Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20260209-D26_044-DE

MORLAIX communauté
BAIE DE MORLAIX

Morlaix Communauté
Séance du lundi 9 février 2026
Délibération D26-044

L'an deux mille vingt-six, le neuf février à dix-sept heures et trente minutes, le Conseil de Communauté s'est réuni en salle Armor de l'espace du Roudour à Saint-Martin-des-Champs, sous la présidence de de Monsieur Jean-Paul Vermot, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code général des collectivités territoriales.

Date de la convocation : 27 janvier 2026

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres titulaires présents : 43
Nombre de pouvoirs : 5
Nombre de représentations : 0
Nombre de votants : 48

Secrétaire de séance : Valérie Scattolin

Étaient présents : **Carantec** : Nicole Ségalen-Hamon, Alban Le Roux **Garlan** : Joseph Irrien **Guimaëc** : Pierre Le Goff **Henvic** : Christophe Micheau **Lanmeur** Jean-Marc Le Berr **Lannéanou** : Hervé Saint-Jalm **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Jean-René Péron **Locquénolé** : Francis Lebrault **Morlaix** : Jean-Paul Vermot, Catherine Tréanton, Ismaël Dupont, Valérie Scattolin, Yvon Laurans, Laëtitia Abily, David Guyomar, Nathalie Barnet, André Laurent, Jean-Charles Pouliquen, Marie Gallouédec **Pleyber-Christ** : Julien Kerguillec, Nolwenn Malengreau **Plouégat-Guerrand** : Renaud de Clermont-Tonnerre **Plouégat-Moysan** : François Girotto **Plouézoc'h** : Brigitte Mel **Plougasnou** : Nathalie Bernard, Hervé Le Ruz **Plougonven** : Bernadette Auffret, Jean Laurent Hamon **Plouigneau** : Joëlle Huon, Roger Héré, Odette Colas **Plounéour-Ménez** : Sébastien Marie **Plourin-lès-Morlaix** : Guy Pennec, Claude Poder **Saint-Jean-du-Doigt** : Monique Nedellec **Saint-Martin-des-Champs** : François Hamon, Martine Gireault, Marc Rousic **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Solange Creignou **Sainte-Sève** : Anne-Marie Kerviel **Taulé** : Gilles Creach, Aude Goarnisson.

Avaient donné pouvoir : **Lanmeur** : Anne-Catherine Lucas à Jean-Marc Le Berr **Locquirec** : Gwénolé Guyomarc'h à Pierre Le Goff **Morlaix** : Sabine Duval-Arnould à Jean-Charles Pouliquen ; **Plourin-lès-Morlaix** : Morgane Bicrel à Guy Pennec **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Stéphane Lozdowski à Aude Goarnisson

Était représenté : /

Étaient absents excusés : **Botsorhel** : Hervé Cillard **Guerlesquin :** Eric Cloarec **Plouigneau** : Johny Delépine.

Rapport annuel des représentants de Morlaix Communauté au conseil d'administration de la SEMPI

Projet de territoire Trajectoire 2030
Orientation stratégique n° "Réhabiliter et (re)dynamiser nos villes et nos bourgs"

Rapporteur : Yvon Laurans

L'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « toute collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales actionnaire a droit au moins à un représentant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance [des entreprises publiques

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20260209-D26_044-DE

locales], désigné en son sein par l'assemblée délibérante » et que « les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications de statut, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que des éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux ».

Pour les entreprises publiques locales dont Morlaix Communauté est actionnaire, les rapports présentés au Conseil communautaire en application de ces dispositions sont les rapports de gestion annuels des conseils d'administration, présentés aux assemblées générales ordinaires des sociétés.

Le rapport de gestion de la SEMPI pour l'exercice 2024 est donc joint à la présente délibération. Le rapport ci-après en synthétise les principaux points.

Présentation de la SEMPI

À sa création en 1974, l'activité de la SEMPI était centrée sur l'immobilier conventionné. La SEMPI est aujourd'hui propriétaire de 15 résidences et foyers, soit 1 163 équivalents logements bénéficiant à des publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs…). Le portage d'immobilier économique (tertiaire, industrie, commerces) s'est développé à partir de 2003 en lien avec les objectifs de développement économique de la métropole brestoise. Les interventions de la SEMPI dans ce domaine ont pour objet de faciliter l'implantation d'entreprises et de structures concourant à l'attractivité et au développement économique du territoire. Disposant de 21 bâtiments à vocation économique, représentant près de 23 000 m², la SEMPI met à disposition des entreprises une offre immobilière adaptée à leurs besoins.

La SEMPI intervient également dans le cadre de programmes de renouvellement urbain auprès de copropriétés du territoire brestois dans le cadre de deux concessions d'aménagement. La SEMPI a continué son développement avec la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés en matière de rénovation énergétique.

Depuis 2017, la SEMPI met en œuvre un plan stratégique articulé autour des axes suivants :
- Le développement et l'acquisition de nouveaux programmes industriels par la SEMPI
- La reprise du patrimoine économique de Brest métropole
- Le développement de nouveaux programmes immobiliers tertiaires
- La participation au financement de nouveaux programmes d'envergure liés à la production

industrielle
- La redynamisation des cœurs de ville

Au 31 décembre 2024, suite à l'entrée au capital de Morlaix communauté par l'émission de nouvelles actions, la SEMPI dispose d'un capital social de 8,16 M€, dont la ville de Brest est actionnaire, à hauteur de 9,1%. Brest métropole, actionnaire majoritaire, détient 57,9% et la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest 9,1% des actions. Morlaix communauté détient 4,0% du capital. Les capitaux privés sont majoritairement apportés par la Banque des Territoires (15%), le reste étant détenu par différentes banques.

Au 31 décembre 2024, le conseil d'administration de la SEMPI se compose de 10 membres. La présidence du conseil d'administration et la direction générale est exercée par M. Michel Gourtay. Les mandats sociaux sont exercés à titre gratuit.

Au 31 décembre 2024, la SEMPI détient des participations dans les sociétés suivantes :
- La SA Brest Commerces (51%)
- La SCI du Portzic (52,2%),
- La SCI du Cap Vert (59%)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20260209-D26_044-DE

- La SCI Prat Gouzien – Penmarch (10%)

Faits marquants de l'activité de la SEMPI lors de l'exercice 2024

L'entrée de Morlaix Communauté au capital de la SEMPI par voie d'augmentation de capital a été menée à terme début 2024.

Les actions majeures en termes opérationnels

L'année 2024 a été marquée par les opérations suivantes :
- La consultation travaux a été réalisée pour l'opération Ocean Tech Center 2 au Technopole, qui consistera en la construction d'un bâtiment mixte bureaux et ateliers de 1 670 m² ;
- Des projets de restructuration de résidences étudiantes ont obtenu des subventions du fonds national d'aide à la pierre (FNAP), dont la résidence du Technopole qui deviendrait après restructuration le plus grand bâtiment passif de France ;
- La poursuite d'acquisitions dans le cadre de la concession d'aménagement d'OPAH-RU Morlaix Cœur de Ville ;
- La poursuite des travaux dans le cadre de la concession d'aménagement d'OPAH-RU multi-sites métropolitaine (secteurs Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou) ;

Développement économique

Des études ont été lancées en vue de la construction d'un bâtiment tertiaire aux Capucins, opération projetée à l'horizon fin 2027. Par ailleurs, la foncière Brest Commerces, créée en 2023, dont la SEMPI est actionnaire majoritaire à hauteur de 51% du capital, soit une participation de 2,4 M€, a engagé trois opérations sur des locaux commerciaux en 2024, à Brest et Gouesnou.

Comptes annuels de la SEMPI pour l'exercice 2024

	2024	2023	Variation
Fonds de roulement	**24 428 629**	18 766 927	30,2 %
Besoin en fonds de roulement	**7 296 163**	1 520 194	380,0 %
Trésorerie	**17 132 466**	17 246 733	-0,7 %

En haut de bilan, le fonds de roulement dégagé par la SEMPI est en hausse de 30,2% à l'issue de l'exercice 2024, hausse expliquée par une augmentation des capitaux propres de la société issue principalement de l'augmentation de capital réalisée lors de l'entrée de Morlaix agglomération dans la société et, dans une moindre mesure, de la hausse du report à nouveau suite à la consolidation des bénéfices passées. En bas de bilan, parallèlement à cette hausse du fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement augmente dans un volume comparable. En conséquence, la trésorerie de la société est stable en fin d'exercice.

	2024	2023	Variation
Produits d'exploitation	**8 843 368**	7 447 574	18,7 %
Charges d'exploitation	**7 206 005**	5 895 913	22,2 %
Résultat d'exploitation	**1 637 363**	1 551 661	5,5 %
Excédent brut d'exploitation	**3 761 164**	3 580 902	5,0%
Capacité d'autofinancement	**3 726 298**	3 853 616	-3,3 %
Résultat net	**1 602 497**	2 198 026	-27,0 %

S'agissant du compte de résultat de la SEMPI, les équilibres d'exploitation sont globalement stables par rapport aux exercices précédents. Une hausse des produits et charges d'exploitation est observée, dans des volumes comparables, dont il résulte une légère hausse du résultat d'exploitation et de l'excédent brut d'exploitation. Les produits d'exploitation se répartissent entre le secteur agréé (loyers générés par les foyers et résidences) pour 2,95 M€ et le secteur non-agréé (loyers générés par l'immobilier d'entreprise, rémunération de la concession OPAH-RU et de la prestation Tinergie Copro) pour 5,89 M€.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20260209-D26_044-DE

Après un exercice 2023 marqué par un niveau très important de résultat exceptionnel, lié notamment à la cession d'actifs en lien avec les apports en nature effectués pour la constitution de la foncière Brest commerces, la capacité d'autofinancement et le résultat net diminuent mais se maintiennent à un niveau très satisfaisant comparativement aux exercices précédent 2023.

En conséquence, le résultat net de la SEMPI se solde par un bénéfice de 1,6 M€.

Ce résultat net est affecté de la façon suivante :

- Au poste « Réserves du secteur agréé » pour 381 053,52 €
- Au poste « Report à nouveau » pour 1 221 443,91 €

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement-Habitat-Mobilités-Mer et littoral du 19 Janvier 2026 ;

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- **d'approuver le rapport annuel des représentants de Morlaix Communauté au conseil d'administration de la SEMPI pour l'exercice 2024.**

Après en avoir délibéré,
Décision du Conseil : adopté à l'unanimité.

La secrétaire de séance,
Valérie Scattolin

Le Président,
Jean-Paul Vermot