

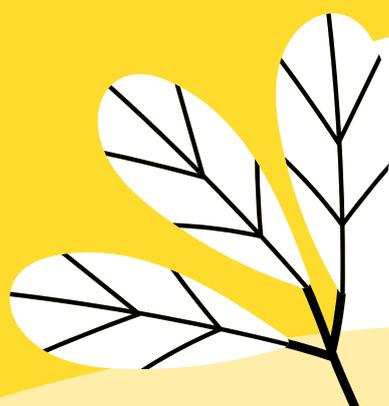


Rapport d'activité 2023



LAVAJ MAYENNE

aménagements



Chiffres-clés

16 collaborateurs

26 actifs immobiliers détenus

1 200 emplois accueillis dans les bâtiments de la SEM



8 nouveaux contrats signés

(1 DSP, 3 mandats, 4 AMO)

34 contrats en cours

(9 concessions, 2 DSP, 19 mandats, 4 AMO)

62 marchés signés en 2023 dont :

SEM : 24 (+71%)
SPL : 25 (+150%)
DSP Stationnement : 13

Investissements 2023 :

20 195 488 € HT (+38% vs 2022)

DSP Stationnement
847 647 € HT

SEM
6 846 423 € HT

SPL
12 501 418 € HT



Laval Mayenne Aménagements, c'est l'opérateur des transitions urbaines auprès des collectivités et des entreprises mayennaises

Nos clients : les collectivités territoriales et les entreprises privées

Facilitateur de projets immobiliers et urbains, nous intervenons sur toute la chaîne de valeur du projet

Études pré-opérationnelles et opérationnelles, investissement, réalisation, exploitation

Nous développons la qualité de vie du territoire mayennais autour de 4 activités complémentaires :

- renouvellement urbain
- construction et réhabilitation de bâtiments durables
- gestion locative et foncière de revitalisation
- gestion de services urbains

Publics, privés, dessinons ensemble notre monde de demain !



Édito

En mission !

Après un riche travail collectif et collaboratif, le groupe Laval Mayenne Aménagements a établi en 2023 son plan stratégique « horizon 2026 » confortant le rôle majeur des sociétés dans l'accompagnement des politiques publiques. Preuve de la confiance accordée par les collectivités locales, LMA a étendu son action à travers le développement d'offres nouvelles.



Qu'il s'agisse de participer au renouveau de la ville de Laval, de permettre l'accueil d'un nouveau médecin dans le cœur de bourg de Champéon, de piloter l'extension de l'ESTACA lui permettant d'accueillir à terme 700 étudiants supplémentaires ou de réhabiliter des équipements publics structurants des communes (gymnase de Chailland, restaurant scolaire de Sacé, salle des fêtes de Commer...), les équipes de LMA apportent une expertise adaptée à chaque projet.

2023 marque également le démarrage d'une nouvelle activité complémentaire : la gestion du stationnement payant de Laval. Le Groupe a mis beaucoup d'énergie pour réussir l'intégration des collaborateurs et offrir une continuité de service public aux usagers. Certes, cette préparation essentielle engendre un impact sur le résultat de la SPL mais il s'agit d'un investissement majeur pour l'avenir et pour améliorer la qualité du service rendu ! Si LMA est une grappe ancrée dans son territoire, elle suit aussi les stratégies nationales et s'engage face aux changements majeurs qui transforment nos territoires et nos sociétés.

Le projet de création d'une foncière de revitalisation, poursuivi en 2023 avec la Banque des Territoires, la CCI de la Mayenne, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel, en est un exemple ; une volonté commune d'accompagner le dynamisme des centralités de la Mayenne en œuvrant en faveur du commerce local de proximité. Notre raison d'être « Accompagner et accélérer les transformations pour façonner un cadre de vie sobre et durable avec et pour toutes les générations mayennaises » nous place au cœur des ambitions des territoires mayennais. Nous avons la conviction d'être un acteur essentiel des transitions, capable de manier la complexité normative, de combiner les visions parfois contraires avec une conscience forte de limiter notre impact. Notre démarche RSE traduit cette volonté collective. Nous savons toujours compter sur le soutien de tous nos partenaires bancaires et de la Banque des Territoires. Je tiens à les remercier sincèrement.

Enfin et surtout, la richesse de LMA, ce sont les 16 femmes et hommes (27 en 2024) qui mettent leur engagement, leur professionnalisme et leur passion pour relever les nombreux défis auxquels nous sommes tous confrontés. S'adapter, changer, se réorganiser, recruter dans un contexte difficile, le collectif LMA est l'artisan du FAIRE avec vous !

Jean-Marc Besnier

Président GIE LMA, Directeur général
SPL LMA & SEM LMA

Sommaire

| | |
|---|----|
| Chiffres-clés | 1 |
| Édito | 3 |
| Carte activités 2023 | 4 |
| Entretien Bruno Bertier | 5 |
| Acteur du renouvellement urbain du département | 6 |
| Organiser la reprise de la Délégation de Service Public pour le stationnement payant de Laval | 8 |
| Entretien Florian Bercault | 9 |
| Construction de bâtiments à la hauteur des ambitions de la Mayenne | 12 |
| Pourvoyeur de patrimoine adapté aux besoins des locataires | 14 |
| Le Groupement d'Intérêt Economique pour une mutualisation de l'expertise | 16 |
| RSE : une démarche à cœur, dorénavant formalisée | 18 |
| Les visages de Laval Mayenne Aménagements | 20 |
| Tableaux comptables | 21 |

Directeur de publication :
Jean-Marc Besnier

Rédaction des thématiques et entretiens :
Flore Boussié

Conception graphique :
Sandwich Communication

Impression :
Imprimerie Solidaire, Martigné-sur-Mayenne (53)

Crédits photographiques :
Jérôme Allaire, Bernard Bourgeois, Flore Boussié,
Bruno Darras, Benoît Deniard, Jean-Michel
Durepaire, Eric Dussollier, Constance Mazé, Audrey
Lagautrière, Christophe Lemarié, Jérémy Leroux,
In Paradisum, Fabien Robin, Kévin Rouschause,
Christian Sabran, Laura Trottier.

LMA remercie l'ensemble des intervenants
qui ont participé à la rédaction et
réalisation de ce document

Nos opérations en 2023



Questions à...

Bruno Bertier, Président SPL LMA

1^{er} adjoint au Maire de Laval

Quel bilan faites-vous de 2023 ?

En un mot : intense. L'année 2023 a connu de nombreux chantiers : le lancement des travaux de la Place du 11 Novembre et des Halles, la poursuite de l'aménagement de la ZAC Ferrié avec les nouveaux espaces publics de la Place Général Ferrié et la commercialisation de nouveaux îlots ; le développement du parvis de la gare et de la rue des 3-Régiments grâce à la livraison des immeubles La Station et Quai 53.

Si vous deviez choisir un événement marquant pour la SPL LMA, lequel serait-il ?

Le lancement des travaux de la Place du 11 Novembre, à la suite des fouilles archéologiques, a été le projet majeur pour la SPL en 2023. Projet ambitieux et emblématique de la transformation urbaine et environnementale de Laval, ce chantier sans précédent répond à des enjeux de renaturation et de désimperméabilisation des sols de cette place centrale, cœur battant de la ville. Plus qu'un événement marquant, c'est un chiffre-clé qu'il faut retenir : à l'écoute des souhaits collectifs et grâce au travail et à l'expertise combinés des équipes, la place du 11 Novembre passera de 4% à 25% de pleine terre, quelle satisfaction !

Quels ont été les principaux défis de l'année ?

En tant qu'aménageur des deux ZAC de la Ville de Laval, LMA a dû faire face à une crise du secteur immobilier particulièrement forte dans un environnement économique dégradé en 2023. Faute de perspectives de commercialisation, de nombreux projets immobiliers sont restés à l'arrêt sur la Ville de Laval. Malgré ce contexte difficile, la SPL a su faire preuve de résilience en lien avec les promoteurs immobiliers pour débloquer des opérations qui permettront à leur livraison d'accueillir de nouvelles familles à Laval.

Quel rôle a joué la SPL face aux défis environnementaux ?

L'un des axes structurants du plan stratégique de LMA à horizon 2026 est l'accompagnement de ses Collectivités actionnaires dans la mise en œuvre de leur transition environnementale. Au niveau opérationnel, l'aménagement de l'Ecoquartier Ferrié à Laval intègre de manière systématique les enjeux de désimperméabilisation et de végétalisation des espaces publics.

Quels sont les atouts de la SPL Laval Mayenne Aménagements ?

Il s'agit d'une entreprise de droit privé au service de l'attractivité de ses différents actionnaires, ce qui la rend particulièrement agile et rapide dans l'exécution des missions qui lui sont confiées, en opposition aux processus administratifs auxquels les collectivités peuvent être confrontées. La SPL est une petite équipe réactive et dynamique, experte dans son domaine, appuyée par un GIE dont le professionnalisme est également indéniable. La conjugaison de ces deux atouts, rapidité et expertise, font de la SPL un formidable outil au service de l'attractivité, du développement et de la cohésion des territoires.

Pourquoi la SPL reprend la Délégation de Service Public pour le stationnement de la ville de Laval ?

A l'occasion de la fin du contrat de délégation de service public, l'équipe municipale a fait le choix de « remunicipaliser » la gestion en la confiant à Laval Mayenne Aménagements pour offrir un meilleur service pour les usagers tout en assurant une maîtrise des coûts. Un travail a été engagé tout au long de l'année afin de préparer la reprise au 1^{er} janvier 2024 : gestion des abonnements, transfert des équipes, mais aussi la création complète de la marque Léopark et de son univers graphique, traduisant sa promesse aux utilisateurs : réactivité, simplicité et dynamisme.

Quelles projections pour 2024 ?

La poursuite de l'aménagement des deux ZAC (Gare et Ferrié) et la commercialisation des différents îlots constitue une priorité pour la transformation urbaine de la Ville de Laval. L'année 2024 sera également marquée par la livraison d'une partie des espaces publics de la Place du 11 Novembre, la construction, bien sûr, des Halles de Laval et la sélection des commerçants qui participeront demain à l'animation de cet espace tant attendu.





Acteur du renouvellement urbain du département

Audrey Lagautrière
Directrice de l'Aménagement



Laval, Place du 11 Novembre

Le pôle aménagement pilote principalement des opérations de renouvellement urbain pour Laval Agglomération, les villes de Laval, Mayenne, Évron mais également des petites communes, notamment dans le cadre du dispositif « Petites villes de demain ». Nous avons à cœur de reconstruire la ville sur la ville, de désimperméabiliser les sols, de guider nos donneurs d'ordre vers des aménagements plus frugaux et respectueux de l'environnement afin d'anticiper les usages de demain et offrir des lieux agréables pour tous.

Réhabiliter des quartiers en pôles d'attractivités

Côté gare, la ZAC Laval Grande Vitesse poursuit sa transformation avec la livraison du carrefour Nord Pont de Paris et l'aménagement progressif de la rue des 3 Régiments pour accompagner les livraisons des nouveaux bâtiments. La mise en place d'urbanisme transitoire dans l'attente du projet de rampe à vélo a séduit avec la mise en place de mobilier créé avec des matériaux de réemploi. La vente des lots 2, 4 et 5a cette année lance le démarrage de nouvelles opérations immobilières le long de la voie de chemin de fer. Le secteur Nord commence lui aussi à se dessiner. L'opérateur immobilier Redman a notamment été désigné lauréat de l'ilot Parvis Nord pour construire un ensemble immobilier d'une centaine de logements comprenant un parking en ouvrage de 400 places environ. Le projet conçu de manière exemplaire avec des matériaux biosourcés et locaux prévoit de conserver de la pleine terre au cœur du futur parking et de réhabiliter un ancien bâtiment de la SNCF. Un défi technique ambitieux pour ce promoteur engagé.

Sur la Place du 11 Novembre, à Laval, après une année de fouilles archéologiques qui ont révélé de belles surprises sur le passé de la ville, les travaux d'aménagement ont démarré en septembre 2023 pour dessiner petit à petit ce nouvel espace public tant attendu par les Lavallois. Le réemploi de bordures pour le nouvel aménagement, l'utilisation d'un ancien aqueduc pour stocker de l'eau de pluie afin d'arroser les futures plantations démontrent que l'aménagement de demain se fera avec le « déjà là ».

La parole à Ludovic Raison
Chargé de travaux



Le travail invisible de préparation de l'aménagement de la place du 11 Novembre

«La première partie de l'année 2023 a été marquée par la réalisation des fouilles archéologiques. Un important travail de réflexion a été mené sur le phasage de ce chantier en hypercentre pour réussir à combiner les zones de travaux tout en laissant la circulation des voitures, des bus et des piétons. L'année 2023 a été également riche pour finaliser les études du projet avec l'ensemble des acteurs concernés afin de lancer les marchés de travaux dans les temps et démarrer le chantier au second semestre. Je suis en relation avec une multitude d'acteurs : les élus, l'ensemble des services de la collectivité, les maîtres d'œuvre, les entreprises, les commerçants, les transports urbains lavallois...»

Ce projet est très central et multicarte, ce qui en fait un projet particulièrement enrichissant.»

Reconstruire la ville sur la ville

L'Ecoquartier Ferrié de Laval poursuit sa mue et accueille de nouveaux habitants et usagers. L'aménagement du jardin de cueillette a été livré pour permettre une liaison douce vers le quartier d'Hilard. De nombreuses visites ont été organisées afin de faire découvrir le quartier, ses aménagements paysagers, la mixité des formes urbaines et la gestion exemplaire des eaux de pluie.

Enfin, en décembre, une consultation d'opérateurs immobiliers a été annoncée au Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) pour la construction d'un hôtel 3-4 étoiles dans l'écoquartier Ferrié, à proximité immédiate de l'Espace Mayenne.

L'hôtel Communautaire, situé au cœur de l'écoquartier Ferrié, est installé dans d'anciens bâtiments de l'armée réhabilités.



Port-Brillet

Mettre en sécurité et dépolluer une friche industrielle

Des visites, des diagnostics, une concertation avec une très belle participation citoyenne soulignent l'intérêt des citoyens pour imaginer l'avenir de la Fonderie. Un travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre a permis de définir un premier plan-guide préalable indispensable à la dépollution du site et à une première phase de déconstruction sélective en 2024, en respectant la biodiversité présente. Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sera également lancé pour engager l'occupation du site pour les prochaines années.

Fabien Robin

Maire de Port-Brillet et 15^e vice-président de Laval Agglomération en charge des déchets, recyclage et développement de l'économie circulaire



«La commune de Port-Brillet a hérité d'une friche industrielle de 8 ha, ancienne fonderie qui a fait vivre les environs pendant quatre siècles. Après 10 années d'inoccupation, la municipalité avait la volonté d'avancer dans sa réhabilitation. Dépollution, mise en sécurité, projection vers une reconversion, commercialisation future... La dimension du projet dépasse les capacités et compétences communales. Nous avons confié à LMA une première mission d'accompagnement au dépôt de dossiers de subvention fonds friche, qui s'est avérée fructueuse. Laval Agglo a ensuite relevé le défi de la requalification de cette friche en reconnaissant son intérêt communautaire. LMA est mandaté par Laval Agglo depuis 2022 pour élaborer un plan guide d'aménagement du site et réaliser les déconstructions et dépollutions nécessaires. L'expertise de LMA est indispensable pour faire face à la complexité des montages techniques et financiers en jeu, et assurer les interfaces avec la multiplicité des acteurs et financeurs. A fin 2023, le processus de concertation avec le public est réalisé, un premier plan guide livré, et les travaux de dépollution et de déconstruction programmés pour 2024. Cet accompagnement nous donne entière satisfaction. Merci à l'équipe LMA pour ces résultats et le franchissement de ce véritable parcours d'obstacles réglementaires !»

Créer un nouveau lieu de vie et de rassemblement pour tous les habitants et usagers

«La commune de Loiron-Ruillé a passé un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée avec LMA pour le site de la Guetière, consistant en la création d'un parc paysager, aménagé d'équipements et d'installations de loisirs et de sports, sur 7,3 ha. Ce projet ambitieux et structurant va être mené sur plusieurs années. L'accompagnement par LMA se justifiait, d'une part, par l'enjeu des choix organisationnels du site et, d'autre part, par les multiples contraintes réglementaires : biodiversité, faune, flore, eau, bruit... La commune, seule, n'avait pas les compétences pour mener à bien, efficacement, un tel projet. Les études touchent à leur fin en attendant les premiers travaux souhaités à l'automne 2024.»



Piloter un projet majeur de développement économique

Dans la continuité du renforcement de la compétitivité et l'attractivité de Laval Agglomération et du département de la Mayenne, les études pour un parc d'activités le long de l'A81 nommé Parc Grand Ouest pour Laval Agglomération se sont poursuivies. Une demande d'autorisation environnementale unique a été déposée en fin d'année 2023 pour démontrer l'intérêt du projet et la prise en compte de l'environnement. Le projet comprend un parc d'activités mixte, associant activités agricoles (un espace-test agricole, un tiers-lieu alimentaire, des surfaces agricoles), des parcelles à vocation d'activité économique et industrielle ainsi qu'un échangeur reliant à l'A81 en utilisant des infrastructures existantes.

«Ce projet structurant est désormais porté par le territoire depuis plus de 15 ans. Il vise à installer une zone industrielle à proximité de l'autoroute tout en créant un troisième échangeur sur la zone lavalloise. Ce projet devrait permettre, à terme, un meilleur équilibre sur le territoire tout en permettant un grand contournement depuis la route venant du Mans. Une zone de cette ampleur, à l'heure du ZAN, est également soutenue par le département et la région. Compléter le tissu industriel de notre territoire, c'est également renforcer notre vision de l'avenir en ancrant des entreprises localement pour proposer des emplois sur le moyen-long terme. LMA nous permet de travailler avec un « tiers » de confiance rompu aux exercices d'accompagnement et de montage de projet. Nous faisons confiance à des experts qui nous conseillent autant sur les pans structurants d'un projet comme celui-ci que sur les parties environnementales et juridiques qui sont très présentes, parfois trop, pour permettre l'émergence de projets.»



Jérôme Allaire
4^e vice-président de Laval Agglomération en charge de la transition économique et technologique du territoire
Maire d'Entrammes



Bernard Bourgeois
Maire de Loiron-Ruillé



**LÉO
PARK**

Organiser la reprise de la Délégation de Service Public pour le stationnement payant de Laval

Benoît Deniard
Directeur d'exploitation
du stationnement

La reprise du contrôle du stationnement par la ville de Laval était une promesse des dernières élections municipales. La ville a décidé de confier l'exploitation à la Société Publique Locale (SPL) dans le cadre d'un nouveau contrat de Délégation de Service Public (DSP) validé lors du conseil municipal de septembre 2023. Ainsi, l'année a été consacrée à l'écriture du contrat et la mise en œuvre de la DSP avec pour objectif un transfert de l'ensemble des activités au 1er janvier 2024.

Le travail a été colossal : outre la création d'une direction du stationnement, LMA, accompagné de l'agence de communication Daïam, a créé une nouvelle marque commerciale nommée Léopark, lancé les consultations nécessaires (maintenance, téléphonie, signalétique...) mais également géré un volet social important pour réussir l'intégration des collaborateurs de l'ancien délégataire.

De nombreux projets

L'année 2024 sera consacrée à la mise en place de nouveaux services : paiement sans contact, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, jalonnement dynamique des parkings... mais aussi à un horizon plus lointain, la construction d'un parking silo situé au nord de la gare.



Conférence de presse pour le lancement de Léopark

Chiffres-clés 2023

Contrat de **25 ans** avec la ville de Laval

Équipe de **11 personnes**

10 parkings au 1^{er} janvier 2024

Investissement de **8 290 000 € HT**
et gros entretien de **4 700 000 € HT**

daïam.

La parole à Aurélie Frantz et Valérie Pailler
Directrices de l'agence Daïam

«Construit à partir de LEO - du Léopard, emblème de ville et de « PARK », le nom LEOPARK se veut l'expression d'un service simple et agile pour les citoyens de la ville de Laval. Ce nom, imaginé en première phase de travail, était le point de départ de notre réflexion créative pour créer le concept visuel global de la marque.

Pendant plusieurs mois, nous avons navigué entre enjeux créatifs et stratégiques aux côtés des équipes de LMA pour dessiner une marque intuitive, accessible et territoriale.

Durant ces mois de collaboration, LMA a été notre donneur d'ordre et a porté/présenté nos pistes créatives aux instances de Laval pour valider des partis pris et des intentions graphiques, parfois audacieuses.»



Questions à...

Florian Bercault, Président de la SEM LMA

Maire de Laval et Président de Laval Agglomération

En tant que Président de la SEM LMA, quel bilan faites-vous de 2023 ?

L'année 2023 a été particulièrement riche pour la SEM et ses équipes : une douzaine d'opérations de travaux de conception et de réalisation, ainsi qu'une vingtaine de missions pour des clients aussi bien publics que privés. Au-delà des chiffres, c'est la diversité des activités et projets que je retiens et qui démontrent l'étendue du champ d'intervention de la SEM en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage ou en qualité de mandataire : tertiaire, commerce, service, artisanat ou équipement public (maison médicale, restauration scolaire, gymnase, salle des fêtes...).

Quel regard portez-vous sur le rôle et l'action de la SEM LMA ?

La SEM LMA s'est imposée comme 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. L'action de la SEM constitue un levier structurant pour soutenir la mutation urbaine, économique et sociale du département, grâce à ses opérations de renouvellement ou d'attractivité. De manière générale, LMA vise à accompagner les collectivités et entreprises pour façonner un cadre de vie sobre et durable pour toutes les générations mayennaises actuelles et à venir.

Si vous deviez choisir un événement marquant pour la SEM LMA, lequel serait-il ?

Le projet de l'ESTACA fait figure d'exemple par son envergure et ses ambitions. Les travaux de réhabilitation du bâtiment s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés dans la stratégie de l'enseignement supérieur : développement de l'offre de formation supérieur, soutien à la recherche et renforcement de l'attractivité du campus. À horizon 2030, ce sont 10 000 étudiants et alternants post-bac qui devront être accueillis sur le campus.



Pourquoi créer une nouvelle activité de Foncière et quels objectifs à 1 an ? À plus long terme ?

La revitalisation commerciale des centres-villes et centre-bourgs représente un enjeu majeur de l'attractivité des territoires. C'est pourquoi, en partenariat avec la Banque des Territoires et d'autres partenaires privés, sera créée une foncière de redynamisation commerciale courant 2024 par la SEM. Constituée d'un capital social de 2,0 M€, la foncière sera un puissant outil au service des collectivités pour intervenir à l'échelle de la ville, avec par exemple des opérations dans des rues commerçantes spécifiques. Concrètement, elle pourra racheter des cellules commerciales ou d'habitation pour les réhabiliter et remédier à la vacance de ces espaces. La foncière disposera d'un portefeuille à court terme d'une douzaine de biens dont 6 sont d'ores et déjà identifiés.

Quel est le potentiel de développement de la SEM LMA ?

Grâce à l'expertise et aux compétences de son équipe, la SEM est destinée à devenir un acteur central dans l'accompagnement des transitions urbaines et des projets immobiliers en Mayenne, pour les acteurs publics comme privés. Conformément à son plan stratégique élaboré en 2023, la SEM a vocation à intervenir sur un ensemble d'activités complémentaires : renouvellement urbain, construction et réhabilitation de bâtiments durables, gestion locative axée sur la performance énergétique. Le soutien à la production d'énergies renouvelables représente plus particulièrement un axe fort de développement dans les prochaines années.



Construction de bâtiments à la hauteur des ambitions de la Mayenne

Laurent Ruisseau
Directeur de la Construction et du Patrimoine

Répondre aux futurs enjeux du territoire, c'est aussi construire et maîtriser l'acte de bâtir des équipements de qualité et adaptés aux besoins des mayennais, quelle que soit l'ampleur du projet.

Cette année, le pôle construction a piloté simultanément 12 opérations de 500 K€ HT à 10 000 K€ HT de travaux, mêlant conception et réalisation. Plus de 20 missions lui ont été confiées soit en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage soit en qualité de mandataire pour le compte de collectivités ou de privés pour des projets très variés : tertiaire, commerce, service, artisanat ou équipement public.

LMA affirme sa volonté avec ses clients et les maîtres d'œuvre de construire des bâtiments utiles et vertueux, aux consommations maîtrisées. Le développement des prestations d'accompagnement des collectivités démontre leur besoin de bénéficier d'une expertise dans la construction mais aussi la gestion des marchés, des financements... L'équipe s'est ainsi structurée afin de pouvoir répondre à la demande croissante avec 4 opérationnels qui se partagent l'ensemble des projets.

Des équipements au cœur de l'attractivité des territoires

L'ESTACA fait figure d'exemple par son envergure et ses ambitions. Les travaux de réhabilitation et de réorganisation des surfaces du bâtiment ont été lancés le 7 octobre 2022, pour une livraison en septembre 2024.

L'enjeu est double : concevoir un bâtiment qui réponde aux besoins des étudiants et des personnels, tout en exprimant les ambitions locales d'accompagner le développement de l'enseignement supérieur en Mayenne. C'est ainsi que deux nouveaux bâtiments, d'une superficie totale de 6 000 m² seront construits en prenant en compte la nécessité de réduire l'impact carbone et afficher de hautes performances énergétiques.

Jean-Michel Durepaire
Directeur de l'ESTACA de Laval



«L'école d'ingénieurs ESTACA, spécialisée dans les transports et nouvelles mobilités (aéronautique, automobile, spatial, ferroviaire et naval), doit répondre à l'attractivité accrue de son site lavallois. L'idée est de développer notre offre de formations et nos activités de recherche, ce qui implique de disposer de davantage d'espace, pour garantir la qualité des conditions d'études et le déploiement des essais expérimentaux.

L'art de construire un bâtiment qui réponde à l'ensemble de nos contraintes est complexe. Heureusement, Laval Mayenne Aménagements est à nos côtés pour trouver des réponses adaptées à notre commande, dans un souci constant de sobriété à la fois budgétaire, énergétique et écologique.

Notre collaboration avec LMA a été fructueuse : nous avons rapidement mis en place une organisation qui a été efficace tout au long du projet. La communication entre nous, la proximité et la réactivité sont primordiales, entre nos deux structures mais aussi avec l'architecte, la maîtrise d'œuvre et tous les acteurs du projet, pour partager les informations de façon synchronisée et avancer ensemble dans les meilleures conditions possibles.»



Coup d'œil dans le rétro...
Cérémonie de la pose de la première pierre de l'extension de l'ESTACA fin 2022



Construction du Pôle Culture et Jeunesse Intercommunal à Lassay-les-Châteaux

Nouvel équipement de Mayenne Communauté, le Pôle Culture Jeunesse Intercommunal a pour vocation de regrouper les entités culturelles et jeunesse du territoire du Horps-Lassay afin de leur offrir un lieu ouvert et évolutif, adapté aux nouvelles pratiques.

Situé sur la commune de Lassay-les-Châteaux, le projet s'étend sur 3 niveaux pour répondre à chacune des activités principales à savoir une médiathèque, un conservatoire de danse, de musique et de théâtre, un espace jeune et une salle d'actions culturelles. Il vient renforcer la visibilité de l'offre culturelle et de services publics et favoriser les projets transversaux. La livraison de l'opération est prévue pour le premier semestre 2025.

Visite guidée du
Pôle Culture et Jeunesse
de Lassay-les-Châteaux



Chiffre-clé

Les quatre principales opérations de construction totalisent **25 M€ HT** de travaux

Bruno Darras
Maire de Chailland



Piloter un projet de rénovation de gymnase

«La commune de Chailland possède une salle de sports construite en 1983. Depuis cette date, aucune rénovation importante n'avait été réalisée, avec pour conséquence un équipement ne correspondant plus aux normes actuelles, en particulier d'accessibilité (les vestiaires sont à l'étage).

Sa rénovation est programmée pendant la mandature 2020-2026 mais l'équipe municipale ne peut piloter seule un projet d'une telle ampleur. Nous avons pris contact avec LMA afin de connaître les modalités de partenariat puis avons fait le choix de leur donner mandat. Grâce à eux, nous avons lancé l'appel d'offres pour la maîtrise d'œuvre en février 2023. Ainsi, l'Avant-Projet Définitif est validé fin 2023. Grâce à LMA, nous avons un projet conforme à nos attentes et qui respecte les échéances.»

Christian Sabran
Maire de Champéon

Accompagner l'arrivée d'un nouveau médecin



«Nous avons reçu la demande d'un médecin souhaitant s'installer sur la commune de Champéon mais n'avions pas de local adapté à ses besoins. Le Conseil Municipal a décidé de réhabiliter l'ancienne mairie, ainsi qu'une maison d'habitation en cabinet médical. Nos compétences ne nous permettaient pas d'instruire un projet de cette ampleur, avec des normes et des contraintes spécifiques sans s'appuyer sur un organisme compétent, ainsi qu'un architecte.

Après discussion avec le Président de Mayenne Communauté, le Conseil Municipal a décidé de prendre contact avec LMA afin de nous assister sur la maîtrise d'ouvrage de ce projet.

Les délais sont tenus, malgré un calendrier serré. L'architecte a su tenir les délais et motiver les entreprises.

Nous sommes très satisfaits de l'accompagnement de LMA. Mme Trottier a lancé ce projet, repris par Mme Le Boudec. Elles ont su anticiper dans le détail pour qu'il n'y ait pas de perte de temps entre les entreprises, tout en respectant l'enveloppe budgétaire. Le résultat final correspond à nos attentes et à celles du médecin, qui a été impliqué dans le projet depuis le début.»



Pourvoyeur de patrimoine adapté aux besoins des locataires

Jérémie Leroux
Gestionnaire de patrimoine

Investisseur local et propriétaire-bailleur à l'écoute de ses locataires

Au 31 décembre 2023, la SEM LMA est propriétaire d'un patrimoine diversifié de 28 bâtiments dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat, du tertiaire, de la santé et des services. Elle assure elle-même la gestion locative de son patrimoine (sauf pour les immeubles en copropriété). Le montant des travaux réalisés par la SEM pour l'année 2023 s'élève à 203 000 € TTC.

La SEM, en lien avec ses locataires, définit annuellement un programme d'entretien et de renouvellement. Outre le maintien en bon état d'usage, un des objectifs affichés est de permettre une meilleure performance énergétique des bâtiments. En 2023, 56 800 € TTC ont été dédiés à l'entretien de ces derniers. A titre d'exemple, les deux plus gros chantiers énergétiques concernent le bâtiment industriel Districoff à Laval avec un relamping total et le changement de l'ensemble des convecteurs du Centre d'Action Médico-Social Précoce (CAMPS) de Laval.

2023 : une année pour préparer la foncière

Laval Mayenne Aménagements, en partenariat avec la Banque des Territoires, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et la CCI de la Mayenne, s'est fixé pour objectif de créer en 2024 une foncière de redynamisation.

Le but étant de soutenir le dynamisme des centralités du territoire. L'année 2023 a donc été consacrée à la préparation du projet : du recrutement d'un gestionnaire du patrimoine à la recherche des premières cellules commerciales à acquérir et l'établissement d'un plan d'affaires.

L'année a aussi été l'occasion d'une réflexion sur les missions confiées à la foncière pour répondre à un besoin d'accompagnement global des futurs clients, allant des phases préalables à la réalisation. Il s'agit de négociation avec les propriétaires, des études de faisabilité, d'approfondissement du projet / de la programmation et d'aide à la coordination.

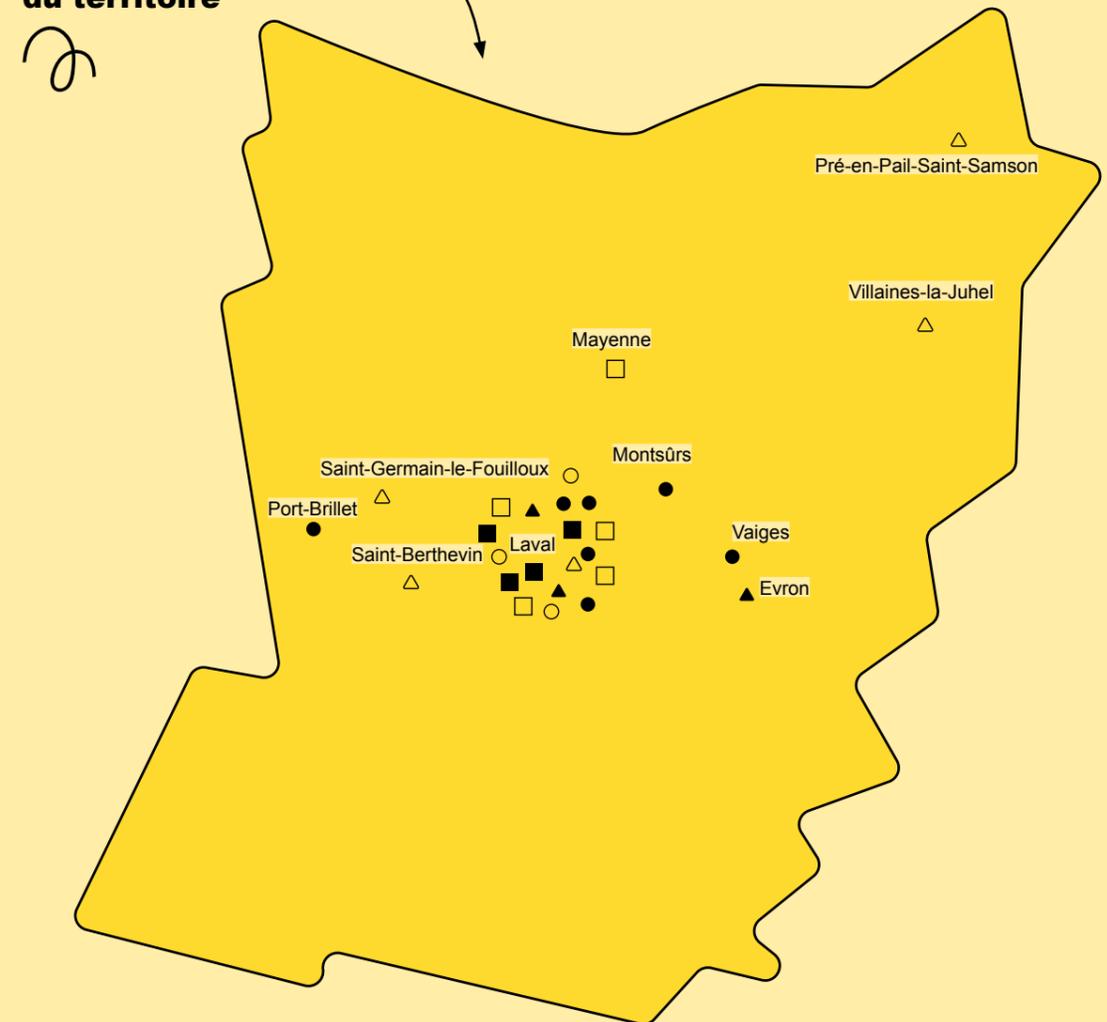
Quelques bâtiments commencent à être sélectionnés à Laval, Mayenne ou encore Ernée pour préparer le lancement de la foncière en 2024



Premières présentations du projet de la foncière au Salon des Maires de la Mayenne en octobre



Un parc immobilier diversifié au service du territoire



Industrie

- △ Louverné Moldtecs (cession 2023)
- △ Pré-en-Pail-Saint-Samson Saglam France
- △ Saint-Berthevin Gruau
- △ Villaines-la-Juhel MPO

Tertiaire

- Laval Licorne
- Laval Coriolis
- Laval Téléperformance
- Laval Murat
- Mayenne Maison de Santé St Martin

Artisanat

- ▲ Laval Zi Le Millenium 1 Bat 1
- ▲ Laval Zi Le Millenium 1 Bat 2
- ▲ Evron Pôle Artisanal

Santé

- Laval Ehpad Croix de Pierre
- Laval MSP Ferry
- Laval CAMSP
- Mayenne PSI
- Laval Bâtiment 45 Ferrié

Services

- Laval parking Haute Chiffolière
- Laval France Travail Ferrié
- Laval France Travail Saint-Nicolas
- Montsûrs Gendarmerie
- Port-Brillet Gendarmerie
- Vaiges Gendarmerie

Commerce

- Laval Bourny
- Laval Carrousel
- Laval Massena
- Saint-Germain-le-Fouilloux





Le Groupement d'Intérêt Économique pour une mutualisation de l'expertise

Johann Simon
Secrétaire général GIE LMA

Le groupement d'intérêt économique (GIE) Laval Mayenne Aménagements est un outil de mutualisation des fonctions dites « support », qui comprend les fonctions comptables, finances, communication, gestion administrative, logistique, gestion de la vie sociale ou encore juridiques. Le GIE LMA est ainsi composé d'une équipe pluridisciplinaire de six collaborateurs.

Le GIE LMA au service de sociétés remarquables du territoire

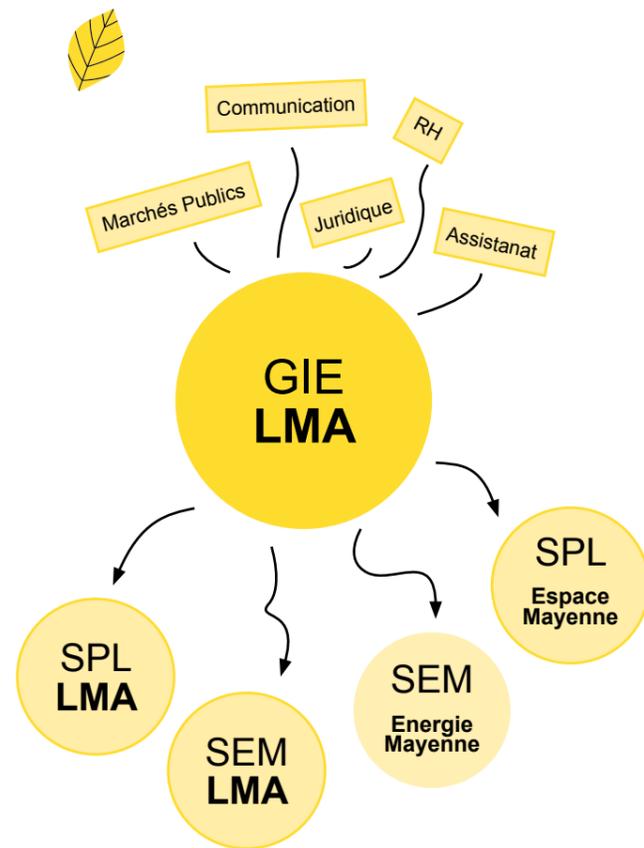
Historiquement créé pour accompagner le développement du groupe Laval Mayenne Aménagements, le GIE a eu l'honneur, durant l'exercice 2023, de bénéficier de la confiance de la SPL Espace Mayenne et de la SEM Énergie Mayenne.

Pour ces deux structures, le groupe Laval Mayenne Aménagements s'est initialement positionné comme structure de soutien, avec pour mission de faciliter la création de ces entités et leur démarrage d'activité.

La poursuite et le développement des relations est avant tout une histoire humaine. La SPL Espace Mayenne a ainsi été accueillie au sein des locaux du groupe LMA jusqu'à l'ouverture de l'équipement. La SEM Énergie Mayenne a régulièrement invité les collaborateurs du groupement durant la phase de constitution de la société, notamment le jour de sa création.

Au-delà du facteur humain, le regroupement de ces quatre acteurs locaux s'est construit comme une évidence. Les structures présentent des spécificités en commun, ainsi que des métiers et des secteurs d'intervention complémentaires, lesquels contribuent naturellement à justifier la mutualisation des fonctions supports. Cela permet également de structurer ces fonctions, avec pour objectif d'offrir aux membres du GIE des compétences pluridisciplinaires de proximité.

Formellement, ces deux entités sont devenues membres du groupement le 1er juillet 2023. Les coûts de fonctionnement du GIE sont répartis entre ses membres par application des clés de répartition approuvées par l'assemblée générale. Le groupement n'ayant pas d'activité commerciale et n'intervenant que pour ses membres, son résultat annuel est neutralisé à l'expiration de chaque exercice comptable.



Pourquoi avoir intégré le GIE ?

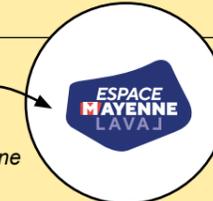


Christophe Lemarié
Directeur technique SEM Énergie Mayenne

«La Société Energie Mayenne a été créée en octobre 2021. Les études préalables à sa création ont montré l'importance stratégique d'une gestion administrative et financière immédiatement opérationnelle. Les questions juridiques sont en outre constantes dans nos activités (baux, accords de partenariats, prise de participation...).

Les administrateurs de la SEM Energie Mayenne connaissaient pour la plupart l'ingénierie déjà apportée sur ces points par le GIE. Il est apparu évident pour tout le monde de signer dans un premier temps une convention de partenariat et ensuite une adhésion au GIE. Après plusieurs mois de travail en commun, le bilan est extrêmement positif sur tous les points : RH, comptabilité, juridique...

L'équipe du GIE joue d'ores et déjà un rôle fondamental dans la stabilité et l'efficacité de la SEM Energie Mayenne. Cette adhésion confirme l'intérêt de la mutualisation de ce type de compétences entre structures mayennaises, elle permet aussi à l'équipe de la SEM Energie Mayenne de se focaliser sur son cœur de métier : le développement des énergies renouvelables dans notre département.»



Eric Dussollier
Directeur SPL Espace Mayenne

«Le partenariat entre la SPL Espace Mayenne et le groupe LMA se construit depuis l'année 2019, année de création de la société.

L'accompagnement du GIE LMA s'est ainsi poursuivi tout au long de la préparation de l'ouverture de l'équipement. Depuis 4 ans, le GIE est notre partenaire de confiance pour la mise en œuvre quotidienne de nos activités administratives (traitement de la facturation, conventionnement, organisation des instances, etc.).

Notre volume d'activités est conséquent, mais ne nous permet pas d'embaucher à temps plein les expertises nécessaires à notre fonctionnement. Le recours au GIE LMA constitue un levier d'action important pour la société, cela nous permet de disposer de forces vives, disponibles et réactives sur des projets que nous menons ensemble. La communication entre nos deux structures est fluide, les relations efficaces et de proximité.

Nous avons en commun la volonté de nous inscrire dans une démarche d'amélioration continue afin de proposer des services irréprochables à nos clients, partenaires et fournisseurs.»



Bénéficiaire de l'expertise sur un temps partagé sans précariser l'emploi

L'enseigne MAYAGE désigne 2 Groupements d'Employeurs, GEM 53 et PEPS 53, implantés en Mayenne, qui accompagnent durablement les entreprises, les associations et les collectivités territoriales, en leur proposant des compétences spécifiques à temps partagé.

Ce mode d'emploi atypique permet aux salariés de mutualiser leur temps de travail au sein de plusieurs structures et de bénéficier d'un CDI selon le temps choisi. En faisant appel à Mayage, LMA bénéficie donc de l'expertise présente localement, pour un nombre restreint d'heures, sans avoir recours à l'intérim ni précariser l'emploi.

Durant l'exercice 2023, les équipes du GIE LMA ont accueilli une collaboratrice mise à disposition par Mayage. Sa présence a été un véritable atout pour le pôle comptabilité/finances durant l'année, son renfort permettant de soutenir le Groupement durant une période de structuration importante.





RSE : une démarche à cœur, dorénavant formalisée

Laura Trottier et Constance Mazé
Co-responsables de la démarche RSE

Sensible aux enjeux sociaux et environnementaux et engagé depuis toujours, LMA a souhaité formaliser sa démarche en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE). L'animation du projet RSE et sa gouvernance ont été renforcées en 2023 par la nomination et la formation de deux coordinatrices RSE qui pilotent la démarche pour les trois sociétés du groupement LMA.

Les actions de LMA s'inscrivent autour de trois thèmes :



Sur chaque thème, des leviers d'amélioration sont identifiés et des plans d'actions seront proposés et progressivement mis en œuvre. L'objectif étant de se concentrer sur ces trois thèmes prioritaires pour 2024 avant de pouvoir se consacrer aux enjeux secondaires dans les années futures.

Laura, responsable démarche RSE

«En 2022, alors que nous avons mené une étude 360 degrés afin de définir notre stratégie 2023-2029, un point saillant est ressorti des interviews menées : la RSE n'était pas assez présente quand il était question de LMA.

Non pas qu'elle n'existait pas, mais qu'elle n'était pas visible. Afin de pouvoir communiquer sur ce que nous faisons de bien et nos engagements, tant au niveau de nos clients, partenaires, actionnaires ou encore collaborateurs, nous nous sommes engagés dans une formalisation et un pilotage de notre approche RSE. Cette démarche a aussi été poussée par nos collaborateurs et leurs attentes vis-à-vis du Groupement concernant ces questions. L'équipe est en effet largement engagée et nous prévoyons pour 2024 de leur laisser l'opportunité, par petits groupes et de manière autonome, de faire avancer les sujets prioritaires qui ont été sélectionnés collégalement en 2023.

Après une année dédiée à notre diagnostic, 2024 sera une année de mise en œuvre, je suis persuadée qu'avec la force du collectif nous atteindrons les objectifs que nous nous sommes fixés. C'est pour ma part avec grand plaisir et motivation que j'occupe le rôle d'animatrice de la démarche, fortement ancrée dans le quotidien des collaborateurs de Laval Mayenne Aménagements.»

Chiffres-clés 2023 :

100% des salariés ont été formés & sensibilisés à la démarche RSE pour l'intégrer dans leur métier au quotidien

2 actions menées par les collaborateurs : World Clean-up Day et Boîtes Solidaires

1 fresque climat

Accompagnement par **1** agence spécialisée pour réaliser notre bilan carbone

Formalisation d'**1** note de gouvernance concernant le soutien et l'accompagnement d'actions en faveur de l'environnement et la biodiversité en Mayenne.

Nombre d'heures d'insertion générées pour les marchés signés en 2023 :

9 255 heures

- réparties de la façon suivante :
- Place du 11 novembre : 3 900 h
- Halles de Laval : 2 415 h
- Pôle culture et jeunesse de Lassay : 2 790 h
- Commer : 150 h

Des actions en lien avec l'environnement, le social et l'art & la culture

Laval Mayenne Aménagements favorise les actions en lien avec son activité, son territoire d'exercice et surtout sa Raison d'Être : **Accompagner et accélérer les transformations pour façonner un cadre de vie sobre et durable avec et pour toutes les générations mayennaises.**



Une équipe engagée pour une planète sans déchets !

L'équipe s'est mobilisée à l'occasion du World Clean-Up Day pour ramasser les déchets autour de la gare ainsi qu'à la ZAC Ferrié. Bilan : environ 3 sacs poubelles de 100L, cinq bouteilles d'1,5L de mégots et quelques objets encombrants ont été récoltés sur une matinée.



Un opéra-buffet à la fonderie de Port-Brillet

Pauline Kemgna-Wandji, chargée d'opérations chez LMA, a été la principale intermédiaire entre l'association In Paradisum et Laval Agglomération pour la tenue de la représentation « La Belle Hélène » de Jacques Offenbach au sein de la fonderie. Les événements culturels participent activement à la découverte et au dynamisme de ce site symbolique pour le village, chargé d'une histoire de quatre siècles et fermé au public depuis 2011. Une superbe représentation dans un lieu unique à laquelle a assisté une partie de l'équipe LMA.



Un quartier qui se découvre par l'art

LMA a soutenu financièrement le collectif Good Good Moods pour investir les locaux vacants de la légumerie de l'ancienne caserne militaire Ferrié. Une exposition de street art est à découvrir à l'intérieur et autour du bâtiment avant sa démolition prévue en 2024. Il laissera la place à une opération de logements collectifs bas-carbone.



Signature d'une convention avec le SDIS 35

Benoît Deniard, Directeur d'exploitation du stationnement Léopark, est également Chef du centre d'incendie et de secours de Louvigné-de-Bais (35). À son arrivée chez LMA, une convention « Démarche de soutien à la politique du volontariat chez les sapeurs-pompiers » a été signée. L'intérêt de cette convention est d'encadrer les modalités de la disponibilité opérationnelle afin de mieux concilier l'activité professionnelle avec les activités de sapeur-pompier volontaire, permettant ainsi à notre Directeur d'exploitation de participer aux missions de secours et ainsi contribuer à l'intérêt général, comme il le fait déjà depuis de nombreuses années.

Les visages de Laval Mayenne Aménagements

Tableaux comptables

Groupement d'Intérêt Economique - GIE



Jean-Marc Besnier
Président GIE LMA
et Directeur général de la
SPL et de la SEM LMA



Johann Simon
Secrétaire général



Magalie Blin
Assistante de Direction



Corinne Triolet-Landelle
Comptable



Valérie Tournerie
Assistante administrative
et comptable



Céline Bouttard
Gestionnaire de
marchés



Anne-Laure Trévisan
Gestionnaire
d'opérations



Flore Boussié
Chargée de mission
communication

Société d'Economie Mixte - SEM



Florian Bercault
Président SEM LMA



Laurent Ruisseau
Directeur de la Construction
et du Patrimoine



Jeanne Le Boudec
Chargée d'opérations



Laurina Trottier
Chargée d'opérations



Jérémy Leroux
Gestionnaire de
patrimoine

Société Publique Locale - SPL



Bruno Bertier
Président SPL LMA



Audrey Lagautrière
Directrice de
l'Aménagement



Constance Mazé
Chargée de mission



Pauline Kemgna-Wandji
Chargée d'opérations



Ludovic Raison
Chargé de travaux

Stationnement



Benoît Deniard
Directeur d'exploitation
du Stationnement

Équipe transférée au 1^{er} janvier 2024
dans le cadre de la reprise de Délégation
de Service Public

| SEM | |
|--|---|
| Actif | Passif |
| Immobilisations : 21 350 465 | Capitaux propres : 7 737 124 |
| Stocks : 4 643 | Provisions : 439 868 |
| Acomptes versés : 166 305 | Dettes : 21 016 561 |
| Créances : 5 005 106 | Produits constatés d'avance : 376 613 |
| Charges constatées d'avance : 75 400 | |
| Trésorerie : 2 968 247 | |
| total | 29 570 166 |

| Résultats |
|--|
| Chiffre d'affaires : 5 052 819 |
| Résultat d'exploitation : 987 083 |
| Résultat financier : 470 058 |
| Résultat courant : 517 025 |
| Résultat exceptionnel : 11 668 |
| Impôt sociétés : 126 396 |
| Résultat net : 378 961 |

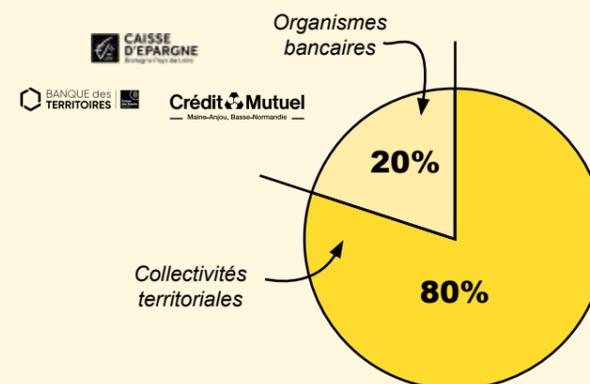
| SPL | |
|--|---|
| Actif | Passif |
| Immobilisations : 25 991 | Capitaux propres : 1 427 074 |
| Stocks : 3 302 934 | Provisions : 381 867 |
| Acomptes versés : 271 047 | Dettes : 5 047 630 |
| Créances : 1 773 151 | Produits constatés d'avance : 695 157 |
| Charges constatées d'avance : 37 414 | |
| Trésorerie : 2 141 191 | |
| total | 7 551 728 |

| Résultats |
|--|
| Chiffre d'affaires : 3 882 373 |
| Résultat d'exploitation : - 152 521 |
| Résultat financier : - 23 |
| Résultat courant : - 152 544 |
| Résultat net : - 152 544 |

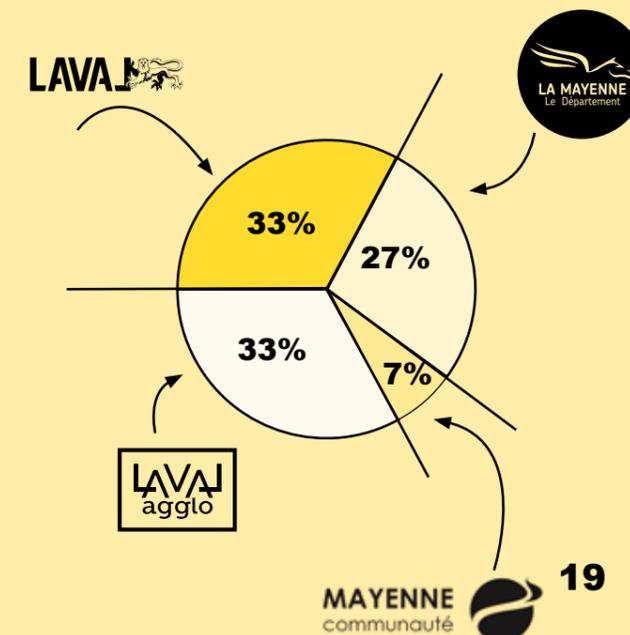
| GIE | |
|--|----------------------------|
| Actif | Passif |
| Acomptes versés | Dettes : 105 483 |
| Créances : 38 743 | |
| Charges constatées d'avance : 27 348 | |
| Trésorerie : 30 067 | |
| total | 105 483 |

| Résultats |
|-------------------------------------|
| Chiffre d'affaires : 479 528 |
| Résultat net : 0 |

Capital social SEM LMA
Capital social : 3 829 961,25 Euros,
Poids en pourcentage des actionnaires du capital.



Capital social SPL LMA
Capital social : 1 500 000 Euros,
Poids en pourcentage des actionnaires sur le capital.





LAVAJ MAYENNE

aménagements

