



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2025_017

OBJET : Acquisition des Droits Préférentiels de souscriptions réservés initialement au Département du calvados suite à l'augmentation de capital de la SHEMA et acquisition complémentaire d'actions auprès du Département du Calvados

Exposé

Préambule :

La SHEMA est fortement impliquée sur le Cotentin, sous différents modes d'intervention et pour le compte de ses acteurs publics et privés depuis plus de 20 ans. Elle a ainsi injecté dans l'économie locale plus de 230 M€ HT de dépenses d'investissements (hors AMO), dont notamment l'espace René Lebas, la ZAC des Bassins, et, plus récemment, le pôle Hefais et la réhabilitation de l'école Doisneau.

La SHEMA sollicite une augmentation de capital de 4,47 M€ visant à renforcer ses capacités financières afin de souscrire à l'augmentation de capital de sa filiale, la SAS Immobilière de Normandie, dont le besoin a été arrêté à 10,4 M€ et dont la SHEMA détient 43 % des actions.

Dès lors, l'opportunité se présente pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'entrer au capital de la SHEMA, déjà très engagée sur le territoire.

Dans ce cadre, il est proposé à la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'entrer au capital de la Shéma en acquérant des parts au Conseil Départemental du Calvados qui souhaite en céder afin de se conformer à la loi NOTre et en acquérant des parts à la Shéma dans le cadre de l'augmentation de capital, après acquisition des droits préférentiels de souscription du Conseil Départemental du Calvados.

Cette prise de participation permet à la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'obtenir un siège au Conseil d'Administration de la SHEMA.

1) Le projet de la Shéma

Il consiste à accompagner le développement économique régional en réalisant une augmentation de capital et en créant une antenne locale dans le Cotentin.

a) Accompagner le développement économique régional

Agissant comme une « foncière », la SAS Immobilière de Normandie (SIN), créée à l'initiative de la SHEMA, apporte aux entreprises situées sur la région Normandie une solution « investisseur » leur permettant de concentrer leurs investissements sur leurs équipements ou encore la recherche et développement.

Son offre est pertinente et complémentaire aux offres bancaires : crédit-bail immobilier, SCPI, banques traditionnelles dont l'approche est une approche marché et revente à terme.

La logique de la SIN est basée sur la validation du projet de développement de l'entreprise indépendamment de sa localisation. La SIN accompagne une entreprise si le projet de développement semble pertinent et solide financièrement.

La complémentarité de la SHEMA et de la SIN offre ainsi aux entreprises se développant en Normandie, un accompagnement complet de la construction au portage immobilier, en passant par la gestion locative.

La SIN étant une solution essentielle au développement économique régional, il est fondamental que la SHEMA accompagne son développement et participe donc à l'augmentation de capital de la SAS IN.

La SHEMA détenant 43 % de la SIN, elle sollicite également une augmentation de capital de 4 474 K€.

b) S'implanter dans le Cotentin

La SHEMA propose la création d'une antenne locale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

▪ Une implantation locale :

- La SHEMA propose la création d'une antenne locale au travers de la location de bureaux au sein de l'opération « Phare » à Cherbourg-en-Cotentin, à proximité des services de l'Agglomération. Cette implantation bénéficiera du même niveau d'équipement que le siège de la SHEMA (imprimante, liaison sécurisée vers serveur dédié, etc.)
- Préalablement à la réalisation de cette opération immobilière par l'Agglomération, la SHEMA pourrait implanter ses bureaux sur le site de l'espace René Lebas.

▪ Des moyens humains dédiés :

- La SHEMA qui dispose de ressources en nombre suffisantes, expérimentées et immédiatement opérationnelles pour répondre aux différentes opérations d'aménagement et construction visées, mobilisera spécifiquement deux chefs de projets plus particulièrement dédiés au territoire
- Cette équipe évoluera sous la direction du Directeur Départemental de la Manche, Cédric BASLEY, appuyé d'un responsable opérationnel qui aura la responsabilité de l'encadrement de certaines d'opérations.

2) Les modalités d'entrée au capital de la Shéma

a) L'acquisition d'actions au Conseil Départemental du Calvados

Au regard de la volonté du Département du Calvados, à l'occasion de cette augmentation de capital, de poursuivre sa mise en conformité avec la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération du Cotentin peut saisir l'opportunité d'acquérir 1801 actions auprès du CD 14.

Il est également proposé d'acquérir les 3772 droits préférentiels de souscription du CD 14 afin de pouvoir participer à l'augmentation de capital et d'acquérir ainsi 3772 actions auprès de la Shéma.

b) La participation à l'augmentation de capital via le CD 14

Les modalités de cette augmentation de capital ont été étudiées afin de renforcer les fonds propres de la SIN tout en restant supportable budgétairement pour les actionnaires en permettant une libération du capital sur 5 ans, sans prime d'émission.

Cette augmentation de capital de 4.473.973 euros aurait pour effet de porter le capital social de la SHEMA de 15.357.656 euros, entièrement libéré, à 19.831.629 euros.

Elle serait réalisée par l'émission de 19.537 actions nouvelles à la valeur nominale de 229 euros chacune qui pourraient être souscrites en numéraire.

Les actions nouvelles devraient être libérées à minima du quart de leur montant, soit 57,25 euros lors de leur souscription, et du solde sur appels de fonds du Conseil d'administration dans un délai maximal de cinq ans.

Droit préférentiel de souscription (DPS)

A chaque action ancienne est attaché un droit de souscription.

A ce sujet, tout actionnaire peut :

- Décider de renoncer à titre individuel à ses droits de souscription :
 - Soit sans indication de bénéficiaire,
 - Soit au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires dénommés, lesdits bénéficiaires devant être agréés dans les conditions et selon les modalités prévues aux statuts,
- Décider de céder son droit préférentiel de souscription, ce dernier étant librement négociable dans les conditions et modalités prévues aux statuts. La libre négociabilité signifie que chaque associé peut céder à des conditions tarifaires déterminées individuellement et librement, dans le respect des procédures statutaires.

Chaque associé ou bénéficiaire de droits de souscription pourra donc souscrire à titre irréductible le nombre d'actions suivantes, proportionnellement à leur pourcentage de détention actuel :

	Nb actions actuelles	Nb actions à souscrire
COLLECTIVITES LOCALES		
Région Normandie	18393	5358
Département du Calvados	12947	3772
Département de la Manche	7413	2159
Département de l'Orne	6706	1954
CU Le Havre Seine Métropole	2312	673

Ville du Havre	1635	476
Caux Seine Agglo	1006	293
Ville d'Hérouville Saint Clair	112	33
AUTRES ACTIONNAIRES		
Caisse des Dépôts et Consignations	9214	2684
Caisse d'Epargne Normandie	4741	1381
CCI de Caen Normandie	1026	299
CCI du Havre	655	191
Crédit Agricole Normandie Seine	486	142
CIC Nord-Ouest	236	69
Crédit Agricole SOFINORMANDIE	182	53

Une prise de participation par la Communauté d'Agglomération du Cotentin dans le capital de la SHEMA fait sens.

Le Conseil d'administration du 18 novembre 2024 a agréé, le cas échéant, le principe de l'entrée de la Communauté d'Agglomération du Cotentin au capital de la SHEMA.

Précision faite que les actions nouvelles qui seraient réparties par le Conseil d'administration au profit de tout tiers à la société seraient émises au prix de 380 euros, soit 229 euros au titre de la valeur nominale de l'action à libérer au minimum du quart au moment de la souscription, et 151 euros au titre de la prime d'émission à libérer en intégralité à la souscription.

3) Calendrier de l'augmentation de capital :

Mars 2025,

- Assemblée Générale Extraordinaire décidant de l'augmentation de capital
- Ouverture du délai de souscription à titre irréductible et réductible :
 - Pour les actionnaires souscripteurs : dépôt des fonds sur compte dédié.
 - Pour les actionnaires non-souscripteurs : renonciation à leur DPS ou cession de leur DPS.

En cas de cession du DPS, pour l'actionnaire collectivité territoriale, la cession doit au préalable être autorisée par délibération :

- Procédure d'agrément du nouvel actionnaire par le conseil d'administration (délai de 3 mois, sauf recueil des agréments plus tôt)
- Purge du droit de préemption des associés

31 juillet 2025 au plus tard : clôture du délai de souscription à titre irréductible et réductible.

Du 1^{er} août au 30 septembre 2025,

- Tenue d'un CA devant constater le montant des souscriptions réalisées, et pourra alternativement ou cumulativement :
- Répartir en totalité ou en partie les actions non souscrites
- Limiter l'augmentation de capital aux souscriptions recueillies à condition que celles-ci atteignent au moins les trois quarts de l'augmentation de capital
- Retrait des fonds après établissement du certificat du dépositaire.
- Dans un délai de 1 mois, accomplissement des formalités légales.

Considérant :

- Les modalités d'augmentation de capital de la SHEMA décrites ci-dessus,
- La volonté de la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'entrer au capital de la SHEMA,
- Les échanges avec le Département du Calvados vendeur d'une partie de ses actions afin de se mettre en conformité avec la loi NOTRe,
- Que l'EPCI doit désigner un administrateur et un représentant de l'actionnaire aux assemblées de la SHEMA,

Il est proposé :

L'acquisition par la Communauté d'Agglomération du Cotentin de 5 573 actions :

- 3 772 actions issues de l'acquisition des droits préférentiels de souscription réservés au Département du Calvados au prix de 380 € l'unité, dont 229 € reviennent directement à la SHEMA (soit 863 788 €), dont la libération se fera à 25 % en 2025 et le solde dans un délai maximum de 5 ans, et 151 €, montant du droit préférentiel de souscription, au profit du Département du Calvados (soit 569 572 €) ; soit un montant global de 1 433 360 € ;
- 1 801 actions issues d'une cession complémentaire au prix unitaire de 380 € au profit du Département du Calvados, pour un montant de 684 380 €.

Pour un total de 2 117 740 €, selon le détail ci-dessus précisé, dont 863 788 € pour la Shéma et 1 253 952 € pour le Département du Calvados.

Cette prise de participation permet à la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'obtenir un siège au Conseil d'Administration de la SHEMA.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2253-1

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 165 - Contre : 0 - Abstentions : 15) pour :

- **Approuver** la prise de participation au capital de la SHEMA par l'acquisition de 5 573 actions de la SHEMA auprès du Département du Calvados selon les modalités décrites ci-avant (acquisition de 3.772 droits préférentiels de souscription à l'augmentation du capital en cours de la SHEMA et réalisation de la souscription effective, et acquisition directe de 1801 actions),

- **Approuver** les statuts de la SHEMA et le protocole d'actionnaires de la SHEMA (Documents en annexes),
- **Autoriser** la Présidente à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment le protocole de cession d'actions et cession des droits préférentiels de souscription des actions de la SHEMA avec le Département du Calvados, ainsi que le bulletin de souscription,
- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :
Présentation de la Shéma
Augmentation de capital

27 MARS 2025

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192
Nombre de présents : 165
Nombre de votants : 180
A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, LÉCONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LÉCONTE Marcel suppléant de LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Noureddine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

Absents/Excusés :

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

SHEMA

OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation de la SHEMA

**La Communauté d'Agglomération du
Cotentin**



Contexte :

La SHEMA sollicite une augmentation de capital de 4.47M€ visant à renforcer ses capacités financières afin de souscrire à l'augmentation de capital de sa filiale, la SAS Immobilière de Normandie.

Créée à l'initiative de la SHEMA, la SAS Immobilière de Normandie (SAS IN) agit comme une foncière et apporte aux entreprises situées sur la région Normandie une solution «investisseur» leur permettant de concentrer leurs investissements sur leurs équipements ou encore la recherche et développement.

Son offre est pertinente et complémentaire aux offres bancaires : crédit-bail immobilier, SCPI, banques traditionnelles dont l'approche est une approche marché et revente à terme.

La logique de la SAS IN est basée sur la validation du projet de développement de l'entreprise indépendamment de sa localisation. La SAS IN accompagne une entreprise si le projet de développement semble pertinent et solide financièrement.

La complémentarité de la SHEMA et de la SAS IN offre ainsi aux entreprises se développant en Normandie un accompagnement complet de la construction au portage immobilier, en passant par la gestion locative.

Avec un capital social de 10Md€, la SAS Immobilière de Normandie a, depuis sa création, investi dans 18 projets immobiliers pour un total proche de 100 millions d'euros (dont 4 actifs ont été revendus aux preneurs depuis).

Sur l'ensemble des projets que porte la SAS IN, elle mobilise entre 10 et 20% de fonds propres sur chaque projet. Alors qu'une dizaine de projets sont à l'étude représentant un besoin en fonds propres de 12 Md€, les fonds propres disponibles à fin 2024 s'élèvent à 2,6 Md€.

Aussi, après échanges entre les associés de la SAS IN, l'augmentation de capital de la SAS IN est arrêtée à 10,4Md€. *Voir dossier de présentation de la SAS IN et bilan prévisionnel jusqu'en 2030 sans considération des projets nouveaux à venir et pour lesquels est sollicitée l'augmentation de capital, joint en **Annexe 1***

La SAS IN étant une solution essentielle au développement économique régional, il est fondamental que la SHEMA accompagne son développement et participe donc à l'augmentation de capital de la SAS IN.

La SHEMA détenant 43% de la SAS IN, une augmentation de capital de 4 474K€ est sollicitée.

Les modalités de cette augmentation de capital ont été étudiées afin de renforcer les fonds propres de la SAS IN tout en restant supportable budgétairement pour les actionnaires en permettant une libération du capital sur 5 ans, sans prime d'émission.

Aussi, le conseil d'administration de la SHEMA du 18 novembre 2024 a adopté le rapport de présentation visant à soumettre le principe et les modalités de l'augmentation de capital à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mars 2025 ;

Cette augmentation de capital de 4.473.973 euros aurait pour effet de porter le capital social de la SHEMA de 15.357.656 euros, entièrement libéré, à 19.831.629 euros.

A l'occasion de cette augmentation de capital, le département du Calvados souhaiterait en profiter pour poursuivre sa mise en conformité avec la loi NOTRe.

Parallèlement, les projets à l'œuvre sur le Cotentin et à venir (le démarrage du réacteur de Flamanville, la prolongation du cycle nucléaire et les nouveaux contrats décrochés par Naval

Group), avec à la clé des milliers de créations d'emplois pour les prochaines décennies, soulèvent des enjeux d'aménagement du territoire importants auxquels il convient de répondre.

Dés lors, l'opportunité se présente pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'entrer au capital de la SHEMA, déjà très engagée sur le territoire.

SOMMAIRE

I. Présentation de la SHEMA.....	5
I.1 - Informations générales.....	5
I.2 - Historique.....	5
I.3 - Objet social – Domaines d’activité.....	7
I.4 - Les modalités principales d’intervention.....	10
I.5 - Répartition du capital social.....	10
I.6 - La gouvernance.....	11
<i>a - Le Conseil d’Administration.....</i>	<i>11</i>
<i>b - La Direction Générale.....</i>	<i>11</i>
<i>c - Le Comité de Direction.....</i>	<i>12</i>
II. Principales activités, opérations de l’année écoulée et situation financière de la SHEMA.....	13
II.1 - Situation financière.....	13
II.2 - Plan Moyen Terme – (2025-2029).....	17
III. Etat des prises de participation – Situation du groupe.....	17
IV. Un partenariat de longue date entre la shema et le territoire du cotentin.....	18
IV.1 - Les Concessions d’aménagement.....	19
IV.2 - Les opérations en mandats.....	23
IV.3 - Les opérations propres.....	25
IV.4 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la SHEMA.....	26
IV.5 - Garanties d’emprunt consenties sur les opérations du territoire de la CAC à la SHEMA.....	27
V. Bilan de gouvernance.....	27
V.1 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité et mandataires sociaux.....	27
V.2 - Principaux risques et contrôles dont fait l’objet la société.....	27
<i>a - Principaux risques et incertitudes.....</i>	<i>27</i>
<i>b - Contrôle interne.....</i>	<i>28</i>
<i>c - Contrôles externes.....</i>	<i>29</i>
VI. Création d’une antenne.....	29

I. PRESENTATION DE LA SHEMA

I.1 - Informations générales

DENOMINATION	SHEMA Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement
DATE DE CREATION	Création en 1989 Date d'immatriculation au RCS le 1/1990
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	15 Avenue Pierre Mendès France 14 000 CAEN
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	<i>Société à Conseil d'Administration</i>
NOM DU PRESIDENT	Conseil Régional de Normandie représenté par M Guy LEFRAND
NOMBRE DE SALARIES	57 collaborateurs

I.2 - Historique

35 ans au service du développement territorial

Créée en 1989, SEM d'Hérouville Saint-Clair jusqu'en 2001, la SHEMA a, dans un premier temps, élargi son champ d'intervention à l'ensemble de l'agglomération caennaise. Soucieuse de commercialiser les programmes qu'elle engageait, elle a créé dès 1998 une filiale de spécialistes du développement territorial, « Les Développeurs associés ».

En 2002, les trois départements (Calvados, Manche et Orne) et la région de Basse-Normandie, pour se doter d'un outil d'aménagement, sont entrés au capital de la SEM à hauteur de 1,5 M d'euros. La SHEMA est alors intervenue sur l'ensemble de la région bas-normande ; son chiffre d'affaires est passé de 10 à 60 millions d'euros et son personnel de 12 à 45 collaborateurs.

En 2004, afin de créer une société d'investissement en immobilier pour soutenir les projets régionaux des entreprises, le capital de la Sem a été porté par ses actionnaires à 4,5 M€. La SHEMA a ainsi pu créer, avec des partenaires privés, la SAS « Immobilière de Normandie » dont elle détient 40% des parts.

En 2005, la Ville, la Communauté d'Agglomération, la Ville du Havre et la Chambre de Commerce du Havre ont souhaité entrer au capital de la SHEMA à hauteur de 0,9 M€ pour accompagner les projets d'aménagement et de développement économique de la région havraise.

En 2012, afin de soutenir le financement des grands projets d'aménagement et de développement économique en Normandie, une nouvelle augmentation du capital de la SHEMA est souscrite.

En 2019, la région Normandie devient actionnaire de référence et la SHEMA est dotée d'un capital social de 15 357 656 €.

En 2020 entrée au capital de Caux seine Agglo à hauteur de 1.5% de détention

En 2023, la SHEMA dispose de 23.4 M€ de fonds propres et a franchi un cap historique en réalisant sur l'exercice 2023, 130 M€ d'investissements (hors conduite de projets dans le cadre d'AMO et filiales de projets).

Il est à noter que sur les 6 dernières années, la SHEMA a réalisé 550M€ d'investissements dont 128M€ sur le Département de la Manche. **Annexe 2**

L'intérêt général

L'intérêt général a toujours fondé l'action de notre société. L'expérience acquise par la SHEMA en maîtrise d'ouvrage pour son propre compte lui permet de mettre celle-ci à disposition des organismes associatifs et des collectivités pour les accompagner dans leurs projets de construction, en assistance à maîtrise d'ouvrage ou en mandat public.

Engagement environnemental et démarche RSE

Au-delà de leur diversité, les actions de la SHEMA sont toutes motivées par un objectif unique : **promouvoir un aménagement urbain et un développement économique au service de l'Homme et de son environnement**. En anticipant les enjeux de demain, elle contribue à façonner des territoires plus résilients et durables.

À l'heure du Zéro Artificialisation Nette et de la décarbonation, cet engagement programmatique de la SEM est le fil rouge qui relie l'ensemble de ses opérations. Au **croisement de l'intérêt général et de l'efficacité économique**, sa vocation est de développer des projets exemplaires, respectueux des enjeux environnementaux, **sobres, performants, résilients, concertés** et parfaitement **adaptés au contexte** dans lequel ils s'insèrent.

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

Depuis sa création, la SHEMA a continuellement cherché à concevoir des projets innovants bénéficiant des dernières avancées environnementales et technologiques. Elle s'est d'abord investie dans la construction de bâtiments équipés pour une meilleure **performance énergétique**. Ensuite, elle a démarré les premiers chantiers verts et à faibles nuisances, et a commencé la conception et la construction d'immeubles **basse consommation**, puis **bas carbone**. Elle a ainsi obtenu de **nombreux labels** (BBC, HQE, E+C-, BREEAM, etc.), témoignant de l'atteinte d'objectifs spécifiques dépassant la réglementation thermique ou environnementale en vigueur.

La réussite de ces opérations s'est souvent accompagnée de la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable. La SHEMA a ainsi permis la réalisation de nombreux projets photovoltaïques dans une diversité de montages. Elle a notamment permis l'installation de la plus grande **centrale solaire** en autoconsommation de Normandie sur le site de Caligny-Flers et travaille actuellement au développement de projets en autoconsommation collective.

Elle s'est également engagée dans la promotion d'un **aménagement durable**, répondant aux enjeux sociaux et sociétaux du développement économique et urbain, tout en limitant son impact sur l'environnement. La SHEMA a ainsi initié, dès les années 2000-2010, la réalisation d'écoquartiers au Havre, à Honfleur, Verson, Bénouville ou encore Granville, ainsi que l'aménagement de parcs d'activités éco-industriels et de technopoles offrant un **cadre de travail** de grande qualité.

Aujourd'hui, elle s'inscrit dans la démarche régionale de **labellisation RSE de ses parcs d'activités** (parc d'activités Calvados-Honfleur, Normand'Innov à Flers ou encore Long Buisson 3 à Évreux), marqueur d'un développement économique équilibré, respectueux de l'environnement et garant

d'un cadre de travail de qualité. Elle mène également des opérations de requalification urbaine, bénéficiant d'une approche particulièrement poussée, redonnant toute sa place à la nature en milieu urbain, et s'inscrivant dans une démarche de labellisation **BiodiverCity** ou de certification **Effinature**.

En tant qu'acteur engagé dans la transition écologique, la SHEMA met en œuvre des projets innovants qui façonnent des territoires normands plus durables.

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

OBJET SOCIAL :

Au service de l'intérêt général, la SHEMA a pour objet, à travers sa contribution à la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction, de mettre en œuvre les objectifs de développement du territoire portés par les collectivités territoriales maîtres d'ouvrage des projets, leurs partenaires institutionnels ou tout autre acteur public ou privé, notamment dans les secteurs de l'habitat, du développement économique et de l'équipement collectif public.

Plus particulièrement, la SHEMA a vocation à intervenir dans le cadre de missions liées à ses compétences dans les domaines de :

A. L'habitat

- ✓ Procéder à l'aménagement de tous terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale et notamment d'habitat à vocation sociale bénéficiant de financements publics ;
- ✓ Procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement et de rénovation urbaine ;
- ✓ De procéder à l'étude, aux travaux et à tous actes nécessaires à la rénovation énergétique et à l'adaptation à la perte d'autonomie (vieillesse, handicap) de logements intermédiaires ou collectifs à usage d'habitat ;
- ✓ Procéder à l'étude, à la construction et à la promotion de programmes d'habitation, non développés par les acteurs courants du marché, notamment d'opérations combinant des fonctions professionnelles et résidentielles, et prendre des participations minoritaires (inférieures à 30%) dans des sociétés de promotion à vocation en partie ou intégralement résidentielle.

B. Les opérations économiques et l'immobilier d'entreprises

- ✓ Procéder à l'étude, à la construction et à la rénovation d'immeubles d'entreprises destinés à la vente ou la location ;
- ✓ Procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'implantations d'entreprises ou de services correspondant aux besoins d'emplois ou d'insertion de la population locale.

C. La solidarité territoriale et l'équipement collectif public

- ✓ Porter des opérations d'aménagement, de construction d'équipements collectifs et de services à la population, en milieu urbain ou rural, au titre de la solidarité territoriale ;
- ✓ Proposer aux acteurs de zone urbaine et rurale une palette complète, diligente et efficace grâce à une capacité d'étude et d'ingénierie territoriale.

D. De manière complémentaire aux trois grands blocs de compétences susvisées, la SHEMA a pour objet :

- ✓ De procéder à l'étude et la construction ou l'aménagement, sur tous terrains, d'équipements complémentaires des activités visées ci-dessus ;
- ✓ De porter l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ou rénovés ;
- ✓ De fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, services accessoires aux opérations d'aménagement, de construction et de rénovation ; et des prestations de services liées aux compétences développées par la SHEMA, notamment dans le domaine des études économiques, de la consultance et du développement numérique.

La société exerce les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui. Elle exerce en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

La SHEMA intervient prioritairement sur les territoires de la Normandie. Selon l'intérêt des projets, elle pourra intervenir sur d'autres territoires présentant un intérêt pour la Normandie, notamment le long de l'axe Seine entre Paris et Le Havre et sur tous les territoires des hinterlands portuaires normands, ce en particulier dans un contexte de partenariat ou pour accompagner le développement de l'outil productif de clients.

DOMAINES D'ACTIVITE :

1. Aménagement

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

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

Revitalisation urbaine et renouvellement urbain

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

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

Reconquête des friches

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

Développement urbain

S'inscrivant dans une démarche vertueuse visant à limiter la consommation des espaces et des ressources, les nouveaux quartiers d'habitat apportent une réponse durable aux besoins de logements et aux enjeux sociaux à travers une programmation mixte, une diversité de formes urbaines et une attention de tous les instants portée à la qualité environnementale et paysagère. La SHEMA accompagne les collectivités dans leur développement urbain et mobilise son expertise d'aménageur pour gérer les contraintes règlementaires, environnementales, techniques et économiques dans une logique de co-construction et de concertation.

Aménagement de parcs d'activités économiques

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

2. Équipements publics

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

- ✓ **Culture - Loisirs - Tourisme - Sport** : Musée, complexe culturel, salle de spectacle, centre aquatique, halle des sports...
- ✓ **Médico-social** : Pôle de Santé, équipement para-hospitalier, petite enfance, CCAS...
- ✓ **Enseignement** - Formation - Apprentissage
- ✓ **Services publics** : Maison des services, équipement scolaire, etc..
- ✓ **Développement économique** : Pépinière, hôtel d'entreprises, ateliers relais
- ✓ **Mobilité - Cadre de vie** : Pôle d'échange multimodal, voie verte, requalification des espaces publics, parc urbain...

3. Immobilier d'entreprise

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

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

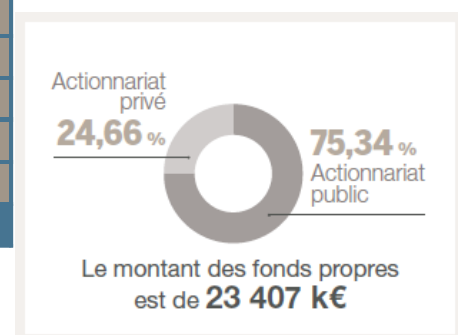
I.4 - Les modalités principales d'intervention

La SHEMA intervient principalement dans les cadres contractuels suivants :

- ❖ Les concessions d'aménagement
- ❖ Les mandats
- ❖ Les AMO
- ❖ Les opérations propres, en :
 - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
 - Contrat de Promotion Immobilière
 - Portage immobilier
 - Création de filiales de projet dédié

I.5 - Répartition du capital social

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



I.6 - La gouvernance

a - Le Conseil d'Administration

La composition du conseil d'administration est la suivante fin 2023 :

CONSEIL RÉGIONAL DE NORMANDIE	Guy LEFRAND – Président
	Virginie CAROLO-LUTROT
	David MARGUERITTE
	Rodolphe THOMAS
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU CALVADOS	Xavier CHARLES – Vice-Président
	Patrick JEANNENEZ
	Sebastien LECLERC
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MANCHE	André DENOT
	Michel DE BEAUCOUDREY
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ORNE	Philippe VAN HOORNE
	Jérôme NURY
COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE	Florent SAINT-MARTIN
CAUX SEINE AGGLO	Patrick PESQUET
VILLE DU HAVRE	Jean-Baptiste GASTINNE – censeur
VILLE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR	Frédéric CARLUER – censeur
CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS	Frédéric NOEL
	Sandrine DUCOMBS
CAISSE D'ÉPARGNE DE NORMANDIE	Bruno BOSSE
CIC NORD-OUEST	Vincent JACQUET - à partir du 01/07/2023
CA SOFINORMANDIE	Stéphane BINET – jusqu'au 30/06/2023
CCI SEINE-ESTUAIRE	Michel GRENIER – censeur
CCI CAEN	Christiant BUOT

b - La Direction Générale

Après 22 ans passés au service de la SHEMA, au sein de laquelle elle a progressivement évolué, comme Directrice Départementale de l'Orne puis comme Directrice Générale Adjointe, Lucile CANTET, titulaire d'une Maîtrise de Droit Public et d'un Master en Management et Développement Territorial, a été nommée aux fonctions de Directrice Générale.

Un comité de direction regroupant les directions départementales, commerciales et financières participe aux décisions stratégiques de la SHEMA.

c - Le Comité de Direction



Lucile CANTET
Directrice Générale



Delphine Bréard-Farcy
Directrice Administrative et
Financière



Cédric Basley
Directeur Départemental
Manche



Katia Ait Ouazzou
Directrice
Départementale Orne



Laurent Tellier
Directeur Appels d'offres
& communication



Philippe Aussant
Directeur Départemental
Calvados



Pascal Gouix
Directeur LDA



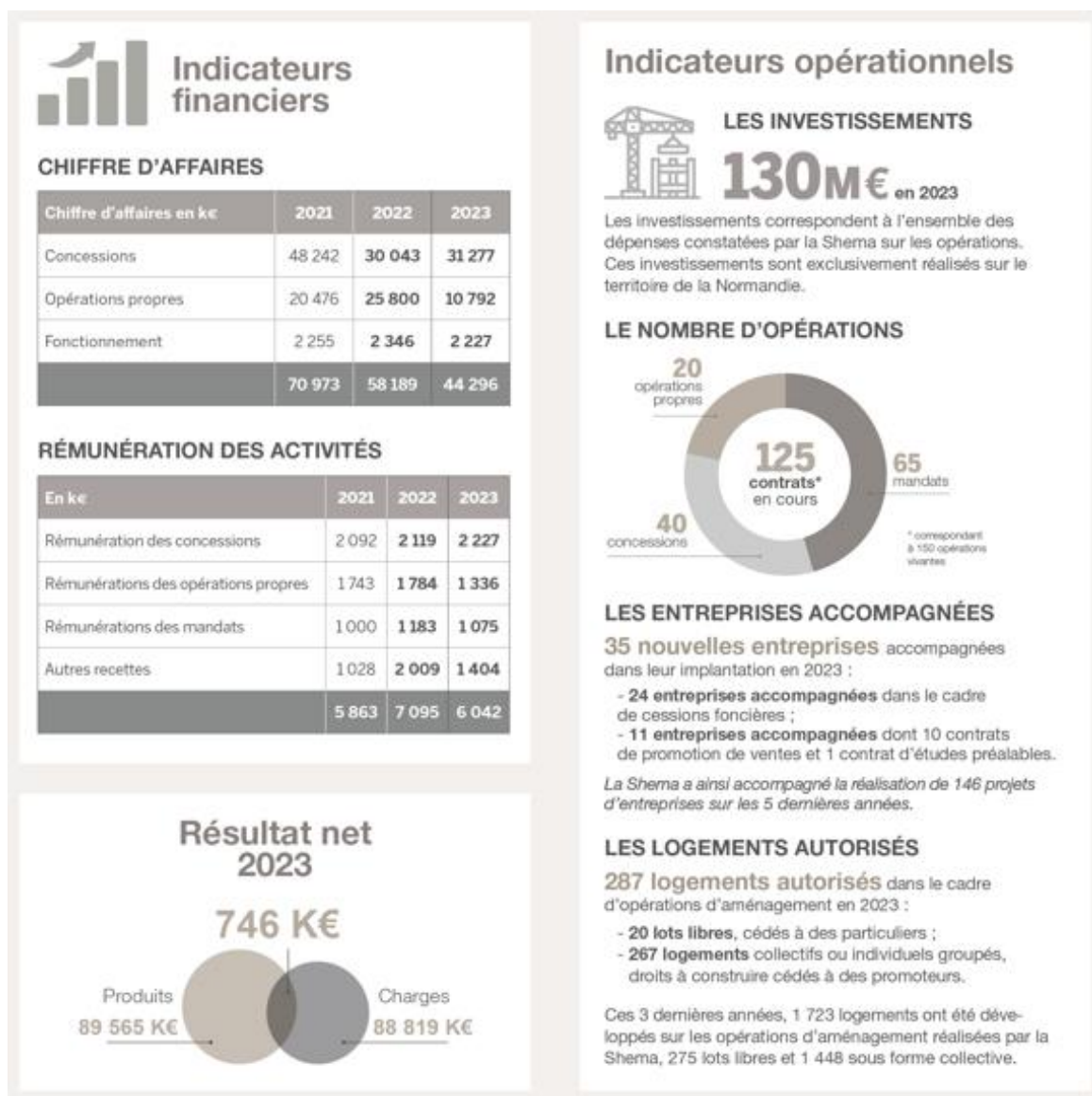
Pierre Bernard
Directeur Départemental
Seine-Maritime



Guénolé Tréguer
Directeur
Départemental Eure

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SHEMA

II.1 - Situation financière



Dette

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

Effectifs

- **57 collaborateurs**
54,3 ETP au 31/12/2023*
- **55 CDI / 2 alternants**
- **38 femmes / 19 hommes**
- **68% cadres / 32% non-cadres**
- **9 arrivées sur 2023, 7 départs**
- **39 ans de moyenne d'âge**



*Hors filiale LDA

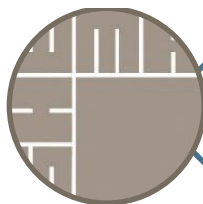
La masse salariale de 2023 s'élève à 4 018 k€,

Volume des investissements de l'exercice par département en fonction de la nature juridique de l'opération.

2023	Concession	Mandat	Opération Propres	total
Calvados	7 470 115	6 425 770	13 561 226	27 457 112
Eure	5 924 818	2 862 600	163 925	8 951 343
Manche	25 610 054	13 753 643	7 951 334	47 315 032
Orne	4 196 822	34 453 462	1 452 105	40 102 389
Seine Maritime	2 432 961	246 288	4 123 805	6 803 054
Total	45 634 771	57 741 763	27 252 396	130 628 930

Bilan 2023

	Actif	Passif	
		38 989 167 €	Capitaux propres
		8 499 891 €	Provisions
Immobilisations	123 929 116 €	134 492 694 €	Dettes financières
		7 291 475 €	Autorisations de découverts
Stocks	107 703 187 €	3 374 954 €	Acomptes reçus
		17 457 150 €	Dettes fournisseurs
Acomptes versés	1 956 537 €		
Créancs clients	20 928 133 €		
Autres créances	11 027 094 €	87 330 252 €	Autres dettes
Trésorerie	31 891 516 €		
	297 435 583 €	297 435 583 €	

**Résultat net : 746 k€**

- Produits d'exploitation = 6 042 k€
- Charges d'exploitation = 5 791 k€
- Résultat financier = 822 k€

**Le patrimoine bâti**

- 194 587 m² en propriété
- 102 baux
- 10,5 M€ de loyers

**Le patrimoine foncier**

- 260 ha cessibles à vocation économique répartis sur 16 opérations

**La dette**

- 142 M€, dont 114 M€ auprès des partenaires bancaires
- 87% des prêts garantis par les collectivités

Détail de l'actif immobilisé (Patrimoine Bati)

NATURES	BRUT	Amort	VNC 2023	Loyers 2023
CONCESSIONS AMENAGEMENT	122 075 342	45 513 027	76 563 359	9 742 544
ECOUVES	2 489 616	1 508 938	980 678	161 800
Ateliers relais 1	1 216 116	756 762	459 354	
Ateliers relais 2	1 273 500	752 176	521 324	
Vitraglass	0	0	0	
CHERBOURG HOPITAL MILITAIRE	18 372 141	15 425 163	2 946 978	648 636
MOULINEX ALENCON	6 858 167	3 671 126	3 187 041	330 656
Anciens bâtiments	4 223 756	2 498 452	1 725 304	
EURO CRM	2 634 411	1 172 674	1 461 737	
MGAC EOLE	10 346 739	1 136 821	9 209 918	509 739
ZAC DE LA FOUCARDIERE à L'AIGLE	9 245 115	5 227 109	4 018 006	793 569
IMV	7 492 833	4 441 521	3 051 312	
LTI	1 752 282	785 588	966 694	
DOUVRES LA DELIVRANDE Place LESAGE	1 141 676	391 869	749 807	66 187
PNA PORT DE CHERBOURG	66 422 156	16 421 404	50 001 796	5 228 185
PORT DE CHERBOURG Open HYDRO	9 431 337	3 095 128	6 336 209	
PORT DE CHERBOURG LM WIND	56 990 819	13 326 276	43 665 587	
BERNAY	2 849 830	792 677	2 057 153	285 683
NORMAND'INNOV II	4 349 903	937 920	3 411 983	1 718 089
RIE	634 542	83 085	551 457	
CENTRE RECHERCHE & DEVELOPPEMENT	2 556 226	342 180	2 214 046	
CENTRE D'ESSAI DYNAMIQUE	1 159 135	512 655	646 480	
OPERATION PROPRES	5 285 271	3 004 216	2 281 055	492 540
SEXTANT à Cherbourg	3 885 271	2 467 256	1 418 015	273 593
Moulinex Cormelles	600 000	186 960	413 040	77 797
Moulinex Falaise	800 000	350 000	450 000	141 150
TOTAL	131 567 323	49 974 664	81 593 703	10 235 084

Focus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Sur les 82M€ de Valeur Nette Comptable à l'actif du bilan de la SHEMA, la valeur des immeubles implantés sur le territoire de l'Agglomération du Cotentin se décomposent de la manière suivante :

- L'espace René Lebas pour 3 M€
 - Les deux immeubles du port de Cherbourg pour 50 M€
 - Le bâtiment de Sextant pour 1.5M€
- Soit 66% de la valeur nette comptable des actifs

Ces actifs sont financés en partie par des emprunts. Globalement, au 31/12/2023, l'endettement de la SHEMA (y compris autorisation de découvert) s'élève à 142M€, la dette auprès des établissements de crédit, hors autorisation de découvert, s'établissant à 106 M€.

85% des emprunts de la SHEMA sont garantis par les collectivités territoriales (dont la CAC sur la concession du port de Cherbourg).

Ces emprunts permettent de financer soit de l'immobilier d'entreprise générant des loyers, soit l'aménagement de foncier économiques ou d'habitats destinés à être vendus.

L'endettement lié aux actifs du territoire du Cotentin au 31/12/2023 se décompose de la manière suivante :

- L'espace René Lebas pour 75 k€
- Les deux immeubles du port de Cherbourg pour 42 M€ (hors usine ORANO TN livrée en 2024)
- Le bâtiment de Sextant pour 0 €
- Projet en cours de construction non immobilisé au 31/12/2023, Orano TN (sur le port) 9.8M€ en cours de mobilisation au 31/12/2023.

Soit 48% de l'endettement de la SHEMA repose sur les seules opérations portées sur le territoire du Cotentin.

Ces actifs produisent, pour ces trois biens, un produit locatif annuel de 6.1 M€HT sur les 10.5M€HT de produits annuels de gestion que perçoit la SHEMA, soit 58%.

Illustration de la présence de la SHEMA sur l'ensemble des territoires normands

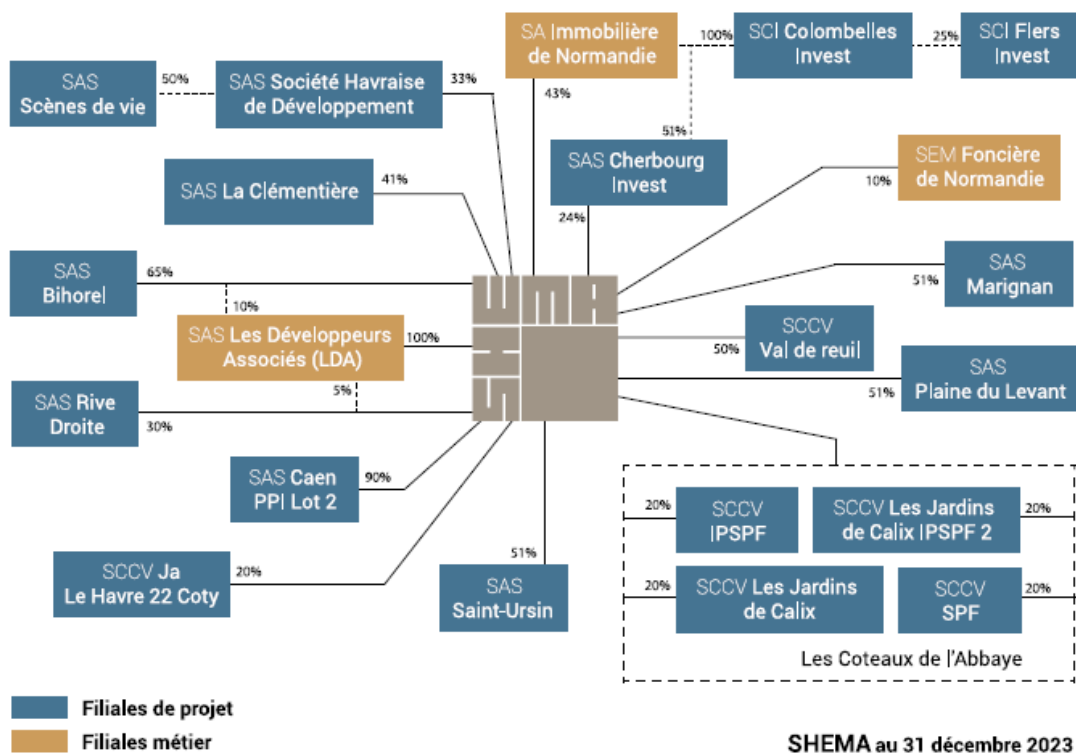


II.2 - Plan Moyen Terme – (2025-2029)

Voir rapport de présentation du Plan Moyen Terme ci-joint en Annexe 3

III. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE

Toujours dans sa volonté d’apporter des solutions aux projets de développement urbain des territoires normands, la SHEMA fait preuve d’ingéniosité pour répondre aux enjeux d’aujourd’hui en s’associant avec des opérateurs privés soit sur des opérations d’ensemble immobiliers complexes et présentant des mixités d’usages, soit sur des opérations d’aménagement de quartiers d’habitat à risque.



3 filiales métier permettant de développer une offre complémentaire :

- ❖ **LDA Les Développeurs Associés** : Filiale de commercialisation et d’assistance au développement économique du territoire,
- ❖ **La SAS IN Immobilière de Normandie** : Foncière apportant une solution investisseur pour des immeubles tertiaires, industriels, artisanaux ou commerciaux. Le portage via la SAS IN est conditionné à la qualité du porteur de projet, et doit satisfaire un taux de rendement à minima de 7/8%.
 Sur le territoire de la CAC, la SAS IN porte via la SAS Cherbourg Invest, l’immeuble tertiaire d’ORANO Projet. Un nouveau bâtiment est d’ailleurs à l’étude pour une construction de 8 000 à 9 000 m² pour un montant prévisionnel compris entre 23 et 25 M€HT. Sans l’aboutissement de l’augmentation de capital de la SHEMA et de la SAS IN, ce projet ne pourra voir le jour, tout comme le projet de Simon Frère qui temporairement fera l’objet

d'un portage par la SHEMA en attendant le versement des fonds de l'augmentation de capital de la SAS.

- ❖ La **SEM Foncière de Normandie**, ayant pour vocation de favoriser l'implantation, la réactivation et le renouvellement de commerce et de service dans la ruralité.

Les filiales de projets dédiées permettent de partager des compétences et savoir-faire, et les risques le cas échéant à la hauteur de la quote part de détention du capital dans la société filiale.

La culture du partenariat développée par la SHEMA il y a déjà plus de 15 ans avec des opérateurs privés présente beaucoup d'aspects positifs.

Les opérations menées à leur terme dans ce cadre ont toutes apportées des rémunérations et marges complémentaires, indispensables permettant la conduite d'opérations d'intérêt général sans grever les financements extérieurs.

IV. UN PARTENARIAT DE LONGUE DATE ENTRE LA SHEMA ET LE TERRITOIRE DU COTENTIN

La SHEMA est fortement impliquée sur le territoire de la CAC, sous différent mode d'intervention et pour le compte de ses acteurs publics et privés depuis plus de 20 ans. Elle a ainsi injecté dans l'économie locale plus de 230M€HT de dépenses d'investissements (hors AMO).



PROJET	TYPLOGIE D'EQUIPEMENT	MODALITES CONTRACTUELLES	ANNEES	BUDGET D'INVESTISSEMENTS
ESPACE RENE LEBAS	Renouvellement de friche militaire	Concession	2002/2028	40 000 000 €
ZAC DES BASSIN	ZAC Renouvellement urbain	Concession	2006/2027	23 000 000 €
ZAC De La Lande et du Sicquet	Aménagement parc d'habitat	Concession	2008/2029	7 400 000 €
QUARTIER CHARDINE Tourlaville	Aménagement parc d'habitat	Concession	2013/2023	4 300 000 €
PORT DE CHERBOURG	Immobiliers d'entreprises	Concession	2016/2041	94 650 000 €
LM WIND	Immobiliers d'entreprises	Concession	2016/2022	69 100 000 €
OHT	Immobiliers d'entreprises	Concession	2016/2018	9 600 000 €
ZA COLLIGNON	Aménagement parc d'activités	Concession	2020	250 000 €
ORANO NPS	Immobiliers d'entreprises	Concession	2021/2024	15 700 000 €
TOTAL CONCESSION				169 350 000 €
MNAM ZAC des Fourches	Bâtiment tertiaire santé	Opérations propres	2007	2 600 000 €
SEXTANT ZAC Des fourches	Bâtiment tertiaire bureaux	Opérations propres	2007/2008	3 300 000 €
NAUDIN	Bâtiment industriel et tertiaire	Opérations propres	2011	620 000 €
BORFLEX ZAC Bénécère	Bâtiment industriel	Opérations propres	2013	1 900 000 €
SPI NULEAIRE Beaumont Hague	Bâtiment industriel et tertiaire	Opérations propres	2014	1 700 000 €
Laboratoire DYNABIO	Laboratoire médical	Opérations propres	2017/2018	950 000 €
CORDERIE DOR ZAC Bénécère	Bâtiment industriel	Opérations propres	2019	800 000 €
HYDROCHEM ZAC Bénécère	Bâtiment industriel et tertiaire	Opérations propres	2020/2024	2 800 000 €
ORANO PROJET ZAC des fourches	Bâtiment tertiaire bureaux	Opérations propres	2022/2024	18 000 000 €
TOTAL OPERATIONS PROPRES				32 670 000 €
Pôle Universitaire Cherbourg BU	Equipement public universitaire	Mandats publics de AMO	2005/2008	2 275 000 €
Pôle Universitaire Cherbourg Gymnase	Equipement public universitaire	Mandats publics de AMO	2005/2009	2 700 000 €
Pôle universitaire Cherbourg Hall de technologie	Equipement public universitaire	Mandats publics de AMO	2005/2009	2 350 000 €
3 programmes d'ateliers relais Beaumont-Hague	Immobiliers dev éco locatif	Mandats publics de AMO	2007/2011	1 841 000 €
Pôle de santé Beaumont-Hague	Equipement public santé	Mandats publics de AMO	2009	920 000 €
Bâtiment CORIALLO Beaumont-Hague	Immobiliers dev éco locatif	Mandats publics de AMO	2009	460 000 €
La Poste Immo Beaumont Hague	Immobiliers dev éco locatif	Mandats publics de AMO	2010	505 000 €
Bâtiment AMS Beaumont Hague	Immobiliers dev éco locatif	Mandats publics de AMO	2010	1 200 000 €
Cuisine Centrale Beaumont Hague	Equipement public	Mandats publics de AMO	2011	290 000 €
Bâtiment INEO Beaumont-Hague	Immobiliers dev éco locatif	Mandats publics de AMO	2010	1 050 000 €
Maison des services publics Beaumont Hague	Equipement public	Mandats publics de AMO	2010/2011	1 800 000 €
Pôle d'excellence soudage HEFAIS	Equipement de formation professionnelle	Mandats publics de AMO	2021/2024	6 400 000 €
Parking Levallois Cherbourg	Aménagement	Mandats publics de AMO	2021/2023	2 400 000 €
Réhabilitation école Doisneau	Equipement public	Mandats publics de AMO	2023/2027	6 200 000 €
TOTAL MANDATS MAITRISE D'OUVRAGE				30 391 000 €
TOTAL GENERAL				232 411 000 €

IV.1 - Les Concessions d'aménagement

Sur les 38 concessions d'aménagements de la SHEMA à fin 2024, 4 sont sur le territoire de la CAC :

- **L'Espace René Lebas, convention signée avec le Département de la Manche le 03/04/2003.**

Espace René Le Bas

CHERBOURG (50)

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

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

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

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



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

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

Données chiffrées

- **Collectivité concédante** : Conseil Départemental de la Manche
- **Surface** : 10 ha, dont 38 000 m² de SDP en pleine propriété sur lesquels sont en cours une trentaine de baux.
- **Maîtrise d'œuvre** : Gilbert Lecuyer
- **Durée de la concession** : 2003-2027
- **Budget global** : 46 M€ HT

31

- **Le renouvellement urbain de la ZAC des Bassins**

qui porte pour dernière sous-opération la construction d'hébergements communautaires sur l'îlot Matignon pour le centre hospitalier,



- **La ZAC de la Lande et du Siquet sur les Pieux** dont les travaux de la dernière tranche démarreront bientôt,



- **La Concession d'aménagement Cherbourg en Cotentin, convention avec le syndicat Mixte Ports de Normandie (dont la CAC détient 20%) le 21/01/2016.**

Aménagement de secteurs du port de Cherbourg

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

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





Parc d'activités Collignon

CHERBOURG (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'hinterland du port de Cherbourg, indispensable à l'accueil d'entreprises en lien avec l'activité portuaire.

Ports de Normandie, 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 à l'éducation de 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

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

Grace à l'aménagement de cette zone d'activité, un certain nombre de projets ont pu être réalisés, ceci permettant à la fois à la création d'emploi sur le secteur de Cherbourg en Cotentin mais aussi de participer au développement du Mix Énergétique.

Voici deux exemples de réalisation sur la zone :

LE DÉVELOPPEMENT DU MIX ÉNERGÉTIQUE

LM Wind

CHERBOURG (50)

Livrée à l'industriel LM Wind Power le 5 juin 2019, l'usine de 30 000 m² dédiée à la production des plus grandes pales d'éoliennes offshore a produit sa première pale prototype 9 jours après. Depuis, la production est montée en puissance, d'autant que la société mère, GE Vernova, s'est vu attribuer l'importante commande de 3 projets de 1 200 MW chacun sur Dogger Bank au Royaume-Uni.

Courant 2021 et 2022, la Shema a accompagné LM Wind Power pour l'installation d'une ligne de production supplémentaire, l'extension de locaux techniques et l'augmentation des capacités de stockage de 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 Cher-



bourg-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 m² et extension LT nord (390 m²), 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

Orano TN Eagle

CHERBOURG (50)

Orano NPS, a décidé de réinternaliser la production de ses emballages de transport de résidus nucléaire 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 **en février 2023**, la nouvelle usine, édifiée pour accueillir ce process innovant, sera livrée en juin 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 m² 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 m² 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 MEHT

Les études et dossiers réglementaires pour l'aménagement du Parc d'activités de Collignon sont en cours.

IV.2 - Les opérations en mandats

6 mandats sur les 60 mandats de la SHEMA à fin 2024 sont sur le territoire de la CAC :

- L'IFSI Cherbourg au nom et pour le compte de la Région,

IFSI – IFAS Cherbourg

CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

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

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

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

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

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



Données chiffrées

- **Client** : Région Normandie
- **Programme** : espace administration, CDI, 2 amphithéâtres, salles de cours magistraux et d'enseignements pratiques avec simulation d'environnement hospitalier, espaces extérieurs.
- **Surface** : 3 282 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : Archi5 prod / EGIS BE TCE / Acoustb / Atelier 59
- **Calendrier** : travaux février 2023, livraison fin d'année 2024.
- **Budget global** : 13 M€ HT

- L'aménagement des parkings Levallois,



- La cuisine centrale sur l'espace René Le Bas,



- La restructuration du groupe scolaire Doisneau

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 désimperméabilisation 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 m² (réhabilitation et construction neuve)
- **Programme** : Démolition de 3 bâtiments de 2 800 m², construction d'un bâtiment neuf de 1720 m², réaménagement des cours et voiries
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier 56S / Faar Paysage / Cdlp / Acoustibel / Betom / Cap Terre
- **Calendrier** : Travaux 2025 - 2027
- **Budget global** : 6,06 M€ HT



- La construction du pôle d'excellence soudure



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 m² comprend deux nefs (2 200 m²) pour la pratique des étudiants ainsi que des bureaux et salles de formation.

Le démarrage du chantier a eu lieu à l'automne 2022 et la livraison 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 m² SDP
- **Maîtrise d'œuvre** : 13 Architecture (Architecte Mandataire)
- **Calendrier** : Lancement travaux octobre 2022 - Livraison : fin avril 2024
- **Budget global** : 6,4 M€ HT

IV.3 - Les opérations propres

Sur les 27 opérations propres en cours, 3 concernent le territoire de la CAC, il s'agit :

- De la construction du bâtiment tertiaire pour ORANO Projet porté par la SAS IN.



- **Du portage du bâtiment le Sextant**



- **De la construction pour le client Hydrochem**



- Auxquels s'ajoutera bientôt le bâtiment Simon Frères dont les travaux doivent débuter au printemps 2025 ;

IV.4 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la SHEMA

Néant en 2023.

IV.5 - Garanties d'emprunt consenties sur les opérations du territoire de la CAC à la SHEMA

EMPRUNT	Projet	Date de signature de l'emprunt	Montant de l'emprunt initial	% de garantie	Capital restant dû au 31/12/2023
DEXIA	Hopital Militaire	2003	3 000 000	80%	75 000
DEXIA	Hopital Militaire	2003	3 000 000	80%	-
Caisse d'épargne	LM WIND	2017	8 000 000	16%	6 106 152
Caisse d'épargne	LM WIND	2017	14 500 000	16%	11 067 194
Caisse des dépôts et Consignations	LM WIND	2017	22 501 000	16%	18 602 059
Banque Postale	OPEN HYDRO	2018	2 223 000	16%	1 450 711
Banque Populaire	OPEN HYDRO	2018	2 223 000	16%	1 407 900
CIC	OPEN HYDRO	2018	2 222 000	16%	1 453 937
Crédit Agricole	OPEN HYDRO	2017	2 222 000	16%	1 456 252
Caisse d'épargne	ORANO	2023	6 100 000	16%	5 479 000
Banque Postale	ORANO	2023	9 000 000	16%	4 348 000
Total			74 991 000		51 446 205

L'ensemble de ces emprunts sont souscrits par la SHEMA et la CAC a accepté de se porter caution.

Les emprunts LM Wind et Open Hydro étant souscrit dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec Port de Normandie, la garantie accordée par la CAC est en réalité de 16% du montant initial de l'emprunt. En effet, les garanties d'emprunt accordés par les collectivités aux SEM est au maximum de 80% du montant de l'emprunt. La CAC détenant 20% du syndicat Mixte, le % de garantie de l'emprunt est de $(80 \times 20) / 100$.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est déjà fortement engagée auprès de la SHEMA.

V. BILAN DE GOUVERNANCE

Distribution de dividendes 2023 au profit des actionnaires à hauteur de 212 000€.

V.1 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité et mandataires sociaux

La SHEMA n'accorde pas de rémunération, ni à son Président, ni aux administrateurs.

V.2 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

- Incertitude par rapport aux finances publiques et aux restrictions budgétaires ayant pour effet de réduire la commande publique.
- Loi ZAN

- Le risque de non-commercialisation du foncier (partagé avec la collectivité concédante et encadré par les clauses de revoyure des concessions d'aménagement)
- Le risque de défaillance d'un locataire d'un immobilier (isolé en principe dans la SAS IN, ou partagé avec la collectivité concédante et encadré par les clauses de revoyure du traité de concession pour les immobiliers portés en concession)

Le compte rendu annuel fait à la collectivité, les échanges réguliers avec celle-ci permettent de limiter les risques, d'agir et de réagir au fur et à mesure du contrat.

La SHEMA dispose également d'une force commerciale active pour la commercialisation et d'un service de gestion immobilière et contentieux.

Lors de la perte d'un locataire, tout est mis en œuvre pour assurer la recommercialisation du bien.

Si l'endettement de la SHEMA peut paraître conséquent, il finance des terrains et des biens immobiliers qui selon l'emplacement ont une valeur de marché.

b - Contrôle interne

Le Contrôle interne de la société est en partie effectué par le conseil d'administration, notamment sur la gestion des risques opérationnels. L'ensemble des opérations à risque de la SHEMA est présenté en comité d'engagement de la SHEMA, puis validé par le conseil d'administration.

Au sein de la SHEMA, des procédures mises en place permettent de garantir la séparation des fonctions entre les engagements et les paiements.

L'accès aux postes informatiques est verrouillé par des mots de passe personnels et confidentiels.

Les comptes et des procédures sont contrôlés via l'expert-comptable et le commissaire aux comptes.

La SHEMA a mis en place un protocole d'actionnaire dont l'objet est le suivant :

- Rappeler les objectifs communs des parties en matière d'activité et de développement de la société et les moyens pour y parvenir dans le cadre du plan à moyen terme prévisionnel;
- Fixer les règles de gouvernance de la société ;
- Définir les règles d'engagement et de désengagement des opérations à risque par l'institution d'un comité d'engagements et des risques ;
- Définir les règles de rémunération des cadres dirigeants par l'institution d'un comité de rémunération et de désignation ;
- Fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et à la rémunération des actionnaires.

c - -Contrôles externes

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

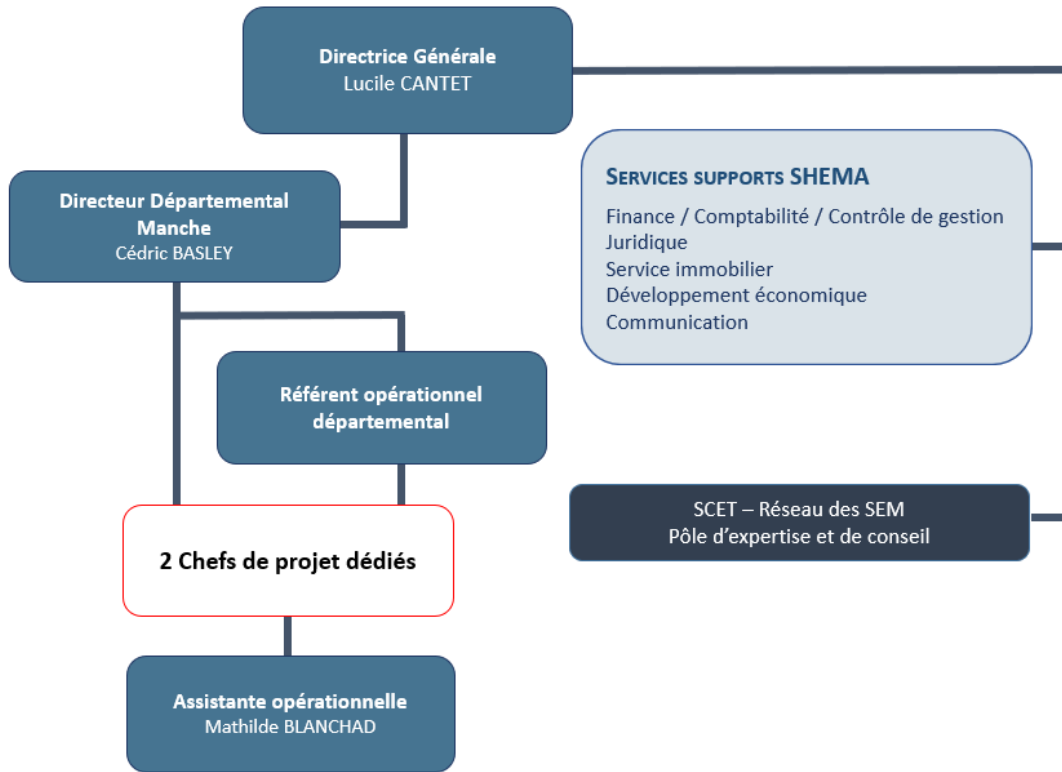
CONTROLE	DATE	REMARQUES FORMULEES
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES	Le dernier contrôle date de 2018 /2019	Essentiellement sur la mise en conformité de la Loi Nôtre
SERVICES FISCAUX	Le dernier contrôle date de 2020	Redressement de 13 220€
INSPECTION GENERALE DES FINANCES	Antérieur à 2018	Néant
URSSAF	Antérieur à 2018	Néant

VI. CREATION D'UNE ANTENNE

La SHEMA propose la création d'une antenne locale sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin.

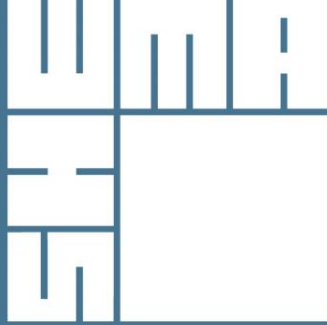
- **Une implantation locale**
 - La SHEMA propose la création d'une antenne locale au travers de la location de bureaux au sein de l'opération « Phare » à Cherbourg en Cotentin, à proximité des services de l'agglomération. Cette implantation bénéficiera du même niveau d'équipement que le siège de la SHEMA (imprimante, liaison sécurisée vers serveur dédié, etc.)
 - Préalablement à la réalisation de cette opération immobilière par l'Agglomération, la SHEMA pourrait implanter ses bureaux sur le site de l'espace René Lebas.
- **Des moyens humains dédiés**
 - La SHEMA qui dispose de ressource en nombre suffisants, expérimentées et immédiatement opérationnelles pour répondre aux différentes opérations d'aménagement et construction visées, mobilisera spécifiquement **deux chefs de projets plus particulièrement dédiés au territoire**
 - Cette équipe évoluera sous la direction du Directeur Départemental de Manche, Cédric BASLEY, appuyé d'un responsable opérationnel qui aura la responsabilité de l'encadrement de certaines d'opérations

Ainsi l'organigramme serait le suivant :



La SHEMA disposant d'une équipe :





Envoyé en préfecture le 04/04/2025

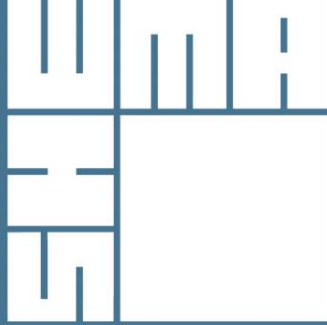
Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le



ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_017-DE

Augmentation de capital de la SHEMA



Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le



ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_017-DE

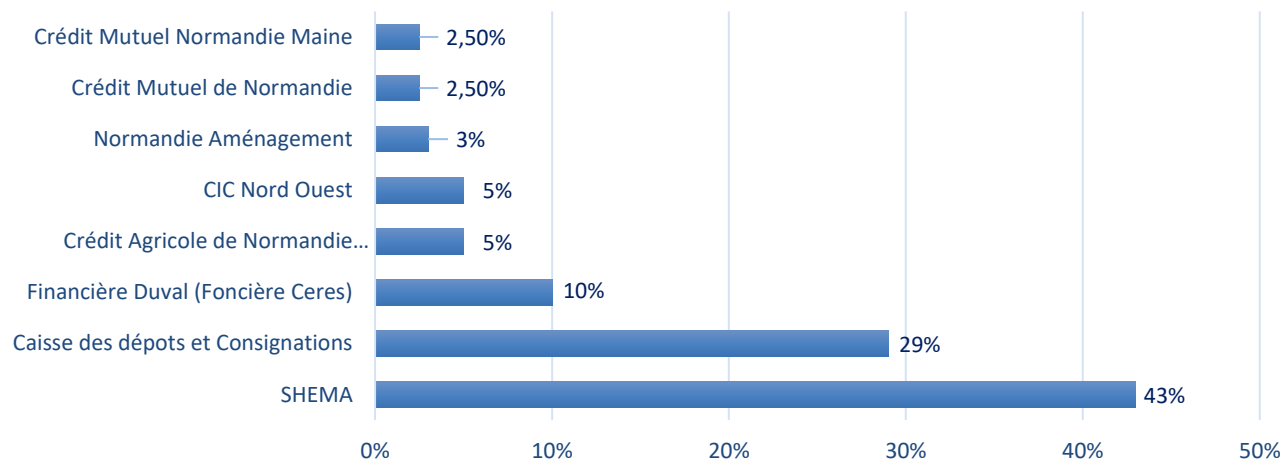
Provenance du besoin de cette augmentation de capital.

Poursuivre le développement de la SAS IN

- 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. 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, la SAS Immobilière de Normandie 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 via une structure ad hoc, avec d'autres partenaires, à un montage financier complexe, ex. Faurécia ou Orano Bureaux.
- Elle a d'ores et déjà monté des opérations de 1 à 25 millions d'euros.
- La zone d'intervention est la région Normandie.
- L'offre est pertinente et complémentaire aux offres bancaires : crédit-bail immobilier, SCPI, banques traditionnelles dont l'approche est une approche marché et revente à terme. Ces investisseurs de ce fait hésitent à investir dans nos provinces reculées au motif de l'absence de marché secondaire.
- L'approche de la SIN est différente. La logique est basée sur la validation du projet des entreprises indépendamment de la localisation.
- La SAS IN accompagne une entreprise si le projet de développement semble pertinent et solide financièrement.
- De plus la SAS IN offre la possibilité au locataire de lui revendre son bâtiment au terme de son bail (12 ans) à un prix proche de la VNC soit environ 55 % de l'investissement initial. Ceci présente un avantage pour le locataire de baisser sensiblement son loyer en cas de rachat et assoit durablement l'implantation de l'entreprise sur le territoire. Pour la SAS IN la revente permet de dégager du cash pour financer de nouveaux projets.

Société au capital à ce jour de 10 250 000 €

Détention du capital



Patrimoine à ce jour (fin 2023)

ACTIF	Livraison	Localisation	Prix de revient	Fonds propres	CRD	VNC	Annuité	Loyer HT/HC année pleine	Taux de couverture	Terme du bail ferme	Déten3	PUV
					31/12/2023	31/12/2023						
LEGALLAIS	2012	Herouville (14)	5 203	1 000	1 245	2 879	244	391	160,25%	01/12/2028	propriété	NON
SPIE NUCLEAIRE	2014	La Hague (50)	1 780	410	527	1 107	113	170	150,44%	09/06/2026	propriété	NON
LTI	2014	L'Aigle (61)	3 410	434	1 216	1 842	237	280	118,14%	22/06/2026	propriété	OUI
TRELLEBORG	2014	Condé sur Noireau (14)	3 594	547	1 198	1 928	208	299	143,75%	05/12/2026	propriété	NON
ELITECH	2014	SEES (61)	1 583	255	422	867	103	165	160,19%	18/11/2026	propriété	OUI
Farmaclair	2017	Herouville (14)	2 112	372	1 144	1 460	130	183	140,77%	01/12/2028	propriété	OUI
Lisi Médical	2017	Herouville (14)	3 302	420	1 502	2 282	203	256	126,11%	10/12/2028	propriété	OUI
Banque de France	2017	Le Havre (76)	920	243	426	675	51	68	133,33%	28/02/2026	propriété	NON
ELDIM	2019	Herouville (14)	2 180	304	1 343	1 672	138	158	114,49%	25/06/2031	propriété	OUI
SERAPID	2021	Martin Eglise (76)	7 009	1 025	5 145	6 148	434	498	114,75%	14/11/2032	propriété	OUI
IMV	2022	L'Aigle (61)	1 926	300	1 515	1 827	125	144	115,20%	30/09/2034	propriété	NON
Cegelec	2023	Martin Eglise (76)	1 806	320	1 446	1 762						
Normandie Manutention	2024	Alencon (61)	2 013	370	1 643							
TOTAL en détention directe			36 838	6 000	18 772	24 449	1 986	2 612	131,52%			
Investissement via les filiales												
Véolia		Colombelles (14)	6 386	900	1098		392	367				
FAURECIA		Flers (61)	27 400	144			2 272	2 357	103,74%		SCI 25%	
ORANO	2024	Cherbourg (50)	17 000	1 377	15 623						SAS 51%	
Total avec les filiales			87 624	8 421	35 493		4 650	5 336	114,75%			

Depuis sa création la SAS a déjà revendu 4 biens (SNER, PAPECO, ELVIA et le bâtiment du CG 14 DSI). Ces biens représentaient à eux 4 un prix de revient de 14,4M€

Projets en cours

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_017-DE



Preneur	Lieux	Filiale	Investissement total	Mise fonds estimée SIN	Loyer total potentiel	Option de vente a 12 ans
Propositions signées intégrées dans prévisionnel 23-26						
LOXAM (filiale Arconnay Invest 51%)	61	51% SIN	14 200 000	1 400 000	1 191 000	6 900 000
NEXEYA groupe allemand ingénierie	76		6 000 000	1 230 000	472 110	3 250 000
GRT GAZ	76		7 500 000	1 350 000	615 000	4 000 000
F2A (ex LTI extension)	61		2 823 073	420 000	223 000	oui globale
Total propositions signées dossier accepté			30 523 073	4 400 000	2 501 110	
Propositions avec transformation très probable						
IMV extension (matériel insémination vétérinaire)	61		2 500 000	500 000	210 000	
SIMON FRERE (machine outils beurriers)	50		6 000 000	1 200 000	510 000	OUI à préciser
Total Propositions probables			8 500 000	1 700 000	720 000	
Total propositions signées + très probables			39 023 073	6 100 000	3 221 110	
Propositions encours d'étude ou discussion						
ATIA INDUSTRIE (machine outils agro)	14		3 450 000	640 000	300 000	
Henri SELMER (leader mondial saxo et instruments à vent)	27	51% SIN	18 700 000	1 900 000	1 550 000	
ORANO BUREAU 2 (extension pour 600 ingénieurs)	50	40% SIN	25 000 000	2 000 000	2 075 000	
ACCENT INDUSTRIE (engrenages et pieces transmission)	76		2 850 000	550 000	229 000	
LILIANO	50		5 500 000	1 075 000	446 000	
ECOLE FAUCHON	76	25% SIN	12 000 000	500 000	804 000	
Total autres propositions			67 500 000	6 665 000	5 404 000	
TOTAL GENERAL			106 523 073	12 765 000	8 625 110	
A plus long terme						
ROVAL (cionditionnement cosmétiques)	61	30% SIN	20 000 000	1 200 000		

Projets en cours

- Constat : un capital de 10 250 k€
- La consommation des fonds propres à ce jour est de 8 500k€
- Avec prise en compte des exercices antérieurs, il reste 2 600k€ de fonds propres disponibles.
- Les besoins à venir sont:

Disponibilités	2 600 000
Compte courant	600 000
placements	2 000 000
Besoin en fonds propres	12 765 000
Propositions signées dossier accepté	4 400 000
Propositions probables	1 700 000
Autres propositions	6 665 000

- Le besoin d'augmentation de capital est arrêté à **10,4M€**.
- La libération de cette augmentation de capital pourrait intervenir à hauteur de 25 % en 2025, puis le solde pourra être appelé dans les 2 ans en fonction de l'évolution des projets.



Résultat prévisionnel

COMPTE DE RESULTAT Prévisionnel baux démarrés et signés+projets acceptés (NEXEYA-GRT Gaz-LOXAM-F2A Extension)

En k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Loyers - Projets en service	2 722	3 034	3 166	3 180	3 141	3 189	3 205	3 254	3 301	3 350	3 400
Loyers - Projets signés en cours	0	0	148	1 281	1 300	1 320	1 339	1 360	1 380	1 401	1 422
Refacturation charges	27	18	19	19	18	19	19	19	19	20	20
Refacturation taxes foncières	244	267	271	275	280	284	288	292	297	301	306
Transferts de charges	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total produits d'exploitation	3 004	3 319	3 605	4 755	4 740	4 811	4 852	4 925	4 998	5 071	5 148
Total charges d'exploitation	-2 019	-2 186	-2 287	-2 889	-2 867	-2 841	-2 746	-2 653	-2 682	-2 673	-2 638
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	986	1 133	1 318	1 866	1 873	1 970	2 105	2 271	2 316	2 398	2 510
Intérêts sur emprunts - Projets historiques	-379	-406	-394	-360	-328	-299	-273	-248	-225	-204	-184
Intérêts sur emprunts - Nouveaux projets	0	0	-524	-505	-472	-438	-404	-370	-336	-301	-267
Intérêts sur comptes courant & placements	143	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Quote-part de résultat des filiales	-54	284	490	541	596	643	666	668	717	768	820
Résultat financier	-290	-97	-403	-299	-179	-69	14	74	181	288	395
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	696	1 036	915	1 567	1 694	1 900	2 119	2 346	2 497	2 687	2 905
QP de subventions d'investissements	36	36	34	34	34	34	31	27	27	27	26
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	36	36	34	34	34	34	31	27	27	27	26
Impôt sur les bénéfices	-183	-268	-237	-400	-432	-484	-538	-593	-631	-678	-733
RÉSULTAT NET	549	804	712	1 201	1 296	1 451	1 613	1 780	1 893	2 035	2 198
DONT News PROJETS ACCEPTES	0	81	-134	301	370	440	492	564	638	712	788

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_017-DE

La SAS IN : une solution de portage en d'entreprise en Normandie

