Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

Bureau métropolitain du 4 décembre 2025

Décision

PSDA/DEEI/SSVE
Rapporteur : M. Sémeril S.

B 2025-456 - Développement économique - SPL Citédia Métropole - Gestion exploitation patrimoine immobilier économique métropolitain - Concession service public 16.399 - Rapport activités 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h02.

Présents : Mme Appéré N. Présidente, M. Crocq A., Mme Besserve L., M. Theurier M., M. Sémeril S., Mme Ducamin M., M. Dehaese O., Mme Pellerin I., M. Puil H., M. Hervé P., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Hamon L., M. Thébault P., Mme Rousset E., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., Mme Andro R., M. Huaumé Y., M. Legagneur J., M. Pollet M., M. Guéret S., M. Du Mottay E., M. Prigent A., M. Le Bihan T., M. Savignac J., M. Bonnin P., M. Depouez H., M. Rouault J., M. Lefeuvre G., Mme Parmentier M., M. Labbé S., M. Yvanoff D..

Ont donné procuration : M. Hervé M. à M. Sémeril S., M. Nadesan Y. à M. Dehaese O., M. Goater J. à M. Hamon L..

Le quorum s'élève à 19 et est atteint.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 28 novembre 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies.

La séance est levée à 19h28.

***

Vu la délibération n° C 16.319 du 15 décembre 2016 approuvant le choix de la SPL "Citédia Métropole" en qualité de Concessionnaire de service public pour la gestion et l'exploitation du patrimoine immobilier économique métropolitain ;
Vu la délibération n° C 19.179 du 19 décembre 2019 approuvant l'avenant n° 1 au contrat de concession de service public n° 16.399 ;
Vu la délibération n° C 21.007 du 28 janvier 2021 approuvant l'avenant n° 2 au contrat de concession de service public n° 16.399 ;
Vu la délibération n° C 21.198 du 16 décembre 2021 approuvant l'avenant n° 3 au contrat de concession de service public n° 16.399 ;
Vu la délibération n° n° C 22.198 du 15 décembre 2022 approuvant l'avenant n° 4 au contrat de concession de service public n° 16.399 ;
Vu la délibération n° n° C 23.108 du 28 septembre 2023 approuvant l'avenant n° 5 au contrat

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

de concession de service public n° 16.399 ;
Vu la délibération n° C 2024-017 du 1er février 2024 portant délégation de pouvoirs au Bureau.

EXPOSÉ

Conformément à l'article 52 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016, Citédia Métropole, en tant que concessionnaire du patrimoine immobilier économique métropolitain, produit chaque année un rapport permettant d'apprécier les conditions d'exécution du service public, et la qualité de celui-ci.

I. Caractéristiques générales du contrat

Par délibération du 15 décembre 2016, Rennes Métropole a décidé de confier la gestion et l'exploitation de l'immobilier économique métropolitain à la SPL Citédia Métropole dans le cadre d'une Concession de Service Public (CSP) pour une durée de 8 ans, sur la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2024.

1- Les missions

Dans le cadre de la convention n° 16.399 le délégant assure l'ensemble des missions suivantes :

- La commercialisation des immeubles d'accueil d'entreprises,
- La gestion locative courante des biens immobiliers entre autres par l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie, par la gestion des dépôts de garantie, par la perception des redevances d'occupation, loyers, et des charges afférentes, l'élaboration et le suivi des contrats locatifs avec les entreprises ou structures hébergées,
- L'exploitation des immeubles par, notamment, la prise en charge de l'ensemble des frais relatifs à la gestion locative des bâtiments, matériels et équipements, y compris les charges spécifiques afférentes aux pépinières d'entreprises,
- L'entretien et la maintenance des ouvrages délégués dans des conditions qui ressortiront du contrat de DSP,
- Le renouvellement du matériel mis à disposition, dans le cadre du GER,
- La réalisation des aménagements intérieurs correspondant aux nécessités d'exploitation des entreprises accueillies,
- La souscription des polices d'assurances nécessaires à la couverture pleine et entière des risques liés à l'activité et aux ouvrages,
- La mise en œuvre de moyens logistiques partagés (fibre mutualisée, salles de réunions, visioconférences, accès à des équipements spécifiques, …),
- L'apport d'une assistance-conseil, d'un accompagnement aux entreprises résidantes des pépinières dans leur développement,
- L'animation des immeubles à vocation de pépinières d'entreprises.

2- Le périmètre d'intervention

Le périmètre de la délégation, modifié par avenant n° 2 et n° 4 à la convention n° 16.399, comprend onze biens immobiliers à vocation économique de Rennes Métropole, représentant plus de 12 000 m². Constitué majoritairement de pépinières d'entreprises, ce patrimoine immobilier est l'un des outils indispensables du développement économique de la

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

Métropole dédié à la création d'activités, à leur développement et à leur pérennité.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier mis à disposition comprenait huit pépinières et trois Centre d'Affaires de Quartier (CAQ) :

- L'Espace Entreprises Biopôle sis 6 rue Pierre-Joseph Colin à Rennes (35000),
- L'Espace Entreprises Orchis sis 91 Route Nationale – Les Cormiers au Rheu (35650),
- L'Espace Entreprises Le Haut-Blosne sis 34 rue Frédéric Le Guyader à Rennes (35200),
- L'Espace Entreprises Les Laurentines sis 1 rue des Longrais à La Chapelle-des-Fougeretz (35520),
- Le Digital Square sis ZAC des Champs Blancs à Cesson-Sévigné (35510),
- La Maison Internationale de la Technopole sis 15 rue du Chêne Germain à Cesson-Sévigné (35510),
- L'espace French Tech Rennes Saint-Malo Mabilay sis rue du Mabilais à Rennes (35000),
- Le Quadrium et le Centre d'affaires de quartier du Blosne sis 47 avenue des Pays Bas à Rennes (35000),
- Le Centre d'affaires de quartier Kennedy sis 24 rue du Bourbonnais à Rennes (35000),
- Le Centre d'affaires de quartier Maurepas sis 7 boulevard Emmanuel Mounier à Rennes (35000),
- La Pépinière cyber Cykred sis 121 avenue des Champs Blancs à Cesson-Sévigné (35510).

3- La Contribution financière de Rennes Métropole

Rennes Métropole verse au Délégataire, en considération des sujétions particulières de service public imposées, une contribution financière forfaitaire annuelle, nette de taxes, telle que définie dans les comptes d'exploitation prévisionnels fournis par Citédia Métropole, pour chaque année d'exploitation.

II. Rapport d'activités 2024

1- Compte rendu d'activités

a) Commercialisation et gestion locative

Citédia Métropole a reçu 57 porteurs de projets sollicitant une implantation en pépinière ou en CAQ. Ce chiffre est comparable à celui de l'année 2023, durant laquelle 50 projets avaient été étudiés.

26 dossiers ont été présentés au comité de sélection dédié aux pépinières d'entreprises, chargé d'auditionner les porteurs de projets. Ce comité, composé de Citédia Métropole, Rennes Métropole, BGE et Le Poool s'est réuni à 7 reprises pendant l'année 2024.
Les 26 projets présentés ont bénéficié d'une attribution en pépinière, contre 23 en 2023.

7 dossiers ont été présentés à l'occasion de 4 comités de sélection dédiés au CAQ (Centre d'Affaires de Quartier) et ont bénéficié d'une attribution. Ce comité est composé de Citédia Métropole, Rennes Métropole, BGE et WeKer.

Au 31 décembre 2024, 125 entreprises étaient accueillies au sein du patrimoine immobilier économique de Rennes Métropole (110 en pépinières et 15 en CAQ), auxquelles s'ajoute le Poool (au Mabilay).

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

Le taux d'occupation moyen en pépinière d'entreprises, indicateur clé, est de 84 % en 2024 (contre 93 % en 2023 et 85,9 % en 2022). Il s'agit du ratio entre la surface occupée et la surface locative. Il est supérieur aux objectifs d'occupation fixés dans le contrat de concession (75 %).

L'ancienneté moyenne d'occupation constitue un autre indicateur clé, particulièrement important pour les pépinières d'entreprises et CAQ. Avec une ancienneté moyenne d'occupation de 3 ans en pépinière (contre 2,8 ans en 2023) et de 1,1 an en CAQ (contre moins d'1 an en 2023), le renouvellement des entreprises est respecté ainsi que l'objectif de soutien à la création d'activités.

En CAQ, les taux d'occupation moyens étaient de l'ordre de 62 % (Blosne), 44 % (Kennedy) et 84 % (Maurepas). À noter que le CAQ de Maurepas n'a été ouvert qu'en octobre 2023, dans la foulée de sa réception.

b) Accompagnement

Afin d'assurer l'accompagnement des entreprises hébergées et de favoriser leur développement, Citédia Métropole s'est appuyée en 2024 sur l'expertise du Poool et de la BGE Bretagne pour les pépinières, ainsi que sur WeKer et BGE pour les Centres d'Affaires de Quartier (CAQ).

En 2024, 102 entreprises hébergées ont bénéficié d'un accompagnement individuel assuré par le Poool ou la BGE Bretagne. Au total, 499 rendez-vous individuels ont été réalisés, soit une moyenne de près de 5 rendez-vous par entreprise accompagnée.

Cet accompagnement permet de pérenniser les activités et de limiter les risques de défaillance. Moins de 5 % des entreprises hébergées en 2024 connaissaient des difficultés financières, trois sociétés étant en liquidation judiciaire.

c) Animation

Conformément au contrat de concession de service public, la SPL a organisé plus de 24 manifestations/évènements sous la forme de :

- Formations sur des thèmes spécifiques avec intervention d'un spécialiste,
- Réunions d'informations sur l'évolution de la législation,
- Ateliers de travail permettant aux entreprises de comparer leurs pratiques et de partager leurs expériences professionnelles,
- Des moments de détente et de convivialité.

2- Compte rendu technique

En 2024, les équipes entretien-maintenance de Citédia Métropole sont intervenues à 382 reprises pour des opérations de maintenance corrective. Les interventions les plus longues ont concerné des dossiers assurantiels, notamment des dégâts des eaux. En dehors de prestations spécifiques (ascenseurs, climatisation, portes automatiques), les équipes internes ont assuré la majorité des réparations, réduisant ainsi délais et coûts.

Citédia pilote 25 contrats de maintenance préventive et de contrôles réglementaires couvrant les équipements techniques, la sécurité incendie et le CVC. Un suivi mensuel des consommations d'eau, d'électricité et de gaz permet de détecter rapidement les anomalies.

Des mesures de sobriété énergétique ont été renforcées (consigne à 19°C, baisse du chauffage la nuit et le week-end, relamping LED, détecteurs de présence, arrêt de l'eau chaude au Biopôle).

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

Plusieurs travaux d'amélioration ont été réalisés : rénovation des couloirs et sanitaires du Haut-Blosne, rafraîchissement de bureaux à Orchis, aménagement de la mezzanine de la Maison de la Technopole, mobilier pour la pépinière cyber Cykred et le CAQ de Maurepas, remplacement d'éclairages LED et travaux de signalétique au Mabilay et aux Laurentines. Ces actions visent à maintenir un bon niveau de qualité d'accueil et la performance énergétique du patrimoine.

3- Rapport financier 2024

Le délégataire a fourni un bilan financier de la délégation regroupant globalement et immeuble par immeuble l'ensemble des charges et produits, objet de la convention de concession de service public. Ce bilan a été approuvé par l'assemblée générale du délégataire. Voici le bilan 2024 consolidé pour l'ensemble des immeubles :

a) Les recettes 2024

Les recettes totales s'élèvent sur l'exercice 2024 à 3 374 907,63 € HT.

b) Les dépenses 2024

Les dépenses s'élèvent sur l'exercice 2024 à 3 357 876,89 €.

c) Le résultat

Le résultat du contrat de concession de service public fait apparaitre un résultat excédentaire de 17 030,74 € HT.

Conformément à l'article 26 relative à la clause de partage de la convention n° 13.399 modifié par avenant n° 2, le résultat positif est partagé entre le concessionnaire et le concédant. Par conséquent Citédia Métropole versera à Rennes Métropole une redevance d'un montant de 10 218,44 € (60 %) et Citédia Métropole percevra un complément de rémunération d'un montant 6 812,29 € HT (40 %).

***

Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

- de prendre acte du rapport d'activités de la concession de service public relative à la gestion et à l'exploitation du patrimoine immobilier économique métropolitain présenté par la SPL Citédia Métropole au titre de l'exercice 2024.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Olivier DEHAESE

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_456-DE

Laurence QUINAUT

Olivier DEHAESE
Elu DEHAESE Olivier 6ème
Vice-Président
Signé le : 11 déc. 2025

Laurence QUINAUT
Directrice Générale des Services
Signé le : 11 déc. 2025