

LES RIVES DE L'ORNE

SHOPPING & LOISIRS



DOSSIER DE PRESSE

OUVERTURE DES RIVES DE L'ORNE

CAEN - 14 MAI 2013



Contact presse :

Agence Point Virgule

Véronique WASA - 01 73 79 50 93 / vwasa@pointvirgule.com

Marion LAURIA - 01 73 79 50 67 / mlauria@pointvirgule.com

SOMMAIRE

LE PROJET DANS SES GRANDES LIGNES	3
-----------------------------------	---

I. LE QUARTIER DES RIVES DE L'ORNE, UNE EXTENSION DU CENTRE-VILLE DE CAEN

a) La requalification ambitieuse d'un site exceptionnel	5
b) Un projet de référence en matière de mixité urbaine	6
c) Une architecture à forte identité	8
d) Une conception durable	9

II. UN CENTRE DE SHOPPING ET DE LOISIRS DE NOUVELLE GÉNÉRATION

a) Un concept qualitatif pour renforcer l'attractivité du centre-ville	11
b) Une offre commerciale unique	12
c) Une accessibilité optimale	13
d) Une carte de fidélité pleine d'avantages	14
e) Une communication surprenante	14

III. LES ACTEURS DU PROJET

a) Apsys, promoteur / concepteur de l'espace commercial	16
b) Sogecap et Crédit Agricole de Normandie, co-investisseurs aux côtés d'Apsys	17
c) Valode & Pistre, architecte du projet	18
d) Safaur, INVESTIR IMMOBILIER Normandie, Shema	19

IV. ZOOM SUR LES CHIFFRES ET DATES CLÉS DU PROJET

a) Les chiffres-clés	20
b) Les dates-clés	21

V. ANNEXES

LE PROJET DANS SES GRANDES LIGNES

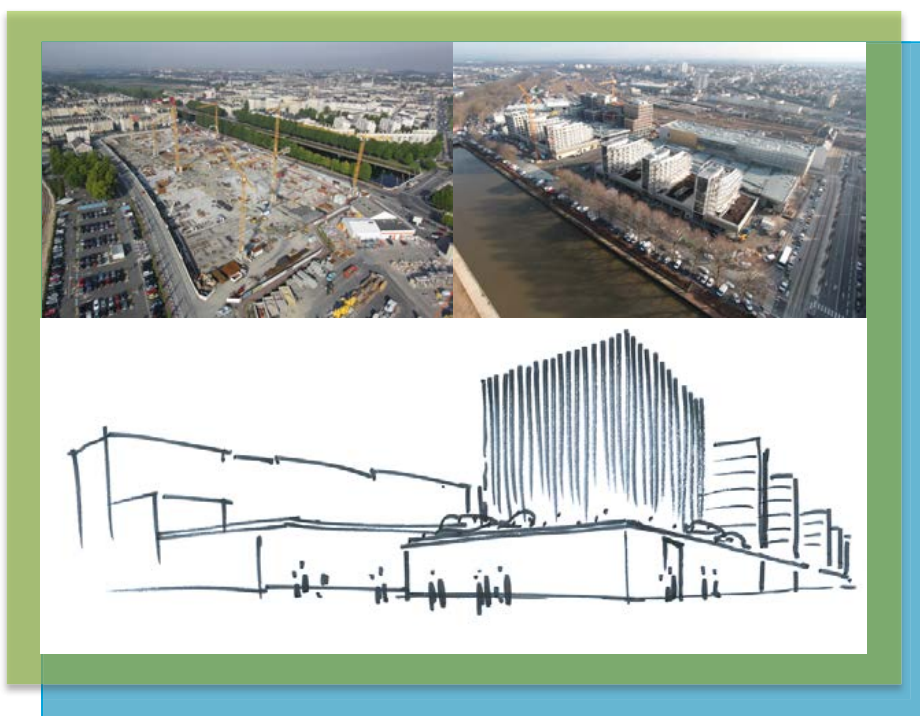
Ce qui était encore il y a deux ans une friche ferroviaire deviendra, à partir du 14 mai 2013 à 9h30, **le prolongement naturel du centre-ville de Caen, un carrefour stratégique, un lieu d'échanges et de rencontre** avec, en son cœur : **l'espace shopping et loisirs Les Rives de l'Orne**.

Le projet Les Rives de l'Orne développe une **mixité urbaine rare en France** pour un seul et unique programme (commerces, loisirs, logements, bureaux, espace urbain).

Apsys, spécialiste des espaces commerciaux innovants, s'est passionné pour ce projet, ambitieux et emblématique de sa vision du commerce et de la plus-value qu'il peut apporter aux centres-villes et à leurs habitants.

« Les Rives de l'Orne proposent une conception pionnière de la ville de demain : multifonctionnelle, ouverte, commerçante, ambitieuse, attrayante. Je remercie la Ville de Caen pour sa confiance : ensemble, nous avons mis en œuvre cette vision »,

Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys.



L'agence Valode & Pistre architectes a imaginé, pour Les Rives de l'Orne, une **architecture contemporaine, ouverte et lumineuse, inspirée par le paysage fluvial** et l'héritage maritime de la ville de Caen.

Afin de **renforcer l'attractivité commerciale et le rayonnement de la Ville de Caen**, l'offre des Rives de l'Orne a été développée dans un **réel souci de complémentarité avec l'hyper centre-ville** : la mise en place d'un « comité enseignants » associant les acteurs locaux, l'obtention de la CDEC commerce à l'unanimité et l'atteinte d'un taux de commercialisation de 96% (dans un contexte de crise économique sans précédent) attestent de **la pertinence et de la qualité du projet**.



Les Rives de l'Orne accueilleront 75 enseignes, dont un grand nombre inédites dans l'agglomération caennaise :

- des **locomotives puissantes** (H&M, Monoprix, La Grande Récré, Confo Déco...)
- des **enseignes nationales et internationales incontournables** telles que Mango, Desigual, G-Star, Sephora, Oxybul Eveil & Jeux
- des **marques pointues et trendy** comme Claudie Pierlot, Maje, Sandro, Bérénice, Adidas Originals, Edji,
- des **concepts innovants développés par des commerçants locaux** (Events Family, Alchimi, Colin Vautier, La Bulle Créative, Secrets de Femme...)
- une offre de **restaurants variés** et dotés d'agréables terrasses sur la nouvelle place Léopold Sédar Senghor (Il Restorante, Café Marcel, Let's Wok, Relais d'Alsace, Sushi Kyo, Cœur de Blé, Foston's Coffee...)
- un **cinéma Pathé de dernière technologie**

L'attrait de son architecture, la qualité de son offre, son emplacement stratégique (au cœur du réseau de transport et de communication de l'agglomération caennaise) et l'originalité de sa stratégie de communication sont autant d'atouts qui feront des Rives de l'Orne un succès.

I. Le quartier des Rives de l'Orne, une extension du centre-ville de Caen

Ce qui était encore il y a deux ans une friche ferroviaire deviendra, à partir du 14 mai 2013, **le prolongement naturel du centre-ville, un carrefour stratégique, un lieu d'échanges et de rencontre** avec, en son cœur, l'espace commercial Les Rives de l'Orne.

A. La requalification ambitieuse d'un site exceptionnel

Le projet Les Rives de l'Orne fait **le lien entre le cœur historique de Caen et le Caen du 21^e siècle**, en prolongeant le centre-ville vers le sud et en surmontant l'obstacle naturel que constitue l'Orne. Il permet également de mieux connecter la gare au centre-ville.



Le projet requalifie une friche industrielle, stratégiquement placée, qui accueillit par le passé des entrepôts de la Sernam, un centre de tri postal ou encore une poissonnerie ! Il s'agit donc d'une vraie **renaissance pour le quartier et pour la ville de Caen dont il renforcera le rayonnement régional**, notamment sur le plan commercial.

La reconversion du site répond ainsi à un triple objectif : **l'extension du centre-ville, la requalification de l'entrée de ville de Caen et l'émergence d'un quartier multifonctionnel.**

Forte de plus de 110 000 habitants intra-muros et de près de 400 000 habitants avec son aire urbaine, Caen est la capitale de la Basse-Normandie, dont elle regroupe plus du quart de la population. L'agglomération Caennaise est aussi une capitale économique régionale (plus de 120 000 emplois et de 12 000 établissements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer), moteur de toute une région.



B. Un projet de référence en matière de mixité urbaine

Le projet Les Rives de l'Orne développe une **mixité urbaine rare en France** pour un seul et unique programme, **une conception pionnière de la ville de demain**.

Le partenariat entre les différents opérateurs, nationaux et locaux, qui ont chacun apporté leur savoir-faire, assure au programme sa **remarquable cohérence**.

Ce nouveau quartier va radicalement **modifier le visage de Caen**, en accueillant un **programme mixte pensé globalement** :

- **Le centre commercial Les Rives de l'Orne développé par Apsys, spécialiste des espaces commerciaux innovants** : 28 000 m² de commerces, 75 unités dont 10 restaurants et un cinéma Pathé de 10 salles
- Un hôtel Ibis Styles 3 étoiles de 100 chambres
- Un programme de bureaux de 25 000 m², qui constitue l'amorce d'un futur pôle d'affaires régional. La communauté d'agglomération Caen La Mer et le Conseil Général y ont notamment élu domicile. 87% sont commercialisés et seront livrés à partir de juin 2013 à juin 2014.
- Un programme diversifié de 220 logements répondant aux critères BBC – logements en accession, logements locatifs dont 83 à vocation sociale, résidence seniors de 67 logements locatifs gérés par Mutualité Française Calvados, qui sera livrée en juin 2013.
- 970 places de stationnement, dont 750 réservées au centre commercial (parking exploité par Vinci Park) parmi celles-ci, 250 foisonnées (places pour les actifs en semaine et pour le centre commercial, le week-end).



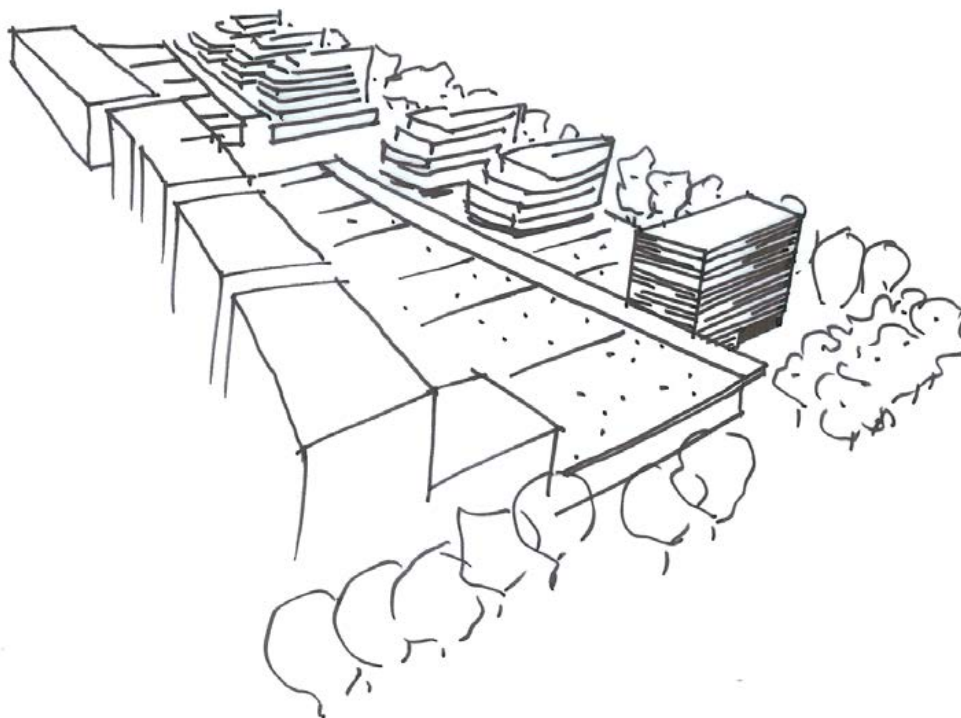
Le projet s'ouvre sur l'esplanade Léopold Sédar Senghor, aménagée par la Ville de Caen, qui mène au quai de l'Amiral Hamelin (qui sera lui-même réaménagé en 2015).

C. Une architecture à forte identité

L'agence Valode & Pistre architectes a imaginé un dessin d'ensemble qui donne une identité forte au lieu tout en établissant une synergie avec le centre-ville et le paysage fluvial.

Le vocabulaire architectural colle au caractère rythmé et dynamique du nouveau quartier avec le verre pour matériau de prédilection et une expression résolument contemporaine, notamment le recours à la pierre de Caen dont les carrières viennent d'être remises en activité.

Le projet tient compte de son rôle de pièce angulaire et moteur du nouveau développement des rives à l'avenir, ainsi que de sa position urbaine clé à l'angle de l'Orne et du grand axe Rue de la Gare / Avenue du 6 Juin. Place, terrasses et végétation associées réalisent les transitions des différents programmes en douceur.



L'architecture de Valode & Pistre, contemporaine et ouverte, révolutionne les codes du centre commercial traditionnel, le plus souvent synonyme de lumière artificielle, bloc monolithique et enfermement. Ici lumière et transparence sont privilégiées.

Les commerces des Rives de l'Orne se répartissent entre **2 mails lumineux** et des pieds d'immeubles, le long de la Rue de la Gare et du Quai Hamelin. Les restaurants bénéficient d'agréables terrasses sur l'esplanade Léopold Sédar Senghor, aménagée par la Ville de Caen.

L'intérieur du centre s'inspire de **l'héritage maritime et de l'identité de Caen**. La galerie arbore un revêtement en bois, matériau noble et chaud par excellence, disposé en courbes successives, à la manière d'une coque de bateau.



Cinq des six bâtiments tournés vers le fleuve proposent **un dessin original, en forme de proue**, agrémenté d'un socle vitré orienté vers l'Orne.

Valode & Pistre a également dessiné l'hôtel Ibis Styles. De forme cubique, il jouira d'une architecture originale et audacieuse.

D. Une conception durable

Tout au long de sa conception, la dimension environnementale a tenu une place importante dans le projet Les Rives de l'Orne.

L'espace commercial Les Rives de l'Orne est en cours de certification HQE et BREEAM very good.

Les certifications ont pour l'instant été obtenues en phase "conception-programme".

Un auditeur HQE de Certivéa a réalisé son audit, en partie sur le chantier.

De la même façon, le BREEAM assessor a audité le projet en vue d'une certification BREEAM Very Good à hauteur de 59,41%.

Ces deux certifications ont été essentiellement orientées vers le thème de "chantier propre" pour lequel les entreprises se sont fortement mobilisées et notamment la société Zanello.

La conception et la maintenance durables ont également été des composantes majeures du projet architectural.

Ainsi, il faut noter la mise en place de galeries techniques tout le long du centre commercial permettant de réduire les longueurs de réseaux et de gaines et d'y accéder à n'importe quel moment de la journée pour effectuer des relevés ou réparations sans passer par les commerces ni perturber l'exploitation.

Une alimentation de l'ensemble des commerces par une boucle d'eau à température ambiante a aussi contribué à maîtriser la production et la consommation énergétique de chaud et de froid dans le centre commercial.

Les locataires du centre ont également eu des prescriptions strictes encadrant la réalisation de leurs travaux et limitant la consommation énergétique de leurs locaux. Ceci par le biais d'un cahier des charges environnement annexé à chaque bail et reprenant ces prescriptions.

À présent, les organismes certificateurs enverront des auditeurs après l'ouverture du centre commercial afin de s'assurer du respect des engagements pris en phase de conception tant sur la HQE que sur le BREEAM.

Les logements sont **certifiés Habitat & Environnement**. Cette certification s'applique à améliorer durablement la qualité des logements en réduisant, dans la phase de construction, les impacts sur l'environnement puis en minimisant les consommations d'énergie et d'eau. Cette certification est aussi un gage de confort pour les habitants.

Les bureaux, quant à eux, sont **certifiés HQE**.

La végétalisation du lieu a été favorisée : 89 arbres ont été plantés, 97 conservés et 18 abattus. Au total, 186 arbres seront présents, contre 115 précédemment. Enfin, pour préserver la nappe phréatique, le parking a été réalisé sur un niveau unique.



II. Un centre de shopping et de loisirs de nouvelle génération

L'attrait de son architecture, propice à la promenade et à la détente, la qualité de son offre commerciale, son accessibilité et l'originalité de sa stratégie de communication sont autant d'atouts qui feront des Rives de l'Orne un succès !



A. Un concept qualificatif pour renforcer l'attractivité du centre-ville

Le centre de shopping et loisirs Les Rives de l'Orne a pour ambition de **renforcer l'attractivité commerciale et le rayonnement de Caen sur sa zone d'influence**, en constituant une alternative forte à la périphérie et en limitant l'évasion commerciale.

Dès la conception du centre, un « comité enseignes », associant Apsys, la Ville de Caen, la CCI et les « Vitrites de Caen », a été mis en place pour **garantir l'équilibre commercial avec les commerces du centre-ville**. Cette démarche a permis de déterminer les enseignes pertinentes pour contrebalancer le développement commercial en périphérie et **apporter une plus-value à l'offre du centre-ville**.

L'obtention de la CDEC commerce à l'unanimité en 2008 montre **la pertinence et l'adhésion locale suscitée par le projet**.

B. Une offre commerciale unique

Les Rives de l'Orne accueilleront **75 enseignes**, dont un grand nombre **inédites dans l'agglomération caennaise** :

- des **locomotives puissantes** (H&M, Monoprix, La Grande Récré, Confo Déco...)
- des **enseignes nationales et internationales incontournables** telles que Mango, Desigual, G-Star, Sephora, Oxybul Eveil & Jeux
- des **marques pointues et trendy** comme Claudie Pierlot, Maje, Sandro, Bérénice, Adidas Originals, Edji,
- des **concepts innovants développés par des commerçants locaux** (Events Family, Alchimi, Colin Vautier, La Bulle Créative, Secrets de Femme...)
- une offre de **restaurants variés** et dotés d'agréables terrasses sur la nouvelle place urbaine Léopold Sédar Senghor (Il Restorante, Café Marcel, Let's Wok, Relais d'Alsace, Sushi Kyo, Cœur de Blé, Foston's Coffee...)
- un **cinéma Pathé de dernière technologie** avec 10 salles et 1 813 fauteuils (transfert / extension du cinéma du centre-ville)

Lors de leur ouverture, le 14 mai à 9h30, les Rives de l'Orne seront **commercialisées à 96 % dont 70 % d'enseignes seront uniques dans le Centre-ville de Caen.**

« Je me réjouis de la qualité de l'offre commerciale des Rives de l'Orne et du taux de commercialisation de 96% atteint dès l'ouverture. Encore plus dans le contexte actuel, cette performance démontre la pertinence des projets mixtes de centre-ville, spécialité d'Apsys ».

Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys.

Liste des enseignes :

Pathé, Monoprix, Confo déco, La Grande Récré, Mango, New Yorker, H&M, G-Star, Passionata, Calzedonia, Desigual, Events Family, Berenice, Claudie Pierlot, Sandro, Maje, Edji, Kiko, Little Marcel, Christine Laure, Café Coton, Oxybul Eveil&Jeux, Sephora, Laser Game, Promod, Camaïeu, Tally Weijl, Lollipops, Secrets de femmes, Trois par 3, 5^{ème} Saison, Alchimi, Blue Box, Les P'tites bombes, Carnet de Vol, Just for Men, Nikita K, La Boutique du Coiffeur, Orange, Histoire d'Or, la Compagnie du Lit, une pharmacie, presse, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Vision Store, Espace Optical, Body Minute, Colin Vautier Coiffure, Le Bistrot bar à vins, Subway, Nicolas, les Relais d'Alsace, Hippopotamus, Il Ristorante, Cœur de Blé, Sushi Kyo, Let's Wok, Foston's Coffee, Café Marcel, Feel Juice, Une fée m'a dit...



C. Une accessibilité optimale

Situé entre le quai Hamelin et le cours Montalivet, en face de la gare de Caen (3 millions de voyageurs par an), l'espace commercial Les Rives de l'Orne bénéficie d'un **emplacement idéal pour tous les modes de déplacement** :

- Proximité immédiate de la gare SNCF (3 millions de visiteurs par an)
- Desserte idéale par le tram. À terme, il est envisagé la création d'une seconde ligne de tramway avec un passage en bordure Est du projet
- Nombreuses lignes de bus
- Accès direct au boulevard périphérique et à l'autoroute de Normandie par voie rapide
- Station Véol'
- 970 places de stationnement, dont 750 réservées au centre commercial (parking exploité par Vinci Park) parmi celles-ci, 250 foisonnées (places pour les actifs en semaine et pour le centre commercial, le week-end).

D. Une carte de fidélité pleine d'avantages

La carte privilèges des Rives de l'Orne a pour but d'offrir une **expérience inédite et généreuse à nos visiteurs les plus fidèles.**

Ils bénéficieront de multiples avantages :
1h30 de parking gratuit,
accès aux ventes privées et soirées spéciales,
offres promotionnelles dédiées,
services personal shopper / groom / voiturier (ponctuellement), cadeaux...



La carte privilèges des Rives de l'Orne compte dès à présent près de 3 000 porteurs.

E. Une communication surprenante

Pour le plaisir des Caennais, les Rives de l'Orne ont organisé depuis le mois de février plusieurs **actions de street marketing généreuses et décalées.**

Ainsi, à l'occasion de la Saint-Valentin, les Rives de l'Orne ont mis l'amour à l'honneur, en offrant des roses aux amoureux. Un événement suivi par Malika Ménard, marraine des Rives de l'Orne *voir film sur la chaine Youtube des Rives de l'Orne*

<http://www.youtube.com/channel/UCRDRedfwugTeLljoEeuMqjw?feature=mhee>

En avril, un orchestre classique a parcouru les quartiers les plus fréquentés de la ville pour offrir aux passants des concerts atypiques, à la manière d'un flashmob

<https://www.youtube.com/watch?v=D8CqrhdwDAQ>

La dernière opération prévue juste avant l'ouverture sera encore plus surprenante...

<https://www.youtube.com/watch?v=hdBh-c6o2lo>



L'inauguration, qui aura lieu le 13 mai 2013 à partir de 18h, sera l'occasion d'une grande fête.

Dans la continuité des actions de street marketing, elle offrira aux Caennais de nombreuses **surprises**. Les chanceux, qui auront gagné, via la page Facebook des Rives de l'Orne, leur place pour cette soirée de rêve, profiteront d'offres spéciales et découvriront spectacles, shows et concerts réalisés par des artistes locaux...

Caennaise d'origine, **Malika Ménard, Miss France 2010, est la marraine des Rives de l'Orne.**

Pendant les travaux, elle a suivi l'actualité des Rives de l'Orne sur un blog dédié, via des billets et des vidéos. Elle a également réalisé des interviews à chaud des habitants à chacune des opérations de street marketing.



Les Rives de l'Orne sont **très présentes sur les réseaux sociaux** : Twitter, Youtube, Instagram et bien sûr Facebook. La page Facebook des Rives de l'Orne, créée en janvier 2013, compte déjà **près de 10 000 fans**. La communauté des fans est très active et réactive, reflet de l'effet d'attente généré par le centre. Un jeu créatif a été proposé aux fans. Son thème : la création, en édition limitée, du sac shopping de la rentrée 2013. Près d'une cinquantaine de créations ont été postées et plus de 500 personnes ont voté.



Rejoignez-nous vite sur les réseaux sociaux !



III. Les acteurs du projet

A. Apsys, promoteur / concepteur de l'espace commercial

D'un **investissement total de 260 millions d'euros**, la réalisation des Rives de l'Orne a été confiée à **Apsys et Safaur, lauréats de la consultation lancée par la Mairie de Caen**.

Dès l'origine en 2005, **Apsys, spécialiste des espaces commerciaux innovants, s'est passionné pour ce projet, ambitieux et emblématique de sa vision du commerce et de la plus-value qu'il peut apporter aux centres-villes et à leurs habitants.**



« Les Rives de l'Orne proposent une conception pionnière de la ville de demain : multifonctionnelle, ouverte, commerçante, ambitieuse, attrayante.

Je remercie la Ville de Caen pour sa confiance : ensemble, nous avons mis en œuvre cette vision ».

**Maurice Bansay,
Président fondateur d'Apsys.**

APSYS Opérateur global en immobilier commercial, créé en 1996, **Apsys** investit, conçoit, construit, commercialise et anime des **espaces de commerces et de loisirs innovants**.

Pour répondre durablement aux attentes des consommateurs, Apsys imagine des espaces "**sur mesure**", alliant qualité architecturale, design, efficacité commerciale et intégration urbaine. Apsys est présent en France et en Pologne avec un portefeuille de 25 centres commerciaux en gestion, 10 projets en développement. La société emploie 235 collaborateurs.

2013 est une année très riche en actualités pour Apsys avec pas moins de **trois ouvertures**. Outre Les Rives de l'Orne à Caen, Apsys a ouvert Le Parc de la Jaufertie, parc commercial et paysager, en avril, à Soyaux (à 5 minutes du centre-ville d'Angoulême), et inaugurera à la rentrée, Beaugrenelle, projet emblématique et très attendu, en plein cœur de Paris, à deux pas de la Tour Eiffel.

B. Sogecap et Crédit Agricole de Normandie, co-investisseurs aux côtés d'Apsys

Pour financer le centre de shopping et de loisirs Les Rives de l'Orne, **Apsys** a monté un tour de table associant **Sogecap**, la compagnie d'assurances de personnes du groupe Société Générale, et le **Crédit Agricole Normandie**. La structure d'investissement ainsi constituée a acquis le centre en « Vefa ».



Sogecap est la compagnie d'assurance de personnes de Société Générale Insurance qui, avec Sogessur compagnie d'assurance dommages en France et un réseau de 16 implantations à l'étranger constituent la ligne métier assurances du groupe Société Générale.

Société Générale Insurance propose une gamme complète de produits et de services répondant aux besoins de la clientèle de particuliers, professionnels et entreprises du groupe Société Générale en matière d'assurance épargne, d'assurance retraite, de protection des personnes, de santé et de dommages aux biens.

S'appuyant sur l'expertise de ses 1 900 collaborateurs, Société Générale Insurance, réalise en 2012 un chiffre d'affaires de 9,4 milliards d'euros, et gère 80 milliards d'encours et plus de 15 millions de contrats.



Le Crédit Agricole Normandie est le premier banquier assureur de Basse-Normandie. Banque coopérative d'un bas-normand, il a injecté en 2012 près de 2 milliards d'euros dans l'économie régionale. Il croit en l'avenir de sa région, agit et investit sur son territoire. Avec 2 000 salariés et 1 290 administrateurs, il reste le premier employeur et le premier recruteur privé en Basse-Normandie.

Il renforce chaque année son dispositif d'agences : après Fleury et Giberville en 2011, Hérouville Saint Clair et Blainville sur Orne en 2012, l'ouverture de son agence au cœur des Rives de l'Orne est en parfaite accord avec ses valeurs de proximité.

Financeur de la partie immobilière des Rives de l'Orne et associé au capital pour la partie centre commercial, le Crédit Agricole Normandie démontre sa volonté de soutenir les projets créateurs d'emplois ainsi que le développement de notre économie locale.

C. L'architecte du projet : Valode & Pistre

Pour répondre au défi architectural lancé par le projet, Apsys et Safaur ont fait appel à l'**agence Valode & Pistre**.

Fondée en 1980 par ses dirigeants actuels, l'agence Valode & Pistre architectes est une agence internationale d'architecture, de design intérieur, de design urbain et d'ingénierie, implantée à Paris, Varsovie, Moscou, Beijing et Shanghai.

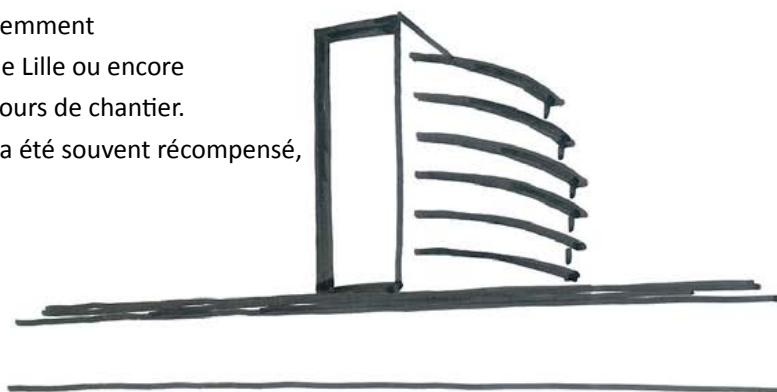
Dans tous les secteurs d'intervention, Denis Valode et Jean Pistre s'attachent à transférer les apports et les nouveautés d'un secteur à l'autre, et surtout à proposer des réflexions de fond qui vont au-delà du projet lui-même.

En particulier, en matière de qualité des lieux de travail, de maîtrise de la relation entre patrimoine et architecture contemporaine dans la réhabilitation, et de l'utilisation de technologies de pointe (structures, matériaux nouveaux, respect de l'environnement).

La notoriété de l'agence est fondée sur des projets issus de cette démarche tels que le Musée d'Art Contemporain de Bordeaux, l'Usine L'Oréal d'Aulnay-sous-Bois, le Technocentre Renault, les sièges sociaux de Shell et d'Air France, l'Université Leonard de Vinci à la Défense,

le Cour Saint-Emilion à Bercy, et plus récemment la Tour T1 à la Défense, le Grand Stade de Lille ou encore le Centre Commercial Beaugrenelle en cours de chantier.

Le travail de Denis Valode et Jean Pistre a été souvent récompensé, en particulier par l'Equerre d'Argent, la Grande Médaille d'Argent de l'Académie d'Architecture, le Quaternario Award IAITA.



D. Safaur, INVESTIR IMMOBILIER Normandie, SHEMA



SAFAUR Fondée en 1979, SAFAUR adossée à la Holding SYR, intervient en promotion, conception, montage et réalisation de programmes immobiliers, groupements de maisons, logements accession, logements locatifs et bureaux à CAEN, sur la Côte Normande et dans la Région. Elle assure au sein de ses structures l'accompagnement technique, la commercialisation, la location et la gestion des biens qui lui sont confiés.

Pour cette réalisation d'importance 220 logements et 25 000 m² de Bureaux, SAFAUR s'est notamment associée à INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE et SHEMA, afin de constituer une équipe apte à mener à bien et dans les délais sa partie du programme de Promotion de 260 M €.



INVESTIR IMMOBILIER Normandie Promoteur – constructeur en Normandie et en Ile-de-France, développe des programmes de logements collectifs et individuels orientés vers l'accession ou l'investissement locatif, ainsi que des programmes de résidences services. INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE assure également elle-même la commercialisation de ses programmes immobiliers neufs en Normandie.



SHEMA Spécialisée dans l'aménagement, la construction et le développement économique, la SHEMA est une société d'économie mixte de dimension régionale. Son activité s'étend à l'ensemble des départements normands, de la Seine Maritime aux portes de la Bretagne.

Pour la réalisation de ses projets, la SEM peut s'appuyer sur ses deux filiales : Les Développeurs Associés (LDA) interviennent dans la commercialisation de parcs d'activités et immobilier d'entreprise et la SAS Immobilière de Normandie assure le portage financier des opérations.

De nombreuses entreprises ont participé à ce chantier majeur (qui a rassemblé plus de 400 ouvriers au plus fort des travaux), parmi lesquelles le groupement d'entreprises régionales **ZANELLO-CMEG-SEEL en génie civil et en quasi-totalité des entreprises régionales pour les corps d'état annexes et de second-œuvre.**

IV. Zoom sur les chiffres et dates clés du projet

A. Les chiffres-clés

- 260 millions d'euros d'investissement total
- 28 000 m², 75 commerces dont :
 - 10 restaurants, avec des terrasses sur la place Léopold Sédar Senghor
 - Cinéma Pathé de 10 salles / 1 813 fauteuils sur 7 000 m² (transfert / extension du cinéma du centre-ville)
- Hôtel Ibis Styles 3 étoiles de 100 chambres qui ouvrira ses portes en juin 2013
- 25 000 m² de bureaux haut-de-gamme et aménagés sur mesure
- Un programme diversifié de 220 logements répondant aux critères BBC :
 - 33 appartements locatifs
 - 67 appartements en résidences seniors
 - 120 appartements en accession à la propriété : 98,5% commercialisé avec une livraison prévue à partir de juillet 2013.
- 186 arbres (contre 115 précédemment)
- Environ 10 000 fans Facebook (à l'ouverture)
- Plus de 24 mois de travaux
- En phase travaux, 400 personnes au plus fort du chantier sur le site
- Près de 400 emplois créés en exploitation, dont :
 - 350 ETP d'emplois directs et indirects pour le programme commercial
 - 40 ETP d'emplois directs et indirects pour la résidence seniors et pour l'hôtel
- Plus de 1 000 utilisateurs pour les bureaux
- 970 places de stationnement, dont 750 réservées au centre commercial parmi celles-ci, 250 foisonnées (places pour les actifs en semaine et pour le centre commercial, le week-end)
- 4,5 millions de visiteurs attendus par an (source RCG)

B. Les dates-clés

- Mai 2005 : Lancement de la consultation d'opérateurs par la Ville de Caen
- Juillet 2006 : Apsys et son partenaire Safaur sont désignés lauréats
- Juin 2008 : Obtention de la CDEC commerce à l'unanimité
- Février 2009 : Conclusion d'un avenant à la Promesse de vente initiale
- Mai 2009 : Obtention de la CDAC cinéma
- Novembre 2009 : Obtention du permis de construire
- Juillet 2010 : Obtention du permis de construire modificatif
- Janvier 2011 : Début des travaux
- 25 mars 2011 : Cérémonie Pose 1^{ère} pierre



- 13 mai 2013 : Inauguration de l'espace commercial Les Rives de l'Orne
- 14 mai 2013 : Ouverture de l'espace commercial Les Rives de l'Orne
- Juin 2013 : Ouverture de l'Hôtel
- De Juin 2013 à Juin 2014 : Livraison des logements et des bureaux

ANNEXES : liste des enseignes des Rives de l'Orne

Mode

G-STAR ET ADIDAS ORIGINALS : Ces marques de streetwear premium au design vintage original et tendance s'invitent aux Rives de l'Orne pour leur première implantation dans l'agglomération caennaise.

BERENICE : La marque au style tout en grâce rejoint sur le quai Hamelin la collection de boutiques haut de gamme et tendance des Rives de l'Orne. Elle proposera aux modeuses caennaises des vêtements confectionnés dans des matières nobles, des chaussures et une ligne de maroquinerie.

LES P'TITES BOMBES : Des coupes sexy, des formes girly, mais des couleurs sages, tel est le concept des P'tites Bombes ! Avec ses vêtements osés mais jamais vulgaires, l'enseigne marseillaise, spécialiste de la petite robe, habille les femmes actives de 25 à 40 ans et les enfants de 6 à 14 ans .

NIKITA K : Le nom de cette enseigne est un clin d'œil à Nikita Khrouchtchev, qui en 1963 tapa sur son bureau avec sa chaussure à la tribune de l'ONU. Véritable sélectionneuse de tendances, l'enseigne peut satisfaire toute la famille avec un cœur de cible de 25-35 ans.

DESIGUAL : L'enseigne espagnole habille les femmes et les hommes avec des collections de vêtements aux couleurs flashy depuis 1984. Sa boutique de 340 m² apportera une touche colorée aux Rives de l'Orne.

LITTLE MARCEL : Créée en 2005, cette marque intemporelle et ludique déclinera ses produits de prêt-à-porter et accessoires tout en couleur sur près de 100 m².

CALZEDONIA : Enseigne italienne de collants et de lingerie Calzedonia présentera ses produits originaux et chaleureux sur 100 m².

MAJE : Créée par Judith Milgrom, cette référence française de prêt-à-porter et d'accessoires féminin s'exprimera sur environ 120 m².

SANDRO : Plus rock que jamais, cette marque ultra tendance se déclinera sur plus de 100 m² avec une collection homme ultra trendy qui devrait plaire aux Caennais.

CLAUDIE PIERLOT : Une mode pour jeunes citadines au style casual chic connue et reconnue pour la structure de ses vêtements et ses détails girly proposera ses dernières créations sur 110 m².

Mode (suite)

EVENTS FAMILY : Cette enseigne a été créée par un indépendant disposant de boutiques multimarques à Caen, Deauville, Ouistreham, Lisieux et Megève. Sa nouvelle boutique proposera des marques telles que TOMMY HILFINGER et EDEN PARK côté quai Hamelin.

EDJI : L'enseigne mixte Edji (de l'anglais "edgy : "très tendance") installera sa troisième boutique française aux Rives de l'Orne. Créée par une équipe de designers s'inspirant de tendances du monde entier, Edji s'adresse à la jeune génération, très connectée et à forte personnalité qui assume son style, ses choix et son caractère.

5^{ÈME SAISON} : Concept offrant une gamme de prêt-à-porter féminin 20/35 ans pour une mode décontractée et à la fois tendance.

BLUE BOX : Cette enseigne multimarques, déjà largement présente en France pour hommes, femmes et juniors, rejoint les Rives de l'Orne avec des marques très populaires : Levi's, Teddy Smith, Wrangler, ...

MANGO : Marque espagnole de référence présentera son offre complète de prêt-à-porter femme et homme avec sa boutique de 297 m²

H&M : L'une des marques préférées des Françaises sera présente sur près de 2 500 m², ce sera d'ailleurs son plus grand point de vente dans toute l'agglomération.

ALCHIMI : Ce magasin, créé par un commerçant de Deauville, offrira aux Caennais des jeans & accessoires de marques modes et accessibles

NEW YORKER : Magasin de prêt-à-porter qui se positionne résolument sur le terrain de la mode. Renouvelées à chaque saison, les collections se démarquent par leur modernité et leur finition haut de gamme.

CAMAIEU : Marque incontournable du prêt-à-porter féminin, symbole d'une mode pétillante, gaie, colorée, complice, féminine, actuelle et libre.

CHISTINE LAURE : Christine LAURE, une marque et une enseigne au cœur de la mode offrant chaque jour des collections créatives pour toutes les envies. Avec déjà 137 boutiques à enseigne Christine LAURE, l'expansion du réseau de distribution continue sur un rythme de 10 à 15 ouvertures par an.

PASSIONATA : La marque de lingerie séduction et glamour.

PETITE FETE : Mode féminine et colorée pour les Caennaises, de la plus mince à la plus voluptueuse.

Mode (suite)

PROMOD : Enseigne spécialisée dans la création et la vente de prêt-à-porter et accessoires féminins. La marque propose une mode facile à porter, facile à acheter.

SECRETS DE FEMME : Cette enseigne propose une ligne de lingerie fine et sexy avec un corner pour les hommes.

TALLY WEILJ : Cette marque offre chaque jour les tendances les plus actuelles pour chaque jeune fille et chaque budget.

CAFE COTON : LE spécialiste de la chemise pour hommes qui offre également une large gamme de cravates, chaussettes, passementerie...

CARNET DE VOL : Carnet de Vol est une marque de prêt-à-porter masculin, créée en 1989. Elle propose une collection unique et créative. L'équipe de style parcourt le monde de la mode, de Paris à Milan, de Londres à New York, de Shanghai à Anvers, à l'affût des tendances à venir.

JUST FOR MEN : Propose un large choix de vêtements et d'accessoires de mode pour hommes dans différents styles : classique, urban et casual, allant de la simple chemise, de la veste de costume, au jean skinny des plus moderne et décontracté.

T'SPORT : Seul magasin de sport du centre-ville de Caen, T'Sport offrira aux sportifs un large choix d'articles dans toutes les disciplines : du tennis aux sports d'équipes et de l'équitation.

WE STORE : cette enseigne internationale offrira aux Rives de l'Orne sa mode tendance et décontractée pour les hommes et les enfants.

Accessoires

HISTOIRE D'OR : Acteur incontournable du marché de la bijouterie et de l'horlogerie rejoint les Rives de l'Orne

LOLLIPOPS : Cette célèbre marque est une référence en matière d'accessoires de mode fantaisie qui raviront les Caennaises

LOWENCY : Enseigne de maroquinerie qui concilie la mode et la qualité, en offrant des produits et articles « fashion » répondant aux tendances du moment.

Beauté & Bien-être

BODY MINUTE : C'est 180 instituts présents dans toute la France. Un concept particulièrement adapté aux femmes actives qui n'ont pas le temps de perdre du temps, sans rendez-vous.

COLIN VAUTIER COIFFURE : Espace Optical est une chaîne de magasins d'optique qui propose une large gamme de montures en magasin, parmi les plus grandes marques.

ESPACE OPTICAL : Espace Optical est une chaîne de magasins d'optique qui propose une large gamme de montures en magasin, parmi les plus grandes marques.

SEPHORA : Sephora propose le concept unique d'un espace dédié à la beauté dans lequel vous trouverez les marques les plus variées : de la plus classique à la plus originale, de la plus rare à la plus renommée.

PHARMACIE

VISION STORE : Enseigne présente essentiellement en Région Parisienne, offrant une sélection de 3 000 montures, et des prix 20 à 30 % inférieurs à la moyenne du marché sur des verres et lunettes de marque.

KIKO : La marque italienne, connue pour ses produits cosmétiques abordables, propose une large gamme de maquillage et de soins du visage dans un éventail de couleurs très large.

LA BOUTIQUE DU COIFFEUR : Cette boutique proposera au grand public des accessoires et des produits de coiffure habituellement destinés aux professionnels. .

Loisirs & Cadeaux

UNE FÉE M'A DIT... : Forte du succès de sa boutique atelier à Merville Franceville, La Bulle Créative, spécialisée dans le scrapbooking, la peinture et la décoration, la gérante proposera, en plus de ses nombreux produits pétillants et colorés, des ateliers pour adultes et enfants.

LA GRANDE RÉCRÉ : Enseigne absente de l'agglomération caennaise. Entreprise familiale française créée en 1977 par Maurice Grunberg et dirigée aujourd'hui par Jean-Michel Grunberg. La Grande Récré se veut une enseigne de proximité qui favorise l'accueil et le choix de ses clients afin de satisfaire au mieux les besoins de l'enfant et de rassurer les parents.

Loisirs & Cadeaux (suite)

LASER GAME : Bienvenu dans le monde de la science-fiction. Le shoot'in est un jeu ludique ouvert à tous dès 7 ans, où des joueurs équipés de plastrons électroniques se rencontrent dans un labyrinthe futuriste pour une sessions de 20 minutes de jeu ; Chaque touche fait marquer des points au tireur et en fait perdre autant à l'adversaire.

OXYBUL EVEIL & JEUX : l'enseigne dédiée au monde de l'enfance et de la petite-enfance proposera sur 250 m² jeux et jouets ludo-éducatifs.

PATHÉ : Transfert extension du cinéma de centre-ville, Pathé viendra implanter son dernier concept de cinémas multiplexes avec 1 813 fauteuils aux Rives de l'Orne. Premier circuit de salles de cinéma en France et aux Pays-Bas, EuroPalaces poursuit une stratégie active de développement, confortant ainsi sa position d'acteur majeur de l'exploitation cinématographique en Europe.

Maison & Déco

CONFO DÉCO : L'enseigne phare de décoration à petit prix proposera, sur plus de 850 m², ses produits jeunes et colorés qui suivront le fil des saisons et des tendances.

LA COMPAGNIE DU LIT : Spécialiste matelas et sommiers de grandes marques aux meilleurs prix, la Compagnie du Lit offre à ses clients toute l'expérience de véritables professionnels de la literie dans son magasin.

Alimentaire

MONOPRIX : En complément du magasin existant dans le centre-ville historique, Monoprix viendra implanter son dernier concept aux Rives de l'Orne. À l'écoute des nouvelles attentes, en phase avec la vie citadine, Monoprix participe pleinement à la dynamique économique des centres-villes et à la vitalité des quartiers. Grâce à une offre diversifiée, inventive et facilement repérable, L'enseigne répond aux exigences de qualité et d'accessibilité de ses clients.

FEEL JUICE : Manger vite, bon et bien. Feel Juice propose une offre nutritive, équilibrée et diététique. La franchise continue son expansion avec 5 magasins ouverts cette année.

NICOLAS : Dans sa boutique de près de 100 m², le caviste (depuis 1822) accompagnera les visiteurs des Rives de l'Orne, grâce à un large choix et des conseils avisés

Services

CRÉDIT AGRICOLE NORMANDIE : Banque proposant des services et produits financiers aux particuliers et aux entreprises.

CRÉDIT MUTUEL : Banque proposant des services et produits financiers aux particuliers et aux entreprises.

PRESSE

ORANGE : Depuis 2006, Orange est la marque unique du Groupe France Télécom pour l'Internet, la télévision et le mobile en France et dans la majorité des pays où le Groupe est présent. Orange Business Services est la marque des services offerts aux entreprises dans le monde. 3^e opérateur mobile et 1^{er} fournisseur d'accès Internet ADSL en Europe, France Télécom compte parmi les leaders mondiaux des services de télécommunications aux entreprises multinationales. Opérateur intégré, le groupe se donne les moyens d'être l'opérateur de référence des nouveaux services de télécommunications en Europe.

Restaurants & Cafés

CAFÉ MARCEL : Ce restaurant deviendra très vite un incontournable de Caen, comme la Villa Eugène opérée par le même propriétaire. Celui-ci ouvrira aux Rives de l'Orne une brasserie « parisienne » offrant une cuisine originale et qualitative.

CŒUR DE BLÉ : À consommer sur place dans une ambiance design et conviviale, à emporter ou en libre-service. Une large gamme de produits pour composer un repas équilibré et gourmand, à tout moment de la journée. Pour le petit-déjeuner, le déjeuner, le goûter ou encore le dîner.

FOSTON'S COFFEE : Créé par la caennaise Christianne Essomé, le Foston's Coffee va proposer du café et une offre alimentaire qualitative, goûteuse et variée dans une ambiance New Yorkaise.

HIPPOPOTAMUS : Référence des restaurants grill en France, dans un cadre convivial, 137 établissements. Première implantation de l'enseigne dans l'agglomération.

Restaurants & Cafés (suite)

IL RISTORANTE : Filiale italienne du groupe Agapes restauration, Il Ristorante propose le plaisir de la cuisine traditionnelle italienne faite avec des produits de qualité et de vins de qualité à découvrir. Il Ristorante repose sur un concept contemporain qui s'engage sur la qualité de ses matières premières. Il offre un large choix de recettes (antipasti, pâtes, pizza, plats, desserts) élaborées à partir de spécialités italiennes.

LE BISTROT : Bistrot et bar à vins...pour apéritif entre amis, déjeuner sur le pouce...

LET'S WOK : Dans un décor propice au voyage, déclinant les ambiances de différents pays asiatiques, les clients sont invités à composer eux-mêmes la thématique de leur repas : Chine, Thaïlande, Vietnam...

RELAIS D'ALSACE : est un groupement d'une quarantaine de brasseries indépendantes, dans l'esprit d'une belle brasserie parisienne, avec un décor innovant et un vrai service à tout heure.

SUBWAY : Avec plus de 33 646 restaurants implantés dans 92 pays dont près de 215 en France, les restaurants SUBWAY représentent une marque forte en pleine croissance, reconnue pour ses excellents sandwiches. Les restaurants SUBWAY offrent la possibilité de consommer des produits variés avec de multiples recettes originales. Dans tous les restaurants SUBWAY, vous profiterez : de sandwiches et salades préparés sous vos yeux, de pains cuits sur place tout au long de la journée, d'une grande liberté de choix des ingrédients.

SUSHI KYO : Sushi Kyo est un spécialiste de la restauration japonaise. Grâce à leur savoir-faire traditionnel, vous dégusterez les meilleurs sushis ou chirashis accompagnés de soja, wasabi ou gingembre...