

Estelle FLORENTIN
Pôle Erdre et Cens
Tél. +33 (0)2 51 83 65 12
estelle.florentin@nantesmetropole.fr

Nantes, le mercredi 8 décembre 2021

Note

A l'attention de : Fabrice ROUSSEL

s/c : Béatrice MERAND *BM*

Copie à : Mahel COPPEY, Pascal PRAS, Claire PARDA, Thierry DAVID, Géraldine SORIN, Thierry COLLETTE

Objet : commercialisation de la ZAC Métairie Rouge à La Chapelle Sur Erdre

Demandes d'arbitrages :

- Validation de la typologie des entreprises ciblées
- Validation des prix de cession
- Validation de la démarche RSE auprès des entreprises
- Entreprises relevant de l'ESS : arbitrer la solution retenue parmi les 3 propositions

Rappel de l'avancement opérationnel

L'avant-projet remanié en 2020 a été validé par les services métropolitains en mai 2021. Ceci a permis à LOMA d'actualiser et de déposer les dossiers réglementaires (environnement et expropriation) début juillet 2021 aux services instructeurs. L'enquête publique unique peut donc être escomptée au deuxième trimestre 2022.

Parallèlement, la maîtrise foncière actuelle (90% du site depuis mars 2021) a permis d'y programmer le diagnostic archéologique en décembre 2021 avec une levée de la contrainte archéologique possible, sauf découvertes de vestiges, fin janvier 2022.

La viabilisation de la ZAC est encore conditionnée à la relocalisation de l'entreprise Passard, ainsi qu'à l'issue de l'enquête publique.

Si rien ne s'y oppose, les travaux de viabilisation pourront démarrer courant 2023. Ainsi, les premiers PC d'entreprises privées pourraient être déposés courant 2023-2024. La commercialisation pourra débuter courant 2023, après tenue de l'enquête publique sous réserve d'un accord amiable avec l'entreprise Passard, propriétaire d'une parcelle.

1. Commercialisation

1.1 Stratégie de commercialisation

La ZAC de la Métairie Rouge vise le développement d'une **Zone d'activité généraliste**, dont la vocation est d'accueillir des activités productives avec une forte densité d'emplois et de bâti. Au regard des nouvelles priorités de mandat développées lors du COPIL de février 2021, la procédure

de commercialisation de la Z.A et surtout les entreprises ciblées, doit être définie conjointement entre NM et la Ville, d'ici la fin de l'année 2021. Pour mémoire un comité de pilotage d'avancement est fixé le 21 janvier 2022.

Rappel : La zone d'activité Métairie rouge constitue avec l'extension de la zone d'activité Belle étoile les deux seules zones d'activités développées lors des 10 prochaines années sur le Nord de la métropole. Ces fonciers développés sont les seuls en capacité d'accueillir le développement de nos industries et garantissent la création d'emplois qualifiés et non qualifiés répondant aux besoins d'emplois métropolitains. Ces activités industrielles constituent également le socle de l'économie métropolitaine et de l'économie servicielle qui se développe.

Descriptif des activités envisagées :

De par sa vocation généraliste la future zone d'activité de la Métairie Rouge se distingue des zones d'activités ou périmètres dédiés à des activités relevant de nos filières d'excellence (Agropolia – Agro alimentaire, MoulinCassé/croix rouge - Manufacturing, Bas chantenay Maritime, IDN/Laennec – Santé).

Par conséquent, cette zone a vocation à accueillir des activités ne relevant pas d'une filière particulière et de **permettre l'implantation de toutes les entreprises** qui, par leur place dans le tissu économique, les emplois qu'elles créent et leur fonction dans les process industriels, sont nécessaires au développement métropolitain.

Les zones d'activités en cours de commercialisation disposent d'ores et déjà de **critères stricts d'accueil** à savoir :

- densité bâtie des projets
- densité d'emplois
- activités à forte valeur ajoutée privilégiées
- appartenance à des filières d'excellence sur les zones dédiées

Ces critères ont ainsi permis depuis de nombreuses années d'économiser le foncier et de participer activement au développement industriel métropolitain .

La zone d'activité de la Métairie Rouge sera de nature à accueillir des **entreprises artisanales et industrielles de production répondant à une ou plusieurs des situations suivantes :**

- l'activité est génératrice d'innovation tant dans l'élaboration d'un produit que dans son process de fabrication
- l'activité s'appuie sur la fabrication ou la production de produits manufacturés
- l'activité permet la consolidation ou est créatrice d'emplois quelque soit leur niveau de qualification
- dépend d'une filière d'excellence métropolitaine (en cas d'absence de foncier adapté sur sites dédiés)

Les deux villages d'entreprises accueilleront en plus de ces activités, des activités relevant du champ de l'artisanat du BTP, de la logistique urbaine, de la réparation, de la production.

La zone d'activité n'aura pas vocation à accueillir les activités relevant des activités de :

- logistique
- commerce de gros
- transport (en dehors du transporteur existant)
- commerce
- hôtellerie/hébergement
- services
- le tertiaire généraliste non associé à l'activité productive qui y est rattachée.

1.2 Politique tarifaire

Conformément à la nouvelle politique tarifaire des fonciers économiques métropolitains, il est proposé de vendre les fonciers de la future Z.A Métairie Rouge à un prix de 80€HT/m², avec une limite basse à 60€HT/m². Les critères pour pouvoir négocier les prix de foncier à la baisse sont les suivants :

- appartenance à une filière stratégique : -10 € max
- critères liés au programme immobilier (100 % toits utiles, % ENR) : - 5 € max
- terrains grevés de m² non constructibles : -5 € max

Les villages d'entreprises qui prendront place au cœur de cette Z.A feront l'objet d'une tarification spécifique avec un prix de 110€HT/m² de terrain, et ce afin de se rapprocher au maximum des prix de transaction du marché privé actuel.

1.3 Process de commercialisation

Le process de commercialisation de la ZAC Métairie Rouge suivra le schéma traditionnel de commercialisation des ZAC à vocation économique, avec cependant une attention particulière qui sera apportée à l'engagement des entreprises dans une démarche de développement économique responsable (RSE).

Le processus de commercialisation proposé est donc celui-ci :

1. 1^{er} contact entreprises : Pôle ou LOMA
NB : si 1^{er} contact LOMA : renvoi vers le pôle pour un premier contact téléphonique et recherche immobilière dans l'existant si plus opportun.
2. 1^{ère} rencontre entreprise (Pôle + LOMA) :
 - établir les besoins de l'entreprise, ses modalités de fonctionnement
 - présenter le process de validation de cession de terrain et de dépôt de PC
 - présenter l'offre de service et les principaux outils d'accompagnement vers un développement économique responsable (plateforme RSE, entreprise accueillante...etc). Réalisation du diagnostic RSE de l'entreprise et ciblage des actions RSE prioritaires à mener avec l'entreprise dans une logique d'amélioration continueA ce stade, le pôle informe la Ville de l'amorce des discussions avec l'entreprise
3. Envoi du CPAUP et d'une fiche de lot (LOMA)
3bis : formalisation de la demande d'implantation de l'entreprise par courrier : nature de l'activité, définition des besoins fonciers et des surfaces à développer, choix du lot si plusieurs proposés, confirmation de la volonté d'agir en matière de RSE
4. Rédaction par le pôle d'une fiche projet soumise à la Ville pour accord préalable
5. Transmission de la fiche projet : validation technique (DGERI) puis politique (VP éco)
NB : Pas de nécessité de produire de plan masse à ce stade.
6. Envoi d'un courrier de validation ou de refus par LOMA à l'entreprise
7. Signature du compromis de vente et de la déclaration d'intention RSE de l'entreprise (convention d'engagement moral de l'entreprise à s'inscrire dans une démarche d'amélioration de ses pratiques vers un développement économique responsable).
8. Echanges réguliers entre l'entreprise, le pôle et l'aménageur, afin d'aboutir à un dossier de PC conforme au CPAUP et à l'avis de l'architecte-urbaniste.
9. Visa de LOMA
10. Dépôt de PC, obtention et purge
11. Signature de l'acte de vente
12. Démarrage de la construction
13. Livraison du bâtiment

2. RSE

Au regard des nouvelles priorités du mandat sur le champ du développement économique, l'accent est mis sur la nécessité d'entraîner toutes les entreprises, et particulièrement les TPE-PME, vers un développement économique responsable. Dans ce cadre, la démarche de commercialisation de la ZAC Métairie Rouge intégrera pleinement ces nouveaux enjeux, avec un accent fort mis sur les thématiques RSE auprès des entreprises qui se positionneront sur les fonciers nus ou villages d'entreprises de la ZAC.

Il sera demandé aux entreprises souhaitant s'installer sur la ZAC de s'engager sur cette thématique :

- en établissant un diagnostic RSE de leur entreprise, via un questionnaire proposé par le développeur économique ou en s'attachant les services d'un consultant spécialisé
- en se saisissant de tout ou partie de l'offre de service entreprise responsable (plateforme RSE), dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de l'entreprise.

Il n'y aura pas de démarche de contrôle à proprement parler des actions menées par l'entreprise dans le temps, mais un **accompagnement continu** par le développeur économique du pôle s'appuyant sur l'offre de service métropolitaine en la matière.

3. Activités de l'économie sociale et solidaire

Une attention particulière sera également portée à l'accueil d'activités relevant du champ de l'ESS, avec 3 options proposées pour accompagner et favoriser l'installation d'entreprises relevant du champ de l'ESS. Les deux premières propositions visent à soutenir les activités qui rencontreraient des difficultés à financer leur investissement foncier ou immobilier :

1. Dégrever le prix des fonciers avec une acquisition en limite basse (60€HT/m²)
2. Acquisition foncière portée par NM et mise en location avec bail emphytéotique (modèle des AOT du Port autonome Nantes-St Nazaire) selon la nature du projet à valider en comité de pilotage
3. Proposer l'un des fonciers dédié pour un village d'artisans à Ecobat (pas de mise en concurrence, mais prescription par NM d'intégrer des entreprises de l'ESS). Cession de foncier au même prix que pour les autres villages d'artisans.

Remarques :

- les propositions 1 et 2 impliquent une implantation sur un grand foncier (pas de petits fonciers inférieurs à 4000m² cessibles sur la ZAC), ce qui ne constitue pas la majorité des demandes des entreprises relevant du champ de l'ESS.
- les activités ESS devront être majoritairement solvables et les mesures de soutien proposées (options 2 et 3) ne pourront concerner qu'un nombre limité d'entreprises.

Thierry David,
Directeur de l'Économie et Emploi Responsables.