Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES

Département d'Ille-et-Vilaine
ROCHE AUX FEES COMMUNAUT
16, rue Louis Pasteur – BP 34 – 352

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

AMENAGEMENT

DCC26-129

OBJET : SEMBREIZH - APPROBATION DU RAPPORT 2025 DE L'ELU MANDATAIRE REPRESENTANT ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

Monsieur Christian SORIEUX, Président, présente le rapport suivant :

1. CONTEXTE

La **SEMBREIZH** est une société d'économie mixte locale fondée en 1957 et ayant pour **actionnaire majoritaire** la **Région Bretagne**.

Pour rappel, le Conseil communautaire, lors de sa séance du 30/05/2023, a approuvé la **prise de participation** de Roche aux Fées Communauté au **capital social de la SEMBREIZH** pour un montant de **20 020 €.**

Conformément à l'article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), **les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, 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.**
Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

2. CONTENU DU RAPPORT 2025

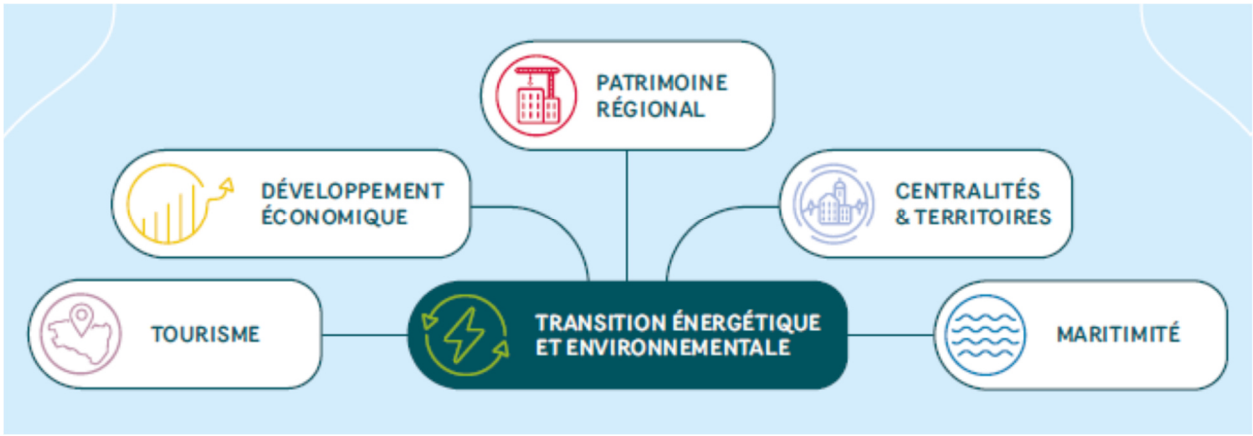
2.1. Informations générales

DENOMINATION	SEMBREIZH
DATE DE CREATION	2 octobre 1957
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	13 rue du Clos Courtel – 35510 CESSON-SEVIGNE
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	Société Anonyme d'Economie Mixte à Conseil d'administration
NOM DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	Madame Laurence FORTIN
NOM DU DIRECTEUR GENERAL	Monsieur Guillaume DIEUSET
NOM DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS	Madame Céline DELAUNAY et Monsieur Sébastien BAUGÉ
NOMBRE DE SALARIES	79 salariés (78 salariés en 2024)

2.2. Domaines d'activité

- La SEMBREIZH est la Société d'Economie Mixte (SEM) de la Région Bretagne. Elle accompagne les collectivités et les acteurs privés dans leurs projets d'aménagement et de développement économique.
- Ses clients sont la Région Bretagne, les collectivités et les entreprises.
- Son principal client est la Région, pour laquelle elle exerce la maîtrise d'ouvrage déléguée de son patrimoine immobilier : lycées, ports (gare maritime de Saint-Malo), bâtiments techniques et tertiaires.
- Elle conduit plus de 200 missions et opérations actives, des études pré-opérationnelles jusqu'à l'achèvement des travaux.
- Elle peut aussi porter des risques opérationnels comme concessionnaire d'aménagement, promoteur ou investisseur.

SemBreizh intervient dans **6 domaines stratégiques :**



Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

La SEMBREIZH est également un opérateur d'investissement :

- dans les énergies renouvelables au travers de sa filiale Breizh Energie,
- dans le domaine du développement économique, pour porter l'immobilier d'entreprises en Bretagne et favoriser l'emploi,au travers de **Breizh Immo**,
- dans le domaine de la revitalisation des centralités bretonnes, porter l'immobilier des centres-villes et centres-bourgs en vue de participer à leur redynamisation, au travers de **BreizhCité**,
- dans le domaine du développement touristique au travers **BreizhTourisme** (prise de participation),
- pour porter les fonciers stratégiques sur le très long terme afin de limiter la spéculation, les valoriser et les exploiter en attendant que des initiatives publiques ou privées pérennes se présentent , au travers de **Bretagne foncier** (création en 2026).

2.3. La gouvernance

Les fonctions de président et de directeur général sont dissociées. La gouvernance repose sur 3 instances.

- **Conseil d'administration (19 sièges)** :
  - Région Bretagne : 7 sièges ;
  - Brest Métropole, Département du Finistère, Ville de Quimper, Ville de Lorient, Département d'Ille-et-Vilaine : 1 siège chacun ;
  - Assemblée spéciale : 2 sièges (J.-F. Mary et S. Le Nouvel) ;
  - Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel Arkéa, Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire, Chambres de commerce : 1 siège chacun.
- **Assemblée spéciale** : 38 membres représentant les collectivités actionnaires minoritaires. Elle est présidée par Jean-François Mary (Redon Agglomération), avec Hervé Guihard (Ville de Saint-Brieuc) comme vice-président.
- **Assemblée générale** : un représentant par actionnaire. La Région y est représentée par son président, Loïg Chesnais-Girard.

2.4. Plan stratégique 2025-2030

Au cours de l'exercice 2025, la SEMBREIZH a adopté un nouveau plan stratégique 2025-2030. Ce plan s'articule autour de grands thèmes que sont :

- **Nouvelles structures** : une foncière de long terme et une société de portage d'actifs immobiliers.
- **Nouvelles offres** : massification des rénovations énergétiques et ingénierie territoriale opérationnelle.
- **Accompagnement des mutations** : ports, lycées et bâtiments d'enseignement, recul du trait de côte, renaturation.
- **Autres actions** : une filière de réemploi et un fonds de mécénat de compétence.

Pour mettre en œuvre ce plan :

- Les effectifs augmenteront progressivement, au rythme des nouvelles activités.
- Deux directeurs généraux délégués ont été nommés.
- Une foncière, Breizh Patrimoine, est envisagée pour début 2027, dont l'objet sera de mettre sur le marché locatif des actifs d'habitat et développement économique qui ne trouvent pas d'investisseurs.
- En 2025, la SEMBREIZH a pris une participation dans une Société Civile de Construction Vente portant les immeubles C5 et C7 de l'opération Bois du Château à Lorient.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

2.5. *Décarbonation*

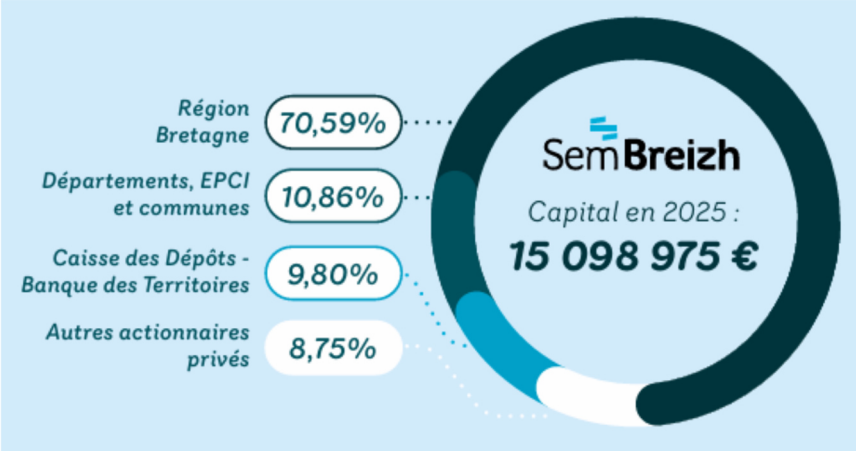
La SEMBREIZH poursuit sa stratégie entamée il y a 2 ans visant à participer à la décarbonation de la Bretagne tant sur le plan interne qu'externe.

Les actions engagées sont :

- Un bilan carbone annuel ;
- Des critères environnementaux dans les achats ;
- L'encouragement des mobilités douces ;
- Une réflexion sur la Responsabilité sociétale des Entreprises (RSE) ;
- Des mesures spécifiques sur les projets ;
- Le déploiement du SPASER (schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables) de la Région et des collectivités clientes.

2.6. *Répartition du capital social*

Le capital social de Sembreizh est de 15 098 974,80 €.



2.7. *Situation financière de SEMBREIZH*

La situation financière de la SEMBREIZH n'appelle pas de remarque particulière.

- **Compte de résultat**

Montants en euros	Exercice 2025	Exercice 2024	Variation
Chiffre d'affaires	**10 822 117**	**7 768 482**	**+39 %**
Production stockée	-1 934 494	2 313 878	–
Autres produits d'exploitation (1)	581 096	488 531	+19 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	**9 468 718**	**10 570 891**	**-10 %**
Achats et charges externes (2)	2 494 797	3 766 719	-34 %
Salaires et charges sociales	5 662 341	5 353 675	+6 %
Impôts et taxes	202 604	225 168	-10 %
Dotations aux amortissements et provisions	385 012	220 398	+75 %
Autres charges	91 997	58 876	+56 %

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

Montants en euros	Exercice 2025	Exercice 2024	Variation
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	8 836 752	9 621 836	-8 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	631 966	946 033	-33 %
Résultat financier	584 757	628 265	-7 %
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 216 723	1 574 320	-23 %
Résultat exceptionnel	0	0	–
Impôt sur les bénéfices	235 295	332 998	-29 %
RÉSULTAT NET	981 428	1 241 322	-21 %

(1) Subventions d'exploitation, reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges, autres produits
(2) Achats et fournitures + autres achats et charges externes

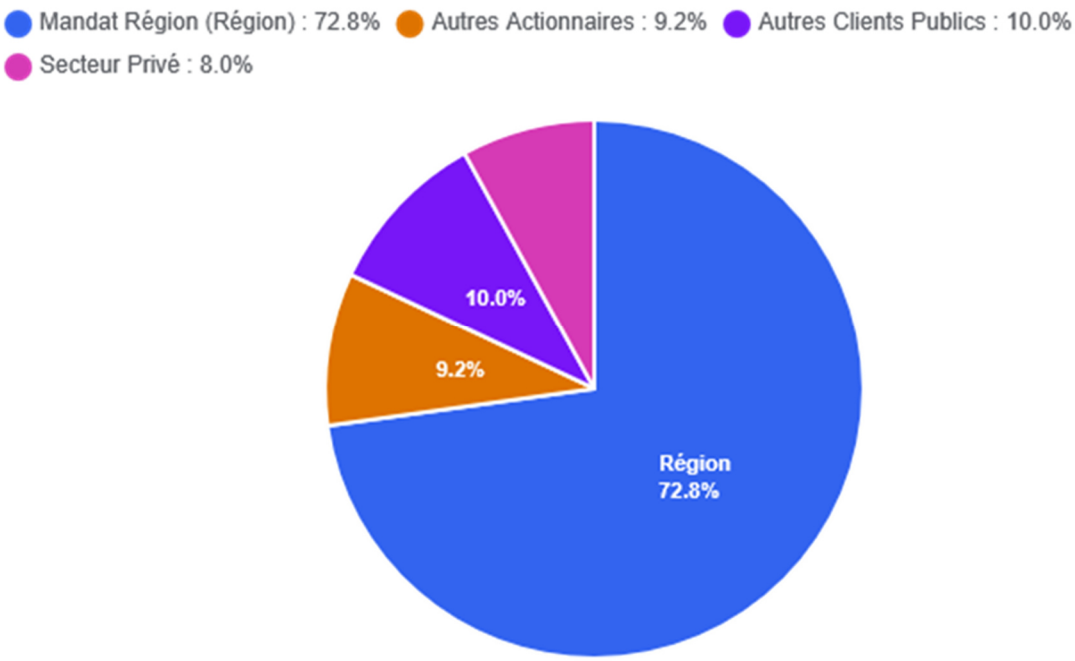
Les salaires et charges sociales représentent environ 75% des charges de fonctionnement détaillées. Cela s'explique par une activité reposant largement sur l'expertise, l'accompagnement et la production d'études. En revanche, cela signifie aussi que les charges sont en partie peu compressibles à court terme.

- **La performance financière en 2025 : Une rentabilité préservée malgré un repli :**

  L'année 2025 se caractérise par une forte hausse de l'activité globale, mais une baisse des marges opérationnelles.
  - **Chiffre d'affaires en forte hausse (+39 %)** : Il atteint 10,82 millions €, contre 7,77 millions€ en 2024. C'est le signe d'un volume d'activité très soutenu.
  - **Baisse du résultat d'exploitation (-33 %)** : Les produits d'exploitation globaux ont diminué (-10 %) tandis que les charges ont mieux résisté (-8 %), ce qui contracte le résultat d'exploitation à 631 966 €. Cette baisse mérite une attention particulière, car elle traduit une diminution de la rentabilité directement produite par l'activité, indépendamment des placements financiers.
  - **Résultat net positif mais en recul (-21 %)** : L'entité dégage encore un bénéfice net global confortable de 981 428 € mais qui baisse fortement (1,24 million € en 2024). Ce qui témoigne d'une érosion de la performance de son activité courante Ce bénéfice est largement soutenu par un excellent résultat financier (584 757 €) issu des placements et des comptes courants.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

- Répartition du Chiffre d'Affaires par client



Une forte dépendance publique

Le chiffre d'affaires (CA) du fonctionnement repose à **82 % sur les Actionnaires** (principalement via le mandat de la Région qui représente à lui seul 72,8 % du CA de fonctionnement). Les autres clients publics comptent pour 10 %, laissant le secteur privé à seulement 8 %. Tout changement de stratégie politique ou baisse des budgets régionaux impactera immédiatement la viabilité de la structure.

- Bilan

RATIOS SOLIDITE FINANCIERE	2023	2024	2025
Fonds de roulement (en K€)	11 334	9 292	9 923
Besoin en fond de roulement (en K€)	-1 171	-2 608	-1 178
Trésorerie (en K€)	12 505	11 900	11 102
Trésorerie en mois d'activité	*21,5*	*19,8*	*17,4*
Ratio Solvabilité générale	9,45	7,46	9,95
Taux endettement financier	0%	0%	0%
Report à nouveau et réserves	2 799	3 702	4 872
Fonds propres	18 918	20 159	21 070
Ratio autonomie financière	84,9%	79,2%	81,8%

Un fonds de roulement positif supérieur à 2024, en raison notamment de l'affectation du résultat 2024 en réserves.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

ACTIF	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total Exercice	Exercice N-1
Immobilisations incorporelles	34 664				**1 643 803**	**1 730 512**
Immobilisations corporelles	1 643 803				**9 683 484**	**9 436 062**
Immobilisations financières	9 683 484				**11 361 951**	**11 169 712**
ACTIF IMMOBILISE	11 361 951				**2 317 295**	**4 251 789**
Stocks			2 037 608	279 686	**5 302 874**	**8 195 764**
Avances et acomptes versés	73 588	5 215 879	8 513	4 894	**41 069 730**	**68 847 479**
Créances clients & autres	2 263 257	37 794 120	487 427	524 926	**5 800 000**	**4 800 000**
Valeurs mobilières de placemen	5 800 000				**26 208 738**	**21 062 902**
Disponibilités	26 208 738				**148 615**	**147 590**
Charges constatées d'avance	148 615				**80 847 253**	**107 305 523**
ACTIF CIRCULANT	34 494 198	43 010 000	2 533 549	809 506	**92 209 204**	**118 475 235**
TOTAL	**45 856 150**	**43 010 000**	**2 533 549**	**809 506**	**71 711 460**	**94 384 206**
Compte de liaison	25 531 977	44 064 059	2 086 809	28 614	**163 920 664**	**212 859 441**
TOTAL	**71 388 127**	**87 074 059**	**4 620 358**	**838 120**		

PASSIF	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total Exercice	Exercice N-1
Capital Social	15 098 975				15 098 975	15 098 975
Primes d'émission	117 511				117 511	117 511
Réserves légales	275 031				275 031	212 964
Autres réserves	4 597 103				4 597 103	3 488 604
Report à nouveau						
RESULTAT DE L'EXERCICE	*990 484*			*-9 056*	*981 428*	*1 241 321*
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	21 079 104			-9 056	21 070 048	20 159 375
AUTRES FONDS PROPRES						
PROV.RISQUES ET CHARGES	188 591		225 536	25 000	439 128	369 379
Dettes financières	1 483		1 926 606		1 928 089	1 043 327
Avances et acomptes reçus						
Dettes d'exploitation	1 752 881	61 025 193	489 670	533 965	63 801 709	13 819 054
Dettes immob et autres dettes	2 186 584	1 038 725	750		3 226 059	82 071 518
Produits constatés d'avance			1 744 171		1 744 171	1 012 582
DETTES	3 940 949	62 063 918	4 161 197	533 965	70 700 028	97 946 481
TOTAL	**25 208 645**	**62 063 918**	**4 386 733**	**549 909**	**92 209 204**	**118 475 235**
Compte de liaison	46 179 482	25 010 141	233 625	288 211	71 711 460	94 384 206
TOTAL	**71 388 127**	**87 074 059**	**4 620 358**	**838 120**	**163 920 664**	**212 859 441**

Le total du bilan a fortement diminué, passant de 212,8 millions € à **163,9 millions €**. Toutefois, il n'y pas lieu de s'inquiéter : cela traduit simplement la baisse des avances et des appels de fonds sur les grands mandats publics (notamment la Région dont les créances passent de 51 M€ à 22 M€).

- **Des capitaux propres très solides** : Ils s'élèvent à **21,07 millions €**. C'est le "matelas de sécurité" de la structure. Il s'est renforcé grâce à la mise en réserve des bénéfices passés.
- **Une trésorerie élevée, mais à relativiser** : La trésorerie disponible est très haute (**26,2 millions €**). Attention toutefois, **21 millions € n'appartiennent pas directement à la structure** : ce sont des fonds affectés aux mandats et aux concessions des collectivités.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

2.8. Perspectives de développement

- Plus de 200 opérations actives.
- 114 Millions d'euros investis dans le patrimoine régional, dont 93 millions d'euros dans l'économie bretonne.
- 52 % des achats de fonctionnement sont réalisés en Bretagne.
- Près de 15 concessions en portefeuille.
- Projets des filiales :
  - BreizhEnergie : seuil de rentabilité atteint, 9 projets représentants 96 millions d'euros investis sur le territoire ;
  - BreizhImmo : 10 projets représentant 65 millions d'euros investis sur le territoire ;
  - BreizhCité : 8 projets ;
  - BreizhTourisme : 2 projets ;
  - Bretagne Foncier : en cours de déploiement.
- Le segment centralités et territoires connaît la plus forte croissance, avec plus de 150 collectivités accompagnées.
- Une augmentation de capital est envisagée.

2.9. Relations entre la collectivité et SEMBREIZH

Contrats, avances en compte courant, garanties d'emprunt, aides économiques et autres concours financiers : **néant** pour chacun de ces postes.

2.10. Bilan de gouvernance

- Réunions de l'assemblée spéciale

NOMBRE DE REUNIONS DE L'ASSEMBLEE SPECIALE	DATE DE L'ASSEMBLEE SPECIALE	PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE	TAUX DE PRESENCE DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE OU DU GROUPEMENT
1	24 mars 2025	0	0%
2	26 mai 2025	0	0%
3	29 septembre 2025	0	0%
4	24 novembre 2025	0	0%

- Réunion de l'assemblée générale

NOMBRE DE REUNIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE	PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE	TAUX DE PRESENCE DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE OU DU GROUPEMENT
1	19 juin 2025	0	0%

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

2.11. Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la Sembreizh

La SEMBREIZH étant une société d'ingénierie, son portefeuille contractuel est principalement constitué de conventions d'assistance à maitrise d'ouvrage et de mandats. Ces contrats ne transfèrent pas de risque économique sur le titulaire.

- L'activité repose surtout sur des contrats d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et des mandats, qui ne transfèrent pas de risque économique à la SEMBREIZH.
- **Les activités à risque sont la promotion immobilière et les concessions d'aménagement :**
  - la promotion se fait via des Société Civile de Construction Vente (Liffré, Lamballe, Lanester), où la SEMBREIZH est minoritaire et le risque partagé avec un copromoteur ;
  - les concessions sont encadrées par une grille des risques et une clause de réexamen.
- Dans les filiales, le risque est partagé avec les autres associés. Les engagements sont validés par un comité technique puis un comité stratégique.
- Principales incertitudes : l'évolution du marché de l'ingénierie et celle des financements bancaires des acquéreurs de terrains.

2.12. Contrôles externes et éthique

Aucun contrôle externe de la Chambre Régionale des Comptes, des services fiscaux, de l'Inspection Générale des Finances, de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social ou de l'URSSAF n'a été exercé au cours de l'exercice 2024

La SEMBREIZH **s'est engagée dans une démarche RSE** et a mis en place des procédures internes en matière d'éthique des affaires, incluant la procédure pour les lanceurs d'alerte, un cadre pour les cadeaux, la prévention des conflits d'intérêts, et la prise en compte des questions environnementales dans ses activités.

Ceci étant exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L1524-5,

Il vous est proposé:

- ***D'approuver** le **rapport 2025** de l'élu **mandataire représentant Roche aux Fées Communauté au sein de la SEMBREIZH.***

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

Voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :
- D'un recours administratif (articles L.410-1 à L.411-7 du CRPA)
- D'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes (articles R. 421-1 à R. 421-5 du CJA) ; délai initial de 2 mois prorogé en cas d'exercice de recours administratifs préalables.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_129-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 NOVEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre envoyée via le logiciel IDELIBRE le 6 novembre 2026, s'est réuni le 17 novembre 2026 à 19 heures 00, Salle polyvalente – 2 rue Victor Hugo 35240 RETIERS-, sous la Présidence de Monsieur Christian SORIEUX, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Madame Chrystelle BADOUD, Conseillère communautaire de Martigné-Ferchaud.

Etaient présents :

AMANLIS	M Philippe BERTHELOT, M Loïc GODET, Mme Nelly TANVERT
ARBRISSEL	M Thomas BARDY
BOISTRUDAN	M Didier RAUFLET
BRIE	M Bruno PELLETIER, Mme Michelle RIET
CHELUN	M Christian SORIEUX
COËSMES	M Yannick COLLIOT, Mme Cindy THIERY
EANCE	M Cédric VALAIS
ESSE	M Alexis-Nicolas DELSAUT
FORGES LA FORET	M Yves BOULET
JANZE	Mme Catherine CHAUVIÈRE, Mme Emmanuelle CLOUET, M Cyprien ESNAULT, Mme Lucie FILEAUX, M Jonathan HOUILLOT, Mme Thérèse MOREAU, Mme Véronique PICOT, M Éric PINEAU, M Frédéric POTIN
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Yoann CADO, Mme Pascaline MARION, Mme Graziella VALLÉE
MARCILLE-ROBERT	Mme Véronique BOISNARD, M Benjamin RESTIF
MARTIGNE-FERCHAUD	Mme Chrystelle BADOUD, M Jean-Pierre BOURNICHE, M Patrick HENRY, Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI
RETIERS	Mme Amélie AUBERT-PLARD, Mme Kaki GAUTIER, M Cédric LECELLIER, Mme Annick PERON
SAINTE-COLOMBE	M Pascal PICOCHE
THOURIE	M Daniel BORDIER, M Edmond LEVEQUE

Etaient excusés :

ESSE	Mme Yvette SAULNIER
JANZE	M Gaston GUAIS *(donne pouvoir à Mme Lucie FILEAUX)*
	Mme Jennifer MAILLARD
RETIERS	M Benoît LUGAND
	M Thierry RESTIF *(donne pouvoir à Mme Annick PERON)*

PROPOSITION ADOPTEE PAR LE CONSEIL (38 présents / 2 pouvoirs)

Nombre de votants : 40 ; Voix pour : 40 ; Voix contre : 0 ; Abstention : 0

PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET DE ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE AUTOMATIQUEMENT LE JOUR DE LA RECEPTION DE L'ACTE EN PREFECTURE

Le Président,

Signé par : Christian SORIEUX
Date : 18/11/2026
Qualité : Président

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Christian SORIEUX

Le Secrétaire de séance,

Chrystelle BADOUD

Signé par : Chrystelle BADOUD
Date : 18/11/2026
Qualité : VP BADOUD C - Secrétaire de Séance