



Rapporteur : M. SOHIER

N° CP_2025_0800

12 - Aménagement et développement des territoires

SemBreizh - Prise de participation au capital d'une future structure de portage foncier long terme

Le 1 décembre 2025 à 14h15, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Étaient présents : Mme BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNÉ, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HOUILLOT, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, Mme MERCIER, M. PICHOT, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

Mme ABADIE (pas de pouvoir donné), Mme BRUN (pouvoir donné à M. LAPAUSE), M. DELAUNAY (pouvoir donné à Mme SALIOT), M. HERVÉ (pouvoir donné à M. GUÉRET), Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO (pouvoir donné à Mme LARUE), M. MARTINS (pouvoir donné à M. PICHOT), Mme MESTRIES (pouvoir donné à M. COULOMBEL), M. MORAZIN (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), Mme MORICE (pas de pouvoir donné), Mme MOTEL (pouvoir donné à Mme COURTIGNÉ), M. PAUTREL (pas de pouvoir donné), M. PERRIN (pouvoir donné à M. DÉNÈS), Mme QUILAN (pouvoir donné à M. SOULABAILLE), Mme ROUSSET (pouvoir donné à Mme BILLARD), Mme ROUX (pouvoir donné à Mme BOUTON), M. SORIEUX (pas de pouvoir donné)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h05.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 1524-5 disposant que toute prise de participation d'une société d'économie mixte à une société ou groupement est

conditionnée à l'approbation des assemblées délibérantes des collectivités territoriales ou groupements de collectivités représentées dans son conseil d'administration ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 29 septembre 2025 autorisant SemBreizh à prendre des participations dans la future structure de portage foncier long terme ;

Exposé :

L'objet de SemBreizh est d'étudier et d'entreprendre, principalement en Bretagne, des opérations d'aménagement et de construction de toute nature, de gérer des services et équipements publics ou privés, et plus généralement d'exercer toute action participant au développement local des territoires, de leur vie économique et sociale.

Le Département d'Ille-et-Vilaine est actionnaire de SemBreizh à hauteur de 79 680 euros sur un capital de 15,2 millions d'euros, soit 0,52 %. Il dispose d'un siège au Conseil d'administration de la société pour lequel monsieur Benoît Sohier, Conseiller départemental délégué aux finances, a été désigné.

Dans le cadre de son plan stratégique 2025 - 2030, approuvé en mai dernier, SemBreizh a défini de nouvelles activités, destinées à renforcer sa contribution à la transition des territoires. Une première initiative stratégique sera traduite par la création d'une structure de portage foncier long terme. Celle-ci s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, répondant aux enjeux croissants de préservation des sols en Bretagne.

Depuis 2009, l'Etablissement public foncier de Bretagne a démontré l'efficacité du portage foncier pour aider les collectivités dans leurs projets urbains. Cependant, les durées actuelles de portage (7 à 10 ans) montrent leurs limites, et les opérations restent souvent déficitaires malgré les aides. Le portage long terme propose une alternative durable : d'une part, en prolongeant la durée du portage (15 à 30 ans ou plus) et d'autre part en maximisant les recettes locatives afin de compenser les coûts (acquisition, réhabilitation ou dépollution). Ce modèle vise une double ambition : produire un foncier maîtrisé à coût raisonnable, sans dépendre des subventions.

Ce nouvel outil au service des territoires poursuit plusieurs objectifs :

- anticiper l'avenir, prévoir le foncier d'habitat et d'activité économique d'après-demain, notamment en renouvellement urbain ;
- préserver ce foncier de la spéculation pour rendre l'habitat et le foncier économique accessible à tous ;
- atteindre un équilibre économique qui permette à la structure d'agir sans faire appel à des fonds publics pour son fonctionnement ;
- une fois cet équilibre atteint, opérer une péréquation financière régionale entre les opérations, dans les limites du possible.

La société de portage long terme aura pour mission principale de soutenir la production de logements et d'immobilier économique sur l'ensemble du territoire breton, en évitant le saupoudrage et en écartant les projets non viables économiquement. Elle n'interviendra pas sur les fonciers déjà publics, ni sur ceux menacés par le recul du trait de côte, mais pourra accompagner leur relocalisation. Le principe central de son action sera l'intérêt général, avec pour priorité un foncier accessible, désolidarisé des logiques spéculatives. Le portage long terme devient ainsi un outil de maîtrise des prix du foncier et des loyers, en captant une partie de la rente foncière et en stabilisant les valeurs à long terme.

Ce dispositif redonne aux collectivités une capacité d'action foncière stratégique sur des temps longs (15 à 30 ans). Le partenariat précoce avec les collectivités permettra de sécuriser le sourcing des sites afin d'acquérir les biens à porter aux endroits stratégiques et au juste prix. De plus, l'action foncière de long terme ne pourra s'envisager qu'en cohérence avec les outils de planification qui permettront les destinations qui conviennent à l'objet de la structure (habitat et développement économique). Par ailleurs, il sera sécurisant pour la structure d'intervenir sur des phases amont de secteurs en (re)développement pour lesquels les collectivités mobilisent déjà des outils de court et moyen termes (convention foncière avec l'Etablissement public foncier, préemption, emplacement réservé, expropriation, orientations d'aménagement et de programmation, etc.).

Afin de réaliser les objectifs et ambitions visés par la future structure de portage long terme, SemBreizh sera associé à l'Etablissement public foncier de Bretagne et à la Caisse des dépôts et consignations. Le niveau de capitalisation envisagé à partir des besoins d'ores et déjà identifiés en Bretagne est de 30 millions d'euros, réparti entre les trois futurs associés à parts égales, soit 10 millions d'euros chacun. Ce niveau de capitalisation permettra de réaliser un plan d'affaires d'environ 100 millions d'euros d'investissement. Le modèle reposera sur un équilibre économique global, permettant une péréquation entre projets rentables et moins rentables.

Le Conseil d'administration de SemBreizh, qui s'est tenu le lundi 29 septembre 2025, a autorisé la société à prendre des participations, au montant attendu, dans cette structure de portage long terme. La prise de participation est soumise à l'accord exprès des collectivités territoriales ou groupements de collectivités disposant d'un siège au sein de son Conseil d'administration.

Décide :

- d'approuver la prise de participation par SemBreizh au capital d'une structure de portage foncier long terme, pour un montant maximal de 10 millions d'euros ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette prise de participation.

Vote :

Pour : 50

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en préfecture le :
2 décembre 2025
ID: CP_2025_0800

Pour extrait conforme