

FOCCAL

Revitaliser les centralités
marchandes en Occitanie

Identité de la société

- **SEM FOCCAL (Foncière Occitanie Centralités Commerces et Artisanat Local)**
- **Lieu** : Occitanie
- **Territoire d'intervention** : Occitanie
- **Objet social et activités** : Revitaliser les centralités marchandes des villes
- **Date de création** : avril 2021
- **Effectifs de la structure** : Mobilisation des ressources de la SEM ARAC (100 collaborateurs)
- **Actionnaires** : SEM ARAC, Banque des Territoires, EPF Occitanie
- **Capital social** : 4 431 k€
- **Contact** : Emilio Campos, Directeur Général

Les objectifs des foncières

Les facteurs ayant présidé à la création de la foncière

Dans le cadre du Plan de relance, la Région Occitanie et la Banque des Territoires se sont rapprochées pour étudier la création d'une foncière régionale de redynamisation dédiée à la rénovation et au portage de cellules commerciales et artisanales dans les petites et moyennes villes d'Occitanie, dénommée FOCCAL (Foncière Occitanie Centralités Commerces et Artisanat Local).

L'État, l'ANCT, la Région, la Banque des Territoires et l'EPF Occitanie ont engagé dès 2020 une démarche partenariale pour étudier la création de FOCCAL. Le protocole de partenariat a été signé le 13 avril 2021. Ce projet de foncière régionale de redynamisation est au cœur du Plan de relance et en articulation directe avec les programmes Action cœur de ville (23 villes ACV en Occitanie) et Petites villes de demain (227 territoires PVD en Occitanie). Il s'inscrit également dans le plan de relance régional pour l'emploi, doté de 580 M€, adopté par la Région Occitanie en 2020.

Les moyens mis en œuvre

FOCCAL a été créée début 2021 sous forme de SASU, filiale à 100% de la SEM ARAC. Une augmentation de capital de la SAS a été réalisée au quatrième trimestre 2022 afin d'ouvrir le capital à de nouveaux partenaires : la Banque des Territoires et l'EPF Occitanie. FOCCAL fait partie des projets portés par la Région pour répondre aux enjeux de relance et de revitalisation des polarités de centre-ville.

La SAS FOCCAL ne dispose d'aucun personnel propre. Elle s'appuie sur des contrats de prestation tant administratifs et financiers qu'opérationnels et techniques, et plus particulièrement sur les équipes de la SEM d'aménagement et de construction régionale ARAC.

Le montage juridique et financier

■ **Forme juridique : SAS**

La SAS FOCCAL est formellement une filiale de la SEM ARAC qui dans le cadre de l'augmentation de capital 2022, restera son actionnaire majoritaire. La SEM ARAC a un capital de 27 M€, détenu à 73 % par la Région et 21 % par la Banque des Territoires. Elle dispose d'une centaine de collaborateurs. Fin 2021, la SEM détient 6 filiales (dont la SAS FOCCAL) et 7 participations.

■ **Adossement à une structure existante**

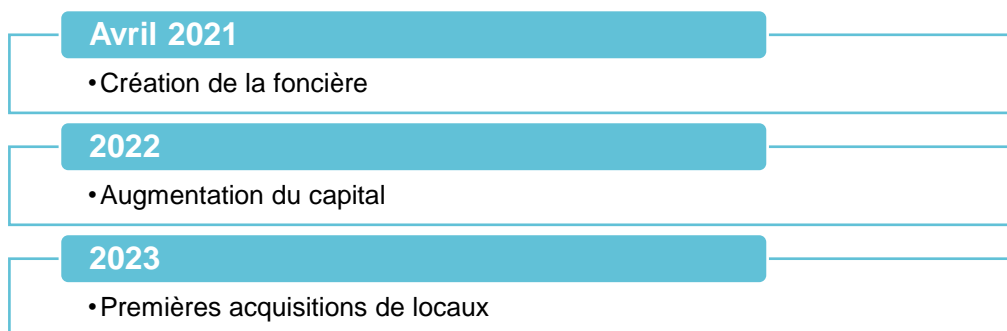
Recapitalisation de la SEM ARAC.

■ Plan de financement – Perspectives de rentabilité

Le plan d'affaires de FOCCAL, pour sa 1ère phase d'investissement, cible 23 M€ sur 2 ans (2022-2023) sur 41 actifs, dont 9 M€ d'acquisitions (39,2%) et 12,2 M€ de travaux (53,2%), financés par 3,5 M€ de fonds propres et quasi-fonds propres (16%), 14,3 M€ d'emprunt (57%) et 5,24 M€ de subvention ANCT (23%). Les subventions de l'ANCT proviennent de Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité (FRLA) qui subventionne 8 opérations en Occitanie. Par ailleurs, une convention financière est en cours de préparation entre la Banque des Territoires et FOCCAL pour la subvention de l'ingénierie opérationnelle des premières opérations. Les acquisitions représentent en moyenne 2 à 3 actifs par ville. Le choix s'est porté sur ceux susceptibles de générer un effet de transformation rapide. Le plan de financement est synthétisé dans le tableau suivant :

	Montant Total	Montant BDT	% Part BDT
Total besoin de financement	23 061 K€		
Fonds propres	4 431 K€	1 950 K€	44%
Quasi-fonds propres	1 000 K€	440 K€	44%
Dettes	14 310 K€		
Subventions	5 237 K€		

Calendrier



Missions de la foncière et modalités d'intervention

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

La vocation de FOCCAL est **de revitaliser les centralités marchandes afin de permettre le développement dans chaque ville d'une offre commerciale répondant aux besoins identifiés**, en cohérence avec le projet global de la collectivité et en n'affectant pas l'artificialisation des sols. **La foncière agira à l'échelle régionale** pour favoriser l'équilibre financier, notamment par la mutualisation des moyens et l'atteinte d'une taille critique et pour pouvoir apporter des réponses dans les territoires dépourvus de SEM locales.

Plus précisément, la foncière aura pour **missions de rénover les commerces vacants** dans les coeurs de villes en proposant une offre immobilière adaptée aux moyens des commerçants et artisans. Une **opération type pourra porter sur l'acquisition de murs commerciaux, la réalisation de travaux de rénovation et la remise sur le marché, en restant propriétaire**. FOCCAL pourra également intervenir sur un immeuble entier, afin de restructurer la partie habitat par exemple et la revendre à un opérateur (bailleur social ou autre), tout en restant propriétaire du rez-de-chaussée commercial.

La Région et ses partenaires ont convenu que le développement de FOCCAL donnerait d'abord lieu à **une première phase d'investissement sur un territoire cible de 20 communes en Occitanie** avant un déploiement plus large sur l'ensemble du territoire régional. Sur ce périmètre, un portefeuille de 41

actifs à acquérir en 2022 et 2023 pour une surface totale de 13.716 m² (5.405 m² de commerces et 8.311 m² de logements) a été identifié. Les communes concernées sont répertoriées dans tous les départements de la région :

- Ariège : Foix (ACV)
- Lot : Figeac (ACV) et Capdenac-Gare (PVD)
- Aude : Castelnaudary (PVD) Lozère : Mende (ACV)
- Aveyron : Millau (ACV)
- Hautes-Pyrénées : Tarbes (ACV) et Lourdes (ACV)
- Gard : Anduze (PVD) et Remoulins (PVD)
- Pyrénées-Orientales : Céret (PVD)
- Haute-Garonne : Revel (ACV) et Saint-Gaudens
- Tarn : Graulhet (PVD)
- Gers : Auch (ACV)
- Tarn-et-Garonne : Saint-Antonin-Noble-Val (PVD) et Caylus (PVD)
- Hérault : Lodève (PVD), Frontignan (PVD) et Pézenas (PVD)

Stratégie d'intervention de la foncière

La particularité de la stratégie d'intervention de FOCCAL repose sur une grande plasticité et adaptabilité aux situations et projets locaux. En termes de modalités opérationnelles, la foncière intervient en propre, mais est également disposée à prendre des participations minoritaires dans des outils locaux existants ou à créer (exemple : des Epl déjà engagées dans des projets en centre-ville).

FOCCAL peut intervenir sur différentes typologies d'actifs (commerces, artisanat, équipement de loisirs) l'objectif étant de contribuer à la revitalisation des centralités. Au niveau des logements, (qui sont très fréquemment acquis en complément d'une intervention sur le pied d'immeuble), il est à noter qu'ils seront portés le temps de la réalisation des travaux. Dans un mode de fonctionnement normatif, FOCCAL n'a vocation qu'à se positionner sur les cellules de logements incluses dans un ensemble immobilier principalement destiné aux commerces et à l'activité.

Modèle économique – Rentabilité

L'équilibre économique est formé par :

- le coût de l'investissement dans les actifs et son financement ;
- le produit annuel de location des actifs ;
- la plus-value de cession des actifs.

Le plan d'affaires présenté est construit avec les hypothèses suivantes :

- Durée de portage : 15 ans pour les commerces, dont 8 à 15 mois de travaux, sans franchise de loyer, et 3 mois pour les logements (cible : revente après travaux)
- Rythme d'acquisition : 21 acquisitions en 2022, 20 en 2023
- Financement : Portage des logements (acquisitions, frais et travaux) intégralement sur de la dette court terme. Commerces financés par une dette bancaire amortissable sur 15 ans au taux de 4,5% avec deux ans de différé (soit une maturité globale de 17 ans). Les CCA apportés par les actionnaires sont rémunérés à 4,5% sur la durée du portage.

Ces hypothèses ont été revues à la suite de la réception des offres bancaires.

Résultats financiers : le scénario cible intègre, à la demande des partenaires, une contrepartie financière locale des collectivités bénéficiaires des interventions :

- Absence de franchise de loyers commerciaux par FOCCAL car il est considéré que les collectivités contribuent à l'installation des commerçants

- Cofinancement par les collectivités à hauteur de 50% des études amont (en déduction des frais supportés par FOCCAL) avant prise en compte du cofinancement complémentaire de la Banque des Territoires.
- Possible aide complémentaire des collectivités, en complément de la subvention de l'ANCT

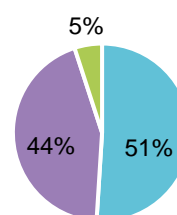
Les plus-values réalisées à court terme sur la cession des logements permettent de dégager un flux investisseur de 1 300 k€ dès 2024. Ce montant affecté en remboursement de CCA dans le modèle pourra également être réinvesti dans une nouvelle phase d'acquisitions à venir.

La gouvernance

Structure de l'actionnariat

- **La SEM ARAC** : La SAS FOCCAL est capitalisée à hauteur de 51% par la SEM ARAC. Le capital est de 300 00 € avant la recapitalisation de 2,77 M €.
- **La Banque des Territoires** : Finance la foncière à hauteur de 44% (2,39 M€). Cette part a vocation à être réduite à 30% au fur et à mesure d'entrée de partenaires privés.
- **L'EPF Occitanie** à hauteur de 5% (0,27 M€)

Actionnaires de la foncière en 2022



■ SEM ARAC ■ BDT ■ EPF OCCITANIE

Parties prenantes / partenaires	Rôle dans le projet	Niveau de financement	Commentaire (historique, fait marquant)
SEM ARAC	Co-investisseur	2,77 M€ (51%)	Première participation actée de 300 K€ pour constituer la SASU
Banque des Territoires	Co-investisseur	2,39 M€ (44%)	
EPF Occitanie	Co-investisseur	0,27 M€ (5%)	Partenaire technique dans la mise en œuvre des projets urbains et le sourcing de projets commerciaux.
Partenaires financiers privés	Prêteur et Co-investisseurs	14,31 M€ (Dettes)	En cours d'identification par la SEM ARAC (notamment Caisses d'épargne) Entrée par réduction de la quote-part CDC
ANCT	Partenaire public, apporteur de subvention	5,24 M€ (Subvention)	Première notification de 4 M€ notifiée fin 2021. Dossier complémentaire en cours de dépôt pour une décision attendue mi 2022

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

La SAS FOCCAL sera pilotée dans un dialogue permanent entre collectivités, bailleurs et porteurs de projets. Les collectivités contribuent à l'installation des commerçants et co-financent les études amont.

Les modes de partenariats locaux sont en cours d'identification avec des premières marques d'intérêt d'organismes de logement social. Les partenariats permettront aux territoires, notamment les collectivités, d'être totalement parties prenantes des dynamiques de revitalisation de leur centre bourg.



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr
 |  | @BanqueDesTerr