

Annexe

Création de la foncière Bassin Minier « Fonsalia »

Pour contribuer efficacement à la redynamisation économique et commerciale, il est nécessaire d'impulser des transformations immobilières et de favoriser l'implantation des activités commerciales par des loyers adaptés à l'activité.

Les foncières de redynamisation s'imposent progressivement comme des outils indispensables à la mise en œuvre des projets territoriaux en raison de leur capacité d'intervention de long terme et leur fonction ensemble. La souplesse, la rapidité d'intervention et l'autonomie de gestion en font un outil efficace pour réaliser des petites opérations dans la plus grande proximité avec les besoins.

Les objectifs sont multiples : lutter contre la vacance de tous types d'espaces, préparer la transition écologique et énergétique, repenser la densité urbaine et les formes de mobilité, et augmenter l'attractivité des territoires. Le dispositif permet par ailleurs d'accompagner la sortie de crise des commerces en centre-ville et d'accélérer la métamorphose (e-commerce, circuits courts...) en cœur de ville en particulier et plus largement dans les territoires les plus fragilisés.

Les objets qui peuvent être abordés par une foncière peuvent englober des opérations portant sur :

- des locaux commerciaux,
- des logements qui partagent les immeubles avec les locaux commerciaux,
- des locaux tertiaires,
- des locaux à usage de services publics,
- des locaux destinés à des professions de santé,
- des ateliers artisanaux,
- de la logistique urbaine,
- des services numériques (tiers lieux).

La foncière Bassin Minier « Fonsalia »

La Banque des Territoires et Maisons & Cités se sont rapprochées afin de créer une société Foncière de redynamisation. Fonsalia sera un nouvel opérateur du territoire qui contribuera à la réhabilitation et à la commercialisation en priorité des cellules commerciales vacantes des centres-villes des communes du bassin minier notamment celles bénéficiant des dispositifs d'accompagnement des programmes nationaux et territoriaux tels que Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Centre Bourgs, ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier) des départements du Nord et du Pas-de-Calais.

Fonsalia sera donc dédiée au portage immobilier de locaux commerciaux mais également de locaux favorisant l'implantation d'entreprises (activités ou tertiaire), l'installation d'activités touristiques (hôtels, ...) ou médico-sociales, etc. Elle interviendra en tant qu'investisseur et pourra en cas de besoin associer d'autres partenaires co-investisseurs pour élargir ses interventions à des projets d'une certaine envergure.

Son ambition est l'acquisition d'une dizaine d'actifs immobiliers chaque année pendant 10 ans afin de les proposer à la vente ou à la location aux acteurs économiques du territoire après réalisation des travaux nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réhabilitations contribueront donc à l'amélioration de l'attractivité des territoires concernés.

La chaîne d'intervention de la foncière est donc la suivante : acquisition du bien – travaux de réhabilitation / rénovation / restructuration en vue de la remise sur le marché / gestion du bien / revente du bien à terme.

Dans un premier temps, les actionnaires de Fonsalia sont Maisons & Cités, avec 70 % du capital et la Banque des Territoires, avec 30 % du capital. Puis seront associées au tour de table, des sociétés d'économie mixte d'aménagement des deux départements permettant ainsi aux collectivités locales concernées de participer à la gouvernance de cet outil.

D'ores et déjà les collectivités (notamment les communes de Douai, Liévin, Arras, Lens) ont fléché plusieurs dizaines d'actifs immobiliers (locaux commerciaux et d'habitation) situés dans des secteurs à enjeux, qui sont en cours d'analyse par les équipes dédiées de Maisons & Cités. Les premières acquisitions devraient donc intervenir au premier trimestre 2022.