

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

NORMANDIE AMÉNAGEMENT



ENSEMBLE,
CONSTRUISONS
DEMAIN

2 - 3

Édito et Gouvernance

4 - 5

Périmètre d'intervention

6 - 8

Opérations d'aménagement

9

Point financier ZAC

10 - 11

Promotion immobilière

12 - 15

Investissement immobilier

16

Synthèse du patrimoine

18

*Reconstruire la ville
sur elle-même*

18 - 19

Innovation et nouveaux usages

20 - 21

*SPLA Caen Presqu'Île,
SPL EPOPEA, Tramcités*

22 - 23

Bilan | Compte de résultat

Le rôle de l'aménageur est de porter la co-construction d'un projet de territoire.

Normandie Aménagement impulse cette dynamique de projets en mettant en œuvre les stratégies adaptées et assure le portage d'opérations structurantes dans un cadre partenarial renforcé.

Spécialiste de l'aménagement tant dans les domaines de l'urbanisme que sur le plan du développement économique, Normandie Aménagement intègre dans ses équipes des profils pluridisciplinaires liés à l'aménagement, à l'urbanisme ou à la promotion et la gestion immobilière.

Cette diversité de profils fait la richesse et le dynamisme de l'entreprise, œuvrant dans un objectif d'intérêt général.

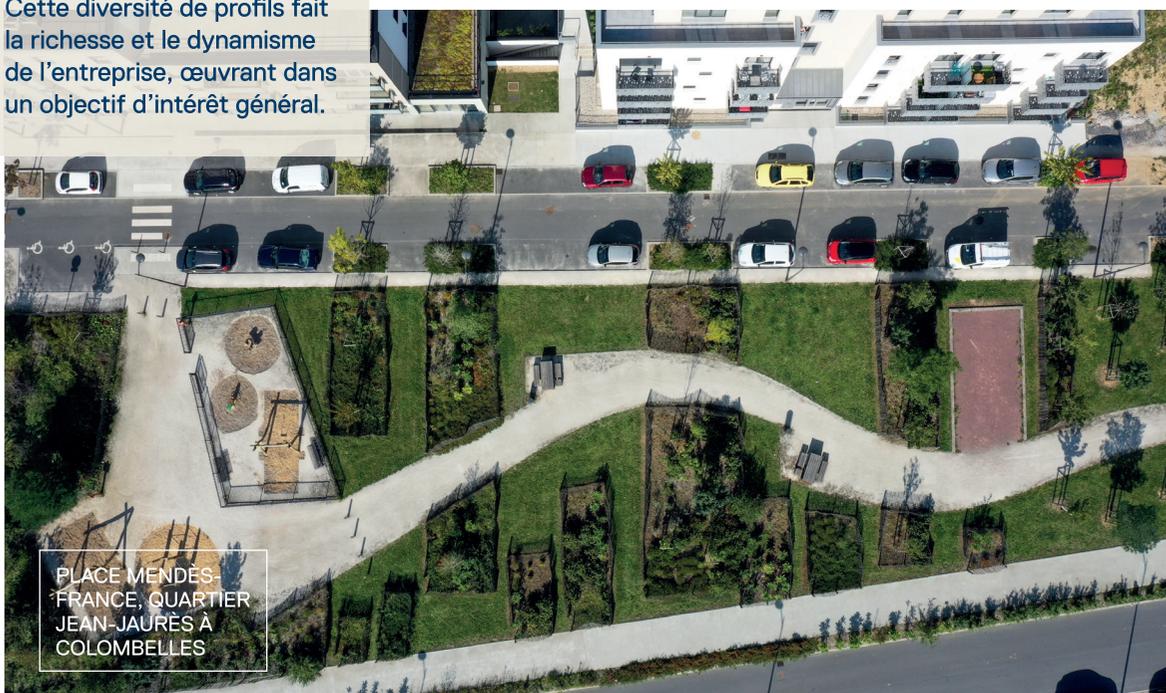
ÉDITO

Véritable outil d'aménagement de la Communauté urbaine Caen la mer, Normandie Aménagement met ses compétences au service du bien vivre ensemble, de l'attractivité et du développement économique du territoire.

Depuis plus de 20 ans, Normandie Aménagement développe des projets innovants au service de l'intérêt général et dans un objectif affirmé de développement durable.

Solidité, fiabilité sont les socles de la philosophie de la société. Travailler avec Normandie Aménagement, c'est privilégier une approche partenariale et de confiance pour vos projets, qu'ils soient d'aménagement ou de promotion immobilière.

Joël Bruneau
Président de Normandie Aménagement
Président de la Communauté urbaine Caen la mer
Maire de Caen



PLACE MENDES-FRANCE, QUARTIER JEAN-JAURÈS À COLOMBELLES

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.



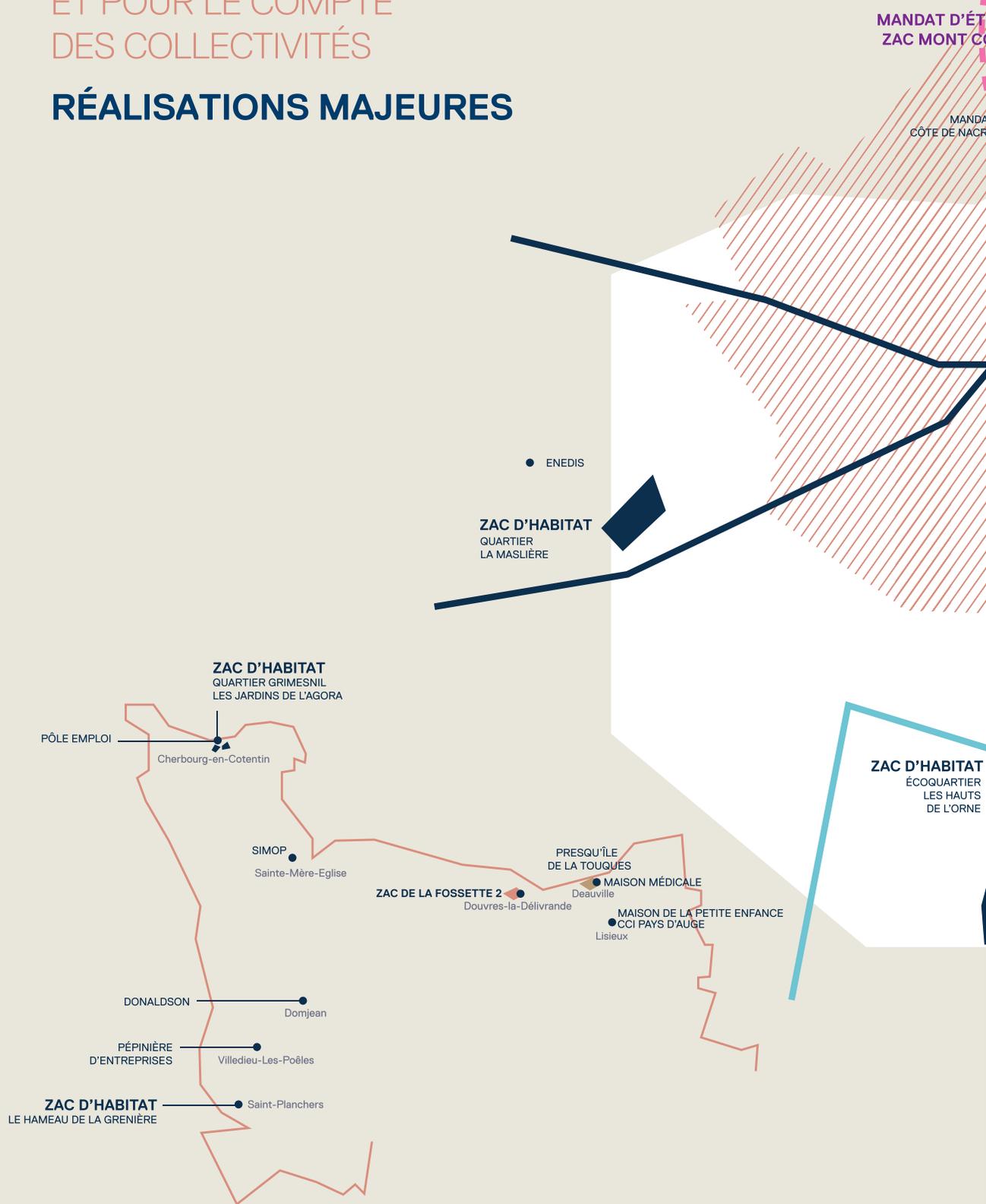
Caen la mer
6 523 k€ (68.5%)

Ville de Caen
257 k€ (2.5%)

Actionnaires privés ou institutionnels
2 976 k€ (29%)

NORMANDIE AMÉNAGEMENT,
PARTENAIRE DES OPÉRATEURS
PUBLICS OU PRIVÉS
ET POUR LE COMPTE
DES COLLECTIVITÉS

RÉALISATIONS MAJEURES



OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT UNE APPROCHE GLOBALE DE L'URBANISTION DU TERRITOIRE

Renouveler la ville au travers d'opérations d'aménagement complexes et de grande envergure, imaginer demain et développer de nouveaux concepts urbains, c'est proposer un développement urbain dynamique et durable accessible à tous.

Normandie Aménagement conçoit et construit de nouveaux lieux de vie, de travail, de loisirs et d'activités économiques.

PARCS D'ACTIVITÉS

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.

① PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ZAC DU PLATEAU À COLOMBELLES

Reconversion de l'ancien site de la Société Métallurgique de Normandie (SMN).

Le Plateau de Colombelles était occupé jusqu'en 1993 par la Société Métallurgique de Normandie (SMN). La Libération du site et la suppression de nombreux emplois ont conduit la Communauté urbaine Caen la mer à engager la première phase de reconquête et de requalification de ce territoire. En 1997, elle crée la ZAC du Plateau et attribue à Normandie Aménagement la concession d'aménagement.

La ZAC se compose de deux sites :

- > NORMANDIAL : développement d'un concept de la filière agro-alimentaire « ultra-frais »
- > EFFISCIENCE : développement d'un parc centré sur la recherche et le développement des nouvelles technologies.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : Aménagement d'un parc d'activités de 57 hectares avec des services mutualisés pour les entreprises comme pour les actifs du site

Budget : 30 018 k€ H.T.



EFFISCIENCE,
LE MAIL, À
COLOMBELLES

CAMPUS TECHNOLOGIQUE À COLOMBELLES

Afin de développer le site EffiScience (labellisé pôle de compétitivité) dédié aux transactions électroniques sécurisées et aux objets nomades interactifs, la Communauté urbaine Caen la mer a créé en 2007 la ZAC du Campus technologique et a attribué la concession d'aménagement en 2008 à Normandie Aménagement.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : Parc d'activités de 21 hectares et réhabilitation et exploitation de la Grande Halle

Budget : 20 366 k€ H.T.



ZAC LAZZARO 3 À COLOMBELLES

Cette opération à vocation économique, située à Colombelles permet d'accueillir sur le parc d'activités des TPE/TPI et PME/PMI sur environ 50 lots.

Le schéma d'aménagement offre une continuité entre les autres parties du parc Lazzaro et une connexion vers le nouveau quartier d'habitat de Giberville « les Jardins de Clopée » en cours d'aménagement.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : Parc d'activités de 27 hectares

Budget : 11 453 k€ H.T.



ZAC OBJECT'IFS SUD À IFS

Object'ifs Sud est l'une des zones d'aménagement de référence de Normandie Aménagement. Débuté en 1997, le parc d'activité accueillera à terme 200 entreprises.

Bénéficiant d'une position stratégique au sud de la communauté urbaine, les activités sur ce secteur sont très variées avec de la logistique, de l'artisanat, des commerces et des services.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : Parc d'activités de 108 hectares

Budget : 29 609 k€ H.T.

ZAC NORMANDIKA À FLEURY-SUR-ORNE

Le parc d'activités de Fleury-sur-Orne a une vocation commerciale à l'échelle de la région. Normandika accueille aujourd'hui notamment les enseignes Ikea et Castorama et différentes activités à vocations commerciale, artisanale ou de service.

Le parc d'activités Normandika constitue une première étape de l'urbanisation du Plateau sud de Caen. L'Écoquartier des Hauts de l'Orne viendra le compléter pour former un tissu urbain dont le paysage assurera les principales continuités.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : Parc d'activités de 79 hectares dont 60 urbanisables

Budget : 33 000 k€ H.T.

ZAC DE LA FOSSETTE 2 À DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

Extension de la Zone d'Activités Économiques existante, la Fossette 2 bénéficie d'une localisation privilégiée entre l'agglomération de Caen et la mer. Elle présente un fort potentiel en terme de développement pour les entreprises, l'attractivité du territoire s'en trouvant renforcée.

Concédant : Communauté de Communes Cœur de Nacre

Programme : Parc d'activités de 21 hectares

Budget : 7 396 k€ H.T.

② PARCS MIXTES : HABITAT ET ACTIVITÉS

L'ORÉE DU GOLF À ÉPRON

Parc d'activités économiques sur la frange sud-est de l'opération.

Normandie Aménagement développe pour la commune d'Épron une opération mixte d'habitat et de développement économique, innovante en termes d'urbanisme, d'environnement et d'architecture. Cette réalisation s'inscrit dans la dynamique de développement d'Épopea Park, pôle d'excellence et de recherche de la Communauté urbaine Caen la mer.

La ZAC de 60 hectares développera 1 200 logements, des commerces de proximité et l'installation d'entreprises et de services à haute valeur ajoutée. Un parc paysagé de 6 hectares occupe le cœur du quartier et assure la transition avec le parc d'activités économiques.

Concédant : Ville d'Épron

Programme : 60 ha, 1 200 logements, 16 ha dédiés au développement économique

Budget : 44 000 k€ H.T.



③ QUARTIERS D'HABITAT

ZAC - SECTEUR CAEN LA MER ET MANCHE

LIBERA À COLOMBELLES

Ce projet vient créer un prolongement et une extension urbaine du quartier historique du Plateau, entre Colombelles et Mondeville. La démarche mise en œuvre est axée sur l'attention portée aux usages quotidiens au sein du quartier, à la qualité du cadre de vie et à la maîtrise des coûts de gestion pour la collectivité.

Concédant : Ville de Colombelles

Programme : 19 hectares, 479 logements, une RHVS (Residence Hotelière à Vocation Sociale), des jardins partagés et intégration d'une moyenne surface commerciale

Budget : 10 425 k€ H.T.

JEAN-JAURÈS À COLOMBELLES

L'aménagement du quartier Jean-Jaurès sur le Plateau de Colombelles exprime la volonté de rétablir la couture urbaine entre le centre-ville et ses quartiers excentrés.

Le quartier se démarque aujourd'hui par l'approche participative de l'aménagement de l'espace public. Plusieurs ateliers avec les habitants ont notamment permis de déterminer l'aménagement de la place centrale Pierre Mendès-France et des espaces publics.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : 21 hectares, 950 logements environ et création d'un cœur de quartier avec commerces et services

Budget : 15 836 k€ H.T.

LE PARC À SOLIERS

En 2013, la Commune de Soliers a désigné Normandie Aménagement concessionnaire de sa ZAC d'habitat.

Ce quartier vient s'inscrire dans une politique communale globale de dynamisation et de développement, maîtrisée et ambitieuse. Ainsi, la volonté de mettre un terme à l'étalement urbain est affirmée par la création de ce nouveau quartier sous le contrôle de la collectivité.

Concédant : Ville de Soliers

Programme : 26 hectares, 560 logements

Budget : 13 390 k€ H.T.

LA MASLIÈRE À BRETTEVILLE-SUR-ODON

Grâce à une approche originale du logement, le quartier de la Maslière a pour ambition de doter la commune de Bretteville-sur-Odon d'un nouveau quartier d'habitat attractif et agréable à vivre, à proximité immédiate des commerces et services, dans un secteur de l'agglomération en plein développement.

Le projet, de 37 hectares à terme, préfigure l'arrivée du boulevard des pépinières ainsi qu'une connexion au périphérique et à l'espace Koenig, pôle de développement économique de Caen la mer.

Vivre dans le quartier de la Maslière, c'est vivre avec sérénité et convivialité dans un écrin de verdure, au cœur de la dynamique de la Communauté urbaine Caen la mer.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : 9 hectares, 292 logements

Budget : 7 600 k€ H.T.



LE QUARTIER DE LA MASLIÈRE À BRETTEVILLE-SUR-ODON



QUARTIER
LE PARC À SOLIERS

ÉCOQUARTIER LES HAUTS DE L'ORNE À FLEURY-SUR-ORNE

Premier quartier engagé dans la charte Éco-Quartier à se construire sur la Communauté urbaine Caen la mer, les Hauts de l'Orne offre à ses futurs habitants un vaste choix de logements, au cœur de 25 hectares de parcs naturels et aménagés, d'étangs, de cheminements doux végétalisés. Desservi par le tramway, le quartier se trouve à proximité immédiate de commerces, de services, d'équipements sportifs et récréatifs.

Une pépinière, primée au trophée des EPL 2018, est directement implantée dans le quartier, elle permettra de végétaliser durant les différentes phases d'aménagement la totalité de la ZAC.

Concédant : Communauté urbaine Caen la mer

Programme : 42 hectares, 1 800 logements, services et commerces

Budget : environ 36 000 k€ H.T.



L'ÉCOQUARTIER DES HAUTS
DE L'ORNE À FLEURY-SUR-ORNE
EN PLEIN DÉVELOPPEMENT

LES JARDINS DE CLOPÉE À GIBERVILLE

Pour mettre en œuvre ce projet, Normandie Aménagement et Edifidès s'associent afin de porter ensemble la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation.

Le nouveau quartier représente un enjeu d'urbanisation majeur, permettant à la commune d'accueillir à terme environ 1000 logements sur 41 hectares.

La cohérence des ambiances architecturales et urbaines ainsi que la stratégie paysagère forte sont les éléments structurants du quartier. Îlots à bâtir, maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs assurent une diversité de typologie dans le nouveau quartier.

Concédant : Ville de Giberville

Programme : 41 hectares, 1 000 logements

Budget : 30 324 k€ H.T.

GRIMESNIL À CHERBOURG-EN-COTENTIN

Un quartier conçu comme un espace public aux multiples usages et s'appuyant sur l'environnement bocager naturel.

Concédant : Ville de Cherbourg-en-Cotentin

Programme : 39 hectares, 860 logements

Budget : 16 940 k€ H.T.

LES JARDINS DE L'AGORA À CHERBOURG-EN-COTENTIN

Lutter contre l'étalement urbain prend tout son sens dans ce projet : équipements, mixité fonctionnelle et mobilités servent l'opération et créent l'alchimie du quartier.

Concédant : Ville de Cherbourg-en-Cotentin

Programme : 15 hectares, 400 logements

Budget : 7 740 k€ H.T.



LE HAMEAU
DE LA GRENIÈRE
À SAINT-PLANCHERS

ZAC DU BOURG À SAINT-PLANCHERS

Création de quartiers résidentiels et requalification du cœur du bourg, sur un périmètre de 19 hectares.

Concédant : Commune de Saint-Planchers

Programme : 19 hectares, 250 logements

Budget : 7 500 k€ H.T.

Concevoir, repenser et consolider les parcs d'activités économiques comme les quartiers d'habitat : l'aménagement du territoire est la vocation première de Normandie Aménagement.

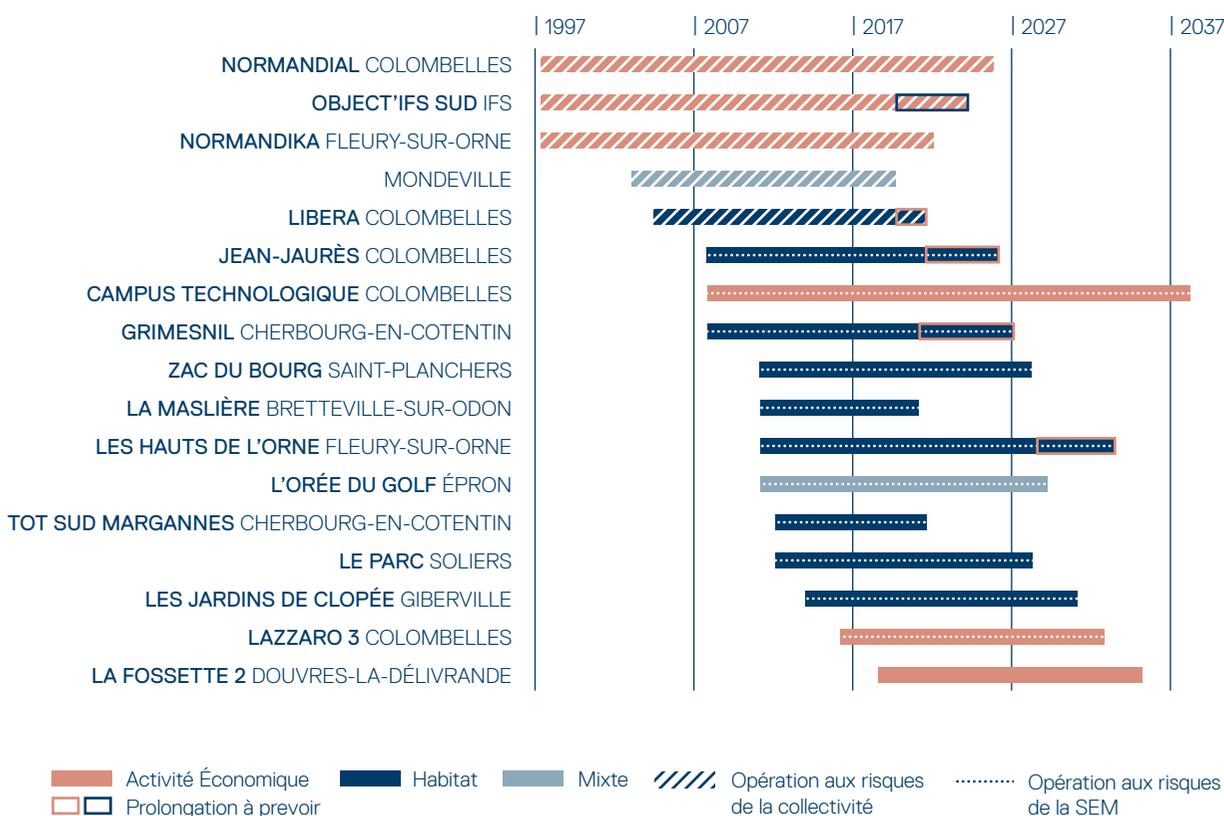
Elle est depuis plus de 20 ans l'opérateur incontournable des grands projets structurants sur la Communauté urbaine Caen la mer avec plus de 80% de ses opérations concentrées sur l'agglomération.

Une part de l'activité s'établit dans la Manche, à proximité de Granville et à Cherbourg-en-Cotentin, avec deux quartiers d'habitat.

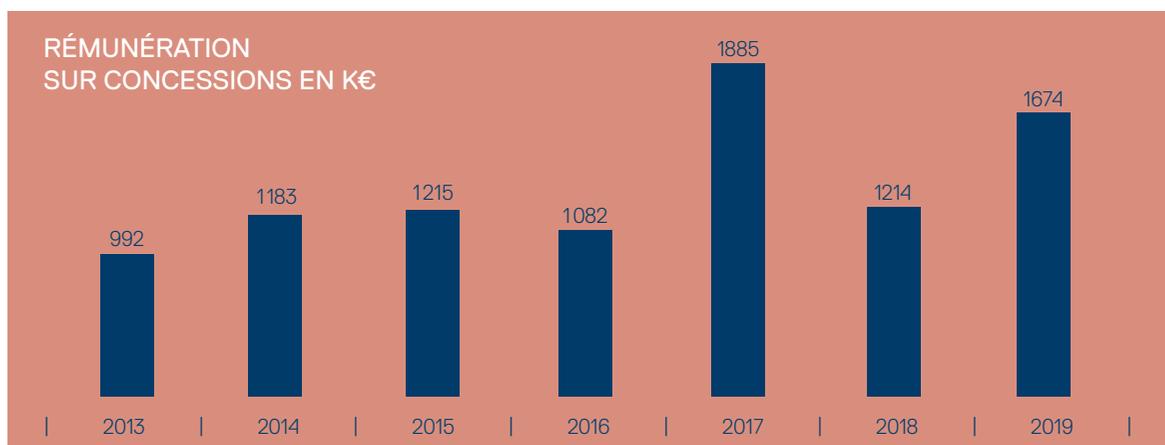
Normandie Aménagement est, en 2019, attributaire de 17 concessions d'aménagement.

La bonne dynamique de développement se poursuit. En effet, Normandie Aménagement a remporté en 2019 la concession d'aménagement de la Fossette 2 qui s'articule dans le prolongement du parc d'activité historique de la Fossette, à Douvres-la-Délivrande. Cette opération permettra également de conforter l'attractivité de ce territoire en requalifiant l'entrée de ville.

**ÉCHÉANCES CONVENTIONNELLES
DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**



10





PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE DE NORMANDIE AMÉNAGEMENT SE DISTINGUENT EN 3 CATÉGORIES :

- › Celles réalisées pour des tiers au travers de missions **d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre déléguée ou de contrats de promotion immobilière**. Ces missions sont rémunérées suivant le contrat par les donneurs d'ordre.
- › Celles réalisées **pour des tiers au travers de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)**. Ces ventes donnent lieu à des prises de marges dites « promoteurs » qui viennent s'ajouter au coût du projet.
- › Celles réalisées **en compte propre par Normandie Aménagement**. Ces projets, conservés dans le patrimoine de Normandie Aménagement, prennent parfois la forme de BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) et ne donnent pas lieu à des prises de marges.

OPÉRATIONS EN COURS EN 2019

> OLYMPUS II

Bâtiment de bureaux situé à Colombelles emportant une belle signature graphique. Jumeau du bâtiment Olympus I, il prolonge EffiScience et attire des entreprises soucieuses de locaux de qualité.



OLYMPUS II, PARC D'ACTIVITÉS EFFISCIENCE À COLOMBELLES

POUR LE COMPTE DE TIERS :

> L'ANCIEN GARAGE RENAULT/MOHO :

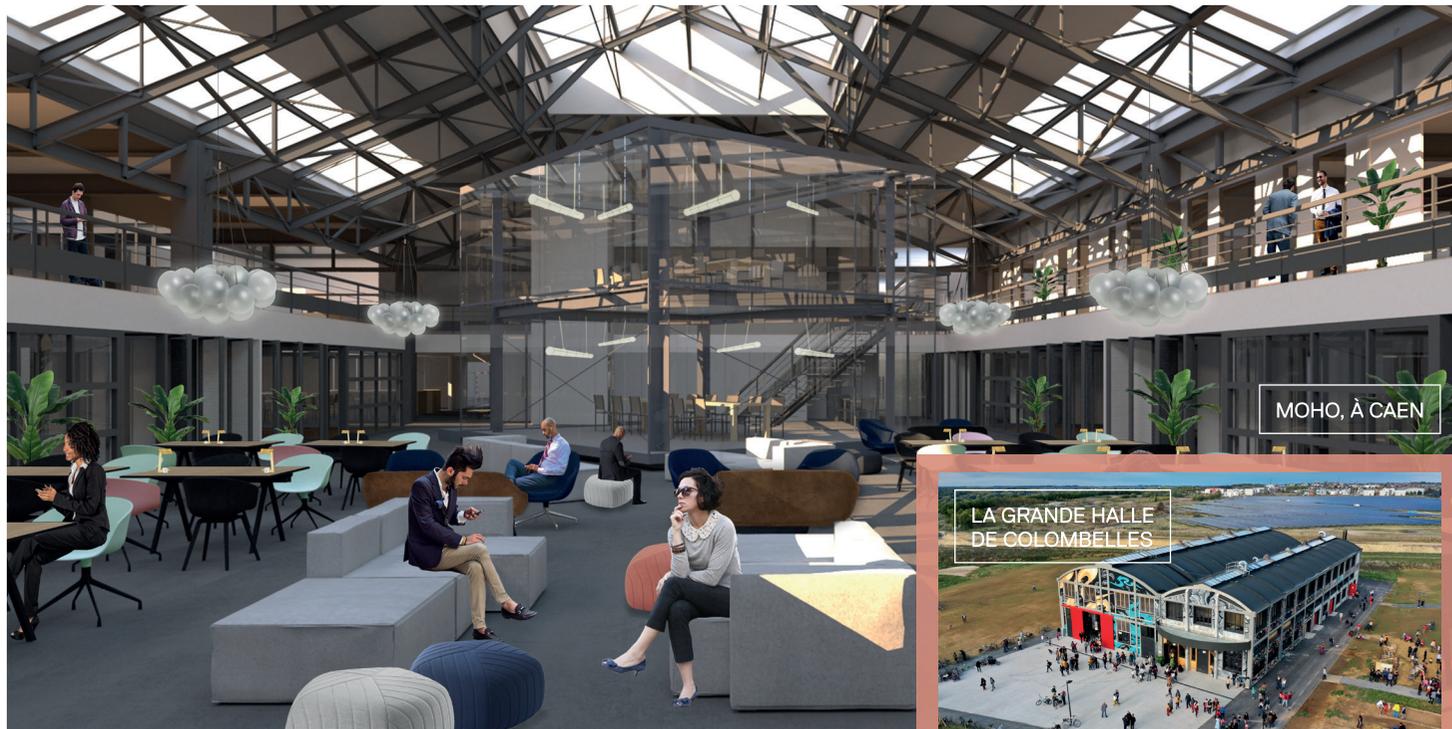
Normandie Aménagement est propriétaire de l'ancien garage Renault en centre-ville de Caen. Au travers d'une VEFA au bénéfice de Caen la mer qui le louera simultanément à une société en vue de son exploitation, Normandie Aménagement a entrepris la réhabilitation complète du site. Il disposera d'espaces de co-working, de réunions, de sports, de loisirs et de restauration.

> AXEOS COLLIN

Installation des sociétés du même nom dans de nouveaux locaux à Fleury-sur-Orne.



AXEOS COLLIN



MOHO, À CAEN



LA GRANDE HALLE DE COLOMBELLES

OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2019 :

> LA GRANDE HALLE (COLOMBELLES) :

Opération de rénovation sur le site du Plateau à Colombelles. Projet de tiers lieu orienté vers l'Économie Sociale et Solidaire. La réhabilitation de ce site historique sur Colombelles emporte le caractère très emblématique du projet.

> ÉTINCELLE ET LUMIÈRE (ÉPRON) :

Ensemble de locaux commerciaux et de bureaux offrant une belle vitrine à Normandie Aménagement de par la qualité de la réalisation et par la présence de nombreux professionnels Libéraux sur le site.

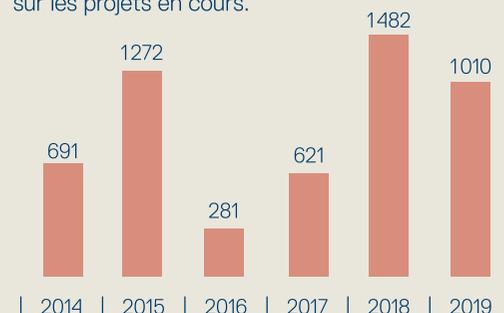
> LA PANACÉE (FLEURY-SUR-ORNE)



Immeuble à vocation tertiaire et de bureaux, accueillant de nombreux professionnels de santé.

Marge sur opération en compte propre (en k€)

La marge sur opérations propres au titre de l'année 2019 s'élève à 1 010 k€. Il s'agit des marges acquises sur les bâtiments livrés en 2019 mais également des marges calculées à l'avancement sur les projets en cours.



ENEDIS, ESPACE KOENIG
À BRETTEVILLE-SUR-ODON



ÉLARGIR SON PATRIMOINE POUR GARANTIR UNE CROISSANCE PÉRENNE ET DES REVENUS RÉCURRENTS

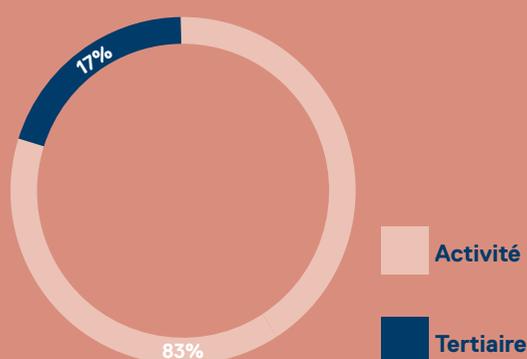
Normandie Aménagement détient un patrimoine de 49 000 m².

Ces quatre dernières années ont vu la concrétisation de projets importants tels que GRDF à Ifs, le Pôle Séniors Mathilde de Normandie à Caen ou ENEDIS à Bretteville-sur-Odon. Normandie Aménagement continue le développement de son parc immobilier en y ajoutant la Panacée à Fleury-sur-Orne, Étincelle et Lumière à Épron et la Grande Halle à Colombelles.

Dans le même temps, Normandie Aménagement poursuit sa politique d'entretien qui vise à maintenir en parfait état ses immeubles dont la moitié a plus de 10 ans.

Le patrimoine se compose essentiellement de bureaux (83 %), mais aussi de locaux d'activités (17 %) à vocation artisanale, commerciale et industrielle.

DESTINATION
DES BIENS LOUÉS



MATURITÉ DU PATRIMOINE
NORMANDIE AMÉNAGEMENT





POLE EMPLOI
FRESNEL CABET

21

BÂTIMENTS OU BIENS IMMOBILIERS

49 000 M²

DE BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

60 M€

VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

1553 k€

DE MARGE SUR GESTION LOCATIVE

En 5 ans, la valeur du patrimoine de Normandie Aménagement a doublé. Cette performance est le fruit d'une stratégie ambitieuse. Grâce à elle, Normandie Aménagement s'est assurée de la perception de recettes importantes et récurrentes pour les prochaines années.

Dans un futur proche, il sera nécessaire de procéder à une expertise du patrimoine immobilier. Il pourrait en découler un arbitrage sur la cession éventuelle d'actifs dans un souci de stabilisation de la structure financière.

Afin de continuer son développement, Normandie Aménagement pourra s'appuyer sur des réserves foncières idéalement situées, détenues au travers de ses concessions d'aménagement.



ENSEMBLE IMMOBILIER GRDF,
PARC D'ACTIVITÉS OBJECT'IFS SUD À IFS



L'activité de gestion locative occupe une place importante au sein de Normandie Aménagement. La marge locative, c'est-à-dire les loyers retraités principalement des amortissements et charges financières, s'est établie à 1 553 k€ en 2019.

La poursuite des efforts en matière de qualification de nos bâtiments (entretiens et suivis) ainsi que la livraison de bâtiments emblématiques (la Panacée, Étincelle et Lumière) ont permis de valoriser encore davantage cette activité prépondérante pour Normandie Aménagement.

Les équipes commerciales et patrimoine accompagnent chacun de nos locataires dans la gestion au quotidien des bâtiments dont nous avons la propriété. La vacance locative est donc particulièrement réduite (<4% hors bâtiment en cours de livraison).



64
LOCATAIRES⁽¹⁾

5,3 M€
DE LOYERS H.T./HC

96%
DE TAUX D'OCCUPATION
EN SURFACE (HORS UN IMMEUBLE
EN RESTRUCTURATION)

8,18%
TAUX DE RENDEMENT BRUT⁽²⁾

(1) au 31/12/2019 (Nombre de sociétés soumises à loyer selon GESPRO au cours de l'année 2019)

(2) Taux de rendement Brut : Rapport entre les loyers H.T. HC et la valeur brute du patrimoine





Ensemble immobilier GRDF, parc d'activités Object'Ifs Sud

Depuis 20 ans, Normandie Aménagement a assuré la maîtrise d'ouvrage pour la construction de plus de 70 bâtiments.

Actuellement, c'est plus de 49 000 m² de locaux professionnels qui sont gérés en direct par Normandie Aménagement, et qui abritent plus de 2 000 emplois.

SURFACE EN PATRIMOINE
ACTIVITÉ 5 008 m² | TERTIAIRE 44 129 m²

TOTAL : 49 137 M²



Webhelp à Caen



Érable à Colombelles



Le Chêne à Colombelles



ENEDIS, Espace Koenig à Bretteville-sur-Odon



Le Conquérant à Caen

La Panacée, Écoquartier des Hauts de l'Orne, à Fleury-sur-Orne



Pôle emploi, Cherbourg-en-Cotentin



Ehpad - Pôle seniors Mathilde de Normandie à Caen



Étincelle & Lumière à Épron



Pôle emploi Caen-Fresnel



L'Orme du mail à Colombelles



Pôle de restauration de Colombelles



Olympus d'EffiScience à Colombelles



ResPublica à Caen





RÉNOVATION URBAINE

De la nécessité de développer des quartiers durables et inclusifs

Les évolutions de notre société, les prises de conscience liées à nos modes de vie et leur résonance avec la nécessité d'un développement durable, harmonieux, inclusif et respectueux de l'environnement, amènent Normandie Aménagement à toujours être à la pointe de l'innovation dans ses métiers.

Ainsi, revaloriser, requalifier le patrimoine de nos villes permet de lutter contre l'étalement urbain, dans des territoires au foncier de plus en plus contraint.

PLACE DE LA LIBERTÉ À CAEN

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain au cœur du quartier de la Guérinière, la Ville de Caen a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage à Normandie Aménagement afin de conduire le projet de réaménagement de la place de la Liberté permettant ainsi la redynamisation des commerces de proximité.

Budget : 2 389 k€ H.T.

ZAC DU CENTRE-VILLE À MONDEVILLE

Réaménagement du centre-ville comprenant la réorganisation des espaces publics, la création d'environ 200 logements en habitat collectif et le renouvellement de l'offre commerciale.

Concédant : Ville de Mondeville

Programme : 20 000 m² de surface de plancher

Budget : 6 100 k€ H.T.

ZAC DE LA PRESQU'ÎLE DE LA TOUQUES, À DEAUVILLE

Création d'un quartier mixte, au caractère fluvial et maritime valorisé par une promenade en bord de Touques.

À partir de friches urbaines, le projet recrée une offre à la fois en logement, en tourisme et en développement économique, au cœur de la cité balnéaire.

Mandataire : Ville de Deauville

Programme (12 hectares) :

- Équipements publics pour 2 400 m² SDP
- Activités pour 8 820 m² SDP
- Logements pour 16 000 m² SDP
- Résidence hôtelière de loisirs 10 000 m² SDP

PRU IFS

Une assistance à maîtrise d'ouvrage portée par Normandie Aménagement pour le compte de Caen la mer.

Opération atypique de renouvellement urbain (ANRU), qui contribue à répondre aux besoins de logements sur Caen la mer et aux objectifs de son PLH (1400 logements par an).

Ce secteur constitue un enjeu important pour la cohérence des politiques urbaines menées sur les quartiers voisins (Guérinière, Grâce de Dieu, ZAC des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne).

LE SQUARE YVONNE GUÉGAN

L'un des derniers aménagements publics ayant été réalisé par Normandie Aménagement dans le cadre de ce programme.

Le PRU d'Ifs prendra fin en 2022.

INNOVATIONS ET NOUVEAUX USAGES

LA GRANDE HALLE DE COLOMBELLES

Figure incontournable de l'écosystème du Plateau, grâce à sa position centrale sur le site et ouvert à tous, cet espace, dédié à l'entrepreneuriat, au co-working et à l'économie circulaire offre une large gamme d'activités et d'événements tout au long de l'année. Sa grande nef de 1000 m² peut accueillir colloques, conférences expositions ou concerts, pour une jauge allant jusqu'à 1000 personnes. Un bar et un restaurant bio-circuit court complètent l'offre qui y est proposée pour des after-work entre collègues ou une pause déjeuner aux saveurs locales.

Réhabilitation portée par Normandie Aménagement et ses partenaires (Caen la mer, EPFN, Région Normandie, Colombelles, Europe et ADEME), pour un budget global de 7,8 M€, ce bâtiment patrimonial, dernier vestige de la SMN avec le réfrigérant, est un chantier emblématique. En effet, au-delà des multiples contraintes techniques engendrées par sa structure, ce chantier de réhabilitation a permis de tester grandeur nature le réemploi de matériaux (portes, sanitaires, isolants et structures bois...) permettant d'économiser plus de 19 tonnes de matériaux neufs.

Livrée en 2019 et intégrée à la ZAC, la Grande Halle est exploitée par le WIP et labellisée tiers-lieu par la Région Normandie.



LA GRANDE HALLE
DE COLOMBELLES

MOHO

1^{er} Collider d'Europe, pôle d'excellence dédié à l'innovation.

Normandie Aménagement a acquis en 2015 les anciens locaux de la concession Renault afin d'y accueillir un projet de tiers lieu d'envergure internationale, mêlant mixité et pluridisciplinarité. Le portage à terme est assuré par Caen la mer.

Pour mener à bien une telle ambition, c'est tout un territoire qui s'est mobilisé : la Communauté urbaine Caen la mer, la Région Normandie et de nombreux partenaires privés.

Surface existante : 5 500 m²

Surface construite : environ 7 200 m²

Prix de revient prévisionnel : 18 M€ H.T.



ÉCOQUARTIER DES HAUTS DE L'ORNE

Le choix d'un urbanisme
responsable et durable



LA PÉPINIÈRE
DE L'ÉCOQUARTIER
DES HAUTS DE L'ORNE

Au cœur d'une des dernières enclaves urbaines non urbanisées de la communauté urbaine, Normandie Aménagement développe le premier Écoquartier labellisé du territoire, à Fleury-sur-Orne.

Aménager un écoquartier, c'est faire le choix d'un urbanisme et d'un habitat durables et responsables. Diminuer son empreinte carbone, choisir des modes de déplacement doux, profiter d'un cadre paysager exceptionnel, bénéficier de services de proximité et impulser une mixité d'usages : c'est ce qu'offre le schéma urbain de l'Écoquartier des Hauts de l'Orne.

1800 logements à terme au cœur de 25 hectares d'espaces verts, 2,5 hectares d'étangs, sur un site aux vestiges historiques exceptionnels, c'est le pari du paysage habité que Normandie Aménagement développe aux côtés de l'Agence TER grand prix de l'urbanisme, la Communauté urbaine Caen la mer et la ville de Fleury-sur-Orne.

Lauréat du trophée des EPL valorisant les projets urbains innovants et durables, l'Écoquartier des Hauts de l'Orne propose une initiative unique en France : une pépinière écologique et circulaire sur site. Avec un bilan carbone le plus neutre possible, ce dispositif permet de produire localement les 45 000 arbres, arbustes et plantations qui seront plantés sur le quartier. Une cabane expérimentale en matériaux locaux biosourcés, démonstrateur grandeur nature des performances de l'éco-construction a été réalisée. Elle accueille notamment l'activité du pépiniériste et a vocation à devenir un lieu de rencontres pour les futurs habitants du quartier.

Grand morceau de ville végétale desservi par le bus et le tramway, à seulement 10 minutes du centre-ville de Caen, à deux pas de la voie verte et des bords de l'Orne, l'Écoquartier des Hauts de l'Orne est l'un des grands projets structurants de l'immédiate périphérie de Caen à l'intérieur du boulevard périphérique.

GRÂCE À SON LARGE PANEL DE COMPÉTENCES, NOTAMMENT CELLES LIÉES À LA REQUALIFICATION COMPLEXE D'ANCIENNES FRICHES INDUSTRIELLES EN ZONE URBAINE, **NORMANDIE AMÉNAGEMENT MÈNE, POUR LE COMPTE DE SES MANDATAIRES PUBLICS, LES ÉTUDES URBAINES ET LES PHASES OPÉRATIONNELLES DES GRANDS PROJETS D'AMÉNAGEMENT STRUCTURANTS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE.**

AINSI, LES ÉQUIPES DE NORMANDIE AMÉNAGEMENT VIA SON GROUPEMENT D'EMPLOYEURS, SONT MOBILISÉES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS CAEN PRESQU'ÎLE ET EPOPEA PARK.



Écoquartier du Nouveau Bassin, Caen

SPLA CAEN PRESQU'ÎLE

LA PRESQU'ÎLE DE CAEN, UN TERRITOIRE UNIQUE

La presqu'île de Caen constitue un territoire reliant le cœur de l'agglomération à la mer. Bordée de part et d'autre par l'Orne et le canal, sa localisation, son paysage et son histoire lui confèrent une identité unique.

300 hectares

10 km de berges

4 000 logements

3 secteurs opérationnels

- Écoquartier du Nouveau bassin, Caen
- Écoquartier de la Presqu'île Hérouvillaise, Hérouville-Saint-Clair
- Calix, Porte d'entrée de l'aire urbaine, Mondeville

Ce grand projet urbain se réalisera sur une vingtaine d'années. Ce temps long permet d'inventer un nouveau processus de création de la ville. À l'heure de l'accélération de nos rythmes de vie et des évolutions sociétales, nous aspirons à un mode plus qualitatif et naturel, ainsi qu'à une sociabilité de proximité.

Ralentir pour une meilleure qualité de vie

La principale ambition du projet vise à créer de nouveaux quartiers correspondant aux attentes de la population en termes d'équipements et de proximité des services, de logements adaptés aux différentes étapes de la vie ainsi qu'aux capacités financières.

Structuré autour d'espaces publics et d'espaces végétalisés généreux et diversifiés tout en étant en lien constant terre-mer, le projet permettra une mixité de modes de vie et de travail.

UN PROJET D'INTÉRÊT MAJEUR (PIM)
UNIQUE EN FRANCE

Signé en 2019, le PIM Caen Presqu'île est une contractualisation initiée par l'État afin de créer une synergie entre les différents acteurs d'un territoire autour d'un projet structurant et stratégique.

La SPLA Caen Presqu'île est une Société Publique Locale d'Aménagement composée de la Communauté urbaine Caen la mer, la Ville de Caen, la Ville de Mondeville, la Ville d'Hérouville Saint-Clair, la Région Normandie, le Département du Calvados et Ports de Normandie.

Les partenaires du PIM : les actionnaires de la SPLA Caen Presqu'île cités ci-dessus ainsi que l'État et l'EPF Normandie.



SPL EPOPEA

La SPL EPOPEA a été créée en novembre 2019 par quatre collectivités actionnaires, et capitalisée à hauteur de 680 000 € :

- La **Communauté urbaine Caen la mer** (71.76 % du capital)
- Le **Département du Calvados** (17.65 % du capital)
- La **ville de Caen** (7.06% du capital)
- La **ville d'Épron** (3.53% du capital)

Le CHU, l'Université de Caen et l'association EPOPEA sont présents au Conseil d'Administration en tant que censeurs.

L'objectif de cette nouvelle entité est de constituer l'outil opérationnel du projet de territoire pour l'ex « Plateau-Nord », renommé EPOPEA Park. Celui-ci s'étend sur 350 Ha, mêle enseignement, innovation et entrepreneuriat, et comprend de nombreux équipements d'envergure dans les domaines de la recherche, de la santé et de l'enseignement supérieur. Il accueille 16 000 salariés, 14 000 étudiants, 1 000 chercheurs et 4 500 apprentis. À ce titre, il constitue un enjeu majeur du développement économique et de l'attractivité de l'agglomération. La

mission de la SPL EPOPEA est de mettre en œuvre les politiques publiques et projets déployés sur ce territoire par les collectivités actionnaires.

En décembre 2019, un premier contrat de mandat a été signé avec la CU Caen la mer pour la conduite des études préalables en vue de l'aménagement de la zone Mont Coco/Côte de Nacre. Ce contrat de mandat prévoit une rémunération de 172 380 € H.T. pour la SPL EPOPEA, et 236 500 € H.T. de dépenses à engager par le mandataire pour le compte de la Communauté urbaine Caen la mer. La mission sera achevée à la fin du premier semestre 2021.

350 hectares

mêlant enseignement, innovation et entrepreneuriat, et comprenant de nombreux équipements d'envergure dans les domaines de la recherche, de la santé et de l'enseignement supérieur.

16 000 salariés,

14 000 étudiants,

1 000 chercheurs,

4 500 apprentis.

TRAMCITÉS

Réalisation du tramway de la Communauté urbaine Caen la mer



En juillet 2019, conformément au planning et aux objectifs fixés par la Communauté urbaine Caen la mer, le tramway a été mis en service permettant ainsi à 64 000 voyageurs par jour d'emprunter ce mode de transport.

Les équipes de Normandie Aménagement ont œuvré durant 6 ans au sein de Tramcités, en groupement avec Egis Rail, ingénieur spécialisé en transports publics tous mode. Mandaté par Caen la mer, maître d'ouvrage, Tramcités agissait au nom et pour le compte de la Communauté urbaine.

Normandie Aménagement a assuré l'intégralité de la gestion administrative et financière de l'opération ainsi que le volet communication et médiation terrain. À nos côtés et main dans la main, Egis Rail a piloté la coordination générale du projet.

LE CENTRE D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE DU TRAMWAY

Dans le cadre d'une AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage), Normandie Aménagement a réalisé pour le compte de Caen la mer, le Centre d'Exploitation et de Maintenance du Tramway, pleinement opérationnel depuis début 2019.

Étroitement lié à l'Écoquartier des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne et aux quartiers résidentiels à proximité, le bâtiment se caractérise notamment par la recherche d'une haute qualité environnementale, démarche qui englobe des préoccupations telles que construire avec le site, maîtriser la demande d'énergie et respecter l'environnement.



Le CEMT à Fleury-sur-Orne

Au 31 décembre (en k€)	2018	2019
ACTIF IMMOBILISÉ	47 472	54 585
Concessions, brevets, droits similaires	25	15
Terrains	3 252	3 121
Constructions	42 023	48 380
Autres immobilisations corporelles	1 393	935
Immobilisations en cours	0	1 305
Autres participations	714	764
Autres titres immobilisés	63	64
Prêts	0	
Autres immobilisations financières	1	1
ACTIF CIRCULANT	95 948	82 090
Stocks et en-cours - Opérations propres	10 161	13 274
Stocks et en-cours - Concessions d'aménagement	46 625	42 017
Avances & acomptes versés/com.	1 609	619
Clients et comptes rattachés	17 075	13 106
Autres créances	4 848	5 730
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	12 453	6 369
Charges constatées d'avance	3 177	975
TOTAL ACTIF	143 420	136 675

CAPITAUX PROPRES	12 987	17 183
Capital	10 282	10 282
Primes d'émission, de fusion	398	398
Réserve légale	441	441
Autres réserves	564	564
Report à nouveau	-2 698	-1 916
Résultat de l'exercice	782	1 114
Subventions d'investissement	3 218	6 300
PROVISIONS POUR RISQUES	5 263	5 129
DETTES	125 169	114 363
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	55 125	48 720
Emprunts et dettes financements divers	1 652	1 740
Avances & acomptes reçus/commercialisation en cours	1 774	849
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	6 731	4 808
Dettes fiscales et sociales	3 986	3 443
Autres dettes	25 191	26 338
Produits constatés d'avance	30 710	28 465
TOTAL PASSIF	143 420	136 675

Au 31 décembre (en k€)	2018	2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	34 719	35 498
Production vendue (B&S)	21 059	26 420
Production stockée	11 084	-1 376
Production immobilisée	37	7 730
Subventions d'exploitation		1
Reprise/provisions & transferts charge	2 388	2 523
Autres produits	151	200
CHARGES D'EXPLOITATION	33 695	33 634
Achats matières premières	1 153	
Autres achats et charges externes	25 472	27 225
Impôts, taxes et vers. assimilés	294	263
Salaires et traitements	1 689	1 841
Charges sociales	718	693
Dotations aux amortissements & provisions	3 841	3 486
Autres charges	526	126
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 024	1 864

Produits financiers	130	141
Charges financières	707	652
RÉSULTAT FINANCIER	-577	-577

RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	447	1 353
PRODUITS EXCEPTIONNELS	762	524
Sur opérations de gestion	381	74
Sur opérations de capital, cessions d'actifs	41	450
Reprises/provisions & transferts de charges	341	0

CHARGES EXCEPTIONNELLES	106	263
Sur opérations de gestion	69	5
Sur opérations en capital	16	241
Dotations aux amortissements & provisions	22	17

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	656	261
Impôt sur les bénéfices	320	500

RÉSULTAT NET	782	1 114
---------------------	------------	--------------



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

1, avenue du Pays de Caen
BP 04 - 14460 Colombelles

02 31 35 10 20

info-sem@normandie-aménagement.fr

www.normandie-amenagement.com

Photos : Normandie Aménagement - 7^{ème} ciel images - Alexandre Andurand - Etienne Levasseur