

Département de  
Loire-Atlantique

Arrondissement de  
Saint-Nazaire

Ville de **PORNICHET**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le vingt novembre, à dix-neuf heures,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, SIGUIER, DONNE, LE PAPE, LOILLIEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, TESSON, GILLET, RAHER, JARDIN, CAUCHY, BOUYER, DAGUIZE, CHUPIN, MORVAN, GUINCHE, ALLANIC, BEAUREPAIRE, CAZIN, PRUKOP, NICOSIA, ROBERT, FALOURD et BELLIOU.

Date de convocation

14 novembre 2024

Date du  
Conseil Municipal

**20 NOVEMBRE 2024**

Nombre de  
conseillers

En exercice 33

Présents ---- 25

Votants ---- 31

A l'exception de :

Madame MARTIN qui a donné pouvoir à Monsieur PELLETEUR.

Madame GARRIDO qui a donné pouvoir à Monsieur GILLET.

Monsieur DOUCHIN qui a donné pouvoir à Madame BOUYER.

Madame LE FLEM qui a donné pouvoir à Madame LE PAPE.

Monsieur DUPONT-BELOEIL qui a donné pouvoir à Madame JARDIN.

Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.

Madame MANENT.

Madame FRAUX.

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame CHUPIN est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

### 6/ SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS – RAPPORT D'ACTIVITE ET RAPPORT DES ADMINISTRATEURS POUR L'EXERCICE 2023 – APPROBATION

RAPPORTEUR : Monsieur DAGUIZE, conseiller municipal délégué

#### EXPOSE :

La SPL Sonadev Territoires Publics, créée en 2013, a pour objet d'assurer l'étude, la réalisation et la commercialisation de tous projets se rapportant au développement local, en matière d'aménagement ou en matière économique.

Par délibération n°13.09.07 en date du 30 septembre 2013, la Ville de Pornichet est devenue actionnaire de la SPL Sonadev Territoires Publics en se portant acquéreur de 5 actions d'une valeur nominale de 100 €, soit une valeur totale de 500 €, représentant 0,11 % du capital social. Le capital détenu par la Ville ne lui permettant pas de disposer d'un siège d'administrateur au Conseil d'administration, elle fait partie de l'assemblée spéciale des collectivités actionnaires minoritaires.

Conformément à l'article L1524-5 du Code général des collectivités territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires, après un débat, se prononcent sur le rapport qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration.

Le rapport d'activité et le rapport des administrateurs pour l'exercice 2023 de la SPL Sonadev Territoires Publics ont été adressés aux élus avec la convocation 5 jours francs avant la séance.

Reçu à la  
Sous-Préfecture de  
Saint-Nazaire le :

27 NOV. 2024

Publié le :  
27 NOV. 2024

Certifié exact,  
Le Maire,

Jean-Claude  
PELLETEUR



Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le rapport d'activité et le rapport des administrateurs de la SPL Sonadev Territoires Publics pour l'exercice 2023.

DELIBERATION :

- ⇒Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1524-5,
- ⇒Vu la délibération du Conseil Municipal n°13.09.07 en date du 30 septembre 2013 approuvant la prise de participation de la Ville de Pornichet au capital de la SPL Sonadev Territoires Publics,
- ⇒Vu le rapport d'activité pour l'exercice 2023 ci-annexé,
- ⇒Vu le rapport des administrateurs pour l'exercice 2023 ci-annexé,
- ⇒Vu l'avis de la Commission finances et affaires générales en date du 13 novembre 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 30 votes pour et 1 abstention (Monsieur BELLIOU),

- Approuve le rapport d'activité et le rapport des administrateurs de la SPL Sonadev Territoires Publics pour l'exercice 2023.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,



Jean-Claude PELLETEUR

La secrétaire de séance,

Michelle CHUPIN



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Commune de PORNICHET

Utilisateur : LANDREIGNE Louise

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	<b>DELIB_24_11_06</b>
Objet :	<b>6. SPL Sonadev Territoires Publics – Rapport d'activité et rapport des administrateurs pour l'exercice 2023 – Approbation</b>
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-11-20 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	7.1.7 - SEM SPL SPLA comptes annuels rapports d'activité
Identifiant unique :	044-214401325-20241120-DELIB_24_11_06-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 044-214401325-20241120-DELIB_24_11_06-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.3 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : 6_Rapports SONADEV 2023.pdf Nom métier : 99_DE-044-214401325-20241120-DELIB_24_11_06-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	123.3 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : 6a. SPL Sonadev_rapport d'activités 2023.pdf Nom métier : 99_DE-044-214401325-20241120-DELIB_24_11_06-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	3.5 Mo
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : 6b. SPL Sonadev_rapport_administrateurs 2023.pdf Nom métier : 99_DE-044-214401325-20241120-DELIB_24_11_06-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	1.6 Mo

### Cycle de vie de la transaction :

<b>Etat</b>	<b>Date</b>	<b>Message</b>
Posté	27 novembre 2024 à 10h47min55s	Dépôt initial
En attente de transmission	27 novembre 2024 à 10h48min04s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	27 novembre 2024 à 10h48min06s	Transmis au MI
Acquittement reçu	27 novembre 2024 à 10h48min14s	Reçu par le MI le 2024-11-27

# Rapport d'activité 2023

Un lieu où se  
dessine le territoire !



# Un lieu où se dessine le territoire

...Comme le titre de ce rapport l'indique, la Sonadev poursuit au quotidien ses missions d'acteur du territoire pour permettre à tous d'habiter, de travailler mais plus largement d'y vivre et de s'épanouir.

Dessiner le territoire, c'est produire du logement en centre-ville en faisant évoluer les usages et en préservant l'histoire architecturale de Saint-Nazaire comme en témoigne le lancement de notre nouvelle opération de rénovation de l'hôtel Le Bretagne. C'est aussi aménager sur l'ensemble du territoire, à Besné, à Saint-Malo-de-Guersac et à Saint-Joachim par exemple, des quartiers mixant habitat collectif et individuel dans le but de loger le plus grand nombre et de garantir la mixité sociale.

Dessiner le territoire, c'est mener des opérations de renouvellement urbain pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Kerlédé, La Trébale et Moulin du Pé sont autant d'exemples d'opérations mêlant construction/réhabilitation, mobilité, aménagement d'espaces publics et redynamisation commerciale que les équipes de la Sonadev pilotent conjointement avec celles de Saint-Nazaire Agglomération.

Dessiner le territoire, c'est équiper la ville pour répondre aux attentes et aux besoins de toute la population. C'est par exemple permettre aux étudiantes et étudiants de travailler dans les meilleures conditions en construisant et réhabilitant le pôle universitaire Heinlex. Ou encore, en réalisant les études d'un nouveau groupe scolaire dans les quartiers ouest parce que nous sommes sur une agglomération qui attire chaque année encore plus de familles.

Dessiner le territoire, c'est participer à la vitalité économique du territoire et accompagner les entreprises et les entrepreneurs. Grâce à notre gamme complète de solutions immobilières, de la location de bureau à l'acquisition d'un terrain, et à nos compétences en matière d'aménagement de parcs d'activités, nous sommes un interlocuteur

privilegié à chaque étape de leur développement. Enfin, à cela s'ajoute notre savoir-faire unique en matière d'animation et de gestion des parcs dont la finalité est de permettre aux entreprises et aux salariés d'évoluer dans un environnement serein.

Dessiner le territoire, c'est intégrer systématiquement, encore plus que jamais aujourd'hui, les préoccupations environnementales et écologiques. À chaque étape, nous déployons de nombreuses actions en faveur du climat et de la préservation de la biodiversité afin de promouvoir un développement durable et responsable. Parmi nos opérations exemplaires, on peut citer notre opération de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac où la nature est préservée ou encore celle du Haut d'Aignac à Saint-Joachim sur laquelle nous avons noué un partenariat avec le Parc naturel régional de Brière pour accompagner les habitantes et habitants.

Enfin, dessiner le territoire ne pourrait se faire sans le professionnalisme de toutes les équipes de la Sonadev qui se mobilisent chaque jour pour concrétiser chaque idée et chaque projet pour le territoire. Nous tenions à les remercier pour leur engagement.



**Éric Provost**

Président-directeur général  
de la Sem Sonadev

Président-directeur général  
de la SPL Territoires Publics



**Franck Lemartinet**

Directeur de la Sem Sonadev  
Directeur de la SPL  
Territoires Publics



## Cyberattaque

Le 10 avril dernier, notre société a été victime de la cyberattaque qui a touché les systèmes d'information de la Ville de Saint-Nazaire et de Saint-Nazaire Agglomération. Bien que notre activité ait été impactée, nos équipes ont fait preuve d'une grande agilité pour poursuivre leurs missions malgré des conditions de travail largement dégradées. Cet épisode aura bien entendu des conséquences économiques sur l'exercice en cours, mais nous savons pouvoir compter sur la mobilisation de nos équipes et de nos partenaires pour faire face à cet événement sans précédent. Enfin, nous remercions tout particulièrement les équipes de la Direction des services informatiques de Saint-Nazaire, qui nous ont permis de retrouver rapidement un environnement de travail normal.

# Qui sommes-nous ?

*La Sonadev est un acteur de référence pour le développement local au service des collectivités et des partenaires privés sur Saint-Nazaire et les territoires alentours. Dimensionnée aujourd'hui autour de Saint-Nazaire Agglomération et de ses besoins, la Sonadev étend ses interventions aux besoins des territoires et de leur cadre de vie.*

## DÉVELOPPER ET AMÉNAGER LA VILLE

Que ce soit pour développer de nouveaux quartiers, renouveler les centres anciens ou requalifier des ensembles dégradés, la Sonadev accompagne les collectivités dans leurs projets, de la conception à la réalisation.

## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

La Sonadev aide la collectivité à offrir les opportunités et capacités d'accueil adaptées à l'implantation des entreprises et à la création d'emplois. Dans ce domaine, les missions de la Sonadev s'articulent autour de l'aménagement de parcs d'activités et de quartiers d'affaires, de la production d'une offre en immobilier d'entreprise et, de l'animation et gestion de parcs d'activités.

## CONSTRUIRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La Sonadev met son savoir-faire et ses méthodes de management de projet au service des élus, en pilotant la construction d'équipements publics. Ils peuvent, ainsi, mieux appréhender les besoins de leur collectivité et assurer leur maîtrise d'ouvrage dans des conditions optimales.

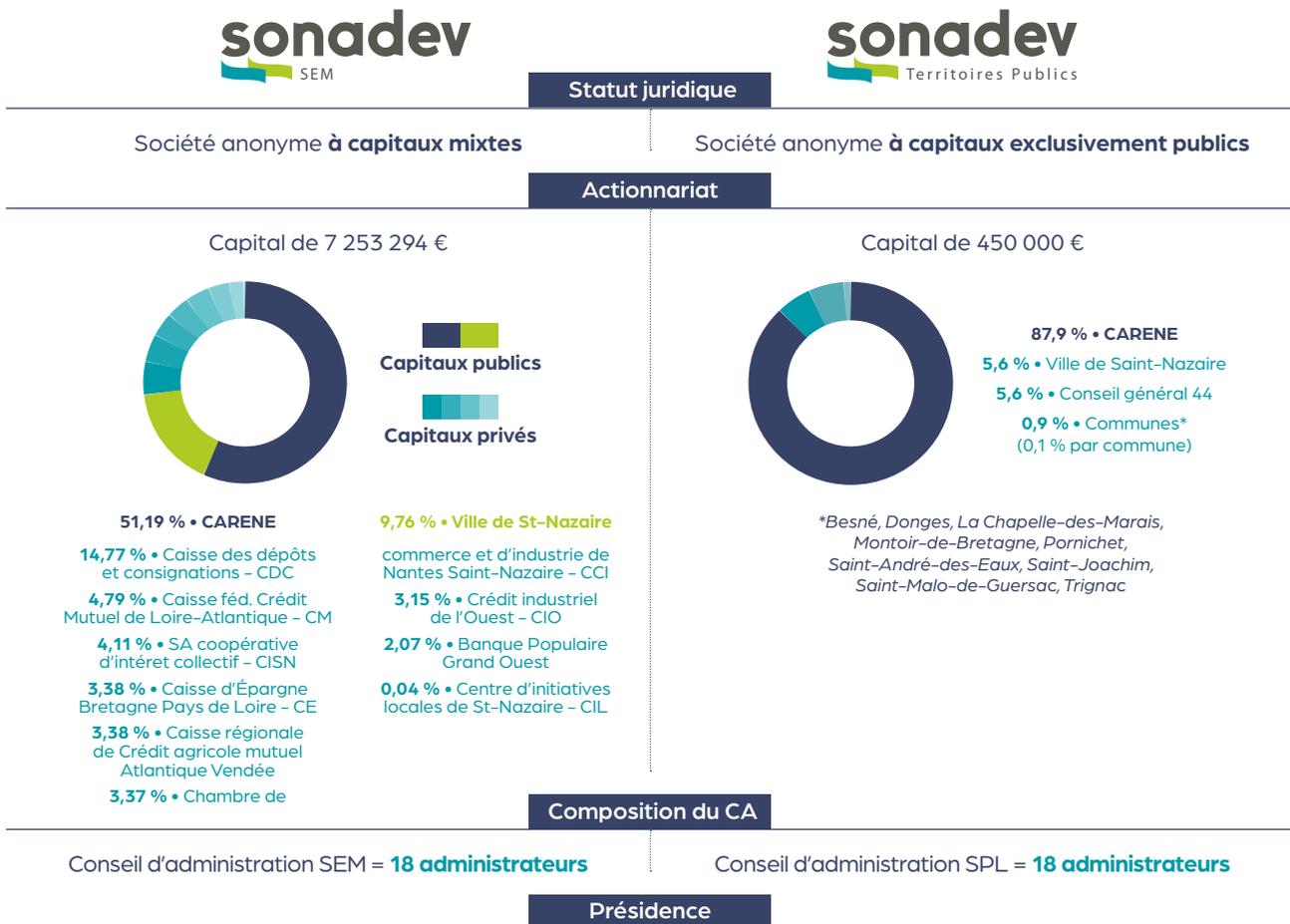
## RÉALISER DES ÉTUDES URBAINES ET DE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

La Sonadev pilote et réalise des études en amont des projets et sur des sujets de développement connexes au champ habituel des collectivités.

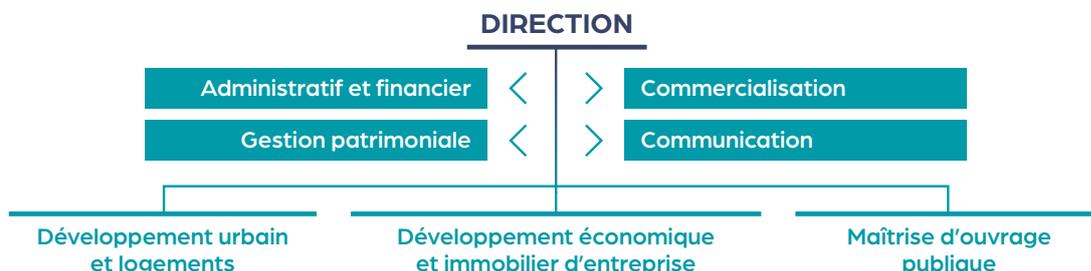
# Organisation et gouvernance



Sous la marque ombrelle Sonadev, sont donc regroupées 4 entités juridiques...



Le président des 2 structures est **Saint-Nazaire Agglomération**, actionnaire principal de chacune des sociétés, représentée par un de ses élus.



# Notre équipe



**Adeline Lozahic**  
Chef de projets



**Angéline Fanet**  
Comptable



**Blandine Marquis**  
Responsable d'opérations



**Élodie Bourgeois**  
Responsable du pôle gestion / chargée de missions RH



**Franck Lemartinet**  
Directeur



**Isabelle Chaume**  
Responsable commerciale



**Antoine Giret**  
Responsable d'opérations



**Émilie Dupont**  
Responsable d'opérations



**Isabelle Mahé**  
Responsable comptabilité & paie



**Julie Garnier**  
Chargée de communication



**Antoine Le Mao**  
Responsable de la communication



**Charlène Perrin**  
Assistante commerciale



**Emmanuelle Bondu**  
Responsable d'opérations



**Jessica Bouyer**  
Assistante de projets



**Kristel Blot**  
Assistante administrative & RH



**Chloé David**  
Manager de parcs d'activités



**Lysiane Blanchard**  
Responsable d'opérations

**Marine Drouet**  
Chargée de maintenance et conduite de travaux

**Maryline Arthuis**  
Assistante de projets



**Miléna Coanne**  
Responsable d'opérations

**Pauline Blancher**  
Responsable de la gestion du patrimoine immobilier

**Perrine Pointereau**  
Assistante commerciale

**Pierrick Bouquet**  
Directeur de projets



**Sabrina Ouairy**  
Assistante de gestion

**Samira Chardaire**  
Assistante de projets

**Sébastien Bertho**  
Directeur de projets

**Simon Perlemoine**  
Manager de parcs d'activités

**Stéfan Le Carrou**  
Directeur de projets



**Stéphanie Bourcier**  
Chef de projets



**Suzanne Thibault**  
Responsable d'opérations



**Sylvie Willmann**  
Directrice administrative & financière



**Thomas Boisseau**  
Chef de projets

**Marine Drouet**  
Chargée de maintenance et conduite de travaux

**Thomas Le Ludec**  
Comptable

**Wilson Roset**  
Conducteur de travaux et d'opérations

## Une dynamique de territoire, une équipe étoffée

L'attractivité de Saint-Nazaire et de son agglomération ne se dément pas depuis plusieurs années. Au service du territoire, des habitants et des entreprises, la Sonadev a également vu ses missions et son activité s'intensifier. Pour répondre aux besoins et faire face aux défis qui se présentent, la Sonadev a renforcé ses équipes et revu son organisation. Entre septembre 2020 et 2023, ce sont pas moins de 12 nouveaux collaborateurs et collaboratrices qui ont été recrutés dont 8 créations de poste.



# INNOVER ET FAÇONNER LA VILLE DE DEMAIN



Grâce à sa connaissance fine du territoire, la Sonadev accompagne les villes de l'agglomération de Saint-Nazaire dans leurs projets d'aménagement et de production de logements.

En plaçant le dialogue au cœur de sa démarche, les équipes de la Sonadev aident les collectivités à répondre aux besoins de logements pour être au plus près de leurs attentes en développant de nouveaux quartiers d'habitat qui respectent le cadre naturel d'un territoire situé entre océan et Brière.

Sur Saint-Nazaire, ville toujours plus attractive reconnue pour sa qualité de vie, la Sonadev innove pour produire du logement afin de permettre à tous de se loger et mène de multiples actions pour renforcer les polarités commerciales sur l'ensemble du territoire.

# PROPOSER DES NOUVEAUX MODES D'HABITER

Au-delà de savoir piloter des opérations de production d'une nouvelle offre de logements, la Sonadev mène une réflexion avec les collectivités sur les nouveaux modes d'habiter qui sont une réponse à la crise que nous traversons et qui s'adaptent aux besoins de chacun.

## Habiter & partager (Saint-Nazaire)

L'année 2023 a été une étape marquante pour notre opération d'habitat partagé le Carrousel. Les derniers ateliers de co-conception avec le panel des futurs habitants ont permis de finaliser le projet définitif, de valider les aménagements de tous les logements et des espaces partagés et extérieurs. Cette opération marque la fin de l'aménagement de l'écoquartier Sautron qui fait la part belle à de nouveaux bâtiments passifs, aux piétons et aux espaces végétalisés.

Pour atteindre un niveau de performance passif et limiter les consommations énergétiques, Le Carrousel privilégie l'usage du bois, de matériaux biosourcés et à faible énergie grise. La nature imprègne aussi tout le programme. Les toitures ainsi que la terrasse commune sur le toit seront végétalisées. Des plantes grimpantes viendront habiller les balcons et le jardin commun largement planté donnera un véritable esprit nature, conforme aux engagements de départ de cette résidence de placer la biodiversité au coeur du projet.

Au-delà des logements, une réflexion avec le groupe de futurs habitants et le cabinet Epok, la Sonadev et l'architecte Karine Olivier a été menée sur la mutualisation et le partage des espaces communs. Buanderie, salle commune avec cuisine, terrasse végétalisée accessible à tous, local à vélos, atelier, tout a été imaginé pour faciliter la vie quotidienne des habitants mais aussi créer du lien au sein de la résidence.

### Livraison début 2026

Agence d'architecture : Pêchereau Olivier architectes

## Une maison & un appartement en un (Montoir-de-Bretagne)

L'attractivité de l'agglomération nazairienne ne faiblit pas depuis plusieurs années et les communes doivent faire face à des besoins importants en logements et à une raréfaction du foncier. A Montoir-de-Bretagne, la Sonadev s'est associée à Espacil, filiale d'Action Logement, pour innover et créer une réponse alternative au logement collectif et à la maison individuelle.

L'objectif de ce programme intermédiaire de 12 logements superposés est de répondre à la demande de logements en densifiant tout en produisant une nouvelle offre qui préserve les avantages de la maison individuelle sans les inconvénients du collectif (pas de parties communes, jardin pour les deux logements...). Cette forme d'habitat est une réponse au défi de la diversification de l'offre de logements et à l'augmentation du panel des besoins des habitants du territoire.

### Commercialisation en cours

Agence d'architecture : Leost Architectes



## Réemploi et renaturation à Moulin du Pé (Saint-Nazaire)

Sur le site de près de 9 hectares de l'ancien hôpital, un nouveau quartier aux multiples facettes sortira de terre à partir de 2026. Il permettra d'augmenter l'offre de logements, 470 logements dont 30 % de logements « aidés », en proposant des habitations variées avec une mixité sociale. Surtout, une large place sera donnée à la nature avec la création d'un parc d'environ 2 hectares qui ouvrira le quartier et participera à l'ambition de faire de Saint-Nazaire une ville jardin au bord de l'océan.

2023 a marqué l'achèvement des travaux de la phase préparatoire de ce programme, l'une des grandes opérations urbaines du territoire. 100 000 tonnes de matériaux issus de la démolition de l'hôpital ont ainsi été nettoyées, triées, taillées et réparties sur tout le site pour préparer les terrassements. Après la validation de la faisabilité technique grâce à une phase de test, ce choix a permis d'éviter plus de 3 700 voyages en camion ! La méthodologie et les résultats ont d'ailleurs été retenus par l'institut français R&D Efficacity dans le cadre d'un appel à projet national, soutenu par l'Ademe (Agence de la transition écologique).

En 2023, le projet a également été désigné lauréat du Fonds vert par l'agence de l'eau Loire-Bretagne. Ce fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires doit notamment permettre d'accompagner la renaturation du site par la réalisation du parc, véritable poumon vert du projet.

Au-delà, de nombreuses actions vertueuses et concrètes en faveur de l'environnement et du climat seront mises en oeuvre comme par exemple, la création d'îlots de fraîcheur, le recyclage et la valorisation des matériaux, le stockage des eaux de pluie, ou encore la préservation et la restauration des sols, de la biodiversité et des milieux naturels.

### Premières livraisons : 2026

Equipe : Magnum architectes et urbanistes / Florence Mercier Paysagiste / Ingérop



© Air studio

## PARTICIPER AUX GRANDS PROJETS

Aux côtés de Saint-Nazaire Agglomération, la Sonadev déploie ses savoir-faire et son expertise pour participer aux réflexions prospectives de ce territoire et anticiper l'avenir. Dans une phase opérationnelle, nos équipes sont capables de piloter des projets complexes en mobilisant toutes leurs compétences.

# 3 700

*Voyages en camion évités  
en choisissant de valoriser  
sur le site 100 000 tonnes de  
matériaux.*



© agence Faun

## Faire de la Trébale un lieu de vie apaisé (Saint-Nazaire)

La Trébale fait partie des quartiers identifiés sur lesquels Saint-Nazaire a décidé d'agir pour renouveler son attractivité en améliorant le cadre de vie des habitants. Comment ? En agissant pour redynamiser le centre commercial, en construisant de nouveaux logements, en créant un jardin et un espace de jeux, en réaménageant les espaces publics voisins pour une circulation automobile apaisée et un meilleur confort pour les mobilités douces... Après un mandat d'études, une concession d'aménagement portant à la fois sur la restructuration du centre commercial et sur la requalification des espaces publics environnants a été notifiée en 2020 à la Sonadev. En 2023, une phase importante de concertation a été menée avec deux classes de l'école primaire Léon-Blum

pour que les enfants du quartier fassent part de leurs attentes concernant l'aire de jeux et orientent le travail de la maîtrise d'œuvre. Résultat ? Les enfants ont envie de glisser, se balancer, grimper, le tout dans un univers imaginaire qui rappelle la jungle.

## Redynamiser Kerlédé en attendant la rénovation (Saint-Nazaire)

Nouveau centre commercial, nouvelle crèche, nouveau groupe scolaire, nouveaux espaces publics, arrivée de la ligne de bus 3 héliYce... Le quartier de Kerlédé situé à l'ouest de la ville, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel face à l'océan, va profondément se transformer dans les années à venir. Avec la reconversion du centre commercial et la reconstruction d'un groupe scolaire, la Sonadev prend toute sa part dans ce projet ambitieux pour le territoire et ses habitants.

En 2023, après un temps de concertation, la ville de Saint-Nazaire a présenté aux habitants les détails de cette opération qui vise à renforcer son attractivité, à faciliter le quotidien et la mobilité mais aussi à répondre aux besoins de logements en accueillant de nouvelles familles.

Compte tenu du temps long du projet urbain, la première mission pour la Sonadev consistera d'abord à redynamiser l'actuel centre commercial en attendant sa démolition et sa reconfiguration.

Autre pan du programme piloté par la Sonadev, la reconstruction du groupe scolaire Jean-Zay qui accueillera 4 classes maternelles en rez-de-chaussée et 5 classes élémentaires à l'étage. Un nouveau restaurant scolaire connecté à la maternelle pourra accueillir environ 300 élèves.

## Grenapin ou la transformation complète de tout un quartier (Saint-Nazaire)

Dans les quartiers ouest de Saint-Nazaire, sur 5 hectares, l'opération de renouvellement urbain (Anru) de la ZAC Grenapin avance vers son achèvement à grands pas ! Projet aux multiples facettes, cette opération a déjà transformé ce quartier grâce à la redynamisation du centre commercial, la production d'une nouvelle offre diversifiée de logements et la requalification des espaces publics et de circulation.

En 2023, de nouvelles étapes ont été franchies. La Sonadev a conclu la commercialisation des terrains pour les particuliers souhaitant construire leur maison, a piloté des études pour les travaux d'aménagement de quatre cellules commerciales qu'elle louera dès 2024 et a mené les consultations des derniers îlots promoteurs. C'est Priminvest qui a été retenu pour deux opérations de 22 et 15 logements en accession libre. Par ailleurs, le promoteur ADI a livré 19 logements fin 2023 et les travaux étaient en cours pour une opération de 34 logements.



# LOGEMENT INDIVIDUEL ET LOGEMENT COLLECTIF, PERMETTRE À TOUS DE SE LOGER

Dans le centre-ville de Saint-Nazaire, la Sonadev pilote des opérations de réhabilitation de bâtiments dégradés ou de transformation d'usage, notamment pour faire muter d'anciens hôtels en logements.

Au-delà, nos équipes, en lien avec celles de Saint-Nazaire Agglomération, étudient chaque opportunité pour surélever les bâtiments et accroître le nombre de logements.

En dehors du coeur de ville de Saint-Nazaire, les équipes de la Sonadev pilotent des programmes d'aménagement de quartiers d'habitat qui mixent petits ensembles collectifs sociaux et logements individuels.

## Les Hameaux du parc (Besné)

Après une année 2022 intense et la fin de la commercialisation de la tranche 4, l'année 2023 a redémarré tout aussi fort à Besné ! La Sonadev a en effet lancé la commercialisation de la Clairière, 6 terrains à bâtir avec des prescriptions architecturales et paysagères à respecter, dont celle de construire des maisons en ossature bois pour une intégration douce et harmonieuse dans l'environnement naturel du quartier et une préservation de l'identité du marais de Brière. Autre moment fort de l'année, l'inauguration de l'aire de jeux réalisée par la Sonadev qui s'est déroulée le 27 septembre dernier. Famille et enfants sont venus en nombre pour profiter tout un après-midi d'ateliers, initiations ou encore show freestyle...

Equipe projet

- Architecte/Urbaniste : Forma 6
- Paysagiste : Forma 6
- BET VRD : Céramide
- BET Energétique : Soning

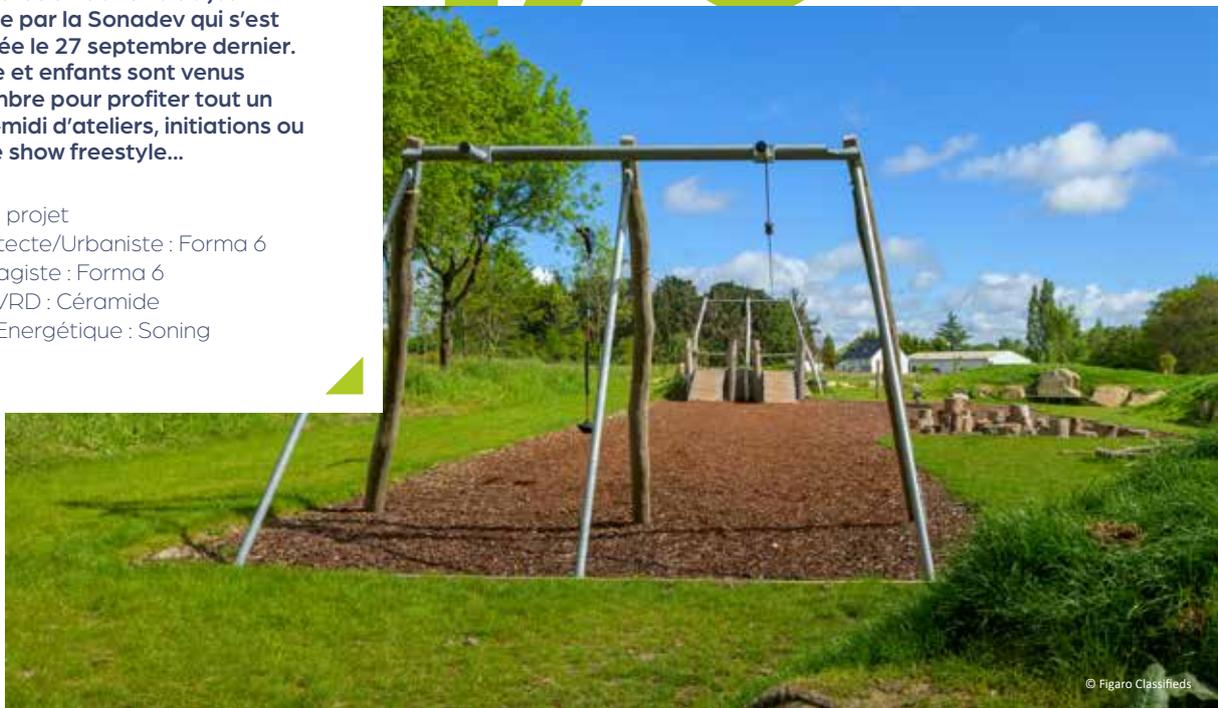
## Un nouvel hotel reconfiguré ! (Saint-Nazaire)

Mystik, Guérandais, Elektra, Oktopus, la Sonadev a fait la preuve de son savoir-faire en matière de réhabilitation et transformation du bâti dans le centre-ville de Saint-Nazaire. En 2023, une nouvelle opération a été initiée sur l'ancien hôtel Le Bretagne, situé en plein cœur de ville. Après avoir mené les études, le curage et le désamiantage ont été réalisés en fin d'année et les travaux devraient commencer d'ici le début du 2e trimestre 2025. Conformément aux autres opérations, la Sonadev étudie la faisabilité technique pour surélever le bâtiment et produire davantage dans un contexte de tension de l'offre immobilière.

Agence d'architecture : Bertin Bichet Architectes

# 175

le nombre de terrains viabilisés à Besné entre 2011 et 2023





## La Gagnerie du Boucha (Saint-Malo-de-Guersac)

À proximité du centre-ville, le nouvel îlot résidentiel de la Gagnerie du Boucha a été pensé pour devenir demain un quartier fonctionnel, durable et à l'identité rurale pour offrir aux futurs habitants un cadre de vie de qualité. Des espaces de vie seront ainsi créés à travers tout le quartier pour se déplacer, se rencontrer et s'amuser et une attention toute particulière a été portée à la préservation de la biodiversité.

### Premiers habitants en 2025

Equipe projet

- Architecte Urbaniste : Antoine Blond
- Paysagiste : Zephyr
- BE VRD : A2i Infr

## Le Haut d'Aignac (Saint-Joachim)

Les travaux d'aménagement et de viabilisation du futur quartier du Haut d'Aignac démarrés fin 2022 se sont poursuivis tout au long de l'année 2023 pour une commercialisation en 2024. Située dans un cadre naturel exceptionnel, cette opération d'aménagement a pour ambition de protéger l'écosystème naturel en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les habitats de la faune existante.

Et pour ce projet, la Sonadev est accompagnée par le Parc naturel régional de Brière pour faire du nouveau quartier d'Aignac un projet à vocation exemplaire. Les habitants seront ainsi accompagnés dans la conception de leur jardin. Enfin, l'architecte jouera aussi un rôle de conseil auprès des futurs ménages pour les aider à mener à bien leur projet de construction vertueuse et les conseiller sur leurs futurs choix énergétiques et leur garantir ainsi une meilleure maîtrise des consommations et des charges.

### Commercialisation en cours

Equipe projet :

- MIMA architecture
- CITTA UP urbanisme et paysage

## Focus sur... Les biens négociés

Pour que toute cette offre de terrains profite à tous, certains des lots bénéficient du dispositif « Les biens négociés ». Cette aide financière proposée par Saint-Nazaire agglomération permet à de nombreux ménages, sous conditions de ressource, de bénéficier de terrain à prix plus abordables.

+ d'infos sur : [saintnazaireagglo.fr](http://saintnazaireagglo.fr)

## ET ENCORE DE NOMBREUX PROJETS POUR LES ANNÉES À VENIR !

En parallèle du pilotage opérationnel, la Sonadev accompagne les collectivités pour affiner les grands principes des futurs programmes d'aménagement. Quebrais, Kerlédé, Ecottais3, Clos Miraud, concession de redynamisation commerciale des centre-bourgs... Qu'il s'agisse de projets sur Saint-Nazaire ou sur les autres communes de l'agglomération, les équipes de la Sonadev ont accompagné l'agglomération en 2023 dans la réalisation des études préalables permettant de définir les caractéristiques de prochaines opérations, essentielles dans la prise de décision des acteurs du territoire pour la mise en œuvre des projets.

# ÊTRE AUX CÔTÉS DES ACTEURS ÉCONOMIQUES



© A. Marchand

La Ville de Saint-Nazaire et les communes de l'agglomération s'appuient sur la Sonadev pour accompagner le développement économique du territoire et imaginer des solutions adaptées à l'implantation des commerces et des entreprises, à leur croissance et qui répondent à l'ambition d'atteindre d'ici 2050 le Zéro artificialisation nette.

Grâce à notre expertise du territoire et la fine connaissance du contexte économique local, nous sommes en mesure de répondre aux attentes des chefs d'entreprises tout en s'assurant que leur projet est viable.



## Gérer et animer les parcs

La Sonadev s'est vue confiée en 2022 par Saint-Nazaire Agglomération une mission élargie de gestion et d'animation de parcs d'activités avec l'objectif de faire converger intérêt général et amélioration continue des parcs d'activités

Connaissance fine des entreprises et des parcs, échange et dialogue avec les acteurs et parties prenantes, partage d'informations, animation de proximité... Au travers de ses missions, la Sonadev s'attache à identifier les enjeux de demain, mener des actions structurantes et accompagner les entreprises dans l'émergence de leurs besoins et la résolution de leurs problématiques.

Après une phase de diagnostic terrain, la réalisation d'une enquête quantitative et qualitative menée auprès des acteurs concernés, entreprises et élus, un plan d'actions pour chacun des parcs est mis en œuvre depuis l'été 2023. Ces plans d'actions feront l'objet d'un premier bilan au printemps 2024 avant que nos équipes initient un nouveau cycle du diagnostic à la définition d'un nouveau plan d'action.

## 2023 en faits et en chiffres

- Réalisation et diffusion aux 1 000 entreprises d'une cartographie détaillée de chaque parc.
- Déploiement d'une signalétique harmonisée sur l'ensemble des parcs financée par Saint-Nazaire Agglomération.
- 150 demandes émanant des entreprises suivies et traitées.
- Diffusion régulière de newsletters dédiées à chaque parc.
- 40 rencontres organisées avec les entreprises et les associations de chefs d'entreprise.
- 66 rencontres individuelles avec des dirigeants d'entreprise.
- 14 programmes d'actions validés et en cours de réalisation, totalisant pas moins de 390 actions à mettre en œuvre.

## PRODUIRE UNE OFFRE POUR TOUTES LES ENTREPRISES

Pour réaliser son projet et le développer, un entrepreneur doit trouver des locaux adaptés avec des loyers ou des prix d'achat modérés. Pour répondre à tous les besoins, la Sonadev développe sur tout le territoire de l'agglomération des produits immobiliers adaptés et complémentaires, notamment des cours artisanales et des villages d'entreprises.



### Un parcours immobilier pour les entreprises en primo-développement

#### ActiEst

Notre nouvelle cour artisanale, ActiEst, a été réceptionnée, habillée et décorée pour accueillir les premières entreprises en novembre 2023. Idéalement placée, à l'est de Saint-Nazaire et à proximité immédiate des Chantiers de l'Atlantique, ActiEst est installée dans un nouvel ensemble totalement rénové et reconfiguré grâce à la construction d'une extension.

Destinées aux artisans ou aux entreprises de services en début d'activité, nos cours artisanales mixent bureaux et locaux de petites et moyennes surfaces avec des loyers maîtrisés.



© Cyrille photographe industriel

### L'intensification du développement économique dans les parcs d'activités

#### ActiBrais5

Après ActiBrais1, ActiBrais2, ActiBrais3, ActiBrais4, bienvenue à... ActiBrais5 ! Notre nouveau village d'entreprises a été livré au tout début de l'été 2023 au cœur du parc d'activités Brais-Pédras, l'un des plus importants du territoire. Et preuve du dynamisme économique territorial, les 8 cellules évolutives avaient trouvé preneur avant même la livraison.

Implantés en plein cœur des parcs d'activités, nos villages permettent aux entreprises de poursuivre leur croissance dans un écosystème économique attractif. Pour répondre aux nombreuses demandes des entreprises, les équipes de la Sonadev continuent d'étudier de nouveaux projets. ActiBrais6 et ActiBrais7 sont par exemple déjà lancés !

### Le maillage territorial comme levier économique

#### ActiDonges et Pré-Malou

Situé dans le parc d'activités Six-Croix 2, à l'est de l'agglomération nazairienne, notre futur village d'entreprises ActiDonges sera composé de 2 bâtiments et dédié aux activités industrielles et artisanales. Les 8 locaux d'activités seront évolutifs et modulables pour offrir des surfaces de 300 à 1 400 m2 avec espaces extérieurs de stockage privatifs et fermés, stationnements dédiés et mezzanines pour certains. Le premier bâtiment (4 cellules) dont les travaux ont démarré en 2023 sera livré à l'été 2024.

En parallèle, à Saint-Malo-de-Guersac, la réalisation d'un autre village de 4 cellules d'activités divisibles dans le parc d'activités du Pré-Malou été lancée. A vocation artisanale, il doit répondre aux besoins d'implantation et de développement des entreprises locales de la commune recherchant des petites et moyennes surfaces de bâtiment, avec une gestion attentive de la ressource foncière et une densification des surfaces bâties. Sa livraison interviendra début 2025.

# ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES ENTREPRISES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les entreprises ont des obligations en matière de développement des énergies renouvelables. Consciente des enjeux, pour notre planète et pour les entreprises, la Sonadev se propose d'accompagner les acteurs économiques dans leurs actions en proposant des solutions photovoltaïques sur mesure.

# 9 500

*L'ensemble des 7 premières centrales (4 en toiture et 3 en ombrières) représentent 1,5 MW de capacité soit environ 9 500m<sup>2</sup> de surfaces couvertes en panneaux photovoltaïques, l'équivalent de la consommation d'environ 1 500 habitants.*

## ACTISUN

La Sonadev et See You Sun, entreprise de construction de centrales solaires, se sont associés pour créer Actisun, société spécialisée dans l'installation de toitures photovoltaïques, d'ombrières et de bornes de recharges électriques. Ce nouvel outil complète la palette des solutions que propose la Sonadev aux acteurs économiques présents sur notre territoire. C'est aussi une preuve supplémentaire de l'engagement de la Sonadev et des équipes face aux enjeux écologiques majeurs.

L'année 2023 a marqué le démarrage opérationnel de cette nouvelle structure puisque les études de faisabilité ont été réalisées sur plusieurs bâtiments et la première grappe de 7 projets verra les travaux démarrés dès le mois de janvier 2024.



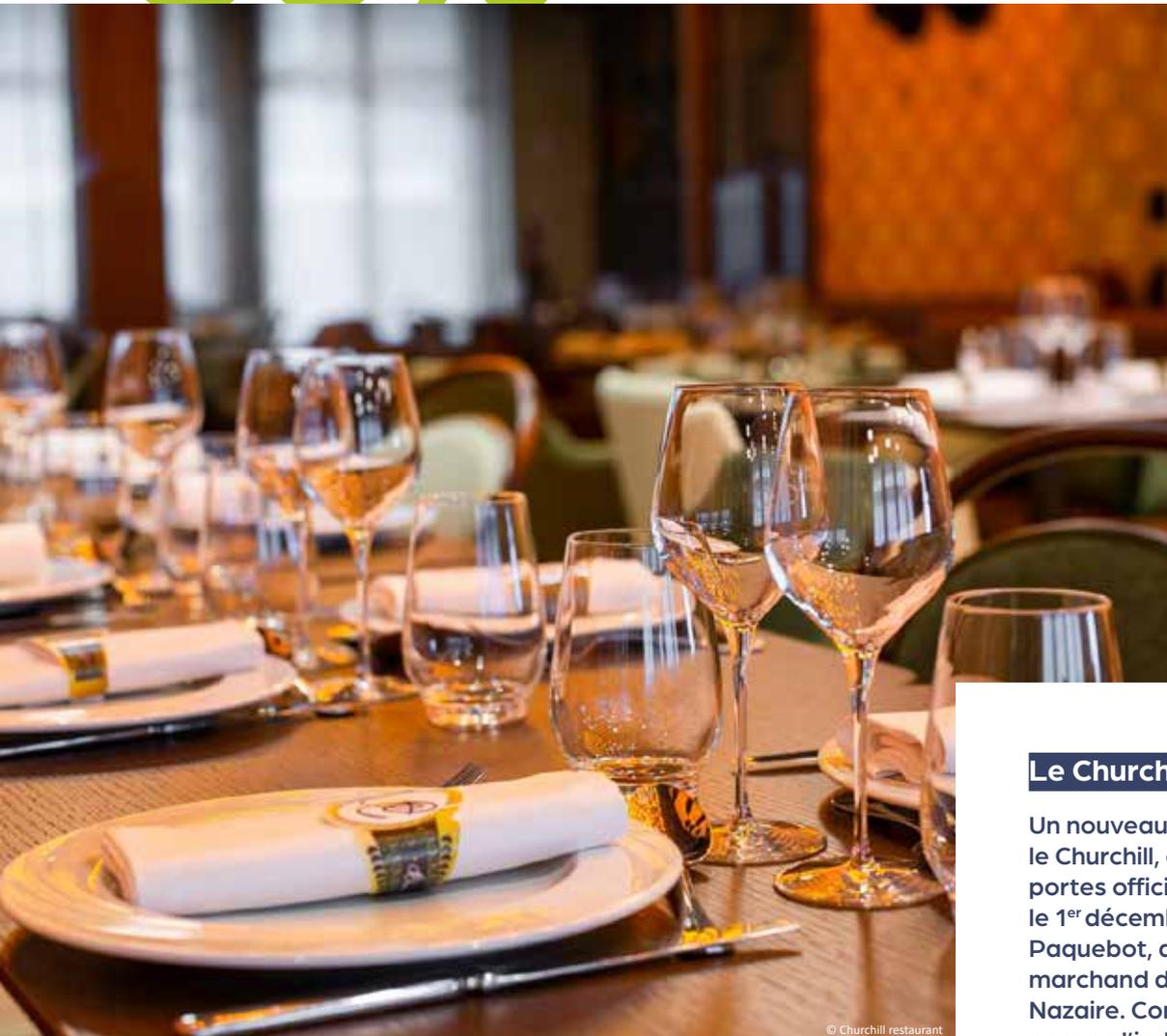
© Sungrow EMEA- Unsplash

## INSUFFLER UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE !

Depuis maintenant 2015, sous l'impulsion de la Ville, la Sonadev s'attache à agir sur le taux de vacances des locaux commerciaux dans le cœur de ville marchand et sur le secteur Gare. Pour atteindre cet objectif, la Sonadev identifie, rachète, réhabilite puis loue à des loyers modérés des cellules commerciales ou tertiaires. L'année 2023 a vu de nouveaux commerces s'installer.

# 85%

*Le taux d'occupation des commerces et locaux de la Sonadev\**



### **Le Churchill**

Un nouveau restaurant, le Churchill, a ouvert ses portes officiellement le 1<sup>er</sup> décembre au Paquebot, dans le cœur marchand de Saint-Nazaire. Comme son nom ne l'indique pas, si l'ambiance est british, la cuisine, elle, est italienne et on peut y déguster d'excellentes pâtes et pizzas !



### La Pêcherie d'objets créatifs

La Pêcherie d'objets créatifs. Au 37, avenue de la République, en plein centre-ville de Saint-Nazaire, des artisans locaux ont ouvert une boutique éphémère en 2023. Ce lieu chaleureux a été pensé pour permettre la rencontre et les échanges entre créateurs locaux et amateurs d'artisanat. Face au succès rencontré, les artisans occupent désormais une boutique pérenne dans le coeur de ville et ont laissé la place à une crêperie qui s'est installée dans le courant du 1er trimestre 2024.



## RENFORCER LES AUTRES POLARITÉS COMMERCIALES

Au cœur du quartier Grenapin, la Sonadev a été chargée de reconstruire une place urbaine. Le centre commercial a été transféré dans de nouveaux pieds d'immeubles récemment construits et le quartier accueille des logements collectifs, dont les rez-de-chaussée offrent des opportunités pour des commerces ou des services. Sur deux immeubles, la Sonadev a concervé 4 locaux en RDC qui sont proposés à la location après travaux (isolation, sol, chauffage, sanitaires, réseau électrique) et prêts à être aménagés.

Cette politique volontariste en faveur des commerçants et des artisans illustre l'engagement de la ville de Saint-Nazaire pour revitaliser tous les pôles commerciaux de son territoire et offrir aux habitants un cadre de vie en adéquation avec leurs besoins.

**Disponibilité : fin 2024**

# ÉQUIPER POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Si Saint-Nazaire voit arriver chaque année toujours plus d'habitants, c'est aussi parce que la ville réalise et réhabilite des équipements qui répondent aux exigences d'un territoire attractif et aux besoins des habitants. Et pour piloter et mener certains de ces projets, la collectivité s'appuie sur les savoir-faire des équipes de la Sonadev.

Au-delà de cette compétence opérationnelle, la Sonadev, c'est aussi une expertise en ingénierie prospective qui lui permette de se projeter et d'imaginer les futurs possibles.



# 3000

*étudiantes et étudiants  
attendus d'ici 2025 !*

## Heinlex, émergence d'un campus

L'opération du Campus Heinlex a franchi en 2023 une marche importante avec la livraison à Nantes Université du premier bâtiment au début du mois de novembre. Ce projet ambitieux piloté par la Sonadev, maître d'ouvrage pour le compte de Saint-Nazaire agglomération, a vocation à regrouper sur un seul et même site, le pôle Saint-Nazaire de Polytech Nantes et l'UFR de Sciences et Technologies de Nantes Université pour créer un véritable campus avec l'IUT Saint-Nazaire déjà implanté. Cette phase a permis la construction d'un nouveau bâtiment de 2 étages qui accueille la bibliothèque universitaire et des salles de cours. La seconde étape, dont la livraison est prévue début 2025, concerne la réhabilitation lourde et la surélévation partielle d'un bâtiment ainsi que la rénovation des espaces intérieurs d'un second bâtiment.

Conformément à ses engagements et aux objectifs ambitieux du territoire en matière de performance énergétique, la Sonadev livrera un programme exemplaire sur le plan environnemental avec une démarche engagée pour une labellisation bâtiment bas carbone et une réhabilitation aux normes BBC Rénovation.

**Livraison première tranche : fin 2023**  
**Livraison deuxième tranche : début 2025**

Groupement de conception-réalisation :

- Bouygues Bâtiment Grand Ouest (mandataire)
- AIA Life Designers



### Les halles, poumon commercial du centre-ville

Les halles centrales de Saint-Nazaire bénéficient d'une rénovation partielle et expérimentale depuis la fin de l'année dernière qui s'achèvera au début de l'automne 2024.

Pilotés par les équipes de la Sonadev, en lien avec celles de la ville de Saint-Nazaire, l'objectif de ces travaux est d'améliorer l'accueil et la sécurité des commerçants et des usagers. Peinture, menuiseries, sols et autres réparations d'éléments structurels sont au programme pour mettre en lumière cet équipement inscrit patrimoine du XXe siècle !

Construites entre 1956 et 1958, les halles du marché couvert de Saint-Nazaire sont l'un des monuments incontournables de la période de la Reconstruction de la ville au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Cette opération fait partie intégrante de la stratégie urbaine pour faire du centre-ville un lieu attractif qui réponde aux besoins des nazairiens et nazairiennes.

### UN MILLION DE VISITEURS POUR L'AQUAPARC !

Cet équipement public emblématique livré en 2018 et dont la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la Sonadev par Saint-Nazaire Agglomération a accueilli en 2023 son 1 000 000e visiteur ! Ouvrage moderne, polyvalent et fonctionnel, il répond chaque jour aux attentes du public: familles, sportifs, scolaires, associations... Pour fêter son succès, ses 5 ans d'existence, qui coïncident également avec son millionième usager, une journée avec de nombreuses animations et activités a été organisée en juin.

Agence d'architecture : COSTE Architectures





## Un parking en élévation pour une ville jardin

Pour venir compenser la suppression de 250 places de stationnement suite aux travaux de la ville jardin, préserver l'attractivité de son centre-ville et permettre aux habitants de continuer à fréquenter les commerces, un parking en élévation de 3 étages sera construit place des 8 et 11 mai, en plein cœur de ville.

Le parking proposera environ 330 places, dont 20 pour véhicules électriques tout en étant pré-aménagé pour assurer le développement de l'électrification du parc automobile. Il accueillera un espace de 50 places dédiées aux vélos, munies de prises électriques, un bloc sanitaire et deux blocs d'ascenseurs. Le dernier niveau du parking sera entièrement recouvert d'une structure métallique recevant des panneaux photovoltaïques dont la totalité de la production sera revendue. Les travaux démarreront à la fin de l'année 2024 et s'achèveront à la fin de l'année 2025.

Enfin, compte tenu de l'emplacement du parking, au cœur d'un îlot d'habitation, ce projet ne pouvait voir le jour sans une concertation régulière et un dialogue avec les riverains.

Après avoir piloté l'étude de faisabilité du parking en élévation, la Sonadev assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération de construction dans le cadre de la concession centre-ville confiée par Saint-Nazaire Agglomération, illustrant ainsi sa double capacité opérationnelle et d'ingénierie.

### Livraison fin 2025

Groupement : GCC, Agence Magnum architectes, Ateliers David, FAAR Paysage, Novam Ingénierie et LOG acoustique

## Groupe scolaire Ouest

Qui dit attractivité, dit plus d'habitants, plus de familles et donc plus d'enfants ! Pour répondre à ces besoins, la ville envisage la construction d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes dans le quartier de la Chesnaie.

Le site étudié est sur un terrain propriété de la ville de Saint Nazaire préalablement occupé par un établissement scolaire démolé du fait de sa vétusté et de sa non capacité à s'agrandir et s'adapter aux besoins. En 2023, la ville de Saint-Nazaire a confié à la Sonadev un mandat portant sur la réalisation des études de programmation du nouveau groupe scolaire, ainsi que sur une étude de composition urbaine sur la partie sud du périmètre d'étude destiné à l'accueil de nouveaux logements. Cette première étape doit s'achever à l'été 2024 avant la réalisation d'une possible future opération de construction portée par la Sonadev.

## Un nouveau centre de santé pour le centre-ville

Le futur centre médical nazairien implanté en centre-ville et réalisé grâce à l'investissement de Pierval Santé, dont les travaux ont démarré en 2023, prend forme ! Et l'engagement de livrer ce bâtiment dans le courant de l'été 2024 sera tenu afin de permettre une ouverture au public d'ici la fin de l'année.

Au-delà de renforcer l'offre de soin pour les habitants, ce projet s'intègre dans une démarche de renouvellement urbain et une harmonie a été recherchée entre l'insertion urbaine et la qualité architecturale. Et bien évidemment, par son emplacement, il participe pleinement à la politique transversale de redynamisation du centre-ville voulue par la ville de Saint-Nazaire depuis 2014 qui passe aussi l'implantation d'équipements pour les habitants.

A terme, le futur bâtiment de 2 908 m<sup>2</sup> pourra accueillir 28 cabinets de consultation pour des professionnels médicaux et paramédicaux, une partie commerce de 84m<sup>2</sup> et une crèche de 135m<sup>2</sup> avec un patio intégré. Et afin de répondre aux besoins des patients et des praticiens en matière d'accueil, des espaces adaptés seront proposés pour une prise en charge optimale comme des « kids corner » ou des « teens corner » ainsi que des services diversifiés et connectés de dernière génération.

### Livraison été 2024

Agence d'architecture : Arlab Architectes



## Centre de conservation muséale pour préserver les collections

Le territoire est porteur d'un musée accueillant des collections reconnues d'intérêt national et public dites collections musées de France (12 400 unités + 160 000 fonds patrimoniaux). La ville de Saint-Nazaire est par ailleurs propriétaire d'une collection publique dite ancien fond muséal (930 unités). Le Parc naturel régional de Brière, partenaire territorial de premier plan, possède quant à lui des collections ethnographiques très riches (4 200 unités) nécessitant également de faire progresser le cadre de leur conservation. A ce jour, parce que seule une partie des collections est conservée et protégée dans un espace dédié, il est nécessaire d'engager un projet commun avec l'ensemble des acteurs permettant de maintenir l'ensemble des collections dans des conditions de conservation et de sécurité optimum et conformes avec leur statut.

C'est dans cet objectif de préservation de ces collections que la ville de Saint-Nazaire envisage la construction d'un centre de conservation muséale pour lequel la phase de définition des besoins puis de programmation a nécessité d'engager des études en 2023 dont le pilotage a été confié à la Sonadev. Ces études doivent se conclure à l'automne 2024, ouvrant le champ d'une future opération de construction portée par la Sonadev.

## Une unité cynotechnique pour le territoire

Sur le parc d'activités de Brais, la Sonadev accompagne l'ambition de la ville de Saint-Nazaire et de la Police Nationale en matière de lutte contre toutes les formes de délinquance grâce à la réalisation d'une unité cynotechnique. L'opération porte sur la construction de bureaux et de la logistique canine d'environ 120m<sup>2</sup>, d'un chenil avec 5 box sur une parcelle aménagée, clôturée d'environ 1 500 m<sup>2</sup> et dotée d'une aire d'évolution canine.

Après avoir réalisé lors du premier semestre 2023 les études de programmation pour le compte de la Ville et de la Police Nationale, la Sonadev s'est vue confié la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour le compte de la ville de Saint-Nazaire.

### Livraison : printemps 2025

Agence d'architecture : SET architectes

# 2023 à la Sonadev



## De nouveaux locaux pour des conditions de travail stimulantes

La Sonadev a connu une forte période de croissance de son activité, en lien avec le développement soutenu et l'attractivité de Saint-Nazaire et de son agglomération. Pour faire face aux défis et aux besoins du territoire, les équipes ont été renforcées et de nouveaux collaborateurs

sont arrivés, rendant les anciens locaux trop exigus. Il était donc nécessaire de déménager et de trouver des espaces adaptés aux effectifs. Notre choix s'est porté sur un des immeubles de l'îlot Willy Brandt. Réparties sur 2 étages, les équipes ont emménagé le 1<sup>er</sup> septembre 2023. Elles bénéficient toujours des mêmes avantages en termes d'emplacement, de centralité et de proximité avec la gare. La programmation et le pilotage des travaux d'aménagement ont été réalisés par le pôle construction de la Sonadev.

Agence d'architecture intérieure : ORIGAMI CONCEPT

## Entreprise accueillante

Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, la Sonadev a obtenu en 2023 le label entreprise accueillante, preuve de son engagement pour l'emploi sur le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. Il s'agit d'un dispositif visant à dynamiser l'emploi local, accueillir les stagiaires pour favoriser la découverte de métiers, participer à des événements d'orientation et d'emploi, en proposant de l'alternance ou encore des entretiens-conseils... Cette année, ce sont près de 50 entreprises qui ont signé la charte d'engagements. Bravo et merci à nos équipes qui font vivre ce label toute l'année !

## Foulées Nazairiennes

Saint-Nazaire, terre d'exploits ? Une dizaine de collaborateurs motivés ont participé aux foulées nazairiennes en octobre 2023. Et pour s'entraîner, les nouveaux locaux disposent même d'une douche.



## Nouveau site internet

La rentrée de septembre 2023 était placée sous le signe de la nouveauté ! Après avoir emménagé dans nos nouveaux locaux, notre nouveau site internet a été mis en ligne. Une navigation plus intuitive, des pages et un design qui évoluent, des contenus enrichis, notre site internet doit permettre à tous de trouver son bonheur, qu'on soit un particulier à la recherche d'un terrain, d'un logement ou un entrepreneur, commerçant, artisan, industriel à la recherche d'une solution immobilière et d'un accompagnement. C'est aussi le meilleur moyen pour en savoir toujours plus sur la Sonadev, ses missions et son actualité.



## Faire évoluer les compétences

La formation est indispensable pour accompagner les collaboratrices et collaborateurs. Convaincus des bénéfices pour eux mais aussi pour l'entreprise, un plan de formation individuelle ainsi que des formations collectives sont proposées chaque année.

# 31 000

*En 2023, pas moins de 31 000 euros ont été investis pour la formation*

## Visite d'opérations

Fin juin, lors d'une belle journée ensoleillée et juste avant de partir en congés, toutes nos équipes se sont retrouvées sur le terrain pour visiter 3 opérations pilotées par la Sonadev. Ce temps est l'occasion de passer du temps ensemble mais surtout de donner à voir à l'ensemble des collaborateurs les réalisations en cours ou achevées. Au programme : Découverte du village d'entreprises ActiEst, visite du projet d'aménagement urbain de Grenapin/Boncour et présentation du nouveau campus Heinlex !



# BILAN FINANCIER ET RÉSULTATS



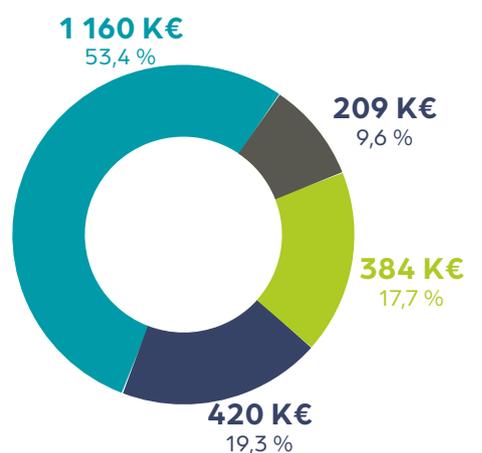
# Bilan financier

## SEM SONADEV

BILAN ACTIF (K€)	31/12/23	31/12/22	variation	BILAN PASSIF (K€)	31/12/23	31/12/22	variation
Immobilisations incorporelles	-	-	-	Capitaux propres	7 688	7 389	299
Immobilisations corporelles	6 004	4 050	1 954	Résultat de l'exercice	188	299	-181
Immobilisations financières	38	48	-10	Provisions pour risques et charges	2 226	139	2 086
Avances et acomptes	74	90	-16	Dettes financières	12 997	11 474	1 522
Stocks	15 227	10 624	4 604	Avances et acomptes	120	59	61
Créances	2 846	4 352	-1 505	Dettes d'exploitation et diverses	1 386	1 318	69
Disponibilités et placements	8 602	7 946	656	Comptes de régularisation	8 642	6 551	2 091
Comptes de régularisation	385	120	265	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>33 177</b>	<b>27 229</b>	<b>5 947</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33 177</b>	<b>27 229</b>	<b>5 947</b>

En 2023 encore, l'activité de la SEM Sonadev a été très soutenue. Le chiffre d'affaires (2 173 K€) est en progression par rapport à l'exercice précédent (+1,8 %), porté pour une part déterminante par les activités patrimoniales et les opérations immobilières en propre. La société reste donc sur sa trajectoire qui consiste à accompagner le développement du territoire dans le champ de l'immobilier, en s'appuyant notamment sur des montages partenariaux et des effets de leviers financiers. Elle a par ailleurs pris une participation dans une société de projets photovoltaïque et dans une foncière patrimoniale en soutien de solutions immobilières pour le commerce et les autres activités économiques du territoire.

### Structuration du chiffre d'affaires 2023 (K€ et %)



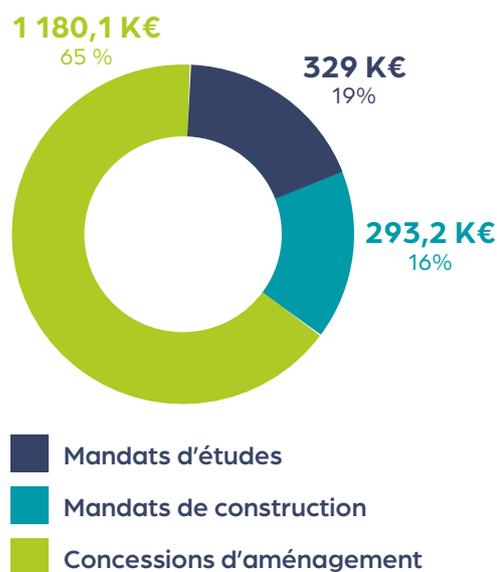
- Concessions
- Opérations locative et divers
- Opérations immobilières en propre (honoraires MO)
- Subventions management de parcs d'activités

## SPL TERRITOIRES PUBLICS

BILAN ACTIF (K€)	31/12/23	31/12/22	variation	BILAN PASSIF (K€)	31/12/23	31/12/22	variation
Immobilisations incorporelles	-	-	-	Capitaux propres	455	455	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	Report à nouveau	-15	31	-47
Immobilisations financières	-	-	-	Résultat de l'exercice	138	-47	185
Avances et acomptes	378	364	14	Provisions pour risques et charges	236	13	223
Stocks	32 409	26 459	5 950	Dettes financières	24 396	24 752	-356
Créances	3 843	2 972	871	Avances et acomptes	13	25	-12
Disponibilités et placements	8 512	12 651	-4 139	Dettes d'exploitation et diverses	2 456	1 769	687
Comptes de régularisation	25	39	-14	Autres dettes	17 488	15 486	2 002
<b>TOTAL</b>	<b>45 167</b>	<b>42 485</b>	<b>2 682</b>	<b>TOTAL</b>	<b>45 167</b>	<b>42 485</b>	<b>2 682</b>

En 2023, la SPL Sonadev Territoires Publics a conservé une bonne trajectoire : le chiffre d'affaires opérationnel (1 802 K€) est en progression par rapport à l'exercice précédent (+24,6 %). La société créée en 2014 a trouvé toute sa place dans le dispositif opérationnel de l'agglomération de Saint-Nazaire et aborde la seconde partie de la mandature avec un plan d'affaires soutenu. Son activité d'aménageur est prédominante, avec une forte inflexion vers le renouvellement urbain, mais l'activité de construction et les prestations d'études mobilisent fortement les équipes. Le besoin en fonds de roulement s'accroît.

### Structuration du chiffre d'affaires 2023 (K€ et %)



## GE et GIE : des moyens et des compétences mutualisés

Le groupement d'entreprises publiques locales Sonadev est avant tout l'outil d'un territoire et de ses élus. Sa structuration permet de conserver les moyens autonomes de son action et de son ambition grâce au partage des expertises.

### Le GIE Sonadev

Le GIE Sonadev porte une partie des fonctions supports : le service administratif et financier ainsi que la communication.

Charges d'exploitation (€)	2023	2022	variation
Achats et charges externes	599 846	472 450	127 396
Impôts et taxes	7 792	6 185	1 607
Salaires et charges sociales	560 024	522 592	37 432
Amortissements et provisions	18 233	19 010	-777
Autres charges	8 313	1 049	7 264
<b>Total</b>	<b>1 194 208</b>	<b>1 021 286</b>	<b>172 922</b>
Répartition par secteur d'activité (€)	2023	2022	variation
Sem Sonadev	540 562	460 044	80 518
SPL Sonadev Territoires Publics	571 705	504 813	66 892
Autres produits	81 941	56 429	25 512
<b>Total</b>	<b>1 194 208</b>	<b>1 021 286</b>	<b>172 922</b>

### Le GE Sonadev Ingénierie

Le GE Sonadev Ingénierie porte toutes les fonctions opérationnelles ainsi que certaines fonctions supports très imbriquées : la gestion du patrimoine et le service commercial. Le GE permet d'optimiser l'allocation des moyens humains entre les deux EPL et ainsi de répondre au plus près des besoins du territoire.

Charges d'exploitation (€)	2023	2022	variation
Achats et charges externes	68 172	68 943	-770
Impôts et taxes	20 954	17 623	3 331
Salaires et charges sociales	1 640 033	1 475 119	1 64 914
Amortissements et provisions	312	1 558	-1 246
Autres charges	0	4	-4
<b>Total</b>	<b>1 729 483</b>	<b>1 563 247</b>	<b>166 236</b>
Répartition par secteur d'activité (€)	2023	2022	variation
Sem Sonadev	812 137	669 842	142 295
SPL Sonadev Territoires Publics	913 455	871 748	41 707
Autres produits	314	360	-46
<b>Total</b>	<b>1 725 906</b>	<b>1 541 950</b>	<b>166 236</b>

# Chiffres clés

**35**

collaborateurs

**1000**

entreprises  
implantées dans  
nos parcs d'activités

**31**

terrains et  
logements vendus

**15**

parcs d'activités  
gérés, dont 1 zone  
commerciale



22

concessions  
d'aménagement

8

mandats  
(études et construction)

13

opérations propres  
livrées ou en cours

80

commerces,  
locaux d'activités  
et bureaux gérés

Chiffre d'affaires

**3 977** K€  
(SPL+SEM) en 2023

Suivez nous sur  
nos réseaux sociaux



**sonadev**  
le sens du territoire

10, esplanade Anna-Marly  
44600 Saint-Nazaire  
Tél : 02 40 22 96 90  
E-mail : [contact@sonadev.fr](mailto:contact@sonadev.fr)

[sonadev.fr](http://sonadev.fr)



# RAPPORT POUR L'EXERCICE 2023 DES ADMINISTRATEURS DE LA SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS



**Campus numérique  
à Saint-Nazaire**



**Campus Technologique  
d'Heinlex**



**ZAC Centre Bourg Saint-André  
des Eaux**

# SOMMAIRE

<b>1 - RAPPEL DU CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>2 - VIE SOCIALE</b>	<b>4</b>
2.1 - Vie de la société	4
2.2 - Organigramme au 31/12/2023	7
2.3 - Fiche société au 31/12/2023	8
2.4 - Fiche de synthèse GIE Sonadev au 31/12/2023	9
2.5 - Fiche de synthèse GE Sonadev Ingénierie au 31/12/2023	10
2.6 - Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité	11
<b>3 - RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SOCIETE ET SES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES</b>	<b>13</b>
3.1 - Liste des contrats en cours avec les collectivités actionnaires	13
3.2 - Relations financières	14
<b>4 - CONTROLES ET GESTION DES RISQUES</b>	<b>15</b>
<b>5 - ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET PERSPECTIVES</b>	<b>22</b>
5.1 - Activités 2023	22
5.1.1 - Études, mandats d'étude, Amo, prestations de services	22
5.1.2 - Mandats de construction	24
5.1.3 - concessions d'aménagement	26
5.2 - Perspectives de l'activité	37
<b>6 - BILAN FINANCIER</b>	<b>43</b>
6.1 - Compte de résultat consolidé	43
6.2 - Bilan actif/passif	46

# 1 - RAPPEL DU CONTEXTE

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales, les représentants au conseil d'administration ou à l'assemblée spéciale de chaque collectivité actionnaire présentent un rapport écrit devant leur assemblée délibérative.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectifs :

- De renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- Pour les représentants nommés au sein du conseil ou de l'assemblée de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- De renforcer le contrôle analogue tel que défini par le code de la commande publique et le code général des collectivités territoriales ainsi que par les statuts et le règlement intérieur de la société ;
- De s'assurer que la société agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la collectivité.

Les informations constituant ce rapport sont données sous réserve des éléments identifiés par l'Epl comme relevant du secret des affaires en vertu de l'article L. 151-1 du code de commerce, ainsi que des éléments donnés comme confidentiels par le président du conseil d'administration.

Dans le respect de ces dispositions, le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

### 2.1 - VIE DE LA SOCIETE

#### ↳ **Modification des statuts**

Les statuts ont été modifiés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2023 afin d'acter le changement de siège social au 1<sup>er</sup> septembre 2023.

#### ↳ **Evolution de l'actionariat**

A la création de la SPL, le capital social de 450.000 euros était réparti entre la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire. Au cours du premier exercice la CARENE a cédé :

- 45 actions aux neuf communes de la CARENE (Besné, Donges, La Chapelle des Marais Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-André des Eaux, St Malo de Guersac, Trignac et Saint-Joachim) qui sont ainsi devenues actionnaires de la SPL en détenant chacune 5 actions. Conformément aux statuts de la SPL, les communes de la CARENE en tant qu'actionnaires non directement représentés au Conseil d'administration ont constitué une Assemblée spéciale qui dispose d'un représentant au CA.
- 250 actions au Conseil Général de Loire-Atlantique qui est représenté par un administrateur au CA.

Aucune cession d'actions n'est intervenue au cours des exercices 2015 et suivants.

#### ↳ **Administrateurs**

Le Conseil d'administration de la SPL est composé de 18 administrateurs dont 15 représentent la CARENE, 1 la Ville de Saint-Nazaire, 1 le Conseil général de Loire-Atlantique et 1 représente l'Assemblée spéciale (cf. fiche société ci-après).

Par ailleurs, les représentants des collectivités actionnaires à l'assemblée spéciale sont nommés censeurs au Conseil d'administration dès lors qu'ils ne siègent pas à un autre titre au dit Conseil

d'administration de la SPL, par exemple en tant que représentants de la CARENE.

Il y a eu 2 changements d'Administrateurs en 2023.

Lors de la séance du conseil communautaire du 7 février 2023, les conseillers ont élu le nouveau représentant de la Ville de Saint-André des Eaux au Conseil d'administration, en remplacement de Madame Catherine LUNGART. A été désigné pour siéger au Conseil d'administration :

- Matthieu COËNT

Lors de la séance du Conseil Communautaire du 4 avril 2023 les conseillers ont élu le nouveau représentant de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) au Conseil d'administration, en remplacement de Monsieur Claude AUFORT. A été désigné pour siéger au Conseil d'administration :

- Jean Louis LELIEVRE

#### ↳ **Dirigeants**

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Eric PROVOST représentant la CARENE en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 1<sup>er</sup> février 2022, a été désigné au Conseil d'administration du 23 février 2022, en remplacement de Monsieur Christophe COTTA démissionnaire. Monsieur COTTA demeure administrateur de la Société.

Comme conséquence du changement de Président, conformément à l'article L225-51-1 du Code du commerce ainsi qu'à l'article 19 des statuts de la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS, le Conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

## ↳ **Pouvoirs**

Le Président dispose des pouvoirs délégués par le Conseil d'Administration.

Les fonctions électives du Président ne lui permettant pas d'assurer personnellement un contrôle effectif et constant sur les lieux de la société, le Président délègue les pouvoirs nécessaires au Directeur. La délégation de pouvoirs précise le périmètre de la délégation pour chacun des domaines concernés :

- gestion financière et administrative
- gestion opérationnelle
- gestion des ressources humaines.

Le Directeur a la possibilité de sous-déléguer une partie des pouvoirs délégués à un préposé placé sous sa direction.

## ↳ **Rémunérations et avantages des représentants et des mandataires sociaux**

Au titre de ses fonctions de Président Directeur Général, et conformément aux dispositions de l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CARENE a autorisé par délibération de son Conseil du 1er février 2022 Monsieur Eric PROVOST à percevoir une rémunération mensuelle maximum correspondant à l'indice brut 146.

Conformément aux statuts de la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS (art 22) ainsi qu'à l'article L 225-47 du Code du Commerce, le Conseil d'administration fixe le montant des rémunérations attribuées aux mandataires sociaux.

Au regard des missions qui lui sont confiées, le Conseil d'Administration a fixé à 13 200 euros la rémunération annuelle brute du Président Directeur Général (soit 1.100 euros brut mensuel), avec effet à compter du 1er mars 2022.

Par ailleurs, la société ne verse pas de jetons de présence à ses administrateurs.

## ↳ **Effectif du personnel**

Au 31 décembre 2023, la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS n'emploie aucun

salarié : ce sont principalement les salariés du groupement d'employeurs SONADEV INGENIERIE qui sont mis à disposition de la SPL pour accomplir les missions confiées à la SPL. Le Directeur de la SEM est mis à disposition de la SPL.

## ↳ **Création du GIE SONADEV dont la SPL est l'un des deux membres.**

La SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS a constitué avec la SEM SONADEV un groupement d'intérêt économique le « GIE SONADEV » qui a été immatriculé au RCS de Saint-Nazaire en septembre 2014. Le GIE permet la mise en commun des moyens et fonctions supports entre les 2 structures.

L'effectif du GIE SONADEV est de 8 collaborateurs au 31/12/2023.

## ↳ **Création du Groupement d'Employeurs SONADEV INGENIERIE dont la SPL est l'un des deux membres**

La SEM SONADEV a constitué avec la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS un groupement d'employeurs, le « GE SONADEV INGENIERIE », association régie par la loi du 1er juillet 1901 déclarée à la Préfecture de la Loire-Atlantique en date du 7 juillet 2020. Le GE permet la mise en commun des moyens opérationnels entre les 2 structures. Les personnels ont été transférés au groupement d'employeur le 1er Janvier 2021.

L'effectif du GE SONADEV INGENIERIE est de 23 collaborateurs au 31/12/2023.

## ↳ **Reconnaissance d'une unité économique et sociale (UES)**

A compter du 2 octobre 2014 entre la SEM SONADEV, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS et le GIE SONADEV, une unité économique et sociale a été reconnue par un jugement du Tribunal d'Instance du 4 novembre.

Un avenant d'extension à l'accord UES a été signé le 15 décembre 2020 afin d'intégrer le GE SONADEV INGENIERIE.

## ↳ Evolution de la méthode de comptabilisation des rémunérations

Depuis la création de la SPL, les rémunérations de la mission de l'aménageur sur les concessions d'aménagement sont constituées de rémunérations forfaitaires et de rémunérations variables, proportionnelles aux dépenses (acquisitions, travaux, études etc.) et aux recettes (cessions). Après un audit financier conduit par la CARENE en 2019/2020, la CARENE a envisagé de revoir le mode de rémunération sur une nouvelle concession notifiée en 2020 et a choisi une rémunération composée uniquement de forfait. Après ce premier test, le mode de rémunération a été reconduit sur une nouvelle opération et le concédant a désormais entériné ce choix pour les futures concessions. Au 31/12/2023, sur les 11 concessions en carnet, 2 sont concernées par une rémunération forfaitaire complète. Le forfait total est destiné à couvrir un volume de temps passés des opérationnels en charge de la concession d'aménagement, sur toute la durée de celle-ci. Or, la rémunération au forfait ne permet pas de refléter la réalité économique de l'activité opérationnelle qui fluctue selon les phases de l'opération. Après avoir comparé les temps passés issus du logiciel d'imputation analytique et la rémunération annuelle forfaitaire définie dans les traités de concession, ont été comptabilisés dans la structure de la SPL des produits constatés d'avance pour un montant de 139 000 €, l'avancement économique étant inférieur à l'avancement contractuel. Comme préconisé au guide comptable professionnel des SEM, édité par la Fédération des SEM (devenue depuis la Fédération des EPL), ces produits constatés d'avance ont été comptabilisés au débit du compte 799000 et au crédit du compte 487000. La rémunération forfaitaire prévue au traité a été comptabilisée en 791107 compte transferts de charge, comme les autres rémunérations. Les PCA comptabilisés ne sont pas comptabilisés dans les opérations concernées et ne figurent pas au bilan du CRACL 2023, mais seront mentionnés dans la note de conjoncture les accompagnant. Les PCA concernent les concessions Z234 Moulin du Pé pour 60 000 € et la Z229 La Trébale pour 79 000

€. Cette méthode sera appliquée aux futures concessions dont la rémunération de l'aménageur sera composée à 100% de forfait.

## ↳ Evènements postérieurs à la clôture des comptes

Une cyberattaque de grande ampleur a touché la ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire Agglo le 9 avril 2024. Rattaché au système d'information de la ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire Agglo, l'ensemble des structures du groupement SONADEV, a été impacté, nécessitant de recourir à une période d'activité partielle pour les salariés. Bien que le redéploiement d'un système informatique sécurisé ait été lancé immédiatement, cet évènement aura un impact significatif sur les comptes 2024.

## ↳ Souscriptions d'un prêt garanti par l'Etat

Dans le contexte lié à la pandémie de COVID, la SPL a souscrit au dispositif d'aide proposé par l'Etat en contactant un Prêt Garanti par l'Etat de 293 000 euros en septembre 2020. Remboursé en septembre 2021.

## ↳ Principales conventions d'appui à la société portées par le GIE

- SCET : contrat de réseau
- Sémaphores : expertise comptable et paye
- Autres conseils juridiques

## ↳ Adhésions de la société à des associations

- Fédération des entreprises publiques locales (FEPL)

## ↳ Autres adhésions portées par le GIE :

- OLOMA : observatoire du logement de la métropole atlantique.
- PALME : association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités.
- CNAS : comité national d'action sociale

## 2.2 - ORGANIGRAMME AU 31/12/2023

# ORGANISATION & GOUVERNANCE SONADEV

### L'ÉQUIPE SONADEV

PRÉSIDENTE

DIRECTION

### PÔLES DE COMPÉTENCES

Une organisation par projet autour de pôles de compétences

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LOGEMENTS

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE

MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE

Aménagement de quartiers d'habitat

Logements

Renouvellement urbain

Locaux commerciaux & tertiaires

Aménagement de parcs d'activités

Animation de parcs d'activités

Immobilier d'entreprise

Équipements publics

É T U D E S

1 guichet unique de commercialisation :

COMMERCES

HABITAT

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Terrains • Logements

Terrains - Locaux d'activités - Bureaux

### MOYENS FONCTIONNELS

ADMINISTRATIF & FINANCIER

COMMUNICATION

SERVICE DE GESTION PATRIMONIALE

### SERVICES EXTERNALISÉS

Paie, informatique, contrôles marchés, expertises juridiques et fiscales.

Bien positionné sur ses cœurs de métiers, le groupe SONADEV fait bénéficier les collectivités de sa maîtrise des processus d'aménagement, de sa connaissance des métiers de l'immobilier, de son implication dans les problématiques d'insertion environnementale ou d'éco-aménagement, de sa capacité à développer des partenariats et mobiliser les acteurs privés.

## 2.3 - FICHE SOCIETE AU 31/12/2023

Date de constitution : 1<sup>er</sup> octobre 2013  
 Siège Social : 10 Esplanade Anna Marly - ST-NAZAIRE  
 Adresse de correspondance : 10 Esplanade Anna Marly - ST-NAZAIRE

Durée : 99 ans  
 R.C.S. St Nazaire : 797 548 989  
 N° SIRET : 797 548 989 00020 (en cours de modification)

ACTIONNAIRES	% DU CAPITAL	CAPITAL SOUSCRIT EUROS	NBRE ACTIONS	NBRE SIEGES ADM.	NBRE SIEGES CENSEURS	REPRESENTANTS TITULAIRES A.G.	Date de désignation
CARENE	87,89 %	395 500	3 955	15		Mme HALGAND	15/09/2020
Ville de SAINT NAZAIRE	5,56 %	25 000	250	1		M. LACELLE	11/09/2020
DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE	5,56 %	25 000	250	1		M. CHOUBRAC	19/07/2021
Commune de BESNE	0,11 %	500	5			Mme CAUCHIE	23/09/2020
Commune de DONGES	0,11 %	500	5		1	M.SIMON	21/07/2020
Commune de La CHAPELLE des MARAIS	0,11 %	500	5		1	M. HERVY	18/06/2020
Commune de MONTOIR DE BRET.	0,11 %	500	5		1	M. NOGUET	15/09/2020
Commune de PORNICHET	0,11 %	500	5		1	M. DAGUIZE	17/06/2020
Commune de ST ANDRE DES EAUX	0,11 %	500	5		1	M. COENT	06/03/2023
Commune de ST MALO DE GUERSAC	0,11 %	500	5		1	Mme GOURHAND	09/09/2020
Commune de TRIGNAC	0,11 %	500	5			M.BRIAND	10/07/2020
Commune de SAINT JOACHIM	0,11 %	500	5			M. SALAÜN	21/09/2020
PM : Administrateur représentant de l'Assemblée spéciale désigné le 23/05/14	—	—	—	1	—		
	100 %	450 000	4500	18	6		
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>						REPRESENTANT DE L'ETAT : M. le Sous-Préfet de Saint-Nazaire	
<b>ADMINISTRATEURS</b>	<b>REPRESENTANTS</b>	<b>DATE DESIGNATION</b>					
<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)</b>	M. Eric PROVOST (Pdt) M. Jean-Claude PELLETEUR M. Jean-Louis LELIEVRE M. François CHENEAU M. Thierry NOGUET Mme M.A HALGAND (VP) M. Franck HERVY M. Matthieu COENT M. Jean-Michel CRAND Mme Sylvie CAUCHIE M. Jean-Luc SECHET M. Xavier PERRIN Mme Céline PAILLARD Mme Béatrice PRIOU M. Christophe COTTA	01/02/2022 15/09/2020 04/04/2023 15/09/2020 15/09/2020 15/09/2020 15/09/2020 07/02/2023 15/09/2020 15/09/2020 01/02/2022 15/09/2020 15/09/2020 28/09/2021 15/09/2020	<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>  <b>TITULAIRE</b> FIDUCIAL AUDIT – Cesson Sévigné, mandat attribué pour 6 exercices : 2020 à 2025 inclus.  <b>EXPERT COMPTABLE SEM/SPL/GIE</b> SEMAPHORES EXPERTISE 9 rue Eugène Orioux 44400 REZE				
<b>VILLE DE SAINT NAZAIRE</b>	M. Jean-Christophe LACELLE	28/01/2022	<b>DIRECTEUR</b> Monsieur Franck LEMARTINET Date de nomination : 16/09/2013 (Création de la SPL)				
<b>DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE</b>	M. Bertrand CHOUBRAC	19/07/2021					
<b>AUTRE ADMINISTRATEUR</b> Président de l'Assemblée Spéciale	M. Raphaël SALAÜN	30/09/2020	<b>CENSEURS</b> Nommés pour 3 ans renouvelables				
<b>CENSEURS</b>	M. Daniel SIMON Mme Sylviane BIZEUL M. Pascal EVAIN M. Christophe DAGUIZE Mme Aurélie GOURHAND Thierry RYO	30/09/2020 30/09/2020 30/09/2020 30/09/2020 30/09/2020 01/06/2023					
<b>PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL : M. Eric PROVOST (Désigné au C.A. du 23/02/2022)</b> <b>VICE-PRESIDENTE : Mme Marie-Anne HALGAND (Désignée au C.A. du 23/02/2022)</b>							

## 2.4 - FICHE DE SYNTHÈSE GIE SONADEV AU 31/12/2023

FICHE JURIDIQUE GIE SONADEV			
Date d'immatriculation :	16/09/2014	Début d'activité:	01/09/2014
Registre du commerce :	Saint-Nazaire	Siège social:	10, esplanade Anna Marly 44600 Saint-Nazaire
No de RCS :	804 579 571	Membres du GIE:	SEM SONADEV et SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS
No de SIRET :	804 579 571 00022	Administrateur:	SEM SONADEV représentée par Franck LEMARTINET
Durée :	99 ans	Échéance mandat d'administrateur:	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025
Commissaire aux comptes :	FIDUCIAL AUDIT	Contrôleur de gestion:	Arnaud LARGIER
Échéance mandat commissaire aux comptes :	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025	Échéance mandat contrôleur de gestion:	31/12/2025
Commissaire aux comptes suppléant :	NEANT	Représentant de la SEM SONADEV à l'AG:	Eric PROVOST (23/02/2022)
Échéance mandat commissaire aux comptes suppléant:	NEANT	Représentant de la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS à l'AG:	Marie-Anne HALGAND (30/09/2020)

## 2.5 - FICHE DE SYNTHÈSE GE SONADEV INGENIERIE AU 31/12/2023

FICHE JURIDIQUE GE SONADEV INGENIERIE			
Date de l'Assemblée constitutive	07/07/2020	Début d'activité:	01/01/2021
Enregistrement	PREFECTURE LOIRE-ATLANTIQUE Sous-Préfet de Châteaubriant-Ancenis	Siège social:	10, esplanade Anna Marly 44600 Saint-Nazaire
No de RCS :	892 253 329	Membres fondateurs du GE:	SEM SONADEV et SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS
No de SIRET :	892 253 329 00023	Président du GE	SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS représentée par Franck LEMARTINET
Date d'immatriculation Préfecture L.A	08/10/2020	Échéance mandat du Président	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025
Commissaire aux comptes :	FIDUCIAL AUDIT	Représentant de la SEM SONADEV à l'AG:	Eric PROVOST (23/02/2022)
Échéance mandat commissaire aux comptes :	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2026	Représentant de la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS à l'AG:	Marie-Anne HALGAND (30/09/2020)
Commissaire aux comptes suppléant :	NEANT		
Échéance mandat commissaire aux comptes suppléant:	NEANT		

## 2.6 - SYNTHÈSE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITÉ

---

Les administrateurs de la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS ont été convoqués à 3 Conseils d'Administration au cours de l'exercice 2023.

### Conseil d'Administration du 16 janvier 2023 (Conseil d'Administration du 15 décembre 2022 reporté le 16 janvier 2023 en l'absence de quorum)

0. Vie sociale – fiche société
1. Modification Ordre du jour
2. Approbation du procès-verbal du CA du 19 mai 2022
3. Approche du résultat 2022
4. Approbation du budget 2023 et présentation des prévisionnels 2024 et 2025
5. Approbation du probable 2022 et du budget 2023 du GIE SONADEV
6. Approbation du probable 2022 et budget 2023 du GE SONADEV INGENIERIE
7. Avance en compte courant d'associé
8. Présentation nouvelle organisation SONADEV
9. Nouvelles opérations
10. Concession Centre-ville, préemption autorisation de passer outre l'avis de France Domaines.
11. Points divers

### Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2023

0. Fiche juridique de la Société
1. Approbation du procès-verbal du 16 janvier 2023
2. Nouveaux Représentants
3. Règlement intérieur du Conseil d'Administration
4. Changement du siège social
5. Composition de la Commission marchés et règles internes d'achat
6. Présentation de l'activité de la Société
7. Arrêté des comptes clos au 31/12/2022
  - ✓ Comparatif réalisé 2022 / Budget 2022
  - ✓ Analyse du chiffre d'affaires 2022
  - ✓ Analyse du bilan au 31/12/2022
  - ✓ Liste des conventions courantes et règlementées
  - ✓ Projet de rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

✓ Comptes du GIE SONADEV et du GE SONADEV INGENIERIE

8. Examen des conventions réglementées
9. Convocation et projets de résolutions pour l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29/06/2023
10. Nouvelles opérations
11. Questions diverses

### Conseil d'Administration du 14 décembre 2023

12. Vie sociale – fiche société
13. Approbation du procès-verbal du CA du 1<sup>er</sup> juin 2023
14. Renouvellement mandat des censeurs
15. Approche du résultat 2023
16. Approbation du budget 2024 et présentation des prévisionnels 2025 et 2026
17. Approbation du probable 2023 et du budget 2024 du GIE SONADEV
18. Approbation du probable 2023 et du budget 2024 du GE SONADEV INGENIERIE
19. Nouvelles opérations
20. Renouvellement de la convention de mise à disposition
21. Points divers

# 3 - RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SOCIETE ET SES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES

## 3.1 - LISTE DES CONTRATS EN COURS AVEC LES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES

Objet	Type	Collectivité actionnaire	Date
ZAC du Centre Bourg de Saint André des Eaux	Concession d'aménagement	CARENE	avr.-14
Concession pour la redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire - volet logement	Concession d'aménagement	CARENE	nov.-15
ZAC Parc d'activités des Six-Croix 2	Concession d'aménagement	CARENE	févr.-16
Opération d'aménagement "Les Clos Mignons"	Concession d'aménagement	CARENE	mars-16
ZAC Parc d'activités de la Harrois	Concession d'aménagement	CARENE	juin-16
Création d'un campus numérique à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	août-17
Le regroupement des activités de l'enseignement supérieur et de la recherche sur le site d'Heinlex à Saint- Nazaire	Mandat d'études	CARENE	août-17
Gestion et l'animation environnementale de 9 parcs d'activités sur le territoire de la CARENE	Mandat d'études	CARENE	août-17
Mandat d'études préalables pour la restructuration du centre commercial de la Trébale à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	févr.-18
Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages pour la rénovation et la requalification des Halles centrales de Saint-Nazaire	Mandat de construction	CARENE	mars-18
Mandat d'études site Aignac à Saint-Joachim	Mandat d'études	CARENE	avr-18
Mandat d'études préalables pour la construction d'un pôle médical à Saint-Joachim	Mandat d'études	CARENE	mai-18
Mandat d'études projet EMMAÛS/Envie 44/ESS à Trignac	Mandat d'études	CARENE	août-18
Mandat d'études préalables Moulin du Pé à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	févr-19
Mandat de délégation d'Assistance Maîtrise d'Ouvrage Aquaparc à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juil-19
Mandat de délégation d'Assistance Maîtrise d'Ouvrage projet extension pôle Auto Océanis à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juil-19
ZAC Aignac- Saint Joachim	Concession d'aménagement	CARENE	sept-19
Mandat d'études préalables secteur Champ Rocheau à Montoir de Bretagne	Mandat d'études	CARENE	oct-19
Opération d'aménagement Moulin du Pé à St Nazaiez	Concession d'aménagement	CARENE	févr-20
Opération d'aménagement Trébale à St Nazaire	Concession d'aménagement	CARENE	avr-20
Mandat de gestion et animation multiparc sur le territoire de la CARENE	Management	CARENE	déc-20
Mandat d'études préalables au transfert du centre commercial de Kerlédé à St Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juin-21
Opération d'aménagement Champ Rocheau et construction d'une maison médicale à Montoir de Bretagne	Concession d'aménagement	Commune de Montoire de Bretagne	déc-21
Mandat d'études préalables Groupe scolaire Jean Zay à St Nazaire	Mandat d'études	CARENE	oct-22
Mandat d'études préalables pour la requalification des halles centrales de St Nazaire	Mandat d'études	CARENE	oct-22
AMO finalisation du programme base nautique Porcé à St Nazaire	AMO	CARENE	janv-23
Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages travaux conservatoires des Halles de St Nazaire	Mandat de construction	CARENE	fev 2023
Mandat d'études préalable à la mise à jour du programme de la base sous marine à st Nazaire	Mandat d'études	CARENE	avr-23
Mandat d'études de programmation groupe Scolaire quartiers ouest	Mandat d'études	CARENE	mai-23
Mandat réalisation d'études de programmation en vue de la construction du centre de conservation muséal	Mandat d'études	CARENE	juin-23
Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages UCL à St Nazaire	Mandat de construction	CARENE	nov-23

## 3.2 - RELATIONS FINANCIERES

### ↳ Garanties d'emprunts des collectivités actionnaires

Les garanties d'emprunts consenties par les collectivités actionnaires concernent le financement d'opérations d'aménagement concédées à la Société par elles. Les montants garantis respectent les plafonds réglementaires prévus par le CGCT (le CGCT permet aux collectivités d'apporter à leur EPL une garantie à hauteur de 80 % pour les opérations d'aménagement foncier et 50 % pour toutes les autres activités).

Suivi des garanties bancaires Au 31/12/2023

Opération	Banque	Montant emprunt	Garant	Garantie %	Garantie €
Centre Ville St Nazaire	Banque postale	2 000 000 €	CARENE	80%	1 600 000 €
Centre Ville St Nazaire	Crédit coopératif	2 000 000 €	CARENE	80%	1 600 000 €
Aignac	Crédit Mutuel	800 000 €	CARENE	80%	640 000 €
<b>Total</b>		<b>4 800 000 €</b>			<b>3 840 000 €</b>

### ↳ Avance en compte courant d'associé

Conformément à l'article L225-38 du Code de Commerce, par délibération de son Conseil d'Administration initialement prévu le 15 décembre 2022 mais reporté le 16 janvier 2023 faute de quorum, la SPL a été autorisée à solliciter une avance en compte courant d'associé de la CARENE. Cette avance d'un montant de 200 000 € et d'une durée de 2 ans doit faire l'objet d'une

convention. Cette convention intervenant entre la Société et l'un de ses actionnaires détenant plus de 10% du capital est dite « réglementée ». Elle est renouvelable une fois et pourra être transformée en augmentation de capital dans les conditions de l'article L225-127 et suivants du Code de Commerce. Ladite avance est destinée à préserver un fonds de roulement nécessaire au fonctionnement de la société en raison de fonds propres limités au regard de l'activité désormais développée. Elle est consentie à titre gratuit par la CARENE à la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS. Le versement a été réalisé en 2023.

### ↳ Aides

Aucune aide particulière n'a été octroyée à la Société par ses collectivités actionnaires en dehors des subventions et participations consenties dans le cadre de concessions d'aménagement, conformément aux bilans prévisionnels approuvés par le concédant et prévues par le traité de concession et ses avenants.

### ↳ Dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende depuis sa création et notamment au titre de l'exercice écoulé.

## 4 - CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

### ↳ Principaux risques et incertitudes

- Aspect financier : les besoins en fonds de roulement

La SPL Sonadev Territoires Publics a été créée en 2013 à l'initiative de la CARENE et de la Ville de Saint-Nazaire. Elle a été dotée de fonds propres dimensionnés à minima afin de répondre à des besoins de fonds de roulement limités du fait d'un carnet de commande encore en devenir. Ce dimensionnement a été suffisant pendant les premiers exercices.

L'entrée de nouveaux actionnaires : les autres communes de l'agglomération de Saint-Nazaire et le Département de Loire-Atlantique s'est faite à capital constant, par cession d'actions de la CARENE. Le capital social reste donc toujours de 450 000 euros.

Depuis lors, la montée en charge des activités s'est accélérée. Les besoins de fonds propres sont aujourd'hui plus importants pour assurer le fonds de roulement.

Comme indiqué supra, la SPL a dû solliciter une avance en compte courant d'associé de la CARENE, d'un montant de 200 000 euros afin de disposer d'une trésorerie suffisante pour son fonctionnement.

La question d'une augmentation de capital peut donc être posée.

- Aspect financier : le suivi et la maîtrise du budget

La Société doit répondre aux besoins du territoire et de la commande publique et donc à ce titre maintenir une ingénierie dimensionnée au plus près des attentes. Ses charges de fonctionnement sont en rapport

de la masse salariale s'agissant d'une société d'ingénierie.

Chaque année, la Société établit son budget et en assure le suivi de la réalisation à travers ses systèmes d'information et des points de suivi réguliers.

Les produits de ce budget sont la résultante des analyses financières par opération. Le budget de l'année N+1, est élaboré en octobre de l'année N. Il est soumis à l'approbation du Conseil d'administration de décembre. Il fait également l'objet d'un examen trimestriel et d'un contrôle approfondi en octobre N+1 : c'est le probable de l'année en cours qui est aussi présenté au Conseil d'administration du mois de décembre.

Afin de maîtriser l'ensemble de ses charges dans une vision prospective, la Société actualise chaque année un PMT (Plan à moyen terme) glissant sur 3 ans qu'elle soumet également à l'approbation du Conseil d'administration.

Par ailleurs, la Société a mis en place un contrôle de gestion interne afin de disposer de situations intermédiaires (trimestrielles) permettant de contrôler l'avancement de ses charges de fonctionnement et de son chiffre d'affaires vs le budget approuvé par le Conseil d'administration au début de chaque exercice.

Actuellement, le principal enjeu est contractuel et porte sur l'affermissement de la commande publique, notamment à l'issue des phases de programmation et d'études préalables des projets pour lesquelles l'ingénierie a été mise en place. Les autres enjeux qui concernent l'avancement des opérations et les produits sont d'ordre conjoncturel (cf. infra).

Enfin, dans un contexte inflationniste, la Société doit pouvoir répondre aux attentes

de ses collaborateurs tout en conservant la maîtrise de sa masse salariale.

- Aspect juridique

La Société n'identifie pas de risque juridique susceptible de mettre en cause la poursuite de ses activités.

- Aspect technique

La Société a redéployé une nouvelle organisation, agrégé les compétences techniques et fonctions supports nécessaires pour répondre aux besoins du territoire et à la complexité des projets qui lui sont confiés.

Par ailleurs, elle dispose de systèmes d'information évolués en matière de :

- Comptabilité d'engagement
- Suivi financier des opérations
- Suivi de la relation client
- Management opérationnel
- Gestion des ressources humaines
- Gestion locative
- Gestion des emprunts
- Gestion centralisée des comptes bancaires

L'ensemble du personnel de la Société dispose d'un outil informatique géré en réseau.

La gestion et la sécurité des systèmes étaient assurées en 2023 et jusqu'à la cyber attaque dans le cadre d'un contrat confié à la Direction des services informatiques mutualisée Ville de Saint-Nazaire et CARENE.

- Aspect conjoncturel

La Société doit nécessairement intégrer les contraintes conjoncturelles actuelles et les risques spécifiques qu'elles génèrent du point de vue opérationnel. A savoir :

- L'instabilité des coûts après une période fortement inflationniste.
- Le niveau encore élevé des taux d'intérêts.
- Le ralentissement de l'immobilier et de la construction – tout particulièrement dans le secteur du logement - qui pourrait pénaliser le développement des opérations d'aménagement et augmenter la charge financière de celles-ci.

C'est pourquoi la Société entretient un dialogue de gestion régulier avec ses collectivités co-contractantes, notamment à travers l'actualisation des bilans prévisionnels d'exploitation des opérations et à l'occasion de la mise au point des comptes rendus financiers annuels (ou CRACL).

Les encours bancaires sont limités, reposent sur des taux majoritairement fixes obtenus après consultation. Le recours à des avances de la collectivité reste largement mobilisé à ce jour.

### ↳ Contrôle analogue

Le contrôle exercé par les collectivités territoriales actionnaires s'effectue en premier lieu par l'intermédiaire de leurs représentants dans la SPL.

A l'occasion de la séance d'installation du conseil d'administration le 16 décembre 2013, le contrôle des collectivités actionnaires a été formalisé par l'adoption d'un règlement intérieur qui en définit les modalités particulières en matière :

- De gouvernance et de vie sociale,
- D'orientations stratégiques et de gestion financière de la société,
- D'activités opérationnelles
- De passation des marchés

- **Gouvernance et vie sociale**

Comme indiqué supra, le nombre de sièges au Conseil d'administration a été fixé statutairement au maximum légal de 18 afin de permettre la plus large représentativité des collectivités locales actionnaires.

Un siège est actuellement réservé à l'assemblée spéciale des collectivités territoriales actionnaires minoritaires.

Par ailleurs, les représentants des collectivités actionnaires à l'assemblée spéciale sont nommés censeurs au Conseil d'administration dès lors qu'ils ne siègent pas à un autre titre au dit Conseil d'administration de la SPL, par exemple en tant que représentants de la CARENE.

Les censeurs assistent avec voix consultative aux séances du Conseil d'administration et reçoivent les mêmes éléments d'information que les administrateurs.

Ces instances ont été réunies à 3 reprises sur l'exercice 2023 (cf. supra Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité).

Un rapport présentant l'ensemble des points soumis à l'ordre du jour est préalablement communiqué :

- à chaque administrateur
- aux censeurs
- au directeur général des services de la CARENE (actionnaire majoritaire)
- au commissaire aux comptes
- à l'expert-comptable
- au sous-préfet, représentant des services de l'Etat

Le Commissaire aux Comptes est invité à chaque séance du Conseil.

Les points régulièrement mis à l'ordre du jour des Conseils d'Administration concernent :

- La nomination du Président et la direction générale

- Les décisions relatives à la vie financière de la société :

- ⇒ Approbation du probable de l'année N en cours et du budget prévisionnel N+1, présentation du plan à moyen terme N+2 et N+3.
- ⇒ Arrêt du bilan et des comptes annuels devant être présentés en AGO
- ⇒ Approbation du rapport de gestion devant être présenté en AGO
- ⇒ Approbation du texte des résolutions soumises au vote en Assemblée générale et notamment la proposition sur l'affectation du résultat de l'exercice
- ⇒ Autorisation sur les conventions de gestion passées avec des tiers

- Examen de la vie du portefeuille d'opérations gérées par la société :

- ⇒ Validation des nouveaux contrats.
- ⇒ Information au Conseil sur l'évolution du portefeuille d'opérations
- ⇒ Points particuliers relatifs à la vie des opérations.

- Préparation de tout point relevant de la compétence d'une A.G.E.

- ⇒ Modification statutaire
- ⇒ Augmentation de capital

#### ▪ **Orientations stratégiques et gestion financière**

Les Représentants des collectivités territoriales au Conseil d'administration de la SPL sont régulièrement informés et consultés concernant le développement et les perspectives financières de la SPL.

Ils valident les nouveaux contrats et leurs modalités de rémunérations, approuvent les

comptes et rapports annuels, les budgets. Les comptes prévisionnels N+1/N+2/N+3 sont présentés et le plan à moyen terme est soumis à approbation, le cas échéant.

Ils approuvent dans des termes identiques à ceux de leurs homologues de la SEM les comptes du GE et du GIE ainsi que leurs budgets.

Ils disposent d'une information sur les opérations en cours et leur avancement financier.

#### ▪ **Activités opérationnelles**

Les collectivités territoriales actionnaires cocontractantes exercent leur contrôle sur chacune des opérations qu'elles ont respectivement confiées à la SPL « SONADEV TERRITOIRES PUBLICS » selon les dispositifs qui figurent dans chacun des contrats de prestations intégrées et les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales [CRACL] sur chacune des opérations confiées, ainsi que par l'information de leurs représentants sur les opérations en cours lors des séances du Conseil d'administration et enfin via le présent rapport (cf. 5 – ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET PERSPECTIVES).

#### ▪ **Passation des marchés**

Le Conseil d'administration de la société fixe les règles et modalités de passation des marchés régis par le Code de la commande publique, et conclus dans le cadre des concessions et du fonctionnement de la société.

Ces règles permettent de respecter les principes fondamentaux de la commande publique :

- Liberté d'accès la commande publique
- Égalité de traitement des candidats
- Transparence des procédures

Ainsi, le Conseil d'administration a installé une Commission des marchés dotée d'un règlement.

La Commission des marchés est composée d'un collège ayant voix délibératives :

- Le Président Directeur Général, ou, par délégation, son représentant, en tant que membre titulaire de la commission
- Deux administrateurs et leurs suppléants, en tant que membres titulaires de la commission
- Le représentant de la collectivité ayant confié la Concession d'Aménagement, lorsque le contrat le prévoit, en tant que membre titulaire de la commission.

Et d'un collège ayant voix consultatives :

- Le Directeur,
- La Directrice Administrative et Financière,

Ainsi que toute personne qualifiée autorisée par le Président à assister à la Commission des Marchés pour y apporter son expertise et son concours et notamment :

- Le Responsable d'opération ou tout autre responsable opérationnel,
- Le maître d'œuvre,
- Les assistants à maîtrise d'ouvrage,
- Les services de la collectivité co-contractante éventuellement.

Le Président Directeur Général ou son représentant par délégation préside la commission.

La mise à jour des seuils européens de procédures formalisées conduit à mettre à jour régulièrement les seuils internes de passation des marchés concernant :

- Les services et fournitures
- Les travaux

Sur l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a procédé au renouvellement de la commission des marchés et à la mise à jour des seuils internes lors de sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2023.

#### ↳ **Contrôles internes**

Par ailleurs la société a mis en place des contrôles et des procédures internes, principalement en matière de :

- Gestion financière des opérations
- Passation et gestion des marchés
- Gestion des ressources humaines

#### ▪ **Gestion financière des opérations**

#### **A – CONTROLE DE GESTION DES OPERATIONS**

De manière semestrielle, les responsables opérationnels sont invités à présenter un bilan détaillé de leur opération, en présence du Directeur et de la Direction administrative et financière : chaque responsable d'opérations met à jour son prévisionnel dans l'outil de gestion afin de disposer d'un bilan financier actualisé ; la revue d'opération aborde tous les points clefs (maîtrise foncière, commercialisation, avancement des travaux, besoins de financement et cartographie des risques). Elle est l'occasion de l'établissement des deux séquences décrites infra.

#### **B – PREVISIONS ANNUELLES DE RECETTES ET DE DEPENSES DES OPERATIONS**

Examen en octobre, de l'état complet d'avancement technique et financier de chaque opération.

Analyse des recettes et dépenses prévisibles sur l'exercice en cours (exercice N) et les 3 exercices suivants (budget N+1 et plan à moyen terme pour N+2 et N+3).

Les responsables opérationnels présentent leurs dossiers devant un groupe de travail comprenant le Directeur et la Direction administrative et financière qui procèdent aux arbitrages.

#### **C- ELABORATION DES COMPTES RENDUS D'ACTIVITES AUX COLLECTIVITES**

Une procédure annuelle définit le planning de préparation des Comptes Rendus d'Activités aux Collectivités (CRAC) et précise les éléments à préparer par les responsables opérationnels et ceux qui sont

à établir par la Direction administrative et financière. Les notes sont standardisées (tableau-type)

Les bilans financiers prévisionnels des CRAC sont établis par les responsables opérationnels directement dans le logiciel de gestion qui permet de déterminer un bilan prévisionnel par poste budgétaire à partir:

- Des données comptables correspondant au réalisé,
- Des engagements constatés,
- Des prévisions.

Des réunions de préparation des CRAC sont tenues en présence du Directeur, de la Direction administrative et financière et des responsables opérationnels.

Lorsque les projets de CRAC sont établis, ils sont vérifiés par la Direction administrative et financière.

Avant transmission et délibération du concédant, les projets de CRAC font l'objet de rencontres avec les représentants de la collectivité afin d'ajuster les stratégies souhaitées par le concédant et de définir notamment les moyens de trésorerie à mettre en place, les garanties à apporter et les participations du concédant à solliciter.

Les CRAC définitifs sont établis à l'issue de ces réunions. Des réunions de présentation des CRAC au président directeur général de la société sont organisées, avant transmission aux collectivités concédantes.

#### **D – CONTROLE DES PRODUITS DES OPERATIONS**

Chaque produit (compromis de vente, acte de cession, factures de mandat, participation...) est analysé par la Direction administrative et financière par rapport aux éléments de prévisions (PRD et CRACL) par opération et globalement sur l'ensemble de la Société.

## E – CONTROLE DES CHARGES SUR OPERATIONS

Les charges (factures, demande d'acomptes, note d'honoraires etc.) sont validées, le cas échéant, par le maître d'œuvre, puis saisies dans l'outil de gestion par le service administratif et financier et visées par les responsables opérationnels qui assurent ainsi que la prestation a été faite et que le montant facturé est cohérent avec le montant engagé.

Ce processus est dématérialisé : des circuits de validation pour chaque nature de dépense ont été définis dans l'outil de gestion permettant de tracer (nom, date) les validations (ou refus de validation le cas échéant). La facture est saisie par le service financier puis validée par les opérationnels et transmises au service comptabilité pour mise en paiement. Le processus se termine par l'édition en ligne d'un document issu de l'outil de gestion « le DAR (Dépense à Régler) » reprenant le détail de l'imputation comptable de la charge (opération concernée, numéro de marché, poste budgétaire, compte comptable, code fournisseur, RIB, date d'échéance, montants (HT, TVA, TTC) ...). Le DAR est visé par les responsables opérationnels et la direction administrative et financière. Seules les factures ayant fait l'objet d'un DAR seront mises en paiement par le service comptable.

Tous les engagements pris par la société (acquisitions, cessions, baux, protocoles, indemnités d'éviction etc.) font l'objet d'un circuit de validation en dehors de l'outil de gestion : le responsable opérationnel vise le document qui est ensuite transmis à la DAF pour contrôle juridique, financier et fiscal et visa. La fiche ainsi visée accompagnée de l'acte à signer est transmise par l'assistante opérationnelle au Directeur qui ne signera le document que si les visas sont au complet.

### ▪ Passation et gestion des marchés

En sus des modalités décrites supra, chaque document contractuel est soumis à un contrôle via une fiche de procédure qui est visée successivement par le responsable

opérationnel et le juriste marché (fonction externalisée).

Il existe une fiche-type pour chaque nature d'événement :

- Signature et notification du marché
- Modification d'un marché de base
- Agrément d'un sous-traitant
- Signature du décompte général

Chaque fiche recense les différents points de vigilance (mode de passation, seuils, délais contractuels à respecter ...)

Seuls les marchés pour lesquels la fiche de procédure a été renseignée, vérifiée et visée seront :

- Signés par le directeur
- Passés en statut « engagé » dans le système de gestion.

En complément du circuit habituel de validation des marchés, des audits peuvent être menés ponctuellement par le juriste marché.

Pour les dépenses qui ne donnent pas lieu à l'établissement de marchés, une lettre de commande est établie selon un modèle type et elle est signée par le directeur ou par délégation la DAF, les Directeurs de Projets ou la Contrôleur de gestion (fonctionnement uniquement).

### ▪ Gestion des ressources humaines

La gestion des ressources humaines est assurée par le GIE.

Au 1<sup>er</sup> juin 2022, l'organisation avait été revue au sein de la Direction Administrative et Financière, avec la création d'un pôle gestion RH.

Parallèlement à cela, le GIE SONADEV s'est dotée d'un SIRH au 1<sup>er</sup> janvier 2022, LUCCA. Il s'agit d'une suite de modules, destinée à tous les salariés de l'UES, permettant de gérer les absences, les temps passés, ainsi

que les entretiens annuels obligatoires. Les circuits de validation des absences notamment sont conformes à l'organigramme et aux délégations données aux Directeurs et responsable de Pôles/Services. Les droits attribués sont limités afin de répondre aux obligations en matière de RGPD.

Le GIE SONADEV a externalisé la paie à un cabinet d'expertise-comptable, ce qui sécurise les données sociales (salaires, charges, cotisations, DSN ...).

#### ↳ **Contrôle externe**

La Société ne fait pas actuellement ni n'a fait sur l'exercice écoulé l'objet de contrôles

externes (Chambre régionale des comptes, URSSAF, services fiscaux, inspection du travail, etc.).

#### ↳ **Commissaire aux comptes**

Monsieur BEYOT – FIDUCIAL Audit (Cesson Sévigné, 35) comme commissaire aux comptes.

#### ↳ **Révision des comptes**

M. Arnaud LARGIER – SEMAPHORES (Rezé, 44) comme expert-comptable.

# 5 - ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET PERSPECTIVES

## 5.1 - ACTIVITES 2023

### 5.1.1 - ÉTUDES, MANDATS D'ÉTUDE, AMO, PRESTATIONS DE SERVICES

#### Mandat d'études préalables au transfert du centre commercial de Kerlédé à Saint-Nazaire

*Début mandat : 23/06/2021*

*Fin mandat : 31/12/2023*

*Mandant : Ville de Saint Nazaire*

Un deuxième avenant a été notifié le afin de modifier l'objet du mandat et le contenu des études confiées, le planning, le montant les dépenses à engager ainsi que la rémunération du mandataire.

#### Programme

Dans le cadre de sa politique en faveur du commerce, la CARENE accompagne la ville de Saint-Nazaire en vue d'étudier la faisabilité et de déterminer les conditions de transfert du centre commercial de Kerlédé. Ce transfert permettra de conforter le pôle commercial de proximité et de recomposer une centralité de quartier en cohérence avec le projet urbain de Kerlédé. Un important programme de restructuration du groupe scolaire Jean Zay est également à prendre en compte.

L'avenant n°2 vise à engager les études préalables afin de faire l'état des lieux du centre commercial, de conduire une concertation avec les commerçants et mener des négociations préalables, d'établir les programmes et les scénarii de relocalisation, de préciser le plan guide et la programmation urbaine envisageable, ainsi que déterminer les conditions de mise en œuvre opérationnel de l'opération.



#### Suivi financier

Pour cette mission, la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS sera rémunérée à hauteur de 109 500 € HT.

Au 31/12/2023, 81 480€ ont été perçus, soit 101 480 HT au total.

#### Mandat d'études préalables dans le cadre de l'opération de restructuration du groupe scolaire Jean Zay-Nazaire

*Début mandat : 19/10/2022*

*Fin mandat : à la fin de la mission*

*Mandant : Ville de Saint Nazaire*

#### Programme

Le projet stratégique de la ville de Saint-Nazaire prévoit dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissements, la restructuration complète du groupe scolaire Jean Zay comprenant :

- La réhabilitation ou la reconstruction de **l'école maternelle**
- La reconstruction de **l'école élémentaire**
- La reconstruction d'un **restaurant scolaire**

- La reconstruction d'un **accueil de loisirs**
- La construction des locaux de la **médecine scolaire**
- La construction d'une **salle polyvalente**
- ainsi que la création d'un **multi-accueils** ( 40 berceaux) et d'un **terrain multisports**.

#### Suivi financier

Pour cette mission, la Sonadev Territoires Publics sera rémunérée à hauteur de 67 000€ HT, soit 80 400€ TTC, selon les étapes opérationnelles suivantes :

- Etape 1 phase préparatoire aux études de programmation : 21 000€HT
- Etape 2 phase études de programmation : 46 000€ HT.

Au 31/12/2023, la Sonadev Territoires Publics a perçu 37 000€ HT, soit 42 000€ depuis le début de la mission.

### **Mandat d'études préalables à l'aménagement de la base nautique de Porcé à Saint Nazaire**

*Début mandat : 25/01/2023*

*Fin mandat : 30/04/2023*

*Mandant : Ville de Saint- Nazaire*

#### Programme

La mission porte sur la finalisation du programme de la base nautique de Porcé, la définition du cadre règlementaire, du calendrier et du budget de l'opération. Il est également attendu un accompagnement de la Ville de Saint-Nazaire durant la phase de programmation du projet, et ce jusqu'à la validation du programme technique détaillé, préalable au lancement du projet.

#### Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire est de 48 000€ HT soit 57 600 TTC.

Au 31/12/2023, la Sonadev Territoires Publics a perçu 30K€ HT.

### **Mandat d'études pour la mise à jour du programme d'aménagement du toit de la base sous-marine à Saint-Nazaire**

*Début mandat : 27/04/2023*

*Fin mandat : 31/10/2023*

*Mandant : Ville de Saint-Nazaire*

#### Programme

Un premier mandat avait été confié à la Sonadev Territoires Publics en 2020 afin de définir les orientations programmatiques pour un projet d'aménagement et de construction sur le toit de la base sous-marine.

Un nouveau mandat a été confié à la SPL afin de réaliser des études complémentaires et de mettre à jour le programme de l'opération qui se divise en 2 volets distincts :

- La « pérennisation » de la base sous-marine
  - Maintenance curative et modification de la passerelle,
  - Remise en état des radômes, édicule, ascenseur,
  - Traitement des infiltrations avec la reconstitution de l'écoulement des eaux pluviales et l'imperméabilisation partielle de la toiture.
- « L'activation » de la base qui englobera tous les aménagements et toutes les constructions à envisager à plus ou moins long terme sur le toit de la base.

#### Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire est de 64 750€ HT, soit 77 700€ TTC, réparti ainsi :

- Prise en main du dossier : 3 800€ HT
- Durée de l'étude (8.5mois de mi mars 2023 à fin octobre 2023) : 7 160€ HT/mois soit 60 860 € HT.

Au 31/12/2023, la Sonadev Territoires publics a perçu la somme de 61 170 € HT.

## Mandat pour la réalisation des études de programmation en vue de la construction du centre de conservation muséal

Début mandat : 09/06/2023

Fin mandat : 09/06/2024

Mandant : Ville de Saint-Nazaire

### Programme

Le territoire est porteur d'un musée accueillant des collections reconnues d'intérêt national et public dites « collections musées de France ». A ce jour, seule une partie des collections est conservée et protégée dans un espace dédié. Afin de maintenir l'ensemble des collections dans des conditions de conservation et de sécurité optimum, la ville de Saint-Nazaire en lien avec la SNAT a confié à la SPL Sonadev Territoires Publics une mission de programmation. Le mandataire devra, sur la base de l'expression des besoins, réaliser une étude de faisabilité et pré-programmatique.

### Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire est de 89 450€ soit 107 340€ TTC.

Au 31/12/2023, la Sonadev Territoires Publics a perçu 33 000€ HT suite à la réalisation des phases 1 et 2.

## Mandat pour la réalisation des études globales sur le secteur Bayer Ecurat-Groupe Scolaire et opération d'aménagement

Début mandat : 02/05/2023

Fin mandat : 02/05/2024

Mandant : Ville de Saint Nazaire

### Programme

Dans le cadre du projet stratégique de la ville de Saint-Nazaire, il est prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes dans le quartier de la Chesnaie à Saint-Nazaire, ainsi que le développement d'environ 75 logements.

Dans ce cadre, il a été confié à la Sonadev Territoires Publics une double mission :

- Mission de programmation du nouveau groupe scolaire,
- Mission d'actualisation de la programmation urbaine sur l'espace dédié à l'accueil des logements.

### Suivi Financier

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix forfaitaire est de 71 000€ HT soit 85 200€ TTC.

Au 31/12/2023, la SPL Sonadev Territoires Publics a perçu 35 600€ HT au titre de sa mission.

## 5.1.2 - MANDATS DE CONSTRUCTION

### Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages pour la rénovation et la requalification des Halles centrales de la ville de Saint-Nazaire

Début mandat : 29/03/2018

Fin mandat : 17/10/2022

Mandant : Ville de Saint-Nazaire

### Programme

Le plan stratégique de revitalisation / dynamisation du centre-ville est un des axes prioritaires du programme politique.

Dans ce cadre, les halles centrales, équipement commercial et d'animation majeur de centre-ville, vont ainsi être complètement rénovées et repensées pour en renforcer l'attractivité, et répondre au mieux aux besoins de ses usagers (clientèles et commerçants).

La Ville de Saint-Nazaire a confié à la SPL Sonadev Territoires Publics un mandat de maîtrise d'ouvrage pour les études préalables, les études de maîtrise d'œuvre et tous les travaux nécessaires au réaménagement des Halles centrales de Saint-Nazaire.

### Suivi opérationnel

Les contraintes techniques mise en évidence au cours du premier semestre 2022 ont remis en cause le programme dans sa globalité. De ce fait, le Mandant a pris la décision de résilier le contrat initial en vue de relancer le projet sur une nouvelle base programmatique et après des diagnostics complémentaires.

### Suivi financier

Suite à la décision prise, au 31/12/2022, ont été payés la phase ACT pour un montant de 30 192€ HT, ainsi que les indemnités de résiliation prévues à l'article 16.1 du contrat du mandat soit 37 450 €HT. Il restera le quitus de 11 550€ à facturer.

## **Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages pour la réalisation des travaux conservatoires anticipés des halles de Saint-Nazaire**

*Début mandat : 28/02/2023*

*Fin mandat : A l'achèvement de la mission*

*Mandant : Ville de Saint-Nazaire*

Suite à l'abandon du projet de requalification des Halles, la Ville a entamé une nouvelle réflexion pour les requalifier.

Sans attendre ce nouveau projet qui se vaudra plus sobre, il a été décidé d'anticiper un certain nombre de travaux pour sécuriser et pérenniser l'ouvrage.

### Programme

Cette opération comporte plusieurs volets distincts avec :

1/ Des travaux de réhabilitation (avec MOE) comprenant :

- Les travaux de l'enveloppe et de maintenance lourde ;
- Les travaux des sanitaires et des locaux fonctionnels ;

2/ Des travaux provisoires d'entretien et de maintenance courante (sans MOE)

La Collectivité a défini le programme de chacun de ces volets, et a arrêté à la somme de 2 234 850€ TTC, l'enveloppe financière prévisionnelle.

### Suivi financier

La rémunération de la Sonadev Territoires Publics est de 183 000 € HT soit 219 600€ TTC.

Année	Trimestre	Montant du forfait mensuel (€ HT)	Montant du forfait par trimestre (€ HT)
2023	T1	8 500,00	25 500,00
	T2	12 500,00	37 500,00
	T3	12 500,00	37 500,00
	T4	14 500,00	43 500,00
2024	T1	6 500,00	19 500,00
	T2	4 333,33	13 000,00
	T3	2 166,67	6 500,00
	T4	0,00	0,00

<b>TOTAL FORFAIT (€ HT) :</b>	<b>183 000,00</b>
-------------------------------	-------------------

Au 31/12/2023, la SPL a perçu la somme de 129 210€ HT.

## **Mandat de réalisation d'une unité cynotechnique sur le parc d'activités de Brais à Saint-Nazaire.**

*Début mandat :23/11/2023*

*Fin mandat : 1<sup>er</sup> trim 2025*

*Mandant : ville de Saint Nazaire*

### Programme

Dans le cadre de la mission confiée par la Collectivité, la SPL s'engage à réaliser une Unité Cynotechnique à destination de la Police Nationale. Elle sera composée de 5 box et de locaux administratifs d'environ 130m2 de surface plancher.

### Suivi financier

Au 31/12/2023, la Sonadev Territoires Publics a perçu 23 320€ HT de rémunération au titre des étapes 1 (prise en main du dossier à la phase 4 (APD)).

## Mandat public de réalisation Campus Heinlex

*Début mandat : 16/06/2020*

*Fin mandat : A l'achèvement de la mission*

*Mandant : Ville de Saint-Nazaire*

### Programme

La Collectivité souhaite regrouper les activités d'enseignement supérieur sur le site d'Heinlex à Saint Nazaire, dans le cadre d'un marché global de conception réalisation.

Le projet, objet de ce programme, concerne donc la construction d'un nouveau bâtiment et la réhabilitation de 2 autres bâtiments, avec les



objectifs de performance environnementale et énergétique suivants :

- Construction d'un nouveau bâtiment BBC Effinergie niveau E2 C1 (avec mesures conservatoires pour atteindre le niveau E3 ultérieurement) et l'atteinte du niveau 2 du label biosourcé,
- Réhabilitation lourde aux normes BBC Rénovation du bâtiment 7
- Rénovation des espaces intérieurs du bâtiment 8.

Elle en a défini le programme et a arrêté, à la somme de 14,5 millions d'euros, valeur 2019, l'enveloppe financière prévisionnelle.

### Suivi financier

Au 31/12/2023, 132 660 € HT ont été perçus au titre de la fin des travaux de la tranche 1 ainsi que la livraison, et le début des travaux de la

tranche 2. La rémunération globale de la mission s'élève à 648 000€ HT.

## 5.1.3 - CONCESSIONS D'AMENAGEMENT

### ZAC Centre Bourg Saint-André-des-Eaux

*Début concession : 11/03/2014*

*Fin de concession : 31/12/2027*

*Concédant : CARENE*

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	12 555	12 555
Réalisé au 31/12/2023	263	472
Avancement	2%	4%

### Programme

La ZAC du centre Bourg de Saint-André-des-Eaux est une ZAC multi-sites qui se décompose en 7 ilots opérationnels d'une superficie de 9,85 ha dont environ 6,5 ha cessibles.

Programme global à réaliser : 410 logements +/- 10% et environ 2 500m<sup>2</sup> de commerces et services.

### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

Courant 2023, la principale activité a été la démolition de l'ancienne maison LEGAL et Crédit Mutuel pour la réalisation du diagnostic archéologique avant la construction de la future maison médicale.

Les fonciers pour l'opération Blanche Couronne portée par VIVAPROM ont également été vendus, pour la réalisation d'une opération d'environ 50 logements.

Par ailleurs l'année 2023 a permis de poursuivre les études Zones Humides sur le secteur Pré du Bourg, de lancer une nouvelle étude urbaine sur le secteur Gaudinai mais aussi de suivre l'avancement du secteur Kerfut porté par le CISN.

Différentes demandes politiques ont aussi été faite et évaluées pour la poursuite de l'opération.



Les dépenses réalisées en 2023 ont été de 263 K€ correspondant principalement à des études, des frais de démolition de la maison LEGAL et de l'ancien crédit Mutuel pour libérer le foncier de la future maison médicale, des frais financiers pour 74K€ ainsi que la rémunération aménageur.

Les recettes de 472K€ correspondent à des cessions à promoteurs ainsi qu'une participation et des produits financiers.

Pour rappel, la participation globale du concédant s'élève à 3 976K€.

Un remboursement d'avance a été réalisé en 2023 pour 800K€. Le solde de l'avance de trésorerie à rembourser est de 2 220K€.

*Au 31/12/2023, la rémunération aménageur s'est élevée à 62K€.*

## Concession d'aménagement de l'Ecoquartier Sautron à Saint-Nazaire

*Début concession : 11/05/2015*

*Fin de concession : 12/05/2025*

*Concédant : Ville de Saint-Nazaire*

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	8 011	8 011
Réalisé au 31/12/2023	3 989	3 173
Avancement	50%	40%

### Programme

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise de 1,7 hectare correspondant à l'ancienne station d'épuration de Sautron sur le quartier du Front de mer.

Ainsi les objectifs de l'opération d'aménagement et de renouvellement de l'îlot Sautron sont les suivants :

- la construction d'une centaine de logements (soit approximativement 8 500 m<sup>2</sup> SP) dont au moins 50% de logements aidés (soit 30% au moins de locatifs sociaux (PLUS et PLAI) et 20 % en accession sociale): les logements créés seront principalement des logements collectifs et superposés permettant de créer une offre diversifiée tant à destination de jeunes ménages ou de familles actives que de personnes âgées,
- la création d'un espace public vert permettant notamment la gestion pluviale de l'opération et l'introduction de nouveaux usages.

Suite à l'intégration d'une sous opération immobilière relative au projet d'habitat participatif de 12 à 15 logements, un avenant a été signé afin de compléter l'objet de la concession et les missions de l'aménageur.

### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

L'année 2023 a permis d'achever les travaux de finition de l'Ecoquartier pour permettre la livraison des programmes des logements sociaux et du bâtiment D du CISN.

L'année 2023 a été une étape marquante pour notre opération d'habitat partagé. Les derniers ateliers de co-conception avec le panel des futurs habitants ont permis de finaliser le projet définitif, de valider les aménagements de tous les logements et des espaces partagés et

extérieurs. La livraison est prévue pour le début de l'année 2026. Cette opération marque la fin de l'aménagement de l'écoquartier Sautron qui fait la part belle à de nouveaux bâtiments passifs, aux piétons et aux espaces végétalisés.

Les dépenses réalisées sur cette année s'élèvent à 784K€.

Les recettes 2023, de 616€, correspondent à la participation versée de 600K€ ainsi qu'à la réitération du dernier carport.

Il reste 1 000K€ d'avance permettant de financer le besoin de trésorerie sur l'habitat participatif comme cela était prévu lors du montage. Cette avance a généré des frais financiers de 38K€ en 2023.

*Au 31/12/2023 : La rémunération aménageur s'est élevée à 62,3K€.*



Perspectives Habitat Participatif Le Carrousel (APS)

## Concession de redynamisation du centre-Ville et d'agglomération de Saint-Nazaire

*Début concession : 21/07/2015*

*Fin de concession : 12/05/2037*

*Concédant : CARENE*

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	67 994	67 996
Réalisé au 31/12/2023	31 169	19 555
Avancement	46%	29%

### Programme et avancement opérationnel 2023

La concession, initialement portée par la ville de Saint-Nazaire a été reprise par la CARENE au

04/03/2019 (à l'exception de la sous-opération place du Commando).

Elle comportait 3 sous opérations complémentaires :

- Les Commerces et le tertiaire,
- L'ilot Lebon,
- L'ilot Fanal.

L'autre volet structurant de la concession porté dès l'origine par la CARENE concerne les logements dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble de la reconstruction.

Deux avenants à la concession ont été notifiés le 13/10/2022 intégrant la réalisation d'un parking en élévation et le 20/06/2023 pour l'ilot Jollinier.

### Le Centre-ville Commerces et la restructuration d'ilots urbains

Les objectifs principaux sont :

- Le portage de locaux commerciaux en vue de redistribuer et dynamiser l'offre,
  - La restructuration d'ilots urbains pour la production de logements neufs.
- ✓ Les Commerces et le tertiaire

Le programme prévoit l'acquisition de 4 à 8 cellules commerciales par an sur **10 ans**, soit environ 50 à 60 cellules au total.

L'année 2023 a été marquée principalement par l'acquisition de cellules commerciales pour 495K€ ainsi que par la remise à plat du modèle de la concession étant donné que les volumes d'acquisition avaient été réalisés.

- ✓ Ilot Lebon

L'objectif fixé par la concession était de restructurer l'ilot Lebon.

L'année 2022 a été marquée par la fin des travaux de dépollution qui a permis d'acter la vente de la partie arrière à Vinci Immobilier pour la réalisation d'un programme de logements.

En 2023, des travaux ont été réalisés afin d'acter la cession des 2 cellules d'activité en rdc d'ELEKTRA :

- Une pharmacie
- L'hôpital de Saint Nazaire (service psychiatrique).

Les dépenses se sont élevées à 47 K€.

✓ Le Fanal

Les éléments de programme sur le Fanal sont les suivants :

- Logements neufs : environ 60 logements dont environ 20 maisons individuelles et 40 logements intermédiaires.
- Espaces publics : requalification de l'existant et création des voies de desserte résidentielle.



Les travaux se sont achevés en 2022. Il reste un terrain à vendre à ce jour, ce dernier ayant été retiré de la commercialisation suite à un contentieux sur le permis de construire.



### Le Centre-ville Logements

Le traité de concession prévoit :

- L'acquisition/réhabilitation et revente sur 10 ans d'environ 15 immeubles représentant une surface totale de 7500m<sup>2</sup> de SP

- La requalification des immeubles en vue d'être remis au plus tôt sur le marché immobilier. Ceux-ci pourront être cédés auprès d'acquéreurs résidents ou d'investisseurs.

En 2023, 7 des 8 logements de la résidence Mystik ont été vendus et 10/11 sur Oktopus.

Résidence Mystik



Résidence OKTOPUS



Sur le programme **Hôtel de Bretagne**, des études de maîtrise d'œuvre ainsi que des travaux de curage/désamiantage ont été réalisés en 2023.



### **Café de la Baule :**

En 2023 : déroulement des études maîtrise d'œuvre et détermination du montage opérationnel le plus adéquat



### **23 rue du Maine**

Libération des lieux par voie d'huissier .



### **84, boulevard de la libération et 48 rue des Halles**

Acquisition des logements en 2023.



## **ILOT JOLLINIER**

Par avenant n°6 au traité de concession en date du 20 juin 2023, le projet d'aménagement sur l'îlot Jollinier a été intégré aux missions de la concession.

Ce projet prévoit dans un premier temps, une restructuration de l'îlot urbain avec la démolition de l'ensemble bâti sur les 5 parcelles (maisons de ville, constructions annexes, effacement réseaux, etc.), puis la construction d'un immeuble pour accueillir le service des Ressources Humaines et Sociales de la collectivité et une antenne du service Parc Auto Transport.

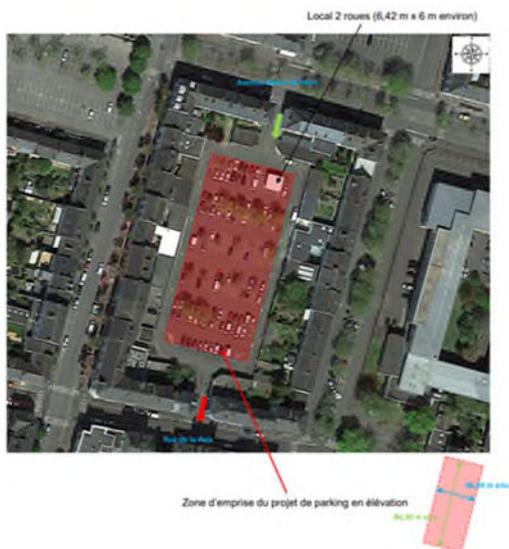


## **Parking en élévation**

Le projet se situe place des 8 et 11 mai 1945. Il se développe en lieu et place du parking aérien existant.

Ce projet a été intégré à la concession centre-ville commerce par avenant n°5 en date du 11 octobre 2022.

La consultation de conception réalisation a été organisée sur l'année 2023.



Le projet retenu est présenté par le groupement dont le mandataire est GCC.



### Suivi financier :

Les dépenses sur la concession ont été de 4 383K€ en 2023 (dont 630 K€ de rémunération aménageur et 427K€ de frais financiers).

La rémunération au 31/12/2023 s'est élevée à 630 K€ pour la concession centre-ville logements et commerces.

## Concession Centre-Ville Commando/Ville de Saint-Nazaire

Début concession : 21/07/2015

Fin concession : 31/12/2025

Concédant : Ville de Saint-Nazaire

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	3 403	3 560
Réalisé au 31/12/2023	3 408	3 623
Avancement	100%	102%

### Programme

La concession conclue entre la commune de Saint-Nazaire et SONADEV TERRITOIRES PUBLICS sur l'aménagement de la place du Commando située dans un périmètre différent de celui du cœur marchand de Saint-Nazaire, et dont les cellules commerciales neuves ont été achevées et livrées en 2018, à l'exception du 5<sup>ème</sup> et dernier bâtiment réalisé sur l'exercice 2019 (réception en juillet). Par ailleurs, les travaux de finitions sur les 4 premiers bâtiments (suite à la résiliation du marché de bardage de l'entreprise Belliard en 2018) ont été menés en parallèle.

Pour rappel, la cession de la SPL à la SEM a été réalisée fin 2019.

Un avenant de prolongation au 31/12/2025 a été signé afin de pouvoir traiter le contentieux qui oppose la SPL à l'entreprise Belliard défaillante.



### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

Les dépenses sur l'exercice 2023 (21,3K€) couvrent les travaux réalisés sur le bar iodé ainsi que des frais financiers liés à l'avance mobilisée de 64K€.

Aucune rémunération n'a été perçue au 31/12/2023.

## Concession d'aménagement « La Harrois » à Besné

Début concession : 13/06/2016

Fin concession : 12/06/2026

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	1 907	1 914
Réalisé au 31/12/2023	1 054	796
Avancement	55%	42%

### Programme

La concession d'aménagement dite de la « HARROIS » à vocation économique artisanale et industrielle s'étend sur une superficie totale de 5,5 ha.

L'actuel parc d'activités de la Harrois (8.7 hectares) est aujourd'hui arrivé à saturation et les « reliquats » fonciers ne peuvent répondre à l'obligation de proposer à Besné une offre adaptée pour l'implantation de nouvelles activités et pour l'extension d'entreprises déjà en place.

Dans ce cadre la CARENE a décidé d'engager l'extension du parc d'activités de la Harrois à Besné, en vue de constituer une nouvelle offre adaptée et intégrée à son environnement économique, urbain et naturel.



### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

Les dépenses sur l'exercice s'élèvent à **21€** et portent sur des travaux de reprise de la clôture

de la bache à incendie suite aux vandalismes répétés ainsi que la rémunération aménageur.

L'avance de trésorerie mobilisée est de 650K€ et la participation du concédant s'élève à 814K€ (500K€ ont été appelés au 31/12/2023).

Une avance interopération de 250K€ a été réalisée en 2023 au profit de la concession Six Croix 2. Cette avance sera remboursée courant 2023.

Au 31/12/2023, la rémunération aménageur est de 14,7 K€.

## Concession d'aménagement dite de « Parc d'activités des Six Croix 2 »

Début concession : 27/01/2016

Fin concession : 31/12/2031

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	12 075	12 975
Réalisé au 31/12/2023	6 199	2 812
Avancement	51%	22%

### Programme

La concession d'aménagement dite de « Parc d'activités des Six Croix 2 » à vocation économique généraliste : activités industrielles, logistiques et de soutien au pôle industrialo-portuaire, services, artisanat, s'étend sur une superficie totale de 32 ha. Le site de Six Croix 2 doit aussi pouvoir répondre aux besoins de relocalisation d'entreprises impactées par le projet de contournement ferroviaire à Donges.

### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

La procédure d'expropriation s'est poursuivie sur 2023 et les indemnités ont été versées en fin d'année. Les travaux de fouilles archéologiques devraient reprendre en 2024 après l'obtention de l'arrêté modificatif de la DRAC en date du 12/12/2023 pour tenir compte de la modification du périmètre d'aménagement et l'arrêté environnementale complémentaire et ses prescriptions.



Lors du dernier CRAC approuvé, une participation complémentaire a été votée suite à la perte de fonciers cessibles sur une partie du secteur sud. La participation s'élève désormais à 1 749K€.

Aucun remboursement d'avance n'a eu lieu sur l'exercice. Le solde de l'avance à rembourser s'élève à 3 250K€. Afin de verser les indemnités d'expropriation, une avance a été concédée à la concession de la part de la Harrois et Trébale pour 800K€. Elle sera remboursée courant 2024 après contractualisation d'un emprunt.

*Au 31/12/2023, La rémunération aménageur s'est élevée à 101,8K€.*

## Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Clos Mignons » / Territoire de la Commune de Donges

*Début concession : 16/03/2016  
Fin concession : 17/03/2024*

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	1 198	1 198
Réalisé au 31/12/2023	1 078	1 044
Avancement	90%	87%

### Programme

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise de 14 912m<sup>2</sup>.

Les objectifs programmatiques la construction d'une quarantaine de logements dont 50% de logements sociaux et 50% de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons individuelles.

### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

L'année 2023 a été calme sur le plan opérationnel, la concession est échue depuis mars 2024. Il ne reste qu'un lot à commercialiser, retiré de la vente le temps que soit défini le programme de la Arais donnant directement sur ce terrain.



Le solde de la participation financière d'équilibre de la CARENE à cette opération a été perçue en 2023 pour 60K€.

A cette participation financière s'ajoute : un apport en nature des terrains d'assiette de l'opération par la CARENE ; le foncier est valorisé à 112K € HT et une participation des autres opérateurs en périphérie du projet à hauteur de 55 K€ au titre des éléments de viabilisation portés par l'opération.

Une participation de la Commune de Donges est intégrée à hauteur de 80 K€ HT au titre des travaux à réaliser pour la création d'une nouvelle voie d'accès entre l'opération et la rue

Léo Lagrange. Le solde a été perçu en 2021 pour 40K€.

Au 31/12/2023, La rémunération aménageur s'élève à 23K€. Le solde de l'avance de trésorerie est de 250K€ suite au remboursement de 150K€ en 2023.

## Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Hauts d'Aignac »-Territoire de la Commune de Saint-Joachim

Début concession : 17/09/2019

Fin concession : 20/09/2026

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	1 972	1 972
Réalisé au 31/12/2023	1 291	759
Avancement	65%	39%

### Programme

L'opération d'aménagement du site d'Aignac, sur la commune de Saint Joachim est une opération à vocation d'habitat dont le périmètre



opérationnel couvre une superficie d'environ 1,5 hectares, et dont la superficie cessible estimée est de 1,2 hectares.

### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier



Fin 2023, les travaux de voirie et réseaux sont terminés à 90%. Il reste à réaliser les travaux de paysage qui se termineront début 2024

Les dépenses se sont élevées à 529K€ et les recettes à 38K€ correspondant à une participation Enedis.

Une avance de trésorerie a été mobilisée sur les exercices antérieurs à hauteur de 200K€.

Au 31/12/2023, la rémunération perçue s'élève à 45,5K€.

## Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement «Moulin du Pé » à Saint-Nazaire

Début concession : 28/01/2020

Fin concession : 28/01/2032

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	33 043	33 044
Réalisé au 31/12/2023	7 051	7 925
Avancement	21%	24%

### Programme

L'opération d'aménagement « Moulin du Pé » située à Saint-Nazaire est une opération à vocation d'habitat représentant une superficie d'environ 10 hectares.

*Prospective du projet depuis le boulevard Laënnec*

Le programme global de construction est de 34 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 410 logements représentant 32 000 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces et services.

Objectifs :

- Développer l'ensemble des différentes typologies de logements avec un accent particulier sur le logement à destination familiale.
- Proposer 10 % environ de logements de type locatif social.

#### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

L'année 2023 a permis de réaliser les travaux de retraitement des sols, d'élaborer les études de conception avancées des espaces publics du Sud de la ZAC et d'attribuer les principaux îlots à construire dans le vallon.

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 1 860K€ et correspondent principalement à l'ensemble des travaux de retraitement des bétons à grande échelle. A cela s'ajoute également la rémunération aménageur.

*A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Un produit constaté d'avance de 60K€ a été comptabilisé.*

*Au 31/12/2023, La rémunération aménageur est de 180K€ pour l'opération (un Produit constaté d'avance de 60K€ a été comptabilisé sur le fonctionnement).*

### Concession d'aménagement pour la restructuration du centre commercial de la « Trébale » à Saint-Nazaire

*Début concession : 23/06/2020*

*Fin concession : 31/12/2026*

*Concédant : CARENE*

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	12 652	12 652
Réalisé au 31/12/2023	1 120	2 497
Avancement	9%	20%

L'opération d'aménagement « Restructuration du centre commercial de la Trébale et aménagement des espaces publics du secteur » située à Saint-Nazaire est une opération de renouvellement urbain et de redynamisation

commerciale sur une superficie d'environ 2,8 hectares.

Le programme doit permettre :

- La maîtrise immobilière d'environ 1500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales réparties sur une dizaine d'activités ;
- La démolition d'environ 750 m<sup>2</sup> de cellules commerciales ;
- La construction d'environ 220 m<sup>2</sup> de cellules commerciales nouvelles ;
- Le remembrement d'environ 600 m<sup>2</sup> de commerces ;
- La construction d'une opération immobilière d'environ 25 logements destinés à l'accession à la propriété ;
- La requalification d'environ 12 500 m<sup>2</sup> d'espaces publics et espaces verts.

#### Avancement opérationnel 2023 et suivi financier

L'APS et l'APD du centre commercial ont été élaborés en 2023. Le projet intègre les principales attentes des commerçants en termes d'implantation, les attentes des services de la ville de St Nazaire, de la CARENE et de SILENE ainsi que les recommandations de la police municipale.



*Perspective du projet depuis le carrefour Fréchets / Lilas*

Un nouvel AVP des espaces publics a été réalisé. Celui-ci intègre davantage de végétal sur la place de la Trébale, le déplacement de la ligne de bus sur la route des Fréchets et le renforcement de la place du vélo dans le projet urbain.

Cet AVP a fait l'objet d'une nouvelle consultation des services puis d'une validation définitive fin 2023.

Les dépenses de l'exercice ce sont élevées à 902K (Maitrise foncière, honoraires et rémunération aménageur), et les recettes à 36€, correspondant à des produits financiers.

La participation pour cette opération s'élève à 6 059K€.

*Au 31/12/2023, la rémunération aménageur s'est élevée à 75K€.*

*A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Un produit constaté d'avance de 79K€ a été comptabilisé.*

### **Concession d'aménagement Champ Rocheau à Montoir de Bretagne**

*Début concession : 20/01/2022*

*Fin concession : 20/01/2028*

*Concédant : Ville de Montoir de Bretagne*

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison	3 829	3 829
Réalisé au 31/12/2023	84	302
Avancement	2%	8%

### **Programme**

Programme des constructions à réaliser	Traité de concession initial
<b>Vocation de l'opération</b>	Habitat / Commerces / Équipement public
<b>Périmètre de la ZAC</b>	1,7 ha (dont 8 065 m <sup>2</sup> pouvant être aménagé hors zone humide)

<b>Nombre de logements</b>	35 logements
<i>Dont logement social</i>	0 %
<b>Surface de plancher (logements)</b>	2 690 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher (maison médicale)</b>	630 m <sup>2</sup>
<b>Surface foncière à céder</b>	4 075 m <sup>2</sup>

### **Avancement opérationnel 2023 et suivi financier**

Suite à l'abandon de la maison médicale sur ce foncier, un nouveau travail a été réalisé avec la maîtrise d'œuvre afin de modifier le projet d'aménagement. Des discussions sont toujours en cours avec la Mairie afin d'arrêter un nouveau programme répondant à leurs attentes tant en termes financiers qu'opérationnels.

Les dépenses réalisées sur l'exercice (46K€) correspondent à des frais d'études et à la rémunération aménageur qui s'est élevée à 27K€.

Une partie de la participation (151K€) avait été versée en 2022. Ce même montant a été appelé en 2023 pour couvrir les premières dépenses.

*Au 31/12/2023, la rémunération aménageur s'est élevée à 22,7 K€.*

## 5.2 - PERSPECTIVES DE L'ACTIVITE

---

### 1/ L'évolution du groupement

Avec une dizaine d'année d'existence, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS s'est ancrée dans le territoire et a trouvé toute sa place dans le dispositif opérationnel de Saint-Nazaire Agglomération. La société avait d'ailleurs abordé la nouvelle mandature avec un plan d'affaires soutenu et d'importantes perspectives.

En conséquence, pour répondre à leur feuille de route, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS et la SEM SONADEV qui ont mutualisé leurs moyens, doivent constamment relever trois défis :

- Adapter l'organisation et les moyens pour accompagner l'ambition du territoire mais également absorber la variabilité de la commande publique.
- Développer les solutions et apporter les réponses opérationnelles les plus optimisées.
- Appréhender les freins d'une conjoncture très fluctuante et ses conséquences sur l'aménagement et la construction.

L'adaptation de l'organisation est passée par le renforcement des moyens opérationnels et des fonctions supports dans une organisation tournée vers les grands objectifs du territoire :

- 3 Pôles
  - Développement urbain / logement
  - Développement économique / Immobilier d'entreprise
  - MOA Publique
- Des services supports
  - Administratif et financier
  - Communication
  - Commercialisation (guichet unique)
  - Gestion patrimoniale

Cette adaptation de l'organisation a posé un nouvel organigramme répliqué sur les deux structures et dont les moyens humains portés par le GIE SONADEV et le GE SONADEV INGENIERIE sont mobilisés avec la plus grande agilité possible selon les besoins de chaque société.

L'optimisation des solutions et réponses opérationnelles passent par la mobilisation de tous les outils et la bonne articulation des interventions de la SEM SONADEV et la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS qui continuent le déploiement de leurs activités en complémentarité.

En rappel, la création en 2014 de la société publique locale Sonadev Territoires Publics à l'initiative de Saint-Nazaire Agglomération, rejointe par l'ensemble des communes du territoire et en présence du Département, a permis d'élargir l'offre d'ingénierie à disposition des collectivités locales et de mieux répondre aux besoins de la commande publique en termes de facilité et de sécurité de mise en œuvre (mandats d'études préalables, concessions d'aménagement, assistance à maîtrise d'ouvrage ou délégations de maîtrise d'ouvrage, prestations de service comme le management des parcs d'activités).

Si la SPL est destinée à traiter des nouveaux contrats publics conclus avec ses collectivités actionnaires, la SEML SONADEV est engagée dans le champ de l'immobilier, en s'appuyant sur des montages partenariaux et des effets de leviers financiers. Elle a par ailleurs pris une participation dans une

société de projets photovoltaïques – ACTI SUN - susceptible de lui permettre de répondre aux besoins de ses propres activités mais également de répondre comme tiers investisseur aux sollicitations d'autres maîtres d'ouvrages.

Enfin, la capacité à agir de la SEM SONADEV et du groupement va être renforcée avec la création courant 2024 de la foncière patrimoniale en soutien de solutions immobilières pour le commerce et les autres activités économiques du territoire.

## 2/ Les besoins du territoire

Comme rappelé en propos liminaire, nous savions que le nouveau projet de territoire 2021-2028 adopté par Saint-Nazaire Agglomération était particulièrement ambitieux mais cohérent avec une forte dynamique territoriale. Citons quelques axes prioritaires de mobilisation de la SPL (et de la SEM).

Dans le registre du développement urbain :

- ✓ La réduction de la consommation d'espace au travers des projets de renouvellement urbain, la consolidation des centralités, de la qualité de vie et des paysages avec une intensité d'usages et de services autour de l'habitat, des mobilités, d'équipements publics et des commerces de proximité en s'appuyant notamment sur les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Cœurs de bourgs/cœurs de villes ».
- ✓ La mise en œuvre de projets ciblés de renouvellement urbain et social sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (PRIR).

Dans le même temps, le PLH 2022-2027 de Saint-Nazaire Agglomération qui fixe la feuille de route pour le logement et notamment a pour ambition de maintenir le cap d'une production de logements de qualité accessibles à tous, avec un effort de diversification de l'offre, principalement produite en renouvellement urbain. Cela concerne également la réhabilitation du parc de la reconstruction ou bien le soutien aux expérimentations citoyennes (habitat participatif), deux axes sur lesquels la SPL est mobilisée.

Ainsi, à Saint-Nazaire par exemple, le projet urbain particulièrement nourri et appuyé par Saint-Nazaire Agglomération vise notamment à maintenir une politique active de construction de logements, notamment locatifs sociaux ou en accession aidée au travers du dispositif de bail réel solidaire (BRS), afin de permettre à chacune et chacun, quels que soient ses revenus, de trouver sa place. Citons :

- ✓ La réalisation du nouveau quartier sur le site de l'ancien hôpital au « Moulin du Pé » qui devrait rentrer en 2024 dans sa phase d'aménagement opérationnel après que le site ait été libéré et les sols dépollués.
- ✓ L'aménagement du nouveau quartier des Québrais.
- ✓ L'aménagement et la rénovation des quartiers de la Trébale et de Kerlédé en phase avec la restructuration des centres commerciaux.

Par ailleurs, le nouveau projet stratégique de la Ville de Saint-Nazaire 2021-2029 comportait un volet équipements publics ambitieux fléché vers la SPL:

- ✓ Rénovation des Halles du centre-ville et construction d'un parking en élévation,
- ✓ Restructuration du groupes scolaire Jean Zay dans le quartier de Kerlédé, nouveau groupe scolaire dans les quartiers ouest.

- ✓ Rénovation du gymnase d'Heinlex.
- ✓ Création d'un centre de conservation muséal.
- ✓ Activation du toit de la base sous-marine,
- ✓ Création d'une nouvelle base nautique en mer à Porcé.

Les différents projets communaux sur Saint-Nazaire Agglomération (Pornichet, Trignac, Saint-André des Eaux, Montoir de Bretagne, Donges, Besné, Saint-Malo de Guersac, Saint-Joachim, La Chapelle des Marais) – notamment autour des centralités - finissent de dessiner un territoire en pleine transformation, dynamique et ambitieux, soucieux de concilier attractivité, emploi, rayonnement économique, logement pour tous, services, environnement et cadre de vie.

Dans le registre du développement économique et de la formation :

- ✓ La consolidation du pôle d'Enseignement supérieur de l'ouest de la métropole Nantes - Saint-Nazaire : site universitaire du campus d'Heinlex, campus numérique dans le centre-ville de Saint-Nazaire, etc.
- ✓ Le renforcement des conditions d'accueil pour les entreprises par l'aménagement et le management environnemental des parcs d'activités, et
- ✓ Le déploiement d'une offre immobilière diversifiée pour accompagner les entreprises à tous les stades de leur développement.

Le nouveau schéma d'accueil des entreprises qui reste à formaliser devrait d'ailleurs amplifier la nécessaire régulation de l'offre foncière en organisant l'intensification des parcs d'activités et le démembrement foncier-bâti pour une meilleure gestion de la ressource foncière, désormais rare et précieuse. L'initiative publique doit s'organiser afin de conserver la main sur les finalités de son offre.

### 3/ L'activité de la SPL et du groupement

En 2023, la SPL a conservé une bonne trajectoire : Le chiffre d'affaires opérationnel (1 802 K€) est en forte progression par rapport à l'exercice précédent (+ 24,5%)

Pour 2024, tout en restant dans une phase d'amorçage de nombreuses opérations en cours de contractualisation, en études préalables de faisabilité ou de programmation (futurs concessions et programmation des équipements publics), voire dans des phases de maîtrise foncière (notamment sur le centre-ville ou dans les secteurs de renouvellement urbain comme la Trébale et Kerlédé), la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS prévoyait la poursuite de la montée en charge de son activité avec un chiffre d'affaires opérationnel projeté autour de 1 916 K€ (+ 115 K€) se répartissant de la manière suivante :

- 75,8 % pour les opérations d'aménagement (concessions),
- 19,6 % pour les mandats de construction,
- 4,6 % pour les mandats d'études.

La SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS doit poursuivre dans la continuité ses actions de développement sur les opérations d'habitat telles que la ZAC du Centre Bourg de Saint-André des Eaux, l'Eco Quartier de Sautron à Saint-Nazaire (avec un volet habitat participatif porté en concession), les Clos Mignons et sa probable extension au secteur de la Ariais à Donges. Elle doit engager la nouvelle opération du Champ Rocheau à Montoir-de-Bretagne, recentrée sur un programme de logements. Parallèlement, elle prépare activement les phases opérationnelles concernant la restructuration du centre commercial de la Trébale ou l'aménagement du site du Moulin du Pé à Saint-Nazaire, le

lotissement d'Aignac à Saint-Joachim. Un mandat d'études préalables a préfiguré la recomposition du quartier de Kerlédé. Enfin, la SPL a accompagné Saint-Nazaire Agglomération en vue de la création de la ZAC des Québrais à Saint-Nazaire, de la ZAC des Ecotais 3 à Donges ou du lotissement des Clos Miraud à La Chapelle des Marais qui compléteront l'activité de la SPL dans le champ du développement et du renouvellement urbain.

L'inflexion de l'activité d'aménageur sur le renouvellement urbain est symbolisée par la concession d'aménagement pour la redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire désormais intégrée au programme "*Action cœur de ville*" sur un périmètre élargi à l'opération de revitalisation du territoire (ORT) : les acquisitions immobilières d'opportunité ou bien plus volontaristes déjà réalisées ou en cours, permettent de développer progressivement la production d'une offre immobilière neuve ou rénovée diversifiée (logements, commerces et services, tertiaire et équipements) qui sont les marqueurs de l'action publique engagée pour le renouveau du centre-ville et d'agglomération. En tant que de besoin, la SEM vient épauler ponctuellement ces développements par des opérations en propre (restaurants et bars place du Commando ou centre médical place des Martyrs). Au terme de deux mandatures, après la délibération cadre de fin 2014, l'action publique laissera un bilan palpable quand bien même rien n'est définitivement gagné. C'est pourquoi Saint-Nazaire Agglomération devrait redonner à la SPL de la capacité à agir sur les secteurs à enjeu.

Parallèlement, comme vu supra, le plan d'affaire sur l'activité de construction d'équipements s'est progressivement renouvelée. Le processus de programmation pour la rénovation des halles centrales de Saint-Nazaire a été réactivé en parallèle avec la poursuite des études de diagnostics complémentaires et des travaux conservatoires ou des chantiers tests. Les projets du territoire relatifs à l'enseignement supérieur et à la recherche mobilisent la SPL sur la restructuration en cours du campus technologique d'Heinlex (livraison de la seconde tranche fin 2024). Par ailleurs, la SPL a anticipé les moyens nécessaires afin d'engager les missions de programmation pour la restructuration du groupe scolaire Jean Zay dans le quartier de Kerlédé, la construction d'un nouveau groupe scolaire dans les quartiers ouest, la création d'un centre de conservation muséal, la création d'une nouvelle base nautique en mer à Porcé, et enfin, l'activation du toit de la base sous-marine doublé d'une importante opération de maintenance, de travaux d'étanchéité et d'accessibilité. Elle doit réaliser également deux équipements portés par la concession de redynamisation du centre-ville : le parking en élévation de la place des 8 et 11 mai 1945 et l'opération de restructuration de l'îlot Jolinier.

Par ailleurs, dans le champ du développement économique, l'aménagement des nouveaux secteurs d'activités – ZAC des Six Croix 2 à Donges et ZAC de la Harrois à Besné – complète le maillage du territoire. En particulier, le développement commercial de la première tranche du nouveau parc d'activité de Donges est assez largement engagé notamment à l'appui d'un projet de village d'entreprises Acti Donges monté en SCCV par la SEM.

Dans le prolongement de cette activité d'aménageur, le renouvellement et l'élargissement des missions de management des zones d'activités (management multi parcs) a conforté le rôle de la SEM et plus globalement du groupement SONADEV dans le développement économique local. Ces missions ont été élargies et renouvelées en 2022 avec un cahier des charges plus exigeant et de nouveaux périmètres d'intervention.

#### 4/ Les évènements de début 2024

Le premier semestre 2024 rebat les cartes et obligera à revoir en partie les projections.

Tout d'abord, nonobstant les besoins croissants du territoire et des perspectives à moyen terme portées par l'industrie, il est désormais acquis que le marché du logement s'est durablement grippé.

Les signaux de reprise tardent en l'absence de mesures gouvernementales à hauteur des enjeux. La SPL - et la SEML - vont devoir intégrer les risques de décalage opérationnel, tant indirectement au niveau des programmes portés par des opérateurs privés sur les concessions d'aménagement que plus directement concernant des programmes portés par elles, notamment les réhabilitations du patrimoine de la reconstruction ou « Madeira », programme de logements intermédiaires à Montoir de Bretagne. Le « Carroussel », programme d'habitat participatif dans le quartier de Sautron pourrait trouver sa voie dans cette conjoncture délicate. La sortie de cette crise structurelle restée longtemps en gestation, ne pourra pas reposer uniquement sur le PSLA, le BRS ou le locatif social, mais ce sont aujourd'hui les modes de financement qui offrent les meilleures perspectives lorsque les opérations ne se situent pas sur le cordon littoral qui attire une catégorie de population mieux financée. Ces impacts pas tous quantifiables à ce jour, concernent le **pôle développement urbain** qui néanmoins travaille sur le temps long de l'aménagement et verra encore cette année se renouveler significativement son carnet d'affaires et les nouvelles concessions d'aménagement : développement du secteur de Québrais et restructuration du quartier de Kerlédé, opérations des Ecotais 3 à Donges et des Clos Miraud à La Chappelle des Marais, restructuration de la Ariais à Donges, concession centralités périphériques, etc.

Parallèlement, la conjoncture impacte les budgets des collectivités qui vont s'obliger à quelques arbitrages dont la SPL devra prendre acte. Son **pôle maîtrise d'ouvrage publique** devra revoir ses prévisions et trouver les contreparties afin redistribuer ses activités. A ce jour, il n'est pas possible de quantifier les impacts.

Enfin, le **pôle développement économique** doit faire face à une conjoncture très particulière. D'une part, le financement des projets immobiliers des entreprises s'est resserré. Par ailleurs, la ressource foncière va s'épuiser et il est de plus en plus difficile de la reconstituer. Le développement économique territorial est donc à une croisée des chemins. L'agilité du groupement Sonadev peut être utilement mobilisée pour développer de nouvelles solutions immobilières.

Deux événements moins prévisibles encore vont impacter l'activité :

- La société a été touchée par la cyber-attaque du 10 avril 2024 sur les systèmes d'information de la Ville de Saint-Nazaire et de Saint-Nazaire Agglomération. Très rapidement, un plan de continuité a été activé. Les équipes sont restées joignables. Elles ont pu fonctionner avec leurs équipements de téléphonie mobile et leurs adresses mails restaurées dans les jours suivants. Cependant, il a fallu recourir à de l'activité partielle. Le redéploiement d'une infrastructure informatique autonome a été décidé dans l'urgence. La comptabilité a pu être restaurée et réimplantée sur de nouveaux serveurs. L'ensemble des répertoires bureautiques a suivi. Un retour à la normale – ou quasi – a été possible à la mi-mai. Bien évidemment, les opérations de clôture des comptes ont pris du retard. Cela a conduit à différer le Conseil d'administration et – sur requête auprès de Tribunal de Commerce – l'Assemblée Générale. Cet épisode aura un impact économique certain sur l'exercice en cours.
- Plus récemment, des décisions gouvernementales peuvent conduire à une réorientation des politiques publiques, notamment en matière de logement. Mais d'ores et déjà, la décreue annoncée des taux d'intérêt pourrait être temporairement compromise. L'accès au crédit immobilier des ménages et des entreprises ne sera pas beaucoup plus facilité et va pronger le grippage des marchés.

Globalement, toutes les conséquences de cette conjoncture restent difficilement quantifiables à ce stade. Nous évaluons grossièrement à un mois d'activité leur impact sur nos prévisions budgétaires et un exercice probablement déficitaire à terminaison.

## 6 - BILAN FINANCIER

### 6.1 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

#### Compte de résultat

(Montants en euros)

Rubrique	31/12/2023	31/12/2022
Production vendue de biens	4 805 113	5 226 907
Production vendue de services	622 243	312 220
Chiffre d'affaires net	5 427 356	5 539 127
Production stockée	5 940 482	-451 724
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 439 677	1 553 873
Autres produits		
Produits d'exploitation	12 807 515	6 641 276
Autres achats et charges externes	12 218 846	6 263 374
Impôts , taxes et versements assimilés	2 842	2 122
Salaires et traitements	13 200	13 035
Charges sociales	5 038	5 309
Dotations aux amortissements et dépréciations	19 003	5 157
Dotations aux provisions pour risques et charges	235 934	12 841
Autres charges	156 240	391 127
Charges d'exploitation	12 651 102	6 692 964
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>156 413</b>	<b>-51 689</b>
Produits financiers	186 582	8 575
Charges financières	177 531	3 714
<b>Résultat financier</b>	<b>9 051</b>	<b>4 861</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>165 464</b>	<b>-46 828</b>
Produits exceptionnels		26
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
Impôts sur les bénéfices	27 001	
Total des produits	12 994 097	6 649 877
Total des charges	12 855 635	6 696 679
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>	<b>138 463</b>	<b>-46 802</b>

## EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires 2023 s'élève à 5 427,4 K€ et correspond au chiffre d'affaires sur les mandats de construction (293,3K€), mandats d'études (299K€), AMO (30K€) et sur les concessions d'aménagement (4 805,1K€).

Le chiffre d'affaires sur les concessions concerne :

- la Concession Centre-Ville de Saint-Nazaire pour 2 513,1 K€,
- la ZAC Centre Bourg de Saint-André des Eaux pour 668,6K€,
- la ZAC les Clos Mignons à Donges pour 6K€,
- la ZAC DES Six Croix 2 à Donges pour 420,8K€,
- Le lotissement Sautron à Saint-Nazaire pour 48K€,
- La ZAC la Harrois à Besné pour 11,4K€
- La place du Commando à Saint-Nazaire pour 244,4K€
- Le lotissement Les Hauts d'Aignac à St-Joachim pour 30,7K€,
- La ZAC du Moulin du Pé à Saint-Nazaire pour 795K€,
- La Trébale à Saint-Nazaire pour 65,3K€ ;
- Champ Rochaud pour 1,7K€

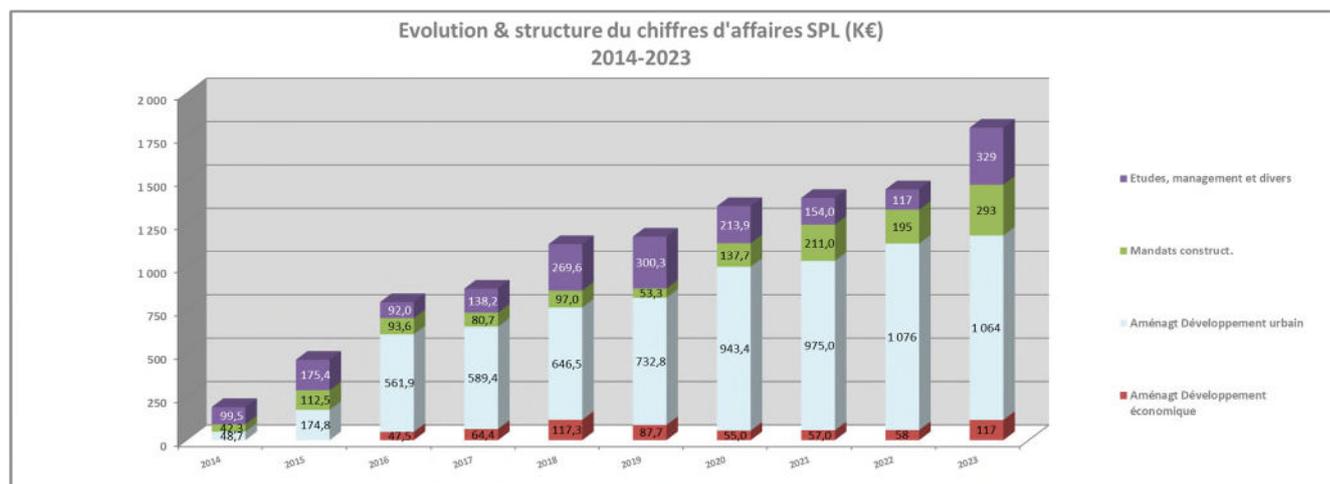
Le détail du chiffre d'affaires sur les mandats (mandats de construction et mandats d'études) se trouve ci-dessous :

Opérations	Réel 2022	Budget 2023	Probable 2023	Réel 2023	Var réel 2023/Budget 2023	Var réel 2023/Réel 2022
<b>Mandats de construction</b>						
LES HALLES 1	67,6	11,5	11,5		- 11,5	- 67,6
LES HALLES CONSERVATOIRES DMO		67,5	129,5	129,2	61,7	129,2
LES HALLES PROGRAMME			8,0	8,0	-	8,0
DMO HEINLEX	127,4	109,0	109,0	132,7	23,7	5,3
DMO CESI		30,0			- 30,0	-
DMO Base nautique Porcé		67,5			- 67,5	-
Unité Cynotechnique			23,3	23,3	23,3	23,3
<b>s/ total mandats de construction</b>	<b>195,0</b>	<b>285,5</b>	<b>281,3</b>	<b>293,2</b>	<b>7,7</b>	<b>98,2</b>
<b>Mandats d'études et de management</b>						
Campus numérique	10,0				-	- 10,0
Rebase 2 AMO		30,0	64,8	61,2	31,2	61,2
Kerlede	9,6	28,0	20,0	81,5	53,5	71,9
Jean Zay	5,0	46,0	46,0	37,0	- 9,0	32,0
AMO Base nautique Porcé	30,0	7,0	60,0	30,0	23,0	-
Réserves muséales		67,5	33,0	33,0	- 34,5	33,0
Le France		15,0			- 15,0	-
Halles Etudes pré programmes 2	22,2	32,4	51,0	50,8	18,4	28,6
Mandat étude ilot Paris Pornichet	40,4				-	- 40,4
Etude groupe scolaire Ouest		70,0	36,0	35,6	- 34,4	35,6
<b>s/ total mandats d'études et management</b>	<b>117,2</b>	<b>295,9</b>	<b>310,8</b>	<b>329,0</b>	<b>33,1</b>	<b>211,8</b>
<b>TOTAL MANDATS</b>	<b>312,2</b>	<b>581,4</b>	<b>592,0</b>	<b>622,2</b>	<b>40,8</b>	<b>310,0</b>

NB : Les rémunérations sur les concessions d'aménagement ne figurent pas en chiffre d'affaires mais en compte comptable de « transferts de charges » (dans les autres produits d'exploitation).

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIÉTÉ

Le chiffre d'affaires société est le chiffre d'affaires retraité du CA sur les concessions d'aménagement. Il est constitué des rémunérations perçues par la société en tant que concessionnaire ou mandataire



## CHARGES CONSOLIDEES TOUTES OPERATIONS DE L'EXERCICE ET RESULTAT DE L'EXERCICE

Les achats et charges externes sont de 12 218,8 K€ :

- 10 594,1 K€ de dépenses sur les concessions en portefeuille
- 1624,7 K€ de dépenses pour le fonctionnement de la SPL dont
  - Les frais de personnel mis à disposition de la SPL Sonadev Territoires Publics par la SEM Sonadev pour 913,6 K€,
  - 571,7 K€ d'achats au GIE SONADEV,
  - Les honoraires pour 8,6 K€, dont 1K€ à refacturer (honoraires de commissaire aux comptes et frais d'actes),
  - Le personnel détaché SEM pour 112,3 K€ (intéressement des salariés compris),
  - Les frais de publicité, foires, expositions, cadeaux, assurances pour 18,5 K€.

Les salaires et traitements et charges sociales s'élèvent à 18,2K€ et correspondent à la rémunération du Président Directeur Général.

Les dotations sont de 254,9 K€ dont 19 K€ de dotations pour dépréciation et 235,9 K€ de provisions pour risque.

Reprises de charges : 156,2 K€ correspondent à la neutralisation du résultat des concessions.

Les impôts et taxes s'élèvent à 2,8K€ et correspondent à la CVAE et à la Cotisation Foncière des Entreprises, taxe d'apprentissage et formation continue.

Résultat financier : 9K€. La trésorerie excédentaire a été placée sur des comptes à terme, ce qui a généré des produits financiers à hauteur de 186,6 K€. Les charges financières sont de 177,5 K€.

IS (Impôt sur les sociétés) : 27 K€

Intéressement des salariés : 35,7K€

Résultat net : 138,5 K€

## 6.2 - BILAN ACTIF/PASSIF

**Bilan consolidé toutes opérations :**

ACTIF	31.12.22023	31.12.2022	Variation	PASSIF	31.12.2023	31.12.2022	Variation
IMMOB INCORP NETTES	-	-	-	CAPITAUX PROPRES	455,0	455,0	0,0
IMMOB CORP NETTES	-	-	-	REPORT A NOUVEAU	- 15,5	31,3	- 46,8
IMMOB FINANCIERES	-	-	-	RESULTAT DE L'EXERCICE	138,5	- 47,0	185,5
AVANCES ET ACOMPTE	378,3	364,0	14,3	PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	236,1	13,0	223,1
STOCKS	32 408,7	26 459,0	5 949,7	DETTES FINANCIERES	24 396,0	24 752,0	- 356,0
CREANCES	3 842,5	2 972,0	870,5	AVANCES ET ACOMPTE	12,9	25,0	- 12,1
DISPON. ET PLACEMTS	8 511,9	12 651,0	- 4 139,1	DETTES D'EXPLOITATION ET DIVERSES	2 456,0	1 769,4	686,6
CPTES DE REGUL	25,2	39,0	- 13,8	AUTRES DETTES	17 487,6	15 486,0	2 001,6
<b>TOTAL</b>	<b>45 167</b>	<b>42 485</b>	<b>2 682</b>	<b>TOTAL</b>	<b>45 167</b>	<b>42 485</b>	<b>2 682</b>

Les principales variations des postes d'**actif** sont :

- ⇒ Immobilisations corporelles et incorporelles : la SPL ne possède pas d'immobilisations en propre. Pour son fonctionnement la SPL bénéficie des infrastructures de la SEM et du GIE (locaux, mobilier, matériel informatique).
- ⇒ Le poste avances et acomptes s'élève à 378,3 K€: il s'agit d'une avance versée à 2 entreprises sur le mandat Heinlex (118K€), des frais liés aux acquisitions pour 210K€, ainsi qu'une pénalité constatée sur une entreprise concernant la place du Commando pour 160K€.
- ⇒ Les stocks (32 408,7 K€) sont constitués des acquisitions foncières et des travaux réalisés sur les concessions d'aménagement :

Codes	Opérations	Montant K€
Z205	SADE	2 680,3
Z209	Sautron	881,1
Z211-4	Commando	-1 855,7
Z212	Harrois	537,5
Z213	Centre Ville	19 078,5
Z215	Six Croix 2	4 093,2
Z216	Clos Mignons	69,1
Z227	Aignac	770,4
Z229	Trébale	1 054,1
Z234	Moulin du Pé	5 018,1
Z241	Champ Rocheau	82,1
<b>TOTAL</b>		<b>32 408,7</b>

- ⇒ La variation nette entre les exercices 2023 et 2022 est de 5 940,5K€. Elle s'analyse ainsi :

- Une production stockée en concession liée aux travaux en cours : +19K€
- Une production stockée en concession liée aux travaux et acquisitions foncières réalisés en 2023 de 10 594,1K€.

Les ZAC concernées sont :

Code	Opération	Montant K€
Z205	SADE	262,6
Z209	Sautron	783,7
Z211	Commando	112,0
Z213	CV	4 467,9
Z215	Six Croix 2	1 589,4
Z216	Clos mignons	25,0
Z212	Harrois	21,1
Z227	Aignac	533,0
Z234	Moulin du Pé	1 799,4
Z229	Trébale	902,4
Z241	Champ Rocheau	97,6
<b>Total</b>		<b>10 594,1</b>

- et un coût de revient des terrains vendus qui s'élève à 4 672,7€.

Code	Opérations	Montant K€
Z205	SADE	668,6
Z209	Sautron	48,0
Z211	Commando	112,0
Z213	CV	2 513,2
Z215	Six Croix 2	420,8
Z216	Clos Mignons	6,0
Z212	Harrois	11,4
Z227	Hauts d'Aignac	30,7
Z234	Moulin du Pé	795,0
Z229	Trébale	65,3
Z241	Champ Rocheau	1,7
<b>Total</b>		<b>4 672,7</b>

⇒ Le poste créances s'élève à 3 842,5 K€ en hausse de 870,5K€ par rapport à l'exercice précédent et se compose de 2 450 K€ de créances clients et de 1 393 K€ d'autres créances.

Les créances clients concernent :

- La structure pour 197 K€ ;
- Les opérations en concession pour 1 823,6K€ (principalement des quittances de loyers émises sur les commerces du centre-ville), ainsi que des cessions,
- Les opérations en mandat pour 429,3K€.

Les autres créances concernent les créances fiscales pour 1 021,7€ (dont 1 020 K€ TVA), les rabais remises ristournes à obtenir (4,1 K€), les débiteurs divers pour 330,5K€ (217,6 K€ pour les mandats, et 112,9 K€ d'avances aux notaires) et une avance permanente au GIE pour 37.2 K€, destinée à financer les immobilisations (le GIE n'a pas de capital, il s'appuie sur des avances de ses membres pour financer les investissements).

La variation des créances entre 2022et 2023 peut être détaillée comme suit :

Détail des Créances	2023	2022	Variation
Créances clients et comptes rattachés	2 450	635	1 815
<b>Autres créances</b>	<b>1 393</b>	<b>2 338</b>	<b>945</b>
dont:			-
fournisseurs débiteurs divers	4	129	125
Etat créances fiscales TVA	1 021	522	- 499
Débiteurs divers	331	1 649	1 319
Groupe et associés	37	37	-

- ⇒ Les disponibilités et placements correspondent à la trésorerie qui s'élève à 8 512 K€. Elle est constituée de disponibilités pour 3 212€ et 5 300 K€ de placements. La trésorerie se répartit en 238 K€ pour le fonctionnement et 83 K€ pour les opérations.

Les variations des postes de **passif** sont détaillées ci-après:

- ⇒ Les capitaux propres sont de 455 K€ et correspondent au capital social et à la réserve légale.
- ⇒ Le résultat négatif de l'exercice précédent a impacté le report à nouveau le portant à -15,5K€
- ⇒ Le résultat de l'exercice est positif 138,5K€
- ⇒ Les dettes financières (24 396K€) correspondent aux avances remboursables mobilisées sur les opérations en concession pour 19 034 K€, aux emprunts contractés auprès d'Action logement pour les opérations Mystik et Oktopus (1 704K€), aux emprunts contractés auprès de la Banque postale (2 000K€) et Crédit coopératif (1 371 K€) pour le financement de la concession centre-ville, pour 48,2 K€ à des dépôts de garantie par les preneurs des cellules commerciales des commerces, ainsi que 27,2 K€ correspondants à la part acquisitive sur les logements PSLA Oktopus et Mystik. Une avance en compte courant d'associé a été mobilisée auprès de la CARENE pour 200K€.

Le détail des avances remboursables par opération est le suivant :

Libellé de l'opération	Collectivité octroyant l'avance	Code	31/12/2023	31/12/2022
SADE	Carene	Z205	2 220	3 020
Sautron	Ville de Saint Nazaire	Z209	1 000	1 000
Commando	Ville de Saint Nazaire	Z211	64	64
Centre ville	Carene	Z213	11 400	11 400
Six croix 2	Carene	Z215	3 250	3 250
Clos Mignons	Carene	Z216	250	400
Harrois	Carene	Z212	650	650
Hauts d'Aignac	Carene	Z227	200	200
<b>Total</b>			<b>19 034</b>	<b>19 984</b>

- ⇒ Les dettes d'exploitation et dettes diverses sont de 2 456 K€, en hausse de 686,6 K€ par rapport à l'exercice précédent. Il s'agit pour 2 256,5 K€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés, dont 71K€ de factures non parvenues et 194,8 K€ de dettes fiscales et sociales (TVA), et 4,7 K€ de dettes diverses.

Les dettes fournisseurs concernent la structure pour 77,8 K€, 1 431,1 K€ les opérations en concessions et 747,5 K€ les opérations en mandats.

Détail des dettes d'exploitation et diverses (en K€)	2023	2022	Variation
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 257</b>	<b>1 470</b>	<b>787</b>
dont:			
Structure	78	261	- 184
Opérations	2 179	1 209	970
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>200</b>	<b>299</b>	<b>- 100</b>
dont:			
Etat TVA	195	290	- 95
Créditeurs divers	5	9	- 4
<b>Total</b>	<b>2 456</b>	<b>1 769</b>	<b>687</b>

\*\*\*