



# Breizh Cité

RENFORCER LES CENTRALITÉS BRETONNES





## Constat :

Une absence d'opérateurs et investisseurs privés pour réaliser des opérations pourtant susceptibles de concerner le secteur privé en centralités bretonnes, et ce malgré des investissements publics par ailleurs (cf AAC «redynamisons nos centre villes et centre bourgs »  
2017 : 208 candidats pour 25 lauréats études (765 000 €) et 35 lauréats travaux (28 M€)  
2019 : 214 candidats pour 28 lauréats études (940 000 €) et 42 lauréats travaux (28 M€)

## Une proposition, travaillée depuis 2018 :

Constituer un opérateur régional permettant d'amorcer de telles opérations avec des opérateurs privés, et de les « dérisquer » partiellement (travail pour consolidation du programme en adéquation avec contexte local, partage des risques, portage des actifs de commerce par la SAS)

## Deux types de métiers envisagés sous une SAS mère :

- la SAS pour le **portage immobilier** des commerces
- la SAS investissant dans des SCCV pour la **promotion immobilière et l'aménagement**



- **Novembre 2018** : CA EPF : intérêt d'un opérateur pouvant faciliter la sortie des opérations et faire effet levier sur l'investissement privé dans ces territoires
- **2019** : études BdT – EPF confiée au groupement SEMAEST-URBANIS sur deux axes : élaboration d'un business plan et définition du véhicule juridique adéquat
- **Octobre 2019** : rendu du business plan : parti de 25 projets puis réduit à 17 projets dont 15 issus de l'AAC 2019 : projets notés de 1 à 6, il est décidé de retenir les notes 3 et 4 dans un scénario « investisseurs public » sur 13 opérations.
- **Mars 2020** : suite à analyse juridique et travaux plus précis sur montage de la société, décision de participation de l'EPF à hauteur de 500k€ au capital de la future société
- **Septembre 2020** : [Proposition d'approbation des statuts et pacte d'associés en CA](#)
- **Juin 2023** : départ d'un actionnaire très minoritaire (Family Office)
- Aujourd'hui : EPF = 15,38% du capital social, 5,8% des fonds propres et quasi-fonds propres
- [325 000 actions de 10 € chacune](#)

Actionnaires	Capital	CCA	Fonds propres (Capital + CCA)
<b>SEMBreizh + BdT + EPF</b>	2 500 000 €	4 000 000 €	6 500 000 €
<b>Investisseurs privés</b>			
(3 banques)	780 000 €	1 200 000 €	2 050 000 €
		0 000 €	<b>8 550 000 €</b>



Résultat positif/négatif : 1 point si le résultat est positif

- **Résultat largement excédentaire** : 1 point si le résultat est supérieur à **100 000€**
- **TRI plutôt élevé**: 1 point si le TRI du projet est au-dessus de X %
- **Montant des investissements** : 1 point si investissements inférieur à **2 M d'€**
- **Risque à la cession** : 1 point si le risque de ne pas revendre au prix de construction est faible (plutôt pas de maisons médicales ou de logement en secteur très détendu)
- **La programmation peut être ajustée** : 1 point s'il est possible de **revaloriser significativement** le résultat en posant des hypothèses de projet
- **Solidarité territoriale** : 1 point si le projet aide un **territoire en difficulté**, avec de faibles coût de l'immobilier

Rappel projet	Déficitaire/excédentaire	Concourt significativement à l'équilibre financier de la foncière	retour sur investissement sup à 3%	Investissement limité	Risque faible à moyen	Solidarité territoriale	Résultat encore améliorable par programmation/possibilité de compensation publique plus forte	<b>NOTATION GLOBALE</b>
---------------	--------------------------	---	------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------	---	-------------------------



## **STATUTS :** SAS BreizhCité

créée pour participer à des projets immobiliers visant la redynamisation des centres-villes des communes bretonnes

Apports – capital – Actions

Fonctionnement de la société

Président SEMBreizh

Assemblée générale prend les décisions de fonctionnement de la société

Comité stratégique prend les décisions d'investissement de la société

Comité technique instruit techniquement tous les dossiers

Dissolution – liquidation Comptes courants – conflits d'intérêts

## **PACTE D'ACTIONNAIRES :** décrit la stratégie commerciale de la société

est à ce titre **CONFIDENTIEL** car régi par le secret des affaires

Stratégie de positionnement de la société - Critères d'investissement – Procédures d'instruction – Administration de la société et des filiales – Evolution du capital social

Frais de Fonctionnement : 15 000 € jusqu'à 1M€ de dépense, 25 000 € au-delà : remboursée par la SCCV si opération va jusqu'au bout



## Un rôle de promoteur

Acquiert le foncier ou le bâti

Construit ou réhabilite selon le programme

Revend les logements en VEFA à bailleur ou privé

## Un rôle d'investisseur

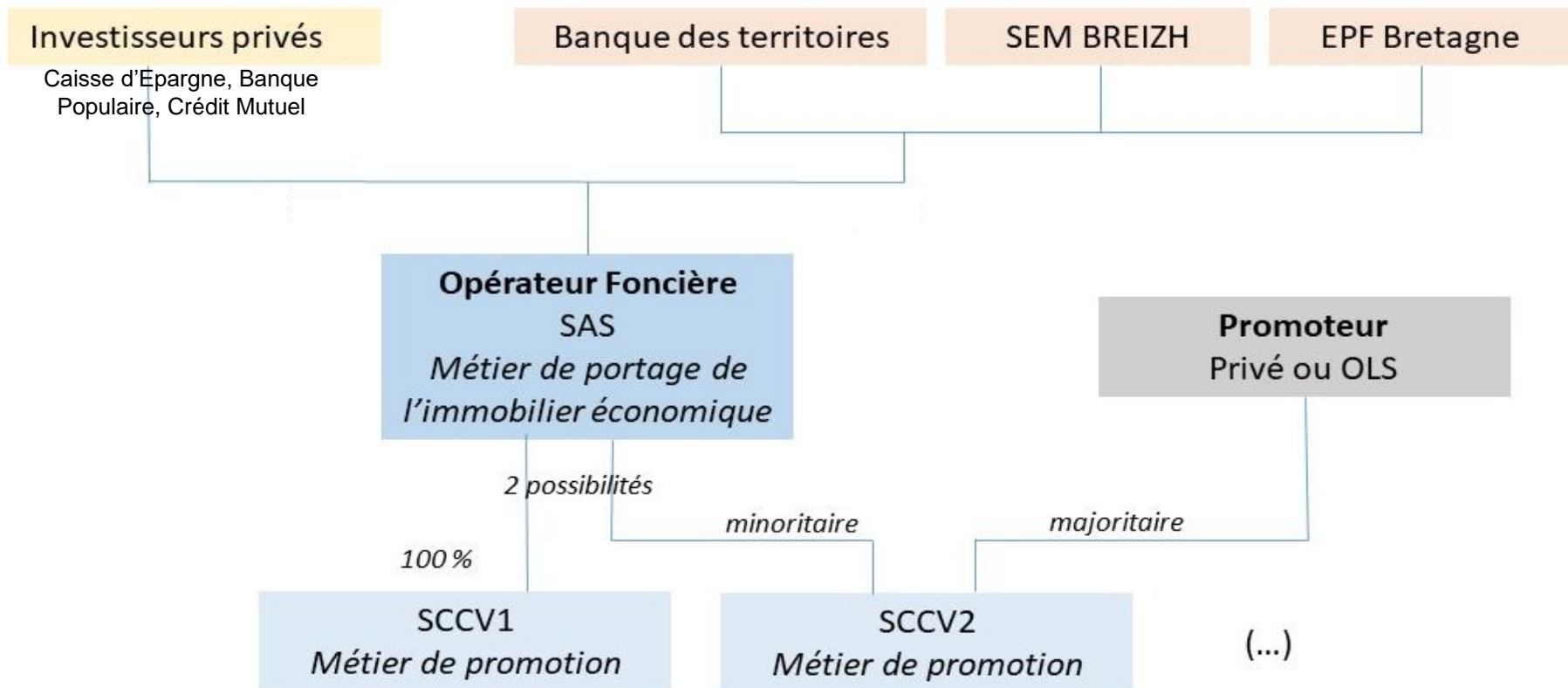
Assure la gestion locative des cellules à vocation économique sur la durée

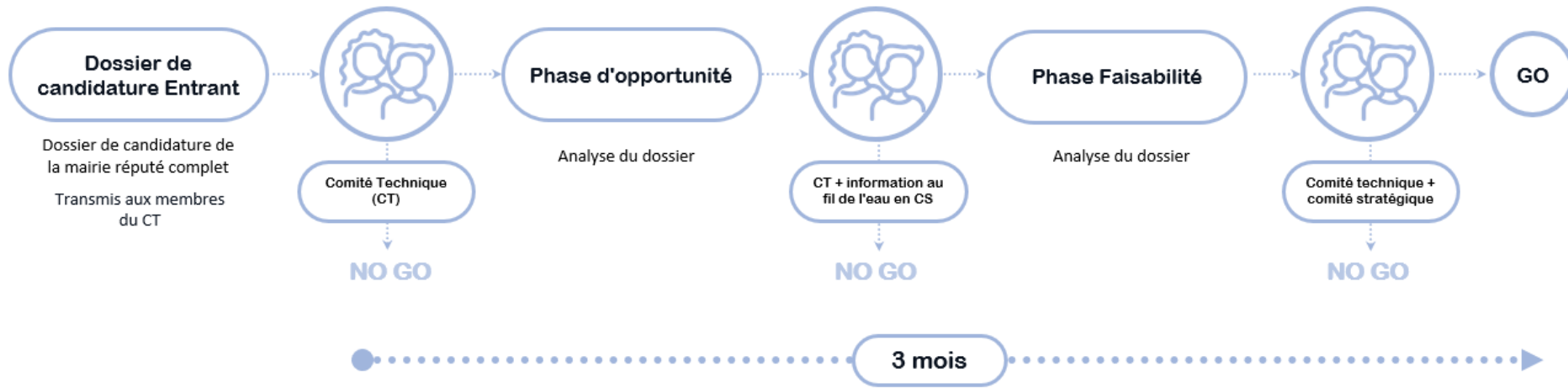
## Un rôle d'aménageur

Acquiert le foncier et/ou le bâti

Viabilise, aménage

Réalise les programmes et les porte

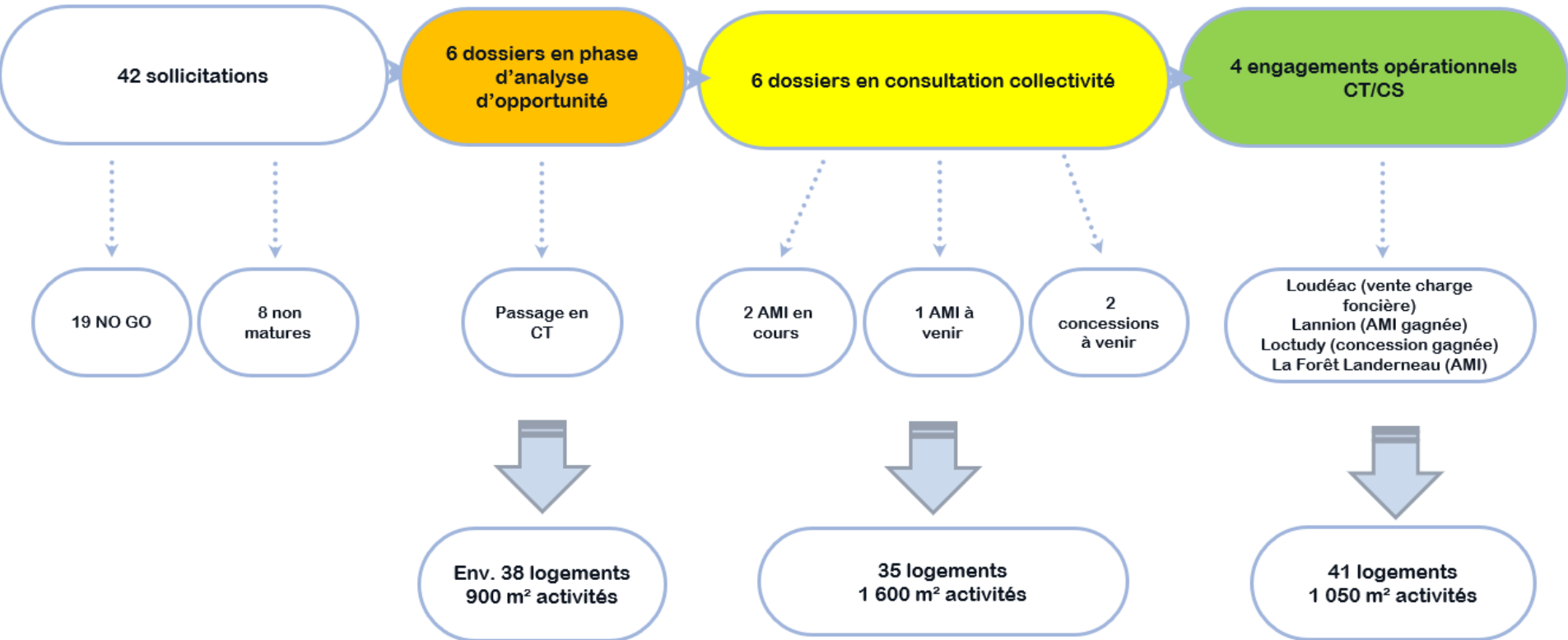




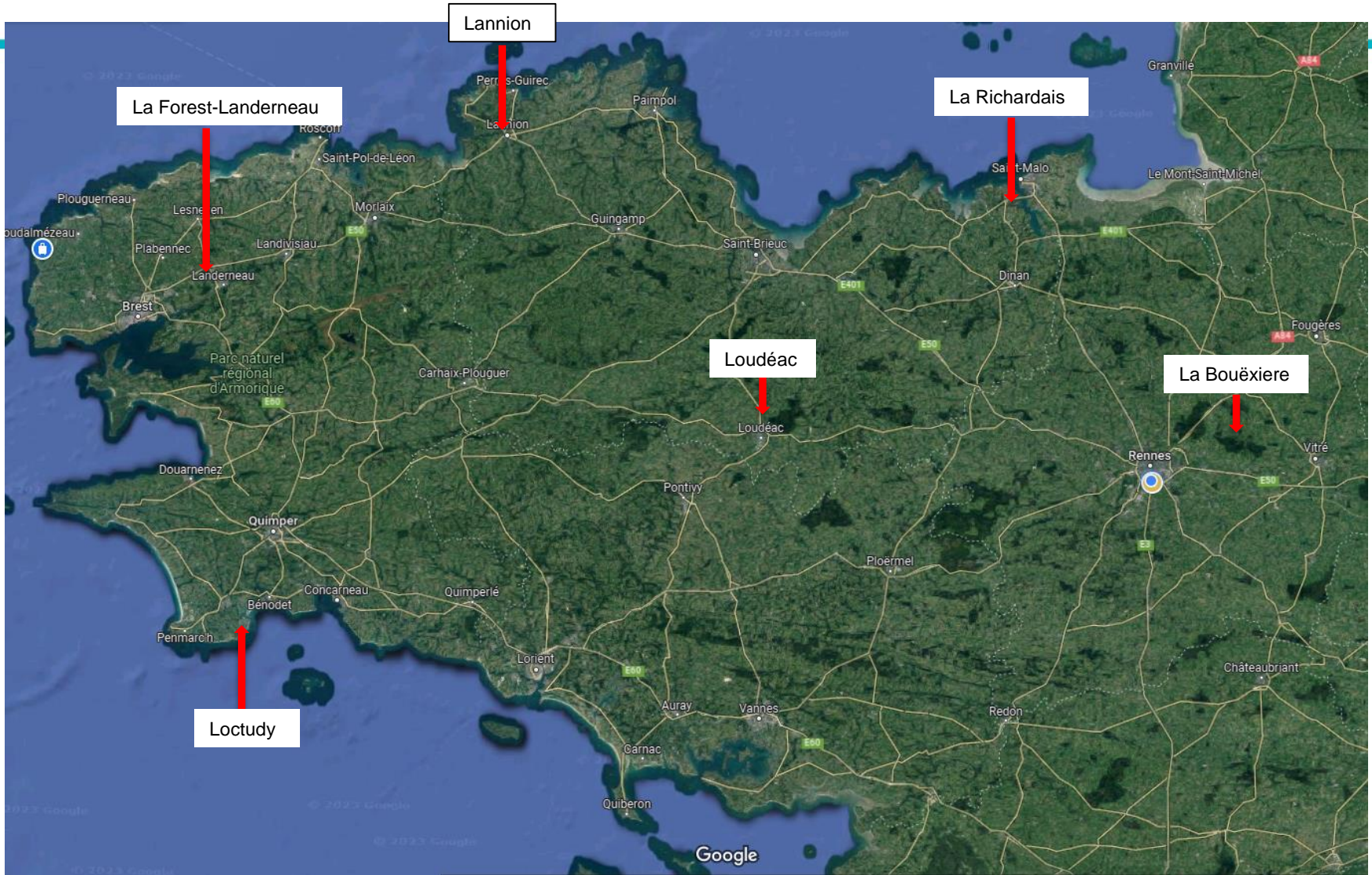




## Instructions à date



# Phases opérationnelles





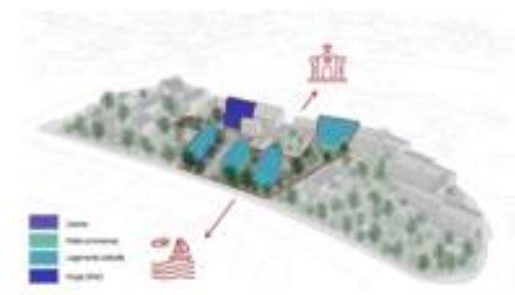
Lannion - Réhabilitation de 9 logements et 200 m<sup>2</sup> de commerces



Loudéac – Réalisation de 20 logements et 500 m<sup>2</sup> de commerces



La Richardais – Réalisation de 13 logements et supérette



Loctudy – concession de renouvellement urbain avec 40 logements, commerces et micro crèche



La Bouëxière – Réalisation de 9 logements et 500 m<sup>2</sup> de maison médicale



La Forêt Landerneau – Réalisation de 12 logements et 2 commerces dont restaurant



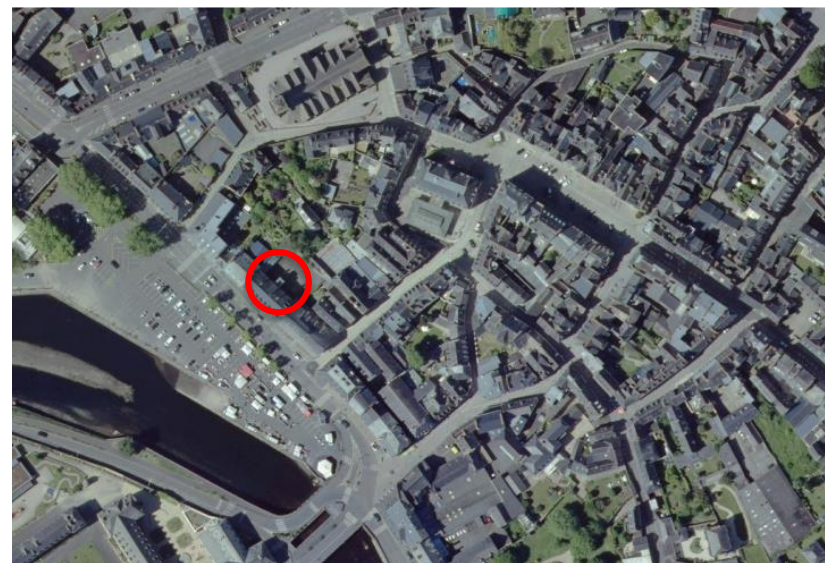
# Lannion – quai d'Aiguillon (ancien bâtiment EDF)



Emprise foncière : 722 m<sup>2</sup>

Réhabilitation et restructuration d'un immeuble de 750 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers avec :

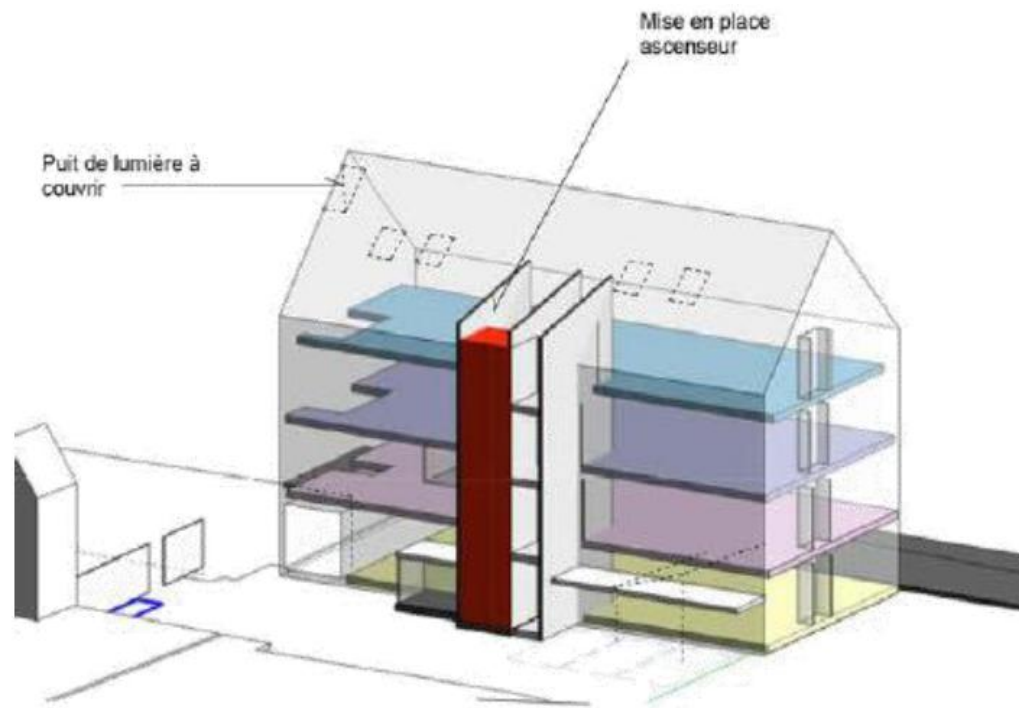
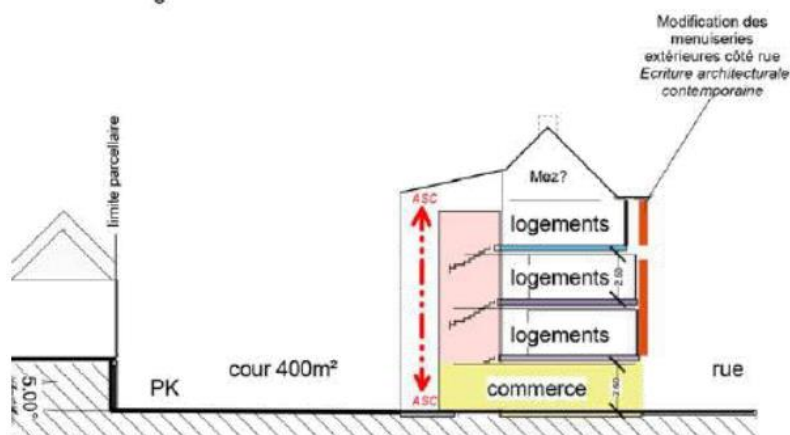
- 1 cellule commerciale en RdC de 190 m<sup>2</sup> avec vitrine commerciale sur la place d'Aiguillon et 2 stationnement privatif sur cour,
- 9 logements développés sur 3 étages sur 560 m<sup>2</sup> de SP, proposant :
  - 1 T1, 2 T2, 5 T3 et 1 T4
  - 9 places de stationnement





Réhabilitation et restructuration d'un immeuble de 750 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers avec :

- 1 cellule commerciale en RdC de 190 m<sup>2</sup> avec vitrine commerciale sur la place d'Aiguillon et 2 stationnement privatif sur cour,
- 9 logements développés sur 3 étages sur 560 m<sup>2</sup> de SP, proposant
  - 1 T1, 2 T2, 5 T3 et 1 T4
  - 9 places de stationnement





**Emprise foncière : 869 m<sup>2</sup>**

**Construction d'un programme immobilier de**

1 823 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers avec

- Des surfaces commerciales : 653 m<sup>2</sup> en 2 cellules en rdc
- 20 logements en 2 unités sur 1 170 m<sup>2</sup> et proposant 12 T3, 6 T2 et 2 T1
- 1 bâtiment en R+3 sur rue de Moncontour et un second bâtiment côté Poste en R+2 avec accès par la venelle et distribution par un espace central dédié
- Aucun stationnement sur la parcelle car l'espace est contraint

**Stationnement :**

- Commerces : 3 places mini pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente  **3 à 6 places**

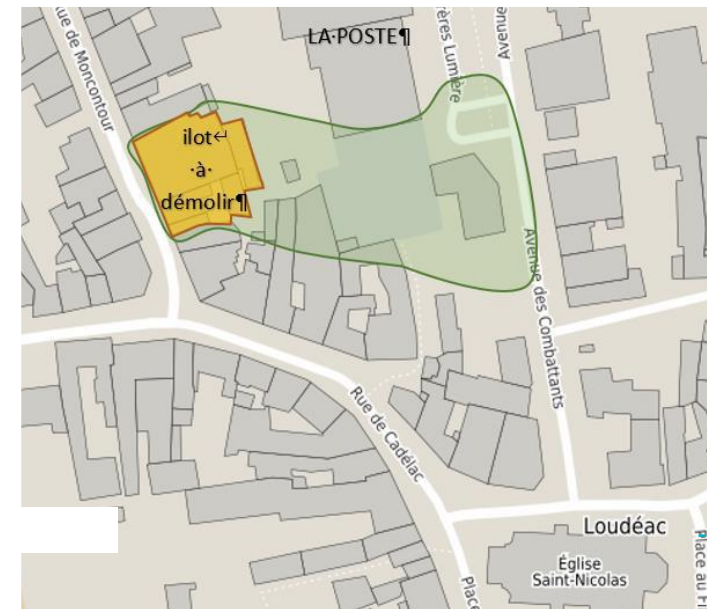
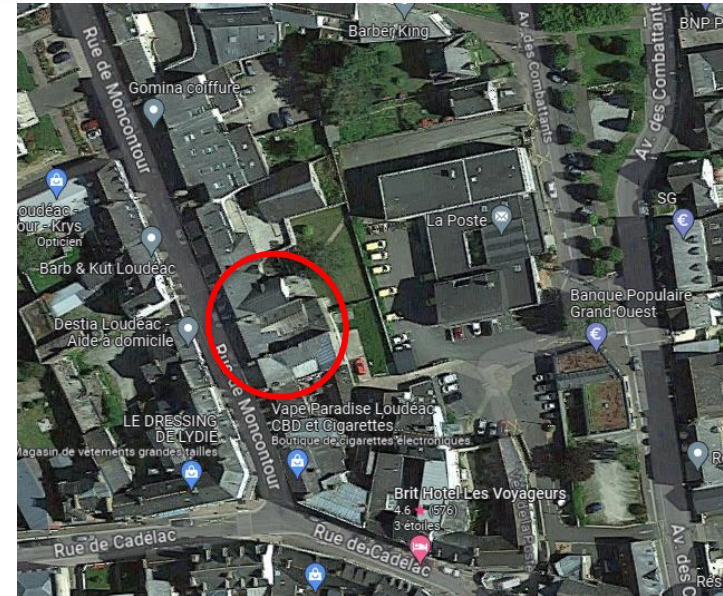
**3 à 6 places**

- 1 place par logement <65 m<sup>2</sup> et 2 pl +65 m<sup>2</sup>, + 1 pl

visiteur pour 8 logement  **34 places**

**Convention à prévoir avec la ville pour**

**concession d'occupation de 40 places de parking**





## Loudéac images projet

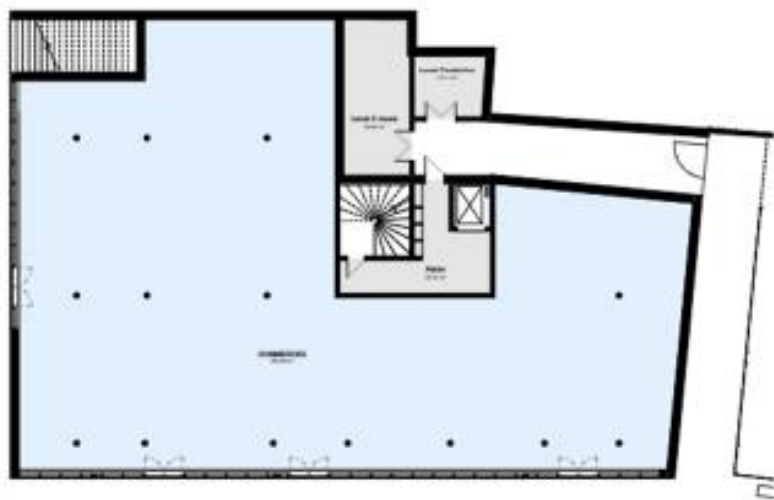




## Loudéac images projet



Typologie	Nombre
T2	12
T3	8







## Loudéac images projet



Lancement le 13  
septembre 2023



16/10/2023

**Breizh Cité**

**SCOBAT**  
INGÉNIERE & CONSTRUCTION



# Loctudy, rue Sébastien Guiziou : concession SEMBreizh

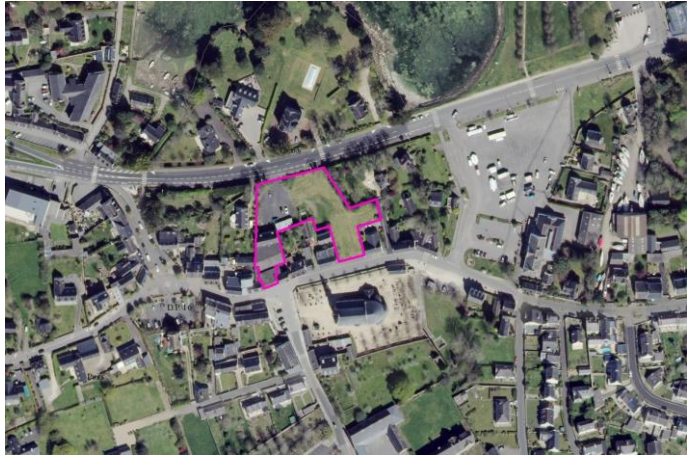


**Emprise foncière globale** : 3480 m<sup>2</sup> dont 880 m<sup>2</sup> déjà cédé à l'OPAC et à la commune (pour projet de 6 LLS et maison médicale)

**Périmètre concession** : 2 600 m<sup>2</sup> environ

**2022** : consultation d'opérateurs pour le choix d'un aménageur (concession de renouvellement urbain)

**mars 2023** : signature d'un contrat de concession avec SemBreizh



## Plan masse



### Ensemble C

Professions libérales en RdC 163 m<sup>2</sup> SDP  
6 Logements collectifs  
2 niveaux (R+2)  
326 m<sup>2</sup> SDP

### Ensemble B

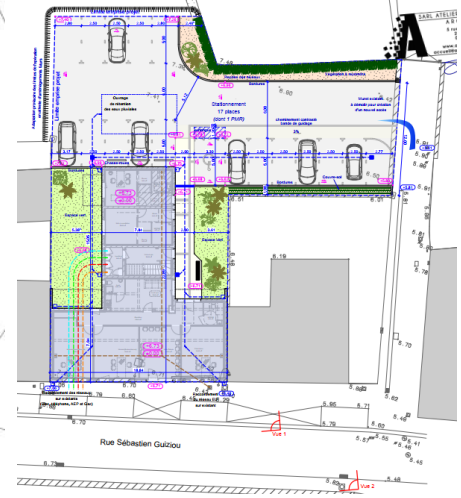
9 Logements collectifs  
3 niveaux (R+2)  
540 m<sup>2</sup> SDP

### Ensemble D

Micro-crèche en rdc 200 m<sup>2</sup> SDP  
6 Logements collectifs  
2 niveaux (R+2)  
416 m<sup>2</sup> SDP  
Logement social

### Ensemble A

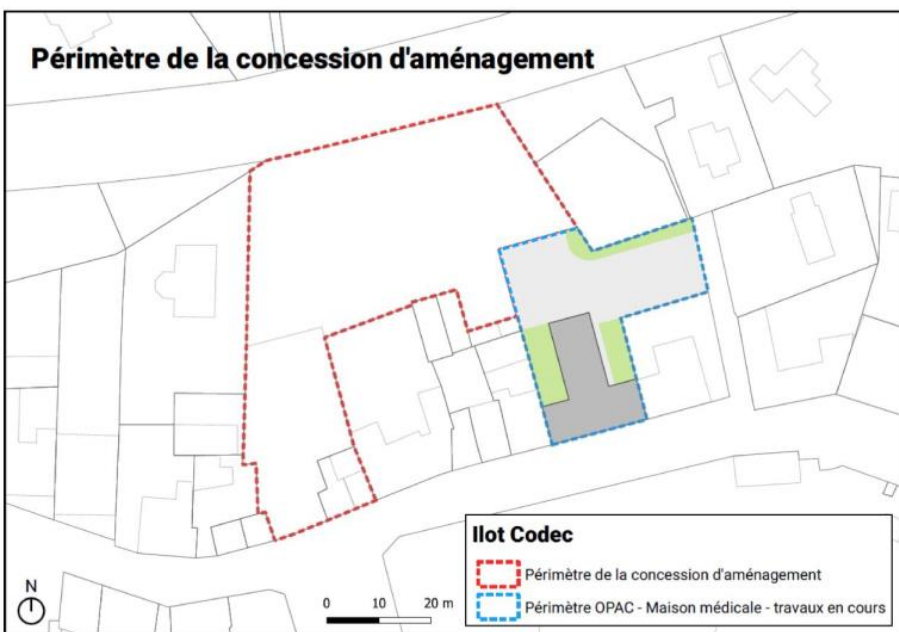
1 commerce en RdC 251 m<sup>2</sup> SDP  
6 Logements collectifs  
2 niveaux (R+2)  
568 m<sup>2</sup> SDP



# Loctudy, rue Sébastien Guiziou : concession SEMBreizh



- **Partenariat** avec Finistère Habitat pour les logements sociaux, POLIMMO pour les logements du parc privé, et la foncière Breizh Cité
- **Une mixité programmatique** avec des commerces, paramédical, microcrèche et logements sociaux et privés
- **9 Logements locatifs sociaux** : réalisés par Finistère Habitat
- **Typologies de logements libres** : Les typologies de logements seront variées avec des formes urbaines adaptées au tissu urbain, et aux attentes des preneurs : logements collectifs, logements intermédiaires et habitat individuel superposés ou en bande
- **Une microcrèche** portée par Finistère Habitat ou SemBreizh et revente à la collectivité / ou porté par la foncière de POLIMMO
- **Des commerces** pouvant être portés par BreizhCité dans son rôle de foncière (Ilots qui comportent des pieds d'immeubles avec activités économiques / commerces et professions libérales)



## Le programme :

- **6 Logements locatifs sociaux**
- **29 logements libres**
- **Une micro-crèche**
- **Des commerces**

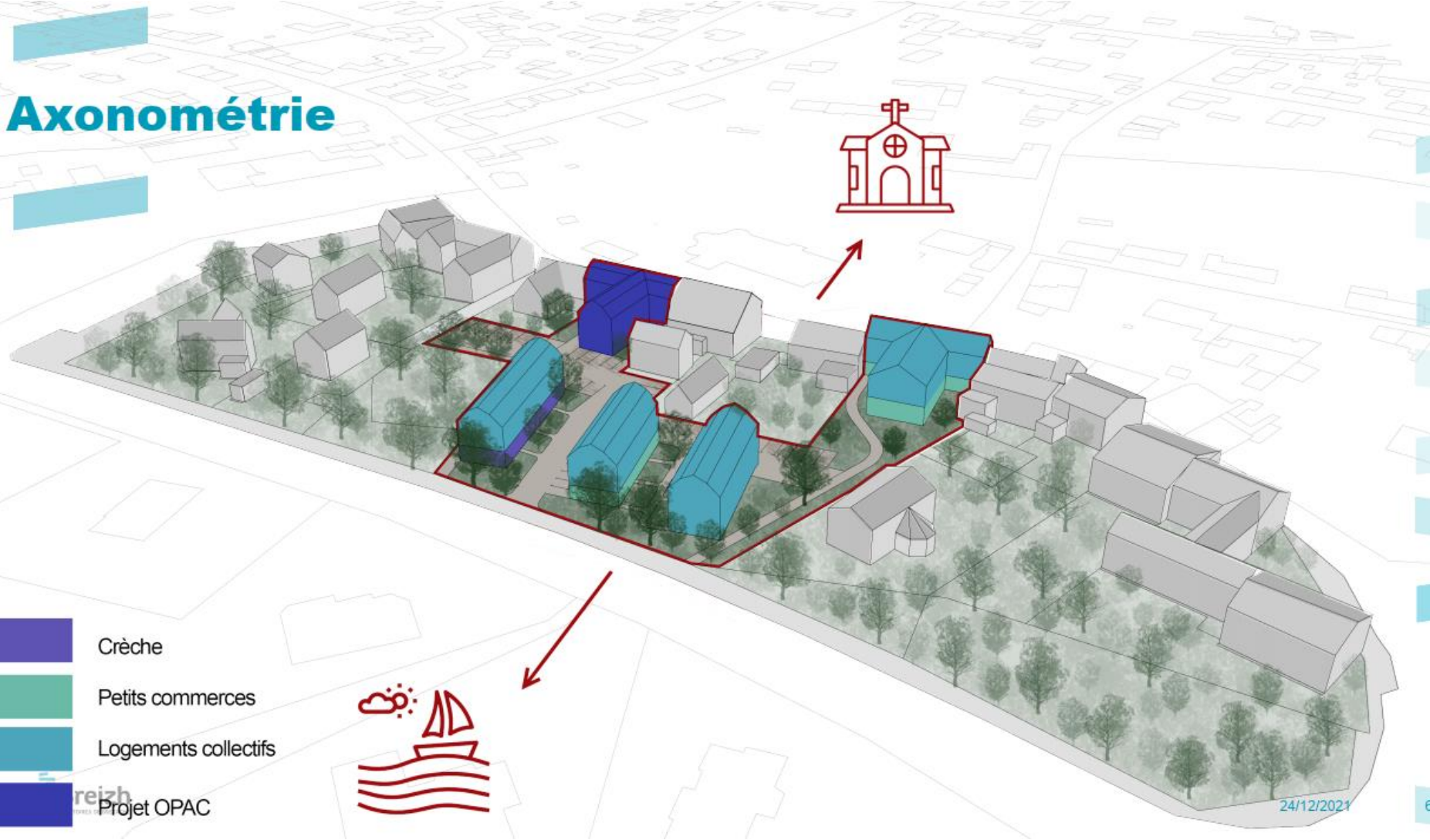
## Une gestion de la ressource foncière

35 logements réalisés sur environ 2 100 m<sup>2</sup>  
(165 Lgts/ha)

Des commerces et espaces publics connectés



## Axonométrie



- Crèche
- Petits commerces
- Logements collectifs
- Projet OPAC



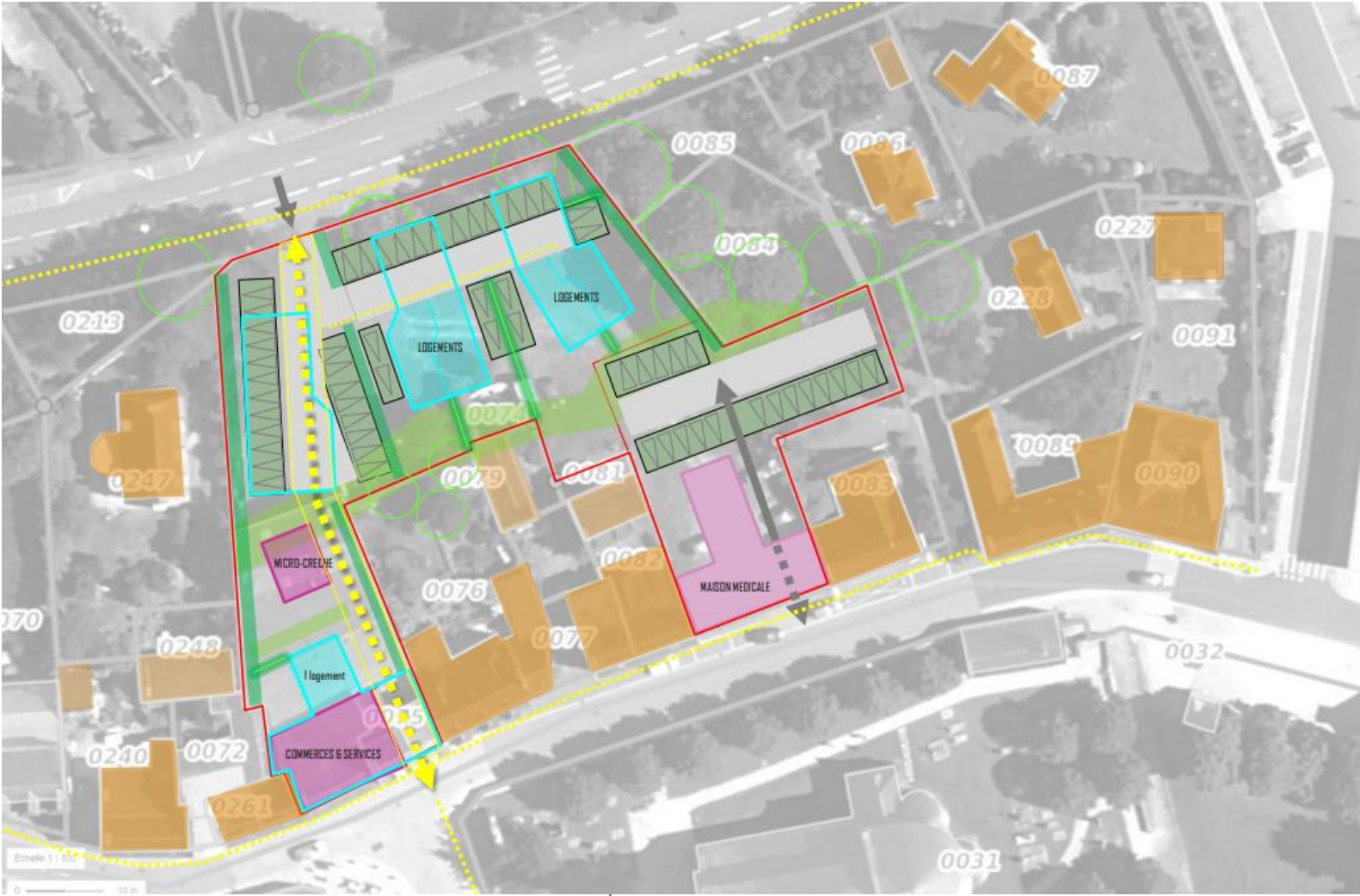
### Projet rez-de-jardin

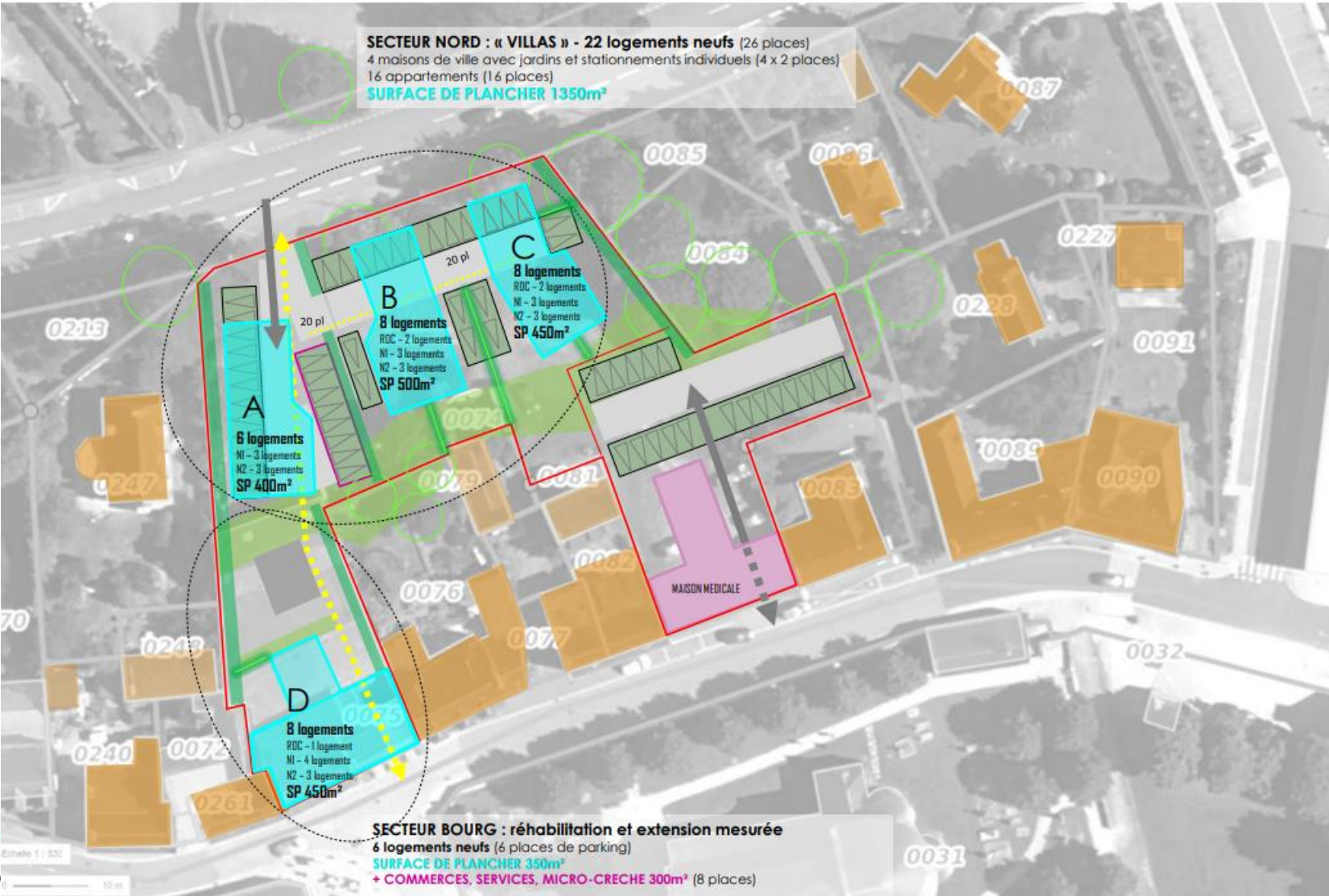
Repositionner la microchèche dans un environnement calme

Commerces et services en front de rue

“Masquer” les stationnements

Affirmer le rythme le long de la rue du port

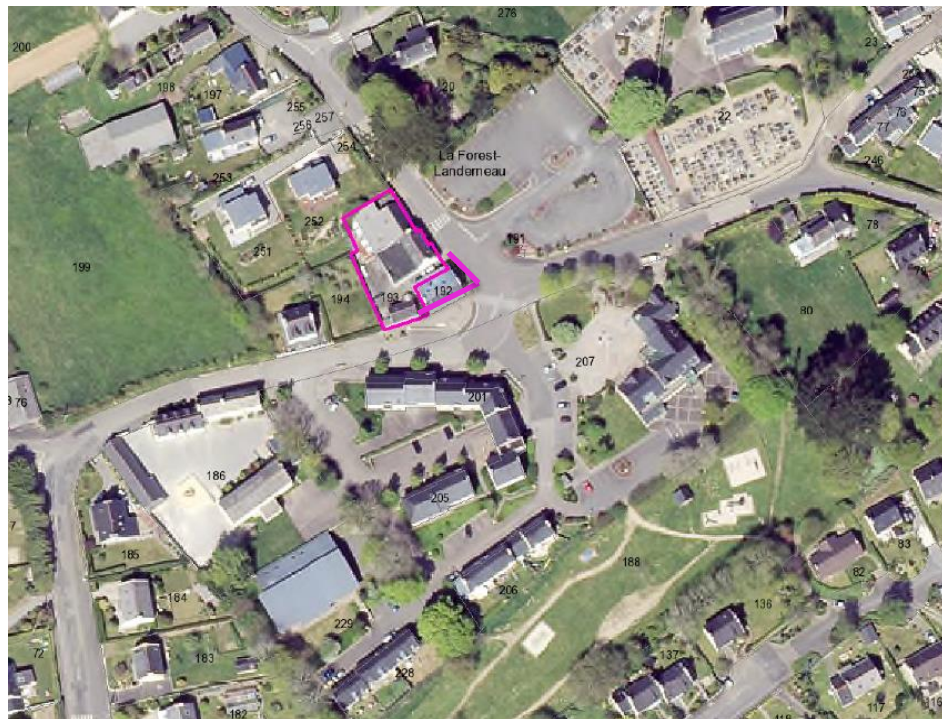




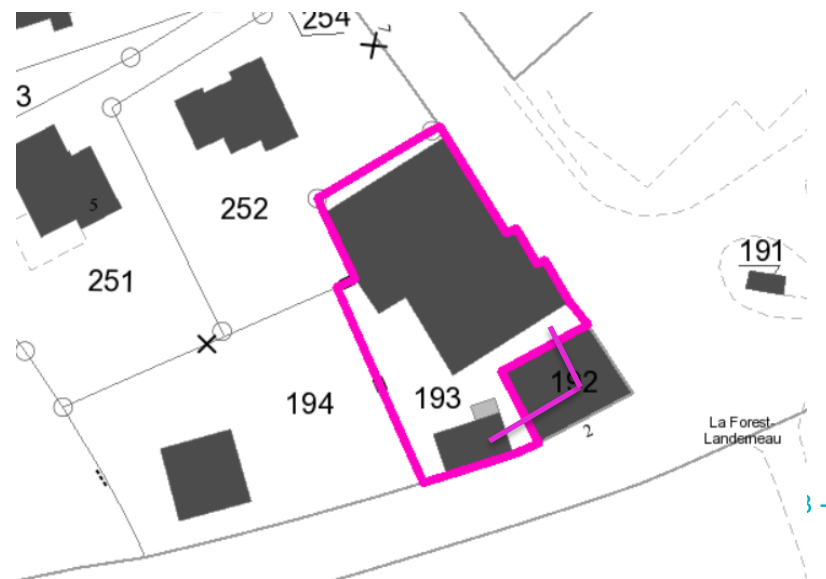


**Emprise foncière : 951 m<sup>2</sup>**

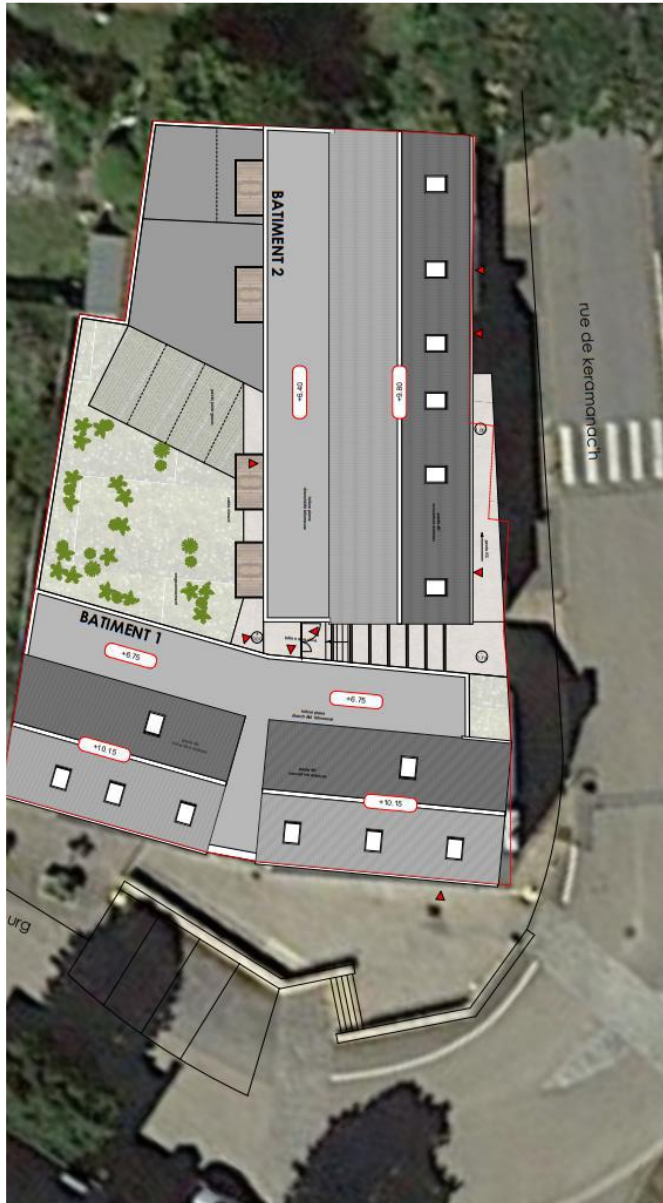
**Opération à tiroir** : démolition reconstruction de la partie Sud pour relocalisation du restaurant, puis démolition de la partie Nord.



**Programme :**  
Restaurant : 257 m<sup>2</sup>  
8 à 12 logements



# La Forest-Landerneau, rue de Keramanac'h







# Breizh Citē

RENFORCER LES CENTRALITÉS BRETONNES

**Merci de votre  
attention**

