



2021


Sem Breizh

ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

RAPPORT D'ACTIVITÉ

*L'avenir n'est pas
ce qui va arriver,
mais ce que
nous allons faire.*

Henri Bergson

Sommaire

ÉDITO

Cap sur 2025 !

4

RÉTROSPECTIVE

En images

7

L'ÉQUIPE VUE DE L'INTÉRIEUR

Nos cinq chantiers

8

NOS OPÉRATIONS EN BRETAGNE

Carte des projets

10

PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL

SemBreizh, virtuose des marchés publics

12

CENTRALITÉS & TERRITOIRES

Le maillage se poursuit

16

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Aménager et bâtir pour l'économie bretonne

20

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Une aventure citoyenne

24

TOURISME

Élargir les horizons et faire rayonner la Bretagne

28

MARITIMITÉ

Une nouvelle feuille de route

30

LES CHIFFRES CLÉS

Une activité et des investissements soutenus

32

LE MOT DE LA FIN

34

Cap sur 2025!

Dans la précédente édition de notre rapport annuel, nous avons rapidement dévoilé notre nouvelle stratégie à horizon 2025, approuvée en novembre 2020. Au-delà des grands mots qu'on prononcerait les bras levés face à une assemblée, cette feuille de route est synonyme pour nous d'ambitions fortes pour la Bretagne, dans la continuité du renouveau amorcé en 2017 pour SemBreizh. Un plan stratégique qui étoffe notre champ d'action et accentue nos deux principales missions d'accompagnateur et d'investisseur, au service de l'attractivité de notre région.

À l'heure où vous tenez entre les mains cet ouvrage fraîchement imprimé, nous sommes (déjà) en 2022. Une nouvelle année pendant laquelle nous resterons à vos côtés, pour vous aider à répondre à vos enjeux et donner vie à vos projets. Car si ce rapport a pour vocation de jeter un œil dans le rétroviseur sur notre activité passée, nous sommes - nos équipes, nos partenaires, nos actionnaires - résolument tournés vers les défis de demain pour la Bretagne, sur tous nos territoires : du Finistère à l'Ille-et-Vilaine, des Côtes-d'Armor au Morbihan. Nous vous souhaitons une excellente lecture, à la (re)découverte de SemBreizh et de ce qui nous anime au quotidien !

Notre plan stratégique, en bref

Fruit de longs mois de travail au sein de SemBreizh, en lien étroit avec nos actionnaires*, notre feuille de route pour les années à venir se veut à la fois ambitieuse et constante. Ambitieuse, parce qu'elle élargit et souligne davantage le rôle de notre SEM dans l'accompagnement des collectivités, des études en amont à la réalisation des projets, jusqu'à l'investissement financier et opérationnel de nos équipes.

Constante, parce que nous portons haut et fort les mêmes valeurs et les compétences transversales de nos pôles d'expertise, sur le terrain.

Chacune de nos directions territoriales, implantées dans nos quatre départements bretons, s'attache à incarner cette nouvelle stratégie dans l'intérêt de nos territoires, des villes aux villages.

Un rôle de chef d'orchestre affirmé

Cette mission était déjà inscrite dans notre ADN et nous l'assumons désormais entièrement : accompagner et guider les collectivités bretonnes dans leurs choix d'aménagement et de développement, résoudre des situations complexes, répondre aux enjeux liés au contexte et aux ambitions de chacune d'entre elles, déployer les indispensables moyens financiers et humains. Autant de casquettes que nous avons naturellement superposées depuis plus de 60 ans.

Endosser le rôle de chef d'orchestre, c'est en somme maîtriser « l'art d'organiser chaque instrument pour former un ensemble harmonieux ». En d'autres termes,

identifier les ressources à mobiliser - internes ou externes, privées ou publiques - pour mener à bien votre projet, les coordonner de l'amont à l'aval, jusqu'au coupé de ruban.

Une posture d'investisseur renforcée

En 2016, SemBreizh engageait des fonds dans une nouvelle structure baptisée BreizhImmo, aux côtés de la Banque des Territoires et d'acteurs privés. L'objectif : investir dans l'immobilier d'entreprise dans le cadre d'opérations coûteuses, qui verraient difficilement le jour sans notre concours. Une initiative couronnée de succès, qui a mené à la fois à l'augmentation de capital de BreizhImmo, et au repositionnement en 2019 d'une filiale similaire pour la transition énergétique, BreizhÉnergie.

Aujourd'hui, notre nouveau plan stratégique accentue cette mission d'investissement avec la création en 2020 de BreizhCité, notre outil de portage dédié aux centralités des bourgs et des villes. Un quatrième dispositif est en cours de montage, pour impulser le tourisme en Bretagne : BreizhTourisme.

Deux nouveaux domaines stratégiques

En 2017, nous avons redessiné les contours de notre champ d'action, réparti en quatre domaines stratégiques. Il s'agissait alors de nous consacrer :

- au patrimoine immobilier régional, notamment aux lycées publics bretons ;
- à la transition écologique et énergétique de la Bretagne ;
- au développement économique, au travers de l'immobilier d'entreprise ;
- aux centralités renouvelées des bourgs comme des villes.

Depuis 2020, SemBreizh intègre également :

- le tourisme régional ;
- la maritimité, dédiée aux ports, aux îles, au trait de côtes.

Deux nouveaux axes qui viennent enrichir nos domaines d'intervention, toujours sur ces missions d'accompagnateur et d'investisseur au service de la Bretagne, des collectivités et des Bretons.

(*) SemBreizh peut ainsi agir grâce à l'investissement de ses 26 actionnaires, au premier rang desquels la Région Bretagne.

→ 14 actionnaires publics : Région Bretagne (76,11%), Brest Métropole (1,33%), Département du Finistère (1,15%) et, avec moins de 1% de participation : Département d'Ille-et-Vilaine, Redon Agglomération et les villes de Quimper, Lorient, Dinard, Saint-Brieuc, Rennes, Morlaix, Le Rheu, Béganne, Fougères.

→ 12 actionnaires privés : Caisse des Dépôts - Banque des Territoires (9,75%), Crédit Mutuel ARKEA (1,76%), Caisse d'Épargne de Bretagne Pays de Loire (1,76%), Banque Populaire Grand Ouest (1,76%) et avec moins de 1% de participation : CCI Bretagne, Crédit Coopératif, CIB, SA H.L.M Aiguillon Construction, CIL INICIAL, Espacil habitat, Espacil Résidences, SCET.

6 domaines stratégiques

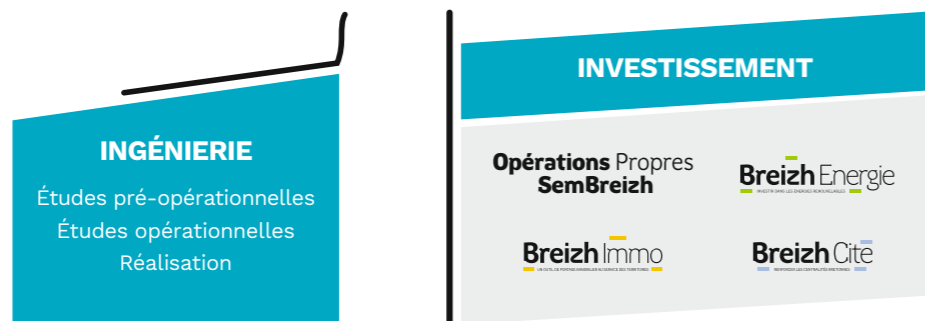
2 modes d'intervention



AU SERVICE DE



SOUS 2 FORMES



2020

10/03/20
COGLAIS (35)
LANCÈMENT SOCIÉTÉ BIOGAZ MARCHÉS DE BRETAGNE BREIZHÉNERGIE

28/04/20
REPRISE DES CHANTIERS APRÈS INTERRUPTION CONFINEMENT

03/09/20
ST-BRIEUC (22)
INAUGURATION SERVICE RESTAURATION LYCÉE ERNEST RENAN

09/09/20
SAINT-MALO (35)
PRÉSENTATION BREIZHCITÉ FORUM ÉCO BRETON

15/09/20
JANZÉ (35)
CONCERTATION ZAC MULTISITES

24/09/20
PLOËRMEL (56)
LANCÈMENT TRAVAUX LYCÉE MONA OZOUF

05/11/20
PLAN STRATÉGIQUE TRAVAUX DES ÉQUIPES

12/01/21
CONCARNEAU (29)
RENCONTRE LOWTECHLAB

15/01/21
CONCARNEAU (29)
INAUGURATION JB Océane BREIZHIMMO

15/01/21
CHÂTEAULIN (29)
INAUGURATION KERHIS BREIZHIMMO

22/01/21
GRÂCES (22)
INAUGURATION COOP DES MASQUES BREIZHIMMO

28/01/21
ST-MALO (35)
POSTE DE COMMANDEMENT ECLUSE DU NAVE

29/01/21
BREST (29)
POSE 1^{RE} PIERRE INTERNATS CAMPUS KERICHEN

16/02/21
GUILLIGOMARC'H
COMMERCIALISATION TERRASSES DE GUERNEVEZ

17/02/2021
PENMARC'H (29)
INAUGURATION COMPAGNIE BRETONNE BREIZHIMMO

19/02/21
EDERN (29)
3^E PRISE DE PARTICIPATION BREIZHÉNERGIE PARC ÉOLIEN ENERGIES GLAZIK

11/03/21
QUIMPER (29)
REMISE DES CLÉS NOUVEAUX LOCAUX ENTECH BREIZHIMMO

12/03/21
RENNES (35)
INAUGURATION LYCÉE BRÉQUIGNY

23/03/21
RENNES (35)
CRÉATION BREIZHCITÉ

27/04/21
ROSPORDEN (29)
SIGNATURE STATUTS MOULINS DE ROSVEL BREIZHÉNERGIE

28/05/21
CESSON-SÉVIGNÉ (35)
8^E ENGAGEMENT BREIZHIMMO BLUEKANGO

25/06/21
SILFIAC (56)
RÉUNION DE SOCIÉTÉ

08/07/21
CARHAIX-PLOUGUER (29)
RÉNOVATION ACHÈVÉE CHÂTEAU DE KERAMPUILH

28/07/21
JANZÉ (35)
UNITÉ DE MÉTHANISATION ENERFÈES

03/08/21
QUIMPER (29)
LIVRAISON NOUVEL HÔTEL CONSULAIRE

01/09/21
BREC'H (56)
PRÉSENTATION PROJETS INTERNAT & GYMNASÉ LYCÉE BERTRAND DUGUESCLIN

01/09/21
LOUDÉAC (22)
NOUVEL ESPACE SCIENTIFIQUE LYCÉE FULGENCE BIENVENUE

09/09/21
RENNES (35)
INAUGURATION CDI LYCÉE CHARLES-TILLON

09/09/21
CESSON-SÉVIGNÉ (35)
INAUGURATION INTERNAT SPORTIFS LYCÉE SEVIGNE

20/09/21
VANNES (56)
INAUGURATION LYCÉE DIWAN

28/09/21
LIFFRÉ (35)
INAUGURATION LYCÉE SIMONE VEIL

01/10/21
ÉTEL (56)
INSTALLATION SIMULATEUR NAVIGATION LYCÉE MARITIME

21/10/21
TORCÉ (35)
INAUGURATION OKWIND BREIZHIMMO

22/10/21
LAMBALLE (22)
LIVRAISON TERRASSES DU HARAS

25/10/21
RENNES (35)
ÉLECTION CONSEIL D'ADMINISTRATION SEMBREIZH

16/11/21
ST-MALO (35)
LANCÈMENT TRAVAUX TYMALWIN

18/12/21
LE RHEU (35)
INAUGURATION ESPACE SCIENTIFIQUE LYCÉE THÉODORE MONOD

Rétrospective

L'équipe vue de l'intérieur

Nos cinq chantiers

Si ce rapport est voué à dresser le bilan opérationnel de notre activité sur 2020 et 2021, nous avons tenu à dédier cette double page à notre équipe. Nos collaborateurs - des assistants aux responsables d'opération, des services supports jusqu'aux directeurs territoriaux - sont autant de maillons de la chaîne, autant de rouages qui constituent et renforcent, font vivre et bouger notre SEM au quotidien. Une équipe que nous désignons parfois au pluriel, tant les domaines de compétences sont variés, mais toujours au sein d'un collectif soudé. Poussons ensemble la porte de SemBreizh, à la découverte de nos projets internes.



LAURENCE FORTIN
PRÉSIDENTE



GUILLAUME DIEUSET
DIRECTEUR GÉNÉRAL

En 2020, nous avons connu comme vous et comme tous les Bretons, citoyens, entrepreneurs, collectivités, une crise sanitaire sans précédent. Après la stupéfaction générale, ce chapitre majeur, dont la page n'a pas encore été tournée, a mené à des réflexions tout aussi majeures. Avec en fil conducteur : comment imaginer le monde d'après ? Ou comment nous réinventer, nous adapter, à la lumière des confinements, de la distanciation sociale et des nouveaux modes de vie induits par la pandémie ? Des sujets que nous avons décortiqués et analysés collectivement pour faire émerger des pistes d'actions concrètes. Cinq chantiers se sont dégagés, portés par des groupes de travail interagences, de Brest à Rennes,

et de Saint-Brieuc à Lorient. Une approche qui se veut résolument transversale, pour renforcer notre maillage territorial, au plus proche des collectivités bretonnes. Voici ces cinq chantiers, dans le détail.

Aménagement de demain

Qu'ils soient publics ou privés, urbains ou ruraux, les espaces ont été impactés et modifiés par la crise sanitaire - et, nous le croyons, de façon durable. Aussi, ces lieux de rencontre, de travail ou de vie de famille doivent être repensés pour s'adapter, à l'échelle d'une ville ou d'un village. Un chantier au cœur de notre métier d'aménageur, qui a mené à la définition de 20 axes à explorer et une cinquantaine d'actions à concrétiser. À titre d'exemple, la revalorisation des territoires ruraux, à la faveur du télétravail, nécessite d'engager des réflexions de développement dans un contexte de frugalité foncière (réemploi de friches, reconquête des espaces interstitiels...), tout en imaginant des dispositifs économiques et opérationnels pour favoriser ces opérations par nature plus difficiles.

Management réticulaire

L'idée nous a été soufflée par une conférence inspirante de Marc Halévy qui, en substance, souligne les écueils du management pyramidal et propose celui en réseau - dont vient le terme réticulaire. Une forme d'organisation qui répond à notre ambition de maillage territorial, d'harmonisation des pratiques et de cohésion des équipes où qu'elles soient en Bretagne. Ainsi, nous avons déployé des pôles trans-

versaux à nos quatre agences pour faciliter la communication directe entre collaborateurs sur une même thématique (marchés publics, transition écologique et énergétique, programmation...). Toujours dans cette volonté d'organisation réticulaire, nous avons officialisé la délégation de signatures de documents engageants par les responsables d'opération - une action symbolique de la confiance manifestée à nos équipes, pour plus d'autonomie et de réactivité dans nos opérations.

Moins mais mieux

Si cette réflexion portait initialement sur l'économie de la ressource, le contexte de pénurie ou de difficulté en approvisionnement de matériaux a souligné l'importance de cette démarche. Il s'agit donc ici d'envisager d'autres modes de construction ou encore l'usage de matériaux biosourcés, pour enrichir notre métier d'aménageur. L'une des premières actions concrètes menées sur ce chantier « moins mais mieux » : la rédaction d'un référentiel bâtimentaire lié à la performance énergétique et aux matériaux notamment, qui sera notre feuille de route pour nos prochaines opérations. Cette approche, frugale et raisonnée, est infusée au sein même de SemBreizh, dans nos usages informatiques que nous avons repensés en ce sens, jusqu'à l'architecture de notre réseau.

Breizh Recycle

Ce chantier, en lien fort avec le précédent, est dédié au recyclage des déchets et au réemploi des matériaux, lors de la démo-

lition et la construction de bâtiments. Une volonté que nous avons pu rapidement tester sur le terrain, à la faveur d'un projet qui s'y prêtait particulièrement : l'internat du campus Kerichen à Brest. Pour cette opération mandatée par la Région, 98% des matériaux en poids ont été réutilisés. Après ce premier essai concluant, nous poursuivons notre analyse pour approfondir notre démarche tant sur nos opérations qu'en interne.

Investissement citoyen

L'ambition est double : réfléchir aux moyens visant à faciliter l'engagement financier des citoyens dans nos opérations, pour leur faire bénéficier des retombées économiques. Ou comment impliquer les citoyens bretons en tant qu'actionnaires, dans l'économie locale. Un enjeu pour renforcer l'acceptabilité des projets sur le territoire. Ce chantier est d'ailleurs bien plus qu'un idéal abstrait, car nous l'avons déjà mis en œuvre pour les parcs éoliens à Béganne (56) et à Saint-Ganton (35). Les citoyens, associés à leur commune et aux côtés d'acteurs privés, ont participé à la naissance de ces projets et perçoivent des dividendes chaque année. À la lumière de ces premières pierres posées, nous avons la conviction que ces réflexions et expérimentations répondent aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Cette dynamique est bénéfique à bien des égards, car elle impulse une émulation positive chez SemBreizh, que nous comptons alimenter dans les mois et années à venir.



COMITÉ DE DIRECTION



AGENCE
35



AGENCE
22



AGENCE
29



AGENCE
56



DIRECTION FINANCIÈRE



DIRECTION
ADMINISTRATIVE
ET JURIDIQUE

Nos opérations en Bretagne



Maritimité



Patrimoine régional



Centralités & territoires



Développement économique



Transition énergétique et écologique

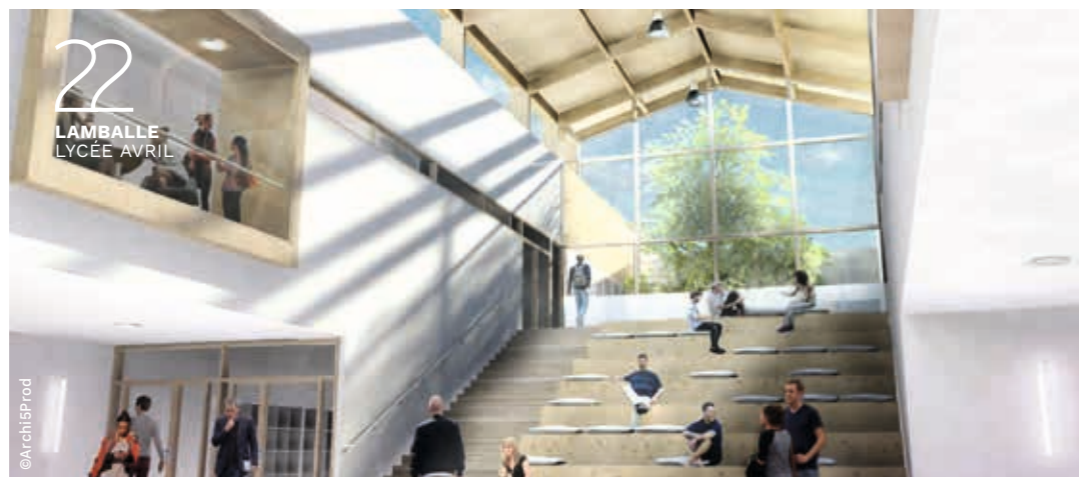


Tourisme



Patrimoine immobilier régional

SemBreizh,
virtuose des marchés publics



GAËLLE CHARRIER
DIRECTRICE TERRITORIALE
CÔTES-D'ARMOR
RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
PATRIMOINE IMMOBILIER
RÉGIONAL

SemBreizh & le patrimoine immobilier régional, en bref
Ce domaine stratégique couvre les lycées publics, les logements de fonction, les ports, les gares maritimes, les aéroports, les voies navigables, les locaux accueillant les agents régionaux. Ajoutons que le patrimoine immobilier est dit régional, car il est la propriété de la Région Bretagne.

La Région Bretagne est propriétaire d'un vaste patrimoine immobilier, à réinventer sans cesse : lycées, bureaux ou gares maritimes. Notre mission dans le cadre du mandat régional : orchestrer les différentes étapes ainsi que les acteurs mobilisés pour construire et réhabiliter, de la conception à la réalisation, sur le papier comme sur le terrain.

Donner le "la", régler le tempo

En février 2019, SemBreizh remporte l'appel d'offres lancé par la Région Bretagne pour rénover, restructurer, construire son patrimoine immobilier. Sur les cinq années de ce mandat qui nous est confié, 220 opérations seront pilotées par nos équipes, représentant un investissement total de

642 millions d'euros. Chacune de ces opérations nécessite rigueur, organisation, feuille de route minutieuse. Nous entamons la première page, pour analyser son contexte, ses volumes, ses contraintes. Puis, nous entrons dans le vif du sujet. L'architecte est sélectionné sur concours, et les entreprises du bâtiment sur appel d'offres selon une réglementation précise. Dans la suite logique, les contrats sont préparés et signés par nos soins. Conception-réalisation, marché global de performance ou encore contrat cadre, notre équipe est rompue à l'exercice pour faire vivre ces projets à l'unisson.

L'harmonie d'un ensemble qui s'accorde

Chaque programme s'étend au minimum sur deux ans, dont une année consacrée à l'étude et une autre aux travaux. Un marathon en somme, avec des enjeux et des responsabilités. De A à Z, rien n'est laissé au

hasard. Tout est calibré, millimétré. De surcroît, nous avons appris à composer pour nous adapter au contexte - crise sanitaire ou encore envolée des prix des matériaux. Nous revoyons la partition et organisons le calendrier, pour dérouler les différentes séquences et respecter l'agenda. À la rentrée 2020, le nouveau lycée Simone Veil ouvre ses portes à Liffré (35). Cet établissement accueille 1200 élèves sur 14000 m² de surface de plancher, dans 9 bâtiments. L'enjeu était fort, au-delà des 47 millions d'euros investis : ouvrir en temps et en heure, en pleine crise sanitaire. Comme souvent, nous avons dû faire preuve de flexibilité et d'adaptabilité pour recevoir les premiers élèves et enseignants dans les délais prévus. Afin de garantir la sécurité juridique et administrative des programmes à réaliser, nous avons mis en place des protocoles clairs et une base documentaire étoffée, fruit d'un travail collectif au sein de nos équipes. La virtuosité administrative dans son fond comme dans sa forme est le secret de la réussite pour de tels projets.

Pour n'omettre aucun détail, un binôme opérationnel composé d'un responsable et d'un assistant est mobilisé. C'est la clé de voûte de notre organisation : quand l'un pilote les projets, l'autre veille au respect des délais et des procédures d'achat, aiguillant ainsi la trajectoire. Dynamiques et complémentaires, ces duos de professionnels sont garants de l'efficacité de nos services et de l'atteinte des objectifs fixés par la Région Bretagne.

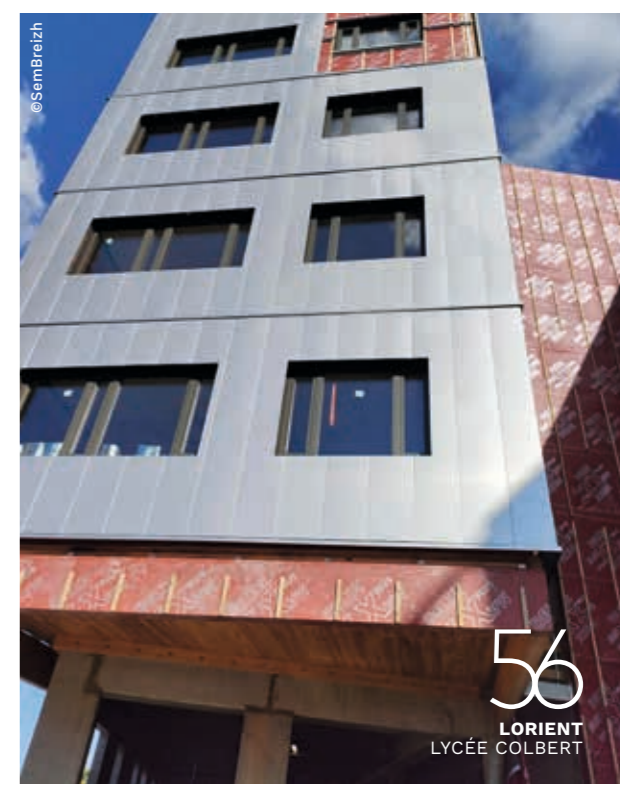


LA PREUVE PAR L'EXEMPLE



LAURENCE MOTTAIS
ASSISTANTE
D'OPÉRATION

« Notre principal atout : notre organisation interne, avec un binôme composé d'un responsable et d'un assistant d'opération pour chaque programme. quand le premier s'affaire sur le terrain, le second s'attache à déployer avec précision les démarches administratives, réglementaires et juridiques. En tant qu'assistante d'opération, je travaille avec plusieurs responsables sur une dizaine de projets en simultané. Tous ne sont pas au même stade d'avancement, mais notre mission reste la même : s'assurer du respect des procédures et des délais, tout en anticipant les étapes à venir en lien avec nos interlocuteurs : Région, collectivités, artisans...
Ce métier est passionnant, car en constant mouvement : non seulement parce que chaque chantier est unique, mais aussi parce que le code de la commande publique évolue sans cesse. Ainsi, la veille et la formation sont essentielles pour nous adapter en permanence. L'ouverture, l'exigence et la diplomatie sont notre quotidien ».



Le supplément d'âme

Parmi les projets qui nous sont confiés, il y a ceux qui, par leur ambition et leur ampleur, deviennent emblématiques. Nous intégrons par ailleurs les Certificats d'Économies d'Énergies, en faveur d'un sujet brûlant : le respect de notre environnement. Il s'agit de valoriser financièrement les pratiques vertueuses telles que la performance thermique des enveloppes des bâtiments, le déploiement d'installations économes en eau et en énergie, ou encore l'usage des matériaux biosourcés. Le nouveau bâtiment accueillant le service de restauration du lycée Ernest-Renan à Saint-Brieuc (22) en est un exemple, entre efficacité énergétique et optimisation de la lumière naturelle pour limiter la consommation d'électricité. Même constat pour le lycée Dupuy de Lôme de Lorient (56), avec le renouvellement des toitures et la pose d'une nouvelle isolation par l'extérieur très performante. Enfin, certains programmes nous donnent l'occasion d'y intégrer des activités de réinsertion par l'emploi. En 2020 et 2021, 33 000 heures ont été réalisées sur 10 chantiers dans toute la Bretagne. La cité scolaire Kerichen - la plus grande de Brest et du Finistère - illustre cette démarche, avec 11500 heures consacrées à l'insertion sur le chantier de construction de l'internat : depuis l'été 2020, 24 personnes ont bénéficié de ce dispositif de retour à l'emploi, au travers de contrats de professionnalisation ou de missions d'intérim.

Nous conjugons ces projets au présent comme au futur, en lien fort avec la vision formulée par la Région. Promptement, nous relevons le défi : notre histoire nous a rendus experts en la matière. C'est aussi l'opportunité de travailler de concert, dans un cadre exigeant, et d'y associer des questions qui relient les hommes et l'environnement, pour bâtir la Bretagne de demain.



Centralités & territoires

Le maillage se poursuit

Si la culture bretonne est l'âme de notre région, les centralités sont le cœur de nos territoires : ce sont les hypercentres, les centres-villes et les bourgs. Ainsi, pour dynamiser la vie économique, sociale et culturelle, ses principaux acteurs - entreprises, libéraux, institutions, particuliers - ont besoin de centres attractifs. Les endroits clés stimulés, l'énergie afflue. C'est l'objectif que nous visons pour chaque programme. Nous sommes présents à toutes les étapes, de l'amont à l'aval, pour imaginer puis voir se concrétiser des projets d'aménagement où il fait bon vivre, partout en Bretagne.

Talensac (35), le foyer de l'Association des Paralysés de France à Vannes (56) et la maison de santé de Lamballe (22). Aujourd'hui, nous participons à la création de l'EHPAD de Saint-Pol-de-Léon (29) ou encore à celle de l'Institut Médico Éducatif de Carhaix (29).

Le vent en poupe, nous poursuivons notre route. Nous agissons dans les petites communes, comme à Guilligomarc'h (29) où SemBreizh aménage et commercialise 15 lots pour la construction de maisons individuelles au cœur du bourg. Aux quatre coins de la Bretagne, sur le littoral ou dans les terres, en pleine campagne ou dans les villes, nous adoptons toujours la même approche : à partir du centre, travailler et construire la ville sur la ville. Car c'est ce qui donne sens au concept de centralité.

Haut les cœurs !

Nous gardons le cap : dynamiser le centre des villes et des villages, en aménageant d'abord, avant d'envisager la construction ensuite. Ainsi, préfigurer la structuration d'un centre-ville ou d'un centre-bourg, comme à Janzé (35), Lanloup (22), Carhaix (29) ou La Vraie Croix (56), est le préalable à l'aménagement d'équipements ou de logements.

Des projets, nous en avons fait fleurir en 2020 et 2021. Prenons l'exemple de la ZAC Malabry à Paimpol (22). Idéalement située entre l'hôpital Max Querrien et l'ensemble de boutiques associées au centre commercial, cette Zone d'Aménagement Concerté est une subtile composition : elle rassemble des logements, des lieux de commerce et d'artisanat, des bâti-

ments abritant des services sanitaires et sociaux ainsi que des locaux à destination du tertiaire. Cette diversité, nous l'avons soutenue pour tout ce qu'elle représente en matière d'activités, de vie au sens large, pour Paimpol.

Des premières pierres à l'édifice : construisons ensemble

Pour bâtir un bel édifice, il faut un plan, des outils, des matériaux, et des savoir-faire. Alors, tout peut commencer. Le plan, nous avons l'habitude de le déployer. Les recettes (vente des appartements, subventions potentielles) et les dépenses (viabilisation, déconstruction, maîtrise d'ouvrage), nous en maîtrisons les paramètres, par la force de l'expérience. Nous avons ainsi participé à la création du Musée Sérusier à Châteauneuf-du-Faou (29). Pas seulement pour la satisfaction de mettre en exergue un enfant du pays, artiste reconnu, mais aussi pour l'attractivité que constitue ce lieu culturel pour la collectivité. L'impact économique est fort, touchant des activités complémentaires : le tourisme, la restauration, les projets pédagogiques en lien avec les établissements scolaires. Par ailleurs, nous sommes mobilisés sur tous types de constructions, avec des immeubles pour la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) à Lorient (56), un Centre de Formation pour Apprentis à Plérin (22), ou encore un immeuble pour accueillir des logements, des commerces et services publics à Lanester (56). En partant de ces illustrations, finalement, nous dégagons la définition même de la centralité.



22
PAIMPOL
ZAC MALABRY



29
GUILLIGOMARC'H
TERRASSES
DE GUERNEVEZ



SÉBASTIEN BAUGÉ
DIRECTEUR TERRITORIAL
FINISTÈRE

RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
CENTRALITÉS
& TERRITOIRES

SemBreizh
& les centralités,
en bref

Les centralités, ce sont ces lieux de vie dans le centre d'un village ou dans les cœurs d'une ville où se mêlent activités économiques, sociales ou culturelles, qui génèrent de nombreux flux de personnes. Quel que soit leur historique, il est question de les faire renaître, pour attirer habitants, actifs et visiteurs de passage.

Un accompagnement tout-terrain

La Bretagne est vaste, riche de grandes villes comme de petits bourgs. Notre mission : réactiver les centralités, quelles qu'elles soient.

Depuis plus de 60 ans, nous faisons émerger des projets d'aménagement dans les domaines de l'urbanisme, du développement du commerce et des activités tertiaires, des loisirs et du tourisme. Un panel que nous avons enrichi en 2020-2021 avec le médico-social. Hier, nous intervenions dans l'établissement de santé mentale de Plaintel (22), la maison de santé de



29

CHÂTEAUNEUF-DU-FAOU
MUSEE SERUSIER

Centralités
& territoires

Breizh Cité

RENFORCER LES CENTRALITES BRETONNES

BreizhCité croît en vos projets

Notre concours est possible grâce à nos savoir-faire, de l'étude à la livraison. Au fil des décennies, nous avons gagné la confiance de nos clients, des grandes agglomérations aux plus petites communes. Des partenaires nous ont rejoints au sein de notre filiale d'investissement Breizh-Cité : la Banque des Territoires, l'Établis-

sement Public Foncier de Bretagne, la Banque Populaire Grand Ouest, la Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire et le Crédit Mutuel Arkéa ont répondu présent. À Lamballe (22), nous avons livré les Terrasses du Haras, ses 23 logements, ses 4 commerces et sa maison de santé. Un programme inspirant pour BreizhCité. Avec la création de cet outil de portage fin 2020, nous apportons les capitaux indispensables pour que l'ambition devienne réalité, tout simplement parce que nous y voyons un engagement pour la Bretagne. Ces projets participent au maillage du territoire breton.



56

LORIENT
DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
ET DE LA MER



LA PREUVE
PAR L'EXEMPLE
AVEC LA VRAIE CROIX

56



CONSTANCE OLIVES
RESPONSABLE
D'OPÉRATION

« Sur cette opération, nous avons pu exprimer notre capacité à nous adapter et à prendre de la hauteur. Pour la commune de La Vraie Croix, il s'agissait de participer à la revitalisation du centre bourg. Une parcelle centrale restait à réinventer, tout en conservant le caractère patrimonial des bâtiments existants. Bientôt, ce site accueillera un cabinet médical, des maisons individuelles, des logements sociaux, un tiers-lieu et un parc public. Une complexité d'aménagements aux usages à combiner, pas uniquement sur cette seule parcelle. Car il fallait prendre en compte d'autres paramètres à l'échelle de la commune, comme le stationnement pour les patients, les habitants et les visiteurs. En amont, la commune s'est appuyée sur l'Éta-

blissement public foncier (EPF) de Bretagne pour porter l'achat du terrain, et sur SemBreizh pour affiner son programme, son montage financier - et ainsi décrocher une subvention de l'État et de la Région, 700 000 euros sur un budget total de 2,6 millions. Nous avons ensuite entamé la phase opérationnelle : préparer un chantier de restructuration lourde et de constructions neuves pour fin 2022, tout en assistant la collectivité dans sa stratégie auprès des professions médicales ou encore formaliser les échanges avec le bailleur social. Cette collaboration démontre que SemBreizh sait répondre à une demande calibrée, mais aussi avancer avec souplesse, en itération, pour imaginer de nouveaux modèles et apporter une réponse globale ».



22

LAMBALLE
TERRASSES DU HARAS

Développement économique

Aménager et bâtir pour l'économie bretonne

Parce que la stratégie des entreprises est indissociable de leur patrimoine immobilier, SemBreizh apporte son expertise en la matière. Un accompagnement que nous élargissons aux collectivités compétentes, pour les aider à accueillir de nouvelles entreprises sur leur territoire. Notre ambition : participer au dynamisme économique, à la création et au maintien de l'emploi en Bretagne. Aux côtés de ces acteurs, nous mobilisons nos ressources et notre savoir-faire pour, ensemble, passer les cols. Investir dans les projets porteurs de tout gabarit (jeunes pousses ou industriels installés), c'est donner les moyens à l'économie bretonne d'atteindre des sommets.

de la meilleure stratégie immobilière à l'exploitation d'un nouveau site. Aux côtés du groupe Keralia, nous engageons la réflexion pour l'agrandissement de ses locaux à Saint-Sauveur-des-Landes (35). L'enjeu est fort, car il s'agit de déployer une unité d'assemblage de composants, inexistante jusqu'alors. Pour donner vie à ce projet, BreizhImmo se porte acquéreur du terrain et investit pour construire un bâtiment de 3300 m². SemBreizh en assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Pour d'autres, nous ouvrons de nouvelles pistes lorsque des difficultés se présentent. Notre mission consiste ici à aiguiller ces entreprises dans la recherche de solutions pour rebondir. Ainsi, nous pouvons accompagner une entreprise dans sa stratégie immobilière : restructurer le site actuel, se déplacer, acheter un immobilier existant, construire. Envisager la meilleure stratégie, c'est retrouver du souffle, un nouvel élan.

BreizhImmo
UN OUTIL DE PORTAGE IMMOBILIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

Soutenir les équipes prometteuses

Le succès de notre filiale d'investissement BreizhImmo n'est plus à démontrer : aujourd'hui, nombreuses sont les entreprises à nous solliciter pour les aider à se développer au travers de leur foncier. Celles que nous accompagnons sont ac-

Équiper avant l'ascension

Depuis cinq ans, nous mettons notre expertise au service de l'optimisation du bâti pour accompagner les entreprises du territoire dans leurs choix de développement, de diversification, de transition. Ainsi, l'étude attentive de la carte précède chaque ascension réussie, de la recherche



29
PENMARC'H
INTÉRIEUR
COMPAGNIE BRETONNE

© Pascal Leopold

caparées par leur quotidien et ne peuvent porter seules leur projet immobilier. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elles ont besoin de nous, quel que se soit leur secteur d'activité.

Par ailleurs, une structure aux bilans généreux aura les arguments pour obtenir le financement des banques, là où d'autres n'auront pas une telle facilité. Après vérification approfondie de l'idée, du marché, du business plan, nous les aidons dans leur ascension lorsque l'ensemble présage des retombées économiques et sociales pour la Bretagne. Pour cela, nous investissons au travers de BreizhImmo avec la promesse



29
CHÂTEAULIN
KERHIS

© DR



CÉLINE DELAUNAY
DIRECTRICE
TERRITORIALE
ILLE-ET-VILAINE
RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE

SemBreizh & le développement économique, en bref
Notre mission ici : accompagner les entreprises dans la création et le renouveau de leur outil immobilier, en lien avec des projets innovants et vertueux, dans l'intérêt de l'activité économique en Bretagne.



Développement économique

pour l'entreprise exploitante de devenir, à terme, propriétaire de son foncier. Cette promesse, nous l'avons tenue avec EnTech à Quimper (29), OKWind à Torcé (35) ou encore la conserverie JB Océane à Concarneau (29) - qui bénéficie aujourd'hui d'un nouvel outil de production et de développement, sur une surface de plus de 1000 m².

Relever des défis pour une économie durable

Notre meilleur atout : la transversalité des expertises, incarnée par des collaborateurs tout-terrain. Aussi, les opérations que nous menons, de l'amont à l'aval pour le développement économique des entreprises, sont en liens resserrés avec des enjeux régionaux tels que la transition écologique et énergétique. À Saint-Malo (35), SemBreizh œuvre en tant que promoteur pour faire sortir de

terre le village d'entreprises Ty'Malwin (5500 m² de bâtiments sur un terrain de 13200 m²) et commercialiser les 20 cellules artisanales ou de stockage. L'objectif : mettre à disposition des TPE des locaux adaptés à leur activité, difficiles à trouver dans leur agglomération. Au-delà de sa vocation économique, ce complexe s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale : entre performance énergétique du bâti, récupération des eaux pluviales et production d'énergie avec l'installation d'une centrale photovoltaïque. Une initiative que nous comptons dupliquer aux quatre coins de la Bretagne.

Parés et préparés, nous nous engageons à faire fleurir et s'épanouir les projets d'entreprises, qu'ils soient innovants, en faveur d'une économie durable ou en quête d'un nouveau site pour se développer. Ce sont les vœux que nous formulons à l'aube de cette nouvelle année.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE AVEC TY'MALWIN À SAINT-MALO



MYLÈNE DENELLE
RESPONSABLE
D'OPÉRATION

« Le village d'entreprises Ty'Malwin est particulier à plus d'un titre. D'abord parce que nous avons été directement sollicités par la collectivité, Saint-Malo Agglomération. Ensuite pour son ambition liée aux énergies renouvelables, avec l'installation de panneaux photovoltaïques. Enfin, parce que SemBreizh a financé cette opération en propre : nous avons acquis le terrain, construit les bâtiments puis commercialisés les locaux. Les cellules de stockage qui accueillent les

panneaux solaires ont d'ailleurs été co-construites avec Breizh Terre de Soleil. Une collaboration qui nous a menés à imaginer un montage juridique spécifique. Cette expérience est positive : au-delà des nombreux relais dans les médias, Ty'Malwin est une opération collective, en phase avec nos engagements pour des projets à la fois durables pour l'environnement et attractifs pour l'économie locale. Un premier essai plus que concluant, que nous comptons déployer partout en Bretagne ».



Transition écologique et énergétique

Une aventure citoyenne



MARTIN HANROT
RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
ET ÉNERGÉTIQUE

*SemBreizh & la transition écologique et énergétique
Ce domaine stratégique imprègne tous les autres : du patrimoine immobilier régional en passant par le tourisme ou les centralités, SemBreizh œuvre à faire émerger les aménagements en faveur du développement durable et de l'autonomie énergétique de la Bretagne.*

Ici, l'enjeu est double : développer les énergies renouvelables et accroître l'autonomie énergétique bretonne. Sur le plan national, seul un projet sur trois en faveur de la transition écologique et énergétique se réalise. Autrement dit, l'exercice est exigeant. Rompus aux contraintes et aux paramètres que présente le sujet, nous accompagnons les porteurs de projet, citoyens, agriculteurs et collectivités locales, pour faire éclore ces belles initiatives dans l'intérêt du territoire.

Prendre le vent et tenir la distance

Telle une course au large, le vent guide notre route vers l'éolien, pour monter à bord de Bégawatt. Au départ, ce sont 50 citoyens qui se rassemblent dans le pays de Redon (35). Dès 2013, SemBreizh est à leurs côtés pour les aiguiller et poursuivre l'effort jusqu'à aujourd'hui. Les quatre éoliennes sont désormais en ex-

ploitation, relevant le défi d'une aventure longue mais passionnante. Notre équipe technique a su assister la navigation pour contourner les obstacles, garder le cap et arriver à destination.

Nous continuons notre progression pour atteindre les vastes toitures des bâtiments agricoles ou lieux publics, des surfaces au potentiel prometteur. Nous sommes dans le monde du photovoltaïque et des aménagements qui lui sont associés. Le toit de l'hôtel hébergeant la communauté de communes du pays d'Iroise (29) se verra bientôt équipé de ces installations puisque la construction est prévue en 2022. Là encore, le travail en amont a été dense, mais il a permis au plan d'aboutir tout en apportant rigueur et expertise.

Nous accostons enfin en terre rurale pour y explorer ses projets de méthanisation, que nous connaissons bien. En Ille-et-Vilaine, 55 agriculteurs s'associent à la Coopérative des Fermiers de Janzé pour créer Énergées. Parmi ses objectifs : approvisionner en biogaz l'agglomération rennaise. Des ambitions fortes que nous avons à cœur de concrétiser et de guider au gré des évolutions réglementaires. Le coût de cette opération (11,5 millions d'euros), pour laquelle nous assumons également l'assistance à maîtrise d'ouvrage, a été en partie financé par notre filiale d'investissement BreizhÉnergie.

SemBreizh, entre sponsor et navigateur

L'épopée d'un programme de transition énergétique dure plusieurs années et compte six escales. L'amorçage précède le développement, sur 3 à 5 ans. Puis viennent l'autorisation, le financement, la construction et l'exploitation. Une trajectoire que nous connaissons bien. Grâce aux compétences transversales de nos équipes et aux capacités d'investissement de BreizhÉnergie, nous pouvons intervenir sur chacune de ces six étapes. Aux côtés des porteurs de projet, nous maintenons le cap et défendons les intérêts du territoire. En amont, nous œuvrons à creuser et à consolider les fondations des aménagements à faire sortir de terre. C'est ainsi que nous réalisons l'étude de faisabilité d'un parc photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Lannion (22). Notre mission : baliser le parcours. Nous en analysons toutes les composantes, qu'elles soient administratives, juridiques ou environnementales. Aussi, nous alimentons sans cesse notre veille réglementaire, en constante évolution - indispensable pour rejoindre à temps la ligne d'arrivée.

Breizh Énergie
INVESTIR DANS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES



UNITÉ DE MÉTHANISATION



35
LIFFRÉ
PHOTOVOLTAÏQUE
EN TOITURE DE LYCÉE



29

PENMARC'H
OMBRIÈRES
DE PARKING
COMPAGNIE
BRETONNE

**Citoyens et collectivités,
en chœur et au cœur
de la course**

Partout où SemBreizh est impliquée dans la transition écologique et énergétique, il y a d'abord des citoyens, agriculteurs, industriels ou élus d'une collectivité locale. C'est, par exemple, le maire de Rosporden (29) qui voit venir à lui un développeur privé breton et son parc éolien. Un projet dont la commune a aujourd'hui la maîtrise, grâce à la participation de BreizhÉnergie. Le montage financier, piloté par notre équipe, sécurise la position de la collectivité : les parts de BreizhÉnergie ne peuvent être cédées à un actionnaire privé. Seule la commune aura la possibilité de s'en porter acquéreur, lorsqu'elle le souhaitera. Une démarche symbolique de notre engagement pour les citoyens bretons. Autre exemple avec Landiset, à Saint-Ganton (35), dans le pays de Redon. L'idée de ce site éolien est née de la volon-

té d'un collectif de 100 habitants et de la commune, avec notre concours. Ainsi, aux côtés des partenaires du projet, nous nous attachons à lui donner toutes les chances de réussite, par le suivi du dossier tant dans ses aspects techniques, administratifs que financiers. Courant 2023, après un an et demi d'examen, le préfet rendra son verdict. S'il est favorable, le financement pourra être bouclé et les entreprises être consultées pour débiter les travaux.

De l'étude de départ à la livraison des installations, SemBreizh veille au grain, l'œil toujours rivé sur le même horizon pour voir les propositions devenir réalité. Dans ce cercle vertueux d'idées citoyennes que l'on soutient, il y a aussi et surtout la volonté que les retombées économiques restent sur le territoire breton. Nous nous attelons donc à ce double objectif et poursuivons l'épopée.

**LA PREUVE
PAR L'EXEMPLE
AVEC ENERFÉES
À JANZÉ**

35



VINCENT PIEDVACHE
RESPONSABLE
D'OPÉRATION

« Énerfées est le projet de méthanisation le plus avancé chez SemBreizh. Ici, nous intervenons à plusieurs titres. En tant que co-investisseur tout d'abord, au travers de notre filiale BreizhÉnergie. Nous avons ainsi participé à la création d'une SAS réunissant notamment 55 agriculteurs, la Coopérative Les Fermiers de Janzé (eux-mêmes regroupés au sein d'une société majoritaire au capital d'Énerfées), Roche aux Fées Communauté, la SEM Énerg'IV et Engie Bioz. Par ailleurs, SemBreizh opère directement en assistance à maî-

trise d'ouvrage, pour sécuriser le pilotage global du projet qui devra être livré début novembre 2022. Ce qui nécessite de suivre l'avancement du chantier semaine après semaine, de rappeler les engagements de chacun pour accorder les enjeux économiques, industriels et immobiliers, et de mener une veille réglementaire continue pour adapter si besoin cette future unité de méthanisation. Un véritable travail de chef d'orchestre, pour faire jouer à l'unisson cette partition qui nous a été confiée ».

56

BÉGANNE
PARC ÉOLIENNE
BEGAWATT



Tourisme

Élargir les horizons et faire rayonner la Bretagne

Entre terre et mer, la Bretagne aux multiples facettes attire 12,8 millions de visiteurs chaque année. Cette attractivité touristique crée de l'emploi et stimule l'économie. SemBreizh participe à son dynamisme aux côtés des acteurs du public comme du privé. Ensemble, nous ouvrons le champ des possibles, avec comme corde à notre arc : l'aide à la décision. Nous décortiquons ainsi les caractéristiques du lieu, les activités, les tendances, le contexte au sens large. Nous mettons notre expertise à disposition de nos clients et de ces sites.



CÉLINE OLIVIER
DIRECTRICE
TERRITORIALE MORBIHAN
RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
TOURISME

SemBreizh & le tourisme, en bref
Ce domaine recouvre à la fois la définition d'une stratégie pour un territoire ou une activité, le devenir d'un bâti ou d'un foncier, le modèle économique et juridique d'exploitation à adopter. Bâti, aménagement, programmation, juridique, financier, énergie : au-delà de notre pôle tourisme, c'est bien l'ensemble des savoir-faire de SemBreizh qui sont ici mobilisés.

Il était une fois, SemBreizh et le tourisme

Tout commence en 2020 : La Région nous commande une étude sur quatre cas concrets d'aménagements de tourisme social et solidaire, des hébergements pour centres de vacances dans les Côtes d'Armor et le Finistère. La problématique est la suivante : pour ces sites, quel modèle d'exploitation envisager pour quel modèle économique, et quels travaux réaliser pour une meilleure rentabilité ? L'analyse apporte une dimension d'aide à la décision pour la collectivité ou l'association propriétaire du site, en lien avec le bâti.

Dans cette même dynamique, nous avons été missionnés par la Région pour mener une seconde étude. L'objectif : dessiner les contours d'un outil d'intervention financière, et ses articulations possibles avec les acteurs du tourisme. Un travail qui a fait germer l'idée, chez SemBreizh et ses partenaires historiques, d'un nouvel outil de portage à destination des petites et moyennes entreprises : BreizhTourisme. Cette filiale d'investissement, qui verra le jour au second semestre 2022, est fondée sur le modèle de BreizhImmo, BreizhÉnergie et BreizhCité, avec un capital partagé entre SemBreizh, des acteurs territoriaux et des bancaires.

Du diagnostic à la mise en œuvre : musique maestro !

Quelle que soit la typologie du projet, public ou privé, l'échange commence par une interrogation, une amorce : que faire des locaux disponibles, de l'activité actuelle ou encore de ce potentiel pour le rendre plus attractif et accessible ? Nous entrons dans l'histoire de ce lieu, pour le comprendre. Puis nous examinons le contexte et le marché. À ce stade de notre travail, nous pouvons mettre la question de départ en relief, et aller plus loin, ne perdant pas de vue notre ambition : participer à la mutation de l'immobilier touristique pour répondre à ces enjeux. Grâce à notre analyse approfondie, nous pouvons proposer plusieurs scénarios, car il y a plusieurs façons de poursuivre une histoire. Prenons l'exemple de la commune de



LA PREUVE
PAR L'EXEMPLE
AVEC LE GÎTE
DE ROSCANVEL
À COMBRIT
SAINTE-MARINE

29

Combrit (29), qui fait appel à SemBreizh pour changer la vocation même d'un ensemble de bâtiments en pierre. Auparavant, ces locaux hébergeaient un CAT (Centre d'Adaptation par le Travail). Ce dernier s'étant déplacé, la collectivité s'interroge sur le devenir du site : du potentiel de transformation à l'exploitation, en passant par le budget à investir. Nous menons cette réflexion de bout en bout. Nous réalisons l'étude de marché. Nous ciblons la clientèle, les accès, et les loisirs aux alentours. Dans ces programmes, une nouvelle offre est définie, un nouveau positionnement pour un lieu touristique attractif et vivant. La mise en œuvre peut se poursuivre avec notre équipe, qui calibrera chaque étape de l'aménagement à réinventer ou à faire sortir de terre.

Un nouveau chapitre, une nouvelle histoire

Nous avons récemment posé les premières pierres de notre accompagnement destiné aux acteurs du tourisme en Bretagne. Sur le périmètre du bâti, nous imaginons des pistes d'amélioration énergétique et thermique, jusqu'à envisager la production d'énergie renouvelable. Demain, nous contribuerons aussi au développement d'un tourisme durable. C'est en ce sens que nous participons au déploiement du fonds dédié de l'ADEME, en qualité de partenaire technique du Comité Régional du Tourisme. Notre rôle : aider les exploitants privés (hôtel, camping...) à s'inscrire dans cette démarche et à bénéficier de subventions publiques. Réinventer le tourisme en Bretagne, c'est engager des moyens financiers bien sûr, mais aussi humains. Car, quel que soit le récit, il y aura des protagonistes, un cadre, un contexte, des activités et de la vie. Aux côtés des collectivités et des entreprises, nous partagerons notre expertise sur le papier comme sur le terrain. BreizhTourisme apportera, quant à lui, sa contribution à l'histoire.



CLAIRE BRIDEL
CHARGÉE DE MISSION
TOURISME

« Nous avons été sollicités par la commune de Combrit Sainte-Marine, qui souhaitait reconvertir en gîte ce site touristique composé de plusieurs bâtiments en pierre situés en bord de mer. Nous avons ainsi mené une étude approfondie sur les modèles d'exploitation à envisager, en lien avec les aménagements aux alentours (le sentier de randonnée GR34, la Véloroute littorale V5 ou encore le centre nautique à proximité), les politiques locales et les subventions à mobiliser. Une étude que nous avons complétée par des interviews, auprès de professionnels gérants de gîtes de taille similaire. Fin décembre 2021, nous avons partagé nos conclusions avec la collectivité quant à l'offre touristique à déployer sur ce bâti (gîte et services associés), les budgets à investir, les activités à valoriser avec les associations locales. Des conclusions assorties de recommandations dans l'exploitation d'un tel lieu (gestion des réservations, entre autres). Avec cette proposition globale dédiée aux professionnels du tourisme, publics ou privés, SemBreizh reste ancrée dans son savoir-faire historique : le bâti, enrichi de l'aide à la décision pour les différents acteurs, comme nous le faisons dans l'immobilier d'entreprises. Ce conseil, nous souhaitons le prodiguer davantage pour participer au développement d'une offre à la fois attractive et adaptée aux touristes ».

Maritimité

29
DOUARNENEZ
TRÉBOUL

©A-Mar paysage et urbanisme

Une nouvelle feuille de route

La mer est omniprésente en Bretagne : avec un trait de côte de 2929 km, du Finistère à l'Ille-et-Vilaine et des Côtes-d'Armor au Morbihan, notre région peut se targuer d'avoir le littoral le plus étendu de France. Si nous embrassons déjà ces territoires dans nos opérations d'aménagement, nous leur apportons depuis 2020 un regard neuf pour adresser les enjeux qui leur sont propres. Retour sur la genèse et les deux premières années de ce nouveau domaine stratégique pour SemBreizh, la Bretagne et les Bretons.

La maritimité hier, aujourd'hui et demain

Des projets en lien avec la mer, nous en avons réalisé plus d'une dizaine ces cinq dernières années. S'il ne fallait citer que trois opérations, nous pourrions évoquer le port de Saint-Guénolé à Penmarc'h (29), le port de Tréboul à Douarnenez (29) ou encore le port de l'Arcouest à Ploubazlanec (22). En janvier 2020, nous entamons un travail de fond pour dresser un état des lieux de ces territoires, des politiques et des financements qui leur sont associés. L'occasion pour nous de faire d'une pierre deux coups, et de recenser les projets auxquels nous avons contribué dans nos domaines stratégiques d'alors - patrimoine immobilier régional, centralités, transition écologique et énergétique, développement

économique. Après plusieurs mois à décortiquer et appréhender cette maritimité à géométrie variable et aux spécificités marquées selon les départements, nous avons identifié trois thématiques sur lesquelles nous positionner :

- L'aménagement et la modernisation des infrastructures portuaires, des espaces étendus, aux nombreuses interfaces économiques, touristiques, énergétiques ;
- La gestion et la protection du littoral breton, notamment face à l'érosion des côtes ;
- L'accompagnement des îles bretonnes, des territoires singuliers en termes d'accessibilité, de saisonnalité, d'énergie.

La transversalité au cœur de nos missions

Pour la maritimité, comme pour nos autres domaines stratégiques, nous sommes multitâches : nous pouvons revêtir (et parfois superposer) trois casquettes. En tant que concepteur en amont des projets, en tant que chef d'orchestre des différents partenaires publics ou privés, et en tant qu'investisseur. Sur ce dernier volet, l'une de nos filiales (BreizhImmo, BreizhCité, BreizhÉnergie et bientôt BreizhTourisme) pourra soutenir et promouvoir ces opérations.

Une transversalité qui nous est chère, au sein même de nos équipes, à l'unisson des politiques locales et régionales, et en accord avec les professionnels de la mer. Dans ce domaine stratégique qu'est la maritimité, nous tissons et entretenons des liens forts avec un panel d'experts complémentaires à nos compétences internes (bureaux d'études techniques en aquaculture, génie civil, etc.), car ils connaissent ces ports, ces littoraux et ces îles mieux que personne.



Des projets émergent, des partenaires à bord

Embarquons à Quiberon (56) tout d'abord, où la Région nous a missionnés pour construire la nouvelle gare maritime. Au-delà des bâtiments et infrastructures, c'est tout un environnement à repenser pour répondre aux problématiques d'économie locale, de transition énergétique, d'amélioration de vie du citoyen. Ce site a été étudié en cohérence avec son contexte maritime et les futurs aménagements urbains portés par la ville, notamment une nouvelle promenade et un mode de circulation douce qui mettra en valeur le patrimoine, les commerces, la façade maritime et les activités liées à la pêche. En parallèle, deux espaces extérieurs ont été aménagés, avec une place sur le parvis Nord et une zone logistique au Sud, elle-même séparée en deux pour accueillir le fret et les véhicules à destination des îles. Sur le port de Tréboul, SemBreizh a accompagné la ville de Douarnenez (29) pour repenser les espaces du port et les continuités piétonnes. Un travail qui a fait émerger un plan d'aménagement conciliant les activités portuaires, l'attractivité commerciale du lieu, et ses connexions avec le centre-ville.

Notre prochaine escale s'ancre sur le littoral, à protéger et à réaménager. Avec des partenaires privés, nous réfléchissons à des dispositifs vertueux tels que des digues passives, pour embrasser à la fois les enjeux de protection du littoral et de valorisation énergétique. Nous accostons enfin sur les îles bretonnes qui, par leur singularité, ont leurs problématiques propres (logement, énergie, aménagement) que nous sommes aujourd'hui en capacité d'aborder, de la conception en amont à l'investissement via nos filiales.

Sur le port de l'Arcouest à Ploubazlanec (22), nous avons débuté en septembre 2021 une étude complète pour améliorer les conditions d'accueil et d'exploitation de l'embarcadère. Un travail de fond et de terrain, avec un enjeu important de concertation à animer entre les sept propriétaires du site - le Conseil départemental, la commune, la Région, les deux compagnies maritimes assurant les liaisons avec Bréhat, ainsi que les deux propriétaires privés de parking. À l'issue, nous proposerons plusieurs scénarios d'aménagement jusqu'à la création d'une gare maritime.

L'ensemble de ces projets illustrent notre volonté de faire vivre et d'activer ces territoires maritimes. Demain, nous espérons piloter, orchestrer et financer des opérations ambitieuses dans toute la Bretagne, à l'image de celles réalisées à ce jour.



LA PREUVE
PAR L'EXEMPLE
AVEC LE PORT
DE PENMARC'H

29



SÉBASTIEN BAUGÉ
DIRECTEUR TERRITORIAL
FINISTÈRE
RESPONSABLE DU
SEGMENT STRATÉGIQUE
MARITIMITÉ

SemBreizh & la maritimité, en bref
Ce concept peut être simplement défini par les différents moyens de s'approprier la mer, dans toutes ses dimensions économiques, touristiques ou encore écologiques, en lien avec notre mission d'activateur des territoires bretons.



YANN SAUVÉE
RESPONSABLE
D'OPÉRATION

« SemBreizh a été sollicitée par la ville de Penmarc'h pour requalifier les abords du port de Saint-Guénolé. Sur ce projet, les enjeux sont nombreux, car il s'agissait de faire cohabiter différents types d'activités : celles liées au port de pêche, aux commerces, au tourisme et aux résidents. Lors de la phase de conception, nous avons fait l'interface entre ces différents acteurs, en accord avec le travail déjà réalisé auprès de la collectivité, des Penmarc'hais et du Syndicat mixte des Ports de Pêche et de Plaisance de Cornouaille. Notre périmètre : repenser et aménager les espaces publics - place du marché, aires de jeux et de pique-nique, voies piétonnes et carrossables - pour rendre plus attractif ce lieu central, tout en conciliant l'ensemble des activités et des flux, notamment la circulation des camions et utilitaires à destination du port et des commerçants. Une mission que nous avons menée de bout en bout, de la rédaction du programme au suivi des travaux, finalisés en mai 2021. »

Chiffres clés

Une activité et des investissements soutenus

AUGMENTATION DE CAPITAL FIN 2020

pour renforcer les fonds propres et financer nos propres opérations, et créer BreizhCité

11,3 M€

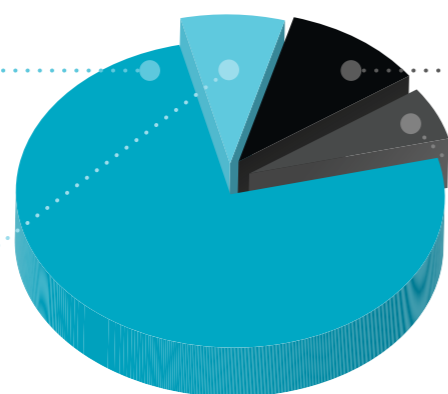
26 ACTIONNAIRES*

76,11%

RÉGION BRETAGNE

6,07%

AUTRES COLLECTIVITÉS



9,75%

BANQUE DES TERRITOIRES

8,08%

AUTRES ACTIONNAIRES

*Liste exhaustive actionnaires : voir page 5.

RÉPARTITION DES 332 OPÉRATIONS ET MISSIONS ACTIVES EN 2021

220 opérations Mandat Région

5 mandats pour collectivités

60 missions d'études

40 missions d'AMO

5 opérations sur fonds propres

2 concessions

PRODUITS D'EXPLOITATION

2019	2020	2021 prev.
6803 k€	6808 k€	6850 k€

RÉSULTAT NET

2019	2020	2021 prev.
824 k€	667 k€	500 k€

PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL

107 M€ INVESTIS EN 2021

220 OPÉRATIONS ACTIVES DANS 116 LYCÉES PUBLICS

642 M€ d'opérations tous stades confondus

2020 **310** MARCHÉS / 2021 **397** MARCHÉS

32 000 HEURES D'INSERTION RÉALISÉES EN 2020

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1 OPÉRATION SUR FONDS PROPRES

BreizhImmo | **10 M€** DE FONDS PROPRES

43,7 M€ investis en Bretagne / **31 900 M²** d'actifs immobiliers

9 engagements / **1 500** Emplois créés ou pérennisés

5 filières stratégiques irriguées : agro-alimentaire, santé, énergies, services, éco activités

MARITIMITÉ

9 OPÉRATIONS

6 ports de toute taille / **3** grands secteurs : ports, îles, littoraux

15 fiches actions réalisées dans le cadre du plan stratégique 20/25

CENTRALITÉ ET TERRITOIRES

100 communes accompagnées sur des missions d'ingénierie

3 OPÉRATIONS SUR FONDS PROPRES ENGAGÉES OU LIVRÉES LAMBALLE / LIFFRÉ / LANESTER

BreizhCité | **8,55 M€** DE FONDS PROPRES

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE

BreizhÉnergie | **3 M€** DE FONDS PROPRES

9 PROJETS DE TERRITOIRE ENGAGÉS / **74,8 M€** d'investissements

3 méthanisations / **4** éoliens / **2** photovoltaïques

31,5 Mw électriques installés ou engagés / **63 900 Mwh** d'énergie renouvelable

640 Nm³/h de biométhane dans le réseau gaz naturel / **2 564 t CO₂/an** évitées

2 FILIALES DE BREIZHÉNERGIE :

Breizh Terre de Soleil photovoltaïque au sol, en ombrières, en toiture / **Breizh Trackers** Photovoltaïque en trackers

TOURISME

6 PROJETS ÉTUDIÉS POUR LES COLLECTIVITÉS

CRÉATION D'UN OUTIL D'INTERVENTION FINANCIÈRE DANS LE TOURISME EN BRETAGNE, MI 2022

Le Mot de la fin

Bretagne

« La Bretagne confirme ces dernières années ce qui fait son identité autant que son mouvement ; on s'y installe pour élever ses enfants ou pour y passer ses vieux jours. Les derniers chiffres du recensement le confirment. On y étudie, on y travaille, on y entreprend aussi. C'est une terre de vies et de projets. Cette attractivité et ce dynamisme, c'est la chance de la Bretagne. Dans ce contexte, SemBreizh joue un rôle singulier. « Activateur de territoires », aménageur et porteur de projets, elle est là quand on a besoin d'elle. Au service des collectivités et de leurs élus, au service aussi des entrepreneurs et artisans qui font appel à elle, SemBreizh intervient dans l'immobilier d'entreprise, la requalification, la rénovation ou la construction de lycées ou d'équipements publics, le montage de projets mixtes logements-activités au service de centres-villes ou de centres-bourgs attractifs, l'énergie et demain le tourisme et la maritimité. Traçant, ainsi, les contours d'une région solide parce que solidaire autant que dynamique. »

En 2022, SemBreizh garde son cap, après deux années si singulières. Dans la continuité des nouvelles orientations fixées en 2017, elle continuera à favoriser un aménagement et un développement harmonieux du territoire breton tout en contribuant à la nécessaire transition environnementale et énergétique.

Je veux saluer évidemment la présidente de SemBreizh, Laurence Fortin, vice-présidente du Conseil régional, son directeur, Guillaume Dieuset et de manière générale, les femmes et les hommes de talent et d'engagement qui font les équipes de la SEM. Qu'ils en soient remerciés. Chaque jour, ils contribuent à faire avancer la Bretagne. »



LOÏC CHESNAIS-GIRARD
PRÉSIDENT
RÉGION BRETAGNE

Continuité

« En 2020-2021, nous avons gardé un rythme soutenu de rénovation, de restructuration et de mise en performance thermique des bâtiments de notre patrimoine immobilier partout en Bretagne. Les ambitions sont fortes, pour la jeunesse, la formation, la transition écologique et énergétique de ces 2 millions de mètres carrés que représentent les lycées publics bretons. C'est pourquoi nous avons maintenu et maintenons la cadence, en mobilisant 100 millions d'euros chaque année dans la rénovation de ces établissements, dans la droite ligne du Plan énergie lycées. Ces chantiers, nous les confions à SemBreizh dans le cadre du mandat de Région depuis plus de 20 ans. Une complémentarité qui n'est plus à démontrer, et un tandem synchronisé dans son organisation. Ces fondations solides nous permettent aujourd'hui de tester des process innovants, pour envisager différemment la construction et faire sortir de terre plus rapidement nos projets. Des expérimentations que nous continuons d'explorer, aux côtés de SemBreizh. »



ISABELLE PELLERIN
VICE-PRÉSIDENTE RÉGION BRETAGNE
AUX LYCÉES ET À LA VIE
LYCÉENNE

Confiance

« Initiée il y a trois ans pour renforcer l'action du Groupe Caisse des Dépôts dans le développement des collectivités, la Banque des Territoires est aujourd'hui installée et identifiée dans ses missions d'accompagnateur, de financeur et d'opérateur. En Bretagne, nous sommes partenaires de SemBreizh, société d'économie mixte au service de la région. SemBreizh est d'ailleurs une spécificité bretonne, car rares sont les territoires à bénéficier d'un outil aussi puissant à l'échelle régionale.

Notre collaboration a précédé la création de la Banque des Territoires. Nous avons vu SemBreizh changer de cap et se reconfigurer il y a cinq ans. Depuis, ses résultats sont remarquables, y compris pendant les mois de crise en 2020 et 2021. Des signaux forts qui soulignent la justesse de sa stratégie et l'engagement de ses équipes.

Ainsi, nous avons participé au montage de ses filiales d'investissement - BreizhImmo, BreizhCité, BreizhÉnergie, et bientôt BreizhTourisme - pour agir ensemble en faveur du développement économique, des centralités, de la transition écologique et énergétique, du tourisme partout en Bretagne. De beaux projets qui naissent de la force du collectif et de la conviction partagée, dans l'intérêt des collectivités. »



PATRICE BODIER
DIRECTEUR RÉGIONAL
DE LA BANQUE DES TERRITOIRES
DE BRETAGNE

Détermination

« Notre ambition, nous l'avons formulée dans notre plan stratégique 2020-2025. Notre feuille de route est précise, nous savons où nous diriger à l'unisson de nos partenaires, de la Région Bretagne, des entreprises et des collectivités. Ce rapport d'activité est l'occasion pour nous de faire un premier point d'étape des actions réalisées en ce sens, notamment dans nos rôles de chef d'orchestre et d'investisseur. Les outils, nous les avons. Les compétences aussi, incarnées par des équipes mobilisées, organisées et soudées partout en Bretagne. Ce maillage territorial, nous l'avons renforcé et nourri par une transversalité assumée et une volonté affirmée de nous structurer en réseau, notamment via le management réticulaire, infusé jusque dans notre Comité de Direction. Des atouts qui nous permettent aujourd'hui de nous dépasser davantage, dans des projets toujours plus complexes pour apporter des réponses opérationnelles aux enjeux formulés par nos clients pour la Bretagne. Nous sommes prêts. Rendez-vous en 2023 ! »



GUILLAUME DIEUSET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE SEMBREIZH

Engagement

« SemBreizh est un formidable outil au service de la Bretagne, au cœur des attentes et des besoins de tous les Bretons. Notre stratégie 2020-2025 ouvre davantage notre champ d'action, avec six axes renforcés à la fois par les compétences transversales de nos équipes et les filiales d'investissement créées avec nos partenaires. Nous avons ainsi les ressources humaines et financières pour faire vivre les projets engagés dans le développement économique avec BreizhImmo, la vitalité des centralités avec BreizhCité ou encore la transition écologique et énergétique avec BreizhÉnergie. Un outil de portage spécifique pour le tourisme verra bientôt le jour : BreizhTourisme. La maritimité, sujet prégnant en Bretagne, bénéficiera de l'apport de nos différentes filiales selon le type de projet à stimuler et à soutenir.

Le contexte particulier que nous connaissons depuis près de deux ans n'a pas freiné notre élan. Au contraire : nous avons continué d'accompagner le développement des collectivités, tout en imaginant de nouveaux modèles en interne avec nos équipes. Une émulation que nous entendons nourrir et enrichir en 2022 et au-delà. »

Siège social

13 rue du Clos Courtel
35510 Cesson-Sévigne
02 99 12 72 00

Agence Ille-et-Vilaine

318 rue de Fougères - CS 60802
35708 Rennes Cedex 7
02 99 12 72 00

Agence Côtes-d'Armor

24 rue Gourien - CS 44117
22041 Saint-Brieuc Cedex
02 96 78 39 00

Agence Finistère

37 rue Jean-Marie Le Bris
29200 Brest
02 98 43 15 14

Agence Morbihan

39 rue de la Villeneuve - CS 90327
56103 Lorient cedex
02 97 64 78 90

Breizh Cité
RENFORCER LES CENTRALITES BRETONNES

Breizh Immo
UN OUTIL DE PORTAGE IMMOBILIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

Breizh Energie
INVESTIR DANS LES ENERGIES RENOUVELABLES

www.sembreizh.fr

 @SemBreizh

© SemBreizh, février 2022.

Communication et rédaction :
L'ŒIL Au Carré

Conception graphique et réalisation :
Agence Kerozen

Couverture :
Nicolas Rottiers / nicolasrottiers.com

