

L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016

SOMMAIRE

ÉDITO

de Yvon
BOURREL

PAGE
5



LES TEMPS FORTS

PAGES
6-7



UNE SOCIÉTÉ PERFORMANTE, RÉACTIVE ET SOUPLE

PAGES
8-9



UNE NOUVELLE ÉQUIPE

PAGES
10-11



“LES PERSPECTIVES”

par Frédérique SAURY

PAGE
13



L'HABITAT : UNE PRIORITÉ, UN ENJEU

LES CHÂTAIGNIERS • p.15
LOU PLAN DES AIRES • p.16
SAINTE AGATHE • p.17
LES CONQUES • p.18
FONT DE MAUGUIO • p.19

PAGES
14-19



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

LES PORTES DE L'AÉROPORT
EXTENSION DE LA ZAE LES JASSES

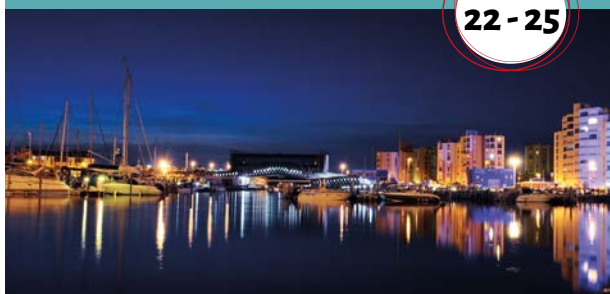
PAGES
20-21



LES PORTS : NOUVEAUX ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

CAPITAINE DE CARNON • p.22
RÉAMÉNAGEMENT DU CANAL
DU PORT DE CARNON • p.23
LA GRANDE MOTTE, VILLE PORT
• p.24-25

PAGES
22-25



LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

SCHÉMA DIRECTEUR MAUGUIO-CARNON
RÉHABILITATION ÉCOLE PRÉVERT

PAGES
26-27



LES RÉSULTATS

PAGES
28-31

Chiffre d'affaire
787 K€
+ 40 %



L'OR



Compétence et confiance

“ Aux portes de la petite Camargue, à deux pas d'une métropole en forte croissance démographique, le pouvoir d'attraction du Pays de l'Or ne se dément pas depuis plusieurs décennies. Les raisons de cet engouement ?

Un cadre de vie remarquable et une situation géographique idéale pour les entrepreneurs séduits par la présence d'infrastructures de communication majeures : l'aéroport International Montpellier Méditerranée, l'autoroute A9 (dont les spectaculaires travaux de doublement s'achèvent), sans oublier l'arrivée prochaine de la ligne Grande Vitesse (LGV) qui permettra de rallier Paris en seulement 3 heures.

Une véritable chance pour l'avenir de notre territoire et de ses habitants... à condition de mettre en place des moyens adaptés pour accompagner et optimiser cette attractivité, au service d'une politique raisonnée en matière de logement, d'emploi, de développement économique et de préservation des espaces agricoles et naturels, marqueurs de notre identité.

C'est dans cette dynamique et avec cette volonté que L'Or Aménagement développe son savoir-faire sur l'ensemble du territoire. Petite société d'économie mixte, née il y a près de 30 ans à Mauguio, ACMEO, elle s'est ensuite naturellement ouverte aux autres communes de l'intercommunalité : Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mudaison, Saint-Aunès et Palavas-les-Flots, et s'est dotée d'une identité fédératrice “L'Or Aménagement”.

Aujourd'hui majoritairement détenue par l'Agglomération du Pays de l'Or, elle s'est muée en Société Publique Locale afin d'étendre son champ d'action et nourrir ses ambitions pour mieux servir notre territoire.

Riche d'une équipe de professionnels pluridisciplinaires et réactifs, L'Or Aménagement est devenue le partenaire fidèle du développement harmonieux du Pays de l'Or. Toujours à l'écoute des élus et au service de leurs projets, qu'il s'agisse d'habitat ou de développement économique, L'Or Aménagement mène à bien ses missions dans le souci constant de la maîtrise des coûts et du respect de l'intérêt général.

Compétence et confiance sont les clés de cette réussite.”

Yvon BOURREL

*Président Directeur Général de L'Or Aménagement
Maire de Mauguio*

LES TEMPS FORTS

29 avril 2016

SIGNATURE D'UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT À LANSARGUES

Une nouvelle opération pour L'Or Aménagement, à l'Est du territoire du Pays de L'Or. Une confiance renouvelée par la commune de Lansargues qui lui avait déjà confié en contrat d'AMO les études préalables. Il s'agit pour la première fois d'un projet d'aménagement d'envergure pour la commune.

23 juin 2016

ATELIER "HABITAT PARTICIPATIF" FONT DE MAUGUIO

L'Or Aménagement poursuit la participation citoyenne dans le projet de la Font de Mauguio en réunissant les personnes impliquées autour du développement d'un projet d'habitat participatif : qu'est-ce que l'habitat participatif ? Comment le mettre en place ? Quelle philosophie ? Réponses et présentation par l'association "Eco-habitons".

4 juillet 2016

RÉUNION DE LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION DE LA TRANCHE 2 LES CHÂTAIGNIERS À SAINT-AUNÈS

Après le succès de la communication de la Tranche 1, L'Or Aménagement a lancé la commercialisation de la Tranche 2 en présence de plus de 80 personnes. Présentation détaillée de l'opération (esprit général du projet, surface, prix) et des dossiers de candidature.



28 juillet 2017

VISITE URBAINE ET ARCHITECTURALE À MARSEILLE

Objectif : chaque année, autour d'un sujet, d'une ville, d'un projet, partager et découvrir avec toute l'équipe de L'Or Aménagement une autre approche urbaine.

Visite du centre-ville de Marseille autour des enjeux de requalification (bâti, espace public) dans le cadre du PLU de Marseille, de l'origine de la ville, visite des vestiges du port de Marseille, découverte du centre historique et visite du site du Mucem et des abords (port).



27 octobre 2016

RÉUNION D'INFORMATION POUR LES FUTURS ACQUÉREURS DE LA TRANCHE 1 DES CHÂTAIGNIERS

Une fois les compromis signés, L'Or Aménagement s'attache à réunir les acquéreurs de ses opérations afin de les informer sur l'avancement du projet. C'est l'occasion d'en rappeler les grands enjeux comme le respect du cahier des charges, la sensibilisation à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols et également d'expliquer les procédures administratives. C'est aussi une bonne opportunité pour se rencontrer entre voisins, avec les élus et l'équipe de L'Or Aménagement.



5 novembre 2016

PLANTATION DU 1^{ER} ARBRE LOU PLAN DES AIRES À MUDAISON



Le Maire de Moudaison, Michel Roux, entouré d'élus, de personnalités de l'Agglomération du Pays de l'Or et de l'équipe de l'Or Aménagement a planté un chêne vert comme symbole et point de départ d'un aménagement de qualité pour le futur quartier d'une superficie de 8 ha. Le programme prévoit 210 logements dont 52 locatifs aidés, pour environ 520 nouveaux habitants.



30 novembre 2016

PLAN LITTORAL 21

Visite de la délégation du plan Littoral 21 en charge de rencontrer les porteurs de projets. Présentation, au côté de la commune, par l'Or Aménagement du projet "Ville Port" de La Grande Motte, avec ses enjeux d'extension portuaire de repositionnement de la zone économique et la création de 500 logements. Un véritable projet global, deuxième acte de la mission Racine pour la Ville.



13 décembre 2016

RÉUNION D'INFORMATION AU PUBLIC SUR L'AVANCÉE DU PROJET DE LA FONT DE MAUGUIO



Le projet a dû s'adapter face aux contraintes hydrauliques. Ramené de 32 à 19 hectares, il garde cependant la même qualité urbaine et programmatique.



17 novembre 2016

SIGNATURE DU MACRO LOT SUR L'OPÉRATION DES CHÂTAIGNIERS AVEC BOUYGUES IMMOBILIER



C'est le premier lot en collectif signé. "Le Jardin de Flore" : 3 400 m² de SDP, 60 logements dont 15 en locatif aidé avec Promologis et des jardins partagés pour les résidents.

15 décembre 2016

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE : MODIFICATION DES STATUTS DE L'OR AMÉNAGEMENT



Après un an de réflexion, un plan d'évolution stratégique a défini les grandes orientations futures de la société. La SPLA l'Or Aménagement devient une SPL et voit ainsi son champ d'action s'élargir pour répondre au mieux aux évolutions du territoire.

UNE SOCIÉTÉ PERFORMANTE, RÉACTIVE ET SOUPLE

L'Or Aménagement est à la fois une Société Anonyme et une Société Publique Locale dédiée au développement des communes de l'Agglomération du Pays de l'Or.

Date de création : **1990**

Président Directeur Général :
Yvon Bourrel, Maire de Mauguio

Directrice Générale Déléguée :
Frédérique Saury

Capital : **320 143 €**

Effectif : **9 salariés**

Elle conçoit et réalise des projets d'aménagement, de renouvellement urbain et de construction dans le souci constant de l'intérêt général, la vision du long terme et le respect du territoire.

L'Or Aménagement intervient, pour le compte de ses actionnaires, dans des domaines aussi variés que l'habitat, le développement économique, les infrastructures portuaires, les équipements publics, les espaces publics...

L'Or Aménagement, en développeur responsable de projets, prend en compte en amont tous les enjeux sociaux, paysagers, environnementaux et économiques afin d'étudier et de réaliser des opérations en parfaite adéquation avec les choix stratégiques de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, le dimensionnement de chaque commune et les souhaits de chaque maître d'ouvrage.

ACTIONNAIRES	RÉPARTITION DU CAPITAL	
Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or	163 272,87 €	51,00 %
Commune de Mauguio	100 982,21 €	31,54 %
Département de l'Hérault	22 410,01 €	7,00 %
Montpellier Méditerranée Métropole	11 443,68 €	3,571 %
Commune de Candillargues	1 006,16 €	0,314 %
Commune de La Grande Motte	1 006,16 €	0,314 %
Commune de Lansargues	1 006,16 €	0,314 %
Commune de Mudaison	1 006,16 €	0,314 %
Commune de Palavas	1 006,16 €	0,314 %
Commune de Saint-Aunès	1 006,16 €	0,314 %
Commune de Valergues	16 007,15 €	5,00 %
TOTAL CAPITAL	320 143,00 €	100 %

DES MODES D'INTERVENTION PRÉCIS ET EFFICACES

DANS SON RÔLE D'AMÉNAGEUR PUBLIC

- ▶ L'Or Aménagement définit les conditions juridiques, techniques et financières de mise en œuvre des projets et assure le respect des règles juridiques, notamment en matière d'environnement, d'urbanisme et de droit de la commande publique,
- ▶ L'Or Aménagement assure la maîtrise foncière, la viabilisation et le re-découpage des îlots,
- ▶ L'Or Aménagement mène la concertation avec les institutions, les professionnels et la population, indispensable à la mise en œuvre du projet,

- ▶ L'Or Aménagement coordonne l'intervention des professionnels, la commercialisation du foncier constructible, la contractualisation des prestations et travaux nécessaires,
- ▶ L'Or Aménagement élabore le bilan prévisionnel et assure le suivi financier et comptable permettant de maîtriser le coût du projet urbain et son évolution.

UN CHAMP D'ACTION ÉLARGI : L'OR AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI SPL

L'Or Aménagement a été constituée à l'origine sous la forme d'une **société d'économie mixte**.

Elle a ensuite été transformée en **société publique locale d'aménagement (SPLA)**, afin de devenir un organisme "in house" mieux ancré au territoire pouvant donc contracter avec ses actionnaires sans être mis en concurrence. Puis une étude et un plan d'évolution stratégique ont démontré que le territoire d'intervention de la société recelait des potentialités intéressantes notamment dans le domaine de la gestion, et que L'Or Aménagement **transformée en SPL** et acquérant cette compétence pourrait rendre de précieux services, l'objet social d'une SPL étant plus large que celui d'une SPLA.

L'Or Aménagement est donc devenue **société publique locale (SPL)** en décembre 2016 et son champ d'actions s'est élargi.

La société a désormais pour objet d'assurer le rôle d'opérateur à la disposition de ses actionnaires en vue de leur permettre la réalisation de leurs politiques publiques en matière d'**aménagement, de développement économique et touristique, de gestion des services publics et de toutes activités d'intérêt général** entrant dans leurs compétences.

La Société exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire.

UNE GOUVERNANCE ACTIVE

Le Conseil d'Administration se réunit 4 à 5 fois par an et est devenu un vrai lieu d'échanges sur les projets que porte la société.

Des organes de contrôle et de validation à travers les comités d'engagement et assemblées spéciales (réunissant les petits actionnaires) émettent un avis sur les décisions à prendre en CA.



▲ Centre de loisirs de la Grande Motte



▲ Lou Plan des Aires - Tranche 1



▲ Trophée Clairefontaine 2010 dans le port de La Grande Motte

UNE NOUVELLE ÉQUIPE

Depuis début 2016, la société s'appuie sur une équipe agrandie et prête à relever les défis et les challenges de son territoire.

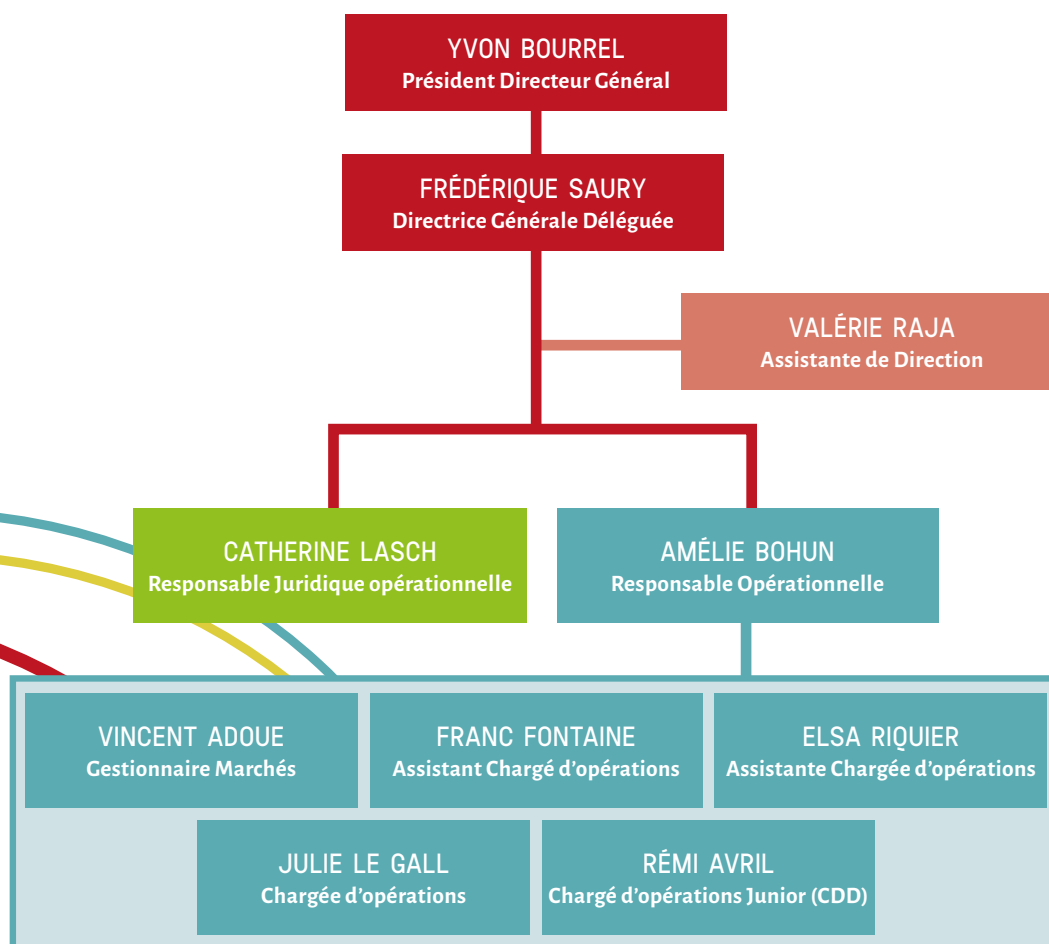
L'ÉVOLUTION GLOBALE DES EFFECTIFS

Au 31 décembre 2016, l'effectif de la société se composait de 9 salariés, soit 8 CDI et 1 CDD.

UNE ANNÉE 2016 MARQUÉE PAR UNE NOUVELLE ORGANISATION ADOSSÉE À DE NOUVEAUX RECRUTEMENTS :

▶ Une responsable opérationnelle en charge de piloter en propre des projets d'envergure et d'encadrer les chargés d'opérations et assistants chargés d'opérations (poste créé).

- ▶ Une chargée d'opérations et un chargé d'opérations junior.
- ▶ Une assistante chargée d'opérations sur le volet technique en appui aux chargés d'opérations (poste créé).
- ▶ Une juriste opérationnelle pour renforcer les besoins qui s'expriment dans l'ensemble de nos dossiers (poste créé).
- ▶ Un responsable junior des marchés publics.
- ▶ Un assistant chargé d'opérations sur le volet marchés publics et financiers.
- ▶ Une assistante de direction.





▲
L'équipe de l'Or Aménagement



Valérie Raja
Assistante de direction

**IL Y A UN PEU DE NOUS DANS
L'AMÉNAGEMENT DU PAYS DE L'OR !**

“J’ai découvert l’univers de
l’aménagement public depuis à
peine plus d’un an, alors que j’arrivais

du secteur privé et de l’agro-alimentaire ! Tout est pas-
sionnant....

Le fonctionnement d’une entreprise de droit privé au
service de collectivités publiques, la notion d’intérêt
général avant le profit, la relation avec les élus, la gestion
de marchés publics et la transparence dans toutes nos
actions.

Je n’imaginai pas rencontrer une telle détermination,
une telle énergie – communicative ! – pour faire avancer
et émerger les projets. Je suis très heureuse de faire
partie d’une équipe qui participe à l’embellissement d’un
territoire.”



▲
Les bureaux de l'Or Aménagement



LES PERSPECTIVES



Répondre aux enjeux de développement tout en améliorant la qualité de vie

“2016 a été une année importante pour la société, placée sous le signe du changement, d'une part, à travers **le renouvellement d'une équipe**, afin de permettre à L'Or Aménagement de renforcer son savoir-faire d'expert et de mieux structurer **ses pôles de compétences** (juriste opérationnel, assistants chargés d'opérations), et d'autre part, avec la **transformation en SPL** qui à terme, ouvrira de **nouvelles perspectives de développement**.

2016 a également vu l'entrée en **phases de commercialisation et de travaux** pour deux de ses opérations en cours, **Les Châtaigniers** à Saint-Aunès et **Lou Plan des Aires** à Mudaison.

Qu'il s'agisse **d'habitat, de développement économique ou d'aménagements portuaires**, la société met toute son énergie au **service des projets** qui lui sont confiés par les collectivités.

Des projets toujours passionnants – autant les opérations modestes que les projets d'envergure –, **sur un territoire aux multiples richesses entre littoral et paysages agricoles**, à deux pas d'une grande Métropole... Notre mission est de **répondre aux enjeux** de développement tout en **améliorant le cadre de vie**, d'être **les garants de la qualité globale** des projets, de leur **aboutissement dans les bons délais**, tout en encourageant **l'innovation**. Des défis que nous relevons quotidiennement sur un **territoire contraint** (hydraulique, loi littoral, capacité des infrastructures...) en imaginant les **montages les plus judicieux** pour répondre à la demande, mais aussi préserver **l'intérêt général et l'équilibre financier**.

C'est un **partage** avec les services des collectivités, les architectes, les entreprises et les promoteurs. Cela se traduit par des projets qui avancent, qui mûrissent, qui se concrétisent ou parfois qui sont retardés, mais **toujours avec l'énergie** pour les faire émerger et la volonté **d'assister efficacement les élus du territoire du Pays de L'Or**.

C'est aussi une **aventure humaine** autour de la **commercialisation de nos opérations**, car nous avons la volonté forte **d'accompagner au mieux nos acquéreurs tout au long de la réalisation de leurs projets**.

Avec des **idées qui deviennent réalité**, des opérations qui se poursuivent en travaux, comme les Zac des Châtaigniers ou Lou Plan des Aires, **des projets d'avenir** comme La Font de Manguio ou “Ville Port” de La Grande Motte qui entre dans une phase de concours, avec le Schéma Directeur de Manguio-Carnon qui passe en mode opérationnel, avec la Zac des Portes de L'Aéroport qui va **enrichir la vitrine économique...**
Une nouvelle dynamique s'est engagée.”

Frédérique SAURY
Directrice Générale Déléguée



L'HABITAT : UNE PRIORITÉ, UN ENJEU

Développer une commune à travers une nouvelle offre de logement représente un enjeu majeur pour un élu. L'accompagner quotidiennement est une des missions essentielles de L'Or Aménagement.

L'ensemble des projets d'habitat doit répondre aujourd'hui à plusieurs défis, dont la densification, notamment dans les communes périurbaines qui composent le territoire, tout en conservant une vraie qualité urbaine, un confort de vie pour ses futurs habitants qui aspirent pour la plupart à la maison individuelle.

Comment répondre aux profils des ménages souvent jeunes et avec des moyens restreints ?

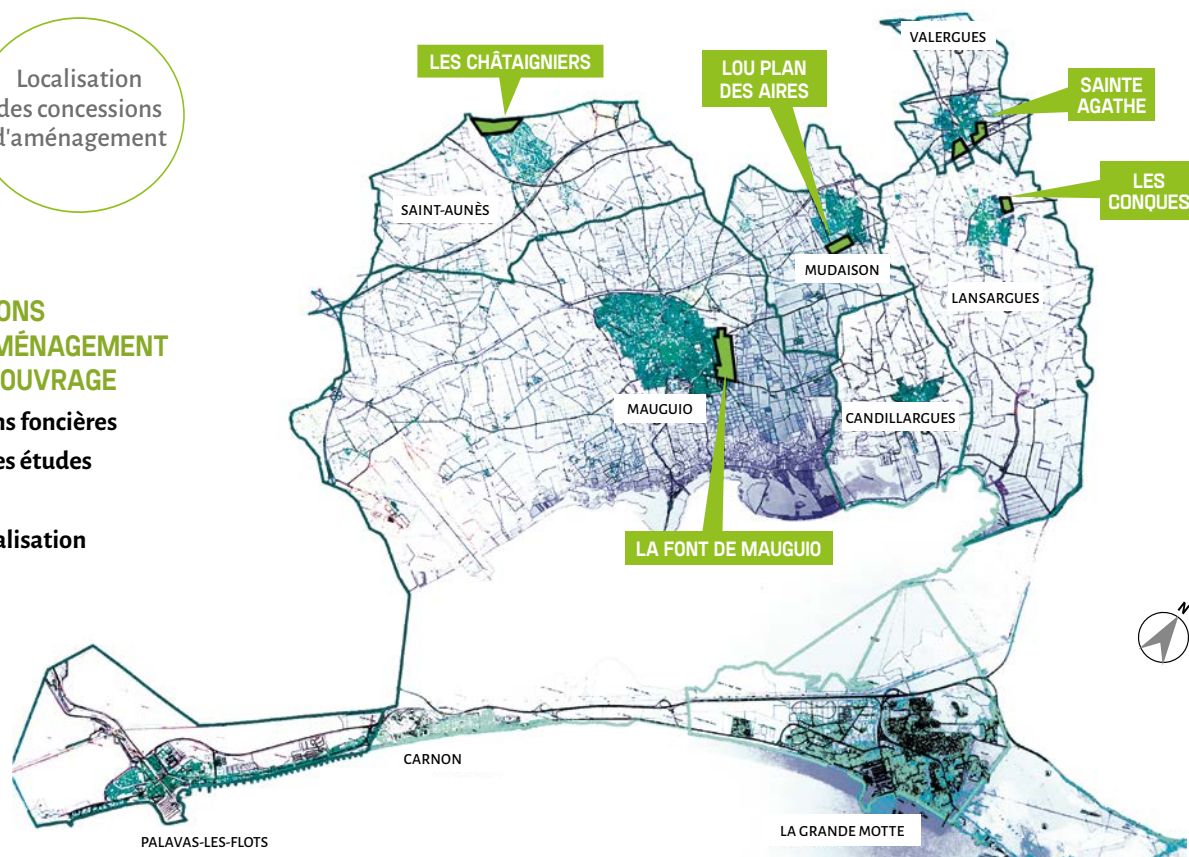
Comment réussir une couture avec le tissu urbain existant, comme si le projet "avait toujours été là" ?

En 2016, L'Or Aménagement a poursuivi ses engagements, tenant compte de ces enjeux et tout particulièrement sur deux opérations en concession, entrées en phase de travaux et de commercialisation, Les Châtaigniers et Lou Plan des Aires.

Localisation des concessions d'aménagement

LES MISSIONS DE L'OR AMÉNAGEMENT MAÎTRE D'OUVRAGE

- Acquisitions foncières
- Pilotage des études
- Travaux
- Commercialisation



- UNE NOUVELLE CONCESSION EN AOÛT 2016 "LES CONQUES"
- DÉMARRAGE DES TRAVAUX LOU PLAN DES AIRES / CHÂTAIGNIERS
- UNE COMMERCIALISATION DES LOTS EN INTERNE CHÂTAIGNIERS (72), LOU PLAN DES AIRES (81) ET DES MACRO LOTS

LES CHÂTAIGNIERS À SAINT-AUNÈS

Le démarrage des travaux de la tranche 1 et les premières constructions marquent l'entrée en phase réalisation de cette opération.



Marie-Thérèse Bruguère,
Conseillère Départementale,
Maire de Saint-Aunès

POUR UN DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE NOTRE COMMUNE



“La SPL a mené ce projet avec professionnalisme et ténacité, face aux réticences de certains propriétaires fonciers, qui, croyant qu'ils étaient assis sur des mines d'or, ont retardé de cinq ans les acquisitions de terrains. Aujourd'hui, les deux premières tranches sont terminées, la troisième est en cours. Alors que les premières maisons s'achèvent, le premier collectif sort de terre...

La qualité des aménagements n'a d'égal que le succès commercial enregistré.

Persuadée de la réussite finale de l'opération et de l'intégration réussie de ce nouveau quartier dans le microcosme local, je souhaite aux nouveaux arrivants, que je félicite pour leur choix, une bonne installation.”

CHIFFRES CLÉS

18 hectares dont 2 ha d'espace boisé classé

40 000 m² de SDP

485 logements dont 27 % de logements locatifs aidés

9,5 M€ HT - Montant global des travaux

21 MAI 2017 - Notification de la concession d'aménagement

LES INTERVENANTS

Collectivité concédante : **Commune de Saint-Aunès**

Architecte Urbaniste : **Cabinet AGD (Antoine Garcia Diaz)**

BET : **MEDIAE**

LES CHATAIGNIERS
ENTRE VILLE ET CAMPAGNE



1 Habitat individuel **2** Petites résidences collectives **3** Maisons de ville

UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

L'opération d'aménagement des Châtaigniers est exclusivement destinée à de l'habitat. Le relief en colline est mis à profit pour varier les formes urbaines et intégrer au mieux les constructions dans leur environnement naturel et bâti. Ce parti d'aménagement offrira une continuité paysagère et une qualité visuelle exceptionnelles. Le futur quartier s'articule en plusieurs secteurs afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site et moduler leur densité.

L'opération se compose de 4 tranches opérationnelles avec :

- Du collectif libre,
- Du collectif social (27 %),
- Du logement individuel groupé,
- Du logement individuel sur des lots libres.

UNE DÉMARCHÉ SPÉCIFIQUE AUTOUR DE LA DENSITÉ DES PETITS LOTS

Un dispositif particulier a été mis en place pour traiter les plus petits lots, visant à retenir une équipe architecte/constructeur capable de concevoir et de construire un programme qualitatif et abordable pour un îlot de 13 maisons (terrains cédés directement aux particuliers), et ce dans un intérêt économique à la fois pour les acquéreurs (réduction du nombre d'intermédiaires) et l'opération (recettes foncières maintenues). Le groupement Zatt'nSat (architecte) / Claude Rizzon (constructeur) a été retenu, un protocole d'accord a été conclu.

LA COMMERCIALISATION

**TRANCHE 1 : 21 LOTS INDIVIDUELS ET 1 MACRO-LOT COLLECTIF (M5)
DE 60 LOGEMENTS (DONT 45 LIBRES ET 15 LOCATIFS SOCIAUX)**

La commercialisation a été lancée en octobre 2015.

En novembre 2016, l'acte authentique du macro-lot 5 a été signé avec BOUYGUES/PROMOLOGIS pour un programme mixte de 45 logements collectifs libres et 15 logements locatifs sociaux.

Au 31 décembre 2016, 17 compromis avaient été signés dont 16 réitérés par acte authentique.

**TRANCHE 2 : 51 LOTS INDIVIDUELS ET 1 MACRO-LOT COLLECTIF (M6)
DE 45 LOGEMENTS LIBRES**

La commercialisation des lots à bâtir a été lancée suite à une réunion publique en juillet 2016.

La commercialisation du macro lot 6 a fait l'objet d'une consultation de promoteurs. Le groupement BACOTEC/EMERIS a été retenu et a signé un compromis de vente en septembre 2016 pour la réalisation d'une opération en collectif de 2 500 m² de SDP (45 logements).

Au 31 décembre 2016, 36 compromis de vente avaient été signés et 5 lots attribués. Aucune publicité n'a été nécessaire en raison du succès de la commercialisation.

LOU PLAN DES AIRES À MUDAISON

UN NOUVEAU QUARTIER DURABLE

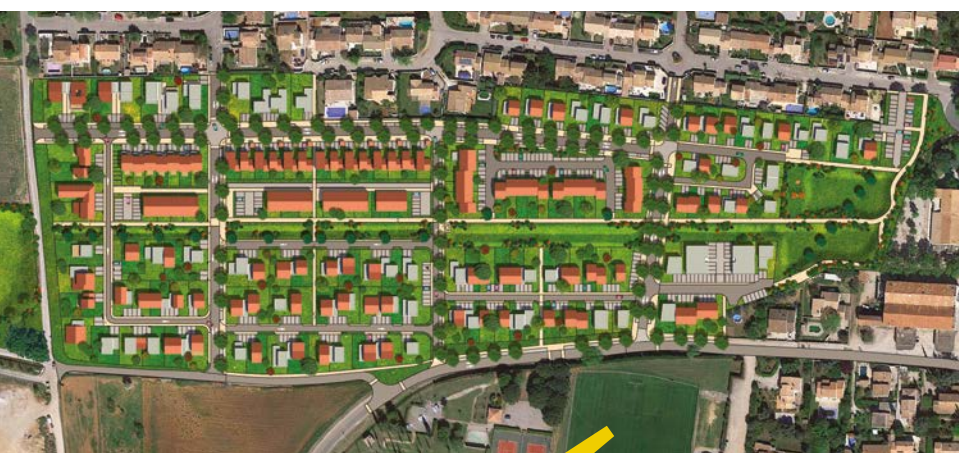
Le projet, situé au sud-ouest de la commune, rassemble tous les atouts pour offrir un nouveau quartier structurant.

Sa proximité avec le centre-ville et les équipements communaux, son éloignement des grandes infrastructures contraignantes, ses liens évidents avec les autres quartiers résidentiels, lui confèrent l'emplacement le plus stratégique à urbaniser. Avec une offre diversifiée d'habitat, Lou Plan des Aires pourra accueillir de nouvelles populations, tout en garantissant un développement maîtrisé de la commune et le maintien de sa qualité de vie.

L'aménagement, dans le cadre d'une ZAC inscrite au SCOT du Pays de l'Or, permettra ainsi de répondre à la demande en logements sur le territoire communal ainsi qu'aux objectifs du PLH approuvé en fin d'année 2015.

L'opération se compose de 2 tranches (1, 2 a et 2 b) opérationnelles avec :

- ▶ Petites résidences collectives (R+2),
- ▶ Logements individuels groupés,
- ▶ Logements individuels dans le cadre de lots à bâtir (LAB).



La vie côté nature

Lou plan des aires
à Moudaison

CHIFFRES CLÈS

8 hectares 28 000 m² de SDP

220 logements

dont 25 % de logements locatifs aidés

4,3 M€ HT - Montant global des travaux

16 JUIN 2010 - Notification de la concession d'aménagement

LES INTERVENANTS

Collectivité concédante : Commune de Moudaison

BET : SERI

LA COMMERCIALISATION

La commercialisation a été lancée en septembre 2015 pour la tranche 1 pour la vente de 36 lots, et en juin 2016 pour la tranche 2 pour 45 lots. La commercialisation du macro lot social à cheval sur la tranche 1 et 2 en maisons groupées a été lancée en février 2016. Le groupe FDI a été retenu après consultation. Un compromis a été signé le 23 juin 2016 pour une SDP de 1 700 m² (21 logements).

À FIN 2016

- ▶ Pour la tranche 1, sur 36 lots : 29 actes signés ; tous les autres lots sous compromis (soit 7 lots),
- ▶ Pour la tranche 2, sur 45 lots : 34 compromis signés, 5 lots réservés, 6 lots libres,
- ▶ Macro lots 1 et 2 : compromis avec FDI en juin 2016 pour une cession en juin 2017.

LES TRAVAUX

Ils ont été engagés en mars 2016 pour la tranche 1 et réceptionnés en novembre 2016, les travaux de la tranche 2a ont été engagés en septembre 2016 pour une réception prévue en mars 2017, la dernière tranche de l'opération sera livrée en juillet 2017.



Julie Le Gall
Chargée d'opérations

UNE STRATÉGIE SPÉCIFIQUE ET
UNE VÉRITABLE DÉMARCHÉ QUALITÉ



"L'Or Aménagement a fait le choix de commercialiser en

interne ses opérations, à travers une organisation spécifique, qui a depuis démontré son efficacité. Nous accompagnons les acquéreurs bien en amont du compromis de vente, depuis leur candidature jusqu'à la livraison. Nous avons le souci de cibler au mieux le type de logement qui correspondra à leur budget, et également de les sensibiliser au cahier des prescriptions architecturales et urbaines et donc, à la qualité finale de l'opération. Cela se traduit, entre autres, par des réunions d'information pour chaque tranche où une vraie pédagogie est développée pour bien expliquer les enjeux du quartier, au niveau environnemental, architectural, hydraulique... et aussi social ! Car amener les futurs habitants à se rencontrer dans la convivialité pose les bases d'un bon voisinage, si essentiel à l'harmonie d'un nouveau lieu de vie."

SAINTE AGATHE À VALERGUES

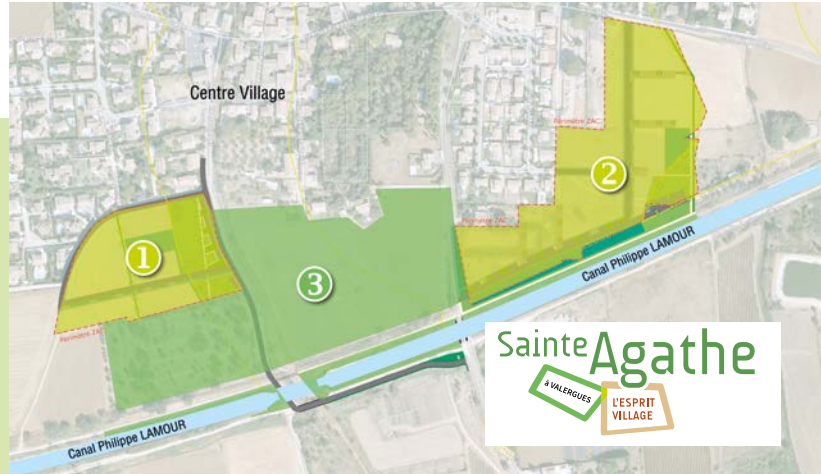
UN PARTI PRIS URBAIN QUI VALORISE LE PAYSAGE

L'opération d'aménagement dite Sainte Agathe, (nom administratif Les Roselières) s'articule autour de trois pôles (cf plan ci-contre) : deux secteurs d'habitation et un secteur d'espaces paysagés.

La commune a fait le choix de conduire ce projet dans le cadre d'une ZAC et souhaite l'inscrire dans une démarche de développement durable en contribuant à améliorer la qualité de vie des habitants, tout en l'adaptant aux enjeux de demain.

Ce projet devra permettre à la commune l'insertion harmonieuse et cohérente d'un nouveau quartier qui reliera deux secteurs distincts, dans un espace de friches au sud d'une zone urbanisée, entre le tissu pavillonnaire et le canal du Bas-Rhône Languedoc, à proximité du centre ancien du village.

Le projet est en phase étude opérationnelle et poursuite des acquisitions foncières.



CHIFFRES CLÈS

5,65 hectares environ
17 000 m² environ de surface plancher
110 logements environ
4,3 M € HT - Montant global des travaux

Typologies variées : logements collectifs aidés, logements individuels groupés, logements individuels libres.

LES INTERVENANTS

Collectivité concédante : **Commune de Valergues**
Architecte : **Babylone Avenue**
BET : **TECTA**

DATES CLÈS

6 août 2014 : notification de la concession d'aménagement.
Décembre 2016 : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

LES CONQUES À LANSARGUES

UNE FRANGE URBAINE EN LISIÈRE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La création de ce nouveau quartier, à l'est de la commune de Lansargues, s'inscrit dans une logique de projet permettant de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Répondre à la demande de logements, notamment de maisons individuelles, tout en prévoyant l'équipement nécessaire pour l'accueil de nouveaux habitants autant que le maintien de la population actuelle.
- ▶ Garantir aux futurs habitants une qualité de vie en adéquation avec une démarche durable, prenant en compte l'ensemble des enjeux : social, économique, environnemental et culturel.
- ▶ Créer un nouveau quartier répondant aux enjeux de gestion harmonieuse et extension mesurée du village, de mixité urbaine, de création d'une frange urbaine en contact avec les espaces naturels et agricoles.

Le choix d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) répond à une volonté politique d'élaborer un projet urbain global et en concertation avec la population. Cette démarche permet également à la collectivité de contrôler la cohérence d'ensemble du projet et de garantir une image qualitative du futur quartier.



CHIFFRES CLÈS

3,6 hectares **9 500 m²** environ de surface plancher
110 logements dont 25 % de logements sociaux

Typologies variées : logements collectifs aidés, logements individuels groupés, logements individuels libres

DATES CLÈS

25 juillet 2016 : délibération du Conseil Municipal créant la ZAC.
25 juillet 2016 : délibération du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement.
29 août 2016 : signature de la concession d'aménagement.
Septembre 2016 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre.

LA FONT DE MAUGUIO

Un subtil équilibre entre urbanité et nature.

UN PROJET INITIAL DE 31 HECTARES

Situé à l'Est de la commune de Mauguio, le projet Font de Mauguio a été entièrement repensé afin de trouver de nouveaux équilibres. Initialement prévu sur une surface de 31 hectares, il a vu son périmètre se restreindre à 19 hectares en 2016.

L'Or Aménagement a mis tout son savoir-faire, au côté des élus, pour que l'Opération se poursuive avec la même qualité urbaine.

En effet, suite aux **événements météorologiques de septembre 2014**, la commune a décidé d'engager en 2015, un programme d'études à l'échelle du bassin versant Est afin d'améliorer la connaissance en matière de risques inondations et évaluer la pertinence de recourir à des aménagements de protection. Le résultat de ces études, après validation des services de l'Etat, a pu être présenté à la population lors d'une **réunion publique le 13 décembre 2016** ainsi que les conditions de poursuite du projet de ZAC, dont une partie pourrait être classée en zone d'aléa inondation par le futur PPRI en cours de révision.

Le Conseil Municipal a décidé ainsi d'anticiper le futur PPRI en prenant la décision de **réduire le périmètre de la ZAC à 19 hectares**, s'exonérant ainsi de tous aléas inondations.

En **décembre 2016**, la commune par délibération de son Conseil Municipal a convenu d'envisager la **modification du dossier de création de la ZAC** et d'ouvrir une **large concertation** associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

- **répondre aux besoins en logements** de la commune à l'horizon 2030, qui ne peuvent être satisfaits dans l'enveloppe urbaine existante
- **assurer un parcours résidentiel** en offrant une diversité de logements, notamment de logements maîtrisés à travers la création de 30 % de logements locatifs sociaux
- **inscrire ce secteur dans une vision cohérente** du développement de l'Est de Mauguio, en termes de prise en compte des risques hydrauliques et de maillage viaire
- **favoriser les modes de déplacements alternatifs** à travers une desserte du secteur par les transports en commun et l'aménagement de cheminements doux raccordés aux aménagements existants
- **concevoir des aménagements de qualité et conviviaux**, en accord avec l'identité de la commune.



Catherine LASCH
Responsable juridique

SI L'ACTIVITÉ D'UN AMÉNAGEUR PUBLIC EST DIFFICILE À CERNER DE L'EXTÉRIEUR, ELLE N'EN EST PAS MOINS CENTRALE



“Comprendre l'aménagement, “fabriquer la ville” est un enjeu de société. C'est l'aménageur qui, sous l'autorité de l'élu, détermine et sauvegarde les grandes orientations stratégiques, c'est lui qui a la vision à long terme du projet au-delà de l'alternance politique, c'est lui qui subordonne tous les acteurs à l'intérêt général à l'inverse d'un promoteur ou d'un aménageur privé dont l'action est centrée sur la production économique et financière d'une opération. Le juriste opérationnel est le professionnel “multicarte” pluridisciplinaire qui accompagne l'opérationnel dans la construction du projet en prenant en compte l'évolution permanente des textes tout en conservant son regard innovant et imaginatif dans le souci de l'intérêt général.

C'est un challenge quotidien et un vrai plaisir!”



La lagune des potagers

DATES CLÈS

19 décembre 2011 : délibération du Conseil Municipal créant la ZAC.

5 novembre 2012 : délibération du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement.

14 janvier 2013 : signature de la concession d'aménagement.

23 novembre 2015 : approbation de l'avenant n° 1 à la concession notamment concernant l'allongement de la concession qui est prorogée jusqu'en 2028 soit 7 ans supplémentaires.

19 décembre 2016 : le Conseil Municipal a lancé la modification du périmètre de ZAC et engagé une nouvelle concertation.

19
hectares

88 560 m²
d'espaces publics
(y compris rétention)

740 logements
dont **30%** de logements locatifs aidés

67 000 m² de SDP
dont **41 363 m²** de collectifs

103 145 m²
de surface cessible

20 554 m²
de lots à bâtir

1 125 m²
d'activités

1 310 m²
de commerces

2 648 m² d'équipements publics
(dont groupe scolaire)

LES INTERVENANTS

Collectivité concédante : **Commune de Mauguio**

Architecte Urbaniste : **Richez & Associés**

BET : **INGEROP**

LES FONDAMENTAUX ET LES ENJEUX DU PROJET

Le projet La Font de Mauguio s'est bâti autour de 4 fondements qui tissent une relation vertueuse entre Mauguio et sa plaine agricole. C'est à la fois une extension pleinement ancrée à Mauguio et aussi une nouvelle relation avec le grand paysage placé au cœur du nouvel espace à vivre.

Le premier fondement de la Font de Mauguio est l'aménagement d'une "circulade de l'eau" qui ancre l'aménagement dans son site géographique et dans son contexte hydraulique.

Le projet propose ainsi de travailler l'interpénétration du tissu urbain et de la trame verte et bleue paysagère.

Le deuxième fondement est la nécessité d'accompagner les aménagements avec le végétal pour tisser comme un lien entre les différents points à l'échelle du territoire mais aussi à l'échelle du lieu.

Le troisième fondement est la création d'un maillage de voies et d'espaces publics permettant d'inscrire l'aménagement dans la continuité de l'urbanisation existante mais aussi dans les pratiques sociales.

L'axe principal forme la colonne vertébrale structurant l'ensemble de la ZAC du nord au sud. Sur ce pilier viaire viennent s'attacher des espaces publics à grande échelle (place et lagunes) comme à échelles plus locales (placettes).

Le quatrième fondement est l'occupation des vides générés : une programmation mixte, mais surtout un travail fin sur la densité.

La densité et la morphologie urbaine sont intrinsèquement liées au contexte du lieu et de son environnement. Le bon dosage se fait dans le respect du voisinage, des modes de vie locaux, de l'environnement, de la qualité qui préexiste.

Un tissu habitat individuel vient finir le quartier existant, et faire la transition avec les futurs bâtiments de logements collectifs. Les logements collectifs sont implantés majoritairement le long de l'axe principal, le long des lagunes, s'ouvrant vers le grand paysage.

Il en résulte une imbrication fine entre le monde habité et le monde végétal, qui n'est pas sans rappeler le cadre de vie de Mauguio : un subtil mélange d'urbanité et de nature.



La grande place



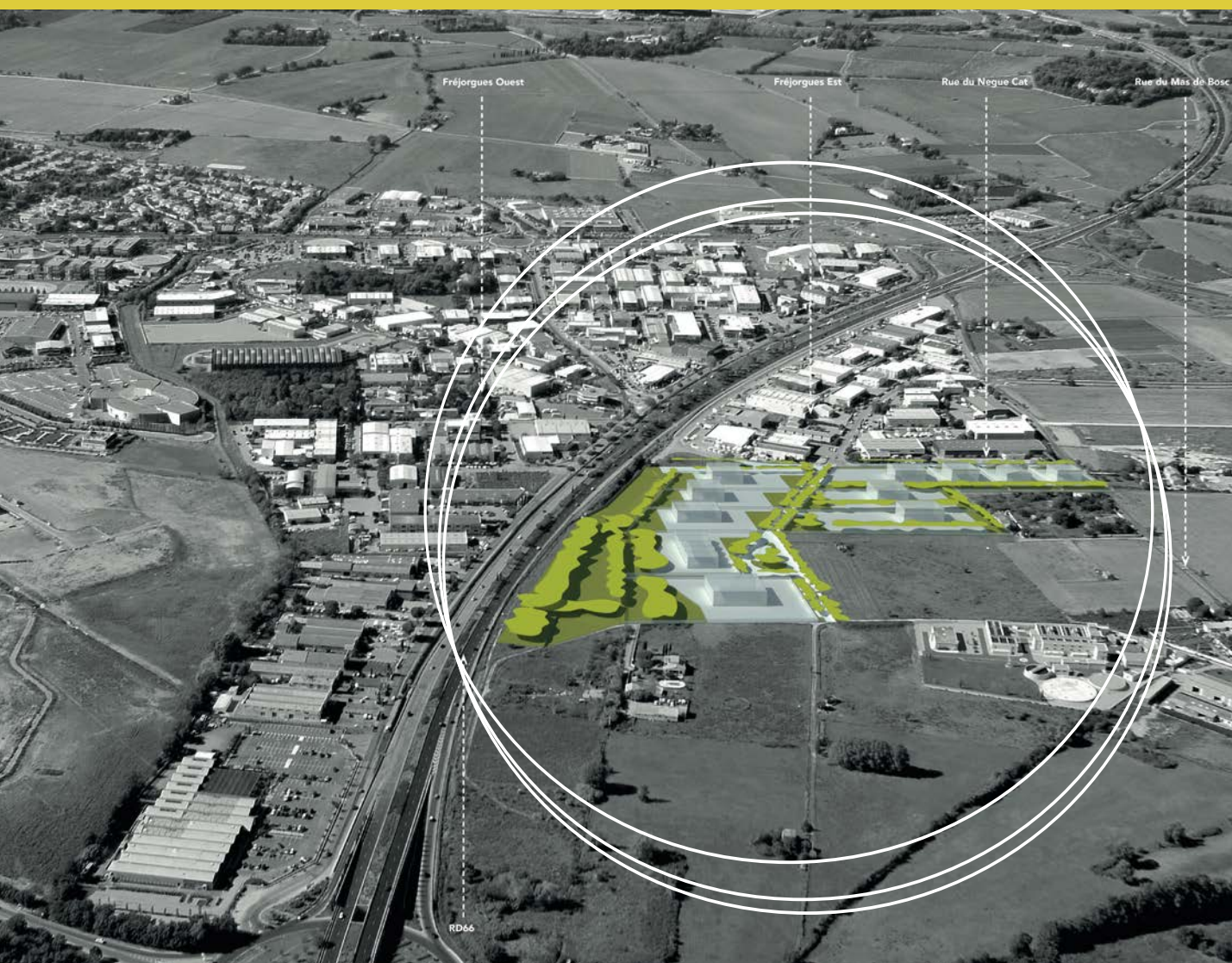
Le plan masse



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'Or Aménagement, au côté de la Communauté d'agglomération, s'affirme comme force de proposition sur les enjeux économiques identifiés dans le SCOT en cours de révision, sur les actions de création de ZAC, notamment Les Portes de l'aéroport, également dans le cadre d'études de faisabilité, afin de cerner en fonction de la demande des entreprises, les capacités d'un site, les grands équilibres financiers (extension de la ZAE des jasses à Valergues, création de la ZEA de la providence à Candillargues) et enfin, sur les grands enjeux de requalification.

En effet, s'agissant de lutter contre l'étalement urbain, l'un des enjeux du développement durable consiste à redensifier et mieux organiser des zones d'activités existantes, à la fois pour donner une meilleure image des emplacements exceptionnels qu'elles occupent et pour répondre à la forte demande des entreprises. Un sujet sur lequel la société souhaite apporter son expertise aux collectivités dans les années à venir.



▲ Les Portes de l'Aéroport, Mauguio

LES PORTES DE L'AÉROPORT

À MAUGUIO - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a créé la ZAC "Les Portes de l'Aéroport" (sur la commune de Mauguio, en continuité de la zone d'activités de Fréjorgues Est et face à la zone d'activités de Fréjorgues Ouest), afin d'y développer une zone d'activités permettant de renforcer le développement économique de son territoire.

Le périmètre d'une surface de 14 hectares à l'origine, destiné à l'accueil d'activités commerciales, a été réduit à 7 hectares suite aux études hydrauliques et prescription PPRI, afin d'en faciliter l'aménagement et de permettre ainsi, dans de meilleurs délais, l'implantation d'activités économiques.

Dans le même temps, la Communauté d'Agglomération Pays de l'Or a décidé de réorienter la vocation économique du parc au profit de locaux d'activités en lieu et place de la vocation commerciale initiale, permettant une offre foncière plus adaptée au positionnement stratégique de la zone et à la demande de tissu industriel de PME/PMI.

L'Or Aménagement accompagne l'agglomération depuis 2009 sur ce projet dans toutes ses phases, acquisitions foncières, études pré-opérationnelles et opérationnelles, cession des charges foncières, études réglementaires.



Périmètre du projet

CHIFFRES CLÈS

7 hectares - 30 000 m² de SDP

1,4 M€ HT - Coût prévisionnel des travaux

46 000 m² de foncier cessible

DATES CLÈS

28 juin 2013 :

dossier de création

Juin 2013 : mission d'AMO à l'Or Aménagement

LES INTERVENANTS

Collectivité concédante : Agglo Pays de l'Or

Architecte Urbaniste : Stéphane Bosc

BET : TECTA

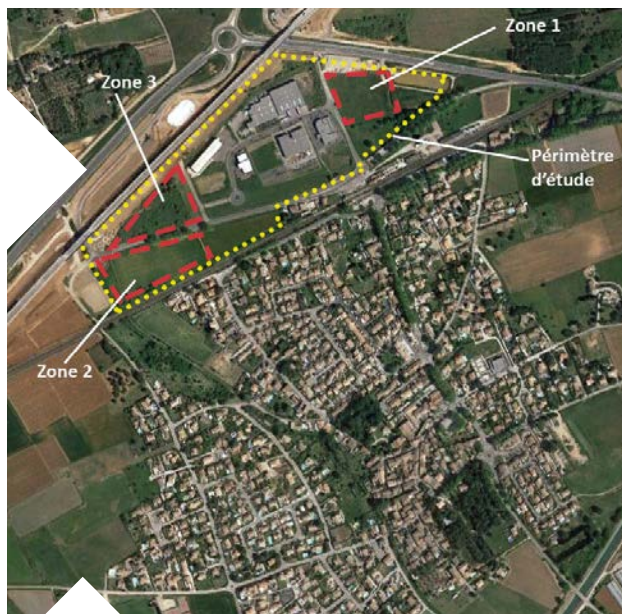
PROJET D'EXTENSION LES JASSES

VALERGUES - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, au titre de sa compétence en matière de développement économique, a souhaité poursuivre son action en matière d'offre foncière pour de l'activité, afin de permettre à des entreprises de s'implanter sur son territoire.

Le site des Jasses sur la commune de Valergues (3 ha) a été identifié comme une zone d'activités dont le positionnement géographique et les spécificités (zone à vocation artisanale et industrielle avec une importante unité de production) en font une **zone de développement potentiel**.

Néanmoins, suite aux modifications entraînées par la réalisation de ligne LGV, les accès et la visibilité de la zone d'activités des Jasses ont été modifiés. La communauté d'agglomération souhaite ainsi connaître d'une part les potentialités d'extension et de requalification de cette zone économique (au regard des



Périmètre d'étude du projet

nombreuses contraintes hydrauliques, accès) ainsi que les possibilités d'amélioration de sa visibilité.

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a confié, dans le cadre d'une convention, une **mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en conduite d'études** à l'Or Aménagement.



LES PORTS : NOUVEAUX ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

L'Or Aménagement s'implique également dans les problématiques portuaires pour le compte des collectivités, le port de Carnon avec le chantier à venir de la capitainerie, ainsi qu'une démarche de requalification autour du port qui devrait être engagée en 2017 dans le cadre du schéma directeur de Mauguio-Carnon.

Avec le projet Ville-Port de La Grande Motte, l'Or Aménagement s'est positionnée dans une réflexion alliant les enjeux portuaires, économiques et urbains, en concevant des montages complexes permettant la sortie de ce projet d'envergure inscrit au Plan littoral de la Région Occitanie.



▲ Carnon

RÉHABILITATION DE LA CAPITAINERIE DE CARNON

COMMUNE DE MAUGUIO-CARNON

Le port de Carnon, 1040 places dont 240 en port à sec, a engagé depuis de nombreuses années différents **travaux de réhabilitation** sur les quais, les bassins, les équipements techniques... Aujourd'hui **la capitainerie, construite en 1976, lieu majeur** au sein du port, doit également intégrer cette démarche de réhabilitation.

Le port a ainsi souhaité engager une **étude de programmation** lui permettant d'obtenir une analyse sur l'état complet du bâtiment et un **programme fonctionnel** tenant compte du contexte (stationnement, amélioration de l'espace public bordant l'équipement...).

La commune de Mauguio a confié, dans le cadre d'une convention, **une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage** à L'Or Aménagement pour **l'élaboration du programme de la nouvelle capitainerie**.

Le savoir faire de L'Or Aménagement, à travers son expertise technique et sa capacité d'écoute, s'est avéré efficace tant auprès du maître d'ouvrage que de l'usager final de l'équipement. Car bien comprendre les attentes et identifier les besoins réels est un gage de réussite du projet et de son adhésion par tous.

A l'issue de cette analyse, réalisée par L'Or Aménagement, le port a fait le choix d'une **démolition-reconstruction** en raison des contraintes techniques (état de dégradation de la structure, besoin de surface pour l'extension, mise en accessibilité handicapés) et financières.



RÉAMÉNAGEMENT DU CANAL DU PORT DE CARNON

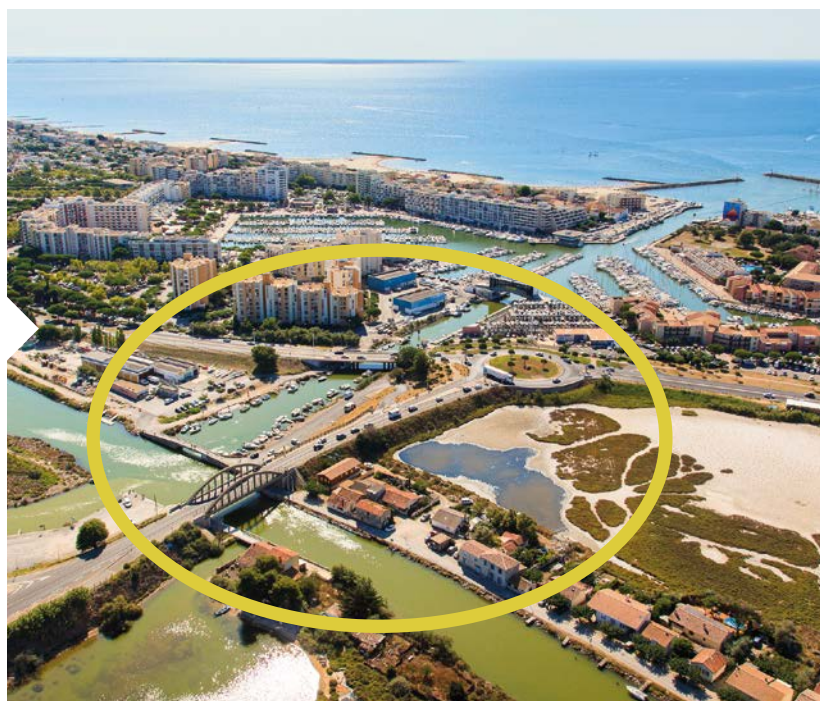
COMMUNE DE MAUGUIO-CARNON

Dans le cadre des différents travaux de réhabilitation et réaménagement engagés par le port de Carnon se pose aujourd'hui la question de la **restructuration** de la portion de Canal qui part de la passerelle Lambert jusqu'à la passerelle Mertens.

Ce site est aujourd'hui occupé par des bateaux amarrés sur des pontons sauvages, il souffre également d'une mauvaise image des abords. Le port a souhaité mener une réflexion sur **les capacités de réaménagement de ce site**, canal et abords, avec un double objectif : en **améliorer l'image globale** ainsi que **sa fonctionnalité** en identifiant plusieurs hypothèses programmatiques.

A l'issue de cette analyse le port pourra définir les modalités de mise en œuvre d'un projet.

L'Or Aménagement a assisté le port pour **l'élaboration d'un diagnostic et la proposition d'hypothèses d'aménagement**.



PROJET VILLE-PORT DE LA GRANDE MOTTE

“Ville-Port” est un projet étendard du Plan Littoral 21 et s’inscrit dans les enjeux de croissance bleue mise en avant par l’Etat.

Le port de La Grande Motte, 5^e port régional avec ses 1500 anneaux, ses activités nautiques et ses entreprises ambassadrices comme le groupe Grand Large Yachting (et sa société Outremer), participe à un véritable rayonnement économique. La commune souhaite ainsi positionner le port à la fois comme une vitrine de la plaisance et du nautisme durables et renforcer son identité urbaine.



L'aire de carénage de La Grande Motte

LES OBJECTIFS

- ▶ **Imposer le nautisme** comme un élément incontournable de la stratégie de développement économique et touristique de La Grande Motte mais plus largement sur le littoral Languedocien de la grande Région, en permettant aux entreprises en place de se développer.
- ▶ **Améliorer l'insertion ville-port** dans les espaces existants et futurs à travers la requalification des espaces publics participant à une véritable couture urbaine.
- ▶ **Répondre au problème chronique des places d'amarrage** à travers la création d'anneaux supplémentaires et mettre en adéquation l'offre de services avec l'évolution des usages de la plaisance.
- ▶ **Conforter des équipements** comme la base de voile, le Centre d'entraînement Méditerranéen (centre de référence Méditerranéen pour l'entraînement de haut niveau en course au large et depuis 2009 consacré pôle espoir).



Stéphane ROSSIGNOL
Maire de La Grande Motte,
Président de l'Agglomération
du Pays de l'Or

L'OR AMÉNAGEMENT,
UN PARTENAIRE FIABLE ET
EFFICACE



“C’est tout d’abord en tant que maire de La Grande Motte que j’ai découvert la société l’Or Aménagement à travers le suivi du projet de requalification de l’avenue de l’Europe, c’est encore en tant que maire que j’ai souhaité, avec mon équipe, que notre collaboration se poursuive sur un projet phare de notre commune, le projet “Ville-Port”. En effet, depuis 2013, l’Or Aménagement nous accompagne sur ce projet, elle sait être à notre écoute, celle des élus, celle du port, celle des habitants et des entreprises. Cet outil qu’est la SPL a, tout au long de l’avancée de ce projet semé d’embûches réglementaires, techniques, financières, su trouver les réponses, proposer des montages, toujours avec un souci de transparence, et en préservant les grands équilibres entre intérêt général, qualité urbaine, programmation et financement.

En tant que Président de l’Agglomération du Pays de l’Or à travers le projet de la ZAC des Portes de l’Aéroport, là encore sur un projet économique, l’Or Aménagement a apporté sa vision transversale et sa capacité à réorienter la programmation.”

- ▶ **Faire du projet un lieu d'expérimentation et d'innovation** dans l'adaptation des espaces littoraux aux effets du changement climatique.
- ▶ **Conforter l'attractivité de La Grande Motte** en améliorant son offre résidentielle et en proposant des services à la population, avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Ce projet a été plébiscité de par sa qualité, sa vision globale à la fois urbaine, économique et environnementale.

LE PROGRAMME

- ▶ **La création de 400 anneaux supplémentaires à flot** dont une partie dédiée au développement de la filière 'catamarans' et à partir d'aménagements limitant les impacts environnementaux.
- ▶ **La modernisation des infrastructures** portuaires.
- ▶ **Le déplacement et la modernisation de la zone technique nautique** (220 emplois sur 3,5 hectares avec une prévision de 100 emplois supplémentaires en grande partie liés au développement de Grand Large Yachting).
- ▶ **Le développement d'une offre résidentielle** de 500 logements dont 30 % de logements sociaux.



Concertation - Atelier acteurs économiques

CONCERTATION & APPEL À PROJET

La Ville a réalisé en 2014 et 2015 des études préalables pilotées par l'Or Aménagement afin d'analyser la possibilité d'extension du port adossée à une opération de requalification urbaine permettant de renouveler l'image du port et de la Ville dans le respect de son histoire.

Consciente de l'importance stratégique du site, elle a souhaité échanger avec les habitants et les professionnels sur les grands enjeux de ce projet.

Dans ce contexte, elle a mis en place les conditions nécessaires à l'évolution de ce secteur en cohérence avec le projet d'extension du port et elle a institué un périmètre d'étude.

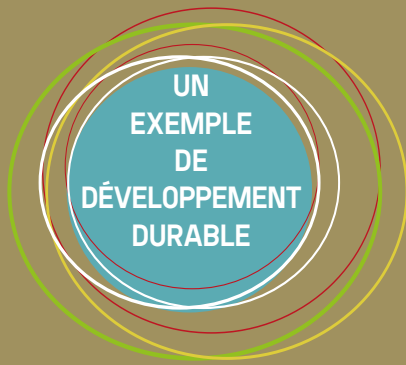
LE CALENDRIER 2016/2030

Travaux du port : 2019-2020

Reconstruction de la zone technique nautique : 2021-2022

Aménagements urbains : 2022-2024





LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

Ce sujet nous permet aujourd'hui d'investir de nouveaux enjeux autour de la fabrication de la ville, en s'adaptant aux défis du juste équilibre entre la consommation d'espaces et le réinvestissement urbain.

Ce champ de l'aménagement a toujours existé, il nécessite plus de temps, des montages plus complexes, des partenariats à imaginer, des enjeux à relever sur la qualité. En effet, les ressources foncières ne sont pas infinies et les espaces urbains existants sont arrivés dans certaines communes de notre territoire à un cycle de restructuration nécessaire, dans un contexte foncier plus tendu. Il y a nécessité d'accompagner les communes dans l'application de la loi ALUR et ses conséquences, laquelle, si elle n'est pas encadrée peut se révéler contre productive en terme de maintien de la qualité urbaine. Ce champ du réinvestissement nous l'avons abordé en 2016 à travers deux projets, le suivi du schéma directeur de Mauguio Carnon et également le projet de requalification de l'îlot Prévert à Mauguio.

SCHÉMA DIRECTEUR POUR MAUGUIO-CARNON

Schéma directeur, stratégie de développement et plan d'actions pour la commune de Mauguio-Carnon : vers une densification réfléchie au cœur d'un projet urbain.

Projet de requalification au service d'une station balnéaire en quête d'identité : Carnon.

La commune de Mauguio-Carnon a entrepris une démarche de **planification de son territoire** et décidé de réaliser une étude portant sur les deux entités urbaines de Mauguio et de Carnon. L'Or Aménagement, au côté de la ville, a imaginé les montages nécessaires pour **répondre aux enjeux de qualité** tout en gardant les **grands équilibres financiers** face aux capacités de la commune.

L'objet de ce projet est d'obtenir la **déclinaison spatiale** d'une stratégie de développement accompagnée de son plan d'actions, avec deux sujets : l'évaluation des capacités de **densification/mutation urbaine de Mauguio**, pourquoi et comment densifier? Et l'étude de la **requalification de la station de Carnon** avec des enjeux autour de la conciliation entre le développement **touristique**, la préservation du **patrimoine**

RÉHABILITATION DE L'ÉCOLE PRÉVERT

PHASE CONCEPTION - COMMUNE DE MAUGUIO



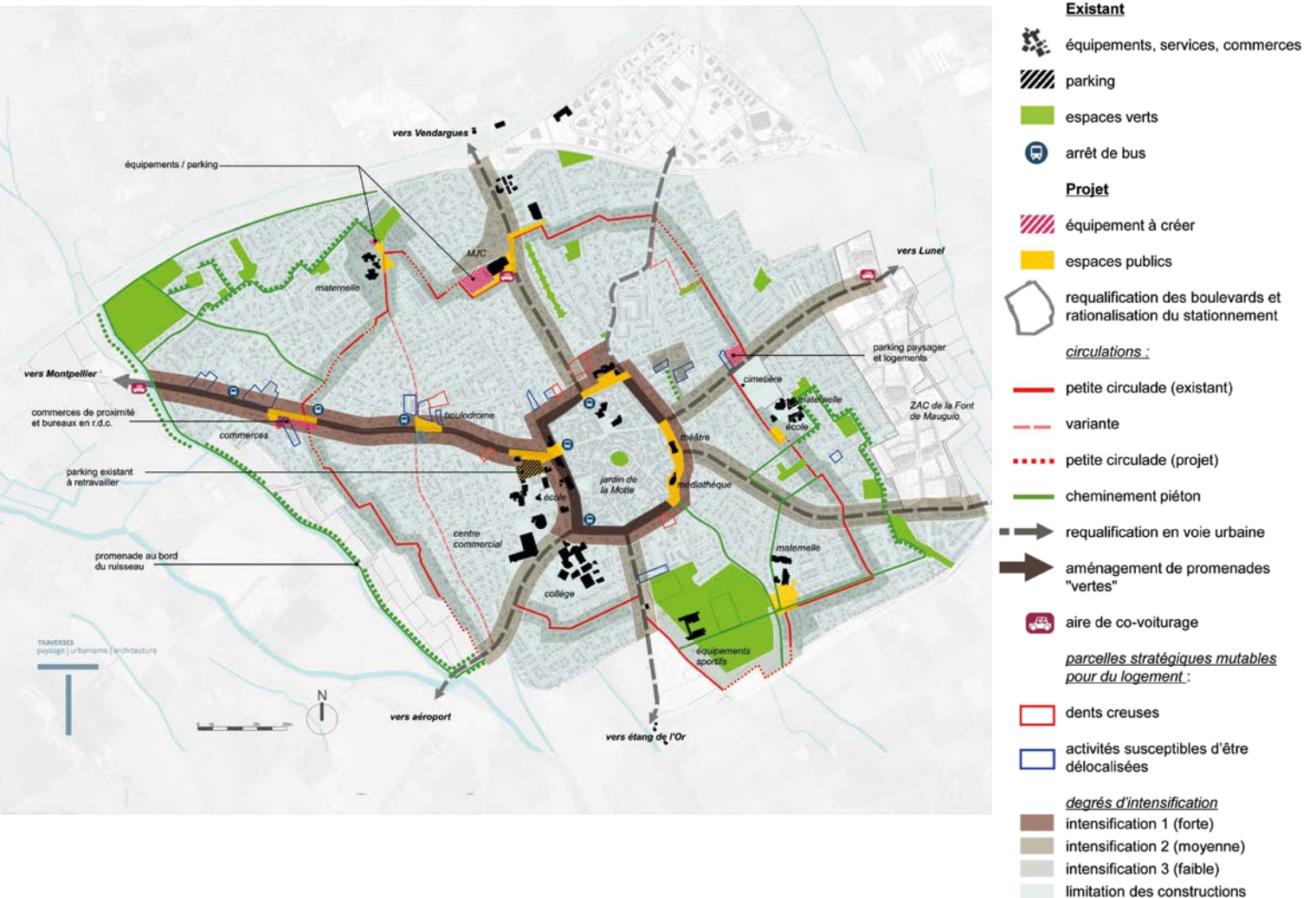
La commune de Mauguio a ouvert depuis septembre 2013 le groupe scolaire Camus-Prévert en centre ville.

Ce projet a libéré les locaux de l'ancienne école Prévert, un emblématique bâtiment de la fin du 19^e siècle où se sont succédées pendant 140 ans, plusieurs générations de melgoriens.

La localisation de l'école, au niveau de la Place Jules-Ferry à l'emplacement de la circulade, marque la limite du tissu urbain hérité du Moyen-Âge. Elle correspond également au carrefour de la route départementale 24, qui fait la liaison entre Mauguio et Montpellier. Cet espace constitue ainsi une porte d'entrée dans le centre ancien de la commune.

naturel et la valorisation du **cadre de vie**. Il s'agit donc de définir une **vision d'ensemble cohérente**, pour Mauguio et pour Carnon, et de la décliner par des actions au niveau opérationnel. L'Or Aménagement à travers une mission d'AMO a en charge de piloter les phases études et d'établir une **synthèse opérationnelle de mise en œuvre du projet** qui sera remise en 2017.

En 2016, la société s'est attachée à accompagner la commune dans **l'élaboration d'un cahier des charges** pour le choix d'une équipe urbaniste paysagiste, programmation urbaine. De **nombreux ateliers** ont été organisés avec les élus afin de définir les **enjeux et les axes prioritaires**. Le diagnostic a été établi avec les premiers éléments d'**orientations programmatiques**.



LE PROJET AUTOUR DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS

Le bâtiment Sud accueillera une salle polyvalente et une maison des associations. Cet équipement public regroupera un ensemble de locaux mis à disposition des associations pour leurs activités et leurs réunions.

La salle polyvalente offrira la possibilité d'accueillir des manifestations nécessitant des besoins importants en surface.

La cour Sud quant à elle fonctionnera en synergie avec la salle polyvalente et constituera un véritable parvis pour les arènes. Des manifestations culturelles comme la "Romeria" pourront s'y dérouler.

Il s'agit ainsi de créer un **ensemble cohérent multifonctionnel**, afin d'offrir à la commune un lieu de vie populaire de nature à la fois sociale, culturelle, récréative et patrimoniale.

Le bâtiment Nord sera pour sa part affecté à un double usage, public et privé. Il accueillera le transfert du service culturel aujourd'hui localisé au dessus de la salle Morastel à l'entrée de Mauguio, et également des surfaces de bureaux qui seront mises à la location et qui permettront à terme d'accueillir des services publics au regard de l'augmentation de la population.

Une convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été signée le 2 octobre 2015 avec L'Or Aménagement pour accompagner la commune dans les phases de conception jusqu'à l'appel d'offre travaux.

En 2016, le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à l'agence HB MORE Architectes. Les études en phase esquisse et APS ont été conduites avec une période de dialogue avec les services de la commune, futurs usagers du site.

Le projet a été estimé en phase APS à 2 254 000€ HT.

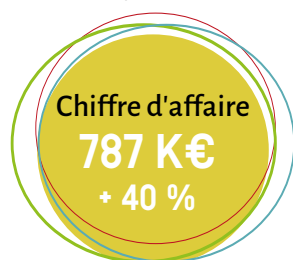
LES RÉSULTATS

Les résultats financiers réalisés en 2016 par l'Or Aménagement confirment le dynamisme de la Société, au sein d'un territoire attractif avec des opérations qui connaissent un vif succès en commercialisation.

L'activité progresse, la Société se structure, le plan d'évolution stratégique mis en œuvre en 2016 apporte des perspectives positives.

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE CUMUL DES ACTIVITÉS

On constate une très forte variation des produits et des charges entre 2015 et 2016.



L'évolution des produits est liée à la signature des premiers actes sur les opérations en concession des Châtaigniers et Lou Plan des Aires pour un total de 5 619 K€.

Le chiffre d'affaire réalisé sur le siège (rémunération AMO et concession) passe quant à lui de 558 K€ à 787 K€

soit une progression de 40 %. Cette évolution montre le dynamisme de l'avancement des opérations en concession.

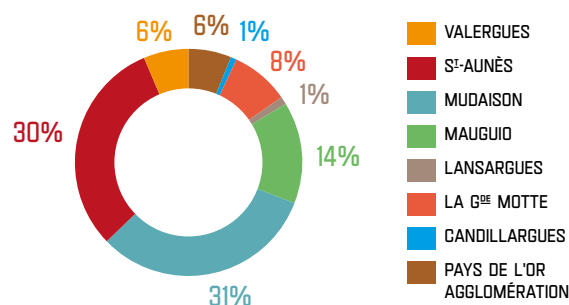
L'évolution des charges est également étroitement liée à l'avancement technique des opérations Lou Plan des Aires et Châtaigniers (5 202 K€ de travaux et honoraires techniques en 2016)

Les actes signés représentent 5 619 k€ HT en 2016 sur les deux opérations en concession Châtaigniers et Lou Plan des Aires.

L'activité du siège se solde par un résultat net bénéficiaire de 34 K€ contre -5 K€ en 2015. Notons que les traités de concession n'ont aucun impact sur le résultat. (charges et profit du concédant).

40 % d'augmentation d'honoraires entre 2015 et 2016 liés principalement aux rémunérations des concessions qui sont entrées pour deux d'entre elles en phase travaux et commercialisation.

COMPTE DE RÉSULTAT	2015	2016
Chiffre d'affaire	558 209	6 406 885
<i>Dont vente de terrains dans le cadre de traité de concession</i>	0	5 619 470
<i>Dont honoraires sur études et conduite d'opérations</i>	276 327	182 045
<i>Dont rémunération sur concession</i>	281 882	605 370
Produit d'exploitation	2 159 184	6 370 645
Charges d'exploitation	2 171 680	6 330 930
Produits financiers	8 294	9 590
Charges financières	773	1 614
Résultat financier	7 521	7 976
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-4 975	47 690
BÉNÉFICE OU PERTE	-4 975	34 603



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRE PAR CLIENT

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	2015	2016	VARIATION 2015/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Etudes	276 327	139 138	-50 %
Concessions	281 882	648 276	130 %
Autres produits	0	0	0
Total chiffre d'affaire	558 209	787 414	41 %
Subventions d'exploitation	-	-	-
Reprises DAP, transferts de charges	3 672	1 137	-69 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	561 881	788 550	40 %
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats et fournitures	3 408	7 617	124 %
Sous-traitance	41 757	44 907	8 %
Autres charges externes	113 772	145 060	28 %
Frais de personnel	404 719	540 644	34 %
Impôts et taxes	4 408	5 885	34 %
Amort. Provisions et autres charges	6 313	4 723	-25 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	574 377	748 836	30 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-12 496	39 714	418 %
Produits financiers	8 294	9 590	16 %
Charges financières	773	1 614	109 %
RÉSULTAT FINANCIER	7 521	7 976	6 %
RÉSULTAT COURANT	-4 975	47 690	1059 %
Produits financiers	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
Impôts sur les sociétés	-	13 087	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-4 975	34 603	796 %

LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT

L'activité de concession d'aménagement génère l'essentiel du chiffre d'affaire de la Société en 2016.

Pour rappel, l'Or aménagement est rémunérée sur l'activité concessions par l'imputation de charges de fonctionnement de la Société aux opérations, qui s'enregistre en produit d'exploitation dans la partie fonctionnement du compte de résultat : cela représente 648 K€ en 2016 en très forte hausse par rapport à 2015.

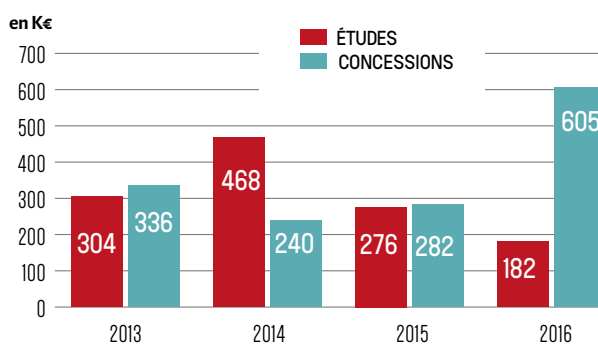
Les honoraires facturés par le siège permettent de couvrir les charges d'exploitation propres au fonctionnement de la Société.

La masse salariale représente 72 % des charges de fonctionnement s'élevant pour 2016 à 540 K€ contre 403 K€ en 2015 suivant en cela la montée en compétence et la charge en constante augmentation des opérations en concession.

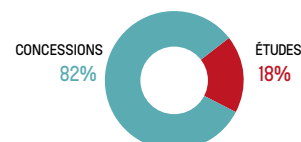
Les autres charges d'exploitation passent de 114 K€ à 145 K€ en 2016 progression de 27 % traduisant la volonté de la société de s'appuyer sur des compétences d'experts extérieurs pour répondre ponctuellement au mieux à la complexité des projets.

Les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ont fortement diminué. De missions axées sur l'accompagnement de bâtiments publics, elles se sont orientées vers des sujets de développement stratégique et économique (port, ZAE, schéma directeur, densification...).

Les honoraires liés aux rémunérations des traités de concessions sont en très fortes augmentations suivant en cela les démarrages de travaux pour les concessions Lou Plan des Aires et Châtaigniers ainsi que les signatures de compromis et d'actes autant sur les lots libres que sur les macros lots promoteurs.



**RÉPARTITION DES PRODUITS
PAR TYPE JURIDIQUE
D'INTERVENTION**



ANALYSE DE L'ACTIF

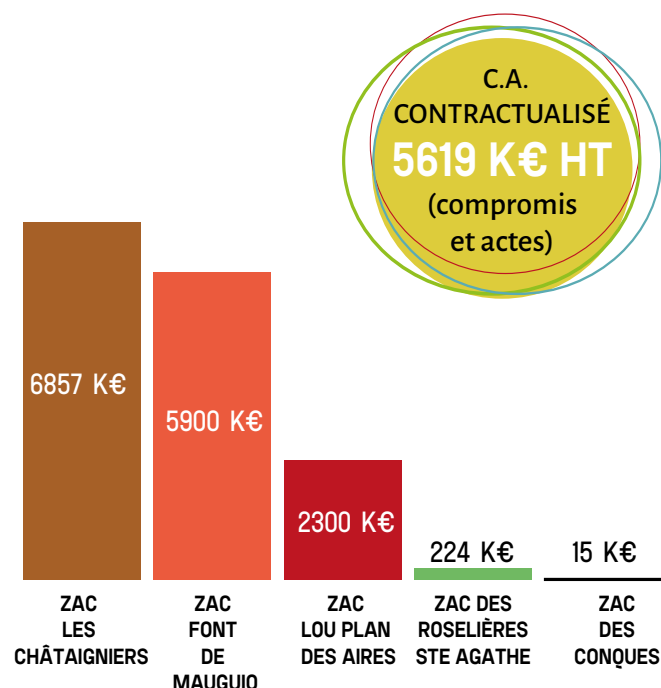
Les immobilisations augmentent de 6 K€ reflétant les besoins notamment en supports informatiques de la Société.

L'essentiel de l'actif de la Société est constitué de l'actif circulant et principalement des stocks, à hauteur de 15,3 K€ (d'ailleurs en stagnation par rapport à 2015). Ces stocks sont générés exclusivement par l'activité concession d'aménagement (100 %)

Au 31/12/2016 le stock sur concessions est de 15 310 K€, il se répartit entre les différentes opérations en concession.

Ces stocks se composent de terrains et de travaux nécessaires à la viabilisation des projets jusqu'à former les parcelles cessibles et constructibles. C'est le cœur de l'économie des concessions d'aménagement, dans lesquelles l'Or Aménagement réalise des investissements en acquisitions de terrains et travaux. Ils sont portés par des financements à long terme (en moyenne 8 ans) calés sur la durée des opérations. La réduction de ces stocks passe par la réalisation de cessions aux promoteurs et particuliers en phase avec les objectifs arrêtés par les collectivités et la dynamique du marché immobilier.

On constate l'évolution favorable des opérations Châtaigniers et Lou Plan des Aires qui ont démarré leur phase de commercialisation, alors que d'autres opérations comme la Font de Mauguio, Roselières ou les Conques sont en phase d'investissement.



Du fait du dynamisme commercial observé ci-dessus, au terme de l'année, le chiffre d'affaire contractualisé (actes et compromis de vente) représente des stocks qui seront vendus à court et moyen terme et permettront de rembourser les emprunts.

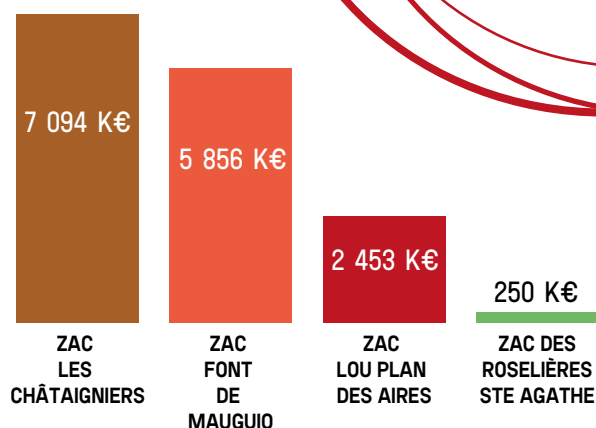
Les disponibilités (trésorerie) baissent de 239 K€ du fait de l'effet combiné de l'augmentation du résultat net et de la variation des stocks.

ACTIF	2013	2014	2015	2016
Immobilisations matérielles	12 665	13 655	10 528	16 906
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	12 665	13 655	10 528	16 906
Capital souscrit non appelé				
Stocks et encours	10 675 257	13 599 542	15 196 846	15 310 255
Créances Clients	79 880	41 854	36 607	110 606
Autres créances	115 512	89 363	175 160	251 840
Mandants	-	-	-	-
Trésorerie	1 600 790	2 915 370	2 396 632	2 961 225
ACTIF CIRCULANT	12 471 439	16 646 129	17 805 245	18 633 926
Comptes de régularisation	1 301	1 646	12 018	5 663
Comptes de liaison	1			
TOTAL ACTIF	12 485 406	16 661 431	17 827 791	18 656 495

ANALYSE DU PASSIF

Les dettes se composent principalement du financement bancaire. Les emprunts auprès des établissements bancaires (15 610 K€) financent à long terme les opérations d'aménagement par une dette garantie par les collectivités concédantes et l'agglomération à hauteur de 80 % du capital restant dû. Ils se répartissent par opération (cf schéma ci-contre).

Du fait du dynamisme de la commercialisation en 2016, le chiffre d'affaire contractualisé 5 619 k€ HT acté représente 36 % des emprunts restant dûs à la fin de l'exercice. Ce ratio est rassurant, car il traduit les capacités de remboursement de ces emprunts du fait des futures ventes à des acheteurs déjà identifiés.



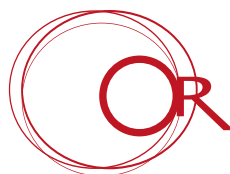
PASSIF	2013	2014	2015	2016
Capital	320 143	320 143	320 143	320 143
Réserve légale	32 014	32 014	32 014	32 014
Réserves (y compris report à nouveau)	616 172	830 347	970 868	965 892
Résultat de l'exercice	214 175	140 521	(4 975)	34 603
FONDS PROPRES	1 182 504	1 323 025	1 318 050	1 352 653
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
Emprunts + 1 an	9 954 381	14 133 301	14 237 581	12 967 131
Emprunts - 1 an	405 456	969 370	1 767 464	3 067 725
Dettes Fournisseurs	15 828	27 734	46 136	93 848
Autres dettes dont fiscales et sociales	927 235	208 000	458 560	1 015 643
TOTAL DETTES	11 302 900	15 338 405	16 509 741	17 144 347
Comptes de régularisation				159 494
Comptes de liaison		0	0	0
TOTAL PASSIF	12 485 406	16 661 431	17 827 791	18 656 495

LES PERSPECTIVES

L'année 2016 confirme la poursuite des bons résultats de la société (hausse de 40% du chiffre d'affaire entre 2015 et 2016) avec des compromis de vente, des travaux sur les opérations en concession.

Les nouveaux contrats signés en fin d'année 2016 et ceux en cours de signature sur le début de l'année 2017, la poursuite de la commercialisation et des travaux avec déjà des listes d'attente, acquéreurs, promoteurs, permettront de poursuivre l'accroissement du chiffre d'affaire avec des prévisions atteignant le million d'euros en 2017 et 2018.

L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets



11 Place de la Libération Charles de Gaulle, 34130 Mauguio
Tél. 04 67 99 19 05

www.loramangement.fr