

Réseau National des Aménageurs

Mars 2022 / GT2

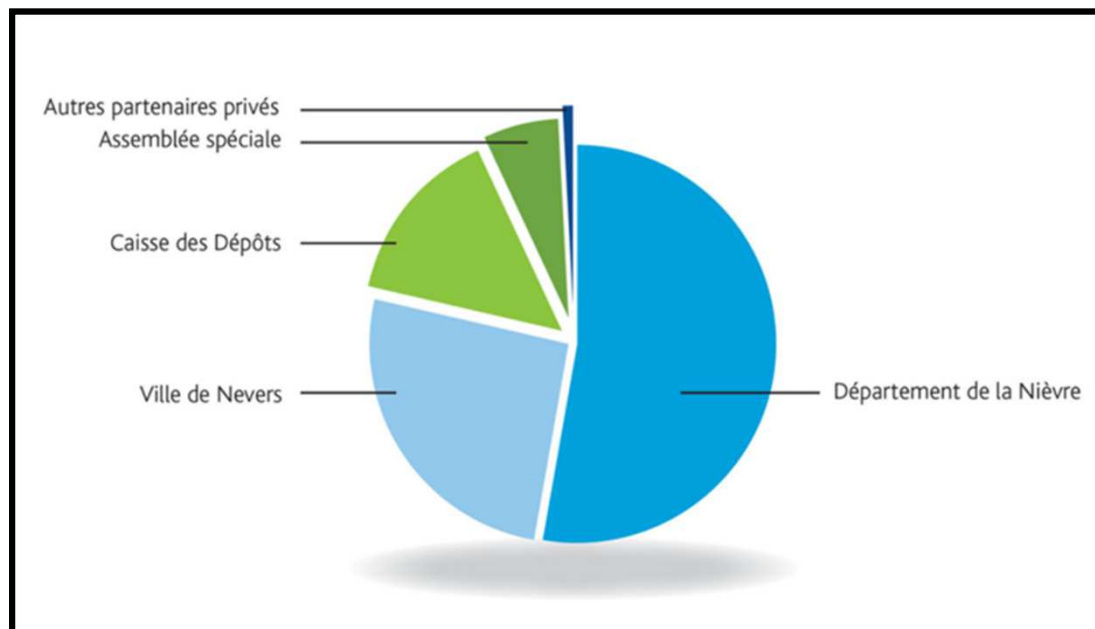
Nièvre Aménagement



Nos compétences et notre expérience au service de votre territoire.



Nièvre aménagement en quelques éléments



- ❑ **Nous sommes :** Une Entreprise
- ❑ **Statut :** Société anonyme
- ❑ **Capital mixte public / privé :** 2,5 M€
- ❑ **Rémunération :** 1,2 M € / par an
- ❑ **Chiffre d’Affaire, investissement pilotés :** 10 à 15 M € / par an
- ❑ **Des chiffres en forte augmentation**

L'exécutif et l'équipe

Un Conseil d'administration de 11 membres dont 8 élus et 3 représentants d'actionnaire privé.

- Président de Nièvre AMENAGEMENT : Jocelyne GUERIN (Conseillère Départemental)
- Vice Président : Denis Thuriot (Maire de Nevers)

L'équipe : 15 membres

- 1 directeur général : Cédric DUHEM,
- Son assistante et un responsable administratif et financier,
- 4 chefs de projets et 5 chargés d'opération,
- 3 assistantes opérationnelles.



Adhérent au réseau national et d'experts (la SCET, filiale de la banque des territoires)



Le contexte local : la Nièvre

- Un département rural : 205.000 habitants / une densité de 30 hab/km²
- En décroissance depuis 60 ans, -5% par décennies
- Un axe ligérien regroupant une majorité des zones urbaines dont l'agglomération de Nevers 70.000 habitants environ.
- Une grande moitié est très rurale (dont le Morvan)
- Des pôles de centralités (souvent petites villes de demain) de à 1 500 à 5 000 habitants
- Un marché immobilier détendu voir inexistant



Nos savoir-faire

3 métiers complémentaires : Aménager, Construire et Promouvoir

- Aménager
- Construire et rénover
- Promouvoir

Et, de manière transverse, étudier en amont des projets pour contribuer à les faire émerger.

NOS CHAMPS D'INTERVENTION COLLECTIVITES / OPERATEURS PRIVES

- ❑ **Aménager** : acquérir et transformer du foncier (non bâti ou friche) en parcellaire aménagé pour l'habitat, les loisirs, les entreprises ou le commerce.

Terrains d'intervention :

- historiquement en extension urbaine, depuis les années 2000 en rénovation urbaine,
- dans les quartiers politiques de la ville,
- sur des friches de centre-ville.



EXEMPLE DE REALISATION EN AMENAGEMENT

réaménagement du site Colbert, l'ancien
hôpital



Reconversion du pavillon
Bricheteau en logements



Bâtiment de 6000 m²
de bureau en VEFA



Création d'espaces publics
piétonniers



Maison des spécialistes + 30
logements conventionnés

EXEMPLE DE REALISATION EN AMENAGEMENT

réaménagement du site Cobalt, ancienne
caserne



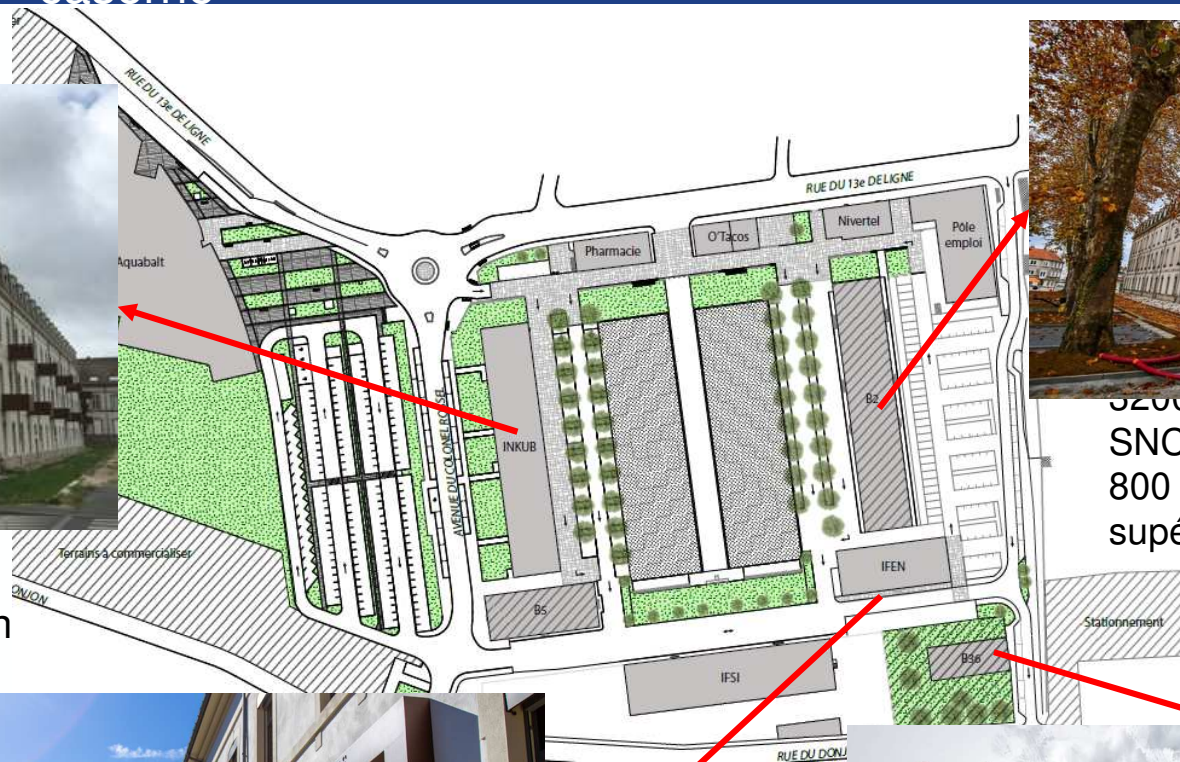
L'ancienne caserne
Pittié

EXEMPLE DE REALISATION EN AMENAGEMENT

réaménagement du site Cobalt, ancienne caserne



L'inkub : incubateur d'entreprises à vocation numérique



5200 m² de bureaux pour la SNCF
800 m² d'enseignement supérieur



Ecole d'infirmière (publique), de kinésithérapie et d'ergothérapie (privée)



Résidence étudiante

EXEMPLE DE REALISATION EN AMENAGEMENT

réaménagement centre bourg de Saint Reverien (155 habitants)



Etat actuel de l'ilot de centre-bourg

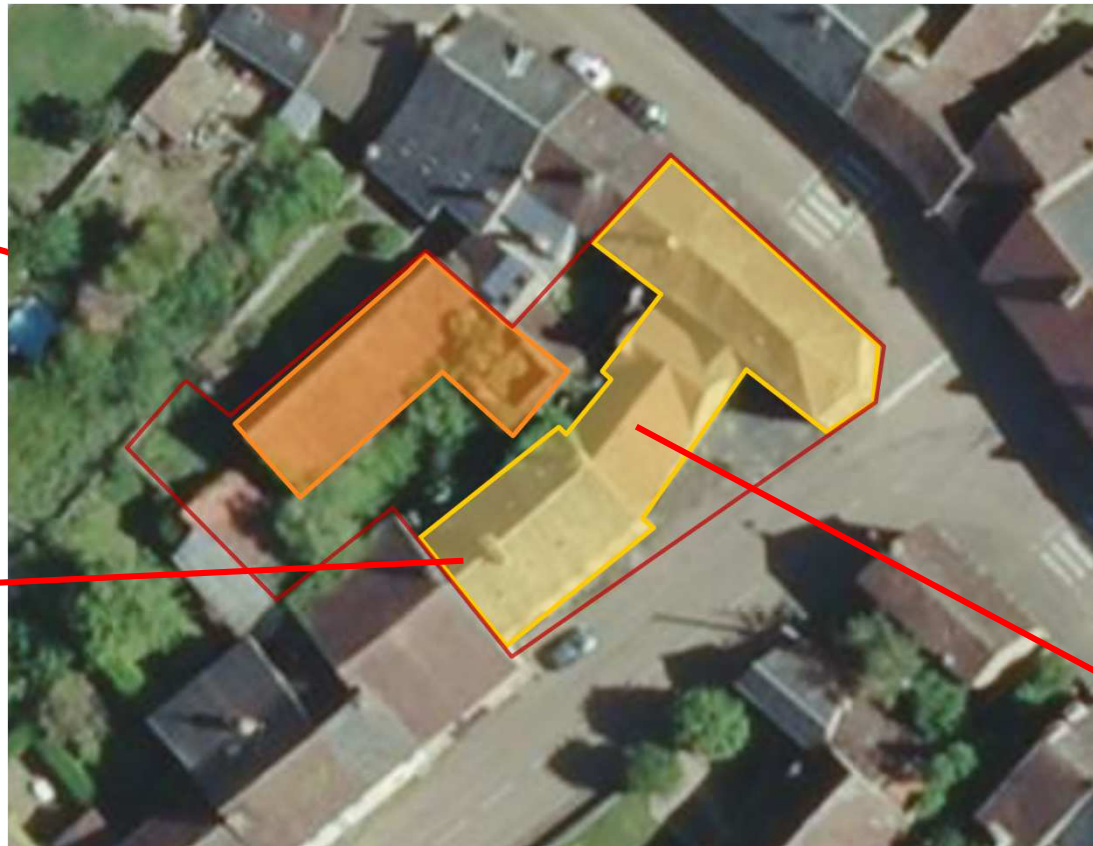


EXEMPLE DE REALISATION EN AMENAGEMENT

réaménagement centre bourg de Saint Reverien (155 habitants)

Démolition /
renaturation

Démolition /
création d'espace
public



Rénovation /
reconversion en
gîte 4 chambres

Rénovation / créatio
d'un commerce
multiservice et d'un
logement

NOS CHAMPS D'INTERVENTION COLLECTIVITES / OPERATEURS PRIVES

- ❑ **Construire ou réhabiliter** : Coordonner toutes les parties prenantes à l'acte de construire, tout au long du projet, dans le respect des normes et la recherche de la meilleure économie.

Terrains d'intervention :

- Historiquement en neuf et pour des équipements publics, depuis les années 2010,
- Également, et de plus en plus en rénovation,
- Y compris pour de l'activité économique.



EXEMPLES DE REALISATION EN CONSTRUCTION



Piscine communautaire, Nevers
Agglomération



Maison de santé pluridisciplinaire



Centre technique fluvial



Construction d'un nouvel établissement
d'accueil de mineurs
Conseil Départemental de la Nièvre

NOS CHAMPS D'INTERVENTION COLLECTIVITES / OPERATEURS PRIVES

❑ **Promouvoir** : Ne parvenant pas à vendre nos lots en tant qu'aménageur faute d'un manque d'investisseurs privés, Nièvre Aménagement a développé sa propre activité de promotion.

Terrains d'intervention :

- Depuis les années 2010, dans le cadre de ses opérations d'aménagement,
- ... et dans le cadre d'opérations vendues à la SEM Patrimoniale de la Nièvre (2 sites industriels, 2 ateliers TP, puis 2 tertiaires et un tiers lieux)
- Depuis quelques années parfois en dehors de périmètre de concession,
- Depuis 2022, dans le cadre de la foncière Cœurs de Nièvre.



EXEMPLES DE REALISATION EN PROMOTION (neuf)



Decize - Chambre funéraire



Construction d'un bâtiment industriel



Nevers - Résidence Côté Colbert

EXEMPLES DE REALISATION EN PROMOTION (réhabilitation de friche)



Réhabilitation logements / rdc commercial en DIIF à Nevers



Reconversion du silo à grain de La Charité sur Loire en brasserie industrielle et restaurant en roof top

L'aménagement et le recyclage (avec la spécificité du contexte rural)

Contexte rural, quasiment toute opération d'aménagement est intrinsèquement déséquilibrée.

- quasi absence d'acteurs immobiliers privés,
- obligation de recourir aux financements publics,
- nécessaire sobriété des projets.

Le recyclage rend l'équation encore plus difficile en raison :

- du coût d'acquisition,
- des études et diagnostics à réaliser, des incertitudes qui demeurent pendant l'opération,
- du coût de la dépollution (sous-sol, désamiantage...),
- exposition aux risques importantes pour l'aménageur et la collectivité

L'aménagement et le recyclage (avec la spécificité du contexte rural)

Les partenaires publics :

- Un conseil départemental présent, des communautés de communes limitées (en dehors de l'agglomération de Nevers)
- L'Etat (Préfecture et Sous Préfecture) partenaire
- La Région et les dispositifs nationaux d'action (ANAH), plus éloignés

Sur les projets de recyclage :

- l'association des habitants et des usagers via la concertation "villages du futur" : donne le sens nécessaire à l'acceptation des opérations dans l'existant.
- Très peu de problématique de relogement.

CONTACT



contact@nievreamenagement.com



03 86 57 44 75



13 rue Ferdinand Gambon – CS 50001
58027 NEVERS Cedex



<https://www.nievre-amenagement.com>