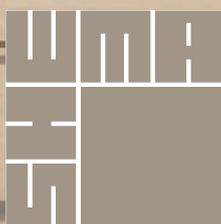


# SHEMA

OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

# Sommaire

<b>Temps forts 2023</b> .....	4
<b>La Shema - En chiffres</b> .....	6
<b>Les filiales</b> .....	8
<b>Les forces vives de la Shema</b> .....	10
<b>Revue de projets</b> .....	13
> <b>Développement économique</b> .....	14
- Les solutions investisseurs .....	15
- L'aménagement de nouveaux fonciers économiques .....	22
- Le développement de nos parcs d'activités .....	26
- L'immobilier d'entreprise .....	28
- La formation .....	30
> <b>Transition écologique</b> .....	32
- La renaturation et la préservation des milieux .....	33
- Le développement du mix énergétique .....	34
- Les réhabilitations .....	36
- La mobilité .....	44
> <b>Développement urbain</b> .....	46
- La reconversion des friches hospitalières .....	47
- La revitalisation des centres-villes et cœurs de bourg .....	49
- Le renouvellement urbain .....	52
- Les quartiers d'habitat .....	54
> <b>Service et attractivité territoriale</b> .....	56
- La santé .....	57
- La culture, les sports, les loisirs et le tourisme .....	62



# Édito



Dans un contexte immobilier marqué par une crise sans précédent, la Shema a su maintenir un niveau d'activité particulièrement soutenu, dans des domaines d'intervention très diversifiés, de l'aménagement à l'immobilier d'entreprise, en passant par la conduite de projets contribuant à la transition écologique et énergétique des territoires, au développement du tourisme, de la culture et des loisirs.

Avec un niveau d'investissement jamais atteint, la Shema a conduit en 2023 et injecté dans l'économie locale plus de 150 millions d'euros d'investissement, aussi bien dans les territoires ruraux, littoraux qu'en métropole.

Ce résultat témoigne du besoin grandissant des collectivités territoriales de s'appuyer sur un outil d'ingénierie opérationnelle pour les accompagner dans leurs projets, de celui des entreprises de disposer de solutions-investisseurs, mais aussi du dynamisme économique de notre région.

La réindustrialisation de la Normandie, couplée à la politique d'investissement ambitieuse menée par la Région, que ce soit directement ou à travers les contrats de territoire, permet de maintenir une trajectoire favorable.

« La Shema a conduit et injecté plus de 150 millions d'euros d'investissement dans l'économie locale en 2023. »

Malgré le ralentissement économique et les difficultés budgétaires des collectivités locales, la Shema a mené à terme de nombreux projets dans tous les domaines en réponse aux besoins actuels.

2023 aura notamment été marquée par des réalisations emblématiques : la livraison de la carrosserie industrielle Renault à Coutances, du Pôle International des Sports aux Haras du Pin, véritable pôle d'excellence pour les sports équestres, ainsi que le musée d'Arromanches, symbole de la mémoire et de l'histoire de notre territoire.

Ces projets illustrent le développement harmonieux et durable de notre région.

Je tiens au travers de ce rapport d'activités 2023 à saluer l'expertise et l'engagement des équipes, et remercier l'ensemble de nos partenaires, publics comme privés, pour leur confiance.

Ensemble, nous continuerons à façonner la Normandie de demain.

Bien cordialement,

**Guy Lefrand**  
Président de la Shema

# Temps forts 2023

## Janvier



### Démarrage du chantier du club-house du Golf d'Étretat

Le 17 janvier 2023, la pose de la première pierre a officiellement lancé les travaux d'extension et de reconstruction du club house du prestigieux golf d'Étretat. Un nouveau club house de 1 000 m<sup>2</sup> va permettre d'offrir un nouvel accueil de qualité et de développer de nouveaux services auprès des clients.



### 1<sup>ère</sup> pierre du bâtiment Orano Projets à Cherbourg

Le lancement des travaux de l'immeuble tertiaire destiné à Orano Projets conforte l'implantation cherbourgeoise du groupe et constitue un projet majeur pour le territoire. Ce nouveau bâtiment de 6 700 m<sup>2</sup> accueillera 500 collaborateurs au cœur du pôle urbain cherbourgeois sur le parc d'activités des Fourches.

## Février



### Lancement de l'usine Orano TN Eagle sur le Port de Cherbourg

Orano NPS, filiale du groupe Orano spécialisée dans la conception des emballages et les transports nucléaires, lance la construction d'une nouvelle usine de fabrication 4.0, la TN Eagle Factory pour l'assemblage de son emballage de nouvelle génération, le TN Eagle, sur le port de Cherbourg.

## Mars



### Fin des travaux de réhabilitation des espaces Malraux à Hérouville Saint-Clair

Initiée depuis 2015 par la Ville d'Hérouville Saint-Clair, la dernière étape de la reconversion des 6 700 m<sup>2</sup> de l'ancien Lycée Rabelais s'achève avec la réalisation des derniers travaux d'enveloppe extérieure. Ce bâtiment emblématique du centre-ville a achevé sa mue et accueille désormais la CNAM, le conservatoire de musique et théâtre, le Pôle régional d'économie sociale et solidaire, une antenne de l'AFPA ainsi que la Smartphone Académie.

## Avril



### Ouverture du nouveau musée du Débarquement d'Arromanches

Après plus de 2 ans de travaux et quelques mois de fermeture, le nouveau Musée du Débarquement d'Arromanches a ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> avril 2023. Avec une nouvelle surface d'exposition de 1 200 m<sup>2</sup>, une scénographie repensée et une vue panoramique sur les vestiges du port artificiel, le premier musée consacré à l'histoire du 6 juin et de la bataille de Normandie a bénéficié d'une révolution muséographique. Il contribuera au développement culturel et touristique de la Normandie en renforçant la notoriété des Plages du Débarquement comme destination à visibilité internationale et potentiel site du Patrimoine mondial de l'Unesco.



### 1<sup>ère</sup> pierre des bureaux d'ET2I à Port-Jérôme-sur-Seine

La société ET2I - Etudes Techniques d'Installations Industrielles - est un bureau d'études techniques d'installations industrielles de plus de 50 collaborateurs. Pour répondre au développement de son activité et à ses objectifs de croissance, ET2I a confié à la Shema la réalisation de l'opération de construction de ses nouveaux locaux de 680m<sup>2</sup> à Port-Jérôme-sur-Seine. Cette opération a obtenu le soutien de la Région Normandie et de Caux-Seine Agglo et a débuté le 30 janvier 2023.

## Septembre



### Un nouvel écran pour 660 étudiants en soins infirmiers à Évreux !

Une nouvelle étape a été franchie dans la revitalisation de la friche de l'ancien hôpital Saint-Louis d'Évreux avec la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre de l'institut des formations paramédicales (IFSI, IFAS, IFAP). Cette opération portée par Évreux Portes de Normandie en lien avec le Centre Hospitalier Eure-Seine et avec le concours financier de la Région Normandie, du Département de l'Eure et de l'État vise à transférer l'IFSI implanté sur le site Saint-Michel en centre-ville, au cœur du nouvel îlot Saint-Louis.

## Juillet

### Inauguration du pôle santé de Creully-sur-Seulles



Initié par la Communauté de communes Seulles Terre et Mer, la commune de Creully-sur-Seulles et les professionnels de santé, le pôle de santé inauguré le 30 juin vise à conforter l'offre de soins sur le territoire. Il accueille 28 praticiens dont 5 médecins généralistes, un médecin neurologue, 2 dentistes, et des cabinets infirmiers, de kinésithérapie, d'ostéopathie et d'orthophonie... Implanté dans le périmètre du château des barons de Creully, le pôle santé de 1 200 m<sup>2</sup> s'inscrit dans de la dynamique de revitalisation du cœur de bourg.



## Inauguration de Cap 360 à Caen

Programme immobilier emblématique développé sur la presqu'île de Caen, CAP 360 a été inauguré le 14 septembre 2023.

Cap 360 est un ensemble immobilier mixte réalisé en co-promotion comprenant :

- 45 logements privés et 40 logements sociaux
- une résidence service de 120 logements gérés,
- 3 300 m<sup>2</sup> de bureaux et services réalisés et commercialisés par la Shema dont un pôle de santé pluridisciplinaire de 2 600 m<sup>2</sup> et un immeuble de bureaux de 700 m<sup>2</sup>,
- plusieurs commerces en rez-de-chaussée,
- un parking de 144 places dans l'ouvrage.



## Extension du Parc d'activités Normand'Innov à Flers-Caligny

Fort du succès de Normand'Innov qui rassemble entreprises leaders, centres de recherche et d'essais de pointe, formation supérieure et plateforme de services, une seconde tranche d'aménagement de 40 hectares supplémentaires est lancée. Cette opération structurante pilotée par la Région Normandie, le Département de l'Orne et Flers Agglo, intègre une forte dimension RSE et est labellisée « Parc d'activités Normandie Responsable ».

## Octobre



## Inauguration de la nouvelle usine Renault à Coutances

Après un peu plus d'un an de travaux, la nouvelle usine de l'entreprise J. Renault SAS, spécialisée dans le carrossage de véhicules industriels, a été inaugurée en présence des élus de la Région Normandie, du Département de la Manche, de la Communauté de communes Coutances Mer et Bocage et des représentants de l'État. Ce nouvel outil industriel de 16 500 m<sup>2</sup> permet de regrouper les 130 salariés du groupe sur un site unique et conforte l'ancrage territorial d'un acteur économique majeur du coutançais.



## Inauguration du Pôle International de Sports Équestres

Infrastructure unique au monde, le Pôle International de Sports Équestres du Haras du Pin porté par le Département de l'Orne et la Région Normandie a été inauguré le 30 octobre devant 600 personnes.

La mise en valeur de ce patrimoine ornois et normand emblématique répond au double enjeu de l'attractivité touristique régionale et du renforcement d'une filière équine particulièrement dynamique qui fédère 7 000 entreprises et représente 20 000 emplois en Normandie.

Largement plébiscité par l'ensemble des professionnels, usagers et acteurs de la filière pour sa qualité d'usage, le pôle sportif permet de recevoir les plus grandes compétitions équestres dans d'excellentes conditions et positionne le Haras du Pin comme une référence en France et à l'international.



## Trophées des Pyramides de la FPI pour l'aménagement des Coteaux de l'Abbaye

L'opération de reconversion du site de l'ex-CHR Clémenceau à Caen reçoit le prix de l'impact sociétal dans le cadre des Pyramides d'Argent remises par la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie et Olonn. C'est le fruit d'un partenariat entre un groupement d'opérateurs associant les compétences d'un aménageur public, la Shema et de promoteurs privés, l'acadie promotion, Sotrim, le groupe Pozzo et la SAS Flavieae.

L'opération Les Coteaux de l'Abbaye se développe sur 7 ha dont 1,2 ha d'espaces verts publics. Il est programmé la réalisation de 650 logements, 5 500 m<sup>2</sup> de tertiaire et de services, la réhabilitation de 8 bâtiments d'intérêt patrimonial et la réduction de moitié des surfaces imperméabilisées au profit d'espaces verts.

## Novembre



## Inauguration de Risle-en-Scène à L'Aigle

Le nouveau complexe culturel de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a été inauguré le 10 novembre. Sur + de 2 200 m<sup>2</sup>, le nouvel équipement dispose de 3 salles de cinéma dont 1 modulable pouvant accueillir concerts (configuration 700 places grâce aux gradins rétractables) et spectacles.



## Inauguration du Pôle de Santé Madeleine Brès à Evreux

Le pôle de santé Madeleine Brès, implanté sur le Parc d'activités Long Buisson 3, a été inauguré par Guy Lefrand, président d'Evreux Portes de Normandie, en présence des professionnels de santé et de l'ensemble des partenaires ayant apporté leur concours à la concrétisation du projet.

L'établissement d'une surface de 1 237 m<sup>2</sup> accueille une vingtaine de professionnels de santé répartis en plusieurs unités de médecine générale, de rééducation et paramédicale.



## Le SIMI 2023

Aux côtés de Le Havre Seine Développement et Caux Seine Développement, la Shema était présente au salon de l'immobilier d'entreprise, qui se déroule chaque année au Palais des Congrès, pour promouvoir les opportunités d'investissement sur les opérations qu'elle développe en Normandie.

# La Shema

## EN CHIFFRES au 31/12/2023

### Actionnariat

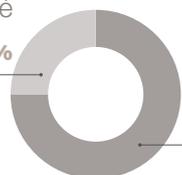
Le capital social est de **15 357 656 €**

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

6

Actionnariat  
privé

**24,66 %**

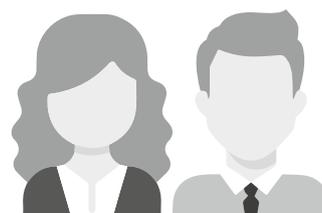


**75,34 %**  
Actionnariat  
public

Le montant des fonds propres  
est de **23 407 k€**

### Effectifs

- **57 collaborateurs**  
54,3 ETP au 31/12/2023\*
- **55 CDI / 2 alternants**
- **38 femmes / 19 hommes**
- **68% cadres**
- **32% non-cadres**
- **39 ans de moyenne d'âge**



\*Hors filiale LDA



## Indicateurs financiers

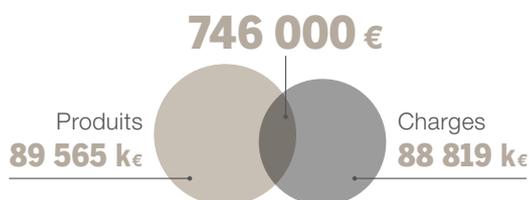
### CHIFFRE D'AFFAIRES

Chiffre d'affaires en k€	2021	2022	2023
Concessions	48 242	<b>30 043</b>	<b>31 277</b>
Opérations propres	20 476	<b>25 800</b>	<b>10 792</b>
Fonctionnement	2 255	<b>2 346</b>	<b>2 227</b>
	<b>70 973</b>	<b>58 189</b>	<b>44 296</b>

### RÉMUNÉRATION DES ACTIVITÉS

En k€	2021	2022	2023
Rémunération des concessions	2 092	<b>2 119</b>	<b>2 227</b>
Rémunérations des opérations propres	1 743	<b>1 784</b>	<b>1 336</b>
Rémunérations des mandats	1 000	<b>1 183</b>	<b>1 075</b>
Autres recettes	1 028	<b>2 009</b>	<b>1 404</b>
	<b>5 863</b>	<b>7 095</b>	<b>6 042</b>

## Résultat net 2023



## Indicateurs opérationnels

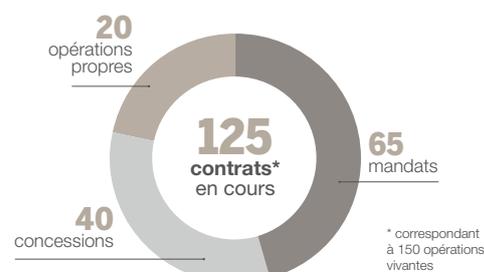


### LES INVESTISSEMENTS

**130 M€** en 2023

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

**35 nouvelles entreprises** accompagnées dans leur implantation en 2023 :

- **24 entreprises accompagnées** dans le cadre de cessions foncières ;
- **11 entreprises accompagnées** dont 10 contrats de promotion de ventes et 1 contrat d'études préalables.

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

### LES LOGEMENTS AUTORISÉS

**287 logements autorisés** dans le cadre d'opérations d'aménagement en 2023 :

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

Ces 3 dernières années, 1 723 logements ont été développés sur les opérations d'aménagement réalisées par la Shema, 275 lots libres et 1 448 sous forme collective.



## Stock foncier

La Shema dispose, au 31/12/2023, d'un stock de **240 ha** de foncier à vocation économique réparti sur 16 opérations.



## Dettes

L'endettement de la Shema, c'est **142 M€**, dont 114 M€ auprès des partenaires bancaires. Sur les prêts bancaires les collectivités se sont portées garantes auprès de la Shema pour 87% de ceux-ci.

## Patrimoine



**78,9 M€**  
d'actifs immobilisés en concessions ou opérations propres

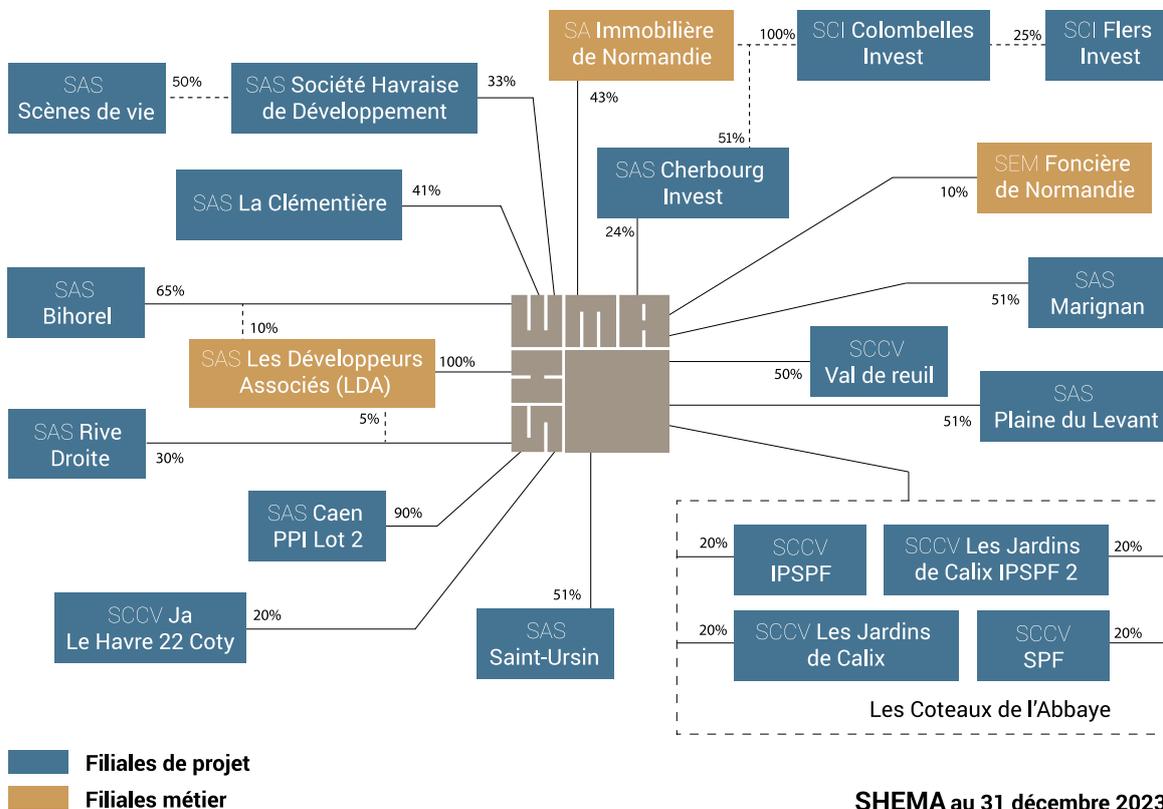
plus de **100**  
baux en cours, commerciaux, professionnels ou dérogatoires

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

**194 587 m<sup>2</sup>**  
de locaux d'activités en propriété

# La Shema

## LES FILIALES



Lauréat de l'appel à projets « Réinventer Le Havre », le projet « Scènes de vie » vise à réaliser un programme mixte sur le site de l'ancien EM Normandie.



# LES FILIALES MÉTIERS

## Les Développeurs Associés



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

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

### Assistance au développement économique des territoires

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

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

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

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

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

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

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

## L'Immobilière de Normandie



### La solution « investisseur »

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

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

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

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

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

## La Foncière de Normandie



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

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

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

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

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

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

# LES FORCES VIVES DE LA SHEMA



10

# 62\* collaborateurs mobilisés

autour de 3 grandes valeurs :  
engagement, responsabilité et compétences



\* Y compris les développeurs de notre filiale LDA



# Revue de **PROJETS**

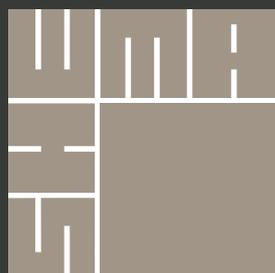
DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE

TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

DÉVELOPPEMENT  
URBAIN

SERVICE ET ATTRACTIVITÉ  
TERRITORIALE

13



# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



# LES SOLUTIONS INVESTISSEURS

## Serapid

### MARTIN-L'ÉGLISE (76)

Groupe international normand créé en 1972, spécialisé dans le transfert de charges lourdes, Serapid a choisi de consolider son ancrage local en regroupant deux de ses sites sur le parc d'activités Eurochannel II situé sur le territoire de Dieppe Maritime. Elle a ainsi confié à la Shema, la construction de son siège social et de son unité de production. L'ensemble immobilier se développe sur 6 200 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une partie ateliers d'environ 5 000 m<sup>2</sup> et d'une partie bureaux de 1 200 m<sup>2</sup> sur un terrain d'emprise d'environ 2,7 ha.

Le portage immobilier est assuré par la SAS Immobilière de Normandie et l'opération a été définitivement livrée en décembre 2021.



### Données chiffrées

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



### Guillaume Davies

Directeur général de Serapid

**Serapid, groupe international normand créé en 1972, est présent sur les 5 continents à travers ses clients et ses installations. Spécialisé dans le transfert de charges lourdes et concepteur notamment de la technologie de la chaîne rigide, il emploie 140 collaborateurs dont 89 personnes sur le site de Dieppe Maritime, siège de l'entreprise. Interview de Guillaume Davies, son directeur général.**

#### Que signifie la dimension internationale de l'entreprise ?

En dehors du site français de Dieppe, nous bénéficions d'une unité de production à Détroit aux USA, de bureaux commerciaux & d'ingénierie en Angleterre et en Allemagne et de commerciaux en Italie, Shangai et Singapour. Nous offrons une large gamme de produits et de solutions sur mesure pour résoudre des problèmes complexes d'élévation et de transfert de charge. Notre technologie de la chaîne rigide permet notamment de remplacer les actionneurs hydrauliques (technologie historique) tout en proposant des performances supérieures. Notre chiffre d'affaires de 30 M€ est en progression constante depuis 2017, malgré les différentes crises internationales.

#### Les raisons du nouveau siège social et de la nouvelle unité de production ?

Avec 5 000 m<sup>2</sup> d'ateliers et 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, nous avons regroupé sur Dieppe les sites de Rouxmesnil-Bouteilles et Londinières. Il s'agissait notamment de

créer un outil de travail qui puissent favoriser le développement professionnel et personnel de nos collaborateurs, de permettre d'attirer les talents régionaux, nationaux, voire internationaux, de mettre en valeur nos savoir-faire et notre offre. Que l'écrin soit à la hauteur de nos ambitions. Enfin, accompagner nos ambitions en termes de croissance pour les 10-15 prochaines années.

#### Une mission confiée à la Shema ?

Et nous ne le regrettons pas. L'offre de la Shema est unique et très intelligente avec un système d'accompagnement puissant. Elle comprend la recherche et la mise à disposition du foncier, la construction de l'avant-projet, le pilotage de la maîtrise d'œuvre, l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage et la possibilité de porter le projet sur le plan financier. La Shema a en son sein l'intégralité de l'offre qu'un promoteur et une foncière pourrait proposer. À noter que le projet a été réalisé en temps et en heure avec une maîtrise du budget.

## Regnault SAS

### COUTANCES (50)

L'entreprise J. Regnault SAS est un carrossier généraliste qui fabrique des véhicules poids lourds sur mesure à partir de châssis nus et emploie 140 salariés.

Dans le cadre d'un permis de construire obtenu, à l'issue d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU permettant d'ouvrir la parcelle de 9,7 ha à l'urbanisation, la Shema a réalisé en 13 mois pour cette société une usine adaptée à ses besoins, d'une surface de 16 515 m<sup>2</sup> sur la zone d'activités de la Mare à Coutances. Ce nouvel outil de production a permis à l'industriel de sécuriser son activité et de passer un cap industriel en augmentant sa productivité de manière significative.

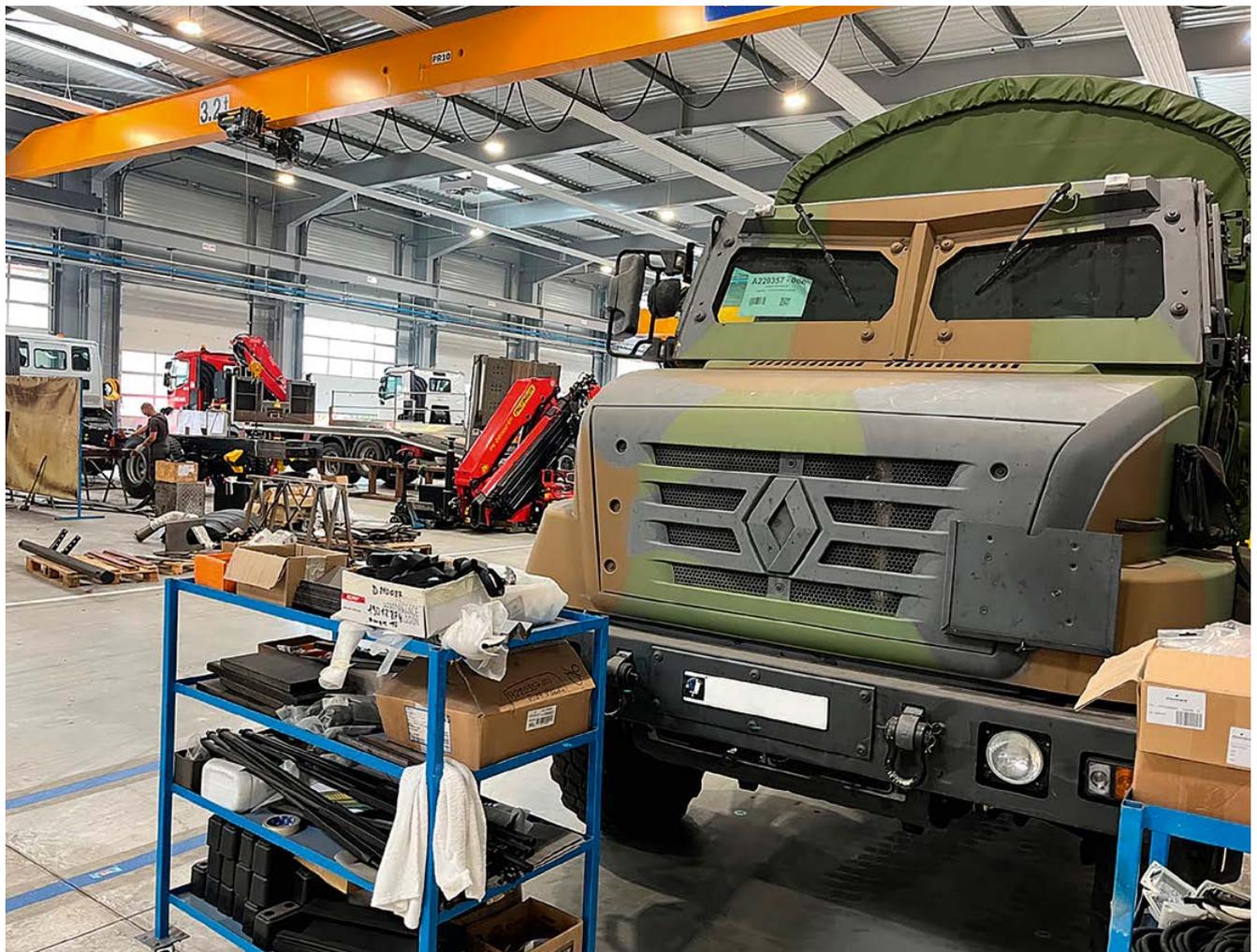
**La livraison de la carrosserie industrielle Regnault est intervenue le 31/07/2023 pour permettre le déménagement de l'usine pendant la période de fermeture estivale.**

**La Shema assure le portage immobilier de cette unité de production dans le cadre de la concession d'aménagement pour la requalification de la ZI de la Guérie.**



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Communauté de communes Coutances Mer et Bocage (CMB)
- **Surface** : 16 261 m<sup>2</sup> de surface industrielle construite et portée pour l'entreprise Regnault
- **Maîtrise d'œuvre** : DNS Architectes / RESO / ATH / VIAMAP
- **Calendrier** : Livraison le 31 juillet 2023
- **Budget global** : 15 M€ HT





## Olivier Regnault

Dirigeant de Regnault SAS

« Quand toutes les énergies se regroupent, rien n'est impossible ! »

Installée à Coutances (Manche) depuis 1907, l'entreprise Regnault, carrossier industriel, réalise désormais sa production dans de nouveaux locaux. Olivier Regnault, son dirigeant, détaille le rôle de la Shema dans le montage de l'opération immobilière.

### Pouvez-vous nous présenter votre activité ?

Nous sommes carrossiers de père en fils avec une histoire familiale née en 1880 à Créances dans la Manche. Je représente aujourd'hui la 5<sup>e</sup> génération aux commandes de l'entreprise. Notre travail consiste à équiper un châssis monté sur roues, livré avec sa cabine et son bloc moteur, selon les demandes de nos clients. Du camion militaire aux véhicules industriels de toutes sortes, du 3,5 tonnes au 44 tonnes, nous réalisons du sur-mesure ! Une fois montés, les camions sillonnent le monde, des Nations Unies aux armées de différents pays, en passant par les transporteurs, constructeurs et loueurs, grands et petits.

### Pourquoi une nouvelle usine ?

Nos anciens locaux, vétustes et trop petits, étaient éclatés en plusieurs sites à l'entrée de la ville de Coutances, où l'entreprise était installée depuis 1907, et ne permettaient pas d'optimiser nos flux de production.

### Quel a été votre projet ?

Depuis 2017-2018, nous voulions réunir notre activité dans une seule et même usine pour disposer d'un équipement moderne, organisé en un système de production de marche en avant pour apporter

les pièces qu'il faut à la fabrication du camion. La communauté de communes Coutances Mer et Bocage nous a alors proposé un terrain d'implantation d'environ 10 hectares.

### Quel a été le rôle, à ce moment-là, de la Shema ?

La Shema est une société d'économie mixte, composée d'acteurs publics et privés. C'est une chance pour le territoire normand que de l'avoir. Je n'avais pas les moyens de financer une usine de 20 millions d'euros, dont 16 millions d'euros d'investissements pour le bâtiment et 4 millions d'euros d'investissements productifs, tandis que les banques bloquaient l'opération. On a discuté avec les collectivités (région, département, communauté de communes).

La Shema, très réactive, a bien travaillé avec la CC Coutances Mer et Bocage et a proposé de porter la construction de la nouvelle usine et que nous lui versions un loyer pendant 12 ans avec option d'achat. Les travaux ont donc pu commencer en octobre 2021 pour se terminer en juillet 2023.

### Que reprenez-vous de cette opération ?

Je retiens **la performance dans le montage** mais aussi que, **quand toutes les énergies se regroupent, rien n'est impossible.**



## DES SOLUTIONS EFFICACES POUR ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES

**Valérie Legentil**

Présidente de la SAS Immobilière de Normandie

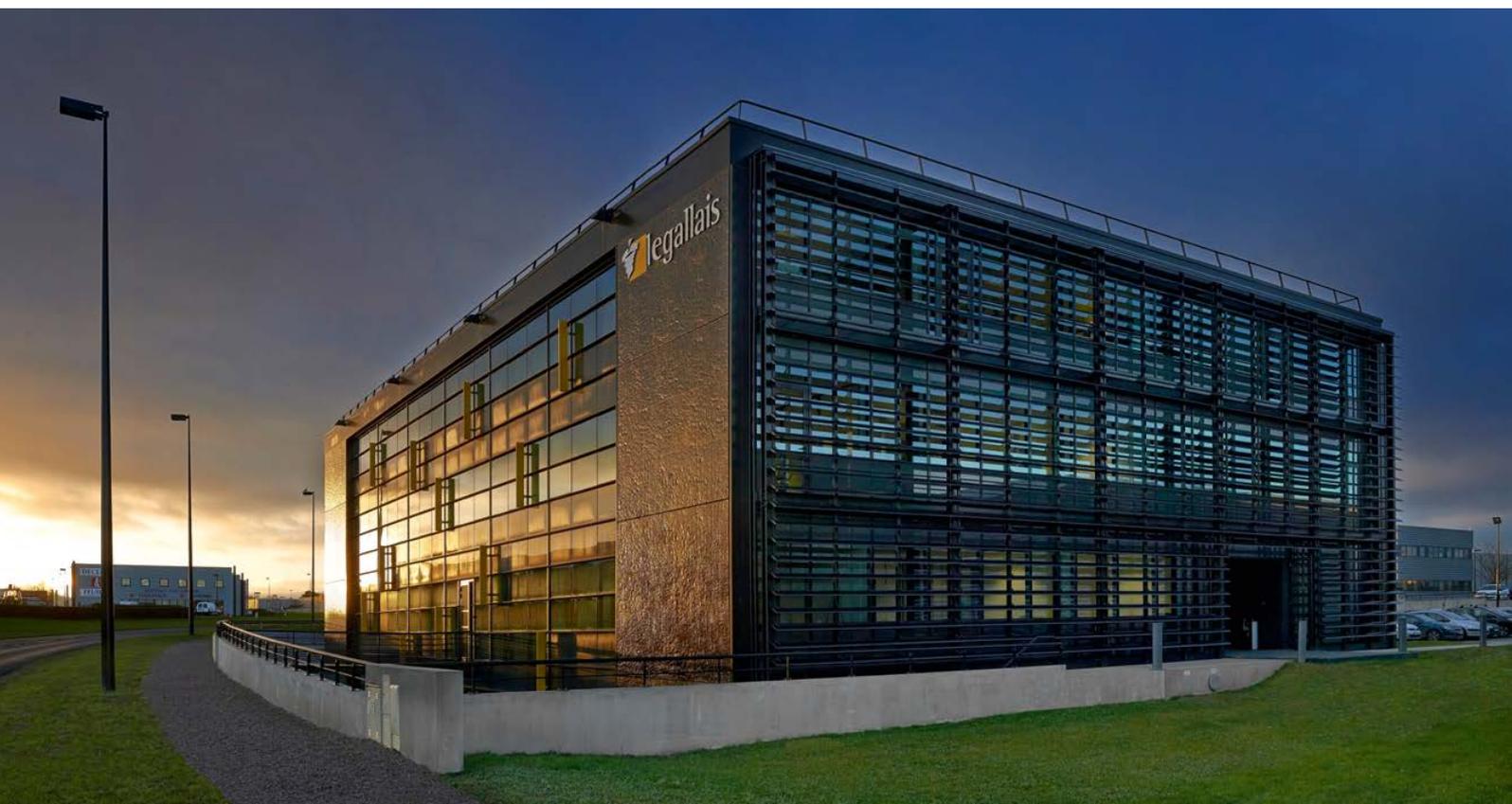
La SAS Immobilière de Normandie<sup>(1)</sup>, filiale de la Shema, est une société commerciale spécialisée dans le portage de l'immobilier d'entreprises. Depuis sa création, en 2005, elle propose une solution « investisseur » souple aux chefs d'entreprise privilégiant la location. À ce jour, la structure est intervenue sur 18 opérations immobilières pour un investissement de 97 M€.

### En appui des entrepreneurs

Depuis 2005, la Shema propose le portage immobilier au travers de sa filiale la SAS Immobilière de Normandie. « Son activité démarre en 2009 lorsque Faurecia (aujourd'hui groupe Forvia) s'installe à Flers. L'entreprise peine à obtenir les financements pour ce projet en milieu rural, sur une zone d'activité émergente. La Shema

met alors à contribution sa société de portage et fédère les acteurs du territoire », rappelle Valérie Legentil, sa nouvelle présidente depuis juin 2023. Le tour de table financier consolidé a permis de construire l'usine de production de 38 000 m<sup>2</sup>. « Forvia est toujours notre locataire et le parc d'activité Normand'Innov accueille de nombreuses entreprises », ajoute-t-elle.

18



Locaux de la Société Legallais à Hérouville Saint-Clair.



Le bâtiment de 6 800 m<sup>2</sup> d'Orano Projets à Cherbourg.

### Un pari sur la réussite économique des entreprises

Aujourd'hui, la filiale de la Shema est une alternative de financement pour les entrepreneurs qui ont besoin de nouveaux locaux (bureaux, bâtiments industriels et artisanaux ou locaux commerciaux). « *Nous parions sur la réussite économique du projet et portons un bâtiment, choisi par le locataire, qui répond à sa stratégie de croissance. Même s'il se situe en territoire peu attractif, souligne Valérie Legentil. Nous engageons une partie de nos fonds propres et mobilisons des financements sur 15 ans, en contrepartie d'un bail ferme et d'un loyer dans les prix du marché.* » Afin de garder sa capacité à financer d'autres projets et installer durablement les entreprises en Normandie, la filiale veille à la pertinence économique et à la solidité financière de ses locataires.

### Solutions de financement sur mesure

L'expertise de l'Immobilière de Normandie permet d'actionner les leviers financiers adaptés à chaque dossier. Les dirigeants peuvent consacrer leurs fonds propres au financement de leur activité tout en louant des locaux neufs et adaptés à leurs besoins. « *Lorsqu'une entreprise souhaite louer un bien immobilier, le portage est une alternative plus souple au crédit-bail. Sur les 18 projets portés depuis 2005, quatre d'entre eux ont déjà été achetés par leur locataire* », indique la présidente.

La filiale a ainsi soutenu l'extension d'un bâtiment pour accompagner la croissance du groupe F2A, locataire depuis 2014, qui confirme son implantation à L'Aigle. « *Nous proposons une véritable solution « investisseur » pour les entreprises normandes, y compris pour celles implantées en milieu rural* ».

À Cherbourg, c'est une filiale créée à l'initiative de l'Immobilière de Normandie qui portera les 6 800 m<sup>2</sup> de bureaux neufs construits pour Orano Projets. La société y accueillera ses ingénieurs et 300 emplois seront créés.

Les perspectives sont encourageantes. Valérie Legentil l'assure : « *Le portage immobilier répond aujourd'hui aux attentes des entreprises et les projets de construction industriels sont nombreux sur toute la région.*

*Une augmentation de capital est nécessaire pour y répondre. Nous avons sollicité nos associés pour accompagner la dynamique de nos entrepreneurs sur le territoire.* » Demain, l'Immobilière de Normandie, fidèle à ses valeurs initiales, accompagnera la transformation, la croissance des entreprises normandes et la création d'emplois.

1. - La SAS Immobilière de Normandie a pour associés la Shema (43%), la Caisse des Dépôts et Consignations (29%), la Financière Duval (10%), le Crédit Agricole de Normandie (5%), le CIC nord-ouest (5%), Normandie Aménagement (3%), le Crédit Mutuel Normandie (2,5%) et le Crédit Mutuel Normandie Maine (2,5%).



## Lormauto

### ARGENCES (14)

En 2022, la société Lormauto, néo-constructeur normand de véhicules électriques au travers de la rénovation de véhicules (principalement la Renault Twingo), sollicite la Shema pour l'accompagner dans sa recherche d'un bâtiment industriel, situé dans le Calvados. Alors que Lormauto est en voie de réaliser sa

1<sup>ère</sup> levée de fonds, ce bâtiment d'activités doit lui permettre d'entrer en phase de pré-industrialisation indispensable à son homologation. C'est dans cet objectif que la Shema s'est portée acquéreur d'un bâtiment libre à la vente, mis à disposition de la start-up dans le cadre d'un bail commercial.

**Fin avril 2023, la Shema a concrétisé l'acquisition du bâtiment, procédé aux travaux de nettoyage avant que Lormauto ne prenne possession des locaux le 25 mai 2023.**

#### Données chiffrées

- **Client :** Lormauto
- **Surface :** Bâtiment de 2 860 m<sup>2</sup> situé à Argences en façade de la départementale et édifié sur un terrain de 15 492 m<sup>2</sup> offrant une capacité d'extension
- **Maîtrise d'œuvre :** B Ingénierie
- **Calendrier :** 2023
- **Budget global :** 1,92 M€ HT



### Olivier Zanusso

Dirigeant-associé de Lormauto

« La Shema sera inscrite sur notre *wall of fame*. »

Lancée en 2020, la start-up normande Lormauto produit de nouvelles voitures électriques durables en partant du parc automobile existant pour un bénéfice économique et environnemental maximal. Olivier Zanusso explique le rôle joué par la Shema.

#### Quelle a été votre problématique pour votre installation ?

Nous étions à la recherche d'un bâtiment industriel pour y implanter et développer notre activité qui est de transformer, en série, des véhicules thermiques en véhicules électriques. Or, dans le cadre de l'homologation impérative de ces véhicules (au départ des Twingo), nous devons présenter notre site de production que nous n'avons pas encore. Après des recherches infructueuses, un site qui nous convenait était finalement à vendre à Argences, sur l'axe Caen-Lisieux (Calvados), mais nous ne pouvions pas l'acheter.

#### Quel a été alors le rôle de la Shema dans l'acquisition de vos bâtiments ?

L'intervention de la Shema a été prépondérante. La connaissant, je l'ai contactée, lui présentant l'entreprise et notre projet. Tout s'est alors passé très vite, en deux rendez-vous, dont un sur le site, et de façon très efficace. Elle a parfaitement joué son rôle en acceptant de prendre des risques. Au final, elle a acheté le bâtiment en nous proposant un bail commercial avec option d'achat. Nous pouvons



alors débiter industriellement notre aventure en mai 2023 et obtenir l'homologation de nos véhicules.

#### Et maintenant ?

La production dans notre usine de 3 000 m<sup>2</sup> a commencé avec une production d'une voiture toutes les deux semaines. À l'automne, nous sortirons une voiture par jour.

Sur un des murs, nous allons réserver un espace pour mentionner tous ceux qui nous ont aidés. La Shema sera bien évidemment inscrite sur ce « wall of fame », ce mur de la renommée.



## UNE GESTION IMMOBILIÈRE STRUCTURÉE ET EFFICACE

**Disposant d'un patrimoine immobilier important réparti sur toute la Normandie, la Shema, en 2023, a franchi une nouvelle étape dans sa stratégie de développement en procédant au renforcement et à la structuration de son service de gestion Immobilière.**

La Shema a internalisé depuis 2015 son propre service de gestion immobilière. Cela lui permet de gérer et d'entretenir son vaste patrimoine, d'une surface bâtie de 194 500 m<sup>2</sup> et représentant plus de 100 baux et plus de 10 M€ de loyers, dans le souci de la satisfaction client qui est au cœur des valeurs de la société.

Au-delà d'assurer la gestion locative de son propre patrimoine, la société assure désormais la gestion locative des nouveaux biens portés par sa foncière, la Sas Immobilière de Normandie.

Ainsi, la Shema s'inscrit dans une démarche d'accompagnement global et de long terme auprès de ses entreprises clientes, auxquels elle offre une prestation complète de la construction à la gestion quotidienne de leurs locaux d'activité.

### Une gestion rigoureuse et fluide avec les locataires

« Dès que de nouveaux locaux à vocation tertiaire, industrielle ou artisanale, sont achevés et loués par notre service de commercialisation, nous sommes aux côtés des entreprises locataires, explique Guillaume Peloso, chargé de gestion immobilière. Nous rédigeons les baux, réalisons l'état des lieux d'entrée et de sortie, gérons la relation avec les locataires, veillons au bon entretien des bâtiments. »

Fanny Fossard, la comptable du service, ajoute : « Nous assurons donc l'appel des loyers et des charges ainsi que leur régularisation, et veillons à leur recouvrement. »

Aussi bien pour son propre compte, que celui de la filiale SAS Immobilière de Normandie ou d'une collectivité locale concédante, l'équipe de notre service de gestion Immobilière joue le rôle d'interface entre les parties

concernées, précise Mireille Altmeier, chargée de la gestion immobilière, sinistres et contentieux. « Nous sommes un interlocuteur actif pour accompagner au mieux la vie du bail au jour le jour. »

### Une stratégie de préservation et valorisation de patrimoine

Assurer une gestion régulière et rigoureuse des bâtiments en conformité avec la réglementation est essentielle pour éviter les dégradations, actionner les assurances en temps utile, sécuriser les occupants, limiter le risque de vacance locative, et maintenir la valeur du patrimoine sur le long terme.

Lorsque des travaux importants doivent être entrepris (réhabilitation, rénovation, travaux de grosse réparation...), le service de gestion immobilière bénéficie de l'appui d'un chargé d'opération qui mobilise les moyens techniques et financiers, et conduit l'opération des travaux dans son ensemble, explique Guillaume Peloso. Cette complémentarité constitue un atout majeur dans la mise en œuvre du Décret tertiaire qui plus que jamais nous impose d'agir dans une logique de durabilité et de performance énergétique.

Historiquement reconnue pour ses compétences en matière d'aménagement et de construction, la Shema se positionne désormais comme un acteur à 360 degrés sur l'ensemble de la chaîne immobilière. En assurant le rôle de promoteur, d'investisseur, et désormais celui de gestionnaire locatif, nous offrons à nos partenaires une solution intégrée, de la conception à l'exploitation de leurs projets immobiliers.

# L'AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX FONCIERS ÉCONOMIQUES



## Parc d'activités du Mesnil

LE HAVRE (76)

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

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

Arrivant à échéance, l'année 2023 est marquée par la mise en place, après mise en concurrence, d'une nouvelle concession d'aménagement signée le 27 décembre 2023.

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

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Le Havre Seine Métropole
- **Surface** : 68 ha dont 45 ha cessibles
- **Maîtrise d'œuvre** : SLH / Confluences / Ingénieurs et Paysages / Viamap / Agence Topo
- **Durée de la concession 1** : 2006 - 2023
- **Durée de la concession 2** : 2024 - 2038
- **Budget global** : 34 M€ HT

22

## 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 restant à urbaniser.

Ce nouveau parc d'activités économiques structurant ambitionne une haute performance environnementale qui se déploie en différents volets. Long Buisson 3 est pensé dans un objectif de rationalisation du foncier et de développement du recours aux énergies renouvelables photovoltaïques. La création de trames vertes, bleues et noires et le soutien à un entretien durable et responsable des espaces visent à favoriser la biodiversité. La gestion des eaux pluviales, prévue à ciel ouvert et à la source (zéro rejet), est exemplaire. Le cahier des prescriptions encadrant les constructions porte une exigence à réaliser des bâtiments sobres et bas carbone. Ces ambitions ont permis à Long Buisson d'obtenir le label parcs d'activités Normandie Responsable.

En 2023, la réalisation des travaux de viabilisation de la 1<sup>ère</sup> phase ont permis de rendre disponible 10 ha



de foncier prêts à construire accessibles des grands axes et disposant de toutes les viabilités et autorisations réglementaires. À ce jour, il accueille le pôle de santé Madeleine Brès ouvert en septembre, et plusieurs prospects sont d'ores et déjà sur les rangs pour y construire leurs nouvelles unités de production.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Surface** : 60 ha dont 39 ha cessibles pour environ 145 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : EAI urbaniste mandataire / Viamap / Fly paysagiste / Dynalogic
- **Durée de la concession** : 2020 - 2032
- **Budget global** : 24,5 M€ HT



## Parc d'activités Normand'Innov

### FLERS (61)

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

Fort de son succès, il a été décidé d'engager l'extension du campus dans le cadre d'une ZAC d'un périmètre de 40 ha, dont l'ambition est de combiner haute qualité de services aux entreprises, qualité de vie au travail et maîtrise des impacts environnementaux.

Le site a reçu en 2022 le label RSE de la Région Normandie eu égard à la performance environnementale et sociétale recherchée, à la gestion de services communs, l'optimisation du foncier et de la gestion des eaux pluviales. Le programme de travaux intègre aires de stationnements mutualisées, aire multimodale, bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques, services de conciergerie, etc...

**L'année 2023 aura été marquée par le démarrage des travaux d'extension de la ZAC.**

### Données chiffrées

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



### Sophie Gaugain

Présidente de Normand'Innov

« Normand'Innov 2 est une chance pour la Normandie »

À proximité de Flers (Orne), le parc d'activités Normand'Innov, né en 2009, dispose encore de 40 hectares ouverts à tout projet d'entreprise. Sophie Gaugain, Présidente de Normand'Innov et 1<sup>ère</sup> vice-présidente de la Région Normandie, chargée du développement économique, a préparé le terrain pour toute nouvelle implantation.

#### Que représente pour vous Normand'Innov ?

Situé sur la commune de Caligny, aux portes de Flers, il incarne la stratégie de réserve foncière portée par la Région Normandie. Il y a quatre ans, nous avons voulu garder une capacité future de développement économique en anticipant et en maîtrisant le foncier immédiatement disponible sur ce site, conscients que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), voulu par le Gouvernement, allait impacter nos ambitions. Notre choix était le bon.

#### Le site est déjà occupé par de nombreuses entreprises. Que faire pour les 40 hectares de Normand'Innov 2 ?

Les 60 hectares de Normand'Innov 1 comptent 1 700 emplois grâce à des entreprises (Forvia - ex-Faurecia, Lemoine, Thermocoax...), de la Recherche et développement (R&D) et de la formation.

Reste à développer Normand'Innov 2 et ses 40 hectares par l'accueil de nouvelles entreprises ou l'agrandissement de celles déjà implantées. C'est une chance pour la Normandie que de disposer de ces terrains immédiatement aménagés pour des implantations futures.

#### Comment voyez-vous l'avenir de ce site ?

Je suis optimiste. En 2022, ce site a reçu le label RSE de la Région Normandie en raison de sa performance environnementale et sociétale, la gestion des services communs, l'optimisation du foncier et la gestion des eaux pluviales. C'est le seul de cette nature en France à ce niveau d'intégration. La Shema, bras armé pour guider les collectivités et accompagner les entreprises, est à la manœuvre pour le commercialiser.

## ZAC Eurochannel III

DIEPPE (76)

Les principaux parcs d'activités développés sur l'agglomération dieppoise disposent de peu de réserves foncières permettant l'accueil de nouvelles activités ou le développement d'activités endogènes. Eurochannel III, dans la poursuite de l'aménagement du Parc d'Activités Eurochannel I et II permettra de soutenir le tissu économique local, d'attirer de nouvelles entreprises et **d'accompagner en particulier le grand chantier de l'EPR de Penly.**

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

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

**Les études préalables à la création de la ZAC sont actuellement en cours. Le bilan de la concertation préalable a été tiré en 2023.**



### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Dieppe Maritime
- **Surface** : 32 ha
- **Maîtrise d'œuvre d'études urbaines** : QUINTET architecture urbanisme / TOPO paysage / VIAMAP / DYNALOGIC / VP conseil
- **Calendrier** : 2020 - 2024
- **Budget des études**: 299 800 € HT

24



## Parc d'activités Collignon

CHERBOURG (50)

Seul site de l'agglomération cherbourgeoise et de la côte nord du Cotentin, disposant à la fois d'une proximité avec le port et d'une bonne desserte viaire, ainsi que d'une envergure importante, le secteur Collignon Sud Croix-Morel a été identifié dès 2004 pour le développement de l'arrière-territoire du port de Cherbourg, indispensable à l'accueil d'entreprises en lien avec l'activité portuaire.

Ports de Normandie qui est propriétaire du site, a concédé l'aménagement de ce secteur à la Shema. Le projet porte sur l'aménagement de lots permettant le développement d'activités économiques, d'une superficie totale d'environ 10,1 ha.

Après avoir conduit une concertation volontaire du public en 2021, et déposé les dossiers réglementaires en 2022, **l'année 2023 a été l'occasion de compléter l'étude d'impact** du projet et d'organiser **l'examen conjoint des personnes publiques associées.**

La Shema a également accompagné Ports de Normandie dans le **conventionnement** avec la Ville et la maison de l'éducation à l'environnement et au développement durable pour mener un **projet scientifique exemplaire sur la partie nord du parc d'activités, sanctuarisée pour ses sensibilités environnementales.**

### Données chiffrées

- **Concédant** : Ports de Normandie
- **Programme** : 5 lots divisibles destinés à des activités économiques
- **Surface** : 17 ha, dont 10,1 ha constructibles
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD / ALCEA / MOSAÏC
- **Budget global** : 6 M€ HT

## Requalification de la zone industrielle de la Guérie

### COUTANCES (50)

Dans le contexte législatif et réglementaire actuel visant à réduire drastiquement l'artificialisation des sols, le déménagement programmé de l'entreprise Renault de la zone de la Guérie vers la zone de la Mare, constitue une réelle opportunité de libérer des espaces bâtis.

Aussi, dans un **souci de favoriser le développement économique local et de gérer de manière économe l'espace**, la CMB a initié en 2021 une opération d'aménagement de requalification/densification du pôle d'activités de Coutances, dont elle a délégué la réalisation, la gestion et la commercialisation à la société Shema, dans le cadre d'une concession d'aménagement devenue exécutoire le 29 mars 2022.

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

**L'avant-projet pour la requalification/densification de la ZI de la Guérie a été remis au printemps 2023.**

**Dans cette perspective, la Shema fera l'acquisition, auprès de l'entreprise Renault, de son ancienne unité de production après déconstruction par l'EPFN, avec lequel il a été conventionné en juillet 2023.**



### Données chiffrées

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

25

## Parc d'activités de l'Oratoire

### FALAISES DU TALOU (76)

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

La mission porte dans la **conduite des études préalables à l'extension de la zone d'activités de l'Oratoire** d'environ 2 ha, localisée sur la commune de Petit-Caux dont la première tranche est désormais entièrement occupée.

Le périmètre envisagé pour l'extension s'étend sur 7 ha et concerne des parcelles limitrophes à la zone d'activités actuelle. L'objectif est de proposer une offre foncière

économique de qualité, s'appuyant sur la qualité de l'environnement et les caractéristiques paysagères et architecturales locales. **L'AVP a été approuvé en 2023.**

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

### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de communes Falaises du Talou
- **Surface** : 7 ha de surface aménagée
- **Maîtrise d'œuvre** : Groupement Espace Libre / Infraservices / Urban&Sens / Diagobat
- **Calendrier** : Elaboration des scénarios d'aménagement et lancement des procédures d'urbanisme en cours



## LE DÉVELOPPEMENT DE NOS PARCS D'ACTIVITÉS



**Peter Stallegger**

Consultant environnement

« Aujourd'hui, les milieux humides forment un quadrillage à l'intérieur de la zone d'activités. »

Constitué de 12 entreprises représentant 320 emplois, le Parc d'Activités Honfleur Calvados (PACH) a été récompensé du label « Normandie responsable » par la Région. Une distinction qui met en lumière la réussite des mesures compensatoires qui ont accompagné l'aménagement du site.

### Quel a été votre rôle dans le projet d'aménagement du PACH ?

Le village de marque et le parc d'activités ont été construits sur des terres cultivées et des roselières. Ces habitats abritaient deux espèces rares de crapauds, le pélodyte ponctué et le crapaud calamite, des oiseaux de milieux humides, et une plante protégée en Normandie, la belladone. Quand la Shema a eu l'autorisation d'aménager, un arrêté préfectoral a prévu, en compensation des milieux détruits, de créer un corridor vert entre les deux Znieff<sup>1</sup> du territoire, depuis le bassin des chasses, au nord de la ville, jusqu'aux zones naturelles situées à l'est du pont de Normandie. Mon rôle, en tant qu'écologue et naturaliste, a été d'accompagner l'aménageur pour éviter les destructions, ou si ce n'est pas possible, de réduire les impacts. Et en dernier lieu, de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

### Justement, quelles mesures ont été décidées ?

Des travaux importants ont été réalisés pour creuser un large fossé en pente douce, avec création d'îlots et plantation de roselières. Au fil des années, c'est devenu un site très riche. Les amphibiens qui étaient la cible de ces mesures ont retrouvé un milieu de

substitution et les oiseaux se sont installés. En réalisant un état des lieux du corridor vert, nous avons fait de belles découvertes, avec l'installation de plantes aquatiques et amphibiens rares. Mais une intruse envahissante est aussi apparue : la crassule de Helms, dont il faudra limiter l'expansion.

### Que reprenez-vous de votre collaboration avec la Shema ?

Il y a toujours des entreprises qui rechignent à mettre en œuvre les mesures compensatoires. Mais la Shema a parfaitement accepté de répondre au mieux aux contraintes légales concernant le patrimoine naturel. La protection de la nature, c'est une contrainte au même titre que les réseaux, le plan d'urbanisme ou les mesures d'impact pour la pollution ou le bruit. **Les grands aménageurs ont compris cela et ne trichent pas.** Même si la zone d'activités n'est pas encore totalement aménagée, toutes les mesures compensatoires prévues ont été réalisées. Aujourd'hui, les milieux humides forment un quadrillage à l'intérieur de la zone d'activités. **Le corridor vert est une vraie réussite.**

1. - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.



## 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 cœur du site. Il comprend un village des marques réalisé par la Shema en 2017.

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

Des espaces importants sont réservés aux plantations. 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.

## Parc d'activités les Hauts de Glos

### LISIEUX (14)

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

Les entreprises Caillebotis Diamond, la Sca Normande, Gougeon Fournitures, Transport Roselier, la Scam, les artisans telles que Snce, Lemercier Peinture, Luxa Renov', FSC Technologie, Miroiterie du Pays d'Auge et les concessionnaires automobiles (Mercedes, Kia, Skoda, Ford) ont choisi ce parc pour s'y installer.

En 2023, le Pach, qui intègre la vélo-route, a reçu la label RSE décerné par la région Normandie.

**La promesse unilatérale de vente a été réitérée par Baytree (filiale d'Axa) en septembre 2023 pour la construction d'un entrepôt logistique de 30 000 m<sup>2</sup>.** Pour permettre l'achèvement du programme d'équipements publics de la ZAC et de sa commercialisation, une **prolongation de la durée de la concession** a été acceptée par **avenant signé le 22 novembre 2023**. Le terme de la concession est ainsi porté au 31/12/2033 et permettra de mettre en place un nouvel emprunt.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte du Parc Calvados Honfleur
- **Programme** : 280 000 m<sup>2</sup> 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

En 2023 est intervenue la cession d'un terrain de plus de 6 ha au profit de la SCAM, spécialisée dans la fabrication de matériel d'agencement de magasins, pour la construction d'une usine de 2 ha.

Il ne reste que 11% des terrains disponibles.

Une labellisation RSE de ce parc d'activités est en cours en vue d'offrir les meilleures conditions d'accueil aux usagers comme aux salariés.

### Données chiffrées

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

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 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.

Elaboré 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 m<sup>2</sup> compétitif 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 Normandie, qui ont acquis 1 niveau ½ du premier bâtiment. La ville de Val de Reuil accompagnant ce projet par la cession du foncier à prix modéré.



**Le premier bâtiment a été livré fin d'année 2023 avec un premier occupant au R+1. La commercialisation se poursuit activement avec des études d'implantation en cours auprès de prospects tant endogènes qu'exogènes.**

#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : SCCV VDR Bureaux Gare (société de copromotion formée par la SHEMA et SPIE Batignolles Immobilier)
- **Programme** : 3 bâtiments R+2 performance R+2012 - 20%
- **Surface** : 2 375 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment
- **Maîtrise d'œuvre** : Espace Architecture International / Calidée
- **Calendrier** : 1<sup>er</sup> bâtiment livré en fin d'année 2023, études en cours pour le second
- **Budget global** : 4,8 M€ HT pour le 1<sup>er</sup> bâtiment

28



### CAP 360

#### CAEN (14)

Développé en copromotion avec Sotrim promotion et Flaviae, CAP 360 est un programme immobilier qui s'intègre au cœur de la pointe presqu'île de Caen. Il comporte 45 logements privés, 40 logements sociaux acquis par Inolya, une résidence services de 120

logements gérée par Global Exploitation, 10 commerces, 3 350 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que 144 stationnements. La Shema a réalisé et commercialisé deux ensembles immobiliers tertiaires au sein de CAP 360. Le premier ensemble de bureaux et commerces (750 m<sup>2</sup>) a été livré à la SCI Rivoffice.

Le second ensemble, un pôle de santé pluridisciplinaire (2 600 m<sup>2</sup>) acquis par la SCPI Pierval Santé a été achevé début 2023.

#### Données chiffrées

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

## ET2I

### PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE (76)

La société ET2i (Etudes Techniques d'Installations Industrielles), implantée à Port-Jérôme-sur-Seine, accompagne les industries chimiques, pétrochimiques et pharmaceutiques en maintenance et travaux neufs sur les métiers de tuyauterie, charpente métallique, électricité, instrumentation et génie civil.

Fort de son expérience et d'une notoriété croissante, la société s'est beaucoup développée ces dernières années. Pour répondre à leurs objectifs et accueillir de nouveaux collaborateurs, la construction de nouveaux locaux était indispensable.

Le bâtiment principal, de forme sobre et monolithique, adopte une structure métallique en R+1 avec une toiture monopente dissimulée par un acrotère. L'enveloppe du bâtiment est rythmée par des utilisations variées entre un bardage métallique ondulé et un bardage métallique perforé, permettant notamment d'intimiser les bureaux tout en créant une protection solaire.

**Le chantier, débuté en janvier 2023, a été achevé en décembre 2023.**



## Ligue Havraise

### LE HAVRE (76)

Les premières études de faisabilité au sein de l'ensemble de quatre bâtiments dit « des Touches de piano », en référence à la teinte imposée des façades (3 blanches et une noire), ont débuté en 2020 avec la Shema via la société immobilière SHD (Société Havraise de Développement), portée à parts égales par la Shema, Etamine et Redman.

Le parking est ouvert, largement paysager avec des noues de récupération et d'infiltration des eaux de pluie,



### Données chiffrées

- **Client** : Société ET2I
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD Architectes / B-Ingénierie
- **Programme** : Bâtiment de bureaux développé en R+1 d'une surface de 704 m<sup>2</sup>
- **Calendrier** : Livré en décembre 2023
- **Budget global** : 1,7 M€ HT

connectées au bassin paysager de la ZAC qui borde la route d'Étretat. Le site est quadrillé par les voies réservées aux mobilités douces (piétons-vélos) elles-mêmes raccordées sur celles de la ZAC jusqu'à l'arrêt de bus.

Le bâtiment est conçu pour bénéficier d'une grande inertie thermique, avec une structure en béton (voiles de façades, refends, planchers et toiture), elle-même isolée par l'extérieur avec un parement de finition en plaques de béton de fibres. Toutes les fenêtres orientées sud-est et sud-ouest sont équipées de stores pour limiter la surchauffe estivale, le traitement d'air est réalisé par un système double flux avec un chauffage d'appoint au gaz pour la période hivernale.

**La livraison à la Ligue Havraise est intervenue le 13 octobre 2023.**

### Données chiffrées

- **Client - Maître d'ouvrage** : Ligue Havraise (VEFA) - SHD
- **Programme** : Regroupement de différentes fonctions de la Ligue Havraise dans un bâtiment ERP de 5<sup>e</sup> catégorie
- **Surface** : SDP 1810 m<sup>2</sup> en R+2 sur une parcelle de 6 684m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Sud Architecture / Océade Ingénierie
- **Calendrier** : Travaux de juin 2022 à octobre 2023
- **Budget global** : 4,5 M€ HT



## LA FORMATION

### Pôle Excellence Soudure

CHERBOURG (50)

La Shema, mandatée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, réalise pour son compte le Pôle d'Excellence Soudure sur la ZAC Bénécère à Cherbourg en Cotentin. Ce bâtiment, dont le preneur sera l'association Hefais (Orano, EDF, Naval Group et CMN), doit permettre la formation et la montée en compétences d'environ 50 personnes chaque année afin de pallier au manque de main d'œuvre qualifiée dans ce domaine. Le bâtiment de 3 384 m<sup>2</sup> comprend deux nefs (2 200 m<sup>2</sup>) pour la pratique des étudiants ainsi que des bureaux et salles de formation.

Le démarrage du chantier a eu lieu à l'automne 2022 et la livraison est prévue en avril 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 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture (Architecte Mandataire)
- **Calendrier** : Lancement travaux octobre 2022 - Livraison : fin avril 2024
- **Budget global** : 6,4 M€ HT

### Polyvia Formation/IPC

ALENÇON (61)

Polyvia Formation est un organisme de formation dans la **filière de la plasturgie et des composites**.

Il dispose d'un site de formation et de recherche sur le pôle universitaire d'Alençon à Damigny, qui héberge notamment IPC, Centre Technique Industriel dont l'expertise est dédiée à l'innovation plastique et composite.

Afin de répondre aux besoins complémentaires d'IPC, Polyvia Formation a confié à la Shema une opération d'extension dans l'objectif de créer un **pôle de recherche et de formation**.

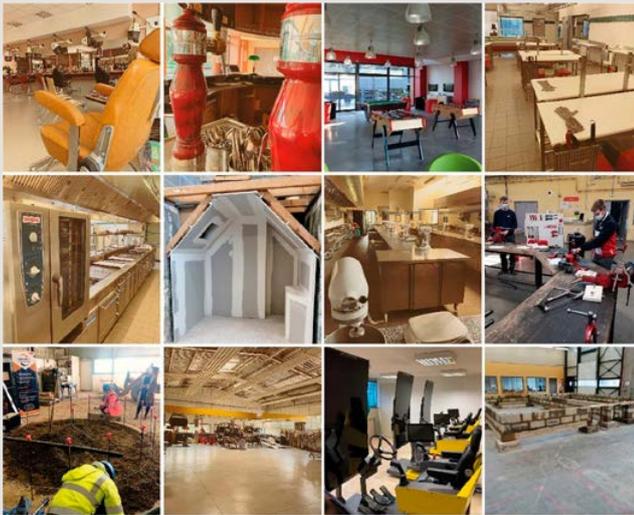
Le bâtiment industriel de 1 400 m<sup>2</sup>, réalisé en extension, comprend des bureaux (600 m<sup>2</sup>) et un atelier de 800 m<sup>2</sup>.

**L'immeuble a été livré en septembre 2023 après 12 mois de travaux, et 2 mois avant la date de livraison prévisionnelle.**



#### Données chiffrées

- **Client** : Polyvia Formation
- **Programme** : Bâtiment de 1 400 m<sup>2</sup> comprenant un atelier de 800 m<sup>2</sup> et des bureaux de 600 m<sup>2</sup>
- **Surface** : 1 400 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier JSA, Sigma Ingénierie, BET Boulard 14, BET Bader
- **Calendrier** : Bâtiment livré le 18 septembre 2023 après 12 mois de travaux
- **Budget global** : 3 M€ HT



## Campus de l'apprentissage

### ALENÇON (61)

L'intégration durable des jeunes dans des emplois qualifiés est une priorité majeure pour le Syndicat Mixte, responsable de la gestion du Centre de Formation des Apprentis (CFA) de l'Orne. Conscientes de cet enjeu, les collectivités locales et les chambres consulaires ont décidé de lancer un ambitieux programme de réhabilitation, de démolition et de reconstruction pour créer un véritable Campus de l'Apprentissage.

Ce projet, d'une ampleur inédite, implique une restructuration complète des sites actuels des CFA ETPN et

Bâtiment, ainsi que la relocalisation d'ADEN Formations, sur une emprise de 21 ha. Ce nouveau campus accueillera également le CFA 3IFA, permettant ainsi une synergie entre les trois centres de formation. L'objectif est d'optimiser les infrastructures pour répondre aux besoins spécifiques de ces établissements, tout en renforçant leur attractivité auprès des futurs apprenants.

L'équipe de conception a imaginé un campus moderne, articulé autour d'espaces paysagers partagés, offrant un cadre de vie propice à l'épanouissement et à la réussite des jeunes en formation.

**Le dimensionnement et le programme ont été arrêtés en septembre 2023.**

### Données chiffrées

- **Client** : Co-maîtrise d'ouvrage 3IFA, Bâtiment CFA Normandie et ETPN
- **Programme** : Création d'un campus par l'intervention sur les existants (5 600 m<sup>2</sup>) et la construction en neuf (5 600 m<sup>2</sup>) à destination de 1 750 apprentis
- **Surface** : 11 200 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD Billard Durand Associés / AtlanCAD - B Ingénierie / Sigma Ingénierie / Bet Boulard / Bet Bader / Mosaic / Acoustibel / Assi
- **Calendrier** : Livraison 2027
- **Budget global** : 30 M€ HT

31

## Réhabilitation Cité Pontavice

### HARAS-DU-PIN (61)

La nécessité de créer un pôle de formation est née de la volonté de différents acteurs de développer des formations au Haras national du Pin et notamment : un centre de formation national aux risques équinés porté par le SDIS 61 et des formations liées aux sciences et management de la filière équine portées par l'EMN.

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

**Le démarrage des travaux a eu lieu en avril 2023, avec un premier objectif de livraison des hébergements pour juin 2024, afin d'accueillir une équipe internationale s'entraînant au Haras dans la perspective des JO 2024.**

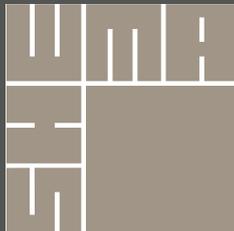
**Les locaux de formations seront livrés en septembre 2024 et octobre 2025.**



### Données chiffrées

- **Client** : Haras national du Pin
- **Programme** : Création de 37 locaux d'hébergement, 10 salles de formation, 2 salles de séminaires et des bureaux
- **Surface** : 1 981 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : LNB Architecture, Craquelin, Ida, Delta Fluides, Acoustibel, Coefficient, AI X Ingénierie
- **Calendrier** : Livraison 2024 (hébergements)
- **Budget global** : 10,2 M€ HT

# TRANSITION ÉCOLOGIQUE



# LA RENATURATION ET LA PRÉSERVATION DES MILIEUX

## Requalification du pôle industriel

### ROMAGNY (50)

Le Syndicat Mixte Mortainais Aménagement, composé du Département de la Manche et de l'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie, a confié à la Shema une concession d'aménagement pour la requalification du pôle industriel de Romagny-Mortain, occupé en particulier par la Société Acome, en vue de renforcer son attractivité. Le projet consistait à **sécuriser la zone d'activités de Romagny-Mortain** en réalisant des parkings externalisés, un giratoire, et en requalifiant les routes départementales.

Les études menées avec les services de l'état, les collectivités territoriales et la société Acome ont abouti à la réalisation de parkings et d'une coulée verte et bleue constituée de compensation de zones humides, de bassins de récupération des eaux pluviales.

Ce projet a permis de recréer le ruisseau jusqu'alors canalisé, en le réaménageant à ciel ouvert en méandre dans cette coulée verte, favorisant le développement de la biodiversité.

Les parkings créés ont fait l'objet d'un traitement particulier lorsque cela était possible. Réalisés en pavés drainants, ils sont pré-équipés de bornes électriques mais aussi d'ombrières photovoltaïques.

Les matériaux de parkings existants ont ainsi pu être recyclés pour la structure de la voirie. **Le parking dit des « Grands prés » et les espaces verts ont été réceptionnés en 2023.**

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Syndicat Mixte Mortainais Aménagement
- **Programme** : 565 places en 3 parkings / 1 giratoire / requalification de RD avec Chaucidou / renaturation
- **Surface** : 5 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Adepe / Ingerif
- **Durée de la concession** : 2019-2034
- **Budget global** : 3 M€ HT



### Aymeric Oval

Urbaniste au cabinet Adepe

**Pendant des décennies, l'usine Acome s'est développée de manière un peu anarchique. Elle s'étend aujourd'hui sur 90 ha traversés par une route départementale. La mission de maîtrise d'œuvre urbaine, assurée par Adepe, portait initialement sur la restructuration et la sécurisation du site. Finalement, elle s'est étoffée d'un volet environnemental.**

### Comment la réorganisation fonctionnelle d'un site peut-elle déboucher sur la création de zones humides ?

Notre mission devait se limiter à la rédaction d'un plan-guide pour restructurer les parkings et les accès empruntés par de nombreux poids lourds en livraison, des transpalettes et les véhicules des 1 200 salariés. Au fil des études, nous avons complètement changé le fonctionnement interne du site et sécurisé les flux de circulation. L'usine était à jour sur ses obligations ICPE<sup>1</sup>, mais pour aller plus loin, nous avons **proposé un programme supplémentaire de régularisation des mesures environnementales, comprenant la renaturation d'un ruisseau sur près d'un kilomètre.** Nous avons recréé le lit et le profil d'écoulement des eaux. Ce ruisseau alimente aujourd'hui des zones humides, ce qui améliore la gestion des eaux pluviales du site.

### Pourquoi ce projet de restauration écologique a-t-il valeur d'exemple ?

C'est le premier dans le Grand Ouest à cette échelle.

Après-guerre, de nombreuses usines se sont développées en remblayant des zones humides. C'était autorisé à l'époque. Beaucoup de sites pourraient être concernés par la restauration des continuités écologiques. L'opération a été en grande partie subventionnée par l'**Agence de l'Eau**, mais l'entreprise **Acome a été proactive dans ce dossier. Elle a bien vu l'articulation entre une réorganisation fonctionnelle et la possibilité d'alimenter des mesures compensatoires par la création de zones humides effectives.**

### Que reprenez-vous de votre collaboration avec la Shema ?

Depuis 2007, j'ai mené une dizaine d'opérations avec la Shema. Sa compétence est avérée et elle travaille sur un spectre large. Dans le cas présent, elle a parfaitement su articuler les aspects politiques, financiers et techniques.

1. - Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

## Aménagement du centre-ville

### DONVILLE-LES-BAINS (50)

Pleinement mobilisée autour des enjeux de biodiversité et de gestion durable des espaces verts, Donville-les-Bains accompagnée par la Shema, a achevé un vaste projet de requalification de son centre-ville visant plus particulièrement à réduire l'impact de la voiture sur l'axe principal de la ville, offrir de nouveaux espaces publics de convivialité et renforcer la relation à la nature.

Le projet « Révéler le centre-ville » a été conçu par Laure Planchais, paysagiste urbaniste, en s'appuyant sur le référentiel Effinature aménagement dans une démarche globale de « reconstitution des milieux de vie » et de lutte contre les îlots de chaleur.

La reconfiguration de la route principale contraint aujourd'hui les automobilistes à réduire leur vitesse au profit d'une circulation plus apaisée.

Le projet a permis de planter 170 espèces différentes sur environ 1 700 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et de mettre en œuvre 8 000 m<sup>2</sup> de sols préalables réalisés en béton poreux. Cette gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permet d'infiltrer l'eau au plus près des précipitations, de réduire le ruissèlement et de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

L'opération des « espaces publics » du secteur Mairie a reçu la **première certification Effinature aménagement délivrée par l'IRICE** (Institut de Recherche



et d'Innovation pour le Climat et l'Ecologie), certificateur de biodiversité, pour la réalisation des aménagements du cœur de ville.

La suite du programme sera réalisé sur le secteur Forum où la réhabilitation de la salle des fêtes est en étude avec l'aménagement des espaces publics et du parc attenant.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Donville-les-Bains
- **Programme** : Aménagement des espaces publics de deux secteurs : le centre-ville et le Forum / réhabilitation de la salle des fêtes et de l'ancienne mairie
- **Maîtrise d'œuvre des espaces publics** : Laure Planchais / Safège - Suez / Atelier Coup d'Éclat / SOJA
- **Calendrier** : Livraison des espaces publics mairie fin 2024
- **Budget global** : 6,7 M€ HT

## LE DÉVELOPPEMENT DU MIX ÉNERGÉTIQUE

### LM Win

#### CHERBOURG (50)

Livrée à l'industriel LM Wind Power le 5 juin 2019, l'usine de 30 000 m<sup>2</sup> dédiée à la production des plus grandes pales d'éoliennes offshores a produit sa première pale prototype 9 jours après. Depuis, la production est montée en puissance, d'autant que la société mère, GE Vernova, s'est vu attribuer l'importante commande de 3 projets de 1 200 MW chacun sur Dogger Bank au Royaume-Uni. Courant 2021 et 2022, la Shema a accompagné LM Wind Power pour l'installation d'une ligne de production supplémentaire, l'extension de locaux techniques et l'augmentation des capacités de stockage de pales sur le site. Des adaptations ponctuelles ont également été réalisées (parking, adaptations des bâtiments existants).

**En 2023, deux ponts roulants de 40 tonnes ont été ajoutés dans l'usine. Fin 2023, une première éolienne**



**Haliade-X équipée des pales produites à Cherbourg-en-Cotentin a commencé à produire de l'électricité sur le parc éolien offshore de Dogger Bank.**

#### Données chiffrées

- **Client** : LM Wind Power
- **Programme** : Usine de 30 000 m<sup>2</sup> et extension LT nord (390 m<sup>2</sup>), extension aire de stockage (1,5 ha), 225 places de stationnement supplémentaires, adaptations diverses
- **Maîtrise d'œuvre** : Artelia / Arcades
- **Calendrier** : Phase 1 en 2019, phase 2-A en 2021 et phase 2-B en 2023
- **Budget global** : Phase 1 : 53 M€ HT / phase 2 : 5 M€ HT



## Centrale photovoltaïque Normand'Innov

### FLERS (61)

Les industriels du site Normand'Innov sont confrontés à une augmentation significative des coûts d'énergie qui impacte leur compétitivité. Dans ce contexte, le développement de solutions énergétiques durables et rentables est essentiel pour soutenir la croissance économique et promouvoir la transition écologique vers une économie à faible émission de carbone. Or, Normand'Innov dispose de près de 2 000 aires de stationnement communes.

Soucieux de participer à la compétitivité des industriels et à la décarbonation des industries implantées sur le campus Normand'Innov, labellisé RSE, la Shema, aménageur du site, a donc étudié en 2023 l'opportunité de mettre en place un dispositif innovant d'auto-consommation collective et/ou individuelle sur les

espaces publics permettant d'alimenter en énergie solaire photovoltaïque l'ensemble des occupants du site.

Les premières études indiquent 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 produisant 7 500 MWh pour un coût d'investissement d'environ 8,5 M€ HT.

Dans cette perspective, une procédure d'appel à manifestation d'intérêts (AMI) sera lancée à l'été 2024 en vue de l'attribution d'un titre d'occupation du domaine public à un opérateur économique.

### Données chiffrées

- **Client / maîtrise d'ouvrage :** Syndicat Mixte Normand'Innov
- **Programme :** Etude d'opportunité financière et juridique pour le déploiement d'une centrale photovoltaïque en ombrière
- **Calendrier :** Lancement de l'AMI en mai 2024

## Orano TN Eagle

### CHERBOURG (50)

Orano NPS, a décidé de réinternaliser la production de ses emballages de transport de résidus nucléaires et a développé un process innovant sans soudure permettant la maîtrise du planning et des coûts. Après avoir testé celui-ci en grandeur nature dans l'usine existante Hydro, Orano NPS a demandé à la Shema de construire et porter sa nouvelle usine de production d'emballage. L'emplacement de la TN Eagle Factory sur le port de Cherbourg est stratégique pour faciliter la livraison des composants primaires et permettre l'expédition par voie maritime vers les clients à travers le monde.

Dans le respect des engagements pris, les travaux de la nouvelle usine, édifiée pour accueillir ce process innovant, ont débuté en février 2023 pour une livraison en juillet 2024. Le dallage a été dimensionné pour accueillir plus de 20 machines de production statiques, roulantes ou en mouvement, induisant des efforts spécifiques (poids, vibration, cisaillement, arrachement, etc.).



L'usine est composée d'un atelier de 25 m de haut sur une partie et de 15 m sur l'autre, d'une zone de bureaux de 350 m<sup>2</sup> partiellement dans l'atelier, et d'une coursive suspendue surplombant l'ensemble du process.

### Données chiffrées

- **Client :** Orano NPS
- **Programme :** Bâtiment industriel de 6 250 m<sup>2</sup> pour accueillir le process innovant pour la réalisation d'emballage TN Eagles
- **Maîtrise d'œuvre :** 13A / B14 / RESO / MOZAIC
- **Calendrier :** Livraison juin 2024
- **Budget global :** 16 M€ HT

## Orano Projets

### CHERBOURG (50)

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

**Investisseur**, la Shema a initié la constitution d'une foncière dédiée au portage immobilier. Ainsi, la Foncière Cherbourg Invest est constituée par la Shema, sa filiale la SAS Immobilière de Normandie, la Caisse d'Épargne et le Crédit Mutuel.

**Promoteur**, la Shema réalise, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, l'ensemble immobilier de 6 807m<sup>2</sup> de bureaux qui accueillera environ 550 salariés et contribuera au rayonnement et à l'attraction de la région normande à l'échelle nationale et internationale.

**Gestionnaire**, la Shema assurera la gestion locative de l'immeuble.

Le bâtiment est disposé en croix, l'objectif étant de répartir des plateaux de bureaux conçus en flex-office, proches les uns des autres de façon à faciliter le lien entre les services. Les quatre ailes du bâtiment communiquent entre elles.



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

**Les travaux de construction sont en cours et la livraison est prévue pour le second semestre 2024.**

#### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : La Foncière Cherbourg Invest
- **Preneur à Bail** : Orano Projets
- **Programme** : Immeuble tertiaire de 6 807 m<sup>2</sup> pouvant accueillir environ 550 salariés
- **Maîtrise d'œuvre** : DHD architectes / Mosaic / Reso / AFCE / Heleine Économiste
- **Calendrier** : Livraison second semestre 2024
- **Budget global** : 16,8 M€ HT (hors foncier)

## LES RÉHABILITATIONS

### Réhabilitation Club-house du golf

#### ÉTRETAT (76)

Confrontée à des problèmes d'accessibilité, de dispersion des constructions sur le site et de vétusté, la Ville d'Étretat a engagé un projet de restructuration de son club de golf visant à regrouper dans un seul bâtiment l'ensemble des services offerts par le club. Ce principe passe par la réhabilitation et l'extension du bâtiment principal et la démolition de plusieurs constructions.

L'aménagement intérieur est conçu pour permettre une meilleure lisibilité des espaces. Le restaurant est repensé pour offrir une vue plus dégagée sur le paysage et un espace plus confortable et convivial. Une réponse est aussi apportée aux problèmes d'accessibilité grâce à une relecture mesurée du paysage qui intégrera des chemins d'accès praticables.

**Conçu comme un « révélateur de paysage », ce projet est soumis à la loi Littoral et doit respecter les obligations du classement « Grand Site » des Falaises d'Étretat.**



Ce projet offre de nouvelles perspectives en termes de fréquentation : **550 membres et 15 000 à 18 000 visiteurs/an**, ainsi qu'un accroissement des initiations au golf. Les travaux ont démarré en mars 2023 et la livraison est prévue en mai 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : Commune d'Étretat
- **Programme** : Accueil, bureaux et aménagement du restaurant
- **SDP** : 892 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : CBA Architecture
- **Calendrier** : Livraison en cours
- **Budget global** : 3,02 M€ HT

## Réhabilitation de friche en atelier de confection et de formation

### FERTÉ-MACÉ (61)

Le Groupe Grandis, dont Ferté Couture est une filiale, est une entreprise française de couture de luxe implantée dans le grand-ouest et notamment à la Ferté-Macé dans l'Orne. Cette entreprise a occupé pendant plusieurs années un bâtiment qui est devenu vétuste, inadapté aux conditions de travail inhérentes à une production de qualité telle qu'exigée par le monde du luxe. C'est pourquoi, la Ferté Couture a cherché une nouvelle implantation, avec la ferme volonté de rester sur le territoire ferroviaire, afin de palier à ce manque de confort mais aussi pour poursuivre son développement surtout sur le volet de la formation au métier de couturière. Elle s'est alors tournée vers un bâtiment désaffecté qui fût un magasin de grande distribution (Prisunic, Leclerc, Bricomarché).

C'est dans ce cadre que la Ferté Couture s'est rapprochée de la Communauté d'Agglomération de Flers-Agglomération, propriétaire de ce bâtiment, afin d'optimiser le montage pour permettre la réalisation de ce projet. Flers Agglomération a alors décidé de porter l'investissement d'une opération de réhabilitation du clos-couvert et la

réalisation des aménagements extérieurs, laissant les aménagements intérieurs à la charge de l'exploitant. L'opération globale se déploie sur deux niveaux. Le rez-de-jardin est dédié aux livraisons des matières premières ainsi qu'à la découpe. Le rez-de-chaussée, deux fois plus grand, accueille les postes de coutures, l'espace dédié à la formation, les bureaux ainsi que les locaux sociaux. La Shema a été retenue comme mandataire pour le compte de Flers Agglomération pour la conduite de cette opération.

Au-delà de l'installation d'une activité économique, **cette opération de réhabilitation a permis la dépollution totale d'un site en entrée de ville de près de 3 000 m<sup>2</sup>**, de supprimer des nuisances visuelles et la mise en sécurité d'un bâtiment qui s'inscrit dans un tissu urbain résiduel.

### Données chiffrées

- **Maitre d'ouvrage** : Flers Agglomération
- **Programme** : Clos-couvert et aménagements extérieurs
- **Surface** : 3 250 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Lylia Ollivier Architecte / Lebas Maloïsel / Bet Lenesley
- **Calendrier** : Livraison en décembre 2021 (1 an de travaux)
- **Budget global** : 1,6 M€ HT



### Daniel Juvin

Pdg Groupe Grandis

**Le groupe Grandis, artisans fabricants de vêtements de luxe, emploie plus de 1 000 salariés sur une quinzaine d'ateliers répartis sur l'ouest de la France. En 2014, il rachète l'entreprise ornaise « La Ferté Collection » qui deviendra « La Ferté Couture » et réhabilite dès 2020, avec le concours des collectivités locales et l'accompagnement de la Shema, une friche industrielle pour installer ses nouveaux ateliers et espaces de formation.**

#### Pourquoi cette implantation à la Ferté-Macé ?

Les Ateliers Grandis ont pour cœur de métier depuis 30 ans la conception et la fabrication de prêt-à-porter de luxe. Les vêtements que nous fabriquons sont raffinés, rares et précieux. Nous avons tissé des relations de confiance avec les plus prestigieuses Maisons de Couture. Le rachat de « La Ferté Couture » s'inscrivait logiquement dans notre stratégie de développement. Les dirigeants parlaient à la retraite, nous avons des clients en commun et l'entreprise avait un beau savoir-faire.

#### De nouveaux ateliers étaient indispensables ?

L'entreprise était installée dans des locaux devenus vétustes et trop exigus. Il était indispensable en termes de production et de condition de travail d'imaginer un autre projet. Les élus de la Ville et de la communauté de communes Flers-Agglomération ont entendu nos besoins.

Par le biais de la SHEMA, ils ont réhabilité une friche industrielle occupée précédemment par d'anciens magasins de la grande distribution. Les ateliers occupent les 3 000 m<sup>2</sup> des nouveaux bâtiments où produisent aujourd'hui près de 80 salarié(e)s. Un espace formation a par ailleurs été imaginé pour accueillir et former les nouveaux collaborateurs et collaboratrices dédiés au prêt à porter de luxe.

#### Que retenir-vous de la collaboration avec la Shema ?

Une belle relation de co-construction. Un dossier où nous avons mis en place **les bonnes énergies au bon endroit**. Un projet intelligent qui répondait à la fois aux besoins de l'entreprise mais aussi à ceux des collectivités. Un bel exemple de ce que l'on peut être amené à réaliser lorsque l'envie est partagée avec une volonté de bâtir.

## Rénovation du collège Monnet

FLERS (61)

S'inscrivant dans le cadre du plan collège, ce projet répond à des objectifs généraux de renouvellement et de modernisation du patrimoine du département, d'optimisation du fonctionnement des établissements et d'économies d'énergie. Le projet consiste, en site occupé, à réhabiliter et réaménager les locaux d'enseignement et administratifs d'un collège (3 bâtiments), à procéder à la démolition de 2 bâtiments, la reconstruction d'un nouvel ensemble administratif et d'enseignement et à réaménager la cour de récréation tout en reconfigurant l'entrée rue de Domfront.

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

L'opération est contrainte par le maintien de l'exploitation de l'établissement (accueil de 560 élèves, agents et professeurs), les travaux sont donc organisés par phases successives avec l'installation de modulaires provisoires pour compenser les surfaces de salles de classe en travaux. **La livraison de la première tranche de travaux a eu lieu en août 2023.**



La 2<sup>e</sup> phase est en cours : le bâtiment 1 est démolit et la reconstruction débute avec une livraison prévue à l'été 2025.

### Données chiffrées

- **Client** : Conseil Départemental de l'Orne
- **Surface** : 9 123 m<sup>2</sup>
- **Programme** : Réhabilitation lourde, démolition partielle, construction neuve
- **Maîtrise d'œuvre** : Cobalt Architecte/ Bader / B14 / Mosaic / Acoustibel / Sigma / Ecola
- **Budget global** : 17 M€ HT

38

## Réhabilitation du collège Molière

L'AIGLE (61)

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

Il consiste, en site occupé, à réhabiliter et réaménager les locaux d'enseignement et administratifs d'un collège (8 bâtiments accueillant 652 élèves, agents et professeurs), à procéder à la démolition de plusieurs bâtiments, la reconstruction en extension/superposition et à réaménager la cour de récréation.

L'originalité du projet réside notamment dans la mise en œuvre de murs en ossature bois. **Les travaux ont débuté à l'été 2022. La phase 1 a été livrée en 2024 et la phase 2 a démarré en 2023.**

### Données chiffrées

- **Client** : Conseil Départemental de l'Orne
- **Programme** : Réhabilitation lourde, démolition partielle, construction neuve, rénovation thermique
- **Surface** : 7 794 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Groupement : Anne Carcelen / AIA Ingénierie / Avel Acoustique / BMF
- **Budget global** : 18 M€ HT



## Préfabrication et matériaux biosourcés

La réhabilitation et la rénovation énergétique du collège Molière se déploie sur plus de deux années en site occupé. Pour limiter les nuisances et réussir cette opération à tiroirs, l'architecte Anne Carcelen et l'entreprise Syface ont privilégié une solution innovante avec la préfabrication en usine de modules prêts à poser.



### Anne Carcelen

Architecte

**La réhabilitation du collège Molière est symbolique de votre démarche d'architecte engagée et militante ? En quel sens ?**

Avant de créer ma propre agence d'architecture, j'ai été l'associée d'une grande agence parisienne. En 2014, nous avons livré le lycée international Nelson Mandela de Nantes, qui a reçu le prix national de la construction bois. Après ce projet emblématique, j'ai souhaité affirmer pleinement mes convictions et voler de mes propres ailes. Ces huit dernières années, je me suis orientée vers la réhabilitation. Je défends une architecture écologique et le principe – un peu contre-intuitif pour un architecte – de démolir moins pour construire moins.

**Pour le collège Molière, vous avez opté pour l'ossature bois et les modules préfabriqués. Pour quelles raisons ?**

Les élèves ont été déplacés dans des bâtiments provisoires mais ils sont restés présents dans l'établissement. Il s'agissait de réduire au maximum l'impact du chantier, les nuisances sonores, les allées et venues d'engins. Pour la rénovation thermique des bâtiments, j'ai opté dès le concours, pour une solution « hors site » de panneaux préfabriqués en ossature bois qui minimisent le temps de pose et intègrent de nombreux composants dès la livraison, comme les fenêtres et les brise-soleil ou l'isolation en ouate de cellulose insufflée dans les panneaux.

Cela nous a permis d'embarquer une quantité de matériaux biosourcés intéressante sur l'ensemble de la restructuration. La vêtue de finition est en bacs aluminium. Sa pose en joint debout retranspose l'écriture des bétons préfabriqués existants, conservés en rez-de-chaussée.

**C'est un procédé industriel mais utilisé à une échelle réduite, presque expérimentale ?**

Oui, mais la Shema a été séduite par cette approche et l'a fortement défendue. Nous avons beaucoup réfléchi avec Syface pour optimiser le chantier et proposer de la rénovation énergétique efficace, rapide et sans échafaudage.

### Nicolas Courtois

Directeur général Syface, filiale du groupe Millet

**Pour ce chantier atypique, vous avez formé avec Anne Carcelen un couple architecte-entreprise très impliqué. Quelle est la clé de réussite de la préfabrication ?**

Syface propose une solution technique globale « macro-lot » pour la fabrication et la pose de complexes de façades. Nous intégrons en usine 85 % des travaux habituellement réalisés sur chantier. Cette solution évite les aléas des intempéries et les problèmes de coordination entre les corps de métiers. Pour l'architecte, ça fiabilise le budget client. En un seul grutage, nous amenons des panneaux de 40 m<sup>2</sup> et sommes capables d'assembler un bâtiment en quelques jours. Anne Carcelen a su tirer parti des avantages de la fabrication « hors-site » tout en prenant en considération les limites d'un outil industriel.

Tout est question d'optimisation et cela passe par le prototypage des façades. Pour ce chantier qui représente 400 modules, nous avons réalisé un premier de série afin de valider avec l'architecte les moindres détails, jusqu'à la position de chaque vis. C'est le mètre-étalon auquel on devra se référer pour ne pas être obligés de faire des ajustements sur le chantier.

**Il s'agissait de votre première collaboration avec la Shema ?**

Oui, et c'était un vrai challenge de répondre avec une solution différenciante. Tous les sites ne sont pas adaptés à l'industrialisation, mais on a senti l'envie de tester cette solution qui peut devenir une référence en matière de rénovation. La Shema a joué son rôle de facilitateur entre la maîtrise d'ouvrage et l'équipe sur le chantier.



## Restructuration d'un groupe scolaire et centre de loisirs

SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE (27)

Saint-André-de-l'Eure a initié ce projet visant à regrouper ses deux écoles élémentaires sur le site de l'école du Château et du centre de loisirs communal, afin de **mutualiser les espaces entre le temps scolaire et le temps de loisirs**. Une extension permettra d'accueillir les nouvelles classes et de nouveaux espaces fonctionnels pour le centre de loisirs.

**Le concours de maîtrise d'œuvre s'est tenu en 2023.** Le projet paysager renforce la trame arborée existante et propose des aménagements extérieurs récréatifs aux enfants. Une **démarche environnementale ambitieuse complète l'opération** : les procédés constructifs

favorisent l'emploi de matériaux biosourcés et il est étudié la mise en œuvre d'une solution de géothermie assistée par pompe à chaleur pour le chauffage des bâtiments.

### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Saint-André-de-l'Eure
- **Programme** : École élémentaire de 16 classes, centre de loisirs d'une capacité de 120 enfants
- **Surface** : 2 500 m<sup>2</sup> SDP dont 850 m<sup>2</sup> d'extension
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Cité Architecture / Forr Scoping / Ateve / Via Sonora
- **Calendrier** : Études de conception en 2024
- **Budget global** : 7 M€ HT

40

## Restructuration du groupe scolaire Doisneau

CHERBOURG (50)

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin dispose d'un patrimoine varié, dont 41 écoles qui nécessitent d'être reconfigurées et modernisées.

Le plan de prévention des risques naturels impose à la Ville de réduire la vulnérabilité de plusieurs écoles pour mars 2025. Elle a ainsi engagé la restructuration lourde du groupe scolaire Robert Doisneau à Cherbourg et en a confié la réalisation à la Shema.

L'opération comprend la démolition de 3 bâtiments, la construction d'un bâtiment neuf, conforme à la réglementation énergétique et thermique en vigueur. Positionné en zone blanche vis-à-vis du PPRN PPRI, le projet permettra une réduction voire une suppression des risques naturels.

Le programme comprend, en effet, une végétalisation importante de l'espace, une désimperméabilisations des sols, des aires de jeux inclusives, et une amélioration/intégration de la gestion des eaux pluviales via un traitement paysager.

**L'année 2023 a été consacrée au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre à l'issue d'un concours d'architecture, dont l'APS a été ensuite validé en septembre 2023.**

### Données chiffrées

- **Client** : Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- **Surface** : 1 712 m<sup>2</sup> (réhabilitation et construction neuve)
- **Programme** : Démolition de 3 bâtiments de 2 800 m<sup>2</sup>, construction d'un bâtiment neuf de 1720 m<sup>2</sup>, réaménagement des cours et voiries
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier 56S / Faar Paysage / CdIp / Acoustibel / Betom / Cap Terre
- **Calendrier** : Travaux 2025 - 2027
- **Budget global** : 6,06 M€ HT



## Espace 360

### BERNAY (27)

L'opération s'inscrit dans le cadre de la concession pour la requalification de la zone industrielle, route de Broglie à Bernay et elle consiste à reconverter la partie administrative de la friche Roger Gallet et Yves Saint Laurent sur une surface utile de 2500 m<sup>2</sup> en vue de sa mise à bail au profit de la communauté de communes Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN).

Cette dernière a en effet souhaité créer un tiers-lieu et réunir ses services administratifs sur ce seul site.

Ce programme ne concerne pas moins de 100 postes de travail de fonctionnaires territoriaux et 125 élus, de l'intercommunalité. L'espace 360 comprend des espaces de travail, principalement en open-space, dotés de cabines acoustiques, des salles de réunion connectées et une salle de conférence de 130 places assises. Plusieurs salles de réunion ainsi que la salle de conférence sont proposées à la location à la journée.

Ce projet de réhabilitation lourde porte une démarche environnementale liée à la nouvelle performance thermique conférée au bâtiment : isolation efficace et autoconsommation électrique assurée par la production des panneaux photovoltaïques installés en toiture.

**La livraison s'est tenue en deux temps : octobre 2023 pour les bureaux et février 2024 pour la salle de conférence.**

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Intercom Bernay Terres de Normandie
- **Programme** : Réalisation d'un tiers-lieu et siège de IBTN, comprenant une salle de conférence.
- **Surface** : 2 482 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture / Ath Ingénierie / Reso / Ecib
- **Durée de la concession** : 2014 - 2026
- **Budget global** : 6 M€ HT

### Groupe scolaire Doisneau à Cherbourg-en-Cotentin.



## Pôle de santé

### ALENÇON (61)

Situé au coeur du Parc de la Providence dans le centre-ville historique d'Alençon, le Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA), dénommé Simone IFF s'étend sur une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup> répartis sur trois bâtiments dont deux réhabilités (ancienne maison du Général Bonet et ses dépendances) et un bâtiment neuf à l'architecture contemporaine.

L'ensemble est relié par une passerelle vitrée. La mise au point du projet a fait l'objet d'une collaboration étroite avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Après désamiantage, les travaux ont débuté courant 2021 en vue d'accueillir une vingtaine de praticiens dont des médecins généralistes, un pneumologue, un gynécologue, un pédopsychiatre, une antenne du Centre Hospitalier Intercommunal (CHICAM), la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS).

Ce pôle permet des soins de santé complets et coordonnés aux patients. Il a pour vocation de faciliter l'accès aux soins et d'améliorer la qualité des services médicaux mais permet aussi une prise en charge globale de la santé, en regroupant différents professionnels de santé au même endroit.

**Le pôle de santé a été réceptionné en décembre 2023.**

### Données chiffrées

- **Client** : Communauté urbaine d'Alençon / SPL d'Alençon
- **Programme** : Réhabilitation de 2 bâtiments existants et construction d'une extension
- **Surface** : 1 100 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Antonin Ziegler / B Ingénierie / B14 / Bader
- **Calendrier** : Livraison 4<sup>e</sup> trimestre 2023
- **Budget global** : 4,8 M€ HT





## Scènes de vie

### LE HAVRE (76)

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Réinventer Le Havre », la Shema a initié la constitution de la SAS Scènes de Vie pour répondre spécifiquement à la transformation de l'ancien site de l'École de Management de Normandie situé au cœur du centre-ville reconstruit par les Ateliers Auguste Perret. La SAS Scènes de Vie se compose à parts égales de Sogeprom Normandie et de SHD (Société Havraise de Développement) ; cette dernière réunissant en son sein la Shema, Etamine et Redman.

Elle a mis au point un projet qui allie des logements offrant des possibilités de découpages et de regroupements suivant les différents stades de la vie, 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, de l'hôtel, surplombé par une partie des loggias et terrasses des logements. Les toitures-terrasses sont végétalisées, certaines sont aménagées en roof-top liés aux logements bordés de jardinières plantées.

**Les travaux ont débuté en mai 2023.**

**Prévisions des livraisons :** Partie neuve logements-commerces juin 2025 • Partie réhabilitée en hôtel début 2026 • Partie réhabilitée en multi-usages, restaurants-bureaux fin 2025



### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage :** SAS Scènes de Vie
- **Programme :** Bâtiment neuf de 61 logements avec 5 commerces, hôtel de 86 chambres en R+4, en R+2 dans une aile annexe de la partie Auguste Perret comprenant 2 restaurants avec des bureaux en étage
- **Surface :** 10 560 m<sup>2</sup> SDP, dont 5 700 m<sup>2</sup> en neuf, un hôtel 3 000 m<sup>2</sup> et un bâtiment multi-usages 1 860 m<sup>2</sup>
- **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

## LA MOBILITÉ

### Réalisation d'une voie verte

#### L'AIGLE (61)

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.

La voie verte s'étend sur un linéaire global 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 (moulins, carrière, forges,...) mais aussi les points d'attractions touristiques (Musée des aiguilles de la manufacture Bohin, équipement culturel Risle en Scène, zone de loisir de l'étang Lacroix Lamirault). 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**

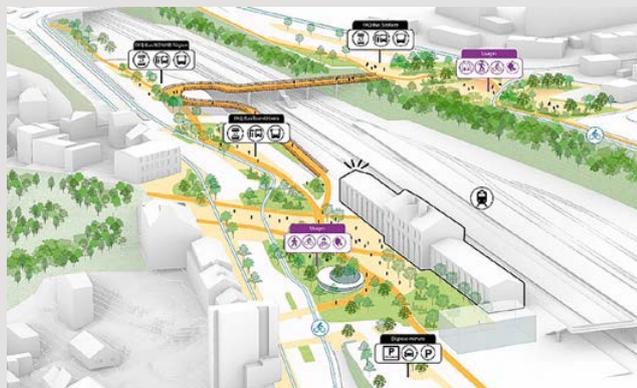


de l'appel à projet national plan Vélo et mobilités actives financé par France Relance en raison notamment de sa qualité paysagère et environnementale du projet.

L'ouverture au public du premier tronçon de 3,5 km est effective depuis juin 2023. Les travaux de la tranche 2 sont envisagés à l'été 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



### Requalification du Pôle gare

#### ÉVREUX (27)

Le quartier de la gare à Évreux, sur ses franges nord et sud, bénéficie d'aménagements désuets et peu fonctionnels, inadaptés aux mobilités douces.

Partant de ce constat et du double intérêt de revitaliser cette entrée de ville et de créer une nouvelle connexion entre les quartiers sud et le jardin botanique qui mène au centre-ville, l'agglomération d'Évreux Portes de Normandie souhaite requalifier le pôle gare dans toutes ses fonctions.

Ainsi, le projet comprend le réaménagement complet du parvis nord en réorganisant l'espace devant le bâtiment voyageur pour le libérer de tous véhicules, en repensant

totalemment le pôle d'échange multimodal tant pour faciliter la gestion des bus que pour améliorer le confort des voyageurs. Sur le parvis sud, l'accent est mis sur la jeunesse, par une remise à niveau du pôle de cars scolaires et un espace dédié aux sports urbains, tout en intégrant le débouché de la voie verte venant du Bec Hellouin. Entre les deux, une réflexion est menée pour relooker et élargir la passerelle à adapter aux flux piétons et cycles et en faire un belvédère d'exception sur la ville afin de réduire la césure physique entre le sud et le centre-ville.

Le cabinet d'urbanisme Richez Associés s'est vu attribuer en 2023 l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine. L'AVP sera approuvé en juin 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : SPL Évreux Normandie Aménagement / Évreux Portes de Normandie
- **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 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Richez Associés
- **Calendrier** : 1<sup>ère</sup> phase de travaux début 2025
- **Budget global** : 12,4 M€ HT

## La Seine à Vélo

### HONFLEUR (14)

Dans le cadre de la politique d'aménagement cyclable et mobilités douces, portée par le Département du Calvados, la Shema a réalisé 2 tronçons de voie verte sur le Parc d'Activités Calvados Honfleur. Ces 2 tronçons permettent de relier Honfleur grâce aux itinéraires de l'EuroVelo 4 et de la Seine à vélo.

La réalisation de ces 2 liaisons a fait l'objet d'une intégration paysagère de qualité avec des aménagements opérés le long du corridor écologique et du canal, ce qui permet aux usagers de profiter d'un environnement paisible malgré la proximité des activités économiques. Ils permettent également d'observer la faune et la flore préservées dans ce milieu marécageux proche de l'estuaire de la Seine.

Le tronçon Honfleur - La Rivière St-Sauveur a été inauguré le 8 avril 2024.

#### Données chiffrées

- **Client** : Département du Calvados
- **Programme** : Réalisation de 2 tronçons de voie verte sur l'emprise du Parc d'Activités Calvados Honfleur



- pour la liaison vers le centre-ville d'Honfleur
- **Maîtrise d'œuvre** : La Compagnie du Paysage / Viemap pour la partie sous maîtrise d'ouvrage Shema
- **Budget global** : 650 k€ HT



## Pôle d'échange multimodal

### GRANVILLE (50)

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

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

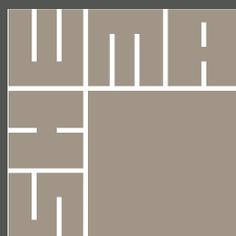
Granville Terre & Mer a confié à la Shema la conduite des études de programmation afin de préciser les conditions techniques, urbanistiques et financières de réalisation du PEM.

L'année 2023 a été l'occasion d'établir le diagnostic sur les différents modes de transports et l'organisation actuelle de la gare, puis d'esquisser des scénarios d'aménagement. La concertation a été engagée avec les organismes partenaires, notamment l'État, la SNCF et le Département de la Manche.

#### Données chiffrées

- **Client** : Granville Terre & Mer
- **Programme** : Restructuration du secteur de la gare de Granville, avec l'amélioration des espaces dédiés aux modes doux, la création d'une gare routière, et la sécurisation des flux de déplacements
- **Surface** : 1,5 ha (périmètre d'étude)
- **Calendrier** : Finalisation du programme technique détaillé en 2024
- **Budget global** : 6 M€ HT

# DÉVELOPPEMENT URBAIN



# LA RECONVERSION DE FRICHES HOSPITALIÈRES

## Îlot Saint-Louis

### ÉVREUX (27)

Évreux Portes de Normandie a confié à la Shema cette opération complexe de renouvellement urbain de la friche hospitalière Saint-Louis située en cœur de ville.

L'enjeu de la ZAC Saint-Louis est de développer un quartier mixte proposant une offre diversifiée de logements (accession libre, résidence services seniors) et des équipements publics structurants (campus santé, groupe scolaire, parking en ouvrage).

Le parti d'aménagement vise à créer un parc urbain d'1 ha en cœur d'îlot « véritable poumon vert » du centre-ville, et d'en faire un lieu fédérateur autour duquel s'articuleront les différents programmes immobiliers. Vertueux dans toute la dimension environnementale de l'aménagement et de la construction, ce projet, qui assoit une démarche de labellisation Biodiversity Ready®, se veut exemplaire en matière de réduction des îlots de chaleur urbain par la plantation d'arbres en complément de la trame arborée existante.

La première étape a consisté à mener les actions de préparation foncière dès la démolition de l'ancien hôpital via **un vaste programme de fouilles archéologiques** (le plus grand de France en milieu urbain en 2022 et 2023), puis **un travail de terrassement permettant d'anticiper le chantier du campus santé de l'IFPE et le réemploi de déblais de fouilles sur le parc de long buisson 3. Les travaux de voirie débiteront en 2024.**



Les deux premiers programmes de logements d'environ 100 logements chacun ont été attribués à Bouygues Immobilier à la suite d'un AML puis d'un concours d'architectes.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Évreux Portes de Normandie
- **Programme** : Parc paysager, voie nouvelle traversante permettant l'organisation des programmes immobiliers de part et d'autre
- **Surface** : 38 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements et d'équipements publics
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Philippon Kalt / Verdi
- **Durée de la concession** : 2020 - 2029
- **Budget global** : 14,3 M€ HT





## Les Coteaux de l'Abbaye

CAEN (14)

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

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

Les travaux de démolition des espaces libérés ont été entrepris dès 2021, ainsi que les travaux de viabilisation primaire, en intégrant la réalisation du chauffage urbain et un axe nord-sud de desserte vélo de l'agglomération. **Les travaux de construction de logements ont débuté en 2022 et se sont poursuivis tout au long de l'année 2023. Les premiers programmes seront livrés dès l'automne 2024. L'opération est prévue d'être achevée d'ici à l'année 2026 incluant la réalisation de 650 logements et environ 5 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires.**



### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage** : Shema
- **Programme** : 650 logements
- **Surface** : 7 ha aménagés, 42 500 m<sup>2</sup> de logements, 5 000 m<sup>2</sup> d'activités
- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Land'Act (mandataire)  
- Viemap - Sogeti
- **Calendrier** : 2019 - 2026
- **Budget global** : 25 M€ HT

# LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ET CŒURS DE BOURG

## Quartier de l'ancienne gare

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

La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie souhaite réaménager l'emprise de l'ancienne gare afin de lutter contre le phénomène de dévitalisation marqué par la vacance commerciale, la dégradation des façades, des problèmes d'accessibilité, etc.

Le réaménagement du quartier de la gare est organisé en 6 phases. Celles-ci consistent à aménager les espaces publics des abords de la gare, de l'entrée de ville et de la rue commerçante « Avenue du Dr Poulain », à réhabiliter le bâtiment de la gare en halle ouverte, à reconstruire l'office de tourisme et enfin à requalifier le square « René Jambon ».

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

Les phases 4 et 6, qui portent sur le réaménagement de l'avenue du Dr Poulain et la requalification du square René Jambon, sont aujourd'hui en phase AVP et un appel d'offres travaux sera lancé fin 2024.

S'agissant du projet de démolition et restructuration de l'Office de Tourisme, une consultation pour retenir un maître d'œuvre sera lancée fin mai 2024.

### 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



## Requalification des espaces publics des centres-bourgs

### MESNIL-EN-OUCHE (27)

Face au vieillissement de ses espaces publics, la Commune nouvelle a souhaité apporter un nouveau souffle à ses deux centres-bourgs avec un double objectif pour chacun d'eux.

À Beaumesnil, dont le château est classé, l'enjeu premier est de pacifier la traversée du bourg, le second d'inciter le flux des touristes du château à venir flâner dans le centre-bourg, qui postule au label petites cités de caractère.

À La Barre-en-Ouche, qui est traversée par une départementale, il s'agit bien sûr de pacifier les espaces publics mais aussi d'améliorer les conditions de vie de ce bourg ; véritable bassin de vie avec un collège, des commerces, un marché et l'implantation prochaine d'une maison de santé, d'une résidence autonomie et d'un programme de logements inclusifs.

Une équipe de maîtrise d'œuvre commune a été retenue en 2023 à l'issue d'une procédure de dialogue compétitif au stade Esquisse.

En termes de développement durable, il est visé la mise en place de matériaux qualitatifs et pérennes, d'apporter un verdissement des espaces aménagés dès que possible, de désimperméabiliser les sols et de remettre en état plusieurs mares et leur biotope.

**Actuellement, le projet est au stade avant-projet. Le calendrier prévisionnel vise un démarrage des travaux en 2025. Les travaux sur les deux centres-bourgs seront menés de front pour 18 mois.**

### Données chiffrées

- **Maître d'ouvrage :** Commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche
- **Programme :** Requalification des espaces publics des centres-bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche
- **Surface :** 37 000 m<sup>2</sup> pour Beaumesnil et 18 000 m<sup>2</sup> pour La Barre-en-Ouche
- **Maîtrise d'œuvre :** Atelier Strates en Strates / ECR Environnement / Eclipse Diffusion / CDVIA
- **Calendrier :** Travaux prévus à partir de 2025
- **Budget global :** 6,3 M€ HT





## Place de l'ancien marché aux bestiaux

### VILLERS-BOCAGE (14)

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

Cet aménagement a permis de valoriser les espaces grâce à un Pôle santé accueillant une vingtaine de praticiens, un immeuble de 22 logements, des espaces publics offrant une ambiance de qualité et de convivialité avec une fontaine, des bancs et des espaces verts.

Cet aménagement livré en novembre 2022 a remporté le prix des **trophées de l'investissement local 2023** du



**Calvados**, pour les communes de plus de 1 000 et moins de 5 000 habitants organisés par la Fédération des Travaux Publics. Cette récompense a permis de concourir au niveau national et d'être parmi les 6 lauréats en remportant la victoire de l'investissement local 2023 distinguant ainsi l'engagement du projet en matière de transition écologique.

### Données chiffrées

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



## Quartier du Vieux-Pressoir

### BRÉHAL (50)

La commune de Bréhal a mandaté la Shema afin d'étudier la requalification urbaine du site du Vieux-Pressoir situé en proximité direct du centre-bourg. Le site à requalifier s'étend sur une surface d'environ 5 500 m<sup>2</sup> et est constitué de plusieurs bâtiments et d'un ancien verger.

Le projet vise à recomposer le secteur et à créer un nouveau quartier de vie. Il s'agira également de construire une résidence autonomie portée par l'initiative publique avec des locaux mutualisés, et de réhabiliter d'anciens bâtiments communaux afin de constituer une offre de logements et d'accueillir des ateliers artisanaux d'art.

**En 2023, la Shema a lancé un dialogue compétitif avec 3 équipes de maîtrise d'œuvre en parallèle duquel a été menée en parallèle une concertation.** L'équipe sera retenue sur la base d'un projet défini au stade Esquisse+ à l'été 2024.

### Données chiffrées

- **Client** : Commune de Bréhal
- **Programme** : Aménagement d'espaces publics paysagers pour relier les différents bâtiments et le centre bourg, création d'une résidence autonomie / inclusive, création de logements, création de locaux d'artisanat d'art
- **Surface** : 5 500 m<sup>2</sup>
- **Calendrier** : Choix du maître d'œuvre : été 2024
- **Budget global** : En cours de définition

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

## Renouvellement du cœur de ville

### PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE (76)

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

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

Après la livraison de plusieurs secteurs opérationnels, la Shema poursuit le développement de la ZAC par la création de nouveaux logements sur le secteur République et la restructuration de la voie.

**Le secteur EuroSeine sera lancé avec la réalisation d'un ensemble immobilier mixte alliant hébergement, commerces et bureaux. Cet ensemble sera accompagné par la recomposition de l'avenue Kennedy, axe central de l'entrée de ville.**



#### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Ville de Port-Jérôme-sur-Seine
- **Programme** : 30 000 m<sup>2</sup> SDP de logements, bureaux et commerces, aménagement des espaces publics
- **Surface** : ZAC d'environ 18 ha
- **Maîtrise d'œuvre** : Richez / La Compagnie du Paysage / Infra service et Diagram / Samuel Craquelin / Viamap
- **Durée de la concession** : 2011 - 2026
- **Budget global** : 42,8 M€ HT

## Quartier Marignan

### ELBEUF-SUR-SEINE (76)

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

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

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 bouclage. La résidence seniors a été inaugurée début 2024 et des programmes de logements privés et sociaux sont en cours de chantier. L'aménagement de la seconde tranche, dont le foncier n'est pas**



**maîtrisé, nécessiterait au préalable des travaux importants de dépollution. La ville d'Elbeuf-sur-Seine a décidé de l'abandonner.**

#### 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

## 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 est piloté par la Shema. Il 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 au 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.

Une convention de groupement de commandes a été mise en place avec Orne Habitat, Logissia et la Communauté de communes afin de garantir une harmonie du projet urbain et de faciliter la coordination des travaux entre l'ensemble des maîtres d'ouvrage bailleurs et collectivités.

L'année 2023 a été consacrée aux études avant-projet et de projet, sur la base desquels, la Shema, mandataire et coordonnateur du groupement de



commandes, a lancé en janvier 2024 l'appel d'offres travaux d'aménagement des espaces publics et des travaux de résidentialisation des immeubles.

### 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<sup>e</sup> trimestre 2024
- **Budget global** : 11,7 M€ HT



## Quartier du Val de Saigue

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

Saint-Pair-sur-mer est une commune balnéaire attractive qui subit une pression résidentielle importante. Pour lutter contre ce phénomène qui exclut du marché du logement de nombreuses familles, jeunes ou primo-accédants, la collectivité a initié la création de la ZAC des Ardilliers,

située à proximité immédiate de la mer et du centre-bourg. Elle en a confié la réalisation et la commercialisation à la Shema.

Cette opération d'habitat a permis de créer 270 nouveaux logements proposant une diversité de typologies (individuels, groupés, intermédiaires et collectifs), 25% de logements sociaux et une part significative de lots sous critères socio-économiques.

En 2023, la totalité des logements a été commercialisée et les chantiers des derniers programmes collectifs se poursuivent, la Shema réalise les travaux d'aménagement paysager en accompagnement de la livraison des logements.

### Données chiffrées

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

# LES QUARTIERS D'HABITAT

## Quartier de la Clôture

### BÉNOUVILLE (14)

Soucieuse de maîtriser le développement urbain de la dernière disponibilité foncière sur sa commune, la Ville de Bénouville a confié à la Shema une concession d'aménagement en vue de développer un quartier complétant le parcours résidentiel existant dont dispose la commune.

Le quartier se situe dans la continuité du tissu urbain existant. Il permet de faire lien, grâce à des connexions cyclables, entre le centre-bourg de la commune, le château de Bénouville et la voie verte du canal de l'Orne en direction de Caen. Cette dent creuse urbaine, est également bordée par la zone commerciale d'entrée de ville au sud de la commune pour partie en friche et à renouveler.

En son cœur, ce quartier de 225 logements permettra aux habitants de profiter d'un espace récréatif d'envergure de plus d'1 ha. Ce vaste espace libre de construction, n'a pas été programmé. Ses usages feront l'objet d'une concertation innovante et expérimentale avec les futurs habitants.

L'offre de logements sera composée de typologies variées. Ainsi, il sera tout aussi possible d'envisager son projet d'accession à la propriété en logement individuel ou collectif, mais aussi à travers l'habitat participatif.

Un programme de maisons dédiées aux seniors sera également réalisé. L'investissement locatif est une option également envisageable.

**Après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives (révision PLU, création et réalisation ZAC purgées du recours des tiers), la Shema a acquis en juillet 2023 l'ensemble du foncier d'emprise de la ZAC. Les travaux de fouilles archéologiques ont pu ainsi être réalisés fin 2023.**

**Les travaux d'aménagement démarreront à l'été 2024. La commercialisation est en cours, des lots sont encore disponibles !**

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Bénouville
- **Programme** : 225 logements de typologies variées, 39 000 m<sup>2</sup> de SDP
- **Surface** : 11,6 ha, 45 000 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux aménagements paysagers des espaces publics
- **Maîtrise d'œuvre** : Mosaic / DHD / Alcea / Transitec
- **Commercialisateur** : Agence Pozzo Immobilier
- **Durée de la concession** : 2019 - 2030
- **Budget global** : 13,9 M€ HT





## Quartier Saint-Ursin

### COURSEULLES-SUR-MER (14)

Le quartier Saint-Ursin est situé à l'entrée de la commune de Courseulles-sur-Mer en venant de Caen. La collectivité a concédé au groupement Shema / Terranea la réalisation et l'aménagement d'une ZAC sur les derniers terrains à urbaniser de la commune représentant une emprise globale de 30 ha. La réalisation de ce quartier doit permettre le développement de la commune, attirer des familles et favoriser la fluidité du parcours résidentiel au sein de la commune.

La conception du quartier repose sur l'ambition première d'organiser un espace de centralité à l'échelle communale, voire supra communale, par la conception d'un grand parc urbain de plus de 3 ha. Ce parc, véritable poumon vert, a vocation à rayonner sur l'ensemble du secteur Côte de Nacre comme un espace de promenades et de jeux pour les familles. L'enjeu est ainsi d'organiser les constructions autour de cet écrin en privilégiant l'implantation d'immeubles collectifs en pourtour du parc, puis d'atténuer les hauteurs de constructions en se rapprochant des habitations individuelles existantes au nord ou des champs ouverts au sud et à l'est.

À terme, plus de 800 logements sont envisagés ainsi que des activités de services et de commerces, un équipement public en cours de définition.

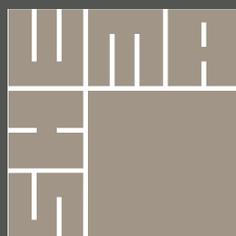
L'année 2023 marque la fin de la commercialisation des tranches 1 et 2 ainsi que la préparation des travaux et la commercialisation d'une nouvelle tranche comprenant 56 terrains libres constructeurs et 4 macrolots promoteurs.

### Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Commune de Courseulles-sur-Mer
- **Programme** : 800 logements et une zone d'activités
- **Surface** : 32 ha pour 170 000 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Arcau / Infraservices / Taktyk / Ceryx / Lallouet
- **Durée de la concession** : 2016 - 2030
- **Budget global** : 21,8 M€ HT

# SERVICE ET ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

56



# LA SANTÉ

## Pôle de santé du Bon Sauveur

### SAINT-LÔ (50)

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

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

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

**Le projet a été livré le 22 décembre 2023 et a ouvert ses portes à la patientèle dès le 8 janvier 2024.**

### Données chiffrées

- **Client** : SCI BSML (Bon Sauveur de Saint-Lô et Miséricorde de Caen)
- **Programme** : Pôle de santé, divisé en 2 ailes distinctes, médecine libérale et soins psychiatriques, sur 2 niveaux
- **Surface** : 1 745 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : EXO Architecte / NIU Ingénierie et construction / AFCE / Projet Elec / DB Therm
- **Calendrier** : Bâtiment livré le 22 décembre 2023 et ouvert au public le 8 janvier 2024
- **Budget global** : 5,05 M€ HT





## Pôle de santé

### CREULLY-SUR-SEULLES (14)

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

Le projet s'est développé sur une friche urbaine consistant en une zone de stationnement, peu qualitative, au regard de son emplacement, dans le cœur de bourg et devant le château de Creully. Située devant le château de Creully, classé aux monuments historiques, la conception du projet s'est tenue avec la concertation de l'Architecte des Bâtiments de France.

La construction s'inscrit aussi dans une démarche environnementale avec l'utilisation de matériaux nobles (fibre de bois). La performance thermique du bâtiment est confirmée de très bon niveau au travers des relevés

effectués. Aussi, plus de 200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques occupent la toiture (sans être visibles depuis le château) afin de subvenir aux besoins du pôle.

Ce pôle est composé de 18 cabinets de médecine générale, infirmiers, de massage-kinésithérapie, d'ostéopathie, d'orthophonie, de chirurgie dentaire, de pédicure podologie et 2 cabinets mutualisés. Il accueille aujourd'hui 28 praticiens.

**Le pôle de santé de Creully a été livré en avril 2023.**

#### Données chiffrées

- **Maitre d'ouvrage** : Communauté de communes Seules Terre et Mer
- **Surface** : 1 200 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Architecture Dimension Nouvelle / Bet Bader / Bet Boulard / Apic
- **Calendrier** : Livraison en avril 2023 - 14 mois de travaux
- **Budget global** : 2,9 M€ HT

## Pôle de santé Madeleine Brès

### ÉVREUX (27)

Soucieux de renforcer l'accessibilité de la population aux soins et d'assurer une meilleure prise en charge coordonnée des patients, les professionnels de santé de la SISA Évreux Sud ont souhaité intégrer un immeuble fonctionnel et pérenne adapté à la pratique de la médecine, disposant d'espaces communs (accueil, salles d'attente, de réunions, et de pause, ...) favorisant concrètement le partage d'information et le travail d'équipe.

Situé sur le Parc d'activités Long 3 (labellisé RSE) nouvellement aménagé, le Pôle de santé Madeleine Brès permet désormais d'accueillir une vingtaine de professionnels de santé.



Au-delà de sa conception efficace et rationnelle, l'agence d'architecture Oglo a conçu un équipement parfaitement isolé thermiquement (RT2012-20%) et acoustiquement, indispensable au confort des patients et des équipes médicales. À court terme, il sera raccordé au réseau de chaleur urbain (70% d'ENR).

Initié en juillet 2021, l'intensité et la fréquence des échanges avec la SISA et l'agglomération Évreux Portes de Normandie ont permis de rapidement qualifier les besoins techniques et de gestion du futur pôle de santé qui a ouvert ses portes en octobre 2023, soit à peine 2 ans après son lancement.

Aujourd'hui, cet équipement ne désemplit pas il répond concrètement à la forte demande de la population « sud ebroicienne » dont le quartier NPRU de la Madeleine.

### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : Pôle de santé de 30 professionnels, médecine libérale, kiné, cardiologie, gastroentérologie, infirmière, psychomotricien, podologie
- **Surface** : 1 275 m<sup>2</sup> organisé sur 2 niveaux
- **Maîtrise d'œuvre** : Oglo Architecte / Betom Ingénierie
- **Calendrier** : Livraison octobre 2023
- **Budget global** : 3,2 M€ HT

## Maison de santé et Centre Médico-Social

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

Les professionnels de santé du bassin de vie de Verneuil-sur-Avre-et-d'Iton, regroupés en associations et inquiets de l'évolution de la démographie médicale, ont souhaité se mobiliser autour d'un projet de Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire, dont l'équipement, porté par l'Intercommunalité Normandie Sud Eure, se compose d'une Maison pluridisciplinaire de santé de type « PSLA », qui regroupera une trentaine de cabinets médicaux loués à des professionnels de santé ainsi qu'un centre médico-social (CMS) propriété du Département de l'Eure.

Cet établissement permet aux professionnels de développer une pratique coordonnée et décloisonnée de la médecine et de partager plus facilement leurs compétences. Pour ce faire, ils disposent de locaux adaptés accessibles, d'une salle de pause et de réunion communes. La conception bioclimatique du bâtiment est pensée pour favoriser un éclairage naturel des locaux et pour optimiser le confort d'été.

Les deux entités sont regroupées au sein d'un même bâtiment mais leur fonctionnement est néanmoins distinct, les espaces extérieurs sont partagés.



La Shema a accompagné la collectivité depuis l'étude de faisabilité et de programmation jusqu'à la conduite des travaux dans le cadre d'un mandat.

**L'ouverture est intervenue en Novembre 2023.**

### Données chiffrées

- **Client** : Intercommunalité Normandie Sud Eure (INSE27)
- **Programme** : Maison de Santé et Centre Médico-Social
- **Surface** : 1 947 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Oglo / E2 / Ecallard Économiste / MKE ingénierie / Maya Construction Durable / Groupe Gamba / Atelier Vert Latitude / Orling / Axce Sécurité
- **Calendrier** : Livraison en novembre 2023
- **Budget global** : 5,3 M€ HT

## Îlot Matignon

CHERBOURG (50)

En étroite collaboration avec Ville de Cherbourg en Cotentin, la Shema a mené, dans le cadre de la concession d'aménagement pour la rénovation du quartier des bassins, des études d'opportunité sur les îlots restants à céder, et notamment l'îlot Matignon. Ce projet vise à réaliser des logements collectifs en accession, des logements sociaux, du commerce en pied d'immeuble et des logements communautaires. Les logements en accession, les logements sociaux et le commerce, seront réalisés par Pozzo Promotion, suite à une cession de charge foncière.

Les logements communautaires projetés seront destinés à accueillir les internes du CHPC qui souffre d'un parc vieillissant, énergivore et parfois éloigné du Centre Hospitalier Public du Cotentin (CHPC). À cet effet, la construction des logements communautaires seront réalisés par la Shema.

**Le permis de construire à l'échelle de l'ensemble de l'îlot a été obtenu en août 2023.**



### Données chiffrées

- **Maitre d'ouvrage :** Shema
- **Acquéreur en VEFA :** Centre Hospitalier Public du Cotentin (CHPC)
- **Programme :** 36 logements communautaires
- **Surface de plancher :** 3 310 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre :** Atelier Bettinger Desplanques, Bet Ines, Bet Bielec, Bet Leacheur, Bet Kube, Viamap, Essor
- **Calendrier :** Le lancement des travaux est programmé début 2025
- **Budget global :** 7 250 000 M€ HT





## Institut des Formations Paramédicales de l'Eure (IFPE) et parking en ouvrage

### ÉVREUX (27)

L'évolution de l'enseignement et des effectifs ainsi que la vétusté du site actuel rendent nécessaires la création d'un nouvel Institut des Formations Paramédicales de l'Eure. Ce dernier propose des formations en soins infirmiers, d'aides-soignants et d'auxiliaires de puériculture. Ainsi, c'est un campus de 700 étudiants qui vient s'implanter en centre-ville d'Évreux sur la friche de l'ancien l'hôpital Saint Louis.

La réalisation d'un parking silo de 320 places permet de résoudre la question du stationnement voitures et vélos en répondant aux besoins de l'IFPE. Trois plateaux tertiaires, se déployant sur les premiers niveaux du parking, permettront d'implanter d'autres usages. Tous ces équipements sont intégrés dans un même volume architectural, adressés sur rue mais aussi sur le futur parc urbain de l'îlot Saint-Louis. Doté de toitures végétalisées, de patios généreux, et d'un jardin extérieur en transition du parc, ce programme fait lien avec la nature en ville.

Au-delà de son insertion urbaine, le projet se veut exemplaire de par sa conception bas carbone et le recours aux énergies renouvelables puisque connecté au réseau de chaleur urbain et muni d'une toiture photovoltaïque.



Les travaux de construction ont été lancés à l'été 2023, la livraison des équipements et du campus est prévue à l'été 2025.

### Données chiffrées

- **Client** : Évreux Portes de Normandie / SPL Évreux Normandie Aménagement
- **Programme** : Institut de formations paramédicales (IFSI-IFAS-IFAP), parking en ouvrage de 329 places, local d'activités
- **Surface** : IFSI 4 963 m<sup>2</sup> SDP + 7 926 m<sup>2</sup> surface dédiée au stationnement + local d'activités 823 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : VIB / Artelia / ITE
- **Calendrier** : Travaux 2023-2025
- **Budget global** : 23 M€ HT

## LA CULTURE, LES SPORTS, LES LOISIRS ET LE TOURISME



### Pôle culturel d'Évrecy

#### ÉVRECY (14)

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique culturelle, la Communauté de communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon a initié un projet de pôle culturel situé sur la commune d'Évrecy.

Lauréat du concours, l'équipe de la maîtrise d'œuvre composée de AZ Architectes (mandataire du groupement), a conçu un bâtiment une salle de spectacle pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes assises et 500 personnes debout et une école de musique. Au terme de l'année 2023, le projet est au stade Pro.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon
- **Programme** : Pôle culturel avec école de musique et salle de spectacle
- **Surface** : 1 500 m<sup>2</sup> SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : AZ Architectes (mandataire du groupement), Bielec, Kube, Lecacheur, Atelier Strates en Strates et Scenographic
- **Calendrier** : Livraison prévisionnelle en 2026
- **Budget global** : 5 M€ HT

62

### Etude de restructuration de médiathèque

#### AVRANCHES (50)

Dans un contexte où les bibliothèques se réinventent pour mieux répondre aux attentes des usagers, la Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie a décidé de donner un nouvel élan à sa médiathèque.

Ce projet ambitieux vise à renforcer l'accès à la culture pour tous en proposant une offre diversifiée et innovante tout en créant un véritable lieu de vie et de culture au cœur du réseau intercommunal de lecture.

Face à ces enjeux, la Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie a initié une ambitieuse opération de restructuration et d'extension de la médiathèque actuelle s'inscrivant dans le cadre d'un vaste projet de requalification du quartier.

Afin de définir les conditions de faisabilité financière, technique et architecturale de l'opération, la collectivité a mandaté la Shema pour mener les études préalables.

Le scénario privilégié comprend la démolition des parties les plus vétustes de l'îlot et la réhabilitation lourde du bâti conservé. Cette étude a permis de démontrer la faisabilité de réaliser une nouvelle médiathèque sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et R+1. Les niveaux supérieurs sont réservés à la réalisation de logements.

#### Données chiffrées

- **Client** : Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie
- **Programme** : Ensemble mixte comprenant une médiathèque sur 4 niveaux et 9 logements
- **Surface** : 1 557 m<sup>2</sup>
- **Bureaux d'études** : Mme Laura Youf / B Ingénierie / Antonin Ziegler Architecte
- **Calendrier** : Livraison étude 2024
- **Budget global** : 4,5 M€ HT





## Pôle International de Sports Équestres

### HARAS-DU-PIN (61)

Situé dans la région du cheval par excellence et implanté au cœur d'un département nourri d'une économie équestre incomparable, la Région Normandie et le Département de l'Orne se mobilisent pour inscrire le Haras national du Pin dans un Grand Projet et investir massivement dans le renouveau de ce site exceptionnel par sa richesse paysagère, architecturale et patrimoniale. Le Grand Projet se décline en quatre principaux volets, Tourisme, Equestre, Sport et Formation.

Dans le cadre du volet « Sports » et afin d'être au rendez-vous pour les Jeux Olympiques de 2024, le Haras national du Pin a confié à la Shema un mandat pour la conduite de l'opération de création du PISE sur le site dit des Grands-Champs, voisin du cœur historique. L'ambition est de positionner le Haras comme un site sportif unique et une référence à l'international.

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

**La livraison définitive des travaux a eu lieu en juin 2023 pour un accueil des compétitions dès le mois de juillet 2023**



### Données chiffrées

- **Client** : Haras national du Pin
- **Programme** :
  - 4 carrières fonctionnant en subirrigation
  - Bâtiment d'accueil de 1 035 m<sup>2</sup>, dont un restaurant
  - Confortement hydraulique de l'ensemble du site
  - 300 boxes de dimensions 4 x 3 m
  - Parkings paysagers dédiés aux compétiteurs
- **Maîtrise d'œuvre** : Cabinet Jean Amoyal - Groupe Franc / Zenobia / Berim / SB Tracks Design / Elgam Conseil
- **Calendrier** : Ouverture au public juillet 2023
- **Budget global** : 23,6 M€ HT



64

## Musée du Débarquement

### ARROMANCHES (14)

Équipement majeur du tourisme de mémoire en Normandie, le Musée du Débarquement a pour mission de présenter ses collections et un discours accessible au plus grand nombre sur l'histoire du débarquement et en particulier la construction du port artificiel Mulberry B. Dès son ouverture en 1954 jusqu'à sa fermeture en 2020, l'ancien bâtiment aura accueilli plus de 20 millions de visiteurs. En dépit de son succès public, le musée s'est trouvé confronté à une dégradation de ses installations et à une capacité d'accueil insuffisante.

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

Le principal défi a été de programmer la réalisation de cet équipement en profitant le mieux possible des

périodes de fermeture hivernale et en maintenant ouvert au public le musée ancien sur le reste de l'année.

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

### Données chiffrées

- **Client** : Commune d'Arromanches-les-Bains
- **Programme** : Opération de démolition / reconstruction du musée et aménagements des espaces mémoriels (place en béton clair et jardin de pins)
- **Surface** : 2 259 m<sup>2</sup> de bâtiment / superficie de la parcelle 765 m<sup>2</sup>
- **Maitrise d'œuvre** : Projectiles (musée) TPFi et Emma Blanc (aménagements extérieurs)
- **Calendrier** : Musée et place livrés en avril 2023 / locaux administratifs livrés en janvier 2024 / espaces mémoriels en mai 2024
- **Budget global** : 10,5 M€ HT (musée) et 1 M€ HT (espaces mémoriels : place et jardin)



## Reconfiguration et réhabilitation du centre aquatique Alencéa

### ALENÇON (61)

Suite à une 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle ayant permis de réaliser en 2022 une extension, la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) souhaite poursuivre la réhabilitation du centre aquatique Alencéa. Ce programme de travaux vise à assurer la pérennité des installations techniques et de sécurité, et à réduire la facture énergétique.

Compte tenu des coûts énergétiques conséquents que représentent les centres aquatiques, la maîtrise d'ouvrage est ambitieuse en se fixant des objectifs

## Construction du complexe culturel « Risle en Scène »

### L'AIGLE (61)

Ce projet recouvre la construction d'un bâtiment à vocation culturelle regroupant une grande salle de spectacles pouvant être utilisée sous trois configurations différentes : concert (effectif de 700 personnes grâce aux gradins rétractables) ; spectacles-théâtre (411 places) et cinéma (jusqu'à 313 places).

Deux autres salles dédiées à l'activité du cinéma (l'une de 60 et l'autre de 150 places) viennent compléter la programmation. L'exploitation du bâtiment a été confiée à Noé Cinémas par le biais d'une Délégation de Service Public.

Ce projet ambitieux visant à intégrer un équipement culturel d'envergure en centre-ville, a également été couplé à une opération de requalification des espaces publics se situant aux abords. La qualité des espaces publics contribue ainsi au renouvellement de l'image de la ville et au renforcement de son attractivité.

Ces aménagements sont intégrés à une réflexion globale sur la requalification des espaces publics de la ville de l'Aigle, formalisée dans le cadre de l'élaboration d'un plan guide d'aménagement, dont les abords du complexe culturel constituent le premier volet décliné.

environnementaux majeurs. Malheureusement, l'échec du forage de reconnaissance de géothermie, menée en 2023 en collaboration avec l'ADEME, a impliqué la reprise des études et du programme pour s'assurer du maintien de ces ambitions énergétiques. Après étude de l'ensemble des alternatives disponibles, le projet prévoit la mise en œuvre d'une moquette solaire couplée de deux pompes à chaleur, ainsi qu'une pompe à chaleur air-eau afin de diminuer sa consommation annuelle en énergie finale de 53% et en énergie primaire de 27,6%.

**L'APD a été validé en décembre 2023. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2024** pour une livraison au premier semestre 2026.

### Données chiffrées

- **Client** : Communauté Urbaine d'Alençon / SPL Alençon
- **Programme** : Travaux de réhabilitation, optimisation de la performance énergétique, mise en conformité vis-à-vis des demandes du SDIS, renforcement de l'attractivité de l'équipement par la restructuration de la zone bien-être et la création d'un splash-pad
- **Surface** : 3 649 m<sup>2</sup> après rénovation
- **Maîtrise d'œuvre** : AP-MA / Soja Ingénierie / Sebat
- **Calendrier** : Livraison en 2026
- **Budget global** : 10,93 M€ HT



La Shema a accompagné la Communauté de communes des Pays de l'Aigle dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la conduite de cette opération, qui a abouti à sa **livraison en septembre 2023**, et dont les activités bénéficient aujourd'hui au plus grand nombre.

### Données chiffrées

- **Client** : Communauté de communes des Pays de l'Aigle
- **Programme** : Complexe culturel regroupant notamment 2 salles de cinéma et une grande salle « multifonctions » pouvant accueillir cinéma, concerts et théâtres
- **Surface** : 2 217 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Archidev / Oteis / Changement à vue (scénographie) - Rémi Raskin
- **Calendrier** : Livraison septembre 2023
- **Budget global** : 8,9 M€ HT

## Centre aquatique

### BERNAY (27)

La piscine de Bernay étant obsolète, l'Intercom de Bernay Terres de Normandie a fait le choix de construire un nouvel équipement aqualudique en entrée de ville, desservi par les transports en commun et connecté aux voies douces.

Il constitue avant tout une nouvelle offre quantitative et qualitative tant pour l'apprentissage de la natation, les besoins des associations sportives que les désirs du grand public qui disposera de nombreux équipements ludiques. Ainsi, ce nouvel espace de loisirs accueillera 10 couloirs de nage (25 m) répartis entre un bassin sportif et un bassin nordique, une aire d'apprentissage, une lagune de jeux, un pentagliss, un toboggan ainsi qu'un espace de bien-être.

L'agence Chabanne, lauréate du concours, développe une architecture esthétique et intégrée à son environnement. Elle s'organise en 3 nefs thématiques (nage sportive, apprentissage et ludique) et sera très vertueuse sur le plan environnemental.

Conçue dès l'origine selon une approche bioclimatique (compacité, isolation des façades, récupération de chaleur, éclairage naturel maximisé), le recours aux matériaux biosourcés est privilégié (clos couvert en bois & béton bas carbone), de même que les énergies renouvelables (réseau de chaleur urbain, toiture photovoltaïque). En outre, un usage raisonné de l'eau est systématisé (récupération de l'eau des pédiluves, économiseur d'eau, traitement par filtre à perlite).

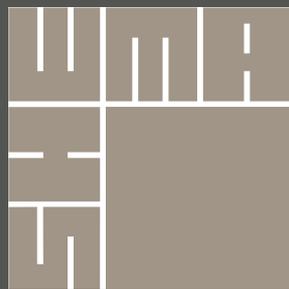
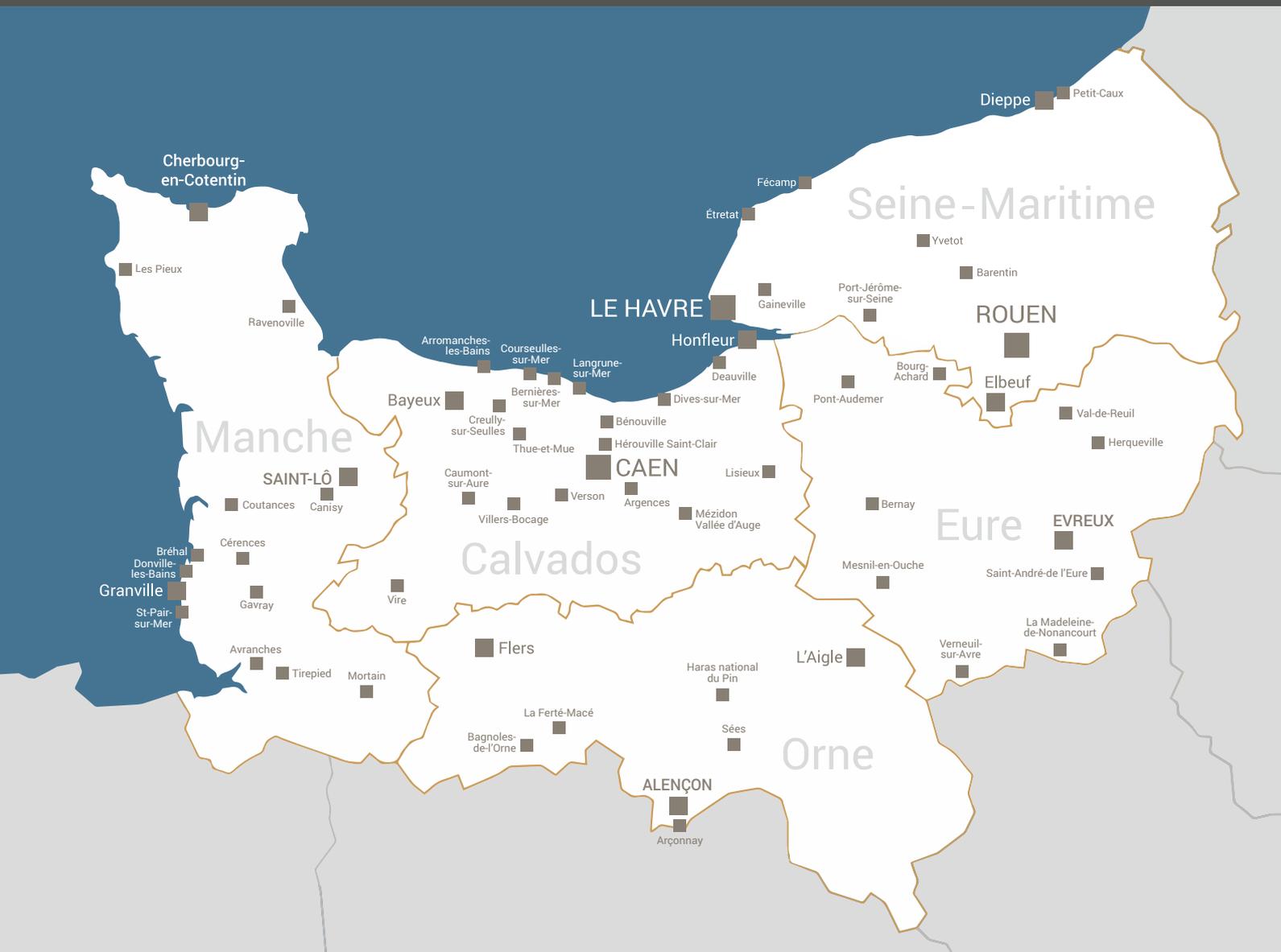
**Bénéficiaire de toutes les autorisations d'urbanisme et environnementales, le chantier doit démarrer fin 2024 pour une livraison à l'été 2026.**

### Données chiffrées

- **Client** : Intercom de Bernay Terres de Normandie
- **Programme** : Centre aquatique - Surface : 3 700 m<sup>2</sup>
- **Maîtrise d'œuvre** : Chabanne Architecte / Chabanne Ingenierie / Échologos
- **Calendrier** : Livraison prévisionnelle début 2026
- **Budget global** : 18 M € HT dont 1 M€ HT pour les aménagements publics extérieurs







## Shema

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

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