



SEMAVILLE

Foncière de portage
d'immobilier commercial



Identité de la société

Nom : Semaville

Lieu : Belfort 45 155 habitants – Agglomération 103 989 habitants (INSEE 2021)



Territoire d'intervention : Centre-ville et rue Jean Jaurès

Objet social et activités : acquisition, rénovation, revente, commercialisation, gestion immobilière de cellules commerciales.

Date de création : juillet 2019

Effectifs de la structure : Aucun

Actionnaires : Ville de Belfort (55 %), SEM Tandem (13,5) %, Caisse des Dépôts (23%), Sem Sodeb (4,2%), CCI Territoire de Belfort (4,2 %).

Capital : 7,2 M€

Contact : Pierre-Etienne Perol (Directeur Général)

Les objectifs de la structure

Facteurs ayant présidé au positionnement de la foncière

La Ville de Belfort a décidé de créer une foncière de redynamisation pour réinsuffler une dynamique commerciale, notamment en requalifiant des zones d'intervention identifiées comme prioritaires et en luttant contre la vacance commerciale (8 % en moyenne). La foncière s'attache à reconquérir des espaces commerciaux dévalorisés ou abandonnés, pour y proposer une offre attractive et une maîtrise des loyers.

Il s'agit d'une des toutes premières foncières créées dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » (ACV). Une étude amont, cofinancée via le dispositif d'ingénierie déployée par la Banque des Territoires dans le cadre du programme ACV, a permis de vérifier l'opportunité de cet outil et d'en préciser la stratégie.

Deux secteurs prioritaires d'acquisition ont été identifiés par une étude préalable : le **centre-ville**, avec des objectifs de diversification de l'offre, et un secteur de type faubourg, **l'avenue Jean Jaurès**, axe historique, au linéaire assez étiré, pour lequel des objectifs de relance et de réduction de la vacance étaient formulés.

L'action de la foncière s'est appuyée sur deux dispositifs structurants :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU) destinée à renforcer l'attractivité et améliorer le cadre de vie sur les quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès.
- La convention « Cœur de ville » qui vise à renforcer l'attractivité commerciale de la ville, notamment sur les secteurs Jean Jaurès et centre-ville.

Les objectifs initialement fixés

A la création de la foncière, une quinzaine d'actifs à requalifier ont été identifiés, avec une priorisation sur des activités attractives, génératrices de flux et répondant aux profils de consommation des clients. Il s'agissait, pour le centre-ville, de conforter son rôle de centralité marchande. S'agissant de l'intervention sur l'avenue Jean Jaurès, l'objectif était de conforter et traduire une politique de requalification urbaine sur un axe tendant à perdre de la vitalité.

Le montage juridique et financier

Forme juridique : SEM

La SEMAVILLE est adossée à :

- La SEM Tandem, qui assure la gestion administrative et locative de la foncière. L'équipe de Tandem est composée d'experts en immobilier d'entreprise. Sa priorité est d'adapter au mieux l'offre immobilière à la demande des clients, en lien étroit avec les équipes chargées du développement économique local. L'activité de la SEM est centrée sur le développement et la gestion du site Techn'Hom, ancien site historique d'Alstom.
- La Sodeb, qui assure la commercialisation et la gestion locative des locaux. La Sodeb (Société d'Équipement du Territoire de Belfort) est le 1^{er} partenaire des collectivités pour la réalisation de leurs actions en faveur du développement local.

Plan de financement – Perspectives de rentabilité :



CAPEX prévu : 2,1 M€ (acquisition + travaux des locaux l'ex-Flunch)
Base 10 actifs, 1500 m²



Financement : 25 % de fonds propres, 75 % de prêts bancaires



Recettes attendues : 138 K€ de loyers (6,5 % de RBL)

Cout d'exploitation : absence de dépenses de personnel, dépenses de gestion administrative et locative, expert-comptable/CAC.



TRI investisseur : 2,28 % à 20 ans

Calendrier :

| |
|--|
| <p>Juillet 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création de la foncière |
| <p>Mai 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • La première opération a porté sur 1 000 m² de locaux situés en cœur de ville, ayant eu comme dernière vocation, un restaurant exploité par l’enseigne Flunch |
| <p>Fin 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 locaux sur le marché (loués à des commerçants) ou en cours de travaux • 4 nouveaux projets identifiés • Première augmentation du capital (+ 1M€) |
| <p>Fin 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 locaux ont été acquis et repositionnés sur le marché (loués à des commerçants) ou sont en cours de travaux pour une surface totale de 3 460 m² (dont 1 Hôtel-Restaurant pour 1 428 m²) |
| <p>Juin 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seconde augmentation du capital (+ 5M€) |

Missions de la foncière et modalités d’intervention

Typologie d’actifs - Description des missions confiées

La foncière intervient sur des biens immobiliers pouvant comporter des logements accessoires de locaux commerciaux, ou situés dans le même immeuble qu’un local commercial.

- 2019 : 15 actifs ciblés à la création de la foncière.
- 2022 : intervention sur 7 actifs immobiliers.
- 2023 : intervention sur 12 actifs supplémentaires.
- 2024 : 10 nouveaux commerces ciblés, dont la Galerie commerciale « Les Faubourgs », composée de 17 commerces (dont 4 vacants).
- En prévision pour 2025 : 14 actifs supplémentaires ciblés.

Stratégie d’intervention de la foncière

■ **Etudes amont**

Lorsqu’un actif situé sur le territoire d’intervention de la foncière (centre-ville, Avenue Jean-Jaurès, Avenue de la gare) est identifié, une expertise immobilière est réalisée afin de définir un prix d’acquisition. Le montant des travaux nécessaires pour rendre les locaux propres à l’exploitation est également estimé. Ces études sont réalisées par la foncière, en partenariat avec des bureaux d’études, des architectes et des maîtres d’œuvres.

■ **Acquisition**

L’acquisition des locaux est généralement effectuée par la Ville de Belfort, soit à l’amiable, soit en activant son droit de préemption. Puis, le bien est ensuite vendu à la Semaville, qui rénove ensuite le local commercial. Il convient de souligner que la Ville cède le bien uniquement lorsque le futur preneur à bail est identifié.

Ces acquisitions peuvent intervenir par le recours au droit de préemption immobilier et au droit de préemption commercial. Au moment de la première recapitalisation en 2022, la municipalité a renforcé l'usage de son droit de préemption urbain et l'a exercé sur un ensemble de locaux de l'avenue Jean Jaurès.

Pour les biens comportant un local commercial en rez-de-chaussée et des logements dans les étages, la Sodeb est missionnée pour créer une SCI de portage de ces biens. La Spl Belfort Aménagement assure alors le rôle de maître d'ouvrage pour les étages supérieurs. Semaville intervenant pour la reprise des pieds d'immeuble commerciaux. Des divisions en volume sont opérées afin de dissocier commerces et logements, et de faciliter les cessions ultérieures à des commerçants potentiels.

■ Travaux

La réalisation des travaux s'effectue en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, selon la nature et l'ampleur des travaux. Le coût de l'opération (acquisition + travaux) est financé sur la base d'un *gearing* 20/80 : 20 % d'apport en fonds propres et 80 % de financement bancaire (Crédit Agricole Franche Comté, Banque Postale, CDC, Crédit Coopératif ...).

■ Commercialisation

Pour rendre attractifs les locaux proposés, la Ville effectue le flochage des vitrines et pose des enseignes temporaires « Semaville ». Cette mise en visibilité des locaux réhabilités par la SEM suscite l'intérêt de preneurs à bail potentiels, voire d'investisseurs futurs. Semaville travaille également sur la commercialisation des locaux en direct ou en lien avec les services de la Ville, ou en ayant recours à un commercialisateur.

■ Gestion

Le montant du loyer attendu du preneur à bail doit permettre de couvrir la mensualité du prêt bancaire souscrit pour l'opération et couvrir diverses charges de fonctionnement. L'ampleur des éventuels travaux de rénovation a un impact direct sur la rentabilité. Des subventions du Fonds de restructuration des locaux d'activités (FRLA) peuvent être sollicitées dans certains cas, lorsque le montant du loyer ne permet pas d'atteindre un équilibre à moyen/long terme.

■ Cession

La foncière n'a pas déterminé en amont une durée maximale de portage des actifs. Le marché déterminera leur date de cession, c'est-à-dire lorsque le bien et le linéaire commerçant dans lequel il s'inscrit seront devenus attractifs pour des acheteurs privés. La vente des actifs sera d'ailleurs un indicateur de l'impact de l'activité de la foncière.

La gouvernance

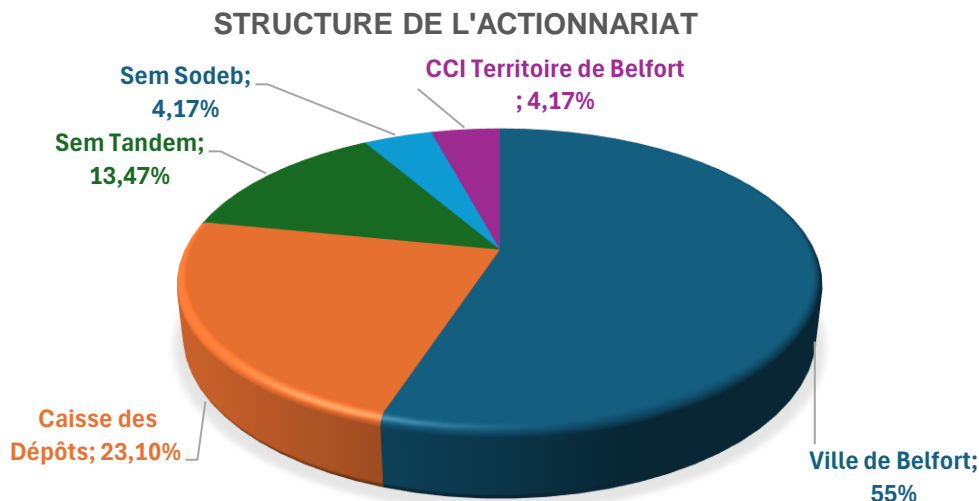
Le conseil d'administration est composé de 10 membres, dont 6 représentants de la Ville de Belfort et 4 représentants du collège privé (dont 1 représentant Caisse des Dépôts). Le comité d'engagement est composé de 5 membres (dont un représentant de la Caisse des Dépôts).

L'apport en fonds propres des partenaires

L'outil a initialement été capitalisé à hauteur de 1,2 M€. Au vu du nombre de projets, la foncière a été recapitalisée une première fois fin 2022, faisant passer le capital social de la SEM de 1,2 à 2,2 M€.

Le 19 décembre 2023, le Conseil d'administration a décidé de procéder à une seconde augmentation de capital d'un montant de 5 M€. Le capital est ainsi dorénavant composé comme suit :

- Ville de Belfort : 3 960K€ (55%)
- Caisse des Dépôts : 1 670K€ (23,1%)
- Sem Tandem : 969K€ (13,47%)
- Sem Sodeb : 300,1K€ (4,17%)
- CCI Territoire de Belfort : 300,1K€ (4,17%)



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

La Ville de Belfort a été à l'initiative de la création de la foncière, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Elle a fait de la redynamisation commerciale une de ses priorités, traduisant cet engagement dans l'outil Semaville.

En plus d'avoir participé aux différentes recapitalisations de la foncière, en tant qu'actionnaire majoritaire, la collectivité joue un rôle clé dans le fonctionnement de l'outil. Elle facilite l'acquisition en utilisant son droit de préemption (en concertation avec la foncière) et participe également activement à la commercialisation et à l'accompagnement des porteurs de projets identifiés.

Bilan et perspectives

Au total, fin 2024, la foncière est intervenue sur 33 actifs immobiliers pour une surface totale de 8 458 m². Les cellules commerciales acquises par la SEM représentent des locaux d'une surface de 22 à 1 428 m².

Actuellement, 14 actifs sont à l'étude pour un total de 3 616 m².

Exemple : fromagerie / épicerie fine rue Jean Jaurès

La foncière est intervenue sur un commerce d'environ 100m², situé sur l'avenue Jean Jaurès à Belfort, quartier résidentiel et populaire.

Le local abritait anciennement un restaurant indien. A l'issue de sa fin d'activité, la Ville de Belfort a préempté le bien en août 2020 et a confié à Semaville sa réhabilitation en 2021.

Après plusieurs mois de recherche d'une nouvelle activité à implanter et la vente du bien à Semaville, une fromagerie/épicerie fine a ouvert ses portes au printemps 2024, apportant au quartier un service en commerce de proximité qualitatif.





BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr