



Anjou commerces et centralités

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

Identité de la société

- **Nom de la foncière Anjou Commerces et Centralités**
- **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** 8 juillet 2022
- **Effectifs de la structure** : sans
- **Actionnaires** : Alter Cités, Banque des Territoires, SAS Foncière du Maine, CCI du Maine et Loire
- **Capital et CCA** : 3,2 M€ (2,2 M€ en capital social et 1 M€ en CCA)
- **Contact** : Michel BALLARINI, Directeur Général d'ALTER

alter



Les objectifs de la foncière

Quels sont les facteurs ayant présidé 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 proactive 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 Communauté Urbaine Angers Loire Métropole, où une autre structure est également constituée). Le périmètre recouvre 2 villes « Action cœur de ville », 15 « Petites villes de demain » et des centres-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 le 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, Anjou Portage Foncier, ...).

Les moyens mis en œuvre

La foncière va recourir aux moyens du groupe Alter sur les différentes séquences : études préalables, acquisition, travaux, commercialisation, gestion. Un recours à la sous-traitance est regardé au cas par cas en fonction des prestations.

Le montage juridique et financier

- **Forme juridique** : SAS

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

- La Banque des Territoires
- Alter cités
- SAS Foncière du Maine
- CCI 49

■ **Forme de contractualisation avec les collectivités**

Mise en place d'un comité technique composé de :

- Représentants des actionnaires (Alter Cités, Banque des Territoires, SAS Foncière du Maine, CCI de Maine-et-Loire)
- Un représentant du Département
- Un représentant des EPCI concernés
- Un représentant de la commune concernée par l'opération projetée

Ce comité a vocation à préparer les dossiers soumis au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires et à rendre un avis consultatif afin d'éclairer les décisions des associés. Il est chargé d'analyser les dossiers, de vérifier les critères d'éligibilité, de se positionner pour la présentation ou non du dossier à l'AG.

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

Le plan d'affaires 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

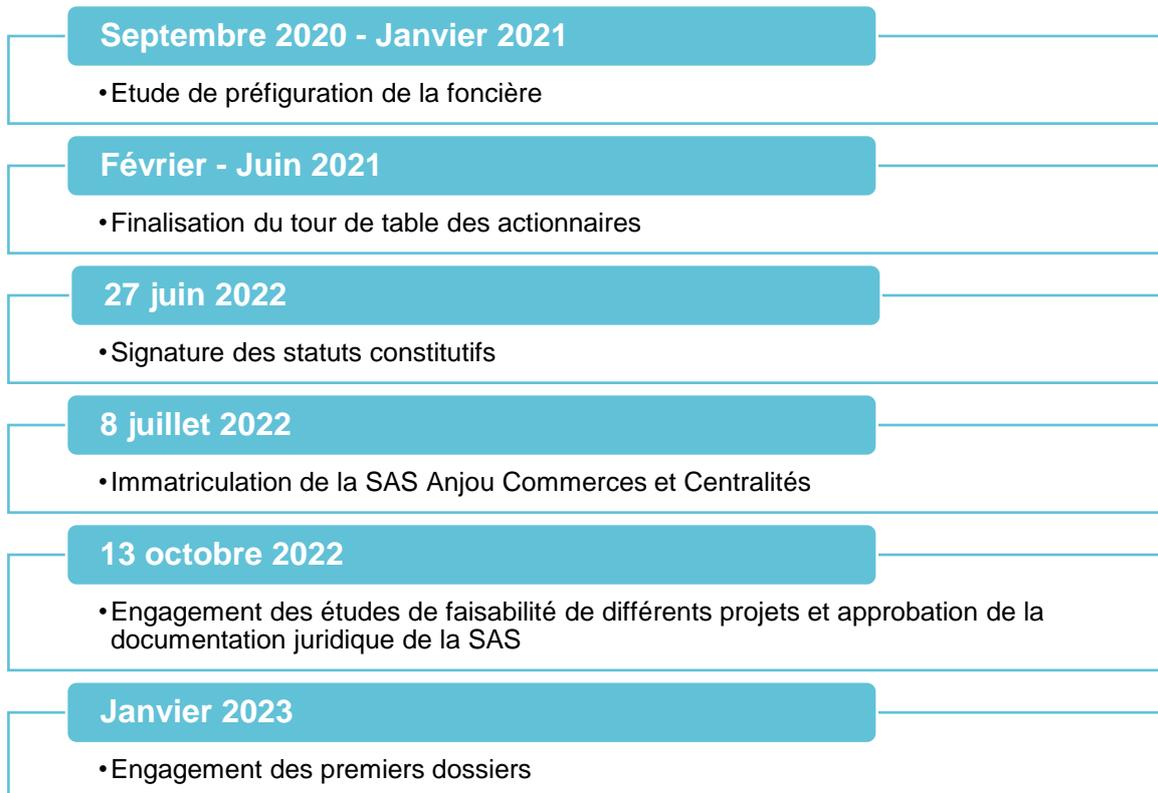
Investissement prévisionnel et capitalisation :

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



Besoin de financements 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,
- Avec une grande diversité d'actifs, à des échelles et des niveaux de maturité différents, et qui dépassent souvent la seule problématique du commerce,
- Et une nature de sollicitation qui va de l'ingénierie opérationnelle (faisabilité, conception) à la mobilisation de moyens de mise en œuvre, 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.

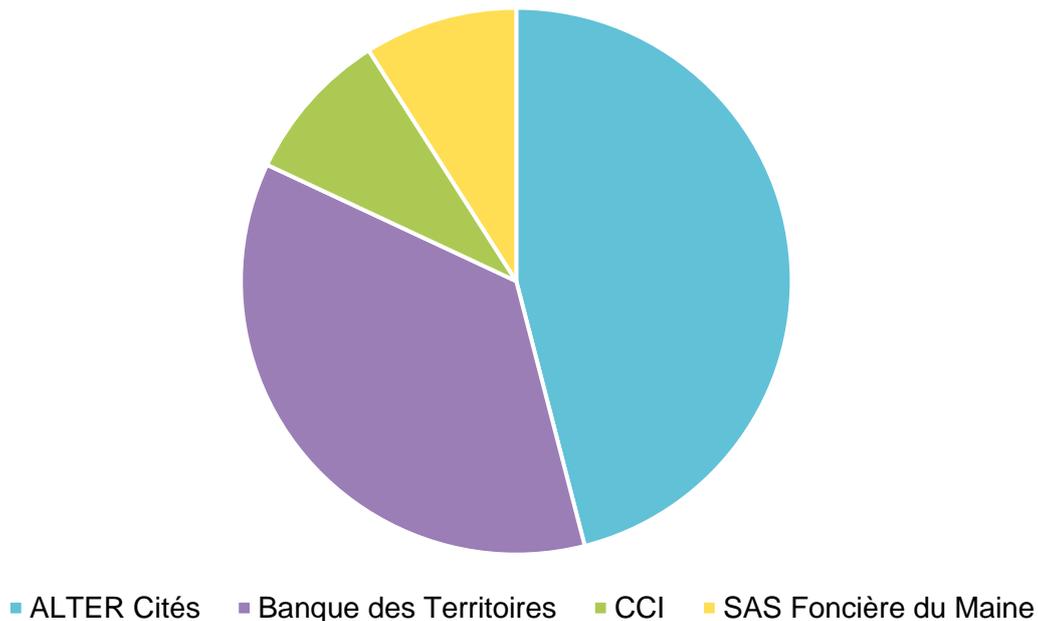
Le modèle économique table sur un portage moyen-long terme (10 ans) des actifs commerciaux qui seront acquis, transformés et reloués. Cela pour atteindre un niveau de maturité après développement de la commercialité. L'intervention des logements sera opérée sur un cycle plus court, avec une remise sur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

La gouvernance

Structure de l'actionnariat

L'actionnariat de la foncière est constitué de : Alter Cités, la Banque des Territoires, la SAS Foncière du Maine et la CCI 49. Un pacte d'actionnaires, discuté avec l'ensemble des Associés, a été mis en place en date du 27 janvier 2022. Il permet de définir les règles de gouvernance et les majorités en termes de processus de décision.

Actionnariat de la SAS Anjou Commerces et Centralités



Rôle et poids des collectivités territoriales au sein de la foncière

Le Département de Maine-et-Loire 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 concernées par la foncière. La gouvernance est faite de façon indirecte, au travers des 28% du capital que possède le conseil départemental dans la SEM Alter Cités. 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 conscientes 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 organisée. Il est ainsi convenu que les projets seront initiés / proposés par la collectivité locale, et que celle-ci participera au comité consultatif instruisant les projets d'acquisition des actifs sur son territoire.

Bilan et perspectives

Bilan au 2^{ème} trimestre 2022

- Le plan d'affaires prévoit 25 projets à restructurer ou à créer (les projets peuvent correspondre à la création ou la restructuration d'un ou plusieurs commerces). L'ensemble de ces projets est à l'étude, aucune restructuration ou création de cellule n'est à relever.

Les perspectives

De nombreux projets pour la foncière :

- **A Cholet : Accompagner le programme ACV, faire disparaître les friches emblématiques du centre-ville.** Cette ville moyenne d'environ 50 000 habitants possède un centre-ville commerçant et dynamique, contrairement aux franges du centre-ville. 2-3 projets sont identifiés sur du commerce, tertiaire, habitat. La foncière pourrait jouer un rôle de levier pour faire aboutir des projets qui peinent à trouver des investisseurs.
- **CA Saumur Val de Loire :** 7 projets identifiés ; intervention à l'échelle d'un ilot ou d'un bien structurant (galerie commerciale ou halles).
- **CC Baugeois 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 :** la vacance du commerce est structurelle sur une petite commune de 3 500 habitants. 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.
- **Lys-Haut-Layon :** Assurer la pérennité d'un commerce Tabac/Presse proposant une restauration simple et assurant les services de la Poste.



BANQUE des
TERRITOIRES



[banquedesterritoires.fr](https://www.banquedesterritoires.fr)



@BanqueDesTerr