



BreizhCité : une foncière régionale

Faciliter les opérations d'aménagement mixtes dans les centres

Ce mardi 23 mars 2021, à l'Hôtel de Courcy à Rennes, BreizhCité a été officiellement lancée en présence de Laurence Fortin, Vice-présidente de la Région Bretagne à l'aménagement du territoire et Présidente de SemBreizh, Dominique Ramard, Président de l'Établissement public foncier (EPF) de Bretagne, Éric Lombard, Directeur Général de la Caisse des dépôts, et des représentants des partenaires.

Complétant le panel de dispositifs régionaux destinés à soutenir et renforcer les centralités en Bretagne, la SAS BreizhCité a été créée pour pallier le manque d'investisseurs privés sur certains territoires bretons. BreizhCité sera dédiée à la mise en œuvre de programmes stratégiques pour la dynamisation de centres-bourgs et centres-villes en assurant la promotion immobilière de programmes mixtes alliant commerces et logements et le portage de l'immobilier économique. Initiée par la Région Bretagne et portée par SemBreizh, l'EPF Bretagne et la Banque des Territoires, BreizhCité est dotée de 8,55 M€ de fonds propres.

Pourquoi avoir créé BreizhCité ?

Aujourd'hui, si la Bretagne est un territoire globalement attractif, nombre de villes moyennes connaissent une baisse de la population et de l'emploi. Afin de conserver des centres dynamiques, plusieurs défis sont à relever de front : s'adapter aux nouveaux modes de vie, lutter contre la concurrence des zones situées à la périphérie des villes, assurer un renouvellement urbain et rendre attractifs les centres-villes. Cette redynamisation des centralités est l'affaire de tous : acteurs publics comme privés.

Cette redynamisation des centralités est une approche globale. Elle nécessite de prendre en compte l'ensemble des composantes qui font la vitalité et l'attractivité d'un territoire : la production ou la requalification de logements, l'aménagement des espaces publics mais aussi le maintien et le développement de commerces et de services.

Sa mise en œuvre se concrétise souvent par la réalisation de programmes mixtes, neufs ou en réhabilitation de bâtiments existants, associant commerces, services et logements. Dans un certain nombre de territoires, les collectivités rencontrent des difficultés pour

identifier des investisseurs privés susceptibles d'intervenir dans la promotion immobilière de ce type d'opérations, voire pour exploiter ensuite les commerces réalisés.

En complément des deux appels à candidatures⁽¹⁾ lancés successivement en 2017 et 2019 et destinés à dynamiser les centres, la Région, l'État, la Banque des Territoires et l'EPF Bretagne ont donc souhaité aller plus loin en initiant la foncière régionale BreizhCité. Cette société (SAS) a vocation à épauler les collectivités dans l'émergence de projets immobiliers mixtes.

BreizhCité : des actionnaires publics et privés

Doté de 8,5 M€ de fonds propres, BreizhCité compte 7 actionnaires : SemBreizh (dont la Région Bretagne est l'actionnaire principal), la Banque des Territoires, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, Banque Populaire Grand Ouest, Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire, Crédit Mutuel Arkéa et JPS.

Sa particularité est d'associer dans son capital acteurs publics et privés, pour réaliser, en partenariat avec les collectivités, des opérations contribuant à la dyna-

CONTACT PRESSE

SemBreizh : Armelle SEGUR - 02 99 12 72 60 / 06 07 30 76 06 - armelle.segur@sembreizh.fr

Région Bretagne : Rose-Marie LOUIS - 02 99 27 13 54 / 06 88 92 04 53 - presse@bretagne.bzh

Banque des Territoires : Nadine DESBOIS - 02 23 35 55 36 / 06 37 73 42 64 - nadine.desbois@caissedesdepots.fr

Établissement public foncier : Solène RIAUX - 02 99 86 34 98 - solene.rioux@epfbretagne.fr

misation des centres-villes et centres-bourgs en Bretagne. **Pour chaque opération, une société de projet filiale de BreizhCité** sera constituée autour des partenaires de la foncière mais aussi de tout autre partenaire du territoire souhaitant s'associer au projet (bailleur social, promoteur...). Chaque opération pourra ainsi aboutir à un partenariat distinct, selon les spécificités de l'opération.

L'association des acteurs publics et privés permettra de sécuriser les opérations, de démontrer leur faisabilité économique et leur pérennité. Il s'agit ainsi, à plus long terme, d'inciter les acteurs du privé à s'investir davantage dans ce type d'opérations indispensables pour les territoires.

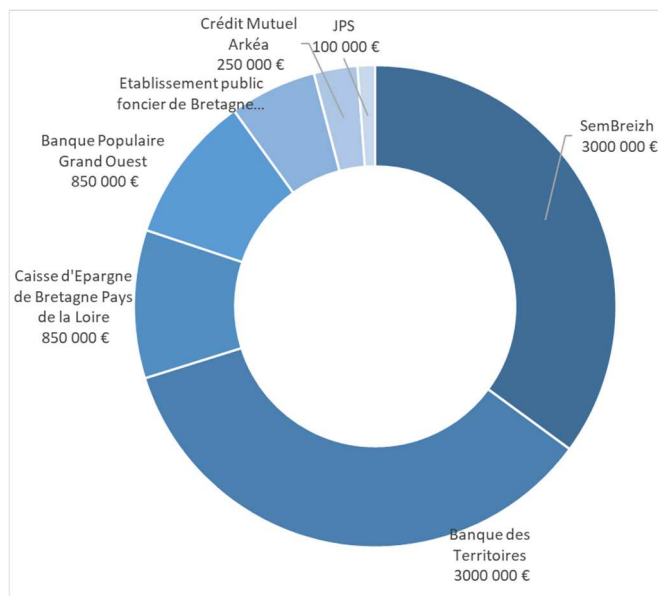
Des opérations définies avec les collectivités

L'enjeu est de proposer aux communes, pour ces projets immobiliers mixtes, une **offre d'ingénierie et d'investissements complète** : un outil clé en main pour les petites et moyennes centralités, permettant de voir aboutir les projets qui auront été **bâties avec elles et en fonction de leurs besoins**.

Ainsi, BreizhCité pourra intervenir sur **plusieurs types d'opérations** afin d'épauler les collectivités sur les opérations mixtes alliant commerces, services et logements dans le cadre du projet d'aménagement plus global qu'elles portent pour leur centre-ville ou centre-bourg. Exemple d'opérations sur lesquelles BreizhCité pourrait être sollicitée : trouver des solutions à l'**habitat dégradé** en centre ancien, intervenir sur la **vacance**, contrôler l'évolution des immeubles, adapter les **surfaces commerciales**, favoriser l'implantation de nouveaux concepts et ainsi favoriser et développer des activités économiques, réaménager des accès dans les étages tout en **créant des unités commerciales réaménagées en rez-de-chaussée**, adapter l'**offre de logements** aux besoins des nouveaux ménages, **débloquer et favoriser des opérations pour lesquelles les opérateurs privés ne s'engagent pas**, ou encore structurer des projets sur le long terme avec la mobilisation d'investisseurs dans la durée pour permettre une redynamisation de la centralité.

Les deux métiers de BreizhCité

BreizhCité exercera ainsi deux grands types de métiers : promoteur (avec une cible d'immobiliers à mixité d'usages) et investisseur immobilier (sur les cellules d'activités à vocation commerciales).



BreizhCité dispose de 8,5 M€ de fonds propres

Elle réalisera des opérations :

- ◇ d'acquisition et aménagement d'un bien soit auprès d'un acteur privé, soit auprès d'un opérateur public (collectivité, Etat, EPFB).
- ◇ de développement du projet comprenant la réalisation de travaux de construction ou de réhabilitation d'un bien existant et la commercialisation en lien avec la collectivité concernée et les partenaires promoteurs et commercialisateurs de logements.
- ◇ si besoin, de portage immobilier et d'exploitation des biens immobiliers conservés.

Ainsi, sur la base des besoins exprimés par une collectivité ou un porteur de projet, BreizhCité analyse les dossiers en plusieurs étapes et définit les conditions de son engagement. Avec le ou les partenaires présents, BreizhCité crée une société de projet pour assurer la promotion immobilière, acquiert le terrain et réalise l'opération. A l'issue, la commercialisation est lancée et BreizhCité, dans le cadre de son action foncière, acquiert des cellules commerciales pour les mettre sur le marché locatif.

⁽¹⁾ Au terme des 2 appels à candidatures, 130 projets lauréats ont bénéficié d'un accompagnement méthodologique (ingénierie) et financier, pour un montant total de 57 M€ de subventions.