenser la position du café de la branche, de retravailler la plage verte

prise des nantaises et des nantais dès l'arrivée des beaux jours. Cette conception se poursuivra en 2023 avec la conduite des études de PRO (Projet) qui stabilisera plus encore ces évolutions.

La phase de finalisation de l'AVP aura également permis de poursuivre les échanges avec les concessionnaires, impliqués sur le projet du fait des besoins de repositionnement de réseaux, voire de reprise de réseau en mauvais état. Sur ce dernier point, une attention toute particulière est engagée par la direction du cycle de l'eau de Nantes Métropole sur des ouvrages dimensionnant situés sous le boulevard Léon Bureau.

Le cas spécifique de la ligne 8 est de son côté en phase de redémarrage et a nécessité en 2022 un ajustement d'éléments de programme avec la Métropole. Toutefois, c'est bien dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage assurée dans sa totalité (y compris site bus) par la Samoa que les études de conception seront conduites en 2023 avec un calendrier très ambitieux (démarrage AVP en janvier 2023 – rendu en juillet 2023).

L'avancement des études Jardins de l'Estuaire

L'année 2021 s'étant achevée par le 1^{er} atelier de conception phase programme, avec les services de la collectivité, dont l'objet était de construire le programme des Jardins de l'Estuaire, l'année 2022 a permis :

- De mener les études complémentaires nécessaires à la stabilisation du dit programme, avec différents AMO (climat et biodiversité, gestion des sols pollués et renaturation, ville non sexiste)
- D'organiser le 2^{ème} séminaire urbain avec les élus référents en février 2022 pour valider le programme et ses enjeux : ville durable / ville non sexiste
- De valider le programme et de l'esquisse lors de la RP DEP (revue de projet Direction espaces publics), instance qui instruit les dossiers d'espaces publics côté collectivité
- De mettre au point les contrats de MOE du projet (5 au total), liés aux spécificités programmatiques, aux rythmes d'aménagement et de livraison.
 - Chaque secteur dispose de son marché subséquent et de son calendrier d'études, d'instruction et de travaux, notamment lié au développement phasé du quartier République.
- De lancer l'AVP avec la MOEU et de tenir le 2^{ème} atelier de conception phase AVP v0 avec les services de la collectivité, en novembre 2022, afin de partager une vision commune de l'avancement des études, tant côté MOA que côté MOEU ;
- De s'atteler aux nombreux ateliers d'approfondissement phase AVP, associant les services compétents de la collectivité, à la fois spécialiste et gestionnaire, ainsi que les AMO de la Samoa.

L'avancement des études d'espaces publics

C'est également durant cette année 2022 que la Samoa a lancé la phase PRO de la conception globale liée au fonctionnement des **espaces publics du futur quartier République**. Le quartier s'étalant en réalisation de 2023 à 2030, les différents blocs font à leur tour l'objet de reprise d'études AVP ou PRO selon le calendrier des opérations immobilières identifiées et commercialisées. Un travail de test à lui aussi été mené avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises afin de réaliser des planches d'essai, véritable reproduction à l'échelle 1 de section d'espaces publics types et ce afin de s'assurer de la conformité des matériaux avec les attendus des gestionnaires et usagers.

Les premières réalisations de viabilisation sur les blocs A et B se sont bien déroulées du fait de la projection de nivellement du quartier qui est légèrement plus haut que le terrain naturel actuel (Tn). Rappelons une nouvelle fois 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 millénaire (PGRI).

Le démarrage de la plus grande phase opérationnelle que le projet ait connu a rendu nécessaire la passation d'une vingtaine de contrats de Moe (type C2) et nécessite un pilotage et une conduite de projet particulièrement soutenus et complexes. En effet, l'année 2022, tout comme 2021, a confirmé **la nécessité de prendre en compte la grande complexité des phasages et notamment via l'anticipation des phases transitoires et intermédiaires** qui, offrent par anticipation des usages attendus de longue date (lien de pont à pont et percements ferroviaires). Cette complexité est gérée grâce aux missions de **notre OPCU-OPC Artelia** avec qui nous portons la plus grande attention et dont **les conclusions nous permettent d'alerter la métropole avec rigueur et clarté.**

Ces missions complètent parfaitement et alimentent les réflexions des services de la métropole relatives à la vision globale portée par la centralité métropolitaine dont l'échelle recouvre différents projets actifs (IDN – ZAC des Isles – Bas Chantenay – Loire au Cœur...).

Enfin, sur la partie Est de l'île, les études de conception d'espaces publics ralentissent (car moins nombreuses quantitativement) mais se poursuivent notamment en lien avec les prochaines livraisons immobilières des opérations **Bamboo** (Groupe Giboire) et de la Maison de l'innovation (Groupe La Poste/ Postimmo).



Les réalisations d'espaces publics (travaux 2022)

Cette année 2022 s'est révélée moins active que les précédentes et ce en raison de la très grande mobilisation sur la production des études. On notera néanmoins des interventions :



Concernant **le quartier République**, la Samoa a poursuivi en 2022, **la viabilisation des blocs A et B du quartier République** afin de soulager les phases de livraison des espaces publics en lien avec l'arrivée des premiers habitants. Cette étape de réalisation des réseaux permet ainsi de moins gêner les opérateurs immobiliers lors des libérations d'emprises 3 mois avant la livraison des opérations immobilières.

C'est également en 2022 que la Samoa est intervenue aux abords de l'école de design (EDNA) dont la livraison et l'ouverture au public s'est tenue en septembre 2022 avec une première rentrée scolaire dans le bâtiment flambant neuf. Ces travaux ont essentiellement porté sur une intervention a minima puisque les façades sud et est seront traitées en définitif avec l'arrivée des jardins de l'estuaire en 2025-27 et avec les lignes 6 et 7 en 2027. La façade ouest a quant à elle été finalisée à 50% en raison de la poursuite de la construction de l'îlot Fusion.

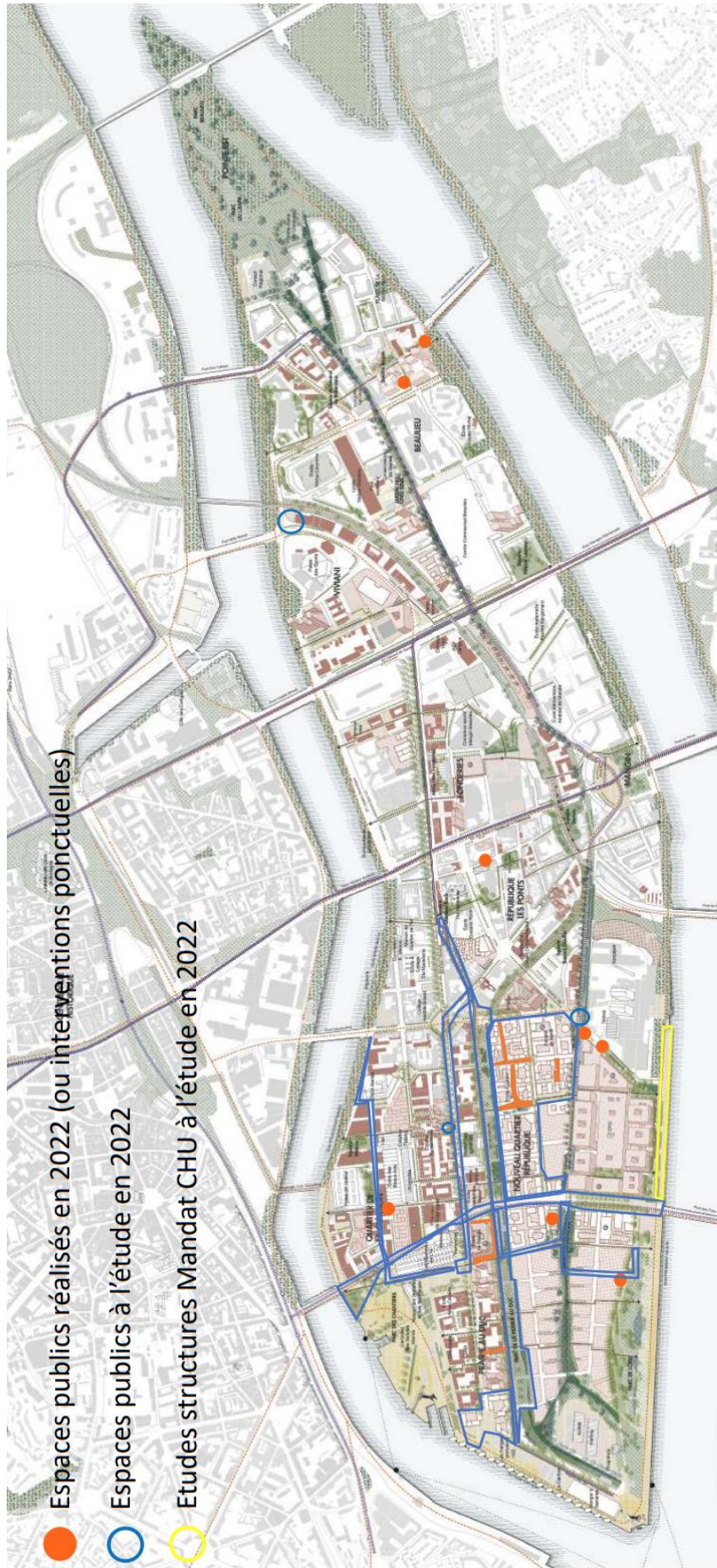


Il est à noter que c'est en fin d'année 2022 que la Samoa a achevé le mail du front populaire avec la mise en place des contrôles d'accès, pourtant prévus à l'issue du projet immobilier Bergeron. Cette mise en place par anticipation s'explique par la forte pression en stationnement sauvage sur le secteur des machines.

L'année 2022 a été également marquée par le lancement de micro-opérations d'espaces publics concernant la finalisation des études de la venelle « Mme de Stolz » en lien avec l'opération Cosmopolitan située sur le boulevard de la Prairie au duc (promoteur Lamotte) et dont la livraison est prévue mi 2023. Quelques menus aménagements provisoires ont été mis en œuvre (Mobilier et éclairage).

Par ailleurs, il était nécessaire de procéder à de multiples travaux provisoires en accompagnement de démarrage d'opérations immobilières tels que la création de rampe, la pose de clôtures, la sécurisation d'emprises afin de minimiser les risques d'intrusion, voire l'accompagnement des services de l'Etat pour gérer des manifestations dites sensibles comme la fête de la musique.

Enfin, les premiers essais grandeur nature des futurs espaces publics du quartier République ont été finalisés 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 suite aux remarques recueillies auprès des services gestionnaires de la Métropole et des associations.



Présentation détaillée de l'activité du Pôle Aménagement/Espaces publics

Travaux d'aménagement des espaces publics			
Secteur	Nature des travaux	Montant (K€)	Commentaires
1 Palais de Justice	Abords opération immobilière	4	Solde des travaux Sourdeac
2/4 Prairie-au-duc	Réalisation d'espaces publics	24	Etudes de Moe et interventions ponctuelles (géometre)
9 Tripode	Abords opération immobilière	7	Abords opération immobilières Bamboo – études Moe
13 Alstom	Aménagement espace public	53 6 23	Contrôle accès mail front populaire Contrôle accès mail front populaire Diagnostics démolition réseaux Moe conception venelle de Stolz
14 Marchandises	Marchés de travaux espaces publics	142	Viabilisation blocs A et B quartier République et honoraires Moe Finalisation Espaces publics opération Triangle des marchandises
15 Biesse	Réalisation d'espaces publics	26	Fin des aménagement rue petite et grande Biesse (Archéologie)
17 Bd des Martyrs Nantais et Place Mangin	Aménagement espace public	2	Travaux divers (nettoyage)
19 Fonderies	Abords opération immobilière	7	Soldes travaux rue L Joxe (géometre)
21 Axe est-ouest	Aménagement espace public	194	Honoraires Moe étude renouvellement réseau EU
22 Beaulieu	Réalisation d'espaces publics	36	Solde aménagement intérieur îlot Mercure
ZAC SUD OUEST			
3 Quai des Antilles	Détection réseaux	1	Préparation de chantier
5 Prairie au duc sud	Réalisation d'espaces publics	805	Abords EDNA et Unile
6 Boires	Sécurisation terrains	25	Sécurisation et réemploi matériaux mis en stock
11 Tereos	Réalisation d'espaces publics	9	Honoraires Moe reprise carrefour
12 CHU	Sécurisation terrains et accompagnement chantier CHU	75	Enrochements, clôtures et raccordements base vie
14 Marchandises	Travaux espaces publics	62	Travaux préparatoires viabilisation bloc G

26 Secteur des parcs	Travaux espaces publics	29	Honoraires divers
25 Leon Bureau (secteur à supprimer)	Réalisation d'espaces publics	41	Honoraires Moe percement ferroviaire
28 Quai wilson est	Réalisation d'espaces publics	16	Honoraires Moe
32-33 TRAMWAY	Maitrise d'œuvre travaux	68	Honoraires Moe
34 et 35 Jardins de l'Estuaire	Maitrise d'œuvre travaux	320	Honoraires Moe Jardins estuaire

Le traitement de l'espace public (hors MOE urbaine) représente un montant de dépenses en 2022 de 2 111 K€ HT.

2.2.3 Bilan d'activité du Pôle Urbain / Développement

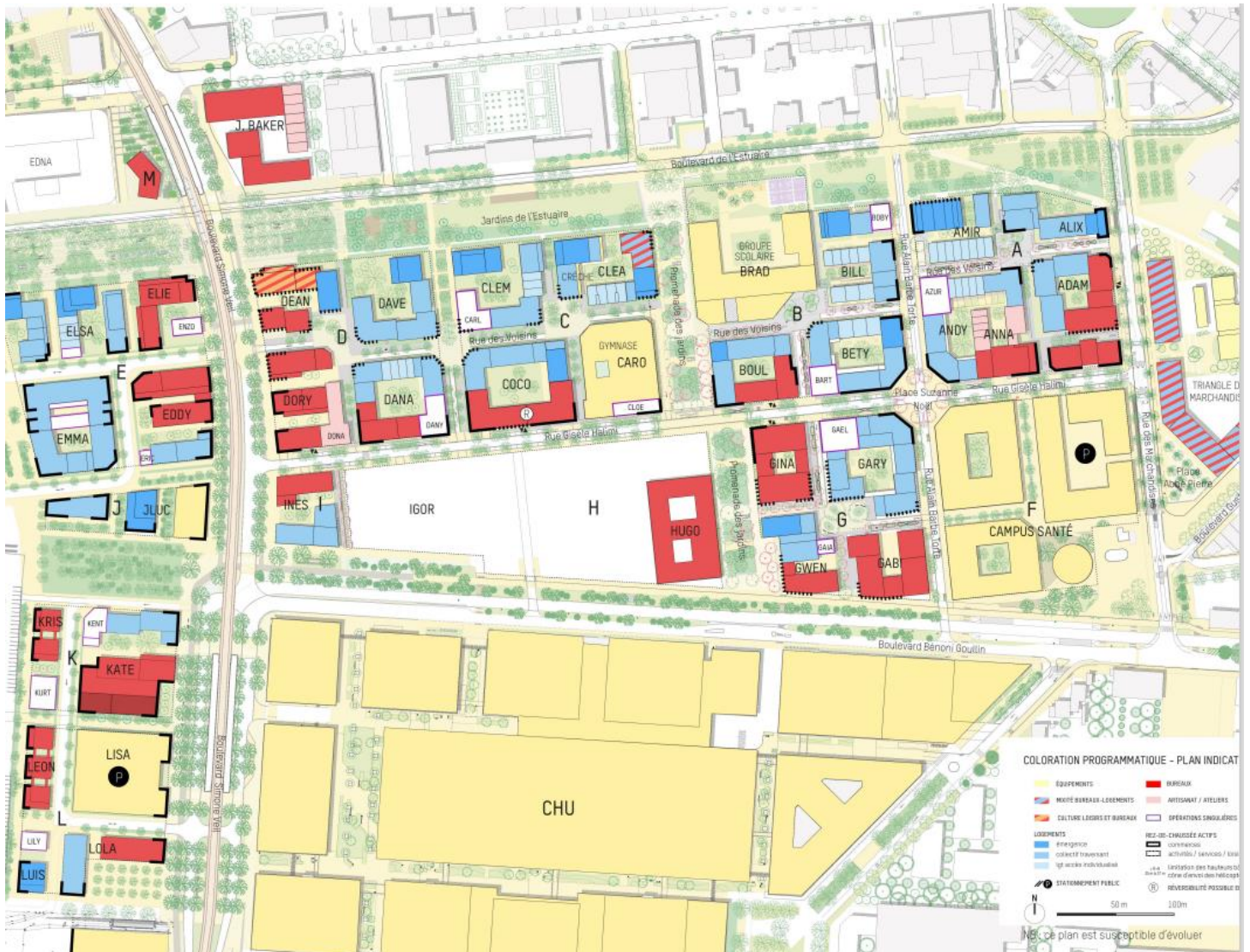
Au travers sa mission de développement, le pôle urbain de la Samoa pilote les acquisitions foncières et la commercialisation des lots ; il encadre également l'ensemble des opérations immobilières de l'île, qu'elles soient réalisées sur un foncier public ou privé.

Présentation synthétique et stratégique

L'activité immobilière sur l'île de Nantes :

- Au 31/12/2022, le volume total des opérations engagées [réalisées, en travaux, PC déposé, en étude de MOE] correspond à **1 314 839 m²** de surfaces de Plancher (SDP), contre 1 243 908 m² 12 mois plus tôt, soit une **progression de 70 931 m² SdP**, par rapport au bilan fin 2021, **l'une des plus importantes depuis le début du projet île de Nantes**.
- Cette **progression de près de 71 000 m²** correspond à la poursuite d'une **reprise très importante post COVID, déjà observée en 2021, avec notamment 10 nouvelles opérations engagées en 2022** sur les différents quartiers de l'île de Nantes et sur du foncier public et privé. On note également un **rythme élevé de mise en chantier en 2022 avec plus de 52 000 m²** dont pour partie des opérations engagées début 2020, avant COVID.

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



➤ **Les obtentions de permis pour 5 nouvelles opérations des blocs B & G :**

- **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.

Beal
une



- **GINA (NOVAPOLE // & Blanckaert)** : opération de 5 500 m² d'activités et bureaux, qui permettra notamment de développer première préfiguration du projet Station S, autour de la filière santé-recherche.

- **BOUL** (ICADE-REI Habitat // MIR) : opération de 44 logements familiaux libres et 2165 m² de bureaux et commerces de proximité.
- **BILL** (ICADE-REI Habitat-ICEO-NMH // B.Bouchet & Claas) : opération de 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) : opération de 78 logements familiaux sociaux et OFS, 440 m² SdP de commerces.



Ainsi que la **poursuite des chantiers** des opérations **ANNA, ADAM, ALIX, AMIR**, dont les livraisons sont prévues en 2023.

- **Sur le quartier de la Prairie-au-Duc, l'année 2022 aura été marquée :**

- A l'issue d'un concours promoteurs-concepteur, **le choix des 3 projets de la terminaison du quartier de la Prairie-au-Duc**. A l'issue d'un processus de près d'une année de travail, ces 3 opérations viennent concrétiser les ambitions environnementales et architecturales très élevées pour la fin de ce quartier. Ces trois opérations, en livraison en 2026-2027, représentent : **121 logements** familiaux libres et sociaux, **4 800 m² de bureaux** et **4 100 m² d'activités** d'attraction métropolitaine **et de commerces de quartier**.

- **LIGHTHOUSE** (Lot E) (Six Ares-Aventim // Grafton architectes) : 26 logements libres, et 1 838 m² d'activités métropolitaine et commerces.
- **La Forêt** (Lot J1) (Groupe Réalités // Herault-Arnod – Pôm architectes) : 26 logements libres, 2 834 m² de bureaux destinés à accueillir notamment le siège de l'entreprise nantaise FAGUO et 1 969 m² d'activités/commerces.



Lighthouse (@Grafton architectes)

- **JAVA** (Lot J2) (CISN-Nacarat // Bond Society – Schülte Architekten) : 69 logements familiaux libres et sociaux, dont 10 logements inclusifs pour HAPICOOP, 2 000 m² de bureaux pour des entreprises de la filière économie sociale et solidaire et 300 m² de commerces de proximité.

- Au sein du quartier de la création, l'année 2022 aura été marquée par le choix du projet lauréat pour **l'extension du Palais de Justice** (MOA : Etat) pour un projet de 3 700 m² : Mabire-Reich.

- Sur le quartier des Fonderies, le choix du projet lauréat sur le site **Guillouard** (MOA – Legendre) pour un projet de 25 000 m² de logements et bureaux : Lambert-Lenac / Tetrarc.

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

➤ l'opération **Urban Life**, bd Gaëtan Rondeau (Arc Promotion // DLW) : 104 logements familiaux libres, sociaux et abordables, et 3800 m² SdP de bureaux et activités.



➤ l'opération **Bergeron, bd Léon Bureau** (Quartus // Atelier Alexandre Chemetoff) pour 39 logements, 9 271 m² de bureaux et activités, qui accueilleront notamment le siège nantais de Doctolib.

Bergeron (@atelier alexandre Chemetoff)

➤ l'opération **Fusion** sur le quartier Prairie-au-Duc (groupe Giboire // UAPS – Septembre architectes) pour 59 logements libres, 3 841 m² de bureaux et commerces, et un hostel de 240 lits.

➤ l'opération des **Jardins de l'Etat, bd Vincent Gâche**, pour le compte de l'Etat (BBGO / Bruno Gaudin) pour 14 085 m² de bureaux.

Enfin, le CHU a poursuivi la réalisation de l'opération du nouveau CHU Ile de Nantes engagée en décembre 2020, avec début 2022, l'engagement des travaux de gros œuvre.

	Décembre 2022			Décembre 2021	
	nbre	m ² SdP	%	m ² SdP	%
Opérations achevées	149	858 829	78%	795 274	77%
Opérations en chantier	17	131 740	12%	164 142	16%
Opérations avec PC délivré en attente de démarrage chantier	6	35 480	3%	19 356	2%
Opérations dont le PC est en instruction	2	5 190	0%	21 270	2%
Opérations dont le PC est en préparation (dépôt < 6 mois)	13	74 561	7%	34 827	3%
TOTAL	187	1 105 800	100%	1 034 869	100%
<i>CHU (en chantier)</i>	1	209 039		209 039	
TOTAL yc CHU	188	1 1314 839		1 243 908	

Dans la continuité de l'année 2021, l'année 2022 poursuit la **reprise** observée post-COVID.

Après, une forte reprise des chantiers en 2021, l'année 2022 marque notamment le lancement d'un volume significatif de nouvelles opérations. En 2021, 8 nouvelles opérations s'étaient engagées. **En 2022**, cette tendance se poursuit avec l'**engagement** (choix de maîtres d'œuvres) **de 10 nouvelles opérations** pour un total de près de **72 000 m² SdP**, ce qui représente **l'un des volumes les plus importants** de nouvelles opérations lancées **depuis le début du projet de l'île de Nantes**.

Selon leur destination, les 1 314 839 m² de SDP engagées (livrées, en chantier, avec PC délivré, en instruction ou en étude) se répartissent ainsi :

Ventilation des opérations engagées - Décembre 2022			
Logements	546 367	42 %	<i>9 266 logements</i>
Activités / Bureaux / Commerces	407 405	31 %	
Equipements	152 028	12 %	
TOTAL	1 034 869	84 %	
<i>CHU</i>	<i>209 039</i>	<i>16 %</i>	
TOTAL yc CHU	1 243 908	100 %	

Sur la programmation logement, ce sont **plus de 500 nouveaux logements qui ont été engagés** en 2022. **Par type de financement**, en 2022, la programmation de l'habitat correspond à la ventilation suivante :

Ventilation des opérations de logements engagées (réalisées, en travaux, PC déposé, en étude de MOE)				
	Décembre 2022		Décembre 2021	
Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI	2 093	23 %	1 917	22 %
Logements abordables :	1 899	21 %	1 865	22 %
- Locatifs abordables (dont PLS)	1 256	14 %	1 235	14,5 %
- Accession sociale et abordable	643	7 %	630	7,5 %
Accession privée	5 274	57 %	4 966	56 %
TOTAL	9 266	100 %	8 748	100 %

En 2022, 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 -Samoa	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	SDP totale (m²)	Logements		SDP activités / bureaux / commerces	SDP équipement
						SDP	Nbre		
Doumergue Jardins de l'Etat	Fonderies	Privé	Etat / BBGO	Bruno Gaudin	14 085			14 085	
CATREC Sud	Alstom	Privé	P2I	Baltique	1 018			1 018	
Ilot Chocolat	Faubourg	Privé	Lamotte	Mootz Pelé	3 250	2 900	125	350	
Anatole de Monzie - Lot A	Fonderies	Samoa	Redman	Parc Architectes	5 300			5 300	
Extension Palais de Justice	Alstom	Public	Palais de Justice	MABIRE REICH	3 700			0	3 700
GUILLOUARD	Faubourg	Privé	Groupe Legendre	Lambert Lenac	25 000	21 500	307	3 500	
Ilot E Prairie au Duc	Prairie-au-Duc	Samoa	Six Ares / Aventim	Grafton Architectes	3 911	2 073	26	1 838	
Ilot J2 Prairie au Duc	Prairie-au-Duc	Samoa	Clsn / Nacarat	Bond Society Schulte	7 257	4 806	69	2 300	151
Ilot J1 Prairie au Duc	Prairie-au-Duc	Samoa	Groupe Réalités	Hérault Arnod + Pôm	6 683	1 880	26	4 803	
Pullman	Beaulieu	Privé	West Promotion	MURISSERIE	1 660			1 660	
TOTAL					71 864	33 159	553	34 854	3 851

Présentation détaillée de l'activité du Pôle Urbain / Développement

En dépenses

- Les acquisitions foncières sur foncier privé :

En 2022, la Samoa n'a pas mené d'acquisition sur foncier privé.

- Les acquisitions auprès des collectivités :

Sur l'exercice 2022, la Samoa a enregistré l'acquisition par apport en nature d'un **ensemble foncier appartenant à Nantes Métropole pour l'aménagement des futurs espaces publics autour du nouveau CHU**, soit 24 386 m² pour une valorisation d'apport en nature de **366 000 € HT**.

Montant des acquisitions et des frais de notaire en 2022 : 379 K€.

En recettes

En 2022, la Samoa a conclu des ventes de charges foncières pour un montant de 7 686 k€ HT.

- Sur le quartier **République**, au sein du bloc B.

BETY - NMH	SDP	€/m² SDP	K € total
Commerces	356	135	48
Activités	85	150	13
Logements			
<i>sociaux</i>	3 519	190	669
<i>PLS intermédiaire</i>		300	
<i>accession abordable</i>	1 807	240	434
TOTAL	5 765		1 163

BOUL – ICADE&REI	SDP	€/m² SDP	K € total
Commerces	125	185	23
Bureaux	1 777	350	622
Logements	2 933		
<i>sociaux</i>		190	
<i>Libre propriétaires occupants haut de gamme</i>	172	810	140
<i>Libres propriétaires occupants</i>	1 290	335	432
<i>Libre investisseurs</i>	1 471	881	1 296
Indexation du prix			139
TOTAL	7 769		2 651

BILL – ICADE-REI-ICEO-NMH	SDP	€/m² SDP	K € total
Commerces	160	185	30
Logements	4 741		
<i>sociaux</i>	258	190	49
<i>PLS intermédiaire</i>	658	328	216
<i>accession abordable</i>	2 149	240	516
<i>libre</i>	1 830	692	1 266
Indexation du prix			152
TOTAL	9 796		2 228

- Sur le quartier **République**, au sein du bloc G :

GINA - LOD	SDP	€/m² SDP	K € total
Commerces	264	135	36
Activités artisanales abordables	395	85	34
Bureaux abordables	1 500	255	383
Bureaux	3 270	330	1 079
Indexation			65
TOTAL	5 429		1 596

2.2.4 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 enfin aujourd'hui dans son fonctionnement définitif.



Les travaux des deux dernières opérations, les Halles 1&2 et le Food Hall - Magmaa, ont pu s'achever au cours de l'année 2022 ; ouvert fin juin, le lieu de restauration du groupe Chessé a rapidement séduit son public, dans un format familial et festif, avec une intégration plutôt réussie dans le contexte urbain et résidentiel (peu de remontées de dysfonctionnements ou de nuisances).

Les Halles 1&2 ont de leur côté pu être livrées le 4 novembre 2022, et ainsi permettre une entrée dans les lieux du Pôle Economique de la Samoa le 9 décembre.

L'arrivée des autres locataires va se faire au cours du 1^{er} semestre 2023 (bureaux industries culturelles et créatives, association PING, ...).

Cette livraison marque aussi les débuts de l'activité « Evénementiel » du Pôle Economique de la Samoa avec les espaces disponibles dans ce bâtiment d'environ 3 500 m².

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 juin 2022
Halles 1&2	Nantes Métropole	10,6 M € HT	Livraison novembre 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	Remise en gestion phase 3

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 l'entretien courant pris en charge par notre gestionnaire immobilier, le Pôle Construction intervient, soit en pilotage pour les investissements majeurs, soit en soutien et expertise apportés au Pôle Economique.

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. Des travaux d'aménagement du local se sont déroulés en 2022 et ont permis la location de ce local en vue de l'ouverture d'une boutique solidaire : La Trocquerie.



Non loin d'Îl'come, et après le « **Wattignies Social Club** », la troisième vie du **Garage Euromaster**, sous l'intitulé le « **Grand Wattignies** » poursuit son activité.

Commun'île, la SCIC portant ce projet, assure l'exploitation de ce lieu d'expérimentation et préfiguration, à forte coloration sociale et de transition environnementale. Ce projet est parfaitement aligné avec les objectifs du manifeste durable de l'île 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.

Le projet du « Grand Wattignies » se poursuivra jusqu'à démolition de l'ancien garage, des réflexions sont actuellement engagés pour accompagner une implantation pérenne de ce projet.



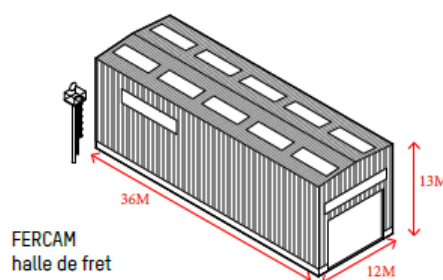
Le « **LABO DIVA** » accueille le **centre de médiation de la Samoa** dédié à l'arrivée du CHU, au développement du quartier République et plus largement à la transformation de la pointe sud-ouest de l'île. Jusqu'à septembre 2023, et avant démolition du bâtiment frappé d'alignement afin de redresser le carrefour Goullin / Roch, l'activité de ce lieu sera maintenue, en alliant une subtile combinaison de médiation, coworking, restauration... A noter que suite à la disparition de la Conciergerie, la SCIC Commun'île a repris l'exploitation de ce lieu.

Situés en face du LABO DIVA, le **château d'eau** et la **tour à glace** de l'ancien MIN avaient fait l'objet d'une première réflexion, afin d'envisager la conservation et la 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. En 2022, des études et consultations ont été menées pour commander des travaux de sécurisation et de pérennisation de la structure de ces bâtiments, dans l'attente de leur programmation définitive.

La pointe Ouest

En lien avec les réflexions urbaines générales, tant sur la conception des jardins de l'Estuaire que l'axe Simone Veil, des premières orientations programmatiques animent la pointe Ouest de l'île.

Le hangar FERCAM a ainsi été confié en gestion sous forme d'une occupation transitoire à la Direction des Sports dans la lignée de « Nantes Terrains de Jeux », pour expérimenter et préfigurer la pratique sportive libre. Les modalités d'intégration d'une programmation définitive en lien avec le jardin du rail ont aussi été posées au cours de l'année 2022 (surface, zone couverte, usages...).



Sur ce secteur, le devenir des halles du SOLILAB et du KARTING, programmé lors de leur réhabilitation pour un urbanisme transitoire d'une dizaine d'années, commence à être posé.

Piloté par la SCIC Ecossoilies, locataire du SOLILAB, une étude a été menée pour explorer le devenir de cette structure, qui a confirmé une volonté de leur part de se redéployer sur leur parcelle, en densifiant leur activité.

En parallèle, la Samoa a mené de premiers diagnostics (urbain, technique, amiante, ...) pour se positionner sur la stratégie de transformation de ces bâtiments, avec une nécessaire coordination avec la vision long terme de l'ensemble du secteur Sud-Ouest.

« MIN DE RIEN »

En 2019, la Samoa a choisi de conserver temporairement 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.

La partie Sud du Min de Rien accueille diverses structures en lien avec les industries créatives et culturelles (ICC) et l'agriculture urbaine. Elle se compose de 3 grandes polarités :

- un **pôle agroalimentaire, local et solidaire sur 3 700 m²** avec L'Agronaute, la Tricyclerie, Le Champignon Urbain, Le Kiosque Paysan, Ekibe, La grande barge ...
- un **pôle de fabrication créatif et design sur 1 500 m²** avec le studio KATRA, Fichtre, Quand Même, Gueules de bois, l'atelier Moins mais mieux ;
- un **pôle culturel et artistique sur 1500 m²** avec l'arrivée de Mille-feuilles fin 2023 comprenant à terme 30 ateliers d'artistes.

La partie Min Nord offre l'opportunité d'installer un nouveau lieu dédié au spectacle vivant et aux arts visuels pour soutenir les 2 filières avec :

- 4 500 m² en intérieur répartis en 5 grands volumes ;
- 8 500 m² extérieur permettant la dilatation des entreprises et **l'accueil de manifestations grand public.**



Différents chantiers en parallèle ont été entrepris en 2022 :

- La conception des espaces extérieurs, pour valoriser et résidentialiser le fonctionnement du site, en partageant notamment MIN Nord et MIN Sud par une clôture végétale ;
- La conception de la réhabilitation de la cellule 107, en vue d'accueillir l'association Millefeuille, sur environ 1500 m² afin de proposer une trentaine d'ateliers d'artiste, un lieu de formation, des bureaux partagés ;
- Les réflexions sur la transformation des cellules 104 et 105 sur le MIN Nord : ERP / ERT...

Les intérêts portés par des utilisateurs du site en l'état (tournages notamment, festival Paco Tyson...) confortent la programmation envisagée.

Une présentation détaillée de l'ambition du site est proposée dans la partie « Pôle Economique ».

2.3 Bilan d'activité complémentaire au titre du Traité de Concession d'aménagement

2.3.1 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 2022 (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 2022 est de 3.045.000€.

2.3.2 Les participations de la collectivité

Le traité de concession approuvé par le Conseil Métropolitain le 15 décembre 2015, avec pour date d'effet le 1^{er} 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 2022 le montant effectif de la participation du concédant s'élève à 4 706 K€ HT (5.647 K€ TTC).**

L'avenant n°6 délibéré par le concédant le 10 décembre 2021 a 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 2022 la collectivité a effectué des apports en nature de terrains

- Apport de plusieurs parcelles dans le secteur de l'ancien MIN et du secteur République (bd Gustave Roch et quai du Président Wilson) afin de permettre la réalisation des opérations immobilières du quartier République et l'implantation de la base vie du CHU pour 354 K€.

2.3.3 Les subventions

Sur l'exercice 2022, nous avons enregistré dans ce poste le solde de la subvention UIA pour l'opération des 5 Ponts (89 K€), ainsi que la subvention Ville de Demain qui finançait la réalisation de la Guinguette (220 K€).

2.2.4 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 programmée à moyen ou long terme 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 pour la période 2020-2023 après consultation.

Les sites dédiés aux secteurs des Industries Culturelles et Créatives (ICC) acquis dans le cadre du TCA et 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 2022 représentent 9K€.

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 2022,
- 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

Les autres sites 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, IICome, serres des 5 ponts). Pour ces sites, les recettes et charges sont comptabilisées dans le bilan du traité de concession.

Pour cette partie les charges sont :

- site Euromaster : les charges restent affectées au traité de concession (16K€ en 2022).
- La partie nord du MIN dénommée « MIN de Rien ». L'exploitation de ce site représente un coût de 150 K€ de dépenses pour la protection et le gardiennage.
- Le bâtiment « La Bovida » acheté en 2019. L'exploitation de ce site représente un coût de 28K€.
- Le bâtiment « IICome » 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 14K€

Les recettes sont :

- L'ancien site Euromaster pour 3 K€ ;
- Les sites MIN de rien Sud pour 31K€ ;
- Le site de La Bovida pour 11K€.
- Local au rez-de-chaussée de l'opération Ilcome : 4 K€

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 (114 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 303 K€ en 2022.

Montant total des recettes locatives et produits divers en 2022 : 291 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 2022, nous avons encaissé :

- | | |
|---|--------|
| - Indemnités occupation terrain par des promoteurs | 81 K€ |
| - Recettes stationnement chantiers OP République | 55 K€ |
| - Remboursement de frais et/ou de travaux par des promoteurs. | 129 K€ |

Les participations privées ont généré en 2022 un montant total de recettes de 266 K€.

Les autres dépenses :

- | | |
|---|-------|
| • Impôts fonciers : | 442K€ |
| • Frais financiers sur emprunts : | 224K€ |
| • Frais financiers court terme : | 2K€ |
| • Assurances et frais divers de gestion : | 85K€ |

2.4 Les Mandats

2.4.1 Mandat de libération de l'assiette foncière du CHU

L'année 2022 a principalement permis d'accompagner la Métropole sur l'analyse et le suivi de la phase de terrassement engagée par le CHU pour laquelle la coordination avec les actions de dépollution, désamiantage et découverte fortuite ont émaillé le début d'année 2022.

Comme évoqué en 2021 et concernant la conformité des terrassements du CHU avec le plan de gestion validé avec la métropole, la Samoa a poursuivi ses échanges avec les équipes du CHU et ce jusqu'à la fourniture des DOE des terrassements par le CHU. Les derniers échanges pourront se tenir jusqu'en 2023.

Le CHU s'est donc présenté dès 2022 en phase de préparation de sa phase de gros œuvre pour les deux premiers blocs (central et nord-est) : installations de chantier, travaux VRD préparatoires, dont pose du réseau EU privé du CHU sous les espaces publics. Les travaux de gros œuvre ont démarré en juillet 2022 avec les premières fondations du CHU. Les premières grues ont été montées à la fin du 3^{ème} trimestre 2022. La Samoa reste très proche du CHU, notamment lors des régulières réunions inter-MOE/OPC afin d'accompagner les phases opérationnelles en cours et en vue d'anticiper les sujets à livraison (ex raccordements définitifs, signalétique depuis l'espace public, qualité des façades, 5^{ème} façade) ainsi que les sujets prospectifs en lien avec la mise en service indirecte du CHU (programmes immobiliers hôteliers, services annexes, bâtiment O...).

En revanche, aucun travaux dimensionnant ne figure au bilan de cette année 2022 sur le mandat puisque la Samoa a poursuivi les études de conception du confortement du quai Wilson avant et a lancé les programmes d'investigations complémentaires (béton, ferrailage), indispensables au démarrage de la phase PRO.

Pour l'année 2023, 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 études réalisées dans le cadre du mandat CHU2 représentent un montant de dépenses en 2022 de 69.124€ HT.

2.4.2 Mandat des Halles 1&2

Après un chantier fort de nombreux aléas et difficultés (COVID-19, résiliation marchés...), l'année 2022 a permis de voir arriver la livraison du bâtiment des halles 1&2. Les entreprises et toute l'ingénierie ont réussi à tenir le planning du projet et rester dans les enveloppes financières confiées.

Concrètement, la livraison a pu être prononcée le 4 novembre, et ainsi assurer un avis favorable de la Commission Sécurité du 16 novembre 2022. L'arrivée des salariés du Pôle Economique de la Samoa a été effective dès le 9 décembre, et a ainsi permis de préparer la prise de possession des lieux par les autres occupants (association PING, bureaux industries culturelles et créatives, événementiel...) programmée au 1^{er} semestre 2023.

Nantes Métropole a confirmé son accord quant à la réception de cet ouvrage et a confié son occupation et exploitation à la Samoa conformément à la Délégation de Service Public.

Ce bâtiment des halles 1&2 est d'ores et déjà un marqueur fort du quartier de la création et sera un support privilégié pour favoriser l'action de la Samoa auprès des industries culturelles et créatives.

Les travaux réalisés dans le cadre du mandat des Halles représentent un montant de dépenses globales de 9.961 K€ HT.

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

3.1 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.

Les Halles Alstom se réinventent et deviennent progressivement, entre 2017 et 2022, le 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.

L'ouverture en 2022 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 Vatel, 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

Le pôle économique de la Samoa a pour mission d'accompagner la structuration et le développement des filières des industries culturelles et créatives à l'échelle de Nantes Métropole et de sa région.

Le pôle économique propose une offre de services complète aux porteurs de projet et entrepreneurs créatifs, comprenant : immobilier d'activités, conseils et accompagnement, expérimentation et open innovation, animation économique territoriale et développement à l'international.

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

L'action du pôle économique a pour objectifs de:

- 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 4500 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

Eléments significatifs de l'année 2022

L'année 2022 est caractérisée par les éléments significatifs suivants :

- **L'ouverture des Halles 1&2**, qui marque un tournant dans l'action de la Samoa qui dispose dorénavant d'un équipement consolidant ainsi ses missions d'hébergement, d'accompagnement des entreprises, et d'open innovation. La Samoa dispose dorénavant d'une plateforme pour accueillir et organiser de nouvelles manifestations ICC et s'ouvre ainsi au nouveau métier de l'événementiel.
- **La première édition de Chtiing, les journées nantaises de la créativité**, un nouvel événement qui célèbre la créativité sous toutes ses formes, créant des liens entre les écosystèmes économiques, académiques et culturels. Cette manifestation a rassemblé plus de 300 personnes lors des rencontres professionnelles de 10 nationalités différentes.
- **Le développement du projet Min de Rien** avec la proposition de le positionner **comme laboratoire des transitions urbaines, durables, culturelles et événementielles**.
- **Le lancement de la démarche collaborative visant à fédérer les acteurs de la mode responsable** et doter le territoire d'une feuille de route partagée pour structurer la filière et identifier des gisements d'emplois.
- **L'animation d'une démarche prospective « île de Nantes 2050 »** prenant appui sur les méthodes de design fiction, qui permet aux équipes de la Samoa **d'engager une première réflexion préalable au renouvellement de la maîtrise d'œuvre urbaine et de la délégation de services publics des filières ICC**.
- **Le déploiement de la totalité de l'offre de d'accélération et de développeur** pour couvrir le large spectre des besoins d'accompagnement des entreprises ICC, notamment celles à plus forte maturité.
- **La consolidation de notre offre d'accompagnement à l'open innovation et à l'expérimentation avec l'installation du club des designers et la préfiguration de l'offre du Creative Lab**.
- **L'affirmation de l'action à l'international de la Samoa** avec pour point d'appui les partenariats avec les Villes de Montréal et Recife ainsi que la participation active au réseau des Quartiers Créatifs mondiaux (GCDN).

L'année 2022 aura également été marquée par le renouvellement de la convention triennale avec la Région des Pays de la Loire pour la période 2023-2025, sur le volet accompagnement des entreprises, open innovation/ expérimentation et animation économique territoriale, dans une logique de diffusion de l'action de la Samoa à l'échelle régionale.

Principaux indicateurs d'activité pour 2022

- **244 demandes d'entreprises pour un diagnostic d'activité ou conseils de développement ;**
- **19 sites en activité**, 335 entreprises et collectifs hébergés (au 31/12/2022), soit environ +1000 emplois ; *turn over* des locataires de 10% ;
- **81 entreprises accompagnées** dans nos différents dispositifs de conseils et d'accélération ;
- **4,9 M€ de financements obtenus en 2022 par les entreprises accompagnées ;**
- **2 accélérateurs** : Créative Sélection, Culture Sélection ;
- **2 dispositifs de développeur** Créative Evolution ; Image média 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 ;
- **87 événements économiques**, avec 4943 participants professionnels ;
- **4 évènements culturels co-organisés** ou en partenariat (Art aux Nefs, Forum Entreprendre dans la Culture ; Motion Motion et Nantes Design Week) ;
- **1 événement produit : Chtiing, les journées nantaises de la créativité** (10 nationalités ; 300 participants aux rencontres professionnelles ; 12 000 visiteurs sur le volet grand public.

3.2 Immobilier d'activité

Dans le cadre de ses missions, la Samoa favorise l'implantation d'entreprises ICC sur l'île 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.

3.2.1. Immobilier d'entreprises ICC sur l'île de Nantes

Les Industries créatives et culturelles se déploient désormais sur l'ensemble de l'île 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.

Les livraisons programmées en immobilier de bureaux pour la période 2022-2024 sont les suivantes :

Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Dont SP bureaux
Quartier République ADAM	Linkcity	7.881 m ²
Quartier République ANNA	ADI	3 290 m ²
Quartier République BOUL	Icade / Rei	1 700 m ²
Quartier République GINA	LOD	4 900 m ²
Ilot F Prairie au Duc Sud	OCDL Groupe Giboire	3 050 m ²
Alstom Bergeron - DY 190	Quartus	8 000 m ²
TOTAL		28.821 m²

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 un diagnostic et une 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.samoa-nantes.fr/pole-economique/immobilier-activites/formulaire-hebergement/>

Une revue mensuelle est effectuée après analyse des formulaires pour évaluer les suites à donner et trouver les meilleures solutions d'hébergement.

En 2022, la Samoa via le comité d'agrément a notamment apporté son concours pour les implantations ou investissements suivants : Capacité (600 m²) ; beGreen ; JPEE (1100 m²) ; The Tribe (1 500 m²) ; Startway (2 400 m²) ; Emotic (550 m²). A également été actée l'arrivée de l'entreprise Doctolib.

3.2.2. 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.

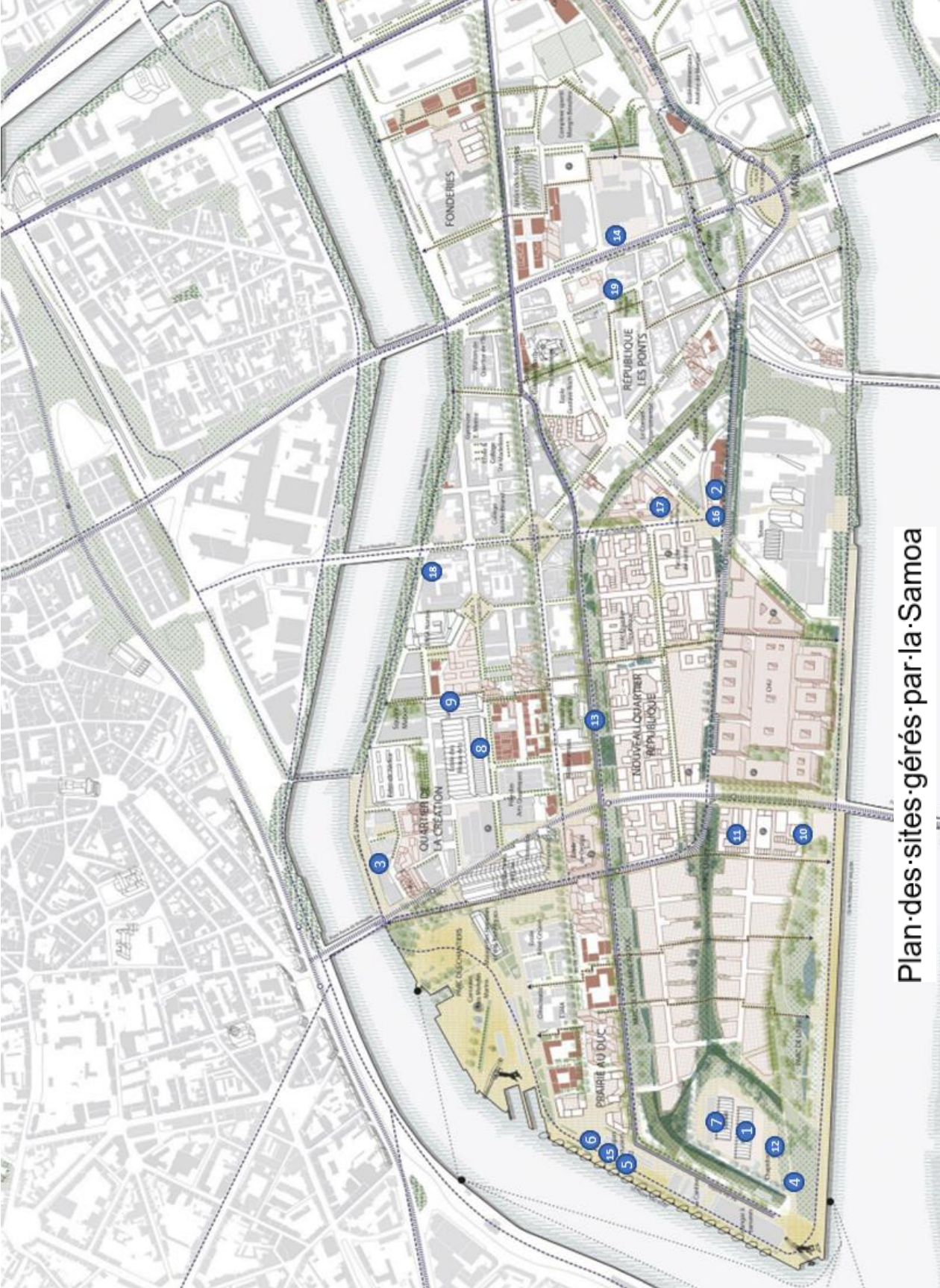
- **L'immobilier tertiaire se caractérise par de petites surfaces à loyers modérés** avec des contrats de location souples sans engagement ni dépôts de garanties, sur une durée limitée avec reconduction annuelle possible sous réserve d'une progression du loyer. Cette tarification échelonnée doit garantir 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 qui prennent appui sur des friches industrielles ou urbaines.**

En 2022, la Samoa a :

- **procédé à l'ouverture de 3 sites :**
 - ✓ **Les Halles 1&2 avec 450 m² de bureaux tertiaires**, principalement des bureaux allant de 15 à 25 m² et une offre d'open-space pour 10 places. Ainsi que 550 m² de bureaux et d'ateliers destinés à l'association PING ;
 - ✓ **Le MIN DE RIEN Nord** avec des espaces de bureaux, d'ateliers et de stockage. En 2022 la Samoa a ouvert quelques cellules du MIN DE RIEN Nord pour du stockage, des bureaux et pour des initiatives temporaires type tournage de film. Actuellement ce sont 2 400 m² qui ont été mis en exploitation sur les 4 400m² existant ;

- ✓ **La TROCQUERIE**, un espace de type commerce basé sur la récupération et le troc en exploitation depuis juillet 2022.
- **procédé à la fermeture d'un site**, bâtiment EUREKA au 1 mail du front populaire car les équipes du Pôle Economique ont déménagé dans les nouveaux équipements des Halles 1&2 en décembre 2022 ;
- **accompagné, 92 entreprises dans leur démarche d'installation sur l'île de Nantes ;**
- **intégré 35 nouvelles entités économiques dans son parc immobilier.**

Au 31/12/2022, le parc immobilier de la Samoa comprend donc 19 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 m ²	TYPLOGIE	NB LOTS	NB LOCATAIRES
1	Karting	1 200	Bureaux Salles de réunion	49	51
2	La Centrale	750	Bureaux Salles de réunion	25	33
3	Creative Care Factory	220	Bureaux	10	10
4	MAISON DU PORT	250	Ateliers & bureaux	4	2
5	HANGARS 20	325	Ateliers & bureaux	5	5
6	HANGAR 30	950	Ateliers	2	12
7	LE SOLILAB	2 810	Bureaux	NC	135 (1seul locataire en direct avec la SAMOA)
8	HALLE 6 EST	515	Bureaux	21	17
9	HALLES 1&2	3 400	Bureaux Atelier de Salles de réunion Espaces événementiels	25 1 7 10	Mise en activité fin 2022
10	MIN SUD	2 300	Bureau, Atelier, stockage	3	15
11	MIN NORD	2 200	Bureau, Atelier, Stockage	3	12
12	CHAPIDOCK	540	Terrain	1	1
13	Le Blockhaus HUB	70	Atelier et bureaux	1	1
	TOTAL	15 530 m²			312 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 m ²	TYPOLOGIE	NB LOTS	NB LOCATAIRES	
11	MIN SUD	4 000	Atelier agriculture urbaine logistique	3	15	
14	Wattignies Social Club	1 000	Ateliers et bar	1	3	
15	Hangar 32	550	Salles événementielles/ espace expo	1	1	
12	Le MIN NORD	2 200	Atelier, Stockage & Bureau	3	1 et Mise en exploitation 2023/2024	
16	LABO DIVA	650	Atelier / restauration / vente / bureau	1	2	
17	SERRES DES 5 PONTS	1 000	Espace de production agricole	1	Mise en exploitation 2023	
18	RHUYS	700	Bureau PU	2	0	
19	Ile come/ La trocquerie	80	RDC commerciale	1	1	
	TOTAL	10 180 m²			23 locataires	

EN SYNTHÈSE POUR LE PARC IMMOBILIER DE LA SAMOA

- 312 entreprises, clusters et collectifs ICC hébergés (incluant les locataires du Solilab)
- 23 structures hébergées hors ICC
- + 1 000 emplois hébergés
- Turn-over de 10%
- Taux d'occupation de 98%

3.2.3. Autres projets d'immobilier créatif

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 (jusqu'en 2030) 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 des Karting/Solilab.

Le projet de **MIN DE RIEN** porte en lui, l'opportunité d'incarner une nouvelle fois, la capacité du territoire à se réinventer tout en se saisissant des défis auxquels il doit faire face. **Face aux dérèglements climatiques, aux tensions sociales, à la gentrification de la ville... la Samoa propose de positionner MIN DE RIEN comme laboratoire des transitions urbaines, durables, culturelles et événementielles.**

L'émergence de MIN DE RIEN permet de :

- faire une place aux nouvelles économies créatives, durables et résilientes à la croisée de nombreuses filières (agriculture urbaine, design, makers, spectacle vivants, métiers d'art, art visuels, numérique...) en accueillant entreprises, collectifs ou associations ;
- préfigurer les usages futurs du pôle de loisirs/culture du Quartier République et faire émerger de nouveaux acteurs ;
- offrir une respiration au milieu des grands chantiers du Sud-Ouest et de donner à voir les chantiers du Quartier République et du nouveau CHU,;
- accueillir de grandes manifestations métropolitaines populaires culturelles, sportives et économiques dans un cadre maîtrisé, imposant aux organisateurs et participants des figures et contraintes favorables aux transitions.

Avec les activités qui se développent à MIN DE RIEN, la production et la fabrication retrouvent une place en cœur de métropole. **Ce lieu est un laboratoire qui favorise toutes les formes de l'économie circulaire et des circuits courts** (ressourceries culturelles et/ou de matériaux). Il permet **aussi de tester de nouveaux usages et de nouvelles technologies** autour de plusieurs axes d'expérimentation :

AXES D'EXPERIMENTATIONS



La partie Sud du MIN DE RIEN accueille depuis 2019 diverses structures en lien avec les industries créatives et culturelles (ICC) et l'agriculture urbaine. Elle se compose de 3 grandes polarités :

- **un pôle agroalimentaire, local et solidaire sur 3 700 m²** avec L'Agronaute, la Tricyclerie, Le Champignon Urbain, Le Kiosque Paysan, Ekibe, La grande barge ... ;
- **un pôle de fabrication créatif et design sur 1 500 m²** avec le studio KATRA, Fichtre, Quand Même, Gueules de bois, l'atelier Moins mais mieux ;
- **un pôle culturel et artistique sur 1500 m²** avec l'arrivée de Mille-feuilles fin 2023 comprenant à terme 30 ateliers d'artistes ;

La partie Min Nord offre l'opportunité d'installer un nouveau lieu dédié au spectacle vivant et aux arts visuels pour soutenir les 2 filières avec 4 500 m² en intérieur répartis en 5 grands volumes, et 8 500 m² extérieur permettant la dilatation des entreprises et l'accueil de manifestation grand public.

Bilan Opérationnel 2022

Au 31/12/2022, le site accueillait 33 entreprises et collectifs, hébergeant plus d'une centaine d'emplois.

33 ENTREPRISES OU COLLECTIFS HEBERGÉS

APALA / [Tricyclerie](#) / Atelier Moins Mais Mieux / Gueule de bois / Déjà / Louise FERCHAUD [ceramique](#) / HYACINTHE / 23 ° / LIMOUNE / MICRMARCHE / Naoned enseigne / Peinture Nantaise / Clémence [regnier](#), ([ennoblisser textile](#)) / Caroline Pinsot / Chifoumi Studio (mosaïste) / collectif [Inch](#) (architecte) / Les [Ensembleurs](#) (facilitateur d'atelier collectifs) / San Antonio, (caviste) / Studio Basta (paysagiste) / STUDIO KATRA / digital [Samavor](#) / le Ricochet / La Sauge / la Cause / Granite [Chaie Urbain](#) / Champignon Urbain / la grande Barge / [Pastimatique](#) / Kiosque Paysan / Fichtre / Quand Même / Association Franco Ukrainienne / Petit Jean

**MIN
DE
RIEN**
Friche
urbaine
créative

Les Boucaniers / Atelier Scénographie du Warehouse / [Hiboo Films](#) / Biche Prod / [Stomach Company](#) / [PlusPlus Prod](#) / Etienne Faivre / Matthieu Grébot / Pemberton Drive / [Theatre des Faux Revenants](#) / [Hupercube VR](#) / Last Lunch / Magnanime / Villes Parallèles / La Granges aux Belles

Etat des lieux locatif au 31/12/2022

En 2022, deux premiers événements ouverts au public ont été accueillis : PACO TYSON en septembre et LENA en novembre 2022. Ces deux premiers événements ont été l'occasion de tester l'usage d'un site outdoor de centre-ville pour la réalisation de manifestations avec musique amplifiée.

Une première expérimentation a été engagée relative à la cartographie sonore des événements et à l'impact d'activité du site sur son environnement en partenariat avec la Société ALHYANGE. L'objectif est de faire cohabiter activité culturelle en centre-ville et riverains, d'anticiper les éventuelles gênes induites par ce type de lieu (activité plein air en zone urbaine) et d'associer les riverains à la réflexion et l'évolution du concept. A l'issue de cette première expérimentation, **des mesures correctives ont été apportées** pour la tenue de manifestations futures notamment la fin des programmations à minuit, la limitation des événements le dimanche ou encore la préconisation d'équipement sonores spécifiques.

LA TROCQUERIE :

Situé à l'angle de la rue de la Porte Gelée et de la petite biesse et donnant directement sur la place Wattignies ce local commercial de 80 m² est propriété de la Samoa depuis 2019. Pour sa mise en exploitation, la Samoa souhaitait trouver un projet à même de favoriser les rencontres entre citoyens et assurant une animation de la place Wattignies. Début 2022, c'est le projet de la Trocquerie porté par Agathe VIOLAIN qui a été retenu pour s'installer dans ce local. Ce projet (lauréat développement durable des jeunes talents de Loire-Atlantique en 2023) est un concept de magasin de troc avec abonnement. Il s'agit d'un nouveau modèle de commerce alliant Economie Social et Solidaire, réemploi et circuit court.

Les travaux d'aménagements de la cellule ont commencé en mars 2022 pour une livraison et un début d'exploitation fin juin 2022.

L'exploitant dispose d'un bail commercial dérogatoire de 23 mois avec une mission d'animation sur le quartier.



LES 5 PONTS :

Livrées en novembre 2021 et propriété de la Samoa, les serres sur les toits de l'opération des 5 Ponts doivent accueillir un projet de ferme urbaine en centre-ville de Nantes. Initialement fléchée comme exploitant du projet, la SAUGE, installée actuellement sur le MIN DE RIEN et portant le projet l'Agronaute, n'a pas su rassembler les garanties financières nécessaires à une installation sur les serres des 5 Ponts. La Sauge a été confortée dans son installation sur le site de MIN de Rien jusqu'en 2030 et il a été décidé au premier semestre 2022, en accord avec Nantes Métropole, de relancer un appel à candidatures en octobre 2022 pour sélectionner un nouvel exploitant.

La mise effective en exploitation des serres est prévue au dernier semestre 2023.

3.3 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 en création ou en forte croissance.

3.3.1. 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 au niveau de 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), Ecosolies, 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 pérenne, 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, Nantes Initiative, les Ecosolies, CAE OZ, Nantes Saint-Nazaire Développement, France Active...

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

- **244 demandes d'entreprises** (-5%) dont 152 portant sur un besoin d'accompagnement, et 92 sur des questions d'immobilier.
- **Parmi les 152 demandes d'accompagnement,**
 - **12 projets ont été réorientés, après évaluation, vers d'autres structures** de la création d'entreprises partenaires du pôle économique de la Samoa (Ecosolies, CAE OZ, Nantes Saint Nazaire Développement, Atlanpole...).
 - **81 projets ont été bénéficiaires d'un programme d'accompagnement personnalisé (identique à 2020) dont 40 projets créatifs et 41 projets culturels (soit 51 %).**

3.3.2. Accès au financement pour les entreprises ICC

En 2022, 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 avec la Banque Populaire Grand Ouest et se poursuivent avec la Banque Publique d'Investissement et les réseaux de business angels, notamment ABAB.

Ces partenaires interviennent lors du jury de sélection initial mais également lors d'un atelier sur le business plan, 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.

La Samoa travaille de plus en plus régulièrement avec d'autres partenaires financiers, France Active, Initiative Nantes, Réseau Entreprendre, notamment.

Les financements obtenus par les entreprises qui ont été accompagnées par le pôle économique de la Samoa ont atteint un total de 4,9 M€ en 2022 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 42,9 M€ sur les 9 dernières années.

3.3.3. Accélérateurs et développeurs 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 2022, le pôle économique anime :

- **2 dispositifs d'accélération**
- un **dispositif « Alumni »** pour les entreprises passées par l'un des dispositifs
- un nouveau dispositif **développeur « Créative Evolution »** pour des entreprises en changement d'échelle.
- un nouveau dispositif **développeur « Média Image Evolution »** pour des entreprises de cette filière souhaitant travailler sur de nouveaux projets / business.

Creative Factory Sélection

Depuis 9 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 59 porteurs de projets ont été accompagnés, 207 emplois créés et 19 M€ de financement obtenus (soit 14 % de plus qu'en 2021).

LES PARTENAIRES DU DISPOSITIF :



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 de 17 ateliers animés par des experts, d'un coaching mensuel personnalisé réalisé par le pôle économique de la Samoa et d'heures de conseil gratuites de la part des partenaires du programme.

Le taux de survie à 3 ans des entreprises accompagnées par la Creative Factory Selection est de 86,5 %.

La saison 2022 de Créative Sélection regroupe des projets à différents stades d'avancement, rayonnant sur toutes les filières des industries culturelles et créatives. Un projet est anté-crédation, un autre est en auto-entrepreneuriat (et doit évoluer vers la création d'une société) et 4 lauréats ont déjà un 1^{er} chiffre d'affaires.



- **INSTEAD** l'entreprise produit du mobilier haut de gamme, écoresponsable et entièrement fabriqué en France, à partir de la drêche de brasserie (déchet de la bière).
- **LE RICOCHET** propose une offre en ligne de jouets de seconde main nettoyés et vérifiés
- **SMILE IN THE LIGHT** a imaginé un module mobile projetant des jeux d'arcades au sol pour mettre en mouvement par le jeu et favoriser les rencontres.
- **TERMINUS STUDIO** est un studio de post-production, spécialisé dans le rendu 3D et les effets spéciaux numériques et ancré en Région.
- **AGRICOMICS** crée une bande dessinée de vulgarisation scientifique, sur mesure, pour permettre une diffusion plus rapide des connaissances.
- **MAGNANIME** travaille sur une borne de collecte pour contenants réutilisables, écoconçue, 100% française et low-tech.

Chiffres de la saison 8 (en cours) :

- 26 candidatures ; 6 lauréats
- 2 créations d'entreprise à venir ; 4 entreprises déjà créées
- 251 K€ de financements obtenus en 2022 par les 6 lauréats
- 1 accompagnement de la BPI pour une Bourse French Tech (30 K€), 1 PL2I obtenue
- Un accompagnement de 9 mois avec 17 ateliers correspondant à 84 heures de formation et 60 coachings individuels

Accélérateur Culture et le Forum Entreprendre dans la Culture

Accélérateur Culture



En complément du dispositif Creative Factory Sélection, la Samoa propose un accompagnement spécifique aux porteurs de projets, entreprises ou associations culturelles en phase d'amorçage ou de développement : l'accélérateur culture. L'ambition de ce dispositif de 10 mois est de structurer, consolider et développer son projet culturel et d'aider à identifier des modèles économiques mixtes et pérennes.

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 dispositif est structuré en trois volets d'accompagnement :

- **Des ateliers collectifs** (1 à 2 jours par mois soit au total **16 ateliers**)
- **Des rendez-vous individuels** avec un binôme de l'équipe d'accompagnement de la Samoa (
- **Des conseils et rendez-vous d'experts** dispensés par des experts métier (expert-comptable et stratégie de financements privés),

LES PARTENAIRES DU DISPOSITIF :



La 4^e saison de l'accélérateur culture s'est déroulée de février à novembre 2022, après une sélection opérée par un jury composé de professionnels et d'experts des filières culturelles qui s'est tenu en visio le **21 janvier 2022**, comprenant notamment des représentants de la DRAC et des services culturels de la ville de Nantes et de la Région Pays de la Loire. **Voici les 6 lauréats 2022 :**

CANTO DA SABIA BOOKS : Club d'abonnement mensuel de livres d'enfance et de jeunesse destiné à la communauté brésilienne, en Europe, enrichi d'un guide de lecture parental et d'activités ludiques.

CENTRE CLAUDE CAHUN : un espace dédié à la photographie contemporaine à Nantes, proposant une programmation exigeante, un pôle d'éducation à l'image et un centre de ressources à destination des photographes professionnels.

INCLOOD : maison d'édition bilingue et innovante, ayant pour objet la promotion de la lecture en français et en langue des signes française. Grâce à l'application Inclood, le livre papier est connecté et active des vidéos en Langue des Signes Française.

La compagnie PARIS BENARES : produit des spectacles de marionnettes géantes en France et à l'international. L'année 2022 a été marquée par l'achat d'un grand bâtiment pour leur atelier et fonder un tiers-lieu culturel et artisanal en nord Loire-Atlantique.

LA TURBINE : développe des outils d'inspiration et d'action pour un futur désirable, tel qu'un média en ligne, des événements culturels et festifs, des ateliers et des expériences inédites pour le grand public ou les organisations.

CITE MONDE : développe à Nantes, des projets de création et de recherches vocales et musicales associant des artistes professionnels de tous les continents et des interprètes amateurs, et porte un projet d'école internationale des arts de la voix et des musiques du monde.

** Après quelques semaines dans l'accélérateur culture, l'association Cité Monde n'a pas pu tenir le calendrier prévu dans notre convention. En accord avec l'équipe de l'association, la Samoa leur a proposé de participer au dispositif l'an prochain.*

Bilan de la 4^{ème} saison

- 22 dossiers de candidatures reçus / 9 pré-sélectionnés
- 6 lauréats (dont 1 projet qui a reporté sa participation pour la prochaine saison)
- 6 structures créées (4 associations et 2 entreprises)
- 24 emplois
- Un accompagnement de 10 mois avec 16 ateliers correspondant à 92 heures de formation et 58 coachings individuels

Le Forum Entreprendre dans la culture

La Samoa s'est mobilisée autour de l'évènement du Forum Entreprendre dans la culture en Pays de la Loire (le 25 octobre 2022). Cette manifestation à l'initiative du Ministère de la Culture, est relayée en

région. Trois organisations sont coproductrices de l'événement : la Drac des Pays de la Loire, la Région des Pays de la Loire et la Samoa. La Samoa intervient en étroite collaboration avec la Ville de Nantes.

La Samoa participe financièrement à hauteur de 4K€, aux côtés de la Ville de Nantes, la DRAC, La Région Pays de la Loire, ainsi que le Pôle de coopération des musiques actuelles. Par ailleurs, la Samoa organise **2 temps forts** :

► **Le challenge de projets** : 3^e édition pilotée par la Samoa avec pour ambition de mettre en valeur et soutenir les projets culturels innovants et créatifs inscrits dans une démarche entrepreneuriale. Ce challenge est ouvert à toute structure culturelle portant un nouveau projet en lien avec la culture.

27 porteurs de projets culturels ont candidaté et **6 ont été pré-sélectionnés** pour venir présenter leur projet devant un jury composé de la DRAC, la Région Pays de la Loire et la Samoa.

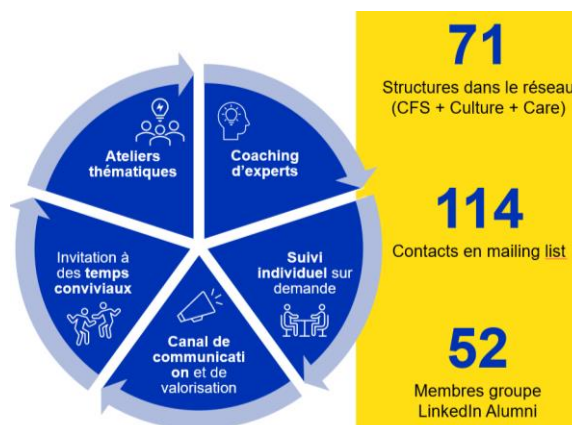
Deux projets ont été récompensés : **Ozzak qui a obtenu le prix de 2 000€** et **Julie Barbeau qui bénéficie de l'accompagnement de la Samoa.**

► **Table ronde** sur la thématique « J'ai participé à un programme d'accompagnement », en partenariat avec La FRAP avait pour objectif de montrer les bénéfices de l'accompagnement pour les entrepreneurs culturels et créatifs. Cette table ronde a également été l'occasion pour la Samoa de dévoiler son nouveau programme d'accompagnement collectif à destination des entreprises des filières de l'Image/Média en développement : Image / Média Evolution.

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.

A date, **71 structures ont accès à ce dispositif d'accompagnement**, représentant 114 personnes



Afin de construire une communauté d'entrepreneurs solide et solidaire tout en créant des opportunités business, ce dispositif propose du conseil personnalisé, des événements et des ateliers portant sur des thématiques non abordées lors des différents programmes d'accélération. A titre d'exemple :

COACHING SAMOA

Les membres de l'équipe de la Samoa peuvent vous accueillir pour une session de coaching afin de vous accompagner dans le développement de votre entreprise.

N'hésitez pas à nous solliciter par email ou téléphone !

ATELIERS



Vendredi 14 octobre
Les relations presse, comment ça marche ?
animé par Maël Nonet de l'agence Barberousse
> [S'inscrire](#)

Vendredi 4 novembre
L'intelligence collective : un atout pour mon entreprise ? animé par l'agence Sensipode
> [Vous recevrez le lien d'inscription par mail](#)

CONSEILS D'EXPERTS

- **Plan d'action commercial & prospection** avec Gérard Crépel
- **Stratégie d'entreprise et vision** avec Arnaud Jéhénne

Intéressé.e.s ? Merci de m'écrire rapidement pour rencontrer nos experts en septembre/octobre.

EVÉNEMENT



Vendredi 28 octobre
Visite des Halles 1 & 2 suivie d'un pot de l'amitié, découvrez en avant-première les futurs locaux du Pôle Economique de la Samoa qui accueillera les acteurs ICC du territoire.
> [S'inscrire](#)

- **Ateliers collectifs** : Un calendrier d'ateliers collectifs mensuels est proposé aux Alumni afin de les faire monter en compétences sur des thématiques précises sur la base d'une programmation établie avec les entrepreneurs avec 6 rencontres annuelles (25 Février : Appliquer le Design Thinking / CreID ; 18 Mars : Initier une démarche de mesure d'impact / ImpactTrack ; 29 Avril : Savoir négocier / Next Level ; 17 Juin : Construire ma stratégie Influenceurs Web / La Boîte à Donuts ; 14 Octobre : Relations presse / Barberousse ; 04 Novembre : Intelligence collective/ Sensipode)
- **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 Jéhénne (consultant expert) : 4 entreprises coachés en challengeant les dirigeants sur leur stratégie de développement
 - **Prospection commerciale** avec Gérard Crépel (consultant expert) : 6 entreprises accompagnées dans le développement de leur stratégie commerciale

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

- Une levée de fonds de 1.2 M€ pour **Biologbook** qui poursuit son développement
- **Beem Energy** dans la liste des 100 startups mondiales pour accélérer la transition énergétique et inverser le changement climatique
- **Le théâtre Beaulieu** ouvre sa propre salle de spectacle dans le quartier du même nom (un investissement de 1 M€)
- **Casus Ludi** lance son jeu "Blanc" en février 2023, salué par la critique et les joueurs. Succès sur Nintendo Switch.
- **OZZAK** a signé avec une trentaine de cinéma dont le GRAND REX à Paris.
- **SUN** a dévoilé sa nouvelle plateforme de distribution audio numérique, ouverte aux producteur-rice-s audio et musicaux régionaux. Une première pour une radio en France.
- **Rebond** lance le premier ballon de football recyclable et socio-éco-conçu.
- Bpifrance le Hub et France Digitale ont dévoilé le mapping 2022 des startups françaises à impact. Plusieurs alumni dans ce palmarès : **Atmotrack** (ville connectée), **Articonnex** (économie circulaire), **ID City** (citoyenneté), **Orthopus**, **Smart Macadam** et **Wello** (inclusion et lien social), **Transway** (mobilité) et **Urban Canopee** (ville durable)
- **Orthopus** a bouclé une levée de fonds de 2 M€ début février 2023

Développeur Creative Evolution

Afin de consolider son offre et de mieux répondre encore aux besoins des entreprises ICC de la région, la Samoa en accord avec Nantes Métropole et la région Pays de La Loire, a développé une nouvelle offre d'accompagnement autour de deux dispositifs appelés « développeurs », qui s'adressent aux entreprises ICC à plus forte maturité.

Le premier dispositif, le « développeur Créative évolution », a été lancé en décembre 2021 avec 4 entreprises, et s'est achevé en octobre 2022. Une deuxième saison de ce dispositif a été lancée le 5 janvier 2023, avec 6 entreprises.

L'ambition est de proposer un accompagnement pour les entreprises ICC en forte croissance, avec un CA compris entre 400 K€ et 2 M€, 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

Durant une période de 10 mois, le dispositif Creative Evolution 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 (Actyvea) ; la posture et le leadership du dirigeant (Cinetic) ; l'organisation commerciale et financière (Quaternaire) ;
- et un accompagnement individualisé et sur-mesure, sous forme de coachings réalisés par un binôme de coachs de la Samoa.

En option, les entreprises sélectionnées peuvent participer, selon leur besoin, à deux programmes partenaires du dispositif : le programme à l'international Go to the World animé par Team France export et Atlanpole et le programme de préparation à la Levée de fonds piloté par ADN Booster.

Une première saison réussie :

Les retours des dirigeants d'entreprises sont très positifs sur cette première saison (Mobidys ; Studio Sherlock, Zebulon Régie, SGBALL).

Les entreprises ont formalisé leur stratégie de croissance et leur roadmap stratégique à 18 mois avec sa déclinaison en plan d'actions. Toutes ont poursuivi, avec leurs équipes, les travaux vus en ateliers collectifs sur les thématiques stratégiques, managériaux et organisationnels.

Une des forces mise en avant est le partage d'expérience avec le groupe et la possibilité de travailler entre pairs sur les thématiques de développement de l'entreprise.

Une sélection de 6 entreprises pour la deuxième saison

Une nouvelle promotion de 6 entreprises du territoire a été sélectionnée et a démarré le programme en janvier 2023 pour 10 mois.

Pour le recrutement des entreprises, la Samoa a fait la promotion du dispositif auprès de son réseau d'alumni et de structures d'accompagnement nantaises prescriptrices du dispositif (Atlanpole, ADN Booster, EcoSSolies...). La Samoa a également mené une campagne de marketing ciblée sur LinkedIn avec la réalisation d'une série de podcasts sur la thématique de la croissance pour une entreprise créative et culturelle. Ces podcasts s'appuient sur les témoignages des dirigeant(e)s des entreprises de la saison 1 de Creative Evolution, ainsi que sur les conseils des cabinets experts partenaires du dispositif.

- *Lien vers la série de Podcasts « Les entreprises créatives en croissance » :*
<https://bit.ly/podcast-creative-playlist>

Pour cette deuxième saison les entreprises ont été sélectionnées en novembre et décembre 2022. Ces lauréats paieront un reste à charge de 2000 € chacune pour participer au financement du programme.



Mylittle trip propose le premier service d'abonnement de voyages surprises personnalisés en France.



Les Nouveaux Jours Productions est une société de production audiovisuelle spécialisée dans le documentaire pour les grandes chaînes nationales.



SENSIPODE

Sensipode est une agence d'innovation par le design.



La Koncepterie est une agence événementielle et de communication spécialisée dans les projets à impacts et éco-responsables.



La Boite à Donuts est une agence de webmarketing et de création de sites web qui a fusionné récemment avec l'agence digitale Monsieur Lucien.



Millimètre est une entreprise spécialisée dans l'agencement sur-mesure et qui a créé sa marque UNI (mobilier et design d'espace).

Chiffres de la saison 2 (en cours) :

- 6 entreprises accompagnées
- 58 emplois
- 4.5 M€ de CA
- 10 mois d'accompagnement comprenant 15 ateliers collectifs

Développeur Image Média Evolution

Le second dispositif, le « développeur Média Image Evolution », a été préfiguré en 2022, pour un lancement en février 2023. Il est sur cette première édition dédié à la filière Média Image.

Après une phase d'entretiens auprès d'entreprises ICC du territoire, il est apparu au cours de ces entretiens que **les entreprises des filières Média/Image/audiovisuel avaient des besoins spécifiques en comparaison aux autres filières culturelles et créatives**. C'est pourquoi la Samoa a décidé de préfigurer et lancer un nouveau dispositif d'accompagnement à destination de ces filières spécifiques.

L'ambition de ce nouveau dispositif est d'accompagner les entreprises des filières Image/Média (Cinéma/Audiovisuel, Motion design, Jeu vidéo, Animation 2D/3D, Réalité virtuelle) qui portent un projet de développement pour permettre aux dirigeants de :

- **Créer des opportunités de marché et de nouvelles collaborations au national et à l'international, en participant à des délégations, des salons et des business meetings ;**
- **Franchir un nouveau cap et consolider le développement, en initiant de nouveaux projets collaboratifs :**
- **Se valoriser au national et à l'international.**

Le programme d'une durée de 5 mois est constitué de différents temps d'accompagnement dont l'objectif est de créer des opportunités business:

- **Un accompagnement individualisé et sur-mesure**, sous la forme de coachings, par un binôme de l'équipe d'accompagnement de la Samoa.
- **Des temps collectifs (un par mois en moyenne)** qui prendront différentes formes : ateliers de codéveloppement entre pairs, ateliers de coopération, des rencontres privilégiées, etc.
- **Des temps de valorisation** : visites exploratoires, délégations au national et accès à des délégations internationales.

Pour ce nouveau dispositif, la **Samoa a développé des partenariats** avec la **Team France Export** pour les besoins à l'international, et **Worklab** cabinet de conseil en intelligence collective pour les ateliers de coopération.

La sélection pour ce dispositif s'est faite à la suite d'un **appel à candidatures qui s'est déroulé du 25 octobre 2022 au 8 janvier 2023**. **14 candidats** ont postulé au dispositif.

Un jury de sélection qui s'est tenu le 20 janvier 2023, composé de la Samoa et de la Plateforme (Pôle cinéma et audiovisuel des Pays de la Loire) a déterminé les 6 entreprises lauréates de la 1^{ère} édition du dispositif.

Les **6 lauréats** seront dévoilés en février 2023, lors du lancement du dispositif :

- 👉 **MSTREAM**, agence de production audiovisuelle qui porte un projet ambitieux de studio XR sur la région Nantaise
- 👉 **CRABE FANTOME**, agence de production transmédia (storytelling / narration en multimédia) spécialisée dans la mise en valeur de territoire et de projets art/science
- 👉 **LA POMPADOUR** : Studio de films d'animation en tous genres (motion design, cartoon, 2D, 3D, webserie, brand content,...)
- 👉 **GRANDE OURSE** : agence de production de documentaire et long-métrage / fiction
- 👉 **OHNK** : agence de production de documentaires et fictions (long métrage et série)
- 👉 **UNSTATIC** : agence créative et studio de motion design

3.4 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 dédiées 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, fonciers disponibles provisoirement et de compétences projet transversales.

En utilisant l'innovation croisée 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.

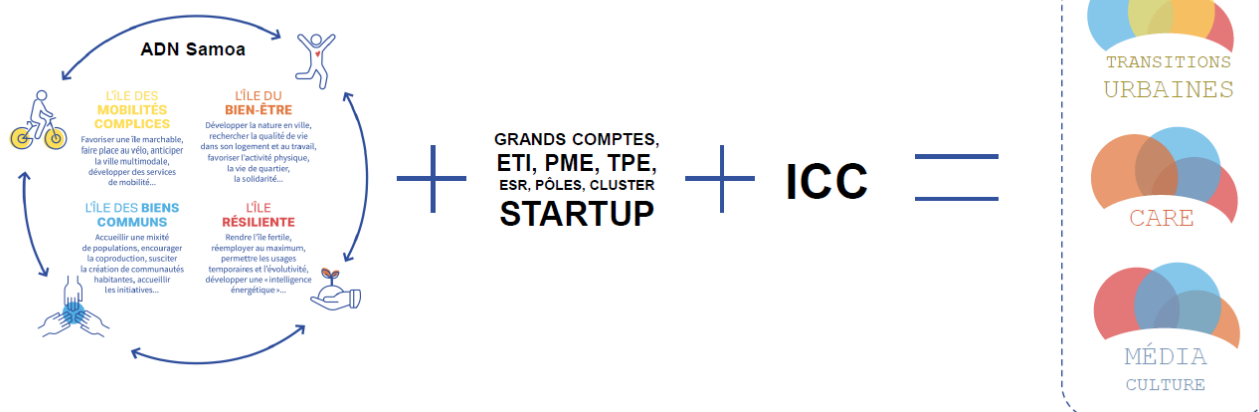
Le pôle économique de la Samoa concentre son activité de fertilisation croisée et d'expérimentation autour de :

- L'animation économiques via des Communautés créatives et du club des designers nantais et ligérien ;
- La structuration des filières émergentes. Ainsi en 2022, une action spécifique a été initiée autour de la « mode responsable » ;
- Démarches prospectives avec notamment le lancement d'une réflexion « île de Nantes 2050 » ;
- Une offre d'open innovation dédiée aux grands comptes
- Une offre de services pour faciliter les expérimentations
-

3.4.1. Animation des communautés créatives

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.

Suite à une évolution mise en place en 2021, 3 communautés majeures se réunissent régulièrement : **Transitions Urbaines, Care et Média Culture** (cf. schéma suivant).



Pour rappel, 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 intègre ses membres au sein de la communauté Transitions Urbaines et se duplique dans chacune des autres communautés, Care et Média Culture.

En 2022, 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 a pris principalement la forme d'appel à idées ou projet et de déploiement des expérimentations.

De belles réussites transdisciplinaires ont émergées Elles sont les témoins économiques et industrielles des collaborations entre filières ICC et autres filières d'activité.

A titre d'exemple, en 2022 nous avons accompagné deux grands comptes dans leur démarche d'Open Innovation. La Samoa en tant que développeur de l'économie au service des industries culturelles et créatives a mis en œuvre deux processus permettant aux structures du territoire de proposer leurs idées et projets dans le cadre de problématiques posées par nos partenaires :

- La cellule d'innovation de NACARAT au travers d'un appel à projets doté de 15 000€ pour le consortium gagnant (NIELSEN CONCEPT & QUB). La réflexion portait sur le fond et la forme que doivent prendre les espaces privatifs abritant vélos, trottinettes, gyroroues, et tous autres Engins de Déplacement Personnels Motorisés ou non.
- L'entreprise SUEZ accompagnée depuis 1,5 an par un appel à concept, puis un atelier citoyens et désormais par le suivi de collaboration avec l'agence de design RUBAN. Les designers continue d'élaborer le concept « SUZY », une application mobile destinée aux enfants pour les sensibiliser à la tension qu'il existe sur l'eau et leur enseigner, in fine, des écogestes.

3.4.2. Animation des écosystèmes du design

Les méthodologies du design sont un effet de levier pour faciliter les collaborations entre les différents filières économiques et industrielles du territoire. Sur la base des conclusions de l'étude réalisée en 2021, une feuille de route a été définie avec notamment les actions suivantes :

- Confirmer le positionnement design et construire une communication institutionnelle
- Participer ou organiser la stratégie événementielle autour du « design »
- Animer un groupe de rencontres, d'échanges et de réflexions avec les designers de la métropole
- Participer au lancement ou au montage de projets économiques communs
- Contribuer au rayonnement du design nantais en dehors de nos frontières

Au titre de l'année 2022, les principales actions ont été :

• Installation du Club des Designers

En 2022, l'accent a été mis sur la constitution d'un réseau de designers, nommé Club des Designers et qui a pour ambition de :

- Mettre en réseau les designers du territoire
- Répondre à leurs besoins et développer leur économie
- Se coordonner et fonctionner en mode projet pour relever des défis ou accéder à des financements
- Promouvoir le design de notre territoire pour le faire rayonner au-delà de nos frontières

Près de **25 établissements** y sont représentés : acteurs économiques (agence, PME, indépendant, ...), académiques, institutionnels et laboratoires d'innovation publique.

• Préfiguration de l'offre du Creative Lab

Par ailleurs, et avec la livraison des Halles 1&2, la Samoa a préfiguré l'offre du Creative Lab en collaboration avec les structures partenaires. Ce lieu atypique est pensé dans ses équipements et son mobilier avec le Club des Designers.

Le Creative Lab fonctionne avec les structures représentantes des créatifs et s'incarne dans une offre en 4 briques principales.



1. **Location** : 3 salles de créativité (de 40 à 80 m²) pensées, aménagées et équipées pour accueillir tout externe dont la manifestation est en lien avec le design et la créativité
2. **Animations** : programmation d'un temps fort mensuel, principalement sous forme de formation d'une journée (avec un tarif attractif entre 200 à 300€/participant) proposant de se former, découvrir, manipuler ou améliorer ses pratiques créatives ou d'innovation
3. **Parcours ad hoc** : la Samoa apporte une réponse dédiée à un ou plusieurs partenaires qui a un besoin complexe et pour lequel le design peut apporter des solutions
4. **Open innovation** : Un laboratoire créatif d'innovation et d'expérimentation pour imaginer, créer et tester les solutions de demain (et qui s'appuie sur nos nombreux précédents projets).

- **Coordination de l'organisation de France Design Week 2022 :**

La Samoa en sa qualité de membre organisateur de la manifestation en local, aux côtés de l'Ecole de Design de Nantes Atlantique, Advanced Design et Prisme Editions, a participé à cet événement dédié au « design » sous toutes ses formes et a en particulier organisé 2 temps de rencontre :

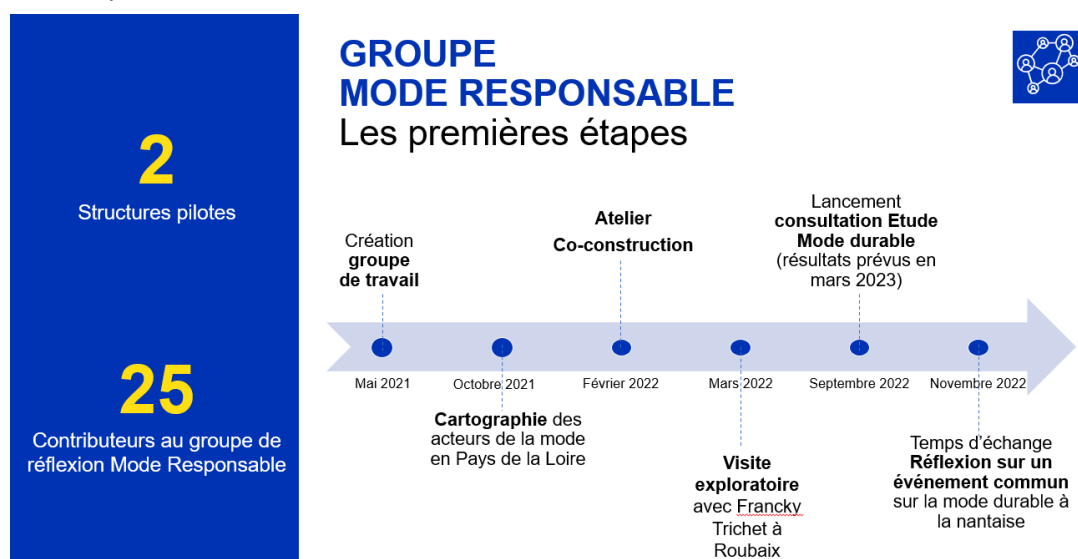
- 1 petit-déjeuner monté en partenariat avec EMC2, pôle de compétitivité européen des technologies de fabrication qui accompagne start-up, PME, ETI, grands groupes et académiques vers l'industrie écoresponsable pour produire mieux, propre, connecté, ensemble et local.
Ce temps fort autour du « design & de l'industrie » a permis de brasser une vingtaine d'acteurs avec l'intervention de 3 entreprises : 4MOD, le Groupe ERAM au travers de la marque PARADE et l'agence de design industriel FALTAZI.
- 1 conférence de clôture de la manifestation, accueillie au Hangar 32 et qui a réuni une cinquantaine de participants. Ce temps final a été l'occasion de présenter les chiffres clefs de l'édition 2022 (voir ci-après) puis de s'inspirer une dernière fois par le design fiction et la prospective avec l'intervention du collectif Le Coup d'Après <https://www.lecoupdapres.fr/>.

Quelques chiffres de cette troisième édition : près de 90 événements plaçant Nantes comme la ville la plus dynamique après Paris sur cette manifestation. Environ 6 000 visiteurs qui ont assisté à des représentations multiples du design dont les organisateurs saluent la pluralité : ateliers, démonstrations, rencontre, parcours, visite, expositions, porte-ouverte, table-ronde, conférence, repas, dîner, dégustation...

3.4.3. Structure de la démarche « Mode responsable »

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, créer une dynamique et des liens avec les acteurs régionaux.

La Samoa a initié un travail prospectif visant à étudier les opportunités potentielles de la filière Mode Responsable pour le territoire.



La démarche prend appui sur un groupe de travail constitué à l'initiative de la Samoa et Nantes Saint Nazaire Développement comprenant des acteurs majeurs de la mode responsable à la nantaise : Faguo, Eram, Second Sew et NgoShoes. Ce groupe de réflexion a été enrichi avec une vingtaine d'acteurs du territoire (entreprises, collectifs d'artisans, associations, écoles...) afin de :

- partager et identifier les leviers pouvant faciliter leur développement
- réfléchir sur les ambitions du groupe Mode responsable
- envisager un évènement conjoint en 2023 afin de positionner Nantes comme acteur incontournable de la Mode responsable.

Une étude visant à établir un positionnement différenciant sur la mode responsable pour le territoire nantais a été actée. La consultation lancée en octobre 2022, a abouti à la sélection du cabinet « Le French Bureau » en janvier 2023, pour une restitution des préconisations au printemps 2023.

3.4.4. Dispositif prospectif « île de Nantes 2050 » :

Fin 2021 les deux pôles de la Samoa (Urbain / Economique) ont lancé un dispositif commun de réflexion à horizon 2050 s'appuyant sur les 4 piliers du Manifeste pour une île durable (Mobilité, résilience, bien-être, biens-communs).

Objectif ? Tenir une dynamique d'innovation et de réflexions ambitieuses autour des nouveaux usages et modes de vie en vue de donner un souffle nouveau aux projets de la Samoa au travers des réflexions, débats, défis.

Cette réflexion est menée et accompagnée par 3 parties prenantes : la Samoa conseillée dans une démarche de stratégie et d'animation par Making Tomorrow qui nous fait bénéficier de son savoir-faire et de sa **méthode de design fiction** ; un conseil d'orientation constitué de représentants impliqués dans la fabrique de la ville et ses usages, – 8 hommes et 10 femmes, et enfin au gré des animations mis en place pour étayer nos réflexions, la contributions d'experts extérieurs.

5 temps de découverte, de rencontres, d'inspiration et de co-construction ont été organisés sur l'année 2022 aboutissant à la rédaction d'une fiction sur les mobilités en 2050.

En réaction aux futurs proposés dans les fictions, les parties prenantes sont invitées à imaginer des alternatives, et à préciser leurs versions préférables de l'avenir et à identifier des trajectoires concrètes à mettre en œuvre au travers de premiers petits pas.

Au 1^{er} semestre 2023 commencera le travail sur la résilience.

3.4.5. Démarche d'Open Innovation Grand Comptes

En 2022, la Samoa a accompagné deux grands comptes dans leur démarche d'Open Innovation et a mis en œuvre deux processus permettant aux structures ICC du territoire de proposer leurs idées et projets dans le cadre de problématiques posées par nos partenaires.

Démarche d'open Innovation de NACARAT : « expansion des mobilités douces »

Face à l'expansion de l'usage des mobilités douces, le promoteur NACARAT a lancé une réflexion sur le fond et la forme que doivent prendre les espaces privatifs abritant vélos, trottinettes, gyroroues, et tous autres Engins de Déplacement Personnels Motorisés ou non.

La Samoa a donc accompagné son partenaire de la rédaction du cahier des charges à la sélection finale du lauréat de l'appel à projets consistant à répondre au défi suivant : « Proposer un concept global de hub de mobilité permettant le stockage de dispositifs de mobilités douces (vélo, VAE, trottinette, EPDM...) et d'équipements, de façon optimisée, ergonomique, sécurisée, et adaptée à une fréquence d'utilisation quotidienne en clos couvert. »

L'enveloppe accordée au gagnant est de 15 000 € HT et intègre la proposition du concept, son étude et l'aboutissement de sa conception mais s'entend hors réalisation ou fabrication.

Lancée en mars 2022, six dossiers ont été déposés et étudiés en mai de la même année. La sélection finale a retenu le consortium **Nielsen Concept et QUB**.

En mutualisant leurs expertises, ces deux entreprises ont proposé plusieurs solutions techniques et de gestion, applicables aussi bien dans les bâtiments neufs, existants ou en réhabilitation. Confort, praticité et sécurité sont les mots d'ordre de cette solution qui remet l'utilisateur au cœur du sujet. Par la créativité, les couleurs et la lumière, le lieu devient dynamique et chaleureux. *Aucun visuel n'est consultable compte tenu de la confidentialité du projet.*

Démarche d'open Innovation de SUEZ – Eau : « stratégie smart climat »

La Samoa accompagne depuis début 2022, la société SUEZ et sa division eau dans une démarche globale d'open innovation de l'appel à idées jusqu'à l'expérimentation à échelle 1 :1 autour de la thématique « smart climat ».

Les conséquences du dérèglement climatique impactent fortement la disponibilité de la ressource en eau sur les territoires. Face à cela, les perceptions de l'eau par les usagers rendent difficiles les changements de pratiques durables car le cycle de l'eau reste mal connu et l'accès à l'eau courante en quantité et en qualité apparaît comme « un acquis ».

Appel à concepts :

SUEZ, porté opérationnellement par la Samoa a donc challengé les industries culturelles et créatives à partir d'avril 2022 pour « Imaginer une ou des solutions conceptuelles qui agissent sur les comportements de consommation en eau des citoyens, en rappelant la valeur de cette ressource naturelle et les nécessaires efforts pour sa préservation dans le contexte climatique qui accentue chaque année les phénomènes de sécheresse ».

16 concepts innovants ont été proposés par 10 structures répondantes en juin 2022.

3 lauréats ont été désignés à l'issue d'une phase d'audition par un jury.



1^{er} prix de 3 000€, attribué à l'agence Ruban pour son concept « Suzy », la tortue d'eau qui incite au changement de comportement par l'attachement

2^e prix de 2 000€, décerné au designer Maxime COPIE pour son concept « Aquabox », l'objet connecté qui poétise et rend visible la consommation d'eau du domicile.



3^e prix de 1 000€, offert à l'agence de design numérique Bakasable pour son concept de borne interactive sur espace public, une expérience ludique à disposition de tous.

Dans la volonté d'inscrire les innovations du territoire avec et par les citoyens, un atelier a été organisé à la suite de l'annonce des lauréats pour récolter leurs retours face aux 3 concepts récompensés.

3.4.6. Démarches d'expérimentation

Dans le cadre de son offre, la Samoa accompagne les démarches d'expérimentation in situ et in vivo, en prenant notamment appui sur des démarches d'open, sur une participation active au Nantes City lab, enfin sur le programme Quartier démonstrateur financé par la Banque des Territoires.

Expérimentations partenariales

La Samoa facilite le processus créatif de grands comptes et autres partenaires pour créer des passerelles entre les filières ICC et d'autres filières d'activité et lancer des expérimentations in situ.

Programme LEMON, hub des mobilités douces



Dans le cadre d'une convention de partenariat d'open innovation, la Samoa a accompagné entre 2019 et 2022 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 portait 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 étaient proposés

sur 6 stations.

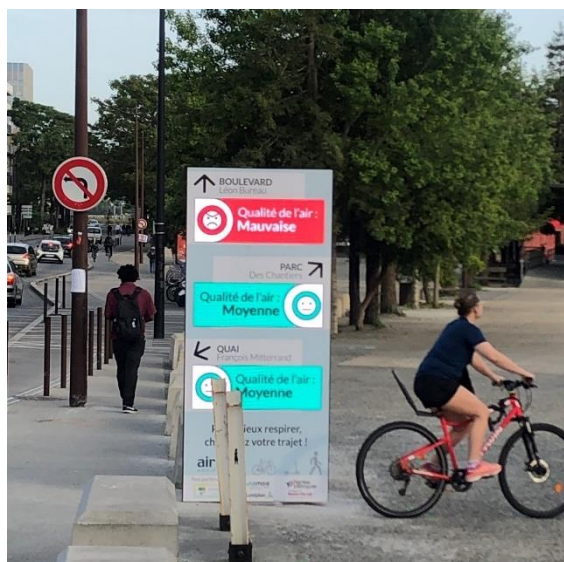
En 2022, l'accompagnement de la Samoa s'est poursuivi autour de l'évaluation de la première phase de l'expérimentation *Hub de mobilités* en utilisant la méthode globale 360 faisant l'objet du livre blanc.

Par ailleurs, la Samoa a participé aux ateliers animés par Sensipode pour définir le périmètre des expérimentations à venir en 2023 portant sur l'intermodalité et les mobilités en périphérie.

Programme AIREAL, qualité de l'air en temps réel

En 2022, en partenariat avec Air Pays de la Loire, lauréat de l'appel à projet lancé par l'ICLEI (**Local Governments for Sustainability**), un dispositif d'aide aux changements de comportements a été mis en œuvre sur l'espace public, au niveau du pont Anne de Bretagne pour aider les usagers à adapter leurs mobilités en fonction de la qualité de l'air. Nommée **AIREAL**, cette expérimentation financée par Air Pays de la Loire (50K€) a été pensée avec un panel de citoyens et développée par **Lumiplan** pour s'adresser aux automobilistes et aux cyclistes. Les solutions testées fournissent des informations afin de favoriser les changements de comportements et d'être moins exposés à la pollution de l'air.

Expérimentation détaillée dans le rapport RSE 2022



Programme UNISON, démarche concertée de gestion des nuisances acoustiques

Financée en 2022 par la DREAL dans le cadre de l'appel à projets « Plan Régional Santé Environnement », l'**expérimentation** mise en œuvre sur le site de **MIN de RIEN** visait à expérimenter une méthode pour faciliter la présence d'activités culturelles en zone résidentielle, avec **Paco Tyson** comme événement test. En partenariat avec **ALHYANGE**, des techniciens du son et des citoyens, une démarche concertée a été menée et a permis de limiter l'impact sonore du festival.

Expérimentation détaillée dans le rapport RSE 2022



Participation au Nantes City Lab

La Samoa participe à la gouvernance partagée du Nantes City Lab mis en place par Nantes Métropole.

Chaque année, des projets soutenus par la Samoa, sur le territoire de l'île de Nantes sont labellisés Nantes City Lab et des réflexions sur l'évaluation des expérimentations sont menées en commun.

En 2022, le projet **AIREAL** a été labellisé par le Nantes City Lab.

Projet Quartier Démonstrateur – Banque des Territoires

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 Transitions urbaines et CARE.

Quartier démonstrateur : 40 partenaires



samoia

- Le programme « Rue connectée et espaces partagés »

Son objectif est de tester et concevoir un espace public « intelligent », lieu partagé, support de services innovants et créateur de nouvelles valeurs d'usages et nouveaux modes d'urbanité, avec les thématiques d'innovation du bien-être, du lien social et du mieux-vivre en ville ; les nouvelles mobilités et les loisirs dans l'espace public ; la transition énergétique, sur espace public.

Il a été acté en juillet 2022, qu'en raison de son succès, l'expérimentation d'éclairage du Skate park serait pérennisée par la métropole de Nantes à partir de 2023.

Les expérimentations sur la qualité de l'air (nuage et cartographie), la dalle photovoltaïque, et le gel hydroalcoolique se sont poursuivies en 2022 et ont fait l'objet d'une évaluation.

- Programme « Smart Tiers-Lieux » :

Son objectif est d'imaginer les tiers-lieux de demain et de créer et proposer des nouveaux services à forte valeur d'usage. Ces services sont expérimentés sur les sites emblématiques de l'île de Nantes (le Karting, la Centrale, MIN de RIEN et les Halles 1&2). Les thématiques d'innovation proposées sont les nouveaux usages et services dans un tiers-lieu notamment culturel ; les parcours urbains et continuité de services ; la gestion active et pilotage optimisé des bâtiments.

En 2022, **2 nouvelles expérimentations ont été menées** sur la thématique des Tiers-Lieux.

Une première, en partenariat avec **TRANSWAY**, startup spécialisée dans la valorisation des **mobilités actives**. Le projet visait à expérimenter un programme d'incitation à la pratique des modes alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires (domicile/travail) sur l'île de Nantes, ceci afin **de réduire l'empreinte carbone individuelle liée au transport**. Les solutions ont été proposées en expérimentation par Transway en transformant les trajets en points et en récompensant les points acquis en don auprès d'une association choisie collectivement, le nez à l'Ouest. **7621 km ont ainsi été effectués par 23 salariés, soit 400€ récompensés et distribués à l'association.**



Expérimentation détaillée dans le rapport RSE 2022.

Une seconde expérimentation menée à la centrale et au karting visant à sensibiliser les locataires des tiers-lieux et piloter la **qualité de l'air intérieur** en testant une solution de capteurs développée par **ELLONA** et de purificateurs d'air développés par **JVD**.

Expérimentation détaillée dans le rapport RSE 2022



- Programme Climat Urbain

Après avoir obtenu un financement complémentaire en 2020 auprès de la Banque des Territoires pour expérimenter sur la thématique du climat, 2 projets ont été initiés en 2021 :

- Simulation numérique des îlots de chaleur avec Soleneos, Mobilier îlot de fraîcheur avec Urban Canopée.

En 2022, après 1 année d'expérimentation, **le mobilier climatique a été évalué** selon la méthodologie développée par la Samoa. Par ailleurs, sur l'axe performance climatique, une étude coordonnée par le Nantes City Lab a été réalisée. **Des premières mesures effectuées à l'été 2022** ont révélé un manque d'ombrage suffisamment significatif pour obtenir un gain sur le confort climatique.

Des améliorations techniques vont être apportées au produit en remplaçant les clématites au profit de plantes plus persistantes et couvrantes. Par ailleurs, pour maximiser l'effet d'ombrage, **des toiles seront ajoutées à la structure.**

Une évaluation complémentaire sera effectuée à l'été 2023 pour observer l'impact de ces modifications.



- Participation Citoyenne & évaluation des expérimentations

L'un des enjeux principaux dans la réalisation du programme Quartier Démonstrateur est la participation citoyenne. La Samoa a continué la mise en œuvre de la participation citoyenne sur les expérimentations avec des **test d'usages des expérimentations par les citoyens.**

En 2022, **3 ateliers de travail** ont été animés avec les citoyens dans le cadre des expérimentations. Pour le projet AIREAL, la Samoa a recruté une dizaine de citoyens et a réalisé un atelier pour la construction des messages diffusés dans l'espace public. Pour le projet UNISON, 2 ateliers ont été menés afin de définir l'acceptabilité des nuisances acoustiques pour les riverains. Par ailleurs, dans une démarche de participation citoyenne, des appareils de mesures ont été **prêtés à huit résidents** de l'île de Nantes. Enfin, dans le cadre des évaluations, plus de **1000 retours usagers** ont été collectés.

La Samoa a développé une méthode spécifique à l'évaluation des expérimentations faisant l'objet d'un livre blanc. Celui-ci a été diffusé en open source en 2022 **avec plus de 150 téléchargements.**

En 2022, **14 expérimentations ont ainsi été évaluées** selon cette méthodologie basée sur l'analyse de 4 axes : les usages, les impacts, les performances et les moyens mis en œuvre.

Ces 14 évaluations permettent un retour complet sur chaque expérimentation, d'apporter de l'objectivité sur l'atteinte ou non des résultats, mais également de faire évoluer les hypothèses de départ et d'accélérer le développement des entreprises. A la suite des évaluations, les entreprises peuvent ainsi se saisir des résultats et améliorer leur produit ou service avant leur commercialisation.

Rayonnement & retombées économiques

Pour valoriser le travail engagé par la Samoa sur les expérimentations et son expertise sur l'évaluation, plusieurs présentations et visites ont été menées tout au long de l'année :

- Climate Chance, février 2022
- Influenceur Simon Puech, mars 2022

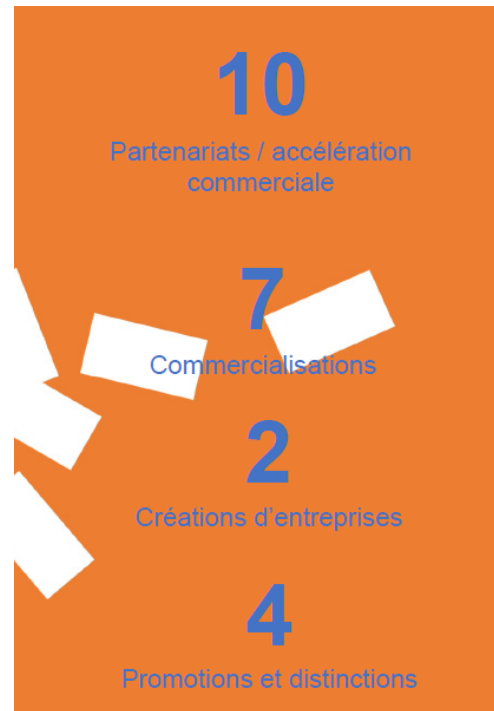
- Printemps de l'innovation, mai 2022
- Comité 21, mai 2022
- Hub des territoires, mai 2022
- RDI, juin 2022

Localement, pour les entreprises, les expérimentations ont contribué à :

- La commercialisation de plusieurs produits : Beem Energy, Clean Motion, R4Bike, Tourmédia, Atmotrack, Konnecticut
- La création d'entreprises : NRLUX, Les fantômes
- La création de partenariats économiques : Charier/Olumio, JVD/TMC Innovation, Beem Energy/Eiffage
- Au développement de projets collaboratifs : projets Aereal, consortium local PIA4 sur la santé globale.

Certaines entreprises accompagnées ont été promues et ont reçu des promotions et distinctions :

- Prix Greentech Innovation par le Ministère de l'Ecologie Energie et Territoires : Vertuo
- Prix filex bas carbone : expérimentation avec Beem Energy avec le lancement d'une collaboration avec Eiffage
- Prix territoire innovant des interconnectes pour le projet rue connectée
- Capitale européenne de l'innovation : dispositif d'expérimentation mis en avant dans l'obtention du titre



La Samoa a par ailleurs reçu des sollicitations nationales pour accompagner des structures nationales sur la mise en œuvre d'expérimentations, notamment auprès de Solidéo et de Transdev (laboratoire Lemon Semitan, ...).

3.5 Animation économique des ICC

La Samoa, en sa qualité d'aménageur et de développeur économique, assure une mission d'animation des réseaux économiques culturels et créatifs.

La Samoa conçoit annuellement un calendrier d'animations qui prévoit de nombreux d'événements articulés autour de plusieurs formats.

Cette programmation, destinée à un large public créatif, a pour objectif de créer des ponts, des liens, des collaborations entre les entrepreneurs et porteurs de projets créatifs.

La Samoa propose entre autres deux catégories de manifestations :

- **Des formats B to B dont les objectifs sont de détecter, faire émerger et valoriser des projets des filières des industries culturelles et créatives**
- **Des manifestations B to B to citoyens visant à associer les nantais lors de grands rassemblements tels que :** L'Art est aux Nefs, le Summercamp Sofilm ou encore le festival Motion Motion, alliant ainsi une dimension affaires et grand public.

2022 marque la reprise d'un calendrier d'animation impacté depuis 2 ans par la crise sanitaire.

La programmation a été planifiée autour du lancement d'une nouvelle manifestation, Chtiing, et de l'organisation de temps de rencontres économiques visant à mobiliser les réseaux d'acteurs ICC tout au long de l'année.

3.5.1. Chtiing, les journées nantaises de la créativité

Chtiing est une manifestation qui a pour objectifs de :

- **DÉNICHER** les jeunes talents en devenir du territoire, les croiser et les accompagner
- **ESSAIMER** un vent de créativité source de renouvellement, créateur de solutions, d'innovations et de distinctions
- **SALUER** les créatifs qui œuvrent au quotidien pour inventer, améliorer, égayer nos vies
- **TESTER** *in situ, in vivo*, pour rendre la créativité tangible et l'associer dans certains cas à un processus itératif
- **CRÉER** et participer activement à un évènement qui met en exergue les réalisations
- **RASSEMBLER** tous les publics autour de formats inspirants

« Chtiing, c'est un pouvoir magique, un état d'esprit, une rencontre, un élan, une idée, un déclic. C'est l'écho de la créativité à la nantaise. Bouillonnante, éclectique, libre, insolite, sans complexe. C'est une créativité qui éclate et éclabousse, qui ose, qui expérimente. C'est le rendez-vous de ceux qui se lancent et entreprennent. De ceux qui en ont fait leur métier et de ceux qui pourraient bien se prendre au jeu. Ce sont 4 jours d'inspiration et de rencontres, une programmation variée, sur l'île de Nantes mais pas que, gratuite et ouverte à tous. »

En s'appuyant sur les propositions des partenaires du Quartier de la Création et des créatifs nantais, le programme a été organisé autour de 6 formats :



Les rencontres qui font Chtiing !

Des rencontres dédiées aux professionnels, qui prendront la forme de conférences, tables rondes et temps de réseautage.



Les ateliers Chtiing !

Des temps collaboratifs et participatifs pour découvrir in situ les processus créatifs au travers de workshops et ateliers.



Le parcours Super Chtiing !

Une programmation au sein de plusieurs lieux situés sur la métropole nantaise, qui ont comme point commun d'accueillir des acteurs culturels et créatifs, d'être des lieux de croisements interdisciplinaires et d'entretenir un lien avec le patrimoine nantais.



Chtiing ! L'Art est aux Nefs

Après 2 ans d'absence, le vide-atelier nantais L'Art est aux Nefs fait son grand retour en 2022 dans la programmation de Chtiing !



Le concours Génération Chtiing !

Un concours ouvert aux jeunes nantaises et nantais âgés entre 18 et 26 ans pour révéler de nouveaux talents créatifs.

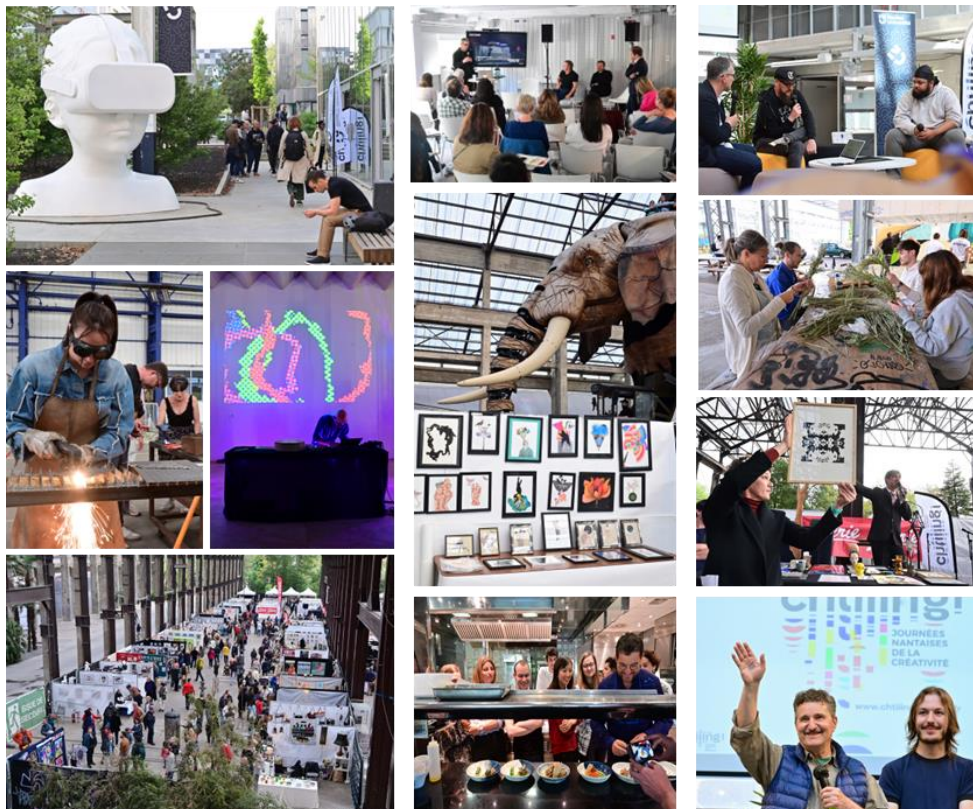


Chtiing ! La nocturne

Une nuit créative et festive pour célébrer la créativité pour tous les Nantais et Nantaises.

Les chiffres clés de la 1ère édition, sont :

- 34 ateliers et workshops au sein de la Halle 6 Ouest, dont les interventions remarquées de Dan Perri, François Delarozière, Patrick Jouin et Valérie Reynaud
- 300 inscrits aux rencontres professionnelles
- 10 nationalités représentées
- 13 lieux partenaires pour le parcours créatif
- 12 000 visiteurs à l'Art est au Nefs
- 1 concours génération Chtiing, réservé au 18-25 ans, avec 32 candidats et 3 lauréats



3.5.2. Programme d'animation économique

Le programme d'animation économique territorial prend appui sur différents formats de rencontres professionnelles visant à détecter des projets, consolider les compétences des porteurs de projet, valoriser

les initiatives du territoire et créer des liens entre les différents réseaux économiques, de la recherche et de la culture.

Les formats d'événements comprennent :

- Le cycle de réunion « coup d'pousse » ;
- Les comités de pilotage des communautés créatives ;
- Les rencontres avec les différentes communautés locataires du patrimoine de la Samoa ;
- des workshops et sessions de créativité nécessaires au projet d'open innovation
- Des temps de fédération des acteurs comme par exemple ceux nécessaires à l'installation du club des Designers ou encore la structuration des acteurs de la Mode Responsables
- Des conférences dans le cadre de la démarche prospective initiée sur le thème de l'île de Nantes 2050.

En 2022, la Samoa a organisé 87 événements qui ont accueillis 4 943 acteurs économiques.

3.6 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.

3.6.1. 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 Canada (Québec) et Recife au Brésil.

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 2022. **La Samoa a pu approfondir ses échanges avec deux partenaires principaux : le Partenariat du Quartier des Spectacles de Montréal et Zú.**

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 médiation et d'évaluation une fois le prototype installé. **Le projet s'est terminé en mai 2022 avec un session de bilan lors de Chtiing.**

Le consortium lauréat est composé des entreprises et collectifs suivants : Collectif GRU et Odiwi pour Nantes et La Boite Interactive et Robocut pour Montréal.

Le projet a modifié sa trajectoire en 2022. En effet, les équipes ont travaillé en 2021 au développement d'un concept conjoint à expérimenter sur l'espace public, le projet LaboAgora.

D'un accord collectif, les partenaires ont fait le choix de ne pas engager la phase 2 du projet, soit la phase de production du prototype. Celui-ci ne remplissait pas pleinement les attentes des commanditaires et des différents acteurs de territoire associés à l'évaluation du concept. Le budget nécessaire à sa réalisation était par ailleurs trop élevé. Il a été décidé de transformer la poursuite du projet en différents temps de mise en relation des entreprises et de valorisation du projet, du concept développé et des actions réalisées.

En 2022, les entreprises québécoises Robocut Studio et la Boîte interactive se sont rendues à Nantes à l'occasion du festival Chtiing ! pour dresser le bilan en équipe Nantes / Montréal du travail réalisé, et partager leurs bonnes pratiques lors d'une table-ronde du festival.

Jeudi 21 Avril 2022

17:00 (45 min)

Salle 109

Retour sur le projet nanto-montréalais LaboAgora

LaboAgora est le fruit d'une collaboration entre la Samoa et Partenariat du Quartier des spectacles lancé en 2019, qui vise à développer un concept d'expérimentation croisée sur l'espace public. Il a associé des créatifs nantais et montréalais dans une démarche collaborative autour des enjeux du changement climatique.

- Aglaé Lebot, Collectif GRU
- Amin Bouattour, Collectif GRU
- Anne Lagacé, La boîte interactive
- Jade Chiasson, La boîte interactive
- Phil Savard, Robocut Studio

S'inscrire

Intervenants



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.

Dans la lignée de Naostage, première startup nantaise à bénéficier du partenariat, en intégrant le programme d'accompagnement montréalais FOCUS, les actions d'accompagnement croisé des entreprises s'est poursuivi en 2022.

Zú a été accueilli par la Samoa en mars 2022 afin de découvrir le territoire nantais, approfondir le partenariat et envisager un plan d'actions commun.

En septembre 2022, les équipes de Zú et trois de ses entreprises ont été reçues par la Samoa à l'occasion d'une mission exploratoire. Objectifs pour Phenomena, Fanslab et Orangeade : découvrir le marché français et les opportunités en Pays de la Loire.

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.**

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 des 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 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**.

D'une durée de trois ans, **de 2021 à 2024**, ce programme est soutenu par l'Agence Française de Développement au travers de son outil de financement FICOL **pour 630 000 €**.

Deux missions techniques sur les 6 prévues ont été réalisées en 2022.

La 1^e a eu lieu à Nantes du 19 au 24 avril 2022 et a réuni 10 participant.e.s :

Isabella de Roldão, mairie de Recife	Vice-maire de Recife
Bete Fraga, mairie de Recife	Responsable relations internationales, Cabinet Vice-maire
Ana Paula Vilaça, mairie de Recife	Responsable du Cabinet Recentro
Ricardo Mello, mairie de Recife	DG Secrétariat Culture
Andrea Câmara, UNICAP	Enseignante-chercheuse et directrice de l'UNICAP/ICAM
Clarissa Duarte, UNICAP	Enseignante-chercheuse à l'UNICAP/ICAM
Marcos Baptista, ARIES	Directeur général de l'agence urbaine ARIES
Giordano Cabral, CESAR	Président du CESAR et enseignant chercheur à l'UFPE
Pierre Lucena, Porto Digital	Président du Porto Digital
Julia Machado, Porto Digital	Responsable projet régénération urbaine du Porto Digital

La délégation brésilienne était menée par Mme Isabella de Roldão, Vice-maire de Recife, avec une répartition équilibrée entre les services de la mairie et les opérateurs partenaires.

Le programme de la mission a permis d'ancrer la coopération institutionnelle entre les collectivités et amorcer la majorité des activités d'échanges prévues. Des partenariats complémentaires se sont noués à l'échelle du territoire, notamment entre l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes et l'Université Catholique du Pernambouc qui ont concrétisé une convention de partenariat engageant des actions dès la fin d'année 2022.

La mission s'est articulée avec le festival Chtiing ! et a pu intégrer la délégation de Recife au sein de plusieurs éléments du programme, dont 2 tables-rondes.



La 2^e mission technique s'est tenue à Recife, du 14 au 19 novembre 2022, elle a réuni 11 participant.e.s, dont 5 personnes prises en charge par le programme FICOL :

Doris Abéla, Nantes Métropole,	Responsable Mission Coopération culturelle internationale
Valérie Alassaunière, NM	Directrice de la Direction Egalité
Anthony Berthelot, NM	Membre du conseil métropolitain en charge de la coopération
Fabrice Berthereaux, Samoa	Directeur général adjoint
Mélanie Laudric, NM	Responsable du service international
Lénaïc Le Bars, Samoa	Responsable de la communication et de la concertation
Laurent Lescop, ENSA	Enseignant chercheur
Russel Marie, NM	Chargé de mission relations internationales
Lucie Renou, Samoa	Chargée de mission international
Catherine Veyrat-Durebex, NM	Chargée de mission dialogue citoyen
Virginie Vial, Samoa	Directrice générale

Cette mission était menée par M. Anthony Berthelot, élu métropolitain en charge de la coopération décentralisée. Elle a pu compter sur la représentation de services responsables des thématiques structurantes de la coopération institutionnelle entre Nantes Métropole et Recife.

Le programme de la semaine, travaillé en étroite collaboration avec les services de Nantes Métropole et l'équipe des relations internationales du cabinet de Mme la Vice-Maire, s'est réparti entre rencontres institutionnelles, échanges techniques et événements collectifs. Des sessions introductives à l'action publique sur le développement de la ville ont été organisées, poursuivi par les échanges techniques avec les opérateurs, ainsi que des visites de sites et de projets sur les thématiques du programme.

Cette mission était également l'occasion pour la douzaine de Nantais présents à Recife de participer au REC'n'Play, festival majeur des expériences numériques en Amérique latine, centré autour de quatre axes : la tech, les smart cities, l'économie créative et l'entrepreneuriat.



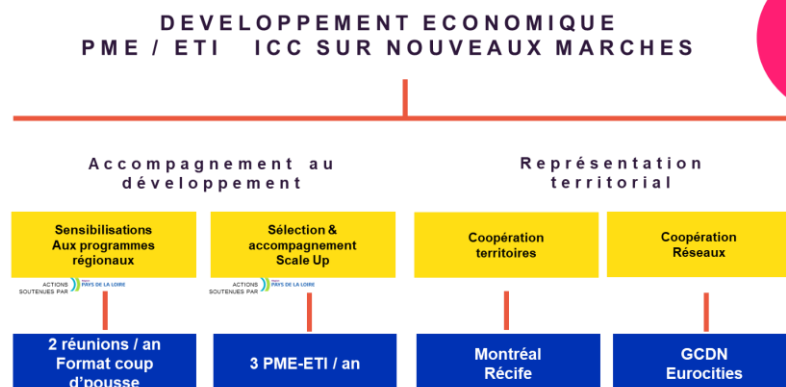
Namur, Belgique

Dans le cadre de sa feuille de route internationale, le pôle économique de la Samoa s'est rendu en 2022 à Namur, en Belgique, afin de participer au Kikk Festival. A l'échelle de la Samoa, les objectifs de cette délégation étaient d'entretenir les liens avec les acteurs ICC wallons, mais également d'établir des ponts entre le Kikk Festival et Chtiing, les journées nantaises de la créativité.

3.6.2. 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.

Le développement économique des ICC à l'international



BILAN 2021
1 événement international
2 entreprises accompagnées

En se positionnant en complément de l'offre préexistante sur le territoire, la Samoa souhaite proposer son action autour 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.

En 2022, cette nouvelle brique de l'offre de service a été intégrée dans les programmes des développeur Creative Développement et Image Média Développement.

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.

La Samoa a été lauréate de plusieurs appels à projets nationaux en 2021 (pour un montant de 600 k€) lancés dans le cadre du plan de relance national qui ont fait l'objet d'un traitement opérationnel et administratif durant l'année 2022.



Programme de financements nationaux

- **Soutien aux Quartiers culturels et créatifs :**

La Samoa a 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 € permettant la préfiguration de la mise en activité de la Creative Factory au sein des Halles transformées, dans une logique de dynamique économique, événementielle et commerciales pour les ICC :

En 2022, le fonds de financement a abondé le budget de la 1ère édition de la manifestation Chtiing.

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.

3.6.3. Les réseaux nationaux et régionaux

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.

Toutefois, **à la demande de la Région l'action a été recentrée pour mettre les entreprises au cœur du dispositif et positionner l'offre de services de la Samoa à l'échelle régionale, mettant entre parenthèses la constitution d'un réseau régional.**

Cette modification de positionnement de l'action de la Samoa a par ailleurs été le socle de la rédaction de la nouvelle convention cadre avec la Région de Pays de la Loire pour la période 2023-25, laquelle comprend les axes suivants :

- **Axe 1 - Accompagner le développement économique des entreprises ICC à l'échelle régionale avec des dispositifs de détection, d'orientation et d'accélération dédiés ;**

- **Axe 2 - Animer et informer les réseaux économiques culturels et créatifs en proposant une programmation dédiée aux entreprises régionales ICC, en étroite collaboration avec les technopoles régionales et les pôles culturels régionaux.**
- **Axe 3 - Favoriser l'innovation et l'expérimentation des PME et ETI régionales par le déploiement et la diffusion des méthodes d'open innovation en prenant appuis sur les acteurs des filières créatives et les méthodologies du design.**

France Design Week 2022 : 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.

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 3e édition s'est déroulée du 7 au 28 septembre 2022, partout en France mais également en Europe (en Belgique et en Allemagne). Véritable label de promotion du design, France Design Week a, à nouveau, surpassé le nombre de professionnels, étudiants et curieux qui ont pu découvrir toutes les formes de design (264 580 visiteurs).

L'évènement a permis de faire rayonner le design, les designers et leur valeur ajoutée avec une démonstration particulièrement forte en Pays de la Loire dynamisée par le territoire nantais, territoire en région avec le plus grand nombre d'évènements !

Quelques chiffres en Pays de la Loire :

- 106 évènements (~90 pour Nantes Métropole)
- 250 contributeurs (près de 200 pour NM)
- 70 partenaires
- 10 000 visiteurs (près de 8 000 NM)

Les participants à France Design Week s'engagent par leurs initiatives à valoriser l'innovation et les savoir-faire par le design et à faire connaître cette démarche au plus grand nombre. Un rôle dans lequel le Pôle Economique de la Samoa y trouve toute la légitimité en tant que développeur des Industries Culturelles et Créatives.

L'évènement s'impose désormais en local comme une manifestation incontournable de la rentrée du design.

3.6.4. Les réseaux européens et internationaux

L'adhésion à des réseaux européens et internationaux stratégiques contribue à établir la notoriété internationale de la Samoa et du Quartier de la Création, 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**.

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, 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 2022, la Samoa a participé au congrès annuel du réseau organisé du 30 mai au 1er juin 2022 à Lugano, en Suisse.

Ce temps fort a été l'occasion d'aborder des thématiques de qualité et d'échanger sur les défis à relever entre les quartiers créatifs de divers horizons et contextes : transition écologique, enjeux sociaux, visibilité et valorisation des minorités, gouvernance, innovation, etc. Dans le cadre exceptionnel du Lugano Arte e Cultura, les équipes de la Samoa ont ainsi abordé avec leurs homologues des sujets inspirants comme les liens entre art, culture et santé ou encore les outils à leur disposition pour lutter contre les crises climatiques. Ce temps a également permis le lancement de discussions pour développer des projets de partenariat avec différents quartiers créatifs, et envisager des projets conjoints pour le développement des nouvelles générations de communautés créatives.



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.

Hub Europe

La Samoa est membre 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.

Les relations publiques internationales

Les relations publiques sont principalement organisées sous la forme d'accueil de délégations françaises ou étrangères en étroite collaboration avec la Direction de l'Attractivité Internationale de Nantes Métropole, le service du protocole de Nantes Métropole et avec l'agence Nantes Saint-Nazaire Développement.

L'année 2022 a concentré la présence de différentes délégations internationales à l'occasion du festival Chtiing !.

Ainsi, 35 personnes étrangères étaient présentes à Nantes en avril 2022 dont 4 délégations :

- Bruxelles, Namur et Mons, Wallonie
- Montréal, Québec
- Royaume-Uni (GCDN)
- Recife, Brésil

17 personnes sont directement intervenues dans le cadre du festival.

Enfin, en novembre 2022, la Samoa a accueilli le Président de la République du Bénin et sa délégation, pour une découverte du Quartier de la Création.

QUATRIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DU POLE COMMUNICATION AU TITRE DE L'EXERCICE ECOULE

Préambule

Depuis 2019, le service communication est mutualisé à l'échelle de la Samoa et de ses deux pôles (urbain et économique). Il partage également un certain nombre de ressources externes, sous forme d'accords-cadres et de marchés communs.

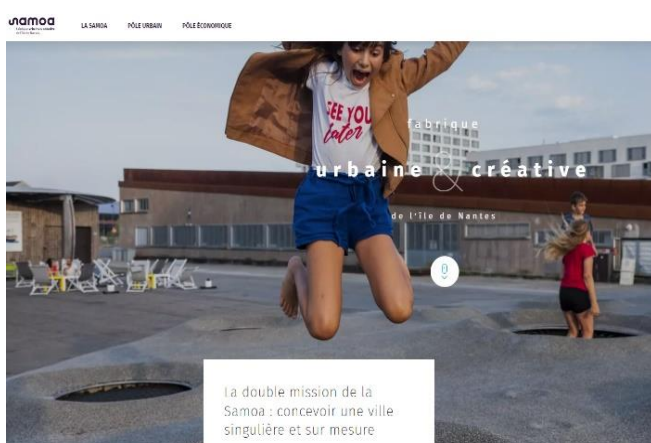
La feuille de route du service communication se décline en trois parties :

- **La communication institutionnelle**, autour de la marque Samoa, la valorisation de ses actions et de son savoir-faire ;
- **La communication autour du projet urbain de l'île de Nantes**, la notoriété du projet et l'accompagnement des chantiers, le développement d'une approche pédagogique et la mise en œuvre des dispositifs d'implication citoyenne ;
- **La communication et la valorisation des missions du pôle économique** (développer, accompagner et animer la communauté des ICC), dans une logique de marketing auprès des publics professionnels et des partenaires institutionnels.

4.1 Retour sur les grandes actions de l'année 2022

L'année 2022 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 reposait sur ces trois grandes orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en actions :

- ➔ **Valoriser le savoir-faire de la Samoa par le biais du développement de nouveaux canaux de communication et le renouvellement de la stratégie éditoriale (notamment sur le web, levier de communication majeur, en particulier pour l'activité du pôle économique) :**



Mise en ligne d'un **nouveau site internet pour la Samoa**, qui offre une vitrine unique et complète de ses deux grandes missions sur l'url www.samoa-nantes.fr. Le site internet creativefactory.info a quant à lui été supprimé (les contenus et l'offre de services du Pôle économique étant intégrés au nouveau site internet). Ces changements ont entraîné la refonte des outils d'emailings. A noter que 79 articles ont été publiés sur l'année 2022, alimentant par la même occasion les 11 newsletters annuelles du pôle économique, et les 6 newsletters de l'île de Nantes (rattachées au site www.iledenantes.com).

Concernant les réseaux **sociaux de la Samoa**, une belle montée en puissance a été constatée sur l'année écoulée :

- Facebook « Samoa » : 4 745 abonnés en 2022, soit + 24% par rapport à 2021 ;
- LinkedIn Samoa : 7 072 abonnés, soit +107% par rapport à 2021 ;
- Twitter Samoa : 3 380 abonnés, soit +11% par rapport à 2021 ;
- Compte Facebook île de Nantes (rattaché au site éponyme) : 3 967 abonnés, soit +54% par rapport à 2021 ;

- Lancement d'une nouvelle formule du magazine Transformation(s), sur l'actualité du projet urbain. Plus vivant, interactif et proche du lectorat, il est tiré à 25 000 exemplaires et diffusé dans toutes les boîtes aux lettres de l'île de Nantes, à raison de trois numéros par an.

4.2 Nos espaces de médiation : le Hangar 32 et le Labo diva

4.2.1. Le Hangar 32, espace d'exposition permanent du projet urbain

Après une baisse significative de la fréquentation ces dernières années, liée à la crise sanitaire, aux restrictions et aux fermetures récurrentes, l'activité reprend de la croissance.

Chiffres clés comparatifs (à considérer dans la période de crise sanitaire) :

- 7225 visiteurs en 2021 (sur 114 jours d'ouverture) ;
- 12 858 visiteurs sur l'année 2022 ;
- une trentaine de délégations accueillies sur l'année.



4.2.2. Le Labo diva :

Cet espace hybride, dont la gestion et l'animation a été reprise par la SCIC Commun'île en septembre 2022 – après le dépôt de bilan de la Conciergerie initialement gestionnaire – accueille un espace d'exposition, une activité de restauration, des activités de stockage dans l'arrière-boutique et un coworking sur la mezzanine. Depuis sa reprise en gestion par Commun'île, une forte montée de l'activité a été constatée, notamment sur l'accueil d'événements et les partenariats (25 soirées privées ou publiques ont été organisées entre septembre et décembre 2022, chacune accueillant entre 50 et 150 personnes).

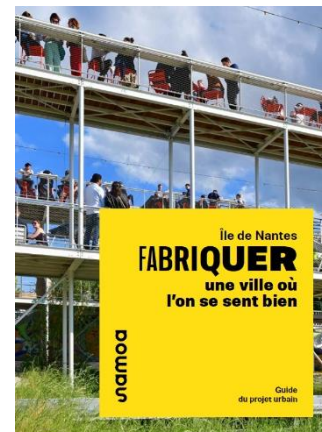
Cet espace a été utilisé par la Samoa pour accueillir des groupes, organiser des réunions ponctuellement, et des rencontres avec la presse.



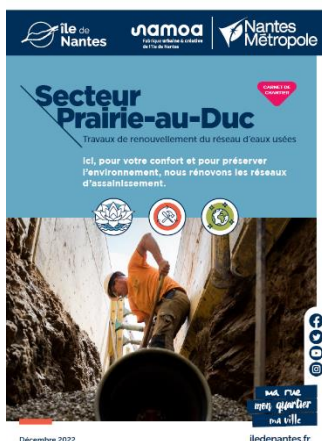
4.3 Accompagner les chantiers et la mise en usage des nouveaux quartiers, informer, sensibiliser...

4.3.1. Anticiper la montée en puissance des besoins en communication – travaux :

Attribution d'un accord-cadre com-travaux à l'agence Sennse, dans le cadre d'un groupement de commande à l'échelle de la centralité métropolitaine avec d'autres partenaires (Nantes Métropole, CHU, Samoa, Nantes Métropole aménagement, Semitan), collaboration sur la mise en récit de la transformation urbaine qui s'engage, attribution d'un accord-cadre pour la conception d'une maquette 3D commune (Nantes Métropole, Samoa, Nantes Métropole aménagement, Loire Océan Développement, AURAN).



4.3.2. Promouvoir le projet urbain :



- édition d'une nouvelle plaquette « Fabriquer la ville autrement » destinée au grand public et aux professionnels, qui présente le projet de manière globale, et le quartier République en particulier ;
- édition d'une nouvelle formule du magazine Transformation(s) destiné aux habitants et usagers de l'île de Nantes, refonte globale de la maquette pour en faire un magazine plus vivant, tant sur le contenu que sur la maquette. Trois numéros ont été publiés et diffusés (25 000 exemplaires / numéro) ;
- accompagnement du projet par une communication destinée à médias (communiqués de presse, RV ciblées individuels, organisation de temps presse). A ce titre, s'est tenue en octobre 2022, au Labo diva, une conférence de presse pour présenter le projet d'autoconsommation énergétique du quartier République, en partenariat avec le groupement d'acteurs, avec de belles retombées enregistrées, dans les médias locaux et nationaux spécialisés.

4.3.3. Accompagner les chantiers : coordination de la communication de chantier sur le quartier République, déploiement d'une stratégie d'accompagnement et de communication du chantier de réseau d'eaux usées sur le secteur de la Prairie-au-duc (information riverains et commerçants sous forme de réunions publiques et d'info travaux, approche pédagogique, préparation de la signalétique, visibilité commerces...).

4.4 Partager le projet, impliquer les habitants et usagers, déployer de nouveaux dispositifs de concertation

Mise en œuvre de la stratégie d'implication citoyenne ambitieuse, énoncée en 2021 :

4.4.1. Programme d'actions et de sensibilisation « Nous, vous, île » autour du thème « Espaces publics, un bien commun ! » :



Programme d'animation autour de deux sessions d'architectes (ateliers jeune public), 1 expédition urbaine tout public, une marche exploratoire avec des senior.e.s), définition et mise en œuvre d'une stratégie de communication dédiée (identité, déclinaison d'outil, campagne de recrutement...) et restitution des ateliers (exposition maquettes cycle 1 architecte, carte sensible adolescents lors du cycle 2, questionnaires balades urbaines...)

4.4.2. Mise en place du Lab citoyen

Atelier réunissant 50 volontaires (25 hommes / 25 femmes) ayant travaillé pendant 6 mois sur les espaces publics de demain, afin de nourrir les nombreux projets d'espaces publics à venir. 7 rencontres sur la période février juin 2022, ½ journée de balade urbaine « diagnostic », 1 carnet de préconisations citoyennes au terme de la démarche, 1 temps de restitution aux élus, 1 réponse élaborée par la Samoa et les élus, et des engagements, présentés lors d'une soirée au Labo diva en novembre 2022.



4.4.3. Stratégie de communication et concertation autour des Jardins des l'Estuaire :



Mise en récit de la transformation à venir à l'ouest, partage du projet, lancement de la concertation en phase programme (mi-2022) lors d'un « défrichage » au travers d'un dispositif mobile permettant d'aller à la rencontre des habitants et futurs usagers ; et présentation lors d'un réunion public d'information (rencontre de quartier, novembre 2022).

4.5 Accompagner l'ouverture des Halles 1&2

Formalisation d'une stratégie de communication et de marketing pour la commercialisation du lieu :

- Réflexion autour du nom du bâtiment afin qu'il s'insère au mieux dans l'écosystème du secteur des halles ;
- Création d'un récit socle et d'un bloc marque ;
- Création d'une première version du discours commercial associé aux nouvelles activités liées à l'exploitation des Halles 1&2 (location d'espaces événementiels et Creative Lab), qui s'est notamment matérialisé sur le nouveau site internet de la Samoa ;
- Création de plans et fiches techniques des lieux ;
- Accompagnement de l'appel à candidatures des futurs locataires.



4.6 Accompagner la nouvelle programmation événementielle portée par le pôle économique de la Samoa et notamment au travers de l'événement Chtiing !

2022 a été l'année de lancement de l'événement *Chtiing ! Journées nantaises de la créativité*. L'équipe communication du Pôle économie de la Samoa a notamment eu pour mission :

- de concevoir l'identité graphique et le récit socle de l'événement ;
- de décliner ces différents éléments dans une stratégie ciblée B2B2C, puis sous forme de contenus et d'outils (naming des différents formats, rédactionnel...), communiqué de presse, campagne d'affichage sur l'agglomération... ;
- de créer un site internet dédié et d'outils web associés (compte Facebook et Instagram, emailing), création des billetteries, gestion des communications avec la presse, partenariats, suivi média vidéos et photos ;
- de créer et d'accompagner le concours jeunes talents Génération Chtiing ! (campagne d'appel à candidatures et gestion des réponses, votes du public, organisation du jury...) .



4.7 Accompagner les différentes actions et animations portées par le pôle économique

- Refonte des noms de nos dispositifs d'accompagnement, harmonisation et structuration des programmes d'accompagnement, désormais au nombre de 5, avec 3 typologies : Le parcours « Tandem ICC », les accélérateurs « Créative Sélection » et « Culture Sélection », et enfin les développeurs « Créative Évolution » et « Image/média Évolution ». Nous avons profité de la mise en ligne du nouveau site de la Samoa pour installer ces 5 nouveaux noms.
- Campagnes de promotion auprès de nos cibles (campagnes de sponsorisation sur le web, mailings, communiqués de presse, newsletters...), en particulier pour le lancement de nouveaux programmes tels que Tandem ICC et Créative Evolution. A ce titre, une campagne autour de 5 podcasts a été expérimentée pour promouvoir Créative Evolution (251 écoutes uniques comptabilisées).

