

RAPPORT D'ACTIVITÉ

BÂTIR ENSEMBLE UN TERRITOIRE DURABLE.

2025



PLAFOND DE LA MOSQUÉE DE LA MAISON PIERRE LOTI À ROCHEFORT

**UNE ANNÉE DE PROJETS, DE COOPÉRATIONS ET
D'ENGAGEMENTS AU SERVICE DU TERRITOIRE.**



SOMMAIRE

01 — L'ÉDITO

02 — L'ENTREPRISE

03 — LES EXPERTISES

04 — LES OPÉRATIONS

05 — UNE PRÉSENCE TERRITORIALE

06 — L'ÉQUIPE

07 — CONTACT

L'ÉDITO



Aménager, construire, réhabiliter, accueillir de nouvelles activités économiques : derrière chacun de ces projets se dessine une ambition commune, celle de préparer l'avenir de la Charente-Maritime tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. C'est cette ambition qui anime, chaque jour, les équipes de la SEMDAS et de Charente-Maritime Développement.

Nos deux sociétés, l'une société d'économie mixte présidée par Monsieur Gérard PONS, l'autre société publique locale présidée par Monsieur Alexandre SCHNEIDER, constituent un outil unique au service des collectivités et des développeurs publics et privés du département. Leur complémentarité est une véritable force. Elle nous permet d'intervenir à chaque étape de la vie d'un projet, depuis les premières réflexions stratégiques jusqu'à la livraison des réalisations, en mobilisant des expertises variées et reconnues.

Architectes, urbanistes, ingénieurs, chefs de projet, spécialistes des montages juridiques et financiers : la diversité des compétences réunies au sein de nos équipes fait notre singularité. Elle garantit aux élus et services, aux investisseurs privés, un accompagnement de proximité, une vision globale des enjeux et une capacité d'adaptation indispensable face à des projets toujours plus complexes. Notre valeur ajoutée ne réside pas seulement dans notre savoir-faire technique ; elle repose aussi sur notre capacité à écouter, à fédérer les partenaires et à transformer les ambitions des territoires en réalisations concrètes.

Au-delà de ces expertises, chaque projet engagé est un investissement dans l'avenir du territoire, mais aussi un soutien direct à l'économie locale, en générant une activité significative pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études et l'ensemble de la filière de la construction.

L'année écoulée témoigne de cette dynamique. Aux côtés de nos collectivités actionnaires et clientes, nous avons poursuivi des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de construction d'équipements publics et de revitalisation qui participent directement à l'attractivité de nos territoires ruraux et urbains. Dans le même temps, nous avons renforcé notre rôle de facilitateur auprès des investisseurs privés, convaincus que le développement économique et l'intérêt général doivent avancer de concert.

Cette complémentarité s'illustre particulièrement dans les projets liés à la production de logements, enjeu majeur pour accompagner la croissance ou la mutation démographique, répondre aux besoins des habitants et favoriser l'installation des salariés sur notre territoire. Elle se traduit également par notre implication dans des opérations économiques structurantes.

Les résultats présentés dans ce rapport sont avant tout le fruit d'un engagement collectif. Ils traduisent la confiance que nous accordent les collectivités et nos partenaires, mais aussi celle que nos équipes s'efforcent de mériter chaque jour par leur professionnalisme, leur créativité et leur sens du service public.

À l'heure où les territoires doivent relever les défis de la transition écologique, de la sobriété foncière, de l'accès au logement et de la réindustrialisation, la SEMDAS et Charente-Maritime Développement réaffirment leur vocation : être des partenaires engagés, agiles et innovants, capables de concevoir et de réaliser, avec les élus et les acteurs économiques, les projets qui feront la Charente-Maritime de demain.



PATRICE ACQUIER

DIRECTEUR SEMDAS ET CHARENTE-
MARITIME DÉVELOPPEMENT



L'ENTREPRISE

UN ACTEUR AU SERVICE DU TERRITOIRE

Depuis 1982, la SEMDAS accompagne les collectivités et les acteurs du territoire dans la conception, le montage et la réalisation de projets d'aménagement, de construction, de réhabilitation et d'études. Son rôle est d'apporter une ingénierie opérationnelle capable de relier les ambitions locales, les contraintes techniques, les équilibres financiers et les usages attendus. Avec Charente-Maritime Développement, créée en 2023, cet accompagnement s'est enrichi d'un outil complémentaire dédié aux collectivités actionnaires. Ensemble, les deux structures forment un dispositif d'appui au service des projets publics, de la proximité territoriale et de la transformation durable de la Charente-Maritime.

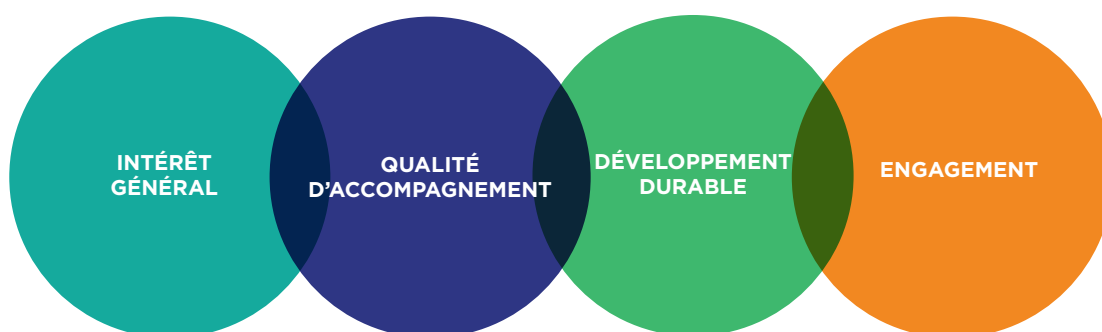


La SEMDAS associe une culture de service public et une capacité d'intervention opérationnelle. En tant que société d'économie mixte, elle intervient auprès des collectivités, mais aussi d'acteurs privés, pour accompagner des projets d'intérêt territorial : études préalables, équipements publics, opérations d'aménagement, constructions, réhabilitations ou commercialisation. Son modèle repose sur une gouvernance associant acteurs publics et partenaires économiques, avec un ancrage historique en Charente-Maritime. Cette position lui permet d'intervenir comme un partenaire de confiance, à la fois proche des territoires et capable de porter des opérations complexes dans la durée.



Charente-Maritime Développement est une société publique locale créée en 2023 pour compléter l'action de la SEMDAS. Elle mobilise les mêmes compétences opérationnelles, exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires. Cette spécificité en fait un outil public de proximité, directement mobilisable pour concevoir, organiser et conduire leurs projets. La SPL intervient dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, de la construction, des études et du suivi opérationnel. Elle peut également accompagner la commercialisation lorsque celle-ci participe à la réalisation du projet. Elle apporte ainsi aux élus une ingénierie territoriale dédiée, structurée et adaptée aux réalités de chaque collectivité.

ENGAGEMENTS & VALEURS





LES CHIFFRES MARQUANTS



L'activité 2025 de la SEMDAS et de Charente-Maritime Développement se mesure autant par les résultats des deux structures que par l'impact concret des opérations conduites sur le territoire. Ces trois indicateurs donnent à voir à la fois le niveau d'activité, les volumes économiques mobilisés et la part importante des entreprises locales associées aux projets.

2,72 M€

+ 24 % DEPUIS 2023

Chiffre d'affaires cumulé de la SEMDAS et de Charente-Maritime Développement en 2025. Il traduit l'activité portée par les deux structures et la complémentarité de leurs interventions.

23,69 M€

+ 49 % DEPUIS 2023

Montant des dépenses réglées en 2025 dans le cadre des opérations accompagnées. Un volume qui traduit l'importance économique des projets conduits pour les collectivités et leurs partenaires.

76 %

des entreprises intervenant sur les opérations sont implantées en Charente-Maritime. Une donnée qui illustre l'ancrage territorial des projets et leur contribution directe à l'activité économique locale.



LES EXPERTISES

De l'étude initiale à la concrétisation des opérations, la SEMDAS et Charente-Maritime Développement accompagnent les projets qui structurent le territoire. Leur rôle consiste à sécuriser chaque étape : comprendre le besoin, vérifier la faisabilité, organiser le montage opérationnel, piloter la réalisation et valoriser les opérations auprès des usagers, collectivités et partenaires. Cette approche globale permet d'apporter aux maîtres d'ouvrage une réponse à la fois stratégique, technique, administrative, financière et juridique, au service de projets utiles, durables et ancrés en Charente-Maritime.

24

COLLABORATEURS

Une équipe pluridisciplinaire mobilisée autour des projets publics, urbains, immobiliers et territoriaux.

150+

PROJETS SUIVIS

Des opérations accompagnées à différents stades : études, aménagement, construction, réhabilitation ou commercialisation.

+40

ANNÉES D'EXPÉRIENCE

Une présence historique au service des collectivités et du développement territorial depuis 1982.



ÉTUDES

La SEMDAS et Charente-Maritime Développement interviennent en amont des projets pour analyser leur faisabilité, éclairer les décisions du maître d'ouvrage et poser les bases d'une opération maîtrisée. Cette phase permet de recenser les objectifs, de dimensionner les besoins, d'identifier les contraintes du site et de vérifier la pertinence du projet au regard des enjeux réglementaires, techniques, financiers et juridiques.

L'étude préalable peut intégrer l'analyse du besoin, l'approche capacitaire, les premières hypothèses de programmation, l'évaluation des contraintes foncières, le bilan technique et financier ainsi que le planning prévisionnel. Elle constitue une étape essentielle pour objectiver les arbitrages, anticiper les risques et permettre aux collectivités de choisir un scénario réaliste, adapté aux usages et soutenable dans sa mise en œuvre.



COMMERCIALISATION

La commercialisation prolonge l'action opérationnelle de la SEMDAS et de Charente-Maritime Développement en donnant une visibilité concrète aux opportunités créées sur le territoire. Elle concerne notamment des terrains, logements ou espaces professionnels, avec l'objectif de faciliter la rencontre entre les projets, les besoins locaux et les futurs acquéreurs, occupants ou partenaires économiques.

Cette expertise permet de valoriser les opérations engagées et d'accompagner leur inscription dans la vie du territoire. Elle suppose une bonne compréhension des marchés locaux, des usages attendus et des équilibres économiques des opérations. En rendant lisibles les offres disponibles, la SEMDAS et Charente-Maritime Développement contribuent à transformer les projets d'aménagement ou de construction en opportunités concrètes pour les habitants, les entreprises et les collectivités.



CONSTRUCTION & RÉHABILITATION



La SEMDAS et Charente-Maritime Développement accompagnent les opérations de construction et de réhabilitation depuis la programmation jusqu'au parfait achèvement. Leur intervention repose sur la coordination des acteurs, le suivi opérationnel, la maîtrise des coûts, le respect du programme et la tenue des délais. Elle permet au maître d'ouvrage de disposer d'un appui structuré dans des opérations souvent complexes, mobilisant de nombreux intervenants.

Cette expertise associe des compétences techniques, administratives, juridiques et financières pour sécuriser chaque étape : programmation, conception, consultation, travaux, réception et suivi des garanties. L'enjeu est de relier les besoins exprimés, les contraintes du site, les exigences réglementaires et les conditions concrètes de réalisation, afin de livrer des équipements utiles, durables et adaptés aux usages.



AMÉNAGEMENT



L'aménagement permet de transformer une intention territoriale en projet opérationnel. La SEMDAS et Charente-Maritime Développement accompagnent les collectivités dans la réorganisation des espaces, la reconquête de sites, la création ou la transformation de quartiers, d'entrées de ville, d'espaces publics, de parcs d'activités ou de zones à densifier.

Leur intervention peut couvrir le diagnostic, la prospective foncière, la conduite d'études, le choix du mode opérationnel, le dialogue avec les parties prenantes, le pilotage et la commercialisation. Selon les projets, la SEMDAS et Charente-Maritime Développement peuvent intervenir en mandat, en assistance à maîtrise d'ouvrage ou dans le cadre d'une concession d'aménagement. Cette approche permet de relier stratégie territoriale, faisabilité économique, qualité urbaine et mise en œuvre concrète des opérations.



LES OPÉRATIONS

En 2025, la SEMDAS et Charente-Maritime Développement ont accompagné des opérations à différentes étapes de leur réalisation, de la définition des besoins au suivi des travaux. Équipements publics, aménagements urbains, réhabilitations, logements et espaces économiques illustrent la diversité des projets conduits au service des collectivités, des usages et de la vie quotidienne des territoires.





GROUPE SCOLAIRE



PÔLE ENFANCE DE LAGORD

Pensé comme un équipement mutualisé, le futur pôle enfance de Lagord réunit école maternelle, périscolaire, relais petite enfance, PMI, service éducation et cuisine centrale. Il répond à la hausse des besoins scolaires tout en créant un lieu commun dédié aux enfants, aux familles et aux professionnels de l'enfance.

MAÎTRE D'OUVRAGE - Commune de Lagord
MANDATAIRE - Charente-Maritime Développement
ARCHITECTE - Alterlab
MISSION - Programmation et mandat de maîtrise d'ouvrage
COÛT CONSTRUCTION - 6 292 000 € HT
SURFACE - 2 272 m² SU hors cour d'école



BRUNO BARBIER
Maire de Lagord

« Le futur Pôle Enfance de Lagord est un projet majeur pour notre commune, pensé pour offrir aux enfants, aux familles et aux professionnels un équipement moderne, fonctionnel et durable. Je tiens à souligner la qualité du travail mené conjointement par la commune de Lagord, Charente-Maritime Développement et ALTERLAB. Ce partenariat nous permet de porter une attention particulière à la sobriété énergétique, au réemploi des matériaux et, plus largement, à la qualité environnementale de ce futur équipement. Un beau projet collectif au service des Lagordais et de l'avenir de notre commune. »



RÉHABILITATION



MAISON PIERRE LOTI ROCHEFORT

Lieu emblématique du patrimoine rochefortais, la Maison Pierre Loti a fait l'objet d'une restauration d'ampleur afin de préserver l'univers singulier de l'écrivain-voyageur. Fermée depuis 2012, elle a rouvert au public en 2025 après un chantier exceptionnel portant sur le bâti, les décors et les collections.

MAÎTRE D'OUVRAGE – Ville de Rochefort
CONTRAT – Assistance à maîtrise d'ouvrage
MAÎTRISE D'ŒUVRE – Sunmetron
MISSION – Suivi des études et des travaux
COÛT OPÉRATION – 12 000 000 € HT
PATRIMOINE – Monument historique / Musée de France

Restaurer la Maison Pierre Loti supposait d'intervenir dans un lieu où chaque pièce, chaque décor et chaque objet participe à un récit d'ensemble. Architectes, restaurateurs, artisans d'art, conservateurs, entreprises spécialisées et équipes de la Ville ont coordonné leurs interventions avec une précision particulière afin de préserver l'atmosphère imaginée par Pierre Loti.

L'enjeu était également de rendre ce patrimoine à nouveau accessible. Les conditions de visite, la protection des collections et la compréhension des espaces ont donc été pensées conjointement. Au-delà du chantier, l'opération permet aux visiteurs de retrouver un univers intime, composé de voyages, de souvenirs et de mises en scène uniques.



**Restaurer la Maison Pierre Loti, c'est
préserver plus qu'un bâtiment : un univers
de voyages, de mémoire et d'imaginaire.**

ÉCOLE LA COURBE AYTRÉ

Inscrit dans la dynamique de l'écoquartier de Bongraine, le projet d'extension de l'école La Courbe anticipe l'arrivée progressive de nouveaux habitants. Il vise à moderniser le groupe scolaire, à renforcer ses capacités d'accueil et à créer de nouveaux espaces partagés pour les enfants, les équipes éducatives et les habitants du quartier.

MAÎTRE D'OUVRAGE - Commune d'Aytré
MANDATAIRE - Charente-Maritime Développement
ARCHITECTE - TRACKS
MISSION - Mandat de maîtrise d'ouvrage
COÛT TRAVAUX PRÉVISIONNEL - 6 000 000 € HT
MONTANT OPÉRATION - 8 081 780 € HT
SURFACE D'EXTENSION - 1 878 m²

L'extension ne répond pas seulement à une augmentation des effectifs : elle doit améliorer la manière dont les enfants, les équipes éducatives et les familles vivent l'école au quotidien. Les nouveaux espaces ont été pensés pour faciliter les différents temps de la journée, de l'apprentissage à la restauration, en passant par le périscolaire, le sport et les activités ouvertes au quartier. Une attention particulière est portée à la cour, envisagée comme un véritable espace éducatif et partagé. Sa végétalisation, la gestion des eaux pluviales, la création de zones de fraîcheur et la diversification des jeux doivent permettre à chaque enfant de trouver sa place et de profiter d'usages plus équilibrés de l'espace.



PLACE ERNEST COGNACQ – MARANS

Située au seuil sud de la ville historique, la place Ernest Cognacq fait l'objet d'une requalification destinée à renforcer la qualité des espaces publics. Le projet vise à rendre la place plus végétale, plus lisible et plus agréable à vivre, tout en facilitant les circulations douces et les usages du quotidien.

MAÎTRE D'OUVRAGE – Commune de Marans
 ACCOMPAGNEMENT – Charente-Maritime Développement
 MISSION – Requalification des espaces publics
 SURFACE – 4 000 m²
 CADRE – Opération de revitalisation du territoire
 ENJEUX – Mobilités douces / végétalisation / eaux pluviales

La transformation de la place part d'une question simple : comment faire d'un espace principalement traversé un lieu où l'on peut aussi s'arrêter, se rencontrer et accéder plus facilement au centre-ville ? Le projet cherche à mieux partager l'espace entre les habitants, les visiteurs, les commerçants, les piétons, les cyclistes et les automobilistes, sans effacer les usages existants.

La végétalisation, la préservation du mail d'arbres et la gestion des eaux de pluie participent à cette évolution, mais elles ne constituent pas une fin en soi. Elles doivent rendre la place plus confortable en période chaude, améliorer les parcours et créer un seuil de ville plus accueillant. L'enjeu est de transformer progressivement un espace fonctionnel en un véritable lieu de vie.



Requalifier la place Ernest-Cognacq, c'est transformer un seuil de ville en un lieu plus accueillant, plus végétal et mieux partagé.

RÉHABILITATION



ÉGLISE DE SAINT-CHRISTOPHE

Portée par la commune de Saint-Christophe avec l'accompagnement de Charente-Maritime Développement, l'opération vise à renforcer la structure et remplacer la couverture de l'église afin de permettre l'intégration de panneaux photovoltaïques. Le projet associe préservation d'un bâtiment communal, amélioration technique et transition énergétique.

MAÎTRE D'OUVRAGE - Commune de Saint-Christophe
ACCOMPAGNEMENT - Charente-Maritime Développement
ARCHITECTE - Agence Laurent Guillon Architectes
MISSION - Rénovation de la toiture, renforcement de la structure et intégration photovoltaïque

L'opération repose sur une volonté de préserver un bâtiment qui constitue un repère dans la vie communale, tout en lui donnant de nouvelles conditions d'usage. La rénovation de la toiture et le renforcement de la structure permettent de prolonger la vie de l'église, tandis que l'aménagement d'un espace associatif doit ouvrir davantage le site aux activités locales.

L'intégration de panneaux photovoltaïques inscrit également le projet dans une logique de transformation plutôt que de simple conservation. Le patrimoine communal devient ainsi un support de production énergétique et un lieu susceptible de continuer à accueillir la vie du village.



Préserver un patrimoine communal, c'est aussi lui permettre de rester utile et vivant pour les habitants.



ZAC DE L'ARSENAL ROCHEFORT

À Rochefort, la ZAC de l'Arsenal accompagne la transformation d'un secteur industriel historique en un pôle aéronautique et technologique capable d'accueillir de nouveaux développements. Aux côtés de Rochefort Océan, la SEMDAS intervient sur une opération où se croisent développement économique, recomposition urbaine, mobilités et adaptation environnementale.

MAÎTRE D'OUVRAGE – Communauté d'Agglomération Rochefort Océan
MANDATAIRE – SEMDAS
MISSION – Aménagement de la ZAC de l'Arsenal
MAÎTRISE D'ŒUVRE – Artelia / ID de Ville / BKM
SURFACE – 30 ha
COÛT OPÉRATION – 6 130 000 € HT
VOCATION – Pôle industriel aéronautique et technologique

Le projet dépasse la création d'une simple zone d'activités. Il accompagne l'évolution d'un véritable morceau de ville où doivent cohabiter industrie, déplacements professionnels, espaces publics et nouvelles continuités avec le centre de Rochefort.

L'aménagement répond notamment au développement d'Airbus Atlantic et de sa filière de sous-traitance, dans un contexte de forte contrainte foncière. Les nouvelles voies, les cheminements doux, la gestion des eaux pluviales en surface et la création d'une trame végétale permettent d'intégrer les activités industrielles dans un environnement plus lisible et plus résilient. Le projet valorise ainsi un foncier déjà urbanisé plutôt que d'étendre la ville sur de nouveaux espaces.

**Faire évoluer un site industriel
existant, c'est créer les conditions
du développement économique sans
dissocier industrie, ville, paysage et
mobilités.**



PÔLE SANTÉ LE CLOS MARIN LE BOIS-PLAGE-EN-RÉ

Au cœur du Bois-Plage-en-Ré, la réhabilitation et l'extension du Pôle Santé du Clos Marin répondent à un enjeu essentiel : maintenir et développer une offre de soins de proximité accessible aux habitants de l'île. Accompagnée par Charente-Maritime Développement, la commune transforme un site existant pour réunir dans de meilleures conditions médecins, spécialistes et professionnels paramédicaux.

MAÎTRE D'OUVRAGE – Commune du Bois-Plage-en-Ré
ACCOMPAGNEMENT – Charente-Maritime Développement
MAÎTRISE D'ŒUVRE – Christophe Pillet Architecte, mandataire
PROGRAMME – Réhabilitation et extension
SURFACE – 579 m²
CAPACITÉ – 19 espaces de consultation
MONTANT GLOBAL – env. 3,5 M€ TTC

Le projet part d'une problématique très concrète : renforcer l'accès aux soins tout en conservant une implantation en cœur de village. La restructuration du Clos Marin permet de réunir des pratiques médicales et paramédicales complémentaires dans un même ensemble, avec des locaux mieux adaptés aux professionnels et aux patients.

La conception a été menée avec les élus et les professionnels de santé afin d'organiser les espaces autour des usages réels : consultation, accueil, confidentialité, circulation et accessibilité. Le projet conserve également l'identité du site et son caractère arboré, tout en donnant au Clos Marin une nouvelle vocation structurante pour la commune.



Regrouper les professionnels de santé au cœur du village, c'est conforter une offre de soins de proximité durable, lisible et accessible aux habitants.



LES RULLAS ROYAN

À Royan, le quartier des Rullas porte une nouvelle génération d'habitat, associant mixité sociale, qualité architecturale et ambition environnementale. Développée en co-promotion par la SEMDAS et EDEN Promotion, l'opération transforme ce secteur en un quartier résidentiel bas carbone, paysager et ouvert à différents parcours résidentiels.

MAÎTRE D'OUVRAGE - SCCV SEMDEN 2
CO-PROMOTION - SEMDAS / EDEN PROMOTION
PROGRAMME - 84 logements
LOCALISATION - Avenue du Québec, Royan
VOCATION - Habitat mixte et éco-responsable
PERFORMANCE - Premier programme de France labellisé RE2031 par Promotelec

Le projet repose sur une volonté forte de conjuguer production de logements, mixité des usages et transition environnementale. Les Rullas réunissent ainsi plusieurs formes d'habitat, du logement locatif social à l'accession libre, en passant par le logement destiné aux jeunes actifs.

L'ambition environnementale constitue l'autre marqueur majeur de l'opération. Le programme associe notamment construction mixte bois-béton, sobriété énergétique et intégration paysagère. Cette démarche a conduit Les Rullas à devenir le premier programme français labellisé RE2031 par Promotelec, anticipant les exigences environnementales futures de la construction.

Aux Rullas, construire de nouveaux logements, c'est conjuguer mixité, qualité de vie et performance environnementale au sein d'un même quartier.

NOUVEAU SENTIER
PIÉTONNIER

BÂTIMENT
COMMUN

CITERNE
EAUX
PLUVIALES

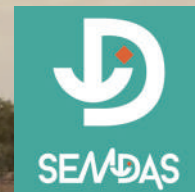
LOCALS
STOCKAGE

SENTIER
PIÉTONNIER

PRIVATIF

JARDIN COLLECTIF

PARTIE



GENDARMERIE SAINT-MARTIN-D'ARY

La construction de la nouvelle gendarmerie de Saint-Martin-d'Ary s'inscrit dans une logique de maillage territorial et de proximité des services publics. Accompagnée par la SEMDAS pour le compte du SICOM de Montguyon, l'opération vise à créer un équipement adapté aux besoins de la brigade et à l'accueil des personnels.

MAÎTRE D'OUVRAGE – SICOM de Montguyon
MANDATAIRE – SEMDAS
MISSION – Mandat de maîtrise d'ouvrage
PROGRAMME – Gendarmerie, locaux de service et logements
ÉTAPE 2025 – Consultation des entreprises et engagement de l'opération

Une gendarmerie doit répondre à des usages qui ne se superposent pas naturellement : accueillir les habitants, préserver la confidentialité, sécuriser les accès et permettre aux militaires d'intervenir rapidement. Le projet est donc organisé autour de flux clairement identifiés et d'espaces adaptés aux différentes situations rencontrées par la brigade.

Au-delà de ses fonctions techniques, le nouvel équipement doit offrir aux personnels des conditions de travail cohérentes avec leurs missions et maintenir un point de contact visible pour les habitants du territoire. Dans un secteur rural, cette présence physique participe directement à la continuité du service public et au maintien d'une relation de proximité.



BRIGITTE QUANTIN
PRÉSIDENTE DU SICOM
DE MONTGUYON
(juillet 2020 à avril 2026)

« Le SICOM (14 communes de l'ex canton de Montguyon) porte le projet de construction d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie à Saint-Martin-d'Ary, comprenant un bâtiment administratif spacieux et fonctionnel ainsi que quatorze logements individuels destinés aux gendarmes. Pour mener à bien cette opération, nous avons choisi de nous appuyer sur la SEMDAS, dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage. Forte de son expérience et de son expertise, la SEMDAS nous accompagne avec professionnalisme et compétence dans la conduite de ce projet structurant pour notre territoire. »

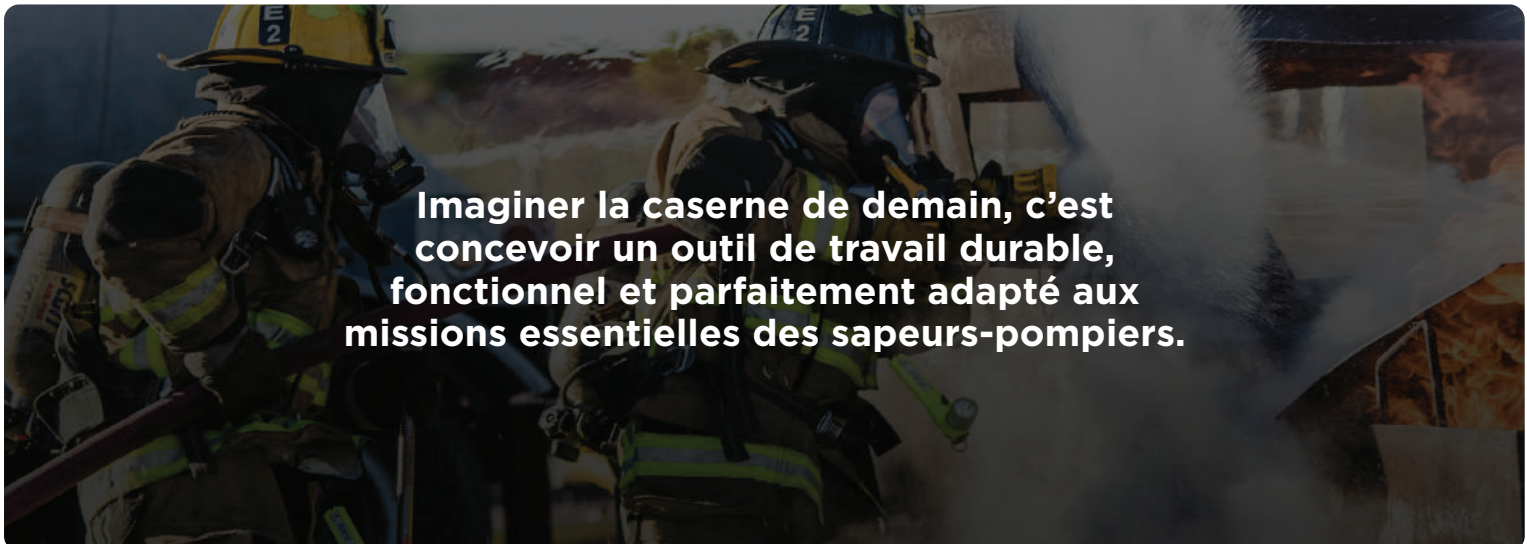
CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS - JONZAC

La future caserne des sapeurs-pompiers de Jonzac accompagne la modernisation des équipements de sécurité civile du territoire. Portée par la Communauté de communes de la Haute-Saintonge avec le SDIS 17 et accompagnée par la SEMDAS, l'opération vise à créer un outil fonctionnel, durable et adapté aux missions quotidiennes des équipes de secours.

MAÎTRE D'OUVRAGE - Communauté de communes de la Haute-Saintonge
MANDATAIRE - SEMDAS
UTILISATEUR - SDIS 17
MAÎTRISE D'ŒUVRE - Agence Karine Millet
MISSION - Mandat de maîtrise d'ouvrage
MONTANT DES TRAVAUX - 6,1 M€ HT
STATUT - Chantier engagé en 2025

La conception de la caserne a été nourrie par les besoins des futurs utilisateurs, dont le quotidien alterne préparation, formation, temps de vie collective et départs en intervention. L'organisation des locaux doit permettre de passer rapidement des espaces de repos ou de travail aux zones opérationnelles, tout en séparant clairement les flux, les équipements et les fonctions.

Les vestiaires, les bureaux, les espaces de vie et les locaux techniques ont ainsi été pensés comme les composantes d'un même outil de travail. L'ambition environnementale du bâtiment accompagne cette logique : réduire les consommations et améliorer le confort sans compromettre la disponibilité, la robustesse et l'efficacité attendues d'un centre de secours.

A photograph of two firefighters in full protective gear, including helmets and oxygen tanks, working in a smoky environment. One firefighter is in the foreground, and another is slightly behind him. They are both looking towards the right side of the frame.

Imaginer la caserne de demain, c'est concevoir un outil de travail durable, fonctionnel et parfaitement adapté aux missions essentielles des sapeurs-pompiers.



BASE NAUTIQUE ANGOULINS-SUR-MER

Inaugurée en 2025, la nouvelle base nautique d'Angoulins-sur-Mer remplace des locaux devenus vieillissants, inadaptés et énergivores. Pensé pour s'inscrire dans le site de la pointe du Chay, l'équipement accompagne la pratique nautique locale tout en intégrant une conception plus sobre, plus durable et plus adaptée aux usages sportifs.

MAÎTRE D'OUVRAGE - Commune d'Angoulins-sur-Mer
ARCHITECTES - Tocrault & Dupuy / Origines
ACCOMPAGNEMENT - SEMDAS
SURFACE - 540 m²
MONTANT DU PROJET - 1,5 M€ HT
AIDE DESTINATION FRANCE - 318 000 €
INAUGURATION - 29 août 2025

Le projet a été pensé à partir des contraintes très concrètes rencontrées par les pratiquants, les associations et les encadrants : préparer le matériel, accueillir les groupes, se changer, stocker les voiles et rejoindre rapidement le plan d'eau. L'organisation sur deux niveaux permet de mieux séparer les fonctions tout en facilitant les déplacements et le fonctionnement quotidien de la base. Dans un site littoral particulièrement exposé, le bâtiment devait aussi conjuguer robustesse, sobriété et insertion paysagère. La production photovoltaïque, l'eau chaude solaire ainsi que la récupération des eaux grises et des eaux de pluie accompagnent cette ambition. Elles complètent un équipement conçu avant tout pour offrir de meilleures conditions de pratique et permettre aux activités nautiques locales de se développer durablement.



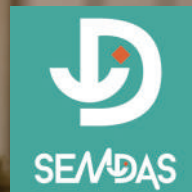
JEAN-PIERRE NIVET

Maire d'Angoulins
Vice-président de la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle

« La commune d'Angoulins, après la rénovation de sa mairie, a de nouveau fait appel à l'expertise et au savoir-faire de la SEMDAS pour la reconstruction de sa base nautique.

Un projet spécifique et complexe, lauréat national des "Bases nautiques d'avenir", qui avait pour ambition d'être vertueux sur le plan de l'éco-durabilité et de s'inscrire harmonieusement dans l'environnement privilégié d'un espace naturel sensible.

L'objectif visé pour ce bâtiment de 500 m² était de conjuguer ingénieusement rusticité, fonctionnalité et esthétique. Cet objectif a parfaitement été atteint, pour la satisfaction de tous, grâce au dialogue permanent et constructif que la SEMDAS a eu avec la collectivité ».



MAC

MISSION D'ASSISTANCE AUX COLLECTIVITÉS

Avant d'engager un projet, les collectivités ont besoin d'éclairer leurs choix, d'identifier les enjeux et de sécuriser leurs décisions.

À travers la Mission d'Assistance aux Collectivités confiée par le Département de la Charente-Maritime, la SEMDAS met son expertise au service des communes, dès les premières réflexions.

80%

des missions
réalisées en 2025
concernent des
communes de
moins de 2 000
habitants.

Le dispositif, porté par le Département de la Charente-Maritime avec l'intervention de la SEMDAS, propose aux collectivités un accompagnement pré-opérationnel dans les domaines techniques, réglementaires, financiers, fonciers, urbains et programmatiques. L'objectif : leur apporter les éléments nécessaires pour éclairer leurs choix et sécuriser leurs décisions avant tout engagement opérationnel.

La MAC intervient au moment où les collectivités s'interrogent sur leurs besoins : réhabiliter un équipement, créer un nouveau service, valoriser un site, développer l'habitat ou dynamiser un centre-bourg. La SEMDAS les accompagne pour analyser la faisabilité du projet sous tous ses angles et proposer des scénarios adaptés à leurs objectifs et à leurs moyens.

Cette ingénierie en amont permet d'anticiper les contraintes, d'optimiser les investissements publics et d'éviter de s'engager dans des projets mal calibrés. C'est un appui essentiel, en particulier pour les petites communes qui disposent de peu de ressources techniques en interne.

3 EXEMPLES D'ACCOMPAGNEMENTS EN 2025

BORDS

REQUALIFICATION D'UN ÎLOT EN CENTRE-BOURG

Étude d'un îlot en friche d'environ 2 500 m², avec un travail de concertation et de programmation autour d'un projet mêlant commerces et logements.

HAIMPS

RÉHABILITATION DE LA SALLE DES FÊTES

Accompagnement de la commune pour la réhabilitation de sa salle des fêtes : estimation du projet à environ 450 000 € HT, préparation de la maîtrise d'œuvre et réflexion sur l'intégration photovoltaïque.

NACHAMPS

PROJET DE SALLE ASSOCIATIVE

Étude d'opportunité pour la création d'une salle associative près du terrain de football. L'analyse des contraintes, réseaux et coûts a conduit à déconseiller la construction sur le site envisagé.

UNE PRÉSENCE TERRITORIALE



Des opérations réparties sur l'ensemble de la Charente-Maritime, des principaux pôles urbains aux communes rurales, traduisant un accompagnement au plus près des territoires.

COMMUNES

Aigrefeuille-d'Aunis	Gémozac	Médis	Saint-Laurent-de-la-Prée
Angoulins	Île-d'Aix	Périgny	Saint-Martin-d'Ary
Asnières-la-Giraud	Jonzac	Pisany	Saint-Martin-de-Ré
Aytré	La Chapelle-des-Pots	Puillbureau	Saint-Palais-sur-Mer
Bords	La Flotte	Rivedoux-Plage	Saint-Pierre-d'Oléron
Bussac-sur-Charente	Lagord	Rochefort	Saint-Porchaire
Champagne	La Jarrie	Royan	Saint-Rogatien
Charron	La Palmyre (Les Mathes)	Saint-Augustin	Saint-Sauveur-d'Aunis
Châtaillon-Plage	La Rochelle	Saint-Christophe	Saint-Savinien
Chermignac	La Tremblade	Saint-Ciers-du-Taillon	Saint-Vivien
Cozes	Le Bois-Plage-en-Ré	Saint-Clément-des-Baleines	Saint-Xandre
Croix-Chapeau	Le Château-d'Oléron	Saintes	Surgères
Dolus-d'Oléron	Les Portes-en-Ré	Saint-Georges-des-Coteaux	Thairé
Ferrières	L'Houmeau	Saint-Georges-d'Oléron	Thénac
Fontenet	Marans	Saint-Jean-d'Angély	Vaux-sur-Mer
Fouras	Marennes-Hiers-Brouage	Saint-Jean-de-Liversay	Villedoux



L'ÉQUIPE

L'équipe SEM / SPL réunit des profils et des compétences complémentaires en études, aménagement, construction, gestion, droit et suivi opérationnel. Cette diversité de parcours nourrit une approche collective des projets, où les expertises se croisent et se complètent. Au quotidien, les équipes travaillent aux côtés des collectivités et de leurs partenaires, avec une même volonté : comprendre les besoins, apporter des réponses concrètes et accompagner chaque projet avec proximité, engagement et sens du collectif, de sa définition jusqu'à sa réalisation.



PATRICE ACQUIER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Il pilote la stratégie opérationnelle de la SEMDAS et de Charente-Maritime Développement. Il veille à la cohérence des missions, des équipes et des projets, en maintenant un cap commun entre ingénierie, proximité territoriale, maîtrise des opérations et qualité de service.



SÉVERINE NEVEU

ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Présente de longue date dans la société, elle assure le suivi administratif des opérations, des marchés et des ventes de terrains. Son expérience garantit la continuité des dossiers, depuis les procédures jusqu'aux étapes de commercialisation et de concrétisation des projets.



HÉLÈNE POUVREAU

RESPONSABLE JURIDIQUE

Spécialiste de la commande publique, elle sécurise les procédures et accompagne les équipes sur les dimensions juridiques des opérations. Son expertise contribue à fiabiliser les montages et les décisions tout au long des projets.



ANGÉLIQUE TEIXEIRA

RESPONSABLE RH

Elle accompagne les équipes dans les enjeux de ressources humaines, le suivi des parcours et l'organisation interne. Son rôle contribue à faire évoluer les compétences et à soutenir le fonctionnement collectif de la structure.



HÉLÈNE CABOULET

ASSISTANTE DE DIRECTION

Elle apporte un appui transversal à la direction dans l'organisation interne, le suivi des échanges et la circulation des informations. Son expérience en gestion de projet et en relation client contribue à la coordination quotidienne des équipes.



JEAN-NOËL CHASSEVENT

CHARGÉ D'OPÉRATIONS

Diplômé de l'École Centrale de Lille, il dispose d'une solide expérience des superstructures complexes et des équipements publics. Sa culture technique lui permet de sécuriser les opérations, de coordonner les intervenants et d'accompagner les projets à forts enjeux.



MARTIN ROUX

CHARGÉ D'OPÉRATIONS

Ingénieur de formation, il intervient sur des projets d'infrastructures et de bâtiments. Il accompagne leur organisation technique et leur suivi opérationnel, en veillant à adapter les solutions aux contraintes concrètes du terrain.



ANTHONY ORGERIT

DIRECTEUR OPÉRATIONNEL

Ingénieur en génie civil, il croise des expériences en urbanisme, patrimoine bâti, pilotage technique et management. Il coordonne les opérations en veillant à leur faisabilité, à la maîtrise des contraintes et à la qualité de leur exécution.



ÉLISE BANCELIN PIQUELE

ADJOINTE À LA DIRECTION OPÉRATIONNELLE EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT

Elle pilote les projets d'aménagement avec une forte sensibilité environnementale. Elle structure les opérations, accompagne les collectivités dans leurs choix et veille à intégrer les enjeux de sobriété, de paysage, de foncier et de transformation territoriale.



MATHIEU BREMOND

CHARGÉ D'OPÉRATIONS

Économiste de la construction, il accompagne la maîtrise des coûts et le suivi des opérations de bâtiment. Son expertise permet de confronter les intentions de projet aux réalités techniques et économiques afin d'éclairer les arbitrages du maître d'ouvrage.



LISE GIRARD

CHARGÉE D'ÉTUDES

Elle participe aux études de faisabilité et de programmation réalisées en amont des projets. Elle analyse les contraintes, structure les scénarios possibles et contribue à définir des opérations cohérentes, réalistes et adaptées aux besoins des collectivités.



KARYNE BAUDRY

ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Elle accompagne le suivi administratif et opérationnel des projets, notamment la coordination des procédures et des pièces. Son intervention assure la continuité des dossiers, fluidifie les échanges et soutient les chargés d'opérations à chaque étape.



JULIA MARTIN

CHARGÉE D'OPÉRATIONS

Architecte HMONP, elle associe une culture de conception à une expérience de conduite opérationnelle. Elle suit des projets d'échelles variées en articulant compréhension architecturale, contraintes de maîtrise d'ouvrage, coordination des acteurs et qualité d'usage.



MARION DAMBRIN

CHARGÉE D'OPÉRATIONS

Architecte DPLG, elle a exercé en maîtrise d'œuvre auprès d'institutions culturelles avant de rejoindre la maîtrise d'ouvrage publique. Son parcours nourrit une approche sensible des projets complexes et patrimoniaux, conciliant exigences techniques, usages et respect du bâti existant.



QUENTIN MOREL

CHARGÉ D'ÉTUDES

Urbaniste de formation, il réalise des études de faisabilité et de programmation pour accompagner la définition des projets. Il intervient sur l'aménagement, les équipements publics, l'urbanisme réglementaire et la conception d'espaces publics.



MAUD DUPONT-DECAENS

CHARGÉE D'ÉTUDES

Architecte diplômée d'État, elle intervient sur les études, la programmation et l'analyse des projets urbains ou bâtis. Son parcours entre architecture, terrain et administration lui permet de croiser faisabilité, usages, réglementation et qualité spatiale.



ALEXIA COUDERC

DIRECTRICE ADMINISTRATIVE & FINANCIÈRE

Elle supervise la gestion administrative et financière de la structure et de ses opérations. Elle sécurise les engagements, fiabilise les données de pilotage et veille à la bonne organisation financière des projets.



EMMA DIEU VIAL PONROUCH

CHARGÉE D'OPÉRATIONS

Urbaniste diplômée de Sciences Po, elle possède une expérience en maîtrise d'ouvrage publique et privée. Elle conduit les opérations en croisant les enjeux d'usage, de montage, de coordination et de réalisation, avec une attention portée à la qualité finale des projets.

CLAIRE DAGANAUD

DIRECTRICE DES ÉTUDES

Formée au commerce, à l'aménagement du territoire et au développement économique local, elle pilote les phases amont. Elle aide les collectivités à préciser leurs besoins, à évaluer la faisabilité des projets et à construire une programmation solide.

JUSTINE FREDAIGUE

ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Elle appuie les chargés d'opérations dans le suivi quotidien des projets. Son intervention facilite la gestion administrative des dossiers, la coordination des échanges et l'organisation des différentes étapes opérationnelles.

SANDRINE JOUBERT

ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Elle assure le suivi administratif des projets et facilite la coordination entre maîtres d'ouvrage, partenaires, équipes internes et intervenants extérieurs. Sa rigueur documentaire garantit la continuité et la bonne conduite des opérations les plus exigeantes.

CHANTAL MOTTAY

ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Présente depuis près de 35 ans dans la société, elle suit les dimensions administratives et financières des marchés publics ou privés. Elle accompagne également les procédures de mise en concurrence et certains suivis de chantier pour le compte des maîtres d'ouvrage.

CAMILLE MADIOT

CHARGÉE D'OPÉRATIONS

Formée à l'aménagement du territoire, elle intervient sur des projets urbains et opérationnels. Sa vision transversale lui permet d'articuler les dimensions territoriales, réglementaires et pratiques afin d'accompagner leur mise en œuvre concrète.

SYLVIE MARTIN

CHARGÉE D'OPÉRATIONS

Forte de plus de 15 ans d'expérience dans l'immobilier et l'aménagement, Sylvie retrouve la SEMDAS avec une expertise enrichie par sa reconversion dans les métiers du bois, apportant un regard à la fois opérationnel et technique.

**Il n'y a pas de petits ou grands projets ;
il n'y a que de beaux projets.**

VOUS AVEZ UN PROJET ?

Parlons-en.

Une école à construire ?

Un équipement à réhabiliter ?

Un centre-bourg à revitaliser ?

Un foncier à valoriser ?

Un quartier à aménager ?

Des logements à produire ou commercialiser ?

**La SEMDAS et Charente-Maritime Développement
vous accompagnent de la première idée à la réalisation.**

Notre équipe peut vous aider à :

ÉTUDIER votre projet

SÉCURISER sa faisabilité

MONTER l'opération

PILOTER sa réalisation

COMMERCIALISER ses opportunités.

**Un premier échange suffit pour faire
émerger les bonnes solutions.**



05 46 01 50 09

semdas@semdas.fr

www.semdas.fr



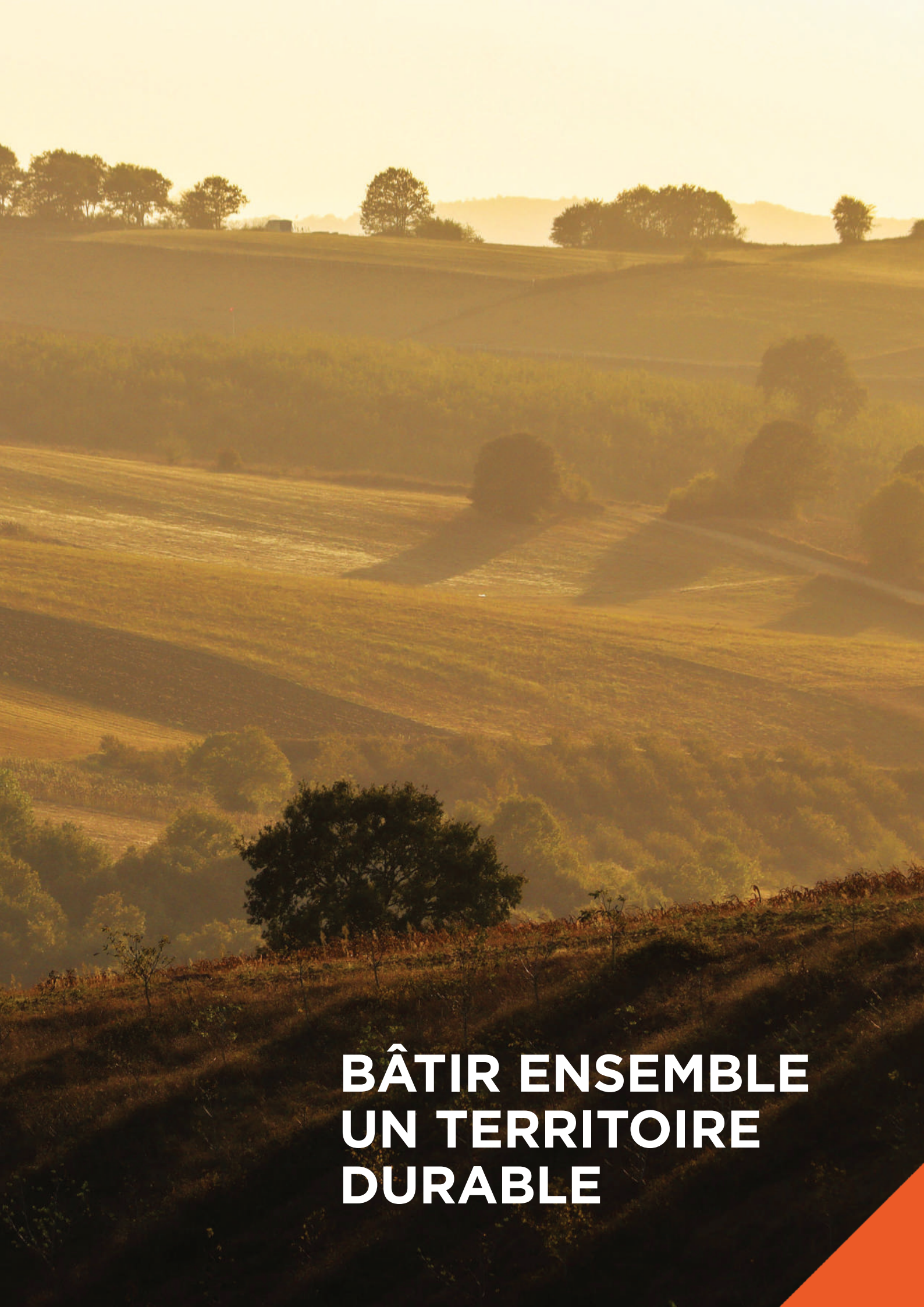
SEMDAS

Société anonyme d'économie mixte locale à conseil d'administration au capital de 887 072 €.
Siège social : Maison de la Charente-Maritime, 85 boulevard de la République, 17000 La Rochelle.
SIREN 716 350 137 – SIRET 716 350 137 00031 – RCS La Rochelle.
Code APE : 71.12B – Ingénierie, études techniques.

CHARENTE-MARITIME DÉVELOPPEMENT

Société publique locale constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration au capital de 300 000 €.
Siège social : Maison de la Charente-Maritime, 85 boulevard de la République, 17000 La Rochelle.
SIREN 923 497 747 – SIRET 923 497 747 00017 – RCS La Rochelle.
Code APE : 71.12B – Ingénierie, études techniques.





**BÂTIR ENSEMBLE
UN TERRITOIRE
DURABLE**



05 46 01 50 09

semdas@semdas.fr

www.semdas.fr

