

COMMUNIQUÉ DE PRESSE 10 MAI 2022



Un nouvel acteur au service du territoire, à travers la constitution d'un groupe d'outils pour répondre aux nouveaux enjeux de développement territorial : la SEM l'Or Autrement, en complément de la SPL l'Or Aménagement et un GIE « LOA² ».

L'Assemblée générale constitutive du 10 Mai 2022 a donné naissance à la SEM l'Or Autrement. Ce même jour, le 1^{er} conseil d'administration a désigné Madame Isabelle BERGE (élue Communautaire) comme Présidente directrice Générale de la nouvelle SEM (Société d'économie mixte) et Madame Frédérique SAURY comme Directrice générale déléguée.



De gauche à droite : Isabelle Bergé (Agglomération du Pays de l'Or), Jean-Jacques Haladjian (Banque des Territoires), Christophe Pouzol (Crédit Agricole), Michel Salvaing (Caisse d'Epargne), Guy Reverbel (Mairie de Palavas-les-Flots), Laurent Pradeille (Mauguio).

L'objectif de cette création est de renforcer une action globale cohérente et maîtrisée sur un territoire à forts enjeux d'attractivité. Il s'agit plus précisément d'investir sur le champ du développement économique et de l'habitat en intégrant un actionnariat public et privé, en complémentarité de la SPL l'Or Aménagement (Société Publique Locale).

Pourquoi une nouvelle structure ?

En raison de son statut de SPL, L'Or Aménagement exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire. C'est une société de droit privé mais dont l'actionnariat est à 100% public. Elle ne peut ni développer des opérations propres dans des logiques de partenariats avec d'autres acteurs privés ou SEM ou encore des logiques investisseurs associant les acteurs publics, ni prendre de participations dans des sociétés commerciales ou créer de filiales.

Dans le cadre de la réflexion menée sur le devenir du territoire et le paysage actuel des différents acteurs et projets en cours et compte tenu d'un contexte de forte attractivité de pression immobilière et de raréfaction du foncier bouleversant les modes d'intervention et modèles jusqu'ici connus, - problématiques dont les effets se sont intensifiés avec la crise sanitaire de la COVID 19-, la nécessité de créer un nouvel outil s'est imposée, en complément des actions des autres acteurs, publics et privés, et en partenariat avec eux.

Avec la SEM L'Or Autrement, un champ d'actions plus large sur un territoire plus grand :

- Une gouvernance autorisant l'association de l'expertise économique et financière du secteur privé au secteur public.
- Une solution de promotion et de portage immobilier pour la maîtrise de la vocation des biens et de leurs prix répondant à une demande toujours plus grande et insatisfaite du marché à travers la mise en œuvre de projets équilibrés et pertinents.
- Un partage des risques avec des partenaires privés et une consolidation des risques dans le cadre du plan d'affaire de la société.
- Une approche investisseur nécessairement lucrative mais raisonnée, éclairée par les enjeux sociétaux et environnementaux actuels.
- La possibilité d'intervenir sur un territoire élargi, auprès de collectivités non actionnaires de la SPL ou pour des clients privés.
- La souplesse et le dynamisme d'une société privée.

La SEM L'Or Autrement sera principalement mobilisée autour de 2 types d'intervention :

1 / La requalification d'espaces et bâtiments économiques pour orienter la régénération de fonciers et la requalification du bâti, pour maintenir l'attractivité économique du territoire.

- Accompagnement de l'implantation territoriale des entreprises par le développement d'une offre immobilière diversifiée, notamment par la mise sur le marché de locaux productifs.
- Requalification pour une montée en gamme des zones d'activités économiques pour maintenir l'attractivité, avec une action sur les espaces publics (SPL) et l'immobilier (SEM).

Valeurs ajoutées de l'intervention SEM : une gouvernance publique permettant la maîtrise des destinations et usages dans le temps des bâtiments et espaces économiques, et une externalisation des investissements accentuée par l'effet levier des fonds privés.

2 / La maîtrise de la production de logements par la réalisation d'opérations de promotion immobilière en relais, en autres, des opérations d'aménagement de la SPL.

- Réponse cordonnée à la demande de logements sur le territoire par la maîtrise publique des caractéristiques architecturales et environnementales du bâti et de la destination des rez-de-chaussée commerciaux. Exemples : Quartier La Font de Mauguio, Avenue des Comtes de Melgueil à Carnon.
- Par ailleurs, une réflexion à maturer vers une stratégie territoriale renforcée de production de logement.

.../...

Valeurs ajoutées de l'outil SEM : une maîtrise des prix de sortie des logements et un recyclage des marges dégagées par la promotion immobilière dans des opérations d'investissement de rentabilité long terme non investies par les privés : un cercle vertueux des investissements publics sur le territoire.

L'intervention de la SEM, en tant qu'investisseur public/privé, pourra aussi s'étendre à d'autres champs d'actions :

- Sur des opérations complexes, imbriquant équipements publics, habitat et commerces avec une logique intégrée des opérations : la SPL sur la requalification des espaces et équipements publics, la SEM (en partenariat avec un opérateur privé) dans la valorisation immobilière et la patrimonialisation des murs commerciaux.
- Sur des investissements en faveur du développement touristique, notamment nautique.
- Sur des investissements en faveur de la transition écologique et énergétique, la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, la gestion du littoral.

Comment le groupement va-t-il fonctionner ?

La création du GIE Groupement d'Intérêt Économique « LOA² » est apparue comme la solution la plus opportune pour mutualiser les moyens entre la SEM L'Or Autrement et la SPL L'Or Aménagement, la nouvelle SEM ayant vocation à partager les compétences nécessaires à son fonctionnement avec la SPL préexistante, dans une logique de dynamique de groupe et d'optimisation des forces vives. Les services juridique, financier et DRH seront mutualisés, ainsi que l'ensemble du matériel et des locaux. Il n'est pas prévu de nouveau recrutement dans l'immédiat.

Actionnariat et capital de la SEM L'Or Autrement

Capital : 2 250 000 euros (deux millions deux cent cinquante mille euros) soit 150 000 actions à 15 euros de valeur nominale.

La dynamique créée autour des enjeux de l'habitat et du développement économique a conduit les acteurs publics à se mobiliser : **l'Agglomération du pays de l'Or ainsi que les communes de Mauguio, La Grande Motte et Palavas** se sont associés au projet de création de la SAEM L'Or Autrement. Trois acteurs économiques, **la Banque des territoires, la Caisse d'Épargne, le Crédit Agricole**, ont complété le tour de table, avec la forte volonté de participer à ce développement.

ACTIONNAIRES		CAPITAL En euros	CAPITAL en %	Nombre de parts	Poste administrateurs
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE L'OR		1 000 000,00	44,44	66 667	5
COMMUNE DE MAUGUIO - CARNON		150 000,00	6,67	10 000	1
COMMUNE DE LA GRANDE MOTTE		150 000,00	6,67	10 000	1
COMMUNE DE PALAVAS LES FLOTS		150 000,00	6,67	10 000	1
TOTAL COLLEGE PUBLIC	64,44%	1 450 000,00			8
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS		500 000,00	22,22	33 333	3
CAISSE ÉPARGNE		150 000,00	6,67	10 000	
CREDIT AGRICOLE		150 000,00	6,67	10 000	
TOTAL COLLEGE PRIVE	35,56%	800 000,00			3
TOTAL CAPITAL		2 250 000,00	100,00	150 000	11

.../...

Statut et gouvernance de la SEM L'Or Autrement

La SEM est une société anonyme régie à la fois par le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de commerce. Le capital social sera détenu à hauteur de 64,44% par des collectivités territoriales ou leurs groupements (collège public) et à hauteur de 35,56% par d'autres actionnaires (collège privé). Le Conseil d'Administration sera composé de 11 représentants.

Contact Presse

Frédérique SAURY, Directrice Générale Déléguée

L'OR AUTREMENT – L'OR AMENAGEMENT

43 boulevard d'Estienne d'Orves – 34130 Mauguio

Tél. +33 (0)4 67 99 19 06 - contact@loramenagement.fr

www.loramenagement.fr

Conseil en communication

Marie-Hélène ROUYER

Tél. +33 (0)6 80 61 38 62

mariehelene.rouyer@orange.fr