



ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

Journée Technique « RE2020 en action »

09/12/2025

Organisée par,

BAT.Y.LA

Atelier : Construire l'ambition : méthodes et stratégies de maîtrise d'ouvrage



- SemBreizh, au service du territoire breton
- Le rôle clé de la maîtrise d'ouvrage
- Construire l'ambition
- Exemple d'opérations



Une maîtrise d'ouvrage adaptée aux besoins du territoire

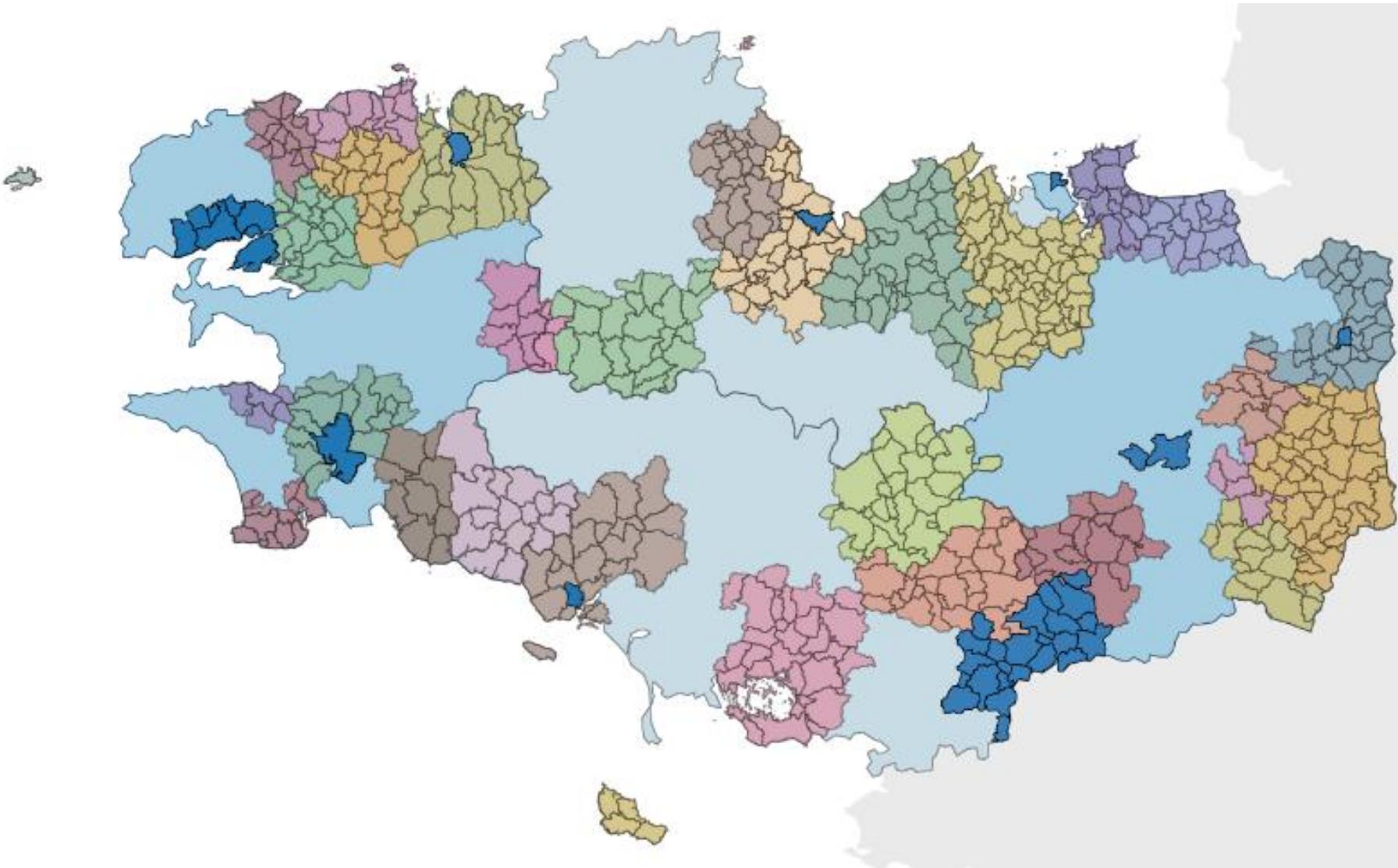
Les grands enjeux de demain étant une opportunité pour la Bretagne de renforcer son attractivité, SemBreizh aide les territoires bretons à concrétiser leurs projets de développement en mobilisant ses équipes de la faisabilité à la réalisation en passant par l'investissement



Actionnariat



Carte des actionnaires « Collectivités »



Chaîne de valeur des projets



ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES



ÉTUDES OPÉRATIONNELLES



EXPLOITATION



(CO)INVESTISSEMENT

En fonds propres

Sem**Breizh**

Via les filiales

Breizh Immo **Breizh Energie**

Partenariats privés

Breizh Tourisme **Breizh Cité**

RÉALISATION



Positionnement stratégique



La Région
Bretagne

Les territoires
bretons

Les entreprises

3

types de clients



6

segments

2

formes



**Une équipe au service des
Territoires**

Une équipe à vos côtés



78 personnes organisées
par agences
départementales



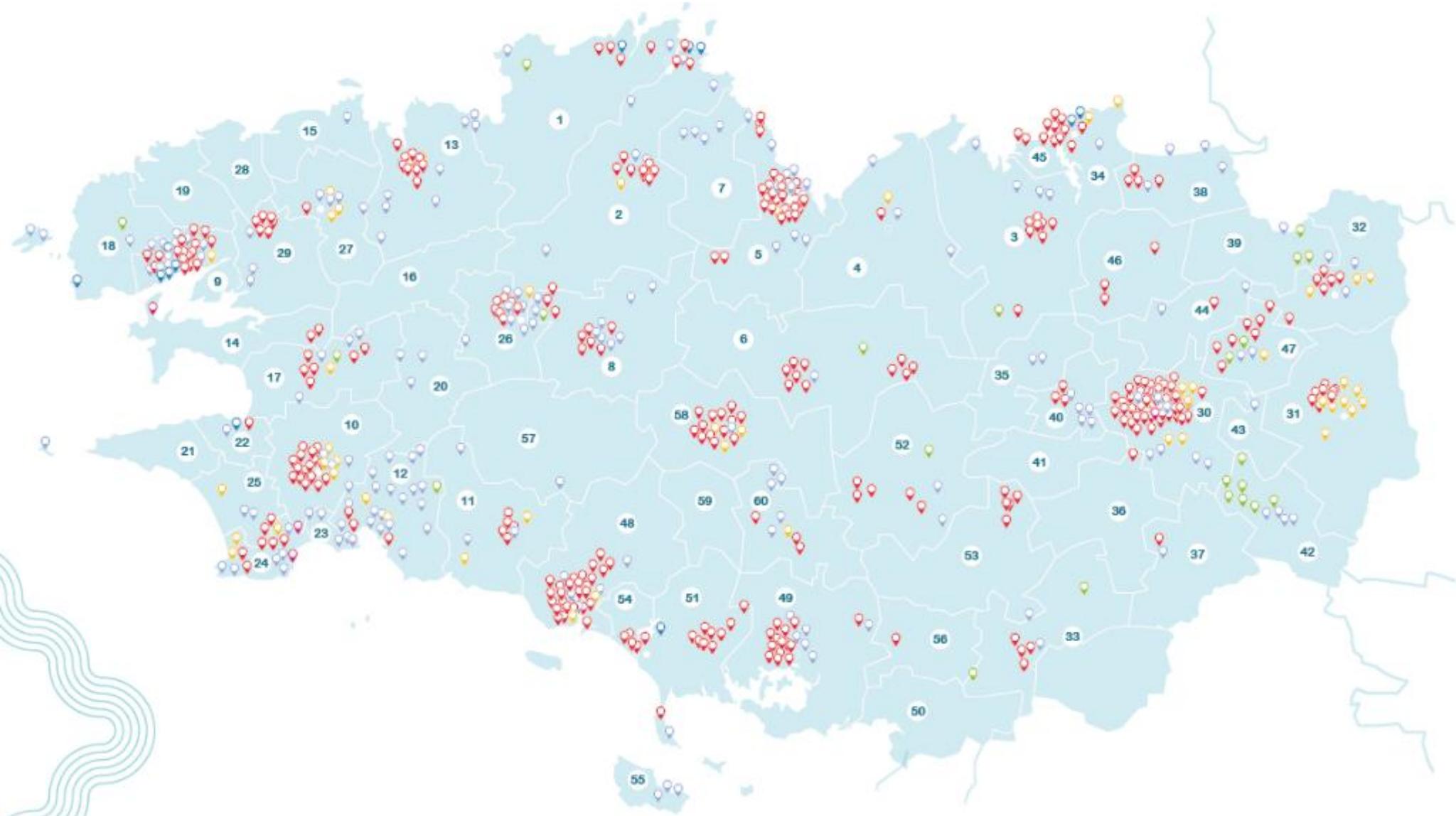
19
personnes



13
personnes



Carte des projets



Patrimoine régional



Énergie



Centralités & territoires



Développement économique



Tourisme



Maritimité

Le rôle clé de la maîtrise d'ouvrage

Rôles clés du maître d'ouvrage



1. Donner le sens et le cadre
2. Définir le programme
3. Organiser le processus et les acteurs
4. Arbitrer et décider
5. Porter la responsabilité dans le temps long



« Assumer la responsabilité d'agir comme chef d'orchestre, tant sur les choix fondamentaux, que sur les objectifs, les montages, les critères, et l'ambition portée au projet »



La prise en compte des enjeux environnementaux doit se jouer dès les premières réflexions d'un projet, car une ambition posée tôt devient un cadre ; posée tard, elle peut devenir une contrainte.

Rôles clés du maître d'ouvrage



1. Donner le sens et le cadre
2. Définir le programme
3. Organiser le processus et les acteurs
4. Arbitrer et décider
5. Porter la responsabilité dans le temps long

Le contexte actuel

Les acteurs, Collectivités et professionnels font face à une montée en complexité des projets : pression réglementaire, attentes sociétales, contraintes budgétaires et techniques, manque de moyens humains et financiers.



« Assumer la responsabilité d'agir comme chef d'orchestre, tant sur les choix fondamentaux, que sur les objectifs, les montages, les critères, et l'ambition portés au projet »

La prise en compte des enjeux environnementaux doit se jouer dès les premières réflexions d'un projet, car une ambition posée tôt devient un cadre ; posée tard, elle devient une contrainte.



La pratique chez SemBreizh



Depuis 2024, création de la Direction de la Transition Energétique et Environnementale (DTEE).

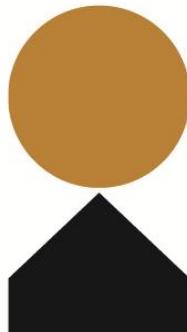


pilote aux côtés de la Direction et du Responsable d'Opérations le travail amont de l'ambition, l'objectivation des choix, l'adaptation des montages et de la consultation, le suivi et l'atteinte des objectifs tout au long du projet.

Nous sommes engagés à intégrer des matériaux (bois et biosourcés) sur un **% de la surface totale d'un portefeuille de production.**

Niveau **bronze** : 10% de la Sref

- Quantité de matériaux à employer :
- Projet neuf : 30kg/m² de la Sref (garde-fou par projet : mini. 10kg/m²)
- Pour la rénovation : 10 kg/m² Sref (pas de garde-fou)
- Chaque projet doit intégrer au minimum 2 familles de matériaux biosourcés (bois, paille, terre, chaume, chanvre, ouate de cellulose, textile recyclés, algues)
- Bois certifiés PEFC / FSC
- Engagement de 30% mini. de bois d'origine française



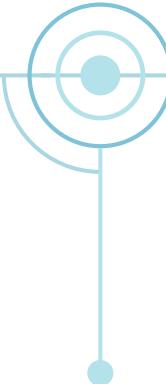
Pacte bois- biosourcés

proposé par Fibois Bretagne & [FB]²

Agir à chaque étape où se situe le levier environnemental



Etudes pré opérationnelles

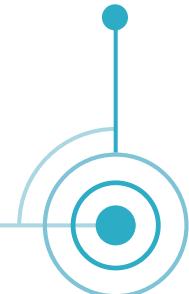


- Etudes stratégiques
- Schémas directeurs

Etudes opérationnelles

Critères environnementaux de sélection

- Pilotage
- Etudes



Programmation environnementale

Elaboration d'un programme environnemental ambitieux, reposant sur une matrice multicritères.

Sélection du concepteur et des entreprises travaux via un critère environnemental.

Objectif :

S'assurer que les enjeux environnementaux seront pris en compte par l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeurs.



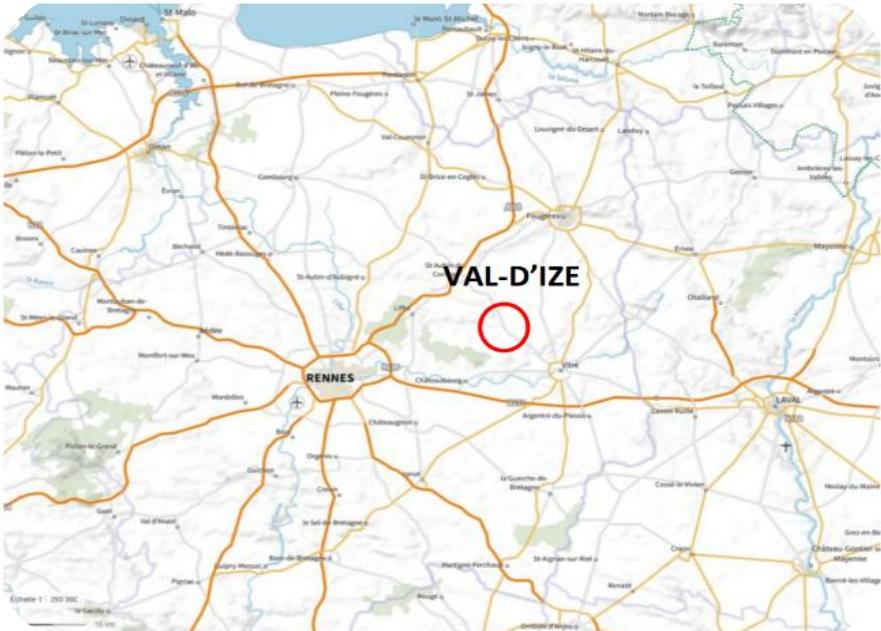
Exemples de mise en œuvre

Conception-réalisation pour la construction d'un village d'entreprises à Val d'Izé (35)

1



En lien avec Vitré Communauté, SemBreizh accompagne la réalisation d'un village d'entreprises à Val-d'Izé, dans la zone d'activités du Bourgneuf, pour répondre aux besoins d'immobilier des acteurs économiques du territoire.



Programme



Le projet de construction rentre dans la destination des « commerces et autres activités » au sens de l'art. R151-28 du code de l'urbanisme.

Bâtiment A d'environ : 1480 m² de surface au sol

- Environ 07 cellules de surfaces utiles au sol comprises entre 140m² et 300m²
- Hauteur sous plafond : entre 4m et 5m, pas de mezzanine possible
- Mur fusible afin de pouvoir regrouper plusieurs ateliers

Bâtiment B d'environ : 2375 m² de SDP

- Environ 08 cellules de surfaces utiles au sol comprises entre 300 m² à 425 m² (y compris mezzaines)
- Mur fusible afin de pouvoir regrouper plusieurs ateliers
- Hauteur sous plafond : entre 6m et 7m

Programme environnemental



- **Bioclimatisme du bâtiment :**

Un travail sur la qualité bioclimatique du bâtiment est attendu notamment pour les locaux de bureaux afin de combiner la recherche d'apports thermiques, avec la maîtrise du confort d'été.

- **Matériaux**

Le projet devra répondre aux engagements du Pacte Bois-Biosourcés porté par Fibois Bretagne et FB².

Cet engagement vise à prévoir pour le projet :

- L'intégration de matériaux biosourcés à hauteur de 10 kg/m² de la surface de référence
- L'emploi exclusif de bois certifiés provenant de forêts gérées durablement et issue de la filière française à hauteur de 30% minimum
- L'utilisation au minimum 2 familles de matériaux biosourcés différentes

- **Gestion et préservation de la ressource en eau**

Le projet devra être pensé afin de limiter autant que possible le débit fuite de la parcelle pouvant conduire à une surcharge du réseau d'assainissement public.

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale promulgués par le législateur :

- **Obligation de déploiement d'une production EnR / végétalisation / ombrages**

Il est souhaité l'implantation d'une centrale PV en toiture du bâtiment.

- Il sera recherché de maximiser le gisement photovoltaïque de toutes les toitures des bâtiments, au-delà de l'obligation réglementaire normalement fixée à 30%.
- La faisabilité programmatique a permis d'estimer un potentiel photovoltaïque à rechercher de 450 kWc (soit environ 2 030 m² de toiture)

Critère environnemental de sélection du concepteur-réalisateur



Extrait du règlement de consultation

Critères	Pondération
3 – Critère environnemental	20 %
Qualité de la conception environnementale	12 %
Emissions CO ₂ eq sur toute la durée du chantier – cf. Calculette CO ₂ chantier	4 %
Prise en compte des enjeux environnementaux lors de la phase chantier – cf. Questionnaire environnemental chantier	4 %

Conception environnementale : 12 pts

Nous attendons des candidats qu'ils fournissent des réponses détaillées sur leurs ambitions en matière de durabilité du projet. Ainsi, afin d'apprécier la pertinence de leur démarche environnementale en phase de conception, l'évaluation portera sur les éléments suivants :

- Performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone des ouvrages
- Choix des matériaux et éco-conception
- Gestion de l'eau et préservation de la biodiversité

Veuillez ainsi compléter la partie 2. de ce présent document en y détaillant les engagements environnementaux que vous prendrez dans le cadre de ce projet (4 pages maximum).



Questionnaire environnemental et Calculette CO₂ : 8 pts



Objectif : évaluer le degré d'engagement des entreprises et valoriser les candidats ayant mis en œuvre des initiatives significatives pour la protection de l'environnement

Calculette CO₂

vise à quantifier les émissions de gaz à effet de serre générées par les déplacements des entreprises durant le chantier

Objectif : valoriser les entreprises qui optimisent et réfléchissent leurs déplacements

Résultat : en kgCO₂e

Le candidat émettant le moins d'émissions de GES obtient la note maximale

4 pts

Questionnaire environnemental

vise à évaluer le niveau de maturité des entreprises sur diverses thématiques :

- Énergie
- Sensibilisation
- Economie des ressources

Résultat : score / 4 points

Le candidat ayant déclaré et justifié la mise en place du plus grand nombre de mesures obtient la note maximale.

4 pts

Conception-réalisation pour la construction d'un village d'entreprises à Val d'Izé (35)



Groupement retenu

ANGEVIN entreprise générale
(mandataire du groupement)

A'DAO Architecture

PLsur2

INFRACONCEPT

ANGEVIN SAS

Conception-réalisation pour la construction d'un village d'entreprises à Val d'Izé (35)



Groupement retenu

ANGEVIN entreprise générale
(mandataire du groupement)

A'DAO Architecture

PLsur2

INFRACONCEPT

ANGEVIN SAS

Concession d'aménagement du secteur du Bois Noir, Landerneau (29)

2



Opération de renouvellement urbain
650 logements, gendarmerie, tertiaire, espaces publics

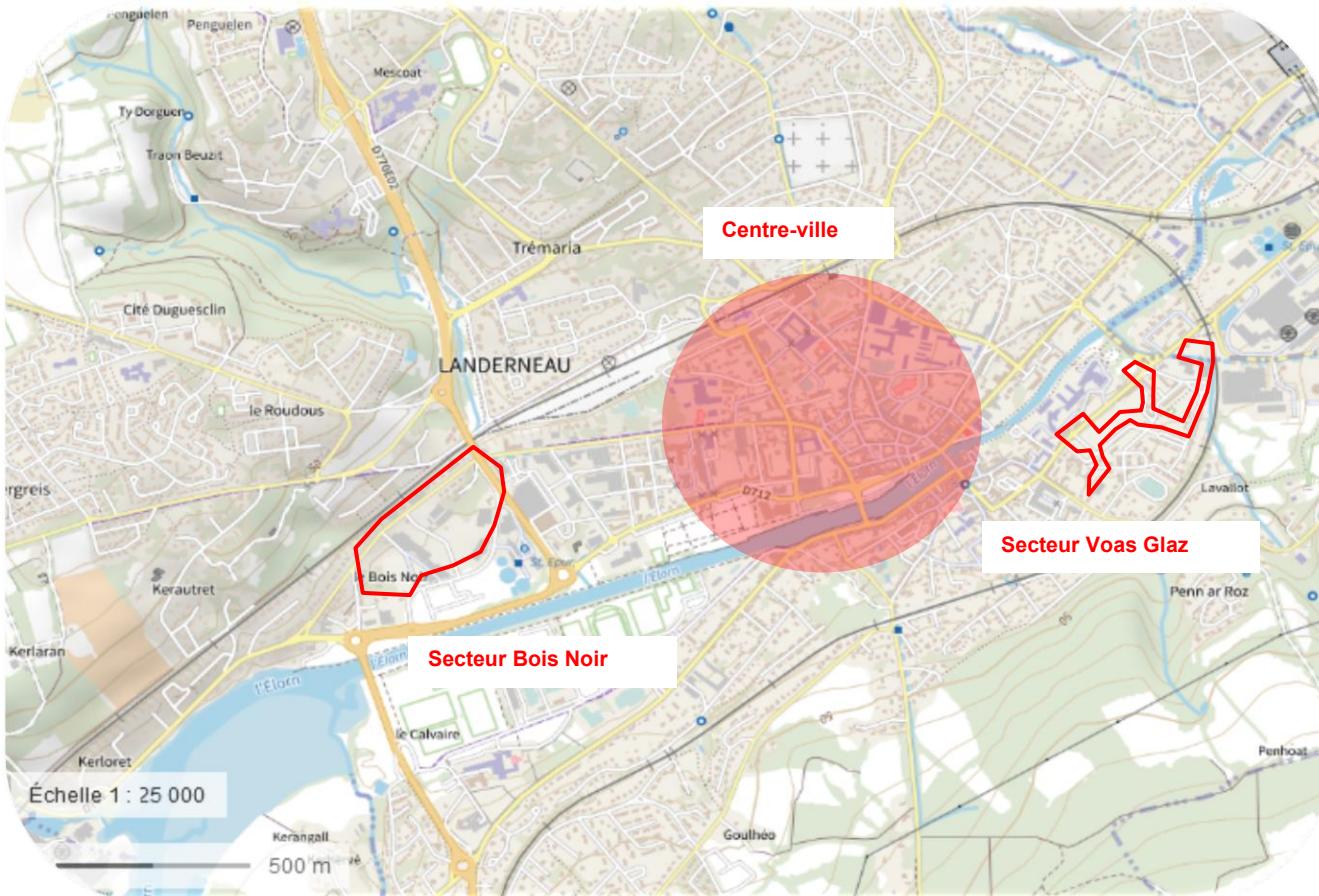


Deux projets en renouvellement urbain, avec des enjeux d'accroche vis-à-vis du centre ville

Un enjeu global de qualité environnementale du projet :

- Labellisation EcoQuartier et Habitat et Qualité de Vie ;
- Démarche environnementale « AMO Développement Durable sur le quartier Bois Noir » ;

Concession d'aménagement Bois Noir – Voas Glaz



En + : accompagnement d'une AMO transition écologique et énergétique

Co-construction avec la collectivité
Traduction de l'ambition politique en objectifs opérationnels
Hiérarchisation
Livrable : cahier des charges pour la consultation de la maîtrise d'œuvre urbaine

Concession d'aménagement Bois Noir – Voas Glaz



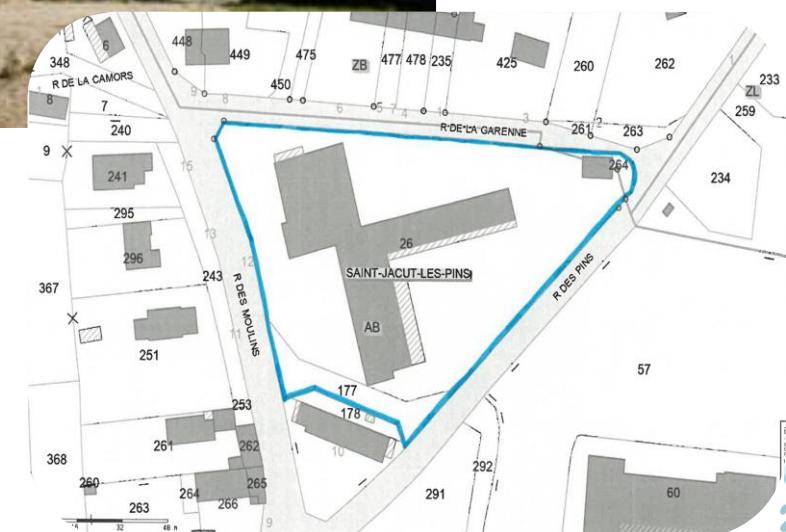
Concession d'aménagement réhabilitation du site de l'ISSAT, St Jacut les Pins (56)



La commune de Saint-Jacut les Pins souhaite aménager le site de l'ancienne école de l'ISSAT, d'une surface de 8 882m² en cœur de bourg.

Objectifs de l'opération :

- Développer l'offre de logements sur la commune
- Proposer une urbanisation plus dense en cœur de bourg
- Développer la mixité sociale et générationnelle (réalisation de minimum 20% de logements sociaux)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel du site par la création d'un pôle culturel et d'un parc public.



Concession aménagement site ISSAT – Saint Jacut les Pins (56)



Désaffection de l'ancien site du lycée agricole
(ISSAT, 0,8 ha) depuis 2019 avec l'EPFB



Objectifs :

- Reconvertir en pôle culturel municipal, la chapelle et l'ancien réfectoire
- Créer entre 25 et 30 logements de typologies et de tailles variées dont 5 à 7 logements sociaux en collectifs
- Préserver et intégrer les espaces paysagers existants, créer des noues d'infiltration et des liaisons douces
- Revitaliser le centre bourg tout en limitant la consommation foncière



Matrice environnementale

	Périmètre concerné	Rappel référentiel applicable	Attente exprimé par concédant	Orientations données par SemBreizh au projet	Outils/moyens à mettre en place
Energie	- Immeuble de logements - Réha. Médiathèque + église - Espaces publics extérieurs	- RE2020 pour logements neufs - RT Eléments / éléments pour réno.	Favoriser une conception bioclimatique Réduire les besoins énergétiques Promouvoir les ENR	Production PV en toiture avec réinjection sur réseau (< 100 kWc = 500 m ²) - Raccordement sur boucle énergétique existante (?? Élec / chaleur ?) - Etanchéité à l'air sur existant - Mutualisation de la prod. à l'échelle de l'îlot	- Tiers-investissement sur le PV - Etude d'opportunité d'appro. en énergie
Ressources/ matériaux	- Immeuble de logements - Espaces publics extérieurs	- Pacte Bois-Biosourcés Fibois Bretagne/FB ²	Favoriser le recours aux bâtiments biosourcés Intégrer une démarche d'économie circulaire	- Réemploi des matériaux des anciens locaux - Réutilisation terre stockée	- Diagnostic PEMD disponible ?
Biodiversité	- Espaces publics (présence peupliers au Nord de la parcelle)	/	Conservation d'un espace arboré dans le centre-bourg Préserver et renforcer les continuités écologiques	- Ombrage des places de stationnements par arbres à large canopées (plutôt que ombrières) - Conservation des peupliers	- Etude phyto-sanitaire
Gestion/préservation de la ressource en eau	- Espaces publics extérieurs	PLU SAGE SDAGE ZAN Code urbanisme	Traitements des eaux à la parcelle, bassin de récupération des EP ? Infiltration à la parcelle, réduire au maximum les rejets vers réseaux Désimperméabilisation	Débit de fuite = 0	- Test perméabilité de sol - Mission géotech.
Confort et usage	Espaces paysagers Logements Espaces publics	/	Favoriser les îlots de fraîcheur IRVE 150m ² d'espaces paysagers à aménager Salle communale devant donner sur le parc Mobilités douces favorisées	IRVE public (fourniture / exploitation SDE 56)	



Essylt EVEN

Chargée de Transition énergétique et environnementale

essylt.even@sembreizh.fr

06.86.07.89.82