

# BreizhCité, renforcer les centralités bretonnes, une filiale de SemBreizh

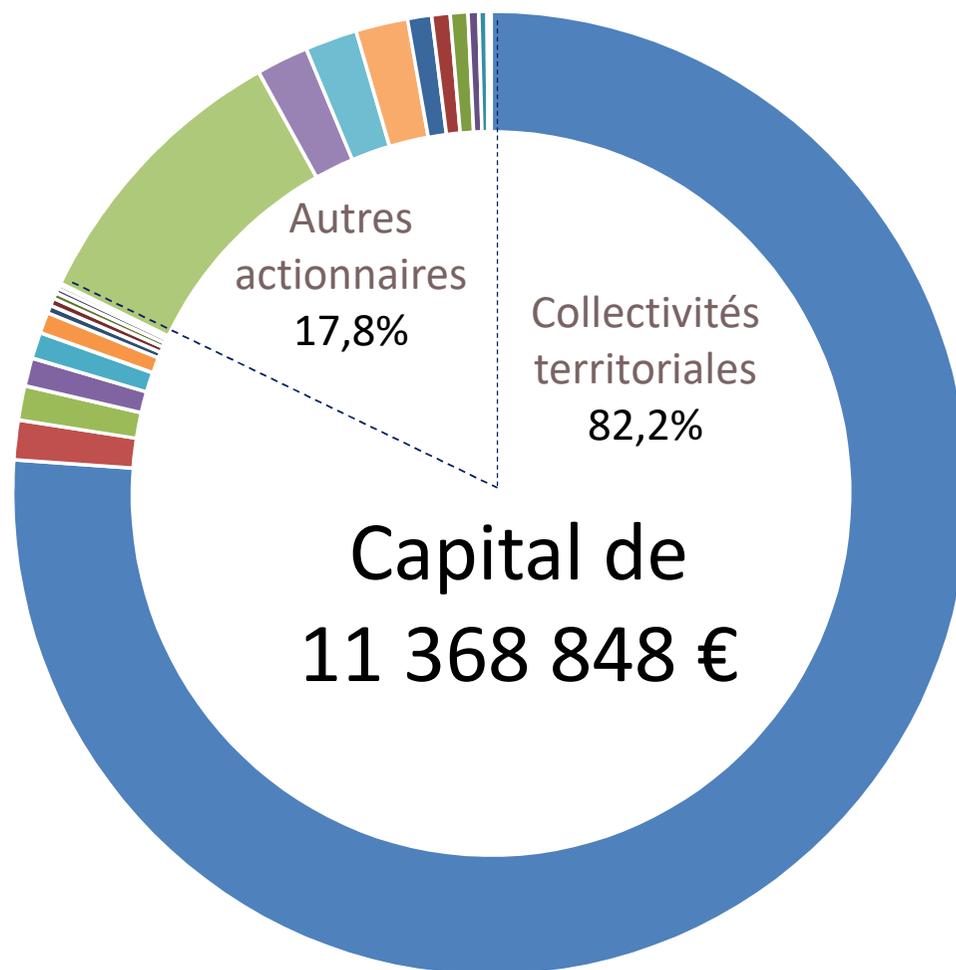
## Réseau National des Aménageurs

Mars 2022 / GT2 / Breizh Cité

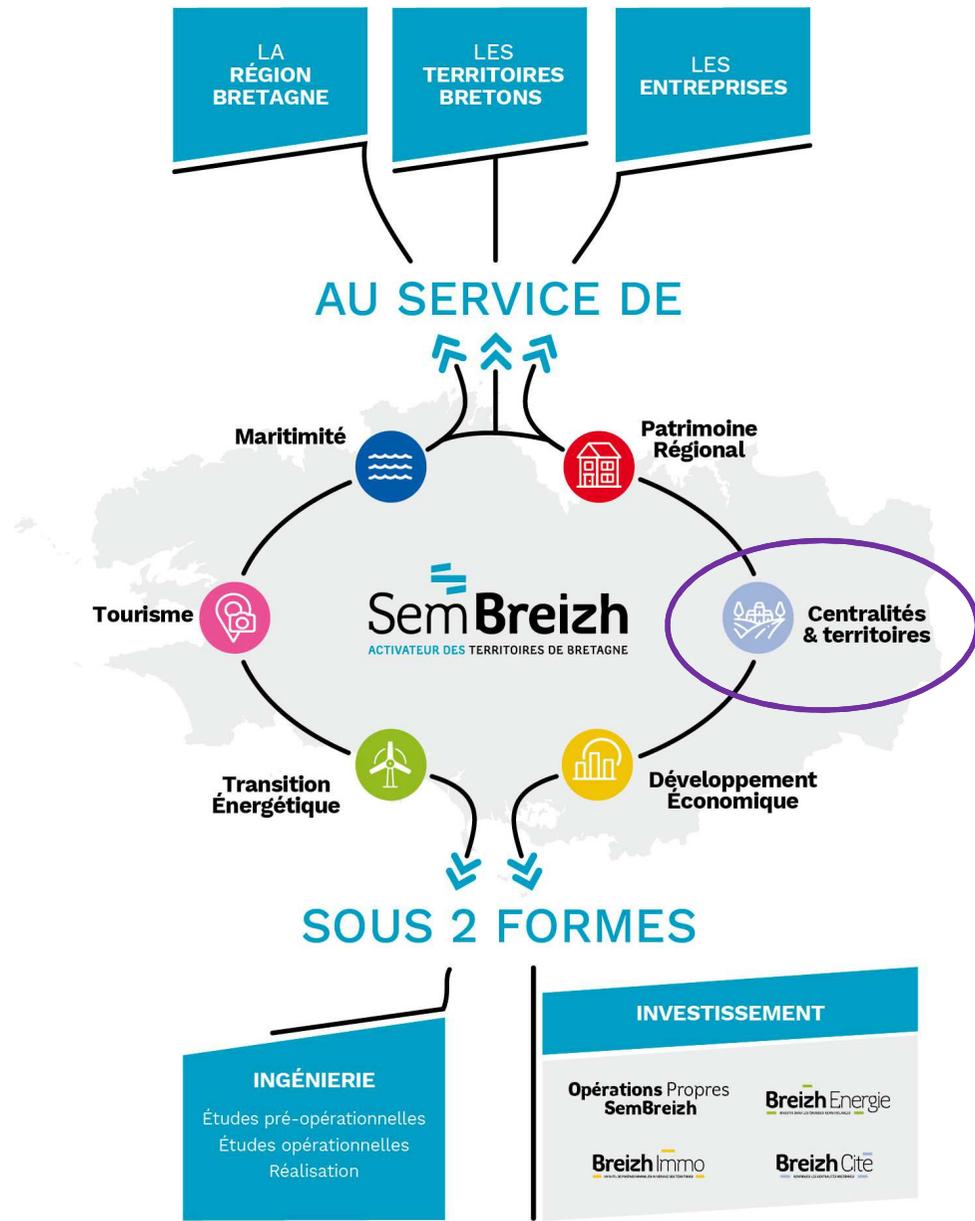
# SemBreizh et son actionnariat

Assemblée spéciale

- Région Bretagne
- Brest Métropole
- Département du Finistère
- Ville de QUIMPER
- Ville de LORIENT
- Département d'Ille et Vilaine
- Redon agglomération
- Ville de DINARD
- Ville de SAINT BRIEUC
- Ville de RENNES
- Ville de MORLAIX
- Ville du RHEU
- Ville de FOUGERES
- Ville de BEGANNE
- Caisse des Dépôts - Banque des Territoires
- Crédit Mutuel ARKEA
- Caisse d'Epargne de Bretagne Pays de Loire
- Banque Populaire Grand Ouest
- Chambres de commerce de Bretagne
- Crédit Coopératif
- Coopérative Immobilière de Bretagne
- S.A H.L.M Aiguillon Construction
- CIL INICIAL
- Espacil habitat
- Espacil Résidences
- Comité d'Etudes et de Liaisons des Bretons



# Positionnement stratégique SemBreizh



**3 clients**

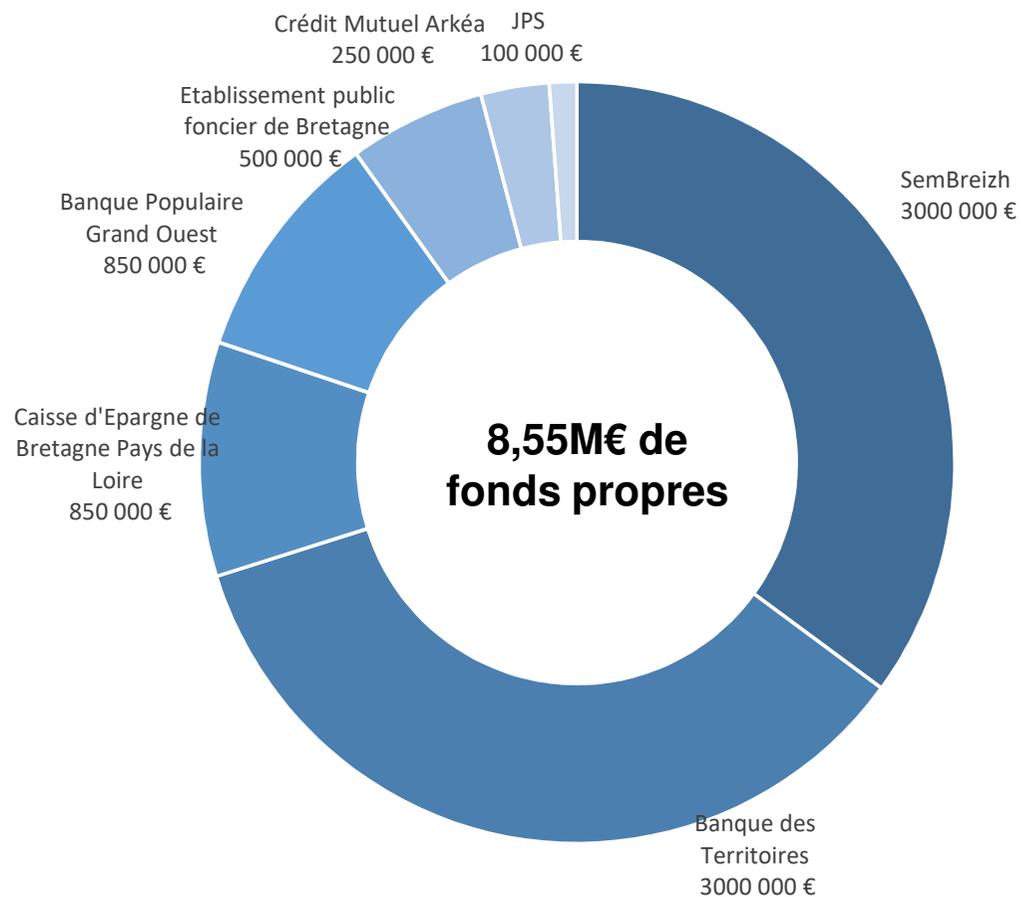
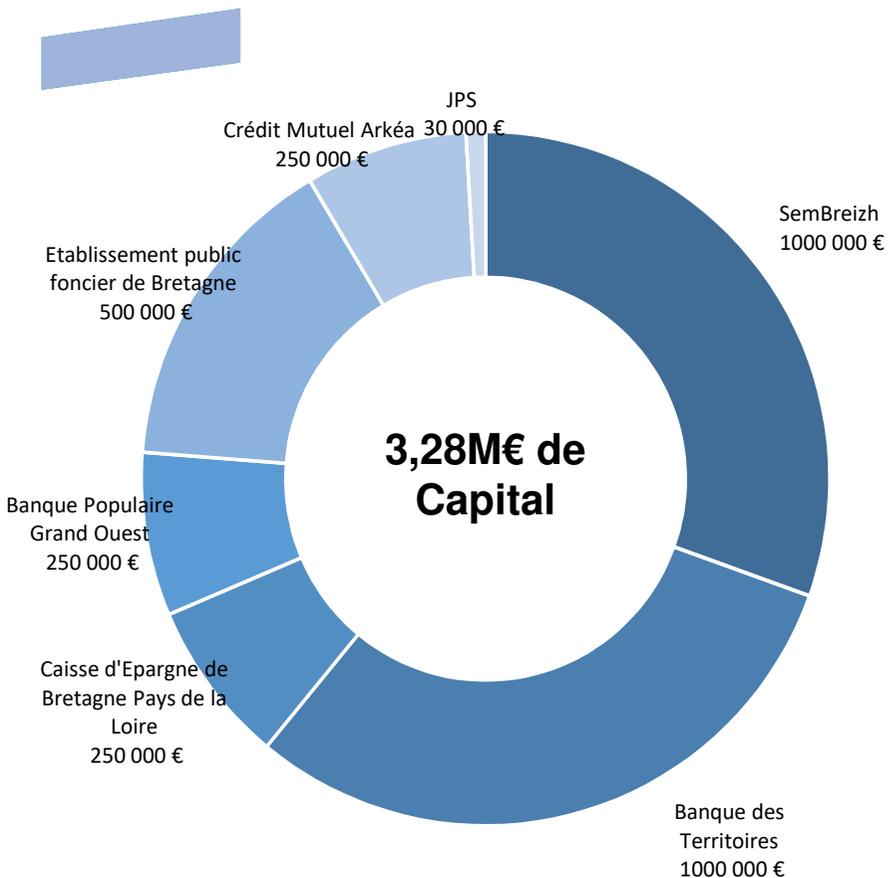
**6 segments**

**2 formes**

# La création d'une foncière à destination des centralités

- Défis à relever pour conserver des centralités attractives
  - S'adapter aux nouveaux modes de vie
  - Lutter contre la concurrence des périphéries
  - Renouvellement urbain
  - Attractivité du centre-ville
- Un budget et plan d'affaires prévisionnel établi à partir de 13 exemples d'opérations issues des programmes « Plan d'action Cœur de Ville/Cœur de Bourgs » (CVCB)

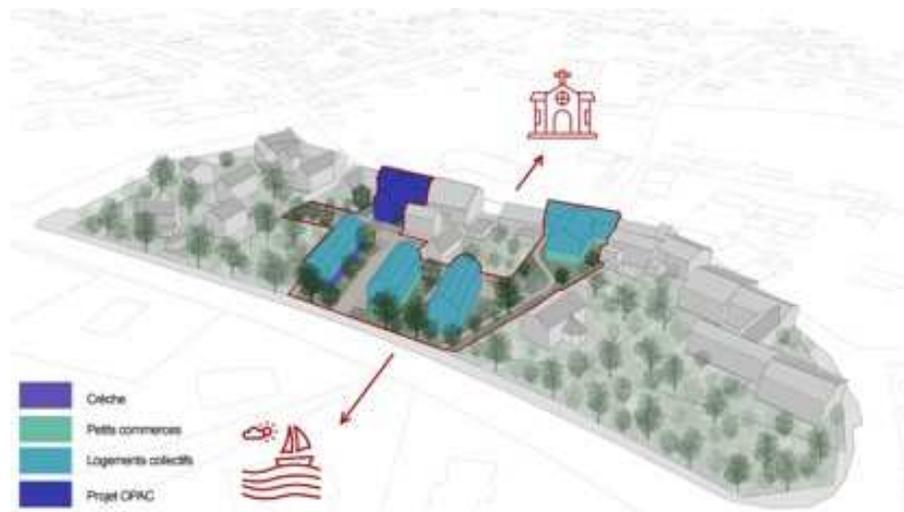
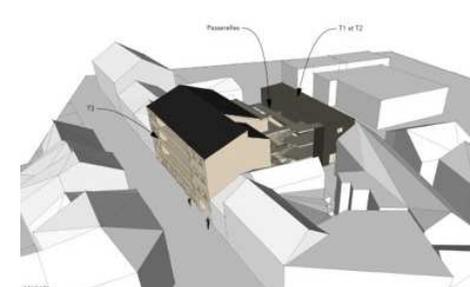
# Actionnariat et Fonds Propres BreizhCité



# Activité de BreizhCité

Création le 13 novembre 2020

- Statut de SAS
- 2 grands métiers :
  - Promoteur d'ensemble immobilier (complété d'aménageur dans certains cas)
  - Investisseur dans l'immobilier économique





## Activité



- Breizh Cité fonctionne selon un schéma partenarial
  - Partenariat avec les collectivités
  - Partenariat avec promoteur/investisseur privés (bras de levier et répartition des risques)
  - Transparence

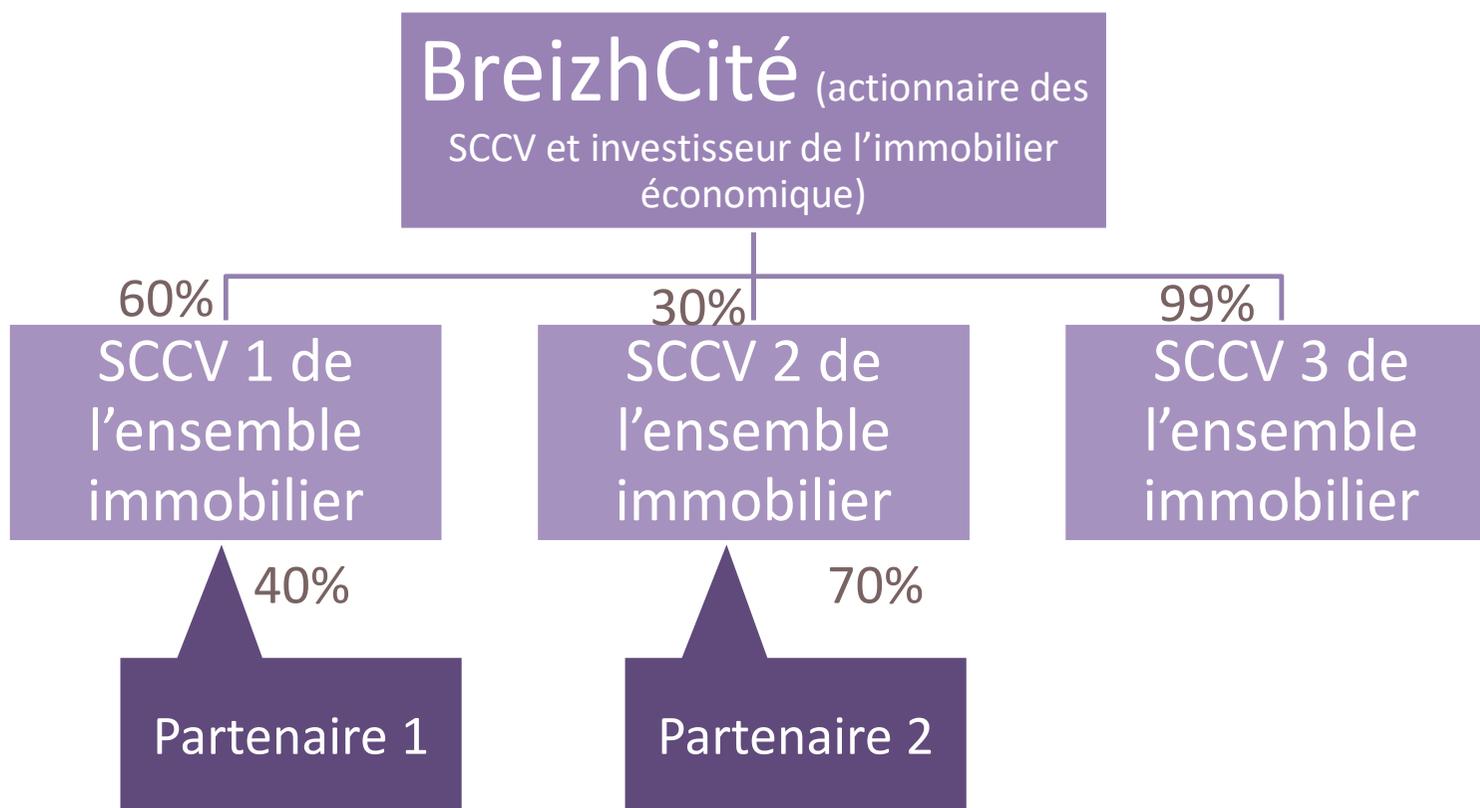


## Critères d'intervention



- Projet de centre ville ou centre bourg en Bretagne
- Contribuant à renforcer la centralité
- **Mixité des fonctions, habitat, activités économiques à minima**
- Partenariat de la collectivité pour accompagner la réussite du projet et d'ordre financier
- Partenariat avec des partenaires publics ou privés
- Aboutir à un modèle économique compatible avec la localisation du projet

# Schémas d'intervention



# Financement des opérations des SCCV

- Financement d'une opération immobilière comprenant de l'aménagement
  - Capital (faible)
  - Mobilisation de CCA
  - Vente au cours de la construction (VEFA)
  - Subvention (d'équilibre et/ou liée aux équipements publics) en concession notamment
- Hypothèses
  - Pré-commercialisation supérieure à 60%
  - Marge promoteur minimale 6%

# Portage et Exploitation des biens immobiliers (BreizhCité)

- Hypothèses :
  - Estimation des charges d'exploitation
  - Loyers : prix au m<sup>2</sup> en ajusté par ville, à partir d'évaluation du marché
  - Frais de commercialisation, de gestion locative et immobilière conforme au marché
  - Vacance, impayés, assurances, honoraires, taxe foncière pris en compte
  - Durée d'exploitation des locaux : 12 ans
  - Cession avec un taux de capitalisation : de 7 à 8 % suivant les villes
- Plan de financement
  - Fonds propres versés la première année de l'opération
  - Emprunt sur 14 ans
- Rentabilité recherchée
  - Prix de cession permettant l'atteinte d'un TRI cible de 4%
- Estimation des charges d'exploitation de la société
  - Principe de flexibilité des charges de structure
  - Frais d'analyse des dossiers avec un forfait par dossier
  - Frais de structure sur la base d'un forfait annuel

# Gouvernance

- Comité Stratégique

(Président Guillaume Dieuset)

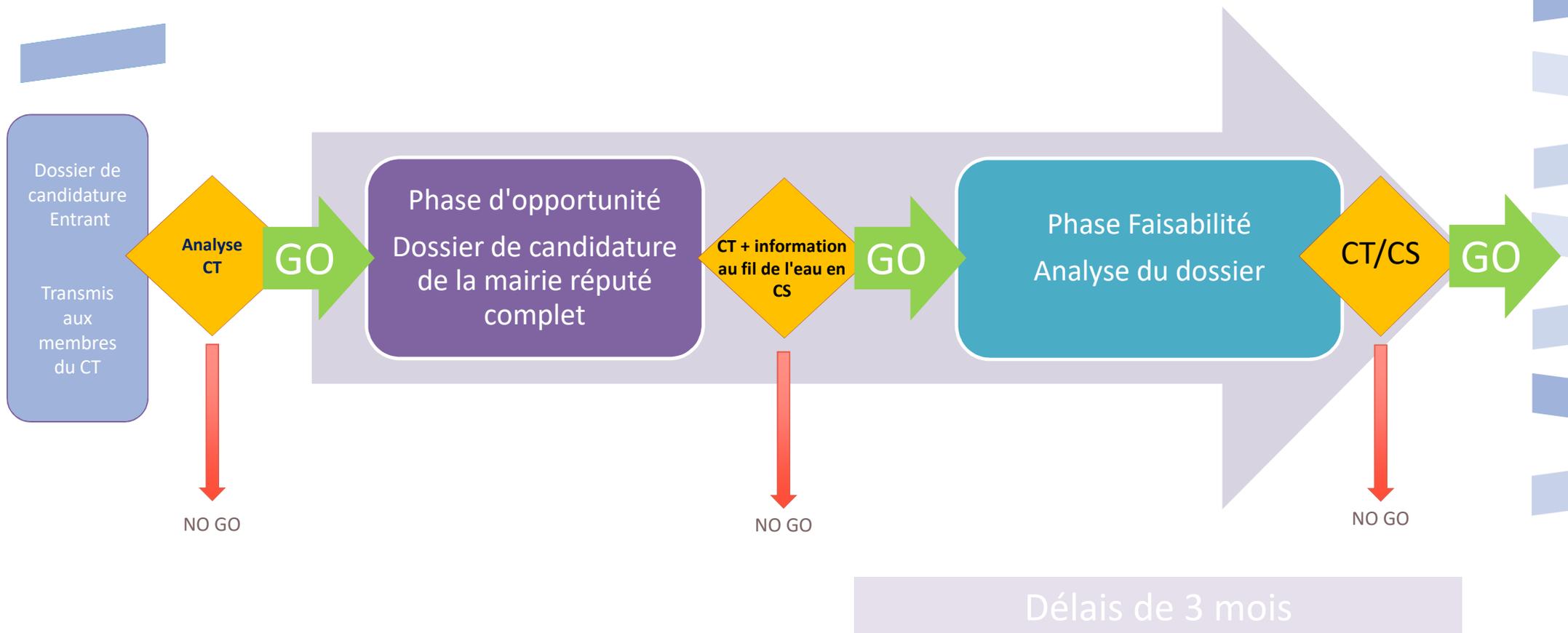
- SemBreizh
- Banque des Territoires
- Etablissement Public Foncier
- Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire
- Banque Populaire Grand Ouest
- Arkea
- JPS

- Comité Technique

(Président Sébastien Baugé)

- Mêmes membres

# Processus d'instruction





# Des exemples





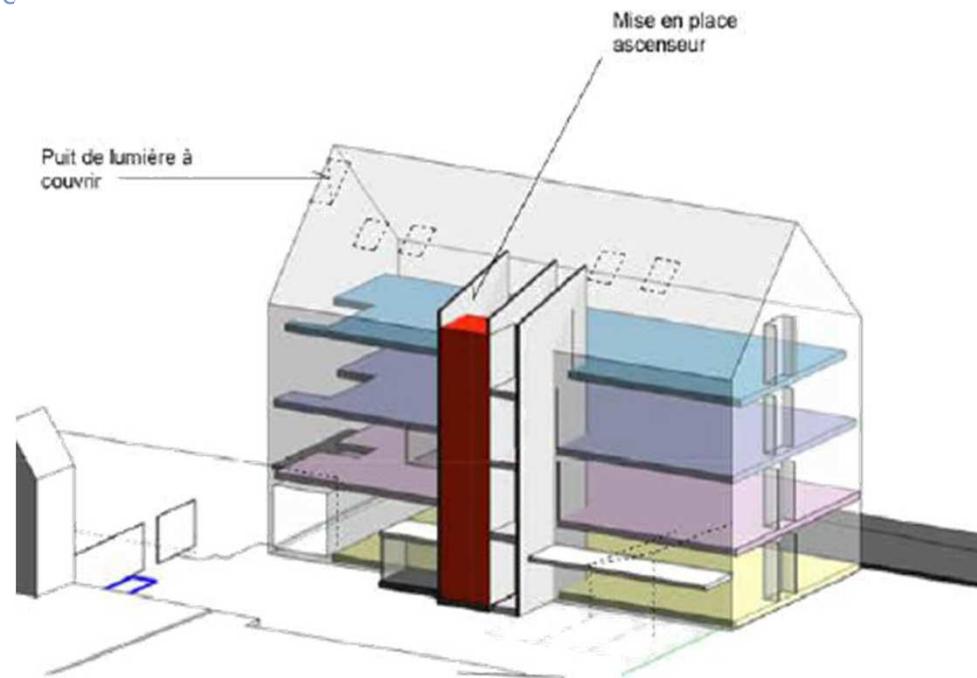
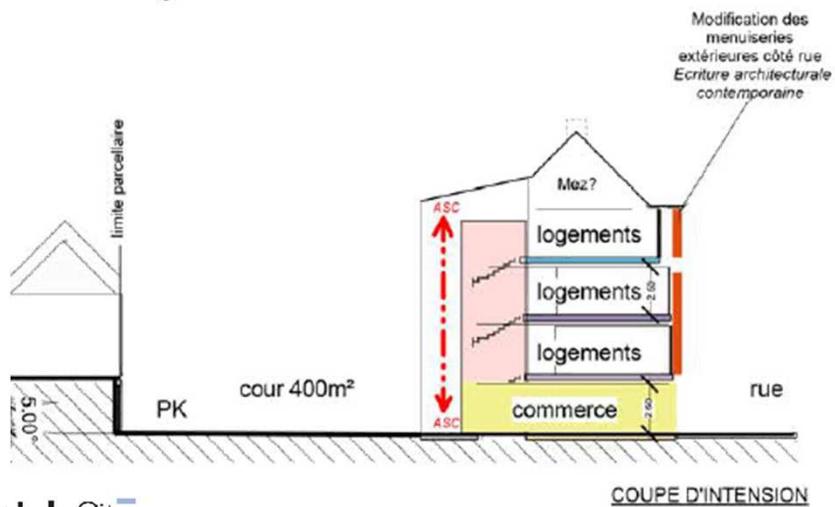
# Lannion (22)



# Programme

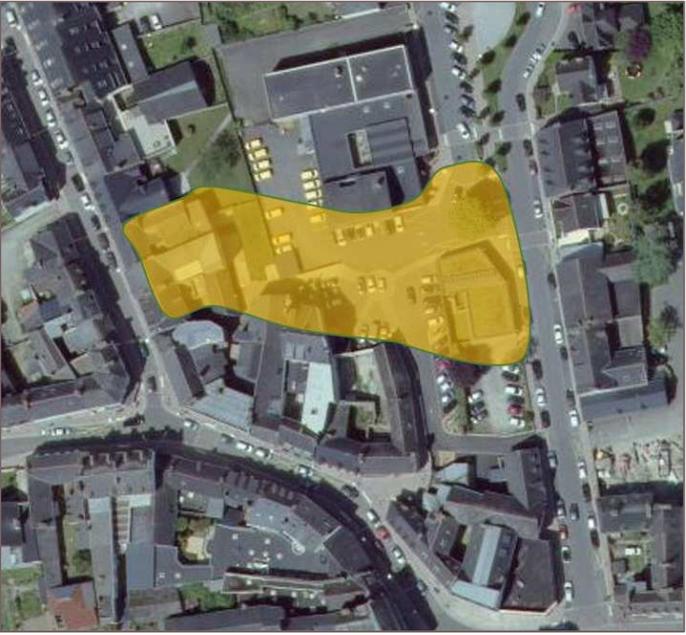
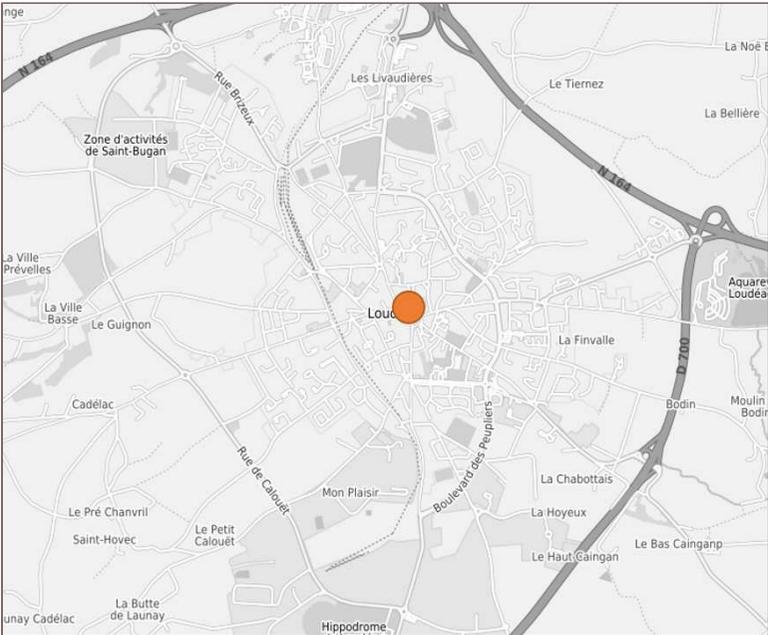
Projet portant sur la réhabilitation et restructuration d'un immeuble de 750 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers avec

- **1 cellule commerciale** en RdC de 190 m<sup>2</sup> avec vitrine commerciale
- **9 logements** développés sur 3 étages sur 560 m<sup>2</sup> de
  - 1 T1, 2 T2, 5 T3 et 1 T4
  - 9 places de stationnement





# Loudéac (22)



# Programme

**Construction d'un programme immobilier** de 1 820 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers avec

2

- Des surfaces commerciales : 650 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

**Acquisition/ démolition réalisé par la ville:**

- 1 Achat du foncier par la commune réalisé et Démolition de 4 bâtiments existants rue Moncontour

3

**Aménagements futurs** des espaces publics et la mutation de l'ilot de la poste par la collectivité





# Servon sur Vilaine (35)



## Pogramme

### -Création d'une opération comprenant :

- Surface commerciale de 525 m<sup>2</sup> visant à accueillir une supérette et un autre commerce
- 10 logements en étage

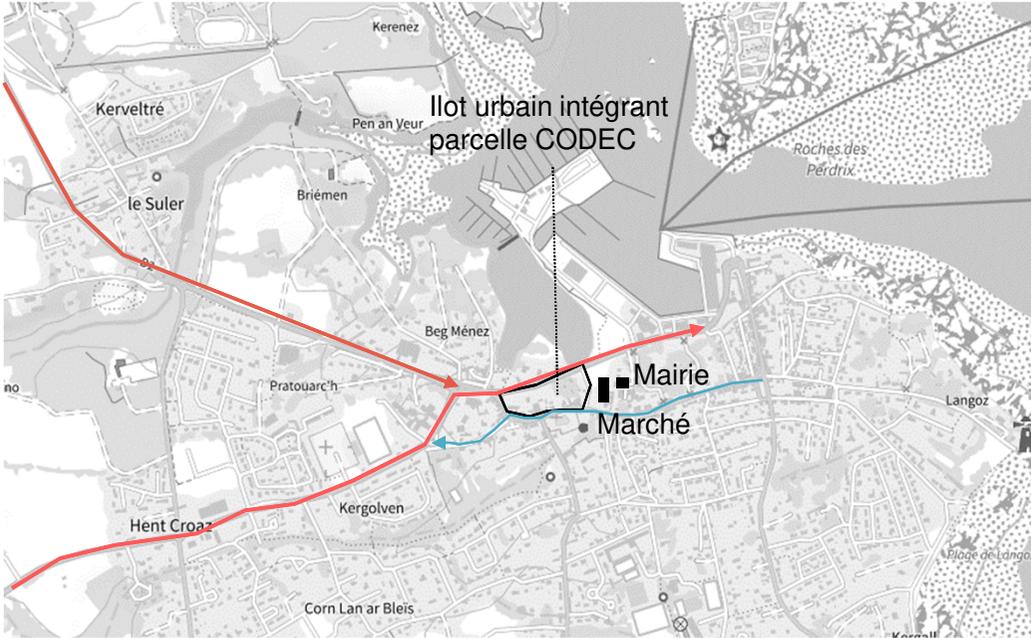


Vue depuis la rue, angle Sud-Est

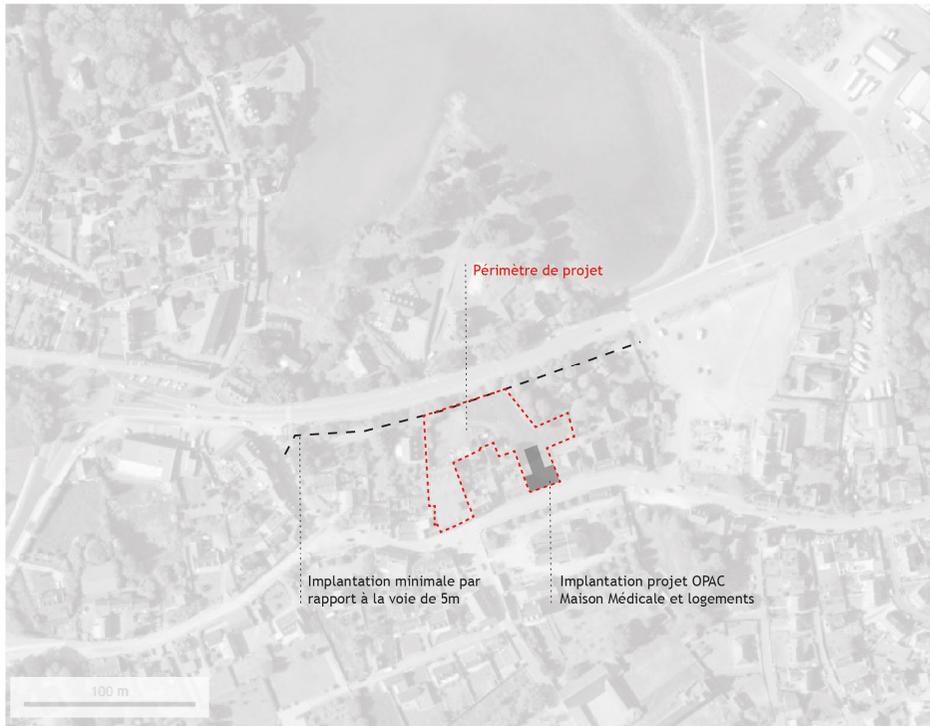


Vue angle Sud-Ouest

# Loctudy (29)



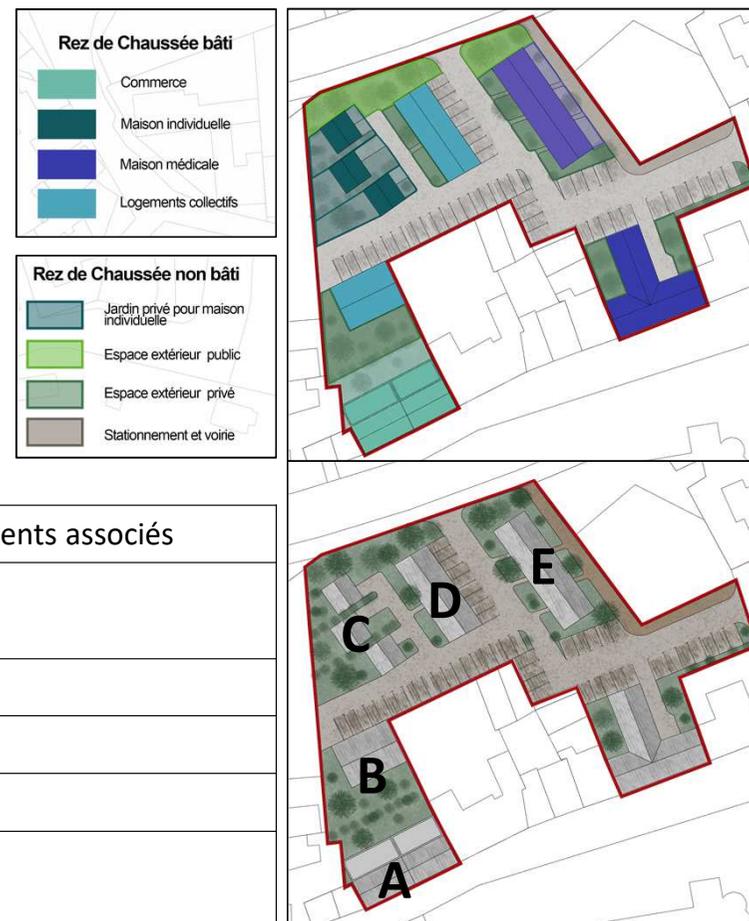
# Localisation



# Programme

## Création d'une opération comprenant :

- Surfaces commerciales +/- 250 m<sup>2</sup>
- Services privés (micro-crèche) +/- 200 m<sup>2</sup>
- Logements collectifs : 22 unités
- Logements individuels : 3 unités



	Programme	Niveaux	Surface de plancher	Stationnements associés
A	Commerce 1 logement	rdc R+1 duplex	270 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup>	Hors îlot
B	6 logements collectifs	R+2	335 m <sup>2</sup>	6
C	3 logements individuels	R+1	270 m <sup>2</sup>	6
D	7 logements collectifs	R+2	410 m <sup>2</sup>	7
E	Micro-crèche 6 Logements collectifs sociaux	Rdc R+1 / R+2	200 m <sup>2</sup> 330 m <sup>2</sup>	5 6

# Axonométrie projet

