



Jeudi 5 juin, à Saint-Jacut-Les-Pins

Saint-Jacut-les-Pins : la concession d'aménagement donnera une nouvelle vie au site de l'ISSAT

Ce jeudi 5 juin 2025, Didier Guillotin, Maire de Saint-Jacut-les-Pins, et Guillaume Dieuset, Directeur général de SemBreizh, ont signé le traité de concession qui fixe les objectifs et les conditions de mise en œuvre de ce projet qui contribuera à la revitalisation du centre-ville à l'horizon 2030.

En amont de la concession : intervention sur le foncier et définition du contour du projet

Afin de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir de nouveaux résidents, la commune de Saint-Jacut-Les-Pins souhaite revitaliser son centre tout en limitant la consommation foncière. Situé en plein cœur de bourg, l'ancien site du lycée agricole (ISSAT) désaffecté depuis 2019 a été identifié comme un lieu stratégique pour y créer des logements et un pôle culturel.

La commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour en faire l'acquisition. Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée fin 2021 dans laquelle la commune s'engageait, à l'issue de l'intervention de l'EPF Bretagne, à mettre en œuvre un projet répondant à plusieurs critères : a minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement, une densité minimale de 20 logements par hectare, 20% minimum de logements locatifs sociaux.

Ainsi, fin 2022, l'EPF Bretagne a acquis les 8 875 m² de foncier au prix de 1€ auprès de l'ISSAT, qui a accepté de participer aux coûts de remise en état du site à hauteur de 325 000 €.

Parallèlement, le CAUE 56 a aidé la commune à affiner son projet par une étude qui a confirmé l'intérêt de préserver la chapelle pour sa dimension patrimoniale ainsi que le réfectoire attenant et prévoyait que le reste du site soit aménagé en logements mixtes et en espaces paysagers.

Sur cette base, l'EPF a réalisé les études et les travaux de désamiantage et déconstruction des bâtiments destinés à être démolis, ainsi que la gestion des terres polluées pour un montant de 670 000€. Les travaux se sont tenus entre novembre 2022 et mars 2024¹.

¹ Avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne, la commune a été désignée lauréate au dispositif "Fonds de recyclage des friches". Une convention de financement a été signée en octobre 2022 entre l'Etat, la commune et l'EPF Bretagne et permis d'obtenir une subvention de 284 000 € utilisables pour les acquisitions et les travaux de proto-aménagement. Par ailleurs, le dispositif de minoration foncière de l'EPF s'appliquera sur l'opération, permettant d'abaisser très fortement le prix de revient du foncier pour la collectivité.

Contact Presse :

SemBreizh • Rose-Marie Louis • tél : 07 87 30 18 87 • communication@sembreizh.fr • www.sembreizh.fr • LinkedIn @SemBreizh
Saint-Jacut-Les-pins • Patricia Cadio • 02 99 91 28 65 • www.st-jacut-les-pins.fr



Le projet : de nouveaux logements intergénérationnels et services publics en cœur de ville

Au terme d'un appel d'offre, la Ville de Saint-Jacut-les-Pins a confié à SemBreizh (l'aménageur), la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ainsi, SemBreizh travaille en lien étroit avec la ville pour finaliser le programme qui prévoit de :

- Créer entre 25 et 30 logements de typologies et de tailles variées destinés à un public intergénérationnel avec des logements en accession -en collectifs et en habitats intermédiaires- et 5 à 7 logements sociaux en collectifs.
- Reconvertir en pôle culturel municipal la chapelle et l'ancien réfectoire, dont la valeur patrimoniale sera ainsi préservée et valorisée.
- Préserver et intégrer les espaces paysagers existants et créer des noues d'infiltration.
- Réduire la place de l'automobile au cœur d'îlot et créer des liaisons douces

Qu'est-ce qu'un habitat intermédiaire ?

Entre logements individuels et collectifs, la forme urbaine d'habitat intermédiaire organise des logements superposés qui disposent chacun de leur propre accès, privé, et d'un espace extérieur dédié

Concessionnaire d'aménagement de l'ISSAT : qui fait quoi ?

La concession permet à la ville de confier à un opérateur unique la réalisation de l'opération d'aménagement, dans sa globalité. La collectivité fait ainsi porter à l'aménageur le risque économique de l'opération tout en étant associée aux choix stratégiques grâce au dialogue constant établi entre le concessionnaire et la collectivité. Ici, le contrat entre SemBreizh et la commune de Saint-Jacut-les-Pins prend la forme d'un traité de concession signé pour une durée de 5 ans.

Il précise notamment les missions de SemBreizh :

- Acquérir le foncier auprès de l'EPF Bretagne.
- Réaliser les études de programmation de l'équipement culturel : affiner les besoins en termes de surfaces et de fonctionnalités, élaborer des scénarios et les chiffrer. Pour ce faire, selon les souhaits de la ville plusieurs temps de concertation seront organisés avec les usagers et les élus afin de parfaitement cerner leurs attentes tant pour la future médiathèque que pour les espaces publics.
- Préciser les orientations d'aménagement du nouveau quartier en termes de logements, de mobilités, d'organisation des espaces.
- Organiser un appel d'offres pour sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre unique qui sera chargée de concevoir le pôle culturel et de dessiner le nouveau quartier en respect des orientations fixées.
- Piloter et financer diverses études, les travaux d'aménagement, la création des réseaux et voiries, des parcs et espaces verts.
- Commercialiser les terrains désignés pour accueillir les logements à des promoteurs et bailleurs sociaux. En concertation avec la ville, une consultation opérateurs sera menée. Ces derniers construiront selon les prescriptions d'aménagement définies.

SemBreizh va également rechercher des subventions possibles et monter les dossiers associés afin d'alléger la charge de la commune notamment autour de la thématique de la désimperméabilisation des sols.

Concessionnaire d'aménagement de l'ISSAT : qui paye quoi ?

Pour ce projet d'aménagement du secteur de l'ISSAT, le montant des dépenses engagées par SemBreizh en matière d'études, de travaux d'aménagement, de création des voiries, réseaux et d'espaces paysagers publics est estimé à 1,5 M€. SemBreizh se rémunérera par la vente des terrains aménagés auprès des promoteurs et bailleurs qui construiront les logements.

La Ville porte les coûts liés à la création du futur pôle culturel et verse à SemBreizh une participation annuelle, qui permet notamment de couvrir les investissements liés aux espaces publics qui seront rétrocédés à la commune en fin d'opération.

Le calendrier prévisionnel

SemBreizh travaille actuellement sur la programmation de la médiathèque et des espaces publics, en lien étroit avec la Ville et les usagers. Cette phase devrait aboutir cet été afin de lancer un appel d'offres et sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre d'ici la fin de l'année. L'année 2026 sera dédiée aux études opérationnelles et procédures administratives pour un démarrage des travaux mi 2027 en vue d'une livraison en 2030.

Qui est SemBreizh ?

SemBreizh est la société d'économie mixte de la Région Bretagne qui accompagne les collectivités et les acteurs privés du territoire dans leurs choix d'aménagement et de développement économique avec une volonté de contribuer à la décarbonation du territoire. Elle dispose d'un capital de 15,1 M€ provenant à 81,5% d'acteurs publics (dont Région Bretagne 70% et 30 EPCI 7,5%) et 18,5% d'acteurs privés (Caisse des Dépôts Banque des Territoires, banques privées).

Auprès de qui intervient-elle ?

Elle intervient, en Bretagne, auprès de trois familles de clients du territoire : la Région Bretagne pour laquelle elle mène des missions d'ingénierie en particulier pour la réalisation de travaux dans ses lycées, sur les ports et les bâtiments tertiaires, les autres collectivités et les entreprises bretonnes.

Quelles sont ses missions ?

SemBreizh veut accompagner les acteurs bretons dans leurs projets qui servent l'attractivité de la Bretagne et de ses territoires. Elle intervient sous forme d'ingénierie, pour les opérations de superstructures, des études pré-opérationnelles jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

Pour les opérations d'aménagement, elle conseille, assiste et accompagne les collectivités de l'élaboration de leur projet d'urbanisme (programme, études d'urbanisme, maîtrise foncière) à la réalisation des infrastructures puis à la commercialisation des biens produits.

Qu'il s'agisse d'un projet à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier entier, SemBreizh peut mener des projets d'aménagement en tant que concessionnaire comme ici à Saint-Jacut-les-Pins, mais aussi à Loctudy avec la création d'une trentaine de logements pour résidences principales et de services sur une friche commerciale du centre-ville, à Guilligomarc'h pour la création d'un petit lotissement en cœur de bourg ou, à Landerneau, pour l'aménagement de deux quartiers sur près de 10 hectares pour y implanter au total près de 600 logements.

SemBreizh propose aussi ses services d'ingénierie en amont de projets d'énergie renouvelable (méthanisation, éolien, photovoltaïque...) en réalisant des études de faisabilité technique, juridique, financière et économique.

SemBreizh intervient également en investissement. En plus de projets menés en fonds propres tels que le village d'entreprises Ty'Malwin à Saint-Malo, le programme de logements et commerces *Les balcons du Rotz* à Val d'Anast, elle mobilise des outils dédiés. Elle a ainsi créé, en lien avec plusieurs partenaires les filiales BreizhÉnergie (production d'énergie renouvelable), BreizhImmo (portage d'immobilier d'entreprises), BreizhCité (pour renforcer et redynamiser les centralités bretonnes, et BreizhTourisme (portage d'immobilier touristique).

SemBreizh vient de se doter d'un nouveau plan stratégique pour la période 2025-2030 qui l'amènera à renforcer son action et à développer de nouvelles activités notamment avec la création d'une foncière long terme.

Six segments stratégiques

SemBreizh déploie ainsi son activité autour de plusieurs segments stratégiques, que sont le patrimoine immobilier régional, les centralités et territoires, le développement économique, la maritimité (économie maritime, ports et zones d'activités maritimes, aménagements littoraux...), le tourisme (analyse de sites touristiques à vocation sociale, fonds régional de soutien au tourisme) et un 6^e domaine, la transition énergétique et environnementale, qui infuse l'ensemble des autres secteurs d'activités.