

NORMANDIE AMÉNAGEMENT



ENSEMBLE,
CONSTRUISONS
DEMAIN

SOMMAIRE

3

AMÉNAGEUR URBAIN
ET PROMOTEUR IMMOBILIER

8

ETABLISSEMENT DE SERVICES

4-5

AMÉNAGEUR ENSEMBLIER
POUR LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

9

INNOVATION ET NOUVEAUX USAGES

6

RENOUVELLEMENT URBAIN

10

GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

7

PROMOTION ET CONSTRUCTION
PARTENAIRE DES ENTREPRISES
ET DES COLLECTIVITÉS

11

TRAMCITÉS
SPLA CAEN PRESQU'ÎLE



Construction du bâtiment GRDF, parc d'activités Object'ifs Sud

AMÉNAGEUR URBAIN ET PROMOTEUR IMMOBILIER

Le cœur des métiers de Normandie Aménagement est de penser la ville de demain et le vivre ensemble grâce à la réalisation d'écosystèmes urbains innovants et attractifs.

Depuis sa création en 1996, la Société d'Économie Mixte Normandie Aménagement est partie prenante des grands projets d'aménagement stratégiques du Calvados, notamment de la Communauté urbaine Caen la mer, mais également de la Manche, par exemple dans le bassin de vie de Cherbourg en Cotentin.

Proposer de nouveaux logements, équipements, services, bureaux, bâtiments d'activité, commerces, c'est renforcer pour ses habitants le **bien vivre en Normandie** et pour ses entrepreneurs **l'attractivité économique du territoire**.

Loin d'être figés, ces lieux évoluent au fil du temps pour répondre aux besoins nouveaux des entreprises, des particuliers et des collectivités. Car Normandie Aménagement a toujours une **vision à long terme de ses aménagements**. Elle les repense de façon cyclique afin de leur donner un second souffle et **d'intégrer les évolutions de la société**.

PARTENAIRE DES OPÉRATEURS PUBLICS ET PRIVÉS

Pour le compte des collectivités

Dans le cadre de mandats et de concessions d'aménagement de longue durée (15 à 20 ans), Normandie Aménagement intervient dans un grand nombre des grands projets publics, notamment sur la Communauté urbaine Caen la mer.

À la demande d'acteurs privés, en tant qu'opérateur indépendant

Normandie Aménagement aide les artisans, les commerçants, les chefs d'entreprises à monter et réussir leur projet immobilier quelle qu'en soit la complexité.

Faciliter l'installation des entreprises

La réalisation d'équipements complémentaires est parfois nécessaire à l'installation d'entreprises. Ces services, gages d'attractivité des parcs économiques, peuvent être réalisés par Normandie Aménagement : pôle de restauration, bâtiment d'accueil et de conciergerie,...

GOUVERNANCE

Normandie Aménagement est une société d'économie mixte (SEM) dont le capital est majoritairement détenu par plusieurs collectivités territoriales. Le statut de SEM garantit la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise tout en ayant la souplesse de la société de droit privé. Sa gouvernance est assurée par un Conseil d'Administration qui définit les grandes orientations stratégiques.

Campus Effiscience, Colombelles



CRÉATEUR DE PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Construire un univers porteur pour les entreprises tout en contribuant à l'émergence de filières performantes.

NOTRE VOCATION D'AMÉNAGEUR



Normandie Aménagement conçoit des lieux de travail qui sont aussi de véritables espaces de vie avec : des infrastructures routières, des transports en commun, des espaces verts, du mobilier urbain, des commerces, des cafés, des services de restauration, des crèches, des conciergeries... Elle porte une attention toute particulière aux spécificités de chaque filière pour adapter la qualité architecturale et paysagère du site aux besoins de chacune.



4

Élaborer et consolider l'économie d'un territoire c'est construire une économie en réseau dans laquelle la grande entreprise s'associe avec ses fournisseurs, les PME fonctionnent en réseau et la jeune entreprise profite de l'essaimage des projets et des brevets. Créer un parc d'activités attractif et créateur d'emplois, c'est aussi mettre à disposition des entreprises tous les équipements et services qui contribueront à leur performance comme au bien-être de leurs salariés.

“ NOUS SOMMES LE MAILLON QUI PERMET D'ASSEMBLER TOUTES LES PIÈCES D'UN PROJET. C'EST CHAQUE FOIS UN TRAVAIL DE PARTENARIAT CAR UN PROJET NE SE CONSTRUIT BIEN QU'À PLUSIEURS. ”





CRÉATEUR DE QUARTIERS D'HABITAT

Aujourd'hui, sur l'agglomération de Caen, sur la Communauté urbaine de Cherbourg et dans le Pays Granvillais.

TISSER DES NOUVEAUX LIENS SOCIAUX AU COEUR DE LA VILLE

Pour Normandie Aménagement, offrir du logement c'est **offrir un cadre de vie, des services, du confort, mais aussi le respect de l'environnement, une gestion économe et surtout du lien social.**

Ses équipes s'emploient à introduire **une mixité de population et d'usages** dans les quartiers qu'elles créent, rénovent ou requalifient. Elles pensent le quartier dans sa globalité de façon à mêler le logement social et l'accès à la propriété. À réintroduire aussi, à côté du logement collectif, la maison de ville, les services publics, les commerces et les bureaux.

C'est ainsi que se recrée un tissu social dans la ville.

Les grands projets suscitent souvent l'intérêt d'un public très large, mais concentrent également les inquiétudes face au changement.

Pour créer les conditions d'un dialogue public ouvert, Normandie Aménagement accompagne ses opérations de concertations directes avec les populations concernées.

*“ NOUS CAPITALISONS UNE
EXPÉRIENCE TOUT À FAIT ORIGINALE
DANS LA CRÉATION D'UNE ALCHIMIE
PROPRE À CHAQUE QUARTIER. ”*



Rénovation
du centre-ville
de Mondeville



RENOUVELLEMENT URBAIN

6

Pour une ville durable, vivable et inclusive

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

Améliorer le cadre de vie, requalifier des espaces urbains est souvent d'une grande complexité, de par la nature du foncier concerné (souvent de petits espaces enclavés, des « dents creuses ») mais également par la gestion partenariale des projets qui sont menés en lien direct avec les collectivités et les habitants.

La rénovation urbaine constitue une priorité de la politique de la ville. Souvent situées dans des quartiers classés sensibles, ces opérations impliquent des transformations lourdes, qui, à terme, favoriseront l'émergence d'une offre renouvelée alliant mixité de l'habitat et du développement économique.

Ces opérations de renouvellement, au-delà d'une simple intervention sur le bâti, **visent à l'amélioration de la gestion des services et des équipements** qui permettront d'ouvrir ces quartiers sur la ville.



Place de la Liberté
Caen - Guérinière

“RENOUVELER LA VILLE, C'EST RECRÉER DU LIEN ET DE LA MIXITÉ SOCIALE, ET AINSI PERMETTRE AUX HABITANTS DE SE RÉAPPROPRIER DES ESPACES PUBLICS CONVIVIAUX, SÉCURISÉS ET OUVERTS SUR LA VILLE.”

PROMOTION ET CONSTRUCTION

PARTENAIRE DES ENTREPRISES ET DES COLLECTIVITÉS

À travers ses activités de promotion immobilière, Normandie Aménagement aide de nombreux entrepreneurs à installer leur entreprise sur le territoire, de grands groupes en quête d'un immeuble de bureaux ou une collectivité souhaitant construire un bâtiment public.

ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES ET LES COLLECTIVITÉS

Normandie Aménagement intervient alors comme **partenaire-conseil de l'entrepreneur et l'accompagne depuis la phase d'étude du projet jusqu'à son implantation.** À partir d'une connaissance approfondie de son activité et de ses besoins, elle lui apporte des réponses sur-mesure, tant techniques que financières et réglementaires. Proche de son client et réactive, elle s'engage à réaliser son opération dans un délai court.

Depuis 20 ans, Normandie Aménagement a réalisé sur la Communauté urbaine Caen la mer de nombreux bâtiments emblématiques comme Le Dôme sur la Presqu'île, le Pôle Seniors Mathilde de Normandie, le siège régional de GRDF sur le parc d'activités Objectifs Sud et le bâtiment ENEDIS sur le quartier Koenig à Bretteville Sur Odon.

Normandie Aménagement a également développé un savoir-faire prospectif en réalisant dès 2008 Erable, le premier bâtiment HQE du Grand Ouest sur le Campus EffiScience à Colombelles et demain la réhabilitation en tiers-lieux de la Grande Halle et le pôle d'innovation MOHO, dans l'ancienne concession Renault au cœur de Caen.

*“ L'ÉCOUTE ET LA CONNAISSANCE
DES ENJEUX DE L'ENTREPRISE SONT
FONDAMENTALES POUR LA QUALITÉ
DE LA RÉPONSE APPORTÉE. IL FAUT
TROUVER LA SOLUTION : LE BON
MONTAGE, LE BON PARTENARIAT,
LES BONS FINANCEMENTS ET
L'INDISPENSABLE RÉACTIVITÉ. ”*





Pôle Santé de la
Grâce de Dieu, Caen

ETABLISSEMENT DE SERVICES

A l'écoute des attentes de ses partenaires publics et privés, Normandie Aménagement a réalisé ou réhabilité un grand nombre de bâtiments publics et de services : pôles de santé, établissements pour personnes âgées dépendantes, collèges, crèches...

CONDUIRE UNE DÉMARCHE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE QUALITÉ AU SERVICE DU PUBLIC

Normandie Aménagement a réalisé ou réhabilité un grand nombre de constructions publiques : écoles, collèges, crèches... Elle a notamment **acquis une riche expérience dans le domaine de la santé**. Les villes de Caen et de Deauville lui ont ainsi confié la réalisation de pôles santé au cœur du quartier de la Grâce de Dieu et sur la Côte Fleurie. Ces opérations dont Normandie Aménagement a assuré le montage opérationnel avec les professionnels de santé contribuent à la redynamisation de quartiers. Elles rendent plus équitable et facile l'accès aux soins.

Normandie Aménagement se positionne également sur le secteur des EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) avec le souci de préserver l'intimité et la sociabilité des résidents.

Sur toutes ces opérations, elle intervient pour le compte d'une collectivité dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage

déléguée ou assure le portage immobilier. Elle s'inscrit systématiquement dans une démarche architecturale et environnementale de qualité.

“ AUCUNE OPÉRATION N'EST SEMBLABLE À L'AUTRE, IL FAUT À CHAQUE FOIS S'ADAPTER ET COMPOSER, EN PARTICULIER LORSQUE L'INTERVENTION SE FAIT AU SEIN D'ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC. LES CONTRAINTES DE PLANNING SONT ALORS FORTES. ”

INNOVATION ET NOUVEAUX USAGES

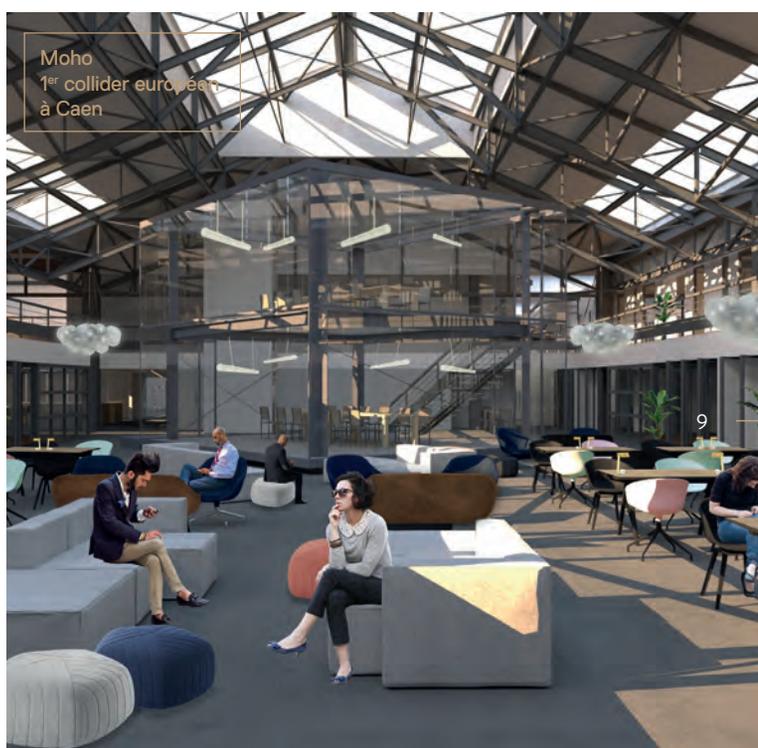
Coworking, tiers-lieux, pépinières d'entreprises, Normandie Aménagement accompagne les projets innovants

ÊTRE EN CAPACITÉ DE RÉPONDRE AUX ENJEUX SOCIÉTAUX
ET ENVIRONNEMENTAUX ACTUELS ET À VENIR

Pour répondre aux besoins et aspirations de ses usagers, la ville doit se construire autour de leurs pratiques qui sont multiples et évolutives. L'aménageur-constructeur, premier acteur associé à la fabrique urbaine, se doit d'être force de proposition, de comprendre les aspirations des habitants et ainsi mettre à leur disposition des espaces qu'ils puissent s'approprier.

“ L'AMÉNAGEUR-CONSTRUCTEUR DOIT PORTER DES PROJETS DE TERRITOIRE QUI VONT AU-DELÀ DE L'ASPECT OPÉRATIONNEL, QUI SAURONT ACCOMPAGNER ET S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ. ”

Normandie Aménagement fait le choix d'une ville intelligente et collaborative, modulable et où les espaces peuvent être mutualisés selon les besoins. Un lieu de vie où le numérique n'est pas une finalité mais permet de nouveaux usages, un territoire qui répond aux enjeux sociétaux et environnementaux actuels et à venir.



ResPublica,
ZAE Fresnel, Caen



10

GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Certaines sociétés recherchent de préférence des solutions locatives pour exercer leur activité. Normandie Aménagement leur propose des solutions sur-mesure.

**ÊTRE À L'ÉCOUTE DES ATTENTES DES ENTREPRISES, C'EST PROPOSER
DES PRESTATIONS DE QUALITÉ ADAPTÉES AUX BESOINS DE SES PARTENAIRES**

Elle gère au quotidien l'entretien de ses immeubles qui sont occupés à hauteur de 99%.

Les revenus de ce portefeuille immobilier lui permettent d'entretenir le parc, de financer de nouveaux projets et de couvrir une partie de ses charges d'exploitation.

L'entreprise investit et construit à des emplacements bien déterminés, notamment au cœur de parcs d'activités économiques emblématiques de Caen la mer : Object'ifs Sud, Normandika, Campus EffScience, mais également dans différents sites de la communauté urbaine attractifs : Epron, Fleury sur-Orne, Ifs, les quartiers Koenig, Fresnel, de la Guérinière ou de la Grâce de Dieu à Caen...

Erable,
Campus EffScience,
Colombelles



TRAMCITÉS

La Communauté urbaine Caen la mer est maître d'ouvrage de la transformation de la ligne 1 de TVR en tramway fer standard et de ses prolongements vers la Presqu'île et Fleury-sur-Orne. Elle a confié à Tramcités le mandat de maîtrise d'ouvrage.

Tramcités est un groupement constitué de deux sociétés : **Normandie Aménagement**, acteur des grands projets d'aménagement urbains de Caen la mer, et **Egis Rail**, ingénieur spécialisé en transports publics tous modes.

CHIFFRES CLÉS

- ① **Un tramway toutes les 10 minutes** sur chaque branche, soit toutes les 3 minutes 20 dans l'hyper-centre de Caen
- ② **37 stations** desservies 23 rames de 33 mètres soit 210 places par rame de tramway
- ③ **64 000 voyageurs / jour en 2019** contre 42 000 aujourd'hui (soit + 52%)
- ④ Desservis à moins de 500m d'une station : 74 000 habitants, 47 000 emplois, 27 000 scolaires et étudiants
- ⑤ **16,2km d'infrastructures**
- ⑥ Coût total du projet : 245,2M€ HT



TRAMCITÉS AGIT AU NOM ET POUR LE COMPTE DE CAEN LA MER

- ① Coordination générale de l'ensemble des acteurs concernés par le projet
- ② Gestion du budget
- ③ Gestion administrative et financière des marchés
- ④ Communication et médiation terrain

SPLA CAEN PRESQU'ÎLE

En juin 2010, la ville de Caen a lancé le projet Caen presqu'île en se regroupant avec les communes de Mondeville et d'Hérouville Saint-Clair, la Communauté urbaine Caen la mer, la Région Normandie et le Syndicat mixte des Ports Normands Associés. Ils créent une structure dédiée pour coordonner le projet : la Société Publique Locale d'Aménagement Caen Presqu'île.

Cette société a pour objectif premier de mener à bien la définition du projet d'aménagement de la presqu'île industrialoportuaire. La mise en valeur de ce site doit en effet avoir des répercussions sur le développement de la ville entière et asseoir sa notoriété au niveau national. Reconstruire la ville sur elle-même en évitant l'étalement urbain tout en intégrant la complexité du territoire : voilà l'enjeu du projet Caen Presqu'île. Pour mener à bien la réalisation de cet ambitieux projet, **Normandie Aménagement** met à disposition de la SPLA ses moyens humains et techniques en créant le groupement d'employeurs « Les aménageurs de la Normandie ». Ainsi, une équipe a été constituée pour répondre aux enjeux liés aux différentes missions pour lesquelles la SPLA a été mandatée.

LES MISSIONS DE LA SPLA CAEN PRESQU'ÎLE

- ① Définir le projet et l'organisation future de la presqu'île en complémentarité avec ses abords
- ② Organiser une **réflexion riche, pluridisciplinaire** sur le territoire avec différents intervenants (architectes, sociologues, urbanistes...)
- ③ **Favoriser les échanges** entre les principaux acteurs (élus, habitants, associations, entreprises...)
- ④ Faire connaître le projet et redynamiser le site
- ⑤ Coordonner toutes les études techniques et réglementaires nécessaires à la mise en place et à la réalisation du projet d'aménagement



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

1 avenue du Pays de Caen
BP 04 14460 Colombelles

02 31 35 10 20

info-sem@normandie-amenagement.fr

www.normandie-amenagement.com