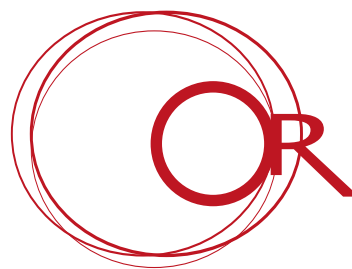


**L'OR  
AMENAGEMENT**  
développeur de projets



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ**

**2017**

**& PERSPECTIVES**

**2018**

# SOMMAIRE

## ÉDITO - P. 5

de Yvon BOURREL, Président Directeur Général de l'Or Aménagement, Maire de Mauguio

## LES TEMPS FORTS 2017 - P. 6 et 7

## DYNAMISME, ÉCOUTE ET RÉACTIVITÉ AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL - P. 8 et 9

## UNE ÉQUIPE ENTHOUSIASTE, DES COMPÉTENCES PLURIDISCIPLINAIRES - P. 10

## LES PERSPECTIVES - P. 11

par Frédérique SAURY, Directrice Générale Déléguée

## L'HABITAT UN ENJEU DE QUALITÉ - P. 12 à 17

- Les Châtaigniers à Saint-Aunès - P. 13
- Lou Plan des Aires à Mudaison - P. 14
- Les Conques à Lansargues - P. 15
- La Font de Mauguio - P. 16 et 17





## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PENSER AUTREMENT LES PARCS D'ACTIVITÉS - P. 18 et 19

- Les Portes de l'aéroport à Muguio - P. 19
- Etude d'opportunité ZAE La Providence et extension de la ZAE Aérodrome de Candillargues - P. 19

## LE LITTORAL, NOUVEAUX ENJEUX

AU SERVICE D'UN LITTORAL RÉINVENTÉ - P. 20 à 23

- Reconstruction de la Capitainerie de Carnon - P. 21
- Revalorisation des berges du canal de Pérols et du port de Carnon - P. 21
- Projet Ville-Port de La Grande Motte - P. 22
- Schéma directeur Muguio-Carnon - P. 23

## LES RÉSULTATS - P. 24 à 26

- Dynamisme commercial de nos concessions d'aménagement - P. 24
- Les perspectives commerciales - P. 25
- Un résultat sur 3 ans - P. 25
- Une structure de bilan sur 3 ans - P. 26

## LES PERSPECTIVES - P. 26





# ÉDITO



Yvon BOURREL  
*Président Directeur Général  
de l'Or Aménagement  
Maire de Muguio*

Notre ambition :  
**toujours faire  
mieux** au service  
des territoires et de leurs habitants.

**P**lusieurs défis doivent être relevés, assurer une croissance face à l'augmentation de la population et donc aux besoins en logements. Permettre un développement économique tout en préservant nos ressources agricoles et naturelles, c'est à dire savoir se développer mais tout en mesure. C'est notre travail au quotidien.

Le "temps long" qui caractérise de plus en plus l'aménagement, doit se mettre au service d'une véritable vision du territoire et de la pertinence de ses projets.

Il correspond aux besoins nouveaux qui émergent, des besoins en qualité, des besoins en concertation. C'est là le fil conducteur des opérations que nous menons.

**Nous devons sans cesse anticiper et innover, afin d'être toujours devant !**

Accompagner et non pas subir les évolutions : telle est notre façon d'appréhender nos missions.

Les élus du Conseil d'Administration, à travers tous les projets qu'ils nous confient, réaffirment ainsi leur confiance en leur outil au service du développement : l'Or aménagement.

# LES TEMPS FORTS

## NOUVEAUX QUARTIERS

### LA FONT DE MAUGUIO, À MAUGUIO

1 29 mars 2017

**Atelier participatif** - L'Or Aménagement poursuit la participation citoyenne dans le projet de la ZAC Font de Mauguio en réunissant le public et les acteurs du futur quartier autour de son actualité et notamment la présentation du volet environnemental.

### LES CHÂTAIGNIERS, À SAINT-AUNÈS

2 30 mars 2017

**Dévoilement de la première plaque de rue** "Avenue Frédéric Bazille" en présence, notamment, de Mme Bruguière, Maire de Saint-Aunès et M. Bourrel, Président de l'Or Aménagement.

3 21 septembre 2017

**Signature de l'acte de vente** avec le groupement de promoteurs Bacotec Emeris dans le cadre de la vente du macro lot 6.

4 14 novembre 2017

**Nouvelle réunion des acquéreurs de la tranche 2 pilotée par L'Or Aménagement**, afin de leur rappeler les grandes lignes du projet et leur présenter les clauses du cahier de prescriptions architecturales et le planning des travaux. Tous les acquéreurs étaient présents et très impliqués.

5 24 novembre 2017

**Réunion de lancement** de la commercialisation de la tranche 3.

### LOU PLAN DES AIRES, À MUDAISON

6 9 novembre 2017

**Pose de la première pierre du programme FDI L'Oustal "Les Aires"** Premier programme de logements locatifs aidés, un projet en maisons superposées. En présence de M. Roux, Maire de Madaison, des élus de Madaison, de M. Pellet Président de FDI, de M. Bourrel Maire de Mauguio et Président de l'Or Aménagement, de M. Rossignol, Maire de la Grande Motte et Président de l'Agglomération du Pays de l'Or.

7 9 décembre 2017

**Inauguration du "Hameau Lou Plan"** - Réalisation de 7 maisons clés en main par les constructeurs de l'Association Quali Up. En présence de M. Roux, Maire de Madaison, de M. Maka, Président de l'Association Quali Up et de Mme Saury, Directrice de l'Or Aménagement.

NOUVEAUX QUARTIERS



2017

## VIE DE LA SOCIÉTÉ

### VISITE URBAINE ET ARCHITECTURALE À NÎMES

11 7 juillet 2017

Visite des aménagements d'espaces publics autour des arènes et des allées Feuchères. **Découverte du musée de la Romanité** en cours de livraison.

**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.

### PREMIER PRIX "ACTEUR LE PLUS ENGAGÉ"

12 16 novembre 2017

Lors de la soirée "s'engager pour la bonne clause" organisée par le PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) dans le cadre des clauses d'insertion dans les marchés publics, **l'Or Aménagement s'est vu remettre la récompense au titre d'acteur le plus engagé** pour ses chantiers des Châtaigniers et Lou Plan des Aires. Le prix a été remis à M. Bourrel, Président de l'Or Aménagement et à Mme Le Gall, chargée d'opération, par M. Monestier (représentant le Président de l'Agglomération du Pays de l'Or).

## LITTORAL & PORTS

### SCHÉMA DIRECTEUR CARNON

8 9 octobre 2017

**Visite du site** - Dans le cadre du projet de requalification de la station balnéaire de Carnon, l'Or Aménagement a piloté une visite du site pour les élus et le directeur général des services de la ville de Muguio.

### PROJET VILLE-PORT DE LA GRANDE MOTTE

9 10 novembre 2017

**Une sortie en mer sur le catamaran Lucile** a été organisée dans le cadre du concours avec les 4 équipes sélectionnées, afin de les aider à mieux appréhender les enjeux d'insertion du projet vu depuis la mer. Il s'agit des agences De Portzamparc (Paris), Cobe (Copenhague), François Leclercq (Paris), OAB (Barcelone). La visite a eu lieu en présence du directeur du port M. Pallier, du délégué au port M. Tauzin, de Mme Garcin Escobar DGA de la ville de la Grande Motte et de Mme Bohun l'Or Aménagement.

### COMPAGNIE DES PORTS DU MORBIHAN (SPL)

10 30 novembre 2017

**Visite à Vannes et La Trinité sur Mer** - Dans la perspective du plan de développement de l'Or Aménagement sur les questions de gestion d'équipements portuaires, une visite a été organisée par l'Or Aménagement, son président M. Bourrel et sa directrice Mme Saury et le directeur de la compagnie M. Le Bras, en présence d'élus de Muguio (Mme Favier, adjointe aux finances et M. Balzamo, délégué au port) et du DGS M. Bank.

# DYNAMISME, ÉCOUTE ET RÉACTIVITÉ AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'Or Aménagement est à la fois une société anonyme et une société publique locale. Elle conçoit et réalise des projets d'aménagement, de requalification urbaine et de construction dans le souci constant de l'intérêt général, la vision du moyen et long terme et le respect du territoire.

## L'OR AMÉNAGEMENT BASE SON ACTION AUTOUR DE PLUSIEURS ENGAGEMENTS

- **Anticiper** les besoins des collectivités et accompagner les élus et leurs services sur l'aménagement de leur territoire.
- **Imaginer et réaliser** la ville de demain en équipe projet avec les élus, les services des collectivités, les urbanistes, les habitants, les entreprises, en prévoyant son évolution à l'heure où les pratiques et les attentes des citoyens évoluent sans cesse.
- **Innover** afin de trouver les meilleurs montages face aux projets de plus en plus complexes.
- **Savoir répondre aux besoins** des habitants en proposant à un prix accessible un habitat agréable dans un environnement de qualité, avec des espaces publics propices aux échanges.
- **Permettre** aux entreprises du territoire de conforter leur emplacement et de pouvoir se développer en apportant les réponses en termes d'accès, de prix, de qualité.

## DES MODES D'INTERVENTION PERMETTANT DE COUVRIR TOUS LES CHAMPS DU DÉVELOPPEMENT

- **Les études de faisabilité**, en aménagement, en construction : elles sont une étape essentielle pour déterminer la nature du projet, les procédures, le planning, le coût...

L'Or Aménagement va apporter une véritable expertise en matière de montage opérationnel, en sachant rassembler les compétences et mobiliser les savoir faire.

- **L'aménagement** : L'Or Aménagement devient le maître d'ouvrage, en assurant la programmation, les acquisitions, les travaux de voirie et d'espace public, la concertation auprès des citoyens, la commercialisation auprès des particuliers, des bailleurs, des promoteurs, le bilan prévisionnel, le financement, ainsi que le suivi financier et comptable permettant de maîtriser le coût du projet et de suivre son évolution.

- **La gestion de services publics et de toutes activités d'intérêt général.**

L'Or Aménagement, devenue société publique locale (SPL) depuis décembre 2016, a vu son champ d'actions s'élargir à la gestion de services publics et toutes activités d'intérêt général entrant dans les compétences des collectivités actionnaires.



• LE LIDO DU PETIT ET DU GRAND TRAVERS À CARNON.

CONSEIL D'ADMINISTRATION 2018	Nbre d'actions	% d'actions	ADMINISTRATEURS
■ Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or	10 710	51 %	Alain Aquilina - Yvon Bourrel - Alain Foucaran - Joëlle Jenin-Vignaud - Michel Lazerges - Pierre Libes- Guy Reverbel - Christian Robert - Marie-France Samitier
■ Mauguio	6 624	31,54 %	Jean Albert - Bernard Cassard - Sophie Crampagne - Jacques Cravere - Caroline Favier
■ La Grande Motte	1 536	7,314 %	Stéphan Rossignol
■ Montpellier Méditerranée Métropole	750	3,571 %	Jean-Pierre Rico
■ Valergues	1 050	5 %	Philippe Bocquet
■ Candillargues, Lansargues Mudaison, Palavas, Saint-Aunès	66	1,380 %	M. Monestier

## L'OR AMÉNAGEMENT

- Date de création : 1990
- Président Directeur Général : **Yvon Bourrel**, Maire de Mauguio
- Directrice Générale Déléguée : **Frédérique Saury**
- Capital : 320 143 €
- Effectif : 10 salariés





• LA GRANDE MOTTE.

## UNE GOUVERNANCE ACTIVE ET IMPLIQUÉE, UNE ORGANISATION AU SERVICE DES PROJETS

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

### Trois piliers pour soutenir ces objectifs :

Conformément à loi, les collectivités actionnaires exercent sur la SPL un contrôle analogue à leurs propres services. Ce contrôle est assuré par le **Conseil d'Administration et l'Assemblée Spéciale**, lesquels sont constitués d'élus des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

■ **Le Conseil d'Administration** composé de 18 actionnaires se réunit 4 à 5 fois par an. C'est une instance où l'on débat et décide des grandes orientations de la société, non seulement un lieu d'échange sur les projets que porte la société mais également un espace de rencontre et de dialogue entre élus et techniciens, afin de déterminer ensemble les meilleures stratégies à mettre en place.

■ **L'Assemblée Spéciale** réunit les cinq communes n'ayant pas suffisamment d'actions pour être représentées au Conseil d'Administration, avant chaque CA, afin de débattre des points à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.

■ **Un Comité d'engagement** est composé des représentants des actionnaires et d'un représentant de la collectivité concernée par les dossiers traités, et en fonction des DGS des dites collectivités



© J. P. Proust

## Le mot de...

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

**R**enforcer la présence de La commune de La Grande Motte au sein de la SPL l'Or Aménagement, est devenu pour nous une évidence. Nous avons donc racheté, en mars 2018, les parts du Département de l'Hérault, tenu de se retirer suite à la loi Notre et sommes ainsi devenus le 3<sup>e</sup> actionnaire de la société.

Demain, l'Or Aménagement va nous accompagner sur un de nos projets phares, le projet Ville-Port. Ce qui explique notre volonté d'être mieux représentés au sein de la SPL mais aussi de participer aux enjeux de son développement.

Cet engagement nous permet également de renforcer notre confiance dans les capacités de cet outil et de son équipe, face aux défis qui nous attendent.

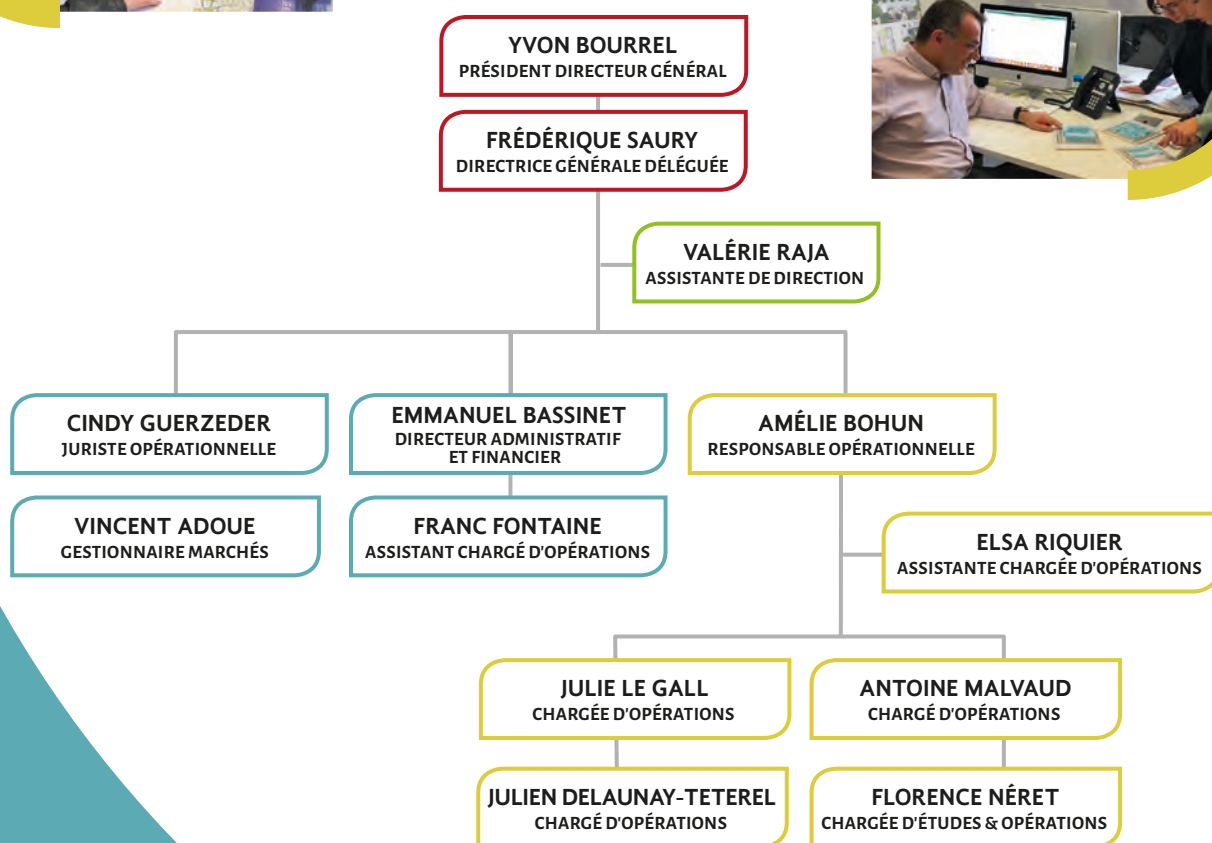
ACTIONNAIRES	RÉPARTITION DU CAPITAL		Evolution en 2018
• Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or	163 272,87 €	51,00 %	
• Commune de Mauguio	100 982,21 €	31,54 %	
• Département de l'Hérault	22 410,01 €	<b>7,00 %</b>	Sort du capital (Loi Notre)
• Montpellier Méditerranée Métropole	11 443,68 €	3,571 %	
• Commune de Candillargues	1 006,16 €	0,314 %	
• Commune de La Grande Motte	1 006,16 €	<b>0,314 %</b>	Rachat des parts du Département 23 416,17 actions obtient un siège au CA 7,31%
• 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 %	
<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>320 143,00 €</b>	<b>100 %</b>	

# UNE ÉQUIPE ENTHOUSIASTE, DES COMPÉTENCES PLURIDISCIPLINAIRES



Pour chaque dossier pris en charge, une organisation est mise place en interne et externe en mode projet. Un chef de projet coordonne et s'appuie sur les fonctions supports internes (juridiques, marchés, techniques...). Il est l'interlocuteur privilégié de la collectivité maître d'ouvrage du projet.

L'enjeu de cette organisation resserrée est d'offrir la plus grande réactivité afin de mener à bien les projets dans des plannings contraints.





Frédérique SAURY  
Directrice Générale Déléguée  
de L'Or Aménagement

# LES PERSPECTIVES

Les chiffres sont là, l'ambition de **réussir** avec toujours plus de qualité en conception montage et réalisation, également.

La dynamique engagée en 2016 a porté ses fruits en 2017 et permet encore aujourd'hui d'envisager avec enthousiasme les perspectives de développement de la société sur les années à venir.

L'année 2017 s'est articulée autour de 4 axes essentiels : la commercialisation des opérations en concession, le développement des expertises (réinvestissement urbain), la première étude d'opportunité sur la gestion d'un équipement public, le port de Carnon, la poursuite de la structuration et de la montée en compétence de l'équipe (démarche en continu).

En 2017 L'Or Aménagement a conforté son positionnement au sein du territoire de l'agglomération sur des sujets aussi divers que l'aménagement, le logement, l'activité économique, la requalification des stations littorales. Elle a également bâti dans le cadre de la thématique des ports et du littoral, un **nouveau partenariat** avec la Métropole de Montpellier (actionnaire de la société) et particulièrement avec la commune de Pérols. Elle a ainsi pu développer son expertise sur ces **sujets d'avenir** en poursuivant son accompagnement sur des opérations phares comme le Projet Ville-Port de La Grande Motte ou la requalification de la station balnéaire de Carnon.

Des enjeux importants nous attendent en 2018 et pour les années à venir, avec l'émergence de **montages opérationnels plus complexes**, plus contraints, qui nous amèneront à enrichir nos compétences notre savoir-faire, dans le souci permanent en tant qu'aménageur public, de l'intérêt général au service de la qualité des projets.

2018 nous permettra également d'**inscrire la société dans le long terme** avec des projets d'envergure comme **Ville-Port à La Grande Motte**, la **requalification de la station de Carnon**, mais aussi la poursuite de l'aménagement de nouveaux quartiers comme

**La Font de Mauguio, Les Châtaigniers à Saint-Aunès**, et d'autres opérations qui vont entrer en phase opérationnelle : **les Conques à Lansargues, les Roselières à Valergues ...**

Sur le volet développement économique où l'agglomération vient de nous confier une mission d'étude pour la requalification d'un des plus importants sites économiques, Fréjorgues Est et Ouest, regroupant environ 400 entreprises sur 67 hectares, de nouvelles perspectives s'ouvrent à nous pour réfléchir autrement au maintien et au **développement des entreprises** sur le territoire.

Enfin, sur **le champ de la gestion d'équipements publics**, L'Or Aménagement, depuis son passage en SPL, souhaite apporter des réponses aux collectivités notamment dans le **domaine portuaire**.

Je constate, avec plaisir et reconnaissance, **l'intérêt croissant des collectivités** membres du Conseil d'Administration à faire appel à l'expertise de la SPL L'Or Aménagement, à des fins d'évolution et de **développement de leur territoire**.

Il est vrai que notre vigilance est constante sur le fonctionnement de la société et que nos engagements sont toujours pris de manière à présenter **un résultat positif**.

Je profite de cette "tribune" et de ce rapport d'activité annuel que je suis fière de présenter, pour remercier l'ensemble des actionnaires qui nous font confiance et également l'équipe qui m'entoure, pour **sa motivation, son professionnalisme**, son implication au quotidien dans les projets qui lui sont confiés et qu'elle mène avec détermination.

# L'HABITAT UN ENJEU DE QUALITÉ

L'Or Aménagement poursuit son action en matière d'habitat. À l'horizon 2030, près de 4 000 logements devront être produits sur l'Agglomération du Pays de l'Or, à la fois dans le cadre d'extension urbaine mais également en réinvestissement urbain.

38 % de ces objectifs seront atteints à travers les opérations que nous menons en tant qu'aménageur, c'est une lourde responsabilité que de permettre l'accès au logement (locatif ou accession) au plus grand nombre avec le souci constant de la qualité et du prix abordable.

En tant qu'aménageur public nous devons imaginer aux côtés des architectes, des urbanistes, des bailleurs et des promoteurs, les quartiers et les logements de demain en proposant tous les types d'habitat, en répondant aux nouvelles attentes des habitants, ainsi qu'à leur budget. Parallèlement, la densité est devenue un objectif en habitat individuel, elle nous amène à concevoir autrement sur des parcelles de plus en plus restreintes, tout en préservant les rapports d'intimité.

En 2017 nous avons travaillé aux côtés d'architectes et d'urbanistes pour concevoir des projets de maisons groupées afin de répondre à ces enjeux.

## LES MISSIONS DE L'OR AMÉNAGEMENT MAÎTRE D'OUVRAGE

- ACQUISITIONS FONCIÈRES
- PILOTAGE DES ÉTUDES
- TRAVAUX
- COMMERCIALISATION

UNE COMMERCIALISATION  
DES LOTS EN INTERNE  
LES CHÂTAIGNIERS (72),  
LOU PLAN DES AIRES (81)  
ET DES MACRO LOTS

## LOCALISATION DES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT



# LES CHÂTAIGNIERS

## à Saint-Aunès

### UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Les tranches 1 et 2 sont livrées, les logements individuels et collectifs sont en cours de construction.  
Les travaux du projet ARUM (Bacotec Eméris) démarrent pour la tranche 2.



#### UN ÉCRIN VÉGÉTAL, UN PARTI PRIS OPTIMAL

Le projet occupe une position stratégique, en marquant l'entrée de ville et en achevant l'urbanisation ouest de la commune. Il offre des atouts paysagers tels qu'ils ont guidé la conception des espaces, avec comme objectifs de :

- développer un maillage de déplacements doux,
- structurer les espaces publics,
- apporter un soin particulier aux liaisons avec les secteurs existants,
- traiter les espaces de rétention pluviale en vastes plaines de loisir et de détente.

Le parti pris s'appuie sur une démarche d'accompagnement, autant pour la conception des espaces publics, que pour la mise au point des projets de constructions, individuelles et collectives.

Le projet privilégie une composition urbaine lisible, en distinguant trois typologies architecturales : les petites résidences collectives en R+2 ou R+3 maximum, les maisons de ville ainsi que les parcelles en lots libres.

#### LA COMMERCIALISATION

##### Un accompagnement au plus près des acquéreurs

##### Tranche 1

- 21 lots individuels.
- 1 macro-lot collectif (M5) de 60 logements (dont 45 libres et 15 locatifs sociaux).

Tous les terrains vendus.

##### Tranche 2

- 51 lots individuels.
  - 1 macro-lot collectif (M6) de 45 logements libres.
- 39 lots (terrains) vendus.

#### LE PROJET

**18 hectares** dont 2 ha d'espace boisé classé et d'espaces publics

**40 000 m<sup>2</sup>** de SDP de logements

**4 tranches opérationnelles** avec :

- du collectif libre
- du collectif social (27 %)
- du logement individuel groupé

**495 logements**

dont 27 % de logements locatifs aidés

**9,5 M€ HT** - Montant global des travaux

21 MAI 2007 - Notification de la concession d'aménagement

#### LES INTERVENANTS

- **Collectivité concédante** : Commune de St-Aunès
- **Aménageur** : L'Or Aménagement
- **Architecte Urbaniste** : Cabinet AGD (Antoine Garcia Diaz)
- **BET** : MEDIAE

#### Tranche 3

- 56 lots individuels.
- La commercialisation a été lancée en décembre 2017.

## Le mot de...

Alain HUGUES,  
Maire de Saint-Aunès

### UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

Depuis 2006, où le Conseil Municipal de Saint-Aunès avait engagé une procédure de création de ZAC puis créé la ZAC des Châtaigniers, je constate avec plaisir que le projet est devenu réalité. La SPL (Société Publique Locale) L'Or Aménagement, à qui la commune a fait le choix de confier ce projet, dans un souci de transparence et de recherche d'une qualité urbaine, conduit cette opération avec professionnalisme et ténacité. La commercialisation a été très rapide et a rencontré un vif succès surtout auprès des jeunes ménages, ce qui confirme l'attractivité de notre commune. Les deux 1<sup>ères</sup> tranches sont achevées et les premiers habitants commencent à s'installer. La 3<sup>e</sup> tranche démarrera au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et s'annonce également sous de bons auspices. Je suis fier d'accompagner aujourd'hui la poursuite de ce projet, en collaboration étroite avec la SPL L'Or Aménagement.

# LOU PLAN DES AIRES

## à Mudaison

### UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE

Un pari en passe d'être atteint en 2017 : l'ensemble des travaux de voirie livré, les premières maisons sorties de terre, le premier projet en habitat social lancé....

## Le mot de...

Michel ROUX  
Maire de Mudaison

### UN SOUFFLE NOUVEAU POUR NOTRE VILLAGE

La réalisation du quartier Lou Plan des Aires s'inscrit dans le développement harmonieux et durable de Mudaison. Elle répond à une forte demande en logements tout en respectant son patrimoine urbain et environnemental. Le choix d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) a été fait afin d'élaborer dans la concertation un projet global cohérent, qui permette de maintenir les jeunes populations dans notre commune et d'en accueillir de nouvelles.

Aujourd'hui Lou Plan des Aires sort de terre et se profile comme un quartier où il fera bon vivre, en liaison avec les autres quartiers, le centre ancien et les équipements communaux.

Cette réalisation offre l'exemple d'un aménagement réussi, conçu pour offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité.

Le projet se devait de remplir 3 objectifs :

- assurer la greffe avec les quartiers existants et les équipements publics à proximité,
- donner toute la place aux espaces publics,
- apporter une diversité d'offre en logement (accession, locatifs aidés, primo accédants...).

Il bénéficie d'une situation privilégiée proche des équipements publics en lien direct avec les quartiers existants, avec une majorité d'habitat individuel, un travail sur les formes, l'habitat en bande, l'habitat superposé et en petit collectif.

La commercialisation des lots à bâtir a mis l'accent sur des prix accessibles, permettant ainsi à 50 % de primo-accédants de devenir propriétaires.

Un rythme de commercialisation très soutenu, tous les lots ont été vendus à fin 2017.



#### LE PROJET

8 hectares

28 000 m<sup>2</sup> de SDP

220 logements dont

25 % de logements locatifs aidés :

- petites résidences collectives (R+2)
- logements individuels groupés
- logements individuels dans le cadre de lots à bâtir (LAB)

4,3 M€ HT - Montant global des travaux

#### LES INTERVENANTS

- Collectivité concédante : Commune de Mudaison
- Aménageur : L'Or Aménagement
- Architecte coordonnateur : Stéphane Bosc / AGD
- BET : SERI



# LES CONQUES à Lansargues

## DANS LE PROLONGEMENT NATUREL DE LA COMMUNE

Une frange urbaine en lisière des espaces naturels et agricoles et des grands équipements de la commune (piscine, collège, complexe sportif...).

Lansargues a conservé un centre historique vivant et plus important que les extensions pavillonnaires, préservant ainsi une vraie vie de village. L'enjeu est donc de développer l'offre en logements, sans déséquilibrer ces qualités urbaines, historiques et sociales de convivialité.

Un partenariat avec l'EPF sur les acquisitions foncières a été mis en place avec la commune et l'Agglomération du Pays de l'Or dans l'objectif de réaliser des logements en locatif aidé.

Le choix d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) s'est imposé afin d'élaborer un projet urbain global de qualité, en concertation avec la population.



• ESQUISSE DU PROJET.

### LE PROJET

**3,6** hectares  
**9 500** m<sup>2</sup> environ de SDP  
**110** logements  
 dont 25 % de logements sociaux

### Typologies variées :

- logements collectifs aidés,
- logements individuels groupés
- logements individuels libres

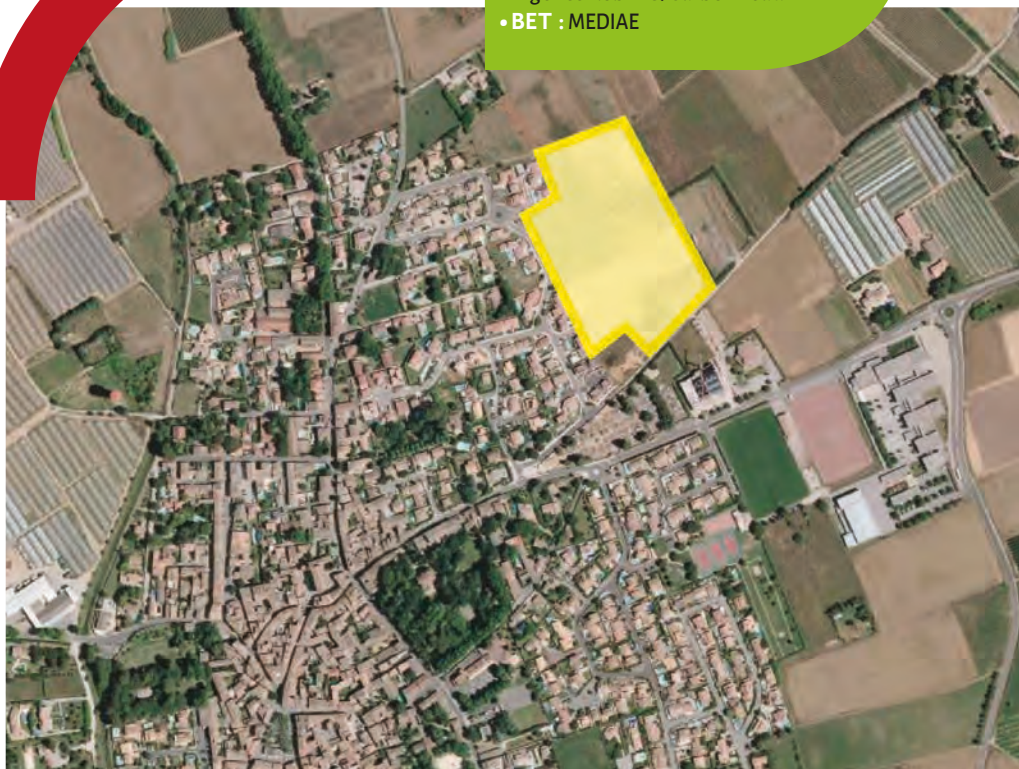
### LES INTERVENANTS

- Collectivité concédante :  
Commune de Lansargues
- Aménageur : L'Or Aménagement
- Architecte coordonnateur :  
Agence Robin & Carbonneau
- BET : MEDIAE

## Le mot de...

Raphaël CARBONNEAU  
 Agence Robin & Carbonneau

**ENTRE MONDE AGRICOLE ET MONDE LAGUNAIRE**, la commune a une identité très riche que nous cherchons à retranscrire dans l'architecture. Dans ce contexte, nous avons imaginé un projet qui s'inspire des typologies d'habitat traditionnelles, qui offre des espaces ouverts permettant de poursuivre cet esprit de convivialité qui caractérise la commune, mais qui permet aussi de répondre aux besoins d'aujourd'hui. Le projet dialogue avec le paysage, par le maintien des ouvertures visuelles et recherche des ambiances de rue similaires à celles des faubourgs. Un clin d'œil est rendu aux cabanes des étangs, par des maisons aux terrasses sur pilotis, en proue sur un vaste parc servant aussi de rétention pluviale.



### DATES CLÉS

**JUILLET 2014**  
 Démarrage des études

**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

**17 FÉVRIER 2017**  
 Choix du maître d'œuvre l'agence Robin & Carbonneau et du BET MEDIAE

**MARS 2017**  
 Démarrage des études d'AVP

# LA FONT DE MAUGUIO

## UN SUBTIL ÉQUILIBRE ENTRE URBANITÉ ET NATURE

À l'Est de Mauguio s'étend une vaste plaine agricole. Une bande de 19 hectares qui jouxte la ville et se nomme la "Font de Mauguio" : ce territoire fait aujourd'hui l'objet d'un projet urbain qui accueillera à terme 740 logements en prenant soin de préserver le patrimoine naturel aux abords du site. Après des années de concertation citoyenne, la première phase de construction débutera en février 2019.



### Le mot de...

Vincent COTTET  
Architecte – paysagiste,  
Agence Richez & Associés

**M**auguio possède une âme et une sociabilité de "village urbain" tout en étant intégrée à un grand paysage agricole.

C'est sur cette particularité et cet équilibre que nous avons basé les principes de cette extension urbaine. Plus qu'une simple zone d'habitation, la ZAC est pensée comme un lieu de promenade qui favorisera le passage de la ville à la nature.

### LES OBJECTIFS

#### RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MELGORIENS

Après plusieurs années d'études, la Font de Mauguio est apparue comme le site idéal pour bâtir 740 logements à prix contenus (dont 31 % de locatif aidé), à 800 mètres du centre historique et en prise directe avec le grand paysage.

#### S'INTÉGRER AU PAYSAGE DE FAÇON HARMONIEUSE

L'extension de la Font de Mauguio s'inscrit dans un patrimoine naturel et culturel remarquable, et aura pour vocation de s'ouvrir et de servir à tous les Melgoriens.

Place, commerces, groupe scolaire, pôle médical et espaces verts variés... : l'ensemble des aménagements dessineront un paysage où il fait bon vivre, dans un subtil mélange d'espaces naturels et d'espaces habités.

### PRENDRE EN COMPTE LES DEMANDES DES HABITANTS

Une longue concertation citoyenne a permis à l'aménageur public de co-construire le projet avec la population locale. De nombreuses idées ont émergé et ont été prises en compte dans le programme final, notamment en ce qui concerne la convivialité du quartier.

### RESPECTER L'ENVIRONNEMENT DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

En confiant le projet à une société d'aménagement public, la collectivité conserve une maîtrise complète de son urbanisation. Les projets d'habitat collectif seront sélectionnés sur esquisse et devront respecter une charte "développement durable".

Un projet agro-écologique sera développé sur 11 hectares en continuité Est du projet.





• ESQUISSE DU PROJET.



### LE PROJET

- 19 hectares
- 88 560 m<sup>2</sup> d'espaces publics (y compris rétention)
- 740 logements dont 31 % de logements locatifs aidés
- 67 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 41 363 m<sup>2</sup> de collectifs
- 103 145 m<sup>2</sup> de surface cessible
- 20 554 m<sup>2</sup> de lots à bâtir
- 1 125 m<sup>2</sup> d'activités
- 1 310 m<sup>2</sup> de commerces
- 2 648 m<sup>2</sup> d'équipements publics (dont groupe scolaire)

### LES INTERVENANTS

- Collectivité concédante : Commune de Mauguio
- Aménageur : L'Or Aménagement
- Architecte Urbaniste : Richez & Associés
- BET : INGEROP

## Le mot de...

Amélie BOHUN, *Chef de projet*

**E**n tant qu'aménageur public, nous avons une vraie responsabilité vis-à-vis de la population. Le projet de la Font de Mauguio doit s'intégrer au reste de la ville et contribuer au mieux-vivre de tous les Melgoriens. C'est un défi que nous voulons relever tant au niveau environnemental que sociétal.

Il est difficile de prévoir comment les habitants vont s'approprier ce nouveau morceau de ville, mais nous mettons tout en place pour que cela fonctionne et qu'il y ait une vraie adhésion au projet. L'idée est que les gens se sentent bien à toutes les échelles : dans leur logement, mais aussi dans leur quartier et dans leur commune.

### LE PLANNING

**L'aménagement de la Font de Mauguio se déroulera en 4 temps, échelonnés sur une dizaine d'années :**

- **PHASE 1 (2019-2020)** : environ 210 logements. Début des travaux en janvier 2019 et premiers habitants fin 2020.
- **PHASE 2 (2020-2022)** : environ 270 logements
- **PHASE 3 (2023-2025)** : environ 130 logements
- **PHASE 4 (2025-2026)** : environ 130 logements

### 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, prorogée jusqu'en 2028, soit 7 ans supplémentaires

**19 DÉCEMBRE 2016**  
Le Conseil Municipal lance la modification du périmètre de ZAC et engage une nouvelle concertation

**18 DÉCEMBRE 2017**  
Approbation du nouveau dossier de création et nouveau périmètre de la ZAC

# LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## PENSER AUTREMENT LES PARCS D'ACTIVITÉS

**Etre attractif, développer de nouveaux concepts pour accueillir au mieux les entreprises, savoir piloter de grands comme de petits projets, à la bonne échelle, avec l'aménagement le plus qualitatif et l'équipe projet la mieux adaptée, tel est l'enjeu que nous relevons aux côtés de l'Agglomération du Pays de l'Or dans le cadre de sa compétence en développement économique.**

Avant le choix et l'implantation d'une entreprise, de nombreuses étapes sont nécessaires : négocier le foncier (aujourd'hui dans le cadre d'un partenariat avec l'EPPF), piloter des études techniques, environnementales et financières, franchir toutes les étapes des dossiers réglementaires, et enfin, conduire les travaux. Sur tout ce parcours, l'Or Aménagement s'est positionnée comme force de proposition et en véritable pilote, notamment, dans la poursuite du projet ZAC des Portes de l'Aéroport, ainsi que sur des études de faisabilité (Candillargues) et l'étude de nouveaux projets d'extension et de requalification.

Face à la pénurie de foncier en matière d'accueil d'entreprises, le défi est de concevoir différemment les parcs d'activités, avec un traitement paysager et des espaces communs tels qu'ils apportent une autre dimension et constituent une vitrine.

Ces enjeux sont relevés avec détermination pour permettre in fine de créer de l'emploi sur le territoire.



# LES PORTES DE L'AÉROPORT

## à Mauguio

**PIOM** (Parc Industriel Or Méditerranée)  
Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

### LE PROJET

7 hectares

46 000 m<sup>2</sup> de surface cessible  
pour un potentiel d'environ

30 000 m<sup>2</sup> de SDP

1,4 M€ HT - Coût prévisionnel  
des travaux

### LES INTERVENANTS

- Collectivité concédante :  
Agglo Pays de l'Or
- AMO : L'Or Aménagement
- Architecte Urbaniste : Stéphane Bosc
- BET : TECTA
- Groupement investisseur  
promoteur : Advitam, Tourny Meyer,  
NBJ, PRAXIS...

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a créé, la Zone d'Aménagement Concerté "Les Portes de l'Aéroport" sur la commune de Mauguio-Carnon, au Sud-Est de Montpellier, afin d'y développer un nouveau concept de parc d'activités dédié aux industries légères, technologiques et accessoirement aux activités tertiaires, dans des domaines variés.

La volonté est aujourd'hui de transformer l'image classique et banale des zones d'activités, d'affirmer une écriture contemporaine, de créer des espaces mutualisés, des lieux de convivialité pour les futurs salariés. La ZAC des Portes de l'Aéroport a ainsi été fléchée au SCOT du Pays de l'Or comme une zone d'activités de rayonnement. L'Or Aménagement accompagne l'agglomération depuis 2009 sur ce projet dans toutes ses phases, dans le cadre d'une mission d'AMO.

La 1<sup>ère</sup> tranche de travaux est prévue pour janvier 2019.



### DATES CLÈS

**28 JUIN 2013**  
Création du dossier  
de ZAC par  
délibération

**10 JUILLET 2013**  
Mission d'AMO  
à l'Or  
Aménagement

**18 JANVIER 2017**  
Lancement d'une consultation afin de désigner  
un groupement investisseur en charge de  
concevoir, construire et commercialiser des  
locaux d'activités

**6 JUILLET 2017**  
Signature d'un protocole d'accord entre  
l'agglomération et le groupement Advitam,  
Praxis ; le commercialisateur Tourny Meyer,  
le constructeur GSE et l'architecte NBJ

**19 DÉCEMBRE 2017**  
Approbation du  
dossier de création-  
Modificatif et  
réduction périmètre

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ZAE LA PROVIDENCE

## ET EXTENSION ZAE AÉRODROME DE CANDILLARGUES

Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or



La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a souhaité poursuivre son action en matière d'offre foncière, afin de permettre à des entreprises de s'implanter sur son territoire. Elle a ainsi confié la mission à l'Or Aménagement d'étudier les potentialités de plusieurs sites à accueillir des entreprises, sur la commune de Candillargues, en continuité de l'aérodrome et sur le secteur de la Providence. Étude comprenant une approche programmatique, juridique et financière.

# LE LITTORAL NOUVEAUX ENJEUX

AU SERVICE D'UN LITTORAL RÉINVENTÉ

**La mission Racine a marqué notre territoire. 50 ans se sont écoulés, les usages et les pratiques ont changé, nécessitant aujourd'hui de repenser, de recoudre, de redévelopper, de requalifier les stations balnéaires devenues pour beaucoup des villes à part entière.**

L'Or Aménagement s'inscrit, à travers les missions qu'elle conduit, au cœur de ces nouveaux enjeux qui concernent à la fois l'habitat, l'économie du nautisme, la nature, les déplacements et le tourisme.

Elle intervient aujourd'hui pour le compte des communes de La Grande Motte, de Muguio Carnon, de Pérols, respectivement pour le projet Ville-Port, la requalification de Carnon, la requalification du canal et du port de Pérols, des opérations de plus en plus nombreuses qui lui confèrent un rôle d'expert en la matière.



# LA CAPITAINERIE DE CARNON

Commune de Mauguio-Carnon

## UN CONCOURS RELANCÉ

Le port de Carnon, 1040 places dont 240 en port à sec, a réalisé différents travaux de réhabilitation sur les quais, les bassins, les équipements techniques depuis 10 ans.

La capitainerie, construite en 1976 est un lieu majeur au sein du port. Elle connaît de nombreux désordres et a fait l'objet d'une étude conduite par l'Or Aménagement résultant sur le choix d'une démolition-reconstruction.

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé qui a désigné trois équipes et la présentation de leurs projets, mais aucun n'a emporté l'adhésion des membres du jury.

Un nouveau concours sera lancé courant 2018, donnant une nouvelle dimension plus en lien avec l'intégration de ce projet dans le schéma de requalification de la station.



# CANAL DE PÉROLS ET DU PORT

Commune de Pérols

Montpellier Méditerranée Métropole



La Métropole de Montpellier Méditerranée envisage de réaliser sur le territoire de la Commune de Pérols, une étude destinée principalement à déterminer le potentiel touristique du site du Port et du Canal de Pérols.

Elle a confié à l'Or Aménagement un mandat d'études préalables.

Lenjeu de l'étude est de reconstruire des liens entre les différentes parties du site (canal, port, lagune) par de nouveaux usages (tourisme vert et tourisme de proximité) en créant des aménagements adaptés qui redonneront du sens à ces espaces abîmés. L'étude devra définir une nouvelle identité, forte et claire, grâce à une liaison paysagère cohérente entre la Métropole et la mer et la restauration de son patrimoine abîmé, de l'homme avec la lagune.

L'objectif est de restituer le site aux habitants et aux touristes en valorisant ses usages passés et en requalifiant et "renaturant" ses espaces.

# PROJET VILLE-PORT DE LA GRANDE MOTTE

**Le projet a franchi des étapes importantes grâce à une gouvernance affirmée (Ville -Communauté d'agglomération du Pays de l'Or- Région-Etat) et des ambitions confirmées avec près de 60 M€ d'investissement à l'horizon 2030.**

Le port de La Grande Motte, 5<sup>e</sup> port régional avec ses 1 550 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.

## Le mot de...

Stéphane MUSCAT  
DGS, Mairie de La Grande Motte

La Grande Motte naissait il y a 50 ans, l'Etat s'était alors appuyé sur la SEM du Département (SADH) pour aménager le projet. Dans cette même logique, la Commune, aujourd'hui, pour construire son avenir et pour assurer son aménagement, doit s'appuyer sur un outil de développement local. Nous nous sommes naturellement tournés vers la SPL L'Or Aménagement pour qu'elle nous accompagne dans la réalisation de notre projet phare Ville-Port, de dimension internationale.

La SPL nous a permis de répondre dans un 1<sup>er</sup> temps à des enjeux de rapidité, de contrôle et de sécurité juridique, en intervenant en amont dans la globalité du projet, évitant ainsi l'émiettement de l'opération. Elle nous a également facilité les relations avec les opérateurs externes.

La SPL L'Or Aménagement est un outil essentiel de développement urbain pour La Grande Motte. Elle concilie la satisfaction de l'intérêt général aux atouts de l'entreprise, tout cela sous l'impulsion et la maîtrise de la Collectivité.

### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PROJET

- Renforcer l'économie du nautisme et de la plaisance en lien avec la ville.
- Intensifier l'usage des espaces publics autour du port.
- Répondre aux besoins de développement sociétal et urbain de la ville permanente.

### LE PROGRAMME

**400 anneaux** supplémentaires à flot créés

Déplacement et modernisation de la zone technique nautique

**500 logements** dont 30 % en locatifs aidés

LE  
CALENDRIER  
2016/2030

TRAVAUX  
DU PORT  
2020-2021

RECONSTRUCTION  
DE LA ZONE TECHNIQUE  
NAUTIQUE  
2023

AMÉNAGEMENTS  
URBAINS  
2022-2024

ARRIVÉE  
DES PREMIERS  
HABITANTS  
2026

### TEMPS FORTS DANS LA VIE DU PROJET

**Juin 2017 et décembre 2017** : obtention des premières subventions au titre du FNADT et Région sur le volet études de 500 000 €.

**25 octobre 2017** : 1<sup>er</sup> jury (suite au concours de maîtrise d'œuvre) où 4 équipes ont été sélectionnées et admises à concourir : OAB (Barcelone), DE PORTZAMPARC (Paris), COBE (Copenhague), François LECLERCQ (Paris). L'équipe lauréate sera désignée en mai, le marché notifié en juin 2018.

**21 décembre 2017** : signature d'une convention et d'un arrêté préfectoral, un acte essentiel consistant au transfert à titre gracieux de l'Etat à la ville de 40 hectares de terrains de la zone nautique dont la moitié à flot.

**23 avril 2018** : l'équipe François Leclercq a été désignée lauréate à l'issue du 2<sup>e</sup> jury. Le marché sera notifié en juin.



# SCHÉMA DIRECTEUR MAUGUIO-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.

En 2017 une synthèse opérationnelle a été réalisée, un véritable outil pour les élus de la commune, qui met en avant les enjeux stratégiques.

## LA REQUALIFICATION DE LA STATION DE CARNON

**Des enjeux affichés autour de la conciliation entre le développement touristique, la préservation du patrimoine naturel et la valorisation du cadre de vie**

Face à ses voisines, Carnon souffre d'un déficit d'identité, aggravé par l'organisation urbaine.

En effet, la configuration et les aménagements de Carnon n'offrent pas une bonne lisibilité et les entrées de ville ne jouent pas leur rôle d'interface. Les espaces publics manquent de qualification et ont tendance à se dégrader. De plus, la confidentialité de l'accès à la mer donne la sensation que le front de mer n'existe pas.

Mais Carnon possède un réel patrimoine architectural, notamment ses premières maisons typiques, vestiges du bâti des années 70, et du quartier des Enclos. Et elle est également dotée d'éléments à fort caractère identitaire tels que les abords du canal entre le port et l'étang ainsi qu'une faune naturellement riche (étang de l'Or, mer, canal, le triangle de l'Avranche) mais peu valorisée.

Le schéma directeur permet de repenser l'organisation urbaine de la station à travers la requalification de ses espaces publics, l'adaptation aux usages actuels et futurs d'une station touristique à la fois familiale et périurbaine ainsi qu'aux besoins d'une vie à l'année de plus en plus marquée.



### 3 AMBITIONS

**1 Une station balnéaire à l'identité différenciée, qui mise sur l'apaisement.** Le projet met en avant une station balnéaire "apaisée", lui conférant son identité unique. Cela entraînera un réajustement de la place occupée par la voiture dans l'espace public. L'objectif serait de donner plus de place aux déplacements doux et de redonner une qualité à l'espace public au cœur de la station, non plus au stationnement mais à des aménagements paysagers.

**2 Améliorer / créer la lisibilité de la ville et renforcer la visibilité du port et de la plage.** Pour mieux appréhender l'organisation urbaine de Carnon, l'entrée de la ville, facteur majeur, doit constituer une vitrine, une première impression positive du territoire. Pour cela, des aménagements urbains spécifiques doivent être lancés, qui restitueront la lisibilité et dégageront des vues sur le port et la plage, éléments centralisateurs et points de repères essentiels dans la géographie de la ville.

**3 Répondre aux besoins de développement de la ville permanente / vie locale.** Carnon doit adapter son organisation et ses aménagements pour composer entre la saison estivale et le reste de l'année. La notion de ville permanente et de vie locale nécessite une prise en compte des besoins des habitants à l'année, notamment en terme de logements.

Les bases de la stratégie ainsi posées, **la concertation auprès des citoyens sera engagée en 2018**, ainsi que **le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre**.

L'Or Aménagement poursuivra son accompagnement auprès de la commune de Carnon dans le cadre d'un mandat d'étude et de travaux sur 6 ans à compter de 2018.

# LES RÉSULTATS

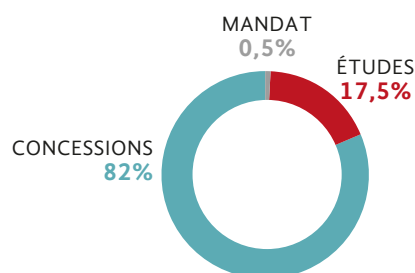
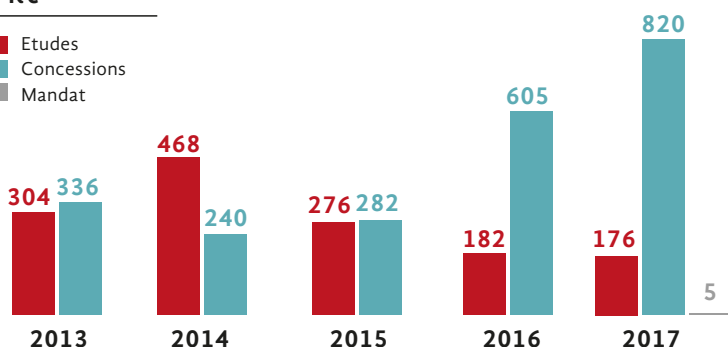
L'année 2017 a consacré le dynamisme commercial engagé l'année précédente. Le succès de la commercialisation de nos opérations s'est accéléré.

## DYNAMISME COMMERCIAL DE NOS CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

La commercialisation de l'opération Lou Plan des Aires à Mudaison s'est achevée cette année. Le solde des 2 tranches a été vendu sur 2018 pour un montant total de 4 981 K€ HT. L'opération des Châtaigniers à Saint-Aunès, quant à elle, a contribué fortement à cette performance commerciale. Mis en commercialisation sur 2015 & 2016, le chiffre d'affaires des cessions des terrains développé de ces 2 premières tranches est de 5 692 K€ HT sur 2017. Dopé par ce dynamisme, la rémunération des opérations en concessions d'aménagement a fortement progressé (+35,5 %) pour atteindre près de 820 K€ !

EN K€

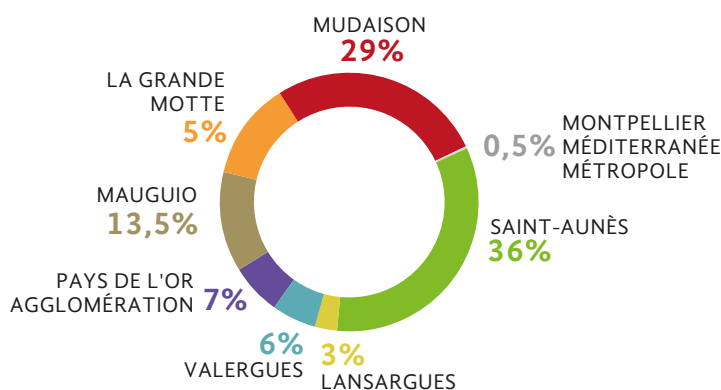
■ Etudes  
■ Concessions  
■ Mandat



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE JURIDIQUE D'INTERVENTION

Après 2 années de forte baisse du C.A. de nos études (Assistance en Maîtrise d'Ouvrage), L'Or Aménagement a maintenu le même niveau d'activité que 2017. Pour la première fois, cette activité s'est accompagnée d'un nouveau type de contrat au travers d'un mandat signé avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'orientation de cette activité vers des sujets de développement stratégique et économique prise en 2016 se confirme. L'Or Aménagement a ainsi pu réaliser un C.A. de 181 K€ autour de 10 missions.

Au travers des traités de concessions, les communes de Saint-Aunès et de Mudaison ont représenté 65 % du Chiffre d'affaires en 2017. La commune de Mauguio demeure un donneur d'ordre important dans nos opérations commerciales en confiant différentes missions d'A.M.O., à la SPL l'Or Aménagement. Enfin, Montpellier Méditerranée Métropole a pour la première fois développé un contrat sous forme de mandat avec l'Or Aménagement.



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR CLIENT



CONCESSIONS  
12 376 K€

ÉTUDES  
181 K€

RÉSULTAT NET  
53 K€

## LES PERSPECTIVES COMMERCIALES

Sur cette année 2018, L'Or Aménagement continue la commercialisation de ses opérations. Déjà plus de 50 % des lots à bâtir de la Tranche 3 de l'opération des Châtaigniers sont réservés au 31/12/2017. Ces réservations devraient se concrétiser en Chiffre d'Affaires dès 2018 à la signature des actes. En parallèle, la mise en commercialisation des lots sur l'opération de la Font de Mauguio devrait pouvoir assurer un relais de Chiffre d'affaires nécessaire à notre croissance pour les années suivantes.

Enfin, la SPL L'Or Aménagement dispose d'un stock de Production de Biens de 11 047 K€ à fin 2017. Ce stock composé de terrains et de travaux nécessaires à la viabilisation des projets baisse au regard des cessions réalisées aux promoteurs et particuliers.

En 2018, notre second métier d'expert en assistance en maîtrise d'ouvrage sera réinvesti. Ce développement, rendu possible par la mise en place opérationnelle de notre stratégie (structuration des équipes) redeviendra un moteur de notre activité et nous permettra de préparer notre avenir.

Initié en 2017, L'Or Aménagement va accompagner ses clients soit au travers d'un mandat soit au travers d'un contrat d'assistance de maîtrise d'ouvrage.

Pour ces 2 activités de prestation, nous avons pour ambition de doubler notre chiffre d'affaires pour atteindre 344 K€ !

## UN RÉSULTAT SUR 3 ANS

Les charges d'exploitation de L'Or Aménagement connaissent une nouvelle augmentation (+20,7%). Ce rythme témoigne de la volonté d'accompagner sa croissance soutenue par des compétences en interne tout en continuant à s'appuyer sur des expertises extérieures.

COMPTE DE RÉSULTAT (en K€)	2015	2016	2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>558</b>	<b>6 407</b>	<b>13 377</b>
<i>Dont Vente de terrains</i>	-	5 619	12 376
<i>Dont honoraires sur études</i>	276	182	181
<i>Dont honoraires sur concession</i>	282	605	820
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>2 159</b>	<b>6 371</b>	<b>9 117</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>2 172</b>	<b>6 331</b>	<b>9 041</b>
<i>Dont charges d'exploitation sur structure</i>	1 598	5 582	929
<i>Dont charges d'exploitation sur opérations</i>	574	749	8 112
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-13</b>	<b>40</b>	<b>76</b>
Résultat Financier	8	8	4
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-5</b>	<b>48</b>	<b>80</b>
Résultat Exceptionnel	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-5</b>	<b>35</b>	<b>53</b>

### UNE VOLONTÉ DE DÉVELOPPEMENT

#### ■ PAR LES HOMMES

L'Or Aménagement se renforce et monte en compétence. 3 nouveaux recrutements ont été réalisés et 2 autres sont en cours. Ce développement par les hommes représente un effort financier de 61 K€ de plus qu'en 2016. Les frais de personnel représentent 67 % des frais de fonctionnement de la SPL.

Ces renforts opérationnels et fonctionnels vont permettre une montée en compétence pour accompagner les projets en cours et à venir.

#### ■ PAR UN POOL D'EXPERTS

Face à la complexité et à la technicité croissantes des dossiers, mais aussi et toujours dans l'objectif d'appréhender de nouvelles opportunités, L'Or Aménagement a fait le choix de solliciter ponctuellement des experts. Ces missions représentent 109 K€.

## Le mot de...

Emmanuel BASSINET  
Directeur Administratif  
et Financier

Arrivé cette année à l'Or Aménagement, c'est avec un grand intérêt que je découvre ce métier d'aménageur public. Participer quotidiennement à la construction du territoire du Pays de l'Or est un réel challenge.

Les évolutions humaines, financières ou réglementaires demandent réactivité ou adaptabilité que les métiers fonctionnels se doivent d'accompagner. Aujourd'hui, un "DAF" a un rôle de facilitateur.

Il doit être en mesure de savoir où va l'entreprise, de l'accompagner dans son développement en trouvant les moyens de financer les projets.

Avec l'aide de ses partenaires, il doit rendre la stratégie possible.

## UNE STRUCTURE DE BILAN SUR 3 ANS

L'actif de L'Or Aménagement est principalement composé d'un stock et encours pour un montant de 11 047 K€. Avec la fin de la commercialisation des lots de la concession d'aménagement de Lou Plan des Aires, le niveau de stock et encours diminue de 4 263 K€.

Afin de pouvoir financer ce stock, l'Or Aménagement a dû recourir à l'emprunt. Le montant de l'ensemble de ces emprunts, inscrit au passif du bilan, représente 15 775 K€.

Portée par le succès de la commercialisation des lots qui a ainsi aidé l'accroissement des disponibilités (Trésorerie), la trésorerie nette de la SPL hors concession (1 509 K€) s'est sensiblement améliorée.

ACTIF	2015	2016	2017
Immobilisations matérielles	11	17	18
Immobilisations financières	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Stock et encours	15 197	15 310	11 047
Créances clients	37	111	765
Autres créances	175	252	317
Mandants	-	-	-
Trésorerie consolidée	2 397	2 961	7 606
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 805</b>	<b>18 634</b>	<b>19 735</b>
Comptes de régularisation	12	6	17
Comptes de liaison	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>17 828</b>	<b>18 656</b>	<b>19 770</b>

PASSIF	2015	2016	2017
Capital	320	320	320
Réserve Légale	32	32	32
Réserves (y.c. Report à nouveau)	971	966	1 001
Résultat de l'exercice	-5	35	53
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1 318</b>	<b>1 353</b>	<b>1 406</b>
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	1 230
Emprunts + 1 an	14 238	12 967	11 420
Emprunts - 1 an	1 767	3 068	4 355
Dettes fournisseurs	46	94	445
Autres dettes dont fiscales et sociales	459	1 016	320
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>16 510</b>	<b>17 144</b>	<b>17 770</b>
Comptes de régularisation	-	159	594
Comptes de liaison	-	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>17 828</b>	<b>18 656</b>	<b>19 770</b>

## LES PERSPECTIVES

Une accélération des performances commerciales et économiques valide le travail engagé par l'Or Aménagement.

L'avancement de la commercialisation et des travaux sur les concessions, et la signature de nouveaux contrats d'A.M.O. continueront d'assurer un niveau équivalent de chiffre d'affaires pour 2018.

Enfin, en lien avec notre plan stratégique, d'autres opportunités sont à l'étude avec un objectif de réalisation à horizon 2019...



**Une équipe enthousiaste  
et professionnelle au service  
de vos projets**

**L'OR**  
**AMENAGEMENT**  
développeur de projets



**NOUVELLE ADRESSE**

247 boulevard de la Démocratie, Résidence Le Sévillan, 34130 Mauguio  
Tél. 04 67 99 19 05

[www.loramangement.fr](http://www.loramangement.fr)