

NCC

NOUVEAU CENTRE CIVIQUE

19 DÉCEMBRE

2025

OFFRE INTERMÉDIAIRE VALORISATION DU CENTRE CIVIQUE PORT DE SAINT-MALO



OC SPORT

excurio

Qair





Sommaire

I. NOTE DE SYNTHÈSE STRATÉGIQUE

ARCHITECTURE JURIDIQUE ET DYNAMIQUE PARTENARIALE

ANCRAGE PORTUAIRE ET MARITIME

MODÈLE FINANCIER ET SÉCURISATION BANCAIRE

STRATÉGIE URBAINE : STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

CONFORMITÉ PLU & OAP

ANALYSE DÉTAILLÉE DES INVESTISSEMENTS ET

CHARGES D'EXPLOITATION

II. ELEMENTS FINANCIÈRES

BUSINESS PLAN & COMPTE D'EXPLOITATION

LETTRES D'INTENTION BANCAIRES

III. PARTENARIAT OC SPORT - ROUTE DU RHUM

ENGAGEMENT PARTENAIRE



I. NOTE DE SYNTHÈSE STRATÉGIQUE

CADRAGE JURIDIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE (Réponse aux articles 4.1 à 4.8 de la Note de Cadrage)

1. Architecture Juridique et Dynamique Partenariale

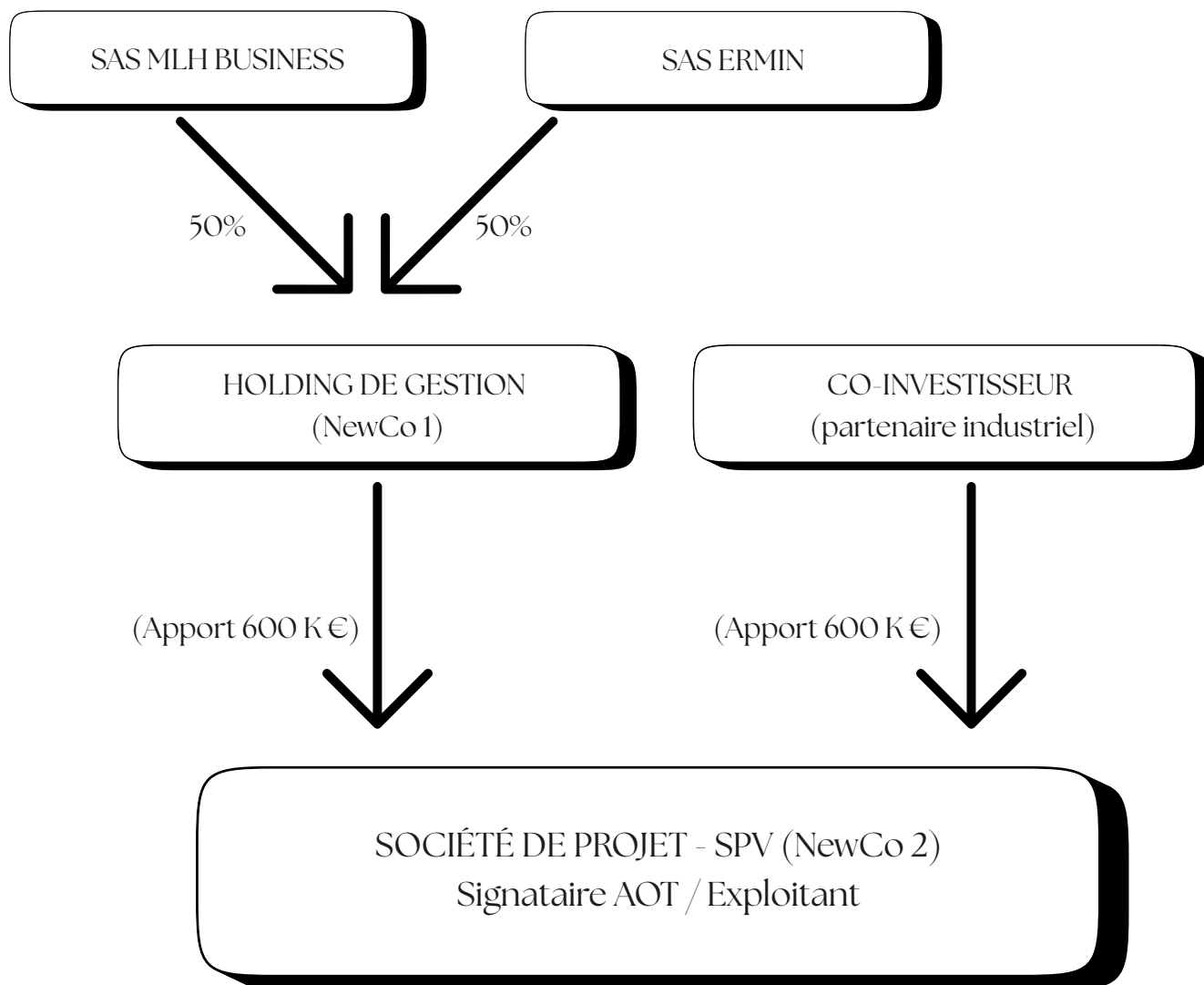
Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation sur la durée de trente-cinq ans du titre d'occupation, le Groupement NCC a choisi de structurer son portage autour d'une architecture à double étage, garante d'une claire dissociation entre le pilotage stratégique et la réalité opérationnelle.

La gouvernance s'articulera premièrement autour d'une Holding de Gestion, détenue à parité par les sociétés SAS MLH Business et SAS Ermin. Cette entité aura pour vocation de définir la vision patrimoniale et d'assurer la cohérence globale du projet face aux partenaires institutionnels.

Le second niveau, dédié à l'exécution, prendra la forme d'une Société de Projet (SPV) spécifique, signataire de l'AOT et porteuse des investissements. La solidité de ce véhicule s'appuie sur un rapprochement stratégique avec des partenaires industriels et/ou financiers, parmi lesquels OC Sport Pen Duick occupe une place privilégiée.

Au-delà de la collaboration opérationnelle déjà actée, les discussions actuelles portent sur un renforcement de cette synergie. Les options aujourd'hui à l'étude témoignent d'une volonté commune d'inscrire ce partenariat dans le temps long et d'ancre le projet au cœur de l'écosystème de la course au large.

Schéma juridique cible



Ce montage à double détention permet de concilier deux impératifs :

1. La stabilité de la gouvernance : Les fondateurs (MLH & Ermin) conservent une unité de décision via la Holding de Gestion commune.

2. La solidité financière : L'entrée du co-investisseur industriel au niveau de la SPV permet de lever des fonds propres significatifs (1,2 M€ au total) directement dans la structure qui porte le risque et l'actif, sans diluer les fondateurs au niveau de leur holding de tête.

2. Ancrage Portuaire et Maritime

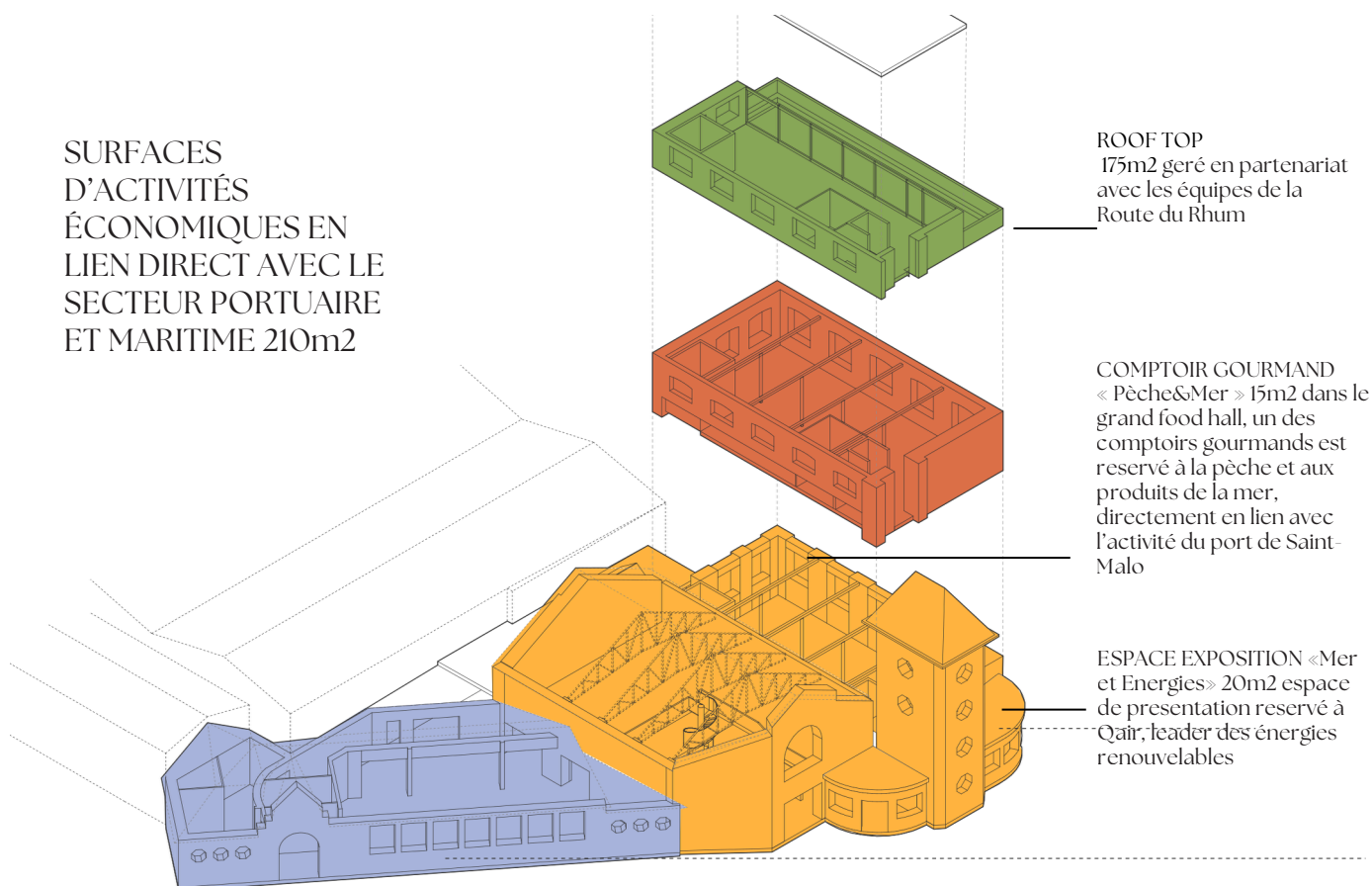
En réponse aux attentes exprimées par la Région Bretagne et Edeis, le projet ne se limite pas à une reconversion tertiaire mais s'affirme comme une vitrine active des savoir-faire maritimes malouins. Nous avons ainsi sanctuarisé 210 m² de surfaces utiles exclusivement dédiées aux activités en lien direct avec le port et la mer.

Cette programmation maritime se décline en trois espaces complémentaires. D'une part, l'espace rooftop au R+2 de 175 m² sera animé en partenariat avec les équipes de la Route du Rhum, offrant un lieu de séminaire et d'évènements privilégié. D'autre part, le groupe Qair déploiera sur 20 m² une scénographie dédiée aux Énergies Marines Renouvelables et à l'odyssée du navire Energy Observer.

L'ancrage local se matérialisera au sein du Food Hall par un comptoir de 15 m² réservé à la commercialisation en circuit court des produits de la pêche malouine.

Enfin, le Centre Civique affirme sa vocation d'outil pédagogique face aux enjeux climatiques. Nous ouvrirons nos espaces aux acteurs associatifs engagés pour la mer, que les porteurs de projet soutiennent d'ores et déjà activement. Des organisations reconnues telles que Témoins Polaires et son École des Pôles trouveront ici un lieu d'accueil privilégié pour leurs événements en lien avec les écoles locales et conférences, ancrant durablement le projet dans la sensibilisation environnementale.

SURFACES
D'ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES EN
LIEN DIRECT AVEC LE
SECTEUR PORTUAIRE
ET MARITIME 210m²



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CRÉÉES EN LIEN DIRECT AVEC LE SECTEUR PORTUAIRE ET MARITIME

3. Stratégie Urbaine : Stationnement et Mobilités

L'application théorique des règles d'urbanisme conduirait à une obligation de création de 72 places.

Cependant, la configuration du site, où le bâtiment historique occupe l'intégralité de l'emprise foncière, rend physiquement impossible tout aménagement de parking sur la parcelle sans porter atteinte à l'intégrité du patrimoine.

Face à cette contrainte factuelle, notre Groupement NCC adopte une posture pragmatique et proactive pour neutraliser l'impact du projet sur son environnement.

3.1. Stationnement du Personnel : Un engagement ferme. La priorité est d'éviter que les véhicules du personnel ne saturant l'espace public. En conséquence, le Groupement s'engage formellement à réserver et financer le nombre d'abonnements nécessaires dans les parkings publics situés à proximité immédiate (Parkings en ouvrage ou clos à proximité) pour l'ensemble de ses collaborateurs permanents. Cette prise en charge garantit une transparence des besoins en stationnement générés par l'exploitation, sans report sur la voirie riveraine.

3.2. Maîtrise des Flux Logistiques S'agissant de la desserte technique du site (approvisionnement restauration, enlèvement des déchets, maintenance), celle-ci est parfaitement maîtrisée.

Comme détaillé dans le plan masse remis dans notre offre initiale, les flux logistiques ont été anticipés pour s'intégrer harmonieusement au fonctionnement du quartier.

Les zones de livraison et les cheminements de service ont été dimensionnés pour permettre des rotations fluides et discrètes, sans générer de congestion sur la Place de la Grande Hermine ni conflit d'usage avec les flux piétons.

3.3. Une impossibilité technique et patrimoniale absolue La configuration du site est sans équivoque : l'emprise au sol du bâtiment historique couvre l'intégralité des parcelles foncières mises à disposition. Quant au sous-sol, la structure de 1939 fondée sur remblais instables proscrit toute excavation lourde sans mettre en péril la stabilité de l'édifice.

3.4. Le projet en lien avec l'OAP "Gare - Intra-Muros" Au-delà de l'impossibilité physique, nous souhaitons nous inscrire pleinement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, dont l'objectif politique est d'apaiser l'espace public et de sécuriser les flux piétons entre la Gare et l'Intra-Muros.

Enfin, Nous proposons de satisfaire aux besoins réels par le foisonnement des usages et le report vers les parkings publics capacitaires situés à proximité immédiate.

4. Conformité PLU & OAP

Le projet du Nouveau Centre Civique s'insère dans l'esprit des objectifs d'évolution de la ville décrite dans l'OAP et respecte le PLU.

La réhabilitation de l'édifice historique s'appuie la valeur patrimoniale du bâti et le projette dans un futur réinventant le lieu et son espace public environnant.

Les modifications parcimonieuses du bâti et l'architecture résolument contemporaine de sa surélévation, accompagne humblement l'ensemble remarquable tout en assumant clairement la modernité du projet et du programme qu'elle accueille.

Suivant l'objectif de l'OAP de valoriser le caractère portuaire de la ville, la création du roof-top et de sa nouvelle terrasse panoramique renforce la perception du port depuis un des futurs lieux clés de la ville.

Respect du PLU

Respect des gabarits autorisés

La surélévation respecte la hauteur autorisée (inférieure à 18 m). Sa volumétrie s'insère en cohérence avec les éléments bâtis contigus. Le volume créé reste sous les toits de la tourelle, la laissant dominer le quartier et le port et ainsi jouer son rôle de signal dans la ville. Le projet répond à la notion d'harmonie volumétrique décrite au PLU.

Éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger :

Evolutions générales du bâti pour toutes les typologies :

Prescription à respecter : Evolutions possibles à condition de respecter la volumétrie de l'élément bâti repéré et de ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les modifications sont autorisées sous réserve de respecter les techniques de construction de l'époque d'édification du bâtiment (gabarit, rythme, modénature, l'aspect général du parement, l'ordonnancement...)

L'unité et la cohérence de l'ensemble bâti existant sont respectées. L'ajout du petit volume construit en terrasse apparaît léger et en retrait. Il ne modifie pas la perception générale de l'édifice mais vient insérer un élément contemporain dans la composition historique sans en changer l'équilibre. Il est préféré ne pas introduire d'ambiguïté entre le bâti ancien et l'ajout contemporain par une architecture légère en opposition avec le caractère massif de la pierre historique.

Ø Surélévation des constructions existantes :

Interdite sauf pour les éléments de patrimoine bâti des typologies militaire / maritime - portuaire - industrielle / religieuse sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une altération significative de l'édifice repéré

La surélévation concerne un édifice en lien avec les activités du port. La partie surélevée est un édifice à caractère industriel.

Ø Création et modification de percements en façades

Autorisées sous réserve que les nouveaux percements et les modifications des percements existants s'intègrent dans la composition d'origine de la façade, par leur position, leurs proportions et le vocabulaire employé.

L'ouverture des baies se fait dans la composition stricte de la façade et dans l'esprit d'origine du caractère industriel du bâti.

Ø Création et modification de percements en couverture

Les nouveaux percements et les modifications des percements existants sont autorisés à condition de :

- respecter le rythme et l'ordonnancement des percements existants
- préserver les éléments de modénature
- respecter l'ensemble façade/toiture pour les nouvelles lucarnes.

L'ouverture des couvertures se fait dans la composition des trames des charpentes qui seront mises en valeur par les nouvelles entrées de lumière.

Ø Travaux sur les menuiseries

Les matériaux d'origine et les proportions des menuiseries seront conservés



5. Modèle Financier et Sécurisation Bancaire

L'équilibre économique de l'opération, calibré sur un budget d'investissement global de 4,4 millions d'euros, repose sur une architecture financière prudente et d'ores et déjà sécurisée.

La structure du plan de financement privilégie délibérément un ratio de solvabilité élevé : avec 27% de fonds propres (soit un apport de 1,2 million d'euros), le Groupement démontre sa capacité d'engagement et limite le recours à l'effet de levier, la dette bancaire ne représentant que 73% des besoins.

Ce modèle intègre pleinement l'hypothèse de l'apport en capital évoqué précédemment, garantissant une couverture optimale des fonds propres dès le démarrage.

Le financement de la dette senior, d'un montant de 3,2 millions d'euros, est assuré par un pool bancaire de premier ordre, ancré dans le tissu économique régional. Le Crédit Agricole d'Ille-et-Vilaine et la Banque Populaire Grand Ouest confirment leur soutien à cette opération.

Dans une logique d'anticipation, nous avons d'ores et déjà sollicité BPI France pour l'obtention de la garantie "Création / Développement". Bien que non exigée à ce stade par nos partenaires bancaires – preuve de la solidité intrinsèque du dossier –, cette couverture additionnelle à hauteur de 60% constitue une sécurité supplémentaire. Elle témoigne de notre volonté de verrouiller l'ensemble des risques financiers et d'offrir au concédant un cadre de réalisation parfaitement maîtrisé.

ORIGINE DES FONDS	MONTANT €	PART %	DÉTAIL & PARTENAIRES
1. FONDS PROPRES	1 203 100€	27%	Apports en Capital & Comptes Courants • Holding Fondateurs (MLH/Ermin) • Co-Investisseur (partenaire industriel)
2. EMPRUNT BANCAIRE	3 200 000€	73%	Dette Senior Amortissable (15 ans) • Crédit Agricole 35 • Banque Populaire Grand Ouest (Possibilité Garantie BPI France à 60%)
TOTAL DES RESSOURCES	4 403 100€	100%	FINANCEMENT

6. Analyse Détaillée des Investissements et Charges d'Exploitation

La crédibilité de l'offre portée par le Groupement NCC repose sur une modélisation économique sincère, construite non pas sur des ratios théoriques, mais sur la réalité physique du bâtiment et les exigences impérieuses d'une exploitation commerciale pérenne et sécurisée.

6.1. Détail des Investissements (CAPEX)

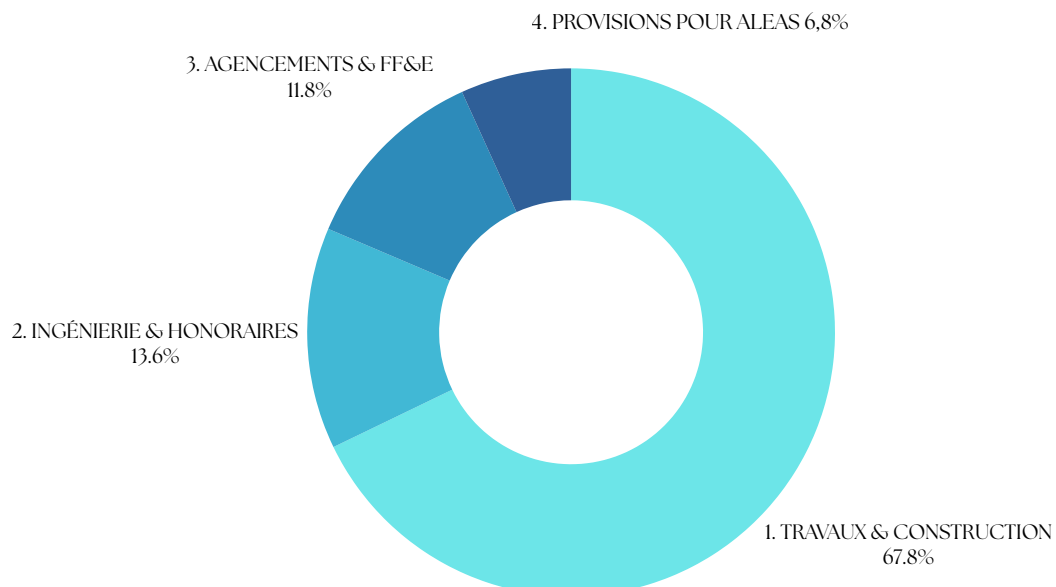
Enveloppe Globale : 4 403 100 € HT

L'enveloppe d'investissement se décompose en quatre masses financières distinctes, traduisant la complexité de transformer un édifice de 1939 en un ERP moderne. Le poste principal, consacré aux Travaux de Réhabilitation (2 987 000 € HT), concentre l'essentiel de l'effort. Le solde finance la restauration patrimoniale de l'enveloppe, la création de la surélévation (Rooftop), le renforcement des planchers et la rénovation intégrale des réseaux techniques.

Le second volet concerne les Agencements & Équipements (520 000 € HT). Ce budget a été dimensionné pour livrer un outil d'exploitation "clés en main". Il couvre les équipements lourds de production, le mobilier d'exploitation sur-mesure ainsi que la scénographie.

L'intelligence du projet est financée par le poste Ingénierie & Frais Annexes (597 400 € HT). Représentant environ 20% des travaux, il regroupe la maîtrise d'œuvre complète, les honoraires de montage et de pilotage stratégique portés par les associés, les frais de portage et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il intègre également les assurances construction obligatoires et le budget de lancement commercial.

Enfin, par prudence, une Provision pour Aléas (298 700 € HT), correspondant à 10% du montant des travaux, a été maintenue pour absorber les impondérables inhérents à la réhabilitation de bâti ancien, il intègre prioritairement une enveloppe pour l'assainissement structurel (curage vert, désamiantage, traitement mûrle), préalable indispensable à toute pérennité.



6.2. Stratégie et Charges d'Exploitation (OPEX)

Ressources Humaines, Sécurité et Pérennité Technique : La structure de nos charges d'exploitation a été calibrée pour garantir un haut niveau de service sept jours sur sept et la parfaite conservation de l'ouvrage sur la durée de la concession.

Une organisation humaine évolutive et internalisée : Le poste "Salaires et Charges" constitue la clé de voûte de notre modèle opérationnel. Contrairement à une gestion purement externalisée, nous avons fait le choix d'internaliser les compétences critiques (Direction, Régie technique, Commercialisation). La masse salariale a été modélisée selon une logique de montée en charge progressive, indexée sur l'évolution du chiffre d'affaires prévisionnel. D'un socle fixe au démarrage assurant le fonctionnement structurel, l'effectif se renforcera année après année (notamment sur les pôles service et événementiel) pour atteindre sa vitesse de croisière (cible de 18 ETP) à horizon N+3.

Sécurité, Gardiennage et Sûreté : La nature mixte du lieu, accueillant du public en journée et en soirée (Rooftop/Bar), impose un dispositif de sécurité sans faille. Le budget d'exploitation intègre les coûts liés à la présence d'agents de sécurité incendie (SSIAP) et de surveillance (gardiennage), dimensionnés selon les pics de fréquentation. Ce poste garantit la tranquillité des riverains et la sécurité des biens et des personnes.

Infrastructure Numérique, Technique (IT) et Immersif : L'exploitation repose sur une infrastructure numérique performante.

Les charges prévisionnelles incluent la maintenance des systèmes de billetterie, la gestion des réseaux Wi-Fi haute densité, ainsi que les licences logicielles nécessaires à la Gestion Technique du Bâtiment (GTB). De plus, une ligne budgétaire spécifique est consacrée à la location financière et à la maintenance du matériel de diffusion de l'espace immersif. Ce choix stratégique de la location (plutôt que l'achat) garantit une maîtrise des coûts et permet un renouvellement régulier des équipements pour offrir une qualité visuelle toujours à la pointe de la technologie.

Maintenance Patrimoniale (GER) : Nous appliquons une politique de maintenance préventive soutenue. Le budget inclut les contrats réglementaires obligatoires mais aussi une provision pour le Gros Entretien Renouvellement (GER) indexée sur le chiffre d'affaires. Cette rigueur assure à la Région Bretagne la restitution, en fin de titre, d'un bâtiment valorisé et exempt de dette de maintenance.

Fiscalité et Redevance Domaniale Progressive : Le projet, créateur de valeur, contribuera pleinement à la fiscalité locale (CFE, CVAE, Taxes Foncières). Par ailleurs, concernant la redevance d'occupation versée au Concédant, le modèle intègre une trajectoire progressive dans le cadre de l'AOT. Ce mécanisme intelligent permet d'accompagner la montée en puissance de l'activité (ramp-up) durant les premières années d'exploitation, préservant ainsi la trésorerie de démarrage, avant d'assurer des revenus optimisés et indexés pour la collectivité une fois le régime de croisière atteint.

6.2. Stratégie et Charges d'Exploitation (OPEX)

POSTES DE CHARGES (OPEX)	DÉTAILS DU POSTE	MONTANT (K€)	PART %
1. RESSOURCES HUMAINES & SÉCURITÉ	Charges de personnel (18-20 ETP) + Prestations de sécurité (Gardiennage/SSIAP).	916 K€	53%
2. ACHATS CONSOMMÉS (F&B)	Achats Nourriture & Boissons (Coûts matières liés au CA Restauration).	440 K€	25%
3. CHARGES EXTERNES & MARKETING	Coûts directs, Loyers Matériel Immersif, Marketing, Entretien (GER), Énergie, Admin.	355 K€	21%
4. REDEVANCE & TAXES	Redevance Progressive.	10 K€	1%
TOTAL CHARGES COURANTES	HORS AMORTISSEMENTS	1721 K€	100%



II. ANNEXES FINANCIERES

JUSTIFICATIFS ÉCONOMIQUES ET BANCAIRES

1. Business Plan Détaillé en format Excel (Compte de résultat 35 ans)

cf. clé USB

2. Lettres d'Intention Bancaires (Crédit Agricole 35 & BPGO)



CENTRE D'AFFAIRES ENTREPRISES
4, Rue Louis Braille Saint Jacques de la Lande
35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE

Nouveau Centre Civique de Saint-Malo
Place de l'Hermine
35400 Saint-Malo

INTERLOCUTEUR : Adrien PEIGNE

- Mail : adrien.peigne@ca-illeetvilaine.fr
- Port. : 07.86.59.14.48

Saint-Malo, le 02/12/2025

OBJET : Proposition de financement – Nouveau Centre Civique de Saint-Malo

Monsieur LOBOSCO, Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée en nous exposant votre projet lié au Nouveau Centre Civique de Saint-Malo. Par la présente, nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre proposition de financement afin de vous accompagner dans votre projet.

Cette proposition reste sous réserve de validation par nos instances de décision. En conséquence ce courrier ne peut être considéré comme une offre implicite ou explicite de la part de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Ille-et-Vilaine de financer totalement ou partiellement votre projet, toute offre de financement devant être approuvée par nos instances de décision.

Si ces modalités vous agréent, nous vous remercions de nous le confirmer en nous retournant ce document signé. Le présent courrier est confidentiel et son contenu ne pourra être communiqué à une tierce partie sans notre accord.

Nous nous réjouissons de cette occasion pour renforcer notre partenariat commercial et nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur LOBOSCO, à l'expression de notre meilleure considération.

Adrien PEIGNE,
Chargé d'Affaires Entreprises



PROPOSITION COMMERCIALE
 Financement lié au projet du Nouveau Centre Civique de Saint-Malo


Monsieur LOBOSCO,

Vous trouverez ci-après nos principales conditions financières relatives au financement bancaire, la liste de celles-ci étant non exhaustive. Ces informations vous sont communiquées à titre informatif et n'ont de ce fait aucune valeur contractuelle. Voici en synthèse le plan de financement envisagé pour cette opération :

Emplois		Ressources	
Projet global aménagement	4 403 125	Emprunt Crédit Agricole 35	1 601 562
		Emprunt Autre Banque	1 601 563
		Apport	600 000
		Prêt d'honneur/Cofinancement	600 000
Total emplois	4 403 125	Total ressources	4 403 125

Les conditions financières de cette offre sont valables jusqu'au 16/12/2025.

EMPRUNTEUR	Structure NEWCO
OBJET DU FINANCEMENT	Aménagement du Nouveau Centre Civique de Saint-Malo
MONTANT PROPOSE	1 601 562,00 euros
DUREE	15 ans, soit 180 mois
TAUX D'INTERET ANNUEL	Taux fixe de 4,50%
AMORTISSEMENT	Echéances constantes en capital et intérêt
ECHEANCES ESTIMEES	12.251.84 euros
PERIODICITE	Mensuelle
FRAIS DE DOSSIERS	3.500,00 euros
GARANTIES	Caution Personnelle des porteurs de projet
ASSURANCE	Assurance Décès-PTIA et ITT : à déterminer
Couverture 100% au choix :	Domiciliation des flux équivalente à la quote-part des financements du Crédit Agricole d'Ille-et-Vilaine
ENGAGEMENTS	

<u>CREDIT AGRICOLE D'ILLE ET VILAINE</u>	<u>CLIENT</u>
Date d'émission de l'offre et signature  Edité le 02.12.2025	Date d'acceptation de l'offre et signature

Monsieur Jean-Vincent Loir
 Agence : Saint Malo St Servan
 Ligne Directe : 025 745 0170
 Email : jean-vincent.loir@bpggo.fr
 N° Etude : 8427633

Saint Malo St Servan, le 18/12/2025

Nous vous remercions d'avoir sollicité la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST pour l'étude de votre projet professionnel. Compte-tenu des éléments que vous nous avez fournis, nous avons le plaisir de vous présenter ci-après notre proposition de financement, sous réserve de l'accord définitif de notre établissement.

Emprunteur(s)

La société SAS NEWCO 35 dont le siège social est à Place De L Hermine 35400 ST MALO représentée par :

Récapitulatif de votre Projet

Votre Projet	Achat - Batiments
Montant du projet	4 000 000,00 EUR
Frais de dossier	3 900,00 EUR
Montant de l'apport	603 900,00 EUR

Notre proposition de Financement

Prêt équipement	
Montant du financement	1 601 563,00 EUR
Durée de financement	180 mois

Détail du Prêt équipement - 1 601 563,00 EUR								
N°	Palier(s)	Durée (mois)	Périodicité	indice	Marge sur indice (%)	Taux (%)	Echéance (*) hors assurance(s) groupe (EUR)	Echéance (*) avec assurance(s) groupe (EUR)
1	Echeance constante	180	Mensuelle			4,500	12 251,85	

(*) Première échéance du palier

Les éventuels besoins court terme liés à votre projet feront l'objet d'une proposition de financement complémentaire.

Assurance(s) Emprunteur(s)

L'assurance des emprunteurs vous couvre en cas de survenance de certains événements comme le **DéCès**, la **Perte Totale et Irréversible d'Autonomie**, l'**Invalidité Permanente Totale** (66 à 100%), l'**Incapacité Temporaire Totale**, en prenant en charge tout ou partie des échéances de vos crédits.



Prêt équipement - 1 601 563,00 EUR			
Assureur	Garanties couvertes	Personne assurée	Quotité assurée
bpce	Assurance Déléguée Décès Perte Totale et Irréversible Autonomie et Incapacité Temporaire	M GONZAGUE LEGOFF	100,00 %

Garantie(s)

Caution Solidaire de M GONZAGUE LEGOFF né(e) le 09/12/1977 à LAMBALLE, Union libre, demeurant 2 RUE DE LA CORBINIERE 35400 ST MALO, à hauteur de 400 390,75 EUR .

La présente proposition est subordonnée aux réserves d'usage, notamment :

- de l'exactitude des déclarations relatives à la situation financière et juridique de l'emprunteur et le cas échéant, de la caution,
- de l'absence de dégradation de la note Banque de France, d'incident de paiement et d'inscription à l'un quelconque des fichiers Banque de France,
- de la régularisation des garanties envisagées,
- de l'acceptation de l'assurance emprunteur,
- de l'absence d'obstacle juridique susceptible d'empêcher la régularisation du contrat.

Nous vous informons que cette proposition a une durée de validité de 15 jours et reste soumise à l'accord définitif de notre établissement.

Si cette proposition vous convient, nous vous remercions de bien vouloir nous contacter afin de poursuivre l'instruction de ce dossier.

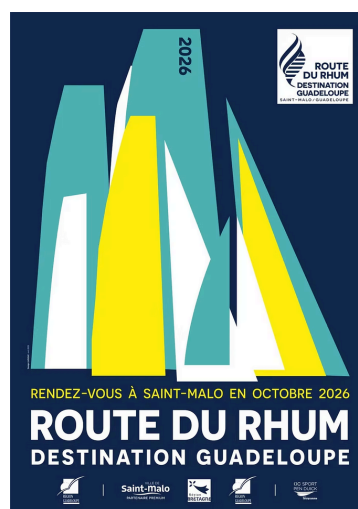
En espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Vincent Loir

III. PARTENARIAT OC SPORT – ROUTE DU RHUM

Engagement Partenaire

OC SPORT



OC Sport Pen Duick
6 rue du Sous-marin Vénus
56100 Lorient

Personnel et Confidentiel
A l'attention de Gonzague Le Goff et Michele Lobosco
Porteurs du projet immobilier "Nouveau Centre Civique de Saint-Malo"

Lorient, le 18 décembre 2025

Objet : Droit d'utilisation et d'exploitation de la marque "Route du Rhum" dans le cadre projet
immobilier "Nouveau Centre Civique de Saint-Malo"

Faisant suite à la présentation détaillée du projet immobilier "Nouveau Centre Civique de Saint-Malo" conçu dans le cadre d'un appel à projets lancé par la société Edeis, et des échanges qui s'en sont suivis, la société OC Sport Pen Duick souhaite, par la présente, vous confirmer une nouvelle étape de son engagement dans votre projet, à travers la mise à disposition de sa marque protégée "Route du Rhum".

Nous considérons que ce projet présente un potentiel particulièrement prometteur, tant au regard de l'offre diversifiée qu'il propose (culturelle, bar & restauration, événements entreprises), que de sa capacité à dynamiser le territoire de Saint-Malo.

Dans cette perspective et afin de faire rayonner la marque "Route du Rhum" à l'année sur le territoire malouin, notre société vous confirme donc son accord pour la concession d'un droit d'utilisation et d'exploitation de la marque "Route du Rhum" dans le cadre du projet, dans des conditions restant à définir en détails et de manière définitive. Ce droit d'utilisation et d'exploitation pourrait être appliqué à l'ensemble du projet, ou à l'un ou plusieurs de ses espaces en particulier, en s'assurant que cette utilisation serve à la fois le projet et l'image de la marque "Route du Rhum". Dans le cas d'une exploitation pour un espace donné, nous souhaiterions voir la marque positionnée en priorité sur l'espace de bar rooftop situé au niveau 3 du site, celui-ci semblant particulièrement correspondre à l'ADN de la Route du Rhum.

Nous demeurons convaincus que la combinaison de nos expertises et actifs respectifs pourrait contribuer de manière significative au succès de cette initiative. Dans cette optique, nous vous proposons de finaliser les conditions de mise à disposition et exploitation de notre marque "Route du Rhum" d'une part et de creuser les éventuelles pistes complémentaires de collaboration commune autour de votre projet d'ici à la fin du premier trimestre 2026.

En souhaitant que votre projet soit celui retenu dans le cadre de l'appel à projets, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.


Hervé Favre
Président
OC Sport Pen Duick

