

# Rapport d'activité

# 2022



## *2022 a confirmé la raison d'être de la Sonadev : répondre aux besoins croissants d'un territoire attractif et développer des solutions face aux nouveaux défis.*

Portée par les élus du territoire et les principaux partenaires du développement local, la Sonadev sert les ambitions de l'agglomération de Saint-Nazaire, les attentes de ses habitants et les projets de ses entreprises. En travaillant main dans la main avec les services de Saint-Nazaire agglomération et des communes réunies en son sein, nos équipes s'engagent au quotidien pour répondre aux besoins d'un territoire résolument attractif et qui doit préserver ses grands équilibres.

Conforter un cadre de vie durable, consolider les commerces et les services, favoriser l'accès au logement et fluidifier les parcours résidentiels, accueillir et accompagner les entreprises qui se développent, recrutent et créent de la valeur, mais aussi préserver les paysages et permettre à la nature de reconquérir des espaces en ville, lutter contre le changement climatique et favoriser les transitions énergétiques, tels sont les défis immenses à relever ! Et pour réussir, il faut s'adapter, innover et nouer des partenariats pour concevoir de nouvelles solutions.

Des solutions d'aménagement pour la création de nouveaux quartiers, le renouvellement urbain, le confortement des centralités afin d'accueillir les nouveaux usages, faire se rejoindre nature et ville à l'image du futur quartier bas carbone du Moulin du Pé dont les travaux démarrent cette année.

Il s'agit aussi d'innover et de diversifier l'offre, à l'image de notre opération de logements superposés menée avec Espacil Accession à Montoir-de-Bretagne, qui est une réponse alternative au collectif et à la maison individuelle.

Des solutions immobilières dans le logement lorsqu'il s'agit de redonner une nouvelle vie au patrimoine de la reconstruction, d'offrir des logements confortables aux ménages souhaitant vivre au plus près des services et des commerces du centre-ville. En 2022, nous avons livré deux résidences en dispositif PSLA avec le soutien d'Action Logement.

Des solutions immobilières afin d'accompagner le parcours des entreprises, qu'elles passent par la location comme dans nos cours artisanales et tertiaires, ou bien par l'acquisition pour nos cellules d'activités dans les villages d'entreprises, voire clés en main lorsqu'il s'agit d'implanter en cœur de ville un ensemble dédié aux professions de santé.

Des solutions pour répondre au défi énergétique et développer les énergies renouvelables dans nos projets. C'est pour cela que nous avons créé ActiSun en 2022 avec notre partenaire See You Sun afin de réaliser et exploiter des centrales photovoltaïques sur des toitures ou des ombrières solaires et des bornes de recharges électriques sur des parkings.

Des solutions démultipliées de portage immobilier en se dotant de tous les outils nécessaires. À l'instigation de la Saint-Nazaire agglomération, il a ainsi été décidé de créer en 2023 une foncière avec nos partenaires de la Caisse des Dépôts et de la CCI de Nantes St-Nazaire. C'est pour le territoire une garantie en termes de maîtrise stratégique du développement et de la diversité commerciale et économique.

Enfin, tout cela ne serait pas possible sans la mobilisation de nos équipes qui se sont adaptées et structurées tout au long de l'année 2022. Nous tenons à remercier au nom des conseils d'administration, ces femmes et ces hommes qui s'investissent au quotidien pour ce territoire. Ce rapport d'activité témoigne de 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



# Qui sommes-nous ?

## UN OUTIL DE DÉVELOPPEMENT AU SERVICE D'UN TERRITOIRE

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 autour de Saint-Nazaire agglomération et de ses besoins, la Sonadev étend ses interventions aux besoins des territoires et de leur cadre de vie : pilotage d'opérations d'aménagement, développement de quartiers d'habitat et renouvellement urbain, développement économique et immobilier d'entreprise, réalisation de grands équipements... La complémentarité de ses compétences – études, construction, aménagement – en font un partenaire privilégié dans la conduite des projets.

## UN ENGAGEMENT, L'AMÉNAGEMENT DURABLE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce groupement a été créé pour élargir l'ingénierie des collectivités, intensifier leurs capacités à développer des projets locaux, nouer des partenariats, générer des effets de leviers notamment financiers et surtout, de maîtriser le sens de leur développement. Il permet aussi d'affirmer la prééminence de l'aménagement public et de l'intérêt général tout en favorisant des partenariats de type public/privé. Enfin, face au défi environnemental, la Sonadev a décidé de jouer pleinement son rôle d'opérateur responsable et engagé dans la transition écologique. L'impact environnemental et écologique de chaque projet d'aménagement et de construction est évalué le plus en amont possible pour en réduire l'impact et le cas échéant de le compenser. Enfin, pour permettre aux entreprises de répondre aux nouvelles réglementations notamment en matière d'énergies renouvelables, la Sonadev les accompagne en leur apportant des solutions sur mesure grâce à ActiSun, société spécialisée dans l'installation de solutions photovoltaïques.

## UN GROUPEMENT POUR MIEUX S'ADAPTER, INNOVER ET AGIR

Entreprise publique locale, la Sonadev s'est structurée en groupement pour mieux gérer la complexité des projets tout en diversifiant les métiers et en assurant une complémentarité des outils. Cette combinaison des compétences permet de mobiliser les capacités de chaque structure à aménager, construire, investir, gérer ou animer, d'apporter ainsi une réponse globale et d'innover dans nos solutions face aux nouveaux défis des territoires. Qu'il s'agisse de la SPL Sonadev Territoires Publics, exclusivement détenue par les collectivités territoriales, de la Sem Sonadev, dont le capital est majoritairement détenu par l'agglomération, et demain de notre SAS patrimoniale, ces outils permettent à nos collectivités et partenaires de donner corps à leur ambition en impulsant des projets mis en œuvre par nos équipes.

## UN ANCRAGE LOCAL ET UNE VISION GLOBALE POUR LE TERRITOIRE

La Sonadev déploie des savoir-faire, des métiers, des profils variés et pointus qui lui permettent d'être apte à appréhender une vision globale du territoire, de son développement et des politiques publiques à l'œuvre. Cette vue d'ensemble est un gage de cohérence dans l'action. Elle permet également d'anticiper l'avenir et de participer aux réflexions prospectives. Aussi, les compétences de la Sonadev, ses capacités à apporter des éclairages techniques, juridiques et financiers sont utiles à la collectivité, aussi bien dans la phase amont de définition du projet que dans la gestion aval de ce dernier.



# Organisation et gouvernance



Sous la marque ombrelle « SONADEV », sont donc aujourd'hui regroupées 4 entités juridiques...



## Statut juridique

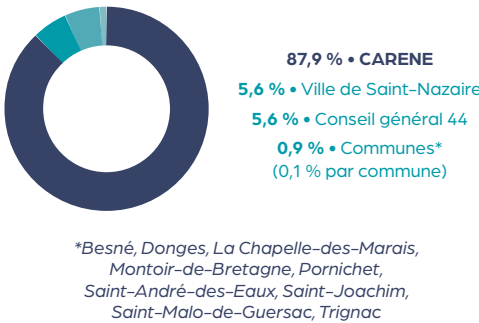
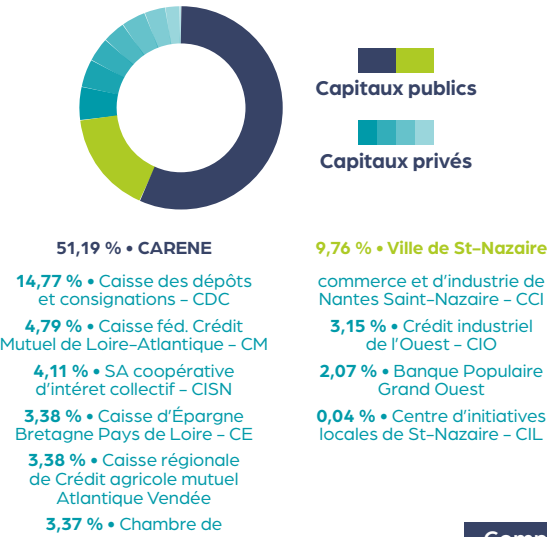
Société anonyme à **capitaux mixtes**

Société anonyme à **capitaux exclusivement publics**

## Actionnariat

Capital de 7 253 294 € / répartition au 02/05/2023

Capital de 450 000 € / répartition au 01/10/2020



## Composition du CA

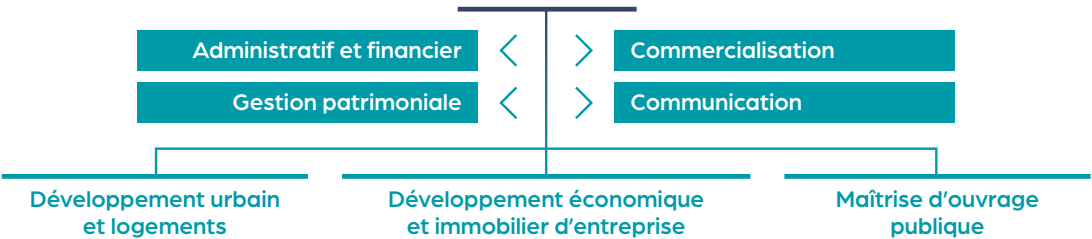
Conseil d'administration SEM = **18 administrateurs**

Conseil d'administration SPL = **18 administrateurs**

## Présidence

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

## DIRECTION



# Notre équipe



6

**Adeline Lozahic**  
Chef de projets

**Angéline Fanet**  
Comptable

**Antoine Giret**  
Responsable d'opérations



**Antoine Le Mao**  
Responsable de la communication

**Charlène Perrin**  
Assistante commerciale / Accueil

**Corinne Culotta**  
Assistante de projets

**Delphine Wolff**  
Assistante de direction & RH



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

**Émilie Dupont**  
Responsable d'opérations

**Emmanuelle Bondu**  
Responsable d'opérations

**Franck Lemartinet**  
Directeur



**Isabelle Chaume**  
Responsable commerciale

**Isabelle Mahé**  
Responsable comptabilité & paie

**Jessica Bouyer**  
Assistante de projets



**Julie Garnier**  
Chargée de communication

**Lysiane Blanchard**  
Responsable d'opérations

**Maryline Arthuis**  
Assistante de projets

**Miléna Coanne**  
Responsable 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 2022, ce sont pas moins de 12 nouveaux collaborateurs qui ont été recrutés dont 8 créations de poste.



### **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

### **Séverine Metriau**

Manager de parcs d'activités

### **Simon Perlemaire**

Manager de parcs d'activités



### **Stéfanie Bourcier**

Directeur de projets

### **Stéphanie Bourcier**

Chef de projets



### **Suzanne Thibault**

Responsable d'opérations

### **Sylvie Willmann**

Directrice administrative & financière

### **Thomas Boisseau**

Chef de projets

### **Thomas Josse**

Conducteur principal de travaux et d'opérations

### **Thomas Le Ludec**

Comptable

### **Wilson Roset**

Conducteur de travaux et d'opérations



# Nos faits marquants de 2022



## CAMPUS HEINLEX : CONSTRUCTION, RÉHABILITATION ET SURÉLÉVATION

La rentrée universitaire 2022 s'est faite en parallèle du démarrage du chantier du regroupement des activités d'enseignement supérieur sur le Campus Heinlex de Saint-Nazaire. Cette opération ambitieuse pilotée par la Sonadev, pour le compte de Saint-Nazaire agglomération, a pour objectif de regrouper le pôle Saint-Nazaire de Polytech Nantes et l'UFR de sciences et technologies pour créer un véritable campus avec l'IUT déjà implanté à Heinlex. La première étape du projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment de 2 étages qui sera livré au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et accueillera notamment la bibliothèque universitaire et des salles de cours. La seconde étape, dont la livraison est prévue fin 2024, 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.



Agence d'architecture  
AIA Architectes

## RÉSIDENCE OKTOPUS : DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN CŒUR DE VILLE

Les équipes de la Sonadev ont livré au cours de l'année une nouvelle résidence de logements dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par Saint-Nazaire agglomération. Cet ancien hôtel a été transformé et réhabilité en un ensemble immobilier neuf de 11 appartements qui bénéficient d'une situation idéale en plein cœur de ville, à quelques minutes à pied du bord de mer. Pour créer davantage de logements et répondre aux besoins dans un marché tendu, l'ancien immeuble a notamment été surélevé de 2 étages en bois, une solution innovante et durable grâce à ce matériau écologique à l'impact environnemental faible et offrant une meilleure isolation thermique. Ce programme exemplaire l'est également sur le plan de la mixité sociale. Réservée à des ménages rêvant de devenir propriétaires, l'acquisition d'un logement a été rendue possible grâce au dispositif PSLA (prêt social location accession) qui facilite l'achat d'un logement sous conditions de ressources.



Agence d'architecture  
U(n+1) Architecte



## MOULIN DU PÉ, LA NATURE EN VILLE !

À Saint-Nazaire, sur le site de près de 9 hectares de l'ancien hôpital, un nouveau quartier aux multiples facettes se dévoile. Ce programme d'aménagement, l'une des grandes opérations urbaines qui transformera la cité portuaire, donnera une large place à la nature avec la création d'un parc d'environ 2 hectares qui ouvrira le quartier et participera à faire de Saint-Nazaire une ville jardin au bord de l'océan. Ce nouvel ensemble permettra d'augmenter l'offre de logements en proposant des habitations variées avec une mixité sociale et intergénérationnelle. L'opération vise la création d'environ 470 logements dont 30 % de logements « aidés » (10 % de logements sociaux et 20 % de logements en bail réel solidaire). Sur une partie du nouveau quartier, un appel à projets a été lancé pour la construction d'un ensemble immobilier dans le cadre de la démarche Ambition maritime et littorale. Les premiers habitants sont attendus en 2026.

“

*Moulin du Pé accueillera de nouveaux logements et des aménagements améliorant la qualité du cadre de vie de ses habitant-es. Proche du centre-ville, connecté à la nature et au littoral, ce projet se veut durable.*

**Éric Provost**

Vice-président de Saint-Nazaire agglomération et président-directeur général de la Sonadev

”





## UN GUICHET UNIQUE POUR LA COMMERCIALISATION

Pour répondre aux défis d'un territoire attractif et dynamique, la Sonadev adapte son organisation et ses moyens pour mieux répondre aux attentes de ses partenaires et aux exigences du marché. 2022 a ainsi vu la création d'un guichet unique pour la commercialisation des biens et des terrains aux particuliers, mais aussi pour la vente ou location de foncier et d'immobilier pour les entreprises et acteurs économiques du territoire. Pour mener à bien cette mission et accompagner habitants et entreprises dans leur projet, le service commercial s'est renforcé en 2022 avec le recrutement d'une nouvelle assistante commerciale et compte désormais 3 personnes.

## MANAGEMENT DE PARC, DE NOUVELLES AMBITIONS

En plus d'aménager des parcs d'activités et de développer une offre en immobilier d'entreprise, la Sonadev s'est vue confier par l'agglomération en 2009 une nouvelle mission : la gestion et l'animation de parcs d'activités. Depuis octobre 2022, forte de cette première expérience concluante, la Sonadev a vu cette mission élargie et reconduite jusqu'en 2025. L'efficacité du management d'un parc d'activités repose sur la communication entre les parties prenantes afin de corréler attentes des entreprises et intérêt général. Dans ce cadre, la Sonadev s'attache à identifier les enjeux de demain (notamment économiques et écologiques) et accompagner les problématiques en coconstruisant et en menant avec les différents acteurs du parc des actions structurantes. Ces actions doivent permettre de garantir l'amélioration continue, le développement durable des parcs d'activités et la synergie entre les entreprises ainsi qu'avec les collectivités du territoire.

## CRÉATION DU SERVICE DE LA GESTION PATRIMONIALE

Pour accompagner la croissance et la diversification de ses activités, notamment dans le domaine de l'immobilier d'entreprise et commercial, la Sonadev a décidé de créer un nouveau service, celui de la gestion du patrimoine immobilier. Permettre aux entreprises d'avoir un interlocuteur référent, répondre à leurs besoins et attentes, entretenir notre patrimoine et l'améliorer : la création de ce nouveau service est une nouvelle étape franchie dans la qualité de service.



**15** parcs d'activités dont 1 zone commerciale et 1 000 entreprises réparties sur 10 communes bénéficient de l'accompagnement des équipes de la Sonadev.





## ACTISUN : UN ACCOMPAGNEMENT VERS UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les entreprises ont des obligations en matière de développement des énergies renouvelables comme l'installation de panneaux photovoltaïques sur 30 % de la surface de toiture des nouveaux bâtiments industriels, commerciaux, artisanaux, entrepôts et hangars de plus de 500 m<sup>2</sup>. Et d'autres obligations réglementaires s'appliqueront au 1<sup>er</sup> janvier 2024. En tant qu'acteur du développement économique conscient des défis pour notre planète, gestionnaire de parcs d'activités et pour aider les entreprises à répondre à ces enjeux, la Sonadev s'est associée avec See You Sun pour créer ActiSun en 2022, société de projets spécialisée dans l'installation de toitures photovoltaïques, d'ombrières et de bornes de recharges électriques. La priorité sera d'investir en premier lieu sur les opérations immobilières que la Sonadev réalise puis, selon les attentes des collectivités et les besoins du territoire, sur des opérations dans le périmètre d'action de la Sonadev. A terme, l'objectif est d'accompagner les acteurs économiques dans leurs actions en proposant des solutions photovoltaïques sur mesure (installation et entretien, tiers investissement, injection sur le réseau et revente, autoconsommation, bornes de recharge...). Plusieurs installations sur toiture de villages d'entreprises sont programmées en 2023 ainsi que des ombrières sur un parking de covoiturage.

## ACTIBRAIS 4 LIVRÉ ET VENDU

La Sonadev réalise des villages d'entreprises sur des parcs d'activités pour répondre aux besoins d'implantation ou de développement d'entreprises tout en économisant la consommation foncière des sols. Ces cellules offrent des surfaces optimisées, un bâti évolutif et des prestations idéales pour des activités artisanales, industrielles ou de distribution professionnelle. Après avoir livré les 3 premiers villages ActiBrais entre 2018 et 2021, la Sonadev a livré en mai 2022, sur le parc d'activités de Brais-Pédras, ActiBrais 4 qui compte 6 locaux d'activités de 450 m<sup>2</sup>. Il est le fruit d'un partenariat entre 4 sociétés associées dans la SCCV ActiBrais 4 : la Sonadev en charge du montage immobilier et juridique, du suivi commercial, comptable et administratif ; Ioneco en charge de la construction ; Atlantique Expansion et Century Business Pro en charge de la commercialisation des cellules d'activités. Toutes les cellules ont rapidement été commercialisées et les équipes travaillent déjà sur les prochaines opportunités !

11

*L'objectif est de pouvoir installer 5 MW de panneaux photovoltaïques soit un investissement d'environ*

**3 400 000 €**  
sur 3 ans





# Développer et aménager



12

## RÉHABILITER, RÉVÉLER ET REVITALISER LES CENTRES-VILLES

Face aux changements sociétaux, aux nouveaux usages de la ville, à l'évolution des modes de consommation... les centres-villes des agglomérations moyennes, comme celui de Saint-Nazaire, ont souffert de désertification. Consciente des enjeux, de la nécessité de renouveler la ville et de la rendre attractive, la Ville de Saint-Nazaire et l'agglomération ont amorcé dès 2014 une politique de revitalisation du centre-ville et d'autres centralités. Cette dernière passe par une approche globale intégrant, entre autres, la requalification des espaces publics, la densification des équipements publics, la réhabilitation des logements et bien évidemment par la redynamisation commerciale et tertiaire.

“



*Dotés d'une vision transverse et d'une connaissance accrue du territoire, nous sommes taillés pour la réalisation de projets urbains et architecturaux innovants au service de l'intérêt général.*

**Stéfán Le Carrou**

Directeur de projets  
**Sonadev**

”

## Soutenir l'attractivité économique de Saint-Nazaire

Sous l'impulsion de la Ville, le processus enclenché a pour fonction première de soutenir l'attractivité en réduisant le taux de vacance des locaux commerciaux sur le centre-ville marchand et sur le secteur Gare. C'est à ce titre que la Sonadev s'est engagée dans l'identification, l'acquisition, la requalification et le portage immobilier de cellules commerciales ou tertiaires. Dans le cadre de cette mission démarrée en 2015, pour une durée de 25 ans, la Sonadev a déjà acheté et remis à neuf une vingtaine de locaux destinés à accueillir des commerces ou des bureaux. Les exploitants tirent ainsi avantage de cellules entièrement réhabilitées, pour la plupart accessibles PMR, à des loyers modérés. Au total, le programme prévoit l'acquisition de 3 500 m<sup>2</sup> de cellules commerciales. Cette action permet d'avoir une maîtrise des affectations et ainsi de garantir une diversité de l'offre commerciale, de concentrer les commerces sur le secteur prioritaire et de positionner les cellules éloignées vers d'autres activités économiques et de services, y compris services publics.



“

*La revitalisation des centres-villes est bel et bien l'enjeu essentiel rencontré par les villes de taille moyenne, à l'image de Saint-Nazaire. L'action doit reposer sur de multiples leviers à commencer, bien évidemment, par la question de l'habitat, de la vitalité commerciale et tertiaire.*

**Christophe Cotta**

Adjoint à l'urbanisme de la ville de Saint-Nazaire

”

13

## Rénover les quartiers par la restructuration des centres commerciaux

Au-delà du centre-ville, la Sonadev agit aussi pour redynamiser d'autres quartiers, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Pour réussir à faire évoluer l'image et l'identité de ces quartiers, les équipes interviennent dès la phase étude et travaillent notamment sur l'attractivité urbaine, commerciale et résidentielle.



### Reconversion du centre commercial de Kerlédé

La Sonadev pilote les études préalables à la reconversion du centre commercial de Kerlédé, situé à l'ouest de la ville de Saint-Nazaire. Cette démarche s'inscrit dans un projet plus global de création d'un nouveau centre de quartier et lieu de vie avec notamment la démolition et reconstruction d'une école primaire dont la Sonadev est maître d'ouvrage délégué, la création d'équipements publics et la réhabilitation de ce quartier littoral accompagnée notamment de la création d'une nouvelle ligne Hélyce.





## Restructuration du centre de la Trébaie : la concertation au cœur du projet

En juin 2020, a été signée une concession d'aménagement par laquelle l'agglomération de Saint-Nazaire concède à la Sonadev, pour une durée de 6 ans, la maîtrise d'ouvrage de cette opération qui s'intègre dans le plan d'actions du projet de renouvellement urbain du territoire. À terme, la restructuration du centre commercial doit permettre la création d'une vraie polarité économique autour de laquelle plusieurs actions vont être menées pour redynamiser ce quartier. Une nouvelle opération de construction de logements, la création d'un jardin espace de jeux, le réaménagement des espaces publics voisins, un apaisement des circulations automobiles et un meilleur confort pour les mobilités douces vont contribuer à faire de cet endroit un nouveau lieu de vie. Et pour mener à bien cette opération et s'assurer qu'elle réponde aux attentes et aux enjeux, la Sonadev et la ville de Saint-Nazaire ont multiplié en 2021 et 2022 les rencontres (tables rondes, ateliers, permanences, animations...) avec les habitants et les commerçants.



## Transformer pour habiter en centre-ville

Dans le cadre de la stratégie urbaine globale de revalorisation du centre-ville, la ville de Saint-Nazaire et l'agglomération ont lancé un plan d'actions d'ampleur visant la réhabilitation d'immeubles bâtis après-guerre par l'acquisition de copropriétés mais aussi d'hôtels... Entre 2016 et 2026, plusieurs immeubles profiteront d'une rénovation et d'une transformation menées par la Sonadev.

# 37

*Depuis 2017, la Sonadev  
a livré 37 logements  
dans le cœur de ville  
de Saint-Nazaire.*



## De l'hôtel Le Touraine à la résidence Mystik

Après le Guérandais en 2017 et Elektra en 2020, la Sonadev a livré la résidence Mystik, nouvelle opération de logements en plein cœur de ville de Saint-Nazaire. Cette réalisation exemplaire pilotée en lien avec la ville de Saint-Nazaire est une solution pour participer à la redynamisation du centre-ville, produire une offre de logements qui réponde aux besoins des familles mais aussi limiter l'étalement urbain. Le projet architectural s'est attaché à valoriser ce patrimoine de la reconstruction en réhabilitant et transformant cet ancien hôtel en logements. Pour réussir cette mutation, un escalier et un ascenseur ont notamment été créés en extérieur et la surélévation du bâtiment a permis de créer des logements en duplex. Au total, les 8 logements, du T2 de 41 m<sup>2</sup> au T4 duplex de 111 m<sup>2</sup>, ont fait le bonheur de nouveaux propriétaires grâce notamment au dispositif de vente en prêt social de location-accession (PSLA) qui s'adresse aux personnes ayant des revenus modestes souhaitant devenir propriétaires d'un logement neuf ou ancien (pour une résidence principale exclusivement). Ce projet, inscrit dans le programme de l'État « Action cœur de ville », a bénéficié du soutien d'Action Logement et du partenariat avec Silène pour la garantie de relogement.



## Une première intervention dans une copropriété

À l'angle de l'avenue de la République et du boulevard de la Libération, la Sonadev a acquis en 2022 une dizaine de studios au sein d'un immeuble en copropriété en difficulté. En collaboration avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et l'agglomération de Saint-Nazaire, l'objectif est de restructurer et de réhabiliter ces logements en vue de produire une nouvelle offre. Cette intervention comprend des mesures d'accompagnement social des occupants pour les aider à se maintenir dans les lieux ou à être relogés.



## ACCOMPAGNER DES PROJETS INNOVANTS

### Un projet écologique d'habitat participatif

L'habitat participatif répond aux attentes de certains foyers désireux de s'engager dans une dynamique collective de voisinage, de partager un nouveau mode d'habitat et un cadre de vie de qualité, humain et accessible. La Sonadev et la ville de Saint-Nazaire ont lancé en 2021 un projet d'habitat participatif en plein cœur du nouvel écoquartier Sautron situé à proximité du front de mer. L'ensemble réalisé comptera 13 logements passifs, écoconçus et offrira des espaces partagés que le groupe d'habitants a pour mission de définir ensemble puisque tout est à imaginer et à coconstruire. Les premiers ateliers sur la conception architecturale du projet ont démarré en octobre 2022 suite à la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre. La livraison de l'opération est annoncée pour le courant de l'année 2025. Pour animer le groupe, la Sonadev s'appuie sur l'association L'Épok qui accompagne les habitants dans la maturation de leurs idées et dans la conception de leur futur chez eux.

“

*J'apprécie au sein du Carrousel  
que les décisions soient prises  
collectivement, d'une façon  
citoyenne et démocratique...*

**Didier**

Futur habitant

”

## FABRIQUER LA VILLE DE DEMAIN

La création de nouveaux quartiers et le renouvellement urbain doivent répondre de façon harmonieuse aux enjeux démographiques et aux nouveaux usages de nos villes. Si les opérations les plus anciennes ont profité des réserves foncières des communes, la ville de demain se joue dans un contexte de rareté foncière et de fragilité environnementale. Il convient de transformer ces contraintes en opportunités dans des démarches toujours plus vertueuses. Outre la réduction de l'empreinte environnementale, cette forme de transformation raisonnée des villes contribue à la résolution des problématiques sociales, économiques ou urbanistiques.

*Repenser nos villes,  
une mission pour laquelle  
la Sonadev agit au quotidien.*

### Sautron, création d'un ÉcoQuartier en bord de mer

Cette opération d'aménagement confiée à la Sonadev par la ville de Saint-Nazaire vise à créer un nouveau quartier d'habitat à proximité du front de mer. Végétalisation, cœur de quartier sans voitures, déplacements doux favorisés, implantation respectueuse des constructions, création d'espaces publics, production de logements diversifiés en accession et en locatif social sont les grands principes qui ont guidé la réalisation de ce quartier exemplaire. La construction de bâtiments passifs avec des matériaux biosourcés, les chantiers à faible nuisance, la concertation et participation citoyenne aux étapes du projet ont abouti à la labellisation ÉcoQuartier ! 2022 a vu la poursuite et la livraison des derniers programmes de logements ainsi que le lancement des ateliers de conception de notre programme d'habitat participatif.

**107**  
logements

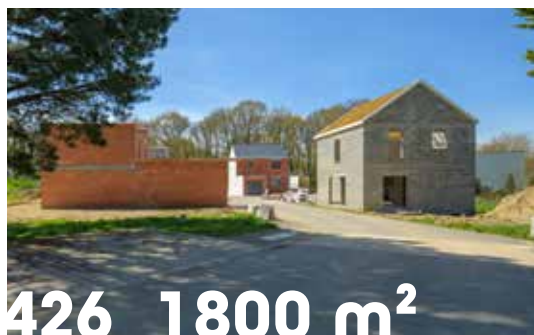
**3,9** millions d'euros  
d'investissements





### Grenapin, renouvellement d'un morceau de ville

Dans le cadre d'une vaste opération Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) englobant les quartiers ouest de Saint-Nazaire, la ZAC Grenapin s'étend sur 5 hectares. Ce projet a pour objectifs de requalifier et redynamiser le centre du quartier en transférant le centre commercial, de diversifier l'offre de logements et de mieux qualifier les espaces publics et les circulations. 2022 a été une année riche et intense pour la Sonadev. Nos équipes ont commercialisé 12 terrains pour la construction de maisons individuelles et ont cédé un terrain au promoteur ADI pour la réalisation de 34 logements collectifs. Un compromis de vente avec Silène, bailleur social, a également été signé pour la réalisation d'un programme mixte et intergénérationnel de 45 logements étudiants, 60 logements seniors en résidence autonomie et 1 crèche de 12 berceaux. Enfin, pour une meilleure maîtrise de la commercialisation et de la vie économique du quartier, la Sonadev s'est portée acquéreur des 4 cellules commerciales situées en pied d'immeuble.



**426 1800 m<sup>2</sup>**

logements de rez-de-chaussée commerciaux ou de services

### Fanal, un nouveau quartier en cœur de ville

Sur le site de l'ancien cinéma Le Fanal à proximité de la médiathèque, la ville de Saint-Nazaire a confié à la Sonadev le soin de réaliser une opération d'aménagement. Ce projet comprend une quarantaine de logements, pour moitié des maisons individuelles et pour l'autre des logements locatifs sociaux construits par le bailleur social Silène. Cette opération permet aux nouveaux habitants de bénéficier d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, services, équipements publics du cœur de ville tout en ayant le front de mer accessible en quelques minutes. Les 17 terrains viabilisés de 181 à 340 m<sup>2</sup> ont presque tous été commercialisés par la Sonadev et les premières maisons ont été livrées en 2022.

**26 17**

logements sociaux

maisons individuelles

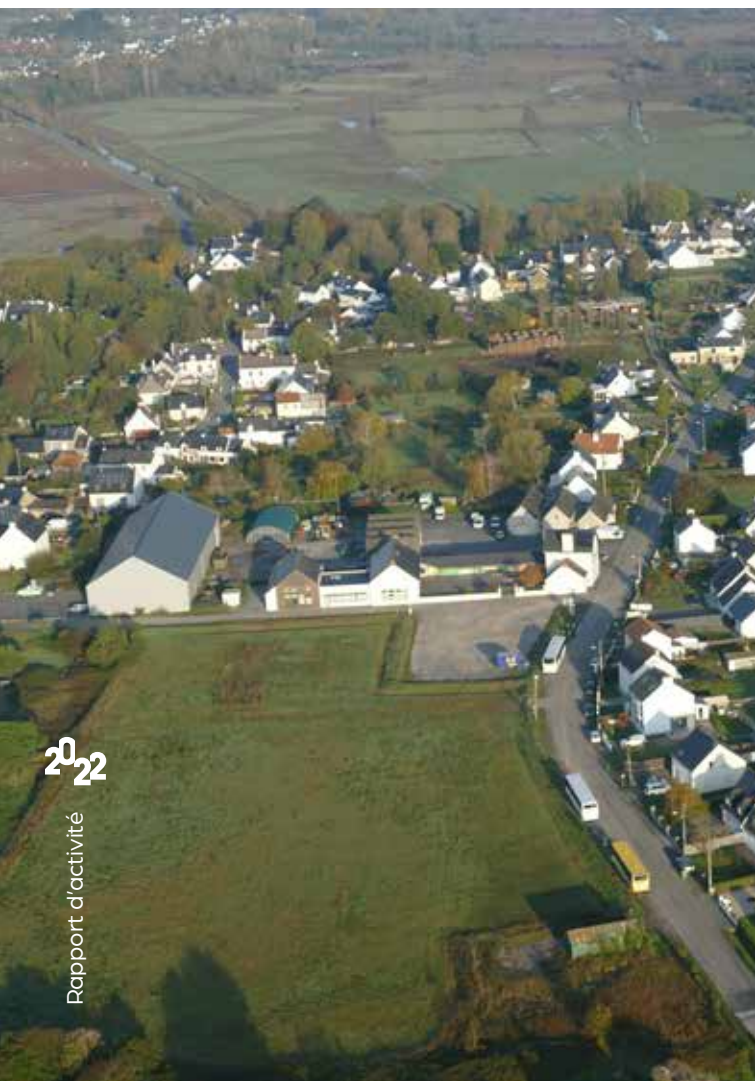
## PRODUIRE DU LOGEMENT EN RESPECTANT LA NATURE

L'attractivité de l'agglomération nazairienne ne faiblit pas depuis plusieurs années. Au-delà de la ville de Saint-Nazaire, ce sont toutes les collectivités aux alentours qui bénéficient de cette dynamique et qui doivent faire face à un double enjeu : répondre aux besoins de logements tout en préservant leur environnement naturel. Nos équipes accompagnent ces collectivités dans leurs projets d'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat. Sur la base d'un dialogue collaboratif permanent, nous développons des projets attentifs au cadre naturel et au respect de la biodiversité en nous assurant d'être au plus près des attentes des communes.

### Aignac, exemple de la maîtrise des impacts sur l'environnement (Saint-Joachim)

L'opération d'aménagement du site d'Aignac sur la commune de Saint-Joachim, reprise en 2020 par la Sonadev, est une opération à vocation d'habitat avec un objectif de mixité sociale. Sur une superficie d'environ 1,5 hectare, le programme prévoit la réalisation de 13 logements sociaux par Silène et la cession de 27 terrains viabilisés pour la construction de maisons individuelles. Parce que située au cœur des marais de Brière, Saint-Nazaire agglomération et la Sonadev ont souhaité que cette opération soit exemplaire dans sa maîtrise des impacts sur l'environnement. Un des principaux objectifs de ce projet est la réduction de l'imperméabilisation des sols : gestion aérienne de l'eau pluviale par la création d'un réseau de noues et fossés, voirie réduite en béton strié, joints enherbés permettant l'infiltration des eaux pluviales... Les travaux d'aménagement ont été lancés en 2022 et la Sonadev commercialisera les terrains au cours de l'année 2023.

18



“

*L'aménagement du quartier du Haut d'Aignac recherche une forme d'exemplarité en termes d'aménagement durable du territoire dans le respect et la valorisation des objectifs du parc naturel régional de Brière.*

**MIMA architecture  
& CITTA UP urbanisme et paysage**

”







### L'Ormois, un quartier paysager et des services (Montoir-de-Bretagne)

Avec l'aménagement du quartier d'habitat de l'Ormois, débuté en 2007, la commune de Montoir-de-Bretagne, en faisant appel à la Sonadev, consolide son offre diversifiée et abordable de logements pour accueillir de nouveaux habitants. Cette opération d'aménagement, qui se situe à l'interface du centre-ville et du parc de Brière, profite d'un cadre paysager de grande qualité articulé le long d'une vaste coulée verte. Le programme porte sur 267 logements, des terrains à bâtir et 30 % de logements sociaux, répartis sur une superficie de 34 hectares. La commercialisation des terrains se poursuivait en 2022. En parallèle de la production de logements et pour offrir des services aux habitants, la Sonadev a livré en 2017 un pôle qui accueille des professions de santé et des services à la personne : cabinet dentaire, cabinet d'ostéopathie, orthoptiste, salon de coiffure et d'esthétique.

### Les Écottais, un cadre de vie rural et boisé (Donges)

Au nord de Donges, le quartier des Écottais est le fruit de réflexions étroites engagées en 2008 avec la collectivité. Ce projet urbain d'ampleur de 74 logements collectifs en locatif social et 127 logements individuels en accession privée, assure une réponse concrète à la demande croissante de logements sur le territoire. Les premiers terrains libres de constructeur ont été proposés aux Écottais dès 2012 et la commercialisation se poursuivait encore en 2022. La composition urbaine en îlots indépendants lovés dans des clairières a permis de préserver la trame boisée originelle. La forte présence de la nature (mares, haies, arbres remarquables) confère au quartier une ambiance végétale unique et participe à l'équilibre fragmenté des îlots d'habitation entre eux.

19



### La Gagnerie du Boucha, la biodiversité au cœur du projet (Saint-Malo-de-Guersac)



Après avoir livré l'opération des jardins du Bois de la Cour, la Sonadev a lancé en 2022 les travaux d'aménagement d'une nouvelle opération d'habitat à Saint-Malo-de-Guersac, la Gagnerie du Boucha, un nouvel îlot résidentiel de 58 logements (20 locatifs sociaux et 38 terrains à bâtir). Situé au cœur du parc régional naturel de Brière, ce site abrite diverses espèces intéressantes voire protégées. Pour que chacune d'elles garde sa place dans le futur quartier, des aménagements spécifiques (haies, mares) ont été réalisés en amont du programme. Les différents aménagements paysagers permettront d'assurer la continuité avec les espaces naturels environnants, de mettre en valeur différents milieux, notamment humides, pour favoriser la biodiversité. La commercialisation des terrains a démarré au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Et pour s'intégrer parfaitement dans l'environnement, les maisons devront avoir une partie de leur façade habillée d'un bardage bois.

“

*Saint-Malo-de-Guersac doit répondre à de plus en plus de sollicitations de jeunes familles souhaitant s'installer sur la commune. À ce titre, la commune a engagé simultanément deux grands projets structurants : Les Jardins du Bois de la Cour et La Gagnerie du Boucha. Ces projets complexes à mener doivent servir à développer une offre diversifiée d'habitat tout en évitant l'extension des zones urbaines.*

**Jean-Michel Crand**

Maire de Saint-Malo de Guersac

”



### Les Hameaux du Parc, environnement verdoyant et emplacement privilégié (Besné)

L'année 2022 a encore été intense sur le territoire de Besné pour la Sonadev avec la fin de la commercialisation de la phase 4 de l'opération au long cours des Hameaux du Parc, amorcée en 2008, et qui permettra à terme la livraison de 175 terrains en plus d'un programme locatif social. Partagée de manière équilibrée entre zones constructibles et espaces naturels sur 15 hectares, elle est la matérialisation parfaite de la volonté de la commune de conserver un patrimoine naturel tout en produisant du logement pour les nouveaux habitants. Très marqué par la nature, le quartier dispose de nombreux espaces verts, de mares et de chemins pédagogiques le parcourant, le tout entretenu, en grande partie, par éco-pâturage. L'aire de jeux livrée à l'automne 2022 emporte un franc succès de la part des riverains et des habitants de Besné. Le programme se poursuit en 2023 avec la commercialisation d'une nouvelle tranche !

“

*Les programmes d'aménagement assurent une réponse efficiente aux enjeux relatifs aux dynamiques démographiques en cours sur notre territoire, tout en permettant un contrôle plus prononcé de l'harmonie architecturale, de leur intégration dans l'environnement, contrairement à ce qui peut se produire parfois dans les milieux diffus.*

**Sylvie Cauchie**

Maire de Besné

”



# Développer et animer



## ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR PROJET ET LEUR PARCOURS

Acteur économique majeur de l'agglomération de Saint-Nazaire, la Sonadev aide les collectivités à déployer une offre diversifiée et ciblée pour faciliter et adapter l'implantation des entreprises, accompagner leur développement et leur croissance et par conséquent participer à la création d'emplois sur le territoire. Et pour s'assurer que cette offre réponde aux besoins des acteurs économiques, des auto-entrepreneurs aux grandes entreprises, la Sonadev propose un large panel de solutions immobilières, appropriées et modulables. La Sonadev se positionne ainsi comme un partenaire privilégié des entreprises, pour les aider à définir précisément leurs besoins et les traduire en une solution pertinente, pour les conseiller et les orienter dans les différentes phases de leur parcours immobilier. Pour les dirigeants, travailler avec la Sonadev c'est la garantie d'être accompagnés dans la définition et la mise en œuvre de leur projet. Pour la collectivité, c'est l'assurance d'une insertion globale des projets dans leur environnement.



*Soumis à une dynamique très forte de développement due, entre autres, aux activités des secteurs aéronautique, naval et des ENR, additionnées à l'effervescence de l'économie résidentielle, la Sonadev aide le territoire pour qu'il soit en mesure de répondre à la diversité des demandes tout en limitant la consommation du foncier.*

**Sébastien Bertho**

Directeur de projets  
Sonadev

# FAIRE FACE À UN FONCIER RARE EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTÉE

La loi climat et résilience fixe comme ambition d'atteindre d'ici 2050 le zéro artificialisation nette (ZAN). Pour faire face à ce défi, la Sonadev adapte ses pratiques. Avec la création de villages d'entreprises en périphérie urbaine et de cours artisanales en plein cœur de parcs d'activités, elle offre de nouvelles solutions qui répondent aux besoins d'implantation et de développement des entreprises. Ces solutions immobilières, à vendre ou à louer, permettent aux entreprises de poursuivre leur croissance au cœur d'un écosystème économique dynamique et attractif tout en économisant et rationalisant le foncier disponible, participant ainsi à la préservation les espaces naturels du territoire.

## Après ActiOuest, ActiEst, une 2<sup>e</sup> cour artisanale

La Sonadev a lancé en 2022 les travaux de sa seconde cour artisanale, ActiEst, dans le secteur de Méan-Penhoët. La rénovation et reconfiguration d'un bâtiment tertiaire existant, complétée par la construction d'une extension, permettra la création de 8 cellules artisanales au rez-de-chaussée et de 12 bureaux. Sur un site à l'environnement à la fois urbain, résidentiel et économique, le programme aura comme objectif de créer une offre locative d'ateliers et de bureaux avec des surfaces variées et adaptées aux jeunes entreprises du territoire. Cette offre connectée à tout le secteur industrialo-portuaire, permettra d'accompagner le développement économique en tissu urbain, et de compléter le parcours immobilier des entreprises sur le secteur est de l'agglomération.



Agence d'architecture  
Agence CEuf de Colomb

### Nos cours artisanales

Destinées aux artisans ou aux entreprises de services en début d'activité, nos cours artisanales sont situées dans le péricentre de Saint-Nazaire et mixent bureaux et locaux de petites et moyennes surfaces avec des loyers maîtrisés.

### Nos villages d'entreprises

Implantés en plein cœur de parcs d'activités, nos villages permettent aux entreprises de poursuivre leur croissance au cœur d'un écosystème économique dynamique et attractif. Nos cellules d'activités à louer ou à vendre offrent des surfaces optimisées incluant un bâti évolutif en fonction des besoins, des zones dédiées au stationnement et des espaces privatifs de stockage extérieur.





### Un premier village d'entreprises à Donges

Situé au cœur du parc d'activités Six-Croix 2, à l'est de l'agglomération nazairienne, le futur village d'entreprises ActiDonges 1 sera dédié à des activités industrielles ou artisanales. Il sera composé de 2 bâtiments divisibles, chacun proposant 4 cellules d'activités avec terrain. Idéale pour les entreprises en pleine croissance, cette solution offre notamment des bâtiments modulaires permettant de proposer tous types de surfaces, de 300 à 1 200 m<sup>2</sup> environ, avec prestations techniques adaptées selon l'activité du preneur ainsi qu'une optimisation des espaces extérieurs. La phase de précommercialisation a été initiée en 2022. Le chantier démarrera avant l'été 2023 pour une livraison un an plus tard.

“

*Avec l'appui de la Sonadev, nous avons pu bénéficier d'une solution adaptée à nos besoins. Plus que des locaux professionnels, la morphologie architecturale des villages d'entreprises alimente indubitablement les échanges entre pros et les synergies entre copropriétaires affectant positivement le business de chacun.*

#### François Villard

IDH Travaux, entreprise de solutions globales d'aménagement pour l'habitat en Loire-Atlantique.

”

## PROPOSER DES SERVICES AUX ENTREPRISES : EXTENSION DU B2B

Pour compléter son offre de services aux entreprises, la Sonadev propose à la location des salles de réunion avec tout le matériel et le confort indispensables. Elle a notamment livré l'année dernière la seconde tranche du B2B, un espace de location de salles de réunion et bureaux, idéalement situé sur le parc d'activités de Brais-Pédras à Saint-Nazaire. La Sonadev y propose, selon les besoins des entreprises, des salles de réunion de 25 à 60 m<sup>2</sup> pour une courte durée (journée, 1/2 journée) et des plateaux de bureaux de 30 et 40,5 m<sup>2</sup> pour de la longue durée.



# Construire et imaginer la ville

24



Aménager mais aussi construire : la Sonadev déploie son expertise en tant que maître d'ouvrage pour réaliser des opérations de construction au service des collectivités de l'agglomération de Saint-Nazaire mais également en compte propre. Au-delà des logements, la Sonadev met tout son savoir-faire pour réaliser des équipements publics qui permettent de répondre aux exigences d'un territoire attractif et aux besoins des habitants. Qualité des prestations, respect des délais et du budget, maîtrise des procédures et des impacts environnementaux, les équipes agissent avec rigueur pour piloter des projets de grands équipements, et notamment ceux qui présentent une complexité spécifique. À cette compétence opérationnelle s'ajoute une expertise en ingénierie sur laquelle s'appuient les donneurs d'ordres pour imaginer la ville de demain.

“



*Les contraintes conjoncturelles, la complexification de l'environnement des projets et la baisse durable des ressources des collectivités induisent un besoin croissant d'études et de coordination pour faciliter la prise de décisions.*

**Pierrick Bouquet**

Directeur de projets  
**Sonadev**

”



## DES ÉQUIPEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

### Un pôle médical dans le centre-ville de Saint-Nazaire en 2024 !

Les nazairiens ont vu démarrer au dernier trimestre de l'année 2022, près de la place des Martyrs, en plein centre-ville, le chantier d'un futur centre médical pluridisciplinaire piloté par les équipes de la Sonadev. Ce projet imaginé par l'agence Arlab Architectes participe pleinement à la politique transversale de redynamisation du centre-ville voulue par la ville de Saint-Nazaire depuis 2014 qui passe par l'implantation d'équipements et d'une offre de services pour les habitants. Pierval Santé a financé l'ensemble et Medic Global en assurera l'exploitation, la commercialisation et la gestion. Maître d'ouvrage, la Sonadev a confié la construction à Stégys, contractant général/constructeur.



### Base nautique

Si la ville de Saint-Nazaire bénéficie d'une situation exceptionnelle avec un front de mer entièrement aménagé pour la balade et les loisirs, l'offre pour la pratique en mer reste à développer. Pour y remédier, la ville a décidé de lancer un projet de base nautique localisée sur le site de Porcé, à l'ouest de la ville. L'objectif est d'y créer une offre d'activités nautiques grâce à une nouvelle structure en mer à destination de différents publics (habitants, scolaires, universitaires, touristes, clubs, etc.). Cette base nautique sera dédiée notamment aux apprentissages, la compétition et aux loisirs en embarcations légères (catamarans, planches à voile, pirogues...). Sur cet ambitieux projet qui doit ouvrir davantage la ville vers la mer, la Sonadev intervient depuis 2022, grâce à son expertise et sa fine connaissance du territoire, sur toute la phase de programmation préalable au lancement opérationnel du projet.

25

Agence d'architecture  
Arlab Architectes



**2908 m<sup>2</sup>**  
des surfaces divisibles et modulables pour des professionnels  
médicaux et paramédicaux en exercice libéral,  
une partie commerce et une crèche

## Un parking en élévation pour une ville jardin

Avec son projet de centre-ville jardin, la ville de Saint-Nazaire souhaite développer des espaces de détente et augmenter la place de la nature en zone urbaine. Et une des priorités du projet est d'apaiser la circulation pour laisser la place aux piétons et aux vélos. Afin de préserver l'attractivité du centre-ville, la Sonadev a été missionnée pour piloter une étude de faisabilité d'un parking en élévation de 3 étages et d'une capacité de 350 places qui viendra compenser la suppression de 250 places de stationnement. Les conclusions rendues au printemps 2022 ont mis en évidence la possibilité de réaliser un tel ensemble et c'est la Sonadev qui en sera le maître d'ouvrage. Ce nouveau parking sera également doté de places avec bornes de recharge pour véhicules électriques, d'espaces pour les deux-roues et les vélos. La toiture sera quant à elle solarisée avec des panneaux photovoltaïques. Cette opération illustre parfaitement la double capacité opérationnelle et d'ingénierie de la Sonadev.

**Le futur parking comptera 350 places sur 3 étages.**



## Des halles rénovées et requalifiées

La ville de Saint-Nazaire s'est dotée d'une véritable stratégie urbaine pour faire du centre-ville un espace ouvert à tous et s'appuie notamment sur la Sonadev pour en faire un lieu attractif et dynamique qui réponde aux besoins des nazairiens et nazairiennes. Le lancement récent de la démarche « ville jardin » illustre cette volonté de faire du cœur de Saint-Nazaire un lieu apaisé, qui fait se rejoindre nature et ville et favorise les rencontres. Un des axes forts de ce programme est également de rénover les équipements dont les halles centrales. Reconnaisant son expertise en ingénierie, la ville a décidé de mandater la Sonadev pour mener les études préalables d'un futur projet de requalification, pensé pour mettre au premier plan de nouvelles expériences commerciales, la fonctionnalité du lieu et la qualité des usages. Sans attendre cette prochaine requalification, la Sonadev, à la demande de la Ville, travaille à la programmation et à la réalisation d'un premier volet de travaux axés sur la pérennité et la sécurisation de ce bâtiment emblématique de la reconstruction d'après-guerre. Les travaux démarreront cette année.

**Les halles de Saint-Nazaire ont été édifiées de 1956 à 1958.**



## RETOUR SUR...

En tant que maître d'ouvrage délégué, pour le compte de la ville de Saint-Nazaire ou de l'agglomération, la Sonadev a livré ces dernières années des équipements et des ouvrages qui façonnent la ville et participent à répondre aux besoins de toutes et tous.



Aquaparc

Équipement public emblématique, l'Aquaparc a ouvert ses portes en avril 2018. Ouvrage moderne, polyvalent et fonctionnel, il répond chaque jour aux attentes des différents publics : familles, sportifs, scolaires, associations... Légèreté, transparence, luminosité sont les maîtres mots qui ont guidé l'agence d'architecture Coste. Grâce à sa surélévation et ses grandes baies vitrées le long de la halle des bassins, le centre aquatique offre une superbe vue sur le parc paysager tout en étant baigné de lumière.



Gymnase Henri-Fogel

Ce gymnase conçu par Christophe Rousselle, ouvert en 2015 et implanté sur la Plaine des sports de Saint-Nazaire, se positionne en continuité du patrimoine architectural déjà présent sur le site du parc sportif de Saint-Nazaire. Entièrement réalisé en béton brut, avec de grands vitrages aux découpages irréguliers, le gymnase traduit la volonté de générosité des volumes en fonction de leurs usages intérieurs. Une toiture végétalisée a été pensée comme un relief artificiel, directement modelé par rapport à son contexte immédiat.



Théâtre

Sorti tout droit de l'imagination de l'agence K-architectures et livré en 2012, le théâtre de la ville de Saint-Nazaire, scène nationale, compte 850 places sur le site de l'ancienne gare maritime, comprenant également une salle de répétition et de création, un foyer des artistes, des locaux administratifs et techniques, sur une surface utile d'environ 6 500 m<sup>2</sup>.



L'Alvéole 12

Comment investir une ancienne base sous-marine de la Deuxième Guerre mondiale ? La Sonadev y a répondu en créant en 2018 une nouvelle salle polyvalente qui s'adapte à toutes les configurations. En s'installant dans l'Alvéole 12, la nouvelle salle rejoint le pôle d'animation culturelle formé par le LiFE et le VIP, dont la Sonadev avait également assuré la maîtrise d'ouvrage. L'objectif est de faciliter les synergies entre les trois structures pour attirer de nouveaux publics et accueillir des événements de grande ampleur.



Place du Commando

La ville de Saint-Nazaire poursuit sa mutation en s'appuyant notamment sur la valorisation de son littoral et de ses atouts touristiques. La place du Commando inaugurée en 2018 et qui rassemble bars et restaurants finalise ce vaste projet d'ouverture de la ville vers son port, l'estuaire et la mer. Ce lieu, réalisé par la Sonadev avec l'agence Topos Architecture, est devenu en l'espace de quelques années un lieu incontournable pour se balader et se restaurer.

# Faire progresser nos collaborateurs et s'assurer de leur bien-être

## Une charte du télétravail

La crise sanitaire et les différentes périodes de confinement ont obligé les entreprises à s'adapter et à faire évoluer leur organisation du travail pour assurer la poursuite de leurs missions. C'est pourquoi la Sonadev a décidé d'élaborer une charte du télétravail en 2021 qui répond à l'aspiration des collaborateurs à concilier plus harmonieusement vie privée et vie professionnelle. Cette charte s'inscrit aussi dans la politique environnementale et sociétale de la Sonadev en favorisant la dématérialisation des postes de travail. Le dispositif mis en place repose sur la reconnaissance de l'autonomie, de l'efficacité et du sens des responsabilités des collaborateurs, tout en préservant cohésion et lien social, indispensables pour le travail en mode projet et la bonne avancée des missions.



## Un nouvel outil RH

Pour faciliter la gestion administrative des collaborateurs, le suivi de leurs temps de travail, de leurs activités, du télétravail, de leurs absences (congés et arrêts de travail), la Sonadev s'est dotée d'un nouvel outil en choisissant la solution Lucca. En plus de la dématérialisation des fiches de paie, il propose également un logiciel de pilotage et de

conduite des entretiens annuels. Entièrement développés en France, les logiciels sélectionnés répondent à toutes les exigences françaises et européennes en matière de respect de la législation du travail et de la protection des données.



### Former pour faire évoluer

La formation est essentielle pour accompagner nos collaborateurs et la Sonadev veille à ce que chacun d'eux suive une formation au moins tous les 2 ans, qu'elle soit à distance ou présentielle. Convaincus des bénéfices pour les collaborateurs mais aussi pour l'entreprise, des formations collectives sont proposés. Par exemple en 2022, un atelier de sensibilisation sur le thème de la construction, pour répondre aux enjeux du changement climatique, a été proposé à l'ensemble des collaborateurs.

# 38 700

*En 2021, pas moins de 38 700 euros ont aussi été investis pour la formation.*



### Des nouveaux locaux adaptés aux effectifs

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 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 locaux

actuels exigus. Si une partie des équipes a déménagé temporairement dans des locaux situés à proximité pour garantir de bonnes conditions de travail, la direction a décidé de déménager dans des espaces adaptés aux effectifs. Un bail a été signé en 2022 pour intégrer un des immeubles de l'îlot Willy Brandt. Réparties sur 2 étages, les équipes emménageront fin août 2023. Elles bénéficieront 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 sont réalisés par le pôle construction de la Sonadev.

### Partager et se doter d'une culture commune

Annulé en 2020 et 2021 en raison de la crise sanitaire, les équipes de la Sonadev ont repris en 2022 leur voyage d'étude annuel. Moment de partage attendu par tous les collaborateurs, cette expérience collective permet de partir à la découverte d'autres territoires, de visiter des projets et réalisations emblématiques et surtout, d'échanger avec d'autres professionnels pour s'inspirer et confronter ses pratiques. En 2022, le voyage s'est déroulé à Lille.

# Perspectives

Malgré un contexte économique compliqué et sensible, les équipes de la Sonadev continuent de mener des projets et des opérations qui permettent aux territoires de faire face aux défis. 2023 s'annonce encore une année intense et riche !



## Création de la SAS patrimoniale

La SEM Sonadev et la SPL Territoires publics sont déjà deux outils qui permettent de répondre aux ambitions du territoire et des collectivités en matière d'aménagement du territoire, de projets d'habitat, de renouvellement urbain, de revitalisation du centre-ville et de développement économique et construction d'immobilier d'entreprise. Mais dans un contexte où le foncier devient une ressource rare et dont la consommation doit être rationalisée et maîtrisée, nous avons décidé avec la Banque des territoires et la CCI Nantes St-Nazaire de créer une SAS patrimoniale. Cet outil au service du développement économique doit permettre le déploiement d'une offre locative adaptée à la multiplicité des besoins des entreprises et à leur implantation et développement.

## Des réserves muséales à l'étude

Le bâtiment actuel abritant les réserves muséales de la ville de Saint-Nazaire deviendra à terme un entrepôt de stockage pour la SNSM (Société nationale de sauvetage en mer) dans le cadre du projet du nouvel îlot maritime. Il est donc nécessaire de trouver une alternative pour abriter les œuvres des musées de la ville. C'est pourquoi la Sonadev débute en 2023 une mission d'études de programmation pour la construction de nouvelles réserves.



## Des logements superposés à Montoir-de-Bretagne

Un projet de logements superposés à Montoir-de-Bretagne est lancé en partenariat avec Espacil Accession. L'objectif de ce programme 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 innovante d'habitat est une réponse au défi de la diversification de l'offre et à l'augmentation du panel des besoins des habitants du territoire.



## Livraison d'ActiBrais 5, lancement des 6 et 7

Le succès de nos villages d'entreprises ActiBrais ne se dément pas... Nous avons déjà livré et vendu l'intégralité des cellules d'activités des 4 premiers villages d'entreprises construits dans le parc d'activités de Brais-Pédras situé sur les territoires de Saint-Nazaire et de Saint-André-des-Eaux. Le 5<sup>e</sup>, livré au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, affiche déjà complet et la commercialisation pour les deux suivants démarrera dans le courant de l'année.





### Nouvelle transformation d'hôtel en logements

La Sonadev a acquis en 2019 l'ancien hôtel Le Bretagne, situé en plein cœur de ville, avenue de la République. À l'image d'autres opérations menées par nos équipes, cet ancien hôtel sera restructuré, réhabilité et surélevé pour créer une dizaine de logements en accession sociale. En attendant le démarrage des études en 2023, l'immeuble a fait l'objet d'une occupation temporaire et permis à des personnes fragiles d'être hébergées.



### Aménagement du toit de la base des sous-marins

La ville de Saint-Nazaire a déposé en 2019 une candidature dans le cadre du 5<sup>e</sup> appel à candidature de l'UIA (Urban Innovative Actions) en vue de réaliser un projet innovant de réappropriation de la base sous-marine, patrimoine unique, en y associant les habitants. Le projet prévoit des aménagements qui sensibilisent à la transition écologique en lien avec les politiques publiques. Aussi, en vue de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter précisément la programmation et d'en préciser les modalités de sa réalisation éventuelle, la Ville de Saint-Nazaire a mandaté la Sonadev pour réaliser des études de faisabilité préopérationnelle.



### Un nouveau groupe scolaire dans les quartiers ouest

Pour répondre aux besoins des habitants, la ville de Saint-Nazaire a décidé de la construction d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes dans le quartier de la Chesnaie, ainsi que le développement d'environ 75 logements sous forme majoritairement individuelle et intermédiaire. En 2023, la Sonadev lance les missions de programmation du nouveau groupe scolaire et d'actualisation de la programmation urbaine sur l'espace dédié à l'accueil des logements.



### Un premier village d'entreprises à Saint-Malo-de-Guersac

La Sonadev poursuit le déploiement de ses villages d'entreprises partout sur le territoire de l'agglomération. La première tranche d'un nouveau village de 4 cellules de 150 m<sup>2</sup> avec terrain sera prochainement lancée dans le parc d'activités de Pré-Malou à Saint-Malo-de-Guersac.

# Bilan financier

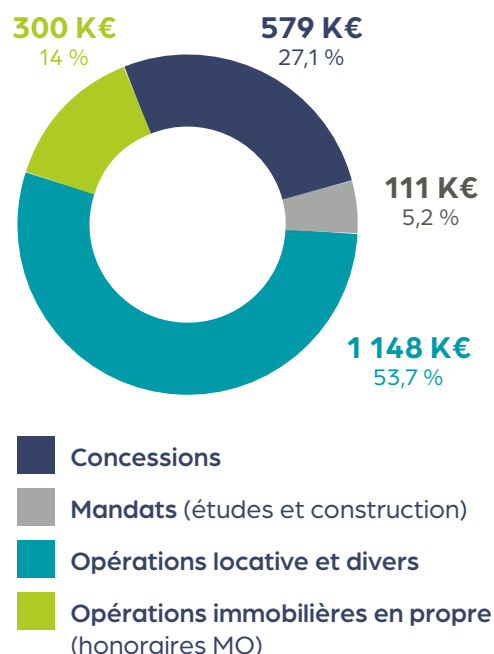
## SEM SONADEV

| BILAN ACTIF (K€)              | 31/12/22      | 31/12/21      | variation      | BILAN PASSIF (K€)                  | 31/12/22      | 31/12/21      | variation      |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | -             | -             | -              | Capitaux propres                   | 7 389         | 5 698         | 1 691          |
| Immobilisations corporelles   | 4 050         | 4 223         | - 173          | Résultat de l'exercice             | 299           | 391           | - 93           |
| Immobilisations financières   | 48            | 12            | 35             | Provisions pour risques et charges | 139           | 181           | - 42           |
| Avances et acomptes           | 90            | 30            | 60             | Dettes financières                 | 11 474        | 14 753        | - 3 278        |
| Stocks                        | 10 624        | 14 316        | - 3 692        | Avances et acomptes                | 59            | 175           | - 116          |
| Créances                      | 4 352         | 2 590         | 1 762          | Dettes d'exploitation et diverses  | 1 318         | 728           | 589            |
| Disponibilités et placements  | 7 946         | 7 410         | 536            | Comptes de régularisation          | 6 551         | 6 698         | - 147          |
| Comptes de régularisation     | 120           | 44            | 77             | -                                  | -             | -             | -              |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>27 229</b> | <b>28 625</b> | <b>- 1 395</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>27 229</b> | <b>28 625</b> | <b>- 1 395</b> |

En 2022 encore, l'activité de la SEM Sonadev a été très soutenue. Le chiffre d'affaires opérationnel (2 137,6 K€) est en progression par rapport à l'exercice précédent (+15,9 %), 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 qui livrera les premières centrales en 2023.

Par ailleurs, la capacité à agir de la SEM Sonadev va être renforcée par la création d'une foncière patrimoniale en soutien de solutions immobilières pour le commerce et les autres activités économiques du territoire. À cet effet, les fonds propres de la société ont été redimensionnés en 2022 par une augmentation de capital. Les capitaux propres s'élèvent à 7 389 K€ au 31/12/2022.

## Structuration du chiffre d'affaires 2022 (K€ et %)



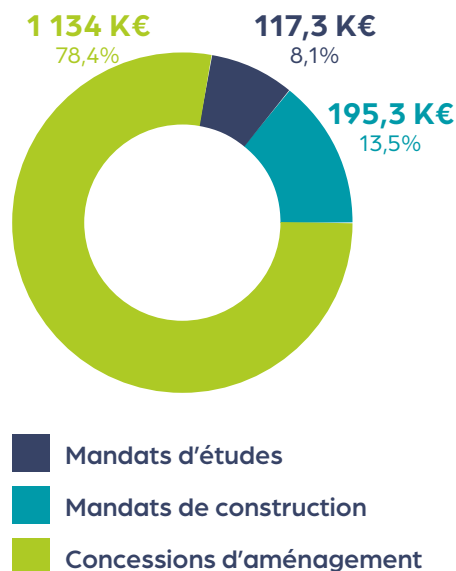


## SPL TERRITOIRES PUBLICS

| BILAN ACTIF (K€)              | 31/12/22      | 31/12/21      | variation    | BILAN PASSIF (K€)                  | 31/12/22      | 31/12/21      | variation    |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Immobilisations incorporelles | -             | -             | -            | Capitaux propres                   | 455           | 455           | -            |
| Immobilisations corporelles   | -             | -             | -            | Report à nouveau                   | 31            | 42            | -11          |
| Immobilisations financières   | -             | -             | -            | Résultat de l'exercice             | -47           | -11           | -36          |
| Avances et acomptes           | 364           | 104           | 260          | Provisions pour risques et charges | 13            | 397           | -384         |
| Stocks                        | 26 459        | 26 911        | -452         | Dettes financières                 | 24 752        | 21 118        | 3 635        |
| Créances                      | 2 972         | 2 103         | 870          | Avances et acomptes                | 25            | 18            | 7            |
| Disponibilités et placements  | 12 651        | 6 167         | 6 484        | Dettes d'exploitation et diverses  | 1 769         | 754           | 1 015        |
| Comptes de régularisation     | 39            | 40            | 0            | Autres dettes                      | 15 486        | 12 551        | 2 935        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>42 485</b> | <b>35 324</b> | <b>7 161</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>42 485</b> | <b>35 324</b> | <b>7 161</b> |

En 2022, la SPL Sonadev Territoires Publics a conservé une bonne trajectoire : le chiffre d'affaires opérationnel (1 447 K€) est en progression par rapport à l'exercice précédent (+3,6 %). 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 2022 (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. Les moyens ont été étoffés en 2022 et les fonctions réorganisées pour répondre aux besoins de la SEM et de la SPL. Néanmoins, les charges n'évoluent pas en proportion de l'activité : Le GIE permet d'en assurer une bonne maîtrise et de les optimiser.

| Charges d'exploitation (€)             | 2022      | 2021    | variation |
|----------------------------------------|-----------|---------|-----------|
| Achats et charges externes             | 472 450   | 407 516 | 64 934    |
| Impôts et taxes                        | 6 185     | 6 097   | 88        |
| Salaires et charges sociales           | 522 592   | 474 812 | 47 780    |
| Amortissements et provisions           | 19 010    | 18 760  | 250       |
| Autres charges                         | 1         | 136     | -135      |
| Total                                  | 1 020 238 | 907 321 | 112 917   |
| Répartition par secteur d'activité (€) | 2022      | 2021    | variation |
| Sem Sonadev                            | 460 044   | 309 962 | 150 082   |
| SPL Sonadev Territoires Publics        | 504 813   | 541 581 | -36 768   |
| Autres produits                        | 55 381    | 55 778  | - 397     |
| Total                                  | 1 020 238 | 907 321 | 112 917   |

### 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. En 2022, les moyens opérationnels de la SEM et de la SPL ont été renforcés et les activités réorganisées en pôles : développement urbain et logement, développement économique et immobilier d'entreprise, maîtrise d'ouvrage publique. 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 (€)             | 2022      | 2021      | variation |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Achats et charges externes             | 68 943    | 51 008    | 17 935    |
| Impôts et taxes                        | 17 623    | 9 424     | 8 199     |
| Salaires et charges sociales           | 1 475 119 | 1 101 226 | 373 893   |
| Amortissements et provisions           | 1 558     | 13 147    | -11 589   |
| Autres charges                         | 4         | 6         | -2        |
| Total                                  | 1 563 247 | 1 174 810 | 388 435   |
| Répartition par secteur d'activité (€) | 2022      | 2021      | variation |
| Sem Sonadev                            | 669 842   | 419 730   | 250 112   |
| SPL Sonadev Territoires Publics        | 871 748   | 754 780   | 116 968   |
| Autres produits                        | 21 297    | 300       | 20 997    |
| Total                                  | 1 541 950 | 1 174 510 | 367 440   |



## Chiffres clés \_

34

**collaborateurs**  
(contre 13 en 2014)

1000

**entreprises**  
**implantées dans**  
**nos parcs d'activités**

15

**parcs d'activités**  
**gérés, dont 1 zone**  
**commerciale**

89

**terrains vendus**  
**aux particuliers**

22

**concessions**  
**d'aménagement**

8

**mandats**  
(études et construction)

10

**opérations propres**  
**livrées ou en cours**

52

**commerces,**  
**locaux d'activités**  
**et bureaux gérés**

Chiffre d'affaires

**3 585** K€

(SPL+SEM) en 2022

Conception :  
Agence Second Regard

Crédits photos :  
Cyrille Photographe Industriel,  
A. Marchand, J.-P. Teillet,  
M. Launay - Carene, H. Brunner,  
D. Macel - Ville de Saint-Nazaire,  
C. Robert - Ville de Saint-Nazaire,  
G. Guerin, F. Dantard, F. Dujardin,  
L. Boegly, V. Joncheray, DR.

Juin 2022

Suivez nous sur  
nos réseaux sociaux



Tour Météor Bât. A1  
6 place Pierre Sémard  
44600 Saint-Nazaire  
Tél : 02 40 22 96 90  
E-mail : [contact@sonadev.fr](mailto:contact@sonadev.fr)

**Nouvelle adresse  
à partir du 1<sup>er</sup> septembre :**

10, esplanade Anna-Marly  
44600 Saint-Nazaire

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

**sonadev**  
le sens du territoire