

NOS ACTIONNAIRES EN 2023

SemBreizh ouvre son capital aux collectivités bretonnes

ACCÉLÉRER LES TRANSITIONS

Contribuer à la neutralité carbone de la Bretagne

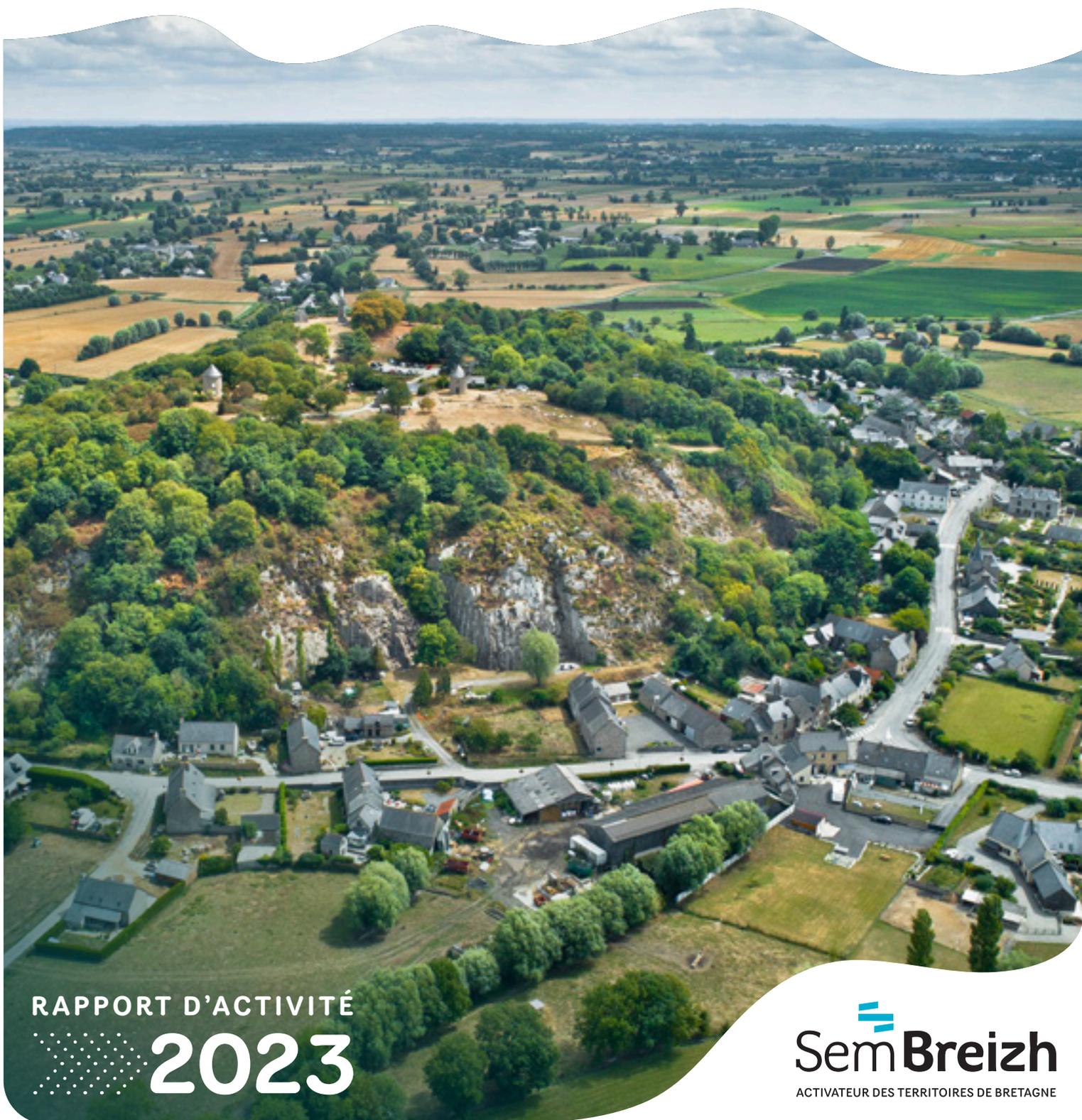
NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

Illustration(s) avec Concarneau Cornouaille Agglomération

PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA RÉGION BRETAGNE

Incarner les ambitions de la Région

Accélérer les transitions au cœur des territoires



RAPPORT D'ACTIVITÉ
2023


SemBreizh
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

Chronique d'un plan stratégique affirmé

Édito

Nos ambitions se confirment et se concrétisent. En 2020, nous avons établi notre plan stratégique à horizon 2025, avec notamment la volonté d'ouvrir notre capital aux collectivités bretonnes et d'œuvrer pour un territoire durable et solidaire. S'il nous reste encore des étapes à franchir dans l'aboutissement de notre stratégie, nous sommes fiers du chemin parcouru avec nos parties prenantes — Région Bretagne, Banque des Territoires, partenaires privés, collectivités actionnaires et nos 73 collaborateurs mobilisés au quotidien. Merci à eux, car c'est grâce à la force du collectif que nos projections peuvent se réaliser.



Ouvrir notre gouvernance aux EPCI

Promesse tenue : dans l'édition précédente de notre rapport annuel, nous nous étions engagés à rencontrer chaque établissement public de coopération intercommunale pour leur proposer d'entrer au capital de SemBreizh. C'est désormais chose faite, car 29 EPCI nous ont officiellement rejoints en octobre dernier, aux côtés des 9 collectivités déjà actionnaires. Au total, 14 communautés d'agglomération, 16 communautés de communes, et 11 communes — soit la moitié des intercommunalités — participent aujourd'hui à la gouvernance de SemBreizh.

Si l'ouverture de notre capital nous permet d'investir davantage dans les projets de territoires au travers de nos filiales BreizhImmo, BreizhCité, BreizhEnergie et BreizhTourisme, cette étape marque notre ancrage partout en Bretagne. Notre proximité avec les collectivités, des plus petites communes aux métropoles, et notre maillage dans les quatre départements bretons sont renforcés par la présence de ces collectivités au sein de notre gouvernance. Parmi ces nouveaux actionnaires, nous nous réjouissons de compter 9 îles, membres d'un EPCI ou à titre individuel. Leur participation est à l'image de l'attachement de la Bretagne à son littoral, et des enjeux liés à la maritimité à saisir dans les années à venir.

Contribuer à la décarbonation de la Bretagne

Nous avons notre part, notre rôle à jouer en tant qu'aménageur : de l'ingénierie à l'investissement, chacune de nos actions impacte l'empreinte carbone de nos territoires. Parce que nous mesurons pleinement notre responsabilité, nous nous engageons à contribuer à la diminution de l'empreinte carbone de notre région. Trois axes ont ainsi été définis : dans notre fonctionnement interne, dans les missions et opérations que nous menons, et dans le développement de puits de carbone voués à absorber les émissions de CO₂.

Ce projet d'envergure nécessite tout d'abord de calculer notre bilan carbone, d'identifier des critères précis pour évaluer notre marge de progression et former nos équipes. Ce premier jalon est en cours de réalisation à l'heure où nous écrivons ces lignes. Dès 2024, nous entrerons dans le feu de l'action : réduire effectivement notre empreinte carbone, par le pilotage de notre activité à partir de ces critères, avec nos collaborateurs, nos clients et nos partenaires sur l'ensemble de notre chaîne de valeur. Nous projetons d'obtenir la labellisation RSE en 2025.

Accentuer et poursuivre nos efforts

Plus qu'un virage pour SemBreizh, ces engagements s'inscrivent dans le prolongement des actions déjà menées en ce sens. Agir en aménageur responsable, c'est embrasser de façon pragmatique et raisonnée les dimensions techniques, économiques et environnementales dans toutes nos opérations. Les années à venir enrichiront sans aucun doute ces ambitions à renouveler, qu'il nous reste à écrire pour 2025-2030.

Sommaire

- 04 **NOS ACTIONNAIRES EN 2023**
SemBreizh ouvre son capital aux collectivités bretonnes
- 06 **ACCÉLÉRER LES TRANSITIONS**
Contribuer à la neutralité carbone de la Bretagne
- 08 **(RE)DÉCOUVRIR SEMBREIZH**
Les visages de SemBreizh
Nos clients, nos métiers et nos domaines d'intervention
- 10 **NOTRE CHAÎNE DE VALEUR**
Illustration(s) avec Concarneau
Cornouaille Agglomération
- 12 **PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA RÉGION BRETAGNE**
Incarnier les ambitions de la Région
- 18 **RENOUVELLEMENT URBAIN**
Relever les défis des petites et grandes centralités
- 20 **ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX**
Aménager, au pluriel
- 22 **MÉDICO-SOCIAL**
Concevoir des lieux de vie
- 24 **ÉNERGIE**
Impulser les transitions
- 26 **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**
Soutenir les activités vertueuses
- 28 **MARITIMITÉ**
Naviguer entre complexité et agilité
- 30 **TOURISME**
Façonner le tourisme de demain
- 32 **L'ANNÉE EN IMAGES**
Rétrospective 2023
- 34 **NOS OPÉRATIONS EN BRETAGNE**
Carte des projets depuis 2020
- 36 **CHIFFRES CLÉS**
Bilan de l'année 2023
- 38 **LE MOT DE LA FIN**
Tribunes

Nos actionnaires en 2023

SemBreizh ouvre son capital aux collectivités bretonnes

Carte des EPCI et communes



58 actionnaires

45 actionnaires publics

> Région Bretagne

> Départements

- Département du Finistère
- Département d'Ille-et-Vilaine

> EPCI

- 1 Dinan Agglomération
- 2 Lamballe Terre et Mer
- 3 Saint-Brieuc Armor Agglomération
- 4 Communauté de communes du Kreiz-Breizh
- 5 Leff Armor Communauté
- 6 Brest Métropole
- 7 Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas
- 8 Concarneau Cornouaille Agglomération
- 9 Morlaix Communauté
- 10 Quimperlé Communauté
- 11 Quimper Bretagne Occidentale
- 12 Communauté de communes du Pays Bigouden Sud
- 13 Communauté de communes du Pays de Landivisiau
- 14 Communauté de communes du Pays de Lesneven et Côte des Légendes
- 15 Douarnenez Communauté
- 16 Haut-Léon Communauté
- 17 Poher Communauté
- 18 Fougères Agglomération
- 19 Redon Agglomération Bretagne Sud

- 20 Saint-Malo Agglomération
- 21 Communauté de communes du Pays de Châteaugiron
- 22 Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont St Michel
- 23 Liffré-Cormier Communauté
- 24 Roche Aux Fées Communauté
- 25 Vallons de Haute-Bretagne Communauté
- 26 Vitré Communauté
- 27 Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- 28 Lorient Agglomération
- 29 De l'Oust à Brocéliand Communauté
- 30 Ploërmel Communauté
- 31 Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer

> Les communes

- 32 Ile de Bréhat
- 33 Ile de Ouessant
- 34 Quimper
- 35 Lorient
- 36 Dinard
- 37 Saint-Brieuc
- 38 Rennes
- 39 Morlaix
- 40 Le Rheu
- 41 Béganne
- 42 Fougères

12 actionnaires privés

> Caisse des Dépôts - Banque des Territoires

> Autres actionnaires

- Crédit Mutuel ARKEA
- Caisse d'Épargne de Bretagne Pays de Loire
- Banque Populaire Grand Ouest
- Crédit agricole Cabrepar
- CCI Bretagne
- Crédit Coopératif
- CIB
- SA H.L.M Aiguillon Construction
- Groupe ALI, Espacil habitat
- Espacil Résidences
- SCET



SemBreizh

Capital en 2023 :
15 098 975€

Capital en 2022 :
11 368 848€

Accélérer les transitions

Contribuer à la neutralité carbone de la Bretagne

Si la transition est souvent accordée au singulier, ce sont bien des transitions multiples qu'il faut aujourd'hui impulser. En tant qu'aménageur au service de la Bretagne et des Bretons, nous avons cette responsabilité d'insuffler et d'accompagner ces transitions nous-mêmes, au sein de SemBreizh d'abord et dans chacune de nos missions ou opérations menées pour le compte des collectivités et des entreprises. C'est en ce sens que nous avons défini notre feuille de route, pour participer activement à la réduction de l'empreinte carbone de la Bretagne.



Partout dans le monde, en France et en région, les faits marquent l'urgence de l'action. 2022 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée en Bretagne, provoquant sécheresse, incendies, alertes sur la disponibilité en eau et appauvrissement de la biodiversité. Pourtant, le Haut conseil breton pour le climat le souligne : cette année pourrait être l'une des plus fraîches à la fin du siècle.

Ce contexte n'est pas nouveau, mais il s'intensifie. Notre civilisation doit maintenant s'engager dans deux immenses chantiers : atténuer son empreinte carbone en adoptant de nouveaux modes de vie pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, et s'adapter aux conséquences du dérèglement climatique.

La stratégie nationale bas carbone (SNBC) donne le cap pour atteindre la neutralité carbone en France en 2050. La loi climat et résilience constitue quant à elle le cadre légal, dont sont issus de nombreux textes réglementaires, tels que le décret tertiaire, le zéro artificialisation nette (ZAN) ainsi que la RE 2020 – les principaux garde-fous dans nos métiers. Car l'impact de nos missions en tant qu'aménageur est considérable : en 2019, sur les 450 MtCo₂eq (millions de tonnes équivalents CO₂) émises par l'ensemble des activités en France, 47 MtCo₂eq ont été générées par l'aménagement, dont 24 liées à la construction et 11 à l'artificialisation des sols.¹ Selon les choix politiques de nos maîtres d'ouvrage et notre positionnement dans l'acte d'aménager, notre capacité de contribution à la neutralité carbone est donc immense. Nous savons qu'il faut désormais accélérer.

Rassembler et évaluer, pour agir

2023 marque un jalon pour SemBreizh, avec la mise en mouvement de nos collaborateurs et de nos actionnaires. Notre démarche s'appuie sur le référentiel Net Zero Initiative du cabinet de conseil Carbone 4, qui repose sur trois piliers : 1) réduire les émissions de gaz à effet de serre propres à SemBreizh, 2) diminuer celles générées par nos produits et nos services, et 3) participer à la création ou à la préservation de puits de carbone.

Deux préalables sont indispensables à l'atteinte de ces ambitions : nous engager collectivement en interne et évaluer notre impact. La mobilisation de nos équipes s'est traduite par la création d'un groupe d'ambassadeurs internes. Ainsi, 17 collaborateurs volontaires travaillent sur notre feuille de route, et ont défini 8 objectifs pour les deux prochaines années. La dynamique est lancée.

En réponse au premier pilier, nous établissons notre bilan carbone, sur tous les volets de notre fonctionnement interne. De lui découleront des indicateurs précis pour mesurer l'impact de nos modes de faire, et actionner les leviers pour réduire notre empreinte en favorisant des pratiques vertueuses.

Ce bilan, finalisé en ce début 2024, sera aussi un outil de sensibilisation de l'ensemble de nos équipes, qui bénéficieront parallèlement de formations.

Tester et orienter vers les bons choix

L'ambition est aussi d'embarquer à nos côtés nos actionnaires et nos clients. C'est l'une des raisons d'être du club des territoires. Une initiative vouée à réunir nos collectivités actionnaires, membres de l'assemblée spéciale, pour échanger sur les bonnes pratiques et faire évoluer nos missions. Nous y travaillons déjà.

Des expérimentations sont également menées pour tester de nouveaux modes de faire et de construire dans le cadre de notre mandat avec la Région. Les internats de Kérichen à Brest (29), livrés en septembre 2022, en sont la preuve par l'exemple, avec de hautes ambitions en termes de performances énergétiques et d'économie circulaire – avec 95% de matériaux recyclés ou réemployés – qui ont permis l'obtention du label BBCA (bâtiment bas carbone). La recherche de labels est un sujet sur lequel nos collaborateurs sont aujourd'hui challengés. Enfin, deux opérations sont en cours, testant les critères environnementaux liés, non pas aux performances intrinsèques du projet, mais à la performance globale des entreprises candidates dans la mise en œuvre du chantier. Ces critères environnementaux compléteront notre grille de sélection lors des appels d'offres à venir, pour devenir obligatoires en 2026.

Dans nos missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, nous testons actuellement la mesure carbone des scénarios proposés aux collectivités lors des études pré-opérationnelles. L'emprise foncière, le développement des énergies renouvelables, la gestion de l'eau, la préservation de la biodiversité, la performance de nos aménagements et constructions sont d'ores et déjà des sujets largement appréhendés par nos responsables d'opérations.

Ce cap, nous voulons également le suivre dans nos choix d'investissements. Nous orienterons le soutien de nos filiales vers des projets sobres en émissions de carbone, portés par des acteurs engagés. Ici, l'ambition est de faire de l'impact carbone un élément déterminant du choix de nos clients comme de nos propres arbitrages.



Montrer la route à horizon 2030

C'est tout l'enjeu de la démarche que nous avons initiée. Ces travaux de longue haleine seront intégrés dans la trajectoire RSE de SemBreizh, aux côtés des impacts économiques et sociétaux de nos activités sur les territoires bretons. Dès cette année, nous nous attellerons à un nouveau chantier : celui de l'élaboration de notre stratégie 2025-2030 dont la décarbonation sera le fil conducteur.

¹ Source Citepa, inventaire 2019

¹ Nos ambassadeurs décarbonation réalisent leurs fresques du climat en octobre 2023 © SemBreizh

² Sensibilisation des équipes à la décarbonation, et création du groupe des ambassadeurs, le 24 mars 2023 © Thomas Crabot

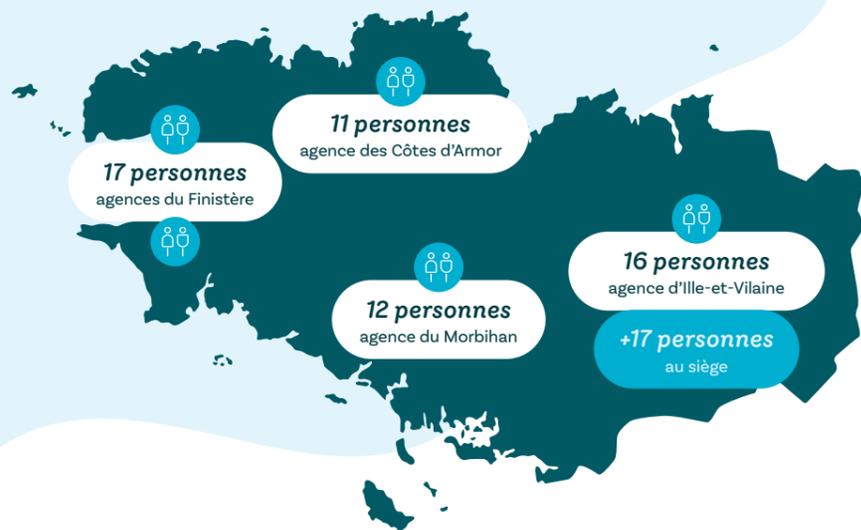
(Re)découvrir SemBreizh

Les visages de SemBreizh

De Brest à Rennes, en passant par Quimper, Saint-Brieuc et Lorient, nos équipes sont au plus près de nos clients, collectivités et entreprises bretonnes. Notre force : ce maillage est couplé à une organisation transversale, pour à la fois appréhender sur le terrain les besoins des territoires et apporter des expertises pointues propres à chaque opération.



Des équipes au plus près des territoires



SemBreizh en chiffres



Nos clients, nos métiers et nos domaines d'intervention

Nous sommes au service de

3 types d'acteurs

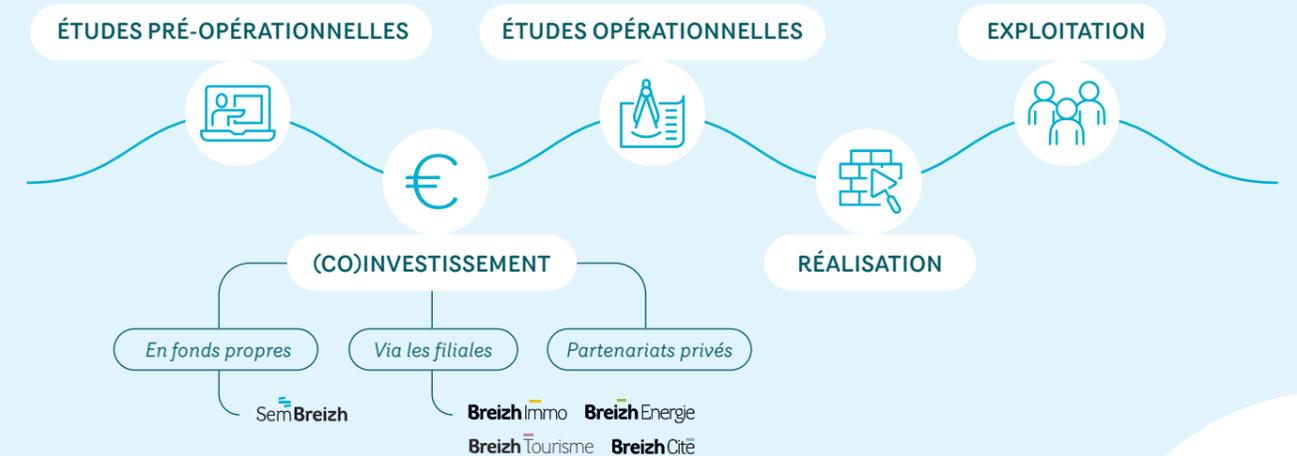
La Région Bretagne

Les collectivités territoriales

Les entreprises

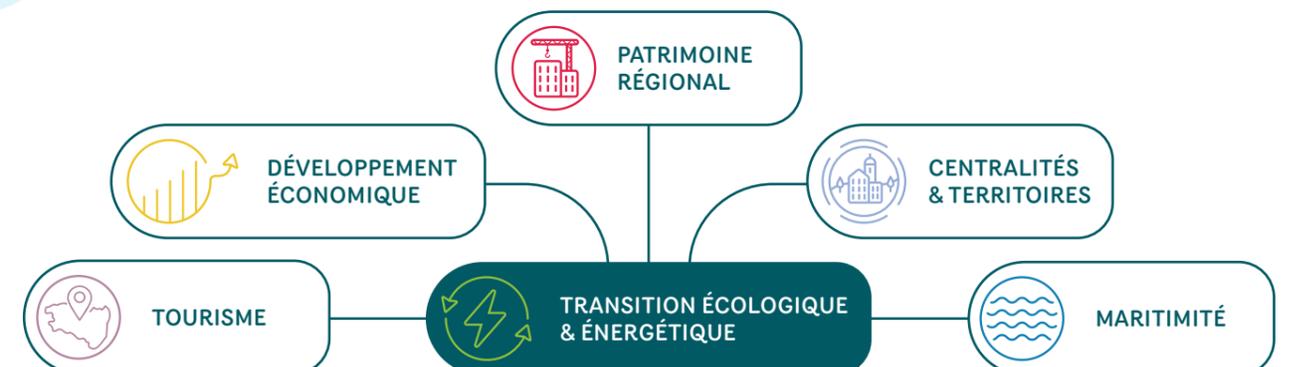
De l'ingénierie à l'investissement, nous intervenons sur

toute la chaîne de valeur du projet



Nous développons l'attractivité des territoires bretons autour de

6 domaines stratégiques





Notre chaîne de valeur

Illustration(s) avec Concarneau Cornouaille Agglomération

S'il nous fallait choisir une métaphore pour représenter nos métiers, ce serait celle de la boîte à outils. Études pré-opérationnelles et opérationnelles, réalisations et investissements : chacun de ces maillons de notre chaîne de valeur mobilise des expertises, méthodes et moyens dédiés. La preuve par l'exemple, avec le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération (29).

Des études pré-opérationnelles pour le Carrefour des explorateurs à Concarneau

C'est sur le site de la Criée de Concarneau que le Carrefour des explorateurs pourrait bientôt poser ses valises. "Carrefour", car ce lieu a vocation à partager les expérimentations menées dans les transitions à opérer, encourager les collaborations, créer des passerelles entre découvertes scientifiques, éco-conception et navigation maritime – ses fondateurs n'étant autres que Under The Pole, le Low Tech Lab, et Kairos. "Explorateur", car cette initiative est vouée à faire de Concarneau un centre de recherches et d'explorations, au rayonnement régional et national.

Ici, notre accompagnement porte sur la définition des besoins, la quantification des surfaces à occuper, l'articulation fonctionnelle, le chiffrage et le montage juridique avec les partenaires à mobiliser. Par ailleurs, ce projet s'inscrit en interface avec le nouveau schéma portuaire de Concarneau à venir.

Des études opérationnelles pour l'aménagement du centre-ville de Rosporden

La commune de Rosporden nous a sollicités pour établir une feuille de route concertée avec les habitants, dans le cadre du réaménagement de son centre-ville. Redéfinition du plan de circulation en lien avec le nouveau pôle d'échange multimodal, réorganisation des espaces urbains, implantation des commerces et équipements numériques (ville connectée, éclairage intelligent, analyse de données) ont été étudiés aux côtés de la collectivité.

Des outils d'aide à la décision (plan-guide, fiches actions, tableaux financiers) ont ainsi été produits pour assurer la faisabilité technique et juridique de l'opération. Une charte architecturale et paysagère a également été rédigée – le document de référence pour tout projet architectural ou paysager à venir. L'étape suivante sera bientôt enclenchée : la réalisation opérationnelle de ces aménagements, qui nous est confiée par la Ville de Rosporden.

Concevoir et bâtir un tiers-lieu culturel et associatif à Trégunc

Ce tiers-lieu comportera une micro-fole (musée numérique), une médiathèque-ludothèque, un espace jeunes, une école de musique ainsi que des locaux administratifs et techniques. Situé au cœur des services communaux (école, terrains sportifs, MJC), cet équipement se combinera aux installations existantes, dans le respect du patrimoine historique de la ville. Fonctionnalités du lieu, aménagement des espaces extérieurs, convivialité et évolutivité des configurations ont été pensés en amont pour créer une véritable identité à ce nouvel espace de découvertes et de rencontres à Trégunc.

Par ailleurs, le foncier a été réinterrogé pour proposer la réhabilitation d'une maison présente sur le site, et l'intégrer au projet global. Le réemploi des matériaux sera privilégié, dans cette volonté partagée avec la commune d'inscrire cette opération dans une démarche environnementale.

Investir dans l'éolien avec BreizhEnergie à Rosporden

C'est au travers de notre filiale BreizhEnergie, dédiée au financement des projets liés aux énergies renouvelables, que nous soutenons le développement de ce parc éolien. D'ici fin 2024, trois mâts de 3 MW seront installés pour produire 20,5 GWh/an, soit la consommation de 8 800 foyers hors chauffage.

Ainsi, nous accompagnons la collectivité, de la concertation avec les habitants aux études préalables, jusqu'à la rédaction des statuts de la société exploitante. Le capital des Moulins de Rosvel est réparti entre la Ville de Rosporden, le groupe lorientais Nass&Wind, et BreizhEnergie. La totalité de nos actions sera progressivement rachetée par la commune – ce qui nous permettra d'investir dans de nouveaux projets.



La parole à...

Olivier Bellec,

Maire de Trégunc & président de Concarneau Cornouaille Agglomération

« SemBreizh nous apporte du concret et de l'écoute, des compétences en ingénierie et un accompagnement avisé.

Grâce à ses équipes, nos opérations sur le territoire sont cadrées et pilotées, suivies dans le temps et fidèles aux budgets définis en amont. Au-delà des outils et des expertises qu'elles nous partagent, nos échanges sont fluides et de véritables relations humaines s'installent. C'est pour ces raisons que nous sommes devenus actionnaires de SemBreizh : nos liens sont ainsi renforcés et notre ancrage territorial consolidé, de la région aux collectivités bretonnes. »



D'autres opérations sont réalisées ou en cours sur le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération, notamment les études de programmation pour le pôle multiservices de Pont-Aven et l'école du Rouz à Concarneau, la réhabilitation et l'extension de l'Ehpad d'Elliant, la réalisation de la médiathèque de Concarneau et d'un bâtiment technique pour la commune de Melgven, la rénovation de l'internat du lycée Pierre Guéguin de Concarneau, ainsi que l'unité de production de JB Océane à Concarneau portée par BreizhImmo.



Patrimoine immobilier de la Région Bretagne

Incarner les ambitions de la Région

Parmi nos six domaines stratégiques, le renouvellement de ce patrimoine occupe une place de choix.

Car nous pilotons chaque année plus de 150 opérations pour le compte de la Région Bretagne. Bâtiments d'enseignement, services de restauration ou internats dans les lycées publics, mais également services administratifs et équipements portuaires sont rénovés, étendus ou construits. Une diversité de sujets que nous savons embrasser, en accord avec la commande publique qui nous est confiée. En 2023, deux axes prioritaires émergent dans tous ces projets, pour des achats plus responsables et un patrimoine plus durable.

Un tandem complémentaire et synchronisé

Regards croisés : retour sur 5 années de mandat



1



2



3



4



5



6



Extension et rénovation du service restauration du lycée Victor Hugo à Hennebont



Marie-Christine Renard,

Directrice de l'immobilier à la Région Bretagne

« Depuis plus de 15 années, SemBreizh est notre partenaire de confiance dans la mise en œuvre de la commande publique de la Région.

Notre volume d'activité est conséquent, et nous n'avons pas les ressources nécessaires pour assurer l'ensemble de ces maîtrises d'ouvrage. À titre d'exemple, 110 millions d'euros sont investis chaque année dans les 115 lycées publics bretons.

Les enjeux sont forts. Il est primordial de respecter les budgets définis en amont, et de dépenser chaque euro à bon escient. Les délais sont également à tenir, sur des sites souvent occupés par des centaines de jeunes lycéens et personnels enseignants, techniques ou administratifs. Enfin, la réponse opérationnelle apportée par SemBreizh est fondamentale, en adéquation avec les attentes exprimées par les directions d'établissements, formalisées par nos services de l'immobilier.

Dans ces opérations, SemBreizh doit incarner la politique environnementale de la Région Bretagne, notamment sur tous les sujets liés à la transition énergétique – panneaux photovoltaïques, isolation thermique, végétalisation des espaces ou encore bâtiments bas carbone. Et ce, jusqu'au cadrage de la commande publique, au travers du SPASER (schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables) voté en décembre 2022.

Le renouvellement en 2018 du mandat de SemBreizh pour la rénovation du patrimoine immobilier de la Région a été l'occasion d'affiner les modalités de notre collaboration. La synchronisation et le partage des rôles sont essentiels pour assurer l'ensemble de ces opérations. Depuis, nous avons eu à cœur de nous inscrire dans une démarche d'amélioration continue, pour mieux construire et réhabiliter notre patrimoine bâti. Les opérations difficiles, notamment pendant les mois de pandémie, nous ont démontré que notre binôme est résilient, agile et efficace. »



Gaëlle Charrier,

Directrice territoriale Côtes-d'Armor de SemBreizh

« Entre nos équipes, le maillage territorial est symétrique : chaque département a son service immobilier côté Région et son agence côté SemBreizh.

De la même manière, chaque opération dispose d'un chef de projet pour la Région, et d'un responsable d'opérations pour SemBreizh. Des forces vives, disponibles et réactives sur le terrain au plus près des projets que nous menons ensemble. La communication entre nos deux structures est ainsi renforcée, pour plus d'efficacité et de proximité. Cette organisation trouve son prolongement lors de nos points d'étape et échanges réguliers.

Afin de remplir toutes ces missions pour la Région Bretagne, nous mobilisons des ressources internes. Sur toutes les procédures de marché public, nous avons notre atout en la matière, Bernadette Savatte, référente et coordinatrice marchés qui harmonise et sécurise l'ensemble des consultations, jusqu'aux commissions d'appel d'offres et jurys de concours. Pour les reportings et le suivi de chaque opération en cours, Aziliz Boronat analyse, recoupe et synthétise toutes les données pour nous offrir une vision précise du mandat, du particulier au général. Les certificats d'économie d'énergie (CEE) ont également leur interlocutrice privilégiée, Cécile Repessé, pour étudier leur faisabilité, monter les dossiers de subventions et réduire le coût global des opérations.

Autant de moyens humains, de process et d'outils qui ne cessent d'évoluer au fil de notre mandat avec la Région, pour grandir ensemble dans l'intérêt des territoires et des Bretons. »



Marie-Christine Renard © Martin Boudier



Gaëlle Charrier © Thomas Crabot



1 Nouveau bâtiment et espace vert au lycée Tristan Corbière à Morlaix © SemBreizh



2 + 3 Toiture végétalisée + panneaux photovoltaïques sur la nouvelle École nationale supérieure maritime (ENSM) à Saint-Malo © InsiteBox



4 + 5 + 6 Lycée Victor et Hélène Basch à Rennes © Pascal Léopold

La preuve par l'exemple

Focus sur 5 opérations, partout en Bretagne

Reconstruire en site occupé

Tous les ans, près de 78 000 jeunes bretons poussent les portes de leur lycée public pour se former et apprendre leur métier de demain. En conséquence, rénover ces établissements nécessite de phaser les travaux pour limiter au maximum leur impact sur le quotidien des élèves et des personnels sur place. Un exercice délicat qu'il faut imaginer à chaque opération, pour arbitrer un séquençage optimal en concertation avec la Région Bretagne et le lycée. Cette communication tripartite est cruciale tout au long de l'opération, pour coordonner les différents flux, en lien avec le chantier et la vie de l'établissement.

C'est en l'occurrence le scénario qui se déroule au lycée Freyssinet à Saint-Brieuc (22) : une opération à tiroirs de reconstruction d'ateliers de formation aux métiers du bâtiment. Les travaux sont organisés en quatre phases sur un peu plus de trois ans. Tout commence par la construction d'une première série d'ateliers, qui, une fois réalisée, a permis d'accueillir quatre filières qui ont à leur tour libéré leurs anciens ateliers. Ces derniers font aujourd'hui l'objet d'une démolition-reconstruction. Ce cycle se répétera deux fois encore. Un jeu de chaises musicales qui oblige à organiser une succession de déménagements-aménagements sans impacter le déroulé des cours. Ces ateliers sont équipés de machines-outils complexes, dont la mise en service doit également être rigoureusement préparée en amont.

Début 2025, les 7 800 m² d'ateliers neufs seront opérationnels et répondront aux objectifs environnementaux formulés par la Région Bretagne : utilisation de matériaux biosourcés, récupération des eaux de pluie, autoconsommation énergétique grâce aux 300 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.



La parole à... Pierre Brulé,

Architecte au sein
de Brulé Architectes Associés

« Nous avançons main dans la main avec SemBreizh, avec un total rapport de confiance dans nos rôles respectifs de mandataire – SemBreizh pour la Région Bretagne, et notre agence pour le groupement de maîtrise d'œuvre. »

Cette répartition des rôles est essentielle dans des opérations complexes de réhabilitation en site occupé, à l'image de celle menée au lycée Victor et Hélène Basch à Rennes (35). Autre atout de notre collaboration : nous partageons le même langage et la même philosophie quant à la frugalité dans la construction, l'utilisation de matériaux biosourcés et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments. Nous savons que, comme nous, SemBreizh souhaite avancer en ce sens, dans le respect du budget et des délais. C'est à la fois une force pour que les opérations se déroulent sans accroc, et un réel plaisir de travailler ensemble. »



2

La parole à... Laurent Le Corre,

Directeur administratif
et juridique de SemBreizh



« Fin 2022, la Région Bretagne votait le SPASER. Ce schéma des achats responsables est précurseur dans l'Hexagone : si les Régions devront bientôt se conformer à ces prérequis de la commande publique d'ici 2026, la Bretagne a choisi de les anticiper et de les intégrer dès 2024. »

En tant que mandataire de la Région Bretagne dans le renouvellement de son patrimoine immobilier, SemBreizh a pour mission de garantir le respect de ces ambitions. Ainsi, en 2023, nous avons expérimenté l'adoption de critères environnementaux liés à la performance globale des entreprises candidates pour les travaux.

Nous sommes fiers de nous emparer de ce sujet, car il ne s'agit plus uniquement de critères appliqués à la construction en tant que telle, mais aux modes de faire des entreprises et à leur impact carbone lors des chantiers – mobilité, gestion des déchets, de l'énergie et de la ressource en eau, entre autres. Après ce test sur ces deux opérations, pour les lycées Emile James d'Étel (56) et Pierre Mendès France de Rennes (35), nous pourrions affiner nos critères d'évaluation des entreprises candidates, en lien avec les réalités du marché et les enjeux de décarbonation auxquels nous nous devons de répondre. »

Rénover durable et responsable

Comme pour le lycée Freyssinet, la performance bâtementaire était un enjeu majeur de la réhabilitation de l'internat du lycée Dupuy-de-Lôme à Brest (29) – un bâtiment qui héberge également l'infirmerie et les salles des formations ASSP (accompagnement, soins et services à la personne). L'ancien internat a été entièrement restructuré, et seule l'ossature a été conservée. Sur ce marché global, un spécialiste des transitions énergétiques a été missionné pour répondre à la commande de la Région Bretagne : après travaux, la réduction des consommations est estimée à 52%. Des performances qui permettront d'obtenir une prime CEE (certificat d'économie d'énergie) d'environ 100 000 euros.

Pour atteindre ces objectifs, les panneaux photovoltaïques installés en toiture, produisent chaque année l'équivalent de la consommation annuelle électrique de 10 habitants. La qualité architecturale s'inscrit également dans le respect, aujourd'hui non obligatoire pour les projets de réhabilitation, de la RE2020 : 56 tonnes de matériaux biosourcés ont été utilisées, des isolants à la structure bois, soit 14,2 kg/m² de surface de plancher. Par ailleurs, les déchets de chantier ont été revalorisés à 86%, et les matériaux de déconstruction à 97%. Cette opération a atteint un autre objectif du SPASER, avec 6 450 heures d'insertion réalisées aux côtés de Défis Emploi Pays de Brest.

La parole à... Nicolas Pithon,

Directeur région Bretagne
de Bouygues Bâtiment
Grand Ouest



« Aux côtés de SemBreizh, nous sommes rompus à l'exercice des marchés globaux de performance (MGP), que nous avons notamment remportés pour les lycées de Kerichen à Brest et Jean-Marie Le Bris à Douarnenez (29). »

Ces marchés sont intéressants, car ils nous poussent à nous réinventer pour construire plus durable et plus responsable, en local – et ce à partir de critères de performance chiffrés, précis et suivis dans le temps, qui mènent à des pénalités s'ils ne sont pas respectés. Grâce aux MGP, nous œuvrons à l'émergence de nouvelles filières en Bretagne, comme dans le recyclage de matériaux. Les MGP sont également un challenge côté délais : le planning, contraint dans le temps, doit être tenu dans l'enveloppe budgétaire initiale. Ce qui suppose de mobiliser notre matière grise en amont des opérations pour avancer efficacement pendant les travaux, en étroite collaboration avec les équipes de SemBreizh. En définitive, les MGP sont une formidable opportunité de nous adapter aux mutations économiques, sociétales et environnementales. »



1



Pierre Brulé
© Pascal Léopold

Laurent Le Corre
© Thomas Crobot

Nicolas Pithon
© David Morganti



1 Lycée Freyssinet à Saint-Brieuc : démolition-reconstruction d'ateliers en phasage travaux © Armel Istin

2

Restructuration de l'internat du lycée Dupuy-de-Lôme à Brest © Pascal Léopold

Adapter notre expertise aux usages

Internats, salles de classe, ateliers, gymnases ou locaux techniques sont autant de lieux de vie au sein des lycées publics bretons, maintenus et renouvelés par la Région Bretagne. Les services de restauration en font partie intégrante et sont particuliers à plus d'un titre : entre chambre froide et cuisine, espace de distribution et salles de restauration où se croisent agents, professeurs et élèves, les flux quotidiens à appréhender sont complexes. Réaménager ces lieux, c'est analyser toutes ces composantes pour améliorer la qualité de service, le bien-manger et le bien-être de tous.

Au lycée Bertrand d'Argentré à Vitré (35), l'enjeu était d'accueillir les demi-pensionnaires plus nombreux – aujourd'hui 1200 –, dans une surface contrainte au sein d'un périmètre classé. Une extension a donc été construite et le bâtiment existant rénové : le bois y est omniprésent et la lumière naturelle favorisée grâce aux grandes baies vitrées. Au total, 600 m² supplémentaires ont été créés et 970 m² réhabilités pour recevoir 60 élèves supplémentaires par service, et offrir de meilleures conditions de travail aux agents de restauration. Ici aussi, les travaux ont été réalisés en site occupé, en étroite collaboration avec les équipes techniques et la direction du lycée. Enfin, quatre personnes ont signé un contrat d'insertion professionnelle sur ce chantier.



1



4

Faire (re)vivre des bâtiments historiques

Construit en 1846, le tribunal de Pontivy (56) est inoccupé depuis 2015. La Région Bretagne l'a acquis en 2020 avec la volonté de maintenir un service public de proximité. Au printemps 2024, douze agents de la Région occuperont le premier étage. Au rez-de-chaussée, deux salles de réunions seront ouvertes à la location et un salon de thé-snacking-boutique proposera des produits locaux.

Pour ce projet, nous avons été sollicités par les services de la Région pour définir précisément les besoins, en concertation avec les agents. Nous avons ensuite réalisé les études d'aménagement des espaces intérieurs et du jardin, en conformité avec les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Depuis fin 2022, nous pilotons ces travaux de réhabilitation.

Ici, le réemploi est privilégié : mobilier et matériaux sont réutilisés sur place, sur d'autres sites ou mis à disposition des Pontivyens. Les pierres déposées sont récupérées par les voies navigables de la Région pour conforter les digues de l'écluse de Montterlot (56). Le jardin de style napoléonien est préservé et repensé par un paysagiste. Le tout en interaction avec les lycéens en formation dans les métiers du bâtiment et de l'aménagement paysager – de quoi mettre en pratique leurs acquis sur un site patrimonial local.



2

Construire pour accueillir les lycéens dans toute la Bretagne

La volonté de créer un lycée public sur le territoire de Ploërmel (56) est devenue réalité. Le lycée Mona Ozouf, du nom de l'historienne et philosophe finistérienne, a ouvert ses portes en septembre 2023, avec une capacité d'accueil de plus de 800 élèves, 60 professeurs, 23 agents administratifs et 25 agents de la Région.

Cet établissement neuf répond à la fois aux besoins des usagers et aux exigences de sobriété énergétique, de réduction de l'empreinte carbone, de préservation des ressources et de la biodiversité. Ainsi, matériaux biosourcés, éclairage naturel, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux pluviales et chaudière mixte bois-gaz ont été pensés en amont. L'ensemble est fonctionnel et modulable, en anticipation des évolutions possibles dans les décennies à venir. La qualité architecturale du site intègre pleinement les usagers, avec sa rue intérieure, son agora et ses patios. Le tout au sein d'un écrin paysagé et arboré.

En coulisses, c'est une dizaine de services de la Région Bretagne (immobilier, RH, maintenance, informatique, ...) qui a œuvré à l'unisson de nos équipes pour donner vie à ce projet ambitieux, tant attendu des Ploërmelais.



Construction du lycée Mona Ozouf de Ploërmel

La parole à... Benoit Le Tinnier,

Chef du service immobilier Morbihan de la Région Bretagne



« Le lycée public Mona Ozouf fait figure d'exemple par son envergure et ses ambitions,

car il nous fallait concevoir un lycée qui réponde aux besoins des jeunes lycéens tout en exprimant nos objectifs régionaux – construire des bâtiments fonctionnels et évolutifs, réduire leur impact carbone et afficher de hautes performances énergétiques.

Cette opération a révélé l'efficacité de notre collaboration avec SemBreizh : le chantier a démarré lors du premier confinement en mars 2020, et l'une des principales entreprises de travaux a été placée en liquidation judiciaire quelques mois plus tard. Nous avons dû imaginer une organisation réactive pendant toute la durée du chantier. Dans ce cas de figure, la communication et la proximité sont primordiales, au sein de nos deux structures – Région et SemBreizh – mais aussi avec le proviseur, la maîtrise d'œuvre et tous les acteurs du projet, pour partager les informations de façon synchronisée et trouver ensemble des solutions dans les meilleures conditions possibles. »



5

D'autres opérations sont en cours ou livrées en 2023 dans le renouvellement du patrimoine immobilier régional, notamment la construction de l'École Nationale Supérieure Maritime (ENSM) à Saint-Malo (35) et de la gare maritime de Quiberon (56), le lycée Tristan Corbière à Morlaix (29) qui poursuit sa mue, la rénovation d'un bâtiment du lycée Avril à Lamballe (22), ou encore le lancement de la construction d'un bâtiment au lycée de l'Elorn à Landerneau (29).



Benoit Le Tinnier © Martin Boudier



1 + 2 Lycée Mona Ozouf à Ploërmel © Fanch-Galivel

3 Lycée Bertrand d'Argentré Vitré © SemBreizh

4 Tribunal de Pontivy © Takuji Shimmura

5 Gare maritime de Quiberon © Thomas Crabot

Renouvellement urbain

Relever les défis des petites et grandes centralités

Entre zéro artificialisation nette, redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs, réhabilitation de logements et constructions neuves pour accueillir de nouveaux habitants, les enjeux à saisir par les collectivités sont complexes et s'entremêlent.

Si chaque opération est unique, nous savons déployer notre expertise en la matière pour accompagner tous les territoires.



1



2



3

Aménager et réhabiter les centres-bourgs

À Val d'Anast (35), nous intervenons en tant qu'aménageur et opérateur immobilier. Pour cette commune du réseau des Petites Villes de Demain, il s'agit à la fois de densifier l'habitat en cœur de bourg dans une logique d'économie de foncier et de répondre à tous les parcours résidentiels – jeunes, familles, seniors. Ce projet doit également respecter l'environnement architectural et patrimonial, offrir un confort de vie à ses occupants et afficher de hautes performances énergétiques. Le tout en repensant les espaces publics, qualitatifs et paysagers, en interface avec les équipements communaux aux alentours.

Les études de conception sont entamées. Les acquisitions foncières sont en cours auprès de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne et de la commune de Val d'Anast. Une fois ces étapes franchies, nous pourrions piloter la réalisation des travaux et commercialiser les différents lots. D'ici 2026, un local tertiaire, 30 logements collectifs et intermédiaires, dont 6 logements sociaux, seront livrés clés en main.

Réhabiliter et renforcer les centralités bretonnes

La concession d'aménagement signée avec la Ville de Saint-Brieuc (22), en partenariat avec Urbanis Aménagement, nous offre un nouveau terrain de jeu : celui de la réhabilitation d'immeubles sur une quinzaine d'îlots dans l'hypercentre briochin. Au total, 60 logements et 2 000 m² de commerces seront renouvelés d'ici 10 ans pour lutter contre la vacance, diversifier l'activité commerciale et favoriser la mixité sociale.

Ainsi, chaque îlot sera traité individuellement : incitation des propriétaires à réhabiliter leur bien et, le cas échéant, acquisition, réalisation des études et des travaux puis cession des logements et des rez-de-chaussée. Dans un souci de performance énergétique, un assistant à maîtrise d'ouvrage sera recruté pour traduire nos exigences en orientations environnementales, à intégrer aux cahiers des charges pour chacun des immeubles. Comme dans toutes nos opérations, nous nous attacherons à obtenir des subventions pour alléger le budget global.

Ce dispositif public est singulier, car il inclut une foncière privée, qui a pour mission de racheter les locaux commerciaux dans un secteur identifié comme prioritaire. Et ce à un coût maîtrisé, pour faciliter l'émergence de nouveaux concepts. 17 millions d'euros seront investis, répartis à parts égales entre la Ville, Urbanis Aménagement et SemBreizh.

Réaliser des opérations en micro-concession

Après nous avoir commandé une étude de faisabilité pour l'aménagement de 2 700 m² en centre-bourg, la commune de Loctudy (29) nous a sélectionnés pour porter cette micro-concession. À ce titre, nous allons acquérir le foncier, piloter l'aménagement de l'îlot et la promotion immobilière des 40 logements, dont 8 en locatif social, des commerces, un cabinet paramédical et une crèche. Les logements en accession libre seront vendus à prix maîtrisé, afin de privilégier l'achat par des primo-accédants ou propriétaires occupants – une volonté forte de la ville.

L'un des quatre bâtiments ne sera pas à construire, mais à réhabiliter afin de réduire l'impact carbone du programme. Cette partie du projet sera financée par notre filiale BreizhCité, ainsi que les futurs commerces pensés en complémentarité de l'offre actuelle à Loctudy.

Reconstruire la ville sur la ville

C'est sur quatre parcelles en friche dans le centre-ville de Loudéac (22) que nous assurons l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour bâtir 20 logements et 500 m² de commerces divisibles. Suite à la dépollution du site, nous avons mené les études et acté avec la collectivité du programme à réaliser, pour enfin sélectionner un co-promoteur – la coopérative Scobat.

Nous sommes fiers de cette première opération portée par notre filiale d'investissement BreizhCité, qui mêle zéro artificialisation nette et qualité architecturale. Ce partenariat public-privé contribue à la redynamisation de Loudéac en proposant une offre de logements et de commerces à la fois dense et adaptée aux besoins de la population, des jeunes actifs aux seniors, qui souhaite se rapprocher du centre-ville.

La parole à...

Murielle Douté-Bouton,

Maire de Plélan-le-Grand (35)



« Notre collaboration avec SemBreizh a démarré en 2021, pour réaliser les études pré-opérationnelles d'un programme immobilier en centre-ville.

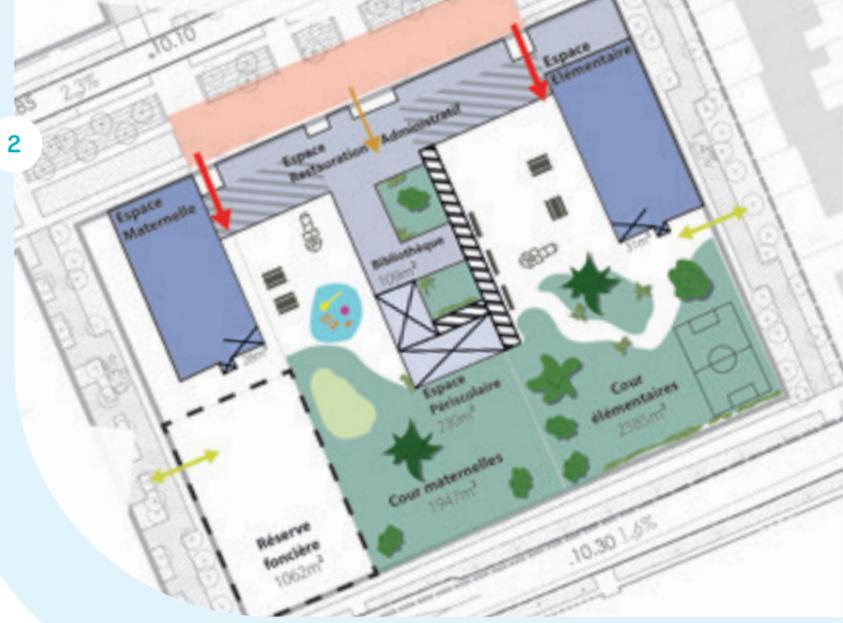
En tant que collectivité, nous avons besoin de professionnels pointus pour analyser la faisabilité technique, juridique et financière de petites opérations de densification et de redynamisation de centres-bourgs. L'une des forces de SemBreizh : pouvoir se positionner sur des sujets de renouvellement urbain complexes, là où des opérateurs privés n'y verraient pas la rentabilité attendue. Nous avons pu travailler en confiance avec ses équipes, et nous rejoindre sur la vision de l'intérêt général dans nos actions. À ce stade, nous ne savons pas encore si ce projet aboutira. Mais grâce à SemBreizh, et à nos partenaires comme l'Établissement Public Foncier, nous avons l'opportunité d'explorer toutes les options pour arbitrer en connaissance de cause. »

+

D'autres opérations sont en cours sur cet axe renouvellement urbain à Plélan-le-Grand (35) sur un îlot qui accueillera bientôt 7 commerces et 12 logements, à Landerneau (29) pour une concession d'aménagement d'envergure sur deux secteurs (Bois Noir et Voas Glaz Belhomme) ou encore la conception et la réalisation des bâtiments Polunik à Lanester (56).



Découvrir l'opération de renouvellement urbain à Loctudy



Équipements communaux et intercommunaux

Aménager, au pluriel

Les équipements communaux, qu'ils soient sportifs, culturels, scolaires ou tertiaires, sont au cœur de la vie et de l'attractivité des territoires. Au-delà de leur indispensable qualité bâtementaire, ce sont bien leurs usages qu'il faut examiner sous toutes les coutures pour construire ou réhabiliter des ouvrages durables et fonctionnels. Des études aux travaux, nos équipes sondent le terrain, scénarisent, conçoivent et pilotent ces projets pour les collectivités.

Des installations au service de l'offre culturelle

La communauté de communes du Kreiz-Breizh (22) et ses 23 communes sont riches d'une mosaïque de lieux et d'associations culturels. L'École de Musique, Danse et Théâtre du Kreiz Breizh (EMDTKB) anime à elle seule plus de 70 disciplines. L'ambition de la collectivité : créer un espace où ces pratiques artistiques pourraient se retrouver, pour dispenser des cours, organiser des répétitions et des représentations, mais également recevoir des festivals, des expositions et des spectacles. Ce lieu ouvert, modulable et accessible à tous, s'inscrit en complémentarité des salles présentes sur le territoire et des activités proposées dans chaque commune.

L'ensemble de ces projections est le fruit de notre travail en amont : visiter les équipements culturels existants pour évaluer l'offre actuelle, rencontrer les associations pour mieux appréhender leurs besoins, interroger le foncier pour trouver l'emplacement idéal à Rostrenen, établir des scénarios qui englobent les aspects fonctionnels, techniques, environnementaux et budgétaires. Les contours de cette opération seront définis en ce début 2024, pour ensuite entamer les études de conception, les consultations et enfin les travaux – que nous piloterons en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).



Découvrir la mission menée pour la Communauté de Communes du Kreiz-Breizh

Des établissements scolaires pour favoriser la mixité sociale

À Lorient (56), le quartier Bois du Château fait l'objet d'une vaste opération de requalification urbaine. La mixité sociale, au cœur de ce projet, redessiner le visage de ce quartier pour accueillir tous les parcours résidentiels. Une évolution profonde de l'habitat qui induit d'autres changements, notamment dans l'imbrication des groupes scolaires publics existants. Cette refonte globale est l'opportunité pour la Ville de Lorient de rééquilibrer les différents établissements entre eux, en termes de services, d'équipements, d'usages et de répartition des élèves. Ainsi, les trois groupes scolaires seront réunis sur deux sites d'ici 2031 – ceux où sont déjà situés les établissements Jacques Prévert et Bois du Château.

Pour cette opération, nous avons en premier lieu réalisé un diagnostic bâtementaire des trois écoles élémentaires et maternelles pour évaluer l'état du bâti et envisager des scénarios de réhabilitations possibles. Les services de la Ville, en lien avec les directeurs et instituteurs, ont été consultés pour enrichir nos propositions, en conformité avec le référentiel "Bâti scolaire" du ministère de l'Éducation nationale. Le foncier a également été étudié et le potentiel des deux sites imaginé selon leurs caractéristiques propres, entre optimisation des surfaces par la mutualisation des services, et réserve foncière pour répondre à l'évolution des populations dans le quartier – car ce programme de rénovation urbaine s'établira sur près de quinze ans. Le réemploi et les matériaux biosourcés seront privilégiés, et la qualité bâtementaire intégrée aux critères de sélection lors des consultations, qui seront menées par la collectivité.

Des équipements fonctionnels et performants

À Fougères (35), les nouveaux locaux de la DGFIP – Direction Générale des Finances Publiques – ont été livrés au printemps 2023, en suivant un rythme cadencé. Ainsi, les anciens bâtiments de la société Orange, acquis par la Ville, ont été réhabilités en 10 mois (démolition, désamiantage, aménagement intérieur, cloisonnement, bardage et sécurisation des accès) dans le respect du cahier des charges. Pour ce bâtiment, les objectifs énergétiques du décret tertiaire ont été tenus, grâce au changement des menuiseries, à l'isolation thermique extérieure et au remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur.



La parole à...

Jacques Gouérou,

Président du Syndicat Mixte de l'Aulne – SMA (29)

« Notre syndicat assainit et achemine environ le tiers de l'eau potable consommée dans le Finistère.

Plus de 60 ans après leur construction, nos deux usines de traitement des eaux nécessitent d'importants travaux de modernisation et de renforcement du pompage. L'expertise de SemBreizh nous a été précieuse tant dans la continuité de service qui a été assurée, que dans leur accompagnement tout au long du chantier – notamment pendant la pandémie de Covid 19, que nous avons traversée sans encombre. Nous avons pu déléguer en confiance cette opération à enjeux pour notre syndicat, qui alimente chaque jour en eau plus de 300 000 Finistériens. »



Découvrir l'opération menée pour le Syndicat Mixte de l'Aulne



D'autres opérations dédiées aux équipements intercommunaux sont en cours ou livrées en 2023, à l'image des études de programmation et l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un centre de loisirs à Ergué Gabéric (29), les études de faisabilité et le préprogramme pour la démolition et la reconstruction de la gendarmerie de Janzé (35), la réhabilitation du bâtiment de la DDTM/DDPP à Lorient (56), ou encore les études et la programmation pour la réutilisation de l'ancienne salle de sport avec concertation à Bazouges-La-Pérouse (35).



Médico-social

Concevoir des lieux de vie

Les transitions s'opèrent aussi dans ce vaste domaine qu'est le médico-social. Leurs établissements, qui accueillent des publics jeunes ou plus âgés, avec ou sans handicap, sont en mutation. La santé ou le social ne sont plus leur unique vecteur : la qualité de vie y a aujourd'hui une place centrale, pour les bénéficiaires comme pour les professionnels qui les côtoient au quotidien. Des enjeux que nous avons saisis sur tous les territoires, pour répondre aux besoins croissants des Bretons.

Un quartier d'habitation innovant pour le grand-âge

À Bohars (29), un quartier d'un genre nouveau sortira bientôt de terre pour accueillir près de 400 résidents dans des logements pensés pour changer le regard sur le vieillissement : le bien-être, l'autonomie et la vie sociale en sont les piliers.

À l'origine de cette opération d'envergure, le CHRU de Brest envisage de regrouper deux résidences et un centre de rééducation sur un même site de 45 000 m². Ce projet fait rapidement l'objet d'une démarche concertée, avec les professionnels de santé et les familles pour imaginer l'habitat, les ressources et les services. Dans ce contexte, SemBreizh, associée notamment à MAP'S Conseils, a été missionnée en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage pour piloter les différentes étapes du projet jusqu'à la garantie de parfait achèvement. La maîtrise d'œuvre sera désignée début 2024.

L'ambition du CHRU de Brest : gommer le caractère hospitalier dans et hors les murs, et créer un quartier dans la ville avec ses commerces, ses services, ses modes de transport. Des espaces ouverts en somme, tant pour ses occupants que pour leurs familles.

L'organisation du travail des professionnels et accompagnants de santé a également été revue à l'unisson du rythme et des choix individuels des habitants. Les principes constructifs en sont l'une des clés, pour faciliter l'imbrication de ces différents usages. En attendant le début des travaux, prévus pour fin 2024, la conduite du changement s'installe progressivement au sein des équipes et des résidents actuels. Une volonté forte du CHRU de Brest, que nous sommes fiers d'accompagner dans cette opération innovante.

Un foyer réhabilité pour l'Association des Paralysés de France

C'est à Vannes que nous avons orchestré la réhabilitation du Foyer d'accueil médicalisé de Kerdonis, livré en septembre dernier. Les études menées en phase pré-opérationnelle ont révélé des contraintes techniques fortes liées à l'état du bâtiment. L'APF a ainsi pu réévaluer son projet, pour assurer la pérennité de cet investissement. Dans un souci de confort pour les résidents et les agents, la cuisine et la salle à manger ont été réaménagées, notamment pour préparer les repas sur place. L'ensemble des chambres a été rénové, et personnalisé selon le choix des habitants et les préconisations de l'ergothérapeute.

En amont des travaux, nous avons séquencé le chantier en trois phases pour limiter au maximum les impacts sur les occupants. Ainsi, nous avons planifié l'organisation des différentes étapes avec le directeur du foyer et les artisans pour tenir les délais, réduire les nuisances et respecter les normes d'hygiène.

L'accueil au cœur des Maisons du Département

Les Maisons du Département sont les relais de proximité du service public sur les infrastructures, le développement territorial, l'éducation et l'aide sociale. Des lieux charnières pour le public qu'ils reçoivent, notamment les plus jeunes en situation de fragilité. Dans les Côtes-d'Armor, la Maison du Département de Loudéac ainsi que les pôles sociaux de Saint-Brieuc et de Lamballe s'établiront bientôt dans leurs bâtiments neufs, dont l'assistance à maîtrise d'ouvrage nous a été confiée – des études préalables à la programmation de ces équipements publics.

En amont, nos équipes ont été missionnées pour visiter les cinq Maisons du Département et les quatre pôles sociaux des Côtes-d'Armor. L'objectif : recenser les problématiques partagées, et les synthétiser au sein d'un référentiel commun aux trois bâtiments à construire. Chaque Maison fera ensuite l'objet d'une programmation basée sur ce socle, tout en prenant en compte les spécificités locales. Ce travail est essentiel, car il a permis de désigner de façon collective chaque espace et son usage : les bureaux de permanence sont désormais des salles d'entretien, le local de stockage une conciergerie. Des éléments de langage qui impactent tant la sensibilité de l'architecte qui sera retenu dans sa conception du projet, que celle des utilisateurs qui pousseront demain la porte de ces nouveaux locaux.



La parole à...

Anna Edelmayer,
Directrice adjointe EHPAD
des Abers (29)

« Nous travaillons main dans la main avec SemBreizh pour bâtir l'Ehpad de demain.

D'ailleurs, on ne parlera bientôt plus d'Ehpad, mais bien de quartiers qui accueilleront des habitants au sein de logements équipés comme à la maison. Ici, la dimension médicale s'estompe au profit de la convivialité, du respect de la vie privée et de la large place laissée au libre choix de chacun. L'innovation est essentielle, dans les services proposés (conciergerie, mobilité adaptée, etc.) et le déploiement de technologies en phase avec les usages actuels (domotique, solutions intelligentes, robotique, etc.). Enfin, nous nous retrouvons avec SemBreizh sur un autre pilier de l'Ehpad de demain : nous avons la responsabilité de nous engager dans une démarche durable, en atteignant les plus hautes normes environnementales dans la construction de ces bâtiments. »



D'autres opérations dans le médico-social sont en cours ou livrées en 2023, à l'image du pilotage et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction du nouvel institut médico-éducatif (IME) de Carhaix (29), mais aussi pour les trois cliniques de l'établissement public de santé mentale (EPSM) Morbihan (56), les Ehpad d'Elliant, de Saint-Pol-de-Léon et de Roscoff (29), ou encore la blanchisserie interhospitalière de Tréguier (22).



Découvrir le projet des Ehpad de Haut-Léon à Roscoff et Saint-Pol de Léon



Anna Edelmayer
© DR



1 Chambre du foyer d'accueil médicalisé Kerdonis réhabilité © SemBreizh



2 Reconstruction de la Résidence Kersaudy à Saint-Pol-de-Léon pour les Ehpad du Haut-Léon © TLR Architecture



3 Construction du nouvel IME de Carhaix © Adquatio architectes

Énergie

Impulser les transitions

La transition écologique et énergétique s'impose aujourd'hui aux territoires, quelle que soit leur taille. Un sujet complexe qui nécessite des ressources techniques et financières pour étudier la faisabilité des projets, concevoir les installations et investir sur un temps parfois long. Pour chacune des opérations menées pour le compte des collectivités, nous activons les bons outils grâce à nos expertises internes, celles de nos partenaires et de notre filiale BreizhEnergie.

Participer au déploiement des énergies renouvelables

C'est à Rennes (35) que la Région Bretagne nous a confié l'installation de sa première ombrière photovoltaïque, sur le parking de l'hôtel régional. Ainsi, dès ce début d'année 2024, les 1 150 m² de panneaux solaires génèrent 240 MWh/an, autoconsommés, soit 20% de la consommation du site.

Les eaux de pluie seront collectées dans une cuve de 7 m³, qui alimentera directement la station de lavage des véhicules de la Région. Par ailleurs, ce parking a été repensé pour laisser davantage de place aux espaces verts et offrir plus de 600 m² de surface désimperméabilisée, plus favorable au cycle de l'eau et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Enfin, des arbres d'essences locales ont été plantés en plus grand nombre, dans le respect de la Charte de l'arbre signée en mars 2022 avec Rennes Métropole.

Explorer et écrire le meilleur scénario pour les territoires

Si les énergies fossiles ont été privilégiées depuis la révolution industrielle, les collectivités doivent aujourd'hui réinventer leurs approvisionnements en énergie. C'est dans cet objectif que Loudéac Communauté (22) nous a sollicités pour définir son schéma opérationnel de développement du gaz renouvelable, à injecter dans son réseau actuel.

Ainsi, deux technologies ont été analysées lors de notre étude de faisabilité, aux côtés de Solagro. La première, la pyrogazéification, encore au stade expérimental, sera envisagée à plus long terme. Le principe : chauffer à haute température des résidus et des déchets solides pour les convertir en gaz. La seconde, la méthanisation a fait l'objet d'un diagnostic complet pour estimer le potentiel global méthanisable, entre installations existantes et nouvelles. 14 communes les plus proches du réseau de gaz naturel ont été ciblées, les sites identifiés et le potentiel évalué à 223 Mégawattheures (MWh), soit la consommation annuelle de 18 500 foyers.



3

Rénover durablement

Jusqu'alors répartis sur différents sites, les services de la DDTM (Direction départementale des territoires et de la Mer du Morbihan) et de la DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations) sont réunis depuis peu à Lorient (56), dans un bâtiment dont nous avons orchestré la réhabilitation. L'objectif de cette opération : livrer des locaux fonctionnels et à hautes performances énergétiques.

Après avoir piloté les études, en concertation avec les différents services, les travaux se sont déroulés sur 2022 et 2023. Ainsi, la structure du bâti a été purgée, les espaces intérieurs réaménagés et une extension en ossature bois créée. Une ventilation double-flux a été installée, pour limiter le recours à la nouvelle chaufferie bois collective. L'enveloppe thermique a été revue en conséquence, entre isolation du plancher et des combles et isolation par l'extérieur, en ouate de cellulose (un matériau économique issu du recyclage du papier) recouverte d'un bardage en bois-brûlé (là aussi un matériau biosourcé résistant). Des choix architecturaux qui mêlent confort, esthétique et qualité bâtementaire.

Financer la transition écologique et énergétique

Depuis près de 15 ans, nous accompagnons les collectivités dans le déploiement des énergies renouvelables sur tous les aspects des projets – juridique, technique, administratif et financier –, au travers de notre filiale BreizhEnergie. Certaines de ces opérations sont déjà en exploitation, à l'image d'Énerfées à Janzé (35). Cette unité d'injection de gaz renouvelable, en fonctionnement depuis février 2023, produit 440 Nm³ de gaz par heure – soit 39 GWh par an équivalent à la consommation de 6 600 foyers. L'unité de méthanisation de Maen Roch (35) est également lancée, depuis mai 2023, et génère 120 Nm³ de gaz par heure.

D'autres se poursuivent, notamment dans l'éolien, comme Landiset à Saint-Ganton (35), Energies Glazik à Edern (29) ou Les Moulins de Rosvel à Rosporden (29). Des projets qui se co-construisent avec et pour les territoires.



La parole à...

Michel Loussouarn,

Maire de Rosporden

« En 2020, nous avons voté au sein de notre commune la création d'un service public municipal de production d'énergie renouvelable, imposant comme prérequis que tout projet lié aux ENR devrait associer la commune au capital, et assurer des retombées économiques pour notre territoire. »

Il nous fallait alors trouver un acteur qui soit en phase avec ces règles de jeu, et suffisamment pointu pour nous accompagner dans l'étude de faisabilité, le cadrage technique et le montage juridique pour l'installation de deux éoliennes à Rosporden.

SemBreizh et BreizhEnergie ont été des alliés de poids dès le début de notre collaboration. Car ils ont cru en notre projet et l'ont soutenu en nous proposant un pacte d'associés adapté à nos capacités d'investissement à court et long terme. Ainsi, le capital est réparti entre la commune de Rosporden à 5%, BreizhEnergie à 35% et Nass&Wind à 60%. Dans ce pacte, la filiale de SemBreizh s'engage à nous revendre une partie de ses parts lorsque la collectivité le souhaitera. Avec ce montage innovant, nous investissons dans l'avenir, entre transition énergétique et pouvoir de décision citoyen. »



Des panneaux photovoltaïques dans la communauté de communes du Pays d'Iroise



1



2

Développement économique

Soutenir les activités vertueuses

C'est notre valeur ajoutée : combiner nos différents outils et tester de nouveaux montages pour répondre aux besoins des territoires et des entreprises. L'un d'entre eux, notre filiale BreizhImmo, vient d'accroître ses capacités d'investissement suite à l'augmentation de son capital. Sa feuille de route est renouvelée pour les années à venir, avec des exigences plus fortes sur la consommation du foncier, la gestion de l'eau et le respect de la biodiversité.



1

Financer le développement des villages d'entreprises

Dès la création de Ty'Malwin en 2022 à Saint-Malo (35), nous souhaitons reproduire ce modèle de village d'entreprises partout en Bretagne. L'objectif : aider les collectivités à dynamiser leur tissu économique et ouvrir de nouvelles opportunités aux entreprises. Dans un contexte où la tension du marché immobilier rendait difficile l'implantation de TPE, Ty'Malwin a offert à 20 artisans une solution d'hébergement adaptée. Depuis, cette opération inspire et suscite la curiosité : plusieurs projets sont actuellement envisagés.

C'est notamment le cas de la commune de Val d'Izé (35), vouée à accueillir les entreprises qui ne peuvent plus s'établir à Vitré ou à Châteaubourg, faute de foncier disponible. Le montage serait le même que pour Ty'Malwin : SemBreizh ferait l'acquisition des parcelles pour ensuite concevoir et aménager le site, piloter la construction des bâtiments à haute performance énergétique, en assurer le financement et enfin commercialiser les différentes cellules. Cette opération s'inscrit dans le respect du ZAN, puisqu'elle remplacera un ancien site de stockage sur la zone d'activité. À terme, ce village mêlera entrepôts, ateliers et bureaux, dans un souci de densité maîtrisée.



2

Encourager les projets durables avec BreizhImmo

Au travers de notre filiale de portage d'immobilier d'entreprise, nous participons au développement d'activités porteuses pour la Bretagne. Ainsi, BreizhImmo soutient ces projets par l'investissement et l'ingénierie.

Parmi ceux-ci, nous accompagnons GF Palette à Carentoir (56), fabricant d'emballages en bois et de palettes sur mesure. Pour diversifier son activité, l'entreprise doit quitter un site vieillissant et contraint, situé en secteur résidentiel, et s'installer sur une zone d'activité plus adaptée à son développement futur. Ce projet immobilier, d'un montant de 2,8 millions d'euros, intègre le réemploi de deux bâtiments existants. Parallèlement, GF Palette poursuit sa démarche RSE — avec notamment la modernisation de ses outils de production et la valorisation de ses coproduits en combustibles biomasse.

Dans toutes ses opérations, BreizhImmo est l'investisseur majoritaire au démarrage du projet. Cependant, notre filiale a vocation à céder progressivement ses parts à l'entreprise exploitante, pour reconstituer son capital et réinvestir dans de nouvelles initiatives. C'est le cas de l'éditeur de logiciel Kerhis, qui est sorti du dispositif cette année en devenant propriétaire de son bâti à Châteaulin (29).



3

Concrétiser les ambitions des entreprises bretonnes

Parce que l'immobilier d'entreprise est l'un des leviers de leur performance, SemBreizh accompagne les sociétés qui souhaitent renouveler leurs locaux — à l'image de Rahuel Bois, installée à Combourg (35). Cette scierie centenaire vient d'être transmise à la dernière génération de la famille Rahuel, et de nouvelles perspectives se dessinent : l'entreprise marque son positionnement haut de gamme, notamment dans la construction bois et l'aménagement. Plutôt que de pousser les murs de leurs actuels locaux, situés au cœur d'un quartier résidentiel, les repreneurs projettent de construire un bâtiment neuf, en bois, dans la zone artisanale de Combourg.

Ici, nous intervenons en amont, dès la phase pré-opérationnelle : faisabilité, organisation des espaces, optimisation des flux, stockage de la matière première et des produits finis, surface nécessaire. Le tout en concertation avec les personnes-ressources internes à l'entreprise. Cette première étape constitue la phase de programmation. Elle sera suivie de la sélection du maître d'œuvre, du pilotage des études, des autorisations administratives, des consultations travaux et de la supervision du chantier. Au-delà du bâtiment qui s'inscrira dans le respect de la RE 2020, ce projet est à fort impact économique pour la région.



La parole à...

Guillaume Ferré,

Dirigeant associé de GF Palette

« Nous avons trouvé de vrais partenaires avec SemBreizh, alignés avec nos valeurs et la vocation de notre projet, co-construit avec notre équipe.

Il ne s'agit pas uniquement d'augmenter notre chiffre d'affaires, mais d'être responsables, de réellement nous engager dans le développement durable. Ce qui signifie de penser et de concevoir en ce sens nos locaux, nos outils de production, nos process, nos produits. Ce projet, nous l'avons appelé "GFP24 le rêve partagé", parce que nous savions dès le départ qu'il était inédit. Avec BreizhImmo, nous avons désormais les moyens de nos ambitions. Nous déléguons en confiance l'assistance à maîtrise d'ouvrage de notre nouveau site à SemBreizh, pour nous consacrer à notre outil de travail. Ensemble, nous pourrions saisir les opportunités et réinventer les modes de faire et de construire. L'aventure ne fait que commencer. »

+

D'autres opérations dans le domaine du développement économique sont en cours, à l'image de #Kerbone le nouveau site de Mytilimer (35) à Cancale. Porté par BreizhImmo, le projet associe l'entreprise et la Banque des territoires pour la réalisation d'un équipement de 6 500 m² de bâti. Cet ensemble réunira les activités du groupe et permettra de développer l'éco-activité de valorisation des moules sous-tailles. Un bâtiment compact et performant pour une plus grande sobriété énergétique.



(re)Découvrir BreizhImmo avec le projet Mytilimer



Guillaume Ferré
© Linda Gautier



1 Chantier Mytilimer à Cancale,
en novembre 2023



2 Village d'entreprises Ty'Malwin
© SeeYouSun



3 Scierie Rahuel Bois
© Abibois - Jérôme Bachet

Maritimité

Naviguer entre complexité et agilité

La Bretagne et la mer sont indissociables, avec ses 4 900 km de trait de côte et ses 11 îles habitées d'environ 11 000 insulaires. Si l'on retrouve sur ces territoires les mêmes enjeux liés à l'aménagement que partout ailleurs en région, les collectivités maritimes doivent composer avec des problématiques spécifiques pour répondre aux événements climatiques et moderniser leurs infrastructures.

1

Réhabi(li)ter notre patrimoine

Le grand phare de l'île de Sein (29), reconstruit après la Seconde Guerre mondiale, est inscrit au registre des monuments historiques depuis 2015. Au pied du phare, près de 240 m² sont aujourd'hui inoccupés, et font l'objet de travaux de restauration pour y accueillir de nouveaux résidents. D'ici avril prochain, un gîte touristique de 15 personnes sera accessible aux vacanciers.

Réaliser des travaux sur une île est un défi à part entière pour maîtriser les budgets et les délais : les coûts d'acheminement des matériaux et des artisans sur place doivent être tenus, et les aléas météorologiques anticipés le plus possible. Par ailleurs, ce monument historique doit conserver au maximum son apparence extérieure, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale.

Ainsi, les façades ont été restaurées, les toitures-terrasses isolées et étanchéifiées, les menuiseries changées dans le respect du patrimoine. La gestion de la consommation de l'eau a été optimisée : l'utilisation de l'eau de pluie est privilégiée pour les sanitaires et le lave-linge, pour limiter au maximum le recours à l'eau désalinisée. Enfin, le phare et ses bâtiments pourront bientôt bénéficier de l'apport en énergie de panneaux photovoltaïques et d'une éolienne installée sur l'île.

Pour cette opération, nous avons assuré un pilotage à la fois technique, administratif et financier pour le compte de la collectivité sur l'ensemble de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Depuis, la mairie de l'île de Sein nous a confié une nouvelle mission d'AMO en urgence : reconstruire la digue protégeant l'usine de désalinisation, qui alimente les habitants en eau potable ainsi que l'activité ostréicole de l'île.



Découvrir la mission de réhabilitation du grand phare de l'île de Sein.

2



Construire de nouvelles infrastructures portuaires

C'est pour la Société Portuaire Brest Bretagne (SPBB) que nous orchestrons la programmation de trois bâtiments à implanter sur la nouvelle aire de carénage en réflexion, dont deux nécessitent une expertise bâtiminaire affûtée : une nef vouée à recevoir les bateaux à sabler et à peindre, ainsi qu'un atelier de réparation. Des infrastructures aux volumes colossaux de 53 mètres de largeur et 28 mètres de hauteur, pour y accueillir notamment un élévateur haut de 22 mètres.

Ici, nous avons tout d'abord étudié la faisabilité du projet, de concert avec les experts choisis par la SPBB – Egis pour le nautisme, et l'Atelier de l'île pour la maîtrise d'œuvre – pour ensuite définir la programmation du site. La hauteur hors norme de la nef respectera le contexte réglementaire tout en s'intégrant harmonieusement aux bâtiments alentour (bureaux, hôtels). Les accès routiers devront également être repensés pour sécuriser les flux maritimes, touristiques et professionnels. Une complexité d'enjeux qui sont autant de défis que nous aimons relever.

Accompagner la mixité des usages

C'est en somme le projet de la mairie de Bréhat (22), qui déménagera en 2026 dans une bâtisse séculaire bien connue des Bréhatins : Les Rocs. Cet ancien centre de vacances du ministère des Finances a récemment été acquis par la commune, pour en faire un lieu de vie aux usages multiples. Un investissement qui a fait l'objet d'une étude de faisabilité en amont par notre agence costarmoricaïne, suivie d'études pré-opérationnelles pour définir la programmation du site, le budget et les délais à maintenir. Le montage juridique a également été piloté par nos équipes, pour déléguer la gestion des différents espaces à des acteurs publics et privés.

En substance, Les Rocs aura bientôt 4 logements communaux en location, une dizaine de chambres pour accueillir les saisonniers pendant les mois d'activité touristique, une maison d'assistantes maternelles, un espace de coworking, une laverie et les locaux de la mairie. Les 12 agents de la commune disposeront ainsi d'espaces de travail flambant neufs, ainsi que d'une grande salle pour recevoir les réunions du conseil municipal, les mariages et les habitants de l'île.

La parole à...

Olivier Carré,

Maire de Bréhat



« Bréhat est une petite commune de 400 habitants, qui n'a les ressources ni en temps ni en compétences pour mener à bien ce type de projets. »

Du besoin formulé en amont, SemBreizh a su étudier toutes les composantes essentielles pour assurer la faisabilité du programme et imaginer l'imbrication fonctionnelle que nous ambitionnions pour ce nouveau lieu de vie à Bréhat. Nous leur avons donc confié l'ensemble de cette opération en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, pour nous consacrer à nos rôles d'élus. Nous savions enfin que SemBreizh avait déjà travaillé pour le compte de territoires insulaires : cet opérateur connaît nos enjeux, nos attentes, nos spécificités. L'ouverture de son capital aux communes et EPCI bretonnes, dont nous sommes désormais actionnaires, ne fait que souligner leur implication auprès de collectivités comme la nôtre. »

+

D'autres opérations dans le domaine de la maritimité sont en cours ou livrées en 2023, à l'image de l'étude stratégique de développement du quai Malbert sur le port de Brest (29), l'élaboration du Schéma Directeur en vue de créer une nouvelle cale dans le port de Tréguier au sein de Lannion-Trégor Communauté (22), ou encore l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une maison des associations pour la commune de Ouessant (29).

3



Olivier Carré
© Mairie de Bréhat



1 Phare de l'île de Sein
© SemBreizh

2

Île de Bréhat et Les Rocs
© Jérôme Sevrette - Région Bretagne

3

Aire de carénage de la Société
Portuaire Brest Bretagne © DR

Tourisme

Façonner le tourisme de demain

C'est l'une des dernières cordes ajoutées à notre arc : contribuer à l'attractivité touristique de notre région. À l'image de nos cinq autres domaines stratégiques, nous apportons notre regard affuté en amont des projets pour réinventer ces lieux en intégrant les besoins des territoires et ceux des visiteurs, tout en explorant le potentiel des bâtiments et équipements existants ou à venir. Des opérations qui nécessitent d'observer ces ensembles à la fois dans les grandes largeurs et dans leurs moindres détails.



Scénariser le champ des possibles

À Monteneuf (56), trois espaces sont à repenser pour faciliter le parcours des touristes et amoureux du patrimoine : le centre des Landes, le site des Menhirs et le camping municipal. Trois localisations éloignées de quelques kilomètres, situées pour partie dans la réserve naturelle régionale, qui disposent également de bâtiments à réhabiliter et à réaménager selon les usages.

C'est en ce sens qu'un état des lieux des différents sites a été réalisé, en complément d'un diagnostic fonctionnel et de l'analyse des besoins investigués sur le terrain. Des études menées en groupement, dont nous sommes le mandataire, afin d'associer les expertises nécessaires pour ce projet : économie de la construction avec Racine Carrée, modèles économiques avec la SCET, stratégie, programmation et AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour SemBreizh.

À l'issue de ce travail, trois scénarios ont été proposés à De l'Oust à Brocéliande Communauté pour améliorer l'accueil des visiteurs, la billetterie, les commerces et les gîtes de groupes. Pour chaque scénario, des orientations sont précisées ainsi que des projections chiffrées, incluant une évaluation des recettes et les budgets à allouer au volet bâtimentaire. Un chapitre qui se devra d'être respectueux de l'environnement, tant dans les modes constructifs que dans le choix des matériaux et la gestion des bâtiments.

Une fois le scénario retenu par la collectivité, nos équipes pourront s'atteler à la suite : rédiger le programme détaillé, puis piloter les différents chantiers en tant qu'AMO – choisir la maîtrise d'œuvre, suivre les travaux jusqu'à la réception et leur parfait achèvement.



Découvrir l'opération menée sur le site de Monteneuf

Promouvoir le tourisme fluvestre

Le territoire de la Haute Cornouaille est intimement lié à ses voies navigables : 7 de ses 11 communes bordent le canal de Nantes à Brest. Le tourisme, aujourd'hui davantage tourné vers les usages terrestres, sera bientôt enrichi d'activités nouvelles sur et autour du canal. Une politique affirmée de la Région qui valorise ses 600 km de voies navigables. Ainsi, SemBreizh a été missionnée pour élaborer le schéma directeur d'occupation et de valorisation du canal de Nantes à Brest de la communauté de communes Haute Cornouaille. Ce schéma alimentera ensuite le futur contrat de canal entre la collectivité et la Région, qui précisera les actions à déployer et leurs modalités de mise en œuvre.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le diagnostic qualitatif a été piloté par notre équipe : fréquentation et typologie des visiteurs, équipements et capacité d'hébergement, cheminements et accès, centres d'intérêt à proximité immédiate et activités en lien avec le canal. Ces études ont été synthétisées et évaluées selon la matrice SWOT – forces, faiblesses, menaces, opportunités. Quatre enjeux et pistes d'actions ont été validés, qui seront enrichis lors d'un atelier regroupant les acteurs du territoire. Des fiches actions seront délivrées à la collectivité pour chacune des pistes à concrétiser : type d'installation, localisation, modèle économique, compétences clés, etc. Des livrables opérationnels directement exploitables par la communauté de communes Haute Cornouaille.



La parole à...

Jean-Luc Bléher,

Président de De l'Oust à Brocéliande Communauté

« L'enjeu est de taille pour notre collectivité, car nous nous sommes engagés à améliorer les infrastructures et les services dédiés au tourisme sur un site naturel à forte notoriété, aux portes du Morbihan.

Je tiens à nous féliciter pour le travail mené ensemble : les études participatives ont permis à chacun de s'approprier le sujet et d'avoir voix au chapitre, nos observations ont été entendues au fil de notre collaboration avec SemBreizh, et nous avons aujourd'hui toutes les cartes en main pour choisir la meilleure option technique, fonctionnelle et budgétaire. Il nous appartient désormais d'arbitrer pour l'hypothèse la plus raisonnée et raisonnable, pour notre territoire et son environnement. »

+

Un nouvel outil dans notre panoplie : **BreizhTourisme**

C'est un projet qui nous tient en haleine depuis de nombreux mois : créer notre quatrième filiale, à destination des aménagements touristiques en Bretagne. À l'image de BreizhImmo, BreizhTourisme a vocation à soutenir les initiatives en faveur de l'attractivité de notre région par un système de portage immobilier avec des co-investisseurs publics ou privés. Grâce à l'augmentation de capital de SemBreizh en octobre dernier, BreizhTourisme est désormais sur les rails.

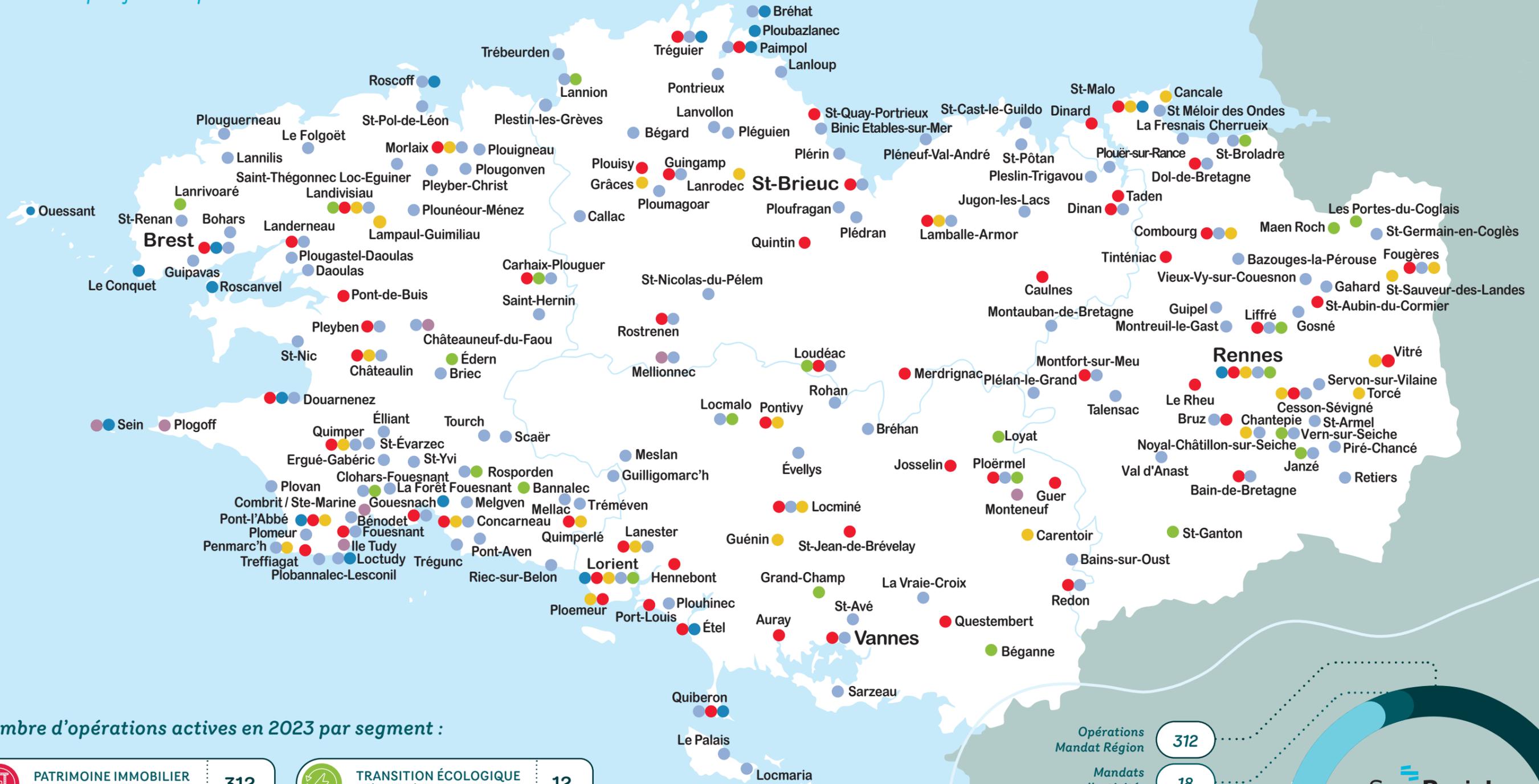
L'année en images

Rétrospective 2023



Nos opérations en Bretagne

Carte des projets depuis 2020



Nombre d'opérations actives en 2023 par segment :



Chiffres clés 2023

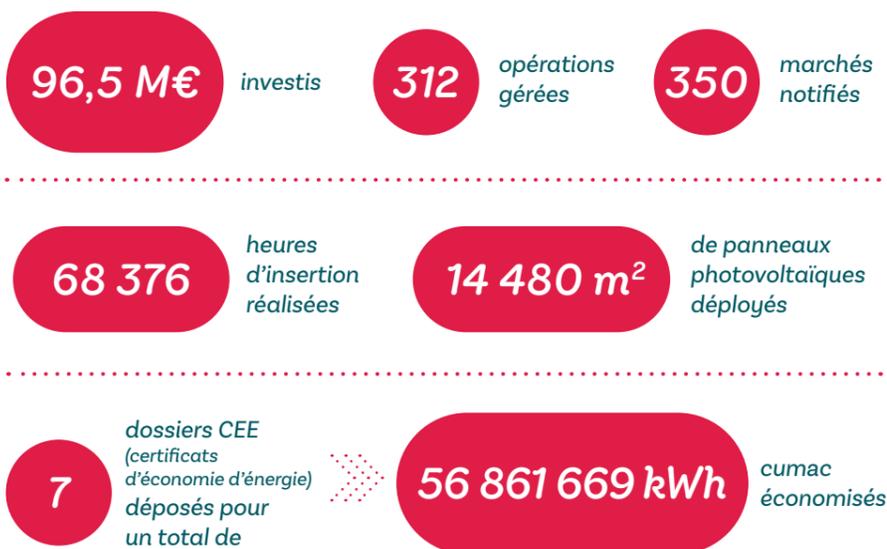
Bilan de l'année 2023

Activité globale

Évolution sur 3 ans

	2021	2022	2023 Prévisionnel
Produits d'exploitation	6 930 k€	8 208 k€	7 656 k€
Résultat net	671 k€	876 k€	490 k€

Patrimoine immobilier régional



Centralités & territoires



BreizhCité



Développement économique

Breizh Immo



Transition énergétique et écologique

Breizh Energie



Maritimité



Tourisme



Breizh Tourisme

Le mot de la fin

Tribunes

Confiance

Loïg Chesnais-Girard,
Président de la
Région Bretagne



« La Bretagne suit l'évolution du monde. Les changements sont profonds et les bouleversements complexes. Entre attentisme et agilité, nous avons choisi la seconde option : faire face à ce contexte pour en saisir les opportunités, assumer et anticiper les transitions multiples à engager. »

Sur ce chemin chaotique que nous avons décidé d'emprunter, nous savons que nous pourrions compter sur des partenaires solides et résilients, à l'image de SemBreizh. Ce bel outil au service des Bretons, des collectivités et du conseil régional est un atout de poids pour construire la Bretagne de demain, sur trois chantiers majeurs. Réhabiliter les lycées tout d'abord, car ils forment notre jeunesse. Œuvrer pour une qualité de vie de haut niveau ensuite, par l'aménagement de lieux dédiés à l'économie, l'habitat, la culture et la santé. Préparer l'après énergies fossiles enfin, par l'ingénierie et l'investissement dans les énergies renouvelables, les matériaux biosourcés, la qualité bâtementaire, l'économie circulaire ou encore le low-tech.

Avec l'augmentation de son capital et l'arrivée de 29 intercommunalités actionnaires, SemBreizh marque sa volonté de se situer au plus près des territoires. Le succès de cette opération témoigne d'ailleurs de la place qu'occupe cet acteur auprès des collectivités. Une nouvelle preuve, s'il en fallait, de la pertinence de SemBreizh et de la mobilisation de ses équipes, de son directeur et de sa présidente, que je tiens à saluer ici. »

Sobriété

Isabelle Pellerin,
Vice-présidente de la
Région Bretagne aux lycées
et à la vie lycéenne



« Renouveler les lycées publics bretons n'est pas une option, mais un engagement fondamental de la Région Bretagne auprès des jeunes que nous accueillons dans nos établissements. »

Or, les défis à relever sont nombreux : entre inflation des coûts des travaux, exigences environnementales et économie de foncier, notre mission est d'autant plus difficile.

Cette complexité, nous ne l'affrontons pas seuls : SemBreizh est à nos côtés pour trouver des réponses adaptées à notre commande publique, dans un souci constant de sobriété à la fois budgétaire, énergétique et écologique. Ensemble, nous avons pu et nous pourrions continuer à rénover nos lycées, tout en adoptant une démarche proactive dans la réduction de l'empreinte carbone de la Bretagne. Nous sommes alignés et synchronisés dans l'atteinte de ces objectifs, qui doivent aller de pair plutôt que de s'opposer. »

Essor

Laurence Fortin,
Présidente de SemBreizh
et Vice-présidente du
Conseil régional en charge
des territoires, de l'économie et de l'habitat



« L'année qui vient de se terminer est marquée par le renforcement de SemBreizh dans son rôle de boîte à outils au service des territoires. »

Ses nouveaux actionnaires en témoignent : 65% de la population bretonne est représentée par les 58 collectivités aujourd'hui associées. L'augmentation de capital de SemBreizh et de deux de ses filiales – BreizhImmo et BreizhEnergie – élargit ainsi le champ des possibles pour les opérations à encourager auprès des communes et des métropoles. Nos partenaires investisseurs, publics et privés, soulignent la pluralité des enjeux et des défis que nous devons relever. Nos outils portent d'ailleurs leurs fruits : les premières entreprises à avoir bénéficié de l'accompagnement de BreizhImmo sortent du dispositif, et prennent leur envol. La création de BreizhTourisme s'inscrit dans le prolongement de cette stratégie, qui mêle ingénierie et investissement. La boucle est bouclée, et l'aventure continue. »

Synergie

Guillaume Dieuset,
Directeur général
de SemBreizh



« Cette tribune est l'occasion pour moi de remercier les femmes et les hommes qui ont largement contribué à l'atteinte de nos ambitions. »

Nos collaborateurs tout d'abord, mobilisés au quotidien, connectés aux territoires et portés par cet esprit d'équipe partagé dans nos quatre départements. Les collectivités qui nous ont accordé leur confiance, tant dans les opérations qu'elles nous délèguent que dans la volonté témoignée d'entrer au capital de SemBreizh. Nos partenaires financiers, qui nous ont suivis dans notre projet de développement des territoires. La Région Bretagne enfin, avec qui nous sommes naturellement alignés dans les défis à relever, entre diminution de l'empreinte carbone, achats responsables et renouvellement de son patrimoine. Nous serons au rendez-vous, pour accompagner les territoires et les entreprises dans leurs projets, avec des moyens et des outils augmentés par ces preuves de soutien collectives. »

Investissement

Patrice Bodier,
Directeur régional
de la Banque des Territoires
de Bretagne



« Notre engagement pris l'année passée d'apporter notre soutien plein et entier aux projets de SemBreizh s'est concrétisé. »

Au total, en 2023, nous avons injecté 4,4 millions d'euros dans l'augmentation de capital de SemBreizh ainsi que dans ses filiales BreizhEnergie et BreizhImmo, mais également dans la création de son quatrième outil de portage immobilier, BreizhTourisme. Si nous sommes dans notre rôle en tant que Banque des Territoires, nous avons affirmé notre mission contracyclique dans un contexte où les marchés restent frileux. Cet investissement n'est pas uniquement financier : il est aussi humain. Il n'aurait pu avoir lieu sans la confiance que nous accordons à SemBreizh, à ses équipes et aux impacts positifs de leurs actions pour les collectivités. »

Confluence

Jean-François Mary,
Président de Redon
Agglomération et représentant
de l'assemblée spéciale au sein
du Conseil d'administration de SemBreizh



« En cette fin 2023, SemBreizh fédère la moitié des intercommunalités bretonnes suite à l'ouverture de son capital, qu'elles soient littorales ou situées en centre Bretagne. »

Les collectivités de toutes tailles sont ainsi associées à la dynamique impulsée par SemBreizh, qui peut à son tour bénéficier de regards riches par leur diversité. Je me réjouis également de voir s'animer le club des territoires, ouvert à toutes les collectivités actionnaires membres de l'assemblée spéciale. Ce club, initié par SemBreizh, est le terreau de l'intelligence collective pour favoriser le développement d'une Bretagne écologique et solidaire. Autant de preuves de notre mobilisation, à l'échelle des communes et de la région, pour relever ensemble les défis de la transition. »

Complémentarité

Sandra Le Nouvel,
Présidente de la
Communauté de Communes
du Kreiz Breizh et représentante
de l'assemblée spéciale au sein du Conseil
d'administration de SemBreizh



« Les territoires bretons ont chacun leurs singularités et sont autant de pièces du puzzle que constitue notre région. »

Nous apportons tous notre pierre à l'édifice, pour faire de la Bretagne un territoire attractif, dynamique et durable. Le Kreiz Breizh, qui regroupe 23 communes et 18 500 habitants, en est un acteur à part entière avec ses spécificités. Portés par cette conviction profonde que la diversité des territoires est source de richesse, nous avons souhaité entrer au capital de SemBreizh. Nous pourrions ainsi partager notre vision, nos problématiques propres, et nous inspirer de celles des autres collectivités, qu'elles soient petites ou grandes, rurales ou urbaines. Aux côtés de Jean-François Mary, j'aurais à cœur de représenter tous les territoires auprès de SemBreizh, et d'animer la coopération au sein de cette assemblée spéciale pour, ensemble, répondre aux enjeux des transitions à opérer. »





Siège social

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



35

Agence d'Ille-et-Vilaine

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



56

Agence du Morbihan

39 rue de Villeneuve - Bât 6 - CS 90327 - 56103 Lorient Cedex
02 97 64 78 90



22

Agence des Côtes-d'Armor

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



29

Agence du Finistère :

Brest

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

Quimper

11 rue François Lemarié - 29000 Quimper
02 98 43 15 14