



Acceler'action

Mardi 19 mars 2024

De 14h00 à 16h00

**12ème atelier du réseau
national des foncières
de redynamisation**

Introduction de l'atelier



Isabelle Bonnaud-Jouin

*Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires*

Les intervenants



Rachid Kander
*Directeur général
Assemblia*



Yves Chabanon
*Directeur administratif et financier,
Assemblia*



Hugo Lauterbach
*Directeur commercial et innovation,
Grand Delta Habitat*



Laurent Ceruffi
*Secrétaire général de Maisons&Cités
Fonsalia*



Jacques Schombourger
*Expert commerce,
SCET*



Gauthier Hotte
*Directeur exécutif,
CCI Grand Hainaut*



Jean-Baptiste Menguy
*Directeur des programmes
CCI France*



**Table ronde n°1 : les
partenaires stratégiques
des foncières : les CCI.**

L'animatrice



Magali Da Silva
*Experte Plan Commerces et Foncières,
Banque des Territoires*

Les intervenants



Jacques Schombourger
Expert commerce,
SCET



Gauthier Hotte
Directeur exécutif,
CCI du Grand Hainaut



Jean-Baptiste Menguy
Directeur des programmes,
CCI France

Présentation de la thématique : les partenaires stratégiques des foncières



Jacques Schombourger

Expert commerce

SCET

Foncières de redynamisation, quels partenariats ?

Les partenariats, un atout pour les foncières, notamment dans 3 champs :

- **Le financement de la société et des opérations**
 - Avant la création de la foncière
 - Dans la phase de création de la structure
 - Dans la vie de la foncière

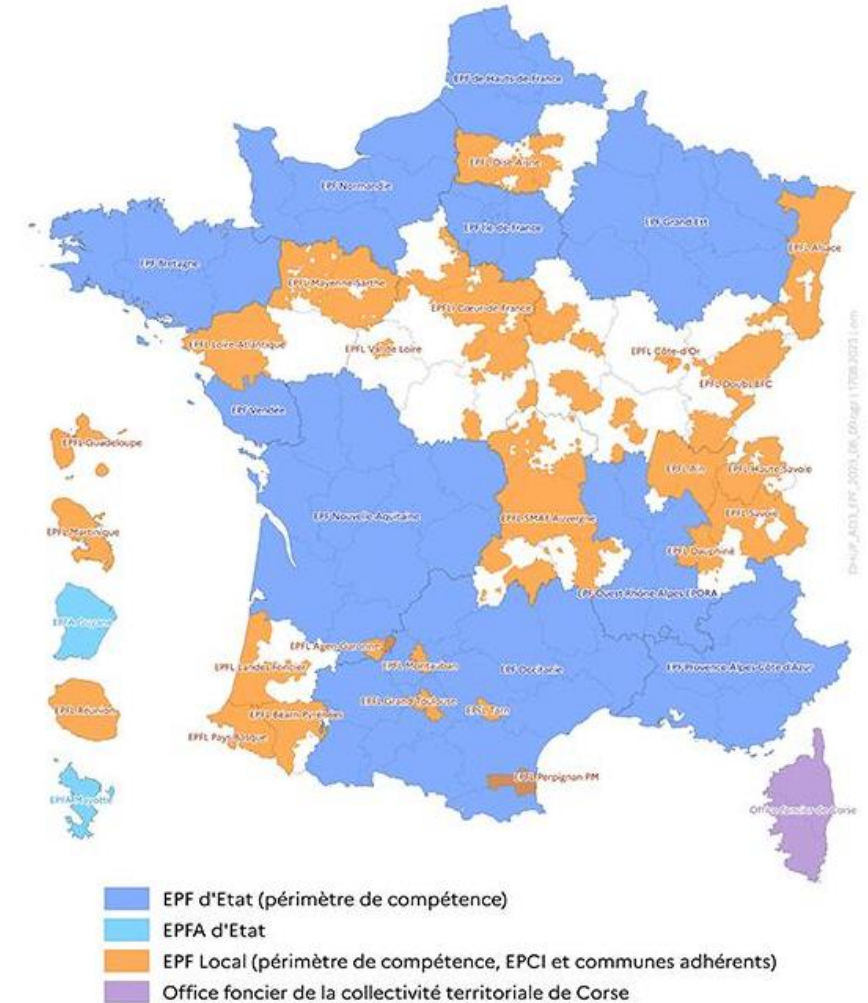
- **La maîtrise du foncier**

- **La commercialisation** qui accompagne toute la vie de la foncière

Partenariats avec les EPF

Les EPF se trouvent fréquemment mobilisés auprès des foncières, ils peuvent les accompagner pour :

- Réaliser la maîtrise du foncier (apport d'actifs, repérage des locaux à restructurer)
- Prendre des participations au capital des structures
- Faciliter l'acquisition d'actifs dans des projets de redynamisation
- Être associé en amont aux discussions sur la constitution de la foncière



Partenariats avec les CCI et CMA

■ Financement et gouvernance

- Prise de participation au tour de table actionnaire
- Présence dans les diverses instances de gouvernance des foncières

■ Maitrise foncière

- Mise à disposition de la connaissance des dynamiques commerciales locales et nationales
- Réalisation d'études de marché pour chaque actif

■ Commercialisation

- Mise en relation des porteurs de projets avec la foncière
- Sécurisation des projets et accompagnement des candidats (formations)



Partenariats avec les bailleurs sociaux

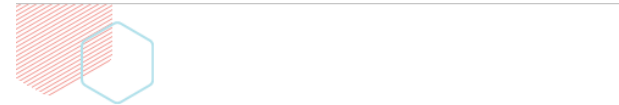
- **Financement et gouvernance**
 - Prise de participation à l'actionnariat des foncières

- **Maitrise foncière**
 - Facilitation du remembrement des actifs (sécurisation du montage des opérations, capacité à mobiliser des subventions, association de compétences)

- **Commercialisation**
 - Mise en place de partenariats concernant la gestion et la commercialisation des actifs
 - Mise en relation entre les porteurs de projets et la foncière

Une note disponible en ligne

<https://www.banquedesterritoires.fr/foncières-de-redynamisation-quels-partenariats>



- Etre associé en amont aux discussions sur la constitution de la foncière et le repérage des actifs ; ce fut le cas pour l'EPF d'Occitanie et la Sas Foccal (filiale de la SEM ARAC spécialisée sur le commerce et intervenant sur la Région).
- En accompagnement de l'intervention des foncières, où ils peuvent assurer, de façon anticipée, une maîtrise foncière. Cette faculté peut être particulièrement précieuse lorsqu'il s'agit de créer un ensemble commercial cohérent dans un secteur délimité. Un très bon exemple est celui de la Foncière de Toulon, où la SEM VAD a pu assurer, dans le cadre d'une cession, la maîtrise foncière préalable d'une vingtaine de locaux rue Pierre Semard, qui ont pu faire l'objet d'une ouverture le même jour, avec un effet particulièrement sensible sur la vocation de cette rue et son rôle dans le tissu du centre-ville ;
- Pour le repérage des locaux à restructurer et la préparation des dossiers de préqualification de ces biens (études de dureté foncière, diagnostics techniques et patrimoniaux...).

6/ Les partenariats avec les CCI

- Financement et gouvernance

Les CCI sont souvent des partenaires historiques d'Epi qui sont à l'origine de la création de foncières. La participation des CCI au tour de table des foncières semble dans ce cas de figure assez évidente. Au-delà de l'antériorité des relations, la possibilité de mobiliser l'expertise commerciale des CCI présente un réel avantage pour les foncières.

En-effet, hormis l'apport financier (qui est en fait souvent limité), la présence des CCI à l'actionariat des foncières permet d'assurer la collaboration entre les deux acteurs. Cette collaboration se traduit par la présence des directeurs de CCI dans les diverses instances de gouvernance des foncières : comité d'engagement, COPIL ou COTECH, durant lesquelles la foncière peut bénéficier de l'expertise de la CCI sur les sujets commerciaux et de son vivier de professionnels mobilisable.



Semaville : La présence de la CCI à l'actionariat

Créée en 2019 à l'initiative de la Ville de Belfort, la foncière SEMAVILLE intervient pour réduire la vacance commerciale, accompagner et faire évoluer l'offre du centre-ville. La CCI territoire de Belfort, actionnaire historique de la SEM TANDDEM s'est ainsi naturellement positionnée au tour de table de la foncière SEMAVILLE. Bien que la CCI soit un actionnaire minoritaire (4,2%), cette participation se traduit par un accompagnement lors des phases de maîtrise foncière et de commercialisation. La CCI suit chaque augmentation de capital de la foncière afin de maintenir sa présence dans l'actionariat. Chaque phase d'augmentation de capital a été l'occasion pour la CCI de réaffirmer son désir de s'engager auprès de la foncière. La CCI est par ailleurs un partenaire actif participant aux comités d'engagements et aux conseils d'administration.

- Maîtrise foncière

Les CCI disposent d'une bonne connaissance des dynamiques commerciales au niveau local comme national qu'elles peuvent mettre à profit pour accompagner les foncières dans l'acquisition d'actifs.



D'une part, en occupant une position proche de celle d'un observatoire, elles peuvent apporter des éclairages intéressants sur les grandes tendances et les évolutions des modes de consommation : impact d'internet, impact du Covid, disparition des moyennes gammes, etc.

D'autre part, les CCI disposent de connaissances fines de leur territoire d'intervention ainsi que d'outils leur permettant d'obtenir des données précises et fiables à l'échelle d'un territoire, d'un bassin de vie, d'une commune... Elles ont la capacité de réaliser des études de marché pour chaque actif afin d'orienter les foncières sur l'intérêt ou non d'investir : analyse et diagnostic du potentiel, localisation, marché visé, concurrence alentour, capacité à trouver un équilibre économique, rentabilité économique des activités envisagées. Ces études viennent compléter les études techniques réalisées par les foncières. La réalisation de ces études est primordiale, puisqu'elles sont un outil d'aide à la décision. Ces études permettent d'avoir des données objectives et chiffrées pour argumenter la décision d'investir ou non dans un actif.



Convention partenariale entre la Direction régionale de Nouvelle-Aquitaine, la CCI et la CMA régionale

En août 2022, la Direction Régionale Nouvelle-Aquitaine de la Banque des Territoires a signé une convention de partenariat pour la redynamisation économiques des centres bourgs avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle Aquitaine et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nouvelle-Aquitaine.

La convention vise à accompagner la mise en place et la pérennisation de sociétés foncières locales pour l'immobilier d'activité dans la région en travaillant sur les conditions de mise à disposition des locaux aux entreprises, en cherchant des candidats pour les occuper, en accompagnant les entreprises lors de leur entrée dans les murs et pendant les premières années de développement. Le partenariat vise également à créer un écosystème favorable au maintien en activité de ces sociétés par :

- Du soutien au management de cœur de ville réalisé par les collectivités locales ;
- La production d'études permettant de mieux appréhender les caractéristiques économiques et commerciales des territoires concernés afin d'identifier les besoins prioritaires en termes de services à apporter.

Les CCI et CMA contribueront ainsi à :

- La réalisation de diagnostics territoriaux ;
- L'identification des porteurs de projets à installer ;
- L'accompagnement des porteurs de projets ;
- La production d'études de fonctionnement économique et commercial.

La Banque des Territoires contribue à hauteur de 306 800 € au financement des actions soutenues dans la convention, sur un montant total de 613 600€.



Territoires Charente : un appel fréquent aux services de la CCI pour la maîtrise foncière

Dans le cadre de la convention mise en place par la direction régionale de Nouvelle-Aquitaine, la foncière Territoires Charente a fréquemment recours aux services de la CCI Charente et Territoires. La CCI est sollicitée en amont pour réaliser des études de marché sur les actifs que la foncière



Premier témoignage



Jean-Baptiste Menguy
Directeur des programmes,
CCI France

Partenariat Banque des Territoires – CCI et CMA de la Nouvelle-Aquitaine

Paris, jeudi 21 mars 2024

Jean-Baptiste MENGUY
Directeur des programmes
CCI FRANCE

Comment les CCI peuvent-elles accompagner le déploiement des foncières ?

Au départ: Une volonté de la collectivité locale ou de l'EPL de créer une foncière de redynamisation

Puis : une aide de la Banque des territoires à la création de la foncière de redynamisation

- Soutien en ingénierie préalable
- Prise de participation en fonds propres et quasi-fonds propres dans la foncière
- Renforcement des fonds propres d'une SEM intégrant une activité de foncière

Au démarrage de projets : une aide des CCIT pour sécuriser le modèle éco que portera la foncière

Sélectionner et proposer :

- les locaux pertinents
- les activités commerciales à dév.
- des porteurs de projets accompagnés ante et post installation

Comment les CCIT peuvent-elles aider à sécuriser les projets d'installation ?

A travers un « parcours à la carte » qui fait le lien entre :

Immobilier

Activité économique

Accompagnement du porteur de projet.

- 1. Analyser le besoin commercial du territoire concerné**
- 2. Etude du potentiel de commercialité des emplacements identifiés**
- 3. Rechercher et qualifier des porteurs de projet à installer (AMI, sourcing fichiers ent.,...)**
- 4. Accompagner les porteurs de projet avant et sur les 2 premières années d'activité pour pérenniser leur activité**

en s'appuyant sur les données et les observatoires utiles à l'orientation des actions des partenaires impliqués (Etat, collectivités, développeurs économiques...)

Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

Appréhender l'environnement de façon objective

- **Etudier la zone de chalandise du projet**
- **Quantifier et qualifier le profil de la clientèle,**
- **Analyser le comportement d'achat des ménages (qui achète quoi ? Où ? Combien ?),**
- **Identifier la concurrence,**
- **Vérifier l'opportunité du projet en évaluant un chiffre d'affaires potentiel**

Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

Positionnement du projet



● Place Martell

● Bâtiment étudié

— Artères commerciales

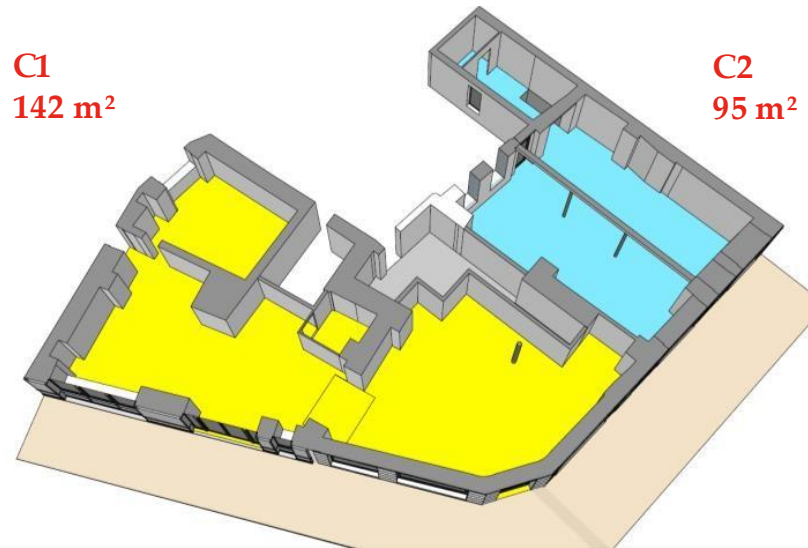
- Bâtiment positionné au carrefour des artères commerciales du Centre-ville
- Des projets d'aménagements en amont qui invitent à venir en centre-ville via cet axe (requalification de la place Martell)

● Bâtiment en cours de réhabilitation



C1
142 m²

C2
95 m²

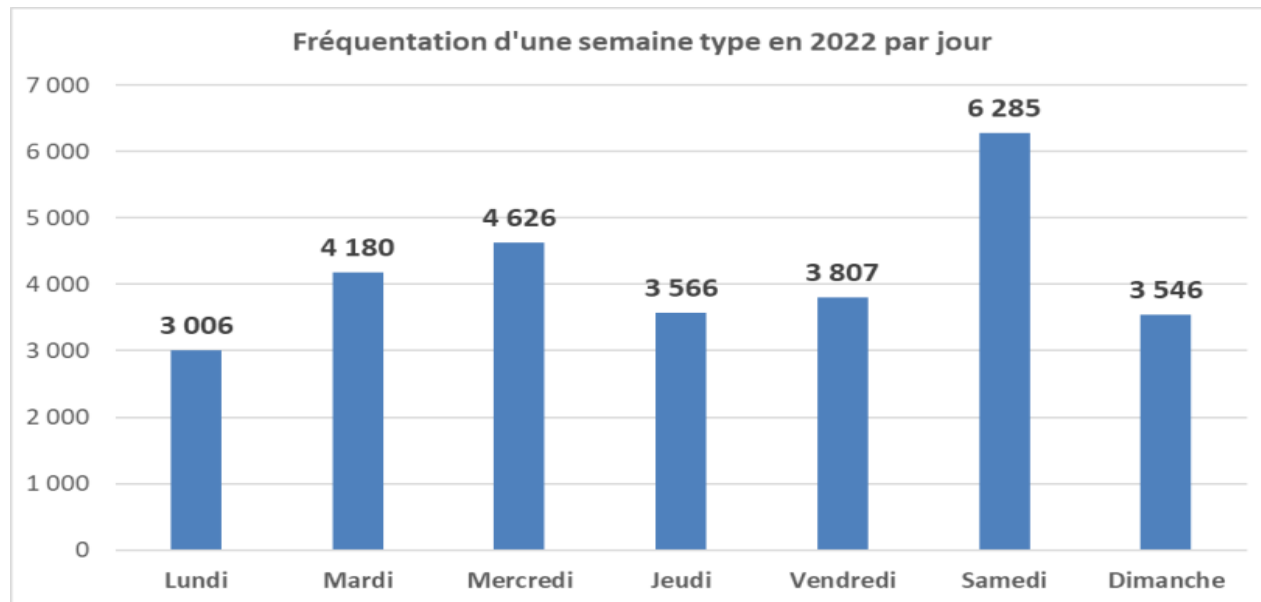


Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerciale de Cognac (CCIT de la Charente)

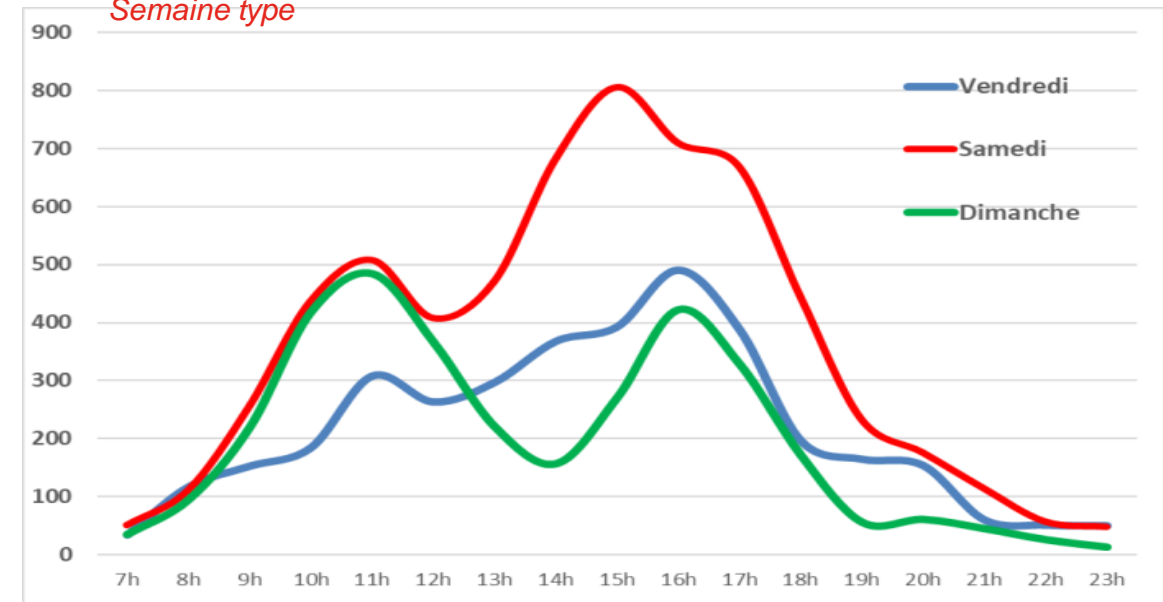


La mesure du flux piéton.

Nombre estimé de passants piétons
Semaine type



Nombre estimé de passants piétons selon la tranche horaire (Fin de semaine)
Semaine type



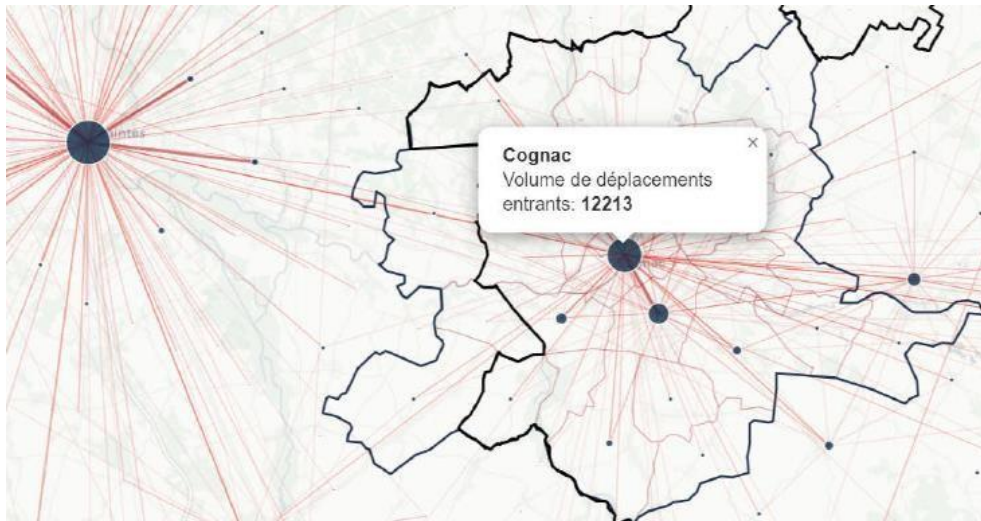
Pas de restauration ou de consommation sur place mais de la vente

Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

L'attractivité de la ville :

Seulement 33,5 % des passants résident à Cognac : 66 % y viennent pour trouver « autre chose » que l'offre de périphérie

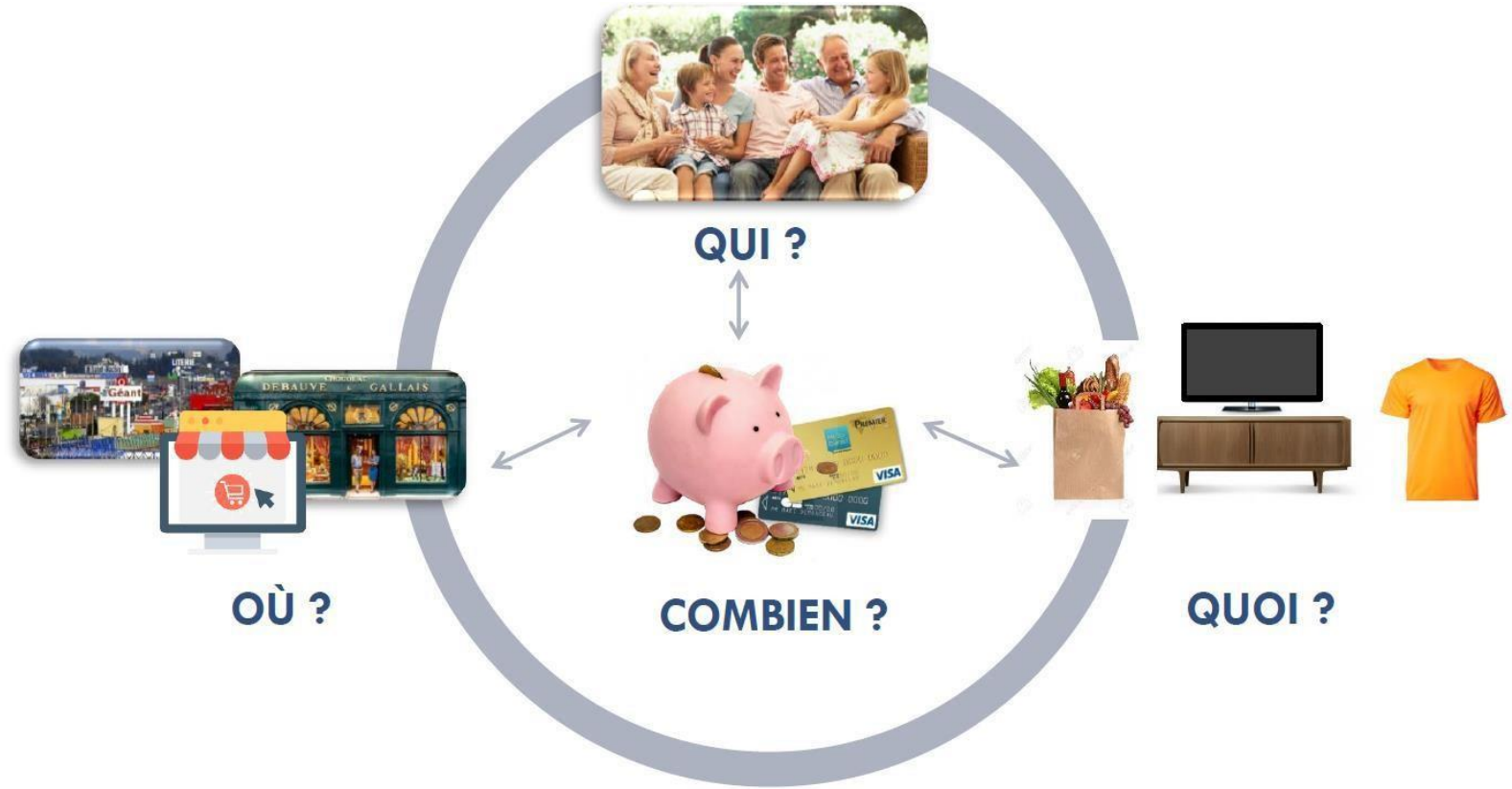
Solde positif des flux de mobilité : +5000/jr



Proposer une offre différenciante et qualitative inexistante en périphérie.

Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

Prendre en compte les pratiques de consommation par l'étude du comportement d'achat des ménages



Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

Une analyse de la chaîne de valeur de l'offre commerciale pour identifier l'offre manquante:

En étudiant l'évasion commerciale physique :

- par type de produits et au regard du montant des dépenses,
- par l'analyse de l'offre commerciale et des mutations de la demande :

En observant l'offre commerciale existante

En prenant en compte l'évolution de la demande (milieu de gamme délaissé au profit du haut de gamme ou du bas coût)

Un cas concret : la revitalisation économique d'une zone commerçante de Cognac (CCIT de la Charente)

mise en œuvre d'études d'implantation approfondies sur des offres commerciales « qualitatives » inexistantes pour lesquelles le potentiel d'achat existe :

- **Crèmerie/Fromagerie,**
- **Bijouterie/Horlogerie,**
- **Prêt-à-porter femmes, enfants (gamme supérieure)**
- **Chaussures haut de gamme/ ou snickers**

La suite :....calcul des seuils de rentabilité vs prix du loyer / Recherche de porteurs possibles

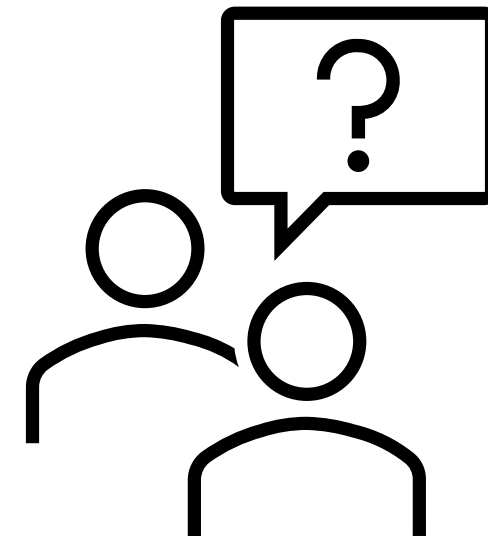
Un premier retour d'expérience inattendu dans la relation avec les collectivités.

- Le temps « long » de ces actions entre les premières études et l'ouverture de l'activité : 3 CCIT ont démarré des projets depuis fév. 2023.

+ Une collaboration technique SEM +CCI et CMA qui permet une évaluation objective des projets commerciaux et « oriente » les décisions politiques des collectivités et des élus vers des solutions économiques viables !

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Deuxième témoignage



Gauthier Hotte
Directeur exécutif,
CCI du Grand Hainaut

CCI Grand Hainaut

CCI locale - Etablissement de la CCI Hauts-de-France

Périmètre d'intervention : arrondissements de Valenciennes, Cambrai et Avesnes-sur-Helpe

742 000 habitants – 252 habitants / km²

9 EPCI [5 communautés d'agglomération, 4 communautés de communes]

Territoire marqué par la prépondérance de l'industrie [26,7 % de l'emploi]



L'engagement en faveur de la revitalisation des cœurs de ville

>> Le constat des difficultés des c-v et du commerce de proximité :

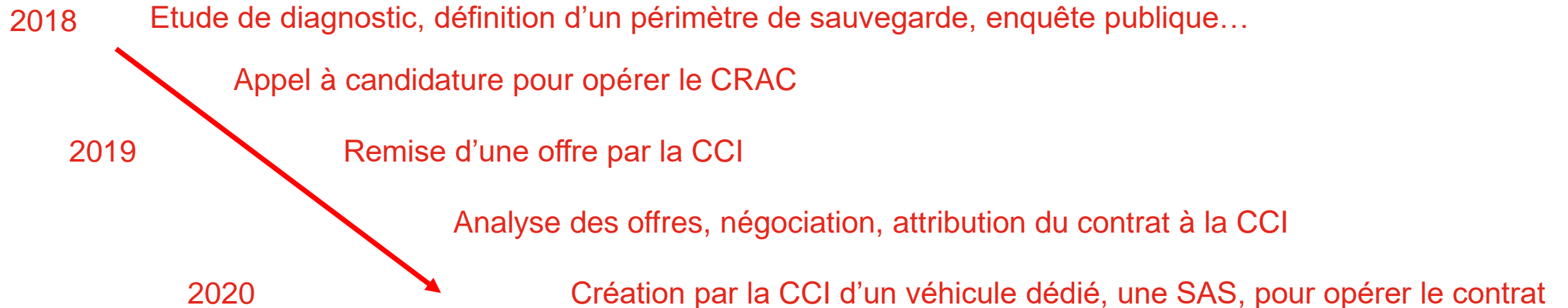
- De la **vacance commerciale**,
- Des **locaux en mauvais état** et présentant une faible commercialité,
- Des propriétaires peu enclins à rénover leurs biens et faiblement impliqués dans leur mise en location,
- De la **mono-activité**, avec en général peu de valeur ajoutée,
- Le développement important des activités tertiaires en centre-ville (banques, agences immobilières, ...),
- Des **loyers commerciaux** déconnectés du marché.



>> Exemple pris auprès de la SEMAEST de la Ville de Paris, mobilisée depuis 2004 sur la rénovation de locaux commerciaux dans certains quartiers de la capitale touchés notamment par la vacance commerciale.

Les montages opérés

En 2018, la Ville de **Valenciennes** décide de se lancer dans un **Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale** introduit par la Loi du n° 2012-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite **Loi Pinel**.



En 2021, c'est au tour de la Ville de **Maubeuge** de se lancer dans une concession d'aménagement en vue de redynamiser l'hyper-centre commerçant de la ville, grâce au dispositif ORT introduit par la **Loi 3DS** alors en préparation (elle sera approuvée le 21 février 2022).

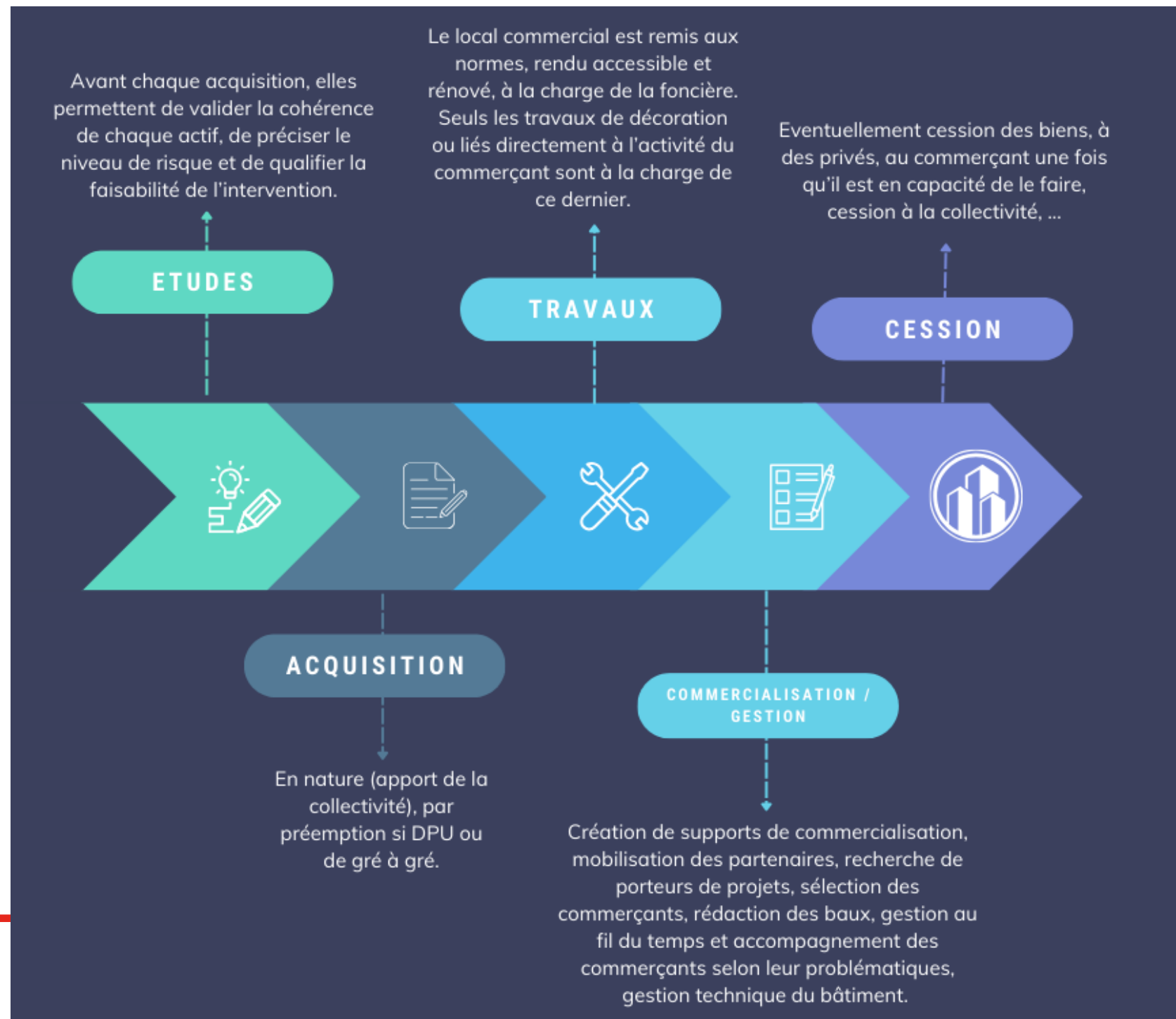
Nos métiers

Outre l'acquisition des locaux, leur remise en état, la société prend soin de sélectionner avec la Ville le porteur de projet qui sera installé dans la nouvelle boutique.

Le néo-commerçant est accompagné techniquement par la foncière pour l'aider à pérenniser son activité.

Les loyers appliqués sont modérés (inférieurs d'environ 20% aux prix du marché).

Objectif : céder le bien à un commerçant pérennisé !



Nos réalisations

Depuis 2020, SAS Attractive Valenciennes c'est :



94

Locaux étudiés
en centre-ville

10

Locaux acquis
sur un programme
de 20 minimum

12

Protocoles signés avec
des nouveaux propriétaires
Investisseurs

23

Porteurs de projets
auditionnés

359 397 €

pour la rénovation
des locaux commerciaux

1 140 785 €

d'acquisition de
locaux commerciaux

362 m²

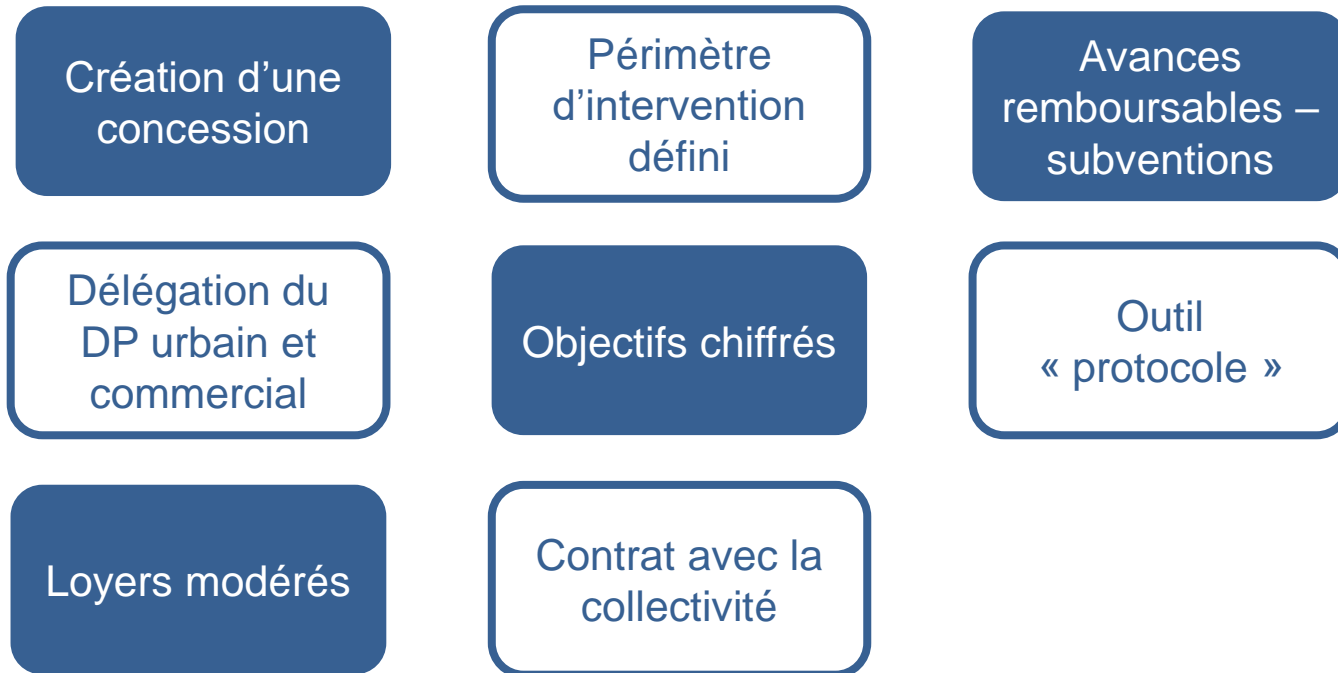
commerciaux
rénovés

15+

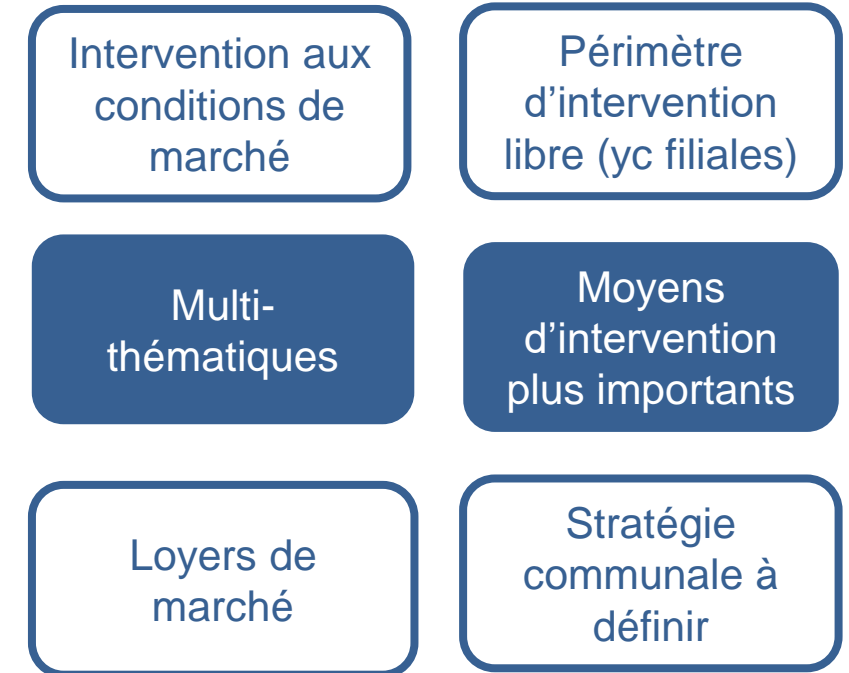
logements remis,
à terme, sur le marché
via l'action directe ou indirecte
de la foncière

Les différents modèles

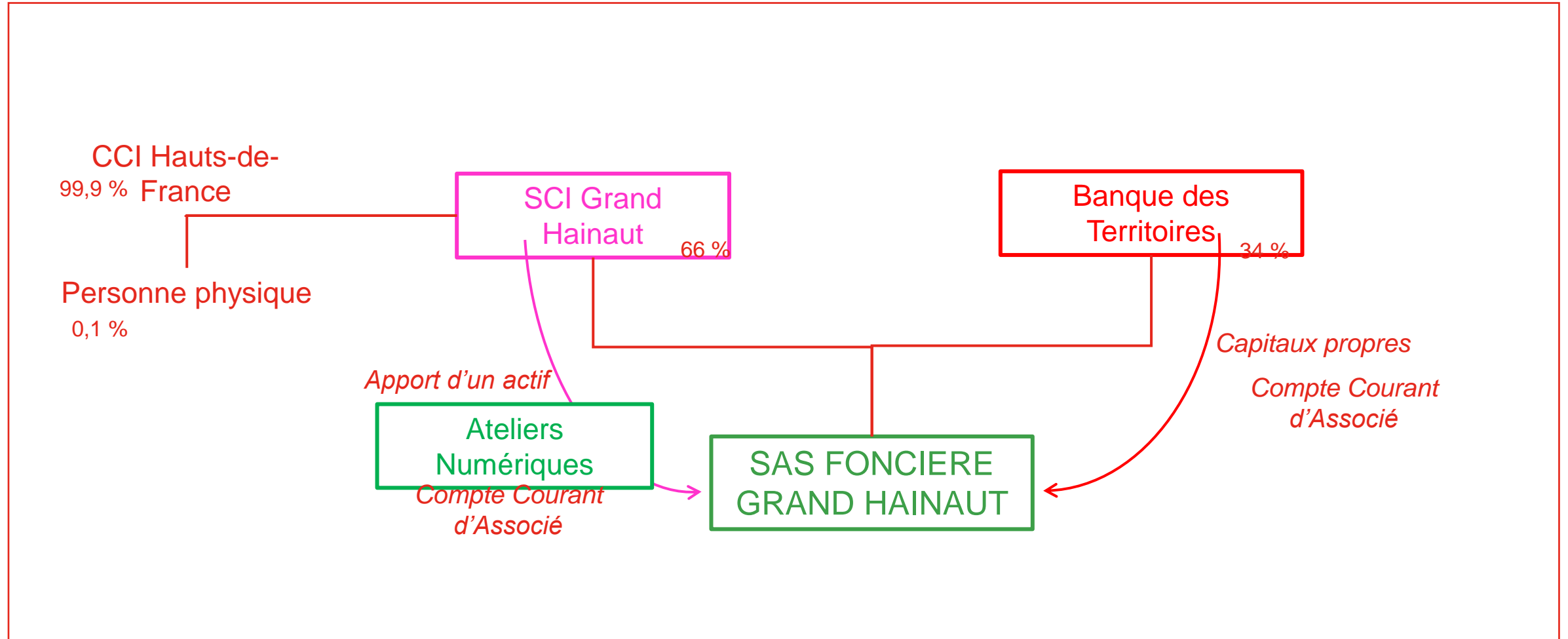
Modèle « concessif »



Modèle « ouvert »

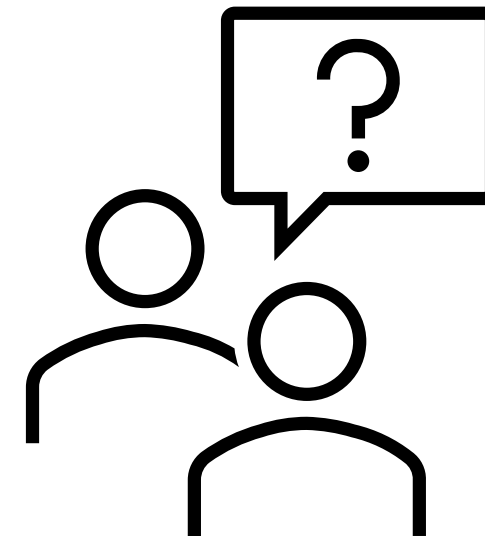



STRUCTURATION D'UNE FONCIERE CCI HAUTS-DE-FRANCE ⇔ BANQUE DES TERRITOIRES



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !





**Table ronde n°2 : Les
partenaires
stratégiques des
foncières : les bailleurs
sociaux.**

L'animateur



Isabelle Bonnaud-Jouin

*Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires*

Les intervenants



Rachid Kander
*Directeur général
Assemblia*



Ives Chabanon
*Directeur exécutif et administratif
Assemblia*



Hugo Lauterbach
*Directeur commercial et Innovation
Grand Delta Habitat*



Laurent Ceruffi
*Secrétaire général
Maisons& Cités - Fonsalia*

Première intervention



Rachid Kander
Directeur général
Assemblia



Ives Chabanon
Directeur exécutif et administratif
Assemblia

Présentation de la fabrique urbaine

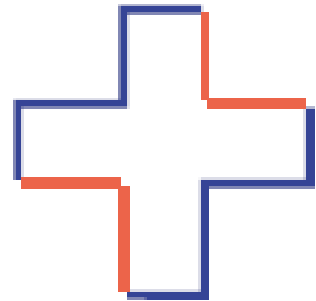
issue de l'heureuse alliance
entre la SEAu et Logidôme.

assembli^a
Bâtisseur de liens

domia
La propriété
en toute tranquillité



**FONCIÈRE
assembli^a**
Bâtisseur de liens



SCCV



**OMBRIÈRES
d'Auvergne**



200
salariés



10 000
logements



940 familles
accueillies/an



1 000 logements
en cours de conception



500 logements
réhabilités



200 projets dans l'Allier
et le Puy-de-Dôme

(Repères)



Actionnariat : la Banque des Territoires + la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin + AssembliA ... EPF.....

Niveau de capitalisation

2.5M€



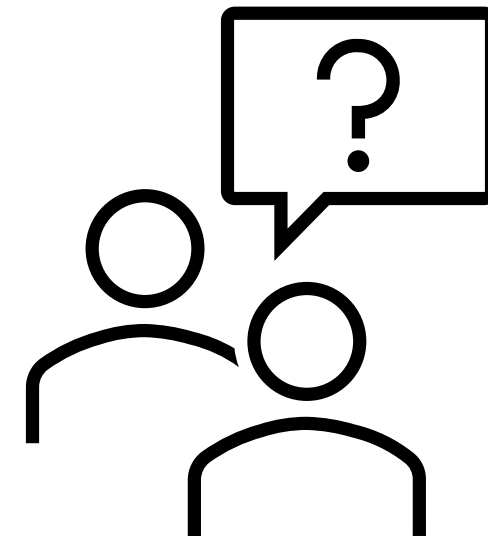
Transfert d'actifs

40 commerces



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Deuxième intervention

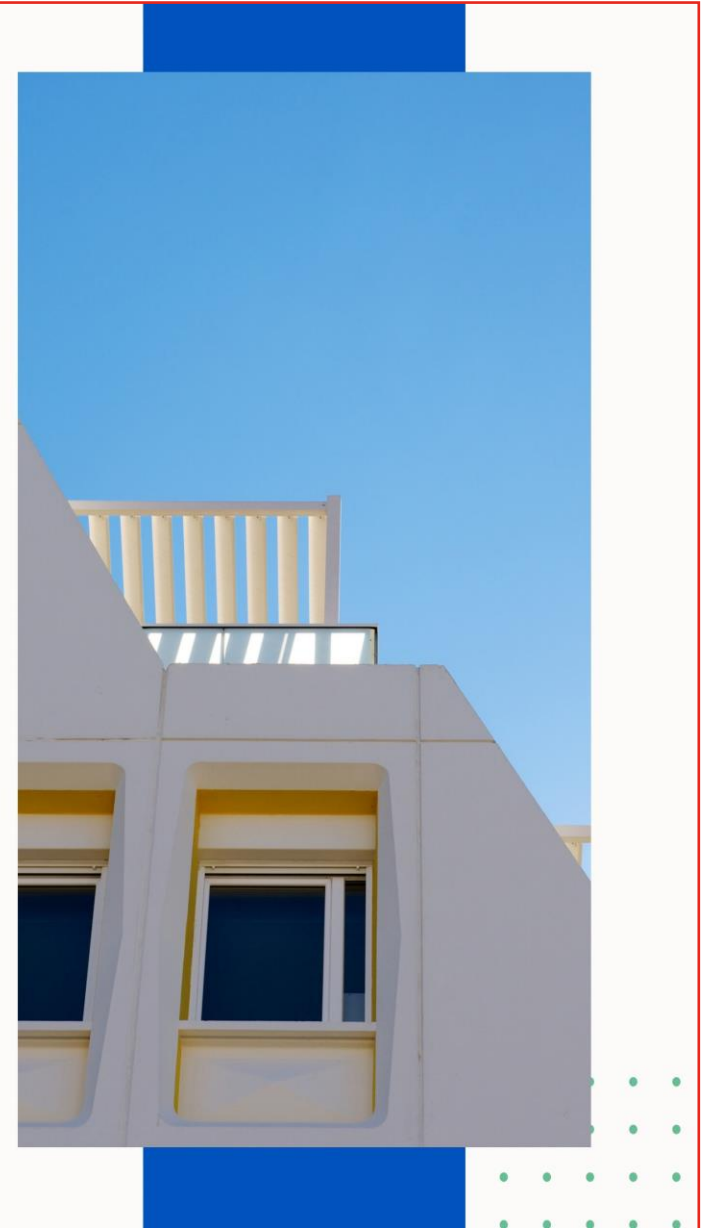


Hugo Lauterbach
Directeur Commercial et Innovation
Grand Delta Habitat



Presentation 2024

LA FONCIÈRE COMMERCE

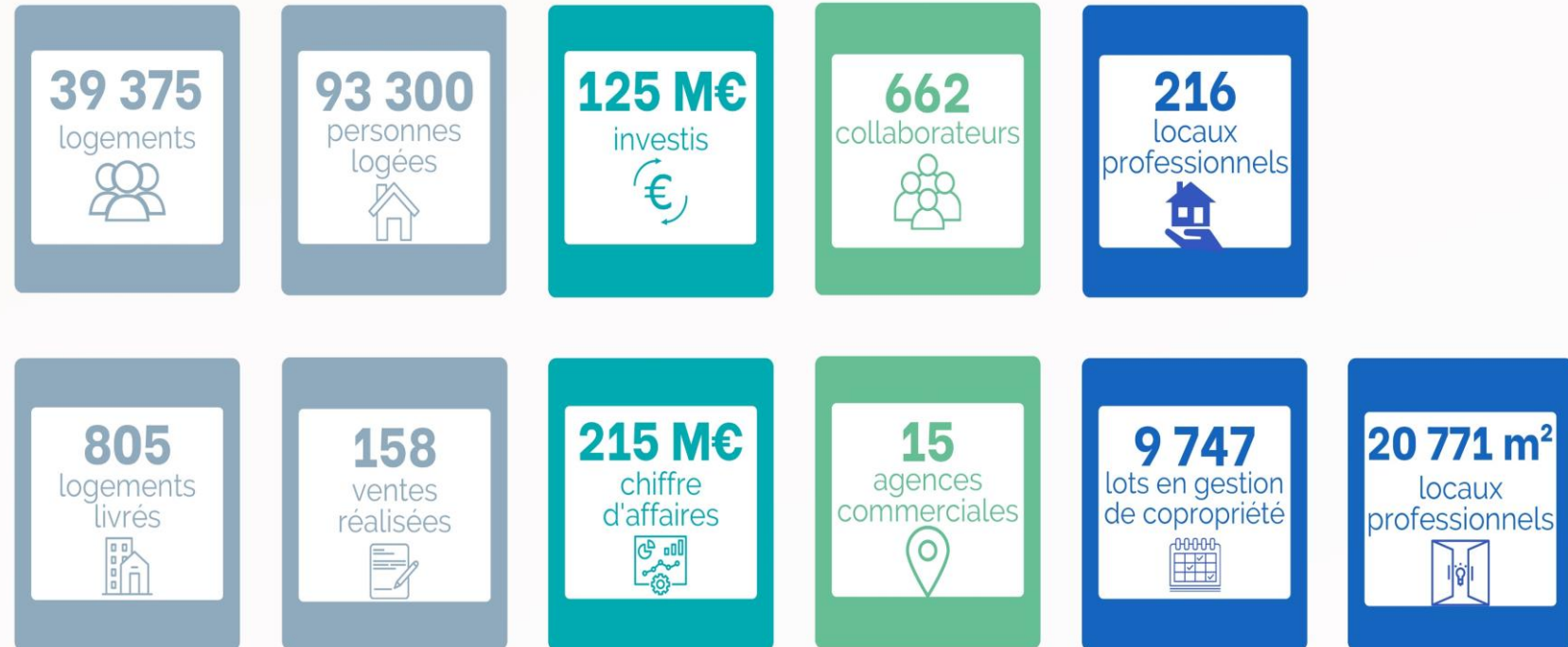


GRAND DELTA HABITAT

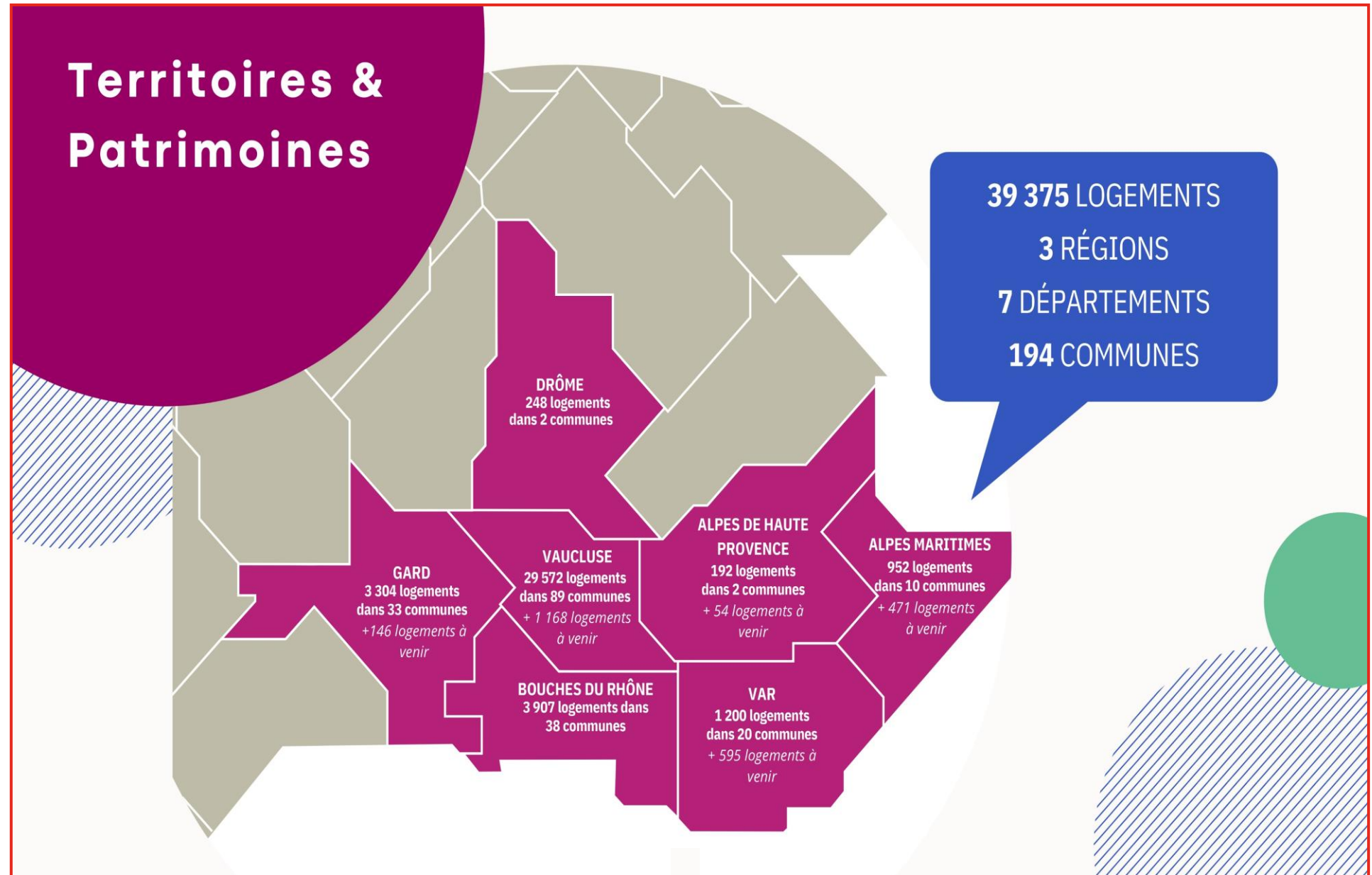
Présentation



Les chiffres clés 2023



Territoires & Patrimoines





Expertises & Savoir-faire

Les 662 collaborateurs œuvrent quotidiennement pour apporter leur expertise dans la construction et la gestion immobilière ainsi qu'un accompagnement de proximité

-  L'innovation
-  La gestion de copropriétés
-  La gestion locative
-  L'accession à la propriété
-  La construction et l'aménagement



Signature



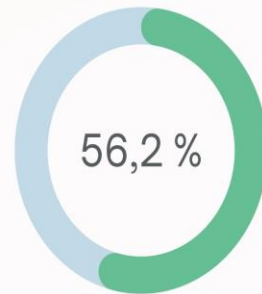
15 décembre 2023, Signature pour le lancement de Sud Attractivité en présence de **Michel Gontard** - Président de Grand Delta Habitat, **Xavier Sordelet** - Directeur Général de Grand Delta Habitat, **Alexis Rouque** - Directeur Régional de la Banque des Territoires en PACA, **Vincent Gautier** - Directeur des marchés spécialisés immobilier, logement social et collectivité à la Caisse d'Épargne, **Pierre Gonzalvez** - Président de l'association des Maires de Vaucluse - Vice-Président du Département - Maire de l'Isle-sur-la-Sorgue, **Gilbert Marcelli** - Président de la CCI de Vaucluse

Les associés

Le capital social de la foncière commerce Sud Attractivité s'élève à 2 422 470 € répartis entre trois associés :

Grand Delta Habitat

1 361 898 €
dont apport en nature à hauteur de
753 279 € pour 9 actifs sur Avignon

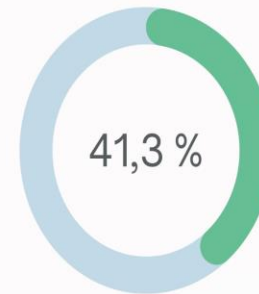


du capital

Représenté par Michel Gontard -
Président de Grand Delta Habitat et Xavier
Sordelet - Directeur Général

La Caisse des Dépôts

1 000 000 €

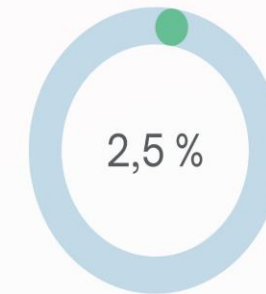


du capital

Représentée par Alexis Rouque - Directeur
Régional de la Banque des Territoires en
Provence-Alpes-Côte d'Azur

La CEPAC

60 572 €



du capital

Représentée par Jérémy Estrader -
Directeur Général Adjoint en charge du
pôle BDR Métropole de la Caisse
d'Epargne CEPAC

Quel est l'intérêt de créer une foncière commerce pour une coopérative HLM ?

Grâce à notre expertise et notre savoir-faire dans le domaine du Développement, de la Commercialisation et de la Gestion locative, nous souhaitons :



Apporter une réponse aux besoins des collectivités et ainsi conforter notre partenariat avec les communes sur les territoires ciblés.



Devenir un véritable acteur dans les centres anciens en répondant aux enjeux sociétaux : redynamiser le territoire en y ajoutant des services tout en faisant revenir la population par l'intermédiaire de la création de logements sociaux sur les étages supérieurs.



En s'appuyant sur une structure financièrement viable et compétente grâce au partenariat avec à cette association avec la BDT et la CE.



Cette structure nous permet également de solliciter des subventions permettant de trouver un équilibre sur nos opérations



+
de 1M €

Champ d'action

La Société a pour objet d'acquérir des commerces **sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, notamment dans le département de Vaucluse, en vue de contribuer à la revitalisation des territoires et au développement des centres-bourgs.**

Pour répondre à ces enjeux, les Parties sont convenues de créer la Société, aux fins qu'elle acquière, construise, réhabilite et/ou rénove des locaux à usage de commerce et, à titre accessoire, à usage professionnel ou associatif, **situés sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en centre-ville entre autres sur Avignon, Cavillon et Carpentras, mais aussi sur l'ensemble de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans des villes relevant des programmes Action Coeur de Ville (ACV) ou Petites Villes de Demain (PVD).**

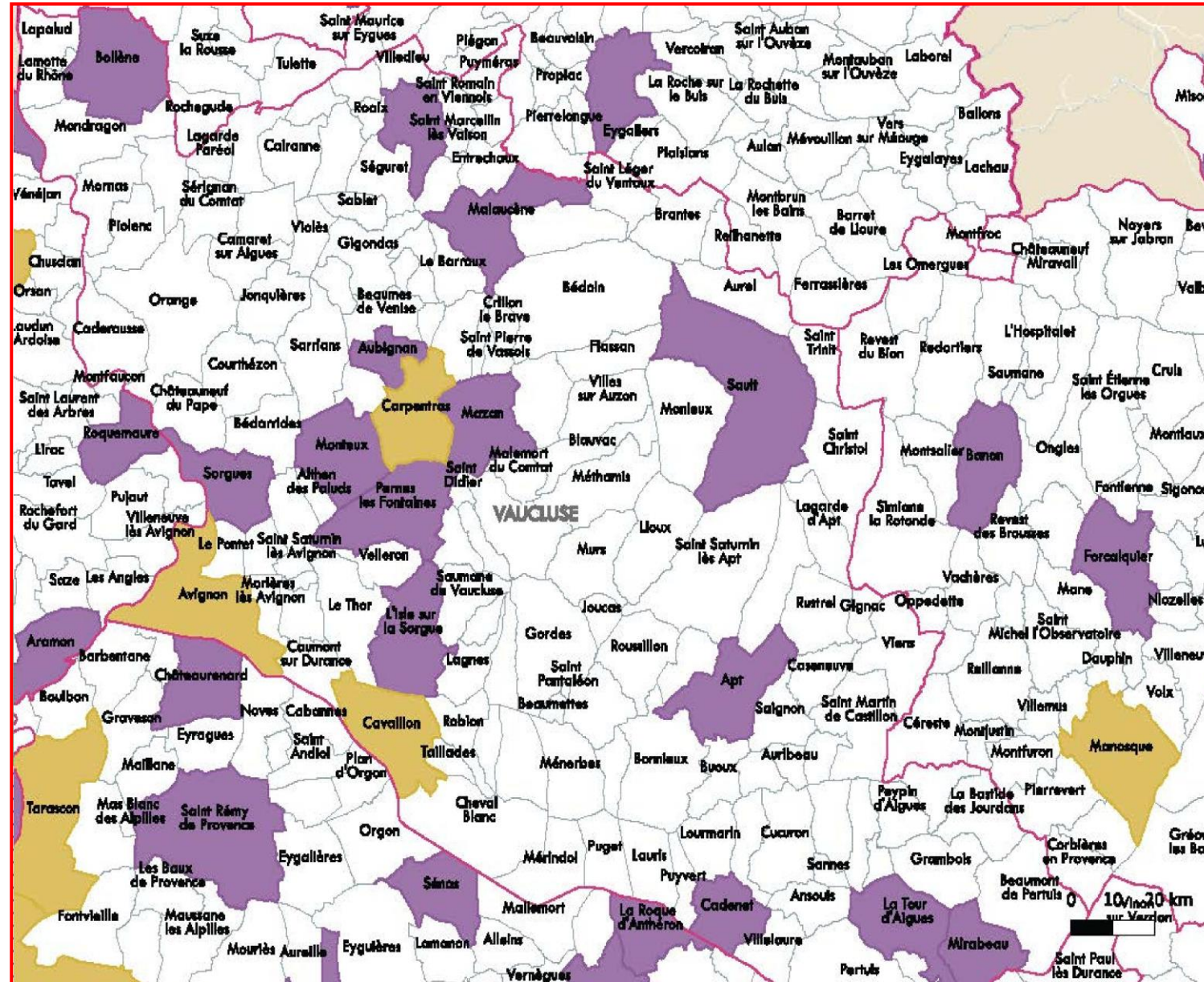


Action Coeur de ville

- Avignon
- Carpentras
- Cavailon

Petites villes de demain

- Apt
- Aubignan
- Cadenet
- La Tour d'Aigues
- L'Isle-sur-la-Sorgue
- Malaucène
- Mazan
- Mirabeau
- Montoux
- Pernes-les-Fontaines
- Sault
- Saint-Marcellin-lès-Vaison
- Sorgues



Sur quels territoires ?

- Action Coeur de ville
- Petites villes de demain

Comment ça marche ?



Mon Syndic par GDH

- Gestion de la copropriété de l'ensemble du bâtiment



GDH

- Acquisition et financement du/des logements
- Rénovation du/des logements
- Conventionnement des logements
- Gestion des logements



Foncière :

- Acquisition et financement du/des commerces
- Rénovation du/des commerces
- Relocation du/des commerces
- Exploitation des commerces

Comment ça marche ?

01 - Etudes

Avant toute acquisition, la foncière commerce va réaliser ou faire réaliser des études pour sécuriser la faisabilité des opérations.

→ S'appuyer sur l'expertise de notre Direction du développement et notre Direction commerciale.

02 - Acquisition

2 possibilités : Soit acquisition des actifs, soit apport en nature possible de la collectivité.

→ Acquérir dans les meilleures conditions afin de pouvoir proposer des loyers attractifs et effectuer des rénovations de qualité en assurant une rentabilité à terme.

03 - Travaux

Le pilotage et le suivi des travaux, avec un niveau de contrôle plus ou moins élevé selon les compétences détenues en interne.

→ Piloter les travaux soit via un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée signé avec la foncière soit via la portage de l'ensemble du bâti avec une revente du commerce réhabilité.

04 - Commercialisation

Commercialisation, recherche de preneurs, négociation des conditions et signature des baux, gestion locative et gestion technique.

→ S'appuyer sur nos partenaires (CCI, collectivités, entreprises déjà implantées sur notre parc locatif) pour commercialiser les locaux.

05 - Gestion locative

S'appuyer sur l'expertise et le savoir-faire Grand Delta Habitat via la signature d'un mandat de gestion locative.

06 - Cession

La structure peut porter les actifs à plus ou moins long terme en fonction des opportunités de cession et de la stratégie du territoire.


→ Céder les murs aux locataires à terme : 10/15 ans pour pouvoir régénérer des fonds propres et continuer à investir et poursuivre les investissements.



NOS AMBITIONS

Acquérir des immeubles à rénover sur les communes de Carpentras et Cavailon puis sur les communes de Manosque, l'Isle-sur-la-Sorgue et Pertuis

A COURT ET MOYEN TERME :

-  16 actifs
-  2136 m²
-  Lissage des acquisitions sur 3 ans

- 1 ► 2023 : 1495 m²
- 2 ► 2024 : 508 m²
- 3 ► 2025 : 133 m²

1,72 M€ d'acquisitions
2,58 M€ de travaux

 **Soit 4,31 M€ d'investissement**

Objectif : taux de capitalisation à 9 %

A LONG TERME :



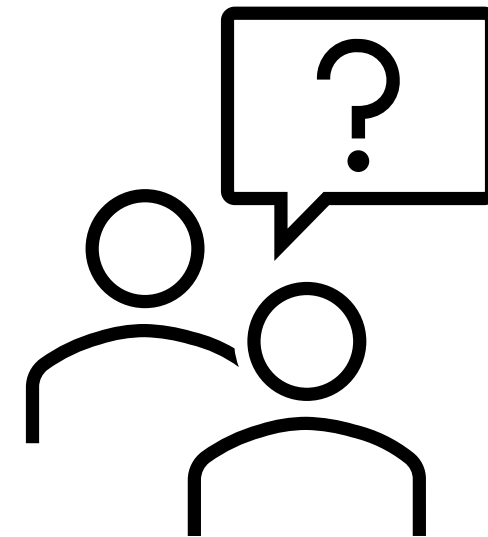
Continuer à se développer pour répondre aux demandes des élus sur l'ensemble de la Région PACA.

**Merci de votre
attention**



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Troisième intervention



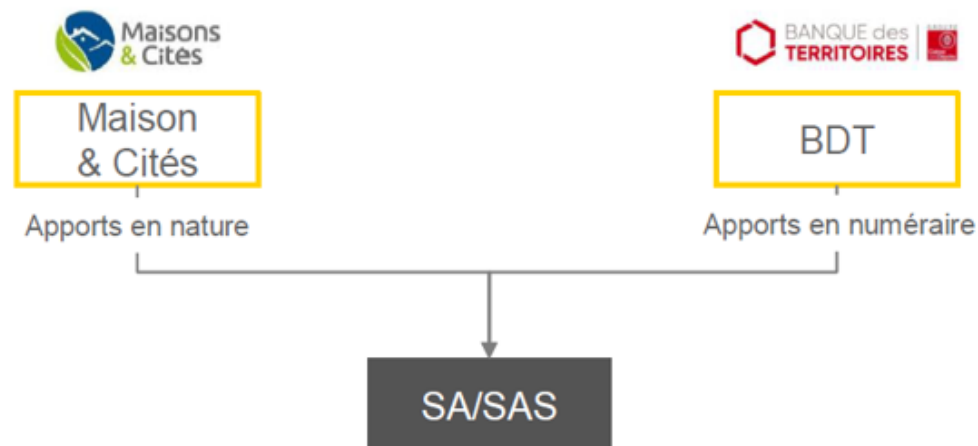
Laurent Ceruffi
Secrétaire général
Maisons& Cités - Fonsalia



Organisation générale de FONSAALIA :

Structuration de la foncière et répartition du capital :

- La foncière **FONSAALIA** a été créée en juin 2022 par le bailleur social **Maisons & Cités** et la **Banque des Territoires**, pour répondre aux besoins détectés de redynamisations dans les centres villes/centres bourgs des collectivités situées majoritairement dans le Bassin Minier.
- Le capital social de la foncière s'élève à 6 467 143,00 € réparti comme suit : **30% BDT et 70% M&C.**
- La part de **Maisons & Cités**, a été réalisée par apport d'actifs. La location de ces actifs génère chez **FONSAALIA** des loyers permettant d'assurer des rentrées pérennes.





Fonctionnement de la Foncière et sa gouvernance :

La foncière n'a pas son propre personnel, la gestion opérationnelle est confiée au bailleur social **Maisons & Cités** par une convention de gestion, qui assure différentes missions, notamment juridiques, financières, et autres activités de support.

- La rémunération de **Maisons & Cités** est définie par forfait pour les Fonctions Supports Juridiques, Financières, et d'autres tâches administratives.
- Pour la gestion locative, la rémunération est calculée au prorata des loyers facturés.

Le fonctionnement de la foncière est assuré par un président et un comité d'engagement.

Le Président de la SAS assure en direct ou en délégation avec des prestataires, les missions de gestion administrative, juridique, financière et gestion locative et commerciale.

Le Comité d'engagement est obligatoirement saisi sur :

- tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, d'acquisition réhabilitation ;
- toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité ;
- toute opération de cession d'actifs.



Composition du comité d'engagement :

Le comité comprend :

5 membres à voix délibératives :

- 3 représentants de l'associé **Maisons et Cités** ;
- 2 représentants de la **Banque des Territoires**;

2 Membres à voix consultatives :

- Le maire ou son représentant de la collectivité de l'actif étudié ;
- Le DGS ou DGST ou manager de commerce de la collectivité de l'actif étudié ;

Le Comité d'Engagement émet un avis technique, juridique et financier motivé sur le projet envisagé et son impact sur les comptes et le Plan d'Affaires de la Société.

Il se prononce obligatoirement aux 2 moments clés du développement des opérations aux stades d'étude de faisabilité et au stade engagement des travaux en cas d'investissement et au stade de la vente pour les opérations de désinvestissement.



Actifs ciblés :

- Les opérations sont travaillées en partenariat avec les collectivités locales et devront être conformes aux critères d'éligibilité.

Les actifs potentiellement investis par la Foncière sont principalement des :

- Immeubles avec des locaux commerciaux en pied d'immeubles et des logements au-dessus avec principe de portage des logements par un bailleur social
- Locaux commerciaux indépendants
- Locaux d'activités (crèches, maisons médicales, tiers lieux, ...)
- Locaux de bureaux...

Les actifs visés sont :

- Soit neufs soit à réhabiliter
- Localisés dans les départements 59 et 62
- Dans des opérations de Cœur de Ville, petites villes de demain ou tout autre dispositif porté sur les activités
- Dans les centres ville/bourgs
- Dans les cités en renouvellement urbain / rénovation



Exemple de montage :

Opération de Carvin, 92 rue Edouard Plachez :

- Le bien immobilier est situé à proximité du centre-ville, dans une rue commerçante et dynamique.
- Il se compose de trois logements et d'une petite cour.
- La ville de Carvin a sollicité **Fonsalia** pour étudier ce bien en vue de transformer le logement du rez-de-chaussée en cellule commerciale.
- Suite à l'approbation des comités d'engagement, **Fonsalia** a acquis l'ensemble.
- Des travaux de mise aux normes seront réalisés sur les logements conservés, ainsi que des travaux de transformation du logement du rez-de-chaussée en cellule commerciale.
- Les accès et réseaux seront séparés, les volumes divisés, et permettra ainsi de revendre les logements à **Maisons & Cités** ou à tout autre bailleur en vue de les conventionner.





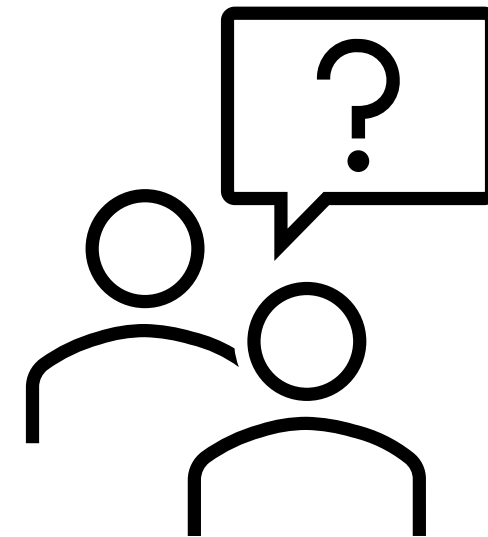
Gestion des actifs :

- La commercialisation des actifs est assurée par **Fonsalia** pour favoriser l'implantation de commerces ou services qualitatifs répondant notamment au besoin des collectivités.
- Les collectivités sont informées des projets portés par **Fonsalia**. Lors de demandes d'implantation de la part de futurs commerçants, ils peuvent ainsi les orienter sur les projets en cours.
- Les actifs peuvent être loués aux collectivités avec une prise à bail longue durée, pour abriter du commerce à l'essai notamment.
- La maintenance et l'entretien des locaux portés par **Fonsalia**, est assurée par **Maisons & Cités**, en application de la convention de gestion.



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Conclusion



Isabelle Bonnaud-Jouin

*Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires*



5^e ÉDITION
JEUDI 30 MAI 2024
AGIR ENSEMBLE



Acceler'action

Jeudi 11 juillet 2024

De 14h00 à 16h00

**13ème atelier du réseau national
des foncières de redynamisation**

Inscrivez-vous !



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr

