LAVAL MAYENNE aménagements

PLAN STRATÉGIQUE

Horizons 2026

© Dron'extérieur / Port-Brillet

Dessinons de nouveaux horizons

ÉDITO

LMA se fixe de nouveaux horizons

Laval Mayenne Aménagements a initié en février 2022 une démarche de renouvellement de son plan stratégique et de ses axes de développement. Par une approche originale de co-construction et de réflexion collective, basée sur des entretiens d'actionnaires et de partenaires, LMA vise à mieux accompagner la transition économique et environnementale de la Mayenne.

Laval Mayenne Aménagements est, d'ores et déjà un partenaire privilégié des collectivités et des entreprises mayennaises, dans les domaines de l'immobilier et du renouvellement urbain. Avec ce nouveau plan stratégique et des moyens financiers conséquents, LMA a pour ambition d'être un opérateur toujours plus performant et à l'écoute pour les questions de développement économique, de santé pour tous, de revitalisation commerciale des centres-bourgs et des centres-villes, de production d'énergie renouvelable, de stationnement et de gestion de services urbains...

Ce plan stratégique est le résultat de 3 années d'action. Il permet d'ouvrir une nouvelle page du développement de la SEM et de la SPL LMA.

Bruno Bertier
Président de la SPL LMA

Antoine Caplan
Président de la SEM LMA

Ligne de conduite 2026

- Devenir un guichet unique des collectivités
- Renforcer la marque LMA
- Élargir l'offre
- Créer une foncière de revitalisation commerciale
- S'engager dans les transitions

Horizons 2026

3 entités, 1 synergie

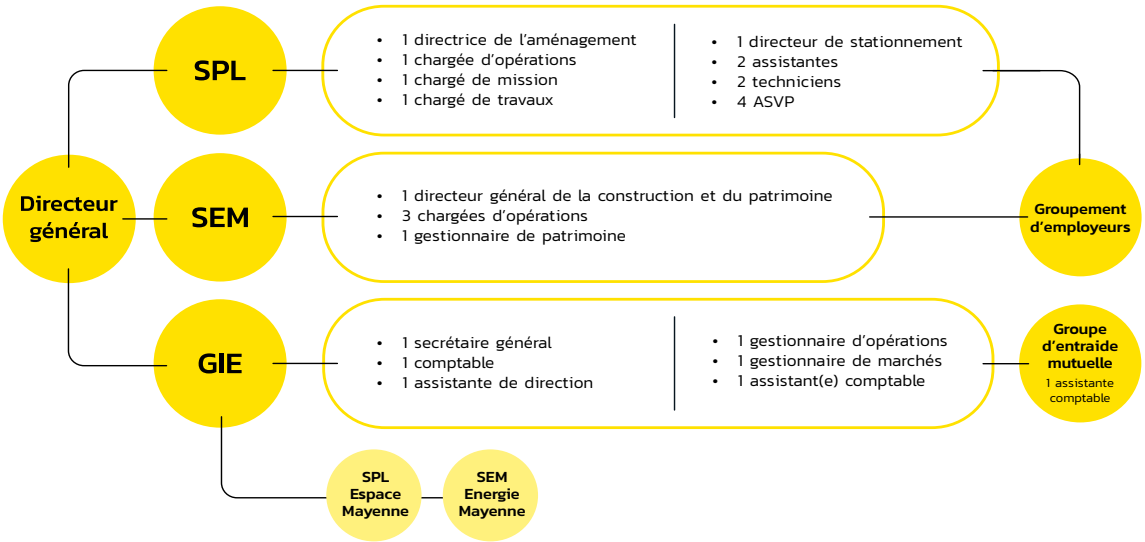
Laval Mayenne Aménagements regroupe 3 entités juridiquement autonomes qui partagent leurs missions d'intérêt général et leur ancrage local. Nous mutualisons nos équipes, nos compétences et convergeons ensemble pour accompagner les maîtres d'ouvrage publics et privés dans la réalisation de leurs projets territoriaux & immobiliers.

LMA, un ancrage renforcé

A la suite du rapport de la Chambre Régionale des Comptes, les présidents de LMA ont souhaité écrire une nouvelle feuille de route qui tienne compte de l'évolution des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux de la Mayenne. Dans un monde incertain et engagé vers des transformations profondes, le groupement LMA doit s'adapter en permanence pour répondre avec efficacité aux politiques publiques locales et aux besoins des territoires. **LMA prévoit d'emménager à la gare au sein de la Maison de l'Entreprise aux côtés d'acteurs institutionnels tels que Laval Économie, la CCI et Solutions & Co avec en ligne de mire l'ambition commune de mutualiser nos services et d'élargir largement le spectre de nos compétences et de favoriser le « travailler ensemble » pour mettre en avant l'attractivité de nos territoires.**

LAVAL MAYENNE aménagements

Envie d'investir ? Nous étudions l'ouverture du capital à d'autres collectivités et partenaires privés.



La SPL

Société publique locale

qui accompagne uniquement ses collectivités actionnaires dans leurs opérations de renouvellement urbain et d'aménagement.

Actionnaires : Ville de Laval, Laval Agglomération et le département de la Mayenne.

La SEM

Société d'économie mixte

au service des collectivités et entreprises privées pour le développement économique et de l'attractivité des territoires.

Actionnaires : Organismes bancaires (20 %) et collectivités territoriales (80 %).

Le GIE

Groupement d'intérêt économique

assurant les fonctions supports des deux sociétés (administration, comptabilité, juridique, finances...).

(RÉ) ORGANISATION

Des métiers au service d'un territoire

Nous appréhendons aujourd'hui les projets par de nombreux prismes : préservation de la biodiversité et des ressources, adaptation au réchauffement climatique, sobriété foncière et énergétique, économie d'usage, numérique, attentes sociales... Par notre organisation, nos compétences, nos process, nous adaptons continuellement nos modes d'intervention contextualisés au service du bien vivre ensemble. LMA est en mouvement pour une Mayenne durable.

Jean-Marc BESNIER,
Directeur général SEM & SPL LMA

Un territoire

La Mayenne est notre unique terrain d'action et à ce titre, LMA est animée par l'objectif de répondre aux besoins des communes, entreprises et professionnels mayennais dans une vision long terme.

Un pool de compétences

LMA c'est une équipe à taille humaine, proactive, composée de collaborateurs expérimentés aux multiples facettes pour répondre à des montages adaptés et mener à bien chaque opération.

Architecture • Urbanisme • Aménagement • Management de projet • Suivi de travaux • Économie de la construction • Développement économique • Finance • Marché • Communication • Concertation et démarche participative • Droit • Gestion locative.

Des femmes et des hommes qui œuvrent pour le territoire.

Audrey LAGAUTRIÈRE
Responsable d'opérations
(SPL LMA)

Pauline KEMGNA WANDJI
Chargée d'opérations
(SEM LMA)

Laurna TROTTIER
Chargée d'opérations
(SEM LMA)

Ludovic RAISON
Chargé de travaux
(SPL LMA)

Bruno BERTIER
Président
de la SPL LMA

Anne-Laure TRÉVISAN
Gestionnaire d'opérations
(GIE LMA)

Magalie BLIN
Assistante de direction
(GIE LMA)

Constance MAZÉ
Chargée de mission
(SPL LMA)

Laurent RUISSEAU
Responsable d'opérations
et du patrimoine
(SEM LMA)

Jean-Marc BESNIER
Président GIE LMA
Directeur Général SPL LMA
& SEM LMA

Corinne TRIOLET-LANDELLE
Comptable
(GIE LMA)

CELINE BOUTTARD
Gestionnaire de marchés
(GIE LMA)

Jeanne LE BOUDEC
Chargée d'opérations
(SEM LMA)

Alizea DAVILLÉ
Gestionnaire de patrimoine
(SEM LMA)

Benoît DENIARD
Directeur d'exploitation
du stationnement
(SPL LMA)

Johann SIMON
Secrétaire général
(GIE LMA)

Stratégie #2026

Accélérateur de transition

La ville de demain se prépare aujourd'hui.

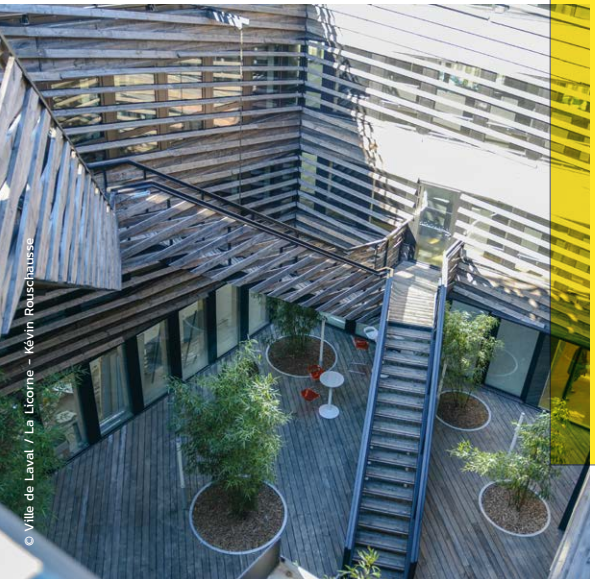
LMA C'EST L'OPÉRATEUR DES TRANSITIONS URBAINES AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET DES ENTREPRISES MAYENNAISES.

Pour répondre à ces nouveaux enjeux du territoire, LMA s'ouvre à de nouveaux métiers et conforte ainsi sa place d'opérateur des transitions urbaines auprès des acteurs mayennais.

Ligne de conduite dessinée pour 2026 avec l'accompagnement des territoires dans la mise en œuvre de leurs politiques de développement durable : limiter l'impact environnemental dans les constructions, produire de l'électricité en autoconsommation, agir pour les mobilités douces... sans oublier la co-construction citoyenne et la réflexion collective.

Mise en place du nouveau plan stratégique, LMA a réalisé des enquêtes terrains avec des entretiens (élus, actionnaires privés, services, partenaires, institutionnels) pour chercher à bien cerner les projets essentiels du territoire et les domaines d'activités où le savoir-faire du groupement pouvait être mobilisé ou renforcé.

Amélioration de la communication, création & documentation des projets du département sous forme de plans-guides par exemple pour anticiper les évolutions et transformations urbaines, assurer l'intégration des nouvelles constructions et préserver ce qui fait l'identité et la qualité des quartiers de demain.



LMA INSCRIT SON ACTION DANS DES DOMAINES D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES :

- **Le renouvellement urbain** : réhabilitation de friches, de quartiers, revitalisation commerciale...
- **La construction et la réhabilitation de bâtiments durables** : activité économique, santé, équipements publics...
- **La gestion locative axée sur la performance** (amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine).
- **La production d'énergies renouvelables.**
- **La gestion de services urbains** (gestion des futures Halles gourmandes de Laval, reprise de la Délégation de Service Public du stationnement de la ville de Laval).

LMA, acteur engagé #RSE

SOCIAL

Inclure les collaborateurs quels que soient leur poste et leur ancienneté. Favoriser la prise de parole et prise d'initiative. Organiser des actions solidaires. Mettre en place un livret d'accueil pour le partage des valeurs LMA

ÉCONOMIE

Sensibiliser les élus aux enjeux de renouvellement urbain. Monter des groupes de travail sur les sujets prioritaires. Mettre en place des outils d'aides aux collectivités.

RSE

D'ici la fin 2023, 100 % des salariés seront formés & sensibilisés aux enjeux RSE pour l'intégrer dans leur métier au quotidien.

ENVIRONNEMENT & BIODIVERSITÉ

Prendre systématiquement la biodiversité en compte dans nos opérations en intégrant un volet environnemental dans nos programmes.

RÉEMPLOI

Intégrer les notions de réemploi, d'analyse de cycle de vie et de matériaux biosourcés dans nos cahiers des charges d'ici 2024.
Réemploi : 80 % de projets avec engagement de 20 % de réemploi d'ici 2030 / Biosourcés : 30 % d'ici 2026.

EMPREINTE CARBONE

Calculer, maîtriser et réduire l'empreinte carbone de l'activité de LMA (déplacements, énergie...). Mettre en place un plan d'actions.

DURABILITÉ

Étudier les meilleures possibilités et options qui s'offrent à nous pour assurer la pérennité des projets.
1 opération sur 3 en réhabilitation d'ici 2025.

ANCRAGE LOCAL

Intensifier la présence aux événements locaux : salons, séminaires locaux,... Construire une charte des fournisseurs et consommer local.

" Accompagner et accélérer les transformations pour façonner un cadre de vie sobre et durable avec et pour toutes les générations mayennaises. "

Métiers LMA

© Architecture Blanchard Marsault Pondevie

Facilitateur de projets immobiliers & urbains

Devenir un pôle d'ingénierie à l'échelle du territoire de la Mayenne.

PUBLICS, PRIVÉS, DESSINONS ENSEMBLE NOTRE MONDE DE DEMAIN !

LMA souhaite devenir un pôle d'ingénierie reconnu à l'échelle départementale et un guichet unique pour toutes les communes quelle que soit leur taille et ainsi **être une alternative aux recours de bureaux d'études** en amont des projets et durant leur déploiement.

Aménager, construire, gérer et financer. C'est dans cette optique que nous souhaitons développer nos partenariats avec Laval Economie et la CCI au travers la réalisation conjointe d'observatoires et d'études de marché. LMA souhaite accompagner les collectivités et entreprises pour façonner un cadre de vie sobre et durable pour toutes les générations mayennaises actuelles et à venir.

1. Conseil & stratégie / Aide à la décision

2. Diagnostic & étude de projet / Financement

3. Assistance à maîtrise d'ouvrage & suivi des travaux

4. Gestion des infrastructures locales

© Groupement LALU / Évron

- **Une capacité à s'associer aux entreprises avec solutions&co** pour constituer du portage de projet type : SAS / SCI.
- **Une intervention possible sur tout type de projet, petits et grands :** tertiaire, commercial, industriel et artisanal.

Exemples de projets

- Aménagement du quartier de la Gare et du quartier Ferrié à Laval.
- Mise en place et gestion de la maison de santé Jules Ferry à Laval et du pôle de santé à Mayenne.
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du Tiers Lieu culturel « Quarante ».
- La rénovation et l'agrandissement de la salle communale de Châlons-du-Maine.
- Le renouvellement urbain de Villiers-Charlemagne, l'Huisserie, Ruillé-Loiron.

Renouvellement urbain

© Dron'extérieur / Port-Brillet

Horizon 2026

- Améliorer l'habitat et les conditions de vie de chacun.
- Réalisation de plan guide pour les communes.
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le montage de dossiers « fonds friche ».
- Appui à la sélection de promoteurs immobiliers.
- Aide à la recomposition de friches (désamiantage, déconstruction...).

PARTICIPER À LA MUTATION URBAINE, ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DU DÉPARTEMENT

De l'étude de projet, la préparation jusqu'à la réalisation, le montage opérationnel et l'aménagement, nous accompagnons les collectivités dans leurs projets de développement urbain qu'il s'agisse d'opérations de renouvellement ou d'attractivité.

Notre démarche opérationnelle s'appuie sur nos compétences en aménagement : juridique, technique, environnement, social, financier.

- Comprendre et articuler les différentes phases de l'opération, de l'idée (élu/collectivité) à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.
- Coordonner les interventions des acteurs (maîtrise du jeu d'acteurs, du jeu de la co-construction et de la négociation).
- Comprendre les enjeux de la mise en œuvre stratégique et globale des projets d'intervention en renouvellement urbain.
- Accompagner et conseiller les acteurs des territoires en faveur du développement économique local.

Construction de bâtiments durables

© Ville de Laval - Kévin Rouschausse / Quarante

DES BÂTIMENTS CLÉS EN MAIN !

SEM LMA est experte en construction et maîtrise parfaitement l'acte de bâtir.

Nous réalisons des bâtiments clés en main pour lesquels nous pouvons porter l'investissement, nous facilitons ainsi le développement des entreprises désireuses d'externaliser leur immobilier :

- Proposer le montage juridique le plus adapté avec une vision durable.
- Étudier la faisabilité, pré-programmation, montage et construction, mise en location et montage des financements.
- Assister la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de projets de rénovation d'équipements publics (matériaux de réemploi, matériaux biosourcés, préservation des ressources...) : écoles, gymnases, salles des fêtes.
- Co-investir dans des bâtiments éco-conçus (immobilier d'entreprises, santé...).

Horizon 2026

- Former les opérationnels sur les domaines éco construction & énergies.
- Accentuer le développement commercial.
- Développer les compétences en gestion des financements et en montage juridique.

Gestion locative performante

UNE GESTION LOCATIVE AXÉE SUR LA PERFORMANCE !

En qualité d'investisseur local et de propriétaire-bailleur, nous attachons une grande importance au maintien du patrimoine pour une relation durable et franche avec nos clients locataires. Notre volonté est de réponde aux exigences du Décret Tertiaire.

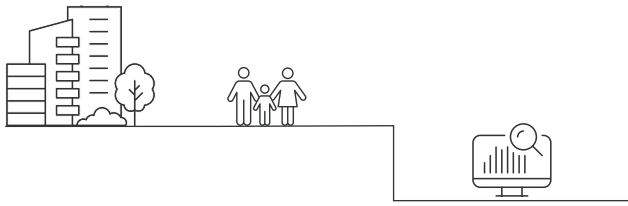
LMA assure actuellement la gestion locative d'un parc immobilier d'environ 26 bâtiments.

La SEM propose des constructions adaptées aux besoins des futurs locataires et dont les caractéristiques favorisent une gestion simplifiée et durable (choix des matériaux, facilités d'entretien, économie,...):

- Rénovation du patrimoine de la SEM LMA dans le cadre de la mise en place d'un plan de gestion.
- Assistance aux collectivités dans la bonne gestion du patrimoine public.

Horizon 2026

- Répondre aux besoins des entreprises au regard du contexte : amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine, carnet de santé.
- Améliorer la relation client : démarche qualité, suivi des demandes.
- Construire une offre à destination des collectivités locales.



Foncière de revitalisation commerciale

© Ville de Mayenne / Mayenne Communauté

UN OUTIL OPÉRATIONNEL AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE

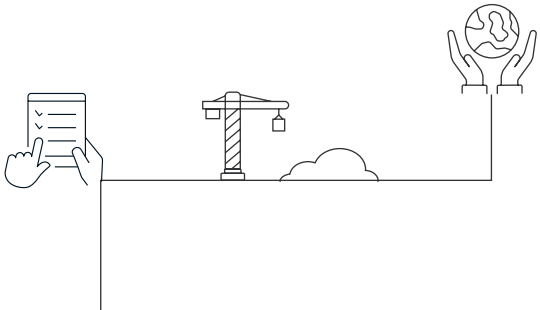
LMA souhaite se positionner comme solution de portage de dossiers d'investissements auprès des collectivités qui vise à racheter les cellules commerciales ou d'habitation pour remédier à la vacance des espaces.

Les foncières de revitalisation ou redynamisation peuvent intervenir à l'échelle de la collectivité, avec une action très précise sur les rues commerçantes mais aussi de façon complémentaire à l'échelle des agglomérations, du département ou de la région.

- Augmenter l'attractivité endogène et exogène du territoire.
- Insuffler une dynamique d'intérêt public.
- Réduire les coûts d'occupation.
- Préparer la transition énergétique et écologique.
- Repenser la densité urbaine et les formes de mobilité.
- Assurer l'entretien du patrimoine.

Horizon 2026

- Créer la foncière de revitalisation.
- Quantifier et qualifier les besoins du territoire.
- Construire une feuille de route opérationnelle de déploiement et d'intervention de l'outil foncier.



Production d'énergies renouvelables

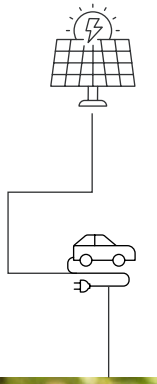
Horizon 2026

- Nommer un référent ENR pour collaborer efficacement avec la SEM Energie Mayenne et ses partenaires.
- Définir le plan d'actions et le potentiel ENR des propriétés LMA.
- Accompagner les actionnaires dans leur stratégie et leur investissement ENR.

DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans le cadre de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables adoptée le 10 janvier 2023 et avec la volonté des actionnaires, le groupement LMA s'engage à être un partenaire de la transition énergétique en favorisant l'accélération des énergies renouvelables pour les entreprises et les collectivités locales :

- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour répondre à l'urgence climatique.
- Protéger ses clients de l'envolée des prix de l'énergie sur les marchés.
- Partager la valeur des projets d'énergies renouvelables sur leur territoire d'implantation en agissant en tiers investisseur en partenariat avec la SEM Énergie Mayenne notamment, en vue de déployer des panneaux photovoltaïques.



Gestion de services urbains

DEVENIR PROGRESSIVEMENT UN OPÉRATEUR GLOBAL DES SERVICES URBAINS

Le groupe LMA diversifie son action en faveur des territoires en proposant des services durables et performants, améliorant la vie quotidienne des usagers.

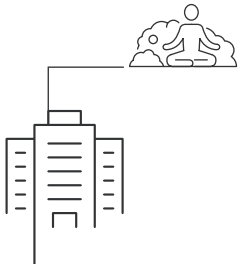
En complément de ses métiers, LMA entend faciliter la pratique de la ville pour toutes les générations avec une offre de gestion du stationnement sur la Ville de Laval mais aussi des Halles Gourmandes de Laval.

LMA devient progressivement un opérateur global des services urbains, proposant ainsi aux collectivités un accompagnement complet et personnalisé :

- Qualité de service aux impacts sociaux environnementaux maîtrisés au cœur des relations avec nos clients.
- Construction, gestion et animations des lieux pouvant accueillir du public.
- Exploitation au sens large : prise en charge de l'étude à la construction du projet, maîtrise d'ouvrage et rôle de concessionnaire : gestion des commerces et de l'animation du lieu.
- **Reprise de Délégation de Service Public pour le stationnement des villes.**

Horizon 2026

- Structurer le pôle « mobilité » de la SPL au et être au rendez-vous de l'intégration de l'activité.
- Préparer l'exploitation des Halles Gourmandes (centre-ville de Laval).
- Structurer la relation client et proposer un accompagnement complet et personnalisé.
- Smart city, Services urbains de demain.



En quelques chiffres

30
bâtiments
Industrie, commerce, artisanat, tertiaire, santé

16
contrats d'assistance
à maîtrise d'ouvrage pour des clients privés ou des collectivités

7
opérations d'aménagement
sur Laval Agglomération, Mayenne et Évron

+ de 1 500
emplois hébergés

30 %
de matériaux biosourcés
d'ici 2026

20 %
de réemploi
de matériaux d'ici 2030

Une situation **FINANCIÈRE & SOLIDE**

1 groupement, 2 entités pérennes qui travaillent d'orchestre pour mener à bien les projets du territoire.

La SEM LMA

Résultat d'exploitation en hausse :
> 400 K€ à partir de 2023.

Réduction de l'endettement

15 mandats en cours
dont 9 signés depuis 2022.

1 carnet de commandes à renouveler à partir de 2025.

Capacité d'investissement de + de 20 M€
à fin 2023 permettant une intervention de LMA dans des filiales et des opérations.

La SPL LMA

Projection à 5 ans :
1 résultat à l'équilibre.

1 carnet de commandes à renouveler à partir de 2024
avec les projets des collectivités actionnaires et avec l'entrée de Mayenne Communauté dans le capital.

Intégration de 10 collaborateurs
pour la partie stationnement.

1 développement évalué à 310 K€ en 2026 **offrant une capacité d'investissement des collectivités à 7,8 M€.**

Des capitaux propres suffisants pour la SEM & le SPL : une situation saine qui permet d'envisager sereinement l'avenir.

Envie
de rejoindre l'aventure ?

Postuler

De nouveaux métiers voient le jour
et sont à pourvoir pour compléter notre équipe.

Investir

Nous étudions l'ouverture du capital à d'autres
collectivités et partenaires privés.

contact@groupement-lma.fr

LAVAL MAYENNE aménagements

17, rue Franche-Comté - 53000 LAVAL
02 43 91 45 25 - contact@groupement-lma.fr
www.groupement-lma.fr

portobello.fr - 02 43 69 36 80 - Photos : istock;photo - 04/23.