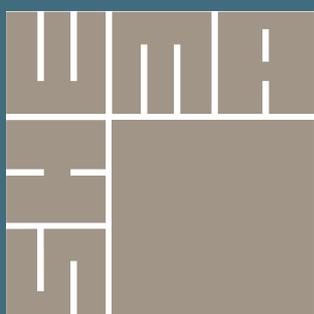


# SHEMA

OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL NORMAND

## Rapport d'activités 2022



# Sommaire

<b>L'identité de la SHEMA</b> .....	4
<b>Les métiers de la SHEMA</b> .....	6
<b>Les forces vives de la SHEMA</b> .....	10
<b>La culture du partenariat et du co-développement</b> .....	12
<b>La SHEMA - En chiffres</b> .....	14
<b>La SHEMA - Les filiales</b> .....	16
<b>Temps forts 2022</b> .....	18
<b>Une sélection de 100 projets</b> .....	21
- Aménagement de parcs d'activités économiques .....	22
- Requalification de zones industrielles .....	29
- Reconversion de friches .....	31
- Renouvellement urbain .....	32
- Aménagement de quartiers d'habitat .....	38
- Immobilier d'entreprise .....	43
- Culture - Loisirs - Tourisme .....	51
- Enseignement - Formation - Apprentissage .....	55
- Médico-social .....	61
- Développement économique .....	66
- Services publics .....	67
- Cadre de vie .....	68
- Mobilité .....	70
- Études .....	72
<b>Témoignages</b> .....	75



# Édito



**Guy Lefrand**  
Président de la SHEMA

À l'heure de la reconquête industrielle, de la décarbonation de nos industries et du développement du mix énergétique, la Normandie possède tous les atouts pour jouer un rôle de premier plan.

Parallèlement, le Zéro Artificialisation Nette qui vise à réduire drastiquement l'artificialisation des sols, vient bouleverser nos réflexes en matière de gestion de l'espace.

Ces défis économiques, climatiques, écologiques et sociétaux, qu'il nous faut relever ensemble, passent par le développement d'une offre territoriale cohérente et un équilibre entre nos métropoles et les territoires ruraux, entre le littoral et nos campagnes.

Soutenir le développement économique et urbain, avec une gestion économe de l'espace, ne sera pas simple, c'est le moins que l'on puisse dire ! Ce double enjeu nous oblige à davantage de planification stratégique, d'anticipation, de partenariats, et supposera de disposer de moyens financiers adéquats et de compétences techniques.

Dans ce contexte en pleine mutation, les territoires normands peuvent s'appuyer sur l'ingénierie de la SHEMA ; une ingénierie territoriale partagée, prête à accompagner les collectivités locales et les acteurs économiques normands dans cette transformation.

Société d'économie mixte d'aménagement et de construction, la SHEMA développe, dans une approche globale de son métier, un large panel de compétences : l'aménagement de parcs d'activités à vocation économique et de quartiers d'habitats, la requalification de zones industrielles vieillissantes, la reconversion de friches, le renouvellement urbain, la revitalisation de centre-ville, la construction et le portage d'immobilier d'entreprises, la réalisation d'équipements publics et d'aménagements urbains de qualité.

Dotée de 23 M€ de fonds propres, la SHEMA propose des montages juridiques et financiers sur-mesure, permettant d'assurer le financement de projets structurants, publics ou privés, directement ou via sa foncière, la SAS Immobilière de Normandie.

C'est ainsi que la SHEMA réalise actuellement le développement de grands projets industriels d'intérêt régional tels que l'aménagement du campus Normand'Innov à Flers et la réalisation de l'usine de production des plus grandes pales d'éoliennes offshores sur le port de Cherbourg. Elle initie sur les métropoles des programmes immobiliers alliant commerces, bureaux et logements tels que le projet « Scènes de Vie » au Havre ou Cap 360 sur la pointe de la presqu'île de Caen. Enfin, elle participe à l'essor touristique de la Normandie avec la construction du nouveau musée d'Arromanches ou encore le déploiement du Grand projet du Haras national du Pin dont la livraison du pôle international des sports équestres en constitue la première pierre.

Je vous invite à parcourir notre rapport d'activité 2022 qui, au travers d'une sélection de 100 projets en cours, illustre parfaitement la diversité des domaines d'intervention de la SHEMA.

La SHEMA reste un outil technique au service de l'ensemble des collectivités, si petites soient elles. Riche de ses 60 collaborateurs, totalement engagés, la SHEMA se fait un point d'honneur à maintenir un service de proximité et à apporter des solutions concrètes et adaptées pour passer de l'idée au projet.

« la SHEMA offre un service de proximité, apportant des solutions concrètes et adaptées pour passer de l'idée au projet. »

# L'identité DE LA SHEMA

Spécialiste des opérations complexes en matière d'aménagement, constructeur d'équipements publics et opérateur d'immobilier d'entreprise, la SHEMA, société d'économie mixte de dimension régionale, portée à plus de 75% par les acteurs publics, est un partenaire privilégié des collectivités et des entreprises.

Depuis plus de 30 ans au service du développement des territoires, la SHEMA accompagne aussi bien les acteurs institutionnels dans leurs projets de développement que les entreprises dans leur croissance.

## Des valeurs fondatrices

La SHEMA, c'est :

- La défense de l'intérêt général et de l'efficacité économique ;
- Un engagement durable dans les territoires, et une proximité avec les collectivités dans le développement de leurs projets ;
- Un accompagnement « sur mesure », faisant preuve d'inventivité et de goût de l'innovation ;
- Un savoir-faire d'ensemblier, mobilisant une large palette de compétences ;
- Un soin apporté à la qualité architecturale et paysagère comme signature ;

## Apporter une réponse à la diversité des problématiques de développement territorial

La particularité de la SHEMA réside dans ses moyens humains, financiers et techniques, capables de traiter une diversité de projets, de toutes dimensions, dans un contexte d'hyper densité urbaine ou de ruralité. A travers une société capitalisée à majorité par les actionnaires publics, les territoires normands et leurs acteurs économiques peuvent s'appuyer sur l'ingénierie partagée de la SHEMA pour réaliser un certain nombre de projets qu'ils n'auraient pas les moyens de faire seuls.

4



Pôle de santé  
La Ferté-en-Ouche (61)



Parc du Theluet  
Port-Jérôme-sur-Seine (76)

## Expérience et agilité au service d'une culture « du faire »

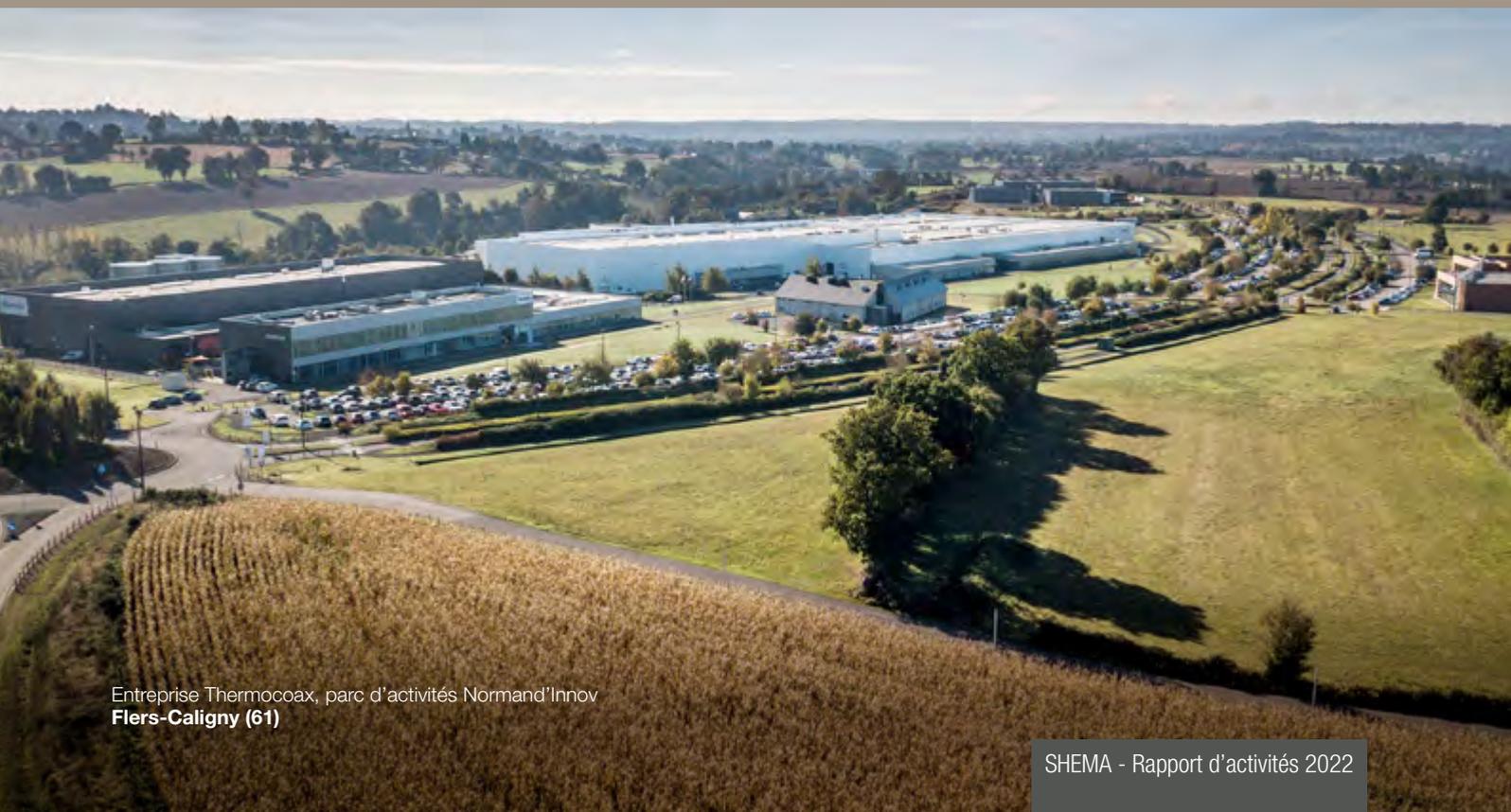
Le statut de droit privé (société anonyme d'économie mixte) de la SHEMA lui apporte une souplesse d'intervention dans ses différents métiers d'aménageur, de constructeur, d'investisseur et de développeur. Étude de projets, aménagement, renouvellement urbain, immobilier d'entreprise, construction publique, développement économique..., le savoir-faire de la SHEMA peut se résumer à une expérience diversifiée associée à une agilité.

La société normande est ainsi en capacité d'intervenir sous des formes traditionnelles de contrats publics mais aussi dans des formes d'agilité plus directes, en montage privé

propre pouvant aller jusqu'à la mise en place de solutions d'investissement moyen ou long terme. Une de ses spécificités réside dans le développement de nouveaux outils toujours plus adaptés aux besoins des territoires et des entreprises.

La recherche constante de solutions innovantes, son engagement quotidien au service des territoires ainsi que la qualité de ses réalisations encouragent la fidélité de ses clients et fait de la SHEMA un outil de référence en Normandie ainsi qu'un véritable partenaire pour les élus locaux et les chefs d'entreprise.

5



Entreprise Thermocoax, parc d'activités Normand'Innov  
Flers-Caligny (61)

# LES MÉTIERS DE LA SHEMA

La SHEMA concrétise chaque jour les projets des collectivités et des entreprises de la région de nature et de dimension différentes : du grand projet de ville au cœur de bourg, du pôle de santé en milieu rural à l'outil de production industrielle en passant par des équipements au service du public (enseignement, médico-social, culture, sports et loisirs...).



Le Musée du Débarquement  
Arromanches-les-Bains (14)

6

## 1. Aménagement

Dans un contexte de sobriété foncière et de performance environnementale, la SHEMA accompagne les collectivités dans les mutations urbaines de toutes échelles, et dans la production de foncier économique en répondant aux enjeux conjugués de la transition écologique et de l'implication des citoyens.

Ce métier d'aménageur se décline dans l'ensemble des domaines d'activités pouvant y être rattachés.

### Revitalisation urbaine et renouvellement urbain

Reconstruire la ville sur la ville sur la base d'un projet urbain agissant sur l'ensemble des leviers d'attractivité territoriaux (équipements, habitat, activités et services, espaces publics, renaturation, mobilité, ...), constitue un enjeu majeur dans le contexte en particulier du Zéro Artificialisation Nette.

La SHEMA, forte de son expérience en renouvellement urbain, dans le cadre notamment de « Quartiers Politique de la Ville », sait gérer, en s'inscrivant dans un temps long aux côtés des collectivités, la complexité de ce type de projets urbains mobilisant de nombreux opérateurs, partenaires et compétences.



Aménagement des espaces urbains du centre-ville  
Alençon (61)



Reconversion de l'ancien site du CHR Clémenceau  
**Les Coteaux de l'Abbaye - Caen (14)**

## Reconquête des friches

La reconversion des friches, qu'elles soient industrielles, commerciales, militaires ou urbaines représente un réel potentiel pour les territoires qui profitent de cette ressource foncière pour repenser l'urbanisme, redynamiser l'activité, construire le développement durable, limiter l'étalement et le mitage urbain, préserver le patrimoine bâti ou paysager, mais aussi renforcer la dynamique locale et la participation citoyenne des populations. À travers sa double expertise en aménagement et immobilier, la SHEMA est en mesure de conduire toutes les phases du projet de recyclage d'une friche : diagnostic, dépollution, usages transitoire, réhabilitation, démolition, cessions, etc.

## Développement urbain

S'inscrivant dans une démarche vertueuse visant à limiter la consommation des espaces et des ressources, les nouveaux quartiers d'habitat apportent une réponse durable aux besoins de logements et aux enjeux sociaux à travers une programmation mixte, une diversité de formes urbaines et une attention de tous les instants portée à la qualité environnementale et paysagère.

La SHEMA accompagne les collectivités dans leur développement urbain et mobilise son expertise d'aménageur pour gérer les contraintes réglementaires, environnementales, techniques et économiques dans une logique de co-construction et de concertation.



Parc du Theluet  
**Port-Jérôme-sur-Seine (76)**



Parc d'activités Calvados Honfleur  
**Honfleur (14)**

## Aménagement de parcs d'activités économiques

La SHEMA porte pour les collectivités, dans le cadre de concession d'aménagement, l'aménagement de parcs d'activités à vocation économique. Elle conduit le processus d'aménagement, depuis la conduite des études, acquisitions et travaux, le financement, jusqu'à la commercialisation du foncier. Elle développe et commercialise de nombreux sites d'activités et accompagne également les entreprises dans leurs implantations.



Institut de Formation aux Soins Infirmiers - IFAS  
Fécamp (76)

## 2. Équipements publics

8



Pôle santé  
Mézidon (14)

### Des savoir-faire au service du bien commun

La réalisation d'un équipement public, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une réhabilitation, s'inscrit dans une démarche d'exemplarité et se traduit dès la phase étude par l'optimisation du dimensionnement et l'intégration de tous les paramètres de la performance environnementale et énergétique afin de maîtriser les coûts ultérieurs de gestion du bâti.

Portée à plus de 75 % par des capitaux publics, la SHEMA est depuis sa création un partenaire fiable des collectivités et accompagne la réalisation d'équipements publics principalement dans le cadre de mandats. Elle met à leur disposition son expérience acquise au travers du pilotage d'une multitude d'opérations aussi bien en mandats, assistance à maîtrise d'ouvrage ou en opérations propres. Elle intervient dans la réalisation de tous types d'équipements publics :

- **Culture - Loisirs - Tourisme - Sport** : musée, cinéma, médiathèque, salle de spectacle, gymnase...
- **Médico-social** : Pôle de Santé, équipement para-hospitalier, petite enfance, CCAS...
- **Enseignement - Formation - Apprentissage**
- **Services publics** : maison des services
- **Développement économique** : pépinière, hôtel d'entreprises, ateliers relais
- **Mobilité - Cadre de vie** : requalification espaces publics, voie verte, pôle d'échange multimodal, parc urbain...



Groupe scolaire  
Martin-Église (76)



Usine Serapid France et siège social Sérapid Group  
Martin-Église (76)

## 3. Immobilier d'entreprise

### Des projets sur-mesure

L'immobilier d'entreprise est un levier structurant des stratégies de développement économique des territoires et participe de leur attractivité économique. L'offre territoriale doit permettre de répondre aux besoins de relocalisation et de croissance des entreprises endogènes et exogènes. Aussi, favoriser la croissance des entreprises sur un territoire se traduit par la constitution d'un véritable parcours résidentiel répondant aux besoins des entreprises aux différents stades de leur développement.

La SHEMA, opérateur au service des acteurs économiques pour accompagner leur développement et leur implantation, offre une solution immobilière globale à travers :

- La réalisation de bâtiments d'activités sur-mesure au plus près du besoin de l'entreprise. La SHEMA accompagne avec sa filiale LDA l'entrepreneur dans son projet d'implantation, mobilise le foncier, propose les montages juridiques et financiers adaptés, gère les autorisations réglementaires et réalise les constructions dans le respect des budgets et des délais. Elle peut également proposer des solutions de portage immobilier de long terme à travers des montages juridiques variés.
- Le développement d'une offre immobilière de marché à travers la promotion d'opérations d'ensemble (parc tertiaire, village d'activités, ateliers artisanaux, hôtel d'entreprises).



Village d'artisans  
L'Aigle (61)



Transports Vallée  
La Madeleine de Nonancourt (27)



LM Wind Power  
Cherbourg-en-Cotentin (50)

# LES FORCES VIVES DE LA SHEMA



10

# 59\* collaborateurs mobilisés

autour de 3 grandes valeurs :  
engagement, responsabilité et compétences



Portraits : © Philippe Delval / D.F.

\* Y compris les développeurs de notre filiale LDA

# LA CULTURE DU PARTENARIAT ET DU CO-DÉVELOPPEMENT

Pour répondre à des projets de plus en plus complexes et variés, la SHEMA s'appuie sur une politique de co-développement en nouant des partenariats étroits avec les acteurs privés.

## Les sociétés de projets

Afin de répondre au degré de complexité propre à chaque opération, la SHEMA développe une stratégie de partenariats qui se décline dans des formats variables selon les projets :

- **partenariats de compétences** pour innover et construire une offre globale ;
- **partenariats financiers** pour réduire les fonds propres mobilisés, créer un effet de levier et gérer les risques.

L'objectif est d'élargir le champ d'actions de la SHEMA et d'impulser des projets porteurs pour la Normandie en synergie avec les acteurs du territoire.

Ainsi, des sociétés de projets, associant différents opérateurs privés, ont été créées pour la réalisation d'opérations structurantes et complexes.



Cap 360° Caen Presqu'île réalisé avec Sotrim promoteur et Flaviae

12

## De nombreuses filiales dédiées au portage de projets ont ainsi vu le jour :

- la SAS Rive droite, avec la Safaur, DLD et le Crédit Agricole pour les 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux des Rives de l'Orne ;
- la SAS La Clémentière, avec Foncier Conseil et Pozzo Promotion pour la réalisation de l'écoquartier de Granville ;
- la SAS Marignan et la SAS Plaine du Levant, avec Foncim pour l'aménagement quartiers d'habitat à Elbeuf-sur-Seine et Saint-Pierre-lès-Elbeuf ;
- la SAS Caen PPI Lot 2, avec Sotrim promotion et Halfa pour le programme de bureaux Cap 360 à Caen ;
- la Société Havraise de Développement, avec Redman et Pollen pour le portage de plusieurs projets tertiaires au Havre ;
- la SAS Bihorel avec Flaviae pour la Grande Madeleine ;
- la SAS Saint-Ursin, avec Terranea pour l'aménagement de la ZAC d'habitat Saint-Ursin à Courseulles-sur-Mer ;
- la SCCV JA Le Havre 22 Coty, avec Normandie Résidence et DOM'HESTIA pour la reconversion du site de la Banque de France au Havre ;
- la SCCV Val de Reuil, avec Spie Batignolles Immobilier pour la réalisation du programme de bureaux des Quais de l'Eure ;
- la SAS Cherbourg Invest, avec la SAS Immobilière de Normandie, la Caisse d'Épargne Normandie et la Caisse Fédérale Crédit Mutuel de Maine-Anjou et Basse-Normandie, pour le portage de programme de bureaux d'Orano Projets ;
- les SCCV de logements constituées avec Icade, Sotrim promotion, Flaviae et Pozzo promotion pour le développement du quartier Les Coteaux de l'Abbaye sur le site de l'ex-CHR Clémenceau à Caen.



Reconversion de l'ex-École de Management de Normandie au Havre, réalisée avec Sogeprom et SHD, associant la SHEMA, Redman et Pollen.



Développement d'un parc tertiaire composé de 4 immeubles de bureaux sur le parc d'activités du Plateau par la Société Havraise de Développement, filiale de la SHEMA. Ici, le projet du siège de la Ligue Havraise (76)

# LA SHEMA

## EN CHIFFRES au 31/12/2022

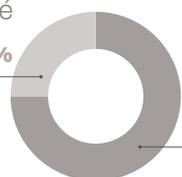
### Actionnariat

Le capital social est de **15 357 656 €**

	%
<b>Collectivités locales</b>	<b>75,34 %</b>
Région Normandie	27,43 %
Département du Calvados	19,31 %
Département de la Manche	11,05 %
Département de l'Orne	10,00 %
CU Le Havre Seine Métropole	3,45 %
Ville du Havre	2,44 %
Caux Seine Agglo	1,50 %
Ville d'Hérouville Saint-Clair	0,17 %
<b>Autres actionnaires</b>	<b>24,66 %</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	13,74 %
Caisse d'Épargne Normandie	7,07 %
CCI Caen Normandie	1,53 %
CCI Le Havre Seine Estuaire	0,98 %
Crédit Agricole Normandie Seine	0,72 %
CIC Nord-Ouest	0,35 %
Crédit Agricole SOFINORMANDIE	0,27 %
	<b>100 %</b>

Actionnariat  
privé

**24,66 %**



**75,34 %**  
Actionnariat  
public

Le montant des fonds propres  
est de **22 896 k€**

### Collaborateurs

- **54 collaborateurs**

ETP au 31/12/2022

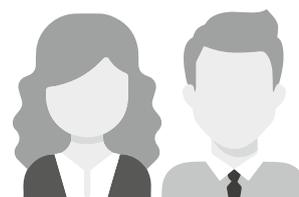
- **52 CDI / 2 alternants**

- **38 femmes / 16 hommes**

- **64% cadres / 36% non-cadres**

- **3 arrivées sur 2022, 2 départs**

- **39 ans** de moyenne d'âge





## Indicateurs financiers

### CHIFFRE D'AFFAIRES

Chiffre d'affaires en k€	2020	2021	2022
Concessions	30 671	48 242	<b>30 043</b>
Opérations propres	9 615	20 476	<b>25 800</b>
Fonctionnement	1 494	2 255	<b>2 346</b>
	<b>41 780</b>	<b>70 973</b>	<b>58 189</b>

### RÉMUNÉRATION DES ACTIVITÉS

En k€	2020	2021	2022
Rémunération des concessions	1 930	2 092	<b>2 119</b>
Rémunérations des opérations propres	1 646	1 743	<b>1 784</b>
Rémunérations des mandats	564	1 000	<b>1 183</b>
Autres recettes	1 071	1 028	<b>2 009</b>
	<b>5 211</b>	<b>5 863</b>	<b>7 095</b>

## Résultat net 2022

**830 328 €**



## Indicateurs opérationnels

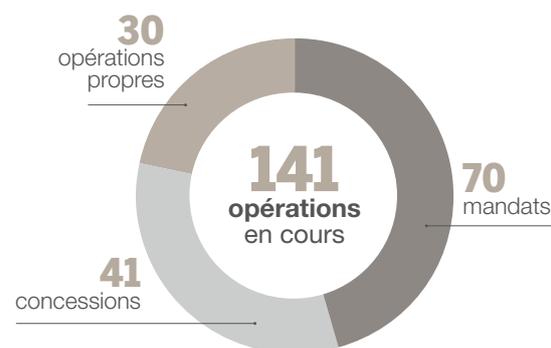


### LES INVESTISSEMENTS

**90 M€** en 2022

Les investissements correspondent à l'ensemble des dépenses constatées par la SHEMA sur les opérations. Ces investissements sont exclusivement réalisés sur le territoire de la Normandie.

### LE NOMBRE D'OPÉRATIONS



### LES ENTREPRISES ACCOMPAGNÉES

**32 nouvelles entreprises** accompagnées dans leur implantation en 2022 :

- **21 entreprises accompagnées** dans le cadre de cessions foncières ;
- **11 entreprises accompagnées** dont 7 contrats de promotion de ventes et 4 contrats d'études préalables.

La SHEMA a ainsi accompagné le développement de 157 opérations économiques sur les 5 dernières années.

### LES LOGEMENTS AUTORISÉS

**856 logements autorisés** dans le cadre d'opérations d'aménagement en 2022 :

- **117 lots libres**, cédés à des particuliers ;
- **739 logements** collectifs ou individuels groupés, droits à construire cédés à des promoteurs.

15



## Stock foncier

La SHEMA dispose, au 31/12/2022, d'un stock de **260 ha** de foncier à vocation économique réparti sur 16 opérations.



## Dette

L'endettement de la SHEMA, c'est **119 M€**, dont 93M€ auprès des partenaires bancaires. Sur les prêts bancaires les collectivités se sont portées garantes auprès de la SHEMA pour 84% de ceux-ci.

## Patrimoine



**83,2 M€**  
d'actifs immobilisés en concessions ou opérations propres

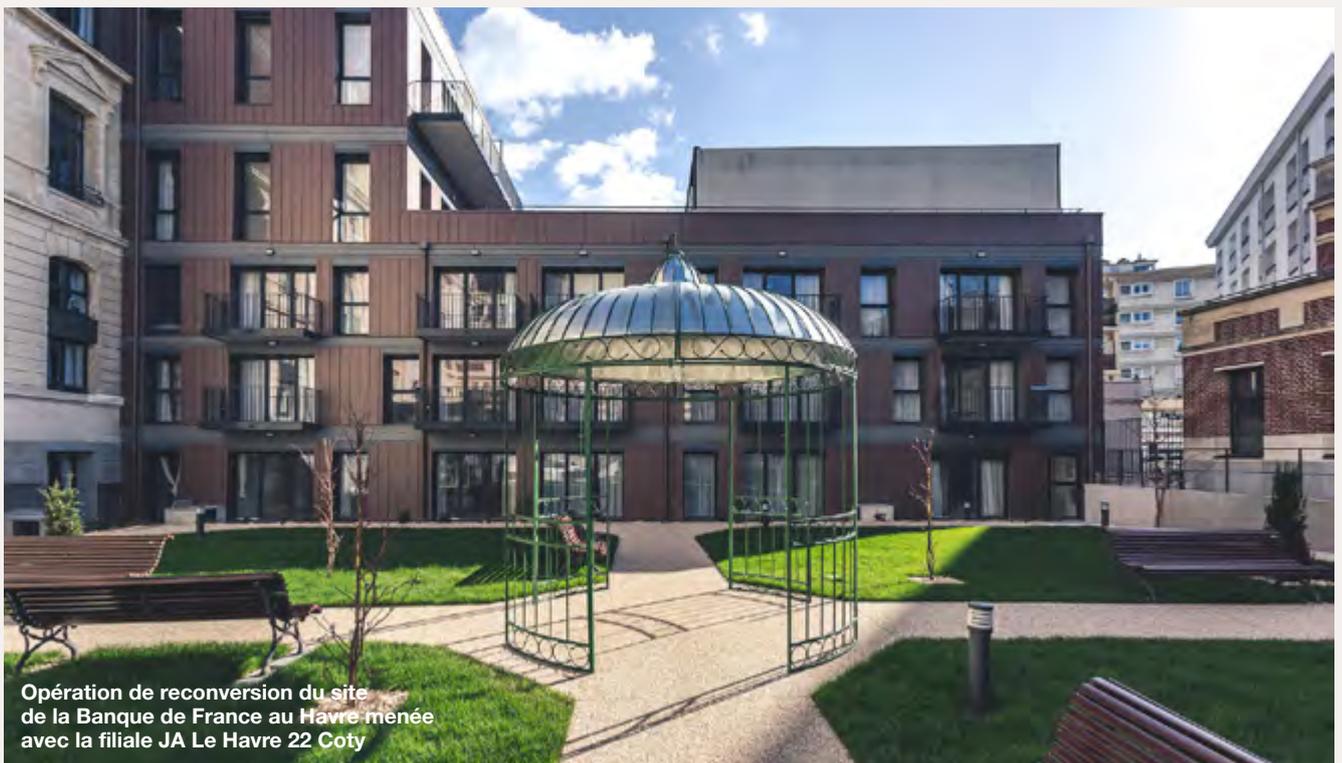
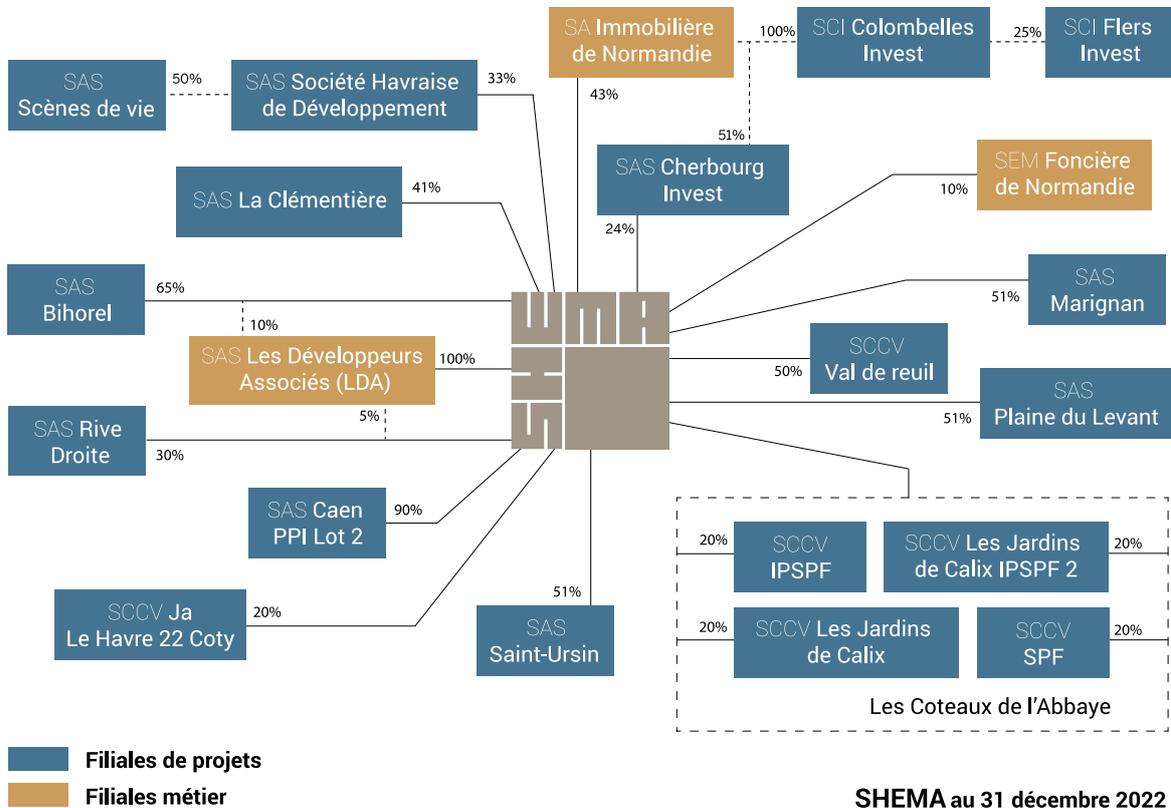
plus de **100**  
baux en cours, commerciaux, professionnels ou dérogatoires

**10,5 M€**  
de loyers perçus en 2022

**174 500 m<sup>2</sup>**  
de locaux d'activités en propriété

# LA SHEMA

## LES FILIALES



# LES FILIALES MÉTIERS

## Les Développeurs Associés



Créée en 1997, Les Développeurs Associés (LDA) est la filiale de la SHEMA dédiée au développement économique et à la commercialisation de foncier et d'immobilier d'activité.

Elle accompagne aussi bien les entreprises dans leur projet d'implantation que les collectivités dans leur stratégie de développement économique.

### Assistance au développement économique des territoires

LDA a développé un savoir-faire particulier dans les missions d'assistance au développement économique auprès des collectivités. Elle réalise des permanences en temps partagé pour les collectivités locales et mène des actions de développement économique.

L'objectif de ces missions est de participer à la définition de la stratégie de développement économique, prospecter et commercialiser l'offre foncière et immobilière des collectivités.

Dans ce cadre LDA a développé des réponses sur-mesure et mobilise son expertise pour :

- Approfondir le potentiel économique et commercial d'un territoire ;
- Promouvoir un territoire auprès des acteurs locaux et régionaux ;
- Etudier l'opportunité de création de nouvelles zones d'activités ;
- Accroître l'attractivité des zones d'activités, répondre à l'évolution des besoins des entreprises ;
- Réaliser des ateliers relais, une pépinière d'entreprises, un hôtel d'entreprises, un tiers lieu ;
- Aider au développement et à l'implantation des entreprises ;
- Développer, renforcer un service de développement économique.

### Commercialisation de fonciers et de locaux d'activités

LDA accompagne les entreprises, industriels, artisans et PME dans leurs projets d'implantation, elle apporte une assistance à la définition des besoins, la mobilisation du foncier et la mise au point du montage opérationnel en lien avec la SHEMA.

Elle détient la carte professionnelle d'agent immobilier et commercialise les zones d'activités ainsi que les locaux d'activités réalisés par la SHEMA. Elle intervient également pour le compte de tiers dans le cadre de mandats de vente.

## L'Immobilière de Normandie



**IMMOBILIÈRE**  
DE NORMANDIE

### La solution « investisseur »

La SAS Immobilière de Normandie, créée à l'initiative de la SHEMA et dont elle détient 43% des parts, est un outil destiné à compléter l'offre aux entreprises d'une structure de portage en immobilier. Sa vocation est de soutenir le développement économique en fournissant un bâtiment clé en main en location.

Agissant comme une « foncière », elle apporte aux entreprises une solution « investisseur », leur permettant de concentrer leurs investissements sur leurs équipements ou encore la recherche et développement.

La SAS immobilière de Normandie intervient dans des projets d'immeubles de bureaux, de bâtiments industriels et artisanaux ou de locaux commerciaux.

En fonction de l'importance et de la complexité des projets, elle adapte son mode d'intervention. Elle sait prendre en charge le portage de l'ensemble d'une opération d'immobilier d'entreprise, mais peut également participer à un montage financier complexe.

Depuis sa création en 2005, la société a participé à la réalisation de 18 opérations et a investi dans 97 millions d'euros de projets immobiliers.

## La Foncière de Normandie



### Outil de revitalisation des centres-villes et des cœurs de bourg

Créée en avril 2021, à l'initiative de la Région Normandie, la Foncière

de Normandie a pour vocation de favoriser l'implantation, la réactivation et le renouvellement de commerces et de services. Elle assure le portage long terme de commerces et de locaux d'activités et de services dans les centres-villes, centres-bourgs et quartiers de Normandie.

L'action de la Foncière de Normandie consiste donc à acquérir, à porter l'immobilier commercial et de services de centre-ville et de l'exploiter, en le proposant à des porteurs de projets. Elle acquiert des murs commerciaux et/ou de services ou seule ou avec la collectivité (en indivision) ou avec un tiers (en SCI).

En dix-huit mois, ce sont près de 110 projets identifiés et travaillés avec les collectivités et seize opérations validées par le comité de sélection et le conseil d'administration.

La SHEMA, intervient au capital de la société à hauteur de 10% et assure sa direction et sa gestion.

# Temps forts 2022



## Janvier

### Thermocoax construit son futur sur Normand'Innov

La SHEMA livre la nouvelle usine Thermocoax sur le parc d'activités Normand'Innov à Flers - Caligny. À travers cette opération, l'entreprise regroupe sur un site unique de 13 000 m<sup>2</sup> l'ensemble de ses implantations ornaïses. La toiture de l'usine accueille 1 490 panneaux photovoltaïques d'une puissance de 550 kWc pour une surface de 2 750 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la plus grande toiture photovoltaïque en Normandie destinée à de l'autoconsommation.

## Mars

### Plantation du premier arbre du quartier Marignan à Elbeuf-sur-Seine



Le 18 mars à Elbeuf-sur-Seine, le projet du quartier Marignan est entré en phase opérationnelle avec le lancement conjoint des travaux d'aménagement de la ZAC par les aménageurs la SHEMA et FONCIM d'une part et de construction de la résidence services seniors Cosy Diem par Kaufman & Broad d'autre part.

Cette première tranche du projet de renouvellement urbain du quartier Marignan se développe sur 2,5 ha et prévoit la réalisation de 320 logements ainsi que 1 500 m<sup>2</sup> de commerces.

## Mai

### 1<sup>ère</sup> pierre du Pôle International de Sports Équestres au Haras national du Pin



Ce vendredi 6 mai, la première pierre du projet d'aménagement du Pôle International de Sports Équestres du Haras national du Pin a été posée en

présence de Pierre-André Durand Préfet de Région, d'Hervé Morin Président de la Région Normandie, et de Christophe de Balorre, Président du Département de l'Orne et du Haras national du Pin. Le Pôle a l'ambition de devenir un site sportif unique, s'imposant comme une référence à l'international. L'opération vise à créer un bâtiment d'accueil de 1 000m<sup>2</sup> avec un restaurant panoramique et à aménager 4 carrières et 300 boxes tout en préservant la sensibilité environnementale et patrimoniale du site. Cette 1<sup>ère</sup> pierre marque le lancement opérationnel du grand projet du Haras national du Pin qui se développe autour de 3 axes majeurs : sport, tourisme et formation.

### Lancement du pôle tertiaire « Les Quais de l'Eure » à Val de Reuil

La SHEMA et Spie Batignolles Immobilier développent un programme de 3 immeubles tertiaires de 2 400m<sup>2</sup> au pied de la gare de Val de Reuil au sein du parc écologique aménagé par la ville.

Le 1<sup>er</sup> bâtiment dont la construction a commencé en juin doit être livré au cours de l'Automne 2023. S'en suivront ensuite la construction des deux autres bâtiments.

## Juin

### « Réinventer Le Havre » Lancement de Scènes de vie



L'équipe de Scènes de Vie a présenté le jeudi 9 juin auprès de ses partenaires et la Ville du Havre son projet immobilier en plein cœur du Havre. Imaginé dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer Le Havre », ce projet est né de l'association de 4 opérateurs complémentaires SOGEPROM, SHEMA, REDMAN et Tando. L'ambition est de redonner une nouvelle vie au site emblématique de l'ancien EMN en proposant un lieu urbain fédérateur et intergénérationnel.

Au programme : Moxy Hotels de 86 chambres, commerces & services de proximité et jardin paysager commun.

### Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre du Pôle d'Affaires de la Gare de Bayeux



Au pied de la Gare de Bayeux, la première pierre du Pôle d'Affaires de la Gare, qui accueille commerces et activités tertiaires, a été posée le jeudi 23 juin en présence de Patrick Gomont, Président de Bayeux Intercom et Maire de Bayeux et de la SHEMA qui assure la promotion du projet.



## Juillet

### Début du chantier pour le bâtiment Orano Projets



Les travaux de construction du nouveau bâtiment de 6 700m<sup>2</sup> d'Orano Projets sur la zone d'activités des Fourches à Cherbourg ont débuté pour une durée de 18 mois. La SHEMA accompagne Orano Projets depuis 2018 en étroite collaboration avec les services des collectivités. La SHEMA a mis au point une solution de portage immobilier à travers la création d'une foncière dédiée avec l'Immobilière de Normandie, la Caisse d'Epargne Normandie et le Crédit Mutuel.

## Septembre

### Pose de la première pierre de l'usine Renault à Coutances



Depuis plusieurs années, l'entreprise J. Renault, spécialisée dans le carrossage de véhicules industriels, connaît un fort développement mais elle est contrainte par l'obsolescence de son site actuel. Elle a ainsi décidé de regrouper ses unités de production sur un site dédié de 16 515 m<sup>2</sup> qui accueillera l'ensemble des 130 employés. La SHEMA assure dans le cadre d'une concession d'aménagement avec la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage la réalisation et le portage financier du bâtiment d'activité de la société Renault. Cette opération mobilise le concours financier de la Région Normandie et du Département de la Manche. Livraison prévue à l'été 2023.

## Octobre

### Visite du chantier « Les Coteaux de l'Abbaye » à Caen

Sur les terrains de l'ancien CHR Clémenceau, un nouveau quartier de Caen sort de terre. Deux ans après avoir été désigné lauréat de l'appel à projets mené par le CHU Normandie en collaboration avec la Ville de Caen, le groupement, composé de la SHEMA, Icade Promotion, Sotrim, Pozzo, et Flaviae, mène les travaux des « Coteaux de l'Abbaye ». Sur un foncier de 7 hectares, le futur quartier prévoit la construction de 600 logements, mêlant constructions neuves et réhabilitations patrimoniales (dont le manoir Vaubenard et la chapelle), habitat, services, activités et tiers-lieux. Actuellement, la SHEMA mène la phase de démolition sur la partie sud du secteur. 400 logements résidentiels, raccordés à un réseau de chaleur urbain, devraient être livrés pour l'été 2024.



## Novembre

### À Évreux, le projet de reconversion de l'îlot Saint-Louis se dévoile

Se développant autour d'un parc urbain paysager fédérateur, véritable poumon vert d'1,5 ha, le projet vise à renforcer l'attractivité du centre-ville en proposant une programmation mixte. À l'issue d'une consultation d'opérateurs, Bouygues Immobilier a été désigné lauréat pour réaliser la première tranche de 105 logements libres ainsi que la résidence services seniors.

## Décembre

### Lancement de l'aménagement du quartier de la gare de Bagnoles de l'Orne Normandie



Depuis plusieurs années, la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie et la Communauté de Communes Andaine-Passais ont engagé un vaste plan de revitalisation urbaine sur près de 3 ha visant à insuffler une nouvelle dynamique et à renforcer son attractivité résidentielle. Le projet vise à intervenir massivement sur la diversification des fonctions urbaines et la recomposition des espaces publics (aménagement du parvis en place du marché,

accessibilité aux commerces, recomposition de l'entrée de ville, espaces de jeux, fontaine sèche, création de voies douces, etc.). Les travaux organisés en 3 grandes phases opérationnelles s'achèveront en 2026.

### Inauguration des pôles de santé de Val d'Arry et de Villers-Bocage



Initiés par Pré-Bocage Intercom pour renforcer l'offre de soins sur son territoire et répondre aux enjeux de la désertification médicale en offrant des lieux adaptés aux nouveaux modes de travail des professionnels de santé, les 2 pôles de santé de Val d'Arry et de Villers-Bocage ont été officiellement inaugurés le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

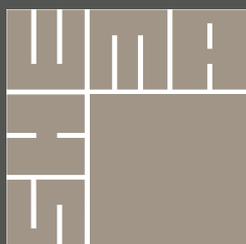


UNE SÉLECTION DE

1000

PROJETS

21





# AMÉNAGEMENT DE PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## Parc d'activités du Clos Neuf

### DÉMOUVILLE (14)

Implanté en façade de l'autoroute A13, le parc d'activités du Clos Neuf initié en 1999 par la commune de Démouville puis transféré à Caen la mer, se développe sur 42 ha, de part et d'autre de la RD 228. La ZAC a été conçue comme un parc où les voies sont bordées d'arbres d'alignement et les bâtiments implantés de part et d'autre d'un paysage composé soit en talus planté soit en noue paysagère optimisant la gestion des déblais et favorisant la gestion de l'eau. Un retrait de la RD 575

a permis l'intégration d'une piste cyclable destinée à être prolongée vers le centre d'agglomération.

La commercialisation de ce parc d'activités est quasi achevée (moins d'un hectare reste à céder). Il a permis l'installation d'une trentaine d'entreprises dont Supplyweb installée depuis 2021 dans les anciens locaux d'Elba dont le bâtiment a été construit dans le cadre de la concession d'aménagement.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante :** Communauté urbaine Caen la mer
- **Programme :** Parc d'activités
- **Surface :** 35 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre :** VIAMAP
- **Durée de la concession :** 1999 - 2022 / clôturée en décembre 2022
- **Budget global :** 7 M€ HT

22

## Parc d'activités Éole

### AGGLOMÉRATION CAEN LA MER (14)

Le parc d'activités Éole se développe sur les communes de Grentheville, Soliers, Hubert-Folie et Bourguébus, et couvre une surface de 57 hectares. Zone d'activités structurante à l'échelle de l'agglomération caennaise. Elle permet aux entreprises de disposer de foncier modulable directement accessible depuis le périphérique situé le long du boulevard de contournement sud-est de l'agglomération caennaise joignant l'A13 à l'A88.

Depuis 2017, ce parc d'activités accueille de nombreuses entreprises de secteurs variés comme le marché de gros des fruits et légumes, dont le portage immobilier est assuré dans le cadre de la concession d'aménagement, ou encore ID Market (plateforme logistique des achats en ligne des équipements et aménagements de jardin) dont la SHEMA a assuré la maîtrise d'ouvrage de leurs bâtiments. A ce jour 10 hectares restent disponibles à la vente.



### Données chiffrées

- **Collectivité concédante :** Communauté urbaine Caen la Mer
- **Programme :** Parc d'activités
- **Surface :** 48 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre :** ADEPE / INGERIF
- **Durée de la concession :** 2005 - 2038
- **Budget global :** 14 M€ HT

## Parc d'activités Calvados Honfleur

### HONFLEUR (14)

Situé au pied du pont de Normandie, le Parc d'activités Calvados Honfleur ambitionne de devenir une vitrine pour le territoire, avec un aménagement et un environnement paysagé de très grande qualité en vue d'accueillir une mixité d'activités économiques (tertiaire, artisanat, commerce, logistique, loisirs...)

Le Département du Calvados, la Ville de Honfleur, la CCI et Haropa Port ont souhaité porter ces ambitions en créant un Syndicat Mixte, puis une ZAC, dont la réalisation a été confiée à la SHEMA au travers d'une concession d'aménagement. Sur 130 ha, il accueille des activités mixtes, tertiaires et logistiques.

Un pôle commercial est intégré au cœur du site, notamment un village des marques réalisé par SHEMA en 2017. Le projet d'aménagement réalisé sur un site sensible s'inscrit dans une démarche de développement durable et paysagère forte. Des espaces importants sont réservés aux plantations et la gestion des eaux pluviales se fait en surfaces par des bassins de rétention, permettant de créer des milieux humides aptes à accueillir la faune présente initialement sur site et de nouvelles espèces. La réglementation de zone définie par la SHEMA préconise la généralisation de toitures végétales et la promotion de l'usage du bois dans la construction, s'inscrivant ainsi dans la continuité architecturale et patrimoniale d'Honfleur.



En 2023, des travaux de voirie seront réalisés en accompagnement de l'ouverture de nouveaux commerces, dont un hypermarché Leclerc.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte du Parc Calvados Honfleur
- **Programme** : 280 000 m<sup>2</sup> SDP d'activités, dont 130 000 m<sup>2</sup> de logistique, commerces et tertiaire
- **Surface** : 130 ha, dont 78 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : La Compagnie du Paysage / Viemap
- **Durée de la concession** : 2006 - 2026
- **Budget global** : 44 M€ HT

23

## Parc d'activités Les Hauts de Glos

### LISIEUX (14)

La création du parc d'activités des Hauts de Glos sur le territoire de Lisieux Pays d'Auge vise à offrir un espace à vocation régionale participant au développement économique. La vocation mixte du parc (automobile, artisanale, industrielle et logistique) organisée de façon structurée permet d'une part de répondre à des souhaits de relocalisation et de développement d'entreprises déjà implantées sur le territoire, et d'autre part d'accueillir, en raison de son accessibilité sur la RD 613 et à proximité de l'autoroute A28, des activités exogènes.

Le parc d'activités a fait l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné permettant d'offrir un cadre de vie au travail de qualité avec notamment la réalisation d'une coulée verte traversée par le GR 26. Des bassins paysagers assurent la gestion des eaux pluviales, dont les berges sont traitées avec des paliers de tressage de saules vivants comme un vaste amphithéâtre de verdure. Les entreprises Caillebotis Diamond, la SCA Normande, Gougeon Fournitures, Transport Roselier, et les concessionnaires automobiles (Mercedes, Kia, Skoda, Ford)



ont choisi de s'implanter dans ce parc. Il ne reste que 25% des terrains disponibles.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté d'agglomération Lisieux Normandie
- **Surface** : 78 ha pour 61 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : TPFI / Atelier AVENA
- **Durée de la concession** : 2008 - 2032
- **Budget global** : 16 M€ HT

### Parc d'activités Normand'Innov

FLERS - CALIGNY (61)



Normand'Innov est un pôle d'excellence régional porté par La Région Normandie, le Département de l'Orne et Flers Agglo. D'une surface de 60 ha, il s'organise autour d'entreprises leaders de l'industrie (Faurécia, Lemoine, Thermocoax), d'un centre de recherche et développement, d'établissements d'enseignement supérieur et de laboratoires.

Fort de son succès, il est programmé l'aménagement d'une extension du parc d'activités d'une surface totale de 40 ha, dont l'ambition est de combiner haute qualité de services aux entreprises, qualité de vie au travail et maîtrise des impacts environnementaux.

Le site a reçu en 2022 le label RSE de la Région Normandie eu égard à la performance environnementale et sociétale recherchée, à la gestion de services communs, l'optimisation du foncier et de la gestion des eaux pluviales.

Le programme de travaux intègre aires de stationnements mutualisées, aire multimodale, bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques, services de conciergerie, etc....

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte Normand'Innov
- **Programme** : aménagement d'une extension sur 40 ha, portage et gestion immobilières des immeubles Centre R&D, restaurant Interentreprises, centre d'Essais dynamiques, usine Thermocoax.
- **Surface** : 30 ha cessibles (6 ha sur le site existant et 24 ha sur l'extension)
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / INGERIF / EF Études
- **Durée de la concession** : 2021-2041 / démarrage travaux d'aménagement de Normand'Innov 2 à l'été 2023
- **Budget global** : 70 M€ HT

24



### Concession d'Aménagement Multisites Flers Agglo

FLERS (61)

Flers Agglo, « Territoire d'industries », a réalisé une étude d'optimisation et de stratégie foncière visant à établir un plan guide de développement stratégique en matière de développement économique pour requalifier certaines zones, densifier les zones urbaines existantes, résorber les friches et créer des réserves foncières stratégiques. Pour déployer cette stratégie, la communauté d'agglo-

mération a confié à la SHEMA une concession d'aménagement exécutoire depuis le 3 mars 2022 visant à assurer la mise en œuvre opérationnelle et le portage financier.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre à l'échelle de Flers Agglo et porte sur 10 projets à prioriser, dont l'aménagement de 7 secteurs à vocation économique et 3 pour la réalisation d'immobiliers d'entreprise via notamment la résorption de la friche Thermocoax. L'emprise globale de ces opérations représente une surface d'environ 28,8 ha.

Le développement d'une première zone d'activité économique est programmé dès 2023 avec le lancement des études pour permettre l'implantation d'entreprises exogènes et endogènes au territoire.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Flers Agglo
- **Programme** : aménagement de 7 parcs d'activités économiques, construction et portage d'immobilier d'entreprise, reconversion de friches
- **Surface** : 28,8 hectares
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / INGERIF / ADLIB
- **Durée de la concession** : 2022 - 2042
- **Budget global** : 23 M€ HT



## Parc d'activités de la Petite Lande et de la Lande de Pucy

### SAINT-PAIR-SUR-MER (50)

La communauté de communes Granville Terre et Mer a confié à la SHEMA en 2004 l'aménagement des zones d'activités de la Petite Lande et de la Lande de Pucy à Saint-Pair-sur-Mer afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur son territoire et répondre à une demande croissante.

Dans un premier temps, le projet a permis d'accueillir l'entreprise de menuiseries Millet, sur le secteur Lande de Pucy ainsi que 8 entreprises. Les trois premières tranches sont aujourd'hui achevées.

Parallèlement, le projet a consisté à aménager le secteur de la Petite Lande en 18 lots. À ce jour, les ouvrages sont achevés et ont été remis à la collectivité. 16 lots ont été vendus et 2 restent disponibles.

La dernière tranche du secteur de la Lande va permettre à l'entreprise Millet de poursuivre son développement et offrira 9 lots supplémentaires pour notamment répondre à une demande artisanale.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de Communes Granville Terre et Mer
- **Programme** : 37 lots destinés à l'accueil d'activités économiques
- **Surface** : 17,6 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Lionel Carli / Atelier du Canal / Teca
- **Durée de concession** : 2004 - 2024
- **Budget global** : 5 M€ HT

## Parc d'activités du pays de Sées

### SÉES (61)

La réalisation des autoroutes A88 et A28 a fait émerger l'opportunité de développer, au carrefour de celles-ci, un parc d'activités économiques à vocation essentiellement logistique, porté par la Communauté de Communes des Sources de l'Orne et le Département de l'Orne constitué en Syndicat mixte.

D'une visibilité exceptionnelle, la ZAC du Pays de Sées, d'une surface de 48 ha cessibles, est destinée à recevoir des activités de production ou logistiques sur des emprises de grande surface de 3 à 25 ha, mais aussi des entreprises de toute nature sur des parcelles de 2000 à 10 000 m<sup>2</sup>.

L'entreprise Chausson matériaux a choisi en 2022 d'acquérir un terrain de 4,7 ha pour y implanter son usine de parpaing qui alimentera ses magasins de



matériaux de construction du nord de la France et créera 45 emplois à Sées.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte du Pays de Sées
- **Surface** : 48 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Safège / Atelier du Canal
- **Durée de la concession** : 2006 - 2030
- **Budget global** : 10,2 M€ HT

## Aménagement de secteurs du port de Cherbourg

Dans le cadre de sa politique de développement de l'activité industrialo-portuaire en lien avec la filière des Energies Marines Renouvelables, Ports de Normandie a confié à la SHEMA une concession d'aménagement visant à aménager plusieurs secteurs économiques et accompagner l'implantation des activités sur le port de Cherbourg pendant une durée de 25 ans.

Dans ce contexte, la SHEMA dispose d'une mission d'aménageur, d'opérateur en immobilier d'accueil d'entreprises, de restructuration de « friche industrielle » et de gestionnaire d'immobilier d'entreprise.



### Parc d'activités Collignon

#### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

Seul site de l'agglomération cherbourgeoise, et de la côte nord du Cotentin, disposant à la fois d'une proximité avec le port et d'une bonne desserte viaire, ainsi que d'une envergure importante, le secteur Collignon Croix-Morel a été identifié dès 2004 pour le développement de l'hinterland du port de Cherbourg, indispensable à l'accueil des activités connexes à celles du port. Ports de Normandie, propriétaire du site, a délégué l'aménagement de ce secteur à la SHEMA. Le projet porte sur l'aménagement d'une dizaine de lots, dont 3 sont

supérieurs à 2 ha. Après avoir conduit une concertation volontaire du public en 2021, l'année 2022 a été l'occasion de finaliser l'étude d'impact du projet et de déposer la demande de permis d'aménager.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ports de Normandie
- **Programme** : 5 lots libres destinés à des activités économiques. Les lots sont divisibles, pour un maximum de 20.
- **Surface** : 17 ha, dont 10 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD / ALCEA / MOSAÏC
- **Budget global** : 6 M€ HT

### LM Wind Power Construction usine de pâles et extension

#### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

Livrée à l'industriel LM Wind Power le 5 juin 2019, l'usine de 30 000 m<sup>2</sup> dédiée à la production des plus grandes pâles d'éoliennes offshore a produit sa première pale prototype 9 jours après. Depuis, la production est montée en puissance, d'autant que la société mère, GE Vernova, s'est vu attribuer l'importante commande de 3 projets de 1 200 MW chacun sur Dogger Bank au Royaume-Uni.

Courant 2021 et 2022, la SHEMA a accompagné LM Wind Power pour l'installation d'une ligne de production supplémentaire, l'extension de locaux techniques et

l'augmentation des capacités de stockage de pâles sur le site. Des adaptations ponctuelles ont également été réalisées (parking, adaptations des bâtiments existants). En parallèle, une réflexion a été menée pour augmenter le nombre de ponts roulants de l'usine. Ces travaux devraient être livrés courant 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : LM Wind Power
- **Programme** : usine de 30 000 m<sup>2</sup> et extension LT nord (390 m<sup>2</sup>), extension aire de stockage (1,5 ha), 225 places de stationnement supplémentaires, adaptations diverses
- **Maîtrise d'œuvre** : Artelia
- **Calendrier** : livraison usine en 2019 et extension en 2021 (LT nord) et 2022
- **Budget global** : usine : 53 M€ HT  
extension : 4 M€ HT





## Parc d'activités du Mesnil

### CU LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE (76)

La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole connaît un développement économique dynamique. Pour poursuivre sur cette lancée créatrice d'emplois et impulser l'accueil de nouvelles entreprises ou accompagner le développement endogène, la métropole propose un choix varié de sites d'implantation : zones d'activités urbaines, de périphéries, zones Industrielles portuaires, bureaux et locaux d'activités...

Situé sur les communes d'Epouville, Montivilliers et Saint-Martin-du-Manoir, le Parc du Mesnil s'étend sur 68 ha. Le concept de développement durable s'inscrit en filigrane dans la conception du projet et le volet paysager est omniprésent dans les aménagements.

La commercialisation de la 1<sup>ère</sup> phase est en cours d'achèvement (Chronopost, Inéo, Thyssen, Apave, entreprises artisanales locales, etc.) et la seconde phase de viabilisation est programmée en 2023.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Le Havre Seine Métropole
- **Programme** : ZAC dédiée uniquement au développement économique
- **Surface** : 68 ha dont 45 ha cessibles - Activités tertiaires : 5 ha, Activités artisanales : 23 ha, Petite industrie, petite logistique : 17 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : SLH / Confluences / Ingénieurs et Paysages / Viamap
- **Durée de la concession** : 2006 - 2023
- **Budget global** : 20,4 M€ HT

## Parc d'activités Le Havre Plateau

### LE HAVRE (76)

Situé entre la rocade Nord et le nouvel écoquartier du Grand Hameau, le parc d'activités du Plateau s'intègre dans un secteur en plein essor et permet de favoriser le développement économique de la métropole Havraise associant création d'emplois et développement urbain. Ce parc de dernière génération, parfaitement intégré à son environnement urbain, a pour objectif de permettre l'implantation d'activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration, de services, mais aussi artisanales et industrielles de petite taille.

L'aménagement du parc s'inscrit dans une démarche qualitative et de développement durable, notamment à travers une gestion alternative des eaux pluviales et du soin apporté à la composition du paysage en faveur de la biodiversité.

L'aménagement et la commercialisation de la 2<sup>e</sup> tranche sont en cours, permettant de proposer 6 nouveaux hectares de surfaces cessibles.



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Le Havre Seine Métropole
- **Programme** : 3 tranches pour un total de de 18 ha de fonciers cessibles
- **Surface** : 25 ha dont 18 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Michel Jaouen / Atelier 2 paysage / Viamap
- **Durée de la concession** : 2004-2024
- **Budget global** : 11 M€ HT



## Parc d'activités Long Buisson 3

### ÉVREUX (27)

Dans un contexte de raréfaction des fonciers économiques l'agglomération d'Évreux a initié un projet d'envergure sur l'une des dernières emprises restant à urbaniser.

Création d'un parc d'activités économiques structurant, ayant notamment pour ambition de créer une nouvelle entrée de ville et d'offrir un cadre de vie exemplaire aux futurs usagers. Le projet bénéficie du label parcs d'activités Normandie Responsable.

La SHEMA a enclenché en 2022 la première phase des travaux de viabilisation du site.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Programme** : viabilisation de terrains à usage d'activité économique et d'équipement public
- **Surface** : 60 ha dont 39 ha cessibles pour environ 145 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : EAI urbaniste mandataire / Viamap Bedt Vrd / Fly paysagiste / Dynalogic
- **Durée de la concession** : 2020 - 2032  
Livraison 1<sup>ère</sup> phase 2023
- **Budget global** : 24,5 M€ HT

28

## Parc mixte de la Fonderie

### PONT-AUDEMER (27)

Dans le cadre de la réhabilitation de la friche de la Fonderie des Ardennes, la Ville de Pont-Audemer a confié l'aménagement de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à la SHEMA après des travaux de dépollution menés par l'EPFN.

Le projet s'étend sur 3,4 ha et prévoit la création d'activités commerciales, de loisirs et de services le long du boulevard Georges Pompidou ainsi que la construction de logements collectifs.

Le parc accueille Pôle Emploi, un cinéma, un bâtiment de bureaux, un ensemble de 5 cellules commerciales, un bâtiment d'archives et deux projets sont en cours de mise au point : une résidence services seniors et un cabinet de soins esthétiques.



### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Pont-Audemer
- **Programme** : ZAC mixte activités/logements
- **Surface** : 3.4 ha et 12 000 m<sup>2</sup> de SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Viamap
- **Durée de la concession** : 2014 - 2023
- **Budget global** : 2,5 M€ HT



## Îlot 3 du parc d'activités du Roumois

### BOURG-ACHARD (27)

Idéalement positionné à l'entrée de la ville de Bourg-Achard, le site offre une accessibilité depuis les autoroutes A28 et A13. Le projet d'aménagement consiste à viabiliser et diviser 5 lots pour l'accueil d'entreprises à vocation artisanale et tertiaire. Un premier groupement de 2 lots a été vendu à Normandie Seine Foncière (filiale Crédit Agricole) pour porter un programme mixte intégrant un village d'artisans, un bâtiment tertiaire associé à une micro-crèche. Les 3 derniers lots sont en cours de commercialisation.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de Communes du Roumois Seine
- **Programme** : 5 lots, de 3000 m<sup>2</sup> moyen de surface cessible
- **Surface** : 1,8 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Viamap / VE2A
- **Durée de la concession** : livraison de la 1<sup>ère</sup> tranche juin 2020
- **Budget global** : 1 M€ HT

# REQUALIFICATION DE ZONES INDUSTRIELLES

29

## Requalification du site industriel Romagny Mortain

### ROMAGNY (50)

Le Syndicat Mixte Mortainais Aménagement, composé du Département de la Manche et de l'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie, a confié à la SHEMA une concession d'aménagement pour la requalification du pôle industriel de Romagny Mortain, constitué par la société ACOME, en vue de renforcer son attractivité.

Le projet consistait à sécuriser la zone d'activités de Romagny Mortain en réalisant des parkings externalisés, un giratoire, et en requalifiant les routes départementales. Les études menées en partenariat avec les services de l'état, les collectivités territoriales et la société Acome ont abouti à la réalisation d'un plan guide respectant le principe « Éviter, Réduire, Compenser ». Elles ont mis en évidence le besoin d'aménager des bassins de récupération des eaux pluviales, mais aussi de créer des sites de compensation de zones humides.

C'est dans ce contexte qu'il a été proposé de réaliser, en continuité, différents ouvrages afin de créer une coulée verte favorable au développement de la biodiversité, et de naturaliser le ruisseau jusqu'alors canalisé en le réaménageant à ciel ouvert.



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte Mortainais Aménagement
- **Programme** : 565 places en 3 parkings / 1 giratoire / requalification de RD avec Chaucidou
- **Surface** : 5 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / INGERIF
- **Durée de la concession** : réception des derniers aménagements mars 2023
- **Budget global** : 3 M€ HT



### Requalification de la zone d'activités de Broglie et création de l'espace 360

**BERNAY (27)**

L'opération s'inscrit dans le cadre de la concession pour la requalification de la Z.I. Route de Broglie à Bernay, et consiste dans la reconversion, avec reconstruction partielle, de la partie administrative de la friche Roger Gallet et Yves Saint Laurent en vue de sa mise à bail

au profit de la Communauté de Communes Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN). Cette dernière a en effet souhaité créer un tiers-lieu et réunir ses services administratifs sur ce seul site dans un triple souci d'optimisation, d'efficacité et de rationalité.

Le programme comprend des espaces de travail principalement en open space, des salles de réunion et une salle de conférence de 180 places assises, dont une partie peut être louée à la journée. La démarche environnementale a porté sur l'isolation thermique du bâtiment et l'autoconsommation assurée par des panneaux photovoltaïques. La livraison est prévue en décembre 2023.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Intercom Bernay Terres de Normandie
- **Programme** : le projet est décomposé en 2 volets :
  - la réhabilitation d'un bâtiment de bureaux en tiers-lieux (open space, salles de réunions, lieux de convivialité)
  - la reconstruction d'une salle de conférence
- **Surface** : 2 482 m
- **Maîtrise d'œuvre** : Treize Architecture / Ath Ingénierie / Reso / Ecib
- **Durée de la concession** : 2014 - 2026
- **Budget global** : 6 M€ HT

30



### Développement économique Coutances - Renault SAS

**COUTANCES (50)**

Dans le contexte législatif et réglementaire actuel visant à réduire drastiquement l'artificialisation des sols, le déménagement programmé de l'entreprise Renault SAS de la zone de la Guérie vers la zone de la Mare constitue une réelle opportunité de libérer des espaces bâtis; à l'heure où plusieurs fleurons industriels du territoire expriment des besoins de développement à court terme.

Aussi, dans un double souci de favoriser le développement économique local et de gérer de manière économe l'espace, la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage a initié en 2021 une opération d'aména-

gement de requalification/densification du pôle d'activités économiques de Coutances, dont elle a délégué la réalisation, la gestion et la commercialisation à la société SHEMA dans le cadre d'une concession d'aménagement devenue exécutoire le 29 mars 2022.

Cette concession d'aménagement englobe à la fois la construction et le portage de la nouvelle usine Renault sur la zone de la Mare, et la requalification de la zone de la Guérie qui vise à redéployer une offre foncière et immobilière d'accueil d'activités et de services, adaptée et optimisée, après acquisition et reconversion et/ou démolition de certains bâtis devenus vacants.

Le renouvellement de cette Z.I. vieillissante passe également par la requalification de ses espaces publics en vue d'une meilleure intégration urbaine et paysagère en entrée de ville, tout en favorisant dans le cadre de cette recomposition les mobilités douces et services partagés.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage
- **Surface** : 20 ha, dont 16 261 m<sup>2</sup> de surface industrielle construite
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE pour l'aménagement / DNS Architectes / RESO / ATH / VIAMAP pour l'unité de production Renault SAS
- **Durée de la concession** : 2022 - 2042  
livraison au 31 juillet 2023
- **Budget global** : 35 M€ HT

# RECONVERSION DE FRICHES

## Espace René Le Bas

### CHERBOURG (50)

En 2003, le Conseil Départemental de la Manche a décidé de procéder à l'acquisition et au réaménagement du site de l'ex-Hôpital des armées de Cherbourg, commandé au XIX<sup>e</sup> siècle par Napoléon III et érigé dans un parc boisé, en vue d'y accueillir diverses activités et services liés à la formation et à la production audiovisuelle.

Le Conseil Départemental a délégué à la SHEMA cette vaste opération de reconversion au travers d'une convention publique d'aménagement. Suite au départ de l'EICAR en 2007, la SHEMA, aux côtés du Conseil départemental, ont remis progressivement les espaces réhabilités à la commercialisation.

Aussi, près de 20 ans après, ces espaces réhabilités ont retrouvé une fonction :

- La SA HLM du Cotentin au travers d'un bail à réhabilitation a développé 250 logements, principalement étudiants ;
- Les espaces de formation ont été investis en bureaux qui permettent tout à la fois l'implantation d'activités économiques et l'accueil d'administrations et services publics ;
- L'accueil de la cuisine centrale de la ville de Cherbourg ;
- Les ateliers de décors accueillent l'école des beaux-arts ;
- Les espaces d'accueil de production cinématographique et de résidence (guest house) sont aujourd'hui gérés par l'association L'Autre Lieu qui contribue à l'animation du site et à la diffusion culturelle.



Au fil des années, l'ancien hôpital des Armées, l'espace René Lebas, (10 ha en propriété), est devenu un lieu vivant, multi-formes. Ce véritable éco-système, offre un fort potentiel de développement entre biodiversité, dynamisme économique et vitalité culturelle pour relever les défis d'avenir, et notamment celui de la transition écologique, à condition toutefois de poursuivre et d'amplifier les investissements.

Face à ce constat, la SHEMA a initié en 2020 une étude prospective confiée à l'architecte Paul Ravaux. Ce plan guide vise à planifier les travaux de restauration, à valoriser, développer et densifier ce patrimoine remarquable.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Conseil Départemental de la Manche
- **Surface** : 10 ha, dont 38 000 m<sup>2</sup> de SDP en pleine propriété sur lesquels sont en cours une trentaine de baux.
- **Maîtrise d'œuvre** : Gilbert Lecuyer
- **Durée de la concession** : 2003-2027
- **Budget global** : 46 M€ HT

pement sur son territoire, Flers Agglo a décidé de porter une opération de modernisation des ateliers de production et de créer des locaux de formation dédiés aux métiers de la couture.

Le projet a consisté en la réhabilitation d'un ancien magasin de grande distribution (Prisunic, Leclerc, Bricomarché) afin d'implanter les ateliers et les espaces de formation. La SHEMA, mandataire de Flers Agglo, a conduit les phases de conception et de travaux du clos-couvert ; les aménagements intérieurs étant à charge de l'exploitant.

### Données chiffrées

- **Client** : Flers Agglo
- **Programme** : clos-couvert et aménagements extérieurs
- **Surface** : 3 250 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Lylia Ollivier architecte / Lebas Maloisel / Bet Lenesley
- **Calendrier** : livraison 2021
- **Budget global** : 1,6 M€ HT

## Réhabilitation d'une friche en atelier de confection et de formation

### FERTÉ-MACÉ (61)

Afin de permettre au Groupe Grandis, entreprise du secteur de la haute couture, de poursuivre son dévelop-



### Restructuration de la friche M. Bricolage et aménagement de l'entrée de ville

#### FLERS (61)

Laisse vacant depuis plusieurs années par l'enseigne Monsieur Bricolage, le site de l'ancien magasin constitue une friche urbaine bénéficiant d'une situation stratégique à l'interface de l'entrée de ville et du centre-ville. Dans le cadre d'un projet d'ensemble, la Ville de Flers et Flers Agglo ont initié une opération de renouvellement urbain comprenant la requalification de la place du 14 juillet et la transformation de la friche urbaine en un ensemble immobilier accueillant du logement et un cinéma.

L'aménagement de la place du 14 juillet porte un objectif de mise en valeur de l'entrée du centre-ville de Flers. La circulation sera modifiée et une placette sera aménagée pour créer un îlot de fraîcheur.

Les premiers travaux d'aménagement de la friche débutent en 2023. La construction du cinéma par l'exploitant ainsi que l'aménagement de la place du 14 juillet sont prévus de démarrer en 2024.

#### Données chiffrées

- **Clients** : Flers Agglo et Ville de Flers
- **Programme** : cinéma de 790 fauteuils, 30 logements, 2 cellules commerciales de type café-brasserie, une trentaine de places de stationnement, création d'une placette paysagée et modification du tracé de circulation
- **Surface** : environ 7 300 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : AD INGE pour la démolition / ADEPE pour l'aménagement
- **Calendrier** : travaux en 2023 et 2024
- **Budget global** : 2,8 M€ HT pour la restauration de la friche et 0,8 M€ HT pour l'aménagement de la place

32

## RENOUVELLEMENT URBAIN



### Redynamisation du centre-bourg

#### ORBEC (14)

Lauréat de l'AMI Centres-Bourgs, la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie, en partenariat avec la ville, mène une vaste opération de redynamisation du centre-bourg d'Orbec mobilisant de nombreux partenaires institutionnels.

La SHEMA met en œuvre, dans le cadre d'une concession d'aménagement pour le compte de Lisieux Normandie, un plan d'action coordonné visant à agir sur l'ensemble des leviers d'attractivité de la ville. La mission comprend ainsi plusieurs volets : aménagement, habitat, équipements publics, immobilier commercial et animation commerciale.

Les prochaines actions portent sur les îlots dégradés éligibles au dispositif de résorption de l'habitat insalubre RHI – TIRORI.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie
- **Programme** : réhabilitation îlots dégradés, animation commerciale
- **Surface** : périmètre de l'ORT Orbec
- **Maîtrise d'œuvre** : Le Creuset Méditerranée, Apromo
- **Durée de la concession** : 2017-2024
- **Budget global** : 4,7 M€ HT



## Renouvellement urbain du Quartier Allende

### MÉZIDON (14)

Pour lutter contre la vacance commerciale, l'habitat dégradé, les espaces publics obsolètes et la prédominance de la voiture, la Commune de Mézidon Vallée d'Auge a initié un vaste plan de renouvellement urbain du quartier Allende mobilisant l'ensemble des acteurs de la ville. L'objectif de reconquête du quartier passe par une opération de renouvellement urbain au service de la

reconstruction de la ville sur elle-même, et d'un développement urbain plus compact, moins consommateur d'espaces et de ressources.

Une trame verte irrigue le cœur du quartier; support d'un parcours cyclable sécurisé vers le collège.

Cette reconquête passe aussi par la réhabilitation thermique des immeubles et la construction de logements mieux adaptés au mode de vie d'aujourd'hui et à la demande des habitants.

Le programme de travaux à venir prévoit la démolition de l'ancienne galerie commerciale, la réduction des espaces publics surdimensionnés au profit d'espaces publics plus qualitatifs et la constitution d'une offre de terrains à bâtir pour permettre l'implantation de logements individuels.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Mézidon Vallée d'Auge
- **Programme** : 64 logements démolis, 89 logements conservés et 90 créés
- **Surface** : 2 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Cabinet Cavoit, Agnès Spalart Paysagiste, Agence Schneider
- **Durée de la concession** : 2015 - 2026
- **Budget global** : 3,5 M€ HT



## Îlot Saint-Louis

### ÉVREUX (27)

La Communauté d'Agglomération Évreux Portes de Normandie a confié à la SHEMA l'opération de renouvellement urbain de la friche hospitalière Saint-Louis située en cœur de ville d'Évreux.

L'enjeu de la ZAC Saint-Louis est de développer un quartier mixte proposant une offre diversifiée de logements (en accession libre mais aussi une résidence

services seniors) et des équipements publics structurants (repositionnement de l'institut de formation aux soins infirmiers, un groupe scolaire et un parking en ouvrage).

Le parti d'aménagement vise à créer un parc urbain en cœur d'îlot « véritable poumon vert » du centre-ville, et d'en faire un lieu fédérateur autour duquel s'articuleront les différents programmes immobiliers.

La première étape a consisté à démolir l'ancien hôpital puis à réaliser un programme de fouilles archéologiques conséquent (le plus grand chantier de fouilles en France en milieu urbain actuellement).

Les travaux de construction de l'IFSI et du parking Silo débutent en juin 2023 et les deux premiers programmes de logements ont été : 109 logements en accession face au parc paysager ainsi qu'une résidence services seniors qui proposera à la location 110 logements et services associés.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Programme** : création d'un parc paysager en cœur d'îlot ainsi qu'une voie nouvelle traversant l'îlot Saint-Louis et permettant l'organisation des programmes immobiliers de part et d'autre.
- **Surface** : 38 000 m<sup>2</sup> de SDP répartis entre les opérations de logements et les équipements publics
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Philippon Kalt - Verdi
- **Durée de la concession** : 2020 - 2029
- **Budget global** : 14,3 M€ HT

### Reconversion du site CHR Clémenceau - Les Coteaux de l'Abbaye

CAEN (14)

Suite à la décision de construire un nouveau CHU sur le plateau nord de l'agglomération caennaise, le site du CHR, devenu en partie obsolète, a été voué à déménager dans le nouvel ensemble hospitalier. C'est à l'issue d'un appel à projets, lancé en collaboration avec la Ville de Caen, que le groupement composé de la SHEMA, Icade Promotion, Sotrim, Flaviae et Pozzo a été retenu pour reconverter les 7 ha de l'ancien CHR.

Situé le long de l'avenue Clémenceau, un des principaux axe d'entrée au centre-ville de Caen, le site est positionné à quelques minutes à pied du port de plaisance, de l'hyper-centre, et du château.

Le projet, dénommé les Coteaux de l'Abbaye, a été conçu par l'agence Laverne Paysagistes et Cobe.

Il a trouvé son fondement dans le concept « Cultiver, Habiter, Relier ». L'approche se traduit par le retour à la tradition des jardins habités et une renaturation importante du site, privilégiant ainsi la restauration naturelle et le développement de larges prairies et jardins offerts aux habitants, et renvoyant la voiture en pourtour du quartier. Depuis fin 2019, le groupement s'est engagé dans la transformation de ce site progressivement libéré de ses fonctions hospitalières. Deux permis d'aménager et 9 permis de construire ont ainsi été obtenus au terme de l'année 2020.

Les travaux de démolition des espaces libérés ont été entrepris dès 2021, ainsi que les travaux de viabilisation primaire, en intégrant la réalisation du chauffage urbain et un axe nord-sud de desserte vélo de l'agglomération.



Les travaux de logements ont démarré en 2022. L'opération est prévue d'être achevée d'ici à l'année 2026 incluant la réalisation de plus de 650 logements et environ 5 500 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires et de services. La première phase du projet bénéficie des aides de l'État dans le cadre du Plan de Relance.

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SHEMA
- **Programme** : 650 logements, services et des espaces de rencontre (conciergerie, espaces de restauration, bureaux...). Les espaces communs sont destinés à être rétrocédés aux collectivités compétentes. Le projet inclut un réseau de chaleur déployé par Caen la mer.
- **Surface** : 7 ha aménagés, 42 500 m<sup>2</sup> de logements, 5 000 m<sup>2</sup> d'activités et 500 m<sup>2</sup> de tiers-lieux
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Laverne / Land Act (mandataire)
- **Calendrier** : 2019 - 2026
- **Budget global** : 25 M€ HT

34

### Place de l'ancien marché aux bestiaux

VILLERS-BOCAGE (14)

Suite à la démolition de la grande halle où s'effectuait chaque lundi la transaction de milliers de bestiaux, la Commune de Villers-Bocage a confié à la SHEMA un mandat d'étude puis de réalisation pour concevoir un nouvel espace de convivialité.

Le pôle de santé et un immeuble de logements viennent encadrer la nouvelle place entièrement reconfigurée. Cet aménagement livré en novembre 2022 a fait l'objet d'une récompense des trophées de l'investissement local du Calvados.



#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Villers-Bocage
- **Programme** : aménagement la place de l'ancien marché aux bestiaux
- **Surface** : 2,5 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / INGERIF
- **Calendrier** : opération livrée en plusieurs phases et terminée en novembre 2022
- **Budget global** : 2,1 M€ HT



## Renouvellement du cœur de ville

### PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE (76)

Située dans la vallée de la Seine, la commune de Port-Jérôme-sur-Seine se caractérise par un dynamisme économique fort, lié à la présence d'un port fluviomaritime, de grandes raffineries de pétrole et d'un tissu industriel très important.

Le projet porté par la Commune vise à conforter et diversifier l'appareil commercial, et à organiser le recyclage foncier au profit d'une nouvelle offre immobilière à destination des résidents et des entreprises du territoire.

Consciente des nombreux enjeux de ce projet, la commune et la SHEMA ont signé en 2011 une concession d'aménagement d'une durée de 15 ans.

Le projet consiste en la réalisation d'opérations mixtes (commerce et activités économiques, habitat, aménagement urbain et paysager) afin de conforter et diversifier l'appareil commercial, diversifier les fonctions urbaines, créer de nouvelles typologies de logements, accueillir de nouveaux habitants, favoriser les liens entre les secteurs, les activités et les équipements du centre-ville et créer des promenades conviviales pour les habitants.

Après la livraison de plusieurs secteurs opérationnels, la SHEMA poursuit le développement de la ZAC en vue de la réalisation d'un nouvel ensemble de 28 logements. Elle accompagne également la Ville pour la transformation d'une ancienne station-service, par le lancement d'un dialogue compétitif pour la réalisation d'un ensemble immobilier mixte alliant hébergement, commerce, tertiaire.

Enfin, la SHEMA travaille étroitement avec Caux Seine Développement pour répondre aux besoins émergent des entreprises attendues sur le territoire par une offre immobilière appropriée sur le Cœur de Ville.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Port-Jérôme-sur-Seine
- **Programme** : 30 000 m<sup>2</sup> SDP de logements, bureaux et commerces, aménagement des espaces publics
- **Surface** : ZAC d'environ 18 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Samuel Craquelin / Richez
- **Durée de la concession** : 2011 - 2026
- **Budget global** : 32 M€ HT





### Quartier des bassins

#### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

Ancien faubourg industriel, le quartier des bassins est situé entre le cœur historique de Cherbourg et l'Hôpital Pasteur. La Ville de Cherbourg-en-Cotentin a chargé la SHEMA en 2005 de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain au travers d'une concession d'aménagement portant sur la ZAC des bassins.

Primé au prix National d'Art Urbain en 2017, le parti principal d'aménagement s'appuie sur la création d'un grand espace public transversal reliant le bassin du Commerce au quartier de l'Hôpital, avec la création de passerelles sur la Divette et de voiries complémentaires. La ZAC accueille des programmes de construction d'habitat et de locaux dédiés aux activités tertiaires favorisant la mixité urbaine et sociale. La fin de la concession d'aménagement est programmée en fin d'année 2023.

En parallèle, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a confié à la SHEMA un mandat de maîtrise d'ouvrage ayant pour missions la démolition de l'ancien EHPAD Levalois, la réalisation d'un parking public paysager et la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable au-dessus du Trottebec permettant de relier le parking existant situé sur la rive opposée. Cette nouvelle offre de stationnement est située à quelques mètres du périmètre Quartier des bassins.



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- **Programme** : 20 000 m<sup>2</sup> de SDP, un hôtel de 4 500 m<sup>2</sup> de SDP, 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, un centre commercial de 16 000 m<sup>2</sup>
- **Surface** : 22,8 hectares aménagés
- **Maîtrise d'œuvre** : ZAC bassins : Serge Renaudie / TECAM / Parking Levalois : Atelier Strates en strates / Sogeti Ingenierie / Lmo / Execo Environnement
- **Durée de la concession** : 2005 - 2023
- **Budget global** : ZAC des bassins : 26 M€ HT, parking Levalois : 2,8 M€ HT

36

### Renouvellement urbain du quartier de la Madeleine

#### L'AIGLE (61)

La Communauté de communes des Pays de L'Aigle et la ville de L'Aigle portent un vaste projet de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine s'inscrivant dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) mené par l'État et l'ANRU.

C'est dans ce contexte que la SHEMA a été désignée mandataire, agissant au nom et pour le compte de la Communauté de Communes, pour piloter le projet d'ensemble et coordonner les différents maîtres d'ouvrages (Logissia, Orne Habitat et collectivité).

Le projet ANRU s'inscrit dans une dynamique d'ensemble visant à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier de la Madeleine en requalifiant les espaces publics et en créant un cœur du quartier, une aire de jeux et des espaces dédiés au sport urbain et aux jardins familiaux. L'opération vise également à réhabiliter les

équipements publics et à renouveler la typologie des logements par la démolition des plus grands ensembles de logements collectifs au profit de la reconstruction de maisons individuelles.

L'appel d'offre portant sur les travaux d'aménagement des espaces publics sera lancé en juillet 2023 et la fin d'année 2023 marquera le début des travaux.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de Communes des Pays de L'Aigle
- **Programme** : aménagement des espaces publics, réhabilitation des équipements publics, démolition de la résidence des Sapinettes, diversification de l'offre de logement et résidentialisation.
- **Surface** : 9 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Diagram Architectes et urbanistes / VIAMAP / Samuel Craquelin Paysagiste
- **Calendrier** : début des travaux d'aménagement des espaces publics en 2023
- **Budget global** : 11,7 M€ HT



## Quartier de la gare

### BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE (61)

La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie et la communauté de communes Andaine-Passais portent un vaste projet de renouvellement urbain visant à faire émerger un nouveau quartier convivial et attractif au cœur de Bagnoles de l'Orne autour de l'ancienne gare. La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie souhaite ainsi réaménager l'emprise de l'ancienne gare afin de lutter contre le phénomène de dévitalisation marqué par la vacance commerciale, la dégradation des façades, des problèmes d'accessibilité, etc.

Pour permettre la réalisation de ce projet de grande ampleur, la commune et la Communauté de Communes Andaine Passais ont confié à la SHEMA la conduite de l'opération d'ensemble dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage.

Le réaménagement du quartier de la gare est organisé en 6 phases qui consistent en l'aménagement des espaces publics notamment les abords de la gare, l'entrée de ville et la rue commerçante « Avenue du Dr Poulain », la création des logements tout en assurant leur l'accessibilité routière par la création d'une route

départementale, ainsi que piétonne par l'aménagement d'une venelle, la réhabilitation du bâtiment de la gare et de l'office de tourisme et enfin la requalification du square « René Jambon ».

Les travaux d'aménagement des 3 premières phases et la réhabilitation de l'ancienne gare ont été engagés fin 2022 et seront achevés en 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie et Communauté de Communes Andaine-Passais
- **Programme** : aménagement des espaces publics/ Création de logements/ Réhabilitation gare et office de tourisme/ Réorganisation la circulation.
- **Surface** : Environ 4 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Française / Arc Ame / VIAMAP / La Compagnie du Paysage
- **Calendrier** : livraison du bâtiment de la gare prévue en décembre 2023. Achèvement des travaux d'aménagement des phases 1, 2 et 3 en 2024.
- **Budget global** : 12,9 M€ HT

# AMÉNAGEMENT DE QUARTIERS D'HABITAT

## Quartier de la Clôture

### BÉNOUVILLE (14)

Soucieuse de maîtriser le développement urbain de la dernière disponibilité foncière en dent creuse sur sa commune, la Ville de Bénouville a confié à la SHEMA une concession d'aménagement en vue de développer un quartier de logement propice à l'accueil de nouveaux habitants.

Le quartier s'inscrit en continuité des espaces résidentiels existants. Il permet de faire lien, grâce à des connexions cyclables, entre le centre-bourg de la commune, le château de Bénouville et la voie verte du canal en direction de Caen. Cette dent creuse urbaine, est également bordée par la zone d'activités commerciales d'entrée de ville au sud de la commune. Ainsi, c'est dans la valorisation de ces différentes interfaces que se construira ce quartier de 225 logements en vue de préserver l'identité de village de la commune et assurer son intégration paysagère.

En son cœur, le quartier permettra aux habitants de profiter d'espaces récréatifs d'envergure notamment avec l'aménagement d'un parc urbain d'1 ha et la création d'un complexe d'aires de jeux. C'est dans l'expertise des usages projetés et exprimés lors de la démarche de concertation avec les habitants qu'ont été co-construits les espaces publics.

L'offre de logements sera composée de typologies variées. Ainsi, il sera tout aussi possible d'envisager son



projet d'accession à la propriété en logement individuel que collectif, mais aussi par de l'habitat participatif. Un programme de maisons dédiés aux seniors sera également réalisé.

Les travaux de fouilles archéologiques sont programmés en fin 2023 et les travaux d'aménagement en 2024.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bénouville
- **Programme** : 225 logements de typologies variées, 39 000 m<sup>2</sup> de SD
- **Surface** : 11,6 ha, 45 000 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux aménagements paysagers d'espace public
- **Maîtrise d'œuvre** : Mosaic / DHD / Alcea / Transitec
- **Durée de la concession** : 2019 - 2030
- **Budget global** : 13,2 M€ HT

## Écoquartier

### VERSON (14)

La ville de Verson est une commune périurbaine de l'agglomération caennaise qui a connu un développement sous forme de village-rue autour de laquelle se sont agglomérés des programmes de lotissements de maisons individuelles. L'absence de diversité de logements conjuguée au vieillissement de la population a nécessité une réflexion quant au développement d'un important quartier d'habitat assurant une plus grande densité, un meilleur parcours résidentiel et une diversité de forme et de taille de logements.

Le projet développé en partenariat avec EDIFIDES s'étend sur 40 hectares, dont 20 urbanisés, le reste étant consacré à la préservation des espaces naturels existants (prairies et bois). L'implantation du quartier s'inscrit dans la continuité du bourg existant, renvoyant l'image de cohérence de l'expansion urbaine maîtrisée de la commune.

Le quartier est disposé sur deux secteurs surplombant la vallée de l'Odon : le secteur Saint-Martin en voie d'achèvement et le secteur Perruques en cours de réalisation.



Les ambitions conduites par ce projet ont été importantes en anticipant de 10 ans la RE2020 par la construction de logements correspondant à la RT 2012 -20 % et l'encouragement à l'utilisation de matériaux biosourcés. Les logements collectifs sont pour la plupart traversants et assurent une double exposition.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Verson
- **Programme** : quartier d'habitat d'environ 700 logements
- **Surface** : 20 ha aménagés pour 64 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Philippe Madec / Strates en Strates / Infraservices
- **Durée de la concession** : 2012 - 2031
- **Budget global** : 17 M€ HT

## Quartier du Fond du Pré

### BÉNOUVILLE (14)

La commune de Bénouville a imaginé la constitution d'un centre-bourg face à la mairie sur un terrain laissé en état de friche séparé par un cours d'eau.

À l'issue d'une consultation d'opérateurs, le groupement SHEMA/CARRERE a été retenu pour l'aménagement d'un quartier de 3,4 ha avec pour objectif la réalisation de 110 logements assurant une mixité sociale et générationnelle, et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée constituant une offre commerciale manquante en cœur de bourg à deux pas du Pegasus Bridge (300 000 visiteurs/an).

Le quartier du Fond du Pré a été conçu en affectant la construction de logements collectifs en R+4 le long de l'avenue Kieffer conduisant au Pegasus Bridge. Cette densité s'atténue progressivement vers le nord depuis la construction de maisons en bande jusqu'à la réalisation de maisons individuelles en lien avec les quartiers existants.

Les logements sont construits en rapport à l'avenue mais également au ruisseau le Marontin intérieur au quartier. Une crèche s'installera en cœur de quartier en rdc d'immeuble face à des jeux pour enfants et une passerelle franchissant le Marontin assure un parcours piéton sécurisé pour l'accès aux groupes scolaires.



Les aménagements publics affirment un caractère résolument urbain marquant une nouvelle centralité. En contrebas du site (hors opération), une roselière a été restaurée en bordure de l'Orne et un parc aménagé assurant le rapport du quartier à la nature toute proche.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bénouville
- **Programme** : 110 logements et commerces
- **Surface** : 3,5 ha aménagés pour 11 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Philippon Kalt / Mosaïc
- **Durée de la concession** : 2013-2025
- **Budget global** : 3 M€ HT

## Quartier Saint-Ursin

### COURSEULLES-SUR-MER (14)

Situé à l'entrée de la commune de Courseulles-sur-Mer en venant de Caen, la collectivité a concédé au groupement SHEMA/Terranéa, la réalisation et l'aménagement d'une ZAC sur les derniers terrains à urbaniser de la commune représentant une emprise globale de 30 ha. La conception du quartier repose sur l'ambition première d'organiser un espace de centralité à l'échelle communale, voire supra communale, par la conception d'un grand parc urbain de plus de 3 ha. Ce parc, véritable poumon vert, a vocation à rayonner sur l'ensemble du secteur Côte de Nacre comme un espace de promenades et de jeux pour les familles. L'enjeu est ainsi d'organiser les constructions autour de cet écrin en privilégiant l'implantation d'immeubles collectifs en pourtour du parc, puis d'atténuer les hauteurs de constructions en se rapprochant des habitations individuelles existantes au nord ou des champs ouverts au sud et à l'est.

La réalisation de ce quartier doit permettre de soutenir le développement de la commune, attirer des familles et favoriser la fluidité du parcours résidentiel au sein de la commune.

La 3<sup>e</sup> tranche opérationnelle est en cours de réalisation. À terme, plus de 800 logements sont envisagés ainsi que des activités de services et de commerces, un équipement public en cours de définition.



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Courseulles-sur-Mer
- **Programme** : 800 logements – 1 équipement public et une zone d'activités
- **Surface** : 32 ha pour 170 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Arcau - Infraservices - Taktyk - Ceryx - Lallouet
- **Durée de la concession** : 2016 - 2030
- **Budget global** : 21 M€ HT

### Quartier de l'Orée des Champs

#### BAYEUX (14)

Afin d'accueillir de nouvelles familles, la ville de Bayeux a initié l'opération d'aménagement l'Orée des Champs en lisière nord-ouest de la ville et en a concédé la réalisation à la SHEMA.

Le projet s'inscrit dans un cadre de vie privilégié entre ville et campagne, s'appuyant sur des espaces verts existants de qualité qui permettent d'assurer les continuités entre l'urbanisation existante et le projet, tout en offrant des espaces de respiration à travers l'espace bâti. La plupart des lots profitent d'une vue dégagée sur le paysage environnant. Les travaux de finition des aménagements interviendront en 2024 et permettront d'intégrer pleinement ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant.



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Bayeux
- **Programme** : lots libres de 300 à 780 m<sup>2</sup> et 15 maisons individuelles groupées
- **Surface** : 2,1 hectares
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD / Mosaïc
- **Durée de la concession** : 2020 - 2024
- **Budget global** : 700 K€ HT



### Écoquartier Champlain

#### HONFLEUR (14)

Afin de répondre à la demande de logements sur son territoire tout en maîtrisant son expansion, la Ville d'Honfleur a initié un projet d'écoquartier dont elle a confié la réalisation et la commercialisation à la SHEMA. Ce nouveau quartier vient s'adosser en partie sur l'avenue Jacques Cartier et s'articule autour du parc Champlain et de la crèche existante. Ces équipements publics majeurs forment l'embryon de la future centralité du quartier.

Une attention forte a été portée à la qualité des espaces publics et paysagers du quartier pour apporter une qualité de vie aux habitants.

Les continuités viaires et piétonnes avec le tissu urbain

existant ont été travaillées tout en prenant soin de préserver les possibilités d'évolutions urbaines futures du plateau. Les différentes typologies et formes architecturales proposées permettent de construire des transitions urbaines douces et harmonieuses avec le grand paysage et le quartier existant.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Honfleur
- **Programme** : 270 logements
- **Surface** : 10 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : La Compagnie du Paysage / Ecotone / VIAMAP / Se7 Architecture
- **Durée de la concession** : 2011 - 2026
- **Budget global** : 6,7 M€ HT



## Quartier du Val de Saigue

### SAINT-PAIR-SUR-MER (50)

Saint-Pair-sur-mer est une commune balnéaire attractive qui subit une pression résidentielle importante. Pour lutter contre ce phénomène qui exclut du marché du logement de nombreuses familles, jeunes ou primo-accédants, la collectivité a initié la création de la ZAC des Ardilliers, située à proximité immédiate de la mer et du centre-bourg. Elle en a confié la réalisation et la commercialisation à la SHEMA qui développe l'opération depuis 2010.

Cette opération d'habitat comprend environ 270 logements avec une mixité en termes de typologie de logements (logements individuels, individuels groupés, intermédiaires et collectifs) et sociale avec environ 25%

de logements sociaux et une part significative de lots sous critères socio-économiques.

En 2023, la totalité des logements a été commercialisée et les chantiers des deux derniers programmes collectifs démarreront à l'automne, la SHEMA finalisera les travaux d'aménagement paysager en accompagnement de la livraison des logements.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Saint-Pair-sur-Mer
- **Programme** : 270 logements individuels, collectifs et intermédiaires.
- **Surface** : 14,4 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier du Canal / Tecam
- **Durée de la concession** : 2010 - 2024
- **Budget global** : 8,34 M€ HT

## Quartier Chardine

### TOURLAVILLE (50)

Pour répondre à la demande croissante de logements et accueillir de nouveaux habitants, la commune de Tourlaville (intégrée depuis 2016 dans la commune nouvelle de Cherbourg-en-Cotentin) a confié à la SHEMA l'aménagement et la gestion d'un quartier résidentiel au nord-est de l'agglomération dans un environnement bocager et dans la continuité du bâti existant.

La conception et la réalisation du projet se sont déroulées sur une dizaine d'années et ont permis la réalisation de 118 logements au total.

L'aménagement a été pensé en s'appuyant sur la trame verte et bleue du territoire et sur les codes du paysage environnant, reconstituant notamment un réseau de murets en pierres sèches. Sur l'ensemble du secteur, la gestion des eaux pluviales est assurée par des noues de transfert qui suivent les lignes de la trame verte et qui se prolongent vers des bassins de rétention situés au point bas du site.

Les mobilités douces sont favorisées par l'aménagement de chemins piétons et de pistes cyclables. Une placette piétonne à l'interface des deux secteurs unifie cet ensemble et créé un passage sécurisé entre ces deux espaces.

Les ouvrages ont été entièrement remis à la Ville de



Cherbourg-en-Cotentin à la fin de l'année 2021 et la concession d'aménagement s'est achevée le 30 juin 2022.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- **Programme** : 118 logements dont 53 lots libres, 5 macro-lots comprenant 35 maisons groupés et 8 macro-lots pour construire 30 logements sociaux
- **Surface** : 7 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier du Canal, Tecam, Iao Senn
- **Durée de la concession** : 2013 - 2022
- **Budget global** : 4,3 M € HT

### Écoquartier du Grand-Hameau et aménagement du plateau nord-ouest

#### LE HAVRE (76)

Afin de donner une nouvelle impulsion à son développement, la ville du Havre a choisi de mettre en valeur les derniers espaces aménageables en zone urbaine. Pour créer une réelle mixité sur ce territoire, la ville du Havre a décidé de créer d'une part un nouveau quartier d'habitat, et d'autre part un parc d'activités économique en lien avec l'hôpital privé de l'Estuaire déjà implanté sur cet espace. Sur 30 ha, il conjugue la double dimension de quartier résidentiel et d'espace de développement pour de nouvelles activités économiques. Labellisé Écoquartier, ce nouveau quartier joue pleinement la carte de l'environnement pour devenir une vitrine du développement durable et offrir à ses habitants une



qualité de vie unique. L'opération a permis la création de 850 logements.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville du Havre
- **Programme** : habitat et activités
- **Surface** : 30 ha dont 10,5 ha pour l'activité économique
- **Maîtrise d'œuvre** : Michel Jaouen / Atelier 2 paysage / Viamap
- **Durée de la concession** : 2006 – 2021  
Concession achevée
- **Budget global** : 19,3 M€ HT

42



### Quartier Marignan

#### ELBEUF-SUR-SEINE (76)

Dans le cadre de son projet global de requalification de sa façade fluviale, la ville d'Elbeuf sur Seine a décidé de confier au groupement SHEMA/FONCIM, dans le cadre d'une concession d'aménagement, une mission globale de renouvellement urbain visant à aménager et développer un nouveau quartier d'habitat, permettant notamment de :

- Créer une identité forte à l'entrée de ville,
- Développer une offre de logements mixte,
- Insérer ce nouveau quartier dans une démarche environnementale et paysagère.

Pour ce faire, la concession d'aménagement entre le groupement SHEMA/FONCIM et la ville d'Elbeuf prévoit

la réalisation d'un programme global de constructions comprenant, dans le respect des objectifs du PLH, environ 330 logements et des activités commerciales ou tertiaires.

La commercialisation de la phase 1 est en cours de bouclage. Trois programmes sont en cours de développement avec une résidence seniors, un programme de logements privés et un programme de logements sociaux. La seconde phase nécessite au préalable des travaux de dépollution.

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville d'Elbeuf-sur-Seine
- **Programme** : ZAC mixte logements / activités
- **Surface** : 3 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Attica / InfraServices
- **Durée de la concession** : 2014 - 2026
- **Budget global** : 7,8 M€ HT



## La Grande Madeleine

### BIHOREL (76)

Les sociétés FLAVIAE et SHEMA ont formé ensemble une SAS destinée à acquérir un foncier sur la commune de Bihorel et d'en modifier la destination pour mettre en œuvre un programme mixte et dense.

Le bâtiment présent sur la parcelle a été démolit et les réseaux ont été renforcés pour adapter la viabilisation à la densification du site. La SAS a ensuite revendu la charge foncière à la société FLAVIAE afin qu'elle réalise 6 collectifs équipés de rez-de-chaussée commerciaux en cours de construction.

La livraison de ces logements est prévue fin 2023.

### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : filiale SAS Bihorel La Grande Madeleine
- **Programme** : logements et commerces
- **Surface** : 9 318 m<sup>2</sup> SDP répartis en 6 bâtiments pour 154 logements et 286 m<sup>2</sup> de commerce en rez-de-chaussée
- **Périmètre de l'opération** : 1,3 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Artéfact
- **Calendrier** : construction en cours - livraison fin 2023
- **Budget global** : 2,1 M€ HT

# IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## Atelier d'artisan

### L'AIGLE (61)

Dans le cadre du développement d'un village artisanal sur le parc d'activités de la Foucardière à L'Aigle, la SHEMA a aménagé un atelier pour accompagner la

création et le développement de l'entreprise, E-Serv, spécialisée en réparation de servo moteurs.

L'adaptation du local aux besoins de l'entreprise, dont la SHEMA avait construit il y a quelques années la coque brute en blanc, est opérée au travers d'un aménagement intérieur original, constitué de 7 conteneurs incluant un étage en mezzanine. Ce système s'inscrit dans une démarche de réemploi et d'optimisation de la mise en œuvre.

Les travaux débutés en novembre 2022 se sont achevés en janvier 2023.

### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SHEMA pour la CDC des Pays de L'Aigle
- **Programme** : 7 conteneurs aménagés installés dans un atelier d'artisan
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture
- **Entreprise** : Écoconstruction G
- **Calendrier** : livraison janvier 2023
- **Budget global** : 200 000 € HT



### Bureaux Orano Projets

#### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

Promoteur, investisseur et gestionnaire, la SHEMA mobilise un large panel de son savoir-faire et de ses compétences pour accompagner le développement, sur le territoire cherbourgeois, de la société ORANO Projets acteur majeur de l'énergie et du combustible nucléaire en France.

Investisseur, la SHEMA a initié la constitution d'une foncière dédiée au portage immobilier : la Foncière Cherbourg Invest est composée de la SHEMA, sa filiale l'Immobilière de Normandie, la Caisse d'Épargne et le Crédit Mutuel.

Promoteur, la SHEMA réalise l'ensemble immobilier de 6 807 m<sup>2</sup> de bureaux qui accueillera environ 550 salariés et contribuera au rayonnement et à l'attraction de la région Normande à l'échelle nationale et internationale. Gestionnaire, la SHEMA assurera la gestion locative, technique, administrative et juridique de l'ensemble.

Le bâtiment est disposé en croix pour répondre aux attentes du programme, l'objectif étant de répartir des

plateaux de bureaux conçus en flex-office, proches les uns des autres de façon à faciliter le lien entre les services. Les quatre ailes du bâtiment communiquent entre elles.

L'immeuble, conçu en R+2, dispose d'un parking en sous-sol dédié au personnel. Le projet répond également aux exigences E+C- et vise le niveau E2C1.

Les travaux de construction sont en cours et la livraison est prévue pour mai 2024.

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : la Foncière Cherbourg Invest
- **Preneur à Bail** : Orano Projet
- **Programme** : immeuble tertiaire, pouvant accueillir environ 550 salariés. Aménagement de 424 places de stationnement dont 159 sont éphémères pour répondre aux évolutions des usages et permettre une densification.
- **Surface** : Surface du terrain : 20 074 m<sup>2</sup> ; SDP : 6 807 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD architectes / Mosaic / RESO / AFCE / Heleine Economiste
- **Calendrier** : livraison en mai 2024
- **Budget global** : 16,8 M€ HT

### Normandie Manutention

#### ALENCON (61)

Créée en 1979, la société Normandie Manutention est spécialisée dans la vente et la maintenance de matériel de levage et de manutention. Son activité, qui représente 91 M€ en 2021 se répartit entre 6 agences : Caen, Rouen, Le Havre, Saint-Lô, Évreux et Alençon.

L'agence d'Alençon est actuellement installée dans un des ateliers de la SHEMA au sein du Parc d'activités d'Écouves dont la SHEMA est par ailleurs aménageur. Le local, qui a permis à l'agence d'exercer le début de son activité, ne convient plus aux besoins de l'entreprise.

Dans ce contexte, Normandie Manutention souhaite confier à la SHEMA la réalisation d'un bâtiment correspondant d'env. 850 m<sup>2</sup> comprenant un atelier équipé et des bureaux et locaux sociaux.

L'opération est portée par la SAS Immobilière de Normandie qui mettra l'ensemble à bail au profit de Normandie Manutention.

La viabilisation du terrain est en cours et le démarrage des travaux est programmé pour septembre 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : Société Normandie Manutention
- **Programme** : 650 m<sup>2</sup> d'atelier avec pont roulant et auvent, 200 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux, cour extérieure
- **Surface** : 850 m<sup>2</sup> de SDP sur une parcelle de 6 046 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : B. Ingénierie / Y. Assoumou / BET Boulard 14 / BADER
- **Calendrier** : démarrage travaux 2023
- **Budget global** : 1,9 M€ HT



## Construction du siège social de la Ligue Havraise

### LE HAVRE (76)

La Ligue Havraise œuvre pour l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap à travers la formation, le travail, la pratique d'activités culturelles ou sportives. Pour continuer de répondre aux besoins des publics qu'elle accompagne, la commission patrimoine de l'association a mis en évidence des axes d'amélioration et d'adaptation pour l'ensemble du patrimoine immobilier. Ainsi, la SHEMA a présenté un projet porté par sa filiale SHD (Société Havraise de Développement), visant à satisfaire cette nouvelle organisation. Le bâtiment a été pensé pour favoriser les échanges interprofessionnels grâce à des espaces de partage, de collaboration et de création.

Implanté au sein du Parc d'activités du Plateau, au nord-ouest du Havre, le projet fait partie d'un ensemble de 4 bâtiments de bureaux dont leur couleur (blanc et noir) fait référence à des touches de piano, nom attribué à cet ensemble.

Le chantier qui a débuté en 2022 doit être livré en septembre 2023.

### Données chiffrées

- **Client - Maître d'ouvrage** : Ligue Havraise (VEFA) - filiale SHD
- **Programme** : bâtiment divisé en 3 plateaux de 620m<sup>2</sup> et complété par 102 places de parking dont 6 PMR.
- **Surface** : 1 810 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Sud Architecture / Océade Ingénierie
- **Calendrier** : livraison prévue en septembre 2023
- **Budget global** : 4,4 M€ HT

## Hydrochem

### SAINTE-CROIX-HAGUE (50)

La société Hydrochem est spécialisée dans l'entretien des équipements industriels et a développé son savoir-faire spécifique dans la mise en propreté des installations par traitement chimique des métaux, rinçage, filtration et dépollution hydraulique.

Le site d'exploitation situé à Sainte-Croix-Hague ne répondait plus au besoin de la société. Aussi pour poursuivre sa croissance et répondre aux besoins de ses clients dans le respect des normes environnementales en vigueur, Hydrochem a souhaité construire ses nouveaux locaux sur le parc d'activités Bénécère à Cherbourg-en-Cotentin.

L'ensemble immobilier de forme rectangulaire est construit sur une ossature métallique et s'enveloppe d'un bardage métallique de couleur gris. Il s'étend sur une surface de 996 m<sup>2</sup> SDP.

L'implantation du bâtiment sur le terrain laisse la possibilité à Hydrochem d'évoluer et étendre la surface actuelle du bâtiment.

### Données chiffrées

- **Client** : Hydrochem
- **Programme** : atelier, espace de stockage, bureaux locaux techniques ; extérieur : parking, voirie, bassin de rétention
- **Surface** : 996 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Yvon Assoumou / B Ingénierie
- **Calendrier** : livraison du bâtiment le 13 janvier 2022.
- **Budget global** : 1 155 671 € HT



### SERAPID

#### MARTIN-ÉGLISE (76)

Groupe international Normand créé en 1972, spécialisé dans le transfert de charges lourdes, SERAPID a choisi de consolider son ancrage local en regroupant deux de ses sites sur le parc d'activités Eurochannel II situé sur le territoire de Dieppe Maritime dont la SHEMA est concessionnaire.

Elle a ainsi confié à la SHEMA la construction de son siège social et de son unité de production. L'ensemble immobilier se développe sur 6 200 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une partie ateliers d'environ 5 000 m<sup>2</sup> et d'une partie

bureaux de 1 200 m<sup>2</sup> sur un terrain d'emprise d'environ 27 ha.

Le portage immobilier est assuré par la SAS Immobilière de Normandie et l'opération a été définitivement livrée en février 2022.

#### Données chiffrées

- **Client - Maître d'ouvrage** : portage SAS IN pour SERAPID
- **Surface** : 5 000 m<sup>2</sup> SDP d'ateliers et 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux
- **Maîtrise d'œuvre** : A2B
- **Calendrier** : livraison 2021
- **Budget global** : 7 M€ HT

46



### Hensoldt Nexeya France

#### SAINT-LÉONARD (76)

Actuellement implantée sur la zone d'activités des Hautes Falaises en périphérie de Fécamp dans un bâtiment inadapté, la société HENSOLDT NEXEYA FRANCE a fait appel à la SHEMA pour la construction d'un nouveau bâtiment permettant de répondre à ses nouveaux besoins.

Le projet comprend une partie bureaux sur 3 niveaux, d'une surface d'environ 1 260 m<sup>2</sup>, et une partie atelier/production, d'une surface d'environ 1 900 m<sup>2</sup>. Le bâtiment prend place sur une ancienne friche industrielle démolie et dépolluée par l'EPF Normandie en entrée du parc d'activités des Hautes Falaises. Ce positionnement

privé contribue ainsi au recyclage du foncier économique et au dynamisme local. Le permis de construire en cours d'instruction et les travaux doivent débuter courant 2023.

#### Données chiffrées

- **Client - Maître d'ouvrage** : portage SAS Immobilière de Normandie pour HENSOLDT NEXEYA France
- **Programme** : bâtiment d'activités
- **Surface** : 3 200 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : EXO architectes / NIU Ingénierie Construction / AFCE / BI ELEC
- **Calendrier** : démarrage des travaux prévu en septembre 2023
- **Budget global** : 5,5 M€ HT



## Scènes de vie

### LE HAVRE (76)

Dans le cadre de L'appel à manifestation d'intérêt de « Réinventer Le Havre », la SHEMA a initié la constitution de la SAS Scènes de Vie pour répondre spécifiquement à la transformation de l'ancien site de l'École de Management de Normandie située au cœur du centre-ville reconstruit par les Ateliers Auguste Perret.

La SAS Scènes de Vie se compose à parts égales de Sogeprom Normandie et de SHD (Société Havraise de Développement) ; cette dernière réunit SHEMA, Etamine et Redman.

Elle a mis au point un projet qui allie des logements offrant des possibilités de découpages et de regroupements suivants les différents stades de la vie, des activités diverses tels qu'un hôtel de 86 chambres, une mini crèche, des restaurants, des commerces de proximité, des bureaux. Le tout s'organise autour d'un îlot intérieur paysager, sur lequel donnent les terrasses des restaurants, de la crèche et de l'hôtel, surplombé par une

partie des loggias et terrasses des logements. Les toitures terrasses sont végétalisées, certaines sont aménagées en roof-top liés aux logements, bordés de jardinières plantées.

Les travaux de désamiantage et de curage ont débuté en 2023 et la livraison de l'ensemble est programmé pour 2025.

### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SAS Scènes de Vie
- **Programme** :
  - bâtiment neuf de 61 logements sur sous-sol de 73 places avec 5 commerces à RDC
  - hôtel de 86 chambres en R+4 dans la partie existante A. Perret
  - bâtiment multi-usages en R+2 dans une aile annexe de la partie A. Perret avec 2 restaurants et une mini-crèche à RDC, et des bureaux en étage
- **Surface** : 10 560 m<sup>2</sup> SDP, dont Hôtel 3 000 m<sup>2</sup> - Bâtiment neuf 5 700 m<sup>2</sup> - Bâtiment multi-usage 1 860 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : BEA (Baumschlager Eberle Architektur) / EGIS Bâtiments centre-ouest
- **Calendrier** : livraison prévue 2025
- **Budget global** : 33 M€ HT

## Cegelec

### MARTIN-ÉGLISE (76)

Dans le cadre de son développement, la société Cegelec Sdem a sollicité la SHEMA pour la construction et le portage d'un nouveau bâtiment sur la zone d'activités Eurochannel, implantée sur la région dieppoise. Pour ce faire, la SHEMA, à l'issue d'un contrat d'études préalables, a mobilisé sa filiale de portage, l'Immobilière de Normandie, qui a conclu d'une part une vente en l'état futur d'achèvement avec la SHEMA, et d'autre part un bail en l'état futur d'achèvement avec la société Cegelec Sdem.

Le projet se compose d'un bâtiment d'environ 900 m<sup>2</sup> divisé en deux parties : 400 m<sup>2</sup> d'atelier et 500 m<sup>2</sup> de bureaux. La livraison prévue en juin 2023

### Données chiffrées

- **Client - Maître d'ouvrage** : portage SAS Immobilière de Normandie pour Cegelec Sdem
- **Programme** : Construction d'un bâtiment d'activités
- **Surface** : 900 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Yvon Assoumou / B Ingenierie / BET : Bader - Boulard
- **Calendrier** : juin 2023
- **Budget global** : 1,7 M€ HT



### Extension usine Forvia

#### FLERS - CALIGNY (61)

Dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, la SHEMA a porté l'extension de l'usine FORVIA (ex-FAURECIA) à Caligny dans le département de l'Orne. Dans le cadre de son développement, la société FORVIA a souhaité développer de nouvelles lignes de production

mécatroniques qui allient mécanique, électronique et informatique, ce qui a nécessité de procéder à des travaux d'extension de l'usine d'environ 3415 m<sup>2</sup> qui viennent en prolongement des 40 000 m<sup>2</sup> des bâtiments existants.

Ainsi, des mécanismes de siège motorisé de voiture vont y être fabriqués. Avec cet investissement, FORVIA vise le constructeur haut de gamme, mais aussi le futur marché des voitures autonomes.

L'usine FORVIA compte 1250 salariés sur le site de Caligny (61).

#### Données chiffrées

- **Client** : FORVIA
- **Programme** : extension d'une usine
- **Surface** : 3 415 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Treize Architecture / Ath Ingénierie / Reso
- **Calendrier** : livraison 2022
- **Budget global** : 3,4 M€ HT

48



### Ateliers Les Entrepreneurs

#### LE HAVRE (76)

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Havre Plateau destinée à l'accueil d'entreprises cherchant à s'implanter ou à se développer sur Le Havre, la SHEMA a lancé en 2016 le village artisanal Les Entrepreneurs. Le projet se présente comme un ensemble de 6 bâtiments d'activités réalisé en 2 phases, répartis en cellules de 2 x 200 m<sup>2</sup> et 5 x 200 m<sup>2</sup> qui peuvent être regroupées et à l'intérieur desquels peuvent être aménagées des mezzanines, avec une partie bureaux possible sur 1 ou 2 niveaux. Chaque cellule dispose d'un accès client vitré et d'une porte sectionnelle de 3 m de largeur sur 4 m de hauteur.

La phase une a été entièrement commercialisée et livrée en juillet 2022 pour le dernier bâtiment de 5 x 200 m<sup>2</sup>. La phase 2 est actuellement en consultation des entreprises de travaux pour un objectif de lancement courant d'été 2023, sur la base d'une unité de cellule d'environ 195 m<sup>2</sup>.

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SHEMA
- **Programme** : ateliers en VEFA en opération propre
- **Surface** : 7 184 m<sup>2</sup> SDP d'ateliers dont phase 1 livrée : 3 659 m<sup>2</sup>, phase 2 à lancer : 3 525 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Franc
- **Calendrier** : phase 1 livrée, livraison 2024 pour la phase 2
- **Budget global** : 8,8 M€ HT



## Les Quais de l'Eure

### VAL-DE-REUIL (27)

En partenariat avec SPIE Batignolles Immobilier, la SHEMA développe un programme tertiaire sur la Gare de Val-de-Reuil. Bénéficiant d'une desserte quotidienne sur l'axe Le Havre - Rouen - Paris et à proximité des autoroutes A13 et A154, le projet est idéalement situé dans un environnement paysager de qualité à 5 minutes du centre-ville.

Elaboré par l'agence Espace Architecture International, Le projet, se compose de 3 bâtiments R+2 et de performance énergétique RT 2012 - 20%. Ils profitent d'une conception architecturale sobre et de surfaces intérieure-

res modulables avec des cellules sécables selon les besoins, et une terrasse commune en roof top. La livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment prévue en septembre 2023

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SCCV VDR Bureaux Gare
- **Programme** : 3 bâtiments R+2 performance R+2012 - 20%
- **Surface** : 2 375 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment
- **Maîtrise d'œuvre** : Espace Architecture International / Calidée
- **Calendrier** : travaux en cours pour le 1<sup>er</sup> bâtiment
- **Budget global** : 4,8 M€ HT pour le 1<sup>er</sup> bâtiment

## Pôle d'affaires de la gare

### BAYEUX (14)

La ville de Bayeux a sollicité la SHEMA pour développer un programme tertiaire en blanc face à la gare dans un contexte où le marché de bureaux était quasi inexistant sur le territoire en dehors d'opérations pour preneur connu. Pour cela, deux fonciers ont été divisés séparés par un escalier public liant le by pass à la gare. Un premier immeuble est sorti de terre du fait de la marque d'intérêt d'un preneur unique sur l'immeuble envisagé, à savoir pôle emploi. Ce premier bâtiment a été livré en 2017. Le second bâtiment a été commercialisé sur plan depuis 2018.

L'immeuble réalisé correspond à un bâtiment de 1 400 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux en béton comprenant un rdc bas côté by pass et un rdc haut côté gare. Le RDC bas est dédié à du commerce et les niveaux supérieurs à des activités tertiaires et de services. Au total le bâtiment a été divisé en 9 lots cédés à des propriétaires occupants ou des investisseurs. À ce jour, la totalité de l'immeuble a été commercialisé pour une livraison prévue fin mai 2023.



#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SHEMA
- **Programme** : construction d'un bâtiment tertiaire comprenant 9 lots.
- **Surface** : 1 400 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : NIU ingénierie construction / Exo Architectes
- **Calendrier** : livraison fin mai 2023
- **Budget global** : 2,3 M€ HT



### Immeuble Iceberg

#### HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)

Dernier élément architectural à prendre place le long de l'avenue de la Grande Cavée dans le cadre du Grand Projet de Ville d'Hérouville Saint-Clair, le programme Iceberg est un immeuble de tertiaire proposant 2 100 m<sup>2</sup> de bureaux neufs.

Cet ensemble tertiaire en R+4 proposera un rez-de-chaussée actif sur la rue ainsi qu'un parking en ouvrage également au rez-de-chaussée afin de limiter l'impact visuel du stationnement. Sa façade sud disposera quant à elle de terrasses aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages afin de tenir en retrait la façade des vis-à-vis des immeubles de logements existants.

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SHEMA
- **Programme** : construction d'un immeuble tertiaire en R+4.
- **Surface** : 2 100 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture / Ecola / BE14 / Reso / Iceba
- **Calendrier** : lancement des travaux : septembre 2023 ; livraison du programme : novembre 2024
- **Budget global** : 5 M€ HT



### CAP 360

#### CAEN (14)

Développé en copromotion avec Sotrim promotion et Flaviae, CAP 360 est un programme immobilier qui s'intègre au cœur de la pointe presqu'île de Caen. Il comporte 45 logements privés, 40 logements sociaux acquis par Inolya, une résidence services de 120 logements gérés par Global Exploitation, 10 commerces, 3 350 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que de 144 stationnements. La SHEMA réalise et commercialise deux ensembles immobiliers tertiaires au sein de CAP 360. Le premier ensemble de bureaux et commerce (750 m<sup>2</sup>) a été livré à la SCI Rivoffice. Le second ensemble, un pôle de santé pluridisciplinaire (2 600 m<sup>2</sup>) acquis par la SCPI Pierval Santé, est en cours d'achèvement.

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : filiale Caen PPI lot 2
- **Programme** : immeuble de bureaux et commerce (750 m<sup>2</sup>) / Pôle de santé pluridisciplinaire (2 600 m<sup>2</sup>)
- **Surface** : 3 350 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et de services au sein d'un ensemble de 14 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : DND Architectes / Dauchez Architectes
- **Calendrier** : 2022 : livraison Rivoffice / 2023 : livraison Pierval Santé
- **Budget global** : 14,5 M€ HT



## CULTURE - LOISIRS - TOURISME

### Musée du Débarquement

#### ARROMANCHES (14)

Le musée du Débarquement à Arromanches fut le premier musée créé sur ce thème au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. Dès son ouverture en 1954 jusqu'à sa fermeture en 2020, l'ancien bâtiment aura accueilli plus de 20 millions de visiteurs. Équipement majeur du tourisme de mémoire en Normandie, il a pour mission de présenter ses collections et un discours accessible au plus grand nombre sur l'histoire du débarquement et en particulier la construction du port artificiel Mulberry B. En dépit de son succès public, le musée s'est trouvé confronté à une dégradation de ses installations et une capacité d'accueil insuffisante au regard de sa fréquentation et de ses besoins opérationnels, dans les espaces accessibles au public comme dans les espaces administratifs et techniques.

Le projet consiste à offrir les conditions d'un parfait déploiement du musée par une reconstruction du musée sur le parking et la démolition du musée existant. Les aménagements des abords sont repensés par la réalisation d'une place mémorielle et d'un jardin.

Le principal défi a été de programmer la réalisation de cet équipement en profitant le mieux possible des périodes de fermeture hivernale et en maintenant ouvert au public le musée ancien sur le reste de l'année.

Le nouveau musée est à présent ouvert depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023 agrémenté de sa place. Le chantier se poursuit par la démolition de l'ancien musée, la réalisation des locaux administratifs et le jardin.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Arromanches-les-Bains
- **Programme** : démolition et reconstruction du musée, scénographie et aménagement des espaces intérieurs, aménagement d'une place en béton clair et d'un jardin.
- **Surface** : 2 259 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Projectiles (musée) TPFi et Emma Blanc (aménagements extérieurs)
- **Calendrier** : musée et place livrés en 2023 / locaux administratifs et jardin 2024
- **Budget global** : 10,5 M€ HT (musée) et 1 M€ HT (abords du musée)

### Reconfiguration et réhabilitation du centre aquatique Alencéa

#### ALENÇON (61)

Suite à une 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle ayant permis de réaliser en 2022 une extension comprenant un nouveau bassin de 25 mètres, la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) souhaite poursuivre la reconfiguration et la réhabilitation du centre aquatique Alencéa.

La CUA a mandaté au dernier trimestre 2022, la SPL d'Alençon, qu'anime la SHEMA dans le cadre d'un accord-cadre de management et de conduite opérationnelle, pour mettre en œuvre ce programme de rénovation.

La mise en œuvre de ce programme de travaux vise à renforcer l'attractivité de cet équipement d'intérêt communautaire, à assurer la pérennité de ses installations techniques et de sécurité, et réduire la facture énergétique. À cet égard, une étude géothermique est en cours. Les études de conception sont en cours et le recrutement des entreprises travaux est prévu fin 2023 pour une livraison en octobre 2025.



#### Données

- **Client** : Communauté Urbaine d'Alençon / SPL Alençon
- **Programme** : travaux de réhabilitation, optimisation de la performance énergétique via la mise en œuvre d'une géothermie, mise en conformité par la restructuration de la zone bien-être et la création d'un Splash-pad.
- **Surface** : 3 647 m<sup>2</sup> après rénovation
- **Maîtrise d'œuvre** : AP-MA / Soja Ingénierie / Sebat
- **Calendrier** : livraison des travaux de réhabilitation en 2025
- **Budget global** : 8,5 M€ HT



### Extension et restructuration du club-house du golf d'Étretat

#### ÉTRETAT (76)

Confrontée à des problèmes d'accessibilité, de dispersion des constructions sur le site et de vétusté de nombreux bâtiments, la Ville d'Étretat a engagé un projet de restructuration de son club de golf.

Le projet retenu vise à regrouper dans un seul bâtiment l'ensemble des services offerts par le club. Ce principe passe par la réhabilitation et l'extension du bâtiment principal et la démolition de plusieurs constructions. Une réponse est également apportée aux problèmes d'accessibilité grâce à une relecture mesurée du paysage qui intégrera des chemins d'accès praticables. Enfin, le bâtiment valorise la notion d'accueil et est conçu comme un « révélateur de paysage ». Il est en effet soumis à la loi Littoral et doit respecter les obligations du

classement « Grand Site » des Falaises d'Étretat. Ce projet offre de nouvelles perspectives en termes de fréquentation : 550 membres et 15 000 à 18 000 visiteurs/an, ainsi qu'un accroissement des initiations au golf.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune d'Étretat
- **Programme** : accueil, Proshop, bureaux, aménagement du restaurant, locaux techniques, vestiaires et locaux sociaux.
- **SDP** : 892 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : CBA Architecture
- **Calendrier** : travaux en cours et livraison 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- **Budget global** : 2,9 M€ HT



## Centre aquatique

### MENNEVAL (27)

La piscine de Bernay étant obsolète, les élus de l'Intercom de Bernay Terres de Normandie ont fait le choix de construire un nouvel équipement aqualudique en entrée de Ville de Bernay. L'architecte Nicolas Chabanne a été désigné lauréat du concours pour concevoir ce nouvel espace de loisirs qui accueillera un bassin sportif, un bassin nordique de 25 m, un espace de lagune de jeux, un pentagliss, un toboggan ainsi qu'un espace de bien-être.

Les études de conception sont en cours de réalisation.

#### Données chiffrées

- **Client** : Intercom de Bernay Terres de Normandie
- **Programme** : centre aquatique - Surface : 3 700 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Chabanne Architecte / Chabanne Ingenierie / Echologos
- **Calendrier** : livraison prévisionnelle début 2026
- **Budget global** : 18 M € HT

## Pôle culturel

### EVRECY (14)

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique culturelle, la communauté de communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon a initié un projet de pôle culturel situé sur la commune d'Evrecy. Elle a confié à la SHEMA une mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage visant à l'accompagner dans la conduite de l'opération. A l'issue d'une première phase de programmation, ayant permis de conforter la faisabilité de l'opération, le concours de maîtrise d'œuvre est en cours afin de retenir avant l'été 2023 un lauréat en charge de concevoir une salle de spectacle et une école de musique.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon
- **Programme** : pôle culturel avec école de musique et salle de spectacle
- **Surface** : 1500 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : concours d'architecture en cours
- **Calendrier** : livraison prévisionnelle en 2025
- **Budget global** : 5 M€ HT



### Pôle international de sports équestres du Haras national du Pin

#### LE PIN-AU-HARAS (61)

Situé dans la Région du Cheval par excellence et implanté au cœur d'un Département nourri d'une économie équestre incomparable, la Région Normandie et le Département de l'Orne se mobilisent pour inscrire le Haras national du Pin dans un grand projet et investir massivement dans le renouveau du site.

C'est dans ce contexte que le Haras national du Pin a confié à la SHEMA la conduite de l'opération d'aménagement du pôle international de sports équestres. L'ambition est de positionner le Haras comme un site sportif unique, s'imposant comme une référence à l'international.

Inscrit dans cette perspective et cette ambition, le Haras national du Pin a ainsi décidé d'investir pour la réfection complète et l'extension de la zone dite des « Grands-Champs », dédiée notamment à l'organisation des compétitions équestres – CSO, CSI, Dressage, Attelage – et de se doter de plusieurs carrières de compétition ou d'entraînement.

La livraison des équipements est prévue au printemps 2023 pour une ouverture pour la période de compétition de l'été 2023.

#### Données chiffrées

- **Client :** Haras national du Pin
- **Programme :** 305 box, 4 carrières dont 2 carrières 100 x 50 m mobilisant les techniques d'arrosage par subirrigation pour préserver la ressource en eau, bâtiment d'accueil pour les professionnels (staff, jury, compétiteurs) et pour le grand public, avec restaurant et locaux à louer, stationnement professionnels et public.
- **Maîtrise d'œuvre :** Jean Amoyal / Groupe Franc Architectures - BERIM - SB Tracks Design - Zenobia et Elgam Conseil.
- **Calendrier :** livraison 2023
- **Budget global :** 21,5 M€ HT

54

### Le Grand projet du Haras national du Pin

#### LE PIN-AU-HARAS (61)

Porté par la Région Normandie et le Département de l'Orne depuis 2020, le Grand projet du Haras national du Pin a vocation à transformer ce domaine majestueux en valorisant son patrimoine et son environnement, afin d'en faire un site d'exception tant pour le tourisme, l'économie, la formation que le sport.

C'est dans ce contexte de renouveau global que la SHEMA accompagne le Haras national du Pin dans la mise en œuvre des 4 axes de développement du grand projet en vertu d'un accord-cadre de mandats d'étude et de réalisation attribué en juin 2022 et dont les premiers marchés subséquents ont été notifiés au dernier trimestre 2022.

Ainsi en plus de la réalisation des opérations immobilières et d'aménagement liées au développement de la vocation sportive du site et du pôle formation, la SHEMA

accompagne également le Haras national du Pin pour la création d'une offre touristique complète : hôtellerie haut de gamme, hébergements nature, offre culturelle patrimoniale et de loisirs, etc. L'objectif est de faire du domaine une destination de type resort et répondant aux aspirations contemporaines de slow tourisme.

Enfin, dans la continuité de l'étude de positionnement touristique, la SHEMA accompagne le haras dans le sourcing d'opérateurs privés et le montage contractuel.

#### Données chiffrées

- **Client :** Haras national du Pin
- **Programme :** mise en œuvre du grand projet : réalisation du pôle international de sports équestres, réhabilitation du patrimoine, aménagement du site, réalisation de locaux de formation, développement d'une offre d'hébergement, de restauration, d'activités de bien-être et nature, d'activités équestres, d'activités culturelles et patrimoniales
- **Calendrier :** lancements successifs des sous-opérations du Grand projet depuis 2019

## Conservatoire à Rayonnement Départemental

### ÉVREUX (27)

Afin de maintenir le Label de Conservatoire à Rayonnement Départemental, il a été décidé par Évreux Portes de Normandie de transférer les activités d'enseignement de musique et de danse et de créer une salle de diffusion culturelle du Conservatoire d'Évreux dans les locaux de l'ancien collège de Notre-Dame.

Cette opération de réhabilitation extension consiste également à redonner vie à un bâtiment issu du patrimoine de reconstruction, dans le quartier de la gare d'Évreux.



#### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Evreux Normandie Aménagement
- **Programme** : réhabilitation / extension
- **Surface** : 2 560 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Ateliers AJC
- **Calendrier** : études en cours
- **Budget global** : 18,5 M€ HT

# ENSEIGNEMENT FORMATION - APPRENTISSAGE



## IFSI-IFAS-IFAP avec parking en ouvrage

### ÉVREUX (27)

L'évolution de l'enseignement et des effectifs ainsi que la vétusté du site actuel rendent nécessaires la création d'un nouvel Institut de Formations paramédicales de Soins Infirmiers, d'Aides-Soignants et d'Auxiliaires de Puériculture.

Le transfert de ce campus en centre-ville d'Évreux permet de renforcer l'attractivité du cœur d'agglomération. La réalisation d'un parking en ouvrage est également prévu, répondant aux besoins de l'Institut et de la Ville d'Évreux situé à proximité. Ces deux équipements

sont intégrés dans un même volume architectural. Le lancement des travaux est prévu à l'été 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Evreux Normandie Aménagement
- **Programme** : Institut de formations paramédicales (IFSI-IFAS-IFAP), parking en ouvrage de 329 places, local d'activités
- **Surface** : IFSI 4 963 m<sup>2</sup> SDP + 7 926 m<sup>2</sup> surface dédiée au stationnement + local d'activités 823 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : VIB architecte, ARTELIA BET TCE, ITE économiste de la construction
- **Calendrier** : travaux été 2023
- **Budget global** : 23 M€ HT

# Création d'un pôle de formations cité Pontavice - Haras national du Pin

## LE PIN-DU-HARAS (61)

Le développement du pôle de formation s'inscrit dans la continuité des activités exercées par l'IFCE sur le site du Haras national du Pin et dans le même environnement spatial, afin de développer des synergies entre les nouvelles offres de formations et celles présentes sur le site.

La nécessité de sa création a été mise en exergue par la volonté de différents acteurs de développer de nouvelles formations au Haras national du Pin dans le cadre du grand projet, notamment : la création d'un centre de formation national aux risques équins porté par le SDIS 61 et le développement de formations liées aux sciences et management de la filière équine portées par l'EMN.

Le projet retenu vise à restructurer les 7 maisons du lieu-dit « Pontavice » situées au Pin-au-Haras en équipe-

ment de formation et en hébergement dédié. Le démarrage des travaux a lieu en avril 2023 pour une livraison en juin 2024.

### Données chiffrées

- **Client** : Haras national du Pin
- **Programme** : réhabilitation lourde de 7 bâtiments d'habitation, pour la création de 37 locaux d'hébergement, 10 salles de formation, 2 salles de séminaires et des bureaux
- **Surface** : 1 981m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : LNB Architecture, Craquelin, Ida, Delta Fluides, Acoustibel, Coefficient, Al X Ingenierie
- **Calendrier** : livraison juin 2024
- **Budget global** : 8,7 M€ HT



## Pôle de recherches et formations Polyvia formation / IPC

### DAMIGNY (61)

Polyvia Formation est un organisme de formation dans la filière de la Plasturgie et des composites. Il dispose d'un site de formation et de recherche sur le pôle universitaire d'Alençon à Damigny, qui héberge notamment IPC, Centre Technique Industriel dont l'expertise est dédiée à l'innovation plastique et composite. Afin de répondre aux besoins complémentaires d'IPC, Polyvia Formation a confié à la SHEMA une opération d'extension dans l'objectif de créer un Pôle de recherche et de formation.

Le projet est composé d'un bâtiment industriel comprenant des bureaux et un atelier. La livraison prévisionnelle est programmée en septembre 2023.

### Données chiffrées

- **Client** : Polyvia Formation
- **Programme** : bâtiment comprenant un atelier de 800 m<sup>2</sup> et des bureaux.
- **Surface** : 1 473 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier JSA, Sigma Ingénierie, BET Boulard 14, BET Bader
- **Calendrier** : livraison 2023
- **Budget global** : 3 M€ HT



## IFSI - IFAS de Fécamp dans l'ancien hôpital Henri Dunant

### FÉCAMP (76)

C'est dans le contexte de réponse au double enjeu de sauvegarde du patrimoine ancien du site Henri Dunant (XIX<sup>e</sup> siècle) et de relocalisation de l'IFSI-IFAS dans des

locaux adaptés, que cette opération a été décidée conjointement par la Région Normandie et la Ville de Fécamp. L'opération a consisté à reprendre tous les désordres structurels intérieurs et extérieurs des bâtiments existants en remplaçant les rajouts récents de la fin du XX<sup>e</sup> siècle par une architecture contemporaine et délicate, respectueuse du bâti ancien. Le tout s'est accompagné d'une recomposition astucieuse les locaux, de manière à les rendre parfaitement aptes au fonctionnement d'un IFSI-IFAS, avec toutes les fonctionnalités les plus en pointes de ce type d'enseignement. L'opération a été livrée en février 2021

#### Données chiffrées

- **Client** : Ville de Fécamp
- **Programme** : restructuration du bâtiment pavillon des Hommes et des femmes de l'ex-Hôpital Henri Dunant à Fécamp en Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et d'Aides-Soignants (IFSA)
- **Surface** : 2780 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : MVT Architectes / LNB Architecture / Reber,
- **Calendrier** : livraison 2021
- **Budget global** : 8,1 M€ HT

## IFSI – IFAS Cherbourg

### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

La SHEMA accompagne la Région dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du nouvel Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et un Institut de Formation Aide-Soignant (IFAS) à Cherbourg-en-Cotentin

Le projet vise à apporter une réponse aux nouveaux enjeux pédagogiques en construisant un bâtiment fonctionnel et répondant aux besoins actuels et futurs de l'IFSI/IFAS, pour ainsi offrir aux étudiants des espaces d'enseignements confortables, conviviaux, évolutifs et flexibles.

Le bâtiment a été conçu en prenant en compte la trame paysagère existante et le souhait de promouvoir un lieu d'enseignement chaleureux, qualitatif et simple dans son fonctionnement.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable en respectant le niveau E3C1 du référentiel E+C- du Ministère de la transition écologique. Il présente un bilan carbone vertueux grâce à l'utilisation importante du bois dans la structure du bâtiment, dans le bardage (bois brûlé), et dans les éléments de mobilier. La région Normandie promeut les filières locales et notamment le bois issu des forêts normandes. Aussi, elle a fait le choix d'utiliser le hêtre normand pour la fabrication des éléments structurels tels que les poteaux et poutres.

Le bâtiment permettra d'accueillir 340 étudiants. Le chantier débute en février 2023 pour une livraison fin d'année 2024.



#### Données chiffrées

- **Client** : Région Normandie
- **Programme** : espace administration, CDI, 2 amphithéâtres, salles de cours magistraux et d'enseignements pratiques avec simulation d'environnement hospitalier, espaces extérieurs.
- **Surface** : 3 282 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Archi5 prod / EGIS BE TCE / Acoustb / Atelier 59
- **Calendrier** : travaux février 2023, livraison fin d'année 2024.
- **Budget global** : 13 M€ HT

# Restructuration de deux écoles à Cherbourg-en-Cotentin



## Restructuration du groupe scolaire Robert Doisneau

### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin dispose d'un patrimoine varié, dont 41 écoles qui nécessitent d'être reconfigurées et modernisées. Un scénario de travaux s'est révélé être prioritaire : la reconfiguration lourde des écoles Veil et Doisneau.

Le plan de prévention des risques naturels impose à la Ville de réduire la vulnérabilité de ces écoles pour mars 2025. Elle a ainsi engagé la restructuration lourde du groupe scolaire Robert Doisneau à Cherbourg et en a confié la réalisation à la SHEMA. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue au terme du concours.

#### Données chiffrées

- **Client** : Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- **Programme** : réhabilitation de 3 bâtiments d'une surface de 750 m<sup>2</sup>, démolition de 2 bâtiments de 2000 m<sup>2</sup>, construction d'un bâtiment neuf de 1080 m<sup>2</sup>, réaménagement des cours et voieries
- **Surface** : 1980 m<sup>2</sup> (réhabilitation et construction neuve)
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier 56S, Faar Paysage, CdIp, Acoustibel, Betom, Cap Terre
- **Calendrier** : travaux programmés du 1<sup>er</sup> semestre 2024 au 1<sup>er</sup> semestre 2026
- **Budget global** : 5,8 M€ HT

## Restructuration du groupe scolaire Simone Veil

### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

La Ville de Cherbourg a confié à la SHEMA de la restructuration de groupement scolaire Simone Veil dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage.

Le site représente 4 800 m<sup>2</sup> de surface utile composé de bâtiments d'époque et de fonction différentes.

Il doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde pour faire face au risque de submersion marine, aux enjeux énergétiques et à l'évolution de la pratique de l'enseignement.

Le site réaménagé comprendra une partie scolaire d'environ 2 500 m<sup>2</sup> comprenant 3 classes en maternelle,

6 classes en élémentaire et une restauration scolaire, des locaux associatifs et des équipements sportifs. Un dialogue compétitif de maîtrise d'œuvre a permis de sélectionner 3 candidatures en cours d'analyse. Le candidat qui sera retenu à la rentrée 2023 devra répondre par son projet aux enjeux éducatifs, fonctionnels et organisationnels de l'école de demain.

#### Données chiffrées

- **Client** : Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- **Programme** : restructuration du groupe scolaire, des équipements sportifs et des locaux associatifs
- **Surface** : 4 800 m<sup>2</sup> de surface utile
- **Calendrier** : désignation de l'équipe de maîtrise au 3<sup>e</sup> trimestre 2023
- **Budget global** : 8 M€ HT

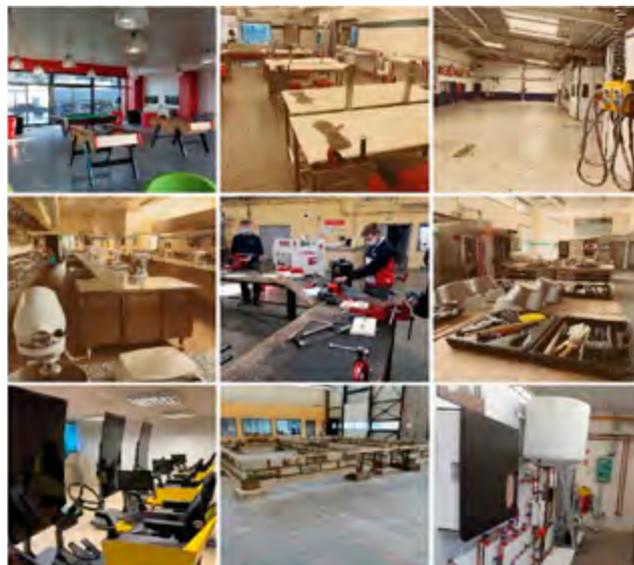
## Campus de l'apprentissage

### ALENÇON (61)

Le projet de « Campus de l'apprentissage » vise à offrir un nouvel outil partagé, adapté aux nouveaux besoins et attractifs pour les apprentis, à plusieurs CFA déjà présents sur la Communauté urbaine d'Alençon, principalement sur la commune de Saint-Paterne-Le-Chevain. La restructuration lourde du site actuel des CFA Etpn et Bâtiment, ainsi que de l'Aden Formations (qui a un projet de relocalisation), sur une emprise totale d'environ 21ha, doit permettre l'accueil du CFA 3IFA sur le même site, afin d'optimiser les installations aux besoins de ces trois CFA et d'offrir des infrastructures capables de répondre aux enjeux d'attractivité des CFA.

#### Données chiffrées

- **Client** : Co-maîtrise d'ouvrage 3IFA, Bâtiment CFA Normandie et Etpn
- **Programme** : création d'un campus par l'intervention sur les existants (5 600 m<sup>2</sup>) et la construction en neuf (5 600 m<sup>2</sup>) à destination de 1750 apprentis



- **Surface** : 11 200 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD Billard Durand Associés – Atlancad - B Ingénierie - Sigma Ingénierie - Bet Boulard - Bet Bader – Mosaic – Acoustibel - Assi
- **Calendrier** : livraison rentrée 2026
- **Budget global** : 18 M€ HT



## Réhabilitation du collège Molière

### L'AIGLE (61)

Dans le cadre du déploiement de son plan collège, le Département de l'Orne a confié à la SHEMA la conduite de la réhabilitation du collège Molière de L'Aigle. Ce projet répond à des objectifs généraux de renouvellement et de modernisation du patrimoine du département, d'optimisation du fonctionnement des établissements et d'économies d'énergie.

Il consiste, en site occupé, à réhabiliter et réaménager les locaux d'enseignement et administratifs du collège (8 bâtiments), à procéder à la démolition de plusieurs bâtiments et à la reconstruction d'extensions/superpositions, à réaménager la cour de récréation et un espace d'attente.

L'originalité du projet réside notamment dans la mise en œuvre de murs en ossature bois.

L'opération est contrainte par le maintien de l'exploitation de l'établissement (accueil de 652 élèves, agents et professeurs), les travaux sont donc organisés par phases successives avec l'installation de modulaires provisoires pour compenser les surfaces de salles de classe en travaux.

#### Données chiffrées

- **Client** : Conseil Départemental de l'Orne
- **Programme** : réhabilitation lourde, démolition partielle, construction neuve, rénovation thermique
- **Surface** : 7 794 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Groupement : Anne Carcelen / AIA Ingénierie / Avel Acoustique / BMF
- **Calendrier** : démarrage travaux en juin 2022, livraison phase 1 automne 2023, livraison phase 2 été 2024, livraison phase 3 été 2025, fin d'opération en juillet 2026.
- **Budget global** : 18 M€ HT



## Réhabilitation du collège Jean Monnet

### FLERS (61)

S'inscrivant dans le cadre du plan collège, ce projet répond à des objectifs généraux de renouvellement et de modernisation du patrimoine du département, d'optimisation du fonctionnement des établissements et d'économies d'énergie.

Le projet consiste, en site occupé, à réhabiliter et réaménager les locaux d'enseignement et administratifs d'un collège (3 bâtiments), à procéder à la démolition de 2 bâtiments et la reconstruction d'un nouvel immeuble et d'extensions, à réaménager la cour de récréation, et à reconfigurer l'entrée rue de Domfront.

En fin d'opération, grâce à l'homogénéité des façades, il n'existera plus qu'un seul bâtiment avec la cour des élèves en son centre.

L'opération est contrainte par le maintien de l'exploitation de l'établissement (accueil de 560 élèves, agents et professeurs), les travaux sont donc organisés par phases successives avec l'installation de modulaires

provisoires pour compenser les surfaces de salles de classe en travaux.

La livraison de la première tranche de travaux est prévue en août 2023.

### Données chiffrées

- **Client** : Conseil Départemental de l'Orne
- **Programme** : réhabilitation lourde, démolition partielle, construction neuve, rénovation thermique
- **Surface** : 9 123 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Cobalt Architecte / Bader / B14 / Mosaic / Acoustibel / Sigma / Ecola
- **Calendrier** : livraison de la phase 1 en août 2023, livraison phase 2 en février 2025, livraison phase 3 en février 2026, fin d'opération avec les aménagements extérieurs en juillet 2026.
- **Budget global** : 17 M€ HT

60

## Groupe scolaire et centre de loisirs

### SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE (27)

Saint-André-de-l'Eure a initié ce projet visant à regrouper ses deux écoles élémentaires sur le site de l'école du Château et du centre de loisirs communal, afin de rationaliser et sécuriser les déplacements des enfants et de mutualiser les espaces entre le temps scolaire et le temps de loisirs.

Une extension permettra d'accueillir les nouvelles classes et de nouveaux espaces fonctionnels pour le centre de loisirs. La rénovation énergétique des bâtiments existants est par ailleurs prévue ainsi qu'un travail sur les espaces extérieurs : gestion du stationnement et des déplacements dans une réflexion paysagère globale permettront d'apporter une cohérence d'ensemble à ce site de centre-ville. Le concours de maîtrise d'œuvre est prévu en 2023.



### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Saint-André-de-l'Eure / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : école élémentaire de 16 classes, centre de loisirs d'une capacité de 120 enfants, aménagements extérieurs (stationnement, desserte interne, paysage)
- **Surface** : 2 500 m<sup>2</sup> SDP dont 850 m<sup>2</sup> d'extension
- **Calendrier** : concours de maîtrise d'œuvre 2023
- **Budget global** : 7 M€ HT

## Pôle d'excellence soudure (HEFAIS)

### CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

La SHEMA, mandatée par la communauté d'agglomération du Cotentin, réalise pour son compte le Pôle d'Excellence soudure sur la Commune de Cherbourg. Ce bâtiment, dont le preneur sera l'association HEFAIS (Orano, EDF, Naval Group et CMN), doit permettre la formation et la montée en compétences d'environ 50 personnes chaque année afin de pallier au manque de main d'œuvre qualifiée dans ce domaine.

Le bâtiment de 3 384 m<sup>2</sup> comprend deux nefs (2 200 m<sup>2</sup>) pour la pratique des étudiants ainsi que des bureaux et salles de formation. Le démarrage du chantier a eu lieu à l'automne 2022 et la livraison est prévue pour le mois d'avril 2024.



#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté d'agglomération du Cotentin
- **Programme** : centre de formation pour les soudeurs comprenant une partie bureaux et 2 nefs.
- **Surface** : 3 384 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 architecture
- **Calendrier** : lancement travaux octobre 2022  
livraison : avril 2024
- **Budget global** : 6,4 M€ HT

# MÉDICO-SOCIAL



## Pôles de santé de Pré-Bocage Intercom

### VAL D'ARRY ET VILLERS-BOCAGE (14)

Pré-Bocage Intercom a retenu la SHEMA comme Assistant à Maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner dans la réalisation de 2 pôles de santé pour maintenir une offre de service de santé à sa population. Le pôle de santé libéral et ambulatoire (PSLA) de Val d'Arry, ouvert en été 2021, regroupe une quinzaine de professionnels de santé. Le PSLA de Villers-Bocage a ouvert en été 2022 avec une trentaine de professionnels de santé.

#### Données chiffrées

- **Client** : Pré-Bocage Intercom
- **Programme** : conception et réalisation de 2 pôles de santé
- **Val D'Arry** :
  - surface : 524 m<sup>2</sup> SDP
  - maîtrise d'œuvre : Empreinte Architectes / B-ingénierie, BET Boulard 14 / BET Bader / Acoustibel / Ingé Infra.
  - calendrier : livré en juillet 2021
- **Villers-Bocage** :
  - surface : 1304 m<sup>2</sup>
  - maîtrise d'œuvre : DHD Billard-Durand / AFCE / cabinet Héleine / Réso / Acoustibel.
  - calendrier : livré en mai 2022
- **Budget global commun** : 3,6 M€ HT



### Pôle de santé du Bon-Sauveur

#### SAINT-LÔ (50)

Afin de renforcer l'accessibilité de la population aux soins et d'assurer une meilleure prise en charge coordonnée des patients, la SCI BSMI constituée de la Fondation du Bon-Sauveur de la Manche et de la Fondation de la Miséricorde de Caen, porte le projet de construction d'un pôle de santé Pluridisciplinaire Rue Baltimore à Saint-Lô.

Cette opération vise à regrouper le CMP Daumezon et le CMA Normandie sur un même site et accueillir de nouveaux professionnels de santé libéraux. Une quarantaine de professionnels seront ainsi regroupés au sein de ce nouveau pôle de 1 745 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a intégré

des objectifs de performances thermiques et énergétiques élevées (PAC, mode constructif P2P, panneaux solaires...).

La livraison du projet est prévue fin 2023 pour une ouverture effective le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : SCI BSMI (Bon-Sauveur de Saint-Lô et Miséricorde de Caen)
- **Programme** : pôle de santé, divisé en 2 ailes distinctes, médecine libérale et soins psychiatriques, sur 2 niveaux.
- **Surface** : 1745 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : EXO Architecte / NIU Ingénierie et construction / AFCE / Projet Elec / DB Therm
- **Calendrier** : livraison décembre 2023
- **Budget global** : 5,2 M€ HT

### Maison de santé et Centre Médico-Social

#### VERNEUIL-SUR-AVRE-ET-D'ITON (27)

Les professionnels de santé du bassin de vie de Verneuil-sur-Avre-et-d'Iton, regroupés en associations et inquiets de l'évolution de la démographie médicale, ont souhaité se mobiliser autour d'un projet de Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire.

L'équipement, porté par l'Intercommunalité Normandie Sud Eure, intégrera une Maison de santé (MDS) de type « PSLA », propriété de l'INSE27, qui regroupera une trentaine de cabinets médicaux loués à des professionnels de santé ainsi qu'un Centre médico-social (CMS) du Département.

Les deux entités sont regroupées au sein d'un même bâtiment : le Centre Médico-Social occupe une partie du rez-de-chaussée et la Maison de santé occupe l'autre partie du rez-de-chaussée et l'ensemble du R+1. Leur fonctionnement est néanmoins distinct (entrées séparées, branchements séparés, ...). Les espaces extérieurs (notamment zones de stationnement) sont partagés.



La SHEMA a accompagné la collectivité depuis l'étude de faisabilité et de programmation jusqu'à la conduite des travaux dans le cadre d'un mandat. L'ouverture au public est programmée à l'automne 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : Intercommunalité Normandie Sud Eure (INSE27)
- **Programme** : Maison de Santé et Centre Médico-Social
- **Surface** : 1947 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Oglo / E2 / Ecallard Économiste / MKE ingénierie / Maya Construction Durable / Groupe Gamba / Atelier Vert Latitude / Orling / Axce Sécurité
- **Calendrier** : livraison automne 2023
- **Budget global** : 5,2 M€ HT



## Pôle de santé

### ALENÇON (61)

Situé au cœur du parc de la Providence dans le centre-ville historique d'Alençon, le Pôle de santé dénommé Simone IFF s'étend sur une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup> répartis sur trois bâtiments dont deux réhabilités (ancienne maison du Général Bonet et ses dépendances) et un bâtiment neuf à l'architecture contemporaine. L'ensemble est relié par une passerelle vitrée. La mise au point du projet a fait l'objet d'une collaboration étroite avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Après désamiantage, les travaux ont débuté courant 2021 en vue d'accueillir une vingtaine de praticiens et notamment des médecins généralistes et autres spécia-

listes (association Pierre NOAL), une antenne du Centre Hospitalier intercommunal (CHICAM), la communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS). Ce bâtiment permet de regrouper un panel de spécialistes qui conforte l'offre de soin sur le territoire.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté Urbaine d'Alençon / SPL d'Alençon
- **Programme** : réhabilitation de 2 bâtiments existants et construction d'une extension
- **Surface** : 1 100 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Antonin ZIEGLER / B Ingénierie / B14 / Bader
- **Calendrier** : livraison 3<sup>e</sup> trimestre 2023
- **Budget global** : 4 M€ HT

## Pôle de santé

### CAUMONT-SUR-AURE (14)

Développé par Pré-Bocage Intercom avec l'équipe des professionnels de santé et la commune, le pôle de santé de Caumont-sur-Aure vise à renforcer l'offre de soins sur le territoire et offrir un cadre d'exercice de la médecine attractif.

Le pôle de santé libéral et ambulatoire compte 12 cabinets : médecine générale, ostéopathie, cabinets infirmiers, kinésithérapie et 2 cabinets polyvalents. Il pourra accueillir une vingtaine de professionnels de santé.

La construction du bâtiment s'est inscrit également dans la stratégie territoriale de la communauté de communes, en faveur de la transition énergétique du territoire (Plan climat air énergie territorial). Il dispose notamment d'une toiture composée de panneaux photovoltaïques, réalisée en partenariat avec le Sdec Energie (Syndicat départemental des énergies).



#### Données chiffrées

- **Client** : Pré-Bocage Intercom
- **Programme** : 12 cabinets
- **Surface** : 500 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : JVA et ASSOCIES / ICEGEM
- **Calendrier** : livraison 2022
- **Budget global** : 1,6 M € HT

### Pôle de santé

#### CREULLY-SUR-SEULLES (14)

Afin de lutter contre la fragilisation des soins de premier recours sur son territoire et plus particulièrement sur le secteur de Creully-sur-Seulles, situé en zone d'intervention prioritaire, la Communauté de communes Seulles Terre et Mer, la Commune et les professionnels de santé ont initié la création d'un pôle de santé libéral et ambulatoire visant à renouveler, renforcer et conforter l'offre de soins

Le projet de pôle santé s'inscrit dans le cadre de la requalification du cœur de bourg et a consisté à construire sur une friche urbaine un nouveau bâtiment d'environ 1 200 m<sup>2</sup>. Le pôle est composé de 18 cabinets de médecine générale, infirmiers, de massage-kinésithérapie, d'ostéopathie, d'orthophonie, de chirurgie dentaire, de pédicure podologie et 2 cabinets mutualisés. Il accueille aujourd'hui 28 praticiens.



#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de Communes Seulles Terre et Mer
- **Surface** : 1 200 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Architecture Dimension Nouvelle / Bet Bader / Bet Boulard / Apic
- **Calendrier** : livraison 2023
- **Budget global** : 2,9 M€ HT

64



### Pôle de santé

#### ÉVREUX (27)

Afin de renforcer l'accessibilité de la population aux soins et d'assurer une meilleure prise en charge coordonnée des patients, les professionnels de santé de la SISA Évreux Sud ont souhaité intégrer un immeuble fonctionnel et pérenne adapté à la pratique de la

médecine, disposant d'espaces communs (accueil, salle de réunions, salle de pause, kitchenette,...), Cette opération vise à regrouper sur le Parc Long Buisson 3 (labellisé RSE) les praticiens du quartier de la madeleine et accueillir de nouveaux professionnels de santé libéraux. Une trentaine de professionnels seront ainsi regroupés au sein de ce nouveau pôle de 1 275 m<sup>2</sup>. Le bâtiment intègre des objectifs de performances thermiques et énergétiques élevées (PAC réversible, RT2012-20%, ...). Il sera raccordé au réseau de chaleur de la ville (70% d'ENR).

Initié en juillet 2021, la livraison du projet est prévue l'été 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Evreux Normandie Aménagement
- **Programme** : pôle de santé de 30 professionnels, médecine libérale, kiné, cardiologie, gastroentérologie, infirmière, psychomotricien, podologie
- **Surface** : 1275 m<sup>2</sup> organisé sur 2 niveaux
- **Maîtrise d'œuvre** : OGLO Architecte / BETOM Ingénierie
- **Calendrier** : livraison été 2023
- **Budget global** : 3,2 M€ HT

## Pôle de santé

### CÉRENCES (50)

La commune de Cérences, située au sud du département de la Manche, fait face à un vieillissement démographique et à des besoins importants en termes de soins. Aussi, pour renforcer et consolider l'offre de soins sur le territoire, la municipalité et les professionnels de santé se sont mobilisés pour promouvoir une structure pluri-professionnelles autour d'un projet de santé commun. Le pôle de santé permettra de mutualiser les ressources entre les professionnels, d'améliorer la prise en charge des patients et de renforcer l'attractivité du territoire.

Le bâtiment s'étend sur un rez-de-chaussée d'environ 596 m<sup>2</sup> et accueille 9 cabinets, dont certains sont partagés. L'architecture a été pensée pour concevoir un bâtiment qui s'insère dans le paysage urbain existant et qui soit un vecteur de modernité et d'attractivité pour la commune de Cérences.

Le bâtiment se structure en cinq pavillons, dont trois principaux qui s'articulent autour d'un patio. Le principe constructif en pavillon permet d'anticiper et offrir la possibilité de construire une extension en créant un pavillon supplémentaire au sud-ouest du bâtiment. Par ailleurs, les abords ont été travaillés pour offrir aux usagers deux parkings (un réservé aux professionnels de



santé et l'autre pour les patients), des liaisons douces et des espaces publics agréables à vivre.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Cérences
- **Programme** : 9 cabinets médicaux (médecins, infirmiers, dentiste, psychologue, kinésithérapeute, etc.), une salle de réunion/salle de pause, sanitaires et locaux techniques
- **Surface** : 596 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Arceno/ ATH Ingénierie / IPE Ingénierie / DB Therm
- **Calendrier** : livraison 2022
- **Budget global** : 1,6 M€ HT



## Siège du CCAS

### YVETOT (76)

Le siège du Centre communal d'action sociale (CCAS) d'Yvetot actuel est vieillissant et peu adapté aux usages des services. C'est dans ce contexte que le CCAS a initié un projet de construction d'un nouveau siège à Yvetot.

Le CCAS souhaite créer un bâtiment « repère » et innovant permettant de faciliter l'accès aux services publics, d'améliorer la qualité du cadre de vie au travail et l'accueil de professionnels hors site. Le bâtiment sera pensé pour permettre un fonctionnement optimal et préserver l'évolutivité du site.

Les études seront menées sur la deuxième moitié de 2023 et 2024 pour un démarrage travaux après l'été 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : CCAS Yvetot
- **Programme** : siège social permettant l'accueil du pôle direction, du pôle social, du pôle seniors et des services techniques
- **Surface** : 2 065 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Bettinger Desplanques
- **Calendrier** : études en cours / travaux 2024-2025
- **Budget global** : 6,4 M€ HT

### Crèche Léa et Léo

#### LE HAVRE (76)

La Ville du Havre a lancé un appel à projets pour la mise en place d'une délégation de service public portant sur la réalisation et l'exploitation d'une crèche de 44 berceaux, avec un projet pédagogique et d'insertion associé, dans le cadre de la reconversion des anciennes écuries du Parc Grosos.

La proposition portée par la société Léa & Léo accompagnée de la SHEMA pour le volet promotion immobilière a été retenue par la Ville.

Le parti architectural de requalification des écuries a permis de mettre en valeur ce patrimoine du XIX en briques et silex, et de réaliser une extension en bois voulant rappeler un nid ou une cabane dans un arbre.

Les aménagements intérieurs font aussi largement appel au bois créant une ambiance douce et accueillante. Les espaces extérieurs comprennent un parcours sensoriel, inscrit dans un jardin riche d'évènements (potagers, arbres fruitiers, mais aussi toboggan, cuisine pédagogique, etc.).

La crèche accueille des enfants depuis début septembre 2022 et a été labélisée Écolo-Crèche.



#### Données chiffrées

- **Client** : Léa et Léo
- **Programme** : crèche de 44 berceaux
- **Surface** : 560 m<sup>2</sup> SDP dont 230 m<sup>2</sup> réhabilités
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Bettinger Desplanques
- **Calendrier** : livraison 2022
- **Budget global** : 2,1 M€ HT

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### Ateliers mixtes

#### SAINT-LÔ AGGLO (50)

Dans le but de répondre à la demande d'entreprises en développement notamment dans le secteur agroalimentaire, Saint-Lô Agglo a mandaté la SHEMA pour la réalisation d'ateliers mixtes, destinés à être loués à de jeunes entreprises.

Ce mandat de maîtrise d'ouvrage fait suite aux études menées par la SHEMA et sa filiale LDA qui ont conforté l'opportunité pour l'agglomération de se doter de d'un tel outil.

Le bâtiment projeté est composé de trois ateliers agroalimentaires et deux ateliers polyvalents, ainsi que de

locaux sociaux communs. Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture du bâtiment qui, en termes de performance environnementale, atteint le niveau E4C1.

La livraison des ateliers est prévue en octobre 2023.

#### Données chiffrées

- **Client** : Saint-Lô Agglo
- **Programme** : bâtiment à destination d'ateliers mixtes dont 3 ateliers agroalimentaires
- **Surface** : 1 296 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD Billard-Durand, NIU Ingénierie, Reso, AFCE, Creahome
- **Calendrier** : livraison prévue en octobre 2023
- **Budget global** : 3,1 M€ HT



## Recyclerie

### RÉGION DE L'AIGLE (61)

La recyclerie est portée par le Smirtom de la région de L'Aigle qui en a confié l'exploitation à l'Association Aide Emploi Services (AAES) œuvrant dans le secteur de la réinsertion sociale.

Les recycleries, également appelées ressourceries, collectent des biens ou équipements encore en état de fonctionnement mais dont les propriétaires souhaitent se séparer, les remettent en état pour les revendre d'occasion, ou en récupèrent les matériaux pour l'industrie du recyclage.

En plus de leur mission de réemploi, elles assurent des missions de sensibilisation et d'information sur la réduction et la gestion des déchets pour les écoles et les habitants.

Le projet de construction intègre une démarche de performance environnementale : charpente en bois et 1 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques recouvrent la toiture (partenariat avec Territoire Energie 61).

Le bâtiment offre un espace de 800 m<sup>2</sup> de magasin qui est approvisionné par les objets et les biens qui sont d'abord remis en état dans l'espace de stockage et d'atelier du bâtiment.



Le financement du bâtiment de la Recyclerie a été porté principalement par le Smirtom de la Région de L'Aigle, avec un soutien de l'État (Ademe, France Relance, DSIL) et de la Région Normandie.

L'objectif à 5 ans de la Recyclerie, est de réceptionner 500 tonnes de produits par an.

#### Données chiffrées

- **Client** : Smirtom de la Région de L'Aigle
- **Programme** : recyclerie avec un espace de stockage d'environ 1000 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> de magasin
- **Surface** : 1 840 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Yvon Assoumou / B-Ingénierie / Bet Boulard 14 / Bet Bader
- **Calendrier** : livraison janvier 2023
- **Budget global** : 2,9 M€ HT

## SERVICES PUBLICS

### Isolation thermique et rénovation de l'espace Malraux

#### HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)

Le bâtiment inauguré en 1986 et précédemment occupé par le lycée Rabelais (hôtellerie - restauration) a été désaffecté en 2014. Plusieurs phases de réhabilitations ont été mises en œuvre pour redonner vie à cet ouvrage. De 2015 à 2018, des travaux de rénovation intérieurs ont permis d'installer de nouveaux occupants (CNAM, AFPA, Conservatoire de musique, Pôle Régional d'Économie Sociale et Solidaire).

La dernière étape de la reconversion des 6 700 m<sup>2</sup> de l'ancien Lycée Rabelais a consisté à rénover l'intégralité des façades. Ces travaux ont permis de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur pour optimiser les coûts énergétiques du bâtiment, et créer une nouvelle enveloppe extérieure afin de donner une identité esthétique forte à ce bâtiment, véritable marqueur de l'entrée de ville par l'échangeur des portes de la mer.

Le chantier s'est déroulé en site occupé et a bénéficié de clause d'insertion pour un total de 1 700 heures en lien avec CALMEC. La livraison a eu lieu en décembre 2022.



#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Hérouville Saint-Clair
- **Programme** : rénovation intégrale des façades du bâtiment (isolation thermique et esthétique)
- **Surface** : 6 700 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD architecte
- **Calendrier** : livraison décembre 2022
- **Budget globale rénovation des façades** : 2 M€ HT

### Maison citoyenne

#### CAUMONT-SUR-AURE (14)

Dans le cadre d'un mandat de réalisation, la SHEMA conduit pour la Commune de Caumont-sur-Aure l'opération de transformation d'un bâtiment patrimonial en maison citoyenne regroupant une offre sociale, éducative et culturelle.

Sur plus de 800 m<sup>2</sup>, une programmation plurielle a été imaginée.

L'équipement dénommé Maison Citoyenne, sera composé d'un Espace France Services comprenant le point Info 14, un espace public numérique, le relais petite enfance, une garderie, une offre sociale et éducative regroupant le LAEP (lieu d'accueil enfants/parents), le local jeunes, un espace de vie sociale et une offre culturelle organisée autour d'une médiathèque et d'un espace Micro-Folie.



#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Caumont-sur-Aure
- **Programme** : Maison France Services, équipement socio-culturel
- **Surface** : 823 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Eve Richard Thinon / Bet Lenesley
- **Calendrier** : livraison 2023
- **Budget global** : 2,4 M€ HT

## CADRE DE VIE

68



### Aménagement du parc urbain du château des Ducs

#### ALENÇON (61)

La Ville d'Alençon a confié à sa SPL la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du parc urbain du château des Ducs visant le développement d'un espace récréatif de découverte historique et patrimoniale.

Le montage retenu mobilise les fonds friches pour les travaux de démolition et de curage du château et de ses cours, dans le but d'un aménagement des cours en Parc urbain d'une part, et d'une sauvegarde des bâtiments patrimoniaux du château d'autre part.

La SHEMA dans le cadre de sa mission de conduite opérationnelle auprès de la SPL d'Alençon réalise ces

deux opérations d'aménagement du parc et de rénovation du château.

Le parc urbain moderne et ludique réalisé dans les cours du château a été baptisé parc Simone Veil et a été désigné lauréat au Palmarès du paysage 2021 pour la qualité des aménagements et du paysage.

#### Données chiffrées

- **Client** : Ville d'Alençon / SPL Alençon
- **Programme** : aménagement parc urbain
- **Surface** : 2 400 m<sup>2</sup> de surfaces aménagées
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Strates en Strates / Noctiluca / Soderef Ingénierie / Stéphanie Buttier
- **Calendrier** : livraison du parc en 2020 / Travaux de curage du château en 2022
- **Budget global** : 1 M€ HT



## Réaménagement place du 6-juin

### LANGRUNE-SUR-MER (14)

La SHEMA en tant que mandataire d'un groupement composé de Pascal Lebarbenchon, programmiste, du cabinet Horwath spécialisé dans le tourisme, et d'INGE INFRA, bureau d'études VRD, agit en tant qu'assistant à maître d'ouvrage pour la commune de Langrune-sur-Mer, pour le réaménagement de la place du 6-juin et du front de mer.

L'ensemble de la place sera requalifié avec une importante végétalisation et la suppression des différences de niveaux grâce à un dispositif dunaire apportant une ambiance quasi sauvage à un espace pourtant central du village. Les rues adjacentes seront également reprises afin de permettre le passage de la vélomaritime et de pacifier l'ensemble des flux. Aussi, une grande halle ainsi que des cellules commerciales seront édifiées au centre de la place.

## Aménagement du centre-ville

### DONVILLE-LES-BAINS (50)

À l'issue d'un dialogue compétitif pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre, et après une large concertation des habitants et commerçants, l'aménagement du cœur de bourg de la commune de Donville-les-Bains redonne la part belle aux piétons, en offrant une rue pacifiée, une esplanade généreuse devant la mairie, et le prolongement du parc de la mairie remet en scène son patrimoine architectural. Il permet aux cyclistes de se garer pour aller faire leurs courses, aux commerces d'étendre leur devantures en faisant l'exploit de ne perdre aucune place de stationnement. La route de Coutances est recalibrée pour obliger les automobilistes à plus de civisme, le trottoir devant les commerces est élargi et les pieds de façades végétalisés. De nombreuses espèces d'arbres, d'arbustes et de fleurs viennent enrichir la biodiversité actuelle : une trentaine de nouveaux arbres, une cinquantaine d'arbrisseaux, près de 300 arbustes et 15 000 plantes vivaces. L'ensemble représente 170 espèces différentes.

Les espaces publics bénéficient d'un éclairage sur mesure dont les candélabres, dessinés spécifiquement pour le projet, respectent la faune sauvage en évitant d'éclairer le ciel.

L'aménagement fait aussi la part belle faite aux sols qui favorisent la biodiversité avec 1700 m<sup>2</sup> d'espaces plantés en plus et 8000 m<sup>2</sup> de sol poreux. Le béton poreux

Cet aménagement se veut exemplaire de par le caractère naturel donné à l'interface entre la côte et le village, et assure à Langrune une singularité dans son attractivité, en complémentarité du caractère minéral et urbain de la plupart des villages de la Côte de Nâcre.

Le début des travaux est prévu pour novembre 2023, dans le but d'ouvrir ce nouvel espace au public avant le 80<sup>e</sup> anniversaire du Débarquement.

### Données

- **Client** : Commune de Langrune-sur-Mer
- **Programme** : aménagement de la place du 6-juin et de ses abords, construction d'une halle et de cellules commerciales
- **Surface** : 12 239 m<sup>2</sup> de surfaces aménagées
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Iris Chervet / Pax Ingenierie / Atelier Herve Audibert
- **Calendrier** : livraison en mai 2024
- **Budget global** : 3,1 M€ HT



des sols piétons et les dalles alvéolaires enherbées des stationnements favorisent l'infiltration de l'eau dans les sols. C'est un enjeu crucial en ces temps de déficit des nappes phréatiques. Cet aménagement va recevoir la certification environnementale Effinature, gage de sa valeur écologique.

### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Donville-les-Bains
- **Programme** : aménagement des espaces publics de deux secteurs : le centre-ville et le Forum / réhabilitation de la salle des fêtes et de l'ancienne mairie.
- **Maîtrise d'œuvre des espaces publics** : Agence Laure Planchais / Safège - Suez / Atelier Coup d'Éclat / SOJA
- **Calendrier** : livraison des espaces publics mairie au printemps 2023, fin de l'ensemble des travaux pour 2025
- **Budget global** : 6,7 M€ HT

# MOBILITÉ



## Requalification du pôle gare

### ÉVREUX (27)

Le quartier de la gare à Évreux, sur ses franges nord et sud, bénéficie d'aménagements désuets et peu fonctionnels. Partant de ce constat et du double intérêt de revitaliser cette entrée de ville et de créer une nouvelle connexion entre les quartiers de la Madeleine et le centre-ville, l'agglomération d'Évreux Portes de Normandie souhaite requalifier le pôle gare.

Ainsi, le projet comprend le réaménagement de plusieurs secteurs du pôle gare tels que les parvis nord et sud de la gare, la passerelle, le parking Effia ainsi que la construction d'un village containers sur la parcelle dite AB<sup>2</sup>. L'enjeu est de revitaliser cet espace pour en faire une nouvelle centralité, et de réduire la césure physique entre le sud de la gare et le centre-ville.

L'attribution du marché de maîtrise d'œuvre est prévue en mai 2023 pour un lancement des travaux début 2025.

#### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : aménagement du parvis nord de la gare, de la passerelle est, du parvis sud ainsi que d'un parking. Programme de construction d'un village container AB<sup>2</sup> et réhabilitation de l'aile gauche de la gare.
- **Surface** : 30 000 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Richez Associés
- **Calendrier** : lancement études MOE Juin 2023  
Lancement 1<sup>ère</sup> phase de travaux début 2025
- **Budget global** : 12,4 M€ HT

70



## Pôle d'Échanges Multimodal (PEM)

### GRANVILLE (50)

Le futur « PEM Granville » a vocation à créer un espace d'articulation des réseaux de transport visant à faciliter les pratiques intermodales entre les différents modes de déplacements.

Né d'une volonté politique locale partagée par la ville de Granville et la communauté de communes Granville Terre & Mer, le projet est lauréat du 4<sup>e</sup> appel à projet national TCSP/PEM en 2021.

Granville Terre & Mer a confié à la SHEMA la conduite des études de programmation afin de préciser les conditions techniques, urbanistiques et financières de réalisation du PEM.

#### Données chiffrées

- **Client** : Granville Terre & Mer
- **Programme** : restructuration du secteur de la gare de Granville
- **Surface** : 1,5 ha (périmètre d'étude)
- **Calendrier** : études en cours
- **Budget global** : 6 M€ HT



71

## Réalisation d'une voie verte

### L'AIGLE (61)

Dans le cadre du développement de son réseau de mobilités douces, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle a confié à la SHEMA la réalisation d'une voie verte entre Saint-Sulpice-sur-Risle et L'Aigle qui permet de relier les points d'attractivité touristiques majeurs du territoire (Manufacture Bohin) en offrant un itinéraire de découverte le long de la vallée de la Risle et transitant par le centre-ville commerçant de L'Aigle. La voie verte se développe sur un itinéraire global d'environ 10km. Le projet comprend 4 ouvrages de passerelle permettant le franchissement de la Risle. La mise en œuvre de platelages en bois vient préserver les zones humides.

Cette opération a été lauréate de l'appel à projet national plan Vélo et mobilités actives financé par France Relance en raison notamment de la qualité paysagère et environnementale du projet.

Le démarrage des travaux du 1<sup>er</sup> tronçon a eu lieu à l'été 2022 et l'ouverture au public en juin 2023.



### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de Communes du Pays de L'Aigle
- **Programme** : 10 km de voie verte environ, 4 passerelles, platelages bois
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / INGERIF
- **Calendrier** : ouverture au public juin 2023
- **Budget global** : 2,8 M€ HT

# ÉTUDES

## Étude de renouvellement de l'entrée de ville

### HONFLEUR (14)

La Communauté de Commune du Pays de Honfleur Beuzeville (CCPHB) et la Commune de Honfleur ont souhaité lancer une étude pour projeter leur territoire avec une approche inhabituelle : l'étude approche le sujet de l'aménagement du territoire par le biais de la problématique de la mobilité. Cette problématique est particulièrement prégnante sur le territoire de Honfleur qui dénombre un nombre de visiteurs très important (estimé à 5 millions par an) et pour bonne partie motorisés. En se questionnant sur la gestion de ces flux, Honfleur conçoit la requalification de son entrée de ville, aujourd'hui un axe assez pauvre en qualité urbaine et cerné de friches, pour répondre aux différents enjeux du territoire : rationaliser et optimiser le stationnement, créer de nouveaux espaces en centre-ville de qualité voire exceptionnels (re-creusement du bassin du centre) et répondre aux besoins de logements, notamment pour permettre aux résidents de rester sur ce territoire soumis à la pression touristique.

La SHEMA accompagne la CCPHB et la Ville en tant que AMO dans le suivi de cette étude de mobilité et urbaine. L'étude doit permettre d'aboutir en 2023 à définir un nouveau projet urbain sur l'entrée de Ville de Honfleur.



### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de Commune du Pays de Honfleur-Beuzeville et la Commune de Honfleur
- **Programme** : étude de mobilité intégrant le volet urbain et paysager
- **Surface** : 30 ha
- **Maitrise d'œuvre** : Ttk / Graal / Franges Paysages
- **Calendrier** : calendrier : 2022 - 2023
- **Budget global** : 150 000 € HT

## Étude de revitalisation du centre-ville

### ELBEUF-SUR-SEINE (76)

La Ville d'Elbeuf-sur-Seine subit au même titre que le territoire national les mutations du commerce de centre-ville. De nombreuses initiatives ont déjà été lancées. Des outils réglementaires, des contractualisations financières et des dispositifs fiscaux ont été mis en place et des travaux sont programmés.

Pour accompagner l'ensemble de ces mesures au plus près des attentes des commerçants, une nouvelle étude est nécessaire pour cibler ce qui pourrait être mis en place en partenariat avec les commerçants eux-mêmes dans une logique de renforcement de l'appareil commercial.

### Données chiffrées

- **Client** : Ville d'Elbeuf-sur-Seine
- **Surface** : centre-ville
- **Calendrier** : livraison étude 2023



## Étude pôle universitaire

### CONSEIL DÉPARTEMENTAL MANCHE (50)

Saint-Lô doit prochainement accueillir au sein de son campus universitaire l'extension d'un laboratoire, la construction d'une bibliothèque ainsi que la requalification de certains bâtiments. Ces projets menés par l'université de Caen, et financés par les collectivités locales, vont permettre de développer et densifier le campus.

Le Conseil Départemental de La Manche, associé à la Ville de Saint-Lô et Saint-Lô Agglo, a confié à la SHEMA un mandat d'études pour la revalorisation du campus universitaire 1 de Saint-Lô afin d'accompagner ce développement.

Cette étude s'est déroulée avec une première phase de

concertation auprès des étudiants et des entreprises partenaires du territoire, puis d'une seconde phase de programmation urbaine et paysagère, qui a permis de définir les grandes orientations et un plan guide à l'échelle du campus.

Les missions demandées au titre du mandat se sont achevées en décembre 2022.

#### Données chiffrées

- **Client** : Conseil Départemental de La Manche
- **Programme** : études de programmation urbaine de revalorisation du Pôle universitaire de Saint-Lô
- **Prestataires** : étude de programmation urbaine : Laure Planchais / Safège / mission de concertation : Quartier Libre
- **Calendrier** : missions achevées en mars 2023
- **Budget global études** : 75 000 € HT



## Étude de développement de la zone d'activités de l'Écoparc

### TIREPIED (50)

La SHEMA mène une étude stratégique d'opportunité et de requalification de l'Écoparc de Tirepiéd, confiée par l'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie. Ce parc d'activités à vocation économique, touristique et de loisirs, sur lequel sont édifiées 24 coques avec toiture photovoltaïque, souffre aujourd'hui d'un déficit d'image, d'une vacance sur 80% des coques, et d'un montage contractuel initial qui pénalise son développement.

Dans ce contexte de raréfaction du foncier économique, la SHEMA a débuté une étude multicritère visant à proposer un projet répondant aux objectifs de l'Agglomération à savoir redonner de l'attractivité à ce parc, en privilégiant la qualité urbaine et environnementale, l'efficacité économique, ainsi qu'une simplification et une clarification des montages juridiques pour sécuriser et faciliter son développement.

À ce stade, plusieurs scénarios sont à l'étude. Parallèlement, une première opération d'aménagement d'ateliers relais est d'ores et déjà en cours de réalisation par la SHEMA.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie
- **Programme** :
  - étude de faisabilité et d'opportunité sur la zone – diagnostic ;
  - proposition de plusieurs scénarios d'aménagement, - établissement d'un plan guide ;
  - proposition du montage contractuel et de la maquette financière.
- **Surface** : 28 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : ADEPE / 2LM / B-Ingénierie
- **Calendrier** :
  - février 2023 : finalisation du diagnostic
  - mai 2023 : proposition de scénarios d'aménagement
  - juillet 2023 : validation du plan guide pour la mise en œuvre d'un scénario
- **Budget global études** : 61 000 € HT

### Études préalables à l'extension de la zone d'activités de l'Oratoire

#### PETIT-CAUX (76)

Dans le cadre de sa politique de développement économique et en prévision de la construction des futurs réacteurs nucléaires de la centrale de Penly toute proche, la Communauté de Communes Falaises du Talou, regroupant 24 communes et env. 24 000 habitants située entre Dieppe et Le Tréport, a sollicité la SHEMA pour la conduite d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La mission porte sur la conduite des études préalables à l'extension de la zone d'activités de l'Oratoire d'environ 2 ha, localisée sur la commune de Petit-Caux dont la première tranche est désormais entièrement occupée. Le périmètre envisagé pour l'extension s'étend sur 7 ha

et concerne des parcelles limitrophes à la zone d'activités actuelle. L'objectif est de proposer une offre foncière économique de qualité, s'appuyant sur la qualité de l'environnement et les caractéristiques paysagères et architecturales locales.

Le plan d'aménagement offrira des parcelles de tailles variées à destination des entreprises locales mais aussi à destination des entreprises qui interviendront sur le chantier des EPR de la centrale de Penly.

#### Données chiffrées

- **Client :** Communauté de Communes Falaises du Talou
- **Programme :** études préalables à l'extension de la zone d'activités de l'Oratoire
- **Surface :** 7 ha de surface aménagée au maximum
- **Maîtrise d'œuvre :** Groupement Espace Libre / Infraservices / Urban&Sens / Diagobat
- **Calendrier :** élaboration des scénarios d'aménagement et lancement des procédures d'urbanisme en cours

74

### Études préalables du parc d'activités Eurochannel III

#### DIEPPE MARITIME (76)

Les principaux parcs d'activités développés sur l'agglomération dieppoise disposent de peu de réserves foncières permettant l'accueil de nouvelles activités ou le développement d'activités endogènes.

Eurochannel III, dans la poursuite de l'aménagement du Parc d'activités Eurochannel I et II, permettra de soutenir le tissu économique local et d'attirer de nouvelles entreprises.

Les grands enjeux de l'aménagement du site ont été identifiés à la fois à l'échelle urbaine et paysagère, ainsi qu'à l'échelle du site d'Eurochannel.

Ils ont pour objectifs d'intégrer le parc d'activités existant et futur dans le paysage urbain et paysager d'entrée de ville de Dieppe, d'assurer les liaisons avec le grand paysage et les grandes structures végétales du plateau agricole du Petit Caux, et de créer une image qualitative de l'ensemble du parc d'activités.

Les études préalables sont actuellement en cours.



#### Données chiffrées

- **Client :** Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime
- **Programme :** études préalables à l'aménagement du parc d'activités
- **Surface :** 32 ha
- **Maîtrise d'œuvre :** Quintet architecture urbanisme / Topo paysage / Viamap / Dynalogic / VP conseil
- **Calendrier :** 2020-2024
- **Budget global :** 299 800 € HT (montant études préalables)



# TÉMOIGNAGES ACTIONNAIRES PUBLICS ET PRIVÉS

# TÉMOIGNAGES DES ACTIONNAIRES PUBLICS



## Hervé Morin

Président de la Région Normandie

« Une composante originale et à part entière de notre offre économique. »

« Depuis 2016 l'économie, et notamment l'industrie, sont au cœur des priorités de la Région de Normandie qui, avec et autour de son agence de développement ADN, s'est dotée d'une palette très complète d'outils et d'instruments de soutien aux entreprises. Pour aller au bout de cette démarche, nous avons souhaité que la Shema évolue et entre réellement dans le périmètre de la Région. La Shema est ainsi devenue une composante à part entière, une composante originale, de notre offre économique. C'est important, alors que la Normandie est appelée à jouer un rôle majeur dans la mise en œuvre du futur mix électrique énergétique français, comme dans la réindustrialisation du pays – on constate d'ailleurs dès aujourd'hui que la réindustrialisation du pays se joue ici. Et puis, sur des sujets qui touchent à l'aménagement de tout le territoire, je vois que la Shema répond présent. C'est avec elle que la Région a créé la foncière commerce, qui suscite un intérêt grandissant. »



## Jean-Léonce Dupont

Président du Département du Calvados

« Un bel outil de développement. »

« Pour avoir été longtemps son actionnaire de référence et parce qu'il continue d'accompagner sa croissance, le Département du Calvados sait combien la SHEMA est un bel outil de développement, qui ne cesse de croître et de démontrer sa force, sa pertinence et son efficacité, dans la bataille de l'emploi et du développement local.

La SHEMA est le fruit d'une alliance unique en France, qui conjugue les forces et les compétences de nos Départements, de notre Région et de grandes intercommunalités, aux côtés de partenaires privés de confiance. »



## Jean Morin

Président du Département de la Manche

« Indispensable à la cohésion sociale de nos territoires. »

« Actionnaire de la SEM depuis 20 ans, le Département de la Manche reconnaît la SHEMA comme un partenaire essentiel pour les grands projets structurants du nord au sud de son territoire en travaillant efficacement avec les équipes du conseil départemental (de l'usine de pâles géantes LM Wind Power et l'Espace René Le Bas à Cherbourg à l'usine de câblage Acome dans le Mortainais en passant par l'accompagnement de la société Regnault dans ses investissements immobiliers). Par l'expertise de ses collaborateurs dans les métiers de l'aménagement, la SEM contribue largement au développement de la Manche. Sa présence sur les opérations d'aménagement des collectivités de toute échelle est indispensable à la cohésion sociale de nos territoires et l'entente interdépartementale au sein du conseil d'administration permet de faire rayonner la SEM sur toute la Normandie. »



## Christophe de Balorre

Président du Département de l'Orne

« Sa vocation d'aménagement de tous les territoires. »

« Dès mon élection en 2017, j'ai placé l'action de notre majorité sous le signe de l'attractivité de l'Orne. La SHEMA nous accompagne sur les grands enjeux ; le développement du Haras national du Pin, site emblématique où la Région et le Département se retrouvent pour agir ensemble, le développement du Parc Normand'Innov, sans doute la plus belle réussite en matière économique dans l'Orne et la réalisation sous mandat de la rénovation de deux collèges à L'Aigle et à Flers.

La SHEMA accompagne également des communes de l'Orne illustrant ainsi parfaitement sa vocation d'aménagement de tous les territoires y compris les plus ruraux, j'y suis très attaché en ma qualité de Président du Département. Elle est l'outil d'aménagement souple et agile au service des collectivités ornaïses dont nous avons besoin pour réaliser nos ambitions. »



## Jean-Baptiste Gastinne

1<sup>er</sup> Adjoint au Maire du Havre, en charge de l'urbanisme et de l'environnement

« La SHEMA sait toujours être à l'écoute de ses donneurs d'ordre. »



## Florent Saint-Martin

Vice Président Le Havre Seine Métropole, en charge de l'habitat, de l'urbanisme, du foncier, de l'enseignement supérieur et de la politique de la ville

« La SHEMA intervient de longue date sur le territoire de l'agglomération havraise. Au Havre même, elle vient d'achever la construction d'une crèche exploitée par la société normande Léa et Léo dans d'anciennes écuries complètement réhabilitées avec soin. L'aménagement et la commercialisation du Grand Hameau au nord-ouest de la ville s'achèvent et les derniers immeubles d'habitation de ce nouveau quartier à l'ambition écologique sont proches de la livraison.

Tout près, la SHEMA s'illustre également au profit du développement économique de l'agglomération avec l'aménagement du parc d'activités Le Havre Plateau. Parmi les autres projets en cours de la SHEMA, citons le parc d'activités du Mesnil situé sur trois communes de la Communauté urbaine : Epouville, Montivilliers et Saint-Martin-du-Manoir. Grâce à la diversité de ses compétences, la SHEMA qui sait toujours être à l'écoute de ses donneurs d'ordre, développe une large gamme d'interventions pour répondre aux besoins des collectivités. »



## Rodolphe Thomas

Maire d'Hérouville Saint-Clair

« Une vraie vision globale d'aménagement du territoire normand. »

« La SHEMA est reconnue depuis plus de 30 ans comme un acteur majeur d'aménagement des territoires normands. Créée en 1989 à Hérouville Saint-Clair, la SHEMA a porté le programme ambitieux de la rénovation urbaine de la ville d'Hérouville Saint-Clair tout au long des années 2000-2020.

La SHEMA est reconnue pour accompagner les collectivités et les entreprises dans l'aménagement de sites d'activités économiques, dans la réalisation de projets immobiliers, dans la restructuration de friches urbaines ou industrielles et dans des actions de développement local.

Elle continue d'accompagner la ville d'Hérouville Saint-Clair dans la réhabilitation d'un centre commercial de proximité et dans la création d'immobilier d'entreprise, grâce à l'expertise de ses salariés, au service des habitants et des commerçants du territoire. Elle porte enfin une vraie vision globale d'aménagement du territoire normand utile au service des élus locaux et des acteurs économiques du territoire. »

## Virginie Carolo-Lutrot

Présidente de Caux Seine agglo



« La SHEMA, pour contribuer au rayonnement de la Normandie. »

« L'an dernier Caux Seine agglo a souhaité s'engager auprès de la SHEMA en intégrant son actionnariat et ainsi participer au développement de projets immobiliers ambitieux. Ce rapprochement avait pour objectif un travail commun sur des projets ayant une dimension économique forte sur le territoire.

La dimension régionale de la SHEMA, lui permettant d'intervenir sur les aspects fonciers, d'aménagement ou de construction font d'elle un acteur agissant comme un véritable levier économique facilitateur de projets.

Je peux citer en exemple sur le territoire de Caux Seine agglo, et plus précisément à Port-Jérôme-sur-Seine, des opérations d'aménagement qui bénéficient de cet accompagnement de la SHEMA : montage d'opérations mixtes alliant commerces et activités économiques, habitat, aménagement urbain et paysager afin de restructurer le cœur de ville.

Ceci n'est qu'un exemple : une réflexion est en cours entre nos deux institutions pour sceller notre collaboration autour d'autres grands projets structurants qui vont profondément changer l'image de notre agglomération.

J'attends de la SHEMA un positionnement de partenaire de la dynamique instaurée sur l'Axe Seine pour contribuer au rayonnement de la Normandie. »

# TÉMOIGNAGES DES ACTIONNAIRES PRIVÉS



## Bruno Goré

Président du directoire de la  
Caisse d'Épargne Normandie

« De beaux projets  
à mener ensemble. »

« Banque régionale de proximité  
au service du développement

économique de son territoire, la Caisse d'Épargne Normandie, 1<sup>ère</sup> banque française à être certifiée B-Corp, agit pour l'attractivité et la croissance durable de la Normandie. Catalyseur et financeur de projets d'envergure, elle s'est engagée auprès des différents acteurs économiques et institutionnels qui partagent cette même ambition. La CEN est ainsi devenue actionnaire de la SHEMA et son banquier principal en finançant plusieurs grands projets avec la création notamment de Foncières dédiées. Citons, par exemple, le programme Cherbourg Invest pour accompagner Orano dans la construction de bureaux. Je ne peux que m'en réjouir et souhaiter encore de beaux projets à mener ensemble ! »



## Pascal Delheure

Directeur général  
du Crédit Agricole Normandie

« Un véritable outil  
de développement  
économique. »

« En apportant son expertise  
en tant qu'aménageur urbain et

opérateur d'immobilier d'entreprise, la SHEMA s'impose comme un véritable outil de développement économique et urbain au bénéfice de notre territoire normand. En tant qu'acteur de proximité au service de notre territoire, il nous semblait donc naturel que le Crédit Agricole Normandie entre au capital de la SHEMA au travers sa filiale, SOFINORMANDIE. Nos actions sont motivées par des valeurs communes et notamment celle d'utilité. C'est en cela que ce partenariat contribue à la raison d'être du Groupe Crédit Agricole : « Agir chaque jour dans l'intérêt de nos clients et de la société. »

78



## Manuel Le Roux

Président CCI de Caen Normandie

« Avec la SHEMA, une vision concertée  
et coordonnée des projets de notre territoire. »

« Tous les projets de construction ou réaménagement fonciers doivent désormais faire l'objet d'une concertation entre les tous acteurs impliqués ou concernés par les effets des politiques

d'aménagement du territoire : les citoyens, les entreprises, les collectivités et les pouvoirs publics. Cela a toujours été vrai, mais le contexte réglementaire, économique et environnemental rend aujourd'hui encore plus nécessaire cette concertation :

- Pour faciliter l'implantation de nouvelles entreprises ;
- Pour assurer la bonne cohabitation entre entreprises et habitat ;
- Intégrer les nouveaux modes de mobilité ;
- Tenir compte de la raréfaction des énergies fossiles et de leur coût environnemental ;
- Et préparer l'application à terme de la Loi Climat et Résilience.

Seule une vision coordonnée des projets de territoire pourra permettre à la fois le développement des équipements économiques et de l'habitat de façon compatible, et en assurer l'acceptation.

Pour la CCI Caen Normandie, la SHEMA est un acteur majeur pour cette politique. Notre partenariat s'inscrit dans cette volonté. »



## Yves Lefebvre

Président CCI Seine Estuaire

« La SHEMA, un acteur favorisant le développement économique. »

« Interlocuteur clé et privilégié de la CCI Seine Estuaire, la SHEMA est un acteur favorisant le développement économique sur l'ensemble du territoire de la CCI Seine Estuaire. Le portage immobilier de la SHEMA sur la région Havraise a permis l'implantation de la Zone d'activités Le Havre Plateau ainsi qu'une aide à la promotion des espaces disponibles. Avec le rachat à la CCI Seine Estuaire des anciens locaux de l'école de commerce (ESC devenue EM Normandie), le développement du projet Scène de vie en cœur de ville va permettre l'implantation d'un hôtel, de logements, de bureaux et de commerces intégrant un aménagement paysager au cœur de l'îlot ainsi que des espaces plantés sur la toiture. En qualité d'actionnaire, la CCI Seine Estuaire considère la SHEMA comme un partenaire important en lien avec notre commission développement immobilier, elle est aussi un facilitateur à l'implantation d'entreprises de toute taille dans le cadre de leurs projets immobiliers. »



## Karine Bourguignon

Directrice générale de Crédit Agricole Normandie-Seine

« Avec la SHEMA, nos valeurs communes construites sur l'utilité de notre action. »

« La présence de Crédit Agricole Normandie-Seine au capital de la SHEMA est le reflet d'une vision partagée du développement de nos territoires. Notre partenariat historique est fondé sur nos valeurs communes, construites sur l'utilité de notre action pour la qualité de vie des normands, l'accompagnement des transitions et le développement économique de nos entreprises. Au travers de la diversité des projets qu'elle fait émerger, la SHEMA montre toute l'utilité d'un outil rapprochant les acteurs privés et publics pour disposer d'un levier efficace et puissant. En tant qu'actionnaire et banquier du territoire, je suis fière de prendre toute ma part pour amplifier ces projets qui renforcent l'attractivité et la valeur créée dans notre région. »



## Frédéric Noël

Directeur régional de la Banque des Territoires en Normandie

« Avec la SHEMA, un vrai savoir-faire au service de l'intérêt général. »

« Les interventions de la SHEMA ont un rôle structurant, tant dans ses activités d'aménageur que dans les projets de portage immobiliers. Elle détient un vrai savoir-faire au service de l'intérêt général gardant la dimension économique au centre de ses préoccupations. La SHEMA est un partenaire porteur de sens et de solutions pour le développement de la Normandie. »



## Vincent Jacquet

Directeur agence Caen Pays d'Auge Entreprises - CIC Nord Ouest

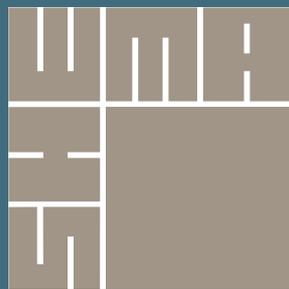
« Contribuer au développement du territoire normand. »

« CIC Nord Ouest est l'une des 5 banques régionales du Groupe CIC, lui-même composante de l'ensemble Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Depuis fin 2021, nous sommes la première banque Entreprise à Mission avec 12 engagements autour de responsabilités sociétales et environnementales.

Cette nouvelle étape est un véritable levier de performance, d'innovation, et de différenciation au service de nos clients. L'un de nos grands enjeux est de décliner ces engagements concrets et forts sur notre territoire, qui s'étend sur 5 départements : le Nord/Pas-de-Calais, la Picardie, la Basse et Haute-Normandie.

Avec la SHEMA et CIC NORD OUEST œuvrent main dans la main pour :

- accompagner nos clients au mieux de leurs intérêts,
- contribuer au développement du territoire normand
- participer à une société plus juste et plus durable. »



## SHEMA

Les Rives de l'Orne  
15, avenue Pierre Mendès France - BP 53060 - 14018 Caen Cedex 2  
Tél. : 02 31 46 91 40

[www.shema.fr](http://www.shema.fr)