

SAS Metropolys

**Le retour d'expérience
d'une foncière « Action
Cœur de Ville » pionnière
en France**

Identité de la société

- **SAS Foncière Metropolys**
- **Lieu** : Ville de la Roche-sur-Yon (55 147 habitants en 2019-INSEE)
Communauté d'Agglomération : 96 286 habitants
- **Territoire d'intervention** : Département de la Vendée et plus particulièrement les 2 villes labellisées ACV (la Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte) et les 21 Petites Villes de Demain en Vendée
- **Objet social et activités** : acquisition, réhabilitation, démolition-reconstruction, commercialisation, gestion immobilière de cellules commerciales et d'immeubles mixtes commerces/logements et/ou commerces/bureaux destinés à la location ou éventuellement à la vente.
- **Date de création** : 13/09/2019 (1^{ère} foncière multi-activités de redynamisation en France)
- **Effectifs de la structure** : pas de personnel dédié à la foncière, qui s'appuie sur les ressources de la SEM Oryon
- **Actionnaires** : Oryon (29%), Banque des Territoires (29%), EPF Vendée (29%), Crédit Mutuel Ocean (10%), CCI Vendée (4%, entrée au capital en 2025)
- **Capital** : 2 916 238 € (recapitalisation en 2025)
- **Contact** : Sébastien BONNET, Directeur Général



Les objectifs de la foncière

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la foncière ?

Le plan Action Cœur de Ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. En l'espèce, l'élément déclencheur de la création de la foncière a été la labellisation ORT/ACV de 2 villes du département : la Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte.

La SEM Oryon, la Banque des Territoires et le Crédit Mutuel se sont associés pour créer une foncière dans un objectif de redynamisation à destination des centres-villes et des petites centralités.

Entre l'idée d'une « foncière » et la concrétisation du projet, il s'est passé 4 mois. La répartition des tâches a été effectuée entre la Banque des Territoires et la SEM Oryon, aboutissant à la validation :

- Des modalités de création de la foncière,
- Du plan d'affaires prévisionnel, du périmètre géographique, et des principes de fonctionnement.

Les objectifs initialement fixés

- Remettre à niveau l'appareil commercial de deux centres villes ACV : acquérir, engager si besoin des travaux de requalification et apporter un porteur de projet.
- Aider au financement et à la réalisation de projets, à destination des commerces prioritairement des deux cœurs de villes ACV, mais également, et selon les opportunités, de logements et de l'immobilier d'entreprise.

La foncière permet d'investir et de passer plus facilement de la phase d'étude à la phase de réalisation. Son rôle de facilitatrice doit permettre de faire émerger plus simplement et plus rapidement des projets, pour insuffler une nouvelle dynamique commerciale et résidentielle dans les centres-villes.

Les moyens mis en œuvre

Depuis la création de la foncière, la capacité d'investissement a été portée à plus de 8 M€.

La SEM Oryon joue un rôle central dans la détection, le montage, la commercialisation, le suivi des process d'engagement, des travaux et de l'exploitation. La SEM étant aussi l'agence de développement économique de l'agglomération, elle reçoit, dans ce cadre, beaucoup de porteurs de projet qui n'ont pas les capacités pour acquérir les murs.

La foncière n'a pas de personnel propre ; elle mobilise les compétences de la SEM Oryon, qui est multi métiers, et assure différentes fonctions : aménageur, bailleur social, agence de développement économique, agence événementielle, gestionnaire, commercialisateur... fonctions qui se répartissent sur trois pôles différents :

- Le développement économique
- La gestion immobilière
- L'habitat et les projets urbains

Prestations	Coût
Gestion locative	6,5 à 8,5% du loyer annuel
Gestion de recommercialisation	2 à 3% du loyer annuel
Présidence de la SAS	Pas de rémunération
Assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée	En fonction du montant des travaux : 5% des dépenses contrôlées
Honoraire de la 1 ^{ère} commercialisation	En fonction du montant de l'investissement : de 2 à 2 500 € pour les petites opérations, jusqu'à 12 500 €

Le montage juridique et financier

• Forme juridique : SAS commerciale

Si la SCI peut sembler plus intéressante pour un projet unique, (et la foncière dispose de la faculté de créer une filiale en SCI) le statut SAS a été privilégié, notamment pour développer des investissements et des apports en capital.

Les collectivités n'ont pas la possibilité légale d'être actionnaires de la SAS, mais elles y exercent une influence, par l'intermédiaire de la SEM dont elles sont actionnaires. Cette influence est définie dans un pacte d'actionnaires, dont un des objets est de formaliser les règles de gouvernance et de prise de décisions dans la foncière.

- **Adossement à une structure existante :**

La foncière est adossée à la SEM Oryon. Il s'agit d'une SEM multi métiers qui dispose, comme exposé plus haut, de toutes les compétences requises.

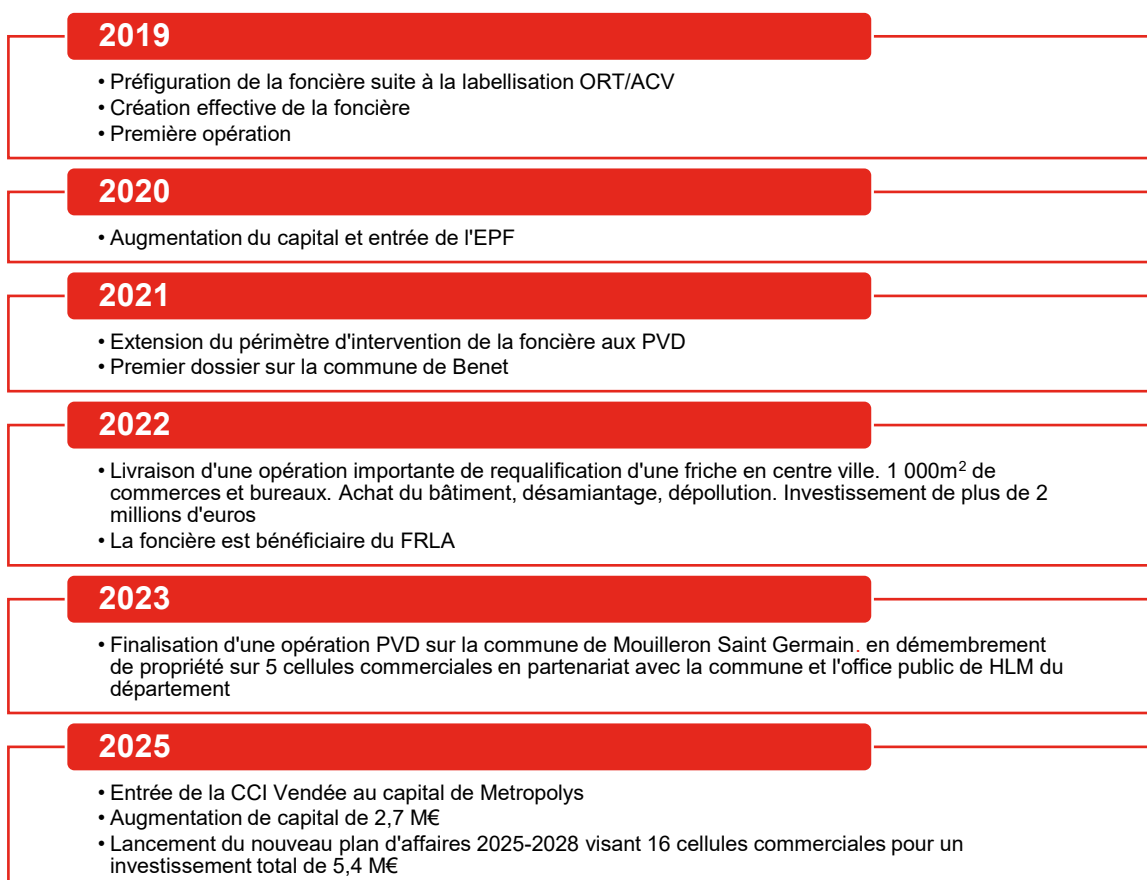
- **Forme de contractualisation avec les donneurs d'ordre :**

la SEM Oryon bénéficie d'une concession d'aménagement sur le centre-ville de la Roche-sur-Yon depuis 2018 ; elle dispose, dans ce cadre, du droit de préemption. La foncière vient compléter l'outil concession en rachetant des locaux. Un comité d'engagement, composé des 5 actionnaires sélectionne les projets.

- **Plan de financement – Perspectives de rentabilité :**

La SAS Metropolys a été conçue à l'origine pour intervenir à la Roche-sur-Yon. Elle a étendu son périmètre d'activité, avec l'entrée à son capital de l'EPF de Vendée, sur l'ensemble du département. La structuration des fonds propres, entre capital et compte courant d'associés, a été déterminée en fonction de la typologie des investissements et de leur localisation. Elle prend notamment en compte les territoires prioritaires (ACV, PVD et QPV). En particulier, les logements sont financés par du capital (60%) et de la dette (40%) alors que les actifs économiques sont financés par du capital (30%), des comptes courants d'associés (30%) et de la dette (40%). A noter l'apport du FRLA depuis 2022 dans le financement court-terme.

L'historique



Missions de la foncière et modalités d'intervention

L'objectif de redynamisation est le critère premier dans l'aide à la décision du choix des investissements. La SAS Metropolys développe une offre globale, pouvant aller du portage foncier à l'aménagement et à la commercialisation des espaces, qui a vocation à être mobilisée par les collectivités.

Stratégie d'intervention de la foncière

La foncière intervient au gré des opportunités et sur la base des sollicitations de porteurs de projet et des collectivités locales (notamment en cas d'impasse ou d'absence d'investisseurs privés). L'EPF et la Banque des Territoires sont également apporteurs d'affaires, une faculté d'autant plus appréciable que la foncière a pour vocation de répondre à différents besoins d'intervention dans des situations très diverses.

La Roche-sur-Yon constitue un centre urbain au sein d'un territoire rural : l'agglomération regroupe 13 communes et environ 100 000 habitants, dont près de la moitié réside dans la ville centre. Les configurations sont donc très variables : les dossiers viennent soit de commerçants, soit de mairies confrontées à des locaux qui restent vides. La foncière achète des locaux vacants pour lesquels des preneurs ont été identifiés. Il lui arrive cependant d'acheter des locaux non vacants avec des locataires en place, mais ce n'est pas sa priorité.

La foncière reste propriétaire ou vend les biens selon les cas, en fonction des porteurs de projets. Il faut s'adapter et le sur-mesure est une approche nécessaire.

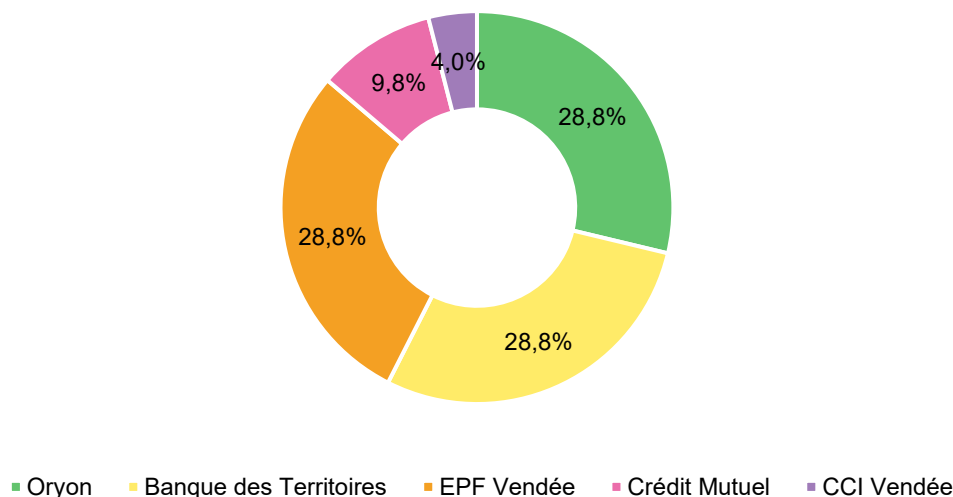
La gouvernance

La force de partenaires associés autour de projets structurants

Aux côtés d'ORYON, quatre autres structures sont associées au montage de Metropolys :

- La Banque des Territoires, à l'initiative du projet de foncière
- Le Crédit Mutuel Océan est partenaire historique d'Oryon. Son rôle est d'accompagner les projets générateurs d'emplois et l'économie réelle.
- L'EPF (Etablissement Public Foncier de la Vendée) : la gouvernance a évolué depuis la création de la foncière, avec l'entrée au capital de l'EPF de Vendée en janvier 2021. La mission de l'EPF est d'accompagner les communes de Vendée dans leurs projets de développement de logements et de commerces. Il y avait donc des convergences évidentes entre l'EPF et Metropolys. Cette alliance rend ainsi la foncière accessible aux communes, son champ d'intervention étant aujourd'hui celui du département de la Vendée.
- La CCI Vendée, entrée au capital en mai 2025, dans le cadre d'une augmentation de capital

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA FONCIÈRE METROPOLYS



Le Comité d'engagement est composé de 2 collèges :

- Le collège des permanents avec 8 voix : BdT (2 voix), EPF (2 voix), Oryon (2 voix), Crédit Mutuel Océan (1 voix), CCI Vendée (1 voix)
- Le collège des territoires avec 2 voix : maire de la commune concernée (1 voix), président de l'interco concernée (1 voix)

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

La foncière ayant le statut de SAS, communes comme communautés d'agglomérations ne peuvent être au capital. Les collectivités sont cependant impliquées dans la validation du projet et de la capitalisation de la foncière.

Aujourd'hui, les collectivités se sont appropriées la foncière comme un de leurs outils, pour appuyer la politique de redynamisation. Mais elles n'interviennent pas dans le fonctionnement quotidien de la foncière.

L'entrée au capital de l'EPF Vendée permet d'élargir le périmètre d'action de la foncière au département et de bénéficier du positionnement d'un acteur pleinement intégré en amont de la chaîne immobilière.



Même si les collectivités ne sont pas au capital de la structure, elles restent impliquées dans le processus décisionnel (via la SEM Oryon) et se sont bien approprié l'outil dans le cadre de leur politique de redynamisation. En revanche, elles n'interviennent pas dans la gestion des affaires courantes de la foncière.

Sébastien BONNET – Directeur de la SAS Metropolys

Bilan et perspectives

Bilan depuis la création de la foncière

L'activité de la foncière est centrée sur la réhabilitation, qui est plus exigeante que la production neuve et elle repose sur une prise de risque maîtrisée. L'objectif de la SAS est de faire du bénéfice sur ses projets afin de le réinjecter dans l'économie. C'est pour cette raison que la foncière n'a pas vocation à rester très durablement propriétaire de ses actifs.

Depuis la création en 2019 :

- **24 commerces réalisés ou en cours de réalisation** (épicerie, boulangerie, pâtisserie, boucherie-charcuterie, librairie, studio photo, fleuriste, tabac-presse, bar, pharmacie, déco...)
- **1 000 m²** de bureaux réalisés en cœur de ville, 4 entreprises hébergées
- **4 logements réalisés** ou en cours de réalisation
- **8 M€ investis**, dont 3 M€ de fonds propres, 0,9 M€ de subventions publiques et 4,1 M€ de financements bancaires
- Opérations réalisées ou engagées sur 11 communes vendéennes dont 6 Petites Villes de Demain
- **27 communes vendéennes ont sollicité l'appui de Metropolys depuis sa création**

Les perspectives (nouveau plan d'affaires 2025-2028)

- **16 locaux commerciaux à créer ou réhabiliter** pour un investissement total de 5,4 M€
- 6 opérations en périmètre ORT (2 M€+), 4 opérations hors ORT (2 M€+), 4 opérations supplémentaires (1,2 M€+)
- **De nombreuses sollicitations à l'étude** : Fontenay-le-Comte, Chavagnes-en-Paillers, La Châtaigneraie, La Roche-sur-Yon, Dompierre-sur-Yon, Beauvoir-sur-Mer, Benêt, Saint-Hilaire-de-Riez



Retour d'expérience – Les enseignements

Les facteurs de réussite :

- **Un portage politique fort** : la SAS Metropolys est un outil au service du projet de redynamisation qui bénéficie de l'appui de ses actionnaires comme des collectivités. Une gouvernance renforcée avec la présence d'un collège des territoires au comité d'études.
- **La diversification des actifs** : les foncières multi activités sont plus résilientes
- **Oryon, une SEM solide qui a fait ses preuves** grâce à ses savoirs faire reconnus, maîtrisant toute la chaîne : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, gestion commerciale, connaissance du monde économique.
- **Une présence sur le terrain pour écouter les élus** : démarcher les élus pour inscrire leur commune dans une démarche de redynamisation dont Metropolys pourra être un des outils
- **Un partenariat avec la Banque des Territoires** qui s'est renforcé grâce au programme Action Cœur de Ville



Mouilleron-Saint-Germain – Requalification du cœur de ville

Acquisition de 5 cellules commerciales neuves dans le cadre d'une opération de requalification du centre-ville.



Le projet a été conduit sur la base d'un montage en démembrement de propriété avec la commune, ce qui permet de proposer des loyers attractifs aux commerçants.

L'opération, qui a bénéficié d'une **subvention ANCT de 195k€**, a permis d'assurer l'implantation de commerces de proximité (boulangerie, une enseigne alimentaire, etc.).



Focus sur les deux premiers bénéficiaires de la SAS Metropolys

Pour la boutique **Plume Désanges**, l'objectif était de rester dans le quartier des Halles de la Roche-sur-Yon, « *un quartier populaire, vivant, qui sera bientôt à l'apogée de sa nouvelle vie* ».

Ce **local de 140m2 rue Paul Baudry** est seulement à une centaine de mètres de son ancien emplacement et il est bien plus grand, **une aubaine pour son développement d'activités**.



« C'est rassurant, indique le propriétaire de Plume Désanges d'avoir un bailleur comme Metropolys. C'est la garantie que les investissements nécessaires sur le local seront bien faits, mais c'est aussi un réel accompagnement, en particulier dans la période actuelle où nous avons dû subir le confinement et donc une fermeture brutale de notre commerce. »

*Même retour positif de M. Jérôme Batisse, responsable de **Dynamiques Foncières** à la Roche-sur-Yon, une société spécialisée dans l'expertise foncière et la gestion de cartes informatiques. L'entreprise pourra rester **à proximité de la gare, comme souhaité par les salariés, Bd Louis Blanc, dans des locaux de 100m2 entièrement rénovés par Metropolys.***

Jérôme Batisse apprécie le caractère « intelligent » et écoresponsable de la rénovation mise en œuvre : *« Ce qui pouvait être conservé l'a été. Après un désamiantage indispensable, le réemploi a été la priorité. Les portes sont restées, des murs ont été simplement repeints, même si certaines cloisons ont, de fait, été abattues pour faire entrer la lumière et favoriser un bel environnement de travail. »* L'entreprise compte aujourd'hui cinq collaborateurs, un sixième viendra bientôt compléter l'équipe pour le développement de nouvelles activités.





banquedesterritoires.fr

in   | @BanqueDesTerr