



Foncière de redynamisation SAS Metropolys

Le retour d'expérience d'une
foncière « Action Cœur de
Ville » pionnière en France



Identité de la société

- **SAS Foncière Métropolys**
- **Lieu** : Ville de la Roche sur Yon (54 372 habitants en 2017-INSEE)
Communauté d'Agglomération : 96 286 habitants
- **Territoire d'intervention** : Département de la Vendée et plus particulièrement les 2 villes labellisées ACV (la Roche sur Yon et Fontenay le Comte)
- **Objet social et activités** : acquisition puis commercialisation locative et gestion immobilière d'immeubles à usage commercial, artisanal, de bureaux ou de services destinés à la location ou éventuellement à la vente.
- **Date de création** : 13/09/2019
- **Effectifs de la structure** : pas de personnel dédié à la foncière ; elle s'appuie sur les ressources de la SEM Oryon
- **Actionnaires** :

ORYON

BANQUE des TERRITOIRES

e pf
VENDEE

Crédit Mutuel

- **Capital** : 1 667 K€
- **Contact** : Sébastien BONNET, Directeur Général



Les objectifs de la foncière Metropolys

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la foncière ?

Metropolys, première foncière « Action Cœur de Ville » en France

Le plan Action Cœur de Ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. L'élément déclencheur de la création de la foncière a été la labellisation ORT/ACV de 2 villes du département : la Roche sur Yon et Fontenay le Comte.

Il n'y a pas eu d'impulsion politique au départ ni d'études préalables. La Banque des Territoires a proposé de créer la structure.

Entre l'idée d'une « foncière » et la concrétisation du projet, il s'est passé 4 mois.

Par la suite, une répartition des tâches a été effectuée entre la Banque des Territoires et la SEM Oryon. Puis validation :

- Du principe de création de la foncière
- De l'aspect technique du business plan prévisionnel, du périmètre géographique, etc.

Les objectifs initialement fixés

- Aider au financement de projets, prioritairement les commerces des deux cœurs de villes ACV mais également, selon les opportunités, des logements et de l'immobilier d'entreprises.
- Remettre à niveau l'appareil commercial des deux centres villes, engager si besoin des travaux de requalification dans les locaux acquis.

La foncière permet d'investir et de passer plus facilement de la phase d'étude à la phase de réalisation. Son rôle de facilitatrice permettra de faire émerger plus simplement et plus rapidement des projets, insufflant une nouvelle dynamique commerciale et résidentielle dans le centre-ville de La Roche-sur-Yon.

Les moyens mis en œuvre

L'objectif de redynamisation est le critère premier dans l'aide à la décision du choix des investissements. La foncière intervient au gré des opportunités et sur la base des sollicitations des porteurs de projet et des collectivités locales (en cas d'impasse ou d'absence d'investisseurs privés).

La SEM Oryon étant aussi l'agence de développement économique de l'agglomération, elle reçoit de ce fait énormément de porteurs de projet qui n'ont pas les capacités pour acquérir les murs.

Capacité d'investissement de 10 M€ depuis le 1^{er} janvier 2021.

La SEM joue un rôle central dans la détection, le montage, la commercialisation, le suivi des process d'engagement, des travaux et de l'exploitation.

Prestations	Coût
Gestion locative	6,5 à 8,5% du loyer annuel
Gestion de re commercialisation	2 à 3% du loyer annuel
Présidence de la SAS	Pas de rémunération
Assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée	En fonction du montant des travaux : entre 5 et 10% du coût environ
Honoraire de la 1 ^{ère} commercialisation	En fonction du montant de l'investissement : de 2 à 2 500 € pour les petites opérations, jusqu'à 12 500 €

Le montage juridique et financier

■ Forme juridique : SAS commerciale

Si la SCI peut sembler plus intéressante pour un projet unique, la SAS est plus adaptée pour rajouter des investissements, des apports en capital. Même si les collectivités n'ont pas la possibilité légale d'être actionnaires de SAS, elles peuvent y exercer une influence, par l'intermédiaire de la SEM dont elles sont actionnaires. Cette influence est définie au moyen d'un pacte d'actionnaires, dont un des objets est de formaliser les règles de gouvernance et de prise de décision dans la foncière.



Même si les collectivités ne sont pas au capital de la structure, elles restent impliquées dans le processus décisionnel (via la SEM Oron) et se sont bien approprié l'outil dans le cadre de leur politique de redynamisation. En revanche, elles n'interviennent pas dans la gestion des affaires courantes de la foncière.

Sébastien BONNET – Directeur de la SAS Metropolys

■ **Adossement à une structure existante** : la foncière est adossée à la SEM Oryon. Il s'agit une SEM multi métiers qui dispose de toutes les compétences : aménagement, bailleur social, immobilier d'entreprise, agence de développement économique, agence événementielle, négociation foncière, gestion locative, commercialisation.

■ **Forme de contractualisation avec les donneurs d'ordre** : la SEM Oryon bénéficie d'une concession d'aménagement sur le centre-ville depuis 2018 et dispose du droit de préemption dans ce cadre. La foncière vient compléter l'outil concession en rachetant des locaux.

Un comité d'engagement, composé des 4 actionnaires sélectionne les projets.

■ Plan de financement – Perspectives de rentabilité :

Conçue à l'origine pour intervenir sur la Roche sur Yon, la SAS Metropolys a étendu son périmètre d'activité sur l'ensemble du département avec l'entrée à son capital de l'EPF de Vendée. La structure de ses fonds propres, entre capital et compte courant d'associés, a été déterminée en fonction de la typologie des investissements et de leur localisation, en prenant en compte notamment les territoires prioritaires (ACV, PVD et QPV). En particulier, les logements seront financés par du capital (60%) et de la dette (40%) alors que les actifs économiques seront financés par du capital (30%), des comptes courants d'associés (30%) et de la dette (40%).



Les financements mis en place avec fonds propres bouleversent les logiques financières habituelles. Dans une opération classique en général, le frein concerne la rentabilité et l'équilibre des opérations. Dans le cas des foncières, c'est l'inverse qui se produit : c'est le plan de trésorerie et non le compte de résultat que l'on regarde.

Sébastien BONNET – Directeur de la SAS Metropolys

Calendrier : les grandes étapes de montage :



Missions de la foncière et modalités d'intervention

La SAS Metropolys permet une offre complète et qualitative, du portage foncier à l'aménagement et à la commercialisation des espaces qui est proposée aux collectivités.

N'ayant pas de personnel propre, elle dispose des compétences de la SEM Oryon, SEM multi métiers qui assure différentes fonctions : aménagement, bailleur social, agence de développement économique, agence événementielle, gestionnaire, commercialisateur...répartis sur trois pôles différents :

- Le développement économique
- L'habitat et la gestion immobilière
- Les projets urbains

La SAS ne prévoit donc pas de recrutements à court terme.

Elle bénéficie ainsi de l'ingénierie et de l'action commerciale de la SEM. Sans cela, la foncière n'aurait pas de dossier. D'autant plus qu'elle doit s'adapter à des situations très diverses. La Roche-sur-Yon fait en effet figure de centre urbain, au cœur d'une très grande ruralité – l'agglomération compte 13 communes et 100.000 habitants, dont la moitié vit dans la ville centre.

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

Après un an d'existence, la SAS Metropolys a acquis 2 actifs : une cellule commerciale et un plateau de bureau. 3 projets sont en phase d'étude de faisabilité et devraient entrer dans le portefeuille de la foncière. Il s'agit :

- D'une surface commerciale alimentaire de 1000 m² acquise directement auprès d'un promoteur et qui sera louée à une enseigne nationale
- D'un bar/restaurant

- La SAS a également investi dans une SCI de portage immobilier qui vise l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment classé patrimoine historique.

Sur les 14 premiers mois de la foncière, l'ensemble des acquisitions réalisées pour 4,2 M€ porte essentiellement sur l'acquisition de cellules commerciales, mais au-delà des seules cellules commerciales, la foncière est amenée à porter d'autres types d'actifs (par exemple le château des Oudaries, des logements, du tertiaire...).

Stratégie d'intervention de la foncière

Les configurations sont très variables : les dossiers viennent soit de porteurs de projet commercial, soit de mairies confrontées à des locaux qui restent vides. Il faut donc faire du sur-mesure. Ainsi la foncière reste-t-elle propriétaire ou vend-elle les biens selon les cas, en fonction des porteurs de projets.

La foncière achète des locaux vacants pour lesquels des preneurs ont été identifiés. Il lui arrive cependant d'acheter des locaux non vacants avec des locataires en place, mais ce n'est pas sa priorité.

La gouvernance

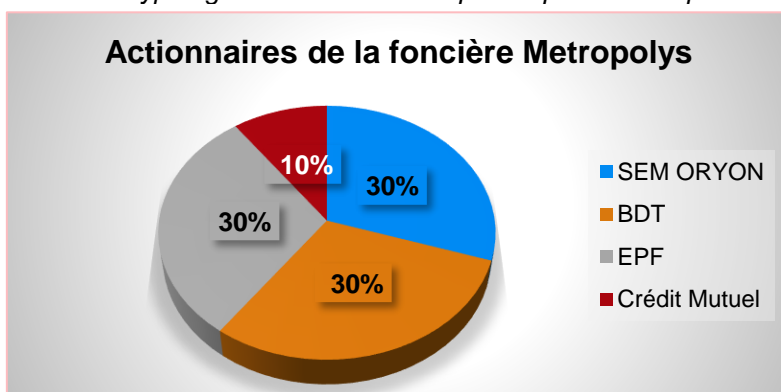
La force de partenaires associés autour de projets structurants

Aux côtés d'ORYON, trois autres structures se sont associées au montage de Metropolys :

- La Banque des Territoires, à l'initiative du projet de foncière
- Le Crédit Mutuel Océan est partenaire historique d'Oryon. Son rôle est d'accompagner les projets générateurs d'emplois et l'économie réelle.
- L'EPF (Etablissement Public Foncier de la Vendée) : la gouvernance a évolué depuis la création de la foncière, avec l'entrée au capital de l'EPF de Vendée en janvier 2021. La mission de l'EPF est d'accompagner les communes de Vendée dans leurs projets de développement de logements et de commerces. Il y avait donc des convergences évidentes entre l'EPF et Metropolys. Cette alliance rend ainsi la foncière accessible aux communes, son champ d'intervention étant aujourd'hui celui du département de la Vendée.

L'alliance d'aujourd'hui permet de renforcer les effets de levier pour des projets encore plus ambitieux, qui, sans elle, n'auraient sans doute pas pu aboutir.

Structure de l'actionariat et typologie des actionnaires qui composent le capital de la foncière :



Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

Fonctionnement du Comité d'étude (10 mbres)

• Le collège des permanents (associés)

			
Pdt de la SEM DG de la SEM	2 représentants ou 1 avec double voix	Pdt de l'EPF DG de l'EPF	1 représentant

• Le collège des territoires

du lieu d'implantation de l'investissement :

hors territoire d'intervention :

maire de la commune ou son représentant	Pdt de l'EPCI ou son représentant	un représentant issu de mandats locaux
--	--	---

En tant que SAS commerciale, la commune comme la communauté d'agglomération ne peuvent pas être au capital. Cependant, les collectivités sont impliquées dans la validation du projet, de l'objet et de la capitalisation de la foncière.

Aujourd'hui, les collectivités se sont appropriées la foncière comme un de leurs outils, pour appuyer la politique de redynamisation. Mais elles n'interviennent pas dans le fonctionnement quotidien de la foncière.

La rentrée au capital de l'EPF Vendée permet d'élargir le périmètre d'action de la foncière au département et de bénéficier

du positionnement d'un acteur pleinement intégré en amont à la chaîne de construction des villes.

Bilan et perspectives

Bilan après 2,5 ans d'existence

La première opération de Métropolis a eu lieu fin 2019 avec l'installation d'un petit commerce de bijoux et le rachat de deux logements à l'étage. La gestion locative a alors été déléguée à la SEM.

En 2020, une autre opération a permis la création d'un plateau de bureaux de 100 m² et le maintien d'une start-up en centre-ville. Dans le même temps, la crise sanitaire a, toutefois, empêché la réalisation d'une opération : le porteur d'un projet de bar-restaurant n'a pas obtenu ses prêts.

Mais la démarche est positive car avec la foncière, on reconstruit la ville sur elle-même, ce qui est beaucoup plus complexe que de faire du neuf. Mais c'est un risque calculé. L'objectif de la SAS est de faire du bénéfice pour le réinjecter dans l'économie. C'est d'ailleurs pour cela que la foncière n'a pas vocation à rester propriétaire des nouveaux lieux.

Focus sur les deux premiers bénéficiaires de la SAS Metropolys

Pour **Plume Désanges**, l'objectif était de rester dans le quartier des Halles de la Roche sur Yon, « *un quartier populaire, vivant, qui sera bientôt à l'apogée de sa nouvelle vie* ».

Ce local de 140m² rue Paul Baudry est seulement à une centaine de mètres de son ancien emplacement et il est bien plus grand, une aubaine pour son développement d'activités.

« *C'est rassurant, indique le propriétaire de Plume Désanges d'avoir un bailleur comme Metropolys. C'est la garantie que les investissements nécessaires sur le local seront bien faits, mais c'est aussi un réel accompagnement, en particulier dans la période actuelle où nous avons dû subir le confinement et donc une fermeture brutale de notre commerce.* »



Même retour positif de M. Jérôme Batisse, responsable de **Dynamiques Foncières** à la Roche sur Yon, une société spécialisée dans l'expertise foncière et la gestion de cartes informatiques. L'entreprise pourra rester à proximité de la gare, comme souhaité par les salariés, Bd Louis Blanc, dans des locaux de 100m² entièrement rénovés par Metropolys.

Jérôme Batisse apprécie le caractère « intelligent » et écoresponsable de la rénovation mise en œuvre : « *Ce qui pouvait être conservé l'a été. Après un désamiantage indispensable, le réemploi a été la priorité. Les portes sont restées, des murs ont été simplement repeints, même si certaines cloisons ont, de fait, été abattues pour faire entrer la lumière et favoriser un bel environnement de travail.* » L'entreprise compte aujourd'hui cinq collaborateurs, un sixième viendra bientôt compléter l'équipe pour le développement de nouvelles activités.



Les perspectives de Metropolys

Avec la foncière, les communes peuvent désormais compter sur un partenaire de poids pour leurs projets structurants de centre-ville et de centre-bourg, sur toute la Vendée. Ainsi, certains projets sont déjà à l'étude.

Les projets ne manquent pas :

- À La Roche-sur-Yon, la foncière a repris un ancien bâtiment France Télécom mis en vente depuis 10 ans. Elle y produira 800 m² dont 150 m² de cellules commerciales en rez-de-chaussée. Y est d'ores et déjà prévue l'installation d'un cabinet d'avocat. L'investissement s'élève à 2 millions d'euros (acquisition, réhabilitation, mise aux normes comprises).
- Autre opération en cours : le rachat d'un bar PMU en vue d'une transformation en boucherie-charcuterie. Le preneur disposait déjà du fonds de commerce mais avait besoin d'un local mieux placé.

Également territoire d'Action Cœur de ville, Fontenay-le-Comte, située à 60 kilomètres de La Roche-sur-Yon, bénéficiera sous peu d'une étude financée par la foncière en vue de produire du commerce et du logement dans un îlot confronté à une forte vacance commerciale.

ORYON

Retour d'expérience – Les enseignements

Les facteurs de réussite :

- **Un portage politique fort** : la SAS Metropolys est un outil au service du projet de redynamisation qui bénéficie de l'appui de ses actionnaires comme des collectivités. Une gouvernance renforcée avec la présence d'un collège des territoires au comité d'études.
- **Un partenariat avec la Banque des Territoires** qui s'est renforcé grâce au programme Action Cœur de Ville
- **La diversification des actifs** : les foncières multi activités sont plus résilientes
- **Oryon, une SEM solide qui a fait ses preuves** grâce à ses savoirs faire reconnus, maîtrisant toute la chaîne : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, gestion commerciale, connaissance du monde économique.
- **Une présence sur le terrain pour écouter les élus** : démarcher les élus pour inscrire leur commune dans une démarche de redynamisation dont Metropolys pourra être un des outils.



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr
 |  | @BanqueDesTerr