Dossier de presse

Inauguration

Lundi 30 janvier 2012

SENASUD, l'ouverture

au territoire

La société d'économie mixte SENASUD

L'ouverture au territoire

En janvier 2011, Le Grand Narbonne revoyait sa politique d'aménagement, en engageant un processus de changement vis-à-vis de la société d'économie mixte SENASUD. Objectif visé : conduire la société d'économie mixte SENASUD à fonctionner de manière autonome vis-à vis de ses services avant la fin 2011. Pari tenu, en janvier 2012, la SENASUD, présidée désormais par Tristan Lamy, vice-président du Grand Narbonne, (la collectivité en est le principal actionnaire), a quitté l'Hôtel d'Agglomération pour aménager dans ses nouveaux locaux, rue Jean Jaurès à Narbonne.

Créée en 1987 pour accompagner le développement économique de Narbonne, son rôle d'aménageur (achat de terrains, viabilisation, vente) est alors exclusivement tourné vers les entreprises, avec les zones d'activités de la Coupe à Narbonne et celle de Montredon. Depuis, le contexte a changé. La communauté d'agglomération s'est élargie, sa politique d'aménagement revue à la hausse. La SENASUD est aujourd'hui **une entreprise publique locale autonome,** qui peut prétendre rivaliser avec les sociétés d'économie mixte d'aménagement des territoires voisins, que ce soit celui de la SEBLI à Béziers ou la SAFU à Perpignan. Sa mission dépasse à présent le seul développement économique du périmètre du territoire, puisqu'avec ses champs de mission élargis, elle sera à même de répondre à des appels d'offre externes au territoire. De plus, sa capacité d'intervention est également étendue au développement de zones d'habitat et de bureaux ainsi qu'aux équipements publics. Avec en perspective la fusion avec SEPOMED en juin 2012, la société d'économie mixte de Port la Nouvelle, gérée par la CCI de Narbonne - Lézignan-Corbières - Port la Nouvelle, ses moyens seront largement renforcés. **SENASUD : une société d'économie mixte qui a tout d'une grande.**

SENASUD... aujourd'hui

Président Directeur Général : Tristan Lamy

Directeur : Alain Vincent

Date de création : 19 juin 1987

Capital : 240 000 €

Statut juridique : Société anonyme d'économie mixte locale

Siège social : 29, rue Jean Jaurès à Narbonne

FICHE IDENTITÉ DE LA SENASUD

La société d'économie mixte SENASUD réalise des opérations d'aménagement, d'habitat, de construction et d'exploitation, soit pour le compte des collectivités publiques ou de leurs émanations, soit pour celui de personnes privées, ou encore pour le compte de la société elle-même.

Son positionnement

• La société d'économie mixte est un opérateur privé du Grand Narbonne.

• En complémentarité d'action avec les collectivités locales, les chambres consulaires et autres partenaires institutionnels

Ses champs de missions

• Développement économique durable
• Aménagement du territoire : parcs d'activité innovante, quartiers d'habitat, zones commerciales et touristiques...
• Réalisation et gestion d'équipements publics
• Rénovation urbaine et requalification de centre ville

Une équipe renforcée autour du PDG

→ **Alain Vincent**, Directeur (par convention avec la SCET)

→**Daniel Rimédi**, Comptable

→**Julie Laborie**, Responsable d'opérations

→**Marie-Claude Doumerg**, Assistante technique et de direction.

FONCTIONNEMENT de la SENASUD

Son mode de gouvernance

• Un Conseil d'Administration de **12 membres**, présidé par Tristan Lamy.
- Jacques Bascou, Michel Farnole, Guy Marsotto, Monique Macphail, Gérard Gautier pour Le Grand Narbonne
- Tristan Lamy et Jean Fabre pour la Ville de Narbonne
- Bernard Ballester et Jean-Hugues Silberman pour la CCI
- Pierre Vera pour la Chambre des Métiers et de l 'Artisanat
- Jérôme Garros pour la Caisse d'Epargne
- Philippe Barthelemy pour le Crédit Agricole du Languedoc

• Un Bureau de **5 membres** issus du Conseil d'Administration représentant les principaux actionnaires : collectivités territoriales et chambres consulaires.

Ses actionnaires

• Les collectivités territoriales sont majoritaires en capital : **Le Grand Narbonne** et **la Ville de Narbonne**.

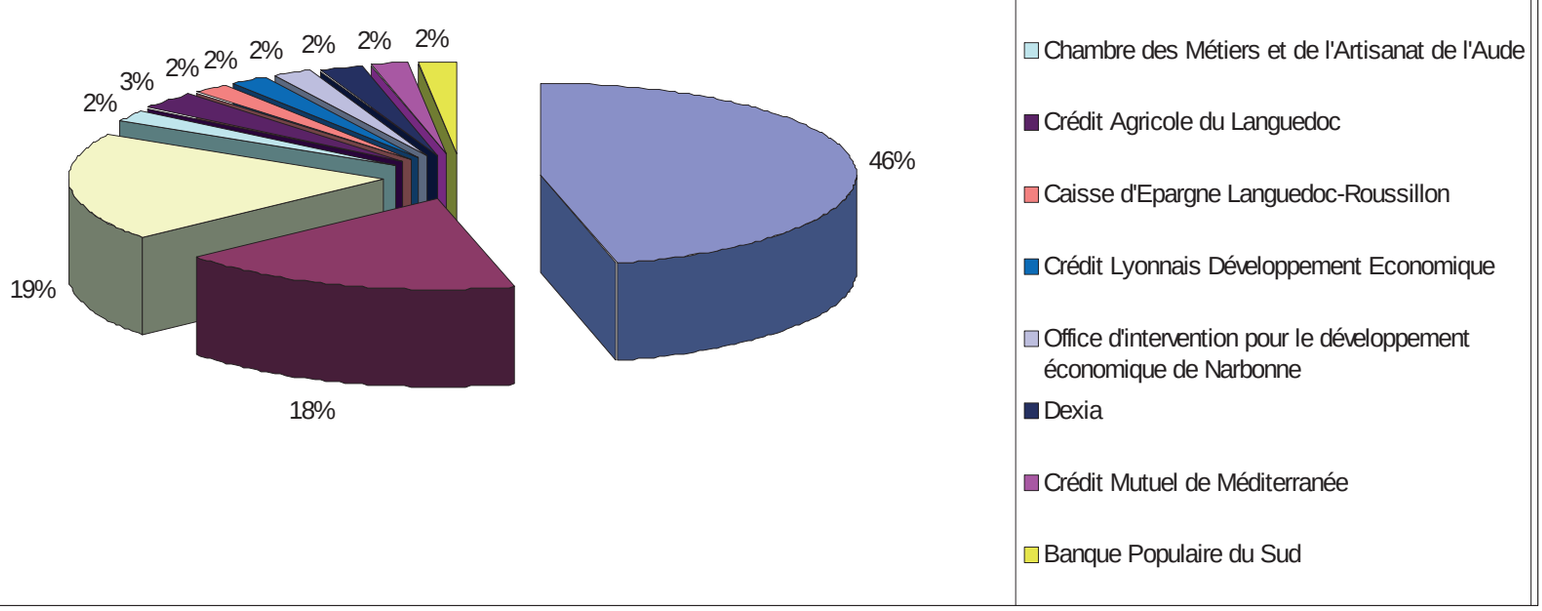
• Les actionnaires autres que les collectivités territoriales sont minoritaires en capital : La Chambre de Commerce et d'Industrie de Narbonne- Lézignan- Port la Nouvelle / Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude / Crédit Agricole du Languedoc / Caisse d'Epargne du Languedoc Roussillon / Crédit Lyonnais développement économique / Office d'Intervention pour le développement économique de Narbonne / DEXIA / Crédit Mutuel de Méditerranée / Banque Populaire du Sud

Au total, **12 actionnaires** pour un capital de **240 000 € dont 64 %** détenus par Le Grand Narbonne et la ville de Narbonne.

Budget – les chiffres clefs 2010

Total bilan : 21 M€
Travaux : 2.7 M€
Chiffre d'affaires : 2.35 M€
Bénéfice net : 85 K€

Répartition du capital de Sena Sud



Un nouveau PDG à la tête de SENA SUD : Tristan Lamy, conseiller municipal à la ville de Narbonne et Vice-Président du Grand Narbonne, délégué au Développement économique, à l'Enseignement supérieur et à la Recherche

C'est en date du 12 décembre 2011 que le Conseil d'administration de SENASUD nommait Tristan Lamy Président Directeur Général de la Société d'économe mixte. Ce dernier prend donc la suite de Jacques Bascou, toujours membre du conseil d'administration par ailleurs. Premier acte fort : de nouvelles orientations sont définies, qui visent à élargir les champs de mission de la société sur des **opérations d'aménagement durable et à forte valeur ajoutée**, dédiées notamment à l'accueil d'entreprises exogènes, créatrices d'emplois et à fort potentiel en recherche et développement. Outre la réalisation des parcs d'activité économique décidée en lien étroit avec les chambres consulaires, le Président Directeur Général s'emploie d'ores et déjà à diversifier l'activité de SENASUD. **L'objectif étant de favoriser autant la création de capacités nouvelles d'habitat que la réalisation des équipements publics inhérents à la croissance démographique et au progrès social et culturel.**

En dotant la société d'économie mixte SENASUD de **moyens propres de fonctionnement** ainsi que d'une organisation adaptée **à son plan d'affaires**, le Président Directeur Général répond ainsi aux ambitions des élus du Grand Narbonne en matière de développement économique, des ambitions partagées avec les différents actionnaires de la société d'économie mixte.

Enfin, pour rationaliser l'action publique, la SENASUD engage un dispositif de fusion avec la **SEPOMED**, la SEM de Port-la Nouvelle, dont la CCI de Narbonne - Lézignan-Corbières - Port la Nouvelle, détient 34 % du capital.

De nouveaux locaux pour SENASUD

Afin d'affirmer son autonomie vis-à-vis de son principal actionnaire, la société d'économie mixte SENASUD dispose aujourd'hui de ses propres locaux, à proximité de l'Hôtel d'Agglomération.

Une opportunité s'est présentée au second étage de l'immeuble situé au 29, rue Jean Jaurès. Il s'agit d'un logement de 60 m² formé de 4 pièces dans lequel pourront prendre place 6 postes de travail avec cave et local d'archives de 50 m² en sous-sol. Le bail commercial a pris effet au 1er août 2011.

La fusion avec la SEPOMED (SEM de Port La Nouvelle)

Répondant à la demande de ses actionnaires majoritaires (Le Grand Narbonne, la ville de Narbonne et les Chambres consulaires), **SENASUD** engage en plein accord avec la ville de Port La Nouvelle un dispositif de fusion avec la SEPOMED.
Un comité technique ad hoc, issu des deux SEM et piloté par SENASUD, est chargé de coordonner les actions à conduire en commun : évaluation des sociétés qui fixera la parité d'échange, mise au point d'un pacte d'actionnaires qui définira les règles de gouvernance de la nouvelle entité, mise au point du traité de fusion qui sera soumis au vote des Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires avant le 30 juin 2012.
Cette opération s'inscrit dans une démarche concertée d'intérêt général pour la **rationalisation de l'action publique** au bénéfice des citoyens du Grand Narbonne, du développement économique durable par l'aménagement du territoire et la création d'emplois et de richesses.

Une adhésion au réseau SCET

La SENASUD est membre du réseau des sociétés d'économie mixte de la SCET. Pour rappel, la SCET (pour Services Conseil Expertises Territoires) est une filiale du Groupe de la Caisse des Dépôts qui développe depuis plus de 50 ans une activité de conseil auprès des collectivités territoriales et de leurs sociétés d'économie mixte, en métropole et en outre-mer, dans les métiers de l'aménagement, de l'immobilier et de la gestion des équipements publics.
Une convention de management a été contractée entre la SENASUD et la SCET.

Un projet d'entreprise en phase avec les grandes orientations politiques

Le projet d'entreprise de la SENASUD confirme les axes de développement contenus dans le projet d'agglomération « VOIR GRAND »

→ l'important développement économique attendu par l'extension du port industriel de Port la Nouvelle et ses retombées induites en termes de créations d'emplois et d'accueil des populations actives ;

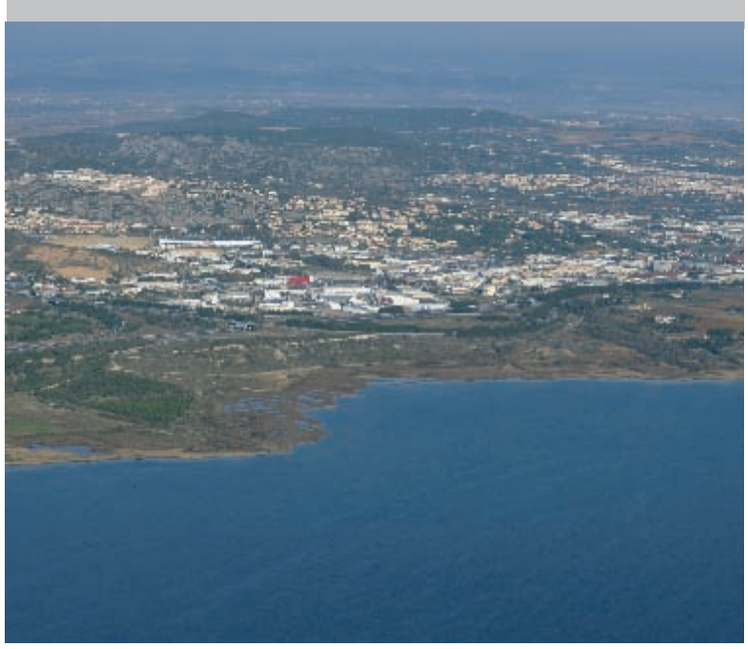
→ le besoin d'un aménagement durable du littoral, respectueux de l'environnement ;

→ les potentialités de développement touristique liées aux demandes d'accueil supplémentaire des ports de plaisance et aux besoins d'agrandissement, de restructuration et de modernisation des stations balnéaires existantes ;

→ une croissance démographique forte ainsi que du nombre des ménages ;

→ une offre de services et de logements insuffisante et inégalement répartie sur le territoire accentuant les déséquilibres entre Narbonne et les autres communes de la communauté d'agglomération ;

→ une infrastructure des transports à compléter et à moderniser en connexion et complémentarité avec la future gare TGV.



Un plan d'affaires adapté à de nouvelles ambitions

• Un outil au service de l'aménagement et du développement du territoire

SENASUD est l'un des outils majeurs de la politique du Grand Narbonne en matière d'aménagement de parcs d'activité économique, en particulier sur Narbonne et Montredon-des-Corbières. Elle intervient pour la construction et la gestion d'immeubles industriels et artisanaux Notamment sur les secteurs de Plaisance et de la Coupe.

• Une offre adaptée et ciblée

Aujourd'hui, la société d'économie mixte envoie un signe fort de repositionnement en tant qu'**opérateur économique majeur du renouveau avec la réalisation du premier campus d'entreprises innovantes dans l'Aude.** Au coeur du Parc Méditerranéen de l'Innovation, situé sur les hauts de La Coupe à Narbonne, le **campus d'entreprises innovantes** est dédié à l'implantation des entreprises innovantes.

• Des champs de mission élargis

Sont à l'étude également **les opérations d'aménagement de zones d'habitat nouvelles et de rénovation urbaine en centre ancien de Narbonne**.

La SENASUD envisage **une diversification de ses activités concertée avec les chambres consulaires,** répondant ainsi à la volonté du Grand Narbonne d'impulser le développement en fonction des besoins et des capacités du territoire.

• Des projets de nouvelles ZAC et équipements publics

En matière de production de **ZAC nouvelles et d'équipements publics** (neufs ou à restructurer). Cette diversification est rendue nécessaire par les aménagements et constructions (logements, immeubles tertiaires et immobilier d'entreprises) à réaliser dans le cadre du **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) et de la mise en œuvre du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** et des **PLU des différentes communes**.

LES PROJETS 2012 – Les opérations en montage

• Etudes et commercialisation du Parc Méditerranéen de l'Innovation (9 ha – 3.8 M€ (Budget prévisionnel)

→ Un projet ambitieux : le campus d'entreprises innovantes pour créer un site d'implantation d'entreprises dédié à l'environnement et aux biotechnologies, au coeur du Parc Méditerranéen de l'Innovation.

Un parcours complet du projet à l'implantation

En intégrant le Parc Méditerranéen de l'Innovation, l'entreprise bénéficie d'un **développement étape par étape sur un seul et même site** : de l'éclosion du projet innovant à l'hébergement dans les locaux de l'hôtel pépinière INNOVEUM, à l'installation sur l'un des **trois espaces du Campus d'entreprises innovantes.** Le Parc Méditerranéen de l'Innovation offre une réponse adaptée à chaque étape de croissance de l'entreprise. Le plus? Bénéficier de la proximité et des services du Laboratoire de Biotechnologie de l'Environnement – INRA. En effet, avec ses trois composantes, l'IUT Génie chimique Génie des Procédés, (antenne de l'Université de Perpignan – Via Domitia), le Laboratoire de Biotechnologie de l'Environnement (LBE) de l'INRA, et INNOVEUM, le centre de ressources concentre les acteurs majeurs du Parc Méditerranéen de l'Innovation.

Un campus d'entreprises innovantes qui s'adapte au projet de l'entreprise

Start up, petites ou moyennes entreprises, petites unités de production, **le Campus d'entreprises innovantes** offrira prochainement à toutes les entreprises un cadre soigné en termes de qualités architecturales, paysagères et environnementales, s'adaptant à la demande immobilière à chaque étape du développement des entreprises.

Configuration du campus d'entreprises innovantes au sein du Parc Méditerranéen de l'Innovation

Le projet d'aménagement prévoit une organisation des terrains autour du noyau formé par l'INRA, l'IUT et la pépinière INNOVEUM.
L'aménagement est composé de **3 secteurs** qui induiront des usages différents :

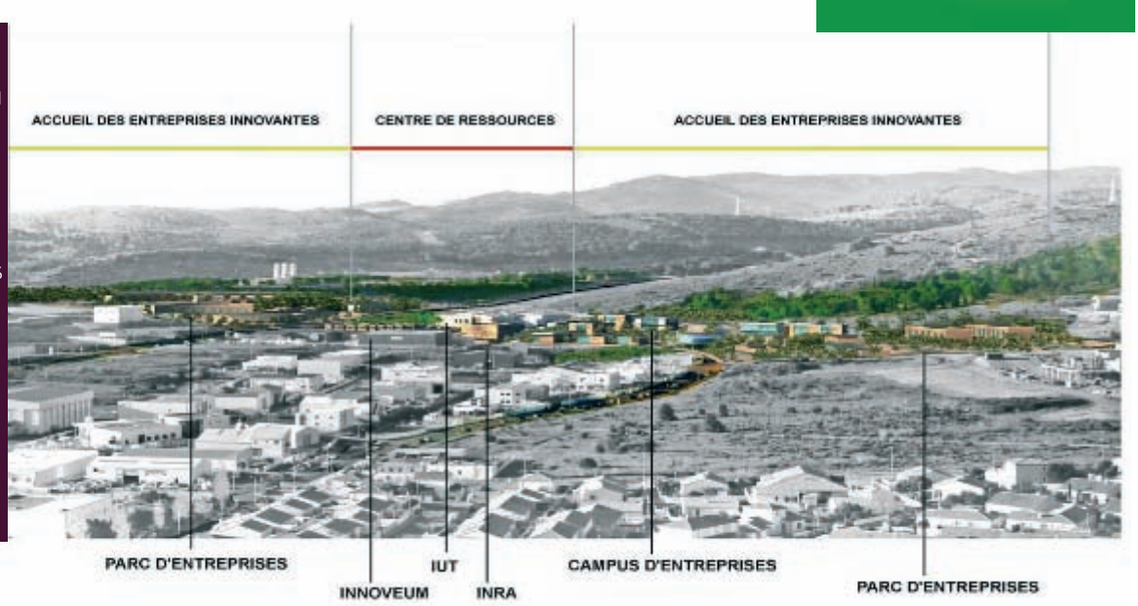
- Espace-centre : pour des surfaces de 300 à 1500 m²
- Espace-Nord : surfaces constructibles de 1300 à 2600 m²
- Espace-Sud : surfaces constructibles de 2400 à 4000 m²

La notion de développement durable est inhérente au concept d'aménagement du Parc Méditerranéen de l'Innovation et le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères intégrera, à plusieurs niveaux de détails, cette constante particulière notamment en matière d'énergies renouvelables.

LE PARC MÉDITERRANÉEN DE L'INNOVATION

→ Le calendrier

2012 : Modification du dossier de lotissement – Démarrage de la commercialisation,
2013 : Réalisation des travaux de viabilisation de la première tranche,
2014 : Premières livraisons d'immeubles.



• Saint – Germain : habitat, commerces et immobilier tertiaire : 15 M€ (Budget prévisionnel)

L'opération Saint-Germain résulte du protocole signé le 9 janvier 2012 avec la société BARJANE, Le Grand Narbonne et la ville de Narbonne pour **la réalisation d'un nouveau schéma d'aménagement sur 15 hectares**.

Le projet porte sur la réalisation d'un programme immobilier nouveau permettant d'inscrire le secteur de Saint-Germain dans la stratégie de développement économique du territoire souhaitée par la communauté d'agglomération, la Ville de Narbonne et les principaux acteurs économiques locaux.

Ce programme permet la réalisation :

• par SENASUD, sur les terrains d'un peu plus de 3 hectares dont elle est restée propriétaire, d'un programme immobilier d'une SHON approximative de 7 000 m² à vocation mixte : habitat social 65 %, bureaux 35 %, budget 20 M€ ;

• d'un macro lot de 12 000 m² pour Le Grand Narbonne destiné à la réalisation d'un équipement public à vocation sportive et/ou culturelle qui reste à préciser ;

- d'un programme développant une SHON approximative de 45 000 m² SHON à vocation mixte : logements, commerces de proximité et bureaux par la société Baringer, Co-aménageur du projet avec SENASUD.

Le calendrier prévisionnel

- **2ème trimestre 2012 :** dépôt du permis d'aménager
- **4ème trimestre 2012 :** dépôt des premiers permis de construire
- **1er trimestre 2013 :** début des travaux d'aménagement
- **3ème trimestre 2013 :** début des travaux de construction

• Lancement d'un programme de rénovation dans le centre ancien de Narbonne : 6 immeubles à rénover en vente investisseurs – 5.9 M€ (Budget prévisionnel)

Un constat s'impose : le centre historique de Narbonne est partiellement constitué d'immeubles fortement dégradés. La plupart des commerces et logements qui les constituent sont inoccupés, les propriétaires actuels manquant de moyens nécessaires pour leur réhabilitation. Les immeubles, majoritairement situés au sein du Secteur Sauvegardé, sont entourés de commerces, d'équipements , de services et de toutes commodités.

A la demande du Grand Narbonne, SENASUD va acquérir des immeubles appartenant à la ville et mener des projets de rénovation urbaine, en recourant au financement des travaux par des investisseurs privés bénéficiaires d'incitations fiscales (de type Loi Malraux ou Déficit Foncier).

La mise en œuvre par la SENASUD de ces projets de rénovation permettra :

- de remettre sur le marché immobilier de Narbonne des logements dédiés à la location rénovés et à loyers encadrés par le biais d'investisseurs privés ;

- de ne pas alimenter la spéculation immobilière en maîtrisant les prix de revente.

Les 6 immeubles répertoriés pour cette opération permettront dans un premier temps de rénover en cœur de ville une vingtaine d'appartements avec commerces en rez-de-chaussée.

Les études techniques seront lancées au printemps 2012 et les travaux de réhabilitation des immeubles démarreront dés 2013 par tranches de chantiers, qui se succéderont au rythme de la commercialisation

Les immeubles concernés par le programme

- 2 logements - 200 m² hab.
14, rue de l'Ancienne Porte de Béziers

- 1 logement et 1 commerce en RDC - 200 m² hab.
42 rue Droite + 2 bis rue Viollet le Duc

- 3 logements et 1 commerce en RDC - 140 m² hab.
64 rue Droite

- 1 logement + 1 commerce en RDC 102 m² hab.
86 rue Droite

- 2 logements - 72 m² hab.
9 rue Hoche

- 4 logements - 810 m² hab.
6 place Lamourguier + 2, rue Edouard Vaillant

Contact presse :
Alain Vincent, Directeur de la SENASUD
Tél. 04 68 90 22 50
contact@senasud.com

LE Grand NARBONNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION