

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





Sommaire

ÉDITO 4
Tisser des liens forts
avec les territoires

RÉTROSPECTIVE 6
L'année en images

SEMBREIZH EN BREF 8
Nos métiers et
nos axes stratégiques

**NOTRE CHÂÎNE
DE VALEUR** 10
Illustration(s) avec
Guingamp-Paimpol
Agglomération

**NOS ÉQUIPES VUES
DE L'INTÉRIEUR** 12
Les rouages
de SemBreizh :
nos fonctions support

CARTE DES PROJETS 14
Nos opérations
en Bretagne

**ÉQUIPEMENTS
COMMUNAUX** 16
SemBreizh,
facilitateur de lien social

**RENOUVELLEMENT
URBAIN** 18
Dynamiser les territoires
et construire la ville
sur la ville

**PATRIMOINE
IMMOBILIER RÉGIONAL** 20
Les internats de Kerichen,
une opération emblématique

MÉDICO-SOCIAL 22
Œuvrer pour
la qualité de vie
sur tous les territoires

**ACCOMPAGNER
LES TRANSITIONS** 24
Agir et explorer,
pour s'adapter
et innover

**SEMBREIZH
INVESTISSEUR** 26
Soutenir les projets
dans les territoires

CHIFFRES CLÉS 28
Bilan de l'année 2022

TRIBUNES 30
Le mot de la fin

ÉDITO

Tisser des liens forts avec les territoires



C'est notre ambition pour cette nouvelle année, dans la continuité de nos actions et de notre plan stratégique à horizon 2025 : renforcer et nourrir nos connexions avec les territoires, partout en Bretagne. Cette ambition fait écho à notre vocation, car SemBreizh est un outil au service des territoires. Dans un contexte où répondre collectivement aux enjeux économiques, écologiques et sociétaux est devenu incontournable, ces connexions sont aujourd'hui centrales. En 2023, nous irons encore plus loin, par l'ouverture de notre capital aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), qui pourront ainsi participer à la stratégie de notre société d'économie mixte. Une nouvelle année placée sous le signe du collectif !

Se développer dans un contexte contraint, entre agilité et expertise

2022 a confirmé notre projection stratégique 2020-2025 : SemBreizh a su guider les collectivités dans un environnement de plus en plus complexe — face aux problématiques énergétiques, foncières ou d'approvisionnement. Des études pré-opérationnelles au déploiement des projets en tant que tels, nous avons apporté notre expérience en ingénierie et sur le terrain.

Au total, plus de 140 collectivités et entreprises ont été accompagnées sur l'ensemble de nos métiers et des six domaines que nous ciblons : centralités, patrimoine immobilier régional, transition écologique et énergétique, développement économique, maritimité, tourisme. Des opérations aux impacts économiques majeurs, en faveur de l'attractivité et du dynamisme des territoires. C'est en ce sens que 100 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine immobilier régional, au nom et pour le compte de la Région Bretagne.

Soutenir les projets par l'investissement

Demain, notre posture d'investisseur sera renforcée avec la consolidation des outils existants et la création d'une filiale dédiée au tourisme.

Ainsi, BreizhImmo et BreizhEnergie, respectivement consacrées au développement économique des entreprises et à la transition écologique et énergétique, feront l'objet d'une augmentation de capital pour financer de nouveaux projets bretons. BreizhCité, notre outil d'investissement voué à la dynamisation des centres-bourgs et centres-villes, ainsi qu'au déploiement d'aménagements mêlant habitat, services et commerces, montera en puissance en 2023 pour porter des opérations liées au renouvellement urbain et à l'attractivité des centralités.

Enfin, BreizhTourisme œuvrera à impulser des opérations d'aménagement pour le tourisme en Bretagne. Cet outil d'investissement, qui sera créé d'ici l'été 2023, ajoutera une nouvelle corde à notre arc dans la mission qui nous est confiée, pour et avec les territoires.

Les intercommunalités bretonnes, futures actionnaires de SemBreizh

Début 2023, nous rencontrerons chacun des 59 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) bretons pour partager ce projet qui est le nôtre : ouvrir davantage notre capital aux collectivités. Cette nouvelle étape pour SemBreizh marque notre volonté de matérialiser et de consolider les liens que nous tissons déjà avec les communautés de communes, les communautés d'agglomération et la Région Bretagne.

Ces nouvelles associations permettront aux EPCI actionnaires de participer à la gouvernance et aux choix stratégiques de SemBreizh. Un acte fort pour notre société d'économie mixte, qui exprime le sens profond que nous voulons donner à nos actions partout sur tout le territoire breton.

Des équipes au plus près des territoires

Notre accroche territoriale se manifeste au quotidien par notre maillage dans les quatre départements bretons. Du Finistère à l'Ille-et-Vilaine, du Morbihan aux Côtes-d'Armor, nos équipes se sont étoffées, en collaborateurs et en expertises. Ainsi, quatre directeurs et directrices adjoint(e)s ont rejoint chacune de nos quatre agences à Saint-Brieuc, Brest, Rennes, Lorient et bientôt Quimper pour étendre notre présence sur le terrain. Enfin, de nouveaux responsables d'opération ont intégré ces équipes pour répondre aux besoins des collectivités que nous accompagnons.

Aujourd'hui, chaque agence est composée de 10 à 17 responsables et assistants opérationnels, en lien avec nos fonctions support installées au siège de SemBreizh.

En route pour 2023, une année prometteuse et riche en projets pour la Bretagne et les Bretons !



Rétrospective de l'année 2022



1^{ER} FÉVRIER
Début des travaux de la station Biogaz Marches de Bretagne à Maen Roch



11 MARS
Inauguration des terrasses du haras à Lamballe



14 MARS
Lancement du Cyber World CleanUp Day



23 MARS
Pose de la 1^{re} pierre de l'extension du restaurant du lycée Bertrand d'Argentré à Vitré



23 MARS
Renouvellement de la certification ISO 9001



5 AVRIL
Présentation du projet du terminal du Naye à Saint-Malo



5 AVRIL
Réunion métiers à Lorient



15 AVRIL
Point d'étape à la gare maritime de Quiberon



2 MAI
Présentation à la presse des projets des lycées Dupuy de Lôme et Jules Lesven à Brest



5 MAI
Visite presse : point d'étape au lycée Mona Ozouf de Ploërmel



23 MAI
CA SemBreizh et élection de Jean-François Mary représentant des petits actionnaires



24 MAI
Inauguration du Château de Kerampuilh à Carhaix



1^{ER} JUIN
Présentation du projet de reconstruction du tribunal de Pontivy



29 JUIN
Inauguration du village d'entreprises Ty'Malwin à Saint-Malo



1^{ER} JUILLET
Début des travaux de l'École Nationale Supérieure Maritime (ENSM) à Saint-Malo



5 JUILLET
Journée société à Nantes



29 JUILLET
Signature du Contrat de promotion immobilière pour Mytilimer, un projet BreizhImmo



1^{ER} SEPTEMBRE
Rentrée des classes : visite des ateliers du lycée Freyssinet à Saint-Brieuc



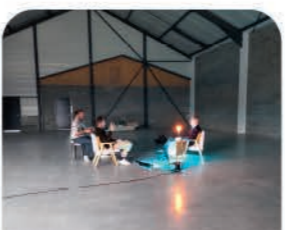
1^{ER} SEPTEMBRE
Accueil des 1^{ers} élèves dans le nouvel internat du lycée Colbert à Lorient



9 SEPTEMBRE
Inauguration des internats de Kerichen à Brest



17/18 SEPTEMBRE
Journées européennes du patrimoine – conférence au lycée Laennec de Pont-l'Abbé



20 SEPTEMBRE
Tournage du film Ty'Malwin



DU 24 SEPTEMBRE AU 9 OCTOBRE
SemBreizh mécène du Festival d'architecture Georges



6 & 7 OCTOBRE
Carrefour des communes et intercommunalités du Finistère



15 OCTOBRE
Lancement de la commercialisation des logements du programme « Nature » à Liffré



20 OCTOBRE
Réunion de concertation avec les élus de Combourg



28 OCTOBRE
Rencontre Petites Villes de Demain à Saint-Malo



10 NOVEMBRE
Visite du chantier de l'internat du lycée Dupuy de Lôme à Brest



10 NOVEMBRE
Présentation du projet de travaux au lycée de l'Elorn à Landerneau



15 NOVEMBRE
Intervention au Hub des territoires EPL, Régions de France & Banque des Territoires « L'économie mixte au service de l'action régionale »



17 NOVEMBRE
Accueil des premiers voyageurs dans la nouvelle gare maritime de Quiberon



28 NOVEMBRE
Livraison des nouveaux locaux BlueKanGo à Cesson-Sévigné, une opération BreizhImmo



30 NOVEMBRE
Réunion publique sur le projet de tiers-lieu à Pléguien



2 DÉCEMBRE
Finalisation des travaux de l'unité de méthanisation Enerfées à Janzé



5 DÉCEMBRE
Début des travaux de la nouvelle unité de production Mytilimer #Kerbone à Cancale



13 DÉCEMBRE
Jury final de concours de reconstruction du lycée Jean-Marie Le Bris à Douarnenez



14 DÉCEMBRE
BreizhCité valide son premier engagement à Loudéac



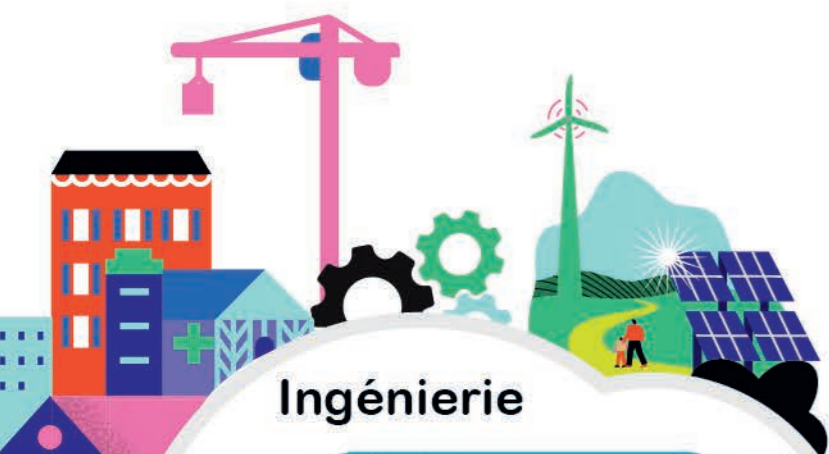
SEMBREIZH EN BREF

Nos métiers



Des métiers et des hommes

Au service des territoires bretons, SemBreizh accompagne la Région Bretagne, les collectivités et les entreprises dans la concrétisation de leurs projets : de l'identification de la problématique à la réalisation. Force d'ingénierie, SemBreizh favorise également l'émergence d'opérations grâce à ses capacités d'investissement.



Ingénierie

- ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES
- ÉTUDES OPÉRATIONNELLES
- RÉALISATIONS
- EXPLOITATION

Investissement

en fonds propres **SemBreizh**
ou via les filiales

- Breizh Immo**
- Breizh Energie**
- Breizh Cité**
- Breizh Tourisme**

au service

de la Région Bretagne
des collectivités
des entreprises

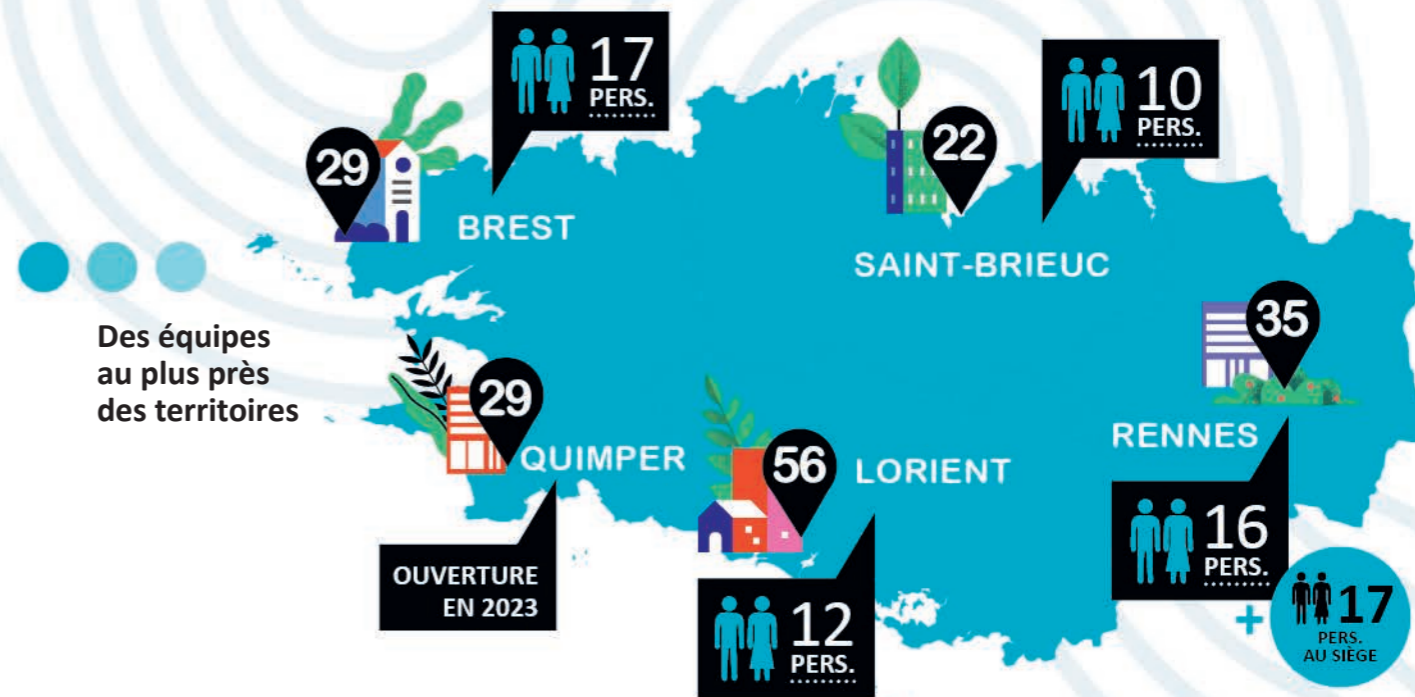


35 L'ÉQUIPE D'ILLE-ET-VILAINE

22 L'ÉQUIPE DES CÔTES-D'ARMOR

29 L'ÉQUIPE DU FINISTÈRE

56 L'ÉQUIPE DU MORBIHAN



Des équipes au plus près des territoires

Nos missions par domaine stratégique

Nos 6 grands axes de développement pour la Bretagne et les Bretons



22 / PAIMPOL
FAÇADE
PORTUAIRE

NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

Illustration(s) avec Guingamp-Paimpol Agglomération

De l'amont à l'aval des opérations qui nous sont confiées, nos différents métiers sont autant de maillons de notre chaîne de valeur, que nous déployons selon les besoins des collectivités. Avec pour finalité d'accompagner les territoires dans la concrétisation de leurs projets. Prenons l'exemple de Guingamp-Paimpol Agglomération, où nos équipes s'affairent sur le terrain : études pré-opérationnelles, études opérationnelles, travaux, investissement et exploitation.



Des études pré-opérationnelles pour la façade portuaire de Paimpol

Cette phase pré-opérationnelle intervient en amont des projets, là où tout reste à imaginer, par l'analyse fine des différentes composantes des aménagements à réaliser. Pour la requalification du littoral portuaire de Paimpol, nous étudions à la fois les dimensions économiques et touristiques du port, en lien avec la ville, les usages des habitants et des visiteurs de passage, les commerçants et les activités portuaires.

Un travail mené de concert avec l'équipe constituée par l'agglomération autour d'un urbaniste, de deux experts en activités de nautisme-plaisance et de pêche-produits de la mer et, pour SemBreizh, de notre responsable d'opération dédié et de notre chargée de mission tourisme. Diagnostic, état des lieux, programmation : à l'heure où nous écrivons ces lignes, nous

apportons les dernières touches à nos études pour réconcilier, par l'aménagement, la fonction urbaine et la promenade avec les activités portuaires.

Des études opérationnelles pour un équipement culturel à Ploumagoar

La commune de Ploumagoar accueillera bientôt une nouvelle salle multifonctions, à vocation culturelle. À la fois lieu de concert, de réception ou encore d'exposition, ce bâtiment neuf aura une capacité de 500 personnes assises. En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, nous avons étudié la faisabilité, les besoins et exigences d'un tel lieu, qui devra afficher des performances énergétiques et valoriser l'espace boisé aux alentours.

Sur la base de ce travail, nos équipes costarmoricaines ont imaginé plusieurs scénarios et accompagné la commune lors de la sélection

du projet retenu, sur concours d'architectes, par le jury mis en place par la collectivité. En 2023, notre mission se poursuivra jusqu'à la fin de la phase de conception : suivi et analyse des études réalisées par le maître d'œuvre dans le respect du programme, mais aussi aide à la décision de la collectivité aux différentes étapes de validation du projet.

Des opérations de travaux pour le lycée Jules Verne à Guingamp

Pour cet établissement, qui aura bientôt un nouveau service de restauration et des vestiaires supplémentaires, nous avons piloté les études opérationnelles puis conduit les travaux — conformément à la commande de la Région Bretagne. Ce qui signifie assurer la consultation du maître d'œuvre et des prestataires (contrôleur technique, coordination et sécurité du chantier...), et des entreprises de travaux. Mais également lancer au besoin des diagnostics spécifiques (structure, amiante, géotechniques...), suivre les études puis les chantiers et leur réception, et enfin être présent sur l'année de garantie de parfait achèvement.

En d'autres termes, nous sommes le chef d'orchestre opérationnel, et les garants du séquençage optimal du projet, dans le respect du triptyque délais, coûts, qualité. La particularité de ce type d'opérations : les travaux ont lieu en site occupé. Ce qui induit d'imaginer des solutions temporaires, parfois avec des installations modulaires, parfois en repensant les locaux. Une agilité à laquelle nous sommes habitués !

SemBreizh investisseur pour la zone d'aménagement concerté Malabry

En 2011, la ville de Paimpol nous confiait pour une durée de 15 ans la concession de cette zone d'aménagement concerté. Aujourd'hui, le quartier Malabry est un quartier mixte composé de maisons individuelles, de maisons en bande, de logements sociaux, d'activités commerciales et artisanales.

Sur ces dix années, nous avons acquis les terrains, pour ensuite les viabiliser (création de voiries, chemins, espaces verts, réseaux), diviser les 10 hectares en 160 lots (parfois découpés à la demande) et les commercialiser auprès des particuliers, promoteurs et entreprises. Ce qui a nécessité de déployer notre capacité financière, ainsi que nos expertises foncières, juridiques, commerciales et de conduite d'opération — tout en rendant compte régulièrement à la collectivité des avancées du projet.

22 / PLOUMAGOAR
SALLE
MULTIFONCTIONS22 / PLOUBAZLANEC
EMBARCADÈRE22 / PAIMPOL
ZAC DE
MALABRY

LA PAROLE À...

VINCENT LE MEAUX,
PRÉSIDENT DE GUINGAMP-
PAIMPOL AGGLOMÉRATION



Depuis des décennies, SemBreizh aménage de façon durable nos territoires et conçoit des équipements indispensables aux collectivités et à nos citoyens — pour l'éducation, la culture, l'habitat ou encore le médico-social. Cet outil puissant marque la volonté de la Région d'impulser et d'accompagner le développement et l'attractivité de ses quatre départements.

SemBreizh a cette capacité d'orchestrer, de piloter et de concevoir sur toute la chaîne de valeur : son expertise en ingénierie pré-opérationnelle et opérationnelle est remarquable, son regard est affûté et englobe toutes les composantes d'un projet d'aménagement pour assurer sa pérennité. C'est aussi l'une de ses forces : sa maîtrise des aspects juridiques, administratifs et financiers, au-delà du volet technique, est précieuse. Car peu de communes ou intercommunalités sont outillées pour faire face à l'envergure des tâches à accomplir. SemBreizh sait également nous guider dans les projets de transitions écologique et énergétique que nous devons mener. Des enjeux et des défis auxquels nous ne répondrons pas seuls, mais collectivement.

NOS ÉQUIPES VUES DE L'INTÉRIEUR

Les rouages de SemBreizh : nos fonctions support

Elles et ils œuvrent dans les coulisses de SemBreizh, 15 collaboratrices et collaborateurs qui sont autant de rouages bien huilés pour que notre société tourne à plein régime. Ressources humaines, comptabilité, finances, administratif, juridique ou encore communication : ces fonctions support sont notre trait d'union en interne, avec nos clients et nos partenaires. Présentations.

Dans le paysage des Sociétés d'Économie Mixte (SEM), SemBreizh est une organisation singulière du fait, justement, de nos fonctions support. Si la majorité de nos salariés occupent les postes de responsables ou d'assistants d'opérations dédiés à la réalisation des projets, près du tiers de nos collaborateurs assiste, manage, éclaire, cherche, développe. Parmi ceux-ci, les fonctions support jouent un rôle crucial pour à la fois nourrir la vie d'entreprise et sécuriser les opérations de nos clients.

Nourrir la vie d'entreprise

Sembreizh est une entreprise à part entière. Avec ses 72 salariés répartis dans les 4 départements bretons, les fonctions support ont du pain sur la planche. Recrutement de profils pointus, formation pour anticiper les évolutions en matière de maîtrise d'ouvrage et de commande publique, gestion des carrières ou des risques : le service ressources humaines est l'un de nos piliers.

Pour leur part, les moyens généraux orchestrent le quotidien pratico-pratique des quatre directions territoriales ainsi que du siège : gestion et entretien des locaux, de la flotte automobile, des contrats avec nos prestataires — entre autres. *In fine*, cette équipe permet à l'ensemble des collaborateurs de SemBreizh de disposer des outils et de l'environnement de travail indispensables à l'exercice de leurs missions.

Enfin, comment parler de la vie d'entreprise sans évoquer la communication ? Interne tout d'abord, pour toujours rester connectés. Externe ensuite, pour dévoiler au grand jour nos actions et réflexions... Comme dans ce rapport annuel, que vous tenez entre les mains.

Sécuriser les projets des collectivités

Ici aussi, nos experts sont sur le pont pour sécuriser chacune de nos opérations, et ne rien laisser au hasard. C'est notamment ficeler les contrats et documents juridiques, jusqu'aux assurances. C'est garantir que les règles et obligations comptables et fiscales soient appliquées dans toute leur complexité. C'est également piloter la comptabilité des projets, et payer les prestataires en temps et en heure. Par la nature même de notre société et de

notre actionnaire majoritaire — la Région Bretagne —, nous sommes rompus à l'exercice de la commande publique, avec 430 marchés passés en 2022. Ainsi, la Région nous confie chaque année 100 millions d'euros en moyenne pour construire et réhabiliter son patrimoine régional. Ce qui nécessite un accompagnement avisé et un suivi méthodique, tant sur le volet juridique que financier et comptable, au-delà de l'opérationnel sur le terrain.

Sécuriser les projets, c'est enfin aider au financement des opérations, en fonds propres, auprès des acteurs bancaires ou via l'une de nos filiales d'investissement — BreizhImmo, BreizhCité, BreizhEnergie et demain BreizhTourisme. Là aussi, les fonctions support alimentent les prises de décisions et les orientations stratégiques dans le pilotage de ces sociétés au capital partagé entre une dizaine d'actionnaires, et planifient des points d'étape lors des conseils d'administration ou des assemblées générales.

Notre atout ?

Sembreizh bénéficie d'une organisation interne claire, fluide et agile — essentielle pour rebondir, trancher et se positionner au bon moment. C'est grâce à ces fonctions support que nous savons mêler habilement rigueur et souplesse, en lien constant avec les équipes opérationnelles. Un trio synchronisé, entre expertises techniques, juridiques et financières, pour apporter des solutions globales à nos clients, et des projets sécurisés de bout en bout.



RSE

Vers la responsabilité sociale des entreprises (RSE)

Nous avons à cœur d'infuser nos ambitions et notre vision de la RSE dans toutes ses composantes : environnementale, sociétale et économique. Au-delà des grandes promesses dans l'air du temps, nous manifeste chez SemBreizh par des actions concrètes et des engagements voués à être tenus.

En interne, c'est par le choix de fournisseurs "verts", de l'énergie à la téléphonie mobile. C'est aussi par l'acquisition de vélos à assistance électrique pour les déplacements urbains de nos équipes, et l'organisation d'ateliers de recyclage : notre ancien mobilier est proposé aux collaborateurs ainsi qu'à Emmaüs, les casques de chantier sont recyclés par l'entreprise adaptée Triethic. Côté numérique, cette approche raisonnée mise sur moins de papier avec la dématérialisation, tout en limitant notre impact carbone par la suppression régulière des données non essentielles. Lors du Cyber World CleanUp Day, nos serveurs ont été allégés de 450 Go, soit un équivalent de 94 kg de CO₂.

Toujours en interne, cette volonté s'exprime par un travail de fond sur l'ergonomie des postes, l'égalité femme-homme jusque dans les fonctions de direction, la formation constante de nos équipes, l'accueil de stagiaires et d'alternants pour leur faire découvrir nos métiers et notre univers. Enfin, nous faisons appel à des entreprises adaptées, pour la confection de nos colliers de Noël ou le routage de ce rapport annuel dans sa version imprimée.

Au travers de nos opérations, notre engagement durable se concrétise par la réutilisation de matériaux en économie circulaire ou en recyclage des déchets de chantier, ainsi que par l'impulsion du photovoltaïque sur les toits des bâtiments construits ou réhabilités. La qualité de nos bâtiments, l'utilisation de matériaux biosourcés et les labellisations de type E3C1 Passiv'Haus, Habitat et Qualité de vie et les certificats d'économie d'énergie (CEE) sont autant d'objectifs à atteindre.

Si l'impact global des actions que nous menons n'est pas encore quantifiable à l'échelle de la région, nous sommes convaincus qu'accompagner les entreprises dans leur développement et guider les collectivités dans la dynamisation de leur territoire participent au bien-vivre ensemble et à l'attractivité économique de la Bretagne. En somme, nous apportons notre pierre à l'édifice, avec la volonté de poursuivre, d'approfondir et de structurer notre démarche en 2023.



CARTE DES PROJETS

Nos opérations en Bretagne



RÉPARTITION DES 332 OPÉRATIONS ET MISSIONS EN 2022

285 opérations Mandat Région	7 mandats pour collectivités	60 missions d'études
40 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage	5 opérations sur fonds propres	2 concessions



ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

SemBreizh, facilitateur de lien social

Les équipements communaux et intercommunaux occupent des fonctions essentielles dans le quotidien des habitants, des usagers et des collectivités : ces bâtiments sont autant de traits d'union dans la vie d'un territoire. Espaces culturels, tiers-lieux, équipements sportifs, groupes scolaires ou services administratifs se renouvellent partout en Bretagne. Nous apportons à tous ces projets notre expertise globale en aménagement et en construction, pour à la fois prendre de la hauteur à l'échelle du territoire et analyser chaque point de détail du lieu à créer ou à réhabiliter. Une approche que nous avons eue à cœur d'infuser avec Evellys, commune morbihannaise de près de 3 500 habitants.



De l'idée au projet opérationnel

C'est en substance notre valeur ajoutée, pour étudier chacun des besoins, chacun des enjeux. En 2021, Evellys nous a sollicités pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur plusieurs projets urbains dans la commune.

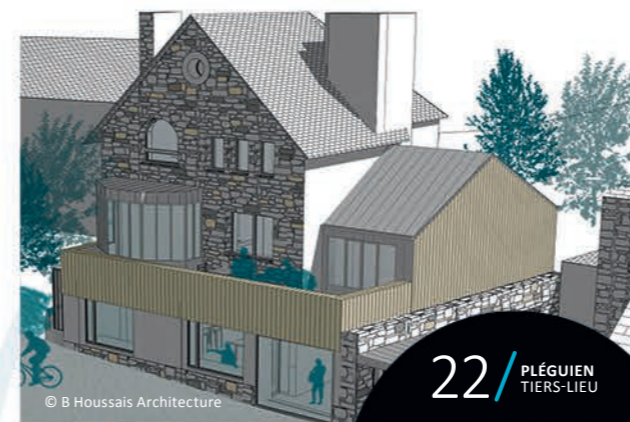
En interlude, notons qu'Evellys est née du regroupement en 2016 de Moustoir-Remungol, Remungol et Naizin. Depuis, de nombreux aménagements ont été envisagés par les élus sur l'ensemble du territoire. Suite à une étude réalisée par une agence d'urbanisme, la collectivité a souhaité être accompagnée dans la méthode à déployer pour concrétiser ses projets. Ainsi, nous avons sectorisé les opérations à mener, et déterminé un mode opératoire pour

effectuer ces aménagements, jusqu'au cahier des charges à transmettre au maître d'œuvre. La commune est aujourd'hui outillée et autonome pour lancer ces différentes opérations.

Parmi celles-ci, Evellys nous a confié le pilotage opérationnel (gestion des marchés, suivi du budget, du planning, coordination d'équipes) pour la restructuration-extension de la mairie de Naizin, chef-lieu de la commune, et pour l'extension de l'espace cantine-périscolaire de Remungol.

Du fonctionnel aux usages

Où comment apporter un regard neuf sur un besoin défini. La mairie de Naizin en est un bel exemple, car la demande exprimée



par la commune portait essentiellement sur le manque d'espace au sein du bâtiment. Ici, nous avons ajouté la dernière pierre aux réflexions menées en amont, en dézoomant à l'échelle de la commune pour englober toutes les composantes du projet. C'est notamment travailler sur l'attractivité de la ville en affinant l'identité architecturale de l'édifice. C'est aussi réinterroger les finalités du lieu, tant pour ses services administratifs, que pour les conseillers municipaux et les citoyens : la mairie de Naizin accueille des agents dans leurs bureaux, des élus lors des conseils municipaux, des habitants lors des mariages. C'est enfin intégrer l'hôtel de ville dans son contexte urbain : cheminement, accès, stationnement, aménagements paysagers, pour répondre à l'ensemble des usages. Plus qu'un équipement fonctionnel, la mairie est un lieu public central pour la vie de la commune. Une fois la programmation établie et validée à l'été 2022, nous avons piloté la consultation du maître d'œuvre, qui a rendu ses esquisses fin novembre. En 2023, nous mènerons toutes les actions pour désigner les entreprises de travaux, et orchestrer le chantier, jusqu'à la livraison en 2024.

Le périmètre de notre mission est sensiblement le même pour l'extension de l'espace cantine-périscolaire de Remungol — de la programmation à la conduite opérationnelle. Le travail d'études pré-opérationnelles est l'occasion d'explorer les usages, actuels et à venir, du bâtiment dédié au service restauration et au périscolaire de deux écoles à proximité. De la cuisine au réfectoire, de la garderie aux aires de jeux jusqu'aux accès extérieurs, nous avons analysé le



41 opérations menées par SemBreizh

Parmi les opérations que nous menons en faveur du renouvellement des équipements communaux, nos équipes ont conduit l'assistance à maîtrise d'ouvrage du nouveau Tiers-Lieu à Pléguien (22), la maîtrise d'ouvrage déléguée de la nouvelle médiathèque de Concarneau (29), la programmation pour la construction d'une école élémentaire à Vieux-Vy-sur-Couesnon (35), la programmation d'une salle omnisport à Locminé (56) ou encore l'étude de faisabilité d'un projet d'équipements sportifs à Callac (22).



fonctionnement des différents espaces et leurs imbrications pour une meilleure qualité de vie des usagers. Avec cette extension, les agents de services et les enfants accueillis bénéficieront d'un équipement modernisé et adapté. Avec toujours cette rigueur que nous apportons dans la sécurisation du projet, en termes de qualité, de coût et de délais. La livraison est prévue pour 2025.

Performances énergétiques : se préparer pour 2050

Ces deux opérations ont aussi vocation à améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Par le choix des modes de construction et des matériaux, mais également dans notre accompagnement de la commune d'Evellys pour répondre aux obligations de consommation d'énergie. D'ici 2030, les collectivités devront atteindre des objectifs de réduction de 40%, puis de 50% en 2050 sur les bâtiments concernés par le décret tertiaire — ce qui est le cas du projet de restructuration de la mairie.

Grâce à notre expérience en matière d'enjeux énergétiques, couplée à l'expertise de spécialistes associés, la phase de conception technique et architecturale permettra, en 2023, d'arbitrer avec la commune d'Evellys sur les travaux à réaliser à court, moyen et long termes pour sa nouvelle mairie. Ainsi, la collectivité saura quelles actions mobiliser, à une échéance et pour un budget définis. Sécuriser une opération, c'est aussi se projeter dans le temps pour assurer la pérennité de ces lieux de vie que sont les équipements communaux.

LA PAROLE À...

GÉRARD CORRIGNAN,
MAIRE D'EVELLYS



Avec le regroupement des trois communes de Moustoir-Remungol, Remungol et Naizin au sein d'Evellys, nous avons à cœur de porter des projets collectifs pour faire vivre nos trois bourgs. Notre collaboration avec SemBreizh était indispensable pour répondre à cette ambition, de la réflexion en amont jusqu'à la conduite opérationnelle des travaux dans toutes ses facettes. Car nous n'avions pas les moyens d'absorber une telle charge, ni toutes les compétences pour déployer nos projets.

L'équipe municipale n'est pas dessaisie pour autant, bien au contraire : nous travaillons main dans la main avec SemBreizh, qui adopte une approche collégiale et concertée avec toutes les parties prenantes. Enfin, nous bénéficions de son expérience, au travers des opérations déjà menées ou en cours : des idées nouvelles ont émergé et des choix ont pu être opérés à la lumière des connexions établies par SemBreizh avec les territoires bretons.



RENOUVELLEMENT URBAIN

Dynamiser les territoires et construire la ville sur la ville

Des grandes villes aux petites communes rurales, SemBreizh accompagne les territoires partout en Bretagne pour analyser, définir et mettre en œuvre leur projet d'aménagement. Dans ces partenariats que nous tissons avec les collectivités, toutes nos compétences sont mobilisées — juridiques, financières, techniques — pour embrasser la complexité des enjeux propres à chaque territoire. Par notre expertise, nous leur assurons à la fois la faisabilité et la pérennité des ambitions à concrétiser. La preuve par l'exemple, avec la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites de Janzé.



Aménager la ville de Janzé aujourd'hui, pour demain

Pour cette opération mixte répartie sur trois quartiers, notre mission était d'imaginer plusieurs scénarios pour répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants (de 1 050 à 1 100 logements à créer d'ici 2040, avec une densité de 35 logements par hectare), de qualité de vie et de transition écologique. Trois sites stratégiques aux caractéristiques très différentes, entre l'îlot Gambetta situé en cœur de ville, la zone urbaine de l'Yve au centre d'équipements sportifs et culturels, et la Clouyère aux abords de Janzé.

À terme, ces trois sites accueilleront sur 30 hectares des logements de typologie variée (collectifs, intermédiaires, individuels), des

services et des équipements (notamment une médiathèque) connectés au projet de nouvel hôpital. Le tout, pensé à l'échelle de la commune.

SemBreizh, facilitateur et chef d'orchestre

C'était la volonté de la Ville de Janzé, qui a choisi le groupement dont nous sommes mandataire pour réaliser les études pré-opérationnelles de sa future ZAC multisites : confier la phase amont de son projet à un pilote — SemBreizh —, expert rompu à l'exercice, capable de guider la collectivité et de synchroniser les prestataires à sélectionner sur appel d'offres. Une mission qui induit d'orchestrer la concertation, pour permettre aux habitants de s'informer, échanger et se prononcer au travers de balades urbaines, d'ateliers prospectifs ou encore de réunions publiques.

Redéfinition des axes structurants, création d'accès favorisant les mobilités actives, valorisation d'emprises foncières en vue d'y installer des logements, des commerces ou des espaces culturels, préservation de l'habitat existant, articulation entre les quartiers, protection des zones humides, mise en valeur du bâti historique de l'ancien hôpital... Étape après étape, nous avons délimité les contours et les jalons de ce projet mêlant renouvellement urbain et extension de la zone urbanisée, de concert avec la collectivité et toutes les parties prenantes — urbaniste, paysagiste, bureaux d'études spécialistes en génie écologique, réseaux et voiries, énergie. Des savoir-faire qui, combinés aux nôtres, nous ont permis d'envisager toutes les possibilités et de déterminer une feuille de route aussi audacieuse que pragmatique.

Foncier, juridique, financier : une opération sécurisée

Montages financiers, analyse de la rentabilité des investissements, projection sur l'acquisition du foncier : autant de garde-fous que nous avons établis grâce aux savoir-faire pointus de nos équipes en interne. Ainsi, nous avons travaillé sur la viabilité financière de l'opération dans son ensemble, sur l'équilibre entre extension et densification urbaine, sur le potentiel des trois sites permettant de créer une offre hétérogène et complémentaire (habitat individuel, intermédiaire et collectif) répondant aux ambitions de la collectivité pour les Janzéens et les Janzéennes.

Sécuriser une opération, c'est également respecter les exigences réglementaires — vers le Zéro Artificialisation Nette — et les connaître pour gagner du temps par l'anticipation des procédures, des échanges avec les autorités administratives, et du pilotage des actions de concertation réglementaire.

Enfin, nous apportons les dernières touches au référentiel qui devra être intégré dans tous les projets de construction et d'extension, pour garantir la cohérence architecturale et urbanistique dans la commune. Car c'est aussi par ce levier que s'expriment la qualité de vie et l'attractivité d'un territoire.

LA PAROLE À...

GUILLAUME ROBIC,
MAIRE DE ROSTRENEH
ET ADMINISTRATEUR
DE SEMBREIZH



Si nous sommes convaincus de devoir restructurer les friches et les installations vacantes pour reconstruire la ville sur la ville plutôt que de l'étendre, les collectivités comme Rostreneh peuvent se sentir démunies face à la complexité des enjeux à aborder : foncier, cadre juridique, urbanisme, environnement, attractivité et besoins nouveaux des citoyens. Nous avons la chance en Bretagne de pouvoir compter sur un acteur qui sait traiter ces problématiques, et consolider nos projets en y portant un regard neuf.

C'est pour ces raisons que nous avons sélectionné SemBreizh dans l'étude de la restructuration de deux îlots à Rostreneh, pour y réimplanter des logements et des voies douces. Travailler avec SemBreizh, c'est être guidé par des experts en la matière, gagner un temps précieux et assurer la pérennité d'un projet comme le nôtre.



Plus de

150 opérations menées par SemBreizh

En 2022, nos équipes ont accompagné des opérations de renouvellement urbain, des études préalables à la réalisation, jusqu'au financement avec notre filiale BreizhCité. C'est le cas à Combourg (35) pour plusieurs anciens bâtiments communaux inoccupés (cinéma, salle de sport, école notamment). À Rostreneh (22) pour l'étude sur la restructuration de deux îlots. À Loudéac (22), pour la construction de 20 logements et 500 m² de surfaces dédiées aux activités économiques - commerces ou services - dans une dent creuse située en centre-ville. Mais aussi à Landerneau (29), où un vaste programme de renouvellement urbain est à l'étude pour la friche industrielle du Bois Noir et à Lanester (56) pour le renouvellement urbain du quartier Kerfrehour (Polunik).

29 / BREST
INTERNATS DU
CAMPUS KERICHEN

PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL

Les internats de Kerichen, une opération emblématique

Entre transition écologique et performance énergétique, engagement social et attractivité du territoire, délais et coûts optimaux, les internats du campus Kerichen à Brest font office de modèle à reproduire partout en Bretagne. Retraçons ensemble l'histoire de ce projet, ses enjeux et ses résultats tangibles.



Les premiers pas d'un projet d'envergure

Tout commence en 2018 : la Région Bretagne vote alors le plan internat, qui vise à rénover l'ensemble des hébergements à destination des lycéens. Le campus de Kerichen, avec ses trois établissements, accueille plus de 4 100 élèves au total, dont 576 internes répartis sur trois bâtiments distincts — aujourd'hui réunis. Ces constructions de 1956 ne répondaient plus aux exigences de confort et de performance, ni à la vie quotidienne de ses hôtes.

Un vaste programme de rénovation du campus est donc enclenché sur 10 ans, avec un budget global de 100 millions d'euros. Dans la première phase de travaux engagée, la cité Kerichen et ses trois internats présentent de nombreux défis, par les enjeux liés à l'accueil des élèves, aux impacts environnementaux, au contexte contraignant (pénurie de matériaux, crise sanitaire notamment), et au cahier des charges. Car il fallait déconstruire et reconstruire en 18 mois sur un site occupé, limiter l'impact écologique et garantir les performances énergétiques des bâtiments, le tout dans une enveloppe budgétaire définie.

Pari tenu : entamée à l'automne 2020, cette opération a pris fin à l'été 2022, en respectant le budget de 27 millions d'euros pour les 10 500 m² de surface de plancher cumulée. De bout en bout, SemBreizh a œuvré en chef d'orchestre de ce projet mandaté par la Région Bretagne.

Une opération vertueuse et durable

Cette ambition s'est concrétisée dès la déconstruction des trois anciens internats. 14 000 tonnes de gravats ont été concassées sur place et réutilisées dans les assises des nouveaux bâtiments. 2 548 meubles ont été redistribués dans le Finistère Nord (76%) et ailleurs en Bretagne (24%), notamment auprès d'acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Les matériaux biosourcés comme le bois ont été intégrés dans la construction des internats de Kerichen, ce qui leur a valu d'obtenir le label de niveau 1 « Bâtiment Biosourcé » — avec un taux d'incorporation de ces matières supérieur à 18 kg/m² de surface de plancher. Par ailleurs, les internats ont été pensés pour

diviser par quatre les consommations d'énergie : lumière naturelle, étanchéité à l'air, ventilation double-flux, récupération de la chaleur des eaux grises pour chauffer l'eau chaude sanitaire. Là aussi, la cité a été récompensée par le label « énergie plus, carbone moins », au niveau E3C1 — à titre de comparaison, la combinaison E4C2 est réservée aux bâtiments à énergie positive. Depuis la livraison à l'été 2022, SemBreizh assure le suivi des données de consommation ainsi que des installations, pour alerter si besoin, envisager des pistes d'amélioration, et faire le bilan des performances énergétiques réelles.

Enfin, la dimension humaine a été essentielle dans cette opération. Tout d'abord, par l'accompagnement d'un sociologue à la conduite du changement auprès des élèves ainsi que des personnels d'entretien et de maintenance du lycée, pour faciliter l'acceptation du projet, impulser l'adoption de nouvelles pratiques et participer aux économies d'énergie. Ensuite, par l'insertion sociale sur le chantier, avec 13 500 heures réalisées par des personnes éloignées de l'emploi — l'objectif initial de 11 600 heures étant largement dépassé. Au total, ce sont 24 personnes qui ont pu renouer avec le travail, 4 d'entre elles ont par la suite signé un CDI avec leur employeur.

En définitive, les internats de Kerichen sont exemplaires à plus d'un titre, en accord avec les ambitions de la Région Bretagne et dans l'intérêt de la qualité de vie bretonne !



Voir la
plaquette
en ligne

LA PAROLE À...

SIMON UZENAT,
CONSEILLER RÉGIONAL DE
BRETAGNE DÉLÉGUÉ À LA
COMMANDE PUBLIQUE, À
L'ACHAT PUBLIC ET AUX PROJETS
ALIMENTAIRES TERRITORIAUX



Parce que nous avons pleinement conscience des impacts économiques, sociaux et environnementaux de la commande publique, la Région Bretagne a révisé en 2022 sa stratégie d'achat, votée en décembre de la même année. Ce nouveau schéma des achats économiquement responsables s'est co-construit en concertation avec les opérateurs économiques, les collectivités et les acteurs en lien direct ou indirect avec la Région Bretagne — dont SemBreizh. Cette nouvelle stratégie marque nos exigences environnementales et sociétales, pour accélérer massivement les transitions et mobiliser en ce sens toutes les parties prenantes de la commande publique. Ainsi, nous avons défini des obligations de résultat, pour réduire notre empreinte carbone, maximiser l'impact social de nos actions tout en maîtrisant les coûts.

SemBreizh incarne cette ambition dans ses missions d'aménageur, et dans le mandat que nous lui confions pour la restauration du patrimoine immobilier régional : énergies renouvelables, matériaux biosourcés ou encore réemploi sont déployés notamment dans nos lycées.

Des exigences que SemBreizh a faites siennes, pour porter notre vision d'un développement soutenable, durable et responsable en région Bretagne.

56 / PONTIVY
ANCIEN
TRIBUNAL22 / ST-BRIEUC
LYCÉE
FREYSSINET35 / VITRÉ
LYCÉE
D'ARGENTRÉ35 / ST-MALO
TERMINAL
DU NAYE

285

opérations
menées
par SemBreizh
pour le patrimoine
immobilier
régional

Notre mission pour le compte de la Région Bretagne consiste notamment à rénover les lycées bretons, à l'image du campus Kerichen décrit en partie ici, tout comme les ateliers du lycée Freyssinet (22), la construction d'un gymnase pour le lycée Sérusier à Carhaix (29), l'extension du service de restauration du lycée Bertrand d'Argentré à Vitré (35) ou encore la construction du nouveau lycée de Ploërmel. Le patrimoine immobilier régional est aussi riche d'installations à renouveler, qu'elles soient portuaires comme le Terminal du Naye (35), ou vouées à accueillir des services administratifs de la Région comme l'ancien tribunal de Pontivy (56).



29 / ROSCOFF EHPAD

MÉDICO-SOCIAL

Œuvrer pour la qualité de vie sur tous les territoires

Lutter contre les déserts médicaux, construire et rénover des équipements adaptés aux besoins des usagers — personnels, patients, résidents —, concevoir des aménagements en réponse au vieillissement de la population : le médico-social est au carrefour des enjeux de qualité de vie, de performance énergétique et de dynamisation des territoires. Autant de paramètres que nous étudions pour chacune des opérations qui nous sont confiées, en lien avec les spécificités de ce secteur qui touche de près les citoyens et les collectivités.



De l'amont à l'aval : piloter le renouveau des aménagements médico-sociaux

Lorsque nous conduisons les études préalables, nos équipes analysent les tenants et aboutissants de l'opération à concrétiser — qu'il s'agisse d'une maison de santé, d'un Ehpad, d'un institut médico-éducatif (IME), ou d'un service hospitalier : localisation optimale, état du bâti existant, performance énergétique, usages actuels et à venir, recueil des besoins auprès des professionnels, planification, budget, contrats et marchés publics. Une phase de programmation, d'ingénierie opérationnelle, financière et juridique que nos équipes mènent de bout en bout dans nos quatre agences départementales, appuyées par nos fonctions support. Une étape en amont que nous avons pilotée pour le pôle gériatrie du CHU de



Brest (29), les trois cliniques sectorielles de Saint-Avé (56), l'Ehpad de Rostrenen (22) ou encore la maison de santé de Talensac (35).

L'exemple de l'Ehpad de Roscoff

En 2021, l'Hôpital de Morlaix (29) nous a missionnés sur deux projets : la reconstruction de la résidence Kersaudy à Saint-Pol-de-Léon, en phase d'études pré-opérationnelles à l'heure où nous écrivons ces lignes, et la restructuration-extension de la résidence Saint-Nicolas à Roscoff. Pour cette dernière opération, nous assurons l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) des travaux : la démolition et la construction de deux ailes dédiées à l'hébergement, à la restauration et aux services techniques d'ici fin 2023, suivies de la restructuration globale de l'existant d'ici fin 2024.

Des travaux que nous sécurisons sur toute la durée du chantier, pour tenir les délais et les budgets dans un contexte contraint

tant pour le secteur du BTP que pour les établissements. Grâce à notre expertise juridique spécifique aux marchés publics, nous limitons la hausse des coûts liés à la construction pour garantir la faisabilité et la pérennité du projet.

Si la capacité d'hébergement de l'Ehpad de Roscoff reste la même (92 lits), ses usagers bénéficieront d'aménagements communs (ascenseurs supplémentaires, cuisine pédagogique, patio, salons, balcons) et dans les chambres (installation et modernisation des équipements médicaux et de la vie quotidienne). Les performances énergétiques du bâti seront améliorées dans l'ensemble de l'Ehpad, par l'isolation intégrale des façades et des toitures : à terme, les consommations seront réduites de 42% par rapport à la situation actuelle. Des objectifs 30% inférieurs à ceux requis par la réglementation thermique.

SemBreizh facilitateur, du maître d'œuvre aux usagers

Nous le savons par expérience : une opération réussie est une opération menée collectivement, avec toutes les parties prenantes. Dans notre rôle de chef d'orchestre, nous avons à cœur de faciliter la communication, pour qu'elle soit partagée et comprise par nos clients et les entreprises sur le chantier, jusqu'aux usagers. Ainsi, nous avons déployé des méthodes de travail — recueil des besoins en collectif, ateliers participatifs sur des thématiques précises, mensualisation des réunions de pilotage —, pour organiser et animer des points d'étape, et suivre ensemble l'avancement des travaux.

Toujours pour l'Ehpad de Roscoff, nous avons imaginé une lettre mensuelle d'information, à destination des résidents et de leur famille, co-construite avec la direction de l'établissement. Depuis, les usagers reçoivent et attendent chaque mois cette lettre, rédigée par l'Ehpad. Une idée tout droit venue de nos habitudes de travail dans le cadre de la rénovation des lycées bretons, que nous accompagnons dans l'adoption du programme et dans la conduite du changement — comme nous l'avons fait pour les internats de Kerichen.

Au-delà du renouvellement des équipements pour le médico-social, ces opérations sont de véritables projets sociaux et sociétaux, à l'échelle de l'établissement et de son territoire. Pour, *in fine*, améliorer la qualité de vie partout en Bretagne.

16 opérations menées par SemBreizh dans le médico-social

En 2022, les équipes de SemBreizh ont œuvré à la restructuration ou la construction de nouveaux équipements médico-sociaux dans les quatre départements bretons, à l'image de l'Ehpad d'Elliant (29), de la blanchisserie inter-hospitalière à Tréguier (22), de la résidence autonomie et de l'Ehpad de Cesson-Sévigné (35), ou encore de la réhabilitation de l'ancien foyer d'accueil médicalisé Kerdonis pour APF France handicap à Vannes (56).

LA PAROLE À...

THOMAS ROUX,
DIRECTEUR, ET
KARL LE DORZE,
DIRECTEUR TECHNIQUE
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DE SANTÉ MENTALE (EPSM)
DU MORBIHAN



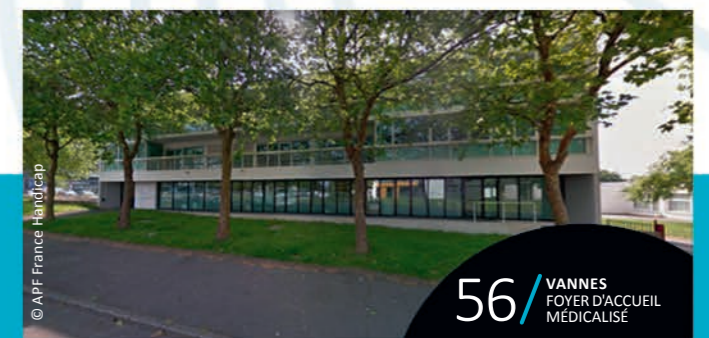
Nous avons entamé notre collaboration avec SemBreizh en 2022, pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la construction de trois cliniques à Saint-Avé. Lors de la phase de programmation, aujourd'hui terminée, la responsable d'opération de SemBreizh et le programmiste MAP's conseils, nous ont accompagnés dans les choix à effectuer, tout en adoptant une posture de facilitateur, à l'écoute des chefs de service et de la direction.

Études des flux et de l'existant, des caractéristiques des bâtiments et des budgets, SemBreizh a fait le lien entre tous les interlocuteurs, et proposé des arbitrages pertinents pour nos cliniques.

Depuis, nous sommes entrés dans la seconde phase du projet avec la rédaction du cahier des charges et des fiches techniques, qui intègrent un enjeu fort pour notre EPSM : les performances énergétiques des bâtiments et l'installation d'énergies renouvelables — photovoltaïque et géothermie notamment. Début 2023, nous lancerons les consultations des équipes de maîtrise d'œuvre, pilotées par SemBreizh. Nous avançons en confiance, aux côtés de SemBreizh, qui sait nous partager son expertise, nous guider et animer toutes les parties prenantes pour mener à bien notre projet.



22 / TRÉGUIER BLANCHISSERIE INTER-HOSPITALIÈRE



56 / VANNES FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ



35 / CESSON-SÉVIGNÉ RÉSIDENCE AUTONOMIE



29 / DOUARNENEZ
BIODIVERSITÉ
AU LYCÉE LE BRIS

ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS

Agir et explorer, pour s'adapter et innover

Si les enjeux de transition écologique et énergétique ne sont pas nouveaux, le contexte économique, environnemental et réglementaire se fait plus pressant. Entre contraintes et opportunités, nous avons choisi la seconde option pour à la fois poursuivre nos efforts et expérimenter des modes de faire et de construire. Économie du foncier, écoconstruction, préservation de la biodiversité ou encore impulsion de programmes énergétiques ambitieux sont autant de leviers que nous activons pour une Bretagne durable.



Activer les transitions au pluriel

La transition écologique et énergétique est l'affaire de tous. Nous sommes en devoir d'agir, dans l'ensemble de nos activités. Par notre métier même d'aménageur, accompagner les transitions, c'est œuvrer pour l'économie du foncier, en anticipation de la réglementation Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : réemployer les friches, reconstruire la ville sur la ville, réintroduire la nature dans les centres. Un sujet en lien étroit avec la préservation de la biodiversité, pour lequel la Région Bretagne renforce ses ambitions, au travers de son nouveau Schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables (SPASER). Cette volonté politique, nous avons à cœur de la mettre en œuvre dans les projets qu'elle nous confie.

Ainsi, à Douarnenez (29), la biodiversité est au centre des enjeux de réhabilitation du lycée Jean-Marie Le Bris. Après le diagnostic d'un écologue, des objectifs de performance ambitieux ont été fixés. Nous y avons accordé une attention toute particulière lors de l'analyse des

offres qui s'est achevée en décembre dernier. Intégration du projet dans les corridors écologiques, végétalisation des surfaces bâties, conception écologique des espaces extérieurs ou encore aménagements pour la faune locale sont autant de critères à respecter par ce projet qui vise la labellisation Effinature.

Financer la production d'énergies renouvelables

Dans notre boîte à outils, nous disposons d'une carte maîtresse : BreizhEnergie et sa capacité à financer des projets d'énergies renouvelables qui, pour certains, pourraient ne pas voir le jour sans notre apport. Un investissement auquel nous apportons également une expertise technique et financière dans le montage des dossiers, pour sécuriser et pérenniser les opérations, dans l'intérêt des territoires. Ce dernier point est essentiel, car nous nous attachons à accompagner des projets ancrés localement pour irriguer l'activité économique et la qualité de vie.

C'est en ce sens que BreizhEnergie a soutenu la création de la SAS Énergies Glazik à Edern pour l'implantation d'un parc éolien. Une société détenue majoritairement par 12 agriculteurs, les communes d'Edern et de Briac, et Quimper Bretagne Occidentale. C'est aussi dans cet objectif que nous ambitionnons de développer le photovoltaïque, que ce soit au sol, en toiture ou en ombrières — à l'image du village d'entreprises Ty'Malwin à Saint-Malo (35) ou du boulodrome de la commune de Saint-Broladre (35).

Conseiller les entreprises et les collectivités

Dans toutes nos missions énergétiques, nous nous attachons à accompagner nos clients, publics ou privés, en trois étapes. En premier lieu, il s'agit de diagnostiquer les consommations et les usages, pour détecter les économies possibles. En seconde phase, nous imaginons les investissements à réaliser à court terme en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments, pour réduire davantage leurs consommations. Enfin, nous étudions le potentiel des énergies renouvelables, en lien avec la capacité des structures actuelles à accueillir ces installations (photovoltaïques notamment) et le modèle économique visant à assurer la rentabilité de tels projets.

Ainsi, pour la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (29), nous avons analysé les usages, les profils de consommation, la typologie du bâti, pour ensuite proposer différents scénarios intégrant la production d'énergie renouvelable. Aujourd'hui, la communauté de communes a tranché : les toitures des bâtiments seront solarisées et des ombrières seront installées sur un parking, couplées à des trackers solaires pour optimiser leurs performances. Trois solutions complémentaires qui généreront une production annuelle d'électricité de 230 Mwh, soit la consommation électrique annuelle de 100 foyers, et ce dès l'été 2023.

Dans le cas de constructions neuves, comme pour le groupe Mytilimer à Cancale (35), nous envisageons simultanément, dès la conception, un bâtiment industriel qui soit à la fois économe en énergie et producteur d'énergies renouvelables.

Expérimenter et modéliser

S'il est nécessaire de construire de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des territoires, des collectivités, des entreprises et des citoyens, nous avons conscience de leur impact sur l'environnement. C'est pourquoi nous veillons à atteindre les exigences fixées par les labels d'écoconstruction -E+C-, PassivHaus, BBCA, BREEAM® ou encore Habitat et Qualité de Vie. Au-delà des certifications, nous sommes constamment en recherche de nouvelles méthodes, pour limiter cet impact et accompagner les transitions.

Ainsi, nous menons des projets expérimentaux, notamment avec le Low-tech Lab de Concarneau (29) — une rencontre impulsée par la Région Bretagne. Après une première phase d'acculturation aux possibilités offertes par la low-tech, nous avons opté pour un projet pilote dans le cadre de la rénovation énergétique du lycée professionnel Roz Glas à Quimper (29). L'un de ses ateliers sera équipé d'un mur Trombe, un système de chauffage solaire passif qui vise à ventiler la chaleur captée par une surface vitrée, ici de 100 m². Cette installation générera à elle seule 18% de ses besoins annuels de chauffage. Le chantier démarrera début 2024, et sera suivi de près pour être développé à plus grande échelle en Bretagne.

S'engager aujourd'hui, pour demain

Anticiper et accompagner ces transitions nécessite des compétences spécifiques. C'est pourquoi nous avons créé un pôle transversal qui lui est dédié, composé d'un pilote et de référents dans chacune des quatre agences de SemBreizh. En veille continue, ce pôle informe

et outille les responsables d'opérations sur des sujets spécifiques — réduction des gaz à effet de serre et des consommations en énergie, récupération des eaux de pluie, intégration des matériaux biosourcés ou encore recyclage des déchets.

Un mouvement qui se veut proactif et collectif, pour infuser les questions à se poser et les réponses à apporter dans tous nos domaines d'intervention. À terme, l'ambition est d'intégrer les questions énergétiques au cœur même des opérations d'aménagement en proposant des démarches d'autoconsommation collective qui mettent en lien producteurs et consommateurs d'énergie, non plus à l'échelle d'un bâtiment mais d'un territoire. À l'image de la création des réseaux routiers hier, et de la fibre aujourd'hui, nous devons dès maintenant dessiner les réseaux d'énergie de demain.



35 / SAINT-MALO
PHOTOVOLTAÏQUE
À TYMALWIN



29 / QUIMPER
ENTECH LABELLISÉE
PASSIVHAUS



LA PAROLE À...

JEAN-FRANÇOIS GOBICHON,
MAIRE DE SAINT-BROLADRE

L'aventure avec SemBreizh est remarquable à plus d'un titre. D'abord, parce que ses équipes ont pris en main l'ensemble de l'opération : étude, chiffrage, investissement. Ensuite, parce que nous avons pu mener ce projet dans une commune de 1 200 habitants : installer une ombrière solaire sur un terrain de foot peu utilisé jusqu'alors. Aujourd'hui, Saint-Broladre dispose d'un lieu de vie qui produira l'équivalent de la consommation électrique annuelle moyenne de 148 habitants, soit plus de 12% de notre population et 10 tonnes d'émission carbone évitées. Sans SemBreizh, cette opération aurait pu difficilement se concrétiser dans une petite commune comme la nôtre. Nous fournissons la surface de jeux, SemBreizh, au travers de sa filiale, finance le reste — soit environ 450 000 euros. Grâce à ce boulodrome, nous pourrions organiser des temps forts sportifs et culturels, quelle que soit la météo, tout en investissant dans les énergies renouvelables. Une action qui œuvre à la fois pour la qualité de vie, et pour la transition écologique et énergétique de nos territoires.

35 / CANCALE
#KERBONE
MYTILIMER

SEMBREIZH INVESTISSEUR

Soutenir les projets dans les territoires

En fonds propres ou via nos trois filiales — bientôt quatre —, SemBreizh investit pour accompagner les projets à impact sur les territoires. Développement économique, transition écologique et énergétique, dynamisation des centres-villes et des centres-bourgs, ou encore tourisme sont des axes stratégiques que nous déployons partout en Bretagne. Participer au financement de ces opérations que nous soutenons, c'est stimuler les territoires, à l'échelle locale et régionale. En voici trois exemples avec Mytilimer, Ty'Malwin et Polunik.



Mytilimer : favoriser les transitions, avec BreizhImmo

C'est en octobre 2020 que nous avons noué les premiers contacts avec les dirigeants du groupe Mytilimer, spécialisé depuis près de 20 ans dans les produits de la mer, qu'ils soient bruts, vivants ou élaborés. L'ambition : rassembler les activités du groupe sur un même site à Cancale (35) et créer une nouvelle activité de valorisation des moules dites sous taille (représentant 20% des récoltes annuelles, perdues jusqu'alors), à destination de l'alimentation humaine et animale. L'histoire du groupe, son potentiel de développement et son approche résolument engagée dans une économie décarbonée ont été autant d'arguments convaincants.

Ainsi, BreizhImmo et la Banque des Territoires se sont associées au groupe Mytilimer pour investir 15 millions d'euros dans le projet #Kerbone, de l'acquisition du foncier à la réalisation du bâti —

BreizhImmo étant l'actionnaire majoritaire de la SCI propriétaire du site et de ses 6 500 m² de bâti. Mytilimer en restera l'exploitant, à partir de sa mise en service début 2024, sur la base d'un bail d'une durée de 11 années maximum. Pendant cette période, le groupe pourra acquérir progressivement des parts, pour en détenir, à l'issue, la totalité. Car la finalité pour SemBreizh via son outil d'investissement BreizhImmo est bien d'impulser des projets pour qu'ils deviennent autonomes, puis en financer de nouveaux.

Les énergies renouvelables et l'optimisation de l'autoconsommation sont au cœur de cette opération avec l'objectif affiché d'alimenter plus de 20% des besoins de l'entreprise par l'installation de panneaux photovoltaïques. Compacité et performance du bâti sont ici recherchées pour aller vers une plus grande sobriété énergétique. Des arguments qui entreront notamment en compte pour l'obtention de la certification internationale de haute qualité environnementale BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), que le groupe souhaite décrocher.

Ty'Malwin : des locaux clé en main pour les petites entreprises

Ty'Malwin est une première, tant pour SemBreizh que pour Saint-Malo Agglomération (35). Fin 2020, la collectivité nous sollicite pour imaginer et construire un village d'entreprises sur une parcelle identifiée à Saint-Malo. L'enjeu était double : répondre aux besoins des petites entreprises malouines en quête d'une cellule commerciale dans un contexte foncier tendu, et s'engager dans une démarche de transition écologique et énergétique.

SemBreizh a donc acquis le foncier et conçu le village d'entreprises Ty'Malwin en fonds propres pour un budget de 6 millions d'euros. Une parcelle aménagée dans une logique de densification optimale, tout en gardant un esprit village, dans le respect du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de Saint-Malo Agglomération. À l'issue, nous avons proposé une offre clé en main, avec un prix de vente attractif et des cellules de 190 à 300 m² modulables et adaptées aux différentes activités — artisanat, logistique, BTP, entre autres.

Enfin, les toits de neuf cellules ont été équipés de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 300 kWc pour une production attendue de 3 300 kWh (soit l'équivalent de la consommation annuelle de 70 foyers bretons). Une mission réalisée par Breizh Terre de Soleil, qui associe BreizhEnergie à See You Sun.

Six mois après son ouverture, Ty'Malwin est un succès. Cette initiative inspire déjà d'autres collectivités, qui recherchent elles aussi à faire vivre leurs petites entreprises dans un lieu à la fois dynamique, fonctionnel et respectueux de l'environnement.



Voir la vidéo en ligne

LA PAROLE À...

CHRISTOPHE LE BIHAN,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE MYTILIMER



Travailler avec SemBreizh, c'est avancer aux côtés de personnes extrêmement compétentes sur l'aspect financier de notre projet, mais pas uniquement. Si notre association avec BreizhImmo et la Banque des Territoires nous a permis de structurer et de sécuriser cette opération d'envergure qu'est la construction d'un site industriel à Cancale, nous avons trouvé des interlocuteurs engagés et en phase avec nos valeurs. Nous parlons le même langage, et partageons une vision commune sur la transition écologique et économique à accomplir.

Ainsi, nous sommes restés alignés sur notre ambition de départ — construire une usine à impact carbone négatif —, tout en l'enrichissant du regard expert de SemBreizh (notamment sur le photovoltaïque), en lien avec le contexte actuel qui apporte son lot de contraintes. SemBreizh nous a permis d'avoir une précieuse souplesse financière, de nous ancrer en local, et, tout simplement, de donner vie à #Kerbone.

Polunik : un nouveau visage pour les quartiers prioritaires

C'est tout l'objet de cette opération de renouvellement urbain dans le quartier de Kerfrehour à Lanester (56). Ici aussi, SemBreizh investira environ 7,5 millions d'euros, aux côtés du promoteur SEEMO pour l'acquisition du foncier et la réalisation du projet — dont les autorisations sont attendues en 2023. Au total, Polunik accueillera 35 à 40 logements neufs, une maison de quartier et des services de proximité, dont des commerces et un local dédié à l'économie sociale et solidaire.

Au-delà de l'ingénierie financière que nous maîtrisons de bout en bout pour sécuriser l'opération, nous apportons notre expertise à la collectivité en tant qu'aménageur, pour inclure ce programme à l'échelle du quartier et répondre aux besoins et aux usages des habitants. Les logements seront commercialisés à TVA réduite et à des prix accessibles — une volonté forte de la Ville de Lanester.

Véritable porte d'entrée du quartier, Polunik bénéficiera des atouts d'un lieu de vie attractif, en faveur du territoire et des Lanestériens.

23 projets financés grâce à SemBreizh et ses filiales

En 2022, 5 projets ont été financés en fonds propres, 9 via notre filiale BreizhEnergie et 9 par BreizhImmo. D'autres sont déjà à l'étude pour l'année à venir, notamment pour BreizhCité qui s'engagera bientôt dans 3 opérations à financer. En 2023, BreizhImmo fera l'objet d'une augmentation de capital pour accompagner le développement des entreprises bretonnes.



© SemBreizh

35 / ST-MALO
VILLAGE
D'ENTREPRISES56 / LANESTER
POLUNIK

© Dimitri Lamour

22 / LAMBALLE
LES TERRASSES
DU HARAS

CHIFFRES CLÉS

Bilan de l'année 2022

**CAPITAL
FIN 2022**
11,3 M€

PRODUITS D'EXPLOITATION

2020	2021	2022 prev.
6 808 k€	6 930 k€	8 052 k€

RÉSULTAT NET

2020	2021	2022 prev.
667 k€	671 k€	830 k€

26 ACTIONNAIRES

76,11%

RÉGION BRETAGNE

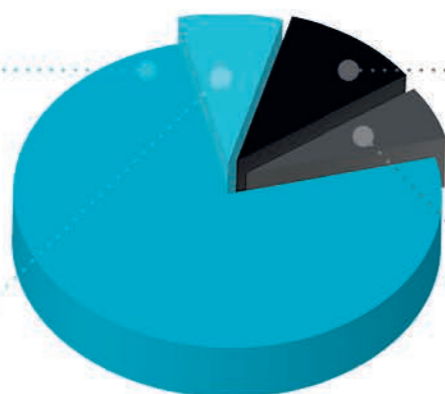
9,75%

BANQUE DES TERRITOIRES

6,07%

AUTRES COLLECTIVITÉS

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.



8,08%

AUTRES ACTIONNAIRES

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, Groupe ALI, Espace habitat, Espace Résidences, SCET.

PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL

100 M€
INVESTIS
EN 2022

MARCHÉS

2021	2022
397	430

16 commissions d'appel d'offres et jurys

285 OPÉRATIONS ACTIVES

32 000 HEURES D'INSERTION RÉALISÉES EN 2022

698 M€ d'opérations tous stades confondus

115 LYCÉES PUBLICS totalisant 2 millions de m² de plancher

CENTRALITÉS ET TERRITOIRES

150 COMMUNES ACCOMPAGNÉES sur des missions d'ingénierie

Breizh Cité | **8,55 M€** DE FONDS PROPRES

3 OPÉRATIONS EN FONDS PROPRES
1 LIVRÉE (LAMBALLE), 2 ENGAGÉES (LIFFRÉ, LANESTER)

1 PROJET ENGAGÉ, 2 PROJETS SUR LESQUELS BREIZHCITÉ EST PRÊTE À S'ENGAGER DÈS DÉBUT 2023

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1 OPÉRATION SUR FONDS PROPRES (VILLAGE D'ENTREPRISES TY'MALWIN)

9 engagements

39 000 M² d'actifs immobiliers

Breizh Immo | **10 M€** DE FONDS PROPRES

58,4 M€ investis en Bretagne

1 780 emplois créés ou pérennisés

dont
- **7 M€** par BreizhImmo,
- **4,2 M€** co-investis (industriels, Banque des Territoires),
- **47,2 M€** financements bancaires

7 filières stratégiques irriguées : agroalimentaire, santé, énergies, services, numérique, biotechnologies, mobilités

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Breizh Energie | **3 M€** DE FONDS PROPRES

31,5 M^w électriques installés ou engagés

63 900 M^{wh} d'énergie renouvelable

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

640 Nm³/h de biométhane dans le réseau gaz naturel

2 564 tCO₂/an évitées

3 en méthanisation ⁽¹⁾ **4** en éolien ⁽²⁾ **2** en photovoltaïque

Sur le patrimoine régional, 22 installations de panneaux photovoltaïques représentant une puissance d'environ 700 KwC (produisent l'équivalent de la consommation de 450 foyers de 2 personnes hors chauffage). Fin 2024, 34 installations pour une puissance quasiment doublée (1 380 KwC).

(1) dont 2 livrées au 1^{er} semestre 2023 Énerfées Janzé et Biogaz Marches de Bretagne à Maen Roch
(2) Bégawatt et 3 projets en développement Landiset, Energie Glazik, Moulins de Rosvel

MARITIMITÉ

14 OPÉRATIONS ⁽³⁾ en lien avec la maritimité

15 fiches actions réalisées dans le cadre du plan stratégique 20/25 **3** grands secteurs : ports, îles, littoraux

TOURISME

6 M€ capitalisation prévisionnelle pour engager 40 M€ d'investissement

Breizh Tourisme | **CRÉATION D'UN OUTIL D'INTERVENTION FINANCIÈRE MI 2023**

(3) 9 à terre dans les ports bretons (Saint-Malo, Paimpol, Ploubazlanec, Tréguier, Brest, Le Conquet, Douarnenez, Penmarc'h, Quiberon), 5 dans les îles bretonnes (2 à Ouessant, 2 à Belle-Île, 1 à l'île de Sein)

TRIBUNES

Le mot de la fin



Loig Chesnais-Girard,
Président de la Région Bretagne

COLLECTIF



Aujourd'hui plus que jamais, les défis sont considérables pour que la Bretagne reste un territoire où il fait bon vivre. Attractivité économique, accès à l'emploi, formation, mobilité, ou encore culture irriguent cette qualité de vie, dont les enjeux rejoignent ceux des transitions, notamment écologique et énergétique. Pour bâtir cette Bretagne de demain, nous avons besoin d'outils — et SemBreizh est l'un d'entre eux. C'est à SemBreizh que nous confions la réhabilitation des lycées bretons qui accueillent et forment notre jeunesse et les citoyens actifs qu'ils seront bientôt. Cette mission historique a été progressivement enrichie, pour accompagner les collectivités et les entreprises dans le déploiement de leurs projets : établissements de santé, centres culturels, tiers-lieux et villages d'entreprises voient le jour grâce à l'aiguillage avisé de SemBreizh.

Parce que nous voulons que la Bretagne soit une région à impact, SemBreizh a intégré dans son modèle de nouveaux modes de construire englobant les énergies renouvelables, les matériaux biosourcés, l'économie circulaire, mais aussi sociale et solidaire — pour, ici encore, guider les entreprises et les collectivités dans les transitions à mener.

Nous sommes fiers de compter sur SemBreizh, sa présidente, son directeur général et ses équipes que je tiens à saluer. C'est grâce à ce travail collectif et à l'alignement de nos ambitions que nous construisons ensemble la Bretagne de demain.

SOBRIÉTÉ



Avec le plan énergie lycée en 2017, nous avons déjà marqué notre ambition d'amener les 115 lycées bretons vers la transition écologique et énergétique. Notre volonté politique est devenue un impératif, entre urgence environnementale et hausse des coûts des travaux et de l'énergie. Cette sobriété s'exprime dans les modes de faire et de construire, de l'architecture des bâtiments aux matériaux biosourcés, du recyclage des anciens ouvrages aux énergies renouvelables. Ainsi, la rénovation thermique de l'ensemble de ces établissements, tout comme la sensibilisation aux usages de consommation énergétique, restent notre priorité : plus de 100 millions d'euros sont investis chaque année pour atteindre ces objectifs. Un plan d'action que nous menons de concert avec SemBreizh, à qui nous déléguons la maîtrise d'ouvrage, et avec qui nous partageons la vision politique, en lien avec les entreprises du territoire.



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

MOINS MAIS MIEUX



D'une initiative interne entamée l'année passée, « Moins mais mieux » est aujourd'hui source d'actions concrètes et de nouvelles ambitions que nous infusions tant au sein de SemBreizh, que dans les opérations que nous menons — notamment par la promotion des énergies renouvelables. Cette transition que nous avons amorcée répond aux exigences du contexte économique, environnemental et sociétal, en lien avec la vision portée par la Région Bretagne. Ou comment s'adapter aux contraintes de plus en plus marquées dans nos métiers tout en imaginant de nouvelles solutions, techniques et méthodes. Une posture que nous voulons à la fois positive, innovante et agile, pour nous accorder au présent et conjuguer au futur.



Guillaume Dieuset,
Directeur général de SemBreizh



Laurence Fortin,
Présidente de SemBreizh,
Vice-présidente de la Région Bretagne
territoires, économie et habitat

OUVERTURE



SemBreizh est un outil essentiel dans l'aménagement et dans l'essor de tous les territoires bretons. Nous avons besoin de son expertise et de ses ressources pour poursuivre notre développement, imaginer de nouvelles solutions pour densifier l'habitat et les équipements de nos communes. Entrer au capital de SemBreizh, c'est écouter, connaître et comprendre les projets envisagés partout en Bretagne. C'est aussi porter la parole des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), partager et défendre des opérations à mener notamment dans les villes moyennes et les petites centralités. C'est enfin renforcer les liens entre les territoires, la Région Bretagne et SemBreizh. Autant de raisons qui ont motivé Redon Agglomération à devenir associée au capital de SemBreizh, et ce depuis 2020.



Jean-François Mary,
Président de Redon Agglomération,
collectivité associée au capital de
SemBreizh

MOBILISATION



L'année qui vient de s'écouler confirme à la fois nos projections exprimées dans le plan stratégique 2020-2025 de SemBreizh, et la nécessité de répondre collectivement aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux. SemBreizh en est le laboratoire, par l'expérimentation de solutions innovantes qu'elle démontre et illustre sur le terrain. Une posture qui se nourrit de l'engagement quotidien des équipes de SemBreizh, aux côtés des collectivités. 2022 a aussi été l'occasion pour SemBreizh de renforcer son action au service des territoires et des entreprises, avec les premiers engagements de BreizhCité, la préparation de l'augmentation de capital de BreizhImmo et la création imminente d'une nouvelle filiale dédiée au tourisme. Par son statut même de société d'économie mixte, SemBreizh rassemble des acteurs privés et publics dans un but commun : répondre aux défis de la transition, dans toutes ces facettes et partout en Bretagne. Demain, notre connexion aux territoires sera d'autant plus forte, avec l'ouverture du capital de SemBreizh aux collectivités. Cette mobilisation, nous la voulons collective, partenariale et durable, pour la Bretagne et les Bretons.

COOPÉRATION



Plus qu'un partenariat avec SemBreizh, c'est une véritable coopération que nous avons établie au fil des années. Nous sommes fiers de participer au développement de l'économie bretonne par la création d'outils d'investissement dédiés aux entreprises. En 2022, cette coopération a mené au portage immobilier d'un projet d'envergure : Mytilimer et son activité de valorisation des moules trop petites pour être commercialisées. BreizhImmo, filiale de SemBreizh et actionnaire majoritaire du bâti de cette future usine, bénéficiera bientôt d'une augmentation de capital pour soutenir de nouvelles ambitions en faveur du territoire. Enfin, BreizhTourisme verra bientôt le jour, pour appuyer le développement d'équipements touristiques en Bretagne. Des projets qui n'auraient pu se concrétiser sans cette coopération.



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

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



Agence de l'Ille-et-Vilaine
318 rue de Fougères
CS 60802
35708 Rennes Cedex 7
02 99 12 72 00



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



11 rue François Lemarié
29000 Quimper
02 98 43 15 14

Agence des Côtes-d'Armor
24 rue Gourien
CS 44117
22041 Saint-Brieuc Cedex
02 96 78 39 00



Agence du Morbihan
39 rue de Villeneuve
Bâtiment 6 - 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](https://twitter.com/SemBreizh)

[in sembreizh](https://www.linkedin.com/company/sembreizh)