



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE

Hub

des Territoires

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

FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl

DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES



Accélér'action

Jeudi 10 février 2022 • 14h à 16h

3ème atelier du réseau national des foncières de redynamisation

Introduction



CÉCILE BENSA

*Directrice projet du Hub
des Territoires
Banque des Territoires*



ISABELLE BONNAUD-JOUIN

*Responsable du pôle
Entreprises Publiques
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*



Christelle Broom

*Directrice du Fonds RLA
ANCT*



Stéphanie Béraud-Guénard

*Senior manager montages et
juridictions
SCET*



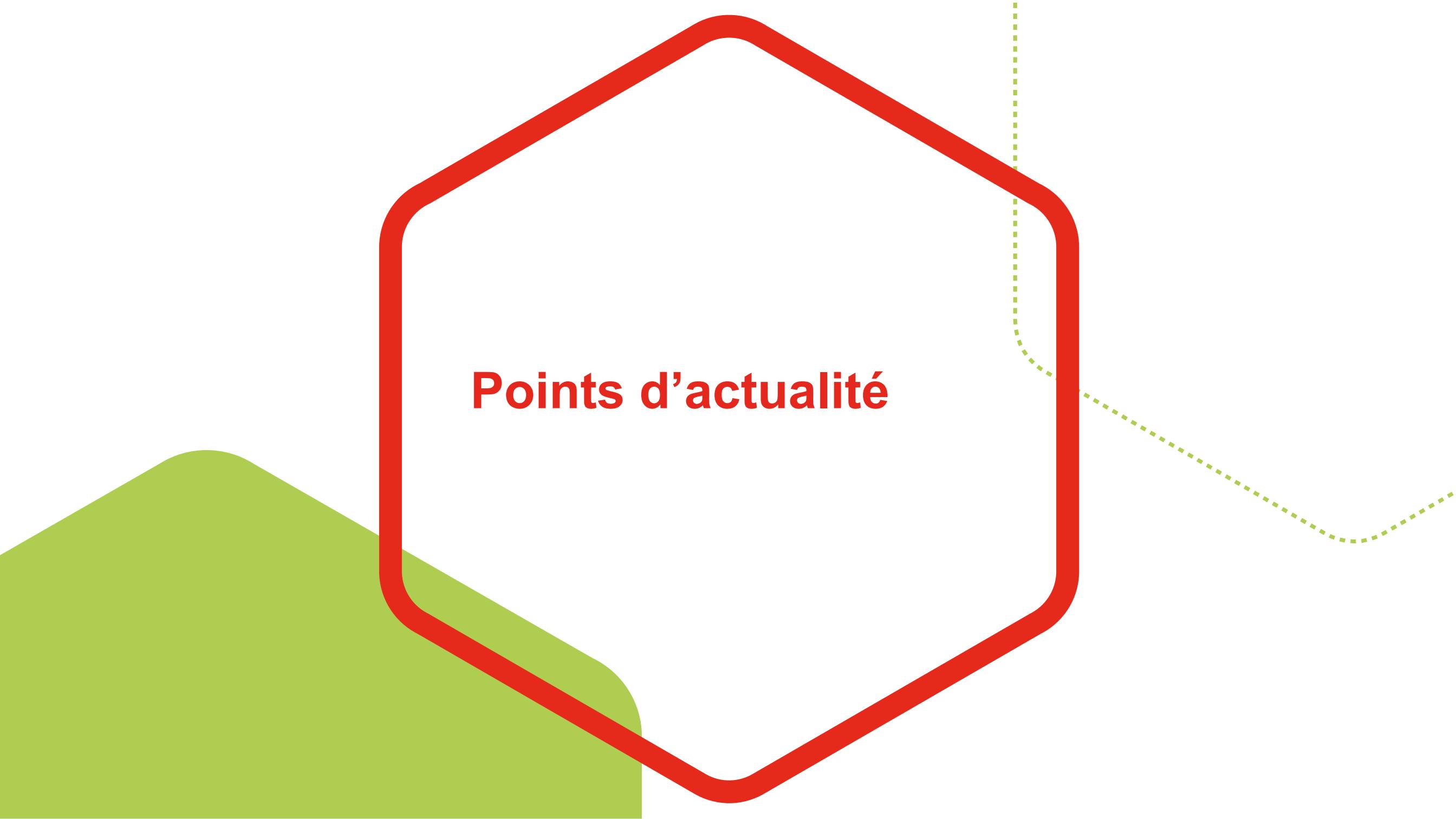
Nicolas Sansu

*Maire de Vierzon
Vice-Président de la Communauté de
Communes Vierzon-Sologne-Berry*



Luc Davis

*Directeur général
Foncière Normandie*



Points d'actualité

L'animateur



Frédéric Gibert

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

Avancement du déploiement des foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire

27 nouvelles foncières structurées en 2021, pour un **total de 72 foncières** dans le portefeuille de la Banque des Territoires, dont **58 en activité**

110 projets sont actuellement répertoriés et font l'objet d'un suivi ; une cible de 20 foncières de plus en 2022

1191 locaux commerciaux et d'activités pour 243.850 m² répertoriés (septembre 2021) dont **121 commerces créés** (création nette), **89 commerces** rénovés ou en cours de rénovation

85 communes bénéficiant de l'action d'une foncière

Cofinancement **d'ingénierie opérationnelle** de 50 projets

Avancement du déploiement des foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire

Synthèse cartographique fin 2021

Foncières restructurant des commerces et locaux d'activités
Aménagement et couverture géographique - janvier 2022

Synthèse des foncières actives et en projet

Guadeloupe

Martinique

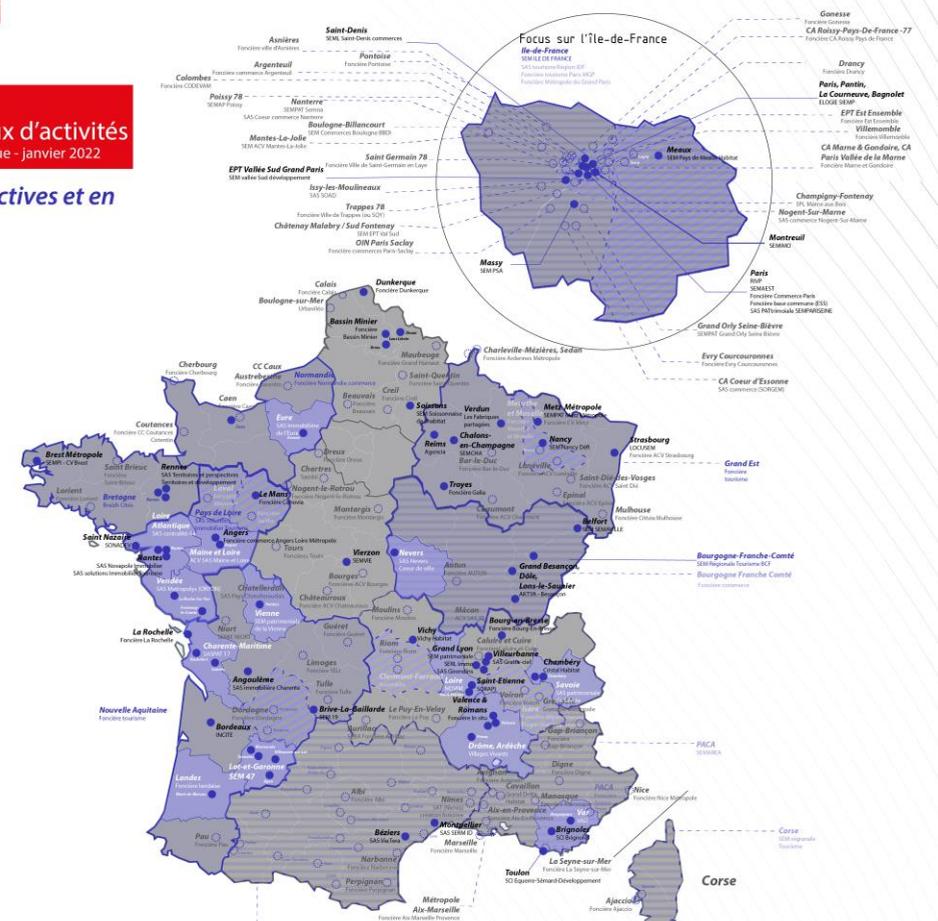
La Réunion

Guyane

Mayotte

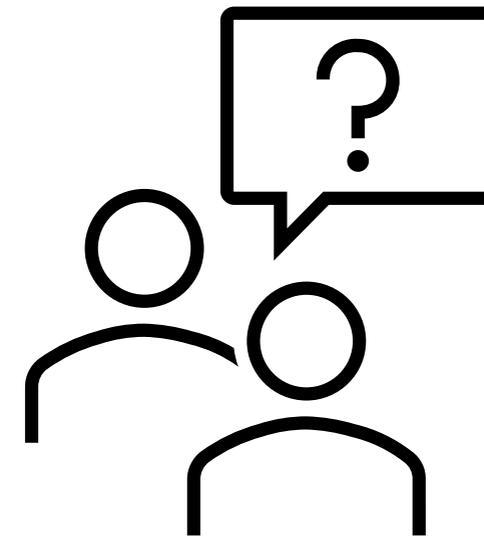
Nouvelle-Calédonie

Polynésie



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Les intervenantes



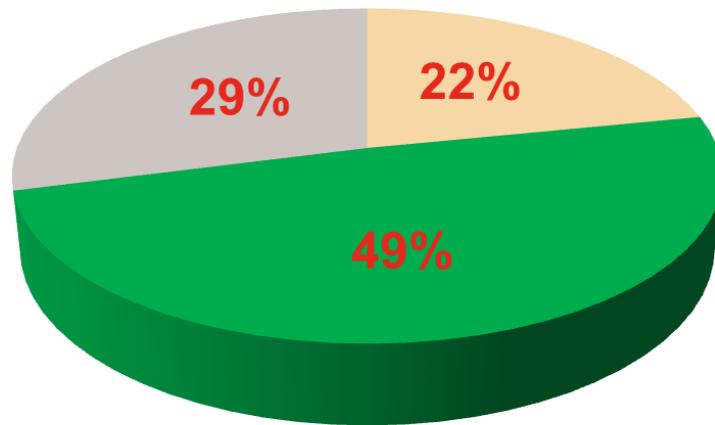
Christelle Breem
Directrice du Fonds RLA
ANCT



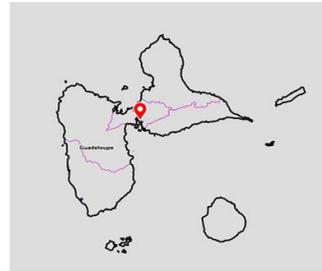
Stéphanie Béraud-Guénard
Senior manager montages et juridictions
SCET

Bilan du déploiement du FRLA

Taux de réservation des crédits FRLA (58,2M€)



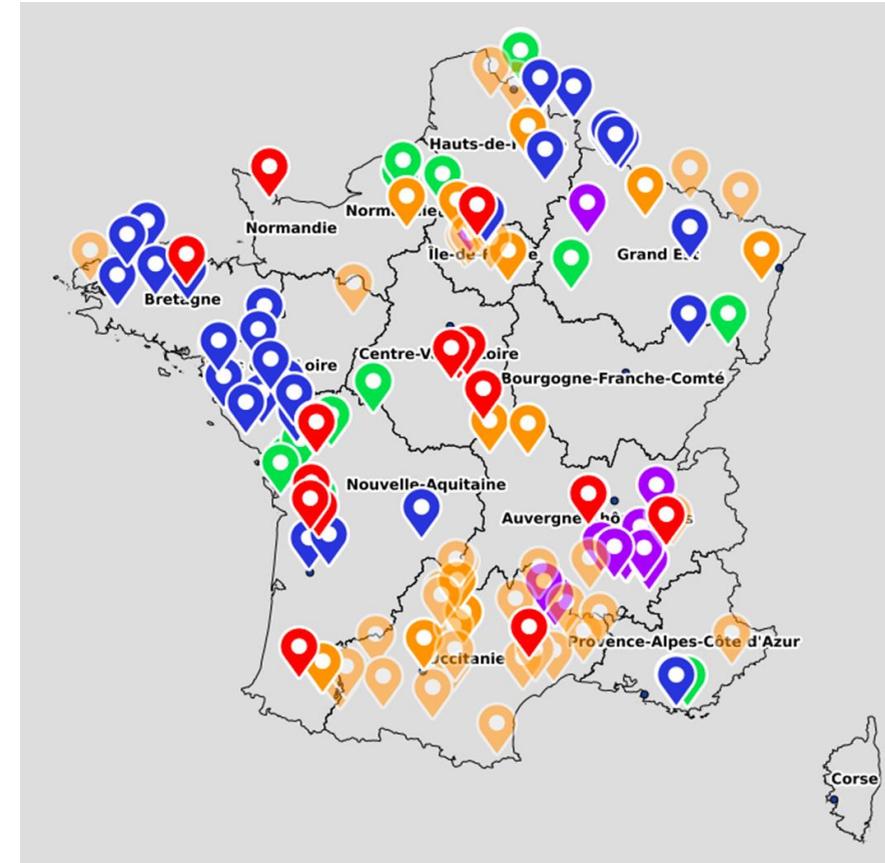
- COFIL du 06/07/2021
- COFIL du 30/11/2021
- Crédits disponibles



Guadeloupe



La Réunion



- COFIL du 06/07/2021
- COTECH du 24/09/2021
- COTECH du 12/10/2021
- COTECH du 26/01/2022
- COTECH du 28/02/2022

Recommandations pour le dépôt des demandes

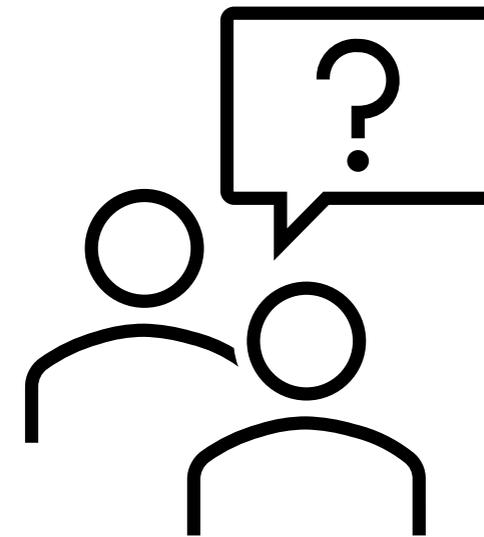
- **fournir une description détaillée de la stratégie d'intervention (articulation avec le projet de territoire, plan de localisation des locaux...)**
- **ne pas démarrer les travaux avant le dépôt de la demande**
- **pratiquer des loyers ou des prix de cession conformes aux conditions du marché ou en justifier**
- **organiser une démarche de commercialisation ouverte et non discriminante**

Modalités d'instruction des demandes

- opérations mixtes : proratiser le prix de revient ou intégrer les recettes de cession des logements
- qualité du demandeur : par une SEM/SPL avec transfert du bénéfice de la subvention à la foncière ou par la foncière qui doit intégrer l'ensemble des coûts d'opération
- dépôt partiel possible en phase subventionnement
- évolution du programme d'intervention/des opérations en phase subventionnement sous condition

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !





**Quels montages
opérationnels ?**
Les exemples de Vierzon et de
la Normandie

L'animatrice



**Stéphanie
Béraud-Guénard**
*Senior manager montages et
juridictions
SCET*

**STRATÉGIE DE REDYNAMISATION
LES OUTILS DE L'ACTION PUBLIQUE**

Les contrats de la commande publique

Le partenariat public-privé institutionnel

Concession d'aménagement

- Marché de travaux
- Concession de travaux

Création de la foncière au service du projet

Cycle d'intervention de la foncière par actif

Etudes de faisabilité

Acquisition remembrement*

Travaux de rénovation adaptation*

Exploitation gestion animation

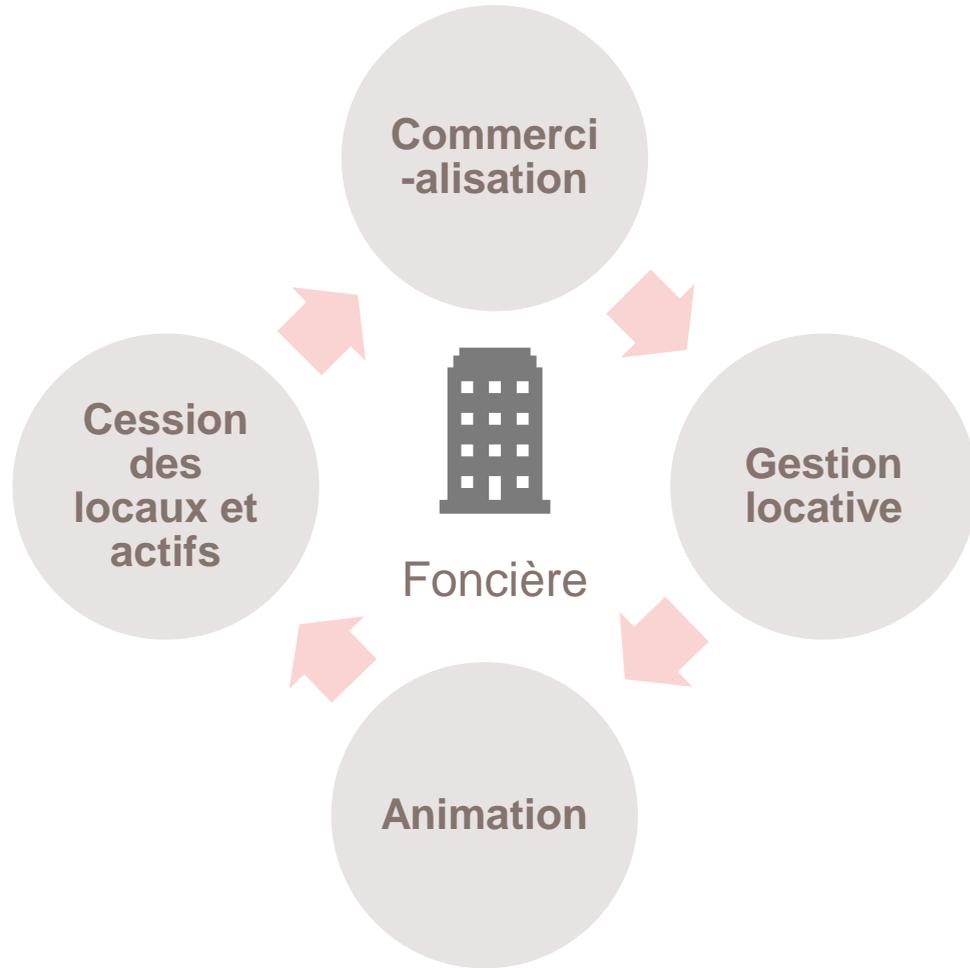
Cession

Commercialisation

* Dans le cadre d'une intervention de la foncière sur des actifs intégrés dans le périmètre d'une concession d'aménagement, la foncière ne réalise pas nécessairement le remembrement et les travaux, qui auront déjà été traités dans le cadre de la concession.

Les modalités d'action de redynamisation recommandées

Intervention de la foncière



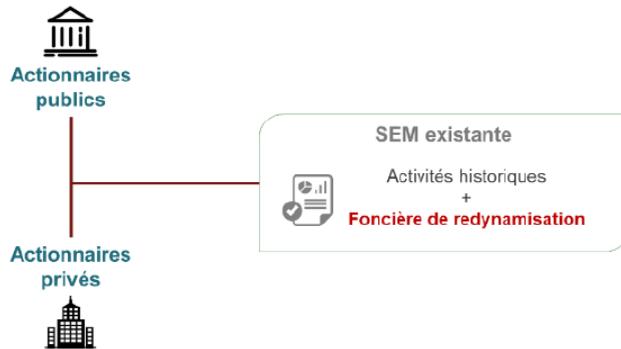
- + En propre (pas de contrat de la collectivité)
- + En présence d'investisseurs privés
- + Structuration en SEM ou SAS
- + Recherche de rentabilité adaptée à l'enjeu de politique publique

Les modalités d'action de redynamisation recommandées

Structuration de la foncière

Option 1 : Développement de l'activité foncière en portage direct au sein d'une Société d'Economie Mixte préexistante.

La SEM développe une **nouvelle activité au sein de sa structure**. Elle détient directement dans son bilan des actifs qu'elle finance. Les collectivités et acteurs privés impliqués dans le projet sont l'ensemble des actionnaires de la SEM. Ils exercent **une gouvernance directe** sur l'activité développée, à due proportion de leur part de capital.



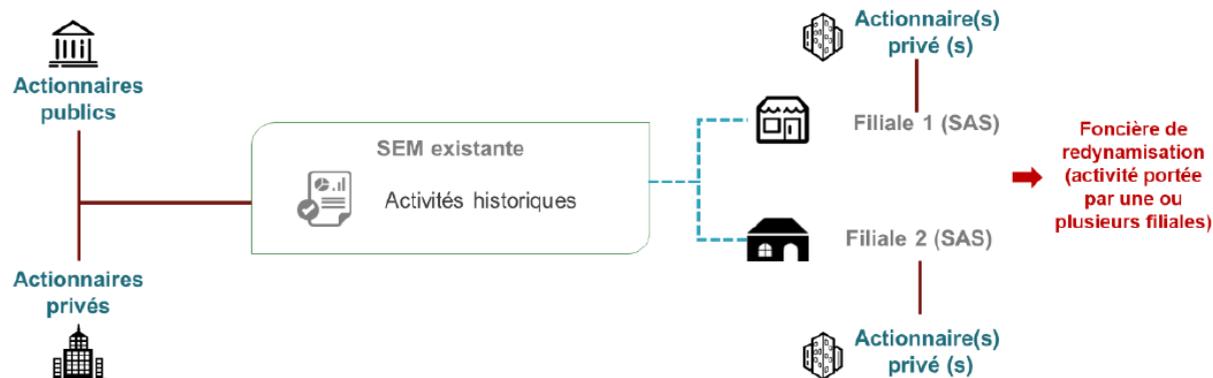
- + Visibilité et mise en œuvre rapide
- ▢ Nécessité d'une cohérence de compétences des collectivités publiques
- ▢ Nécessité d'une volonté de l'ensemble des actionnaires
- ▢ Si d'autres acteurs souhaitent participer : nécessité d'une prise de participation dans une structure plus large (partage du risque)
- ▢ Souci de lisibilité de l'information financière propre à la foncière

Les modalités d'action de redynamisation recommandées

Structuration de la foncière

Option 2 : Création de filiale(s) SAS adossée(s) à une SEM préexistante.

L'activité de foncière de redynamisation est portée par une ou plusieurs **filiales de la SEM** qui portent les actifs. Les collectivités exercent alors une **gouvernance indirecte** sur l'activité par l'intermédiaire de la SEM dont elles sont actionnaires. De **nouveaux actionnaires privés**, spécifiquement intéressés au projet prennent part à l'actionnariat de(s) filiale(s). Les moyens humains de la SEM sont mutualisés et mis au service de l'activité.



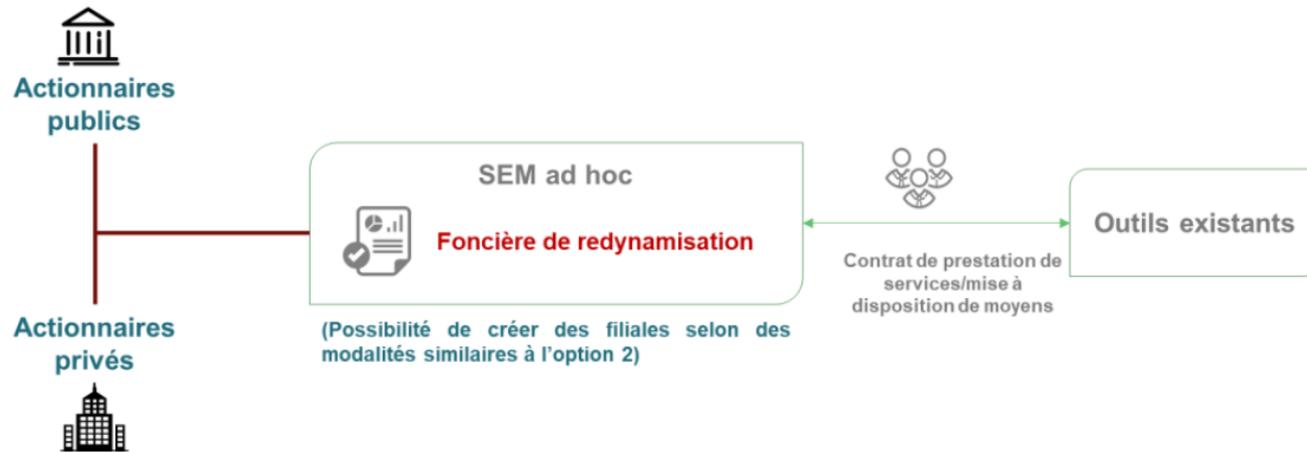
- + Présence de nouveaux acteurs privés dans la gouvernance et le financement
- + Financement extérieurs limitent la mobilisation des ressources de la collectivité
- + Circonscription des risques inhérents à l'activité au sein de la filiale
- Gouvernance indirecte de la collectivité induite par la filialisation
- La SEM doit avoir la capacité d'investissement suffisante
- Acteurs publics intéressés devront intégrer la SEM « mère » au périmètre large

Les modalités d'action de redynamisation recommandées

Structuration de la foncière

Option 3 : Création d'une SEM ad-hoc.

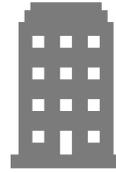
Une **nouvelle structure** est créée avec une activité unique de foncière. Elle est détenue **par des acteurs publics et privés autour d'un actionariat spécifique et resserré**. Les actionnaires exercent une **gouvernance directe** sur l'activité.



- + Adaptation aux souhaits de représentativité des acteurs en cohérence avec leurs compétences
- + Prise de décision non diluée avec les acteurs de la SEM préexistante
- + Nouveauté des acteurs publics et privés
- + Objet social unique : lisibilité financière et politique
- Nécessité d'atteindre une taille critique pour absorber les coûts et assurer un modèle éco pérenne
- Nécessité d'un apport de compétences (autres EPL/prestataires privés)

Les modalités d'action de redynamisation recommandées

Conclusion



Quel est le positionnement de la foncière ?

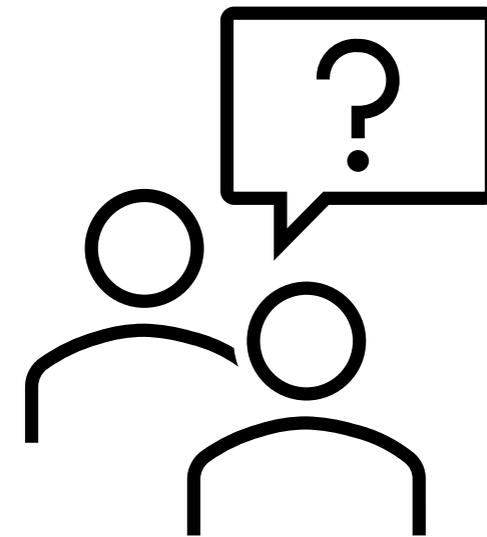
- La collectivité dispose d'un **éventail d'outils** pour mener à bien des actions de redynamisation de son territoire.
- La foncière n'est pas un objectif en soi : c'est **un moyen au service d'un projet plus global** de revitalisation et de développement.
- Le modèle de la foncière est opérant quand il en constitue un maillon se positionnant **au bout de la chaîne de valeur**.

Quelle structuration juridique pour la foncière ?

- En pratique, chaque projet nécessite une analyse des besoins en amont.
- Selon les hypothèses retenues, il s'agira de mettre en avant les avantages et inconvénients de chaque scénario et de retenir celui qui est le **plus viable** et le plus susceptible :
 - de correspondre au **degré voulu de maîtrise et d'investissement** de la collectivité ;
 - de **faire effet levier sur l'investissement** pour la redynamisation du territoire.

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Les intervenants



Nicolas Sansu

Maire de Vierzon
Vice-Président de la Communauté de Communes
Vierzon-Sologne-Berry



Luc Davis

Directeur général
Foncière Normandie

PRESENTATION DE LA SEMVIE



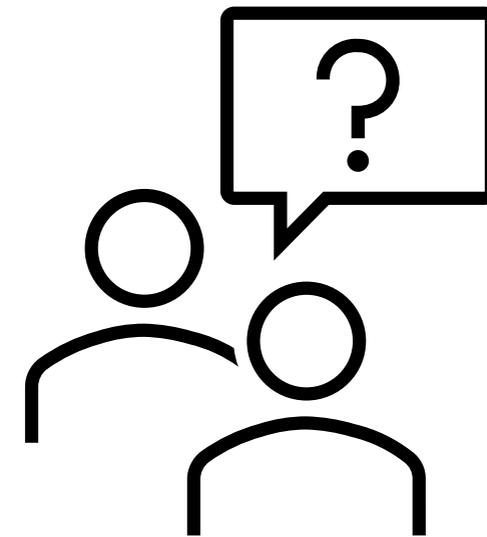
Nicolas Sansu

Maire de Vierzon

*Vice-Président de la Communauté de Communes
Vierzon-Sologne-Berry*

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



PRESENTATION DE LA FONCIERE DE NORMANDIE

Créée en Avril 2021.

Société d'Economie Mixte avec un capital de 5 M€.

Actionnaires	Montant en €	%
Région Normandie	3 000 000 €	60,00%
SHEMA	500 000 €	10,00%
Normandie Participations	500 000 €	10,00%
Caisse Dépôts et Consignations	500 000 €	10,00%
Caisse Epargne de Normandie	175 000 €	3,50%
EPF Normandie	162 500 €	3,25%
Territoire et Habitat Normand	162 500 €	3,25%

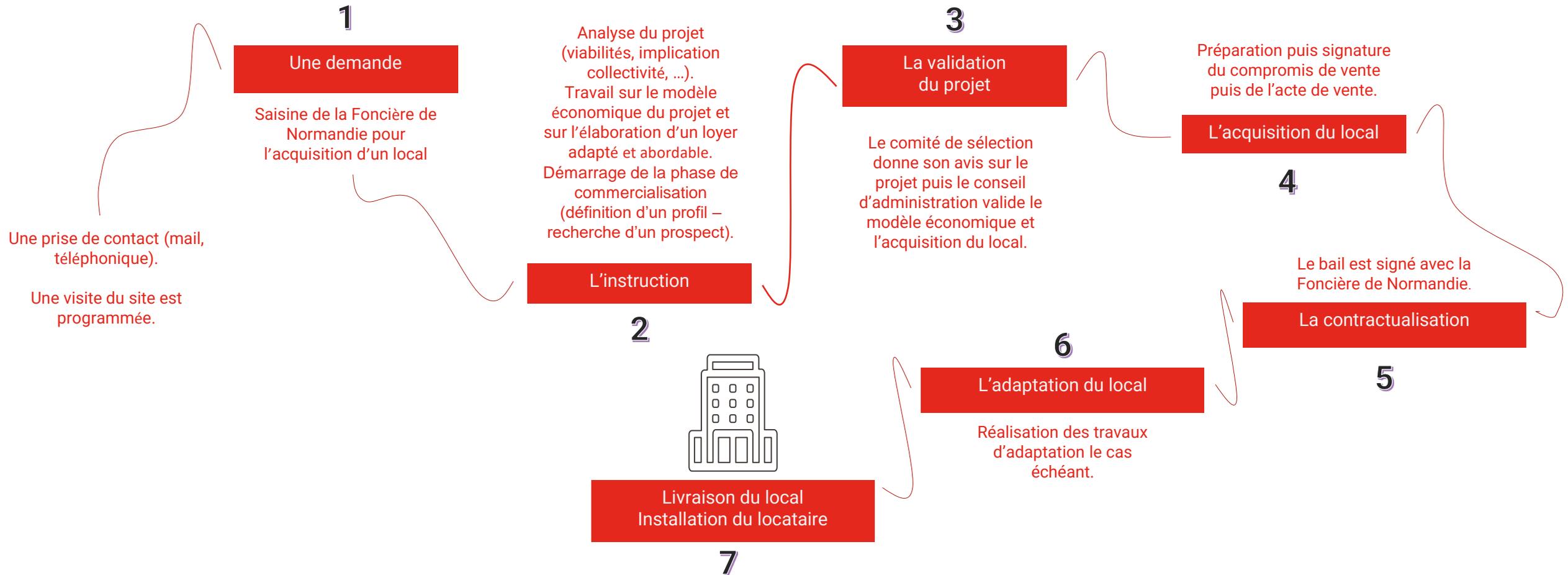
LES FONDAMENTAUX

Un outil au service des collectivités et des porteurs de projet.

Une intervention à l'échelle régionale.

Des investissements en commerces et services dans les centres-villes, les centres-bourgs et les quartiers.

Du premier contact à l'installation : Parcours du porteur de projet



L'exemple d'un village rural de moins de 600 habitants :

La **requalification** d'un commerce de 1^{ère} nécessité, une **boulangerie en milieu rural, Blosville, (Manche)** fermée depuis 20 mois suite au départ en retraite des exploitants. Seul commerce du village.

Un **partenariat resserré** entre la **Commune**, la **Communauté de Communes Baie du Cotentin**, la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** et la **Foncière de Normandie**.

Co-construction de projet : définition des travaux de restructuration et de modernisation de l'ensemble immobilier, recherche de financements (DETR, FNADT, Fonds de Restructuration des Locaux d'activités, ...), définition d'un profil du futur locataire-gérant, montage en indivision préconisé.



L'exemple d'une ville moyenne de 15 000 habitants :

Un **commerce de centre-ville** dans une **ville moyenne**.

Dans un **contexte urbain en redynamisation** (avec notamment la requalification des espaces publics : trottoirs, placettes, cheminements piétons, éclairage, ...), **la ville de Vire Normandie (Calvados) est locataire de la Foncière**, via un bail commercial 3-6-9 et sous-loue les locaux réhabilités et requalifiés.

Le projet : Implanter un lieu d'exposition et de vente des productions d'un collectif d'artisans « **Cerise Créations** » (sculpture, peinture, céramique) en cœur de ville.

Compromis : Septembre 2021 - Travaux : Octobre-Novembre 2021 - Livraison fin Novembre 2021.



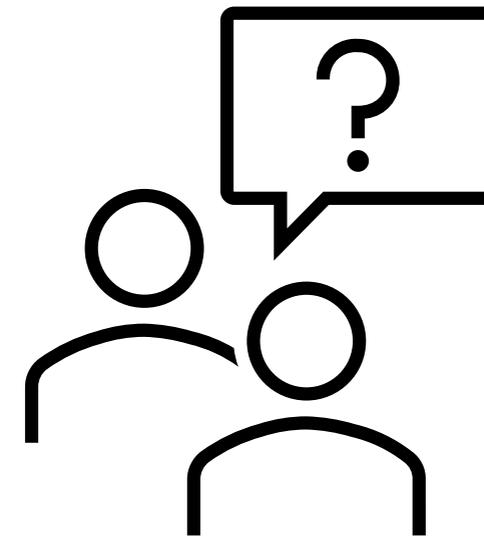
L'exemple d'une ville de près de 5 200 habitants dans l'aire d'attraction d'une métropole

Pour dynamiser et diversifier son cœur de bourg, la municipalité de **Douvres la Délivrande (Calvados)** a initié le projet de **construction d'un bâtiment sur deux niveaux accueillant de nouveaux commerces**. Cette opération, menée par la SHEMA, s'accompagne d'un projet de requalification des espaces publics de la place Lesage. Le bâtiment accueille en rez de chaussée de deux commerces de bouche (traiteur italien et restauration rapide) et d'une librairie sur 300 m² avec, à l'étage, des bureaux dédiés aux professions libérales (dont des paramédicaux et des médicaux)



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Conclusion



**Isabelle
Bonnaud-Jouin**
*Responsable du pôle
Entreprises Publiques
Banque des Territoires*

Hub

des Territoires

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

FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl

DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES



Accélér'action

Mardi 12 avril 2022 • 14h à 16h

**4ème atelier du réseau
national des foncières
de redynamisation**

Inscrivez-vous !



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr