RAPPORT D'ACTIVITÉS

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

GESTION IMMOBILIÈRE

HABITAT ET PROJETS URBAINS

ORYON

Oser
Innover
Investir
S'investir

► *Résidence La Marelle (Venansault)*
1er prix régional de l'Architecture Bois

EDITO

par Françoise Raynaud
Présidente d'Oryon

Gérer le quotidien, c'est essentiel. Mais se projeter dans l'avenir, indispensable. Oryon en a pleinement conscience. Le plan stratégique 2019-2021 de la société dresse ainsi les axes d'un développement futur à la fois ambitieux et maîtrisé.

- Consolider l'activité de la SEM comme acteur majeur et support du développement économique de l'Agglomération yonnaise
- Etre acteur pour produire, aménager et gérer des opérations de requalification et d'extension urbaine mixtes et complexes
- Développer la gestion des équipements publics
- Construire de nouveaux événements pour le territoire

Tels sont les quatre principaux moteurs de la SEM.

Oryon se voit confortée dans son rôle de fournisseur de solutions en matière d'immobilier d'entreprises, d'aménagement, de gestion d'équipements publics ou de logement social. Mais la SEM se met aussi à l'avant-garde pour répondre aux enjeux en particulier de restructuration et requalification urbaine de centre-bourg. Des opérations complexes et mixtes sur lesquelles elle a déjà su montrer son savoir-faire. Des opérations où elle doit continuer de s'illustrer. Les projets en co-investissement ou co-organisation avec des partenaires privés sont sources d'alliance de compétences. Ils permettent de démultiplier les capacités d'investissement. Ces méthodes, qu'elle a de même initiées, seront poursuivies.

Mais un plan stratégique suppose des levées de fonds pour trouver les moyens financiers de ses ambitions. Plus de 40 M€ d'investissements sont prévus, la construction de plus de 100 logements sociaux et près de 8 000m² d'activité et 2 000m² d'espaces commerciaux en centralité. Sur ces objectifs, le capital de la société va passer de 5,7 M€ à 11,9M€ et ce sont 2,3 M€ de levée de fonds réalisées auprès de nos 36 actionnaires. L'occasion aussi d'accueillir de nouveaux actionnaires privés au sein d'Oryon. Un programme bouclé au 15 juin 2019 et dont nous sommes fiers.

L'avenir est tracé. Les ambitions sont fortes. Elles sont aussi le reflet d'un territoire dynamique, porteur, d'une société à l'écoute et riche de ses équipes investies et professionnelles.

FLASHEZ POUR EN SAVOIR PLUS NFC

LE CRI : 5 ANS D'ACTION AU SERVICE DE L'INNOVATION DES ENTREPRISES !

LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

Dream and achieve, Digitemis, My Garden, Bob... plus d'une soixantaine de projets ont bénéficié en cinq ans du label CRI ! Le Centre de Ressources en Innovation balise le chemin de ces aventuriers de l'innovation : une écoute renforcée, un appui constant et un accompagnement hors-pair. Définition d'objectifs, mise en place de repères, association d'expertises... un parcours jalonné, haut-de-gamme, des partenaires experts et réunis autour de projets hyper pointus entre révolution numérique et durable.

Au CRI, on est déjà demain !

YANMAR INSTALLE SON PREMIER BUREAU COMMERCIAL FRANÇAIS À LA ROCHE-SUR-YON

Succès pour Oryon, en lien avec Business France et Solutions&Co, le groupe Yanmar (500 millions d'Euros en 2016 et 19 000 salariés), référence mondiale dans la production de moteurs diesel et notamment de moteurs de bateaux, s'implante à La Roche-sur-Yon !

Sur ce projet, Oryon a su, une nouvelle fois, valoriser les points forts du territoire et offrir son expertise en immobilier d'entreprises, gestion technique et logistique d'implantation.

Le Bureau commercial du leader japonais a ouvert fin juillet sur le quartier désormais phare de la gare.

LA MARELLE, UN NOUVEL ART DE VIVRE DANS SON LOGEMENT (VENANSAULT)

Un patio, un espace de rencontre et de partage en cœur de résidence. Des logements bois nouvelle génération. Une autre façon de concevoir le logement locatif social et un pari réussi à Venansault.

La parcelle de 1300 m² qui accueillait une ancienne école comprend désormais dix logements intermédiaires (huit T3 et deux T2 de 50 m² à 70 m²), avec jardins, balcons, stationnement aérien, tous alloués avant même l'inauguration de la résidence le 10 janvier 2018.

Un projet innovant aussi dans le mode constructif proposé et piloté par Oryon, celui de la « conception/réalisation ». Sept mois de chantier seulement pour des logements fabriqués en usine et assemblés directement sur place et au final la reconnaissance d'une opération exemplaire primée par le Prix régional de l'Architecture Bois.

SAISON 2 POUR R4M : LA ROBOTIQUE INDUSTRIELLE NATIONALE ET INTERNATIONALE S'INVITE À LA ROCHE-SUR-YON !

24 et 25 octobre 2018 : La convention d'affaires ROBOT4MANUFACTURING réunit, à nouveau, à La Roche-sur-Yon acheteurs et fournisseurs en matière de robotique industrielle : plus de 200 entreprises, 16 domaines d'activité dont l'agro-alimentaire, l'aéronautique et l'automobile, 500 professionnels pour 2000 rendez-vous professionnels.

Et des objectifs atteints : 100% des offreurs et 98% des donneurs d'ordre confirment la qualité des entretiens B to B. La Roche-sur-Yon Agglomération renforce, avec cet événement, son rôle déjà majeur sur la filière et Oryon, sa capacité à déployer ce type de rencontres. La Roche-sur-Yon Agglomération, un territoire porteur en matière de relations d'affaires et une notoriété qui s'étend !

1 427
LOGEMENTS EN PATRIMOINE

20 000 m²
PATRIMOINE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE (FILIALES COMPRISES)

LE CAMPUS SEPRO GROUP PREND RACINE AU CŒUR DU PÔLE D'EXCELLENCE ROBOTIQUE DE L'AGGLOMÉRATION (LA ROCHE-SUR-YON)

Le Campus Robotique et Manufacturing de La Roche-sur-Yon Agglomération (zone dédiée robotique de 11 hectares en toute proximité de l'A87) a accueilli en 2018 un projet d'envergure : l'ouverture du centre de formation Monde du Groupe Sepro. Des salles de formation et un plateau technique associés sur un espace de plus de 800m².

Le projet immobilier porté et réalisé par Oryon et Solutions&Co ouvre de belles perspectives pour le pôle dont l'objectif majeur est de favoriser l'éclosion des innovations du futur. Une superbe entrée en matière avec l'arrivée sur le site de l'un des leaders mondiaux de la filière.

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ALPHA CITY, RÉFÉRENCE NATIONALE EN MATIÈRE DE CONNECTIVITÉ !

LA ROCHE-SUR-YON

Pilotage à distance, flashcode d'authentification, e-conciergerie, accès internet par la lumière, la révolution bleue est une réalité à La Roche-sur-Yon pour les étudiants, résidents d'Alpha City. Un équipement ultra-connecté ouvert après seulement 7 mois de chantier.

Un succès pour Oryon et ses partenaires : le Crous, Bouygues Bâtiment Grand Ouest & Linkcity Grand Ouest. Un nouvel équipement en gestion pour la SEM.

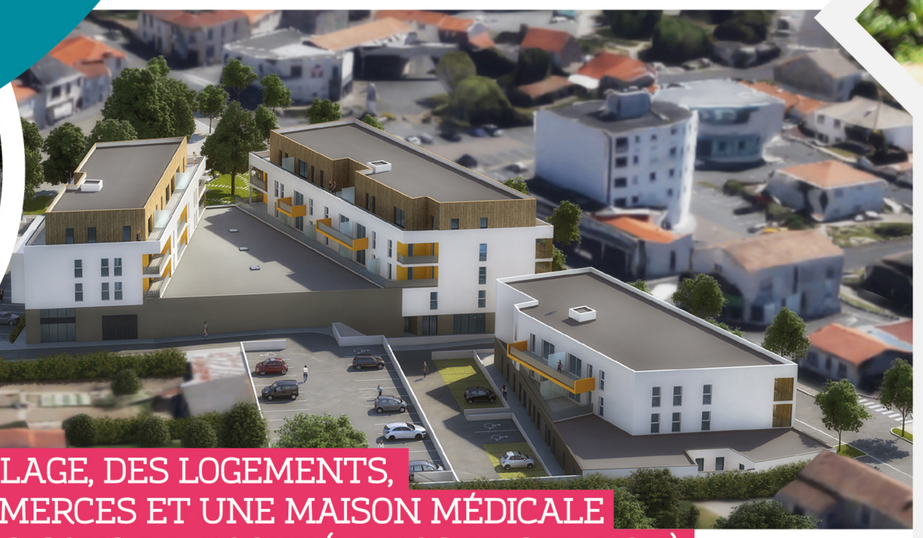
FLASHEZ POUR EN SAVOIR PLUS NFC

DES TERRAINS ACCESSIBLES AUX PORTES DE L'OCÉAN : LA MÉTAIRIE À SAINT-JEAN-DE-MONTS

Saint-Jean-de-Monts, la balnéaire.

Jeunes ménages et retraités envient son climat, son ouverture sur l'océan. Avec le quartier de la Métairie, ils peuvent enfin choisir de vivre sur place ! La première tranche fut un succès. En concertation avec la collectivité, Oryon propose sur une seconde tranche à des prix 50% sous le marché. Ceci afin de faciliter l'accès aux primo-accédants de ce type de produits très prisés.

Ce sont donc 19 parcelles qui sont proposées sur cette opération conçue autour d'exigences fortes pour un logement qualitatif, abordable et accessible à tous à quelques kilomètres de la plage.



CÔTÉ VILLAGE, DES LOGEMENTS, DES COMMERCES ET UNE MAISON MÉDICALE AU BOURG-SOUS-LA-ROCHE (LA ROCHE-SUR-YON)

Le Bourg-sous-La-Roche : 18% de la population yonnaise, un quartier en développement ! Un vaste programme d'aménagement des espaces publics est en cours, avec notamment le déploiement essentiel d'une offre de logements et de services.

C'est dans ce contexte qu'est né le projet de la nouvelle maison médicale François Rabelais. Le nouvel ensemble construit par Oryon et le groupe Duret accueillera des commerces et l'actuelle maison Rabelais et ses onze praticiens. Mais aussi des activités de santé complémentaires sur une extension prévue de près de 200m². Et encore près de 120 nouveaux habitants dans les soixante nouveaux logements dont douze construits par Oryon en locatif social ou en accession sociale ! Un ensemble qui prendra place en plein cœur du Bourg, face à la future place de village. Les compétences d'Oryon en aménagement, construction et développement sont mobilisées, pour une livraison du bâti sur 2020/2021.

155 483 K€

TOTAL BILAN

UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS POUR UNE COMMUNE ATTRACTIVE : DÉCOUVREZ LE DELTA ! (LA FERRIÈRE)

La Ferrière accueille de nouveaux foyers ; la demande de logements locatifs est croissante. Six logements intermédiaires (T2 et T3) avec stationnement aérien sont aujourd'hui sur le marché. Résidence moderne intégrée à son environnement, fonctionnelle et économe en énergie, tel est le Delta. Oryon s'est attachée aux attentes de la commune, intégrant en outre une dimension innovante au projet dans le cadre d'une démarche expérimentale avec la CARSAT.

Un site triangulaire et une opération « au carré » dans laquelle les équipes ont une nouvelle fois fait preuve d'imagination. Un investissement aussi pour Oryon qui a contribué à l'équilibre de l'opération par l'injection de fonds propres. Les logements ont été achevés en février 2019 et les clés remises à leurs premiers locataires !

DÉCOLLAGE RÉUSSI POUR LES HAUTS DE BOURGENAY (TALMONT-SAINT-HILAIRE) !

Hier, un délaissé de terrain. Aujourd'hui, un nouveau quartier d'habitat : Les hauts de Bourgenay. Le projet d'aménagement porté par Oryon (2 hectares et 34 parcelles) associe à l'air marin l'atout de la proximité des commerces et services.

Il offrait aussi une innovation aux futurs acquéreurs : la possibilité de bénéficier de conseils gratuits par l'architecte du programme. L'ensemble a séduit.

Les travaux de ce nouvel ensemble ont commencé fin 2018. Le quartier a été officiellement lancé le mardi 9 avril 2019 avec la plantation du premier arbre. Plus de la moitié des terrains disponibles ont été réservés avant même la fin des travaux !

47
SALARIÉS

3
PÔLES D'ACTIVITÉS

17 883 K€
PRODUITS D'EXPLOITATION

UNE NOUVELLE VIE POUR LE PARC EXPO

L'entrée en l[ère] division de l'équipe féminine de basket de la Roche-sur-Yon aura révolutionné l'ancien Parc Expo des Oudairies. Après l5 mois de réflexion et d'action, la Ville et Oryon étoffent l'offre à La Roche-sur-Yon qui peut dorénavant accueillir en instantané jusqu'à 8 000 personnes !

- Une salle de basket de plus de 2 000 spectateurs, siège désormais du RVBC (La Roche-sur-Yon Vendée Basket Club)
- 5 000 m² de surfaces d'exposition couvertes permettent des solutions tout confort pour les organisateurs de manifestations et leurs exposants
- Un club house : espace chaleureux pour les accueils VIP

Une offre moderne, attractive et polyvalente ! Oryon devient gestionnaire d'un équipement sportif. Une nouvelle mission pour la SEM et ses équipes.

CHANVERRIE (LA VERRIE) : UNE TRANCHE SUPPLÉMENTAIRE DE 70 LOGEMENTS EST LANCÉE !

Le joli quartier d'habitat de La Roche Molive s'agrandit. 50 premiers terrains ont été livrés depuis 2015 par Oryon ; La commune confie aujourd'hui son extension à la SEM : 70 nouveaux logements, individuels ou collectifs, viendront compléter l'ensemble pour un urbanisme moderne dans un cadre paysager exceptionnel : le vallon boisé bordant le ruisseau des Amourettes.

Une opération dans laquelle les équipes sont chargées non seulement de l'aménagement du site, mais aussi de la recherche des bailleurs et de la commercialisation. Un projet complet pour Chanverrie, le quartier « village », lieu de vie privilégié avec ses jardins partagés, son éco-pâturage, ses cheminements doux et sa belle convivialité.

CHIFFRES CLÉS

14 422 k€
CHIFFRE D'AFFAIRES

376 k€
RÉSULTAT COURANT

637 k€
RÉSULTAT NET

1 396 k€
RÉSULTAT D'EXPLOITATION

19 534 k€
CAPITAUX PROPRES

▶ *Coupe de France de Robotique et Eurobot (La Roche-sur-Yon)*

▶ *Quartier de la Pellinière (Les Herbiers)*

▶ *Innovation Week (La Roche-sur-Yon)*

▶ *Quartier de la Métairie (Saint-Jean-de-Monts)*

LA MAISON MÉDICALE NAPOLÉON-VENDÉE : UNE RÉPONSE SANTÉ DE PROXIMITÉ

LA ROCHE-SUR-YON

Un équipement adapté, une parfaite accessibilité, un positionnement central, une offre diversifiée. C'est le pôle santé Napoléon-Vendée qui rassemblera sur neuf plateaux distincts, mais un lieu unique, généralistes et spécialistes pour soigner une population en attente (gynécologues, orthophoniste, généralistes...).

Démolition, planification, reconstruction... Le projet était par nature complexe.

Conduit par Oryon et ses partenaires, il sera une belle et utile reconversion d'un site laissé vacant de la rue De Gaulle !

FLASHEZ POUR EN SAVOIR PLUS NFC

LE BIEN-ÊTRE DES LOCATAIRES, L'OBJECTIF PREMIER DE LA GESTION LOCATIVE

En 2018, Oryon aura été proche de ses locataires. Cette proximité s'est exprimée au quotidien dans les interventions continues de ses agents, en particulier pour l'entretien courant du patrimoine et de ses logements. Remplacement de convecteurs électriques ou chaudières, sécurisation des bâtiments, changement de luminaires... : des travaux indispensables qui jouent un rôle essentiel dans le bien-être des habitants des immeubles et résidences Oryon. Le bien-être, c'est aussi l'information.

Des actions «pieds d'immeuble» avec la CLCV (Association Consommation Logement Cadre de Vie) au journal Oryon Express, de nouveaux moyens sont déployés pour rapprocher toujours davantage le bailleur de ses résidents.

MARS : ORYON À PARIS SUR LE SALON GLOBAL INDUSTRIE

Global Industrie : une première en France; un événement de dimension internationale. Son objectif : rassembler l'ensemble des acteurs de l'industrie, produits, équipements, savoir-faire, solutions avec une orientation, l'industrie du futur !

La Roche-sur-Yon Agglomération était représentée. 50 m^2 sur le pavillon Région pour détecter des décideurs intéressés par une solution Grand Ouest, une offre foncière et immobilière attractive, et potentiellement une intégration au sein du Campus Robotique, pôle d'excellence du territoire. Une initiative qui s'est révélée porteuse. Le chiffre des 40 000 visiteurs a été atteint et, pour Oryon, une cinquantaine de prospects, dont 12 contacts prometteurs !

Une opération entonnoir pour des concentrés de projets.

ACTIONNARIAT

COLLECTIVITÉS — 59,2% du capital

- LA ROCHE-SUR-YON
- LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION
- LES HERBIERS
- FONTENAY-LE-COMTE
- SAINT-JEAN-DE-MONTS
- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

ORGANISMES FINANCIERS ET BANQUES — 32% du capital

- CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS
- CAISSE D'ÉPARGNE BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE
- CRÉDIT MUTUEL OCÉAN
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST
- CRÉDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDÉE
- CRÉDIT COOPÉRATIF
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- CRÉDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST

ORGANISMES CONSULAIRES — 1,6% du capital

- CHAMBRE DES MÉTIERS
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDÉE

ENTREPRISES — 7,2% du capital

- COOP ATLANTIQUE
- SAFIDI
- VEOLIA ENVIRONNEMENT
- GROUPE A GUENANT
- YVES COUGNAUD
- CAVAC
- GROUPE DUBREUIL
- SODIROCHE
- VENDEE LOGEMENT ESH
- HOLDING MD2R PROMOTION
- LIAIGRE - LESAGE - SAUPIN - MMA
- SA TRIDENT
- PAPIN MANAGEMENT
- CCY INVEST
- STAVEN
- SOFIAU
- BOURASSEAU INDUSTRIE
- KHEOPS FINANCE
- ATLANTIC SFDT

TOTAL 11 900 000 €

ORGANIGRAMME

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise RAYNAUD
Présidente

Franck POTHIER - Luc GUYAU - Bernard QUENAULT
Vice-présidents

DIRECTION GÉNÉRALE

Sébastien BONNET
Directeur Général

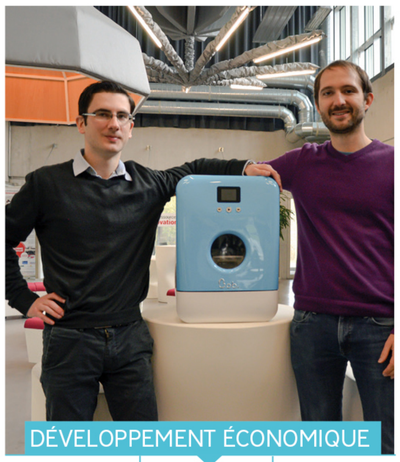
Teddy VEZIN
Directeur Adjoint

HABITAT ET PROJETS URBAINS

40,6 % DU CA	10 ETP	9 % DES PRODUITS D'ACTIVITÉ

Ludovic OUVRARD
Responsable
02 51 37 29 71 - ouvrard.l@oryon.fr

- PROMOTION VENTE HABITAT
- PROJETS URBAINS
- REQUALIFICATION URBAINE



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

6,2 % DU CA	12 ETP	14 % DES PRODUITS D'ACTIVITÉ

Sébastien BONNET
Responsable
02 51 37 04 14 - bonnet.s@oryon.fr

- IMPLANTATIONS IMMOBILIER D'ENTREPRISE COMMERCE
- CRÉATION INNOVATION
- PROMOTION ÉVÉNEMENTS

GESTION IMMOBILIÈRE

53,2 % DU CA	23 ETP	77 % DES PRODUITS D'ACTIVITÉ

Teddy VEZIN
Responsable
02 51 37 18 20 - vezin.t@oryon.fr

- GESTIONNAIRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- GESTION LOCATIVE
- PARC EXPO

92 Boulevard Gaston Defferre
85 000 LA ROCHE-SUR-YON
www.oryon.fr

Oryon - 2019 - Crédits photos : Benoît Gendron - S. Chalmeau - Gustav - Graphic'Image - Pelleau & Associés - David Fugère