

HEMA

OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024

La Shema - Outil au service des territoires	4
20 ans pour l'agence havraise	8
La gouvernance	9
En chiffres	10
Les temps forts 2024	12
Les filiales de la Shema	14
L'engagement environnemental et la démarche RSE	16
Revue de projets	19
> Aménagement	20
- Les quartiers d'habitat	21
- Le renouvellement urbain	25
- La revitalisation des centres-villes et cœurs de bourg	31
- La reconversion des friches	34
- Les parcs d'activités économiques	39
- La requalification de zones industrielles	46
> Développement économique local	47
- L'immobilier d'entreprise	48
> Développement territorial	54
- La formation / L'enseignement supérieur	55
- L'attractivité	58
- L'aménagement du littoral	61
> Équipements publics	63
- Le scolaire	64
- La mobilité	65
- La culture, les sports, les loisirs et les services publics	67
- La santé	70



Édito



Guy Lefrand
Président de la Shema

« Ensemble, (...) nous poursuivons notre mission : accompagner un développement économique et urbain durable et ambitieux au service de la Normandie et de ceux qui y entreprennent. »

L'année 2024 est marquée par un chiffre d'affaires historique et un niveau d'investissement maintenu à un haut niveau. Ces résultats traduisent à la fois la confiance renouvelée de nos partenaires, la pertinence de nos actions et la solidité d'un modèle qui a fait ses preuves.

Dans un environnement marqué par l'incertitude, la Normandie continue de démontrer sa résilience et sa capacité à se tourner vers l'avenir. La Shema s'inscrit pleinement dans cette dynamique régionale, en concrétisant aux côtés des collectivités et des entreprises des projets qui façonnent le territoire.

Pour accompagner cette dynamique, nous avons engagé une nouvelle étape importante : l'augmentation de capital initiée cette année constitue un signal fort. Elle renforce nos moyens d'action et ouvre de nouvelles perspectives de développement, notamment pour proposer des solutions investisseurs innovantes et adaptées aux besoins des entreprises.

Sur le terrain, cette dynamique s'est traduite par une grande diversité de réalisations : aménagement de zones d'activités, développement urbain, construction d'équipements publics, réalisation d'opérations d'immobilier d'entreprise. Autant de projets qui illustrent la capacité de la Shema à mobiliser ses compétences techniques, financières et humaines pour offrir aux collectivités et aux entreprises des solutions opérationnelles sur-mesure.

Je tiens à saluer l'engagement de nos équipes et à remercier chaleureusement l'ensemble de nos clients et partenaires pour la confiance qu'ils nous accordent. Ensemble, forts de ce bilan, nous poursuivons notre mission : accompagner un développement économique et urbain durable et ambitieux au service de la Normandie et de ceux qui y entreprennent. ■

La Shema

OUTIL AU SERVICE DES TERRITOIRES

Portée à plus de 75% par des grandes collectivités publiques normandes, la Shema est une société d'économie mixte de dimension régionale au service des territoires.

Depuis plus de 35 ans, sa vocation est d'accompagner les collectivités territoriales et les acteurs économiques dans leurs projets de développement en associant intérêt général et performance économique.

Spécialiste des opérations complexes en matière d'aménagement, constructeur d'équipements publics et opérateur d'immobilier d'entreprise reconnu, la Shema, à l'interface de l'action publique et de l'économie est un partenaire privilégié des territoires et des entreprises.

Un outil au service du développement économique et urbain

Aménageur, constructeur d'équipements publics, promoteur, investisseur et gestionnaire, la Shema mobilise un large panel de son savoir-faire et de ses compétences pour accompagner durablement le développement des territoires et des entreprises.

Aménageur, la Shema accompagne les collectivités dans l'aménagement de fonciers à vocation économique ou résidentielle, et intervient sur de nombreuses opérations de mutation urbaine de toutes échelles : restructuration de friches, requalification de centres-bourgs, etc.

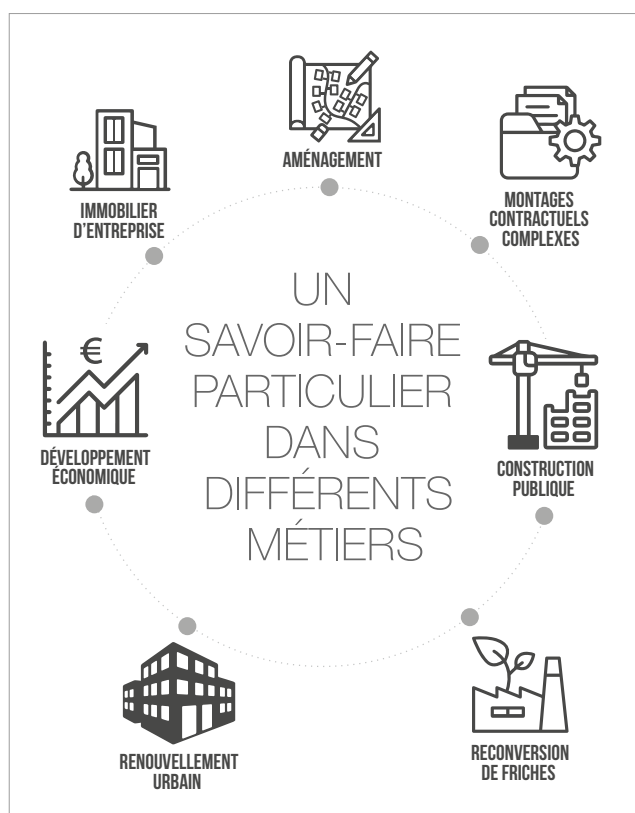
Constructeur d'équipements publics, la Shema est un partenaire privilégié des collectivités dans la réalisation d'équipements publics structurants. Elle les accompagne dans la conception, la construction, la réhabilitation et l'aménagement d'infrastructures variées — qu'il s'agisse de bâtiments scolaires, culturels, de santé, sociaux ou de formation — en veillant à conjuguer qualité architecturale, performance environnementale et maîtrise des coûts, quelle que soit l'échelle du projet.

Investisseur, la Shema a initié la constitution de sa filiale la « Foncière de Normandie » dédiée au portage immobilier de locaux d'activité. Elle propose également des montages concessifs, pour offrir aux entreprises des solutions sur mesure en matière de portage immobilier.

Promoteur, la Shema est un opérateur au service des acteurs économiques pour accompagner leur développement et leur implantation. Elle assure la promotion d'opérations d'immobilier d'entreprise pour des comptes propres ou dans le cadre d'opérations en blanc et de VEFA.

Gestionnaire, la Shema dispose d'une équipe spécialisée pour assurer la gestion locative de près de 200 000 m² de locaux d'activités.

4



La Shema présente la particularité de combiner l'expertise d'un aménageur en mesure d'intervenir sur des projets diversifiés d'aménagement, de renouvellement urbain, de reconversion de friches, avec celle d'un spécialiste en équipements publics et d'un opérateur d'immobilier d'entreprise.



Requalification du quartier de la gare de Bagnoles de l'Orne



Reconversion du site de l'ancien CHR de Caen en quartier mixte - Les Coteaux de l'Abbaye



**Agilité, ingéniosité, réactivité
et proximité avec les territoires**

« CONSOLIDER CE QUI FAIT NOTRE FORCE »

Lucile Cantet

Directrice Générale de la Shema

Outil de développement du territoire, la Shema concrétise les projets des collectivités et des entreprises de la région, 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...). Forte de son expérience du métier, de sa connaissance de l'entreprise, des territoires et des acteurs, Lucile Cantet, Directrice Générale de la Shema depuis 2023, entend renforcer l'organisation et les moyens de la société pour répondre aux nouveaux enjeux de développement de l'entreprise.

6

Après une période d'intérim, le conseil d'administration a confirmé ma nomination faisant ainsi le choix de la stabilité. Pas question de révolutionner une structure qui fonctionne bien !

Toutefois, Lucile Cantet a porté sa candidature en conscience de l'ouverture d'une nouvelle période pour l'entreprise et avec la volonté de porter la synthèse entre les nouveaux enjeux de développement de l'entreprise et l'amélioration de l'organisation pour y faire face.

En effet, la Shema connaît depuis 2017 une croissance de son activité, et doit adapter ses moyens et son organisation, mais tout en conservant sa vocation et en préservant ce qui fait sa singularité et sa force : l'agilité, l'ingéniosité, la réactivité et la proximité avec les territoires.

Pour franchir ce nouveau cap, Lucile s'appuie sur des équipes dont l'implication est remarquable, et un CODIR de huit directeurs expérimentés et hyper compétents : 5 directeurs départementaux, une directrice administrative et comptable, un directeur commercial, et un directeur de la communication et des réponses à appel d'offres.

Vous entendez apporter des changements en termes d'organisation ?

En 2017, la Shema employait 42 collaborateurs. Nous sommes aujourd'hui, avec notre filiale LDA, près de 60.

Alors que les postes dits « productifs » ont augmenté de plus de 35 % (chargés d'opération, chefs de projet, assistantes opérationnelles), les directions et fonctions supports sont restées étales.

J'entends poursuivre le développement de la Shema en renforçant notre organisation et notre encadrement, mais sans alourdir nos process.

Il ne s'agit pas de révolutionner notre organisation dont les fondamentaux ont démontré leur efficacité. Il faut prendre le temps de travailler avec méthode et concertation. Pour maintenir notre niveau de qualité de service, il est aujourd'hui indispensable de redonner du temps aux directeurs en leur permettant de s'appuyer sur des responsables intermédiaires.

Dès votre arrivée, vous avez lancé l'augmentation du capital de la SAS Immobilière de Normandie ?

Avant de me porter candidate, j'ai mis sur la table la nécessité d'augmenter le capital de la SAS Immobilière de Normandie.

Créée en 2005, à l'initiative de la Shema, cette structure de portage en immobilier d'entreprise agit comme une « foncière » et apporte une solution investisseur alternative aux entreprises, qui préfèrent préserver leur capacité d'endettement pour financer leur développement et leurs process.

En 20 ans, la SAS Immobilière de Normandie a participé à la réalisation de 18 projets immobilier de développement et a investi 97 millions d'euros. À chaque fois qu'elle porte un projet, notre Foncière met entre 10 et 20 % de ses fonds propres. D'où la nécessité d'augmenter son capital social afin de répondre aux nombreuses sollicitations.

Une augmentation de quel niveau ?

Le besoin en augmentation de capital de la SAS Immobilière de Normandie a été dimensionné à 10,4 M€.



La Shema détenant 43% des parts, celle-ci devait elle-même procéder à une augmentation de capital à hauteur de 4,4 M€.

Malgré un contexte budgétaire compliqué, nos actionnaires ont de nouveau répondu présents : preuve de leur volonté d'accompagner le développement économique régional pour lequel la Shema et sa Foncière jouent un rôle essentiel.

Vous faites de la transition énergétique un élément clé de votre action ?

Nous avons un rôle majeur à jouer dans l'accompagnement des politiques publiques. Et la loi ZAN ⁽¹⁾ du 20 juillet 2023 nous amène, sous l'effet de la raréfaction du foncier, à conduire des opérations encore plus complexes, de renouvellement urbain, de requalification de zones industrielles, de réhabilitation lourde, de construction d'ensembles immobiliers multifonctionnels...

Une des spécificités de la Shema, SEM d'aménagement et de construction, réside dans une approche globale et transversale de la maîtrise d'ouvrage et de la conduite de projet. Nous ne segmentons pas nos métiers.

Un chargé d'opération à la Shema est l'interlocuteur unique du client. Il pilote de A à Z, tant des opérations d'aménagement que des opérations de construction, et dans tous ses aspects : administratifs, techniques, juridiques, et financiers.

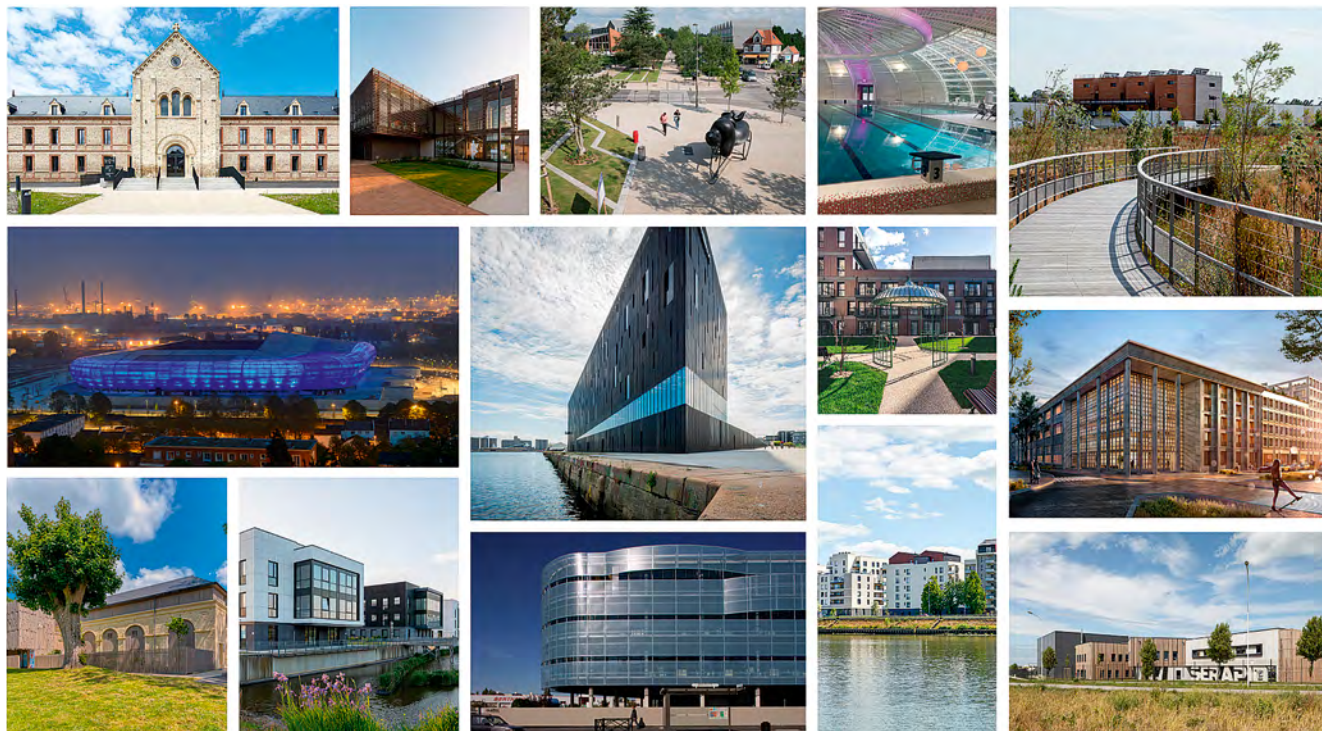
Je suis convaincue que le ZAN va nécessairement nous amener à conduire davantage d'opérations complexes et hybrides, où l'aménagement et l'immobilier seront de plus en plus imbriqués. Le besoin d'ingénierie pour articuler de manière opérationnelle l'ensemble des enjeux environnementaux, réglementaires, techniques et financiers sera dès lors plus important encore qu'aujourd'hui. Notre valeur ajoutée n'en sera que plus forte.

(1) La loi ZAN du 20 juillet 2023 vise à préserver les fonctions écologiques des sols, lutter contre l'étalement urbain et les conséquences du changement climatique, favoriser la réutilisation des espaces déjà artificialisés et instaurer une nouvelle gouvernance de l'aménagement du territoire avec une obligation de résultats.

Lucile Cantet : un parcours 100% Shema

Après une Maîtrise de Droit public obtenue au début des années 2000, Lucile Cantet intègre un Master en Management et Développement Territorial à l'École supérieure de commerce de Caen.

« J'ai choisi de réaliser cette formation en alternance et je signe ainsi mon premier contrat à la Shema ». Depuis, Lucile a occupé de nombreux postes au sein de la société : Chargée d'opération, Directrice départementale de l'Orne de 2005 à 2017, date à laquelle elle prend les fonctions de Directrice Générale Adjointe avant de devenir en 2023, Directrice Générale de la Shema.



20 ans pour l'agence Havraise

2024 marque les 20 ans de la création de l'agence havraise de la Shema qui rayonne désormais sur l'ensemble du Département de la Seine-Maritime et la Région normande. L'agence a célébré ces deux décennies d'ancrage et d'engagement au service du développement du territoire. Initialement créée pour réaliser l'aménagement du plateau nord du Havre, elle s'investit toujours plus activement dans la transformation urbaine de la métropole, en menant des projets innovants et en soutenant le dynamisme économique local.

L'agence a rejoint en 2018 le Pôle Multifonctionnel du Grand Hameau, un programme mixte regroupant bureaux, commerces et services, après avoir été installée boulevard de Strasbourg, en plein cœur du Havre. Ce déménagement a renforcé sa proximité avec les projets emblématiques de l'éco-quartier du Grand Hameau et du parc d'activités du Plateau.

La Shema a, entre autres, participé à la réalisation de nombreux projets de la région havraise avec notamment le stade Océane et le réaménagement de l'entrée de ville, l'École Nationale Supérieure Maritime du Havre, la requalification de l'ancienne Banque de France ou encore le projet Scènes de Vie en lieu et place de l'ancienne école de commerce. Elle est également en charge de l'aménagement du Parc d'Activités Calvados Honfleur et mène des projets structurants à Port-Jérôme-sur-Seine, Montivilliers, Dieppe, Fécamp, Yvetot ou encore dans la région rouennaise.

Aujourd'hui, l'agence compte 11 collaborateurs, mobilisés pour accompagner les collectivités et les acteurs économiques dans leurs projets d'aménagement et de développement.



Rassemblement des équipes de la Shema au Havre à l'occasion des 20 ans de l'agence.

La Shema

LA GOUVERNANCE INSTITUTIONNELLE

La Shema est une société d'économie mixte dont le capital est détenu à plus de 75% par un actionnariat public. Celui-ci est composé de la Région Normandie, actionnaire de référence, des Départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne, de Le Havre Seine Métropole et de la Ville du Havre, de Caux Seine Agglo et de la Ville d'Hérouville Saint-Clair.

Le collège privé est composé de la Banque des Territoires, de la Caisse d'Épargne Normandie, des CCI Caen Normandie et Le Havre Seine Estuaire, du Crédit Agricole Normandie Seine, du CIC Nord-Ouest et du Crédit Agricole Sofinormandie.

Engagée en 2024, la recomposition de l'actionnariat de la Shema va se concrétiser par l'entrée de la Communauté d'Agglomération du Cotentin parmi ses actionnaires et par une augmentation de capital, venant renforcer à la fois sa gouvernance et sa capacité d'action.

La gouvernance de la Shema repose sur un conseil d'administration composé de 18 membres, garant de la représentation de ses actionnaires publics et privés. Ce conseil est présidé par Guy Lefrand et la fonction de vice-président est assurée par Xavier Charles.



Actionnariat

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

	%	€
Collectivités locales	75,34 %	11 569 996 %
Région Normandie	27,43 %	4 212 005 €
Département du Calvados	19,31 %	2 964 863 €
Département de la Manche	11,05 %	1 697 501 €
Département de l'Orne	10,00 %	1 535 743 €
CU Le Havre Seine Métropole	3,45 %	529 448 €
Ville du Havre	2,44 %	374 415 €
Caux Seine Agglo	1,50 %	230 374 €
Ville d'Hérouville Saint-Clair	0,17 %	25 648 €
Autres actionnaires	24,66 %	3 787 660 €
Banques des Territoires	13,74 %	2 110 006 €
Caisse d'Épargne Normandie	7,07 %	1 085 689 €
CCI Caen Normandie	1,53 %	234 954 €
CCI Le Havre Seine Estuaire	0,98 %	149 995 €
Crédit Agricole Normandie Seine	0,72 %	111 294 €
CIC Nord-Ouest	0,35 %	54 044 €
Crédit Agricole SOFINORMANDIE	0,27 %	41 678 €
	100 %	15 357 656 €

La Shema

EN CHIFFRES au 31/12/2024



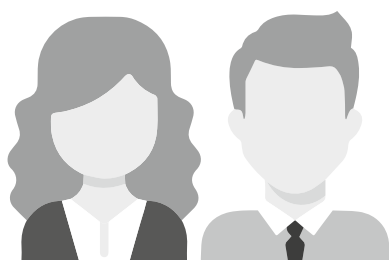
INDICATEURS FINANCIERS

Chiffre d'affaires

	En k€	2022	2023	2024
	Concessions	30 043	31 277	43 346
	Opérations propres	25 800	10 792	29 761
	Fonctionnement	2 346	2 227	1 949
		58 189	44 296	74 966

Rémunération des activités

	En k€	2022	2023	2024
	Rémunération des concessions	2 119	2 227	2 397
	Rémunérations des opérations propres	1 784	1 336	1 184
	Rémunérations des mandats	1 183	1 075	1 036
	Autres recettes	2 009	1 404	1 025
		7 095	6 042	5 642



EFFECTIF

- **56 collaborateurs**
55 ETP au 31/12/2024*
- **56 CDI**
- **39 femmes / 17 hommes**
- **69%** cadres
- **31%** non cadres
- **37 ans** de moyenne d'âge

*Hors filiale LDA

INDICATEURS OPÉRATIONNELS



• Les investissements

114M€ en 2024

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

29 nouvelles entreprises accompagnées dans leur implantation en 2024 :

- **15 entreprises accompagnées** dans le cadre de cessions foncières ;
- **14 entreprises accompagnées** à travers des VEFA ou contrats de promotion.

La Shema a ainsi accompagné la réalisation de 146 projets d'entreprises sur les 5 dernières années.

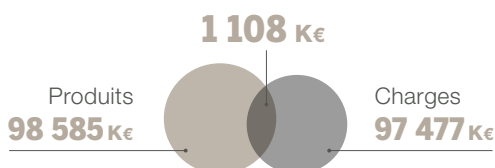
• Les logements autorisés

268 logements autorisés dans le cadre d'opérations d'aménagement en 2024 :

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

Ces 3 dernières années, 1 411 logements ont été développés sur les opérations d'aménagement réalisées par la Shema, 149 lots libres et 1 262 sous forme collective.

RÉSULTAT NET 2024



STOCK FONCIER



La Shema dispose, au 31/12/2024, d'un stock de **260 ha** de foncier à vocation économique réparti sur 16 opérations.



DETTE

L'endettement de la Shema, c'est **135 M€**, dont 104 M€ auprès des partenaires bancaires. Sur les prêts bancaires les collectivités se sont portées garantes auprès de la Shema pour 89% de ceux-ci.



PATRIMOINE

122 M€
d'actifs immobilisés
en concessions
ou opérations propres

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

11,7 M€
de loyers perçus
et charges
en 2024

200 000 m²
de locaux
d'activités
en propriété

Temps forts 2024

Janvier



Inauguration du pôle de recherche et formation Polyvia formation / IPC

Nous avons inauguré le nouveau site de Polyvia Formation, organisme dédié à la formation dans la filière de la plasturgie et des composites. Implanté sur le pôle universitaire d'Alençon à Damigny, ce site héberge également IPC, le Centre Technique Industriel de la plasturgie et des composites, reconnu pour son expertise et son rôle moteur dans l'innovation des matériaux et procédés plastiques. Une extension de 1450m², comprenant 600m² de bureaux et 750 m² de plateau technique a été réalisée pour accompagner le croissance d'IPC et répondre aux besoins du secteur.

Février



Lancement des travaux pour ID Market

Ce projet marque la 3^e collaboration d'ID Market avec la Shema dans le cadre du déploiement des activités de la société sur le parc d'activités Eole, Caen la mer. Un partenariat qui se renforce au fil des projets et des réussites communes. Ce projet prévoit, un bâtiment de 14 800 m², dont 14 000 m² dédiés aux cellules logistiques et 800 m² de bureaux.

Mars



Inauguration du Pôle de Santé François Digard à Saint-Lô

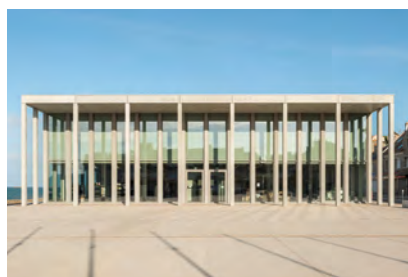
Véritable trait d'union entre la médecine de ville et l'hôpital, le nouveau pôle de santé François Digard a ouvert ses portes en 2024 au service des 80 000 habitants du territoire saint-lois. Érigé sur une friche urbaine, ce bâtiment de 1 745 m² accueille à la fois le Centre Médico-Psychologique de la Fondation du Bon Sauveur et un pôle multidisciplinaire regroupant une vingtaine de professionnels de santé libéraux.

Avril



Lancement de la phase 2 du village artisanal « Les entrepreneurs 3 »

Sur la ZAC du Havre Plateau au Havre, une opération menée en propre par la Shema afin d'offrir des locaux adaptés à une large variété d'activités et de permettre aux entreprises locales de poursuivre leur développement.



Juin

Requalification urbaine autour du Musée du Débarquement d'Arromanches-les-Bains

Le premier trimestre a été marqué par la transformation de la rue principale en une voie pavée, afin d'accueillir les célébrations du 80^e anniversaire du D-Day et de favoriser une circulation plus douce. Point d'orgue de ces transformations : la dernière pierre du nouveau musée d'Arromanches a été posée symboliquement le 29 juin 2024, en clôture des commémorations du 80^e anniversaire du D-Day.



Livraison des hébergements du pôle de formation de la Cité Pontavice en cours de réhabilitation.

La réhabilitation du pôle de formation de la Cité Pontavice. Démarrée en avril 2023, les travaux ont permis la livraison des nouveaux hébergements en juin 2024. Ces installations ont aussitôt accueilli l'équipe olympique de Nouvelle-Zélande, venue s'entraîner au Haras en préparation des Jeux Olympiques de 2024.

Septembre



Inauguration de la maison citoyenne et de la place Saint-Clair à Caumont-sur-Aure

Le vendredi 27 septembre, Christophe Le Boulanger, Maire de la commune de Caumont-sur-Aure, a officiellement inauguré la Maison Citoyenne et la nouvelle place Saint-Clair, entourés des partenaires et co-financeurs, l'État, la Région Normandie, le Département du Calvados, la Caf du Calvados et Pré-Bocage Intercom. La Maison Citoyenne, située dans l'ancienne école maternelle, a bénéficié d'une réhabilitation complète et d'une extension.



Juillet

La requalification du centre-ville de Donville-les-Bains reçoit la certification Effinature

Le 26 juin 2024, la Commune de Donville-les-Bains a obtenu la certification Effinature aménagement pour la requalification de son centre-ville. Accompagnée par la Shema depuis 2021, la collectivité a mené un vaste projet de revitalisation.

Cette distinction vient récompenser l'engagement de la Commune en faveur d'un développement urbain durable, conciliant qualité de vie, attractivité et respect de l'environnement.



Octobre



Inauguration de la nouvelle usine Orano TN Eagle sur le port de Cherbourg

Livrée par la Shema en août 2024, la nouvelle usine Orano TN Eagle a été inaugurée le 17 octobre, en présence des dirigeants d'Orano et d'Orano NPS, ainsi que de nombreux élus et acteurs économiques normands.

Véritable usine 4.0, ce site de 6 600 m² est dédié à l'assemblage des nouveaux emballages TN Eagle, conçus par Orano pour le transport et le stockage à sec des combustibles nucléaires usés.

la fin des principaux travaux de gros œuvre. Cette visite a permis de mettre en lumière certaines des solutions bas carbone adoptées pour atteindre les performances E3C.



Deuxième léopard du label RSE Normandie Responsable pour Normand'Innov

Normand'Innov poursuit son développement et confirme son engagement en faveur d'un aménagement responsable. Après l'obtention du label RSE de la Région Normandie en 2021, le site a reçu un deuxième Léopard, reconnaissant la continuité de ses engagements en matière de responsabilité sociétale.

Décembre



Inauguration d'Héfaïs à Cherbourg

Deux ans après le lancement des travaux, l'Héfaïs (Haute École de Formation aux métiers du Soudage) a été officiellement inaugurée le mercredi 11 décembre, marquant une étape majeure pour la région. Ce projet ambitieux de 3380 m², vise à structurer et à renforcer la filière du soudage à l'échelle régionale et nationale.



Inauguration Bagnoles-de-l'Orne

Lundi 2 décembre 2024 avait lieu à Bagnoles (Orne) une double inauguration : celle de l'avenue de la Lisière des Andaines ; et celle des illuminations pour les fêtes en présence du maire de Bagnoles-de-l'Orne Olivier Petitjean, et Christophe De Balorre, président du Conseil départemental. Longue de 600 mètres, cette nouvelle voie relie l'hippodrome à l'avenue de La Ferté-Macé.



Visite de chantier des Coteaux de l'Abbaye à Caen et livraison des premiers logements

Mi-décembre, nous avons eu l'honneur d'accueillir M. Aristide Olivier - Maire de Caen pour une visite du quartier Les Coteaux de l'Abbaye à Caen. Une occasion de présenter l'avancée du projet de renouvellement urbain et de célébrer la livraison des premiers logements avec nos partenaires Pozzo, Sotrim Promoteur et Icade.

Novembre



Visite de chantier de l'IFPE

Une visite de chantier s'est tenue sur le site de l'Institut de Formation des Professionnels de Santé (IFPE) et du parking silo de 15 000 m² à Évreux, marquant



Livraison Orano Projets

La Shema a livré le nouveau siège d'Orano Projets, un immeuble durable de 6 807 m² accueillant près de 550 salariés. Promoteur, investisseur et gestionnaire, la Shema illustre ici toute l'étendue de son savoir-faire au service du développement économique et de la transition écologique du territoire.

« CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES »

Pascal Gouix

Directeur Les Développeurs Associés (LDA)

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.

Quand le directeur de LDA, Pascal Gouix, parle de son métier, il explique qu'il est avant tout au service du développement économique des territoires. « J'insiste beaucoup auprès de l'équipe sur ce point. Si les chargés de mission aux affaires économiques au sein des collectivités territoriales doivent notamment attirer et accueillir de nouvelles entreprises, permettre à celles qui sont sur place de se développer en proposant du foncier et de l'immobilier ou encore mobiliser les aides publiques, ils doivent surtout accompagner au quotidien les collectivités territoriales dans l'animation économique du territoire, dans leurs réflexions liées à l'émergence de nouveaux projets... ».

Cela peut aller jusqu'à la recherche de compétences ?

« Oui, bien évidemment. Le chargé de mission LDA peut ainsi animer les relations écoles entreprises, le marché de l'emploi local aux côtés des partenaires institutionnels, animer des speed dating, des salons de l'emploi, des salons de la formation... Toutes les collectivités territoriales et notamment les plus petites communautés de communes ne bénéficient pas toujours de la présence d'une agence France Travail ».

Accompagner le territoire et les entreprises ne se limite pas aux questions de foncier, d'investissement ?

« Pour son développement économique, l'entreprise a certes besoin d'investir dans de l'immobilier, dans des outils de production, mais doit aussi s'appuyer sur des ressources humaines de qualité. Nos missions dans l'accompagnement au quotidien des entreprises comportent le fait d'attirer des cadres ou encore de trouver des emplois pour leurs conjoints. Les enjeux pour les entreprises d'un territoire ne se limitent pas à l'investissement, à la trésorerie, ils comprennent aussi la recherche de compétences. »

La question du foncier disponible reste malgré tout un sujet central ?

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi nous oblige à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière d'activités. Les chargés de mission aux affaires économiques de LDA au service des élus et des territoires travaillent ainsi sur l'optimisation du foncier existant : requalification de zones, requalification de friches industrielles... ou encore accompagnement des industriels sur la transition énergétique. »



Votre métier évolue constamment

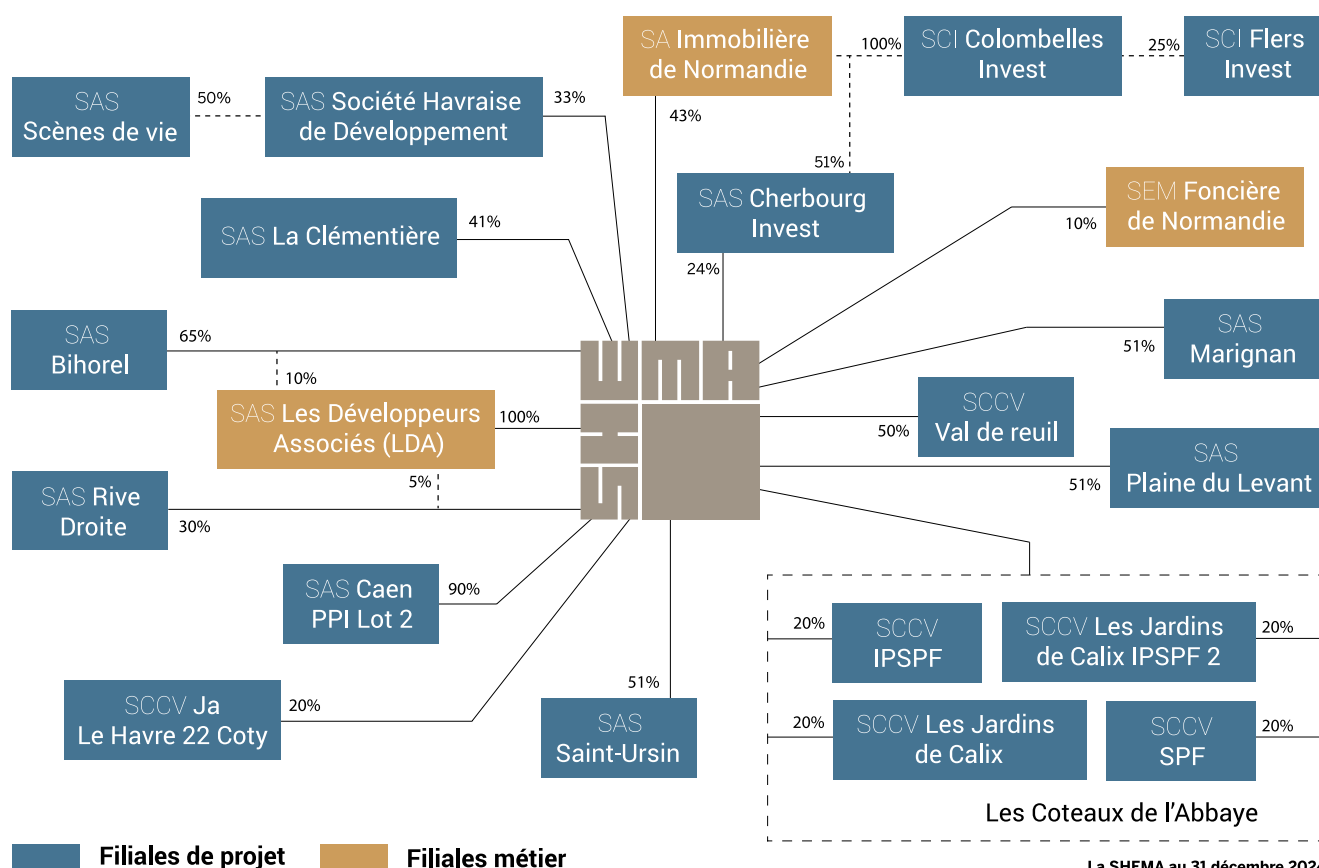
« Depuis la loi NOTRe (1), les tailles des collectivités ont fortement progressé. Elles sont nombreuses aujourd'hui à bénéficier d'un service étoffé de développement économique. C'est ainsi que nous serons de plus en plus mandatés pour des missions sur mesure. Le métier de développeur économique est aujourd'hui un métier à compétences multiples. Nous devons nous intéresser aux différents secteurs d'activités avec un minimum de technicité pour mieux comprendre la problématique industrielle. Être curieux et pluri compétent : investissement, gestion financière, fiscalité, ressources humaines, droit de l'urbanisme... Les questions des industriels sont multiples. Eux restent concentrés sur leur cœur de métier et attendent de nous des réponses sur l'ensemble des problématiques auxquelles ils sont confrontés. »

Les missions confiées à LDA témoignent de la diversité des besoins des territoires et des entreprises, ainsi que de la capacité d'adaptation de ses équipes.

(1) Loi de 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République



LDA assure la gestion locative et commerciale de l'Espace René Lebas à Cherbourg-en-Cotentin.



L'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 bourgs

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 trois ans, ce sont plus de 160 projets identifiés et travaillés avec les collectivités et 33 locaux commerciaux acquis ou en cours d'acquisition dans le cadre d'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.

L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL ET LA DÉMARCHE RSE

Une stratégie ancrée dans nos valeurs

En tant que **société d'économie mixte**, nous portons depuis notre création une mission d'intérêt général qui nous engage à répondre aux défis environnementaux, sociaux et économiques de manière responsable et concrète.

En anticipant les enjeux de demain, nous contribuons à façonner des territoires plus résilients et durables.

À l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de la décarbonation, notre engagement environnemental constitue le fil rouge qui relie l'ensemble de nos opérations. Au **croisement de l'intérêt général et de l'efficacité économique**, notre vocation est de développer des projets exemplaires : respectueux des enjeux environnementaux, **sobres, performants, résilients, concertés** et parfaitement **adaptés aux spécificités** de chaque territoire.

Précurseur dans la gestion alternative des eaux pluviales, ainsi que dans la préservation et le renforcement de la biodiversité des sites qu'elle aménage, la Shema se distingue par l'attention portée à la qualité paysagère des opérations qu'elle réalise et à l'empreinte écologique de ses opérations.

Une démarche RSE structurée et ambitieuse

La démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) s'inscrit au cœur de notre stratégie d'entreprise, en cohérence les nombreuses initiatives menées par la Shema. Nous affirmons notre engagement à concilier développement économique, inclusion sociale et respect de l'environnement.

Notre feuille de route RSE repose sur 3 piliers :

- Favoriser un aménagement durable des territoires
- Réduire l'empreinte environnementale de nos opérations
- Agir en entreprise responsable dans notre fonctionnement et auprès de nos parties prenantes

Actions concrètes

Mobilisation interne et sensibilisation

Depuis 2024, nous avons souhaité structurer la politique RSE en créant un groupe de travail dédié. Celui-ci a notamment initié la réalisation d'un bilan Carbone selon la méthode ABC (Association Bilan Carbone).

En parallèle, la Shema mène une démarche de formation et de sensibilisation auprès des collaborateurs :

- **Fresque du Climat** : pour comprendre les causes et conséquences du changement climatique et comment y remédier.
- **Atelier 2 tonnes** : projection dans un futur bas-carbone.
- **Fresque de la Biodiversité** : pour apprendre à préserver les écosystèmes et les espèces

Cette mobilisation interne a permis de former et de sensibiliser **plus de 80 %** des collaborateurs aux enjeux climatiques et de transition écologique.

Dans le même esprit, nous avons également engagé une démarche de suivi et de comptabilisation de nos déchets, afin d'identifier des leviers de réduction et de progresser vers une gestion plus responsable de nos activités.



Renaturation du site Acome à Mortain-Romagny.





Le parc d'activités Normand'Innov à Flers - Caligny a reçu le 2^e Léopard du label RSE des parcs d'activités normands. Ce prix récompense les nombreuses initiatives parmi lesquelles les espaces publics mutualisés, l'insertion paysagère du site particulièrement soignée, la conciergerie, la ferme bio, les bornes de recharges, la plateforme multimodale.

Intégration systématique des critères environnementaux dans nos projets

Chaque projet d'aménagement ou de construction fait désormais l'objet d'une évaluation environnementale visant l'obtention de certifications et de labels reconnus tels que :

- **BREEAM** (ID Market, Loxam, Honfleur Outlet).
- **Effinature** (Aménagement du centre-ville de Donville-les-Bains).
- **BiodiverCity** (Zac Saint-Louis, Loxam).
- **Label Normandie Responsable** (Normand'Innov, Long Buissons 3, Parc d'activités Calvados Honfleur - Eurochannel 2, ZAE des Hauts de Glos).
- **BEPOS** (Immeuble tertiaire les terrasses Notre-Dame-de-Gravenchon).

Un exemple significatif est le Parc d'Activités Calvados Honfleur (PACH), situé au pied du pont de Normandie. Aménagé sur un site sensible, ce projet illustre notre démarche de développement durable et paysagère. Sur 130 hectares de ZAC, ce parc accueille des activités mixtes, tertiaires et logistiques, dans le respect d'une forte ambition paysagère et environnementale.

Réalisé sur un site sensible, le projet s'inscrit dans une logique de développement durable : de larges espaces sont réservés aux plantations, tandis que la gestion des eaux pluviales est assurée par des bassins de rétention en surface. Ces aménagements créent de véritables milieux humides, favorisant à la fois le maintien de la faune présente initialement sur le site et l'accueil de nouvelles espèces.

Sobriété énergétique et décarbonation

Nous avons engagé plusieurs actions pour réduire les consommations et développer les énergies renouvelables au cœur de nos projets :

- Installation de **centrales photovoltaïques** sur les toitures de bâtiments publics et privés.
- Études de **réhabilitation énergétique** de logements collectifs.
- Expérimentation de **matériaux bas-carbone** (bois, béton bas-émissions) dans les programmes immobiliers.

Exemple concret : Normand'Innov, pôle d'excellence régional implanté dans l'Orne, a obtenu le label RSE de la Région Normandie fin 2021. Un label renouvelé fin 2024 avec l'attribution d'un deuxième Léopard. Le programme de travaux intègre des aménagements responsables : aires de stationnements mutualisées, aire multimodale, bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques pour favoriser une gestion durable du site. Afin d'accélérer la transition énergétique, la Shema étudie aux côtés du Syndicat Mixte un dispositif innovant d'autoconsommation collective et/ou individuelle sur les espaces publics, permettant d'alimenter en énergie solaire photovoltaïque l'ensemble des industriels du site.

Objectifs 2025

- Finaliser et publier le bilan carbone complet de l'entreprise.
- Poursuivre le programme de formations internes (ateliers climat et biodiversité).
- Étendre la démarche de certification environnementale aux nouveaux projets.



Revue de **PROJETS**

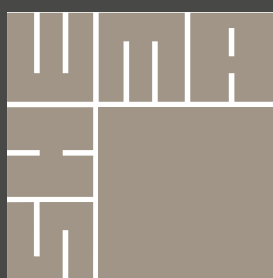
AMÉNAGEMENT

DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE LOCAL

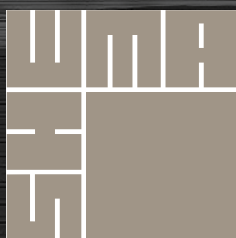
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

ÉQUIPEMENTS
PUBLICS

19



AMÉNAGEMENT





LES QUARTIERS D'HABITAT

Quartier du Val de Saigue

SAINT-PAIR-SUR-MER (50)

Face à une pression résidentielle croissante, Saint-Pair-sur-Mer, commune balnéaire prisée, a engagé une démarche volontariste de maîtrise de son urbanisation pour préserver son attractivité tout en répondant aux besoins en logements accessibles. C'est dans ce cadre qu'a été lancée la création de la ZAC des Ardilliers, un nouveau quartier d'habitat situé à proximité immédiate du centre-bourg et du littoral.

La réalisation de cette opération, confiée à la Shema dans le cadre d'une concession d'aménagement couvrant environ **14 hectares**, a donné naissance à un quartier exemplaire de **261 logements**. Pensé dans une logique de mixité sociale, de durabilité et d'intégration paysagère, le projet s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant. Il répond à une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** et a été conduit en concertation étroite avec les riverains, les associations locales et les acteurs du territoire.

Cette démarche partagée a permis de **préserver un espace naturel sensible** en cœur de quartier, de remettre en surface un ancien ruisseau pour favoriser la biodiversité, de conserver les haies bocagères et de

créer des franges paysagères. Elle a également conduit à l'aménagement d'une coulée verte traversée de cheminement doux, à une orientation optimale des bâtiments pour favoriser l'ensoleillement naturel, et à la mise en œuvre d'une gestion durable des eaux pluviales.

La **mixité** est aussi au cœur du projet, tant sur le plan architectural (logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs) que social, avec près de **28 % de logements sociaux et une part significative de lots attribués selon des critères socio-économiques**.

La **concession a été clôturée fin 2024**. Tous les logements ont été commercialisés, deux programmes collectifs sont en cours de construction, et l'ensemble des travaux d'aménagement a été finalisé. Une aire de jeux a été aménagée et la palette végétale du quartier renforcée.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Saint-Pair-sur-Mer
- **Programme** : 261 logements individuels, collectifs et intermédiaires
- **Surface** : 14,4 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier du Canal / Tecam
- **Durée de la concession** : 2010-2024
- **Budget global** : 8,7 M€ 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.

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 différentes typologies et formes architecturales proposées permettent de construire des transitions urbaines douces et harmonieuses avec le grand paysage et le quartier existant.

La Shema a lancé la commercialisation des lots libres de la tranche 3 en avril 2025 après la finalisation des travaux d'aménagement lancés fin mai 2024. Les macro-lots ont été attribués aux bailleurs sociaux Logeo et Inolya.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville d'Honfleur
- **Programme** : 357 logements (70 lots libres, 15 maisons groupées, 54 intermédiaires, 218 collectifs)
- **Surface** : 10 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : La Compagnie du Paysage / Viamap / Ecotone / Se7 Architecture
- **Durée de la concession** : 2011-2026
- **Budget global** : 6,7 M€ HT

Quartier de la Lande et du Siquet

LES PIEUX (50)

Située sur le littoral ouest du département de la Manche, la commune des Pieux conduit depuis 2008 un projet structurant de **développement résidentiel sur le secteur de la Lande et du Siquet**. Ce futur quartier d'habitat, qui s'étend sur 24 hectares, s'inscrit dans une stratégie de croissance maîtrisée et durable du territoire. Implanté de part et d'autre du chemin de crête de la Roche à Coucou, l'aménagement est conçu en **cinq tranches successives**, avec pour objectif de proposer un cadre de vie qualitatif, majoritairement orienté vers l'habitat individuel.

Le quartier de la Lande et du Siquet se distingue également par sa **proximité avec l'ensemble des services communaux : établissements scolaires, commerces (dont une pharmacie), infrastructures sportives et culturelles, ainsi qu'un pôle de santé**. Cette offre complète renforce son attractivité auprès des familles et des actifs du territoire.

À ce jour, les **quatre premières tranches d'aménagement sont quasi entièrement commercialisées**, témoignant du fort engouement suscité par ce secteur. À terme, le quartier accueillera environ 300 nouveaux foyers, contribuant activement à la dynamique démographique et au renouvellement de l'offre de logements sur la commune.



Le lancement de la cinquième tranche est prévu au cours de l'année 2025.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune des Pieux
- **Programme** : Répartition entre lots libres, maisons groupées, petits collectifs pour un total de 52 000 m² de SDP
- **Surface** : 24 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Setur
- **Durée de la concession** : 2008-2029
- **Budget global** : 7,5 M€ HT

23

Quartier Les Courlis

SAINT-JOUIN-BRUNEVAL (76)

En 2024, la Shema a lancé les travaux d'aménagement du quartier Les Courlis à Saint-Jouin-Bruneval. Un projet qui s'inscrit dans un cadre privilégié **entre littoral et campagne**. Situé à seulement 200 mètres du **centre-bourg**, ce nouveau quartier propose **15 terrains à bâtir allant de 390 à 560 m²**, entièrement **viabilisés et libres de constructeur**, offrant une véritable opportunité pour bâtir un projet de vie durable à proximité du littoral et des villes du Havre et d'Étretat.

Les **premières étapes d'aménagement ont été engagées en 2024**, avec la réalisation des réseaux, des voiries et des aménagements paysagers, posant les **fondations d'un futur quartier résidentiel paisible et attractif**.

La commercialisation des lots a été lancée en parallèle, accompagnée d'un suivi des futurs acquéreurs pour les aider à concrétiser leur projet de construction. Les aménagements ont été entièrement achevés en avril 2025.



Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Saint-Jouin-Bruneval
- **Programme** : 15 terrains à bâtir d'une superficie allant de 390 à 560 m²
- **Surface** : 12 239 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Lignes / Viamap
- **Durée de la concession** : 2012-2030
- **Budget global** : 4 M€ HT



Quartier Le Clos des Possibles

BÉNOUVILLE (14)

À l'heure où la pression foncière et les contraintes environnementales redéfinissent nos manières d'habiter, ce projet incarne pleinement notre engagement pour des territoires vivants, accessibles et durables.

Ici, nous avons transformé un terrain libre en un quartier ouvert, pensé pour tisser des liens entre la ville et ses habitants. Le parc paysager en cœur d'îlot, les connexions piétonnes vers les équipements publics, la gestion

hydraulique douce ou encore l'éclairage 100 % solaire : tout a été conçu dans une logique de sobriété, de fonctionnalité et de qualité de vie.

Mais au-delà de la technique, ce projet repose sur une volonté forte : celle de faire des habitants les véritables acteurs de leur cadre de vie. **L'habitat participatif, l'implication des riverains dans la conception des espaces, l'intégration d'une dynamique de commerces de proximité et de circuit court (avec notamment une AMAP) donnent à ce quartier une dimension profondément humaine.**

Notre rôle, en tant qu'aménageur, est de créer des opportunités pour les territoires. **Le Clos des Possibles** en est la preuve : un quartier pensé avec et pour ses habitants, grâce à des partenaires mobilisés pour construire un cadre de vie durable et solidaire.

Les travaux d'aménagement des deux premières tranches ont débuté en 2024 et ont été livrés en 2025. La commercialisation de ces tranches est en cours.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bénouville
- **Programme** : 225 logements de typologies variées, 39 000 m² de SDP
- **Surface** : 11,6 ha dont 4,5 m² d'espaces dédiés aux aménagements paysagers des espaces publics
- **Maîtrise d'œuvre** : Mosaic / DHD
- **Durée de la concession** : 2019-2030
- **Budget global** : 13,9 M€ HT

Quartier de la Chênée

BRÉHAL (50)

Pour lutter contre les effets combinés de la rareté du foncier disponible sur le territoire et de l'inflation des prix des biens sur les communes du littoral, la commune de Bréhal développe un projet de lotissement visant à constituer une **nouvelle offre de logements à prix abordables**.

Dans ce cadre, a été élaborée une opération structurante portant sur l'aménagement d'environ 3 ha sur le secteur de la Chênée dans une logique d'ensemble, en relevant le défi de l'aménagement durable et qualitatif.

Les études préalables ont ainsi permis de définir un projet d'aménagement composé de 45 lots libres et 2 lots groupés de logements sociaux, de déterminer ses conditions de faisabilité technique, financière ainsi qu'opérationnelle, puis de déposer un permis d'aménager. Le projet vise également à s'inscrire dans une démarche de transition écologique et d'économie des ressources en favorisant les mobilités douces, limitant l'imperméabilisation des sols, gérant alternativement les eaux pluviales, optimisant l'implantation du bâti, confortant la qualité paysagère du site, favorisant le développement de la biodiversité, valorisant la zone humide et développant les énergies renouvelables, etc., dans une démarche de concertation avec les acteurs locaux.



La Shema a poursuivi les études de conception en 2024 pour un démarrage des travaux qui est programmé en 2025.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bréhal
- **Programme** : 45 terrains à bâtir et 2 lots groupés
- **Surface** : 3 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Adepe / Adlib / 2LM
- **Durée de la concession** : 2024-2028
- **Budget global** : 2,5 M€ HT



LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Renouvellement urbain du 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 du quartier Marignan 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.

Le programme global de constructions de la ZAC comprend, 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 finalisation. Un premier immeuble a été construit et accueille une résidence Séniors d'une centaine de logements.

Une résidence de 69 logements a été livrée en 2024 et 2 autres constructions seront livrées au second semestre 2025 :

- un programme de logements privés
- un programme de logements sociaux.



Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville d'Elbeuf-sur-Seine
- **Programme** : ZAC logements
- **Surface** : 2,5 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Attica / InfraServices
- **Durée de la concession** : 2014-2026
- **Budget global** : 6 M€ HT



26

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 Ville 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**. Le projet consiste en la réalisation d'opérations mixtes (commerces 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 par les travaux d'aménagement sur le **secteur Euroseine via la recomposition de l'avenue Kennedy, axe central de l'entrée de ville**.

Les travaux ont démarré fin 2024 pour permettre de libérer les emprises nécessaires à la construction de l'immeuble Calypso qui accueillera de l'hébergement, des bureaux et des commerces. Ils se poursuivront au deuxième semestre 2026 pour s'achever début 2027.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Port-Jérôme-sur-Seine
- **Programme** : 30 000 m² SDP de logements, bureaux et commerces, aménagement des espaces publics
- **Surface** : ZAC d'environ 18 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : groupement Riches / La Compagnie du Paysage / Infra service et groupement Diagram / Samuel Craquelin / Viamap
- **Durée de la concession** : 2011-2028
- **Budget global** : 42,2 M€ HT



Virginie Lutrot

Maire de Port-Jérôme-sur-Seine (Seine-Maritime)

« Un nouveau paysage urbain »

Quelle est la nature du projet que vous menez ?

Nous sommes dans une opération de renouvellement urbain

d'une ville de 10.500 habitants (700 avant 1930), située dans la vallée de la Seine, caractérisée par un développement économique fort lié à la présence d'un port fluvio-maritime. Jusqu'en 2013, on a beaucoup construit en périphérie. Depuis cette date, avec la Shema, il s'agit désormais de mener une opération de renouvellement de cœur de ville.

Quelle est l'importance du projet ?

Le projet vise à conforter et diversifier l'activité commerciale et à proposer une nouvelle offre immobilière à destination des résidents et des entreprises du territoire. C'est un projet sur 20 ans et nous devons sans cesse nous poser les bonnes questions pour imaginer la ville de demain. Nous devons déconstruire pour reconstruire une ville en réalisant des opérations mixtes, mêlant commerce et

activités économiques, habitat, aménagement urbain et paysager.

Après la livraison de plusieurs secteurs opérationnels, nous poursuivons le développement de la ZAC par des travaux d'aménagement sur le secteur EURO-SEINE via la recomposition de l'avenue Kennedy, l'axe central de l'entrée de ville. C'est un nouveau paysage urbain qui est en cours de réalisation.

Quel est le rôle joué par la Shema ?

Nous travaillons avec la Shema dans le cadre d'une concession d'aménagement. Concrètement, les équipes de la Shema travaillent à notre place avec nos directives. Elles connaissent la ville aussi bien que moi. La relation est extrêmement étroite, avec des réunions très régulières. C'est une vraie délégation avec une confiance lucide. Nous sommes, sur ce type d'opération, sur un temps très long. La Shema mène à la fois la réflexion et le pilotage du projet. Cela demande beaucoup d'humilité.

Îlot mixte Calypso

PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE (76)

Le déplacement de la station-service située avenue Kennedy a permis de libérer des espaces en entrée de ville. Cela a été vu comme une opportunité de recomposer un front bâti correspondant aux attentes du nouveau paysage urbain en cours de création sur la ville.

Cet îlot mixte permettra la création :

- de 6 cases commerciales à RDC dont deux cases permettant la relocalisation de commerces situés dans des bâtiments vétustes,
- de 35 hébergements de courte à moyenne durée pour permettre l'accueil d'équipes projets pour l'industrie en place et les futurs projets sur le territoire ou d'alternants,
- de 900 m² de bureaux pour accompagner le développement du parc industriel de Caux Seine Agglo.

Les travaux de construction vont démarrer à l'été 2025 pour environ 18 mois de chantier.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage :** Shema (dans le cadre de la concession d'aménagement Cœur de Ville - Port-Jérôme-sur-Seine)



- **Programme :** bureaux, hébergement, commerces
- **Surface :** 3 600 m²
- **Maîtrise d'œuvre :** Atelier Bettinger Desplanques / Ines / Artelia / SCO
- **Durée de la concession :** Novembre 2023 - Début 2027
- **Budget global :** 10 M€



Scènes de Vie - Transformation de l'ancien site de l'EM Normandie

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 **en partenariat avec Sogeprom Normandie et SHD** (Société Havraise de Développement formée à parts égales de **Shema, Etamine et Redman**), 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**.

Projet qui allie des **logements** offrant des possibilités de découpages et de regroupements, des activités diverses tels qu'un **hôtel de 86 chambres**, des restaurants, des **commerces de proximité et des bureaux**. Le tout s'organise autour d'un îlot intérieur paysager, sur lequel donnent les terrasses des restaurants, et de l'hôtel, surplombé par une partie des loggias et terrasses des logements. Les toitures terrasses sont végétalisées, certaines au R+7 sont aménagées en roof-top liés aux logements et bordées de jardinières plantées.

Travaux commencés en mai 2023, élévations de gros-œuvre achevées en mars 2025 (partie hôtel). Les travaux de second œuvre sont en cours dans les logements et une partie de l'hôtel.

Les travaux de reconstitution du bâtiment multi-usages (restaurants et bureaux) ont débuté en février 2025, début du second-œuvre prévu en juin 2025.

L'hôtel sous enseigne Moxy et 60 logements sur 61 sont vendus, ainsi que 50 % des bureaux, les restaurants et commerces sont en cours de commercialisation.

Prévisions des livraisons :

- Partie neuve logements-commerces septembre 2025
- Partie réhabilitée en hôtel 1^{er} semestre 2026
- Partie réhabilitée en multi-usages, restaurants-bureaux décembre 2025

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SAS Scènes de Vie
- **Programme** : Bâtiment neuf de 61 logements R+7 sur sous-sol de 73 pl. avec 5 commerces, hôtel de 86 chambres en R+4 dans la partie existante Perret, bâtiments multi-usages en R+2 dans une aile de la partie Perret comprenant 2 restaurants et des bureaux en étage.
- **Surface** : 10 560 m² de SDP, dont 5 700 m² en neuf, un hôtel de 3 000 m² et un bâtiment multi-usages de 1 860 m².
- **Maîtrise d'œuvre** : BEA (Baumschlager Eberle Architekten) / EGIS Bâtiments centre-ouest
- **Calendrier** : Livraison prévue échelonnée entre mi-2025 et début 2026
- **Budget global** : 34,6 M€ HT



Constantin Döhler

Baumschlager Eberle Architekten

Fondée en Autriche dans les années 80, l'agence Baumschlager Eberle Architekten compte plus de 15 bureaux, essentiellement en Europe. Celui de Paris couvre le marché français. Il a été retenu pour transformer l'ancienne École de Management du Havre dans le cadre d'un programme qui mêle réhabilitation lourde et construction.

Vous assurez la maîtrise d'œuvre du projet Scènes de vie. Quelle est sa particularité ?

Il s'agit d'un projet mixte qui comporte trois programmes différents sur un îlot de trois immeubles. Le premier, construit dans les années 50 dans le cadre de l'Atelier de Reconstruction dirigé par Auguste Perret, et dont la façade est protégée par le règlement AVAP, accueillait l'École de Management. Il sera transformé en hôtel de 86 chambres. C'est une grosse restructuration avec la dépose des amphithéâtres, des planchers intermédiaires, la création de l'atrium pour rendre lisible les coursives et retrouver l'esprit de l'immeuble d'origine. Nous conservons uniquement le gros œuvre.

Le second bâtiment est une extension de l'école des années 70. Il sera réhabilité en immeuble de bureaux avec des restaurants en rez-de-chaussée. Le dernier bâtiment, ajouté vers 1990, sera démoli pour la construction de nouveaux logements.

Quelle est votre approche sur ce projet ?

Nous axons notre travail sur la pérennité de nos ouvrages et leur adaptabilité dans le temps. Nous voulons aussi ancrer le projet dans le contexte havrais et respecter l'écriture de

l'Atelier Perret. Pour cela, nous utilisons des modules tramés qui réinterprètent l'architecture de l'époque de la reconstruction. Ils sont fabriqués hors site.

La cohérence d'ensemble paraît déterminante pour vous...

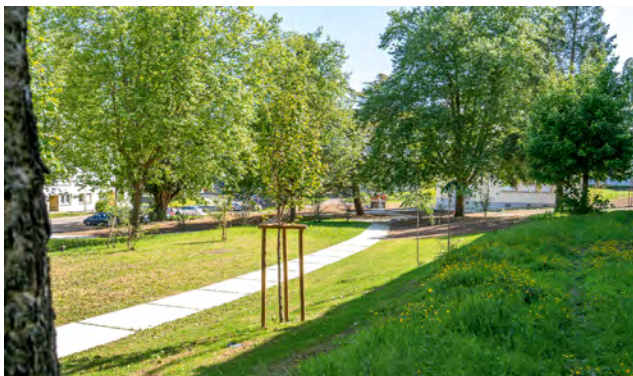
Nous sommes vigilants à l'insertion urbaine, au respect de l'existant. Si chaque bâtiment se distingue pour marquer une différence d'usage, les menuiseries extérieures leur donnent une unité. Le traitement spécifique du béton sablé et les modénatures ajoutent aussi une belle matérialité au projet. La teinte et les détails ont été choisis en accord avec la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

Que retenir de votre collaboration avec la Shema ?

En tant qu'acteur local, la Shema a notamment pris le lead à la signature des marchés pour l'hôtel et le bâtiment multi-usages. Le contact est très direct et nos interlocuteurs connaissent très bien le dossier. Ils assurent une bonne liaison avec la ville et les élus. Dans un contexte de co-promotion, c'est un support essentiel pour notre mission d'architecte.

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 en co-maîtrise d'ouvrage 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.

Le projet ANRU, piloté par la Shema, s'inscrit dans une dynamique d'ensemble visant à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier en requalifiant les espaces publics et en créant un cœur du quartier, une aire de jeux

et des espaces dédiés aux sports urbains et aux jardins familiaux. L'opération vise également à réhabiliter le Pôle d'Animation Sociale et à renouveler la typologie des logements.

Afin de coordonner l'ensemble des maîtres d'ouvrages (bailleurs et collectivités), une convention de groupement de commandes, a été mise en place avec Orne Habitat, Logissia et la Communauté de communes permettant de garantir une harmonie du projet urbain et de faciliter la coordination des travaux.

En 2024, la première phase des travaux d'aménagement des espaces publics a débuté, accompagnée de travaux de résidentialisation et de l'aménagement de la rue Loynard.

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 au 3^e trimestre 2024.
- **Budget global** : 11,7 M€ HT

Quartier de l'ancienne gare

BAGNOLES-DE-L'ORNE (61)

La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie s'est engagée dans un ambitieux projet de **réaménagement de l'emprise de l'ancienne gare** afin de lutter contre la dévitalisation du secteur, marquée par la vacance commerciale, la dégradation du bâti et des problèmes d'accessibilité.

Le projet de requalification du quartier de la gare s'articule autour de **six phases**. Celles-ci incluent l'aménagement des espaces publics, notamment autour de la gare, à l'entrée de ville et le long de la rue commerçante « Avenue du Dr Poulain », la réhabilitation du bâtiment de la gare, la reconstruction de l'office de tourisme, ainsi que la requalification du square « René Jambon ».

Les trois premières phases d'aménagement ont déjà été engagées. La réhabilitation de l'ancienne gare, démarrée fin 2022, s'est achevée en 2024.

Les études de conception des phases 4 et 6, portant respectivement sur la requalification de l'avenue du Docteur Poulain et du square René Jambon, ont été achevées en **2024 pour un démarrage des travaux en février 2025.**



Données chiffrées

- **Client** : Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie et Communauté de communes Andaine-Passais
- **Programme** : Réhabilitation gare et espaces publics, office de Tourisme
- **Surface** : Environ 4 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Française / Arc Ame / VIAMAP / La Compagnie du Paysage
- **Budget global** : 12,9 M€ HT





LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ET CŒURS DE BOURG

Quartier du Fond du Pré

BÉNOUVILLE (14)

La commune de Bénouville a engagé, aux côtés du groupement Shema / Carrere, l'aménagement d'un nouveau quartier de 3,4 ha sur un ancien terrain en friche traversé par un cours d'eau. Ce site stratégique assure la continuité entre le bourg ancien, la mairie et les équipements publics, dans un cadre naturel exceptionnel à proximité immédiate du Pegasus Bridge.

Le projet prévoit la création de 110 logements diversifiés, des commerces en rez-de-chaussée et une micro-crèche, autour d'espaces publics qualitatifs affirmant une nouvelle centralité. Une attention particulière a été portée à la transition avec les quartiers existants et à l'intégration paysagère du site, avec notamment la restauration d'une roselière et l'aménagement d'un parc en lien avec l'Orne.

L'année 2024 a été marquée par la livraison de la résidence Bridge Avenue (78 logements et commerces en rez-de-chaussée), l'arrivée des premiers habitants dans les maisons individuelles situées au nord du site,



ainsi que par la poursuite des travaux d'aménagement définitifs des espaces publics dont l'achèvement a eu lieu courant 2025.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bénouville
- **Programme** : 111 logements dont 69 logements collectifs, 12 logements intermédiaires, 15 maisons de ville, 15 lots libres et des commerces
- **Surface** : 3,4 ha aménagés pour 11 000 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Philippon Kalt / Mosaic
- **Durée de la concession** : 2013–2026
- **Budget global** : 3,3 M€ HT

Requalification du centre-bourg

GAVRAY (50)

Dans le cadre du dispositif « **Petites Villes de Demain** », une **étude prospective à horizon 2035** a été menée en 2022 pour dresser un état des lieux de la commune et définir des orientations en matière de développement urbain. Ce travail a mis en lumière la nécessité d'un projet global, intégrant les **enjeux d'habitat, de mobilités, d'espaces publics et d'équipements**.

C'est dans cette dynamique que la Commune de Gavray-sur-Sienne a **signé en 2023 une convention de mandat** de réalisation avec la Shema, marquant le lancement opérationnel du projet.

Le projet urbain porte sur plusieurs secteurs structurants :

- L'aménagement de la rue de la Libération, y compris les quais ;
- La requalification de la place des Tilleuls, de l'îlot de la mairie, de la place de la mairie et du carrefour d'entrée de ville ;
- La réhabilitation de la halle plurifonctionnelle ;
- La transformation de l'ancienne école en logements et cellules commerciales.

Les études de conception du réaménagement des espaces publics en été menées au stade PRO/DCE en 2024 pour la phase 1 des travaux. Le début des travaux est prévu fin 2025 pour cette phase.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Gavray-sur-Sienne
- **Programme** : Réaménagement des espaces publics structurants du centre-bourg et des berges de la Sienne, réhabilitation de la halle plurifonctionnelle, et reconversion de l'ancienne école en logements et commerces de proximité
- **Surface** : Environ 20 000 m² pour les aménagements d'espaces publics
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Strates en Strates / Execo Environnement / Urbanwater / Okare Ingenierie
- **Début des travaux** : Fin 2025
- **Budget global** : 6 M€ dont 3,8 M€ HT pour les travaux d'aménagement





33

Place Saint-Clair

CAUMONT-SUR-AURE (14)

Située en plein cœur de bourg, la place Saint-Clair fait l'objet d'un ambitieux **projet de requalification** visant à renforcer son rôle structurant. Entre la Maison Citoyenne – issue de la réhabilitation de l'ancienne école maternelle – et la rue Saint-Martin, axe très fréquenté (plus de 20 000 véhicules/semaine), la place a été entièrement repensée pour **pacifier les circulations, valoriser les équipements publics et redynamiser le tissu commerçant**.



Le projet intègre la création de nouveaux stationnements, la mise en accessibilité des cheminements piétons, l'aménagement d'une liaison vers la mairie, ainsi que l'installation d'une place de marché et d'espaces de convivialité (mobiliers urbains, aire de jeux).

L'année 2024 a été marquée par la livraison de la place dans les délais, malgré un calendrier contraint lié aux événements communaux prévus en juin. Grâce à une coordination efficace entre la Commune, la Shema et la maîtrise d'œuvre, les travaux ont été réalisés en six mois, permettant une ouverture au public le 17 mai 2024.

La relocalisation du marché hebdomadaire sur la place Saint-Clair a permis de conforter la fréquentation et le nombre d'étals.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : Commune de Caumont-sur-Aure
- **Surface** : 6 000 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Strates en Strates / Servicad (Okare)
- **Calendrier** : Livraison en mai 2024
- **Budget global** : 1,32 M€ HT

LA RECONVERSION DES FRICHES

ZAC Saint-Louis

ÉVREUX (27)

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 (campus IFPE, groupe scolaire, parking en ouvrage).

Après le chantier de fouilles archéologiques, une nouvelle étape majeure de la transformation de l'ancien site hospitalier Saint-Louis a débuté en 2024. La renaturation du site, s'est inscrite dès l'origine du projet de requalification foncière de la friche hospitalière en préservant et valorisant le patrimoine arboré remarquable du site dans le plan de composition général du quartier. L'aménagement du parc en cœur d'îlot répond également à l'enjeu de recréer la nature disparue suite à l'action du recyclage foncier (démolition, dépollution et fouilles archéologiques).

Ce parc urbain pensé comme un îlot de fraîcheur répondra à des usages multiples : bassins paysagers, aires de

jeux inclusives et accessibles, podium scénique, espaces récréatifs et terrain de pétanque, valorisation des vestiges archéologiques, jardin des simples, jardin de pluie. L'ouverture au public du parc urbain est prévue pour le mois de septembre 2025.

En parallèle, le montage des premiers programmes immobilier de logements se poursuit avec les promoteurs.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Programme** : Création d'un parc paysager en cœur d'îlot ainsi qu'une traversante permettant l'organisation des programmes immobiliers de part et d'autre
- **Surface** : 38 000 m² 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



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

FLERS (61)

Laissé vacant depuis plusieurs années par l'enseigne Mr.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.

Ce projet de renouvellement urbain prévoit ainsi la démolition du bâtiment Mr.Bricolage et ses annexes, la création d'espaces publics dont une rue, du stationnement voitures et vélos, la construction du cinéma, de logements et de commerces. 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 de par son sens et ses tracés et une placette va être aménagée pour créer un îlot de fraîcheur.

Les premiers travaux d'aménagement de la friche ont débuté en 2023 et ont été réceptionnés fin 2024.

Réhabilitation de la friche N'Pack et création de l'Espace 360

BERNAY (27)

Dans le cadre de la concession pour la requalification de la Z.I. Route de Broglie à Bernay, l'Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN) a confié à la Shema la reconversion de la partie administrative de la friche Roger Gallet et Yves Saint Laurent en vue de l'implantation de ses services administratifs sur une surface utile de 2 500 m².

Ce nouveau site, baptisé Espace 360 accueille ainsi environ 100 agents territoriaux et 125 élus et proposera également un tiers-lieu.

Le programme comprend des **espaces de travail en open space, des cabines acoustiques, plusieurs salles de réunion connectées, une salle de conférence de 130 places**, ainsi qu'un espace de convivialité. Certaines salles et la salle de conférence sont proposées à la location à la journée.

Ce projet de réhabilitation lourde s'intègre dans une démarche environnementale ambitieuse. Le bâtiment bénéficie d'une nouvelle isolation thermique performante et d'un dispositif d'autoconsommation électrique grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Le choix de matériaux durables pour les aménagements intérieurs, comme les sols en marmoleum, témoigne également de cette exigence de durabilité.



Les travaux du cinéma débuteront à l'été 2025, pour une ouverture programmée fin 2026.

Données chiffrées

- **Clients** : Flers Agglo et Ville de Flers
- **Programme** : Cinéma d'environ 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 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Ad Inge pour la démolition / Adepe pour l'aménagement
- **Calendrier** : Travaux en 2023-2025
- **Budget global** : 2,8 M€ HT pour la restauration de la friche et 0,8 M€ HT pour l'aménagement de la place



À l'extérieur, le traitement des stationnements en evergreen illustre la volonté de désimperméabiliser le site.

Les derniers travaux se sont achevés en 2024 et le nouveau siège de la Communauté de communes a été inauguré le 4 octobre 2024.

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) et la construction d'une salle de conférence
- **Surface** : 2 482 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Treize Architecture / Ath Ingénierie / Reso / Ecib
- **Durée de la concession** : 2014-2026
- **Budget global** : 6 M€ HT



36

Reconversion du CHR Clémenceau Les Coteaux de l'Abbaye

CAEN (14)

Dans le cadre de la construction du nouveau CHU, le site de l'ancien Centre Hospitalier Régional de Caen, devenu obsolète, fait l'objet d'une reconversion ambitieuse. À l'issue d'un appel à projets mené avec la Ville de Caen, le groupement porté par la Shema (mandataire), Icade Promotion, Sotrim, Flaviae et Pozzo a été retenu pour transformer les 7 hectares du site, à proximité immédiate du centre-ville.

Le projet, nommé **Les Coteaux de l'Abbaye**, a été imaginé par Laverne Paysagistes et COBE autour du concept « Cultiver, Habiter, Relier », mettant l'accent sur la **renaturation du site**, la création de grands jardins publics, et une circulation douce, avec la voiture en périphérie.

L'opération prévoit la réalisation de plus de **650 logements et 5 000 m² d'activités tertiaires**, dans un quartier paysager à forte qualité environnementale.

En 2024, le projet a franchi une étape majeure avec la fin des démolitions et la **livraison des premiers programmes résidentiels** : le lot Alix (90 logements) et le lot Agathe (36 logements). Ces premières livraisons marquent **l'arrivée des habitants** et le lancement concret de la vie de quartier. En 2025, suivront notamment la Résidence des Dames (151 logements) et la réhabilitation du bâtiment Adeline (17 logements).

Le second semestre 2025 verra également l'achèvement des premiers espaces publics, offrant un cadre de vie qualitatif. L'ensemble du projet s'achèvera en 2029.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : Shema
- **Programme** : 650 logements. Espaces communs destinés à être rétrocédés aux collectivités compétentes. Le projet inclut un réseau de chaleur urbain déployé par Caen la mer ainsi que l'autoroute cyclable nord sud du plan déplacement vélo de l'agglomération caennaise.
- **Surface** : 7 ha aménagés, 42 500 m² de logements, 5 000 m² d'activités
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Land'act (mandataire) - Viamap - Soget
- **Calendrier** : 2019-2026
- **Budget global** : 25 M€ HT



Coteaux de l'Abbaye : une leçon de jeu collectif

En 2024, le projet « Les Coteaux de l'Abbaye » a continué à sortir de terre, sur le site de l'ancien CHR Clémenceau de Caen. Articulé sur une trame végétale imaginée par les cabinets Laverne Paysagistes et COBE, le succès du projet doit aussi beaucoup à la touche collective, au sein d'un groupement rassemblant la Shema et les promoteurs Icade, Sotrim, Flaviae et Pozzo.

Laurent Potier (SOTRIM) et Jean-Jacques Zerbib (Icade), le confirment : ce projet restera pour eux un grand souvenir professionnel.



Laurent Potier

Directeur Général du Groupe Potier Sotrim

« Un mix d'idées où chacun a apporté sa culture »

pour créer des interactions avec le quartier et la ville. Cette trame a été aussi un socle précieux pour réduire sensiblement la présence de la voiture, autre point fort de notre proposition.

La dimension collective, c'est l'ADN de votre projet « Les Coteaux de l'Abbaye » ?

Adopter une démarche en «co-promotion» était une évidence pour assumer sereinement un tel programme, tout en proposant un projet équilibré sur le plan architectural et économique. Nous avons su mutualiser nos compétences. Ensemble, nous avons su créer un mix d'idées où chacun a apporté sa culture. On ne voulait surtout pas que ce nouveau quartier ait l'allure d'un bloc hermétique et nous avons réussi, car au final notre projet se singularise par sa diversité de propositions.

Quel était la force de votre projet ?

En laissant d'abord la main aux paysagistes, nous avons pu nous appuyer sur une trame végétale, clé de voute du projet. Elle nous a grandement aidés à ouvrir ce site historique, plutôt fermé d'un point de vue architectural,

Quel rôle a joué la Shema dans ce process collectif ?

Son expertise, son engagement et la force de son réseau nous ont aidé à créer une équipe très complémentaire. En amenant sa compétence d'aménageur, elle a consolidé notre projet et renforcé sa pertinence.

Quelle place occupe ce projet dans votre carrière ?

C'est une fierté, pour la qualité du travail des équipes mais aussi pour sa dimension sociétale, avec une empreinte architecturale et environnementale qui fait déjà référence. Le projet a remporté la Pyramide d'argent (impact sociétal) 2023 de la FPI. C'est la récompense d'une démarche environnementale active engagée dès 2018, à toutes les phases du projet. On peut être fier d'avoir choisi ce cap aussi tôt.



Jean-Jacques Zerbib

Directeur du développement Bretagne / Normandie pour Icade Promotion

« Un aménageur qui a su prendre les risques »

en ne perdant jamais de vue notre fil conducteur paysager, nous avons su créer un lien humain entre nous. Malgré les écueils, la crise Covid, la hausse des taux, l'effondrement du marché de l'immobilier... Chacun a su faire les efforts et les sacrifices financiers pour aller au bout. Dans ce contexte complexe, la Shema a pleinement joué le jeu.

Comment résumer les atouts de votre groupement dans le projet des « Coteaux de l'Abbaye » ?

La dimension exceptionnelle du projet (8 ha, 600 logements), sur lequel 15 groupements se sont portés candidats, nécessitait d'agréger des énergies complémentaires. Il fallait concilier connaissance du local et expertise sur de gros dossiers en sites hospitaliers. Le tout, en partageant des valeurs communes.

Nous avons réussi ce pari. Outre la fierté d'avoir mené un projet de très haute qualité sociétale et environnementale,

Justement, en quoi la Shema a-t-elle joué un rôle déterminant ?

Elle a apporté cette dimension d'aménageur indispensable à la réussite du projet, tout en restant partenaire du groupement. Concrètement, elle a assumé le risque sur l'achat et l'aménagement des terrains compensé par le partage de la plus-value sur le volet promotion du projet. Elle a été le partenaire aménageur idéal pour ce type de montage.

ZAC 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 à la Shema l'**aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC)**, à la suite des travaux de dépollution réalisés par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Le projet, qui s'étend sur **3,4 hectares**, vise à redynamiser ce secteur stratégique en développant des activités commerciales, de loisirs et de services le long du boulevard Georges Pompidou, tout en intégrant la construction de logements collectifs.

Le site accueille également plusieurs équipements et services : un complexe cinématographique, un bâtiment accueillant France Travail, des bureaux, un ensemble de cinq cellules commerciales, un bâtiment d'archives, une résidence services seniors, ainsi qu'un cabinet de soins esthétiques.

La clôture de l'opération d'aménagement est intervenue fin 2024. Les dernières implantations sont en cours de construction.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Pont-Audemer
- **Programme** : ZAC mixte activités/logements
SDP : 8 000 m² d'activités et 4 674 m² de logements
- **Surface** : 3,4 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Viamap
- **Durée de la concession** : 2014-2024
- **Budget global** : 11 860 000 € HT





LES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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 100 ha, il s'organise autour d'entreprises leaders de l'industrie (Forvia, Lemoine, Thermocoax), d'un centre de Recherche et Développement (R&D), d'établissement d'enseignement supérieur et de laboratoires.

Le site a reçu en fin 2021 le label RSE de la Région Normandie puis un **deuxième Léopard (renouvellement du label RSE)** fin 2024. Le programme de travaux intègre aires de stationnement mutualisées, aire multimodale, bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques, services de conciergerie, etc...

L'année 2024 aura été marquée par le démarrage des travaux d'extension de la ZAC qui seront livrés en mai 2025.

Soucieuse de participer à la décarbonation des industries implantées sur le campus Normand'Innov, la Shema a étudié l'opportunité de mettre en place un dispositif innovant d'autoconsommation collective et/ou individuelle sur les espaces publics permettant d'alimenter en énergie solaire photovoltaïque l'ensemble des occupants du site.

Les premières études ayant indiqué la possibilité d'installer une centrale solaire en ombrière sur les milliers de parkings publics du site d'une puissance d'environ 7,5 MWc, il a été décidé en 2024 de lancer une procédure d'appel à manifestation d'intérêts (AMI) devant permettre l'attribution d'un titre d'occupation du domaine public à un opérateur économique. Cet AMI est toujours en cours.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte Normand'Innov
- **Programme** : Extension sur 40 ha d'une ZAC de 60 ha, la concession intègre également le portage immobilier du centre R&D, Restaurant inter-entreprises, Centre d'Essais Dynamiques de l'usine Thermocoax
- **Surface** : Extension de 30 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Adepe / Ingerif / EF Études
- **Durée de la concession** : 2021-2041
- **Budget global** : 70 M€ HT



Parc d'activités du Plateau

LE HAVRE (76)



Le parc d'activités du Plateau 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, d'activités de services, d'activités artisanales et d'activités industrielles de petite taille.

L'aménagement du parc s'inscrit dans une démarche qualitative et de développement durable.

Le Havre Seine Métropole a souhaité confier à la Shema la poursuite de l'opération via un nouveau traité de concession d'aménagement signé fin 2024 pour une durée de 14 ans soit un achèvement au 31 décembre 2038.

Le parc accueille d'ores et déjà un parc artisanal de 27 cellules, une pépinière LHSM, le siège social de l'association La Ligue Havraise, l'entreprise ISODIAG, l'entreprise CEGIB et **sont en cours de construction d'un bâtiment pour la FFB, deux bâtiments artisanaux et la cuisine centrale des collèges de la région havraise par le Département.**

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Le Havre Seine Métropole
- **Programme** : 3 tranches pour un total de 18 ha de fonciers cessibles
- **Surface** : 25 ha, dont 18 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Michel Jaouen, Atelier 2 Paysage, Viamap
- **Durée** : Concession 1 : 2004-2024 / Concession 2 : 2024-2038
- **Budget global** : 11 M€ HT





Parc d'activités du Mesnil

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 collectivité 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.

Dans le cadre d'une nouvelle consultation, Le Havre Seine Métropole a confié à la Shema la poursuite de l'opération via une nouvelle concession d'aménagement pour une durée de 14 ans soit un achèvement au 31 décembre 2038.

La commercialisation de la 1^{re} phase est en cours d'achèvement (Chronopost, Inéo, Thyssen, Apave, entreprises artisanales locales, ERT, OMB Tourisme, etc.) et les travaux de viabilisation de la seconde phase sont en cours.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Le Havre Seine Métropole
- **Programme** : ZAC dédiée uniquement au développement économique – hors commerce
- **Surface** : 68 ha dont 45 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : SLH / Confluences / Ingénieurs et Paysages / Viamap / Agence Topo
- **Concession phase 1** : 2006-2023
- **Concession phase 2** : 2024-2038
- **Budget global** : 28 M€ HT

ZAC Eurochannel

DIEPPE (76)

La Shema a poursuivi l'aménagement du parc d'activités Eurochannel 2 initié par la Semad et a commercialisé les 5 ha cessibles qui avait déjà été viabilisés.

Dans ce contexte, la Shema a implanté sur ce parc le nouveau siège de l'entreprise Serapid, l'entreprise Cegelec, un parc d'activités artisanales Activa, un espace tertiaire accueillant un centre de formation et des bureaux ainsi que des bâtiments d'activités.

L'opération a été clôturée avec l'ensemble des 5 hectares vendus pour des projets de développement économique sur le territoire.

Dieppe Maritime ayant peu de réserves foncières pour accueillir de nouveaux projets de développement ou des projets exogènes en lien avec le développement de la filière nucléaire, la Shema étudie dans le cadre d'un mandat d'études préalables la création du parc Eurochannel 3 sur une surface de 32 ha.



Données chiffrées - ZAC EUROCHANNEL 2

- **Collectivité concédante** : Dieppe Maritime
- **Programme** : commercialisation de 5 ha
- **Surface** : ZAC d'environ 7 ha
- **Durée de la concession** : 2019-2023
- **Budget global** : 2,9 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 significatives disponibles à l'urbanisation : **le Parc d'activités Long Buisson**.

Ce nouveau parc d'activités économiques structurant s'inscrit dans une démarche de **haute performance environnementale**, articulée autour de plusieurs axes :

- Rationalisation du foncier,
- Développement des énergies renouvelables, notamment via l'intégration de panneaux photovoltaïques,
- Création de trames vertes, bleues et noires, favorisant la biodiversité,
- Entretien durable des espaces,
- Gestion exemplaire des eaux pluviales, à ciel ouvert, à la source et sans rejet,
- Cahier de prescriptions exigeant pour garantir des constructions sobres et bas carbone.

Ces engagements ont valu à Long Buisson l'obtention du label « **Parcs d'activités Normandie Responsable** ». Le site accueillera également le futur centre aquatique « **Ô Portes de l'Eau** », dont les travaux ont débuté fin 2024.

Parallèlement, la Shema développe un **village d'entreprises** proposant des cellules « clés en main », adaptées aux besoins de petits fonciers et venant compléter une offre plus large destinée aux projets d'envergure déjà en développement sur le parc.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Surface** : 60 ha dont 39 ha cessibles pour environ 145 000 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : EAI urbaniste / Viamap / Fly paysagiste / Dynalogic
- **Durée de la concession** : 2020-2032
- **Budget global** : 24,5 M€ HT



Parc d'activités Collignon

CHERBOURG (50)

Seul site de l'agglomération cherbourgeoise et de la côte nord du Cotentin à bénéficier à la fois d'une proximité immédiate avec le port, d'une bonne desserte viaire et d'une surface suffisante, le secteur Collignon Sud – Croix-Morel a été identifié dès 2004 comme un espace stratégique pour le développement de l'hinterland du port de Cherbourg, essentiel à l'accueil d'entreprises liées aux activités portuaires.

Ports de Normandie, propriétaire du site, en a confié l'aménagement à la Shema dans le cadre d'une concession portant sur environ **10,1 hectares**, destinée à accueillir des activités économiques.

Après une concertation volontaire du public en 2021 et le dépôt des dossiers réglementaires en 2022, l'année 2023 a permis de compléter l'étude d'impact et de mener l'examen conjoint des personnes publiques associées. Parallèlement, la Shema a accompagné Ports de Normandie dans la **mise en œuvre d'un projet scientifique exemplaire sur la partie nord du site, sanctuarisée pour sa richesse environnementale**, en lien avec la ville et la Maison de l'Éducation à l'Environnement et au Développement Durable.

L'enquête publique, organisée au second semestre 2024, a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur.



En 2025, les études se poursuivront pour **l'obtention des autorisations administratives** (mise en compatibilité du PLU, permis d'aménager) et **les fouilles archéologiques seront réalisées.**

Données chiffrées

- **Concédant** : Ports de Normandie
- **Programme** : 5 lots libres, divisibles, pour un maximum de 20, destinés à des activités économiques.
- **Surface** : 17 ha, dont 10,1 ha constructibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Mosaic / DHD / Alcea
- **Budget global** : 6 M€ HT

Parcs d'activités de la petite Lande et de la Lande de Pucy

SAINT-PAIR-SUR-MER (50)

Soucieuse du développement économique de son territoire, la Communauté de communes Granville Terre et Mer a fait appel en **2004** à la Shema pour **l'aménagement de la zone d'activités** qui s'est développée autour de l'implantation de l'entreprise Millet, à Saint-Pair-sur-Mer.

L'opération est divisée en deux secteurs : la zone de la Petite Lande qui a été aménagée dans un premier temps, et la zone d'activités de la Lande de Pucy qui a été aménagée dans un second temps par tranches successives. La Shema au travers de la concession d'aménagement a suivi l'ensemble des acquisitions de terrains, procédures réglementaires, études environnementales, études de conception, réalisation des travaux, cessions des terrains, etc.

Au total, 37 lots ont été viabilisés pour accueillir des entreprises. Une attention particulière a été portée sur

l'harmonisation des aspects architecturaux des bâtiments par le regard de l'architecte conseil, Lionel CARLI, afin de créer une entrée de ville soignée, harmonieuse et dynamique.

La concession d'aménagement a été clôturée le 31 décembre 2024. Cette opération a permis d'accueillir une trentaine d'entreprises sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer, et d'offrir, notamment pour certaines déjà implantées sur le territoire de Granville Terre et Mer, un espace plus important pour se développer.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de communes Granville Terre et Mer
- **Programme** : Création de 18 lots cessibles sur la zone de la Petite Lande. Création de 19 lots cessibles sur la zone de la Lande de Pucy. Aménagement des voies, réseaux et espaces verts
- **Surface** : 18 ha dont 10 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Tecam / Lionel Carli
- **Budget global** : 5 M€ HT

Parc d'activités des portes de la Suisse Normande 2

CAEN LA MER (14)

Le parc d'activités Porte de la Suisse Normande est implanté sur la commune de Saint-André-sur-Orne et à quelques centaines de mètres d'un échangeur du périphérique caennais. La Shema, dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Commune de Saint-André-sur-Orne puis reprise par Caen la Mer, a réalisé l'ensemble de l'opération : acquisitions, conduite des études, obtention des autorisations administratives, réalisation des travaux et commercialisation (mission spécifique confiée à la filiale LDA) en étroite collaboration avec la commune puis Caen la Mer.

La Zone d'Aménagement Concerté de Saint-André-sur-Orne connaît un fort dynamisme et tous les terrains de la zone sont aujourd'hui cédés ou sous option,

Plusieurs entrepreneurs ont déjà pris possession des lieux et lancé leur activité. D'autres chantiers sont en cours, laissant entrevoir une montée en puissance progressive de la zone dans les mois à venir. Des entreprises comme ArcelorMittal ont choisi de s'y implanter. D'autres sociétés comme Bio Logik, originaire de Normandie, ont choisi cette ZAC pour poursuivre leur développement sur le territoire.



Un soin particulier a été porté à l'intégration de la qualité architecturale des constructions par la mise en place d'une mission d'architecte conseil. Cette approche qualitative permet de faire cohabiter différents types d'activités. Le site accueille ainsi des activités artisanales, tertiaires et commerciales.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté urbaine Caen la Mer
- **Programme** : 70 000 m² de bâtiments d'activités
- **Surface** : 11,1 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : Mosaic / Atelier Vert Latitude / DHD
- **Durée de la concession** : 2011-2029
- **Budget global** : 3,8 M€ HT



Parc d'activités Éole

CAEN LA MER (14)

Le parc d'activités Éole, initié en 2005, s'étend sur **58 hectares** entre les communes de Grentheville, Soliers, Castine-en-Plaine et Bourguébus, à proximité immédiate du périphérique de Caen.

Aménagé par la Shema, qui a assuré la réalisation des infrastructures primaires (voiries, réseaux, espaces verts), il accueille aujourd'hui une cinquantaine d'entreprises telles qu'ID Market, XPO, Mondial Relay, Etn, Espace Urbain, RP France, DML Bovis, Prodelis ou encore Celfi.

Seulement 6,5 hectares restent à commercialiser, avec des lots d'une surface allant de 1 200 à 10 000 m².

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté urbaine Caen la Mer
- **Programme** : 212 000 m² de SDP
- **Surface** : 58 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)

Porté par le Département du Calvados, la Ville de Honfleur, la CCI et Haropa, le parc d'activités Calvados Honfleur (PACH) est situé au pied du pont de Normandie. Il accueille sur 130 ha de ZAC, des activités mixtes, tertiaires et logistiques. Un pôle commercial est intégré au coeur du site. Il comprend un village des marques réalisé par la Shema en 2017.

Le projet d'aménagement du parc d'activités, réalisé sur un site sensible, s'inscrit dans une démarche de développement durable et paysagère forte.

Des espaces importants sont réservés aux plantations. La gestion des eaux pluviales se fait en surface par des bassins de rétention, permettant de créer des milieux humides aptes à accueillir la faune présente initialement sur site et de nouvelles espèces.

Les travaux de voirie, autour du nouvel hypermarché E. Leclerc, ont été achevés pour son inauguration début février 2024.

Les travaux de la première grande cellule logistique Baytree ont commencé à l'été 2024 et en automne pour le chantier de l'entreprise Socotex. Des travaux de voirie ont été réalisés afin de permettre la desserte de ces chantiers.

Des travaux d'espaces verts ont également été réalisés sur les accotements de la voie verte.



Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte du Parc Calvados Honfleur
- **Programme** : 280 000 m² SDP d'activités
- **Surface** : 130 ha, dont 78 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : La Compagnie du Paysage / Viamap
- **Durée de la concession** : 2006-2033
- **Budget global** : 44 M€ HT

LA REQUALIFICATION DE ZONES INDUSTRIELLES

Zone Industrielle de la Guérie et site de la Compagnie des fromages

COUTANCES (50)

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, la Communauté de communes Coutances mer et bocage et la Shema ont signé un **traité de concession, rendu exécutoire le 29 mars 2022**, portant sur deux opérations structurantes :

- La construction de la **nouvelle usine Renault de 16 000 m²**, situé sur la zone de la Mare, d'une superficie de 9,7 hectares,
- Et la **requalification de la zone de la Guérie**, consécutive au départ de l'entreprise historique.

Sur cette zone d'activités vieillissante de 36 hectares, l'enjeu principal est de **recomposer une offre foncière et immobilière adaptée**, afin de densifier l'activité économique, notamment sur les terrains libérés. La requalification des espaces publics, couplée au développement des mobilités douces et de services partagés, vise à renforcer l'attractivité de la zone ainsi que de l'entrée de ville.

En février 2024, le site de 1,5 hectare de la Compagnie des Fromages et Richesmonts, inoccupé depuis 2019 a été intégré à l'opération d'ensemble. Le projet prévoit l'implantation de l'association Légumerie Conserverie Solidaire et le développement d'un pôle artisanal, à travers une opération combinant démolition



tion partielle et réhabilitation. Une attention particulière est portée à la **désimperméabilisation et à sa renaturation**, notamment au niveau des berges de la Souilles.

Les travaux de la légumerie vont débuter en 2025, avec une livraison prévue au **début du mois pendant l'été**.

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de communes Coutances mer et bocage
- **Programme** : construction d'une usine neuve
Restructuration requalification de la zone de la Guérie.
Requalification de la friche de la Compagnie des Fromages
- **Surface** : 47 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : DNS Architectes / Réso / ATH / Viamap
- **Durée de la concession** : 2022-2044
- **Livraison secteur 1** : 31 juillet 2025
- **Budget global** : 37 M€ HT

46



Jacky Bidot

Président de Coutances mer et bocage

« Un partenaire de confiance pour valoriser notre attractivité »

La Communauté de communes de Coutances mer et bocage a établi une concession d'aménagement avec la Shema pour reconquérir la ZI de la Guérie, délaissée par l'entreprise Renault depuis son déménagement dans une nouvelle usine. Une collaboration que Jacky Bidot, président de la collectivité, souhaite intensifier avec d'autres projets.

Comment a débuté votre collaboration avec la Shema ?

Carrossier industriel depuis 1907, l'entreprise Renault aménage des véhicules professionnels à Coutances. En 2018, elle a souhaité reconstruire une nouvelle usine pour réorganiser sa production, mais le retrait d'un partenaire privé a tout figé. L'entreprise n'avait pas les moyens de financer seule ce projet à 20 M€. Nous lui avons proposé un terrain de 10 ha et sollicité la Shema pour porter la construction de cette nouvelle usine. En 2023, Renault a pris possession de son nouveau site de production sur 17 000 m².

Qu'est-il advenu de l'ancien site ?

Nous avons signé une convention d'aménagement avec la Shema pour reconquérir le site de la Guérie et le transformer en zone d'activités sur 1,6 ha. Actuellement, l'ancienne usine est en déconstruction. L'EPFN dirige les opérations pour décontaminer et désamianter le site. Lorsque le terrain sera à nu, la viabilisation sera programmée en fonction des entreprises qui souhaiteront s'installer.

Ce n'est pas le seul projet en cours ?

En effet, cette concession d'aménagement intègre un troisième projet, celui de la reconversion de la friche industrielle de la Compagnie des fromages. Nous allons y implanter une légumerie-conserverie solidaire. Les terrains restants seront proposés à d'autres entreprises. Le projet comprend aussi des travaux de renaturation car le site est bordé par la Souilles.

C'est une autre brique de votre Lego

Oui, notre contrat de partenariat avec la Shema est important. L'opération représente 6,3 M€ de dépenses pour 6,5 M€ de recettes. Elle mobilise 2,6 M€ de subventions d'équilibre et à ce titre, Coutances mer et bocage versera une participation à hauteur de 600 000 € qui sera échelonnée sur plusieurs années.

Votre collaboration avec la Shema va-t-elle se poursuivre ?

Sans elle, l'entreprise Renault n'aurait pas pu concrétiser son projet. Douée d'une grande écoute, la Shema est un partenaire de confiance pour valoriser notre attractivité. De nouveaux projets structurants pour l'aménagement de notre territoire sont à l'étude et pourraient mobiliser l'expertise de la Shema.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

47



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Normandie Manutention

ALENÇON (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 était initialement installée dans l'un des ateliers portés par la Shema, au sein du parc d'activités d'Écouves, un site dont la Shema assure par ailleurs l'aménagement. Bien que cette implantation ait permis à l'agence de développer ses activités dans de bonnes conditions, les locaux se révèlent aujourd'hui insuffisants pour répondre aux besoins croissants de l'entreprise.

Dans ce contexte, Normandie Manutention a souhaité confier à la Shema la réalisation d'un nouveau bâtiment d'environ 850 m², intégrant un atelier entièrement équipé, des bureaux modernes et des locaux sociaux adaptés. Cette opération vise à offrir un environnement de travail

fonctionnel et performant, capable d'accompagner le développement futur de l'entreprise et de conforter son ancrage sur le territoire.

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

La livraison du bâtiment est intervenue en juillet 2024.

Données chiffrées

- **Client** : Société Normandie Manutention
- **Programme** : 700 m² d'atelier avec pont roulant et auvent, 150 m² de bureaux et locaux sociaux, cour extérieure
- **Surface** : 850 m² de SDP sur une parcelle de 6 046 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : B. Ingénierie / Y. Assoumou / BET Boulard 14 / Bader
- **Calendrier** : Livré le 13 juillet 2024
- **Budget global** : 1,9 M€ HT



Benoit Masseron

Directeur des agences Normandie Manutention d'Évreux et d'Alençon

« Un partenaire expert en pilotage de projet »

À l'étroit et peu visible dans des locaux devenus obsolètes, l'agence Normandie Manutention d'Alençon a confié à la Shema la réalisation d'un nouveau bâtiment de 850 m² livré en juillet 2024. L'entreprise a apprécié la dimension « clés en main » du projet.

À quels enjeux répondait votre projet de nouveau bâtiment ?

D'abord, l'enjeu était opérationnel, puisque nos locaux étaient inadaptés. Le bâtiment, que nous louions déjà à la Shema, était devenu trop petit. Pour accompagner notre croissance à Alençon, il nous fallait doubler nos surfaces d'atelier et de bureaux. L'enjeu était également commercial, notre emplacement précédent n'étant pas situé sur un point de passage, nous avions besoin de gagner en visibilité.

En quoi la Shema a-t-elle répondu à vos attentes ?

La Shema nous a proposé un terrain idéalement placé dans le même Parc d'Activités d'Écouves, à seulement

800 m de notre adresse précédente, mais plus visible car en bordure de la voie rapide vers Rennes. Les autres sites que nous avons pu envisager à Alençon n'avaient pas les mêmes atouts.

Par ailleurs, la procédure de fin de bail par anticipation, du fait que nous étions déjà leurs locataires, a pu être simplifiée. Enfin, pendant toute la durée des opérations, nous nous sommes appuyés sur son expertise en pilotage de projet. A partir de notre cahier des charges, la Shema a su nous livrer clé en main un bâtiment à nos couleurs, en supervisant toutes les phases du chantier.



F2A

L'AIGLE (61)

Spécialiste depuis plus de 30 ans dans la conception et la fabrication de composants aéronautiques et acoustiques, la société F2A a son siège et ses principales capacités de production dans l'Ain.

Le site de F2A à Saint-Ouen-sur-Iton dans l'Orne a été construit et livré par la Shema en 2014 à la SAS Immobilière de Normandie (SAS IN) qui en assure le portage immobilier.

Pour faire face à la demande de ses clients, notamment dans le domaine du nucléaire, la société a sollicité de nouveau la Shema et la SAS IN afin d'**agrandir ce bâtiment de 2 300 m²** d'espaces de production et de stockage supplémentaires.

Le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) entre la Shema et la SAS IN, et le Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) entre la SAS IN et F2A ont été signés concomitamment en décembre 2024 pour une livraison prévue en juillet 2025.

Données chiffrées

- **Client** : Société F2A
- **Programme** : Construction d'une double-extension de 2 300 m² d'espaces supplémentaires de production et de stockage, respectivement de 1 800 et 500 m², ainsi qu'un auvent et l'agrandissement du parking pour les salariés. 700 m² de panneaux photovoltaïques sont également installés en toiture.
- **Surface** : 2 extensions de 500 m² et 1 800 m², soit 2 300 m² au total
- **Maîtrise d'œuvre** : B. Ingénierie / A. Ziegler / BET B14
- **Calendrier** : Livraison au 31 juillet 2025
- **Budget global** : 2,7 M€ HT

Hensoldt Nexeya France

SAINT-LÉONARD (76)

Actuellement implantée en périphérie de Fécamp dans un bâtiment inadapté, la société Hensoldt Nexeya France, spécialisée dans la conception et le développement d'équipements électroniques pour des secteurs de pointe (défense, aéronautique, espace, énergie, etc.), a fait appel à la Shema pour la construction d'un nouveau bâtiment permettant de répondre à ses nouveaux besoins. La SAS IN a apporté la solution investisseur à Hensoldt Nexeya France qui souhaitait un portage immobilier.

Le projet comprend une partie bureaux sur 3 niveaux, d'une surface d'environ 1 260 m², et une partie atelier/production, d'une surface d'environ 1 900 m². **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. **La signature du CPI et du BEFA est intervenue au printemps 2024 et la livraison est prévue pour l'été 2025.**



Données chiffrées

- **Client-Maître d'ouvrage** : Immobilière de Normandie pour le portage immobilier au bénéfice de la société Hensoldt Nexeya France
- **Programme** : Bâtiment d'activités – Bureaux et ateliers
- **Surface** : 3 200 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : EXO architectes – NIU Ingénierie Construction, AFCE, BI ELEC
- **Calendrier** : Travaux en cours, livraison pour l'été 2025
- **Budget** : 5,5 M€ HT



Ateliers Les Entrepreneurs 3

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 12 bâtiments d'activités réalisés en 2 phases, répartis en cellules d'environ 2 x 200 m² (4 bâtiments) et 5 x 200 m² (2 bâtiments), qui peuvent être regroupées au sein d'un même bâtiment, et à l'intérieur desquelles peuvent être aménagées des mezzanines, avec une partie bureau possible sur 1 ou 2 niveaux (en R+1).

Chaque cellule dispose d'un accès client piéton vitré et d'une porte sectionnelle pour fourgon.

La phase n°1 a été entièrement commercialisée et livrée entre janvier 2019 et juillet 2022

Les travaux de plateforme et VRD de la phase n°2 ont commencé en mars 2024 pour une livraison des derniers bâtiments début 2025.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage :** Shema
- **Programme :** Ateliers en VEFA en opération propre
- **Surface :** 7 184 m² SDP d'ateliers dont une 1^{re} phase de 3 659 m² livrée. La 2^e phase de 3 525 m² est en cours
- **Maîtrise d'œuvre :** Agence Franc du Havre
- **Calendrier :** Phase 1 : livrée - Phase 2 : livraisons échelonnées de fin 2024 à 2025
- **Budget global :** 8,8 M€ HT dont 4,2 M€ phase 1 et 4,7 M€ phase 2



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 et d'une ligne de bus à haut niveau de service, le projet est idéalement situé dans un environnement paysager de qualité à 5 minutes du Golf du Vaudreuil.

Élaboré par l'agence Espace Architecture International et NUI, 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 intérieures modulables avec des cellules sécables selon les besoins, et une terrasse commune en roof top.

Fondé sur pieux et en zone d'expansion de crue de l'Eure, doté d'une ligne architecturale plaisante, ce programme répond néanmoins à un coût au m² compé-titif sans équivalent sur ce secteur de l'Eure.

À noter que le projet a pu être engagé grâce à l'appui essentiel de l'agglomération Seine Eure et de l'EPF, qui ont acquis 1 niveau ½ du premier bâtiment. La Ville de Val-de-Reuil accompagne ce projet par la cession du foncier à prix modéré.



Le premier bâtiment est occupé depuis avec un premier occupant au R+1. La commercialisation se poursuit activement avec des études d'implantation en cours auprès de plusieurs prospects tant endogènes qu'exogènes.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : SCCV VDR Bureaux Gare (société de copromotion Shema/SPIE Batignolles Immobilier)
- **Programme** : 3 bâtiments R+2 performances RT 2012 -20 %
- **Surface** : 2 375 m² SDP par bâtiment
- **Maîtrise d'œuvre** : Espace Architecture International / Calidée
- **Calendrier** : 1^{er} bâtiment livré en fin d'année 2023, études en cours pour le second
- **Budget global** : 4,8 M€ HT pour le 1^{er} bâtiment



Immeuble tertiaire L'Estuaire

HONFLEUR (14)

Le projet développé est un bâtiment tertiaire pouvant accueillir du public afin de pouvoir répondre au marché tertiaire et à un large éventail de futurs occupants. Le projet est bâti sur un terrain situé dans le département du Calvados, au Nord Est de la commune de Honfleur. Il s'implante sur le « **Parc d'Activités Calvados-Honfleur** ». Le projet offre des espaces intérieurs et extérieurs adap- tables en fonction des activités installées.

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment ERP composé de 3 niveaux, sur une parcelle de près de 4 700 m² recevant un parking paysager de 67 places.

Les façades allient une alternance entre un bardage bois à claire voie en pose horizontale et un bardage métallique. **La volumétrie du bâtiment a permis d'intégrer des terrasses offrant des vues sur le parc d'activités et le pont de Normandie.**

Les études détaillées du projet ont été menées au cours de l'année 2024.

Le rez-de-chaussée a été vendu au cabinet de radiologie Nora Imagerie ainsi qu'à un pôle paramédical. 40 % des surfaces ont déjà été commercialisées. L'attribution des marchés aux entreprises de travaux a eu lieu en fin d'année 2024 pour un lancement de chantier courant 2025.

Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : Shema
- **Programme** : Immeuble tertiaire en R+2
- **Surface** : 2 353 m² de surface de plancher
- **Maîtrise d'œuvre** : EAI / Calidée
- **Calendrier** : Période de préparation : début décembre 2024. Démarrage effectif des travaux : janvier 2025
Premières livraisons aux preneurs prévues au printemps 2026 en coque brut, semi-aménagé ou aménagé.
- **Budget global** : 4,8 M€ HT

Orano TN Eagle Factory

CHERBOURG (50)

ORANO NPS, filiale du groupe Orano spécialisée dans la conception d'emballages et le transport nucléaire, a confié à la Shema la construction de sa nouvelle usine de production d'emballages, avec un objectif de mise en service dès fin 2024. **L'usine a été livrée dès le 1^{er} août 2024.**

Ce nouvel ensemble industriel permet de mettre en œuvre une **innovation développée par Orano NPS** et ses partenaires. L'usine a été dimensionnée pour accueillir plus de 20 machines de production, statiques, roulantes ou en mouvement, générant des efforts spécifiques (poids, vibrations, cisaillements, arrachements, etc.). Elle comprend un atelier culminant à 25 mètres de hauteur sur une partie, et 15 mètres sur l'autre, une zone de bureaux de 350 m² partiellement intégrée à l'atelier, ainsi qu'une coursive suspendue surplombant l'ensemble du processus industriel.

Le TN Eagle est un modèle d'emballage permettant le transport et l'entreposage à sec du combustible usé provenant des centrales nucléaires. La TN Eagle Factory permet de fabriquer cet emballage en 15 mois, contre 40 auparavant.



Cette performance a valu à la Shema et à ses partenaires l'obtention de l'Orano Supplier Award 2024, dans la catégorie Compétences, Expertise, Ressources.

Données chiffrées

- **Client** : Port de Normandie et Orano NPS
- **Programme** : Bâtiment industriel de 6 500 m² pour accueillir le process innovant pour la réalisation d'emballage TN Eagles
- **Maîtrise d'œuvre** : 13A / B14 / Reso / Mozaic
- **Livraison** : 1^{er} août 2024
- **Budget global** : 15,6 M€ HT



Frédéric de Agostini

Pdg d'Orano NPS

« Orano a décerné un Awards Fournisseur à la Shema ! »

Pouvez-vous décrire la nature du projet ?

Orano NPS, branche du groupe Orano spécialisée dans la conception et la fabrication d'emballages et le transport de matières nucléaires pour ses clients à travers le monde, a inauguré une usine de fabrication pour l'assemblage de son emballage de nouvelle génération, le TN Eagle, au port de Cherbourg.

Cette localisation nous permettra de faciliter leurs livraisons vers nos clients à travers le monde par voie maritime et permettra également de faciliter l'arrivée des éléments constitutifs de nos emballages depuis nos fournisseurs. Les emballages TN Eagle sont destinés au transport et à l'entreposage à sec des combustibles usés issus des centrales nucléaires à travers le monde (Europe, États-Unis, Asie). Une vingtaine d'emplois directs très qualifiés sera générée, voire davantage en fonction des commandes.

Quelle est l'importance ou la spécificité du projet pour l'entreprise ?

C'est une usine 4.0 en rupture technologique et un emballage de conception très innovante. Par rapport

aux usines de fabrication existantes, la TN Eagle Factory, entièrement automatisée, permet de réaliser l'assemblage des emballages sans soudure et en 15 mois, contre 36 mois en moyenne pour ceux de la génération précédente. Avec cette usine, Orano NPS internalise une activité, conservant ainsi des savoir-faire technologiques de pointe. D'une surface de 6 600 m², la TN Eagle Factory a une capacité pouvant aller jusqu'à 30 emballages par an.

Quel a été le rôle joué par la Shema dans ce projet ?

La Shema, en collaboration avec Orano NPS, a réalisé et porté l'étude de conception du bâtiment, en apportant une solution d'hébergement temporaire à l'activité d'Orano dans un bâtiment industriel existant. Puis elle a accompagné Orano NPS vers la contractualisation d'un montage juridique et financier sur-mesure pour la construction et le portage du bâtiment en prenant en compte un enjeu planning très important. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'Orano a décerné un Awards Fournisseur à la Shema en 2024 dans la catégorie Compétences, Expertise, Ressource



Vincent Furet

Directeur Orano Projets, Etablissement Cherbourg-en-Cotentin

« La Shema a bien pris en compte notre besoin »

Quelle est la nature du projet pour Orano Projets réalisé sur les hauteurs de Cherbourg-en-Cotentin ?

Expert reconnu dans l'ingénierie du cycle du combustible nucléaire, Orano Projets est une filiale d'Orano qui intervient pour le compte de ses propres installations et de clients externes. Dans ce cadre, nous avons lancé un projet immobilier en 2021 pour répondre à la démarche de transformation d'Orano et à sa croissance, ici dans le Nord-Cotentin. En dix ans, nous sommes passés de 4 à 10 implantations. Il y avait donc la nécessité de construire ce nouveau bâtiment sur la zone d'activités des Fourches. Les premiers terrassements ont eu lieu en septembre 2022 et la première pierre en janvier 2023. Après 26 mois de travaux, nous avons pris possession des lieux en 2024.

Quelle est l'importance de ce nouveau bâtiment pour Orano ?

Il regroupe les bureaux de l'activité ingénierie d'Orano et propose 450 postes de travail en mode flex mais qui, au total, permet d'accueillir 560 collaborateurs.

En 2024, l'ingénierie d'Orano a recruté 515 nouveaux collaborateurs dont près de 200 dans le Nord-Cotentin. Plus de 570 recrutements sont prévus en 2025 pour cette activité. Ce nouveau projet immobilier permet donc de répondre aux enjeux de recrutements ambitieux d'Orano et de la filière dans le territoire.

Pour cela, nous avons souhaité un environnement de travail moderne et ouvert, tourné vers l'innovation et le digital, agréable et fonctionnel. L'accent a aussi été mis sur l'efficacité énergétique et le respect de l'environnement avec des solutions écologiques et durables.

Quel a été le rôle de la Shema ?

C'est la société d'économie mixte, la Shema, qui a eu en charge, comme promoteur, investisseur et gestionnaire, ce projet de construction de 18 millions d'euros. Dans une démarche de co-construction avec les équipes d'Orano Projets, la Shema a bien pris en compte notre besoin, a apporté son expertise technique, a su gérer les imprévus et adapter ses plannings. Grâce à sa bonne connaissance du tissu industriel, la Shema a fluidifié les échanges.

53

Orano Bureaux

CHERBOURG (50)

Promoteur, investisseur et gestionnaire, la Shema a mobilisé l'ensemble de ses expertises pour accompagner Orano Projets, acteur clé de l'industrie nucléaire, dans la réalisation de son nouveau siège à Cherbourg-en-Cotentin.

À travers la **création d'une foncière dédiée – Foncière Cherbourg Invest, regroupant la Shema, sa filiale l'Immobilière de Normandie, la Caisse d'Épargne et le Crédit Mutuel** – l'opération s'est structurée autour d'un portage immobilier ambitieux et sur mesure.

Livré le 6 novembre 2024, l'ensemble immobilier de 6 807 m² en R+2, conçu en flex-office, accueille désormais près de 500 salariés. Le bâtiment, organisé en étoile, favorise la transversalité des équipes et l'efficacité des échanges. Il répond aux **exigences environnementales E2C1** et intègre un parking en sous-sol.

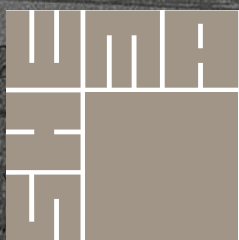
La Shema assure également la gestion locative, technique et administrative du site. **L'arrivée des premiers salariés en décembre 2024 a marqué une étape majeure pour le rayonnement économique du territoire cherbourgeois.**



Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage :** Foncière Cherbourg Invest
- **Preneur à Bail :** Orano Projets
- **Programme :** Immeuble tertiaire, pouvant accueillir jusqu'à 600 salariés. Aménagement de 424 places de stationnement dont 159 éphémères pour répondre aux évolutions des usages et permettre une densification.
- **Surface :** 20 074 m² pour 6 807 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre :** DHD architectes / Mosaic / RESO / AFCE / Heleine Économiste
- **Livraison :** 6 novembre 2024
- **Budget global :** 16,8 M€ HT (hors foncier)

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Institut des Formations Paramédicales de l'Eure (IFPE)

ÉVREUX (27)

Lancés en 2023, les travaux du futur Institut des Formations Paramédicales de l'Eure (IFPE) et de son parking de 320 places se poursuivent en 2024, pour une livraison au 3^e trimestre 2025.

Ce nouvel équipement vient répondre aux besoins croissants de l'IFPE, liés à l'évolution des pratiques pédagogiques et à l'augmentation des effectifs. Il accueillera près de 700 étudiants en soins infirmiers, aide-soignants et auxiliaires de puériculture, dans des locaux modernes et adaptés.

Implanté en centre-ville d'Évreux, sur la friche de l'ancien hôpital Saint-Louis, le projet s'inscrit dans la **dynamique de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Louis**. Il favorise la biodiversité grâce à ses façades et toitures végétalisées, ainsi qu'à un jardin extérieur en pleine terre. L'architecture relève le défi d'une intégration harmonieuse entre un établissement d'enseignement supérieur et un parking en ouvrage, tout en créant une **cohérence urbaine**.

L'utilisation de **matériaux biosourcés** (ossature bois, briques de terre crue, béton bas carbone) et le recours aux **énergies renouvelables** (raccordement au réseau de chaleur urbain, toiture photovoltaïque) permettent de répondre aux enjeux environnementaux actuels.



Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : Institut de Formations Paramédicales (IFSI-IFAS-IFAP), parking en ouvrage de 318 places, local d'activités
- **Surface** : IFSI 4 963 m² SDP + 7 926 m² surface dédiée au stationnement + local d'activités 823 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : VIB Architecture / Artelia / ITE
- **Durée de la concession** : 2023 - 2025
- **Budget global** : 23 M€ HT





Pôle d'Excellence Soudure Hefaïs

CHERBOURG (50)

La Shema, mandatée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, réalise pour son compte le Pôle d'Excellence Soudure sur la ZAC Bénécière à Cherbourg-en-Cotentin.

Ce bâtiment, dont le preneur sera l'**association Hefaïs regroupant Orano, EDF, Naval Group et CMN**, doit permettre la formation et la montée en compétences d'environ 50 personnes chaque année afin de pallier le manque de main d'œuvre qualifiée dans ce domaine.

Le bâtiment de 3 384 m² comprend deux nefs (2 200 m²) 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 s'est effectuée en mai 2024 avec une mise à disposition anticipée pour permettre la livraison d'une partie du matériel du preneur. Le bâtiment a été inauguré, de manière officielle, le 11 décembre 2024.

Données chiffrées

- **Client** : Communauté d'Agglomération du Cotentin
- **Programme** : centre de formation pour les soudeurs comprenant une partie bureaux et 2 nefs pour la pratique sur des environnements reconstitués.



- **Surface** : 3 384 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture (architecte mandataire)
- **Calendrier** : Lancement travaux octobre 2022 - Livraison : Mai 2024
- **Budget global** : 6,4 M€ HT

Campus de l'apprentissage

ALENÇON (61)

Le projet de « Campus de l'apprentissage » vise à offrir aux 3 CFA du bassin alençonnais un nouvel outil partagé, adapté aux nouveaux besoins et attractifs pour les **1 750 apprentis** présents sur le site.

La restructuration lourde du site actuel du 3IFA, la création d'un bâtiment d'enseignement pour l'ETPN, la rénovation d'anciens hébergements du CFA Bâtiment, ainsi que la restructuration des anciens locaux de l'ADEN Formations, sur une emprise totale d'environ 21ha, permettra d'optimiser les installations pour offrir des équipements capables d'offrir de meilleures conditions d'accueil et de répondre aux enjeux d'attractivités des CFA.

Un premier permis de construire a été obtenu en novembre 2024.

Données chiffrées

- **Client :** Co-maîtrise d'ouvrage 3IFA, Bâtiment CFA Normandie et ETPN
- **Programme :** Création d'un Campus de l'apprentissage via la démolition d'anciens hébergements, la rénovation d'hébergements existants, la rénovation et la construction d'espaces d'enseignement pour l'ETPN et le 3IFA, la restructuration des espaces administratifs du 3IFA,



la réalisation d'aménagements paysagers et la reprise des circulations douces sur l'ensemble du site et la création d'un jardin étudiant à proximité du CFA Bâtiment.

- **Surface :** 11 200 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre :** DHD Billard Durand Associés - AtlanCAD - B Ingénierie - Sigma Ingénierie - Bet Boulard - Bet Bader
- **Calendrier :** Livraison par phases successives à partir de la Toussaint 2026
- **Budget global :** 29 M€ HT



L'ATTRACTIVITÉ

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 vise à investir massivement dans le renouveau de ce site exceptionnel par sa richesse paysagère, architecturale et patrimoniale. Le Grand Projet se décline en quatre principaux volets, Tourisme, valorisation de la filière équine, Sports et Formation.

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'études et de réalisation attribué en 2022. Ainsi en plus de la réalisation des opérations de réhabilitation patrimoniale et d'aménagement liées au développement de la vocation sportive du site et du pôle hébergement-formation, la Shema accompagne également le Haras pour la création d'une offre touristique complète : hôtellerie, hébergements nature, offre culturelle patrimoniale et de loisirs, etc.

L'engagement des études puis la conception et la réalisation de ces différents projets a mis en évidence la nécessité d'engager une réflexion globale autour du fonctionnement futur du domaine, tenant compte des nouvelles polarités créées par ces nouveaux projets, et les besoins engendrés par leur fonctionnement respectif.



Création d'un pôle de formation - réhabilitation de la Cité Pontavice Haras national du Pin

LE PIN-AU-HARAS (61)

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



Dans ce contexte, un plan guide général a été approuvé en décembre 2024.

L'année 2025 verra l'engagement des études de conception au stade avant-projet des travaux prioritaires, notamment sur le volet des réseaux et l'aménagement des parkings paysagers à destination du grand public.

Données chiffrées

- **Client** : Haras national du Pin
- **Programme** : Travaux d'aménagements paysagers et de viabilisation du Grand Projet du Haras du Pin (mise à niveau/création de réseaux, création d'un maillage de circulations douces, aménagements paysagers, création de parkings publics pour répondre aux besoins)
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Zenobia - Raphaël Wilbois - Exo Architectes - Berim - Viamap - Agence On - Transitec
- **Calendrier** : Études de conception jusqu'à l'avant-projet 2025-2026
- **Budget global** : 14,8 M€ HT

Le projet vise à restructurer les 7 maisons du lieu-dit « Pontavice » situées au Pin-au-Haras, en site classé et périmètre Monuments Historiques, dans le but de créer un **équipement de formation et des hébergements dédiés**.

Le démarrage des travaux a eu lieu en avril 2023. **Les hébergements ont été livrés en juin 2024, permettant ainsi l'accueil de l'équipe olympique de Nouvelle-Zélande qui s'est entraînée au Haras dans la perspective des JO 2024.**

Un bâtiment dédié aux formations a été livré en septembre 2024 et un second sera livré en mai 2026.

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** : 2 060 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : LNB Architecture, Craquelin, Ida, Delta Fluides, Acoustibel, Coefficient, AI X Ingenierie
- **Calendrier** : Livraisons juin 2024 (Hébergements) / Septembre 2024 (Formations)
- **Budget global** : 10,2 M€ HT



Réhabilitation du patrimoine du Haras national du Pin

LE PIN-AU-HARAS (61)

Le Haras national du Pin, dans une volonté de sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti classé et inscrit sur son domaine, a initié en 2022 le lancement d'études pour permettre des travaux de restauration, pour certains très urgents, sur l'Église Saint-Ouen, la Bergerie, l'Infirmierie.

L'infirmierie et l'Église Saint-Ouen ont été sélectionnées par le Loto du Patrimoine (Fondation Bern) pour bénéficier d'un financement des travaux de restauration.

Église Saint-Ouen : L'église Saint-Ouen construite en 1779 et devenue une écurie en 1867 est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). Compte tenu d'une dégradation importante de la couverture, des travaux de sauvegardes ont été engagés (clos et couvert : façades, couverture, charpente, menuiseries). Le projet a été livré et réceptionné le 13 décembre 2024.

Bergerie du Haras : La bergerie a été édifiée fin XIX^e et est inscrite ISMH. Des dégradations importantes des couvertures ont induit le lancement d'études pour des travaux de restauration d'urgence. Les études sont achevées, le démarrage des travaux en 2025 est prévu pour une durée de 8 mois.



Données chiffrées

- **Client :** Syndicat Mixte du Haras national du Pin
- **Programme :** Restauration des clos et couverts de l'Église Saint-Ouen (ISMH) et de la Bergerie (ISMH). Façades, couvertures, charpentes, menuiseries
- **Surface :** Église : 190 m² / Bergerie : 1 000 m²
- **Maîtrise d'œuvre :** Label Architecture & Label Nature (architecte du patrimoine, mandataire), Fournigault (Economiste)
- **Calendrier :** Église Saint-Ouen : travaux de février 2024 à décembre 2024. Bergerie : travaux de janvier 2025 à septembre 2025
- **Budget global :** Église Saint-Ouen : 402 000 € HT. Bergerie : 1 784 000 € HT



Musée de Ravenoville

FOUCARVILLE (50)

L'association Warren J. Kennedy souhaite construire, sur la commune de Ravenoville, un **musée sur l'histoire du camp des prisonniers du Fort de Foucarville et plus généralement, sur la captivité allemande durant la Seconde Guerre mondiale**. Pour ce faire, l'association a missionné, en mars 2024, la Shema et le cabinet de programmation Kantara pour l'accompagner dans la réalisation de ce projet. Le projet consiste à raconter l'histoire du camp des prisonniers allemands à travers

un parcours permanent intérieur et extérieur, lié au paysage et à la première exposition temporaire, racontant l'histoire du camp des prisonniers allemands.

L'architecture du bâtiment s'inspire dans sa forme des tentes de l'ancien camp. Il est composé de trois ailes implantées parallèlement à la voie départementale et revêtu d'un bardage en bois pré-grisé. Ses dimensions permettent d'offrir de larges espaces d'expositions.

À l'arrière, l'aménagement du jardin mémoriel évoque les dimensions des tentes de l'ancien camp et un belvédère permet d'observer l'emplacement de l'ancien camp.

Le concours d'architecte a été mené en 2024 et le projet est en cours de conception.

Données chiffrées

- **Client** : Association Warren J. Kennedy
- **Programme** : Un espace d'accueil et une boutique. Une salle de médiation, un parcours permanent et une salle d'exposition temporaire. Un espace extérieur avec un jardin mémoriel et un belvédère. Un espace administratif/gestion, locaux techniques et de logistiques.
- **Surfaces** : 1 700 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Tracks Architecture / Make/ Area / Eco+construire / Altia / 8.18 / Klapisch / C Album / Anima Viva / De Long en Large / Okare
- **Calendrier** : Dépôt du PC en juillet 2025 et début des travaux en avril 2026
- **Budget global** : 10,4 M€ HT

Étude du positionnement touristique du château des Ducs

ALENÇON (61)

Alençon est une ville qui possède un important patrimoine architectural. Trente-et-un bâtiments sont classés ou inscrits aux Monuments Historiques. Cependant, une grande partie de ce patrimoine souffre d'un manque de valorisation dont les causes sont multiples. Beaucoup, comme le château des Ducs, sont tout simplement inaccessibles au public. Mais on peut également remarquer un fort manque de communication, d'offre touristique et de structure d'accueil et de médiation. Le château des Ducs d'Alençon est un édifice du XV^e siècle inscrit aux **Monuments Historiques** en 1862 et faisant partie du **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** d'Alençon. Il présente donc un caractère patrimoniale majeur. Dans ce contexte, la Ville souhaite se doter d'une structure de valorisation de son patrimoine culturel et envisage de l'implanter dans le château des Ducs aujourd'hui fermé au public.

Après la réalisation de premiers travaux de sauvegarde du bâtiment, la Ville souhaite engager une opération de réhabilitation visant à améliorer l'offre touristique et culturelle de la ville, participer à la redynamisation du centre-ville, ouvrir un Monument Historique et faire connaître l'histoire du château des Ducs au public.



Les études de positionnement touristique ont débuté en 2024 et se poursuivent en 2025.

Données chiffrées

- **Client** : Ville d'Alençon / SPL d'Alençon
- **Programme** : Étude de programmation pour l'aménagement d'un équipement culturel et touristique dans le cadre de la réhabilitation du château des ducs d'Alençon
- **Calendrier** : Réalisation de l'étude 2024-2025



L'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL

Aménagement des espaces mémoriels et réalisation du musée du Débarquement

ARROMANCHES-LES-BAINS (14)

Fort du succès de la réouverture du nouveau musée du Débarquement le 1^{er} avril 2023, les derniers mois ont été consacrés à une transformation du site pour être prêt aux célébrations du 80^e anniversaire du D-Day.

Le premier trimestre 2024 a été marqué par la **transformation de la rue principale, en une rue pavée. Cette métamorphose favorise une circulation plus douce.**

Point d'orgue de ces transformations : la dernière pierre du nouveau musée d'Arromanches a été posée symboliquement le 29 juin 2024, en clôture des commémorations du 80^e anniversaire du D-Day.

Cet événement, en présence des présidents de la Région Normandie et du Département du Calvados, a également vu **l'inauguration du Jardin des Pins** imaginé par l'équipe de maîtrise d'œuvre dès la phase concours.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Arromanches-les-Bains
- **Programme** : Opération de démolition / reconstruction du musée (dont scénographie) et aménagements des espaces mémoriels et abords (place en béton clair et jardin de pins)
- **Surfaces** : Bâtiment : 2 259 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Projectiles et TPFI (Musée) et Emma Blanc (aménagements extérieurs)
- **Calendrier** : Livraison mai 2024 (Jardin + rue du 6 juin 1944 + rue du 18 juin 1940) - Livraison avril 2025 (rue Maréchal Joffre). Livraison mai 2025 (rue Petit-Fontaine) - Travaux 2026/2027 (rue du Colonel Michel)
- **Budget global** : 10,5 M€ HT (musée) - 1 M€ HT (place et jardin) - 1,4 M€ HT (rues aux abords du musée)





Requalification du front de mer

LANGRUNE-SUR-MER (14)

La commune de Langrune-sur-Mer porte un projet de requalification du front de mer visant à réaménager la place du 6 juin, repenser son lien avec la façade maritime et offrir aux habitants et aux touristes un nouvel espace public attractif.

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 halle ainsi que des cellules commerciales, seront réalisées au centre de la place afin de conforter l'animation touristique et économique de la commune.

En valorisant le caractère naturel de l'interface entre la côte et le village, le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété et de renaturation. Il confère à la commune une attractivité singulière, en contraste et en complémentarité avec le paysage minéral et urbain qui caractérise la majorité des villages de la Côte de Nacre.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Langrune-sur-Mer
- **Programme** : Aménagement de la place du 6 juin 1944 et de ses abords, construction d'une halle et de cellules commerciales
- **Surface** : 1,22 ha environ
- **Calendrier** : Livraison phase 1 en 2024
réalisation de la halle en cours



Aménagement du front de Mer

DEAUVILLE (14)

La Ville de Deauville a souhaité engager une **large réflexion sur la rénovation du bord de mer pour s'adapter à l'évolution des attentes, des pratiques et des nombreux enjeux touristiques et environnementaux.**

Afin de poursuivre la réflexion stratégique, de mener les diagnostics pour appréhender les potentialités et les contraintes des lieux, d'analyser les usages et la perception des lieux, d'élaborer des scénarios de transformation, d'en établir la faisabilité, de définir le programme détaillé et le montage opérationnel le plus adapté, puis

de conduire la conception et la réalisation des opérations, la Ville de Deauville s'appuie sur les compétences d'une équipe pluridisciplinaire dont la Shema est mandataire.

Pour la première phase de programmation, la Shema mandataire est associée à Atelier Grether (urbanisme), EGIS (tourisme, et ingénierie) et Studio Vicarini (aménagement nocturne et éclairage).

Données chiffrées

- **Client** : Ville de Deauville
- **Programme** : Aménagement du front de mer
- **Surface** : 10 ha environ
- **Calendrier** : Rendu du programme détaillé et le montage opérationnel en 2025

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

63



SCOLAIRE

Restructuration du groupe scolaire

SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE (27)

Le projet du **campus éducatif** de Saint-André-de-l'Eure vise à regrouper sur un même site l'ensemble **des classes élémentaires de la commune, en lien avec le centre périscolaire et de loisirs restructuré et étendu, permettant de rationaliser et sécuriser les déplacements des enfants et d'optimiser les coûts de fonctionnement.**

Un travail sur les espaces extérieurs vient compléter cette opération avec pour ligne directrice une **réflexion paysagère s'appuyant sur le patrimoine arboré existant** apportant une cohérence d'ensemble à ce site de centre-ville.

L'opération se distingue par l'exemplarité de sa démarche environnementale :

- Les bâtiments existants bénéficieront d'une rénovation énergétique permettant un gain de près de 90% sur leurs consommations énergétiques,

- Un système de chauffage par pompe à chaleur géothermique qui vise, à l'horizon 2050, une économie de 85% des émissions de GES - Les systèmes constructifs favorisent l'emploi de matériaux biosourcés,



- Les aménagements extérieurs repensés permettent une gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration.

L'année 2024 a permis de mener les études de maîtrise d'œuvre, de fiabiliser la solution de géothermie sur le site, l'ensemble en lien avec les divers cofinanceurs de l'opération.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Saint-André-de-l'Eure / SPL Evreux 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 m² SDP dont 850 m² d'extension
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Cité Architecture, Forr, Scoping, Ateve, Via Sonora
- **Calendrier** : Études 2024
- **Budget global** : 7 M€ HT

Groupe scolaire Victor Hugo

L'AIGLE (61)

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine à L'Aigle, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a confié à la Shema la conduite de l'opération de réhabilitation et de transformation de l'école élémentaire Victor Hugo en école primaire.

Le projet envisagé prévoit l'intégration de l'école maternelle Ribambelle. La réhabilitation et l'extension de l'école élémentaire Victor Hugo permettra donc la création d'un groupe scolaire (primaire) intégrant une maternelle de 5 classes, une élémentaire de 9 classes, des locaux de restauration et un accueil périscolaire.

Les travaux de réhabilitation du bâti et des extérieurs permettent de repenser l'organisation de l'ensemble du site. Les accès seront ainsi identifiés pour orienter les flux en les séparant les uns des autres, l'accès « logistique » et piétons du personnel, alors que les flux piétons et cycles des écoliers et leurs parents disposeront d'un autre accès. Le secteur périscolaire aura également son accès dédié par un portail ne communiquant pas avec l'entrée des écoles maternelles et élémentaires.

Une attention particulière est portée à la renaturation de l'ensemble du site scolaire afin d'améliorer les conditions

d'enseignement et d'offrir aux élèves des cours de récréation paysagères.

L'année 2024 a permis de mener les études de maîtrise d'œuvre, de finaliser le projet et de déposer les autorisations d'urbanisme.

Données chiffrées

- **Client** : Communauté de communes des Pays de L'Aigle
- **Programme** : réhabilitation et construction comprenant un groupe scolaire de 5 classes maternelles et 9 élémentaires
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD Architectes
- **Calendrier** : Livraison septembre 2026
- **Budget global** : 6,4 M€ HT





65

LA MOBILITÉ

Requalification du Pôle gare

ÉVREUX (27)

À Évreux, les abords nord et sud du quartier de la gare présentent aujourd'hui des aménagements vieillissants, peu fonctionnels et inadaptés aux mobilités douces. Partant de ce constat, et dans la volonté de revitaliser cette entrée de ville tout en créant une nouvelle liaison entre les quartiers sud et le jardin botanique menant au centre-ville, l'Agglomération Évreux Portes de Normandie s'est engagée dans un **projet ambitieux de requalification du pôle gare dans toutes ses dimensions**.

Ce projet prévoit une **reconfiguration complète du parvis nord**, en réorganisant l'espace devant le bâtiment voyageur pour le libérer de tous véhicules, en repensant totalement le pôle d'échange multimodal tant pour faciliter la gestion des bus que pour améliorer le confort des voyageurs. Sur le **parvis sud**, une attention particulière est portée à la jeunesse avec la **remise à niveau du pôle de cars scolaires** et l'aménagement d'un **espace dédié aux sports urbains**. Ce secteur intégrera également le débouché de la voie verte en provenance du Bec-Hellouin, favorisant ainsi les circulations douces.

Entre ces deux pôles, une réflexion est en cours pour **requalifier et donner une nouvelle identité à la passerelle actuelle**. L'objectif est de l'élargir, de l'adapter aux **flux piétons et cyclistes**, et d'en faire un **véritable belvédère sur la ville**, réduisant ainsi la coupure physique entre le sud et le centre-ville.

Les études de conception ont été conduites en 2024 et ont permis d'aboutir à l'approbation de l'Avant-Projet (AVP). Le démarrage des travaux est prévu pour 2025.

Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : Réduction du boulevard Gambetta à 2x1 voie, aménagement du parvis nord de la gare, de la passerelle Est, du parvis sud ainsi que de l'ensemble du PEM bus
- **Surface** : 30 000 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Richez Associés
- **Calendrier** : 1^{re} phase de travaux 2025
- **Budget global** : 12,4 M€ HT

Aménagement d'une voie verte

L'AIGLE / SAINT-SULPICE-SUR-RISLE (61)

Dans le cadre de la mise en œuvre de son schéma de développement des 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 permettant de **relier les points d'attractivité touristiques majeurs du territoire tout 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 s'étend sur un linéaire total d'environ 10 km traversant un cadre paysager remarquable. Ce cheminement permet de retranscrire ce fil de vie que représente la Risle, lien entre le passé industriel et les points d'attractions touristiques contemporain.

Au fil de l'eau, ce parcours propose divers aménagements permettant de vivre une expérience originale et apaisante tout en respectant l'environnement naturel.

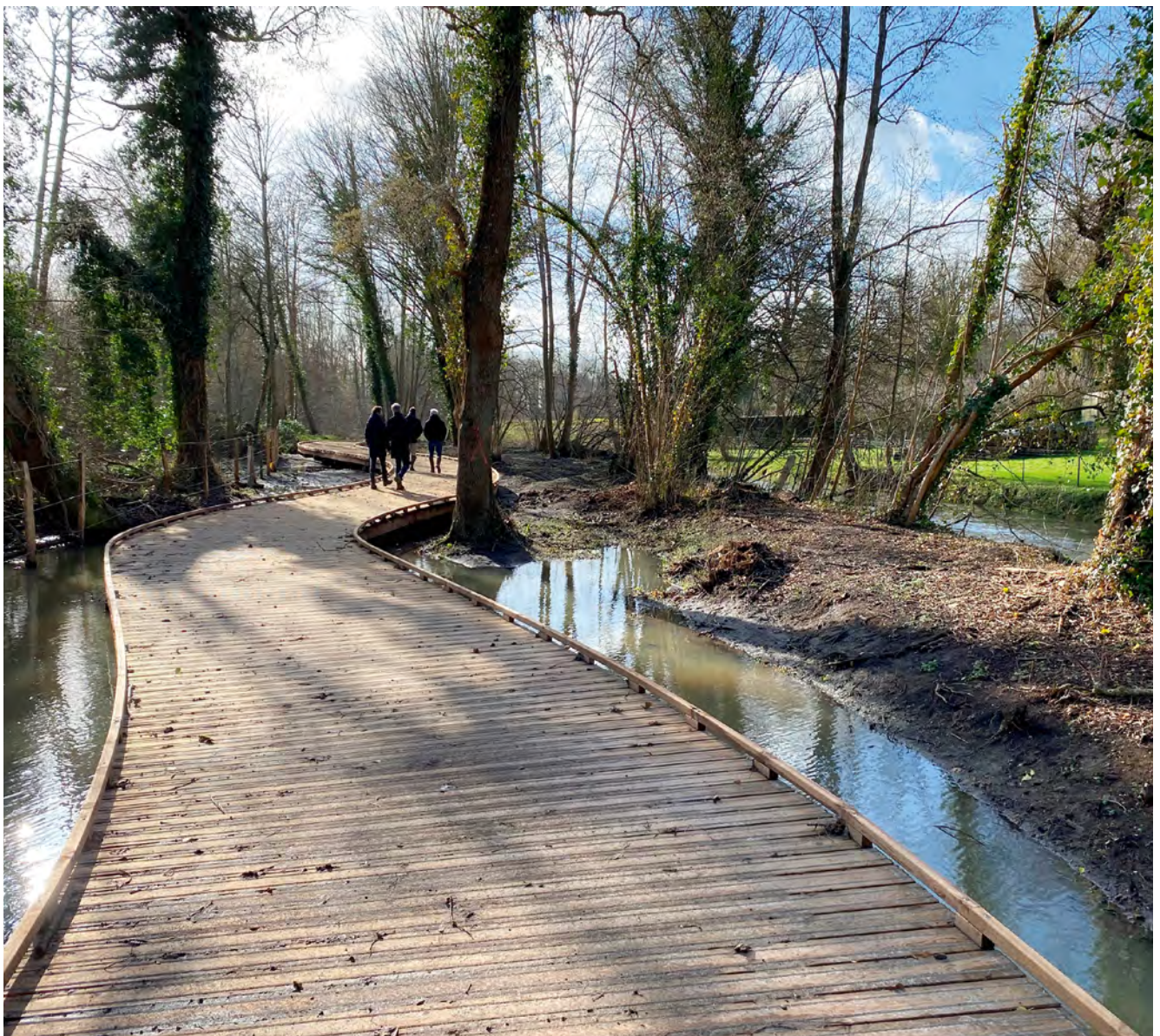
La mise en œuvre de platelages en bois a été privilégiée en vue de préserver les zones humides. Plusieurs passerelles permettent le franchissement du cours d'eau diversifiant ainsi le rapport du promeneur à l'eau et offrant de belles perspectives.

Cette opération a été **lauréate de l'appel à projet national plan « Vélo et Mobilités Actives » financé par France Relance en raison notamment de sa qualité paysagère et environnementale du projet.**

L'ouverture au public du premier tronçon de 3,5 km est effective depuis 2023. **Les travaux de la tranche 2 ont commencé en 2024 pour une ouverture au printemps 2025.**

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
- **Budget global :** 2,8 M€ HT





LA CULTURE, LE SPORT, LES LOISIRS ET LES SERVICES PUBLICS

Plateau sportif de Saint-Désir

SAINT-DÉSIR (14)

Dans le cadre de sa stratégie d'aménagement, la commune de Saint-Désir a confié à la Shema la conduite d'études urbanistiques visant à définir la stratégie d'aménagement et de mutation d'un vaste espace agricole de 28 ha puis lui en a délégué la maîtrise d'ouvrage pour réaliser un **pôle sportif sur un périmètre de 7,5 ha**, associant équipements sportifs, espaces paysagers et aires de loisirs.

Ce projet vise à **renforcer l'attractivité de la commune**, en redynamisant l'activité du club de football tout en répondant aux attentes plus larges des habitants, pratiquants ou non.

Il comprend la création de deux terrains de football (dont un éclairé), la réfection du terrain existant, ainsi qu'un bâtiment avec tribune, vestiaires, salle associative et locaux annexes.



En complément, un parcours de promenade, une aire de jeux pour enfants, un boulodrome, des agrès sportifs et un terrain multisports viennent enrichir l'offre d'usages. Ce programme ambitieux a nécessité la conduite de démarches réglementaires spécifiques, de l'environnement et de l'archéologie préventive, en raison des caractéristiques du site.

La troisième phase du projet s'est achevée en janvier 2024, avec la livraison du bâtiment sportif, des jeux extérieurs et du terrain multisport.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Saint-Désir
- **Programme** : Réfection du terrain de football actuel, création de deux terrains, construction d'un bâtiment tribunes-vestiaires et aménagement paysager incluant les cheminements piétons, parcours sportifs, aire de jeux pour enfants, terrain multisports et boulodrome
- **Surfaces** : 7,5 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : APMA / SEBAT TCE et SOJA Ingenierie
- **Calendrier** : 2019 - Janvier 2023 (aménagement)
Janvier 2024 (bâtiment)
- **Budget global** : 3,1 M€ HT



Centre aquatique

BERNAY (27)

Porté par l'Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN), le futur centre aquatique **Les Bains de Bernay, dont la Shema en assure la réalisation en qualité de mandataire**, vise à doter le territoire d'un équipement structurant, moderne et accessible à tous.

Conçu par le cabinet Chabanne, ce nouvel équipement s'étendra sur plus de 3 000 m² en intérieur et 1 200 m² en extérieur, avec une **capacité d'accueil de 750 baigneurs simultanés et une ambition de 180 000 entrées annuelles**.

Il comprendra :

- un bassin sportif de 25 m (6 lignes),
- un bassin nordique extérieur (4 lignes) avec solarium végétal,
- une halle ludique avec splash pad, toboggan, pentaglist et bassin d'apprentissage,
- un espace bien-être à l'étage (sauna, grotte de sel...),
- des vestiaires individuels et collectifs,
- ainsi qu'un hall d'accueil convivial.

Le projet s'inscrit dans une **démarche environnementale exemplaire** : conception bioclimatique, matériaux biosourcés, gestion optimisée de l'eau, autoconsommation d'énergie photovoltaïque et raccordement au réseau de chaleur urbain.

Implanté sur une parcelle de 15 000 m², le site comprendra aussi 150 places de stationnement perméable, des bornes de recharge électrique et un aménagement paysager valorisant les essences locales.

Les travaux ont débuté en novembre 2024, avec une livraison prévue en juin 2026.



Données chiffrées

- **Client** : Intercom de Bernay Terres de Normandie
- **Programme** : Centre aquatique
- **Surface** : 3 153 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Chabanne Architecte / Chabanne Ingenierie / Echologos
- **Livraison** : 2026
- **Budget global** : 18 M € HT dont 2 M€ HT pour les aménagements publics extérieurs



Nicolas Chabanne

Architecte, président de l'agence Chabanne

« Nous cherchons à ancrer le projet dans son territoire et son identité »

Avec la construction du nouveau centre aquatique de Bernay, l'agence Chabanne mène de front une recherche urbaine et architecturale, toute en apportant des réponses fonctionnelles et environnementales. Un projet très représentatif de la culture entre architecture et ingénierie qui fait l'ADN de l'agence.

Comment votre agence aborde la création d'un centre aquatique ?

Il y a plusieurs enjeux. D'abord celui de l'intégration et de l'architecture. Nous cherchons à ancrer le projet dans son territoire et son identité. Nous avons conçu à Bernay une architecture de longères avec une proposition esthétique inspirée des colombages. Les quatre pavillons disposés autour du bassin extérieur répondent à un autre enjeu : celui de la fonctionnalité et de la flexibilité d'usage. Il s'agit de faire cohabiter, sans nuisances, toutes les activités d'un centre aquatique. Enfin, il y a un enjeu environnemental, prépondérant pour ce type d'équipement.

Justement, les centres aquatiques sont énergivores.

Quelles sont vos réponses à ce problème ?

Nous avons travaillé sur trois points. En premier lieu, le bilan carbone de la construction en privilégiant les matériaux biosourcés et géosourcés, avec une charpente bois ainsi que des revêtements de façade et intérieur en bois. Sur le volet énergie, nous profitons de l'arrivée d'un réseau de chaleur biomasse, et nous posons 330 m² de panneaux photovoltaïques pour la consommation H24 des pompes. Et grâce à des échangeurs, nous récupérons les énergies

fatales, c'est-à-dire les calories produites pour le traitement de l'air et de l'eau. Dernier point, nous avons fait le choix d'un système perlite pour le traitement de l'eau, ce qui réduit la fréquence des lavages de filtres et donc la consommation d'eau.

Est-ce qu'une caractéristique particulière distingue ce projet ?

Je dirais sa programmation intelligente. Un centre aquatique, c'est l'un des seuls équipements que l'on fréquente en famille. Ce bâtiment serviciel doit correspondre à chaque segment de la population et représenter un bon échantillon des activités demandées : nage sportive, bien-être et détente, petite enfance, offre de glisse pour les adolescents...

À quoi tient la réussite d'un tel projet ?

Il faut trois piliers solides. Une bonne maîtrise d'ouvrage, qui sait ce qu'elle veut. La Shema sait manager ce type de projet. Elle amène son savoir-faire à des collectivités qui ne sont pas forcément outillées dans leurs services pour cadencer de tels projets. Il faut aussi une confiance entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Et bien sûr, de bonnes entreprises.





70

SANTÉ

EHPAD

CANISY (50)

Le projet de la résidence du Parc repose sur l'idée de permettre à chaque senior, quel que soit son âge, son état de santé ou son lieu de vie, de vivre bien chez soi. Il s'agit de favoriser la liberté, l'autonomie et la sécurité pour renforcer la confiance en soi et en l'avenir.

Les résidences de Canisy et Dangy, installées dans des bâtiments vieillissants, se regrouperont sur un site unique à Canisy, offrant des logements diversifiés et une approche domiciliaire, au sein d'un quartier inter-générationnel comprenant une plateforme de services, des crèches, des jardins partagés et un éco-pâturage.

La résidence comptera **74 places** réparties en deux types de logements :

- 32 personnes dans des **maisons partagées** (4 unités de 8 logements autour d'espaces communs),
- 42 personnes dans des **appartements T1** (22 m²), reliés à une plateforme de services (boutique, conciergerie, bistrot, espaces modulables, salle de soins, etc.).

Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en septembre 2024.



Données chiffrées

- **Client** : EHPAD Résidence du Parc
- **Programme** : 42 logements en résidence - 4 maisons regroupant 32 logements - une plateforme de services (restaurant, cuisine, bistrot, locaux associatifs, administratif et d'activités, etc.)
- **Surface** : 4 020 m² de surface de plancher
- **Maîtrise d'œuvre** : AA Group / Cileide / TPF Ingénierie Atelier Franck Boutte/ Acoustibel / Hydpoll
- **Dépôt du permis de construire** : 2025
- **Budget global** : 12,5 M€ HT

Restructuration de la crèche de la Miséricorde

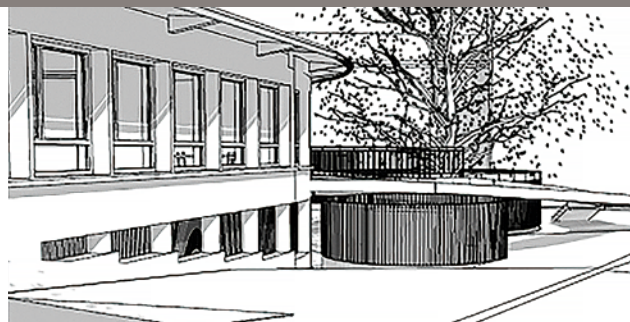
CAEN (14)

La fondation de la Miséricorde est propriétaire d'un bâtiment, rue Gémare à Caen, datant de la reconstruction, détaché du site de la clinique située le long des fossés Saint-Julien. Ce bâtiment, anciennement à usage de crèche, est classé au SPR de la Ville de Caen en tant que patrimoine remarquable de 2^e catégorie correspondant à du bâti représentatif de l'architecture de la reconstruction, ayant subi des altérations réversibles.

La Fondation envisage la reconversion de ce bâtiment afin d'y installer des praticiens de santé exerçant actuellement dans l'enceinte de la clinique dont un cabinet d'ophtalmologie et un angiologue.

L'objectif, au-delà de fournir à ces praticiens des conditions d'exercice améliorées, est également de libérer des locaux afin d'optimiser les parcours des patients au sein de la clinique.

L'immeuble à réhabiliter comprend deux niveaux, dont un rez-de-jardin et un rez-de-rue relié à la rue par une passerelle courbe en béton. La difficulté de cette réhabilitation réside dans la nécessité de préserver le caractère original du bâtiment tout en intégrant des matériaux de construction assurant une performance environnementale optimale. Les menuiseries extérieures seront ainsi remplacées en reprenant le cadre des menuiseries actuelles et la couverture courbe en zinc. La charpente



sera aussi remplacée pour permettre de supporter le poids de l'intégration des équipements techniques liés au chauffage et à la ventilation.

Les murs de refend intérieurs en béton seront conservés pour préserver la solidité de l'immeuble et particulièrement les appuis sur les fondations existantes et trame-ront le rythme de cloisonnement des bureaux de consultation.

L'APS vient d'être remis et approuvé. L'APD sera présenté d'ici à la fin du mois de juin 2025. La déclaration de travaux sera déposée à la suite de l'approbation de l'APD. Elle sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Données chiffrées

- **Client** : Fondation de la clinique de la Miséricorde
- **Programme** : Réhabilitation
- **Surface** : 695 m²
- **Maîtrise d'œuvre** : Bernard Lepourry Bernard
- **Calendrier** : Livraison fin 2026
- **Budget global d'opération** : 2,2 M€ HT

Pôle de santé

GAINNEVILLE (76)

La commune de Gainneville a confié à la Shema la **réhabilitation d'une friche commerciale en pôle de santé.**

Le site est localisé en « **centre-bourg** » de Gainneville, en zone péri-urbaine au sein de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, à proximité directe des commerces et activités. Le projet consiste en la réhabilitation neuve de l'ancien local commercial Leader Price. Le programme regroupe des activités professionnelles libérales avec un pôle de quatre cabinets de médecins généralistes, des cabinets infirmiers, des cabinets paramédicaux et un pôle de kinésithérapeutes. Ces activités se développent au sein du même bâtiment, en simple rez-de-chaussée.

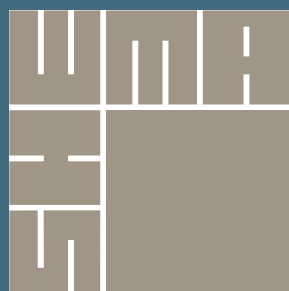
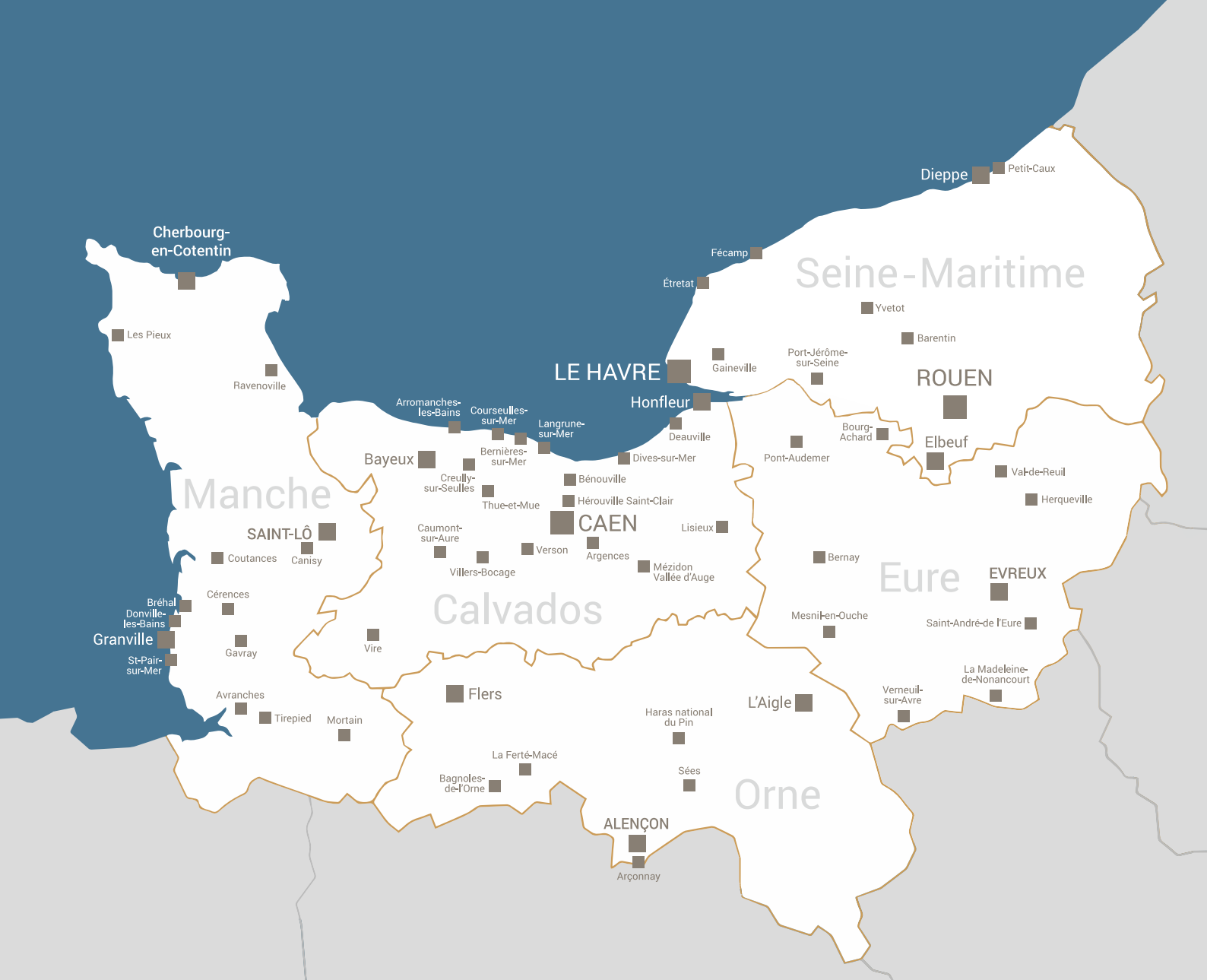
Les travaux de réhabilitation consistent en la conservation de la charpente métallique et de la dalle basse du bâtiment existant. La couverture et les panneaux de façades existants sont déposés. L'enveloppe et l'isolation du bâtiment sont entièrement refaites à neuf afin d'atteindre un niveau de performance thermique optimum. L'intérieur est réaménagé en 16 cabinets et un pôle kinésithérapie.



Les études de conception du projet ont été menées au cours de l'année 2024. L'attribution des marchés aux entreprises de travaux a eu lieu en fin d'année 2024 pour un démarrage des travaux début 2025.

Données chiffrées

- **Client** : Commune de Gainneville
- **Programme** : Pôle de santé intégrant 16 cabinets et un pôle kiné
- **Surface** : 925 m² de surface de plancher
- **Maîtrise d'œuvre** : EN ACT Architecture
- **Calendrier** : Démarrage des travaux début janvier 2025 pour un peu plus de 14 mois de travaux. Livraison prévue au début du printemps 2026.
- **Budget** : 3 M€ HT



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