



20
2

Une année
de résilience
et de réalisations

Rapport d'activité





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

De nombreux défis relevés par les équipes de la Sonadev !

“

On peut l'affirmer sans trop de risques, l'année 2024 n'a pas été un long fleuve tranquille ! Entre un contexte économique, social et politique complexe à l'échelle nationale et une cyberattaque d'ampleur impactant très fortement Saint-Nazaire Agglomération et ses partenaires, dont la Sonadev, les défis n'ont pas manqué.

Pourtant, en parcourant ce rapport annuel, vous constaterez par vous-mêmes que de très belles opérations et d'ambitieux projets ont été lancés, se sont poursuivis et se sont concrétisés. Ces succès sont avant tout ceux de nos équipes qui, aux côtés de nos partenaires, se sont mobilisées et organisées pour mener à bien leurs missions et répondre aux enjeux d'un territoire en mouvement !

Et les exemples sont nombreux. En matière d'habitat par exemple, les travaux du projet du Carrousel ont démarré tandis que la commercialisation des derniers terrains à Besné a été lancée. Parallèlement, notre première centrale photovoltaïque a vu le jour grâce à notre filiale ActiSun. Côté immobilier d'entreprise, plusieurs villages d'activités ont été livrés à Donges, à Saint-Nazaire et d'autres initiés comme à Saint-Malo-de-Guersac. Notre expertise en maîtrise d'ouvrage s'est également illustrée avec la livraison d'un nouveau pôle médical et le lancement des travaux d'un parking en surélévation en plein cœur de Saint-Nazaire. Autant de réalisations qui témoignent de notre engagement et de notre capacité à concrétiser les ambitions du territoire.

Ces réussites ne seraient pas possibles sans nos partenaires et la volonté de nos collectivités actionnaires. En premier lieu, la Ville de Saint-Nazaire et les collectivités de Saint-Nazaire Agglomération, avec lesquelles nous travaillons main dans la main pour concrétiser des politiques publiques ambitieuses et indispensables pour le territoire. Et demain, notre volonté est aussi d'accompagner d'autres agglomérations autour de Saint-Nazaire et de pouvoir apporter notre concours et nos savoir-faire à leur propre dynamique de développement. Enfin, un grand merci également à la Banque des Territoires et à la CCI Nantes Saint-Nazaire, partenaires historiques de notre action, avec qui nous avons créé un outil dédié au développement économique inclusif et durable du territoire nazairien, la foncière Saint-Nazaire Territoires et Développement.

Si 2024 a été mouvementée, 2025 s'annonce enthousiasmante et pleine de promesses. De nombreux projets passionnants et structurants pour le territoire sont d'ores et déjà sur les rails et une chose est sûre : nous savons pouvoir compter sur nos équipes pour relever ces défis !

”

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 les collectivités 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 la 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 regroupées 4 entités juridiques :



Société d'économie mixte



Formes les plus répandues de la gamme des **entreprises publiques locales (EPL)**

Le développement des entreprises publiques locales correspond à des besoins structurels des territoires, ce qui explique leur nombre croissant en France, mais aussi en Europe.



Société publique locale



Groupement d'intérêt économique



GIE de mutualisation des moyens (fonctions supports en particulier) permettant à ses membres (SEM, SPL) de bénéficier d'économies d'échelle et de synergies.



Groupement d'employeurs



Association loi 1901 qui met à disposition de ses membres (la SEM et la SPL) les salariés opérationnels du groupement Sonadev.



Statut juridique

Société anonyme à capitaux mixtes

Capital de 7 253 294 €



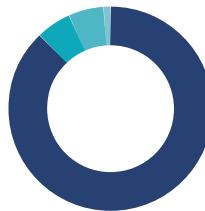
51,19 % • Saint-Nazaire Agglomération
14,77 % • Caisse des dépôts et consignations – CDC
4,79 % • Caisse féd. Crédit Mutuel de Loire-Atlantique – CM
4,11 % • SA coopérative d'intérêt collectif – CISN
3,38 % • Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire – CE
3,38 % • Caisse régionale de Crédit agricole Atlantique Vendée

Capitaux publics
Capitaux privés

Société anonyme à capitaux exclusivement publics

Actionnariat

Capital de 450 000 €



87,9 % • Saint-Nazaire Agglomération
5,6 % • Ville de Saint-Nazaire
5,6 % • Conseil général 44
0,9 % • Communes*
(0,1 % par commune)

*Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Trignac

Composition du CA

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

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

Présidence

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

DIRECTION

Administratif et financier



Commercialisation

Gestion patrimoniale



Communication

Développement urbain et logements

Développement économique et immobilier d'entreprise

Maîtrise d'ouvrage publique

Notre équipe

(effectif au 31 mai 2025)



Adeline Lozahic
Chef de projets

Angélina Fanet
Comptable

Antoine Giret
Responsable d'opérations

Antoine Le Mao
Directeur de la communication et de l'action commerciale

Blandine Marquis
Responsable d'opérations

Charlène Perrin
Assistante commerciale

Chloé David
Manager de parcs d'activités

Corinne Culotta
Assistante de projets

Élodie Bourgeois
Responsable du pôle gestion / chargée de missions RH

Émilie Dupont
Responsable d'opérations

Emmanuelle Bondu
Responsable d'opérations

Franck Lemartinet
Directeur

Isabelle Mahé
Responsable comptabilité & paie

Jessica Bouyer
Assistante de projets

Julie Garnier
Chargée de communication

Julien Birgi
Directeur de projets

Kristell Blot
Assistante administrative & RH

Lysiane Blanchard
Responsable d'opérations



Marine Cattanéo
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 Chardaïre
Assistante de projets

Sébastien Bertho
Directeur de projets

Simon Perlemoine
Manager de parcs d'activités

Stéphanie Bourcier
Chef de projets

Suzanne Thibault
Responsable d'opérations

Sylvie Willmann
Directrice administrative & financière

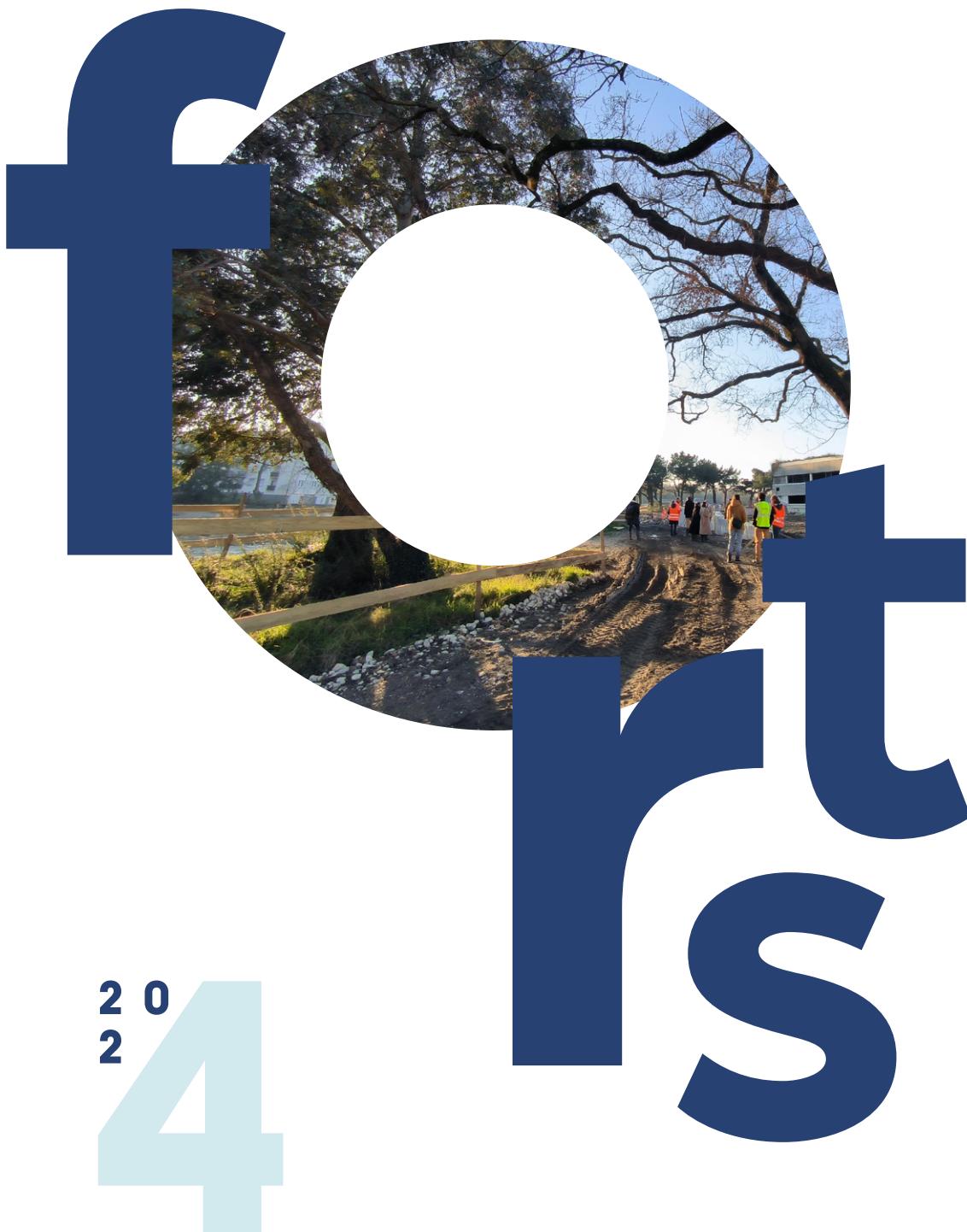
Thomas Boisseau
Chef de projets

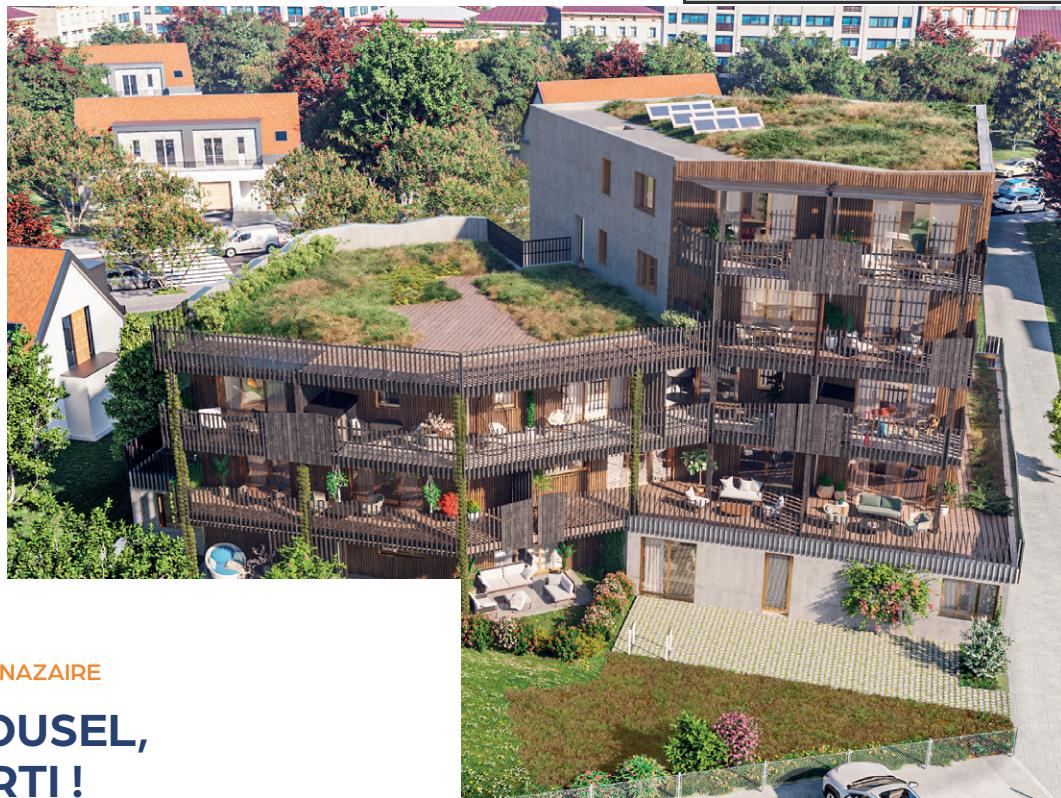
Thomas Le Ludec
Comptable

Wilson Roset
Conducteur de travaux et d'opérations

Temps

Rapport d'activité





HABITAT SAINT-NAZAIRE

LE CARROUSEL, C'EST PARTI !

2024 a marqué une étape importante pour Le Carrousel avec le lancement des travaux de construction des 13 logements (du T2 au T5) dont la livraison est prévue pour le 2^e trimestre 2026. La réflexion menée avec les futures habitantes et futurs habitants a permis d'imaginer une résidence où tout est fait pour leur faciliter la vie et créer du lien grâce à la mutualisation des espaces communs : buanderies, salle commune, terrasse et jardin accessibles, local à vélos, atelier... Et tout ça, au sein d'un immeuble basse consommation où la nature est omniprésente.

- Maître d'ouvrage : Sonadev dans le cadre d'une concession de la Ville de Saint-Nazaire
- Agence d'architecture : Péchereau Olivier architectes



ÉQUIPEMENT SAINT-NAZAIRE

LES HALLES : PLUS DE CONFORT, PÉRENNISATION ET EXPÉRIMENTATION

Dans l'attente du futur projet de requalification, les halles du centre-ville de Saint-Nazaire ont fait l'objet de nombreuses interventions. Afin d'offrir aux usagers des espaces plus fonctionnels, plusieurs travaux d'aménagement ont été réalisés, accompagnés de la création de nouveaux locaux : local déchets, local pour la récupération de la « glace », local ménage ainsi que des locaux pour les placiers. De plus, des sanitaires ont été installés et un nouveau magasin créé.

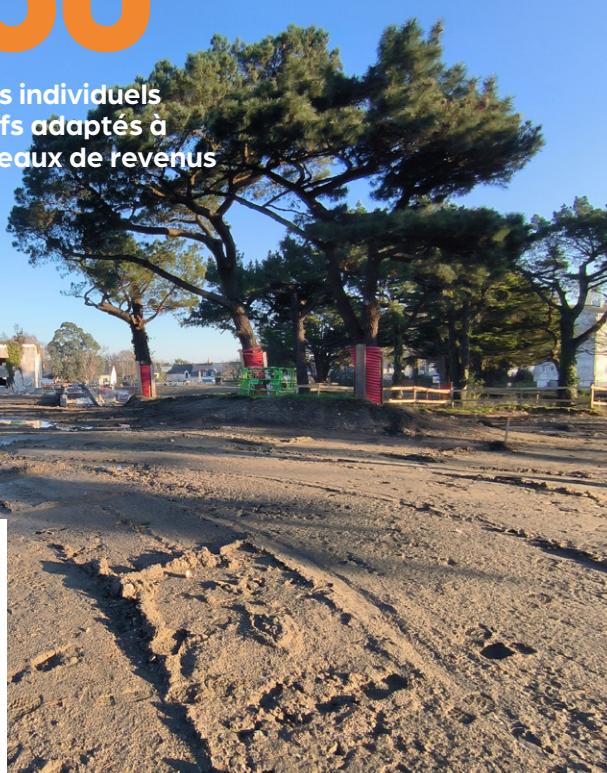
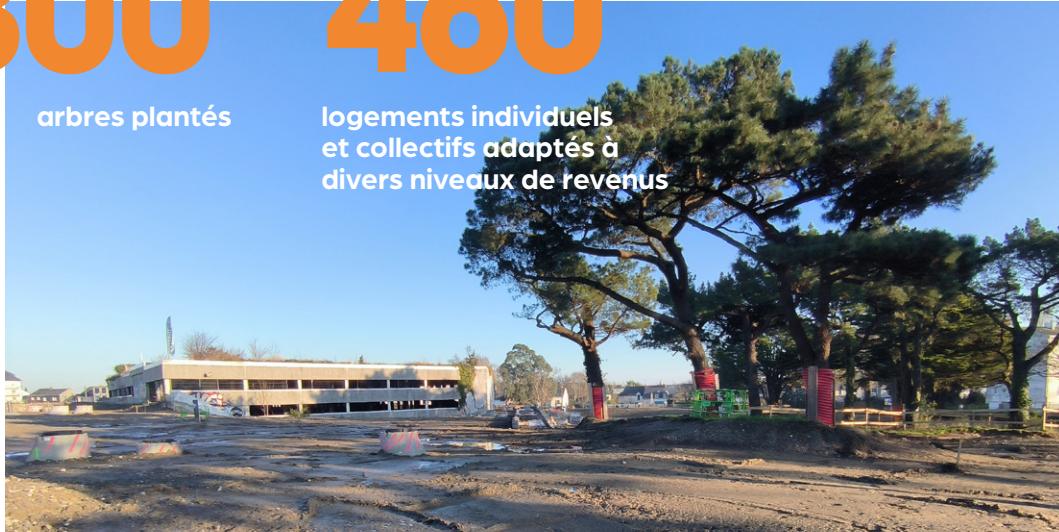
En parallèle, des travaux de pérennisation sur la coque du bâtiment, sur les façades et la toiture, ont été effectués : réparation des bétons en façade et en toiture, remplacement de menuiseries, travaux localisés de reprise de l'étanchéité, réparation des réseaux enterrés, ravalement, etc. Enfin, un chantier expérimental en toiture a permis de tester plusieurs méthodes de réparation des bétons et de remplacement des menuiseries et de trouver les solutions technico-économiques les plus efficientes pour le futur projet des halles.

Et tous ces travaux n'ont pas empêché les commerçants d'ouvrir !

300 460

arbres plantés

logements individuels
et collectifs adaptés à
divers niveaux de revenus



HABITAT SAINT-NAZAIRE

MOULIN DU PÉ ENTAME SA MUE

C'est l'un des grands projets urbains qui transformera la cité portuaire et participera à faire de Saint-Nazaire une ville jardin au bord de l'océan ! Sur le site de près de 9 hectares qui accueillait l'ancien hôpital de la ville, un nouveau quartier d'habitat entouré d'espaces de verdure a commencé à se dessiner en 2024 avec le démarrage des travaux du parc et des voiries internes pour permettre la construction des futurs logements. Le futur parc livré pour la fin d'année 2025 sera un espace de respiration qui accueillera une grande clairière entourée de verdure mais aussi un espace récréatif avec des aires de jeux et des équipements. Lorsque les riverains commenceront à profiter du parc, les premières constructions démarreront dans la foulée !

- Maîtrise d'ouvrage : Sonadev au nom de Saint-Nazaire Agglomération
- Équipe : Magnum Architectes & urbanistes – Florence Mercier Paysagiste – Ingérop – Noctiluca et Quand même



ENVIRONNEMENT SAINT-NAZAIRE

ACTISUN, PRODUCTION SOLAIRE EN COURS !

La Sonadev s'est associée à See You Sun, numéro 1 de l'ombrière photovoltaïque en France, pour fonder Actisun. Cette société est spécialisée dans l'installation de toitures photovoltaïques, d'ombrères et de bornes de recharges électriques. ActiSun a livré en 2024 sa première réalisation, le début d'une longue aventure sur le territoire !

Cette nouvelle centrale de 961 m² et 515 panneaux est installée sur le toit du village d'entreprises ActiBrais4, construit par ailleurs par la Sonadev sur le parc d'activités de Brais-Pédras. D'autres projets suivent puisque les travaux de 6 autres centrales ont déjà démarré ou démarreront prochainement et d'autres dossiers sont actuellement à l'étude.

Partenaire privilégié des entreprises, la Sonadev s'appuie sur un panel de solutions immobilières pour les accompagner dans leur développement. Face aux nouvelles obligations des entreprises en matière de développement des énergies renouvelables, la Sonadev veut renforcer cet accompagnement pour les aider à répondre à ces défis énergétiques et environnementaux.

Cette première centrale produira annuellement 218 MWh d'électricité, l'équivalent de 1 656 000 kilomètres parcourus en voiture électrique.

330

places dont 20 réservées
aux véhicules électriques,
et 50 places pour les vélos.



ÉQUIPEMENT | SAINT-NAZAIRE

UN PARKING EN ÉLÉVATION POUR UN CŒUR DE VILLE ATTRACTIF

Pour venir compenser la suppression de places de stationnement suite aux travaux de la ville jardin, préserver l'attractivité et la sérénité de son centre-ville tout en permettant aux habitants de continuer à fréquenter les commerces, un parking de 3 étages sera construit place des 8 et 11 mai 1945. Après avoir retenu le groupement d'entreprises en 2024, les travaux ont démarré début 2025 et s'achèveront à la fin de l'année. Illustrant parfaitement sa double capacité opérationnelle et d'ingénierie, la Sonadev a piloté l'étude de faisabilité et a été désignée maître d'ouvrage par Saint-Nazaire Agglomération.

Sur le plan environnemental, le parking relève le défi ! Le dernier niveau du parking sera entièrement recouvert de panneaux photovoltaïques par ActiSun (voir page 10) et une attention particulière a été portée à la préservation des arbres plantés sur le site. Les arbres dont l'état phytosanitaire le permettait ont été transplantés dans deux espaces verts de la ville choisis pour favoriser leur développement.

- Maître d'ouvrage : Sonadev au nom de Saint-Nazaire Agglomération
- Groupement : GCC Construction, Magnum Architectes & urbanistes, Ateliers David, Faar Paysage, Novam Ingénierie, LOG acoustique

Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le 08/12/2025

S²LOG

ID : 044-214400301-20251203-D20251279-DE

HABITAT BESNÉ

HAMEAUX DU PARC : TRAVAUX, COMMERCIALISATION ET ÉCO-PÂTURAGE !

Les travaux d'aménagement de la dernière tranche de ce programme emblématique de la Sonadev se sont achevés en 2024 et la commercialisation des terrains a démarré dans la foulée. Partagée de manière équilibrée entre zones constructibles et espaces naturels, cette opération est la matérialisation parfaite de la volonté de conserver un patrimoine naturel tout en produisant du logement pour les nouveaux habitants. Le temps de la commercialisation et en attendant l'arrivée des premières constructions, la Sonadev et la commune de Besné ont décidé d'opter pour une solution écologique pour entretenir les terrains, l'éco-pâturage. Fin novembre, deux troupeaux de moutons d'Ouessant ont débarqué pour venir paître paisiblement sur ces espaces.



Amorcé en 2008 avec Saint-Nazaire Agglomération, ce programme permettra à terme la livraison de près de 175 terrains et un programme locatif social.

**SONADEV**

CYBERATTAQUE

Le 10 avril 2024, la Sonadev était victime d'une cyberattaque touchant 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 résilience et agilité pour poursuivre leurs missions malgré des conditions de travail largement dégradées pendant plusieurs semaines. Si cet épisode a eu des conséquences sur l'exercice 2024, l'engagement et la mobilisation de nos équipes nous a permis de faire face à cet événement sans précédent.

ÉQUIPEMENT SAINT-NAZAIRE

UNE UNITÉ CYNOTHECHNIQUE POUR LE TERRITOIRE

Sur le parc d'activités de Brais-Pédras, 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 120 m², d'un chenil avec 5 box sur une parcelle aménagée, clôturée d'environ 1 500 m² 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 confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération dont la livraison est prévue pour le printemps 2025.

- Maître d'ouvrage : Sonadev pour le compte de Saint-Nazaire Agglomération
- Agence d'architecture : SET architectes

SONADEV

UN VOYAGE D'ÉTUDES POUR APPRENDRE ET RESSERER LES LIENS

Pour notre voyage d'études annuel, c'était direction Rennes fin janvier ! Ce rendez-vous très attendu permet de visiter des projets et réalisations et surtout d'échanger avec d'autres professionnels pour s'inspirer et confronter les pratiques. Visite du site historique industriel de La Janais et du bâtiment 78, découverte du quartier d'affaires Euroennes, déambulation dans le centre ancien pour aborder le sujet de l'habitat dégradé, présentation du programme urbain de Baud-Chardonnet, de l'opération de renouvellement urbain de Blosne et enfin visite de la pépinière d'entreprises Le Quadrium... Le programme était intense mais surtout particulièrement enrichissant et constructif. Encore un grand merci aux équipes de Territoires Rennes et de Citédia pour leur accueil.




IMMOBILIER D'ENTREPRISE DONGES

LIVRAISON D'ACTIDONGES

Situé au cœur du parc d'activités des Six-Croix 2 à Donges, le premier bâtiment du nouveau village d'entreprises ActiDonges dédié aux activités industrielles ou artisanales a été livré à l'été 2024. Un second bâtiment identique, composé de 4 cellules de 300 à 1 400 m², viendra prochainement compléter l'offre.

ActiDonges est la suite logique des programmes déjà réalisés par la Sonadev sur le territoire pour continuer à proposer des solutions qui répondent aux besoins des acteurs économiques et qui s'inscrivent dans le schéma d'accueil des entreprises sur le territoire de l'agglomération. Mais au-delà, cette offre répond surtout à la problématique de la rareté du foncier et doit permettre aux entreprises industrielles de se développer tout en garantissant aux collectivités la maîtrise des entreprises qui s'implantent et dont l'activité doit être en lien et en cohérence avec les activités du bassin d'emploi.

- Constructeur : Stegys

De la cour artisanale à la vente de terrains dans les parcs en passant par les villages d'entreprises, la Sonadev est aujourd'hui en mesure d'accompagner une entreprise tout au long de sa croissance !

IMMOBILIER TERTIAIRE SAINT-NAZAIRE

UN NOUVEAU PÔLE MÉDICAL

En plein cœur de Saint-Nazaire, place des Martyrs, un nouvel immeuble se dresse comme un signal de l'ambition architecturale de la ville. Livré dans le courant de l'été 2024 à Pierval Santé, le bâtiment de 2 900 m² a vocation à accueillir des professionnels médicaux et paramédicaux en plus d'un commerce, des services et d'une crèche. Tout a été pensé pour répondre aux besoins des patients et des praticiens en matière d'accueil, des espaces adaptés sont 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.

- Projet réalisé grâce à l'investissement de Pierval Santé
- Maître d'ouvrage : Sonadev
- Constructeur : Stegys
- Agence d'architecture : Arlab Architectes



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CRÉATION DE LA FONCIÈRE SAINT-NAZAIRE TERRITOIRES & DÉVELOPPEMENT

À l'automne, la Banque des Territoires, la CCI Nantes St-Nazaire et la Sonadev ont officiellement créé la foncière de redynamisation Saint-Nazaire Territoires & Développement. Pour faire face aux défis de la vacance commerciale, de la rareté du foncier et à la pénurie d'offres immobilières pour les entreprises locales, la foncière aura pour objectifs d'accompagner la transformation du territoire en proposant des solutions d'hébergement à long terme, au service du tissu économique local.

3 axes d'intervention majeurs :

- Redynamisation du centre-ville avec réhabilitation et relocation de commerces vacants à prix modérés ou encore création de locaux d'activités et de bureaux pour les PME locales
- Développement d'une offre locative adaptée aux TPE/PME avec des loyers compétitifs, spécifiquement destinés aux sous-traitants des grands industriels de la région
- Gestion immobilière par la reprise et la gestion des actifs sortant de la concession du centre-ville et en garantissant la continuité des projets de réhabilitation comprenant des bureaux et des espaces pour les entreprises



Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le **08/12/2025****S²LO**

ID : 044-214400301-20251203-D20251279-DE

ÉQUIPEMENT SAINT-NAZaire

CAMPUS HEINLEX, L'OPÉRATION S'ACHÈVE

Après la livraison en fin d'année 2023 d'un nouveau bâtiment regroupant notamment une bibliothèque et des salles de cours, l'opération du campus Heinlex s'est poursuivie toute l'année 2024 avec la réhabilitation lourde et la surélévation partielle d'un ensemble ainsi que la rénovation des espaces intérieurs d'un second. Tout a été réceptionné et livré en début d'année 2025. Ce projet ambitieux permet de 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.

- Maître d'ouvrage : Sonadev pour le compte de Saint-Nazaire Agglomération
- Agence d'architecture : AIA Life Designers
- Groupement de conception-réalisation : Bouygues Bâtiment Grand Ouest, AIA Architectes, AIA Ingénierie, AIA Environnement, GAMBA Acoustique, NAMIXIS – SSICOOR, FONDASOL, Ginger et Equans France (AXIMA CONCEPT et INEO)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE**SAINT-MALO-DE-GUERSAC**

DES VILLAGES D'ENTREPRISES POUR TOUT LE TERRITOIRE

Parce que notre ambition est de répondre aux besoins de toutes les collectivités de Saint-Nazaire Agglomération, nos équipes étudient toutes les opportunités d'implantation de villages d'entreprises. C'est dans cet esprit que la Sonadev, après une phase d'étude, a imaginé son premier village d'entreprises à Saint-Malo-de-Guersac. Il est composé de 4 cellules d'activités de 150 m² et offre toutes les solutions et spécificités techniques pour permettre aux entreprises de disposer de cellules sur-mesure. Preuve de l'attractivité de tout le territoire et de la pertinence des études menées, 3 des 4 cellules étaient commercialisées fin 2024, nous permettant de lancer officiellement le démarrage de cette opération. Livraison pour le 1^{er} trimestre 2026 !

- Constructeur : Essor



AMÉNAGEMENT SAINT-NAZaire

KERLÉDÉ, REDYNAMISATION D'UN CENTRE-COMMERCIAL

Le quartier de Kerlédé, face à l'océan, va faire l'objet d'un ambitieux projet urbain dans les années à venir et le centre commercial implanté en plein cœur du quartier en fait partie intégrante. Depuis plusieurs années, ce dernier souffrait d'une certaine désaffection et plusieurs de ses cellules étaient vacantes. Compte tenu du temps long d'un projet urbain mais surtout pour accompagner les commerçants déjà en place, la Sonadev, en lien avec Saint-Nazaire Agglomération, a commencé à acquérir des cellules vides dans l'optique de redynamiser ce centre commercial. Grâce à son action commerciale et à une politique tarifaire attractive, de nouvelles activités (brasserie, café/couture, imprimerie artisanale, boulangerie bio, courtier en assurance) viendront s'installer dès 2025, participant à recréer une polarité commerciale et une offre pour les riverains. Vers 2030, ce lieu sera démolie et les commerces transférés vers des cellules commerciales au rdc des nouveaux immeubles construits. Les commerçants installés seront alors prioritaires dans les échanges pour les futurs locaux.

En parallèle, une nouvelle étape importante a été franchie dans la conduite du projet urbain qui prévoit un programme riche et divers : logements, équipements scolaires, commerces, espaces publics, démolition... sur une emprise d'environ 7 hectares. La Sonadev a lancé et mené à son terme la consultation pour l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.

- Maître d'ouvrage : Sonadev au nom de Saint-Nazaire Agglomération
- Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine : Agence LAQ (l'amour des quartiers) associée à La Forme et L'usage, Cuesta, Degré et Céramide



IMMOBILIER D'ENTREPRISE SAINT-NAZaire

UNE CHARPENTE BOIS POUR UN VILLAGE D'ENTREPRISES : UNE PREMIÈRE !

La construction de notre nouveau village d'entreprises de 13 cellules d'activités, ActiBrais6, a démarré au 1^{er} semestre 2024 et les premières entreprises ont pu s'installer dès le mois février 2025. Sa particularité ? Une charpente bois constitue l'ossature du bâtiment, fruit d'une réflexion en vue de réduire l'impact carbone de nos réalisations. Cette structure bois pèse 80,2 tonnes de bois, soit un impact carbone d'environ 7,2 TeqCo². Pour une structure équivalente en acier, l'impact carbone aurait été de l'ordre de 577 TeqCo². Et nous sommes ravis que ces villages soient toujours autant plébiscités et répondent aux besoins des entreprises du territoire de Saint-Nazaire Agglomération... Toutes les cellules ont été commercialisées !

- Constructeur : Essor

COMMERCES SAINT-NAZAIRE**CENTRE-VILLE : 10 ANS D'ACTIONS POSITIVES !****IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

SAINT-NAZAIRE

NOS COURS ONT DU SUCCÈS !

Pour permettre aux entrepreneurs de lancer leur projet, le développer et le pérenniser, la Sonadev a développé une offre immobilière adaptée et complémentaire en créant des cours artisanales et des villages d'entreprises. Idéales pour les TPE, artisans, entreprises en création ou en primo-développement, nos deux cours artisanales, ActiEst et ActiOuest, mixent bureaux et locaux de petites et moyennes surfaces avec des loyers maîtrisés et sont situées en plein cœur du tissu urbain. Cette offre est aujourd'hui particulièrement sollicitée par les acteurs économiques du territoire !

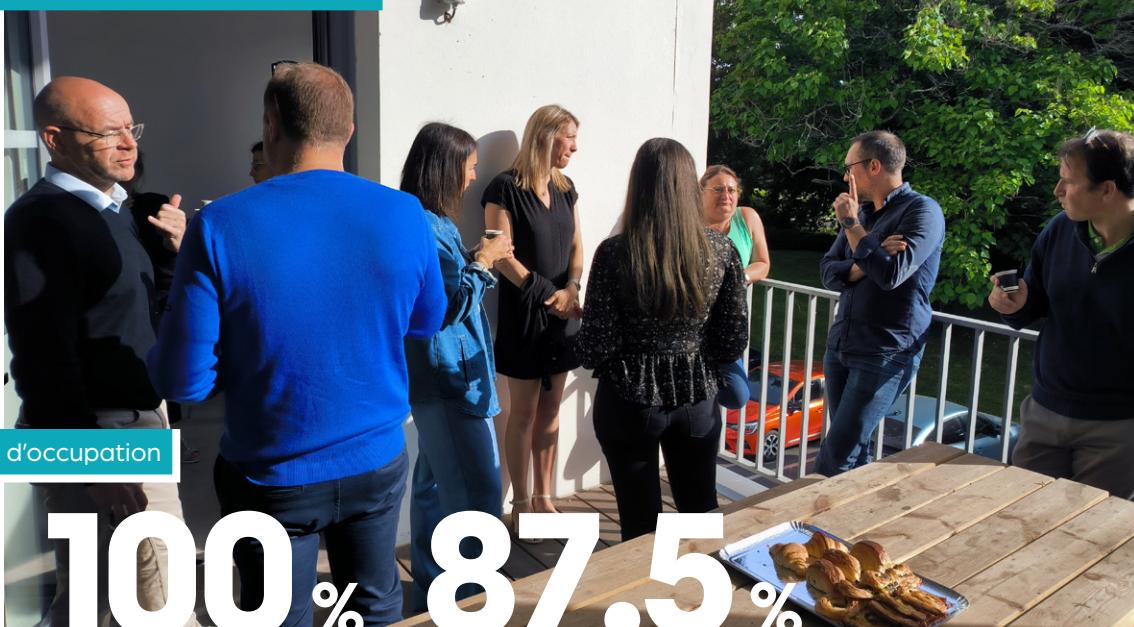
En 2024, nous avons lancé nos « Café entreprises ». Dans une volonté d'amélioration continue, aller à la rencontre des entreprises dans nos cours artisanales est indispensable pour comprendre leurs préoccupations au quotidien pour ensuite mieux les accompagner et leur offrir des conditions de travail optimales

La Ville de Saint-Nazaire et son agglomération ont amorcé depuis 2014 une politique de revitalisation du centre-ville qui passe par la redynamisation commerciale et tertiaire. C'est sous l'impulsion de la collectivité que la Sonadev s'est engagée dans l'identification, l'acquisition, la requalification et le portage immobilier de cellules... 10 ans plus tard, le bilan de cette action est sans aucun doute positif ! À ce jour, la Sonadev a pu agir sur 27 commerces dont 20 sont en cours d'exploitation. Les autres locaux ne sont pas vacants ; ils font l'objet d'études, de travaux ou, pour l'un d'entre eux, d'un projet de vente. Et 2024 s'inscrit pleinement dans cette dynamique !

L'opération de réhabilitation du passage Lebon, avenue de la République, s'est achevée avec l'installation d'une pharmacie et la création d'un centre d'accueil de jour de l'hôpital, une première en plein centre-ville. L'ouverture d'un cabinet de géomètre (Géomatech), d'une crêperie et le transfert vers un plus grand local d'un magasin et atelier de vélo démontre que le centre-ville de Saint-Nazaire demeure un emplacement privilégié pour y installer son commerce ou son activité professionnelle. Autre preuve de cette vitalité, la place du Commando, lieu incontournable à proximité du cœur de ville pour se balader et se restaurer, accueille désormais le 12^e Levrette Café en France, après Nantes, Bordeaux, Le Mans, Nîmes...

100 %

Taux d'occupation des commerces et locaux de la Sonadev en cours d'exploitation dans le centre-ville



Taux d'occupation

100 % 87.5 %

**pour ActiEst
8 ateliers et 12 bureaux**

**pour ActiOuest
10 ateliers et 12 bureaux**



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES MANAGERS DE PARCS, AU CONTACT DES ENTREPRISES

Depuis 2022, sur l'instigation de Saint-Nazaire Agglomération, la Sonadev pilote une mission d'animation et de gestion de 15 parcs d'activités pour accompagner au quotidien les entreprises et les salariés dans l'objectif d'améliorer leurs conditions de travail. Après une phase d'analyse approfondie, 15 plans d'actions –1 par parc !– ont été mis en place pour répondre aux besoins et attentes de tous les acteurs implantés dans ces zones économiques.

Nos managers de parcs s'attachent à identifier et à résoudre diverses problématiques rencontrées par les entreprises, qu'il s'agisse de l'entretien de la voirie, des espaces verts, de la gestion de l'eau ou encore du matériel urbain et de la signalétique. Par exemple, une nouvelle signalétique a été installée en 2024 dans les parcs d'activités de La Perrière, Bonne Nouvelle et Aignac. Totems, plaques de rues et plans ont été mis en place pour faciliter les déplacements et renforcer la visibilité de ces zones. Nos managers assurent aussi une communication régulière avec les entreprises via des mails et des newsletters.

Toutes ces initiatives illustrent l'engagement collectif pour des parcs d'activités plus attractifs et durables !

Mais surtout, créer de la synergie entre les entreprises passe avant tout par l'échange et le lien ! C'est pourquoi nos équipes, en collaboration avec celles de Saint-Nazaire Agglomération et les associations d'entreprises, ont organisé de nombreux événements autour de thématiques clés pour les entreprises et leurs dirigeants. Et 2024 a été marquée par plusieurs temps forts autour de la sécurité, la mobilité, l'aménagement et la collaboration entre entreprises :

- Une conférence sur la sécurité dans les parcs d'activités, réunissant la Police nationale, la Police municipale et les nombreux référents sécurité des communes, afin d'aborder ensemble les enjeux de protection et de prévention.
- En amont de la Semaine de la Mobilité, un forum a été organisé sur le parc d'activités de Cadréan pour informer les entreprises sur les solutions de déplacement durable (vélos, bus, train, covoiturage...).
- Une rencontre avec l'ensemble des associations d'entreprises a permis un temps d'échange pour réfléchir ensemble à l'amélioration des parcs d'activités et mutualiser certaines actions. Elles se sont notamment engagées à communiquer collectivement sur le World Clean Up Day du 20 septembre.
- Organisé avec l'ABPE, un petit déjeuner a permis d'échanger sur l'aménagement du parc, les besoins des entreprises et les défis du foncier. Sécurité, mobilité et logement étaient aussi au cœur des discussions.



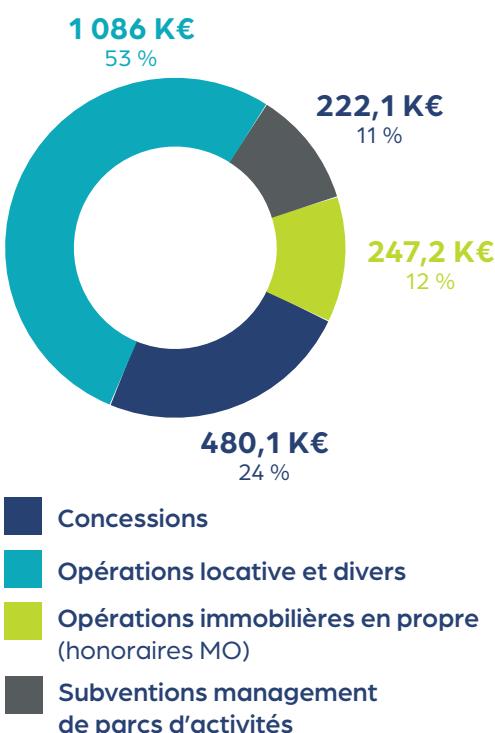
Bilan financier

SEM SONADEV

BILAN ACTIF (K€)	31/12/24	31/12/23	variation	BILAN PASSIF (K€)	31/12/24	31/12/23	variation
Immobilisations incorporelles	0	0	0	Capitaux propres	7 806	7 688	118
Immobilisations corporelles	5 601	6 004	- 403	Résultat de l'exercice	6	118	- 111
Immobilisations financières	439	38	401	Provisions pour risques et charges	2 200	2 226	- 26
Avances et acomptes	10	74	- 64	Dettes financières	12 942	12 997	- 55
Stocks	14 671	15 227	- 557	Avances et acomptes	16	120	- 103
Créances	2 826	2 846	- 20	Dettes d'exploitation et diverses	1 016	1 386	- 370
Disponibilités et placements	8 105	8 602	- 497	Comptes de régularisation	8 018	8 642	- 624
Comptes de régularisation	354	385	- 31	-			
TOTAL	32 005	33 177	- 1172	TOTAL	32 005	33 177	- 1172

En 2024, la Sem Sonadev a observé un léger tassement de sa trajectoire. Le chiffre d'affaires opérationnel (2035 K€) est en retrait par rapport à l'exercice précédent (- 6,4 %), ainsi que plus globalement les produits du fait de très faibles remontées de marges des opérations propres (décalage ActiCentre). Le chiffre d'affaires reste soutenu pour une part déterminante par les opérations patrimoniales de la société (53 %) et des honoraires de maîtrise d'ouvrage sur opérations propres (12 %), ces derniers certes en retrait du fait de décalages motivés par des pré commercialisations insuffisantes ou une gestion prudentielle du plan d'affaires. Les activités en contrat public continuent tendanciellement d'atterrir et représentent désormais une part plus marginale : néanmoins l'activité en concessions d'aménagement reste soutenue (24 %) et la Sonadev a poursuivi sa mission de développement économique liée à l'animation et la gestion des parcs d'activités (11 %).

Structuration du chiffre d'affaires 2024 (K€ et %)

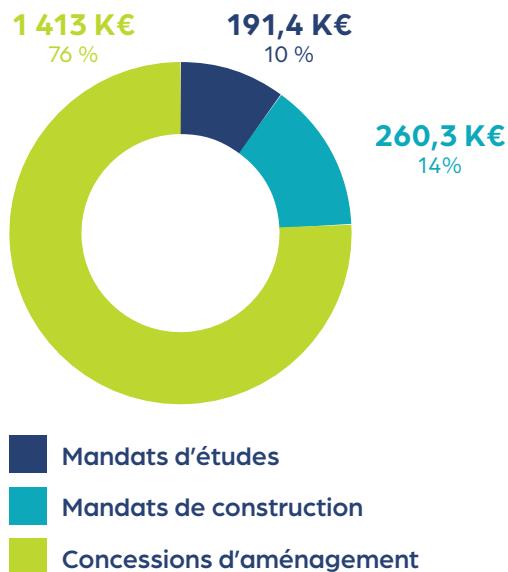


SPL TERRITOIRES PUBLICS

BILAN ACTIF (K€)	31/12/24	31/12/23	variation	BILAN PASSIF (K€)	31/12/24	31/12/24	variation
Immobilisations incorporelles	-	-	-	Capitaux propres	462	455	7
Immobilisations corporelles	-	-	-	Report à nouveau	116	- 16	131
Immobilisations financières	-	-	-	Résultat de l'exercice	- 102	139	- 241
Avances et acomptes	685	378	307	Provisions pour risques et charges	205	236	- 31
Stocks	30 233	32 409	- 2 176	Dettes financières	23 532	24 396	- 864
Créances	3 337	3 843	- 506	Avances et acomptes		13	- 13
Disponibilités et placements	6 740	8 512	- 1 772	Dettes d'exploitation et diverses	2 596	2 456	140
Comptes de régularisation	1 190	25	1 165	Autres dettes	15 377	17 488	- 2 111
TOTAL	42 185	45 167	- 2 981	TOTAL	42 185	45 167	- 2 981

En 2024, la SPL a observé un léger tassement de sa trajectoire. Le chiffre d'affaires opérationnel (1865 K€) est certes en progression par rapport à l'exercice précédent (+ 3,44 %), mais en retrait par rapport au budget (- 2,7 %). Le territoire a eu besoin de temps pour rendre ses arbitrages. Certains projets d'équipements ont au final été arrêtés. La contractualisation des nouvelles opérations d'aménagement a été plus tardive que prévu. Néanmoins, les équipes sont restées très mobilisées de sorte que les décalages soient récupérés pour le principal sur l'exercice suivant.

Structuration du chiffre d'affaires 2024 (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 (€)	2024	2023	variation
Achats et charges externes	732 452	599 846	132 606
Impôts et taxes	7 764	7 792	- 28
Salaires et charges sociales	555 652	560 024	- 4 372
Amortissements et provisions	26 883	18 233	8 650
Autres charges	3 258	8 313	- 5 055
Total	1 326 009	1 194 208	131 801
Répartition par secteur d'activité (€)	2024	2023	variation
SEM Sonadev	527 477	540 562	- 13 085
SPL Territoires Publics	690 715	571 705	119 010
Autres produits	107 817	81 941	25 876
Total	1 326 009	1 194 208	131 801

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 (€)	2024	2023	variation
Achats et charges externes	67 898	68 172	- 274
Impôts et taxes	21 935	20 954	981
Salaires et charges sociales	1 676 439	1 640 033	36 406
Amortissements et provisions	220 000	312	219 688
Autres charges	166	12	154
Total	1 986 438	1 729 483	256 955
Répartition par secteur d'activité (€)	2024	2023	variation
SEM Sonadev	844 407	812 137	32 270
SPL Territoires Publics	1 126 170	913 455	212 715
Autres produits	15 861	3 891	11 970
Total	1 986 438	1 729 483	256 955

35
collaborateurs

1000
entreprises
implantées dans
nos parcs d'activités

22
concessions
d'aménagement

Chiffres



13
mandats
(études et construction)

22
opérations propres
livrées ou en cours

80
commerces,
locaux d'activités
et bureaux gérés

15
parcs d'activités
gérés, dont 1 zone
commerciale

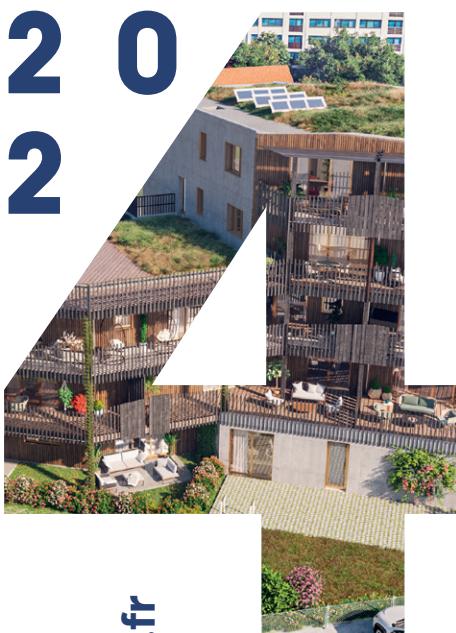


Chiffre d'affaires

3 900 k€
(SPL+SEM) en 2024

Rapport d'activité





— sonadev.fr



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