Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Ouvrir de nouveaux horizons pour les territoires bretons



RAPPORT D'ACTIVITÉ
2025

SemBreizh
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

Édito

Augmenter la voilure, réduire notre empreinte, embarquer dans notre sillage

C'est en somme le cap que nous nous sommes fixés pour les 5 années à venir. Après des mois de réflexion et de co-construction, notre plan stratégique à horizon 2030 est écrit et partagé depuis la rentrée dernière. Notre ambition : répondre davantage aux besoins des territoires bretons, entre conseil et accompagnement, expertise opérationnelle et outils financiers. Si le développement de SemBreizh s'accélérera dans les mois et années à venir, la décarbonation de notre activité reste un enjeu majeur, une donnée d'entrée et non une résultante à évaluer en fin de bilan.

Composer avec l'incertitude est devenu la norme. Nous avons choisi d'en faire une force pour aller de l'avant, sans tomber dans un optimisme candide ou des prévisions irréalistes. Nous nous sommes donc retroussé les manches pour composer avec l'existant et imaginer de nouveaux scénarios. Poser nos ambitions, nos idées, et challenger notre trajectoire. Comment ? En tendant l'oreille lors de nos rencontres avec les territoires, pour rester bien ancré dans la réalité du terrain. En sollicitant des experts pour prendre de la hauteur et nous projeter en 2030, voire au-delà. Consommation foncière, gestion de l'eau et des ressources, préservation de la biodiversité, développement des énergies renouvelables ont autant nourri notre réflexion que les difficultés rencontrées par les collectivités, entre décentralisation, finances publiques et contexte réglementaire.



1

Plus d'offres, plus de moyens *au service des territoires*

Qui dit nouveau plan stratégique, dit nouveau positionnement – qui s'inscrit dans la continuité du précédent cycle de 5 ans. Des moyens conséquents, humains, techniques et économiques, seront mobilisés avec une progression de notre chiffre d'affaires et de nos effectifs. Accélérer notre développement n'a d'autre finalité que d'apporter des solutions concrètes aux collectivités, dans un environnement de plus en plus incertain et contraint. Ainsi, nous déployons notre offre à la fois en soutien opérationnel et financier des projets de territoire, dans l'évolution du patrimoine public, la préservation du foncier, et la transition énergétique et environnementale. Dans les coulisses, cela signifie faire pivoter notre organisation interne, spécialiser davantage nos équipes et accroître nos capacités d'investissement, notamment par la création de nouvelles filiales et par l'augmentation du capital de SemBreizh.

La décarbonation*, notre socle*

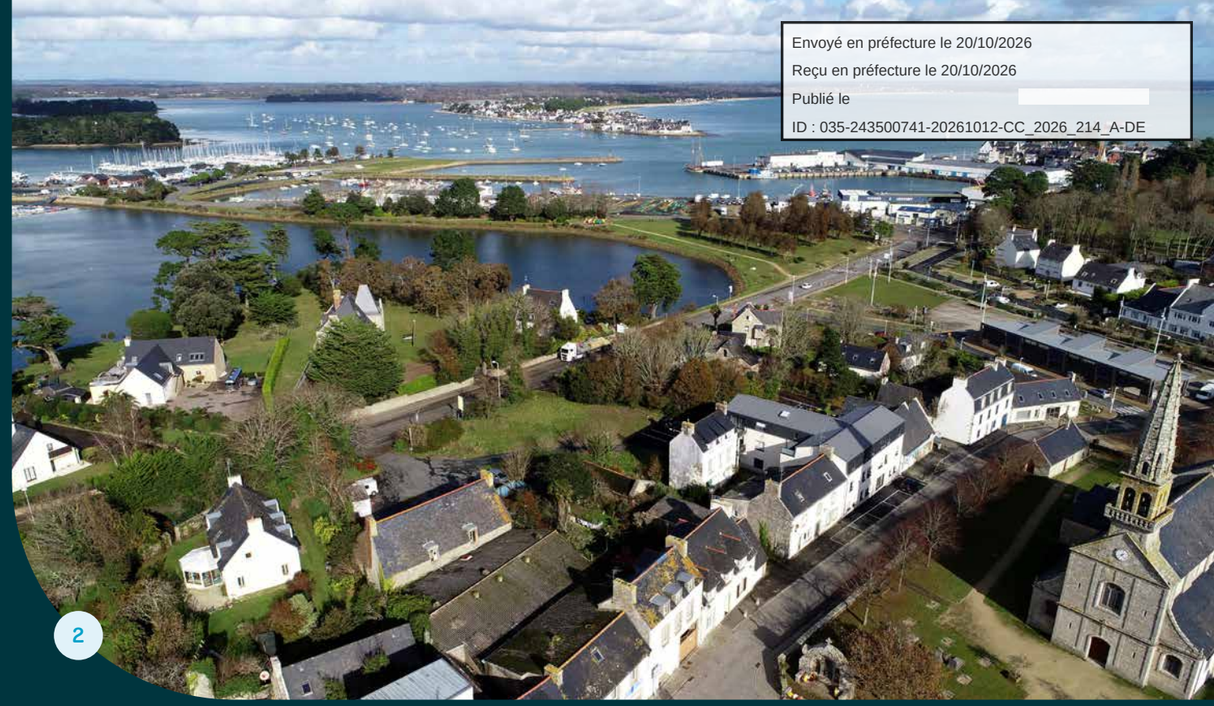
Cette affirmation pourrait paraître antinomique aux mots qui précèdent. Elle est pourtant essentielle dans le pilotage de notre société. Plus que cela, notre plan stratégique intègre ce pré-requis pour réduire en valeur absolue l'impact de notre fonctionnement et des opérations qui nous sont confiées. Un pré-requis qui oriente en amont toute prise de décision : l'évaluation de notre empreinte n'est pas seulement analysée en fin de parcours, elle détermine nos choix avant même d'agir.

L'intérêt général, *au cœur de notre ADN*

S'il ne fallait retenir qu'un message, ce serait celui-ci. Car nous avons la responsabilité, en tant que société d'économie mixte d'impulser de nouvelles dynamiques positives et résilientes. De dénouer des situations complexes en apportant un regard neuf et une boîte à outils toujours plus étoffée. D'épauler les territoires dans la concrétisation de leurs projets, malgré le contexte. Notre plan stratégique en est la clé. La mobilisation de nos équipes et la confiance manifestée par nos actionnaires en sont les moteurs.

1 *© Mathieu Le Gall* 2 *© Panoramic Bretagne*

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE



2

Sommaire

04 ***OBJECTIF 2030*** *Toujours plus au service des territoires*

06 ***SEMBREIZH VUE DE L'INTÉRIEUR*** *Nouvelles perspectives, nouveaux moyens*

08 ***SEMBREIZH EN CHIFFRES ET EN LETTRES*** *Notre périmètre, nos actionnaires*

10 ***DÉCARBONATION DE LA BRETAGNE*** *Conjuguer développement et réduction de notre empreinte*

12 ***NOTRE CHAÎNE DE VALEUR*** *Illustration(s) avec Dinan Agglomération*

14 ***PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL*** *Une expertise régionale au service des collectivités bretonnes*

16 ***ÉQUIPEMENTS PUBLICS*** *Irriguer les territoires*

18 ***AMÉNAGEMENT URBAIN*** *Innover pour (co)construire la ville de demain*

20 ***LOGEMENT*** *Œuvrer pour l'habitat en Bretagne*

22 ***ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ*** *Aménager pour prendre soin*

24 ***DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE*** *Aménager et bâtir pour l'emploi en Bretagne*

26 ***MARITIMITÉ*** *Affûter nos expertises*

28 ***TOURISME*** *Construire un tourisme durable*

30 ***TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE*** *Une approche à 360°*

32 ***L'ANNÉE EN IMAGES*** *Rétrospective 2025*

34 ***NOS OPÉRATIONS EN BRETAGNE*** *Carte des projets*

36 ***CHIFFRES CLÉS*** *Bilan de l'année 2025*

38 ***LE MOT DE LA FIN*** *Tribunes*

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Objectif 2030

Toujours plus au service des territoires

Un nouveau chapitre débute dans l'histoire de SemBreizh : notre stratégie à horizon 2030 est désormais enclenchée, après de nombreux mois de réflexion ouverte aux collectivités, à nos actionnaires bien sûr, et aux côtés d'experts. Aujourd'hui, nous sommes lancés. Des chantiers d'envergure sont amorcés tant en termes d'organisation interne que d'offres de services et d'outils financiers. Notre objectif : donner davantage aux territoires bretons les moyens de leurs ambitions.

Un cheminement *résolument collectif*

Alors que le cycle 2020-2025 touchait à sa fin, nous avons entamé le bilan de nos actions et de nos engagements. Mais nous n'avons pas avancé seuls : dès les prémices, des auditions ont été orchestrées avec une quinzaine d'intervenants spécialistes, techniciens ou élus, pour nous éclairer sur les défis de la Bretagne en 2030. Nous tenons à les remercier ici pour leur regard précieux : la Région Bretagne, la Banque des Territoires, le Conseil économique, social et environnemental régional (Ceser), le Haut Conseil Breton pour le Climat (HCBC), l'agence de l'eau Loire-Bretagne, l'Établissement public foncier de Bretagne (EPF), la Fédération du Bâtiment Bretagne (FFB), le réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités BRUDED, ainsi que des élus de notre assemblée spéciale.

En parallèle de ces auditions, le Club des territoires — qui réunit nos 41 communes et intercommunalités actionnaires — a été l'occasion de mieux appréhender le quotidien des collectivités, leurs enjeux, leurs difficultés, leurs besoins. En définitive, notre stratégie 2025-2030 s'est nourrie à la fois de projections d'experts et de la réalité du terrain.

Un positionnement affirmé, *une offre de services étoffée*

Nous n'avons pas seulement ajouté de nouvelles cordes à notre arc. Nous élargissons notre champ d'expertise actuel sur deux grands volets :

- **L'accompagnement des territoires sur des sujets stratégiques :** mutation des ports, recul du trait de côte, adaptation des locaux d'enseignement face à la baisse de la population lycéenne. En parallèle, nous déployons un dispositif d'assistance territoriale très opérationnel, pour aider les collectivités à cadrer leur projet et à structurer une première approche méthodologique — pour passer de l'idée à la réalisation concrète de ces projets.
- **La transition énergétique et environnementale :** au-delà de nos engagements, notamment dans le développement des énergies renouvelables, nous nous mobilisons davantage dans la rénovation énergétique des logements et des bâtiments industriels, la renaturation des sols et l'émergence d'une filière de réemploi en Bretagne.

Deux nouveaux *outils d'investissement*

Dans un contexte où les finances publiques se resserrent, accompagner les collectivités par l'investissement devient crucial — d'autant plus de la part de notre société d'économie mixte, qui prône l'intérêt général. Ainsi, deux filiales seront créées :

- **Bretagne Foncier** visant à acquérir sur le long terme des fonciers stratégiques en région pour limiter la spéculation, les valoriser et les exploiter en attendant que des initiatives publiques ou privées pérennes se présentent ;
- **BreizhPatrimoine,** une filiale de portage d'actifs (bâtiments économiques, logements, services urbains) qui aura vocation à favoriser le développement territorial en soutenant des projets qui ne trouvent pas d'investisseurs.

Une augmentation de capital sera mise en œuvre en 2026-2027 pour soutenir ces développements.

Des équipes *redimensionnées*

L'humain et le collectif sont notre force : nos collaborateurs sont autant de rouages dans ce nouveau plan stratégique.

Afin d'atteindre nos objectifs, et répondre toujours plus aux besoins des territoires, nos équipes grandiront progressivement avec l'accueil de nouveaux membres, pour réaliser les missions qui nous seront confiées. Notre organigramme interne et notre gouvernance ont déjà été revisités pour préparer le terrain et anticiper notre croissance : la direction générale est ainsi renforcée avec la création de deux délégations — dédiées à l'opérationnel pour la première et au développement pour la seconde — et d'un comité exécutif pilote de la mise en œuvre de notre stratégie. Une organisation à découvrir dans les pages suivantes.

Sébastien Baugé
© Stéphanie Priou

Notre positionnement

Continuer d'accompagner les territoires

- PATRIMOINE RÉGIONAL
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- CENTRALITÉS & TERRITOIRES
- TOURISME
- TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE
- MARITIMITÉ

Développer de nouvelles offres

- *Mutation des ports*
- *Recul du trait de côte*
- *Assistance territoriale*
- *Adaptation des locaux d'enseignement*
- *Émergence d'une filière de réemploi en Bretagne*
- *Renaturation des sols*
- *Rénovation énergétique des logements*
- *Décarbonation des bâtiments industriels*

Créer deux nouveaux outils d'investissement

Bretagne Foncier — **BreizhPatrimoine**



La parole à…

Sébastien Baugé,

directeur général délégué au développement

« Ma nouvelle mission pourrait se résumer en quelques mots : accentuer la visibilité de notre offre, et nourrir l'innovation durable partout en Bretagne.

Autrement dit, sillonner les territoires bretons pour recueillir les attentes et esquisser des solutions en étoffant notre boîte à outils — deux approches indissociables qui s'enrichissent mutuellement, pour apporter des solutions concrètes à des besoins de terrain. Ce qui suppose également d'adapter nos ressources en interne, de les spécialiser et d'ajouter de nouvelles briques à nos expertises. Un vaste chantier, déjà lancé, que nous menons en duo avec Céline Delaunay. »

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

SemBreizh vue de l'intérieur

Nouvelles perspectives, nouveaux moyens

Nous l'avons dévoilé dans les pages qui précèdent : notre plan stratégique à horizon 2030 induit d'étoffer nos équipes et nos expertises, pour répondre au plus près aux enjeux des territoires. Une trajectoire qui nécessite également de revisiter notre organisation pour structurer notre fonctionnement tout en conservant agilité et souplesse. En voici les rouages dans les grandes lignes.

Un organigramme *à la mesure de nos ambitions*

Notre feuille de route est co-écrite et partagée, en interne et avec nos actionnaires. L'un des premiers effets visibles : de nouvelles fonctions ont été créées pour déployer notre stratégie et l'infuser au sein de l'entreprise, tout en préparant le terrain en vue de notre croissance.

Notre organigramme s'est enrichi d'une direction générale déléguée, constituée d'un binôme dédié au développement d'une part et au volet opérationnel d'autre part. Ce duo travaille déjà main dans la main pour mettre en œuvre notre positionnement auprès des collectivités et de l'ensemble de nos collaborateurs.

En complément, un comité exécutif, relai entre le conseil d'administration et le comité de direction, est créé. Composée de notre présidente, de notre directeur général et des deux directeurs généraux délégués, cette instance agit tant en pilote qu'en tour de contrôle pour évaluer et affiner notre progression.

Des expertises métiers *de plus en plus affûtées*

Des responsables métier ont également été nommés, en interface avec les directions territoriales, les fonctions support et les équipes opérationnelles. L'enjeu est de se spécialiser davantage sur 5 de nos thématiques clés – les ports et le littoral, la construction, l'aménagement, la programmation et l'assistance opérationnelle.

L'objectif affiché : renforcer nos expertises métiers en lien avec les besoins des collectivités, pour les actionner selon les spécificités des opérations qui nous sont confiées. Ces expertises métiers sont transverses aux quatre agences départementales, et ont vocation à rayonner dans toute la région.

Les fonctions supports restent nos piliers en interne. Ces services sont également en structuration pour accompagner l'essor de SemBreizh : les directions RH, financière, administrative et juridique seront elles aussi dotées des compétences et ressources humaines nécessaires à notre développement.

Enfin, nous poursuivons notre élan côté formation, avec le lancement de la SemBreizh Académie – ou comment faire monter en compétences nos équipes en encourageant le transfert d'expertises entre collaborateurs. Un chantier déjà initié, entre matrice des compétences, identification des formateurs et plan de formation à construire. Au-delà des métiers, ce projet collaboratif est vecteur de cohésion dans notre société d'économie mixte.

Notre organisation évolue

Gouvernance revisitée

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMITÉ EXÉCUTIF

Présidence

Direction générale

Direction générale déléguée à l'opérationnel

Direction générale déléguée au développement

COMITÉ DE DIRECTION

Direction générale

Directions générales déléguées

Directions territoriales des Côtes d'Armor, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan

Direction administrative et juridique

Direction financière

Direction transition énergétique et environnementale

Expertises renforcées

5 responsables métier en interface avec les directions territoriales :

PORTS ET LITTORAL | **CONSTRUCTION**

AMÉNAGEMENT | **PROGRAMMATION**

ASSISTANCE OPÉRATIONNELLE





La parole à...

Céline Delaunay

directrice générale déléguée à l'opérationnel

« Méthode et performance. Avec Sébastien Baugé, nous avançons à l'unisson dans ce plan stratégique à horizon 2030, pour à la fois irriguer les territoires et impulser cette nouvelle dynamique au sein de SemBreizh.

Mon rôle est de structurer par la méthode la production des projets et de piloter le changement sur des sujets internes comme la SemBreizh Académie. Cette culture régionale, cette signature cohérente partout en Bretagne est notre ambition commune. »

Chiffres clés *de l'année 2025*

80 ***collaborateurs***

16 ***stagiaires et alternants***

2 228 ***heures***
de formations dispensées

85/100
Index d'égalité
professionnelle 2024

10 ***femmes et hommes***
à parité au sein du CoDir

Photo d'équipe le 26 septembre 2025 à Guerlédan © Thomas Crabot

Céline Delaunay ©SemBreizh

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

SemBreizh en chiffres et en lettres

Notre périmètre, nos actionnaires

Nous sommes au service de

3 types d'acteurs

- La Région Bretagne
- Les collectivités territoriales
- Les entreprises

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

toute la chaîne de valeur du projet

ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES · ÉTUDES OPÉRATIONNELLES · EXPLOITATION

(CO)INVESTISSEMENT · RÉALISATION

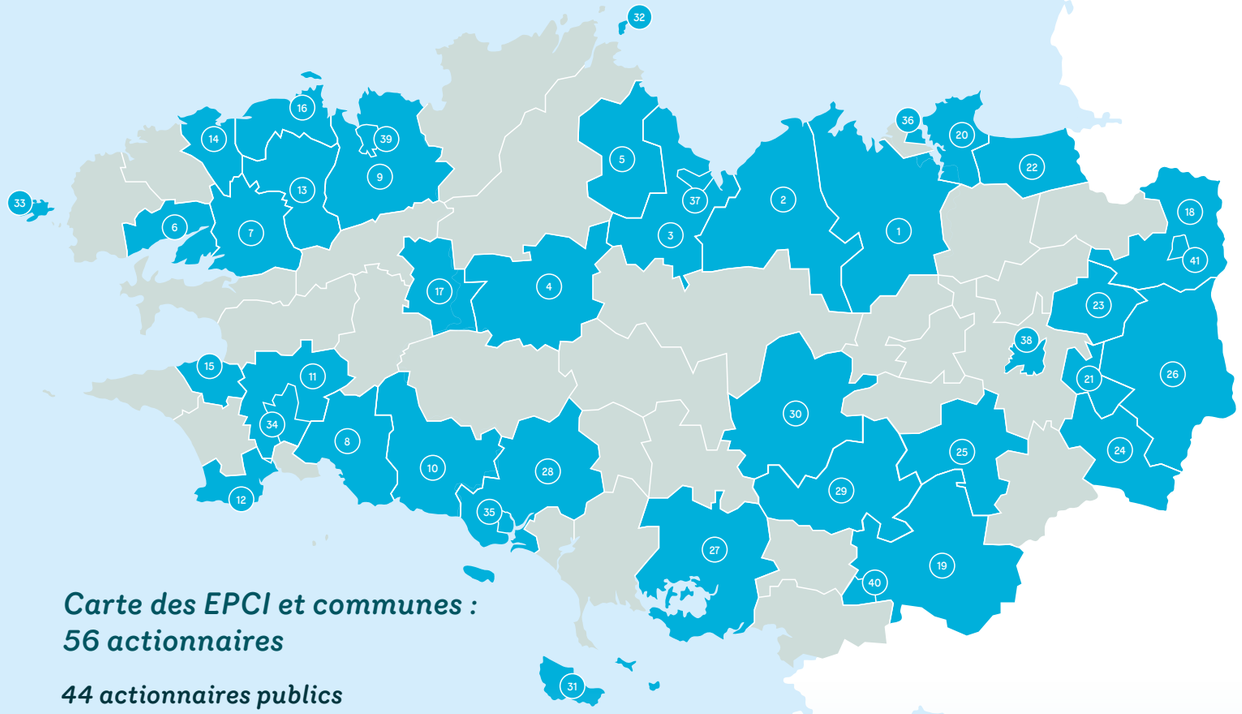
- En fonds propres — SemBreizh
- Via les filiales — Breizh Immo, Breizh Energie, Breizh Tourisme, Breizh Cité, Bretagne Foncier
- Partenariats privés

Nous développons l'attractivité des territoires bretons autour de

6 domaines stratégiques

- PATRIMOINE RÉGIONAL
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- CENTRALITÉS & TERRITOIRES
- TOURISME
- TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE
- MARITIMITÉ

Des actionnaires publics et privés



Carte des EPCI et communes : 56 actionnaires

44 actionnaires publics

- **Région Bretagne**
- **Départements**
  - Département du Finistère
  - Département d'Ille-et-Vilaine
- **EPCI**
  1. Dinan Agglomération
  2. Lamballe Terre et Mer
  3. Saint-Brieuc Armor Agglomération
  4. Communauté de communes du Kreiz-Breizh
  5. Leff Armor Communauté
  6. Brest Métropole
  7. Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas
  8. Concarneau Cornouaille Agglomération
  9. Morlaix Communauté
  10. Quimperlé Communauté
  11. Quimper Bretagne Occidentale
  12. Communauté de communes du Pays Bigouden Sud
  13. Communauté de communes du Pays de Landivisiau
  14. Communauté de communes du Pays de Lesneven et Côte des Légendes
  15. Douarnenez Communauté
  16. Haut-Léon Communauté
  17. Poher Communauté
  18. Fougères Agglomération
  19. Redon Agglomération Bretagne Sud
  20. Saint-Malo Agglomération
  21. Communauté de communes du Pays de Châteaugiron
  22. Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont St Michel
  23. Liffré-Cormier Communauté
  24. Roche Aux Fées Communauté
  25. Vallons de Haute-Bretagne Communauté
  26. Vitré Communauté
  27. Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
  28. Lorient Agglomération
  29. De l'Oust à Brocéliande Communauté
  30. Ploërmel Communauté
  31. Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer
- **Les communes**
  32. Ile de Bréhat
  33. Ile d'Ouessant
  34. Quimper
  35. Lorient
  36. Dinard
  37. Saint-Brieuc
  38. Rennes
  39. Morlaix
  40. Béganne
  41. Fougères

12 actionnaires privés

- **Caisse des Dépôts - Banque des Territoires**
- **Autres actionnaires**
  - Crédit Mutuel Arkéa
  - Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire
  - Banque Populaire Grand Ouest
  - Crédit Agricole Cabrepar
  - CCI Bretagne
  - Crédit Coopératif
  - CIB
  - SA H.L.M Aiguillon construction
  - Espacil Habitat
  - Espacil Résidences
  - SCET

Région Bretagne	70,59%
Départements, EPCI et communes	10,86%
Caisse des Dépôts - Banque des Territoires	9,80%
Autres actionnaires privés	8,75%



Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Décarbonation de la Bretagne

Conjuguer développement et réduction de notre empreinte

Nous l'avons affiché dès la première page de ce rapport : les années à venir seront synonymes de développement pour SemBreizh, avec un rythme soutenu. Nos équipes vont s'agrandir et se spécialiser, nos activités s'amplifier en cohérence avec notre chiffre d'affaires. Pour autant, nous restons alignés avec la trajectoire entamée il y a deux ans : participer à la décarbonation de la Bretagne sur deux piliers. Si le premier — lié à notre fonctionnement interne — est déjà quantifié et suivi, le second — lié aux opérations confiées par les collectivités — en est à ses prémices.



Chaque collaborateur de SemBreizh participe à un atelier Fresque du climat © SemBreizh

Des indicateurs clairs, un plan d'action solide

Prôner des convictions, une éthique est une chose. Se l'appliquer à soi-même en est une autre. Ainsi, nous avons décidé il y a deux ans de nous engager dans la réduction de notre empreinte carbone. Inspirés par le référentiel Net Zéro Initiative du cabinet de conseil Carbone 4, nous avons posé les bases de notre ambition, déterminé des indicateurs de suivi et mobilisé nos équipes pour définir des actions concrètes à mettre en place dans notre organisation. Deux ans plus tard, le volet interne est partagé par l'ensemble de nos collaborateurs, et piloté par notre direction de la transition énergétique et environnementale.

Trois indicateurs sont donc observés sur le long cours, à savoir :

- le Bilan Carbone®, qui évalue notre impact dans l'absolu ;
- l'intensité carbone économique, qui mesure nos émissions de CO_2e par k€ de chiffre d'affaires généré ;
- l'intensité carbone sociale, qui analyse nos émissions par collaborateur employé chez SemBreizh.

La combinaison de ces trois données nous offre une photographie annuelle précise, à comparer avec les années passées et à projeter sur celles à venir.

Les données collectées concernent spécifiquement :

- 67% **Investissements :** prises de participation dans nos filiales, dans des concessions d'aménagement, dans nos opérations portées en propre par SemBreizh ou bien dans des sociétés de projet
- 12% **Déplacements :** trajets domicile-travail et déplacements professionnels de nos collaborateurs
- 8% **Achats de services :** ensemble de flux de matières et de services nécessaire à notre activité
- 7% **Bureaux et sites :** construction de nos batiments, consommation d'électricité dans nos locaux, entretien de nos bureaux, production de déchets
- 4% **Autres :** envoi de mails et requêtes WEB effectuées
- 1% **Opérations :** achats marketing, téléphonie et logiciels utilisés
- 1% **Produits numériques :** stockage de données sur les serveurs, réseaux et appareils

Notre Bilan Carbone® en 2024



Prochaine étape : mieux évaluer et réduire l'impact de nos opérations

Le chantier est de taille, car il est complexe. S'il est difficile d'estimer précisément le bilan carbone de l'ensemble de nos opérations, nous pouvons contribuer à accélérer les transitions auprès des collectivités qui nous missionnent. Il s'agit alors de les sensibiliser et de mettre à leur disposition notre grille d'analyse pour identifier les leviers d'action, ajustés à leurs enjeux et contraintes. Nous avons ainsi affiné notre matrice multicritères, qui explicite les orientations possibles entre énergie, eau, biodiversité, matériaux et usages. À partir de cet outil, nous pouvons co-construire avec les élus, adapter l'opération et suivre les performances selon les axes retenus. La pédagogie est d'ailleurs essentielle dans notre approche, pour impliquer nos parties prenantes — acteurs publics et privés — au fur et à mesure de nos avancées sur notre trajectoire.

Autre sujet exploré : l'impact de nos investissements financiers, en propre ou via nos filiales BreizhCité, BreizhEnergie, BreizhImmo et BreizhTourisme. À l'heure où nous écrivons ces lignes, un groupe de travail est consacré à l'étude des indicateurs, qui pourraient s'articuler par filiale et par typologie de projet (construction neuve, réhabilitation, aménagement). La suite… au prochain rapport !



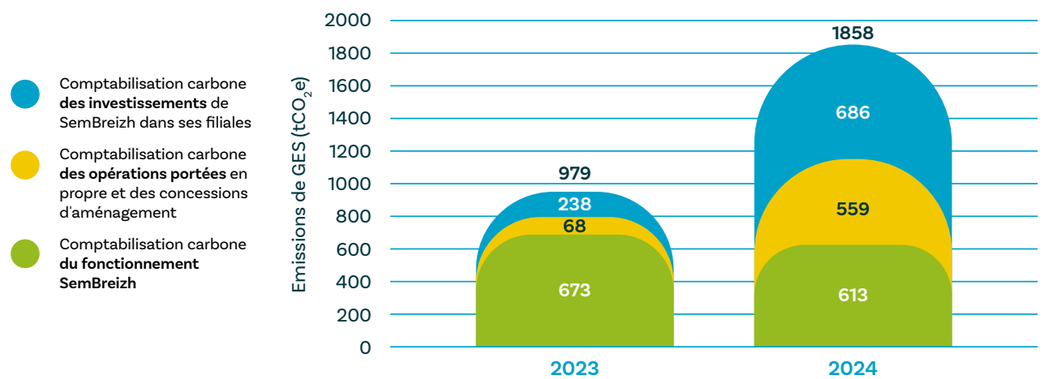
La parole à… Bernadette Savatte,

référente marchés chez SemBreizh

« Les critères environnementaux ont été progressivement intégrés dans nos marchés, avec le Schéma de Promotion des Achats Publics Socialement et Écologiquement Responsables (SPASER) tout d'abord, qui régit la commande publique pour toutes les opérations menées au nom et pour le compte de la Région Bretagne. Au-delà de cette obligation contractuelle, nous nous imposons à nous-mêmes ces prérequis. Notre trajectoire bas carbone en est le socle, tout comme notre responsabilité en tant qu'acteur économique sur le territoire : nous nous attachons à choisir des prestataires qui s'engagent eux aussi, qu'il s'agisse de clause sociale ou d'impact environnemental. Aujourd'hui, cette démarche est assimilée à notre culture d'entreprise. Elle est partagée en interne et avec nos partenaires. »

Bernadette Savatte © Martin Boudier

Évolution de notre Bilan Carbone®



En 2024, nos émissions de gaz à effet de serre apparaissent en hausse. Cette évolution s'explique par le volume exceptionnel d'investissements réalisé en 2024 et par l'évolution et la précision accrues de notre méthode de calcul. Pour offrir une lecture plus fidèle de notre impact réel, nous dissocions les émissions liées à nos investissements de celles liées à notre fonctionnement.

Dans le Bilan Carbone®, les émissions associées aux investissements (filiales, concessions, fonds propres) sont imputées dans leur entièreté l'année où le flux financier est engagé, alors même qu'elles sont étalées dans le temps. Cette décomposition permet ainsi de mieux représenter les émissions "fonctionnelles" liées à l'activité de SemBreizh, et d'évaluer plus justement les efforts engagés pour réduire notre impact.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Notre chaîne de valeur

Illustration(s) avec Dinan Agglomération

Quel que soit le domaine de nos interventions, notre chaîne de valeur reste la même pour sécuriser les projets de territoires : études en amont et programmation, pilotage de la phase réalisation, investissements en fonds propres ou via l'une de nos filiales, exploitation. En voici des exemples, étape après étape, sur l'étendue de notre accompagnement pensé pour et avec les collectivités, à l'image de Dinan Agglomération.





Etudes pré-opérationnelles *: examiner les options sous toutes leurs coutures*

C'est le premier maillon de notre chaîne de valeur. Ici, il s'agit de tirer tous les fils : besoins de la collectivité et des usagers, faisabilité entre budget alloué et sources de financement possibles, rentabilité de l'opération selon les scénarios, ou encore enjeux liés au foncier, aux réglementations et à l'empreinte carbone du projet. Chaque point est décortiqué et les perspectives explorées à la lumière de cette analyse. Une méthode que nous avons mise en œuvre pour l'aménagement du secteur de la Promenade de la Fontaine-des-Eaux à Dinan. Une parcelle de près de 17 000 m² avait alors été identifiée pour y construire des logements abordables. Au vu du bilan déficitaire du scénario initial, deux autres voies ont été envisagées : réduction du nombre d'appartements ou programme mixte habitat-équipement public, pour rechercher de meilleurs équilibres entre les coûts et les recettes. Ce projet pourrait être lancé en concession ou appel à manifestation d'intérêt. La collectivité a désormais toutes les cartes en main pour arrêter son choix.

Mandat régional : *orchestrer les projets en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage*

Plusieurs missions nous ont été confiées par la Région Bretagne sur le site du lycée de la Fontaine-des-Eaux à Dinan, entre la construction d'un gymnase et d'une salle polyvalente, la création d'un plateau technique dédié à la formation des étudiants au CAP PSR (production et service en restauration) ou encore la restructuration, en site occupé, d'une partie de l'internat - réhabilitation des deux étages supérieurs inutilisés pour y aménager 70 lits supplémentaires, et réorganisation des espaces communs et de convivialité au rez-de-chaussée. Le bâtiment sera d'ailleurs raccordé au réseau de chaleur urbain de l'agglomération. Pour toutes ces opérations, l'objectif est de tenir le triptyque qualité-budget-délai du début à la fin du chantier, et de limiter au maximum les impacts sur les usagers alors que l'année scolaire bat son plein.

Un contexte similaire sur le site de l'IFPS (Institut de Formation des Professionnels de Santé), qui nécessitait des travaux de rénovation-extension sur un planning serré.

*Investir dans des modes de production d'**énergie vertueux***

Au-delà des études en amont et du pilotage des travaux pour le compte des collectivités, nous soutenons par l'investissement les projets durables et innovants. Ainsi, Dinan Agglomération a signé en février 2025 un contrat de concession de 25 ans avec le groupement composé de NGE, IGEO et notre filiale BreizhEnergie, pour financer, concevoir, réaliser et exploiter son futur réseau de chaleur urbain. L'objectif : récupérer la chaleur produite par l'incinération des déchets de l'unité de valorisation énergétique de Taden et la distribuer via un réseau de canalisation souterrain pour alimenter les bâtiments publics et privés du territoire. À terme, 15,7 km de linéaires et 46 stations seront créés. 91,4% de la chaleur générée sera issue des énergies renouvelables.

Étude, ingénierie, financement : *déployer chaque maillon de notre expertise*

Certains projets sollicitent l'ensemble de notre chaîne de valeur. C'est notamment le cas du village d'entreprises à Matignon, où la phase pré-opérationnelle est lancée pour imaginer la meilleure offre immobilière pour les artisans et TPE du territoire. La collectivité a souhaité tester un montage innovant, un bail à construction, qui permet de dissocier le terrain du bâti pour réduire les coûts pour les futurs acquéreurs et limiter la spéculation foncière. SemBreizh construira, selon nos standards de densité, les cellules artisanales, pour ensuite les commercialiser auprès des entreprises. Dinan Agglomération restera propriétaire du foncier, et sera intimement liée aux arbitrages à toutes les étapes de cette opération.



La parole à…

Arnaud Lécuyer,

président de Dinan Agglomération et maire de Saint-Pôtan

« Aménager le territoire, c'est décider aujourd'hui ce que nous voulons demain.

C'est prendre de la hauteur pour identifier tous les enjeux, toutes les contraintes et toutes les exigences en termes de consommation d'eau, d'énergie, de foncier notamment. Et c'est imaginer de nouvelles formes d'urbanisation.

Englober l'ensemble de ces paramètres, complexes, implique une ingénierie dont toutes les collectivités ne disposent pas. Par son expertise et son approche globale des sujets, SemBreizh est un outil précieux au service du bien-vivre dans les territoires. Sa capacité d'investissement permet également la réalisation de projets comme notre réseau de chaleur urbain Din'ergie. »



1 *Etudes de programmation pour l'aménagement d'un secteur de Dinan © BW architectes et associés*

2 *Plusieurs mandats de la Région au lycée La Fontaine des eaux : ateliers pédagogiques "restauration", internat, gymnase © SemBreizh*

3 *Investissement pour la création du réseau de chaleur urbain Din'ergie © NGE*

Arnaud Lécuyer © Thomas Crabot

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

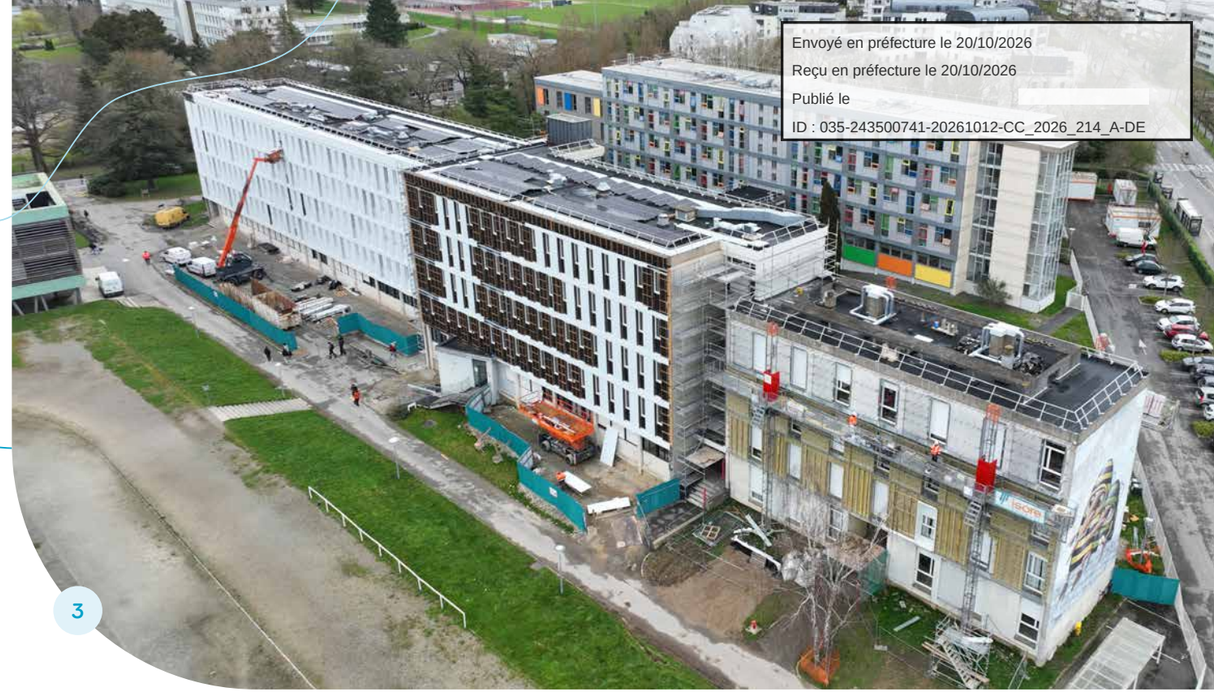
Patrimoine immobilier régional

Une expertise régionale au service des collectivités bretonnes

Depuis 2012, nous pilotons un nombre conséquent d'opérations visant à renouveler le patrimoine immobilier de la Région Bretagne, notamment les lycées publics. Cette collaboration de longue date induit une exigence forte dans la planification et l'orchestration des chantiers, tout en anticipant les défis à venir — réglementaires, environnementaux, sociétaux, entre autres. Une expertise pointue dont bénéficient toutes les collectivités que nous accompagnons, entre commande publique et concrétisation des projets de territoire.







Rechercher la performance *dans toutes ses facettes*

La barre a été placée haute pour la transformation du lycée Jean-Marie Le Bris à Douarnenez (29) : les critères fonctionnels, financiers, énergétiques et environnementaux étaient ambitieux, et seront évalués dans la durée. C'est la particularité du marché global de performance. Le groupement que nous avons retenu s'engage ici à atteindre les objectifs fixés dans les 4 premières années d'exploitation en termes de retour de la biodiversité et d'économie d'énergie notamment. Les enjeux environnementaux ont été pris à bras le corps, entre renaturation des extérieurs, création d'une mare pédagogique et de noues pour optimiser la gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique et solarisation. Des nichoirs ont également été installés sur les façades, pour certaines végétalisées. Le lycée a d'ailleurs décroché la labellisation Effinature, le tout premier établissement scolaire distingué en France.

Œuvrer pour des chantiers *toujours plus responsables*

Le lycée professionnel Coëtlogon à Rennes (35) a déjà son nouvel internat. L'ancien, situé au cœur de ce site patrimonial, est en cours de déconstruction jusqu'au printemps 2026. Comme à Douarnenez, la gestion des eaux pluviales est subtilement intégrée à l'aménagement paysager, sur une surface végétalisée de 5 300 m² à terme. Ici, la déconstruction sélective est de rigueur. Nous avons associé Les Compagnons Bâtisseurs de Bretagne à cette opération pour assurer la dépose des éléments recensés avant les travaux — radiateurs, lavabos, lames de parquet, etc. — pour un total cumulé de 3,3 tonnes. 11 salariés en contrat à durée déterminée d'insertion sont mobilisés sur ce chantier. Enfin, les matériaux récupérés retrouveront une seconde vie sur d'autres sites. Une mission confiée à l'entreprise sociale et solidaire Murmur réemploi.

Démêler la complexité *des travaux en site occupé*

Nous en avons l'habitude : la réhabilitation des lycées bretons se déroule souvent dans des établissements en fonctionnement. Dans cette configuration, notre rôle de chef d'orchestre est crucial, et ce bien en amont. La partition doit être écrite à l'avance, et cadencée au rythme de ses usagers pour limiter au maximum les nuisances du chantier. C'est notamment le cas au lycée Chateaubriand à Rennes (35), où l'internat a fait l'objet d'une rénovation thermique séquencée en 3 phases, afin de maintenir l'accueil des internes pendant les travaux. Au-delà des interventions millimétrées entre les entreprises, d'autres solutions ont été déployées, comme l'anticipation des déménagements et le choix d'une isolation thermique extérieure composée de panneaux en bois préfabriqués en atelier — ce qui permet de déporter une partie du procédé constructif hors site, et de gagner du temps lors de la pose sur les façades.

Projeter les équipements publics *sur un temps long*

La donne a changé : à compter de 2026, la démographie lycéenne bretonne devrait décroitre de 1,33 % par an jusqu'en 2038 (source INSEE). En conséquence, l'avenir de bâtiments d'enseignement public vacants est à imaginer dès aujourd'hui en explorant tous les scénarios - mutualisation, reconversion, etc. Un vaste sujet dont s'empare déjà la Région Bretagne, à l'image de la mission d'étude sur les ateliers du lycée Jean Moulin à Plouhinec (29) réalisée par SemBreizh. Tiers-lieux, bureaux et logements, espaces culturels et événementiels, commerce et artisanat… Le champ des possibles est vaste pour réécrire l'histoire de ces sites d'enseignement en concertation avec les acteurs locaux, tout en englobant faisabilité économique et enjeux environnementaux.



La parole à…

Gaëlle Charrier,

directrice territoriale Côtes-d'Armor chez SemBreizh

« En 2025, la Région Bretagne nous a manifesté à nouveau sa confiance en renouvelant son mandat pour 4 ans.

Ce marché est très structurant pour SemBreizh, car il signifie mener de front près de 170 opérations, dans le respect du triptyque coût, qualité, délai. Une expertise de la commande publique que nous maîtrisons. Le SPASER (Schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables) en est l'un des piliers : ses objectifs encadrent notre manière d'acheter (critères environnementaux, insertion, primo-accédants, etc.) et nos contrats (avances aux entreprises, délais de paiement, etc.). Ils nous poussent aussi à nous améliorer tant en interne que dans les projets pilotés pour les collectivités. Une rigueur et une posture responsable alignées avec notre nouveau plan stratégique à horizon 2030. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, comme les ateliers du lycée Freyssinet à Saint-Brieuc (22), le pôle mode & vêtements du lycée Lesven à Brest (29) ou encore la construction du service restauration et de l'internat mutualisés entre les lycées Emile James et Jacques de Thézac à Étel (56).

1 *Construction et végétalisation exemplaires au lycée Jean-Marie Le Bris de Douarnenez © Mathieu Le Gall*

2 *Réemploi et insertion pour la déconstruction de l'ancien internat du lycée Coëtlogon à Rennes © SemBreizh*

3 *Rénovation thermique, en site occupé, de l'internat du lycée Chateaubriand à Rennes © Armel Istin*

Gaëlle Charrier © Cap Photo

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Équipements publics

Irriguer les territoires

Ces équipements sont autant de lieux foisonnants de vie, vecteurs d'attractivité pour les collectivités bretonnes. Qu'il s'agisse de repenser les espaces dédiés à l'enseignement, à la culture ou à l'accueil des services publics, notre accompagnement participe au bien-vivre dans les territoires. Rénover ou construire des bâtiments n'est que la face visible de l'iceberg : dans les profondeurs, nous nous attachons à faire cohabiter des usages et à projeter ces lieux dans un temps long, en phase avec les ambitions des élus.



1



2

Repenser *des équipements mutualisés*

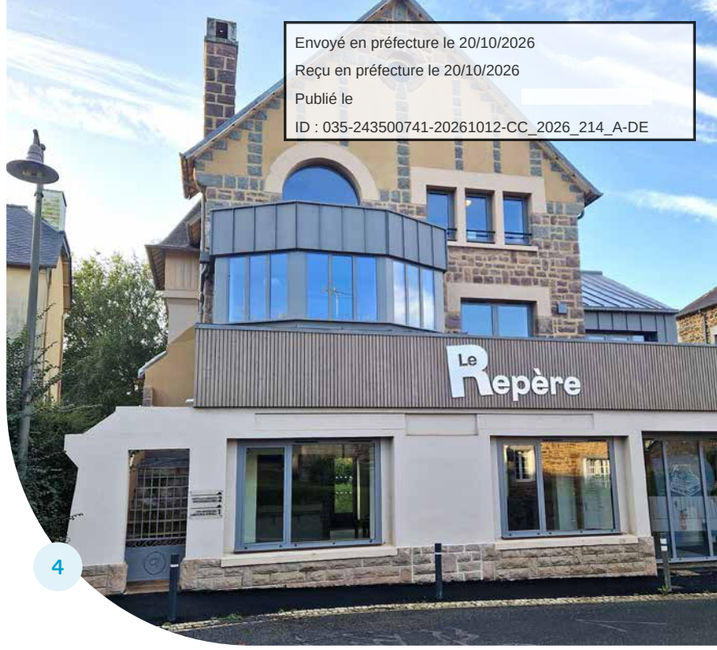
La Ville du Grand-Fougeray (35) a acquis récemment une parcelle pour y construire un restaurant scolaire mutualisé entre les écoles publique et privée. Les objectifs : sécuriser les déplacements des enfants et améliorer le bien-être des utilisateurs tout en envisageant le partage de ce nouvel espace avec les services périscolaires. La collectivité souhaite également favoriser le bien-manger local et bio, et internaliser la préparation des repas, aujourd'hui réalisée en liaison chaude avec la cuisine centrale de l'hôpital local. Tout est à imaginer, en concertation avec les futurs usagers (self ou service à table, gestion des flux et accès…). Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui nous a été confiée des études en amont jusqu'au pilotage des travaux.

Bâtir ***l'école de demain***

Suite à notre étude de stratégie immobilière sur le site de l'école élémentaire Jules Verne, la commune de Ploërmel (56) a acté la réhabilitation complète de l'établissement pour le convertir en groupe scolaire, de la maternelle à la primaire. Les enjeux : anticiper les évolutions de l'école inclusive (ULIS, RASED, IME), optimiser les surfaces et l'organisation des lieux, répondre aux exigences environnementales et assurer la continuité de service pendant les travaux en site occupé. Le tout grâce à une stratégie opérationnelle alliant maîtrise du budget, des délais et des procédures pertinentes des marchés publics. Un exercice auquel nous sommes rompus — ici, nous agissons en tant que mandataire pour orchestrer l'intégralité de l'opération, entre gestion technique, administrative et financière.



3



4

Réhabi(li)ter *l'existant*

À Saint-Thégonnec (29), une nouvelle médiathèque de 261 m² vient de voir le jour en centre-bourg, en extension-réhabilitation d'une ancienne bâtisse. Elle comprend un espace de consultation, une tisanerie, une salle d'animation ouverte aux associations locales, un bureau, des sanitaires et un espace de stockage. Aujourd'hui, ce bâtiment de performance thermique passive bénéficie de l'apport en énergie des 58 m² de panneaux solaires installés en toiture — une volonté forte de la collectivité. Pour cette opération, SemBreizh a organisé la consultation de maîtrise d'œuvre, mené les études de conception, consulté les autres prestataires, puis piloté le chantier jusqu'à sa mise en service en juin dernier.

Accompagner ***au changement***

D'ici fin 2027, 5 services départementaux de l'État (DDTM, DEETS, DREAL, DIRO, OFB) répartis dans 5 bâtiments à Plérin et Saint-Brieuc (22) seront réunis sur 2 sites briochins à réhabiliter. En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, SemBreizh pilote ce projet par tranches : pré-programme, programme, choix du maître d'œuvre et réalisation des travaux. Une imbrication complexe, car les deux bâtiments seront rénovés en parallèle et en site occupé. Par ailleurs, cette opération nécessite de repenser les espaces de travail, à la fois modulaires et collaboratifs au regard de la moindre occupation des locaux liée à la généralisation du télétravail, et des enjeux de sobriété énergétique. Dans ce contexte, nous avons choisi d'intégrer une expertise spécifique : le space planning. Comme dans tous nos projets, nous aurons à cœur de faire le lien entre les différents interlocuteurs pour recueillir les besoins et mettre en œuvre le meilleur scénario.



La parole à…

Philippe Le Goux,

maire de Pléguien

« En 2018, nous avons acquis une maison en plein cœur de bourg, juste à côté de notre école communale. SemBreizh a alors été missionnée pour accompagner la commune dans sa réflexion sur l'aménagement d'un tiers-lieu dans cette bâtisse.

Des groupes de travail ont été organisés, afin d'associer les élus et les habitants au projet. Une fois le scénario choisi, nous avons poursuivi notre collaboration avec SemBreizh en tant qu'AMO jusqu'à l'inauguration du tiers-lieu "Le Repère" en avril 2025.

L'accompagnement de SemBreizh est précieux pour les collectivités comme la nôtre, qui n'ont pas les ressources techniques et administratives pour ce type de projets. Dans le même temps, nous avons sollicité SemBreizh pour nous accompagner dans la rédaction du programme de rénovation de l'école jusqu'au choix de la maîtrise d'œuvre. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, comme à Riec-sur-Belon (29) où nous avons étudié plusieurs hypothèses pour le renouvellement de 3 groupes scolaires, à Vieux-Vy-sur-Couesnon (35) en tant qu'AMO pour la rénovation de l'école maternelle et élémentaire, ou encore en conseil auprès de la Communauté de Communes du Kreiz-Breizh (22) pour réajuster son projet d'équipement culturel.

1 *Concertation autour du groupe scolaire du Grand-Fougeray © SemBreizh*
2 *© Imagori Architecture*
3 *Création d'une nouvelle médiathèque en extension-réhabilitation à Saint-Thégonnec © SemBreizh*
4 *Aménagement d'un tiers-lieu, de la programmation à la livraison, à Pléguien © SemBreizh*
Philippe Le Goux, © Mairie de Pléguien

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Aménagement urbain

Innover pour (co)construire la ville de demain

Réemploi de friches, sobriété foncière, décarbonation sont au cœur des projets d'aménagement des collectivités. Ici, comme dans tous nos domaines d'expertise, nous nous attachons à accompagner les territoires dans la concrétisation de leurs ambitions, de l'étude de faisabilité au pilotage des travaux.
Nous élargissons le champ des possibles, à la fois dans le dimensionnement des opérations, les montages imaginés et la mobilisation d'acteurs de tous horizons.



Tisser des partenariats *public-privé*

À Saint-Brieuc (22), la réhabilitation d'une quinzaine d'immeubles dans le centre ancien est engagée. L'enjeu : redynamiser le centre-ville, en rénovant à la fois 60 logements et 2 000 m² d'activité commerciale au rez-de-chaussée de ces bâtisses en l'espace de 10 ans. Une concession d'aménagement a ainsi été signée entre la Ville de Saint-Brieuc et UrbaBreizh — association de SemBreizh et Urbanis Aménagement. La société UrbaBreizh acquiert les immeubles, réalise les études et les travaux puis commercialise les biens. Elle cèdera les commerces à une foncière commerciale, la Foncière d'Armorique, chargée de trouver des porteurs de projets en adéquation avec la stratégie commerciale de la Ville. Un montage qui allège considérablement le coût pour la collectivité, qui participera à hauteur de 500 000 euros par an. Pour sa part, UrbaBreizh investira 17 millions d'euros. À ce jour, les acquisitions se poursuivent alors que les premières études et travaux sont lancés.

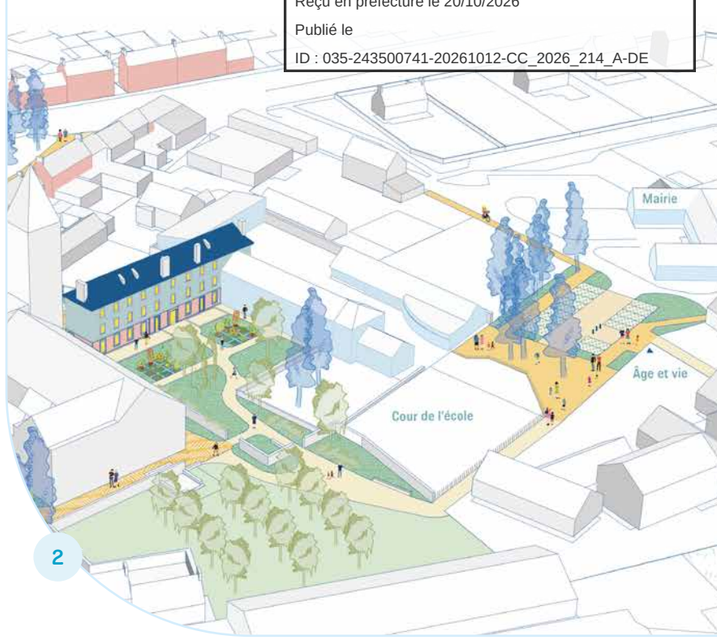


Prendre de la hauteur *et imaginer de nouveaux scénarios*

C'est en l'occurrence la mission que nous avons menée pour la commune du Folgoët (29). La problématique de départ : réhabiliter la friche d'une ancienne congrégation, en centre-bourg, pour y installer des logements. Mais la rentabilité de l'opération n'était pas assurée. Pour atteindre un équilibre global, le périmètre a été élargi et une concession d'aménagement de 7 ans a été confiée à SemBreizh à l'issue d'un appel d'offres. Le scénario retenu englobe ainsi les secteurs adjacents de la basilique et de l'oratoire pour construire de nouveaux logements, mettre en valeur le patrimoine existant et reconfigurer les alentours — offre de stationnement et apaisement de la circulation, gestion des eaux pluviales et végétalisation des espaces.
La particularité de cette opération : après le rachat du site auprès de l'EPF Bretagne, SemBreizh réalisera des travaux de clos et couvert dans le cadre de l'opération d'aménagement. Elle cèdera ensuite le bâti à un opérateur en vue d'y créer 8 à 10 logements sociaux et des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Le foncier de l'oratoire à proximité sera également cédé, pour y construire des appartements en accession libre et des locaux tertiaires. Une imbrication fine d'acteurs et d'étapes qui ont rendu possible le projet d'aménagement de la collectivité.

Concevoir des projets *réversibles*

Toujours dans cette ambition de dynamiser son territoire, la commune de Plourhan (22) envisage d'urbaniser une parcelle de 1 980 m² en centre-bourg. Le besoin était alors identifié : construire un bâtiment voué à accueillir des services tertiaires, tout en prévoyant dès l'amont la réversibilité de ces locaux professionnels en logements. Après une première phase d'études en concertation avec l'entreprise et l'analyse du PLUI en vigueur, nous avons défini deux scénarios d'implantation du bâtiment, de viabilisation du terrain et d'agencement des espaces jusqu'aux réseaux. La réglementation thermique des logements, plus restrictive que pour les locaux professionnels, a également été intégrée. L'objectif : garantir la mutation des lieux et la faisabilité économique de l'opération.





La parole à…
Didier Guillotin,
maire de Saint-Jacut-les-Pins

« Depuis plusieurs années déjà, nous souhaitions réaménager la friche d'un ancien lycée dans le centre-bourg de notre commune pour y créer un lieu multifonctionnel et intergénérationnel : pôle culturel, salle de conférence ou d'exposition, espace de coworking, logements…

Nous avons signé en juin 2024 dernier une concession d'aménagement avec SemBreizh, qui assurera pour nous cette opération complexe — car les usages mixtes induisent des expertises spécifiques.
Pour une commune de 1 800 habitants comme la nôtre, confier ce projet à SemBreizh, c'est avoir un allié qui dispose du temps et des compétences indispensables, qu'elles soient financières, techniques ou juridiques. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, comme l'opération de renouvellement urbain dans le cœur historique de la ville de Morlaix (29), l'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase d'étude de faisabilité sur une parcelle située à Quessoy (22), ou encore le mandat d'études pour la zone d'aménagement concertée des Châtaigniers à Saint-Dolay (56).

1 *Redynamisation et revitalisation commerciale portant sur une quinzaine d'immeubles du centre-ville de Saint-Brieuc © SemBreizh*
2 *Réhabilitation d'une friche dans le centre-bourg du Folgoët en logements, locaux d'activité et espaces publics © TLPA*
3 *Renouvellement urbain sur plusieurs sites du cœur historique de Morlaix © SemBreizh*
Didier Guillotin © SemBreizh

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Logement

Œuvrer pour l'habitat en Bretagne

Si ce domaine n'est pas nouveau pour SemBreizh, le volet logement s'est largement développé cette année pour devenir un axe stratégique à part entière dans notre plan à horizon 2030. Et pour cause : le déséquilibre entre offre et demande s'accentue, les prix s'envolent et les fonciers sont de plus en plus contraints, alors même que l'habitat est au carrefour des enjeux d'attractivité des territoires, d'équité sociale ou encore de dynamisme économique. Ici aussi, nous intervenons en soutien des collectivités, pour assurer la faisabilité et la concrétisation de leurs projets.



Porter le risque financier en tant qu'aménageur-promoteur

Courant 2028, les 30 logements collectifs et intermédiaires des Balcons du Rotz à Val d'Anast (35) seront livrés – la commercialisation est lancée depuis l'été 2024. Les spécificités de cette opération : imaginer un programme immobilier sur une emprise foncière complexe en entrée de bourg, à la fois dense pour laisser la part belle aux espaces paysagers, et respectueux de l'architecture existante, en accord avec les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

6 logements sociaux sont cédés en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) au bailleur Néotoa, et 24 logements sont proposés en accession libre. Entre performances thermiques, mixité générationnelle et qualité de vie, l'ensemble a été pensé pour faire le lien avec les équipements publics de la commune et les commerces avoisinants. Un local ouvrira d'ailleurs ses portes au rez-de-chaussée du bâtiment collectif. Ce projet est financé en fonds propres par SemBreizh, dans cette volonté de soutenir la création d'habitats en ruralité, y compris lorsque la rentabilité est moindre. Notre atout : la péréquation territoriale.

*Mobiliser notre filiale d'investissement **BreizhCité***

Le scénario est sensiblement le même à Plouézec (22), où une vingtaine de logements et des locaux pour les professionnels de santé seront bientôt bâtis, en lieu et place d'un ancien supermarché. Un projet de renouvellement urbain sur une parcelle située en centre-bourg, destiné à attirer de nouveaux habitants et commerçants dans cette commune de 3 110 âmes. Financer la production de logements peut nécessiter un investissement colossal pour les collectivités, qui ne trouvent pas preneurs auprès d'acteurs privés. En tant que société d'économie mixte d'intérêt général, SemBreizh peut intervenir directement ou, comme ici, assurer le portage via sa filiale BreizhCité – tout en confiant à nos équipes le pilotage de l'amont à l'aval, en relation étroite avec les élus.

***S'engager** en co-promotion*

Autre option pour faire émerger les projets de territoires : travailler aux côtés de partenaires aux valeurs communes, à l'image de Secib Immobilier qui nous a sollicités pour une opération en renouvellement urbain à Liffré (35) baptisée Nature. L'ambition : reconstruire la ville sur la ville sur cette parcelle en centre-ville, repenser les aménagements paysagers en lien avec la coulée verte à proximité et les équipements existants – sportifs, culturels, scolaires… Après avoir réalisé l'étude technique et financière, nous avons converti l'essai. Aujourd'hui, notre société civile de construction vente (SCCV) est créée et les travaux sont entamés depuis novembre 2024. Au total, 57 logements sont en cours de commercialisation, dont 16 en accession libre, 33 en PSLA (prêt social location accession) et 8 auprès du bailleur social Néotoa. 211 m² de panneaux solaires seront installés en toiture par BreizhEnergie, dont SemBreizh est actionnaire. L'objectif de ce partenariat : impulser des synergies, partager l'investissement humain, technique et financier pour faire sortir de terre un programme multifonctionnel ambitieux.







La parole à…
Guillaume Bégué,
maire de Liffré

« Notre collaboration avec SemBreizh n'est pas nouvelle – elle se poursuit d'ailleurs sur un autre projet d'aménagement d'une place centrale à Liffré.

Pourquoi les avoir choisis ? Parce que, au-delà de leur expertise, nous nous sentons écoutés et compris. SemBreizh connaît nos enjeux, nos contraintes, notre environnement. Ainsi, nous travaillons côte à côte, en confiance, avec ce pragmatisme de terrain que nous apprécions avec ses équipes. Enfin, nous partageons les mêmes valeurs et la même finalité : faire de notre ville un lieu de vie de qualité pour nos habitants tout en embrassant les défis de demain, comme la transition écologique. »

+

D'autres opérations sont en cours, à Lorient (56) où un vaste programme de renouvellement urbain est entamé dans le quartier du Bois-du-Château, à Douarnenez (29) avec le projet Racines sur la friche de l'ancien hôpital, à Lanester (56) où la construction des 40 logements du programme Kalon est en cours.

1 *Création de 30 logements collectifs et intermédiaires en centre-bourg de Val d'Anast © BNR Clenet Brosset - Artgos 3D*

2 *Les travaux du programme de renouvellement urbain Nature sont en cours à Liffré © BNR Clenet Brosset*

3 *À Lanester, la construction des 40 logements du programme Kalon est en cours © SemBreizh*

Guillaume Bégué © Marine Photographe

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Équipements de santé

Aménager pour prendre soin

Depuis plusieurs années déjà, les établissements médico-sociaux sont repensés dans leur ensemble. Les maisons de santé constituent un véritable enjeu d'aménagement pour le maintien des professionnels de santé dans les territoires. Les équipements d'accueil des personnes âgées sont à réinventer face aux évolutions démographiques et sociétales. Aménager les équipements de santé, c'est donc intégrer les composantes liées aux soins, à la qualité d'accueil, à leur intégration dans la vie locale tout en combinant performance énergétique et faisabilité économique.


1

Revisiter le concept
d'Ehpad en cœur de ville

La maison Saint-Cyr à Rennes (35) est singulière à bien des égards. Situés à proximité du centre historique, ses bâtiments patrimoniaux sont gérés par l'association éponyme depuis les années 80, sur un domaine qui reste la propriété de la Ville. L'objectif de l'association : réhabiliter l'existant — quelque 150 hébergements —, et construire une extension comprenant une trentaine de logements pour créer une unité de vie protégée (UVP) à destination des personnes en grande désorientation touchées par la maladie d'Alzheimer.

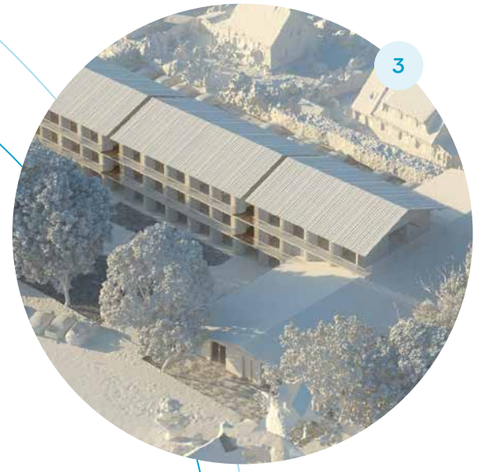
Des logements étudiants, un bar associatif, une maison de santé pluridisciplinaire et une micro-crèche sont également intégrés au projet, pour favoriser les points de rencontre et la mixité générationnelle. Les enjeux sont multiples, entre sécurisation financière de l'opération dans un contexte économique contraint pour l'association, préservation du patrimoine, travaux en site occupé et adaptation du bâti aux différents usages. Des sujets que nous analysons sous toutes leurs coutures lors de nos études pré-opérationnelles. Nos conclusions seront livrées en ce tout début d'année.

(re)Connecter
les âges et les usages

D'ici 2028, l'Ehpad des Abers réunira trois établissements en un seul sur le site historique de Lannilis (29). Cette opération se veut novatrice, en reliant les 292 futurs occupants de l'Ehpad au tissu urbain environnant dans un quartier de vie banalisé : le lieu bénéficiera d'espaces publics (salle polyvalente, notamment), de commerces et de services (restaurant, balnéothérapie, salon de coiffure, salle de sport et de bien-être) reliés entre eux par une grande rue couverte, les rendant accessibles à tous — résidents, habitants de la ville ou curieux de passage. L'établissement de Lannilis fera donc l'objet d'une réhabilitation-extension, en site occupé. Une fois libéré, l'un des deux autres bâtiments sera à son tour recyclé en résidence senior, dans une optique de parcours résidentiel complet, de l'autonomie au médicalisé. Pour ce projet, nous œuvrons en assistance à maitrise d'ouvrage (AMO), avec une maîtrise fine du triptyque coût-délai-qualité, jusqu'à la garantie de parfait achèvement.

Soutenir financièrement
la construction d'équipements médico-sociaux

C'est le cas notamment à Nevez (29) où nous avons été sollicités pour étudier la faisabilité d'une nouvelle maison de santé sur une parcelle en centre-bourg. Après avoir recueilli les besoins lors d'ateliers de concertation, nous avons proposé plusieurs scénarios, entre aménagements possibles, fonctionnalités des lieux et sources de financement. L'un d'entre eux, retenu par la collectivité, intégrait l'intervention de notre filiale d'investissement BreizhCité. Le nouveau bâtiment, qui devrait être livré fin 2027, comptera 16 cabinets et 20 logements destinés aux jeunes actifs ou aux primo-accédants — une volonté forte de la commune de rendre l'habitat accessible tout en regroupant des professionnels de santé. SemBreizh assiste désormais la collectivité dans la réalisation du futur équipement. Les études de conception sont aujourd'hui lancées. BreizhCité acquerra prochainement le foncier et assurera également la commercialisation et la location des différents lots.


3


2



La parole à…

Françoise Dervout,

adjointe à l'urbanisme et à la communication de la ville de Nevez

« Nous avons trouvé chez SemBreizh un partenaire de confiance, à la fois expert et à l'écoute de nos besoins, et de ceux des futurs usagers du bâtiment à construire.

Notre commune souhaitait alors monter un projet mixte, entre logements accessibles et maison de santé, qui allie performance environnementale et économique. L'équipe de SemBreizh a su sonder le terrain, explorer le champ des possibles pour enfin proposer un programme optimisé et pragmatique. L'appui de leur filiale d'investissement BreizhCité est un réel atout, non seulement en termes de soutien financier, mais aussi dans le pilotage de l'opération jusqu'à la commercialisation. Nous restons associés aux prises de décision : ce travail de co-construction en binôme est précieux pour notre collectivité. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, à l'image de la restructuration-extension de la maison de retraite Saint-Nicolas à Roscoff (29), de la construction de l'Ehpad de Kersaudy à Saint-Pol-de-Léon (29) ou encore du pilotage du projet de construction d'un quartier des aînés nouvelle génération pour le CHU de Brest (29).

1 Études de programmation pour l'extension-réhabilitation de la Maison à Saint-Cyr à Rennes
2 Réhabilitation et extension, en site occupé, de l'Ehpad des Abers à Lannilis © Chabanne Architecte
3 Projet mixte logements et maison de santé à Nevez avec l'intervention de BreizhCité © BRA.
Françoise Dervout © Mairie de Nevez

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Développement Économique

Aménager et bâtir pour l'emploi en Bretagne

Le foncier et le bâti sont stratégiques dans le développement économique des territoires, quelles que soient les activités qui s'y installent. Entre zones d'activité, villages d'entreprises pour les structures artisanales, sites industriels d'envergure ou pôles technologiques, penser ces aménagements et bâtiments, les concevoir et rendre possible leur émergence est essentiel à l'attractivité de la Bretagne et aux emplois de demain. C'est, en somme, l'une des facettes de notre expertise et l'une de nos missions en tant qu'acteur régional.





Aménager des zones *d'activités en concession*

L'intérêt de la concession : Poher Communauté externalise les risques, notamment financiers, auprès de SemBreizh tout en restant associée aux décisions stratégiques – comme à Carhaix (29). Ici, Poher Communauté nous confie l'aménagement de la ZAC de la Métairie Neuve, de la conception à la réalisation, sur une durée de 15 ans. Les 46,7 hectares seront répartis entre locaux professionnels (industrie, artisanat, services), équipements publics, aménagements paysagers et espaces réservés à l'accueil d'équipements publics ou collectifs légers liés à l'événementiel. La voirie sera également remodelée et connectée à la route nationale avoisinante. Enfin, une boucle d'autoconsommation collective est envisagée, grâce à la solarisation des toits des bâtiments et des parkings.

Déployer le concept *des villages d'entreprises*

Après le succès de Ty'Malwin livré en 2022 à Saint-Malo (35), d'autres villages d'entreprises sont en développement ou à l'étude. À Saint-Pol-de-Léon (29), le projet est acté depuis novembre 2024 sur une ancienne friche de la SNCF. Ainsi, Haut-Léon Communauté a signé une concession d'aménagement sur 5 ans avec SemBreizh. L'enjeu : accueillir des petites ou moyennes entreprises, qui ne trouvent pas de locaux à proximité du centre-ville. Les investissements, le pilotage des travaux et la commercialisation sont portés par SemBreizh, en lien étroit avec la collectivité. D'ici l'été 2028, près de 5 000 m² de bâtis abriteront une douzaine de cellules artisanales et locaux de stockage – avec des panneaux photovoltaïques en toiture. La place de la gare sera entièrement réaménagée, en interface directe avec le centre-ville.

1 *Concession d'aménagement d'une ZAC de 46,7 hectares à Carhaix © Epsilon*

2 *Des villages d'entreprises sont en projet à Saint-Pol-de-Léon, Matignon ou, ici, Val d'Izé © A'DAO architecture*

3 *Le futur site de Sigmaphi, à Saint-Avé, bénéficie du portage immobilier de BreizhImmo © Insitebox*

Eric Le Bour © Mairie de Plouescat



3

Piloter la conception de bâtiments *pour la recherche et les technologies*

C'est aux côtés de XSEA, société d'économie mixte de l'agglomération lorientaise, que nous opérons en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le parc de Soye à Plœmeur (56). D'ici fin 2027, une extension de 2 000 m² dédiée à la recherche et la technologie accueillera des locaux et des ateliers voués à favoriser les synergies entre acteurs publics et privés – certains étant déjà dans les bâtiments adjacents, comme l'Université Bretagne Sud (UBS) et l'Institut Régional des Matériaux Avancés (IRMA). Après avoir élaboré le programme et sélectionné le maître d'œuvre (retenu en conception-réalisation), les travaux ont commencé fin 2025. La transition environnementale et énergétique est au cœur de ce projet, qui valorise l'énergie solaire et plus globalement les critères de la RE2020.

Soutenir les pépites *en Bretagne*

Sigmaphi est pionnière au niveau mondial dans la conception et la fabrication d'électro-aimants destinés aux accélérateurs de particules utilisés dans la santé, la recherche, l'industrie ou encore l'énergie. Installée depuis 1994 à Vannes (56), l'entreprise souhaite réunir l'ensemble de ses unités sur un seul site, tout en restant dans l'agglomération. Si ce nouveau bâtiment d'environ 6 200 m² doit répondre aux exigences industrielles d'une société qui consacre 15% de ses effectifs à la R&D, les ambitions environnementales et sociales de Sigmaphi sont aussi prononcées, entre énergie renouvelable, végétalisation des extérieurs et qualité de vie au travail. Ce projet, qui nécessite un investissement de 10,9 millions d'euros, a pu voir le jour grâce au portage immobilier de notre filiale BreizhImmo. SemBreizh porte ici une double casquette : en tant qu'assistant à maitrise d'ouvrage, nous avons établi le programme, consulté pour choisir le concepteur-réalisateur, et veillons également à la bonne réalisation de l'opération pour respecter la qualité, les délais et les coûts fixés, au plus près des besoins de l'industriel.



La parole à…

Éric Le Bour,

vice-président de Haut-Léon Communauté et maire de Plouescat

« Lorsque nous avons visité le village d'entreprises Ty'Malwin, nous envisagions déjà de requalifier deux friches à Saint-Pol-de-Léon et à Plouescat pour y accueillir des activités artisanales.

Nous avons pu constater l'efficacité et la technicité de SemBreizh : en moins de deux années, les locaux étaient livrés et occupés. Après consultation, nous avons effectivement choisi SemBreizh parce que ses réponses nous ont convaincus, mais aussi parce que cet aménageur se positionne en accompagnement des petites communes en ruralité. C'est d'ailleurs pour cette même raison que Haut-Léon Communauté est actionnaire de SemBreizh depuis 2022. En définitive, leur compréhension des enjeux des collectivités et leur savoir-faire sont cruciaux dans ce type de projet, de l'étude en amont à la gestion des travaux, jusqu'à la commercialisation des locaux. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, comme le village d'entreprises à Val-d'Izé (35) ou celui de Matignon qui s'appuiera sur un bail à construction - dissociant foncier et bâti - pour répondre à la stratégie de Dinan Agglomération de maîtriser les usages de ses fonciers économiques.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Maritimité

Affûter nos expertises

La côte bretonne et ses îles sont ponctuées d'infrastructures portuaires et d'équipements divers liés aux activités littorales économiques, touristiques ou résidentielles. Dans ce vaste domaine qu'est la maritimité, les aménagements, quels qu'ils soient, demandent des savoir-faire spécifiques. Nous étoffons donc nos compétences pour répondre aux besoins des collectivités, et anticiper les conséquences du dérèglement climatique sur notre littoral.



1

Scénariser la faisabilité économique *des opérations*

La société publique locale Bretagne Plaisance envisage de reconfigurer le port des Bas-Sablons à Saint-Malo (35). Les ambitions : accueillir davantage de bateaux, repenser l'espace dédié aux chantiers navals, et reconnecter le port à la ville en aménageant un espace attractif à deux pas de la cité corsaire intra-muros. Bretagne Plaisance nous a alors missionnés pour réaliser un schéma directeur stratégique. Après une première phase de diagnostic — où nous avons rencontré élus, acteurs du port, entreprises de chantier naval, plaisanciers ou encore pêcheurs professionnels —, nos équipes ont proposé trois scénarios assortis de bilans économiques. Ou comment mesurer le potentiel foncier, financier et fonctionnel du port de plaisance tout en assurant l'équilibre coûts-recettes. Bretagne Plaisance a désormais toutes les cartes en main pour déployer son projet et réaliser les travaux nécessaires.

Démêler les complexités *techniques et réglementaires*

À Brest (29), SemBreizh œuvre en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage en programmation et suivi de la conception d'un bâtiment dédié à la réparation navale sur la nouvelle aire de carénage du port. Deux nefs de 20 mètres de hauteur et de 50 mètres de largeur seront construites, pour être ensuite louées par Brest Port à des industriels ou à des armateurs. Entre technicité, respect du PLU et de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en lien avec les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, le projet a dû être remodelé pour s'inscrire dans la continuité des constructions existantes. La phase de conception a démarré courant octobre, pour un début de chantier prévu à l'automne 2026 et une livraison début 2028.



2



3

Synchroniser deux opérations, *entre terre et mer*

Alors que la Région Bretagne procède au dragage de l'avant-port du Terminal du Naye à Saint-Malo (35), SemBreizh pilote le volet terrestre, avec la reconstruction de la gare maritime en maîtrise d'ouvrage déléguée. Les enjeux : rassembler toutes les instances dans un même bâtiment (douanes, police des frontières, compagnies, concessionnaires, etc.), et s'adapter aux capacités des navires assurant les liaisons entre la Bretagne, l'Angleterre et les îles anglo-normandes. Ces deux opérations orchestrées conjointement privilégient le réemploi de matériaux : réutilisation des sédiments extraits du dragage pour le nivellement du terre-plein, valorisation du granit issu de la démolition d'anciens bâtiments (gare, pilotes, douanes) pour paver le parvis du terminal.
Toujours dans ce souci de participer à la décarbonation du territoire, la Région souhaite mettre en place le courant de quai afin de recharger les bateaux en énergie électrique, plutôt que d'utiliser leur carburant habituel. Le chantier, entamé début mai, prendra fin en février 2028.

Sécuriser les opérations *par la maîtrise de la commande publique*

Notre expertise administrative et juridique des marchés publics est avisée, que la finalité en soit le renouvellement d'infrastructures ou des interventions spécifiques au milieu maritime. Ici, nous accompagnons Bretagne Plaisance dans la passation de son marché de dragage du port des Bas-Sablons. Un appel d'offres qui intègre des enjeux réglementaires forts, en particulier dans le respect du code de l'environnement. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les études sont en cours pour un démarrage des travaux prévus courant 2026.



La parole à…

Stéphane Alain Riou,

responsable développement Ports et Littoral chez SemBreizh

« Avec la création de la spécialité métier Ports et Littoral, SemBreizh se professionnalise davantage dans ce domaine aux visages et problématiques multiples, en lien étroit avec la Région Bretagne.

Car les ports réunissent des usages, des fonctions, des acteurs hétérogènes, alors même que ces infrastructures et ces fonciers ont un rôle crucial dans la vie des collectivités bretonnes. Le littoral, quant à lui, fait face à l'accélération du recul du trait de côte et à l'élévation du niveau marin, qui induisent de mobiliser des compétences particulières pour protéger les populations et les activités économiques — des entreprises aux services publics. En toile de fond, c'est bien la transition environnementale et énergétique qui doit être déployée sur ces territoires, tant sur le volet conseil-ingénierie qu'opérationnel. »

+

D'autres opérations sont en cours ou finalisées, comme à Saint-Quay-Portrieux (22) où les travaux débutent sur le port pour accueillir les équipes de maintenance des éoliennes en mer du parc de Saint-Brieuc, tout comme à Brest (29) avec le projet de gare maritime dans le cadre de notre mandat régional. Sur l'Île de Bréhat (22), nous menons en AMO, au pied de l'embarcadère, les travaux de transformation d'un hôtel en mairie, après avoir livré notre étude de faisabilité.

1 *Deux missions, stratégique et opérationnelle, menées sur le port des Bas-Sablons à Saint-Malo © Jerôme Sevrette - RB*

2 *Réalisation d'un bâtiment dédié à la réparation navale pour Brest Port © BRA*

3 *Modernisation du Terminal du Naye à Saint-Malo en mandat pour la Région Bretagne © Arep*

Stéphane Alain Riou © DR

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Tourisme

Construire un tourisme durable

Le bâti touristique a des fonctions multiples : il peut abriter des activités économiques, loger des habitants ou des visiteurs de passage, promouvoir l'art et la culture, raconter le patrimoine historique ou naturel d'un lieu. Autant d'usages que nous connectons à notre ambition d'une Bretagne attractive, ouverte et responsable. Souvent, les porteurs de projets peinent à faire émerger leurs idées, faute de financement ou des compétences nécessaires. En tant qu'acteur d'intérêt général au service des territoires, nous nous attachons à soutenir ces initiatives.



1

Maintenir *le cap*

L'ancienne colonie pénitentiaire du Palais à Belle-Île (56) accueillera bientôt des visiteurs. Active pendant près d'un siècle, elle était totalement inoccupée depuis une quarantaine d'années. À l'automne 2026, le tiers-lieu Propice y prendra ses quartiers, avec son café galerie, son pôle associatif, sa résidence d'artistes, ses hébergements ou encore son pôle audiovisuel. Notre mission : investir avec BreizhTourisme au côté du porteur de projet. Sans cette intervention, Propice, au croisement de la culture, du tourisme et de l'attractivité des territoires, n'aurait sans doute pas vu le jour. Nous sommes également mobilisés pour piloter les travaux en site insulaire, dans les temps et le budget impartis.

Encourager *les initiatives à impact*

La société Les Voisins inaugurera prochainement son premier lieu de séjour inclusif à Ploufragan (22). Inclusif, car il est pensé pour les personnes en situation de handicap et leurs aidants (famille ou proches), même s'il est ouvert à tous. Entre l'achat du fonds de commerce de l'hôtel de 35 chambres, du bâti et les travaux de rénovation à réaliser, l'entreprise recherchait des sources de financement. Depuis, BreizhTourisme en est devenue investisseur à hauteur de 320 000 € sur les 1,5 million budgétés — cet effet levier lui a d'ailleurs permis d'obtenir un emprunt bancaire. Une opération que nous avons choisi de soutenir, car elle mêle hébergement en zone de développement touristique, mixité sociale et intergénérationnelle.



La parole à…

Tanguy Lequiller,

co-fondateur des Voisins à Ploufragan

« Nous cherchions un partenaire sensible à l'économie sociale et solidaire, prêt à accompagner un projet atypique comme le nôtre.

SemBreizh a été convaincue par notre concept d'hôtellerie accessible à toutes les personnes en quête d'un lieu de répit, quel que soit leur âge, leur pathologie ou leur handicap. Ses équipes ont su être flexibles et co-construire avec nous. Nous nous engagions alors dans de nouveaux métiers : si nous savons créer des expériences pour nos hôtes et gérer notre offre touristique, ce site à Ploufragan nécessite également de piloter les volets immobiliers et financiers. SemBreizh en a l'expertise et la maîtrise, et nous avons avancé en confiance. »

+

D'autres opérations sont en cours, comme la mission de programmation pour l'extension-restructuration du lycée hôtelier Sainte-Thérèse de la Guerche-de-Bretagne (35) à laquelle est adossée une étude d'opportunité sur un volet touristique : la création de chambres d'application en hôtellerie ouvertes au grand public et un élargissement de l'offre du restaurant pédagogique.

Sonder le terrain, *décortiquer, explorer*

À Plomeur (29), la commune a acquis un terrain bâti sur la pointe de La Torche en vue d'y installer une maison de site. Ces points d'information ne sont pas uniquement touristiques : ils ont pour objectif de valoriser le patrimoine culturel et naturel au travers d'expositions ou d'animations. Le projet s'inscrit dans une réflexion plus globale sur les aménagements à réaliser. D'autres activités sont envisagées, entre espace de coworking, café, hébergement ou encore accueil d'associations, de surf notamment. Ici, notre mission est de conduire les études de programmation — autrement dit, diagnostiquer le bâti et son environnement, recueillir les besoins, proposer des scénarios pérennes en termes de rentabilité et d'usages, pour écrire le programme fonctionnel et technique de l'opération à mener.



2



3

1 *Mission d'étude pour la création d'une maison de site sur la pointe de la Torche à Plomeur © SemBreizh*

2 *Les Voisins, lieu de séjour inclusif à Ploufragan, bénéficie également du soutien de BreizhTourisme © Les Voisins*

3 *Le tiers-lieu Propice à Palais est le premier projet sur lequel s'est engagé BreizhTourisme © Godard Charpente*

Tanguy Lequiller © Les Voisins

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Transition énergétique et environnementale

Une approche à 360°

La transition énergétique et environnementale est un sujet transverse, que nous portons à bras le corps dans toutes nos opérations, quel que soit le domaine, le territoire ou le maillon de notre chaîne de valeur. En amont, nous décortiquons le champ des possibles, avec un nouvel outil interne — notre matrice multicritères — tout en mobilisant les expertises nécessaires : faisabilité économique, montage juridique, programmation. Après cette étape fondamentale de la définition des projets, nous pouvons piloter ces opérations pour le compte des collectivités, en y intégrant les initiatives en faveur de la décarbonation. Notre finalité : dépasser les exigences réglementaires pour anticiper les défis à venir, et proposer des solutions adaptées à chaque commune et intercommunalité.



1

Analyser en amont *pour des opérations plus responsables*

Au-delà de l'aspect réglementaire, il existe de nombreux labels dans la construction et la rénovation du bâti. Le référentiel de la démarche Bâtiments Durables Bretagne (BDB) en est un exemple que nous avons appliqué pour la première fois dans l'opération de construction d'un externat au lycée Amiral Ronarc'h à Brest (29). Afin de disposer d'un référentiel englobant l'ensemble de nos champs d'action, nous avons affiné nos propres approches au sein d'une matrice multicritères. Au regard des attentes de la collectivité, des contraintes du territoire et des enjeux écologiques, nous analysons le programme sous l'angle des énergies, des ressources, de la biodiversité et des usages. Pour chaque item, nous proposons la mise en œuvre de solutions et évaluons leur impact environnemental. La collectivité dispose alors de la visibilité nécessaire pour affiner son projet et faire ses choix : de la simple application de la réglementation à un niveau d'engagement affirmé vers des transitions durables. Cette méthode, nous l'appliquons aussi pour nos concessions d'aménagement, comme à Saint-Jacut-Les-Pins (56).



2

Promouvoir le photovoltaïque, *y compris dans des opérations complexes*

Nombreuses sont les opérations où nous pouvons solariser les édifices publics ou privés. Dans certains cas, se pose la question du montage juridique et financier pour assurer la rentabilité et la pérennité de la boucle d'autoconsommation à déployer. C'est notamment le cas sur le port de pêche du Vivier-sur-Mer/Cherrueix (35) où les autorisations d'occupation temporaires du domaine public sont d'usage et les acteurs multiples. La solution que nous proposons consiste à adapter les conventions d'occupation existantes. Cette nouvelle articulation permettra de préserver les activités portuaires tout en sécurisant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques en toiture, dans la durée, quel que soit l'exploitant du bâtiment.
Ce type de démarche illustre notre capacité à accompagner les acteurs locaux, y compris dans des environnements singuliers et complexes, en mobilisant l'agilité nécessaire dès les phases amont des projets de territoire.

Poursuivre nos investissements *dans les énergies renouvelables*

Parce que les énergies renouvelables s'accordent au pluriel, nous soutenons également d'autres modes de production via notre filiale d'investissement Breizh-Energie. C'est notamment le cas de notre participation pour la construction du réseau de chaleur urbain de Dinan Agglomération Din'ergie, au côté de NGE et IGEO. Ici, l'énergie est produite par la récupération de la chaleur fatale d'une unité de valorisation des déchets ménagers. Objectif : alimenter des équipements publics et privés de Dinan, Quévert et Taden (centre hospitalier, logements sociaux, locaux de Dinan Agglomération, lycée public et IFPS…). Autre projet engagé, le parc éolien Quinquis Energie sur les communes de Plouguernével et Gouarec (22) au côté de la communauté de communes du Kreiz-Breizh. 3 à 5 éoliennes sont envisagées, pour une puissance estimée de 5 à 10 MW — soit la consommation annuelle de 3 000 à 4 000 foyers.
Si notre participation financière est essentielle dans la concrétisation de ces projets, notre expertise technique l'est tout autant pour répondre aux attentes des collectivités : conduite de projet, structuration juridique dans le cadre réglementaire complexe des énergies renouvelables… En toile de fond, nous contribuons à notre échelle à l'autonomie énergétique et à la décarbonation de la Bretagne.



La parole à…

Vincent Piedvache,

directeur transition énergétique et environnementale chez SemBreizh

« Notre matrice environnementale multicritères devient un outil central dans le pilotage de nos opérations, en concession ou en assistance à maîtrise d'ouvrage.

Elle offre d'abord une première lecture du potentiel de chaque projet en posant les questions de la production et de la consommation d'énergie, de la gestion de la ressource en eau, du choix de matériaux moins carbonés ou du réemploi, de la préservation de la biodiversité, et enfin des usages autres à imaginer (comme l'installation de bornes IRVE, le confort d'été…). Aux côtés des élus, nous passons de l'ambition à la mise en place de moyens et outils à déployer. Il s'agit d'inscrire ses performances, trop souvent soumises aux arbitrages défavorables en cours de projet, dans l'ADN même du programme. »

+

Plus de 50 opérations intègrent l'installation de panneaux photovoltaïques dans le cadre de notre mandat pour le compte de la Région Bretagne, à l'image des lycées Mona Ozouf à Ploërmel (500 m²), Tristan Corbière à Morlaix (851 m²), Chateaubriand à Rennes (1 348 m²) ou encore Rosa Parks à Rostrenen (1 365 m²).



3

1 *Les matériaux biosourcés, l'un des critères évalués dans notre matrice pour affiner les programmes © SemBreizh*

2 *Accompagner le montage juridique et financier des projets pour assurer la rentabilité et la pérennité de boucle d'autoconsommation @SemBreizh*

3 *BreizhEnergie participe, par l'investissement, à l'émergence de projets d'énergie renouvelable © Jérôme Sevrette RB*

Vincent Piedvache © Martin Boudier

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

L'année en images *Rétrospective 2025*



09/01

Premières rencontres du Club des territoires à Saint-Brieuc (22) sur les enjeux de la sobriété foncière dans les projets de développement économique



30/01

Présentation aux équipes du nouveau mandat 2025-2029 que nous confie la Région Bretagne sur son patrimoine bâti



20/02

Dinan Agglomération retient le groupement NGE, IGEO et BreizhEnergie comme concessionnaire de son réseau de chaleur urbain Din'ergie (22)



05/03

Achèvement de la première phase de la concession d'aménagement du secteur du Voas Glaz Belhommet à Landerneau (29)



13/03

Inauguration des ombrières photovoltaïques d'Illevia BreizhGo à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35), un investissement BreizhEnergie



15/03

Inauguration du tiers-lieu Le Repère à Pléguien (22)



22/04

Mise en service de l'intégralité des ateliers du lycée Freyssinet à Saint-Brieuc (22), 7 800 m² entièrement reconstruits en site occupé



24/04

Présence au salon Terre & Maires d'Ille-et-Vilaine à Rennes (35)



12/05

Démarrage des travaux préparatoires de modernisation du Terminal du Naye à Saint-Malo (35)



28/05

Approbation du nouveau plan stratégique 2025-2030 de SemBreizh par notre conseil d'administration



02/06

Lancement de la pré-commercialisation des Balcons du Rotz : un programme de 30 nouveaux logements en cœur de ville à Val D'Anast (35)



05/06

Signature du traité de concession pour la création de logements, d'un pôle culturel, d'espaces extérieurs paysagers publics sur une friche en cœur de bourg de Saint-Jacut-les-Pins (56)



17/06

Nomination de Céline Delaunay et Sébastien Baugé aux postes de directeurs généraux délégués, respectivement à l'opérationnel et au développement



20/06

Inauguration de la nouvelle médiathèque de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner (29) créée en transformation-extension d'une maison de ville



23/06

Signature du traité de concession multisites de revitalisation du centre-bourg du Folgoët (29) comprenant la création de logements, la mise en valeur du patrimoine, la sécurisation des abords de l'école



25/06

Signature du Pacte bois biosourcés breton porté par Fibois Bretagne et la Fédération Bretonne des Filières Biosourcées



30/06

Pose de première pierre du nouveau site de Sigmaphi à Saint-Avé (56), un investissement BreizhImmo



02/07

Signature du traité de concession pour la création d'une zone à vocation économique et événementielle à Carhaix pour Poher Communauté (29)



08/07

Attribution de la médaille Gold par la plateforme Carbo à SemBreizh pour notre engagement dans une démarche de réduction de nos émissions de gaz à effet de serre



10/07

Lancement officiel des travaux du tiers-lieu Propice à Palais (56), le premier engagement de BreizhTourisme



10/09

Rencontre avec Olivier Sichel et Loïg Chesnais-Girard pour présenter la nouvelle stratégie portuaire de SemBreizh pour accompagner la mutation des ports bretons



19/09

Inauguration du lycée Jean-Marie Le Bris à Douarnenez (29)



26/09

Réunion de société, présentation du plan stratégique 2025-2030 et de sa mise en œuvre en présence de Laurence Fortin



02/10

Visite des chantiers de reconstruction du gymnase et des ateliers du lycée Rosa Parks à Rostrenen (22)



03/10

Deuxièmes rencontres du Club des territoires à Landerneau (29) sur les outils au service des élus pour aménager le territoire, zoom sur les concessions



07/10

Participation au 10e Open de l'industrie BreizhFab à Lannion (22) sur le thème de la décarbonation des industries



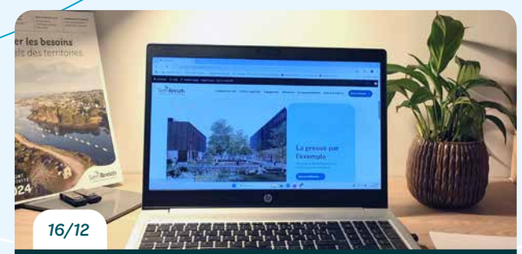
28/11

Lancement de la pré-commercialisation du programme La Venelle du Marché comprenant 11 logements et commerces en centre-ville de Plélan-le-Grand (35)



02/12

Lancement de Bretagne Foncier, la foncière long terme portée par SemBreizh, l'EPF et la Banque des Territoires



16/12

Mise en ligne de notre nouveau site internet www.sembreizh.fr

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Nos opérations en Bretagne

Carte des projets depuis 2020



Nombre d'opérations actives en 2025 par domaine :

PATRIMOINE IMMOBILIER RÉGIONAL	339	TRANSITION ÉNERGÉTIQUE & ENVIRONNEMENTALE	14
CENTRALITÉS & TERRITOIRES	135	MARITIMITÉ	23
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	23	TOURISME	10

544 *opérations et missions actives en 2025*

MISSIONS DE MANDAT RÉGION	336
MANDATS POUR LES COLLECTIVITÉS	20
MISSIONS D'ÉTUDES	54
MISSIONS D'ASSISTANCE À MAITRÎSE D'OUVRAGE (AMO)	93
OPÉRATIONS PROPRES	11
CONCESSIONS	14
CONTRATS DE PRESTATIONS	16

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Chiffres clés

Activité globale

Évolution sur 3 ans

	2023	2024	2025 Prévisionnel
Produits d'exploitation	7 905 k€	8 000 k€	8 274 K€
Résultat net	901 k€	1 241 k€	700 K€

Patrimoine immobilier régional

- **114 M€** investis
- **170** projets actifs
- **222** marchés notifiés
- **74 465** heures d'insertion réalisées (au 25/11/2025)
- **14 588 m²** de panneaux photovoltaïques déployés (au 25/11/2025)
- **6** dossiers CEE (certificats d'économie d'énergie) déposé pour un total de
- **6 191 696 kWh** cumac économisés

Centralités & territoires

Breizh Cité

- **9** opérations en fonds propres
- **10** concessions
- **6** opérations engagées par BreizhCité
- **8,5 M€** de fonds propres portés par SemBreizh, Banque des Territoires, Établissement public foncier de Bretagne, Banque Populaire Grand Ouest, Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, Crédit Mutuel Arkéa
- qui contribueront à la production de **1 730** logements à horizon 2030

Tourisme

Breizh Tourisme

- au capital de **5,5 M€**
- **2** investissements portés en cours
- **1 M€** investis

Les actionnaires

- 44% SemBreizh
- 44% Banque des Territoires
- 5% Crédit Mutuel Arkéa
- 5% Crédit Agricole de Bretagne
- 2% Caisse d'épargne Bretagne Pays de Loire

- **10** missions tourisme en 2025 hors BreizhTourisme

Transition énergétique et environnementale

Breizh Energie

Capital de BreizhEnergie : **4,871 M€**

Porté par :

- 47,8% SemBreizh
- 30,8% Banque des Territoires
- 10,3% Crédit Agricole Bretagne
- 8,8% Crédit Mutuel Arkéa
- 1,3% Crédit Coopératif
- 1% Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire

- **10** investissements portés par BreizhEnergie
- **22** sites exploités ou en développement
- **5** sites éoliens
- **3** unités de méthanisation
- **15** projets photovoltaïques
- **1** réseau de chaleur urbain
- **96 M€** investis sur le territoire
- **174 000 MWh/an** produits (toutes énergies renouvelables confondues)
- **8 676 T/an** CO_2e évitées toutes énergies confondues

Développement économique

Breizh Immo

- **3** concessions
- **2** opérations propres

Capital **13,723 M€**

Porté par :

- 24,79% SemBreizh
- 24,2% Banque des Territoires
- 10,2% Crédit Agricole Bretagne
- 20,4% Crédit Mutuel Arkéa
- 9,18% Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire
- 10,2% Banque Populaire de l'Ouest
- 1,02% les CCI de Bretagne

- **10** investissements portés, dont un en cours
- **65,1 M€** investis en Bretagne depuis 2016
- **39 400 m²** d'actifs immobiliers portés depuis 2016

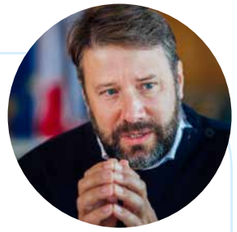
Maritimité

- **23** missions en 2025
- Intervention sur : **7** ports, **5** îles

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE

Le mot de la fin

Tribunes



Collectif et long terme

Loïg Chesnais-Girard,
président de la Région Bretagne

« Nous sommes dans un environnement complexe, contraint, fragilisé. Le champ d'action des collectivités l'est d'autant plus, dans cette incertitude qui est devenue la norme. En Bretagne plus qu'ailleurs, nous avons cette culture profonde du collectif et de la proactivité : ensemble, nous savons faire face aux difficultés et trouver des solutions pérennes pour celles et ceux qui vivent et investissent dans notre région.

SemBreizh en est l'exemple concret : plus qu'une société d'économie mixte, c'est un collectif qui rassemble nos communes et intercommunalités. SemBreizh est aussi un outil puissant au service des territoires pour répondre aux attentes des Bretonnes et des Bretons. Construire des logements, renouveler notre patrimoine, repenser nos ports, aménager la ville entre lieux de vie, commerces, activités et mobilités, c'est œuvrer pour nos citoyens, en lien avec les ambitions des collectivités. SemBreizh en est le facilitateur. Par son expertise tout d'abord, car elle sait embrasser des problématiques aux dimensions multiples sur un temps long, et composer avec des exigences de plus en plus fortes. Cet acteur, dont la Région Bretagne est l'actionnaire majoritaire, incarne notre mission d'utilité publique pour accompagner les territoires et rendre possibles des opérations complexes.

Sa feuille de route à horizon 2030 pourrait se résumer en ces mots : augmenter la voilure, réduire notre empreinte.

Augmenter la voilure, en soutenant des projets grâce à ses nouvelles filiales d'investissement et ses compétences spécifiques en matière portuaire et littorale ou encore aux fonciers stratégiques pour la Bretagne.

Réduire notre empreinte, car la croissance ne peut être autre que raisonnée, responsable et durable.

Les collectivités, tout comme les acteurs économiques et les citoyens bretons, en ont besoin. C'est, en somme, notre envie d'avenir. »



Ambition

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

« SemBreizh est cette force collective qui rassemble acteurs publics et privés autour d'un projet commun : aider les territoires à faire face aux défis de demain.

Notre cœur de métier est aujourd'hui renforcé, avec la mise en œuvre de notre stratégie à horizon 2030. Cette feuille de route nécessite plus de capacité d'investissement entre augmentation de capital et création de filiales, ainsi qu'une structuration interne remodelée entre organisation des équipes et pôles d'expertise affirmée. Le tout, en restant alignés avec notre engagement en faveur de la décarbonation, pour préserver les ressources, diminuer notre empreinte et soutenir l'économie circulaire, sociale et solidaire. À l'image des collectivités, nous nous attachons à répondre aux attentes de nos citoyens partout en Bretagne pour promouvoir le bien-vivre ensemble. »



Responsabilité

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

« Si les performances fonctionnelles, budgétaires, environnementales et sociales de notre patrimoine bâti étaient déjà au cœur de notre action politique, ces exigences sont aujourd'hui plus prononcées.

C'est en ce sens que nous avons voté notre nouveau schéma directeur immobilier des lycées en mars 2025, pour accentuer nos engagements en faveur de la sobriété foncière et énergétique, avec des constructions plus respectueuses de l'environnement. Les limites planétaires y occupent une place centrale. L'utilisation des matériaux biosourcés et la végétalisation des espaces dans nos établissements sont, entre autres, privilégiées.

En parallèle, nous avons lancé le comité de pilotage "Lycée 2040" pour réfléchir au futur de nos lycées face à la forte baisse démographique, qui induit une diminution significative de la fréquentation des lycées bretons — avec environ 1 000 élèves en moins chaque année. Autant d'enjeux saisis par SemBreizh, dans le cadre du mandat renouvelé cette année pour piloter la maîtrise d'ouvrage déléguée de notre patrimoine bâti régional. »



Ensemble

Guillaume Dieuset,
directeur général de SemBreizh

« Nous voilà dotés d'une nouvelle feuille de route, avec une trajectoire et des ambitions affirmées.

Notre équipe est au cœur de cette stratégie, et je mesure notre chance de pouvoir compter sur des collaborateurs impliqués et mobilisés : c'est grâce à eux que nous atteindrons nos objectifs d'ici 2030. Si nous maillons toute la Bretagne pour rester au plus près des collectivités, notre accompagnement est également consolidé par la création de cinq pôles d'expertise pilotés par des responsables métier, et de deux directions générales déléguées. Les communes et intercommunalités actionnaires, rassemblées au sein de notre Club des territoires, sont autant d'interlocutrices ressources concrètes pour nourrir notre développement — autrement dit, alimenter notre vision des retours du terrain. Chaque collaboratrice, chaque collaborateur de SemBreizh a une grande conscience des enjeux pour les territoires, pour la Bretagne, à nous maintenant d'être au rendez-vous. »



Opportunités

Rémi Heurlin,
directeur régional de la Banque des Territoires de Bretagne

« Avec ce nouveau plan stratégique, les ambitions de SemBreizh sont fortes : dans un contexte compliqué pour les acteurs locaux, elle n'hésite pas à se développer, pour mieux accompagner les collectivités de Bretagne.

C'est pour répondre à leurs enjeux actuels et à venir qu'elle compte déployer des moyens humains, financiers et opérationnels conséquents sur les 5 prochaines années. Nous tenons à saluer tant la démarche que la méthode appliquée pour déterminer ses axes de développement, entre concertation ouverte aux experts et implication des équipes de SemBreizh.

Nous sommes fiers d'avoir participé à cette réflexion, et de poursuivre notre accompagnement dans la mise en œuvre de cette feuille de route à la fois opportune et audacieuse. »



Efficience

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

« SemBreizh renforce sa mission de facilitateur auprès de toutes les communes et inter-communalités bretonnes.

Dans cet objectif de toujours plus accompagner les collectivités, elle déploie des moyens substantiels, tant en termes de compétences que de ressources humaines et financières. Grâce au Club des territoires, qui réunit les EPCI et communes actionnaires de SemBreizh, les élus bénéficient d'un espace d'échange pour partager leurs retours d'expérience et être mieux avisés dans leurs projets d'aménagement. Entre collectif et expertise affirmée, SemBreizh sait prendre de la hauteur tout en restant ancrée dans la réalité de notre quotidien. »



Pragmatisme

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

« Faire appel à SemBreizh, c'est donner une autre dimension à nos projets d'aménagement : non seulement elle œuvre à les concrétiser, mais aussi à les englober dans un champ plus large, à l'échelle de nos territoires — envisager les interactions avec les équipements à proximité ou encore imaginer d'autres scénarios sur un temps long.

SemBreizh apporte ses compétences, son analyse fine de nos enjeux et cette indispensable agilité pour orchestrer la phase opérationnelle dans le respect du budget et des délais. Travailler avec SemBreizh, c'est également accéder à des outils que nous ne connaissons pas forcément en tant qu'élu. La concession d'aménagement en est un exemple, tout comme les montages financiers et juridiques conçus et adaptés à chaque opération. Cet acteur d'envergure régionale est un atout précieux : son nouveau plan stratégique répond très concrètement aux besoins des collectivités bretonnes. »

Loïg Chesnais-Girard © Yannick Billioux RB | *Laurence Fortin © Thomas Crabot Region Bretagne* | *Isabelle Pellerin © Thomas Crabot Region Bretagne* | *Guillaume Dieuset © Martin Boudier* | *Rémi Heurlin © Virginie Lechêne* | *Jean-Francois Mary © Thomas Crabot* | *Sandra Le Nouvel © Eric Legret*

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-CC_2026_214_A-DE



Siège social

13 rue du Clos Courtel
35510 Cesson-Sévigné

02 99 12 72 00

contact@SemBreizh.fr

Agence d'Ille-et-Vilaine

318 rue de Fougères
CS 60802
35708 Rennes Cedex 7

02 99 12 72 27

illeetvilaine@SemBreizh.fr

Agence des Côtes-d'Armor

24 rue Gourien - CS 44117
22041 Saint-Brieuc Cedex

02 96 78 39 00

cotesdarmor@SemBreizh.fr

Agence du Morbihan

39 rue de Villeneuve
Bât 6 - CS 90327
56103 Lorient Cedex

02 97 64 78 90

morbihan@SemBreizh.fr

Agence du Finistère

Brest

Immeuble Les Voiles
37 rue Jean-Marie Le Bris
29200 Brest

Quimper

11 rue François Lemarié
29000 Quimper

02 98 43 15 14

finistere@SemBreizh.fr

Crédits photos : Jérôme Sevrette - RB, Mathieu Le Gall
Conception graphique : Agence Human - Rédaction : L'Œil au Carré - Impression : Calligraphy

Breizh Immo
Breizh Energie
Breizh Tourisme
Breizh Cité
BRETAGNE FONCIER
Maîtrise pérenne des sols au service des territoires

www.SemBreizh.fr

SemBreizh