



RAPPORT  
D'ACTIVITÉS

2014



Au service du développement  
de la Région Bretagne

# Nos ambitions

- › Moderniser les lycées de Bretagne
- › Engager la transition énergétique
- › Favoriser le développement des territoires

« Des compétences renforcées au bénéfice des Bretons »

## Comment la Semaeb évolue-t-elle en 2014 et quelles sont ses perspectives ?

La Semaeb va bien ! La société est structurellement équilibrée et maîtrise sa gestion. Après deux années bénéficiaires, elle finit son exercice sur un déficit limité, justifié par l'acquisition de son immeuble Le Noven, sans impact dans la durée. Véritable opérateur régional au service de ses partenaires, la Semaeb est prête pour l'avenir afin de devenir **un outil stratégique des collectivités bretonnes** et pour soutenir le développement durable des territoires.



P.17  
Immobilier d'entreprises  
© Laurent Dupuis

P.13  
Nouvel internat au lycée Louis Guilloux à Rennes



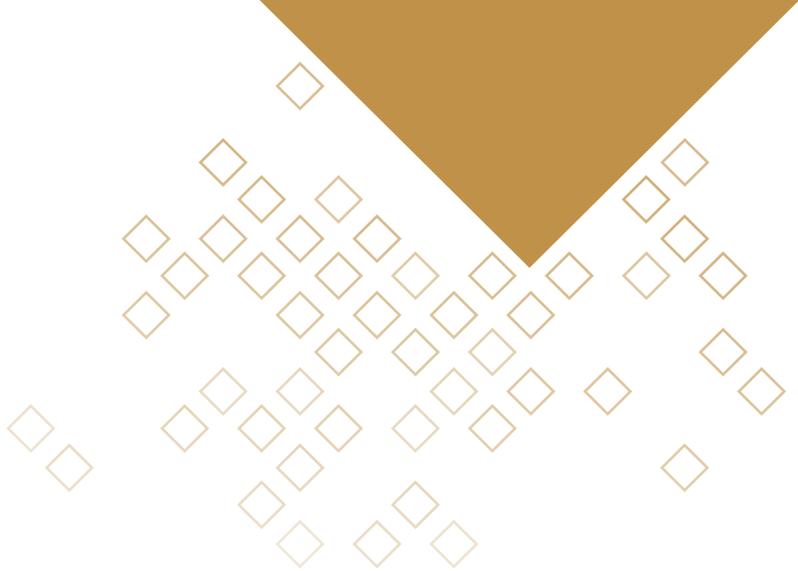
En couverture :  
Lycée Colbert à Lorient  
© Anthracite Architecture 2.0

P.21  
Nouveau Pôle social et maritime de Brest  
© Matthieu Le Gall / eno architectes



P.21  
Projet d'institut de formation en soins infirmiers  
© Agence Mozini/Mozini





### La Région renouvelle sa confiance pour les mandats Lycées. Avec quels objectifs ?

En tant qu'opérateur mandaté, la Semaeb s'engage sur **des critères précis de qualité et d'efficacité**. C'est dorénavant contractuel. L'organisation interne évolue: la certification qualité ISO 9001 témoigne des progrès accomplis. Le mandat régional pour la construction et la réhabilitation des lycées est fixé à deux ans renouvelables, une échéance plus courte avec à la clé une motivation toujours au rendez-vous.

### Énergies renouvelables, soutien aux territoires... Est-ce un virage ?

C'est plutôt une tendance de fond qui se concrétise au grand jour. Depuis bientôt dix ans, la Semaeb œuvre en Bretagne au travers d'actions et de projets à forte dimension environnementale. Maîtrise d'ouvrage, savoir-faire financier, expertise énergétique: **les métiers se rencontrent**. L'augmentation de capital que nous menons aujourd'hui en est la traduction: une capacité d'investissement public renforcée au bénéfice des Bretons.

*Pierre Karleskind,  
Vice-président  
du Conseil régional de Bretagne,  
Président de la Semaeb*



# Agir et grandir avec vous

Lycées publics, grands équipements, aménagement territorial, transition énergétique : la Semaeb déploie ses activités. Renforcée, elle se positionne comme l'opérateur régional au service de votre développement.

## La Semaeb évolue à vos côtés

L'année 2014 fait charnière. Après deux années de consolidation, la Semaeb prépare son avenir. Et celui-ci fait converger des savoir-faire confirmés au travers de projets réussis : la construction publique, l'aménagement, l'énergie et l'environnement.

Les orientations qui se concrétisent aujourd'hui mettent aussi l'accent sur des problématiques auxquelles les collectivités et acteurs bretons sont de plus en plus confrontés. Comment concevoir et concrétiser des montages financiers complexes ? Comment rendre pertinentes les actions de développement territorial face aux nouveaux enjeux environnementaux ? Comment s'inscrire dans un réseau de partenariats à dimensions multiples : investissements croisés publics et privés, rencontres entre acteurs politiques et forces économiques ? C'est à ces questions que la Semaeb répond avec vous.

## L'opérateur public régional se transforme

Afin d'assurer un déploiement de ses activités, la Semaeb a fait progresser son organisation tout au long de 2014. Création d'une Direction des marchés, réorganisation des équipes, mise en place de processus métiers labellisés par la norme ISO 9001 : ces changements apportent aux clients et partenaires des garanties d'excellence.

En parallèle, des projets remarquables montrent la voie à suivre. Du côté des lycées, des chantiers lourds s'achèvent ou se poursuivent, tous dans le sens de l'amélioration énergétique. À ce titre, la Région reconduit la Semaeb dans son mandat de maîtrise d'ouvrage. Du côté des énergies renouvelables, les éoliennes citoyennes Bégawatts (lire pp. 8 et 14) sont mises en service. Enfin, au sein de la société d'économie mixte, des expertises nouvelles montent en puissance et irriguent l'ensemble des métiers : c'est le cas par exemple du Pôle 3E (études, environnement, énergies) qui s'affirme, entre autres, dans le domaine de la méthanisation territoriale.

## Diversifier nos expertises

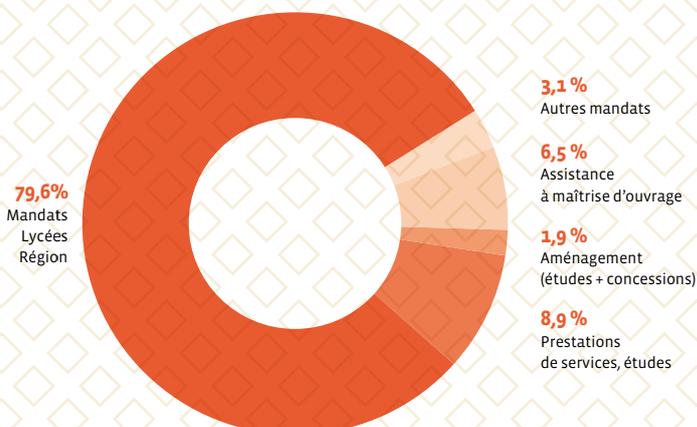
Auprès de ses clients et partenaires, la Semaeb se positionne pleinement comme opérateur régional au service du développement territorial. À son cœur de métier d'aménageur et de maître d'ouvrage, la société ajoute aujourd'hui des capacités de tiers de confiance et de tiers investisseur. Pour cela, une société d'investissement en Immobilier d'entreprises est en cours de montage (lire pp. 6 et 17) : elle jouera un rôle de levier dans la dynamisation économique des territoires.

*Au service d'une Bretagne durable,  
la Semaeb devient  
incubateur d'innovations,  
développeur d'opérations complexes  
et facilitateur de tous vos projets.*

# Offre de service

## RÉPARTITION DÉTAILLÉE DE LA PRODUCTION 2014

en part de chiffre d'affaires



Maître d'ouvrage des lycées de la Région Bretagne, la Semaeb continue de développer ses activités. Elle valorise notamment ses savoir-faire par les autres mandats qui lui sont confiés ou par des services proposés à ses clients collectivités et organisations. Son expertise reconnue lui permet d'accroître encore sa position d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

## NOMBRE D'OPÉRATIONS ENGAGÉES

en cours ou en clôture

LYCÉES RÉGION (PPI 2010-2014)	209	MARCHÉS SUBSÉQUENTS	4
LYCÉES RÉGION (PPI 2005-2009)	39	AUTRES OPÉRATIONS	32
CONVENTIONS PARTICULIÈRES	9	<b>TOTAL</b>	<b>293</b>

## Nos compétences

### INITIER

Par son ancrage historique et sa connaissance fine du territoire, la Semaeb est force de proposition. Avec vous, elle conçoit de nouveaux projets.

### DÉVELOPPER

Montage des opérations, démarches innovantes, création de partenariats vertueux... Nous agissons comme relais pour concrétiser vos ambitions.

### INVESTIR

Délégataire de mandats ou comme Tiers investisseur via ses filiales dédiées, la Semaeb participe et s'implique dans le cofinancement des projets.

### CONSTRUIRE

En tant qu'expert reconnu, nous mettons savoir-faire, technicité et rigueur au service de la réussite des ouvrages qui nous sont confiés.

### ACCOMPAGNER

Vous trouvez auprès de nos équipes l'assistance qui répond à vos besoins, du conseil aux prestations de services.

## Nos métiers

Maîtrise d'ouvrage | Assistance à maîtrise d'ouvrage  
Tiers de confiance | Tiers investisseur | Études | Services

# La Semaeb en 4 actes

1

## Vers une augmentation de capital

Tout au long de 2014, le Conseil d'administration de la Semaeb a engagé une réflexion approfondie pour préparer l'avenir. Confirmée par les travaux des organismes SCET et Cofred, une société de portage pour les investissements en immobilier d'entreprises sera créée d'ici fin 2015. Ce sera un outil au service du développement économique des

territoires (lire p. 17). La Semaeb y participera à hauteur de 25% du capital aux côtés de la Caisse des Dépôts et d'autres acteurs. Pour cela, la société va augmenter son capital, actuellement de 4,30 M€ (Région 64,4%), en le portant à 6,30 M€ afin de mobiliser 2 M€ nécessaires à l'opération.

1,70 M€

de fonds propres  
apportés par la Région  
qui restera actionnaire de référence

2

## Certifiée norme qualité ISO 9001

Au terme d'un processus qui aura duré toute l'année, la Semaeb a mis en place son système de management de la qualité (SMQ). Auditée par l'organisme SGS-ICS, la société obtient la certification norme ISO 9001 pour ses activités de maîtrise d'ouvrage dans le domaine de la construction. La démarche qualité

repense en profondeur les fonctionnements internes par de nouveaux processus métiers. Elle améliore l'activité: mesure de la satisfaction clients, organisation du travail, outils et reportings, modalités de management, etc. C'est une véritable garantie de la qualité du service.

13  
processus

avec indicateurs de suivi pour  
une entreprise orientée client

3

## Création de la Direction des marchés

Afin de toujours mieux répondre aux missions qui lui sont confiées, la Semaeb fait évoluer son organisation. Une Direction des marchés est créée. Rattachée au siège, elle a pour mission de consolider les investissements menés pour le compte des clients mandataires. Transversale aux activités, elle améliore l'efficacité budgétaire et

la sécurité juridique des procédures. À l'interne comme à l'externe, l'équipe Marchés joue aussi les rôles de conseil, de coordination, de veille réglementaire du code des marchés ou encore de pilotage des contentieux. Cette réorganisation va de pair avec une Direction opérationnelle dont les missions ont été redéfinies (lire p.18)

5  
experts

à votre écoute

4

## La Région poursuit son mandat Lycées

Au terme d'un appel d'offres lancé en fin d'année, le Conseil régional de Bretagne renouvelle sa confiance à la Semaeb et lui accorde mandat de maîtrise d'ouvrage pour les investissements immobiliers à mener dans ses 116 lycées publics. Désormais

contracté pour une durée de deux ans et renouvelable une fois, le mandat Lycées prend la suite du Programme prévisionnel d'investissement (PPI) 2010-2014 arrivé à son terme. Ce dernier représentait une enveloppe de 389 M€ pour 189 opérations à réaliser.

286 M€

d'investissements  
de la Région sont programmés  
de 2015 à 2017

6

# Les indicateurs 2014

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS  
**67 500 000 € TTC**

TOTAL PRODUITS SEMAEB  
**4 153 000 €**

RÉSULTAT NET  
**- 47 000 €**



## UN RÉSULTAT ÉQUILIBRÉ

### Un budget maîtrisé pour une année de transition

Le résultat net en léger déficit montre une gestion efficace et solide de la société d'économie mixte dans un contexte en forte évolution pour l'activité.

	MONTANT EN K€	ÉVOLUTION / EXERCICE PRÉCÉDENT
<b>Total produits 2014</b>	<b>4 153</b>	<b>-2,2 %</b>
dont produits d'exploitation	3 813	-9,1 %
<b>Total Charges 2014</b>	<b>4 201 K€</b>	<b>+1,77 %</b>
dont charges d'exploitation	4 113 K€	-0,12 %
Résultat d'exploitation	-300 K€	
<b>Résultat net</b>	<b>-47 K€</b>	

## UN OPÉRATEUR ACTIF EN BRETAGNE

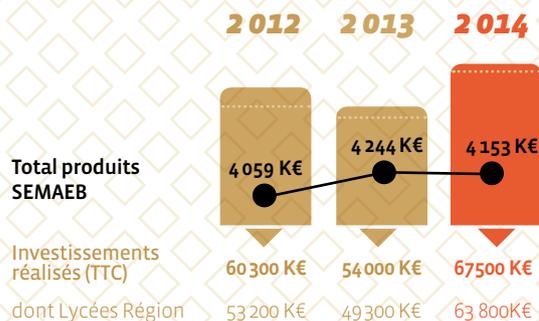
**381** marchés notifiés en 2014

pour un total de plus de 42,4 millions d'Euros HT.  
Détail en nombre de marchés :

Maîtrise d'œuvre (MOE) .....	29
Sécurité protection santé (SPS) .....	26
Contrôle technique (CT) .....	26
Assistance maîtrise d'ouvrage (AMO) .....	52
Travaux .....	248

## L'ACTIVITÉ

### Évolution produits / investissements (en K€)



### Évolution du résultat net (en K€)



L'exercice 2014 est marqué par un investissement conséquent au titre de nouvelles opérations, notamment lycées. En termes de recettes, il portera ses fruits dans les exercices suivants.

Dotée d'un cap et de perspectives, la Semaeb s'assure d'une gestion au plus juste, pérenne sur le long terme.

Pour en savoir plus :  
> [www.semaeb.fr](http://www.semaeb.fr)

## DES HOMMES ET DES FEMMES À VOTRE SERVICE

Proche de vous en Bretagne, la Semaeb c'est...

**45** salariés

43,35 collaborateurs en équivalent temps plein (au 31/12/2014)



**40%**  
Non-cadres

**60%**  
Cadres

**1** confirmation (CDD passé en CDI)  
**2** départs (CDI)



# Les temps forts

Une année pleine de réussites. La Semaeb s'affirme toujours plus comme le partenaire régional de vos opérations : lycées, équipements publics, grands programmes ou projets énergétiques.



© Bégawatts

Juin

## LES ÉOLIENNES DÉMARRENT

À Béganne, en pays de Redon, les quatre mâts à éoliennes sont inaugurés. Porté par des habitants, c'est un projet participatif : le premier parc éolien citoyen de France. L'actionnariat de l'exploitant Bégawatts repose sur plus de 1 000 investisseurs individuels. Avec sa filiale SAS Eilañ, la Semaeb apporte soutien et financement.



## LE NOVEN, NOUVEAU SIÈGE RENNAIS

Les équipes rennaises de la Semaeb s'installent dans leurs nouveaux bureaux. La société d'économie mixte a réceptionné l'immeuble qu'elle a fait construire en entrée de ville, route de Fougères. Un exemple manifeste de son savoir-faire en matière d'immobilier tertiaire. Plusieurs autres entreprises occupent les surfaces, ainsi qu'une restauration en rez-de-chaussée.

Juillet

## SUR LE PORT DE LA CITÉ CORSAIRE

Nouveau mandat pour la Semaeb : la Région lui confie la reconstruction du poste de commande de l'écluse du Naye à Saint-Malo. Longue de 150 m et large de 25 m, elle est le point de passage des navires à fort tonnage vers les bassins portuaires. Il y transite 1,6 millions de tonnes de fret par an ! Sur ce site contraint par les bâtiments de France, les travaux débiteront en 2016.



Rémi Jouan / CC

Août

## SIGNALÉTIQUE DES LYCÉES

D'avril à septembre 2014, la Semaeb a équipé les 116 lycées d'une nouvelle signalétique : totems et plaques aux couleurs de la Région Bretagne.



# Les concours

La Région confie à la Semaeb la réalisation de deux Instituts de formation en soins infirmiers (IFSI), l'un en Ille et Vilaine et l'autre dans les Côtes d'Armor. Côté lycées, un lauréat a été choisi à Pont de Buis, en Finistère. Des projets en pointe sur le plan environnemental.



## FOUGÈRES (35). INSTITUT DE FORMATION EN SOINS INFIRMIERS

Un projet très complet : toiture végétalisée, extérieurs paysagers, habillage en bois produit localement, chaudière à granules, surface des parkings traités en engazonnement. L'institut s'implantera sur le site de la Grande Marche, à Javené, qui accueille déjà écoles et laboratoires. Il remplacera les locaux actuels du centre hospitalier.

SURFACE : 2 193 m<sup>2</sup>. ARCHITECTE : Agence Mostini-Mostini (mand.). AVEC : Grontmij-Isateg, Y. Herot, M. Collin. LIVRAISON : 2018



© Matthieu Le Gall / eno architectes



### LE PÔLE SOCIAL ET MARITIME EST OUVERT

Sur le port de Brest, c'est un équipement « interface entre la ville et le port », commente Pierre Karleskind, vice-président du Conseil régional et président de la Semaeb. Salué pour sa qualité architecturale, le bâtiment neuf accueille service social et associations pour les professionnels de la mer. Réalisé par la Région avec son mandataire Semaeb, il participe au renouvellement des docks.



### UN NOUVEAU PÔLE SCIENCES

Au lycée Chateaubriand de Rennes, élèves et professeurs prennent possession au retour des vacances de Noël du pôle Sciences, composé de deux bâtiments. Reliés par passerelles et munis de préaux à pilotis, ils participent à la modernisation en cours du lycée. Performance : 37 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Septembre

Novembre

Décembre



© Gaëlle Péneau architectes associés

### RENTRÉE AU CAMPUS DES MÉTIERS

Avec ses huit pôles dédiés à l'apprentissage des métiers, le nouveau Campus des Métiers de la Chambre de commerce et d'industrie de Brest accueille 1700 étudiants dans une quarantaine de formations. C'est l'aboutissement d'une opération de très grande envergure, cofinancé par l'Emprunt national et les acteurs territoriaux. La Semaeb a réalisé cette infrastructure d'un coût de 42 M€ TTC en tant que maître d'ouvrage mandaté.



### SAINT-BRIEUC (22). INSTITUT DE FORMATION EN SOINS INFIRMIERS

Place arborée, noues paysagères, bel habillage bois en façade... Le nouvel IFSI mise sur des atouts « nature ». Implanté sur le campus universitaire Mazier, le futur bâtiment comprendra grand amphi, salles d'enseignement modulables, espaces d'accueil et de vie étudiante.

SURFACE: 2 773 m<sup>2</sup>. ARCHITECTE: CRR Architecture (mand.), AVEC CRR Ingénierie, Grontmij-Isateg, Echologos Auvergne, B. Wolgensinger, Oxygne Groupe Nox, Dekra Industrial. LIVRAISON: 2018



### PONT DE BUIS (29). LYCÉE DES MÉTIERS

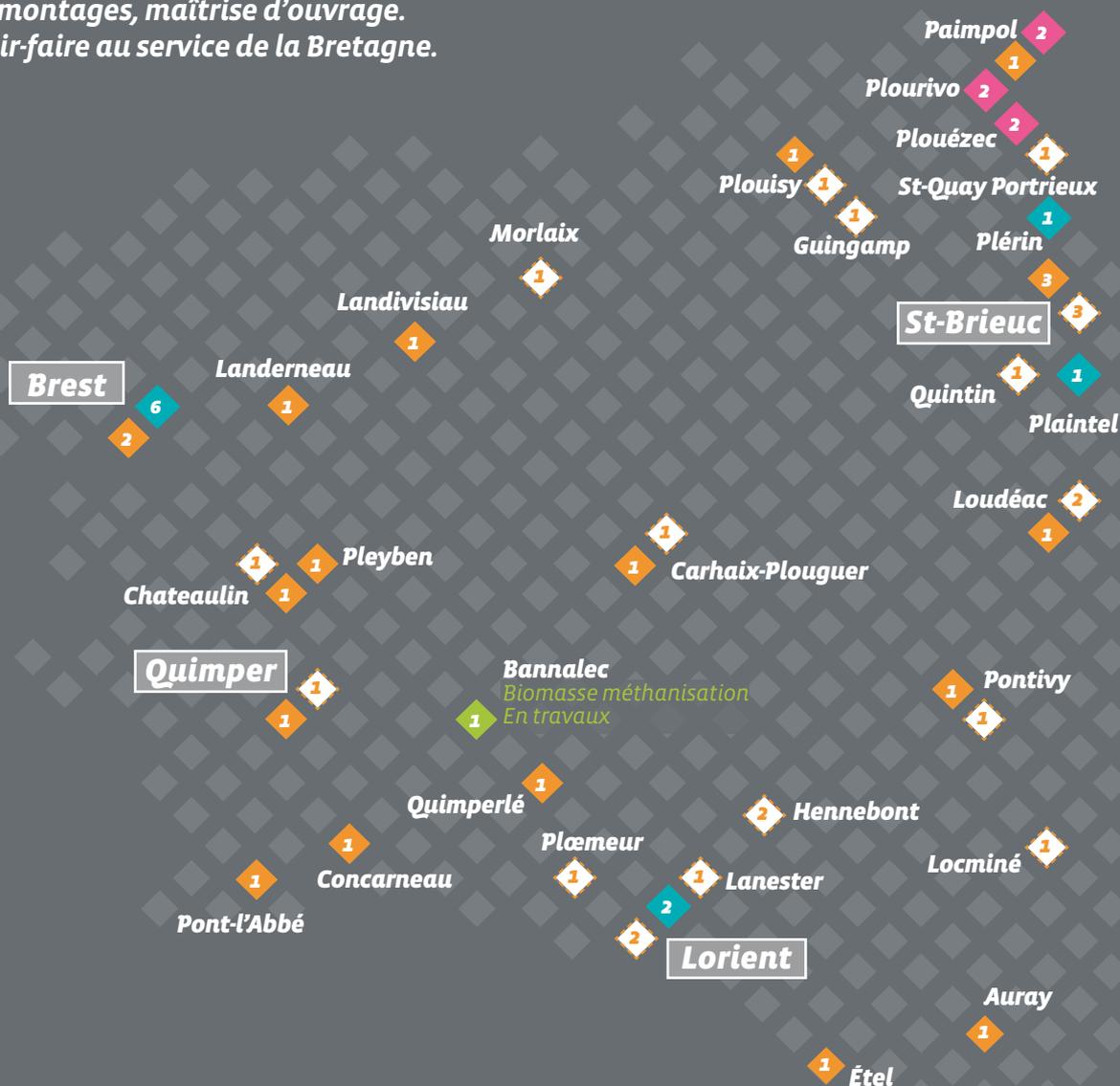
Un atelier propre pour apprendre la maintenance de véhicules automobiles. Dans un bâtiment de facture contemporaine, le projet se veut responsable: récupération des eaux de pluie, dépollution des eaux de lavage et de ruissellement, limitation des émissions d'ondes électromagnétiques, traitement de l'air, sécurité des usagers.

SURFACE: 2 000 m<sup>2</sup>. ARCHITECTE: Compère Architectes et Cie (mand.), AVEC Sinot, P. Bertholom, Become, Alhyange, Etamine, Le Bruit des Cailloux, Cabinet Bourgeois. LIVRAISON: 2017



# Les opérations

Acteur régional, la Semaeb intervient sur tout le territoire et développe avec ses clients des projets diversifiés : études, montages, maîtrise d'ouvrage. Un savoir-faire au service de la Bretagne.



## LORIENT

Le bloc K2 se reconvertit



Sur le port lorientais, l'ancienne base de sous-marins se métamorphose. La Semaeb assiste X-Sea, maître d'ouvrage de Lorient Agglomération, pour réhabiliter plusieurs nefs industrielles. Un vrai défi : des portes navales gigantesques, des murs de 4 m d'épaisseur et tout à mettre en conformité. Plusieurs entreprises y installent leurs activités, par exemple le plus grand port à sec automatisé d'Europe.

## VANNES

Pour les agents territoriaux



Nouveau mandat : le siège parisien du Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) confie à la Semaeb la restructuration de sa délégation régionale. Espaces d'accueil et de formation, locaux administratifs, on remet tout à neuf ! Travaux : 2016-2017.

## BREST

La nouvelle Criée démarre



Confiée à la Semaeb, la nouvelle Criée du port de Brest sera dimensionnée pour un volume de 2000 t/an de poissons, crustacés et coquillages. Elle comprendra 2500 m<sup>2</sup> d'installations techniques performantes. Livraison : septembre 2015.

Les chiffres 2014

169

opérations actives pour le compte de la Région, tous mandats confondus

80

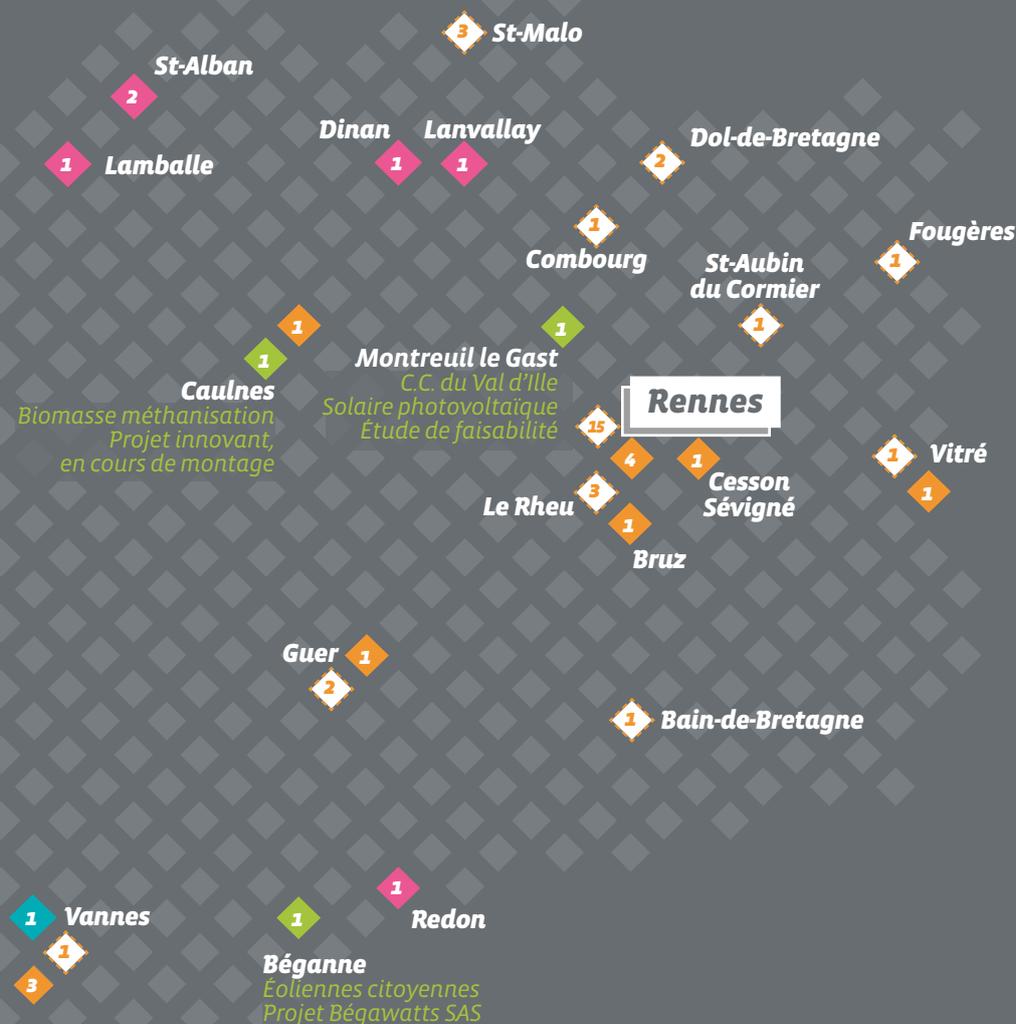
projets en phase études

89

projets en phase travaux, dont 32 opérations ont été livrées au titre des lycées de la Région Bretagne

293

dossiers d'opérations engagés, en cours ou en clôture sur l'exercice, gérés, au total, par la Semaeb



- ◆ Lycées livrés en 2014
  - 1 Lycées en cours de travaux (au 31 déc. 2014)
  - ◆ Autres mandats
  - ◆ Zones d'aménagement concerté (concessions, études ou AMO)
  - ◆ Energies renouvelables
- Le chiffre mentionne le nombre d'opérations pour 2014.

Siège régional

Agences départementales

**SAINT-MALO**  
Création du lycée maritime



Les travaux du lycée professionnel se poursuivent pour une livraison à l'été 2015. Une construction « tout bois » qu'on retrouvera aussi au lycée Pierre Mendès-France de Rennes dont le chantier commence.

**PLAINTEL**  
L'EPSMS Les Mauriers



Construction d'un bâtiment en fond de site, derrière le manoir. Locaux de plain-pied pour l'accueil d'enfants handicapés au sein de l'établissement social. Ossature bois sur bâti existant, niveau BBC. Livraison: début 2016.

**GUER**  
Cité scolaire Brocéliande



La dépollution du site permet d'envisager la construction de la nouvelle chaufferie bois qui alimentera l'ensemble de la cité scolaire. Le lycée bénéficie d'un programme ambitieux: réfection de toitures d'atelier (avec solaire photovoltaïque), rampes et liaisons PMR, création d'un internat de 160 lits. Livraison: 2018.

« Nous changeons les façades pendant que les élèves travaillent »



© Anthracite Architecture 2.0

#### LORIENT LYCÉE COLBERT.

Rénovation thermique bât. B et C. COÛT OPÉRATION : 4,93 M€ TTC. MONTANT TRAVAUX : 3 M€ HT. MAÎTRISE D'ŒUVRE : Anthracite Architecture 2.0. AVEC : Egis bâtiments centre-ouest. LIVRAISON : novembre 2015

# Moderniser les lycées de Bretagne

**Dans les lycées, la Région et la Semaeb multiplient les opérations à forte valeur environnementale.**

Plusieurs projets exemplaires sont en cours avec des bâtiments à consommation énergétique passive, voire positive. C'est le cas à Saint-Malo (LPM) et à Rennes avec l'extension Pierre Mendès-France ou le futur Espace culturel Joliot-Curie Chateaubriand. Plus largement, les principes de l'éco-conception s'affirment : matériaux sains et produits localement, architecture bois, énergie solaire en toiture, récupération des eaux de pluie et végétalisation... Avec à la clé, le bien-être des usagers.

## La technique innovante

Monter une nouvelle façade sans déranger les élèves en classe? Ce procédé est maintenant possible. Avec ses partenaires techniques, la Semaeb mène une opération « cas d'école » au lycée Colbert à Lorient. Prémontés sur mesure, les panneaux à ossature bois sont grutés et posés par l'extérieur sur l'ancienne façade. Rapide et peu bruyante, l'intervention s'effectue pendant le cours. La partie ancienne

de la façade est ensuite démontée par l'intérieur pendant un créneau où la salle est inoccupée. Le tout est répété près de 180 fois pour traiter ces bâtiments tout en longueur. Très efficace, le processus est remarquable de précision et de qualité d'exécution. L'opération servira de modèle pour d'autres établissements.

▼ Un chantier modèle de rénovation thermique





## Le soleil entre au lycée

Sur la plupart des nouveaux projets, les panneaux photovoltaïques font leur apparition en toiture. Ce sera bientôt le cas à Combourg avec une nouvelle restauration prévue en 2016. Ça l'est déjà à Plouisy, dans les Côtes d'Armor, avec les écuries pédagogiques livrées cette année.

Plus exceptionnels, des procédés de pointe sont testés: les verrières photovoltaïques. Elles équiperont par exemple un futur Espace culturel mutualisé entre deux lycées rennais et participeront à atteindre un seuil de consommation passive.

**RENNES LYCÉES JOLIOT-CURIE ET CHATEAUBRIAND.** Espace culturel mutualisé. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Agence Robert et Sur. En phase études

**PLOUISY LYCÉE AGRICOLE DE KERNILLEN.** Espaces sportifs intégrés, centre équestre. COÛT OPÉRATION: 2,90 M€ TTC. MONTANT TRAVAUX: 2 M€ HT. MAÎTRISE D'ŒUVRE: J. Bihan architecte (mand.). AVEC: Boulanger; M2C; BSO; ATEC. LIVRAISON: printemps 2016

## La qualité architecturale

Avec sa vêtue de façade en bois, le nouvel internat de Louis Guilloux, à Rennes, ne manque pas d'allure. Des brise-soleil en lames de bois pour le côté sud, une intégration paysagère bien pensée dans un terrain en dénivelé, des espaces qui invitent à la détente: la construction est réussie. Elle atteint le seuil de très haute performance énergétique à 20 Kwhep/m<sup>2</sup>/an.

**RENNES LYCÉE LOUIS GUILLOUX.** Création internat 116 lits. COÛT OPÉRATION: 4,96 M€ TTC. MONTANT TRAVAUX: 3,60 M€ HT. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Atelier Pellegrino, avec Pièces Montées. AVEC: FLK Ingénierie, BEC, Itac, JP. Bouttier, E. Parcuret. LIVRAISON: nov. 2015



## L'accueil et le bien-être

À Brest, au lycée Dupuy de Lôme, élèves et personnels déjeunent dans une ambiance entièrement repensée. La restauration (600 repas/j) est restructurée autour d'un patio nouvellement créé qui l'ouvre à la lumière et la rend agréable. Le tout bénéficie d'une rénovation complète.

Au lycée Jean Guéhenno de Vannes, la cour des ateliers est métamorphosée en placette paysagère. Cerisiers, rosiers, bambous, buis, gazon embellissent l'espace traité en pavés bretons.

**BREST LYCÉE DUPUY DE LÔME.** Rénovation service restauration. COÛT OPÉRATION: 3,40 M€ TTC. MONTANT TRAVAUX: 2,80 M€ HT. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Mostini architecte. AVEC: Grontmij Isateg, Acepp. LIVRAISON: oct. 2014

**VANNES LYCÉE JEAN GUÉHENNO.** Création espace détente. COÛT OPÉRATION: 343 K€ TTC. MONTANT TRAVAUX: 201 K€ HT. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Y. Le Quintrec. AVEC: Terragone, Le Pendy paysagiste. LIVRAISON: nov. 2014



### LOGEMENTS DE FONCTION

Afin d'affiner la connaissance de son patrimoine, la Région a répertorié tous les logements destinés aux personnels des lycées. L'étude a été menée par la Semaeb.

### CERTIFICATS ÉNERGÉTIQUES

Dans le cadre du mandat Lycées, la Région confie à la Semaeb la collecte des Certificats d'économie d'énergie (CEE). Ces relevés permettent de garantir le respect des objectifs énergétiques des bâtis créés ou rénovés.

### LES PHASES-CLÉS D'UNE OPÉRATION

- **Programmation:** Lancement, cahier des charges et investissement
- **Études et appels d'offres:** Désignation du projet et du maître d'œuvre, des prestataires.
- **Travaux:** Planification du chantier, souvent sur sites occupés.
- **Garantie de parfait achèvement (GPA):** Livraison puis période légale d'1 an pour lever les réserves.
- **Quitus:** Une fois les réserves levées, fin de l'opération et début de la garantie décennale.



© Bégawatts

# Engager la transition énergétique

**Développeur de projets innovants, l'opérateur public breton Semaeb s'implique pour donner vie aux bonnes idées.**

Confrontés à une production énergétique sous tension, les territoires bretons misent sur le développement des énergies renouvelables. Éolien, solaire ou biomasse, il s'agit d'opérations ambitieuses et complexes. Les financements, les modèles, les procédés... Tout un écosystème est aujourd'hui à inventer.

La Semaeb accélère sa diversification : elle entreprend des études, s'investit dans le montage des projets et vous aide à les faire grandir.

## L'éolien

L'engagement de la Semaeb dans l'éolien prend une tournure concrète : les quatre éoliennes citoyennes de Béganne ont été mises en service. D'une puissance de 2 MW chacune, elles produisent la consommation annuelle d'environ 8000 foyers (hors chauffage). C'est aussi un beau pari participatif, avec un millier de particuliers actionnaires. La Semaeb s'implique dans le projet depuis son origine et a joué un rôle actif dans sa réalisation. Sa filiale SAS Eilañ est actionnaire de la SAS Bégawatts, porteuse du projet.



© Bégawatts

## Le solaire

Tirer parti des Zones d'activités périurbaines pour générer de l'énergie solaire : la communauté de communes du Val d'Ille (35) souhaite devenir un territoire à énergie positive d'ici 2030 et possède quelque onze ZA communautaires. Pour pousser l'idée plus loin, elle a confié une étude de faisabilité à la Semaeb dans le cadre du programme européen Interreg. Avec une question : est-il envisageable d'équiper en photovoltaïque les dizaines de milliers de m<sup>2</sup> de toitures d'entreprises, de zones délaissées, de parkings dans ses ZA? Et si oui, selon quel modèle? Le résultat révèle des potentiels sur environ un tiers des sites, en injection réseau ou, de manière plus innovante, en auto-consommation sur site. Des projets d'équipement sont maintenant envisagés.

La Semaeb a aussi étudié la piste d'un réseau de chaleur pour la ZA de Cap Malo, ce qui s'avère finalement inadapté pour ce site.

## LA SAS EILAÑ

- Étude et montage des projets
- Levées d'investissements
- Accompagnement expert

Filiale de la Semaeb, la SAS Eilañ soutient les énergies renouvelables. Depuis sa création, elle a étudié 14 projets, dont 4 nouveaux pour 2014.

SAS Eilañ est détenue par Semaeb, Caisse des Dépôts, EDF, Crédit Mutuel Arkea et Crédit Coopératif



En cotraitance avec SCET, Territoires Charente, System Off Grids et Exoceth

« Nous appuyons les initiatives territoriales pour la transition énergétique »



© Forolia - Wolfgang Jargstorff

## La biomasse

La méthanisation, un domaine d'excellence pour la Semaeb. Active et experte, elle participe à développer des innovations de haut rang industriel. Après Géotexia il y a quelques années, l'opérateur œuvre à la naissance de nouveaux projets :

### ► Un modèle multi-sites avec Triskalia et Direct Énergie.

Encore inédit en Europe, le projet envisage une collecte de biogaz produit en sites multiples puis son injection dans le réseau en un point unique. L'unité serait implantée à Caulnes (22) et drainerait la production d'une dizaine d'exploitations agricoles équipées en méthaniseurs. Étudié en 2014, le développement sera porté par une société de projet tripartite entre la Semaeb, la coopérative agricole Triskalia et l'énergéticien Direct Énergie.



### ► Biogaz de Bannalec.

Plus importante installation bretonne depuis Géotexia, l'unité de méthanisation agricole produira l'équivalent de la consommation électrique de 6000 personnes. Les travaux ont commencé fin 2014. Aux côtés de Cap Vert Énergie, majoritaire, de SEDE Environnement et de Naskeo, la Semaeb est présente au travers de sa filiale Eilañ (actionnaire 23 %).



**Quel rôle la Semaeb peut-elle jouer face aux enjeux énergétiques bretons ?**

Engagée dans la transition énergétique, la Bretagne a comme objectif l'essor des énergies renouvelables et la maîtrise des consommations d'énergie. En tant qu'outil régional, la Semaeb s'implique dans les secteurs innovants comme l'éolien ou encore la biomasse par méthanisation dont elle est spécialiste. Elle se prépare à être un acteur essentiel auprès des collectivités, en appuyant les initiatives territoriales relevant de la transition énergétique.

**Comment envisager le financement des projets ?**

... En repensant nos façons de faire ! Face à des montages de plus en plus complexes, il faut oser et faire preuve d'audace.

En ce sens, la mobilisation citoyenne pour les éoliennes de Béganne a été remarquable : la filiale Eilañ a joué un rôle actif d'appui. Autre projet inédit : le travail conjoint entre la Semaeb, Triskalia et Direct Énergie pour optimiser de manière coopérative la production et la valorisation de biogaz sur un territoire donné. Mais au-delà du financement, c'est bien de l'accompagnement de projet dont les acteurs ont besoin. La Semaeb peut jouer le rôle d'un « tiers de confiance », de la conception jusqu'au suivi de bon fonctionnement du projet, en matière d'énergies renouvelables ou de bâtiment durable.

*Dominique Ramard,  
Conseiller régional délégué à l'énergie et au climat,  
Président de la Commission Environnement,  
Vice-président de la Semaeb*

REGARD





▲ Renouvellement urbain à La Roche Derrien (22)

# Favoriser le développement des territoires

**La Semaeb se positionne  
comme facilitateur  
au service des  
collectivités. Conseil,  
tiers de confiance  
ou tiers investisseur :  
des rôles-clés.**

Dans un contexte budgétaire toujours plus contraint, le financement public des projets territoriaux se complexifie. D'autant plus que les enjeux auxquels sont confrontées les collectivités locales se globalisent : normes environnementales, préoccupations énergétiques, développement durable. Par ses expertises et sa technicité, la Semaeb apporte des réponses concrètes aux nouveaux besoins. Aux côtés des territoires, l'opérateur public breton initie des solutions agiles et accompagne les investissements.

## L'aménagement durable des centre-bourgs

Le programme EcoFaur laisse la place aux nouveaux Contrats de Pays. Après 9 années d'investissement pour des projets territoriaux durables, la Région a confié à la Semaeb la réalisation d'une étude bilan. Ainsi, 12 communes lauréates, 6 partenaires et 4 bureaux d'études se sont exprimés. Et la majorité reconnaît que le dispositif, bien qu'ardu, a aidé à se poser les bonnes questions en matière d'aménagement. Le point fort ? Son approche globale qui tire vers le haut les opérations conduites au plan local. Souvent, pour les élus, la démarche a été un point de départ vers la diffusion de pratiques durables à l'ensemble de leurs politiques communales.



**9** ANNÉES  
de financement Région  
au service des communes



**634** PROJETS LAURÉATS  
sur près de 1300 dossiers reçus,  
dont 1100 instruits



**53** M€ D'INVESTISSEMENTS  
alloués par la Région

## Le Réseau breton bâtiment durable

Dans la continuité de son enquête bilan EcoFaur, la Semaeb rédige et met à disposition du réseau des fiches de retours d'expérience sur les opérations réalisées par les collectivités : éco-conception, matériaux bio-sourcés et procédés innovants, constructions économes en énergie... Le RBBDD propose des ressources aux acteurs professionnels et territoriaux. Une mine d'information et d'inspiration pour vos futurs projets.

À consulter dans la rubrique Retours d'expériences sur :  
[www.reseau-breton-batiment-durable.fr](http://www.reseau-breton-batiment-durable.fr)

▼ Presbytère réhabilité en logements à Goulven (29)





© Fotolia - Iakov Kalinin

## Création d'une SAS Immobilier d'entreprises

Développer l'emploi en Bretagne par l'investissement en immobilier d'entreprises aux côtés des collectivités. La Semaeb et ses partenaires envisagent une réponse avec le projet de création d'une structure de portage immobilier. Sous la forme d'une société par action simplifiée (SAS), le nouvel outil serait doté d'une « force de frappe » en matière de financements des projets territoriaux. Véritable rencontre entre politiques publiques et leviers d'action

privés, il se fixe comme objectif d'accompagner les entreprises dans leurs implantations: opérations immobilières « clé en main », construction de bâtiments industriels ou tertiaires, reconversion de friches, etc.

Fruit d'une orientation stratégique souhaitée par la Région Bretagne en 2014, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, le projet est actuellement en cours de création.



« Des atouts pour la réussite économique en Bretagne »

## Le service back-office

Fondée sur des expertises élargies, la Semaeb est compétente pour intervenir en assistance auprès d'autres organisations de son secteur. Elle propose ainsi des prestations d'administration, de gestion et de comptabilité pour des tiers: un véritable « back-office » qui simplifie la vie!

Dans ce cadre, la Semaeb accompagne la société d'économie mixte Brest Métropole Aménagement: gestion financière et bilans consolidés des opérations, administration de la société, fonction payeur, gestion paye... Autant de services qui peuvent être délégués ou gérés de façon croisée (formations, outsourcing...). Compétitive, proche de ses clients et réactive, la Semaeb partage son expérience.



▲ La ZAC des Capucins par Brest Métropole Aménagement

# REGARDS

« À la Caisse des Dépôts, notre priorité est d'accompagner les transitions de la société, notamment la première d'entre elles, la transition territoriale. Pour cela, nous sommes présents aux côtés des acteurs locaux dans leurs projets de développement. Avec la Semaeb qui se renforce et devient un outil de belle dimension, nous souhaitons participer au développement et au financement de projets exemplaires sur les territoires bretons. Ce partenariat étroit et vertueux nous permettra de mener des projets conçus pour et avec les habitants. »

**GRUPE**  
**Caisse des Dépôts**  
Pascal Bérard,  
directeur territorial - Investissements  
Caisse des Dépôts  
Administrateur de la Semaeb

« Arkéa joue un rôle de financeur important des collectivités territoriales et des entreprises. Nous sommes résolument engagés dans le développement économique et l'emploi. Avec la Semaeb, nous envisageons de soutenir les projets d'entreprises sur le territoire: cela répond à un besoin. Avec son expertise de haut niveau, la société d'économie mixte apporte un appui efficace au montage des projets. Elle intervient aussi dans des secteurs où d'autres ne vont pas. Ce sont des atouts pour la réussite économique de la Bretagne. »

**Crédit Mutuel ARKEA**  
André Lamandé, administrateur  
de la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne,  
représentant le Crédit Mutuel Arkéa  
au conseil d'administration de la Semaeb

# Notre organisation

## Qui sommes-nous ?

La Semaeb est une société d'économie mixte dont le capital s'élève à :  
**4 307 921,80 €** au 31 décembre 2014.

Son actionnaire majoritaire est la Région Bretagne à hauteur de 64,41 %. L'actionnariat se répartit aussi entre collectivités territoriales bretonnes et partenaires privés.

Afin de préparer ses orientations stratégiques, la Semaeb a conservé tout au long de l'année 2014 un actionnariat stable. Deux conseils d'administration se sont réunis l'un en février et l'autre en mai.

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

**Président-directeur général**  
Pierre Karleskind, vice-président Région Bretagne

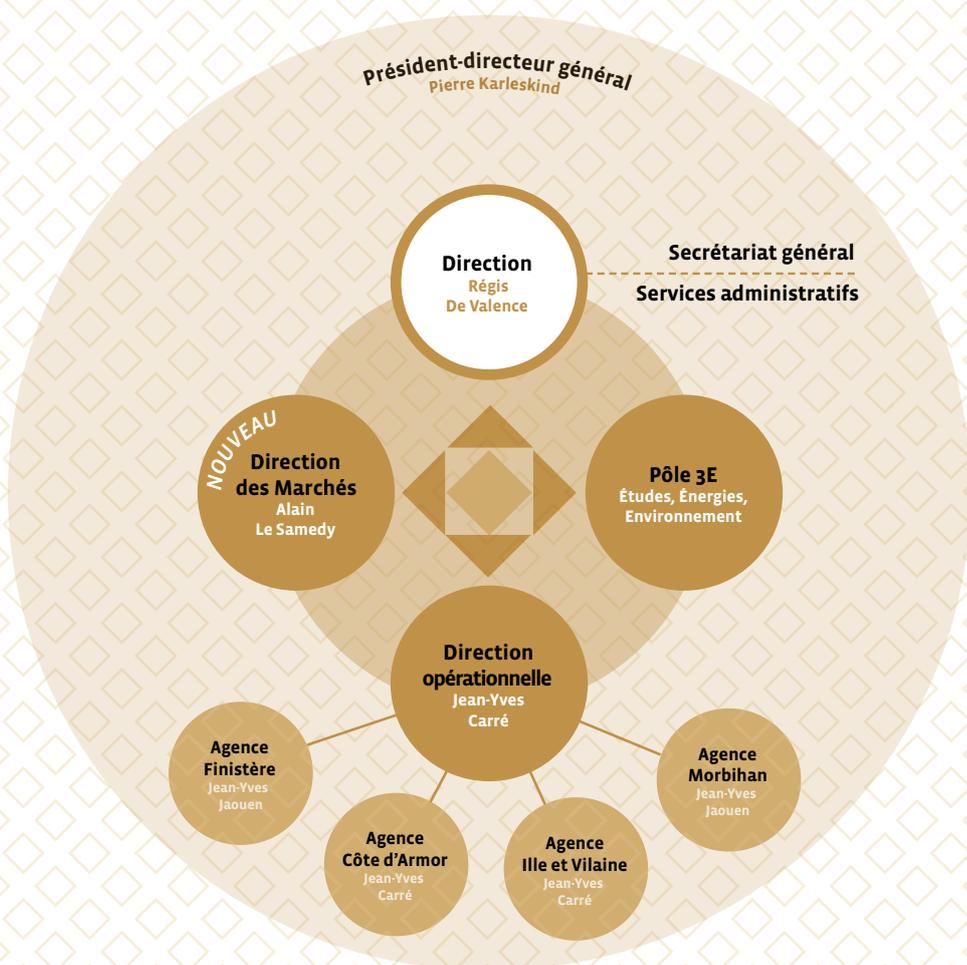
**Région Bretagne**  
5 administrateurs

**Départements, villes principales**  
7 administrateurs

**Assemblée spéciale des communes**  
1 administrateur

**Partenaires privés**  
4 administrateurs

## Une organisation améliorée



## Un management renforcé

### Arrivée de Jean-Yves Carré, nouveau Directeur opérationnel

La Semaeb fait évoluer son organisation et recrute M. Jean-Yves Carré. Manager en architecture, en ingénierie et en financements, il met au service de nos clients son expérience acquise au sein d'établissements bretons. Chargé de la Direction opérationnelle, M. Carré occupe aussi la fonction de Responsable de l'agence Ille et Vilaine. Il poursuit les missions de M. Alain Le Samedy, nommé Directeur du nouveau pôle Marchés.



# Et demain ?

## En 2015, la Semaeb grandit avec vous

Toujours opérateur des lycées publics de Bretagne, la Semaeb renouvelle sa vision de l'aménagement public. Elle s'ouvre aux projets environnementaux et élargit avec ses partenaires son champ d'action vers la maîtrise des dépenses énergétiques au service des copropriétés privées et du patrimoine public des collectivités territoriales.

### Investir pour les énergies renouvelables

#### Eilañ

Société par actions simplifiée (SAS)  
actionnaire majoritaire SEMAEB

- Bégawatts, éoliennes citoyennes à Béganne, Morbihan (participation Eilañ 8,73%)
- Biogaz de Bannalec, projet méthanisation, Finistère (participation Eilañ 23%)



### Agir pour des territoires durables

#### Pôle 3E

Études, énergies, environnement  
pôle interne SEMAEB

- Revitalisation des centre-bourgs
- Études énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse)
- Montage de projets



Société d'économie mixte (SEM)  
actionnaire majoritaire  
Région Bretagne

### Favoriser le développement économique

#### Immobilier d'entreprises

Société de portage en cours de création avec la Caisse des Dépôts et des acteurs économiques régionaux. Augmentation de capital en cours.

### Innover avec le biogaz Société de projet Cobiogaz

En cours de création avec Triskalia et Direct Energie. Semaeb, actionnaire 33%.  
Projet novateur pour une unité de distribution biogaz par production de méthanisation en sites multiples.





Société d'économie mixte  
pour l'aménagement  
et l'équipement de la Bretagne

**NOUVEAU**

**Siège social et agence Ille-et-Vilaine**

Immeuble Le Noven  
318, route de Fougères - CS 60802 - 35708 Rennes Cedex 7  
02 99 12 72 00

**Agence Côtes d'Armor**

24 rue Gourien - 22041 Saint-Brieuc  
02 96 78 39 00

**Agences Finistère**

4 rue Félix le Dantec - CS30001 - 29018 Quimper Cedex  
02 98 64 44 44

75 rue de l'Elorn - 29200 Brest  
02 98 43 15 14

**Agence Morbihan**

39 rue de la Villeneuve - 56103 Lorient  
02 9764 78 90

[www.semaeb.fr](http://www.semaeb.fr)

[www.eilan-bretagne.fr](http://www.eilan-bretagne.fr)