



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉS  
2015**



Au service du développement  
de la Région Bretagne

# Une Bretagne vivante, attractive et durable

## **Vous devenez président de la Semaeb.**

### **Quel regard portez-vous sur l'opérateur public régional?**

La Semaeb, c'est une belle histoire de 60 ans. La société d'économie mixte est aujourd'hui dans une mue et repositionne ses métiers pour répondre aux politiques régionales: les lycées, l'aménagement territorial, la transition énergétique et le soutien au développement économique. Nous définissons le nouveau projet stratégique de la Semaeb au service de la Bretagne.

### **Soutenir les territoires figure parmi vos priorités.**

#### **Avec quelle implication pour la Semaeb?**

L'aménagement va de pair avec le développement économique. En relais de la Région, la Semaeb accompagne les collectivités – départements, intercommunalités – par exemple pour leurs centre-bourgs en synergie avec l'Établissement public foncier régional. Les objectifs sont de revitaliser les cœurs urbains, de faire le lien avec les opérateurs privés et de développer l'emploi, le cadre de vie ou encore le tourisme dans une Bretagne vivante et tournée vers l'avenir.

### **La Région accorde mandat à la Semaeb pour son patrimoine public, notamment les lycées. Avec quels objectifs?**

Les lycées sont un indicateur du développement de la Bretagne. Pour répondre à la croissance démographique, nous les modernisons: 80 M€ par an y sont investis. Plus largement, la Région valorise le patrimoine breton qu'il soit bâti, paysager, littoral. Nous portons une vision proactive qui nécessite des expertises et ce, d'autant plus que la construction génère des emplois non délocalisables. Avec l'usage du bois sur nos bâtiments, nous soutenons par exemple une nouvelle filière économique.

### **Sur le plan environnemental, la Semaeb apporte une expertise. Quel bénéfice en tirer?**

La Semaeb joue un rôle clé pour la rénovation énergétique en Bretagne. Elle a aussi fait ses preuves dans le domaine des énergies renouvelables. Cependant, ce n'est pas à elle de porter la prise de risque. Par une économie maîtrisée, elle pourra être au rendez-vous de l'innovation pour des territoires durables et attractifs.



**Sébastien Sémeril,**  
Conseiller régional de Bretagne  
Président de la Semaeb

© E. Pain / Région Bretagne

# Au service du projet régional

Opérateur régional au service de la Bretagne, la Semaeb accomplit sa transformation. Elle propose aujourd'hui des expertises et missions élargies pour accompagner tous vos projets.

## La Semaeb ouvre son champ d'action

Une étape importante. Préparée pour répondre aux prochains enjeux de la Bretagne, la Semaeb présente un nouveau profil après avoir mené sa réorganisation stratégique. L'année 2015 et début 2016 ont permis de concrétiser les engagements.

Aménageur régional et maître d'ouvrage des lycées et d'équipements publics, la société met à profit ses expertises reconnues pour se diversifier. Dans le domaine territorial, elle porte l'outil d'investissement régional en faveur de l'économie et de l'emploi : la SAS Breizh Immo (Semaeb coactionnaire 32,4%). Dans le domaine énergétique, elle entre au capital de la SAS Cobiogaz (Semaeb 26%), un projet innovant en cours de développement.

## Un lien entre partenaires publics et privés

En relais des politiques publiques régionales, la Semaeb s'affirme et se renouvelle dans ses missions d'opérateur de l'économie mixte bretonne. Elle cultive un lien privilégié entre collectivités publiques et acteurs privés, initie et accompagne de nouveaux projets : par exemple, la Rénovation énergétique des copropriétés en Bretagne.

Il s'agit d'une mission de préfiguration lancée en septembre 2015 en partenariat avec l'Ademe et la Région Bretagne. Son objectif ? Conseiller, étudier et piloter la rénovation de résidences privées en Bretagne. L'expertise de la Semaeb en matière de bâtiment durable et sa capacité à assurer l'ingénierie financière de programmes complexes font la différence. Cela illustre aussi son rôle de plateforme vers laquelle convergent de multiples partenaires au travers d'une approche globale.

## Un expert au plus près des territoires

Ancrée dans l'histoire de l'aménagement territorial breton, la Semaeb est aussi un levier de la Région vers les collectivités départementales ou locales. L'émergence actuelle des intercommunalités favorise de nouvelles actions : revitaliser les centre-bourgs, construire ou rénover les équipements ou bien favoriser l'emploi par l'implantation d'entreprises sont autant d'interventions et de partenariats à inventer ensemble.

***Innover pour notre patrimoine public  
Favoriser l'attractivité des territoires  
Progresser vers l'autonomie énergétique***

# Regards

## LA SEMAEB EST PRÊTE POUR L'AVENIR

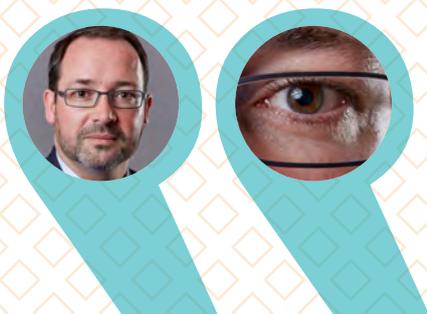
La Semaeb poursuit sa mise en ordre de marche. Elle a maintenant accompli sa transformation. Renforcée dans son actionnariat et dans ses missions, équilibrée sur le plan financier, elle est pleinement devenue un outil de référence au service de la Région, des territoires et de la vie économique en Bretagne.

Toujours opérateur des lycées et d'équipements publics, la Semaeb propose des capacités d'action et financières élargies. Elle joue un rôle clé dans la transition énergétique au travers de projets à forte valeur environnementale : l'expérimentation pour rénover

des copropriétés montre sa capacité à accompagner des projets complexes. Elle s'engage aussi pour l'attractivité des territoires avec sa filiale Breizh Immo dédiée à l'immobilier d'entreprise. Nos méthodes de travail se sont modernisées. Efficace et performante, notre société renouvelle l'économie mixte comme un trait d'union entre acteurs publics et privés. Nous initiions et portons les projets qui dessineront le prochain visage de l'excellence bretonne. La réflexion stratégique actuelle est là pour nous préparer à cette ambition.



Régis de Valence,  
Directeur de la Semaeb



Dominique Ramard,  
Conseiller régional de Bretagne,  
délégué à la Transition énergétique,  
et président de l'Établissement public  
foncier de Bretagne

## AGIR AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

Quels sont les atouts des projets soutenus par Eilañ ?

Qu'il s'agisse de Cobiogaz ou de Tri'Nerzh, ces projets portent une innovation technologique et économique indispensable pour préparer la transition énergétique. C'est la grande force d'Eilañ. Les projets sont l'occasion de tester et démontrer la pertinence de nouveaux modèles économiques qui prennent en compte les caractéristiques des territoires de la Bretagne. Car les solutions énergétiques de demain devront être adaptées aux territoires dans lesquelles elles se développent.

Comment la Semaeb peut-elle soutenir ces projets longs et complexes ?

Il est vrai que pour des projets expérimentaux, innovants, la phase de développement en amont peut être semée d'embûches. Il est important que la Semaeb puisse être présente, aux côtés des collectivités et des territoires, pour apporter conseil et expertise tech-

niques et financiers. C'est un choix que nous faisons et c'est aussi une opportunité pour la Semaeb de continuer à faire évoluer son mode d'intervention.

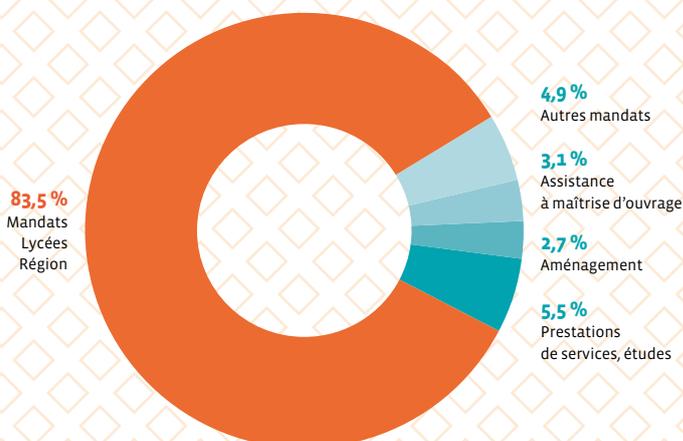
Quelles sont vos nouvelles priorités en matière de production renouvelable et de réduction des consommations ?

En dix ans, la couverture des besoins électriques par la production bretonne, majoritairement renouvelable, a été multipliée par trois : 5 % en 2005, 15 % en 2015. Il nous faut continuer et amplifier ce mouvement, grâce à l'éolien, au bois, aux énergies marines, mais aussi aux technologies des réseaux intelligents. La rénovation des bâtiments est aussi une priorité. Nous serons très attentifs aux résultats des travaux autour des copropriétés menés avec la Semaeb. Nous prenons aussi nos responsabilités en rénovant nos lycées et en y installant autant que possible des panneaux photovoltaïques.

# Offre de service

## RÉPARTITION DÉTAILLÉE DE LA PRODUCTION 2015

en part de chiffre d'affaires



Maître d'ouvrage mandaté pour les lycées de la Région Bretagne, la Semaeb fait valoir ses compétences pour tout type de projets territoriaux, énergétiques ou d'équipements.

En 2015, son savoir-faire s'apprécie par de nouveaux mandats que lui confient la Région, les collectivités ou encore des acteurs économiques. Ses expertises s'étoffent avec l'ingénierie financière de projets mixtes : des solutions pour concrétiser vos opérations.

## NOMBRE D'OPÉRATIONS ENGAGÉES

en cours ou en clôture

|                     |     |
|---------------------|-----|
| MARCHÉS 2015        | 246 |
| MARCHÉS SUBSÉQUENTS | 4   |
| AUTRES OPÉRATIONS   | 27  |

TOTAL

# 280

## LA SEMAEB AVEC VOUS



### CONCEVOIR

Répondre aux enjeux territoriaux  
Innover et proposer des solutions  
Initier des liens entre public et privé



### ÉTUDIER

Garantir la faisabilité des projets  
Établir les scénarios opérationnels  
Faciliter des programmes complexes



### DÉVELOPPER

Piloter les démarches  
Accélérer les processus  
Rentabiliser les opérations



### FINANCER

Gérer l'investissement par mandat  
Porter l'ingénierie financière et le montage  
Investir via nos outils dédiés (filiales)



### AMÉNAGER

Construire, rénover, moderniser le bâti  
Revitaliser et équiper le territoire  
Soutenir l'économie en Bretagne

## LES MÉTIERS

Maîtrise d'ouvrage | Assistance à maîtrise d'ouvrage

Études et services | Ingénierie financière | Tiers investisseur

# La Semaeb en actes

1

## Augmentation de capital réussie

Le capital de la Semaeb augmente de 2 M€ et s'établit dorénavant à 6,30 M€. Menée en 2015, l'opération a permis de doter la filiale nouvellement créée SAS Breizh Immo d'un fonds d'investissement régional en faveur du développement économique. La Région Bretagne participe à l'investissement via la Semaeb à hauteur

de 1,70 M€ avec les autres actionnaires de la Semaeb: Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel Arkéa, Caisse d'Épargne, Aiguillon Construction et les CCI de Rennes et Quimper. Portée par la Semaeb, la SAS Breizh Immo est l'outil régional d'investissement au service des territoires et des entreprises.

71,4 %

du capital de la Semaeb  
détenu par la Région Bretagne  
qui renforce sa position

2

## Sébastien Sémeril, Président-directeur général

À la suite des élections régionales de novembre 2015, le Conseil régional de Bretagne a souhaité faire évoluer la Semaeb. Sébastien Sémeril, 41 ans, conseiller régional élu sur la liste de Jean-Yves Le Drian, représente la Région et est nommé Président-directeur général lors

du Conseil d'administration du 29 février 2016. Outre son mandat régional, il occupe le poste de Premier Maire-adjoint de la Ville de Rennes délégué à l'urbanisme et au développement durable. À la tête de la Semaeb, il succède à M. Pierre Karleskind, président sortant.

29 février  
2016

M. Sémeril  
représente la Bretagne  
à la présidence de la Semaeb

3

## Mandats lycées, la production s'accélère

Depuis 2015, la Région délègue à la Semaeb par un nouveau marché de mandat les opérations de maîtrise d'ouvrage dans les lycées publics de Bretagne. Cette nouvelle relation entre la Région et sa société d'économie mixte permet d'envisager un rende-

ment plus efficient des investissements régionaux pour la modernisation du patrimoine public. Principaux avantages: une approche rationalisée des programmes, une qualité d'exécution accrue et une production qui sera accélérée.

286 M€

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

4

## Norme ISO 9001, une qualité bien gérée

En mars 2015, la Semaeb obtient la certification norme ISO 9001 pour son système de management de la qualité au titre de ses activités de maîtrise d'ouvrage. Le label est délivré par le cabinet indépendant SGS-ICS et valide 13 processus métiers que la société a mis en place en

interne afin d'améliorer ses méthodes et ses actions. Au terme de la première année, en mars 2016, un audit de contrôle a été mené par le certificateur au sein des agences de Rennes et de Brest avec un résultat positif. La certification se poursuit donc jusqu'en 2018.

1<sup>er</sup> audit réussi  
pour une sélection de

7 processus  
de management  
de la qualité

# Les indicateurs 2015

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS  
**56 158 000** € TTC

TOTAL PRODUITS SEMAEB  
**4 547 000** €

RÉSULTAT NET  
**+ 47 000** €



## UN RÉSULTAT POSITIF

### Une solide gestion opérationnelle

La société d'économie mixte équilibre son exercice et présente un résultat net bénéficiaire. Il est le fruit de la gestion budgétaire performante mise en place ces dernières années.

|                              | MONTANT EN K€   | ÉVOLUTION / EXERCICE PRÉCÉDENT |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>Total produits 2015</b>   | <b>4 547</b>    | <b>+8,7 %</b>                  |
| dont produits d'exploitation | 4 384           | +13 %                          |
| <b>Total Charges 2015</b>    | <b>4 500 K€</b> | <b>+6,6 %</b>                  |
| dont charges d'exploitation  | 4 329 K€        | +5 %                           |
| Résultat d'exploitation      | +197 K€         |                                |
| <b>Résultat net</b>          | <b>+47K€</b>    |                                |

## AGIR POUR L'ÉCONOMIE RÉGIONALE

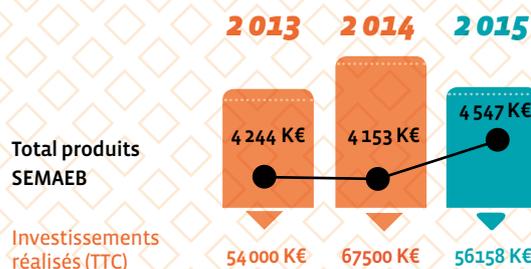
**384** marchés notifiés en 2015

pour un total de plus de 45 millions d'Euros HT.  
Détail en nombre de marchés :

|   |     |
|---|-----|
| Maîtrise d'œuvre (MOE) .....              | 42  |
| Sécurité protection santé (SPS) .....     | 24  |
| Contrôle technique (CT) .....             | 29  |
| Assistance maîtrise d'ouvrage (AMO) ..... | 38  |
| Travaux .....                             | 251 |

## L'ACTIVITÉ

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



### Évolution du résultat net (en K€)



L'activité 2015 reste très soutenue sur la réalisation des mandats d'investissements, notamment pour les lycées de la Région. En matière de recettes, la Semaeb tire parti d'une gestion budgétaire minutieuse, opération par opération, grâce à un effort partagé au quotidien au sein des équipes.

Au service du projet régional de Bretagne, la Semaeb est en ordre de marche et répond présent.

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

## DES HOMMES ET DES FEMMES À VOTRE SERVICE

Au plus près des territoires de Bretagne, la Semaeb c'est...

**46** salariés

44,3 collaborateurs en équivalent temps plein (au 31/12/2015)



**46%** Non-cadres

**54%** Cadres



**6** arrivées  
dont 2 CDI  
**1** confirmation  
CDD passé en CDI  
**5** départs (CDI)

# Les temps forts

**Au terme d'une année marquée par les élections régionales, la Semaeb met ses expertises au service du nouveau projet régional. Elle concrétise aussi de nombreux projets avec ses clients et partenaires.**



## FRANÇOIS HOLLANDE AU CAMPUS DES MÉTIERS

À Guipavas, près de Brest, le nouveau Campus des Métiers propose 40 formations dans 7 filières à ses 1 700 stagiaires apprentis. La construction a été menée par la Semaeb en maîtrise d'ouvrage pour la CCI de Brest. Le 30 avril 2015, le président de la République François Hollande est venu inaugurer ce site cofinancé par l'Emprunt national, la CCI et les acteurs territoriaux.



## UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE

La modernisation du lycée Colbert à Lorient fait figure de cas d'école en Bretagne. Grâce à un procédé innovant de modules à ossature bois, les façades et l'isolation ont été changées sans interrompre les élèves en classe. La solution a convaincu le président du Conseil régional Pierrick Massiot lors d'une visite de chantier le 13 mai 2015. Testée avec succès, elle est utilisée dans plusieurs autres grandes opérations, par exemple au lycée Jean Guéhenno à Vannes.



## LE LYCÉE FLORENCE ARTHAUD EST OUVERT

Première rentrée pour le lycée professionnel maritime à Saint-Malo dont le nom rend hommage à la navigatrice Florence Arthaud. L'établissement neuf s'ajoute au patrimoine des lycées de la Région et a été conduit en maîtrise d'ouvrage déléguée par la Semaeb. Sa construction est remarquable : architecture bois, performances environnementales. La ministre de l'Écologie Ségolène Royale a inauguré le lycée le 4 septembre 2015 en présence des élus locaux et régionaux.



## LA NOUVELLE CRIÉE DU PORT DE BREST

« La toute nouvelle Criée est la plus belle de l'ouest », s'exclame Pierrick Massiot, président de la Région, lors de l'inauguration le 20 octobre 2015. Avec ses façades réfléchissantes, l'équipement ne passe pas inaperçu en rade de Brest. Surtout, il rehausse les capacités du port de pêche : 2 900 m<sup>2</sup> pour traiter jusqu'à 2 500 t/an de poissons et crustacés. Confié à la Semaeb, le projet a été cofinancé par la Région, le Finistère, la CCI et l'Union européenne.



## CRÉATION DE LA SAS COBIOGAZ

Dans le domaine des énergies renouvelables, la Semaeb est reconnue pour les projets liés à la biomasse. Afin de développer un projet innovant à Caulnes (22), elle est devenue le 29 octobre 2015 actionnaire avec Triskalia, Direct Énergie et la Caisse des Dépôts de la SAS Cobiogaz, dont elle prend la présidence (lire aussi p. 16). En septembre, la Semaeb avait aussi accueilli à Rennes les établissements publics de toute la France pour la 2<sup>e</sup> édition de sa journée Méthanisation.



## POINT FINAL POUR LES LONGS CHAMPS

Emblématique de l'histoire urbaine rennaise, la ZAC des Longs Champs aménagée par la Semaeb est passée en clôture de compte à fin décembre 2015. Au nord-est de la ville, à la limite de Cesson-Sévigné, le quartier neuf est entièrement achevé : environ 2 500 logements, des bureaux, un centre commercial, des espaces naturels, des plans d'eau sur 69,5 ha. Son urbanisme préfigurait déjà à la fin du XX<sup>e</sup> siècle les préceptes des futurs écoquartiers.

© Thomas Bregardis - Région Bretagne

© S. Cohen / Région Bretagne

© D. Gouray - Rennes Métropole

# Les concours

Avec leurs qualités environnementales, les projets lauréats pour les lycées participent à transformer l'architecture publique en Bretagne.



## QUIMPER (29) LYCÉE AUGUSTE BRIZEUX

Le lycée quimpérois se transforme. Afin d'accueillir classes préparatoires et espaces Sciences, un bâtiment neuf sera créé côté sud. Il ouvrira sur un parvis d'accueil. Façade bois, toiture végétalisée, allées arborées intégreront l'ensemble. Par la suite, l'externat sera lui aussi modernisé. Chauffeerie bois et photovoltaïque en toiture sont envisagés.

SURFACE : 2300 m<sup>2</sup>. ARCHITECTE : SABA Architectes.  
AVEC : Armor Ingénierie, AFCE, ETSB, Sinot, ACOUSTIBEL. LIVRAISON : sept. 2018

## VANNES (56) LYCÉE CHARLES DE GAULLE

Pour répondre à la hausse de ses effectifs, le lycée se dote d'une nouvelle restauration scolaire (1000 demi-pensionnaires). Le bâtiment neuf sera desservi par une allée. Son architecture à bardage bois s'imbrique dans le dénivelé du site avec une toiture végétalisée en inclinaison. Un esprit organique en milieu urbain.

SURFACE : 1371 m<sup>2</sup>. ARCHITECTE : Déesse 23.  
AVEC : Grontmij-Isateg, Créacept, CdIP, ITAC. LIVRAISON : nov. 2018



## LA GOUNIÈRES (35) CENTRE DE TRAVAUX ROUTIERS

Architecture bois pour un usage professionnel. En travaux dans le parc d'activités, le Centre de travaux routiers d'Ille et Vilaine comprendra garage, atelier, stockage et bureaux pour les services de voirie du département. Une construction environnementale avec charpente et bardage bois, toiture végétalisée, récupération des eaux de pluie, stationnements en surface engazonnée.

SURFACE : 2260 m<sup>2</sup>. MONTANT TRAVAUX : 3,56 M€ HT. COÛT OPÉRATION : 5,54 M€ TTC. MAÎTRISE D'OUVRAGE : Région avec Semaeb. ARCHITECTE : Atelier Raum. AVEC : Oteis-Isateg, TEC, Acoustibel. LIVRAISON : oct. 2016

## Zoom sur...

Bâtiments en construction environnementale, urbanisme durable... La Semaeb intervient à vos côtés.

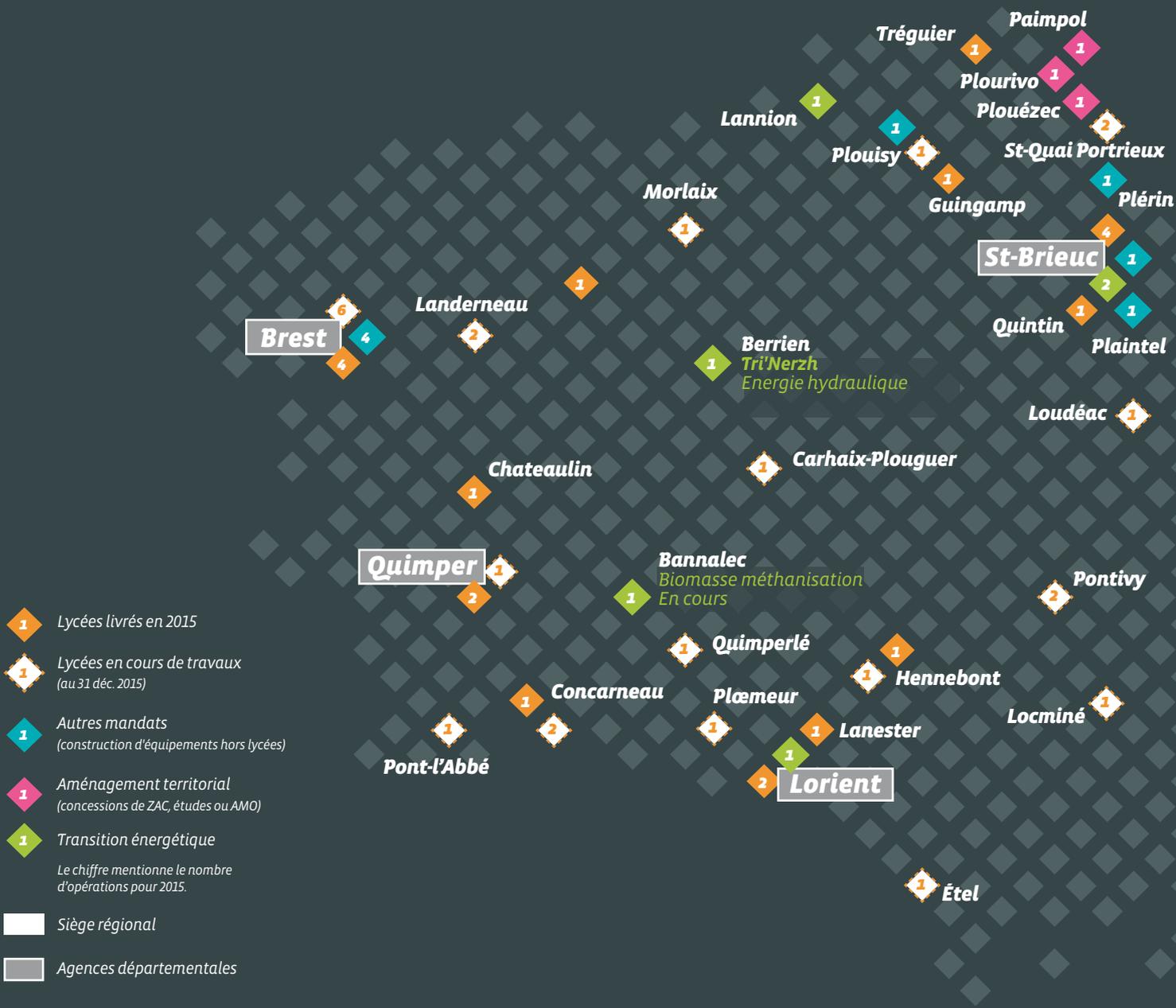
## PAIMPOL (22) NOUVEAUX HABITANTS À MALABRY

Proche du centre-bourg, le quartier de Malabry prend vie. La ZAC mixe parc d'activités, résidentiel et services dans un espace urbain durable, équilibré et qualitatif. Le projet d'hôtel hospitalier est commercialisé. Les programmes voient le jour : 20 logements collectifs livrés, maisons de ville Armor Habitat en accession aidée, les Terrasses de Malabry pour 15 maisons individuelles.



# Les opérations

Active dans toute la Bretagne,  
la Semaeb participe à moderniser la région et ses territoires.



## BREST - Laboratoire de biosanté

L'Université de Bretagne Occidentale s'agrandit. Elle achève les travaux de son Institut brestois de recherche en biosanté, un bâtiment en extension neuve pour étudiants en génétique, génomique ou biotechnologies. La partie existante est aussi réhabilitée. AMO : Semaeb. Livraison : fin 2016



## CONCARNEAU - Atelier de maintenance nautique

Après la modernisation de l'externat l'an passé, le nouvel atelier de maintenance nautique du lycée Pierre Guéguin voit le jour : plateau technique, aires de carénage et d'essai moteur sur 900 m<sup>2</sup>. Photovoltaïque en toiture. Livraison : sept. 2016



### 156

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



### 71

projets en phase études



### 74

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



### 280

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



### LOUDÉAC - Un nouvel internat

Habillage bois, façade esthétique, isolation performante... L'internat du lycée Fulgence Bienvenüe se restructure et se rénove. Il accueillera les pensionnaires sur trois étages et inclura foyer, vie scolaire et nouvel ascenseur. Livraison : oct. 2016



### PLOUISY - Centre équestre à Kernilien

Dédié aux formations hippiques, le lycée de Kernilien se dote d'un centre équestre refait à neuf. Après les écuries et la carrière, le nouveau manège et ses salles d'enseignement, club house, et vestiaires s'achèvent. Livraison : juin 2016



▲ Le Lycée Jean Brito à Bain-de-Bretagne

# LYCÉES

## Une architecture durable

**La modernisation des lycées de Bretagne gagne en efficacité, les techniques d'ouvrage sont exemplaires et maîtrisées.**

Qualité d'exécution, réduction des délais, rentabilité de l'investissement régional... Pour le compte de la Région, la Semaeb favorise en continu les progrès de la construction publique. Dans les lycées, la performance est au rendez-vous.

La production gagne en rapidité et valorise une architecture environnementale et responsable. Les projets répondent aux enjeux de la croissance démographique dans les lycées.

### L'EXCELLENCE BRETONNE

À Bain de Bretagne en Ille et Vilaine, le lycée Jean Brito va doubler sa capacité pour accueillir 1200 élèves. Afin de moderniser l'établissement, la Région et la Semaeb mènent une opération d'envergure. Le hall d'accueil est agrandi par l'ajout de modules greffés « comme des boîtes » en extension de chaque côté. Deux bâtiments sont créés (restauration, pôle sciences) et le bâtiment principal d'enseignement sera restructuré.



Pour répondre à la complexité du projet, nous privilégions des solutions à la fois performantes et qualitatives. La construction en murs à ossature bois accélère vraiment les travaux. Nous avons livré le nouveau hall en tout juste quatre mois et demi, et nous sommes en avance sur le planning pour les bâtiments neufs ! À cela s'ajoute une belle architecture en bois et bardage zinc qui améliorera le cadre d'études.

**BAIN DE BRETAGNE LYCÉE JEAN BRITO.** Restructuration et agrandissement avec extensions. MONTANT TRAVAUX : 10,5 M€ HT. COÛT OPERATION : 16,5 M € TTC. MAÎTRISE D'OUVRAGE : Ddi-architectes. AVEC Oteis Isateg, Process Cuisine, Veritas, Cobati, Oxygen-Nox. LIVRAISON : 3 phases de 2015 à 2018

JEAN TUDORET  
Responsable d'opération

▼ Exécutés par le Groupe Legendre, les travaux sont menés avec efficacité

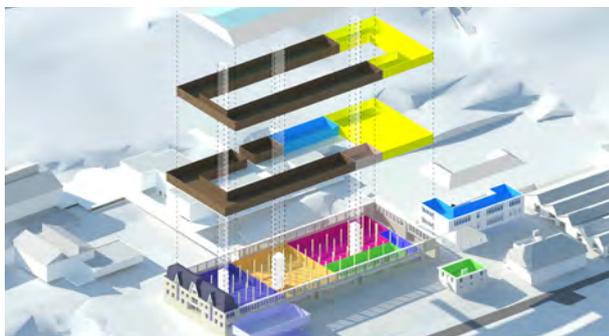


## DES SOLUTIONS INNOVANTES

**De l'intérieur.** Un défi audacieux attend le lycée Henri Avril de Lamballe. L'objectif? Reconstruire entièrement le cœur d'établissement de l'intérieur sans modifier les façades extérieures. Complexe, l'opération mobilise une technicité avancée. En plus de la future restauration et d'un forum, un sous-sol, un 2<sup>e</sup> étage complet et un parvis d'entrée seront créés. Un véritable travail d'orfèvre.

**Le « BIM ».** Le numérique est porteur d'avenir: le Building Information Modeling apparaît dans la conception des lycées bretons. Dès l'amont, cette technologie modélise en 3D les contraintes techniques du bâti dans les moindres détails. Un projet pilote est étudié pour le lycée de Liffré.

**LAMBALLE LYCÉE HENRI AVRIL.** Restructuration « cœur de lycée ». MONTANT TRAVAUX: 8,10 M€ HT. COÛT OPÉRATION: 12,60 M€ TTC. MAÎTRISE D'ŒUVRE: ArchiSProd et J.-F. Golhen. AVEC Egis, Follus Ecopaysage, Alma, LASA. LIVRAISON: 2018/2020



▲ Reconstruction par l'intérieur et ajout d'un étage

## L'ÉCO-CONCEPTION SE GÉNÉRALISE

L'architecture durable, en phase avec l'éco-référentiel régional, améliore le patrimoine public. À Brest, la restauration scolaire du lycée Amiral Ronarc'h est un bâtiment bioclimatique réussi. Elle bénéficie d'un équipement de pointe: récupérateur de chaleur en cuisine, broyeur de déchets et un éco-digesteur pour transformer les déchets organiques en compost.

C'est aussi le cas de la restauration créée à la cité scolaire Chateaubriand de Combourg dont l'architecture paysagère ouvre harmonieusement sur le parc communal.

**BREST LYCÉE AMIRAL RONARC'H.** Nouvelle restauration scolaire (800 repas/j). MONTANT TRAVAUX: 2,70 M€ HT. COÛT OPÉRATION: 4 M€ TTC. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Grignou Stephan Architectes. AVEC Bagot, Gefi, SBC, Lieu-Dit, Techniconsult. LIVRAISON: avril 2016

**COMBOURG CITÉ SCOLAIRE CHATEAUBRIAND.** Nouvelle restauration scolaire (1 100 repas/j). MONTANT TRAVAUX: 3,80 M€ HT. COÛT OPÉRATION: 5,5 M€ TTC. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Mostini-Mostini. AVEC Egis, Concept'Art, Yves Hernot. LIVRAISON: juin 2016



▲ Construction bioclimatique à Brest Amiral Ronarc'h

## LE BOIS TOUT NATURELLEMENT



Pour le lycée Pierre-Mendès-France, nous construisons un bâtiment biosourcé remarquable. Structure, façade, intérieurs et même la gaine d'ascenseur... Tout est en matériau bois! Préfabriqués en usines, les modules sont assemblés sur place: les travaux sont très rapides. Sur le plan énergétique, nous visons le seuil passif pour cette construction environnementale.

MARIE GAIGNON,  
Responsable d'opération

Les matériaux biosourcés sont aussi omniprésents dans l'extension du lycée Alphonse Pellé à Dol-de-Bretagne: isolation en ouate de cellulose, bardage et finitions bois.

**RENNES LYCÉE PIERRE MENDÈS-FRANCE.** Extension 3500 m<sup>2</sup> et restructuration. MONTANT TRAVAUX: 6,16 M€ HT. COÛT OPÉRATION: 14 M€ TTC. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Brûlé Architectes Associés. AVEC Egis, Le Bruit des Cailloux, Elioth, Acoustibel. LIVRAISONS: juill. 2016 et printemps 2017

**DOL-DE-BRETAGNE LYCÉE ALPHONSE PELLÉ.** Extension neuve et restructuration. MONTANT TRAVAUX: 2,30 M€ HT. COÛT OPÉRATION: 3,56 M€ TTC. MAÎTRISE D'ŒUVRE: Chouzenoux Architecture. AVEC BECB, ETSB, Socotec, TPF Ingénierie. LIVRAISON: 3 phases de janv. 2017 à avr. 2019

"La construction bois accélère les projets"

## OSONS INNOVER

«Aucun de nous ne sait ce que nous savons tous ensemble» (Euripide).

La Semaeb forme cet ensemble où l'addition des savoirs nous permet de répondre à toutes les sollicitations de nos clients et partenaires.

Osons, imaginons, innovons sans cesse, repensons les modèles et appliquons nous à réussir pour façonner le territoire de demain!



JEAN-YVES CARRÉ,  
Directeur des opérations

# TERRITOIRES

## La Bretagne active

▲ Le futur CNFPT au sein du Parc Innovation de Bretagne Sud, à Vannes

**L'attractivité des territoires bretons se renforce. Opérateur régional, la Semaeb répond et s'adapte à vos enjeux locaux.**

Pour faciliter et accélérer le développement des territoires, la Semaeb met ses atouts au service de vos projets : études préalables, faisabilité économique, recherche de partenariats, ingénierie financière et aujourd'hui levier d'investissement régional avec Breizh Immo. La société d'économie mixte intervient aussi pour la revitalisation des centre-bourgs avec des opérations de qualité ainsi que sur le foncier avec l'EPF de Bretagne. Experte des montages complexes, la Semaeb est une ressource pour vos politiques publiques.

## BREIZH IMMO, INVESTIR POUR L'EMPLOI

La Région lance son fonds de co-investissement en faveur des projets industriels. La SAS Breizh Immo a été créée puis lancée début 2016. Dotée d'un capital de 3,70 M€, la nouvelle société est portée par la Semaeb et par la Caisse des Dépôts auxquels s'associent Crédit Mutuel Arkéa, Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire et les CCI de Brest, Quimper, Rennes et des Côtes d'Armor.



Breizh Immo apporte aujourd'hui une réponse aux entreprises et aux industries implantées dans les territoires bretons en termes d'investissement pour leurs infrastructures immobilières. Créer un site d'activité, moderniser ou agrandir une unité de production seront ainsi facilités par l'effet levier de l'investissement public tout en favorisant le développement de l'emploi local.

# Breizh Immo

UN OUTIL DE PORTAGE IMMOBILIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

◀ Lancement de Breizh Immo par les élus et les partenaires le 18 mars 2016



▲ Des résidences pilotes à Lannion, Lorient, Redon, Saint-Brieuc, Saint-Malo et Vannes afin de développer une méthode d'accompagnement des projets avec la Semaeb

## LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

La Bretagne compte près de 400 000 logements au sein de copropriétés privées, dont les deux tiers sont énergivores : la plupart ont entre 40 et 60 ans et n'ont jamais été rénovés. Sans intervention rapide sur le bâti, un risque de dégradation irréversible est à craindre engendrant une perte de capital pour des foyers souvent modestes. La loi de Transition énergétique de 2015 incite à les rénover sur le plan thermique. En lien avec les collectivités, la Semaeb a entrepris une mission de préfiguration pour accompagner syndics et copropriétaires de la définition de leur projet au plan de financement. Études et montages financiers sont en cours avec six copropriétés pilotes, avant de généraliser le dispositif.



Pour les copropriétaires d'une résidence privée, se lancer dans une rénovation énergétique est une démarche lourde. Les projets requièrent des expertises multiples et des investissements de long terme. Avec la Région, la Semaeb élabore une réponse efficace et rationalisée. Notre mission reçoit un accueil enthousiaste et répond à un besoin concret exprimé par les parties prenantes.

ALEXIA LOPEZ,  
Chargée de mission  
Rénovation copropriétés



*"Nous mobilisons les partenaires bretons"*

### LES SURFACES D'ACTIVITÉS

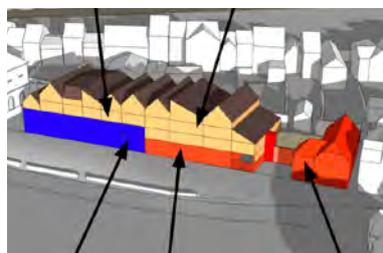
Expert du bâtiment durable, la Semaeb diversifie ses interventions en maîtrise d'ouvrage. À Vannes, elle réhabilite la délégation régionale du Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT). Architecture, agencement, espaces paysagers... 2 000 m<sup>2</sup> planchers seront modernisés pour 2017.



© Nomade Architectes

### LES CENTRE-BOURGS

À Lamballe, la Semaeb engage la création d'un pôle Santé situé au cœur de la commune. Le programme s'accompagne de logements, d'un parking et de commerces. Il vise à renouveler l'attractivité du centre-bourg par une opération urbaine à la fois qualitative et mixte. L'opération sera réalisée sur deux sites en partenariat avec Arch'Immobilier. Aménagements neufs et restructuration de l'existant sont prévus d'ici à 2018.



© Atelier du Canal

### L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

#### PLOUÉZEC

Études pour la reconversion de l'ancien camping municipal avec une opération de 40 logements collectifs et individuels en mixité sociale.

#### PAYS DE REDON

Pour le futur parc d'activités de Tournebride et sa démarche environnementale, études préalables à déclaration d'utilité publique.

#### PAIMPOL MALABRY

Nouveau quartier en cours d'aménagement. Activités, projets commerciaux et programmes résidentiels se développent. Lire aussi en p. 9.

#### ET AUSSI :

Études foncières pour Dinan Communauté, Communauté de communes Côte de Penthièvre.

"Nous assurons  
vos études d'avant-projet"

# ÉNERGIES RENOUVELABLES

## Un nouvel équilibre énergétique

**Opérateur de la transition énergétique bretonne, la Semaeb agit avec vous et codéveloppe les projets innovants.**

Progresser vers une Bretagne durable se joue dans une approche globale : la Semaeb valorise ses savoir-faire liés aux domaines environnementaux, thermiques et énergétiques. Positionnée comme « assembleur de projets », elle joue un rôle déterminant dans des programmes complexes et multipartenaires.

Dans le cadre d'études préalables qui lui sont confiées, ses expertises vous accompagnent, de l'idée initiale jusqu'à son financement.

## COBIOGAZ, ÉCONOMIE VERTE ET CIRCULAIRE

L'agriculture, une énergie d'avenir. Initié à Caulnes dans les Côtes d'Armor, le projet Cobiogaz développe la méthanisation à la ferme et crée un réseau économique local à partir d'une production collective de biogaz. Equipée d'un méthaniseur, chaque exploitation agricole transforme ses effluents en biogaz. Celui-ci est collecté puis rejoint une unité centrale où il

est traité puis injecté dans le réseau gaz naturel. La société de projet SAS Cobiogaz a été créée fin 2015 par les actionnaires Semaeb, Triskalia, Direct Energie et Caisse des Dépôts.

**COBIOGAZ**  
Agriculture, énergie d'avenir



Cobiogaz est un projet inédit qui valorise les territoires agricoles bretons. Les études que nous avons conduites ont démontré la faisabilité. Nous sommes maintenant en phase de déploiement. Grâce à son expérience, à ses expertises reconnues et à son ancrage territorial, la Semaeb fait référence pour détecter les opportunités et accompagner les collectivités de l'origine des projets à leur aboutissement.

MARTIN HANROT,  
Responsable du pôle Énergies renouvelables



## | LA SAS EILAÑ

Filiale de la Semaeb, la SAS Eilañ est l'outil d'investissement régional dédiée aux projets d'énergies renouvelables de Bretagne. Elle intervient comme financeur et joue un rôle de levier dans la levée de fonds. En amont, les études préalables peuvent être conduites par la Semaeb. En 2015, Eilañ intègre son troisième projet en tant qu'actionnaire investisseur. Elle a aussi étudié 3 nouveaux projets cette année ce qui porte à 17 le nombre de projets étudiés depuis sa création.



## | JOURNÉE MÉTHANISATION

La Semaeb s'affirme comme expert national de la méthanisation territoriale. Pour la deuxième année, elle a organisé sa Journée méthanisation à Rennes. La rencontre a réuni une cinquantaine de partenaires et d'entreprises publiques locales autour d'interventions de Club Biogaz-ATEE, EDF, Direct Énergie et du chercheur Andréas Rüdinger, expert du Débat national sur la Transition énergétique. Une troisième édition est programmée en septembre 2016.



## | AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

Le stockage de l'énergie est un enjeu essentiel. La solution hydroélectrique Tri'Nerzh se développe à Berrien, dans les Monts d'Arrée, dans une carrière reconvertie: de l'eau est pompée d'une retenue en contrebas puis stockée en point haut. L'électricité est alors produite à la demande par des turbines en reversant l'eau vers le point bas. Intéressant pour renforcer le réseau en période de pic de consommation d'électricité. De plus, une part de l'énergie de pompage est assurée par un parc photovoltaïque implanté sur le site. Porté par UNITE et la SAS Eilañ, ce projet dit micro-STEP est prévu à horizon 2019.



## | L'ÉOLIEN

Bilan positif pour les éoliennes citoyennes de Béganne, en pays de Redon. Après la première année de production, tous les voyants sont au vert: les quatre mâts ont produit 18,5 MWh d'électricité, ce qui est supérieur aux prévisions. La société d'exploitation Bégawatts, dont la SAS Eilañ est coactionnaire, réalise un CA de 1,54 M€ pour un résultat net de 228 K€. Fondé sur un modèle participatif, le projet fait cas d'école en France.



## | LE SOLAIRE

La production électrique par panneaux photovoltaïques se développe. Dans le cadre de la modernisation des lycées, la Région et la Semaeb équipent les toitures autant que possible. C'est le cas cette année à Combourg (Chateaubriand), à Rennes (P. Mendès-France), à Concarneau (P. Guéguin) ou encore à Guer (Brocéliande). Le parc de panneaux solaires devient significatif à l'échelle régionale. Une réflexion est lancée afin de rationaliser au mieux cette énergie solaire.



# Notre organisation

## Les actionnaires

La Semaeb est une société d'économie mixte dont le capital s'élève à :

**6 307 919,80 €** au 31 décembre 2015

**La Région Bretagne, son actionnaire majoritaire, détient 71,44 % du capital.**

Suite à l'augmentation de capital du 23 avril 2015 (lire p. 6), l'actionariat évolue.

La Région Bretagne dispose de 7 sièges d'administrateurs sur un total de 18.

Le département du Morbihan cède ses participations.

Le nombre d'actionnaires s'élève à 31, dont 15 représentent les collectivités territoriales (84,70 % du capital) et 16 les partenaires privés (15,30 % du capital).

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

**Président-directeur général**  
Sébastien Sémeril, conseiller régional de Bretagne

**Région Bretagne**  
7 administrateurs

**Départements, villes principales**  
6 administrateurs

**Assemblée spéciale des communes**  
1 administrateur

**Partenaires privés**  
4 administrateurs

## Une organisation efficace et proche de vous



## Les équipes se renouvellent

Ils ont rejoint la Semaeb en 2015 et début 2016

**Gaëlle Charrier**, Responsable Agence Côtes d'Armor  
**Ewan Le Bourdonnec**, Responsable d'opérations au sein de l'agence Ille et Vilaine  
**Jérémy Eloy**, Responsable d'opérations au sein de l'agence Ille et Vilaine  
**Martin Hanrot**, Responsable du pôle Énergies renouvelables  
**Ghislaine Grézil**, Secrétaire générale administratif et financier

# Et demain ?

Pour accompagner le développement des territoires de Bretagne, la Semaeb propose une expertise globale : aménagements urbains et construction publique, rénovation énergétique, énergies renouvelables, portage financier pour le développement économique.

Son Projet stratégique se redéfinit aujourd'hui pour toujours mieux répondre aux objectifs de la Région et de ses partenaires.



et  
les collectivités territoriales,  
les opérateurs économiques,  
les partenaires financiers



Nouveau  
projet  
stratégique



## Lycées et équipements publics

- Construction, rénovation
- Mandats de maîtrise d'ouvrage
- Études et assistance



## Aménagement territorial

- Études et AMO
- Mandats et concessions
- Co-action avec EPF



## Développement économique

- Portage financier
- Immobilier d'entreprise

**Breizh Immo**



## Transition énergétique

- Pôle 3E
- Études et expertises
- Rénovation énergétique des Copropriétés

**Eilañ**  
EN BRETAGNE

**COBIOGAZ**  
Agriculture, Énergie d'avenir

**Tri'Nerzh**

60  
ans

En 2017, la Semaeb fête ses 60 ans au service du développement territorial en Bretagne, un ancrage historique pour construire avec vous la région de demain.



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

**Siège social**

Immeuble Le Noven  
13 rue du Clos Courtel – 35510 Cesson-Sévigné  
02 99 12 72 00

**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)

