

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

FÉDÉRATION DES ÉLUS
epl
DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES



Accélér'action

Mardi 28 septembre • 14h à 16h

**1^{er} atelier du réseau
national des foncières
de redynamisation**



ALEXANDRA RINGOT-BOTTEMANNE

*Responsable Innovation ouverte à la
Banque des Territoires*



ISABELLE BONNAUD-JOUIN

*Responsable du pôle Entreprises Publiques
Locales à la Banque des Territoires*



MICHEL-FRANÇOIS DELANNOY

*Directeur du Département Appui aux
Territoires à la Banque des Territoires*

Les intervenants



Frédéric Gibert

Coordonnateur du programme Action Cœur de Ville et du plan de relance commerces à la **Banque des Territoires**



Aurélien Lemaire

Conseiller spécial au fonds de restructuration des locaux d'activité à l'**ANCT**



Kristof De Meulder

Chef de projet « économie des territoires » à la **Direction Générale des Entreprises**



Manon Vanberselaert

Directrice du Pôle Expertises et Montage de Projets à la **SCET**



Antoine Baudrit

Directeur de missions à la **SCET**



Bruno Gérentes

Directeur général des services de la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse



Cyril Galtié

Directeur général délégué de la **SEM 47**



Marie Courrouyan

Responsable juridique du Pôle Intermédiers de la **Fédération des EPL**



Marie-Odile Farineau

Directrice du Pôle Projets de Territoires à la **SCET**



Bernard Matter

Directeur général de **LOCUSEM**



**Qu'est-ce que le
fonds de soutien
pilote par l'ANCT ?**



FRÉDÉRIC GIBERT

*Coordonnateur du programme Action Cœur de
Ville et du plan de relance commerces à la
Banque des Territoires*

Présentation du fonds



AURÉLIEN LEMAIRE

Conseiller spécial au fonds de restructuration des locaux d'activité à l'ANCT



KRISTOF DE MEULDER

Chef de projet « économie des territoires » à la Direction Générale des Entreprises

Sécurisation du dispositif au regard du droit communautaire

- La Commission européenne a enjoint les Autorités françaises à inscrire le projet dans le cadre de l'article 56 du Règlement Général d'Exemption par Catégorie (RGEC) : aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales
- La France dispose déjà d'un cadre juridique pour déployer des aides en s'appuyant sur cet article du RGEC
- **→ Aucune procédure de notification supplémentaire préalable n'est donc nécessaire pour déployer le dispositif (sous respect des conditions d'application)**

Sécurisation du dispositif au regard du droit communautaire (suite)

- **Principales conditions d'application (liste non exhaustive) :**
 - proposer à la location des locaux rénovés sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire, les loyers et les prix de cessions doivent correspondre au prix du marché
 - s'assurer que les utilisateurs futurs des locaux ne participent d'aucune manière à la détermination d'aménagements spécifiques qui répondraient à leurs besoins exclusifs (infrastructures réservées)

LE PLAN DE RELANCE

- Création du **fonds de restructuration des locaux d'activité** :
 - Dotation de **60M€** pour permettre la rénovation de **2000 locaux**
 - **2021-2022**
 - Participation à hauteur de 50% du déficit des opérations (modulation possible +15%)

LE FONDS RLA : LES ENJEUX ? LE PÉRIMÈTRE? QUI?

- Participer au financement d'opérations immobilières de création ou restructuration de locaux d'activité (ou projets mixtes : logements + commerces)
- Où ? Programmes situés dans les centres-villes, centres-bourgs, quartiers dans les territoires fragiles
- Opérateurs qualifiés disposant des compétences et moyens humains, techniques et financiers pour assurer la maîtrise d'ouvrage et la gestion d'opérations immobilières de création ou restructuration de commerce, locaux artisanaux et de services.

BILAN À 7 MOIS

- Plus de **400 porteurs de projets** accompagnés par mois
- **37 demandes de conventionnement** déposées sur la plateforme.
- **13 millions de crédits** d'ores et déjà réservés, **165 locaux d'activités construits/ restructurés** soit 29 000m² de SDP. **255 emplois** directs et indirects créés.
- Une **vingtaine de demandes complémentaires** projetées d'ici à décembre 2021

POUR EN SAVOIR PLUS

- **Page internet** dédiée au Fonds RLA (mise en ligne d'une FAQ et prochainement d'une cartographie des projets accompagnés)

- **Mail contact** fondscommerces@anct.gouv.fr

The screenshot shows the ANCT website page for the 'Fonds de restructuration des locaux d'activité'. The page features a blue header with the ANCT logo and navigation links. Below the header, there are two main sections: 'TERRITOIRES' (Quartiers prioritaires (QPV), Villes, Ruralités) and 'THEMATIQUE' (Commerces). A central image shows a street scene with shops. Below the image, the text reads: 'Publié le 15.02.2021', 'Un fonds de restructuration de 60 M€ pour soutenir l'immobilier commercial et artisanal dans les territoires fragiles', and 'Partager via: f t ln'. On the left, there is a 'RÉSUMÉ' sidebar with sections for 'Objectifs', 'Chiffres clés', 'Territoires ciblés', 'Financement', 'Bénéficiaires', 'Les étapes clés de la demande de subvention', 'Ressources', 'Contact', 'Questions fréquentes', and 'Programme lié'. On the right, there is an 'OBJECTIFS' section with a paragraph of text and a 'CHIFFRES CLÉS' section with two large numbers: '2 000' (locaux financés par le fonds d'ici 2 ans) and '100' (programmes d'intervention aidés). At the bottom, there is a section titled 'Une réponse pour des projets complexes' with a paragraph of text.

Présentation de la nouvelle offre d'ingénierie opérationnelle de la Banque des Territoires



FRÉDÉRIC GIBERT

*Coordonnateur du programme Action Cœur de
Ville et du plan de relance commerces à la
Banque des Territoires*

Conditions d'intervention de la Banque des Territoires

Conseiller : un accompagnement de A à Z : de la conception au confortement du plan d'affaires de la foncière

Soutien en ingénierie pour l'émergence des foncières : 6 M€ mobilisés

- Cofinancement des PMT des EPL existantes
- Cofinancement des études d'opportunité et de faisabilité

Conditions d'intervention de la Banque des Territoires

Conseiller : un accompagnement de A à Z : de la conception au confortement du plan d'affaires de la foncière

Soutien de l'ingénierie opérationnelle : Mesure de relance exceptionnelle limitée à la période 2021-2022 - 6 M€ mobilisés

- **Pour les foncières :** cofinancement jusqu'à 80% des études de marché, étude de capacité architecturale, AMO pour la préparation des dossiers au fonds de restructuration...
- **Pour les communes de moins de 20.000 habitants :** financement des études de capacité architecturale, études de potentiel de marché...

Prise en charge à 100% par la Banque des Territoires par la mobilisation d'un marché à bons de commande



**Quel choix de
structuration pour
développer l'activité
de foncières de
redynamisation ?**



MANON VANBERSELAERT

*Directrice du Pôle Expertises et Montage de
Projets à la **SCET***

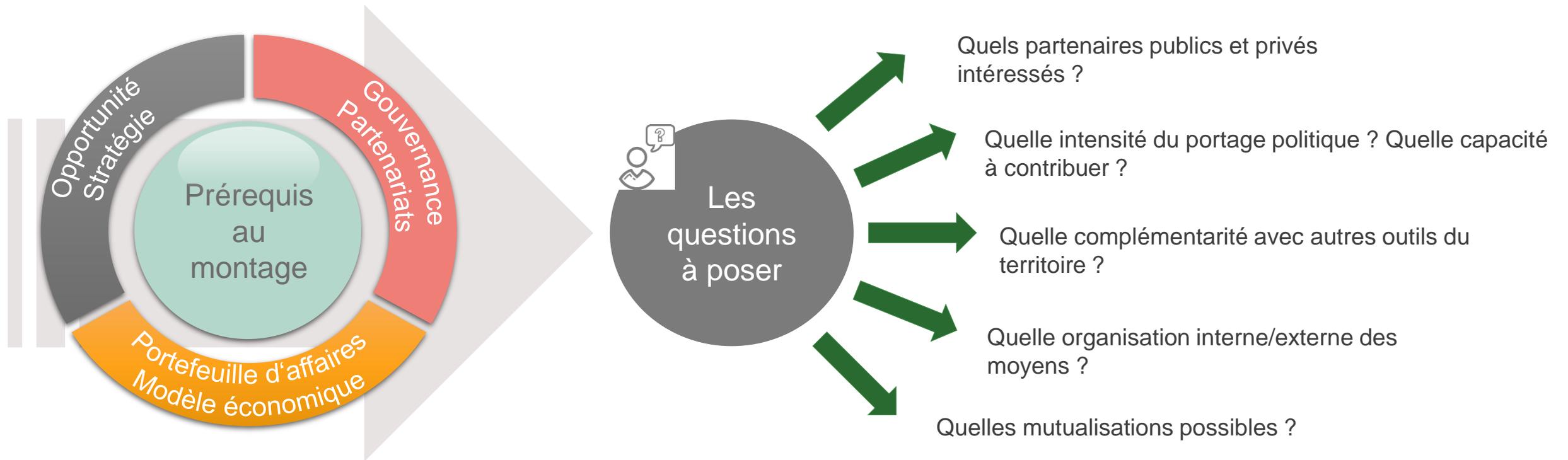
Quel choix de structuration pour développer des activités de foncières de redynamisation s'appuyant sur l'économie mixte ?



ANTOINE BAUDRIT

Directeur de missions à la SCET

Quel choix de structuration pour développer des activités de foncières de redynamisation s'appuyant sur l'économie mixte ?



Quel choix de structuration pour développer des activités de foncières de redynamisation s'appuyant sur l'économie mixte ?

OPTION 1

Développement de l'activité foncière en portage direct au sein d'une Société d'Economie Mixte préexistante.



Avantages et facteurs clefs de réussite

- Mise en œuvre opérationnelle rapide
- Visibilité
- Mutualisation



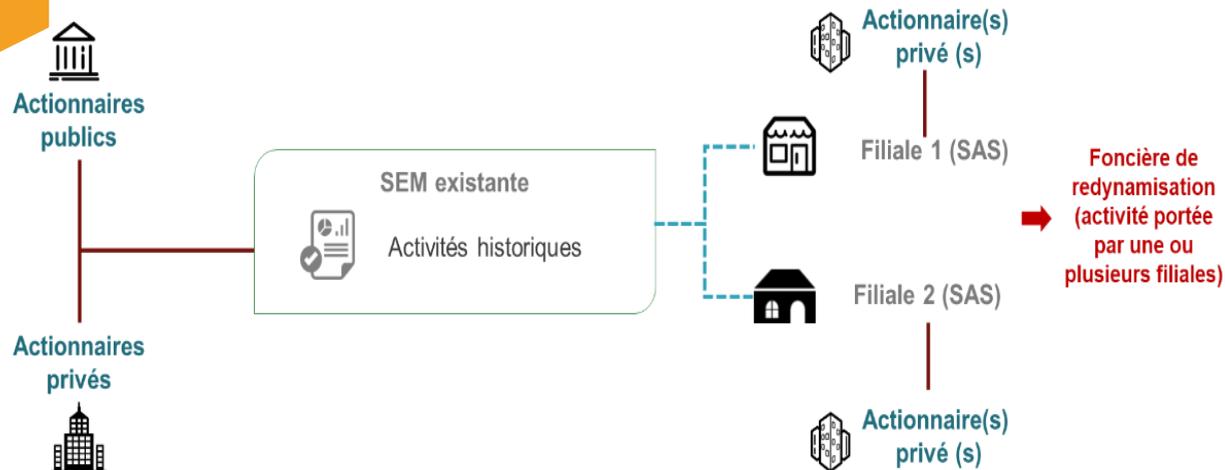
Enjeux à intégrer à la réflexion

- Gouvernance
- Risques
- Lisibilité des comptes

Quel choix de structuration pour développer des activités de foncières de redynamisation s'appuyant sur l'économie mixte ?

OPTION 2

Création de filiale(s) de type SAS adossée(s) à une SEM préexistante



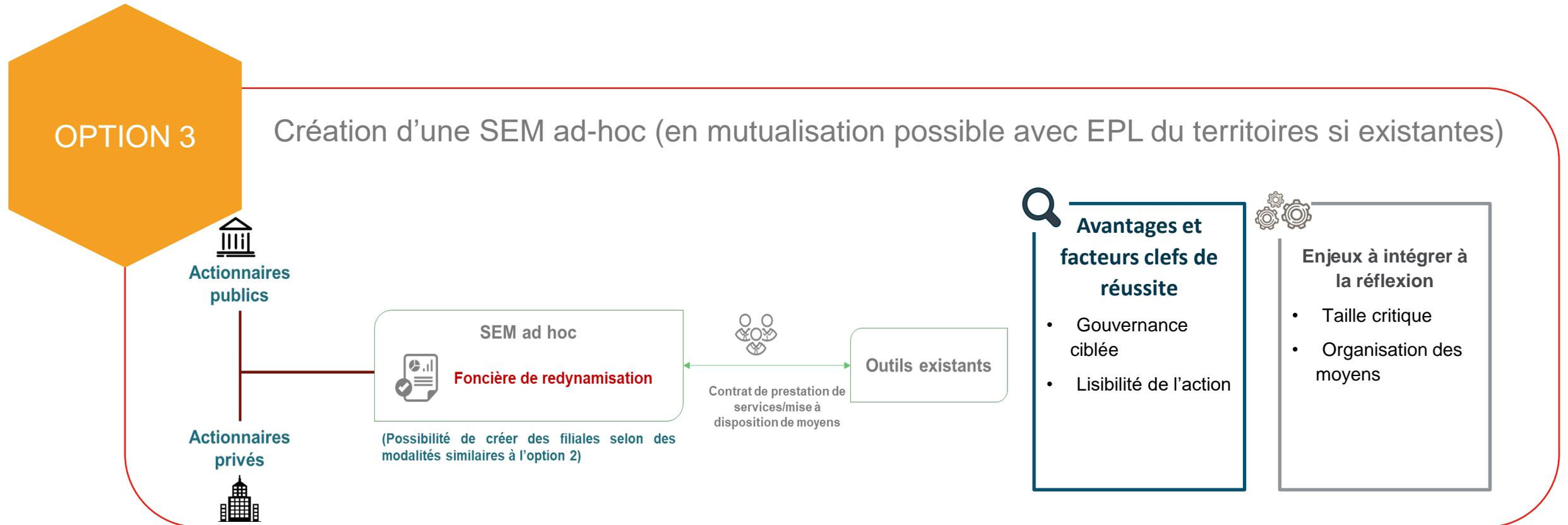
Avantages et facteurs clefs de réussite

- Financements et effet de levier public
- Risques circonscrits
- Mutualisation

Enjeux à intégrer à la réflexion

- Gouvernance SEM
- Gouvernance Foncière

Quel choix de structuration pour développer des activités de foncières de redynamisation s'appuyant sur l'économie mixte ?



Exemples de structuration de foncières



BRUNO GÉRENTES

Directeur général des services de la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse



CYRIL GALTIE

Directeur général délégué de la SEM 47

ZOOM cœur de ville de Bourg-en-Bresse, signes de fragilité (étude SCET)

- ▶ **Quelques secteurs du centre-ville en perte de vitesse** avec une augmentation de la vacance commerciale : une attention particulière à porter un potentiel phénomène de « cluster » sur les secteurs Rue de la République, Charles Robin, Victor Basch
- ▶ Une **montée en puissance de la périphérie** sur le pôle Cap Emeraude, avec
 - une conception d'ensemble maîtrisée,
 - une galerie marchande assez complète de bonne facture
 - un retail park pour compléter l'offre
- ▶ Des **conséquences de la crise sanitaire** qui sont à surveiller sur les secteurs d'activités les plus touchés (textile, café / restauration) , avec une baisse significative des valeurs locatives qui est à prévoir



→ L'étude réalisée dans le cadre de la mission « Shop'In » (déc 2020) destinée à mesurer le niveau d'exposition du tissu commercial de Bourg aux effets de la crise pandémique a mis en évidence :

- **Le bon degré de résilience de la ville**
- **La nécessité d'intervenir pour orienter et accompagner les évolutions commerciales**

→ **Le besoin d'intervenir de façon plus volontariste pour pallier les fragilités du centre-ville a été mis en évidence** : La contraction des chiffres d'affaires liées aux fermetures sanitaires, la réduction de la fréquentation et l'intensification de la concurrence (notamment digitale) qui en résultent, imposent une politique commerciale pro-active et un renouvellement de l'offre du centre-ville.

Périmètre d'intervention de la SEML : statuts

- AUCUN investissement immobilier direct ou indirect EN DEHORS du territoire du Grand Bourg Agglomération.
- Cible prioritairement ses interventions dans des secteurs géographiques où son offre immobilière aura un effet structurant pour un quartier ou pour un territoire et plus particulièrement le « cœur de ville » de Bourg-En-Bresse
- Chaque investissement est soumis à un avis préalable d'un comité d'engagement permettant de valider des hypothèses avant conseil d'administration



Champ d'intervention:

Son objectif : Maintenir la dynamique commerciale des centres-villes et renforcer l'attractivité de certains secteurs

Elle intervient dans : l'immobilier commercial et de services

Ses missions : portage foncier et immobilier.

Comment elle agit : Conduite de la **construction** ou la **réhabilitation** d'actifs **immobiliers** en vue de les **louer** ou de les **revendre** (études, acquisition, travaux, portage, gestion, exploitation, entretien, commercialisation, cession, ...)

Champ d'intervention :

La typologie d'actifs envisagée :

- Prioritairement, **réhabiliter des locaux vacants** du cœur de ville de Bourg en Bresse. Il s'agit de **rez-de-chaussée commerciaux** et de **logements aux étages** de ces mêmes immeubles ;
- Développer **l'offre immobilière de services**, en particulier dans la cadre du projet de rénovation urbaine du quartier du Pont des Chèvres (ANRU) avec la création d'un projet de **pôle médical**;
- A titre secondaire, **d'autres actifs** jugés **stratégiques** dans la conduite de la politique économique de **GBA** ;
- Prise de participations au sein de sociétés de projets créées pour porter directement certains actifs immobiliers qui revêtraient une importance particulière ;

Composition du capital et gouvernance

Organismes	Participation	%	Nb sièges au CA
Caisse des Dépôts et Consignations	796 667	31,85	1
Grand Bourg Agglomération	902 889	36,10	3
Ville de Bourg-en-Bresse	451 444	18,05	2
CERA (caisse d'épargne)	100 000	4	1
CACE (Crédit agricole)	250 000	10	1
TOTAL	2 501 000 €		8

Une SEM détenue à **54,15%**
par les collectivités locales



Présentation SEM47 / SAS Lot-et-Garonne Développement

Evolution SEM47



Le Département de Lot-et-Garonne ne dispose pas d'outil de portage patrimonial permettant d'accompagner :

- **les entreprises en développement** ou désireuses de s'implanter sur le territoire,
- **la restructuration du commerce de centre-ville** dans le cadre des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Cet outil de portage patrimonial est complémentaire à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine ou de l'EPFL de l'Agglomération d'Agen, dont la mission est d'acquérir des terrains ou des bâtiments dans l'attente de leur aménagement ou de leur rénovation par un tiers... ce tiers pouvant être cet outil de portage patrimonial pour la partie économique.

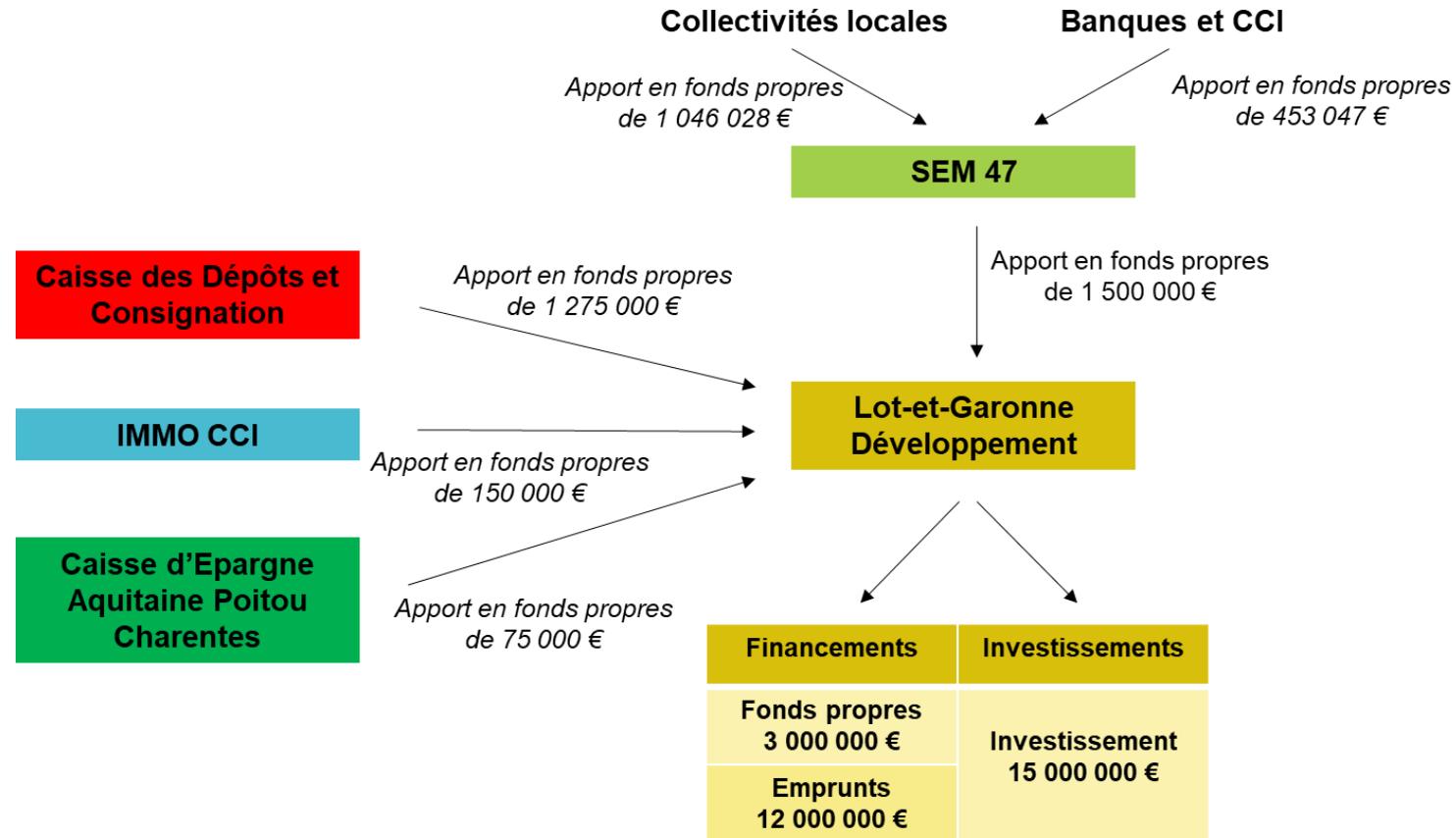
Fort de l'encouragement de la CDC, le Conseil d'Administration de la SEM 47 en date du 23 mai 2019 a décidé d'engager la réalisation **d'une étude visant à vérifier l'opportunité de faire évoluer ses statuts en un outil à vocation patrimoniale.**

Evolution SEM47

Cette levée permet de capitaliser à **3 millions d'euros** le capital de la SAS de portage immobilier à constituer.

Répartition du capital de la SAS « Lot et Garonne Développement »		
SEM 47	50 %	1 500 000 €
Caisse des Dépôts et Consignations	42,5 %	1 275 000 €
IMMO CCI	5 %	150 000 €
Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charentes	2,5 %	75 000 €
TOTAL	100 %	3 000 000 €

Evolution SEM47



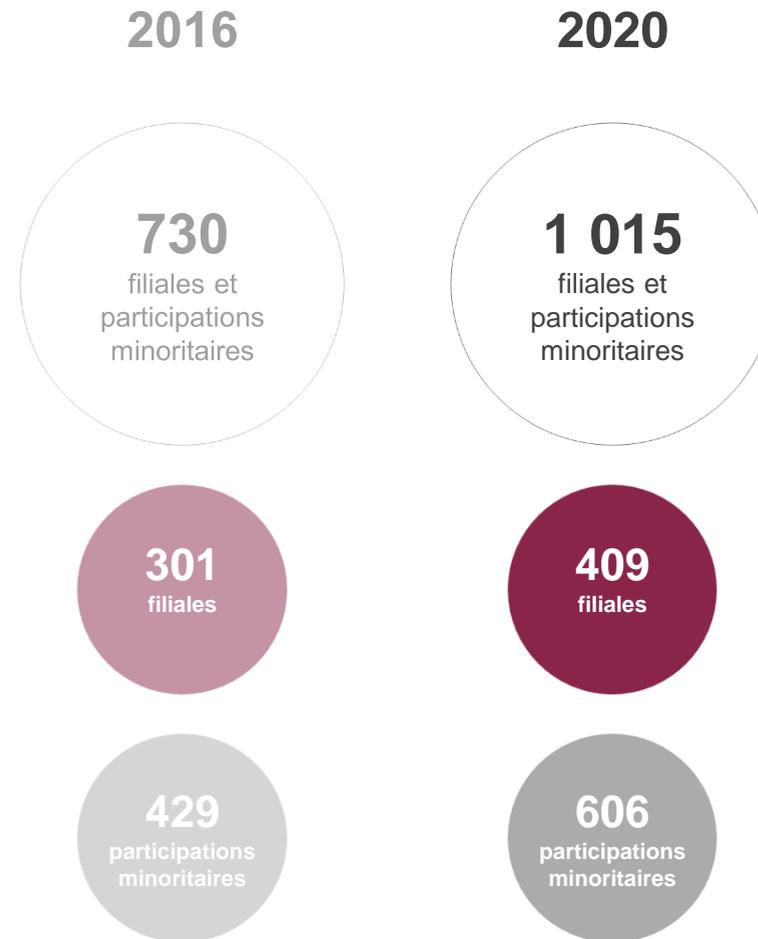
Focus sur les filiales de SEM



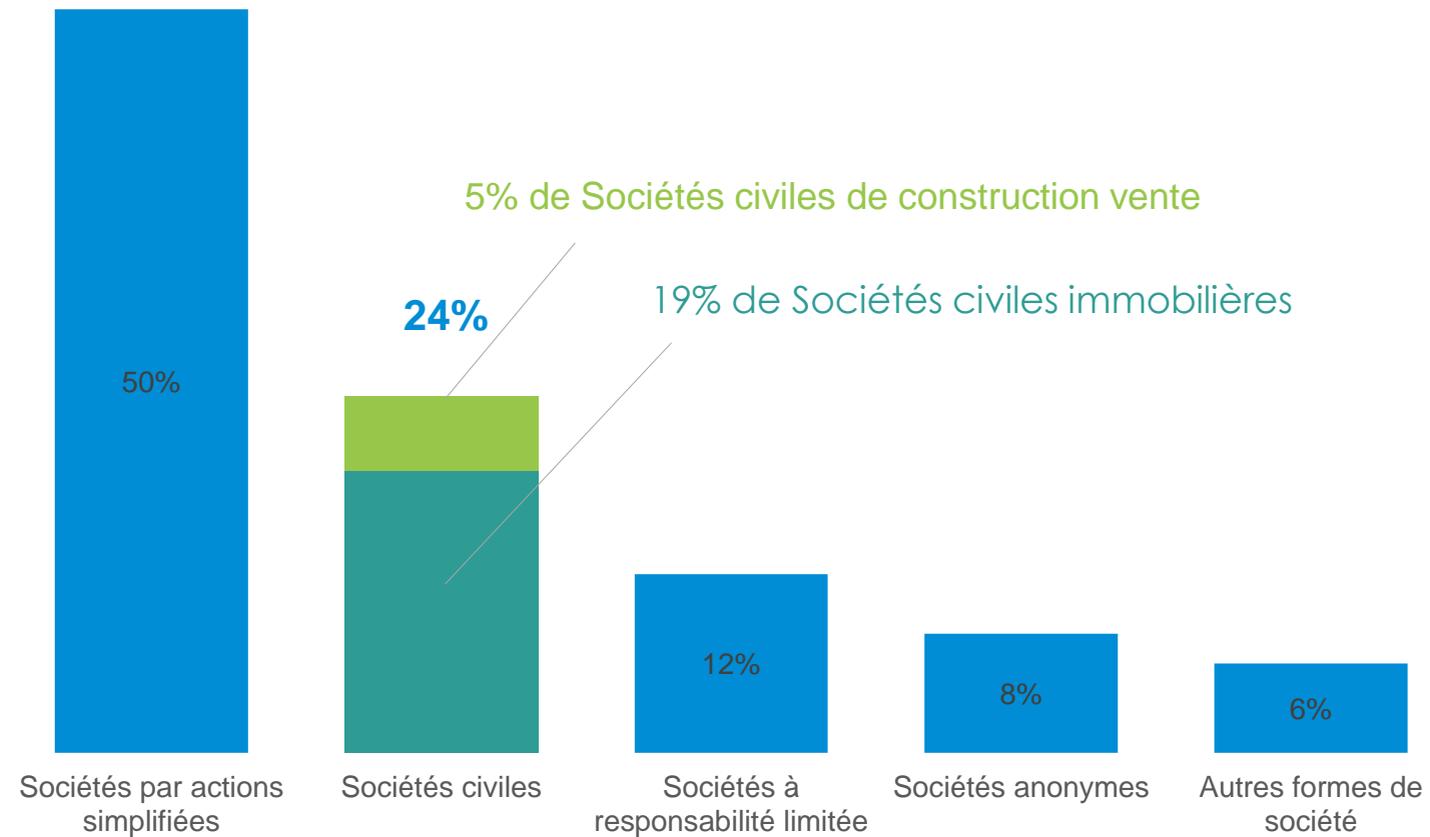
MARIE COURROUYAN

*Responsable juridique du Pôle Intermétiers de la
Fédération des EPL*

L'évolution de la filialisation entre 2016 et 2020



La forme juridique des filiales d'Epl



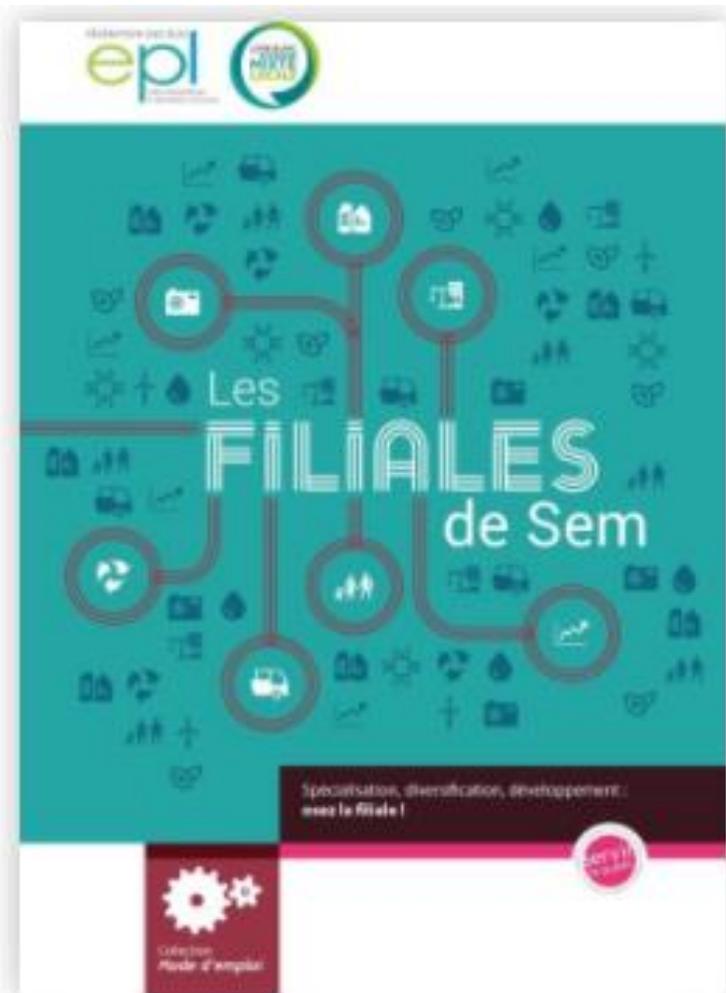
Focus sur la création d'une foncière

Le formalisme de la création

La gouvernance

Le pilotage

La documentation





**Découvrir les outils
partagés au sein du
réseau**



ISABELLE BONNAUD-JOUIN

*Responsable du pôle Entreprises Publiques
Locales à la **Banque des Territoires***

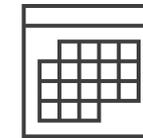
Le Réseau national des foncières de redynamisation

<https://www.banquedesterritoires.fr/reseau-national-des-foncières-de-redynamisation>



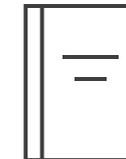
Le réseau national des foncières de redynamisation

Dans le cadre du Plan de relance, la Banque des Territoires s'est engagée à créer ou structurer 100 foncières de redynamisation, pour soutenir 6 000 commerces et activités de proximité. Afin d'accompagner la montée en compétences des opérateurs de ces foncières, un réseau national des foncières de redynamisation des territoires est créé le 1er juillet 2021, en partenariat avec la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl). En voici les grandes lignes.



Un agenda

Avec les prochaines rencontres



Des ressources

De nombreux outils à votre disposition



Des focus opérationnels

Partager les expériences avec notamment des fiches détaillées de Retex

Introduction

Le réseau des foncières de redynamisation

Agenda

Ressources

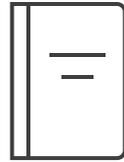
Réalisations et retours d'expérience

Espace Collaborateur

Un réseau de partage et d'échanges

<https://www.banquedesterritoires.fr/reseau-national-des-foncières-de-redynamisation>

Des ressources



➤ Des guides

- « Structuration des foncières de redynamisation »
- « Schémas de structuration des foncières de redynamisation »
- « Les Epl de développement économique, leviers de croissance des territoires »
- « Filiales de SEM »
- « Pactes d'actionnaires et EPL »,
- « Groupement d'intérêt économique »
- « Guide fiscal de l'aménagement »

Guide de la
FedEPL

➤ Des témoignages : podcasts & vidéos

- « Présentation du Guide sur les Foncières »
- « Exemples de foncières : SEMAVILLE (Belfort) & Métropolys (Vendée) »
- Le replay du webinaire de lancement du réseau (01/07)

➤ Des modèles de cahier des charges

- « Etude de faisabilité en vue de structurer une activité de foncières de redynamisation »



Des focus opérationnels

- ✓ Nancy Défi
- ✓ Saint-Denis Commerce
- ✓ SEMVie (Vierzon)
- ✓ Var Aménagement Développement
- ✓ Le groupe ALTER (Angers)
- ✓ Projet de SEM en Guyane à Saint Laurent du Maroni
- ✓ Métropolys (La Roche sur Yon)
- ✓ Cristal Habitat (Chambéry)
- ✓ Nièvre Aménagement
- ✓ Ville de Mâcon (SEMA 71)
- ✓ Ville de Meaux
- ✓ LOCUSEM (Strasbourg)
- ✓ Breizh Cité (Bretagne)

Présentation des ressources mises à disposition dans le cadre du réseau national



MARIE-ODILE FARINEAU

*Directrice du Pôle Projets de Territoires à la
SCET*

Le modèle du cahier des charges

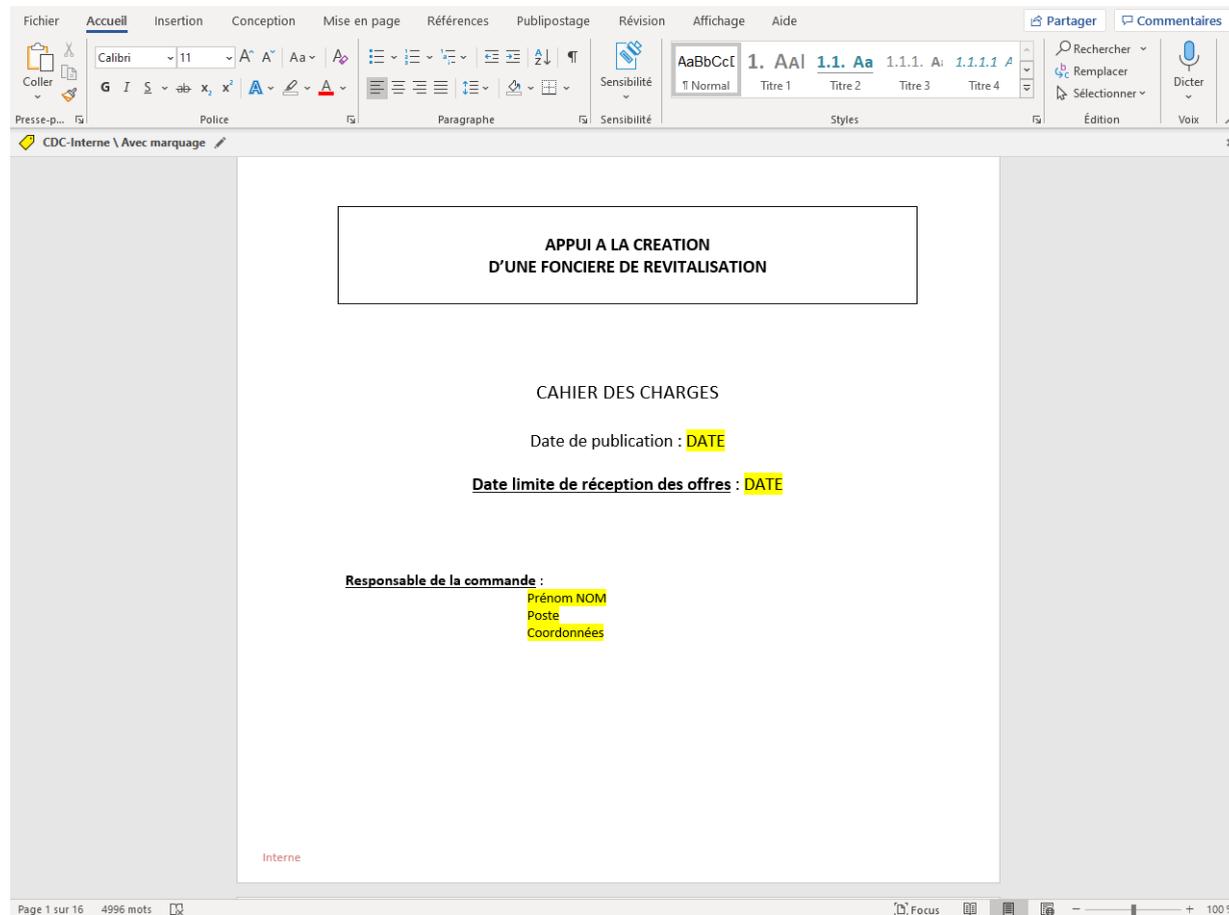
<https://www.banquedesterritoires.fr/reseau-national-des-foncières-de-redynamisation/ressources>

Introduction Le réseau des foncières de redynamisation Agenda **Ressources** Réalisations et retours d'expérience

Autres ressources de la Banque des Territoires

- Retrouvez le replay du webinar de lancement du réseau [livee.com](#)
- Cahier des Charges création foncière (Microsoft Word (OpenXML), 70.96 Ko)**
- Podcast Banque des Territoires : Salon Des EPL / Présentation Guide Sur Les Fon... [soundcloud.com](#)
- Podcast Banque des Territoires : Salon Des EPL / SEMAVILLE - SAS Metropolys [soundcloud.com](#)

Le modèle du cahier des charges



<https://www.banquedesterritoires.fr/reseau-national-des-foncieres-de-redynamisation/ressources>

Présentation des fiches de retours d'expérience

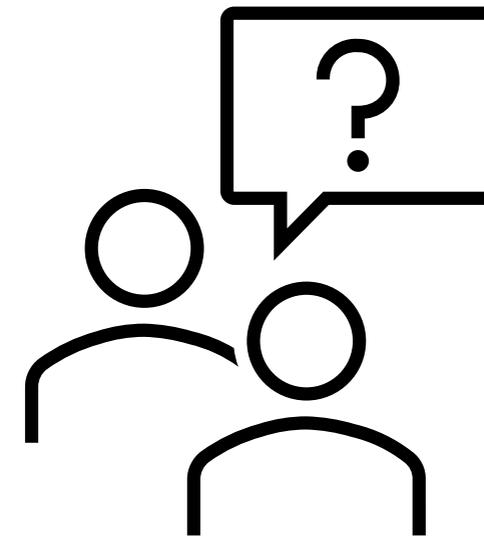


BERNARD MATTER

Directeur général de LOCUSEM

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Merci à nos intervenants !



Frédéric Gibert

Coordonnateur du programme Action Cœur de Ville et du plan de relance commerces à la **Banque des Territoires**



Aurélien Lemaire

Conseiller spécial au fonds de restructuration des locaux d'activité à l'**ANCT**



Kristof De Meulder

Chef de projet « économie des territoires » à la **Direction Générale des Entreprises**



Manon Vanberselaert

Directrice du Pôle Expertises et Montage de Projets à la **SCET**



Antoine Baudrit

Directeur de missions à la **SCET**



Bruno Gérentes

Directeur général des services de la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse



Cyril Galtié

Directeur général délégué de la **SEM 47**



Marie Courrouyan

Responsable juridique du Pôle Intermédiers de la **Fédération des EPL**



Marie-Odile Farineau

Directrice du Pôle Projets de Territoires à la **SCET**



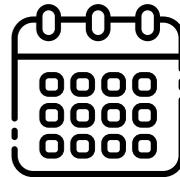
Bernard Matter

Directeur général de **LOCUSEM**



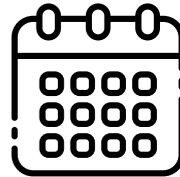
**La suite des
événements du Hub
des Territoires**

Inscrivez-vous aux prochains événements du « Hub »



Vendredi 15 octobre // 11h45 – 13h00

Hub des Territoires x Institut des Futurs souhaitables – Réinventer les dynamiques collaboratives pour la transition des organisations et territoires



Jeudi 21 octobre // 17h00 – 19h00

Hub des Territoires x l'Union Sociale pour l'Habitat – L'économie circulaire et les plateformes de réemploi

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Institut
des Futurs
souhaitables



Conférence - débat

Vendredi 15 octobre • 11h45 à 13h

**Hub des Territoires
x Institut des Futurs souhaitables :**

**Réinventer les dynamiques
collaboratives pour la transition
des organisations et territoires**

Inscrivez-vous !





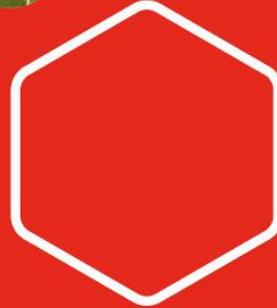
BANQUE des
TERRITOIRES



Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires



Regards croisés

Jeudi 21 octobre • 17h à 19h

**Économie circulaire
et plateformes de réemploi
en partenariat avec l'USH**

Inscrivez-vous !





banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr