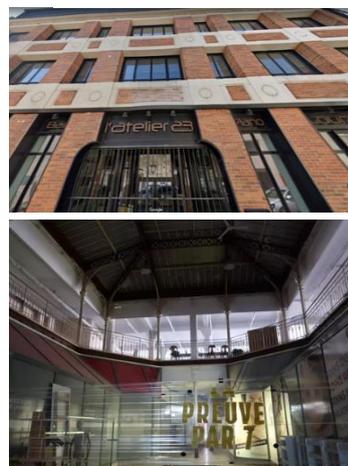


ALTER Anjou Loire Territoire

Création d'une foncière de
revitalisation à l'échelle du
département de Maine et
Loire

Identité de la société

- **Foncière en cours de création**
- **Lieu** : Angers
- **Territoire d'intervention** : Département de Maine-et-Loire
- **Objet social et activités** : redynamiser les territoires, lutter contre la vacance commerciale
- **Date de création** : prévue en novembre 2021
- **Effectifs de la structure** : sans
- **Actionnaires prévus** : Alter cités, Banque des Territoires. Une banque locale (crédit agricole) et la CCI sont également présentes
- **Capital et CCA** : 3,2 M€
- **Contact** : Michel BALLARINI, Directeur Général d'ALTER



Les objectifs de la foncière

Quels sont les facteurs qui président à la création de la foncière ?

Le souhait du département de Maine et Loire est de disposer d'un outil d'intervention pour développer une politique pro active de redynamisation des centres villes et centres bourgs.

Si le commerce occupe une place importante, notamment face à la croissance de la vacance, la structure est pensée pour un large spectre d'intervention. Elle doit pouvoir également traiter du foncier économique et agir sur des problématiques de logement.

Son périmètre est constitué de 8 EPCI du Maine-et-Loire (soit l'ensemble du département à l'exception de la métropole d'Angers, où une autre structure est également prévue) : il recouvre 2 villes « Action cœur de Ville », 15 « Petites Villes de Demain » et des centre-bourgs actifs. Il s'agit d'un territoire très diversifié, associant des centres bourgs ruraux à des villes moyennes.

Les objectifs de la foncière :

- Renforcer ou pérenniser les polarités de vie ;
- Maintenir ou conforter les destinations commerciales et du commerce de proximité ;
- Evaluer la faisabilité de projets économiques et/ou résidentiels ;
- Permettre l'émergence d'opérations complexes ;
- Apporter un levier complémentaire dans les actions publiques locales (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Anjou Cœur de Ville, OPAH-RU...).

Les moyens mis en œuvre

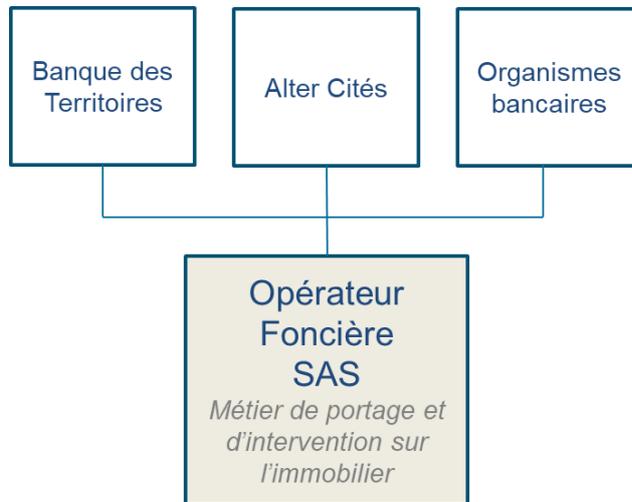
La foncière va recourir aux moyens du groupe Alter sur les différentes séquences : étude préalable, acquisition, travaux, commercialisation, gestion, un recours à la sous-traitance étant regardé au cas par cas en fonction des prestations

Le montage juridique et financier

■ **Forme juridique : SAS**

Le souhait d'une structure légère et agile dans son fonctionnement a conduit au choix d'une SAS, avec trois principaux actionnaires prévus dès la conception :

Structuration de départ envisagée pour la foncière :



■ **Forme de contractualisation avec les collectivités**

Mise en place d'un comité technique devant être composé de :

- Représentants des actionnaires
- Représentants du département à titre consultatif
- Représentants des EPCI concernés à titre consultatif
- En fonction des besoins : Anjou Tourisme.

Ce comité a vocation à traiter, pour décision, les dossiers d'intervention remontés par les collectivités locales. Il est chargé d'analyser les dossiers, de vérifier les critères d'éligibilité, de se positionner pour l'engagement ou non de la foncière sur le projet, de proposer le dossier au CA le cas échéant.

■ **Quel modèle économique pour la foncière ?**

Le plan d'affaire repose sur les hypothèses suivantes :

- Portefeuille de 17 projets, qui a été retenu à partir des propositions des EPCI
- Durée de portage : 10 ans pour les commerces ; 2 ans pour les logements
- Taux de capitalisation : 8% pour les commerces ; 8% pour les logements
- Mode de financement : 35% de fonds propres ; 65% d'emprunt

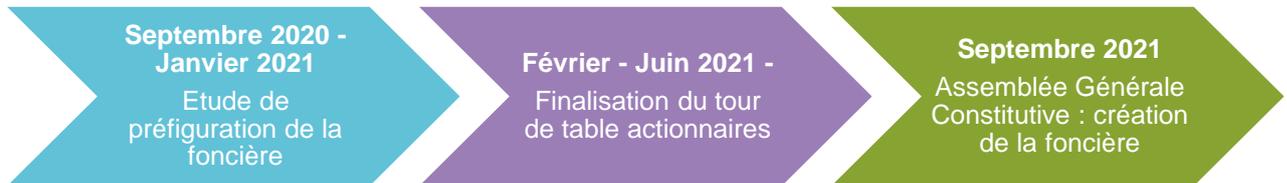
Investissement prévisionnel et capitalisation :

Montant brut investissement
= Acquisitions + travaux
= 8,6 M€



Besoin de financement brut	Répartition
Fonds propres – Capital / CCA	37 %
3,2 M€	
Emprunt	63 %
5,4 M€	

■ **Calendrier de constitution de la foncière :**



Missions de la foncière et modalités d'intervention

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

A l'issue du travail préliminaire de préfiguration de la foncière :

- 56 actifs/projets d'intervention possibles ont été identifiés par les EPCI
- Sur 25 communes,
- Une grande diversité d'actifs, à des échelles et des niveaux de maturité différents, et qui dépassent souvent la seule problématique du commerce,
- Une nature de sollicitation qui va de l'ingénierie opérationnelle (faisabilité, conception) à la mobilisation de moyens de mise en oeuvre ainsi que la recherche de partenaires.

Stratégie d'intervention de la foncière

Les acquisitions sont prévues à l'amiable, et concernent dans la grande diversité de situation rencontrées, des fonciers complexes ou bloqués depuis longtemps.

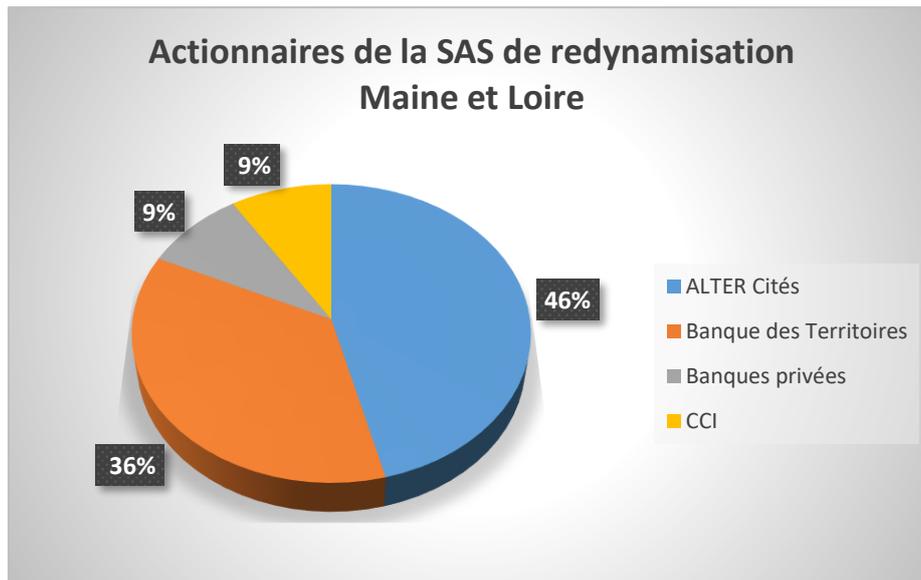
Le modèle économique table sur un portage moyen-long terme (10 ans) des actifs commerciaux qui seront acquis, transformés et reloués. Cela pour atteindre un niveau de maturité après développement de la commercialité. L'intervention en matière de logements sera opérée sur un cycle plus court, avec une remise sur le marché prévue dans les deux ans.

La gouvernance

Structure de l'actionariat

Foncière avec un nombre réduit d'actionnaires et constituée de : Alter Cités, la Banque des Territoires, une banque privée et la CCI (ces deux derniers actionnaires devant formaliser prochainement leur projet d'engagement).

Un pacte d'actionnaires, qui est discuté avec la CDC, sera mis en place. Il permet de définir les règles de gouvernance et les majorités en termes de processus de décision.



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

Le département, qui intervient sur sa compétence de solidarité territoriale, a joué un rôle important dans la mise en œuvre de la foncière en associant les EPCI du département au projet développé par Alter.

Une des originalités du projet d'Alter est liée à l'absence de participation en capital des EPCI concernés à la foncière. La gouvernance est faite de façon indirecte, au travers des 28% du capital que possède le conseil départemental dans la SEM Alter. Cette proposition d'intervention sur le territoire, sans besoin de mise de fonds, a constitué un point d'intérêt notable et un argument important pour les EPCI, qui étaient souvent très conscients du besoin d'un outil de cette nature.

Le choix de la SAS, interdisant aux élus des collectivités de participer directement à la gouvernance de la structure, la mise en place d'un comité technique préalable est prévue. Il est ainsi convenu que les projets seront initiés / proposés par la collectivité locale, et que celle-ci participera au comité décidant de l'acquisition des actifs sur son territoire.

Bilan et perspectives

Bilan de la phase de préparation de la création de la foncière

■ La foncière sera opérationnelle en novembre 2021

Pour la sélection des actifs, il a paru déterminant que ce soient les 9 EPCI qui proposent les dossiers à la foncière dans le cadre de leur stratégie de revitalisation de centres anciens, partant du principe que la foncière ne peut pas dialoguer avec toutes les communes (170 sur le département). Ce sont donc les EPCI qui organisent le sourcing et font remonter les demandes.

La foncière, de son côté, est là pour apporter une réponse technico-financière : elle acquiert, fait du portage, met en place des stratégies d'échelonnement des loyers, etc. Mais pour faire cela, la foncière doit savoir dans quelle stratégie elle intervient. Si elle n'opérait pas ainsi, elle risquerait de se disperser sur l'ensemble du territoire et les résultats ne seraient pas probants.

Les perspectives

17 projets pour la foncière :

- **CA Saumur Val de Loire** : 7 projets identifiés ; intervention à l'échelle d'un ilot ou d'un bien structurant, comme la Galerie Saumuroise (galerie commerciale de 3 500 m²) ;
- **CC Beugeois Vallée** : état du commerce en faiblesse structurelle. Objectif : redynamiser les centres bourgs (4 communes). Diversité de projets : commerces seuls, projets mixtes commerces/habitat, intervention à l'échelle d'un ilot, bâtiment industriel.
- **CC Anjou Loir et Sarthe** : enjeu global de revitalisation des centres bourgs (3 communes fléchées). Projets à venir courant 2021 : commerces seuls ou mixte commerces/logements.
- **CC des Vallées du Haut Anjou** : sur une petite commune de 3 500 habitants. Vacance structurelle du commerce. Projet mixte logements/commerces dans l'ancien, projet de Tiers lieu.
- **CC Anjou Bleu Communauté** : 5 communes rurales. Maintenir un commerce de proximité sur ces communes. Projets mixtes.
- **CC Loire Layon Aubance** : phénomène de vacance et fragilisation du commerce sur 4 communes. Redynamiser ces centres bourgs, pérenniser les commerces existants.
- **CA Mauges Communautés** : densification commerciale à opérer. 2 communes fléchées. Projets commerciaux : densification commerciale, renforcement de l'attractivité des centres villes.



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr
 |  | @BanqueDesTerr