



Le vendredi 3 octobre 2025

Landerneau / Les méthodes et outils opérationnels d'aménagement présentés aux collectivités actionnaires de SemBreizh

Depuis que 31 intercommunalités ont rejoint son capital en 2023, SemBreizh veut favoriser l'émergence de leurs projets en leur apportant des clés de compréhension et des outils méthodologiques en les réunissant au sein du club des territoires. Pour la deuxième rencontre du club organisée cette année, 50 élus et techniciens des collectivités bretonnes ont répondu présents à l'invitation de Laurence Fortin, présidente de SemBreizh, et Guillaume Dieuset, directeur général de SemBreizh, pour mieux comprendre le mode d'emploi des outils d'aménagement, notamment les concessions, au travers d'exemples et de témoignages étayés par les éclairages techniques, juridiques et financiers des équipes de SemBreizh.

Création de logements, renouvellement urbain, accueil d'activités économiques, optimisation de la consommation foncière, sur plusieurs hectares comme sur quelques ares... : Quels montages opérationnels peuvent-ils être envisagés ? Quels sont les intérêts des concessions, ces contrats de moyen ou long terme ? Quels en sont les avantages ou les risques pour la collectivité ? Quels sont les prérequis ? Comment y intégrer les enjeux de transition énergétique et environnementale (T2E)... Toutes ces questions sont au cœur des retours d'expériences et échanges de cette journée autour des témoignages croisés de Patrick Leclerc, Maire de Landerneau sur l'opération d'aménagement de Voas Glas et Bois Noir, Didier Guillotin, Maire de Saint-Jacut-les-Pins, sur la création de 25 à 30 logements et d'espaces publics sur la friche d'un ancien lycée de la commune, de Sylvain Clouet, DGA de la Ville de Saint-Brieuc, dont la redynamisation commerciale de l'hypercentre est en partie confiée à UrbaBreizh, et des collaborateurs de SemBreizh, Laurent Le Corre, directeur administratif et juridique, Gaëlle Charrier et Sophie Cajelot-Boun, directrices territoriales respectivement des Côtes d'Armor et du Morbihan, Victor Bonneau, responsable d'opérations, Vincent Piedvache et Essylt Even, respectivement directeur et chargée de mission T2E.

La concession d'aménagement : illustration au travers de 3 exemples

En matière d'urbanisme, les concessions d'aménagement consistent à créer, étendre ou rénover des espaces destinés à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des activités économiques, touristiques ou de loisirs sur des périmètres variables. La concession d'aménagement est un contrat qui permet à une collectivité (le concédant) de confier à un opérateur unique (le concessionnaire) et de partager les risques de la réalisation de l'opération d'aménagement, dans sa globalité, sur plusieurs années.

Contact Presse : Rose-Marie Louis / 07 87 30 18 87 / rosemarie.louis@sembreizh.fr

Retrouvez-nous sur : www.sembreizh.fr



Illustration avec 3 exemples d'opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement confiées à SemBreizh, d'ampleur et de destination différentes :

En renouvellement urbain : Bois Noir et Voas Glaz à Landerneau (29) : D'ici 2033, deux quartiers de la ville accueilleront plus de 600 logements sur 9,7 hectares. Sur le secteur Voas Glaz, les trames de circulation sont d'ores et déjà réalisées à proximité du nouveau collège et des zones aménagées pour accueillir des logements. Sur Bois Noir, l'enjeu est de transformer une friche industrielle de 7 hectares en nouveau quartier mixte intégrant un vaste parc paysager. Dans une démarche bas carbone, les labellisations écoquartier et Habitats & qualité de vie sont engagées.

UrbaBreizh à Saint-Brieuc (22) : À Saint-Brieuc, en partenariat avec Urbanis aménagement, SemBreizh a la charge d'acquérir une quinzaine d'immeubles inoccupés ou vétustes, d'y mener les travaux pour recréer 2 000 m² de cellules commerciales en rez-de-chaussée et 3 000 m² de logement (environ 50) dans les étages puis de les commercialiser. Une concession conclue pour 10 ans qui contribue à lutter contre la vacance commerciale et la perte d'habitants en centre-ville.

Renouvellement urbain à petite échelle avec la création de logements et services dans un ancien lycée à Saint-Jacut-Les-Pins (56) : Sur l'emprise d'un ancien lycée agricole, 25 à 30 logements vont être créés et une partie du bâti classée reconvertie en pôle culturel municipal tout en préservant les espaces paysagers et en privilégiant les liaisons douces en cœur d'îlot.

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. 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 auprès de trois familles de clients : la Région Bretagne pour laquelle elle est maître d'ouvrage délégué (missions d'ingénierie en particulier pour la réalisation de travaux dans ses lycées, les ports et les bâtiments tertiaires), les autres collectivités et des entreprises bretonnes.

Quelles sont ses missions ?

SemBreizh accompagne les acteurs bretons dans les projets qui servent l'attractivité de la Bretagne et de ses territoires. Elle intervient sous forme d'ingénierie sur des 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 travaux puis à la commercialisation des espaces aménagés ou biens produits. Elle peut endosser le rôle de concessionnaire.

Elle 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 des villages d'entreprises à Saint-Malo ou Saint-Pol-de-Léon ou programme de logements (Liffré, Lanester, Val d'Anast), elle mobilise des outils dédiés. Elle a ainsi créé, en lien avec plusieurs partenaires les filiales BreizhÉnergie pour développer les énergies renouvelables en Bretagne, BreizhImmo pour porter l'immobilier d'entreprises en Bretagne et favoriser l'emploi, BreizhCité pour renforcer les centralités bretonnes, porter l'immobilier des centres-villes et centres-bourgs en vue de participer à leur redynamisation, et BreizhTourisme, pour accompagner les projets immobiliers de tourisme social et solidaire.

Un nouveau plan stratégique 2025-2030

Fin mai, SemBreizh s'est dotée d'un nouveau plan stratégique qui vise d'ici 5 ans à poursuivre et développer ses savoir-faire actuels mais aussi à développer de nouvelles activités, toujours animée par cette ambition de répondre aux besoins des territoires et des collectivités en Bretagne.

Les domaines d'activité existants à poursuivre : le patrimoine immobilier régional, les centralités et territoires, le développement économique, la maritimité (économie maritime, ports et zones d'activités maritimes, aménagements littoraux...) et le tourisme (analyse de sites touristiques à vocation sociale, fonds régional de soutien au tourisme).

Deux nouvelles activités stratégiques à créer (filiales)

- La création d'une foncière long terme associant SemBreizh, l'EPF et Banque des territoires en lien étroit avec la Région Bretagne dont l'objectif est de porter, sur du long terme (25-30 ans) des fonciers stratégiques pour la Bretagne afin de les préserver et/ou de limiter la spéculation. Elle interviendra sur

des parcelles qui n'ont pas encore de destination précise mais qui présentent un intérêt public certain.

- Création d'une filiale d'investissement immobilier pour porter des biens immobiliers à destination économiques, de logements ou de commerces et de les mettre sur le marché locatif.

De nouvelles offres d'ingénierie portant notamment sur

- La massification de la rénovation énergétique des logements
- La massification de la rénovation énergétique bâtiments industriels
- Une assistance territoriale qui consiste en un accompagnement « flash » des collectivités sur la méthodologie de conduite de projets
- La mutation des ports
- La reconversion de bâtiments d'enseignement en lien avec les évolutions démographiques
- Le recul du trait de côte
- La renaturation (sols et biodiversité)