



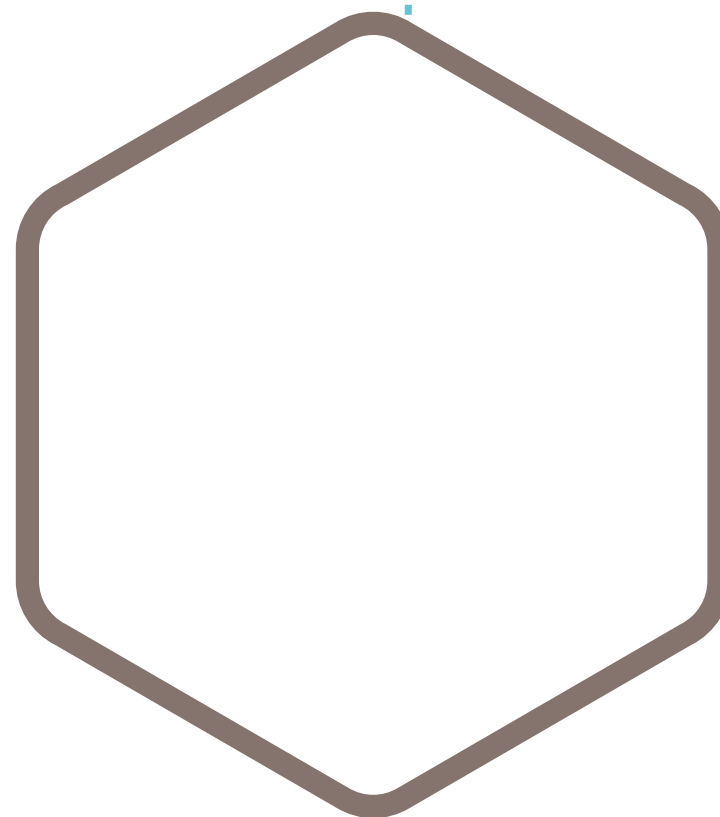
BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

7 juillet 2026



Anne-Sophie Hainsselin

*Directrice de projet Hub des Territoires
à la Banque des Territoires*



Isabelle Bonnaud-Jouin

*Directrice de l'Economie Mixte Locale et du
programme Agir pour le Logement Etudiant à la
Banque des Territoires*

Le parcours élus

Le Hub des Territoires vous accompagne dans votre mandat !



Un parcours conçu pour être accessible et opérationnel

- **Format hybride** (présentiel et distanciel),
- **Replays disponibles** pour les élus ne pouvant assister en direct,
- **Temps de networking** pour favoriser les échanges entre participants.



Inscrivez-vous aux prochains rendez-vous !

- **Jeudi 1^{er} octobre** : Le logement
- **Mardi 1^{er} décembre** : La transition agro-alimentaire
- **Mardi 8 décembre** : Territoires d'IA
- Le commerce*
- Le grand âge*
- Le rôle des EPL*

**Dates à venir*



Scannez et découvrez !

Notre espace digital, notre programmation, notre newsletter et nos replays !





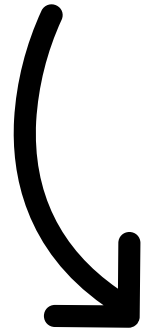
Scannez et découvrez !

Notre espace digital, notre
programmation, notre newsletter et
nos replays !



Retrouvez notre agenda en ligne et notre newsletter !

Inscrivez-vous !





BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires



L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**Foncières de redynamisation :
Quelles retombées pour les
territoires ?**

5 ans du réseau national des foncières de
redynamisation / 7 juillet 2026

Les intervenants

Mathieu Aufauvre
*Directeur du Réseau à la
Banque des Territoires*



Philippe Laurent
*Président de la Fédération
des Elus des EPL
Président de centre-ville en
mouvement*



Les intervenants

Damien Meslot
Maire de Belfort
Président de la SEMAVILLE



Delphine Bréard Farcy
Directrice Générale de la
Foncière de Normandie



Nicolas Lebrun
Géographe Aménageur & Urbaniste
Maître de conférences HDR
en Géographie et Aménagement
Université de Picardie Jules Verne



01

**Table ronde
d'ouverture**

Animation

François Blouvac

*Responsable du pôle
services de proximité à la
Banque des Territoires*



Les intervenants

Mathieu Aufauvre
*Directeur du Réseau à la
Banque des Territoires*



Philippe Laurent
*Président de la Fédération
des Elus des EPL
Président de centre-ville en
mouvement*





BANQUE des
TERRITOIRES



Bilan et perspectives du programme 100 foncières

L'offre de la Banque des Territoires en faveur de la redynamisation du commerce dans les territoires

STRATEGIE

- Accompagner l'émergence et la déclinaison de politiques de redynamisation commerciale
- Faciliter le passage de l'idée au projet (ingénierie & financement)
- Appui à la création d'observatoires

IMMOBILIER COMMERCIAL

- Poursuivre le déploiement des foncières de redynamisation (maillage territorial)
- Aider à la consolidation des opérations (commercialisation, ingénierie opérationnelle)

GOVERNANCE/ ANIMATION COMMERCIALE

- Soutien aux managers de commerce (financement, formation/certification)
- Sensibilisation des élus aux mutations du commerce

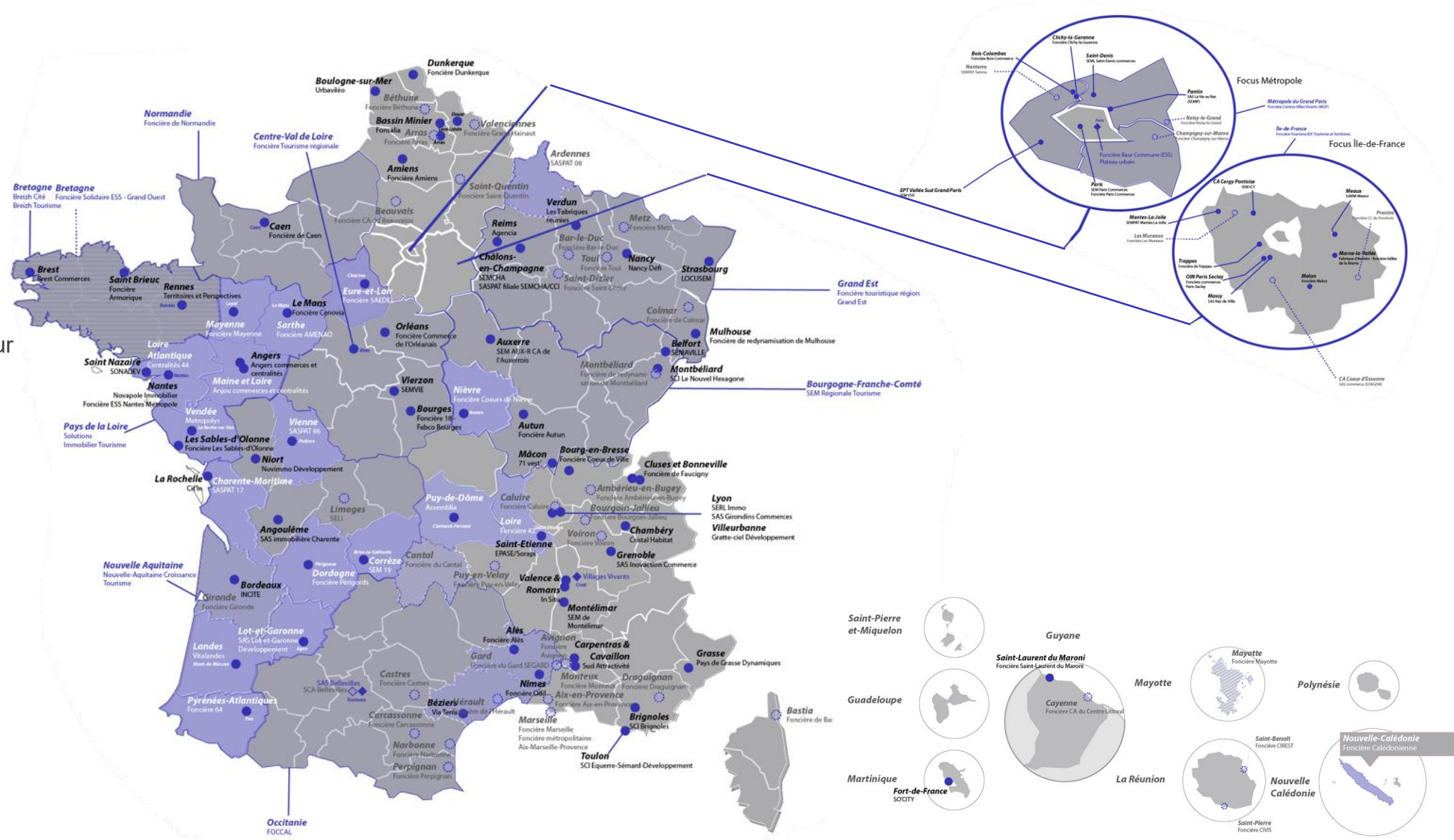
ENTREPRENEURIAT

- Programmes « Entreprendre au cœur des Territoires » et « Entrepreneuriat Quartiers 2030 » en partenariat avec Bpifrance

ECOSYSTEME

- Participer aux instances de réflexion nationales
- Partenariats (convention CCI France)
- Publications thématiques
- Événements

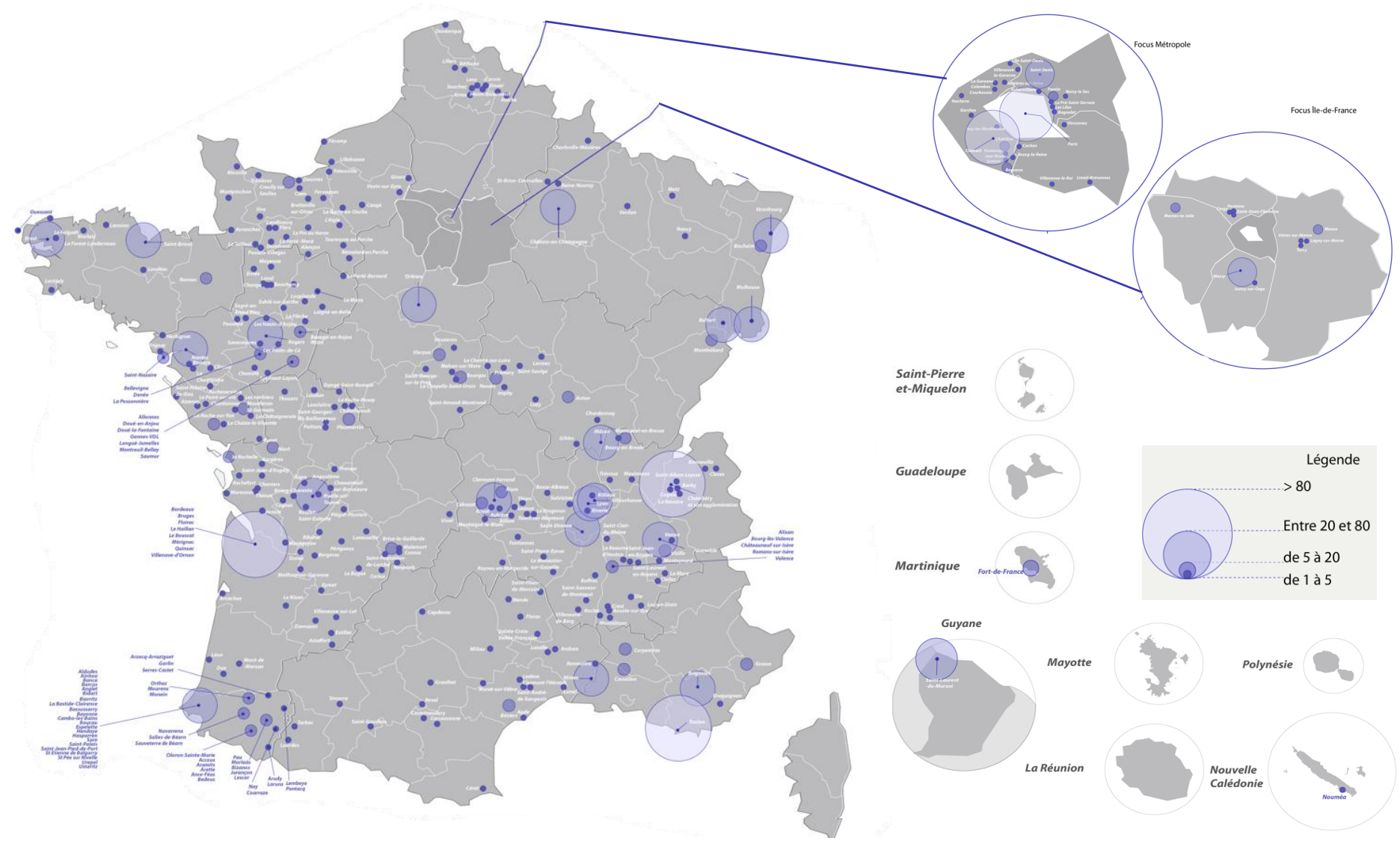
- **98 foncières** actives ou en phase de démarrage
- **Une vingtaine de projets** complémentaires à l'étude
- **90% des foncières** s'appuie sur des outils de l'économie mixte



Commerces et locaux d'activité compris dans les plans d'affaires des foncières

Au 31 mars 2026:

- **2 740 commerces et locaux d'activités** répertoriés dans les plans d'affaires des foncières en activité
- **1 377 actifs livrés** soit **296 064 m²** de locaux d'activité et commerces dont :
 - 931 locaux restructurés
 - 430 locaux créés
 - 16 locaux cédés
- Un niveau d'avancement de **50% du plan d'affaires**
- **416 communes concernées** par l'intervention d'une foncière
- **14% des actifs** sont situés dans des communes rurales



Le Réseau national des foncières

Des ressources en ligne vous accompagner dans la phase de création d'une foncière

Plusieurs guides méthodologiques

Pour comprendre les compétences d'une foncière, ses modalités d'intervention, les différents modes de structuration possibles:

- Structuration des foncières, 2021 [ici](#)
- Schémas de structuration des foncières, juin 2021 [ici](#)
- Modalité d'intervention des foncières, février 2022 [ici](#)
- Chaine de compétences, 2023 [ici](#)
- Livre blanc, sept. 2024 [ici](#)
- Le rôle des foncières dans la déclinaison opérationnelle des politiques de redynamisation territoriales, juillet 2025 [ici](#)



Plusieurs fiches de retour d'expérience

Pour s'inspirer et découvrir la diversité de territoires d'intervention, de typologies d'actifs et de formes juridiques des foncières de redynamisation [ici](#)



Les replays des ateliers du réseau
national des foncières de redynamisation
organisés en partenariat avec la FedEPL [ici](#)

02

**Table ronde :
Regards croisés &
retours d'expérience
sur les foncières de
redynamisation**

Animation

Isabelle Bonnaud-Jouin

*Directrice de l'Economie Mixte Locale et du
programme Agir pour le Logement Etudiant à la
Banque des Territoires*



Les intervenants

Damien Meslot
Maire de Belfort
Président de la SEMAVILLE



Delphine Bréard Farcy
Directrice Générale de la
Foncière de Normandie



Nicolas Lebrun
Géographe Aménageur & Urbaniste
Maître de conférences HDR
en Géographie et Aménagement
Université de Picardie Jules Verne



2.1

**Regard d'expert par
Nicolas Lebrun**

La vacance commerciale en centre-ville

Un phénomène qui touche désormais l'ensemble des villes

**14,2 % de
vacance
commerciale
dans les rues
marchandes
en 2025**
(IVC / Codata)

1. Un problème initialement concentré sur certains types de villes

- Villes moyennes
- Petites villes non isolées

2. Tous les niveaux de villes sont désormais concernés

- Diversification des profils de petites villes touchées
- Une hausse plus forte de la vacance dans les métropoles

De nouvelles habitudes de consommation

Des changements de pratiques en contexte de stagnation du pouvoir d'achat

**Les centres-villes
représentent 11% de
la consommation
des ménages
(hors services
marchands)**

- 1.** Des formats marchands qui se diversifient
- 2.** Une consommation davantage par les services marchands
- 3.** Des centres-villes qui doivent soigner leur image et leur spécificité

Une nouvelle donne pour l'armature urbaine

La fin du tout mobilité et le retour de la proximité

**Le retour en
grâce de la
proximité doit
être une chance
pour les
territoires**

- 1.**Formats et lieux marchands marqués par davantage de proximité
- 2.**Une opportunité de rééquilibrer l'armature urbaine
- 3.**Le besoin de centralités fonctionnelles à tous les niveaux de l'armature urbaine

Le rôle des foncières de redynamisation

Des outils nés des difficultés de mise en œuvre des dispositifs existants

**Le rôle des
foncières de
redynamisation
est pertinent à
tous les niveaux
urbains**

- 1.** Un complément aux dispositifs mis en place aux différents niveaux de l'armature urbaine
- 2.** Un rôle d'impulsion dans les dynamiques marchandes des territoires
- 3.** Un outil permettant la mise en articulation de différentes fonctions urbaines



La SEMAVILLE à Belfort

2.2

Damien MESLOT, Maire de Belfort et Président de Sémaville



« L'évolution des modes de consommation impose aux collectivités de renouveler leur approche du commerce de proximité. Il s'agit d'un vecteur essentiel de l'attractivité d'une ville.

C'est pourquoi, j'ai souhaité créer dès 2018 un outil foncier commercial « SEMAVILLE » qui permet, grâce à l'expertise de ses actionnaires :

- *De **renouveler** le tissu commercial en sélectionnant mieux les secteurs d'activités qui s'implantent.*
- *De **maîtriser** l'évolution des prix du marché dans l'objectif de réduire la vacance commerciale. »*

Le périmètre

Deux secteurs d'intervention prioritaires et des orientations stratégiques

Centre-ville :
refaire de Belfort une
destination commerce
régionale

Secteur Jean-Jaurès :
soutenir et développer un
commerce de proximité
adapté aux attentes des
habitants



Vieille ville



Faubourg de France



Av. Jean-Jaurès



Marché des Vosges

La stratégie



Notre stratégie, avec SEMAVILLE est simple et assumée : là où un commerce en vente présente un intérêt stratégique pour le centre-ville, nous intervenons.

- Prémption
- Rénovation
- Sélection (diversification commerciale)

**vacance
commerciale**
2014 : 12 %
2026 : 14 %

Bilan

Depuis 2018, cette politique nous a permis :

- de préempter 48 commerces
- 34 sont commercialisés
- avec 17 nouvelles enseignes
- et seulement 6 locaux vacants aujourd'hui



Nos partenaires et l'évolution du capital

Un montage financier classique pour une SEM*

- Une forte implication de la Ville de Belfort en tant qu'actionnaire **majoritaire avec 55% des parts**, représentant le collège public.
- Les associés du collège privé :
 - Banque des Territoires (23,19%)
 - TANDEM, SEM patrimoniale TANDEM (13,47%)
 - Chambre de Commerce et d'Industrie 90 (4,17%)
 - SODEB, SEM d'aménagement (4,17%)

**Un Capital total initial de 1,2 M€
porté à 2,2 M€ en janvier 2023
puis à 7,2 M€ en juin 2024.**

* Société d'économie mixte (SEM) = société anonyme à capital majoritairement détenu par des collectivités territoriales (plus de 50%) et minoritairement par d'autres actionnaires (minimum 15 %)

Zoom sur les grands projets : la galerie des faubourgs

Acquisition : 8,5 M€

Objectifs :

Lutter contre la vacance
Requalifier une artère piétonne
majeure

Résultat :

Gros travaux, nouvelle image
Nouvelle identité : « **Au Détour** »
Maintien de la **Fnac** : locomotive
commerciale



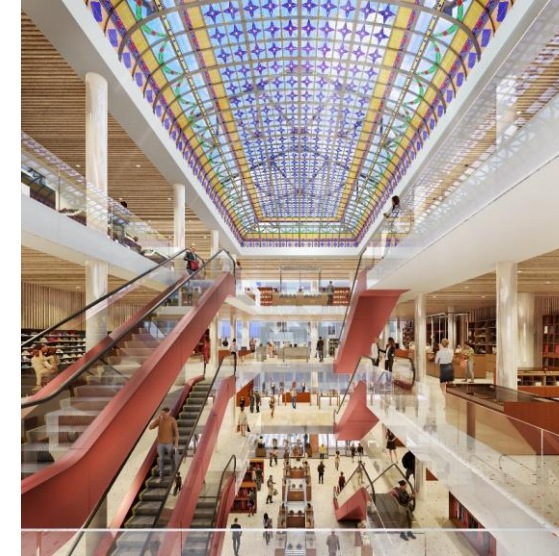
Zoom sur les grands projets : les Nouvelles Galeries

Triple objectif :

- Rénovation complète
- Sauvegarder Galeries Lafayette
- Créer un pôle loisirs / restauration

Répartition des espaces :

- 5 600 m² : Galeries Lafayette
- 2 000 m² : loisirs (casino, spectacles)
- 650 m² : bar-restaurant rooftop



Aménagements urbains: Place de la République

Projet

Ancien parking → **écrin de verdure**

- Miroir d'eau, îlots de fraîcheur
- Piétonnisation, espaces de convivialité

Effets :

- Lieu de vie, de pause, de rencontre
- Trait d'union centre-ville / vieille-ville
- Soutien indirect aux commerces



Aménagements urbains : Faubourg de France

Constat :

- Artère piétonne et commerçante
- Manque de végétalisation
- Peu d'espaces de convivialité

Programme :

- Désimperméabilisation et nouveau revêtement
- Végétalisation (arbres, îlots de fraîcheur, espaces verts)
- Mobilier urbain : bancs, terrasses, éclairage moderne
- Logistique : maintien des livraisons + piétonnisation maîtrisée



Perspectives

Sur le plan immobilier, la priorité est d'investir le quartier Gare pour en transformer profondément la vocation commerciale, notamment par la réhabilitation des locaux Sernam.

Sur le plan locatif, l'objectif est de minimiser la vacance, de délivrer des locaux dont la qualité soit à la hauteur de l'image souhaitée pour le commerce belfortain, tout en veillant à la maîtrise des charges, pour les locataires comme pour la SEM.

Sur le plan financier, la SEM doit poursuivre sa phase d'acquisition tout en atteignant un seuil de rentabilité d'exploitation positive.

Habitat

Constat :

- Habitat ancien dégradé
- Immeubles vacants, indignes

Réponse :

- Création de la SPL Belfort Aménagement
- Bras opérationnel des collectivités (Ville, Département, Grand Belfort)

Périmètre Action Cœur de Ville :

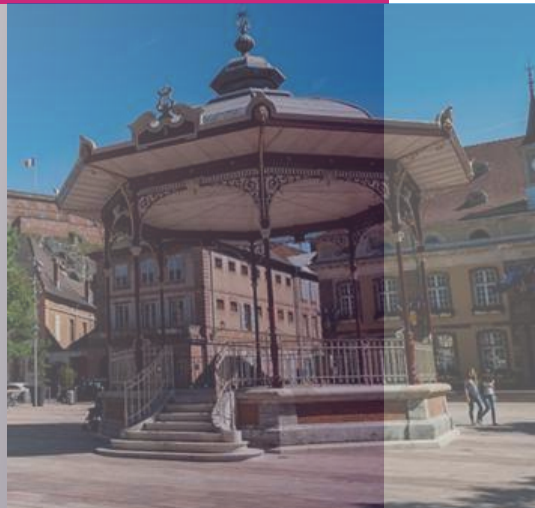
- Concession de revitalisation de l'habitat
- Avenue Jean Jaurès ciblée





Créée le **1^{er} juillet 2019**, il n'aura pas fallu plus de **20 mois** de l'idée à la naissance de la SEM, l'une des premières SEM commerces de France.

Après 7 ans d'activité, elle est dotée d'un Capital de **7,2 M€** et détient désormais un portefeuille de **46 actifs** immobiliers et **une dizaine** à venir.



Siège social : Hôtel de Ville de Belfort

Contact :
s/c TANDEM
8 rue Sophie Germain – Techn'hom 1
90000 BELFORT

contact@semaville.immo



Plus qu'un complément aux dispositifs ACV ou PVD

Les foncières de redynamisation répondent à des besoins qui vont persister

Les foncières de redynamisation : un besoin qui va perdurer

1. Idéalement, l'absence de besoin de foncières de redynamisation signifierait un équilibre optimal des territoires
2. Dans les faits, un rôle à prolonger au-delà de la fin éventuelle d'ACV et PVD, notamment pour faciliter la mise en articulation des fonctions urbaines

La foncière comme outil d'ancrage territorial

Un outil au service d'une recomposition des territoires à contre-courant de la métropolisation



**Un besoin
croissant à l'heure
des transitions**

- 1.** Un maillage fin des territoires permet le développement de pratiques de mobilité plus vertueuses
- 2.** Des centralités nécessaires pour cristalliser l'offre face à la dispersion
- 3.** La fin d'un cycle de métropolisation ?

Demander moins mais mieux au commerce de centre-ville

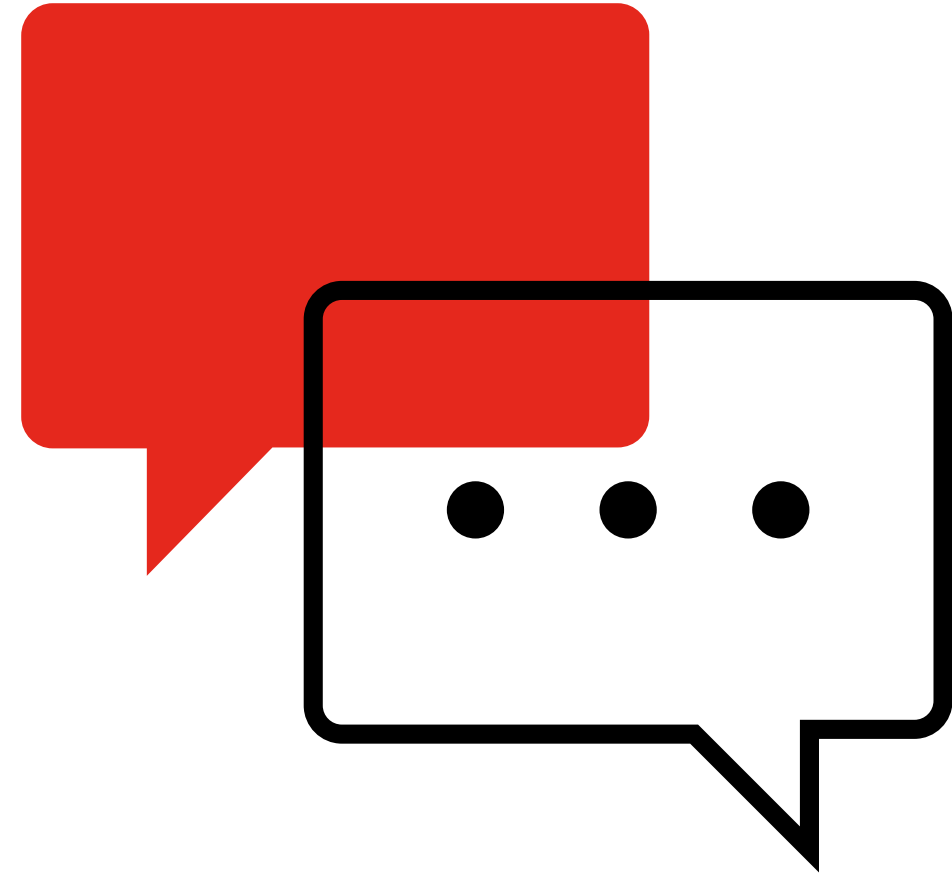
La foncière de redynamisation pour ne plus miser sur la seule attractivité marchande



**Sortir des
logiques en silo**

- 1.**Accompagner la baisse de la part du commerce
- 2.**Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville en faisant un espace à vivre

Temps d'échanges





La Foncière de Normandie

2.3

Foncière de Normandie

Carte d'identité

Société d'économie mixte au capital de 5M€

1. Nos actionnaires

- 60% Région Normandie
- 10% SHEMA
- 10% Normandie Participation
- 10% Caisse des dépôts et Consignations
- 4% Caisse d'Epargne Normandie
- 3% Etablissement Public Foncier de Normandie
- 3% Territoire et Habitat Normand (SCOOP Logement social)

Rôle et Mission

Maintenir ou recréer une offre de commerces et de services de proximité, dans les centres bourgs.

Intervention exclusivement à la demande d'une collectivité

Les Grands Principes

Modes d'acquisition

- Acquisition :
 - Des murs : Seul ou en indivision
 - Si nécessaire : acquisition d'une partie du matériel nécessaire à l'exploitation

Un principe fondamental, le porteur de projet doit participer au financement de son installation.

Les Grands Principes

Sourcing

- Recherche des porteurs de projet avec nos partenaires (consulaires, acteurs locaux, collectivités)

Les Grands Principes

Gestion

- Bail commercial
- Gestion locative

Les Grands Principes

Mode Opérationnel

- Pas de maîtrise d'ouvrage directe
- Seulement des commerces (ou des services)
- Le porteur de projet doit participer à l'investissement du matériel nécessaire à l'exploitation.
- Pas d'engagement à blanc

Blosville (50)

Boulangerie-Pâtisserie



Fermée en 2020 par suite d'un départ à la retraite.

Réouverture en juin 2024

Acquisition par la Foncière de Normandie en indivision avec la commune de Blosville.

Prix d'acquisition : 110 000€

Montant des travaux et équipement : 287 700€

Loyer de départ : 792€/mois

Les deux premières années la collectivité à renoncé à sa recette locative.

Tilly-sur-Seulles (14)

Cave à vin



Local vacant « Friche » implanté en cœur de bourg à la suite d'un transfert d'activité

Acquisition du rez-de-chaussée commercial par la Foncière de Normandie en propre, en corrélation avec un investisseur privé qui a investi l'étage.

Montant de l'acquisition : 198 500€

Montant des travaux : 13 000€

Loyer : 1 100€

Creully-sur-Seulles (14)

Halle Gourmande (Boucherie – Poissonnerie – Epicerie - Divers)



Local vacant « Friche » implanté en cœur de bourg à la suite d'un transfert d'activité

Acquisition par la Foncière de Normandie en indivision avec la collectivité.

La collectivité bénéficie d'une cellule à sa disposition pour un commerçant de son choix et au loyer de son choix.

Montant de l'acquisition et travaux : 804 713€

Loyer pour la Foncière : 1 300€

Les vieilles Pierres – Flers (61)

Restaurant



Accompagnement à l'installation de « jeunes »

Retraite des propriétaires historiques, souhait de vendre mur et fond.

Deux jeunes, le frère et la sœur, souhaitent acquérir l'ensemble.

Face à la difficulté de trouver un financement, la collectivité a sollicité l'intervention de la Foncière pour l'acquisition des murs.

Il est convenu un possible rachat des murs à 5 ou 7 ans.

La Halle – Gisors (27)

Halles multi commerces



Recyclage d'une friche commerciale

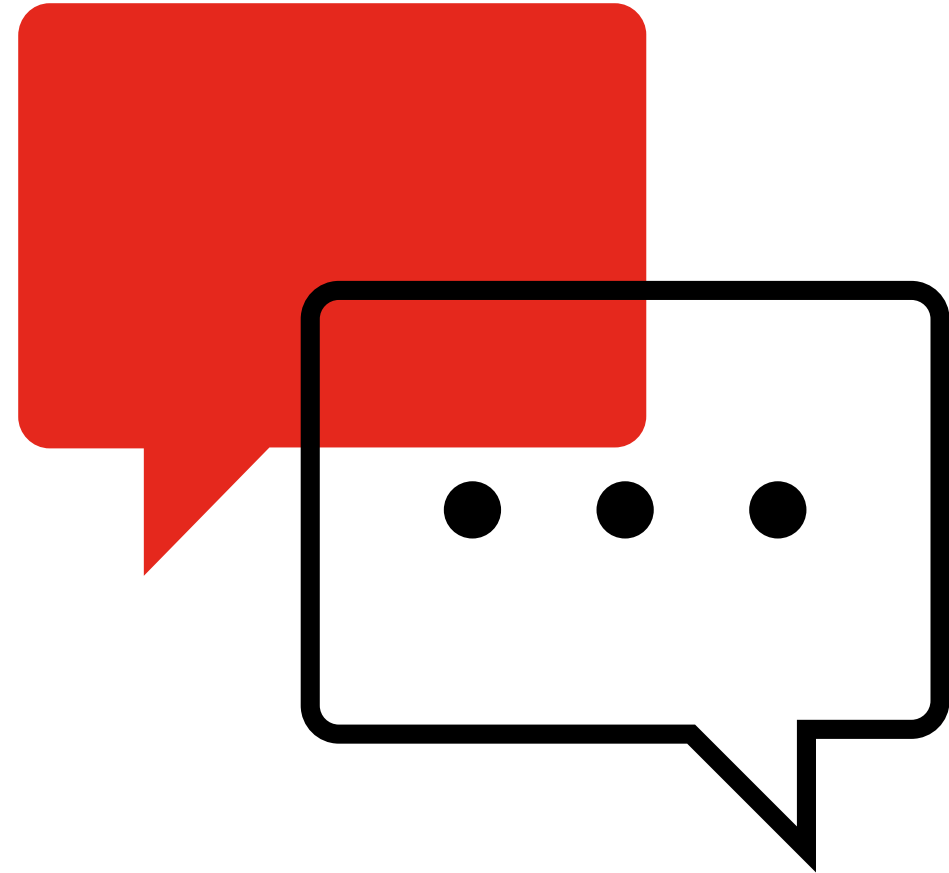
Fermeture de la Halle aux vêtements fin 2019.

Une commerçante bijoutière en 2021 étudie la faisabilité du rachat de l'ensemble afin d'installer la bijouterie sur une partie de la surface et souhaite développer des commerces non présents à Gisors.

Ne trouvant pas de financeur elle sollicite la Foncière de Normandie et décidons de l'association en SCI.

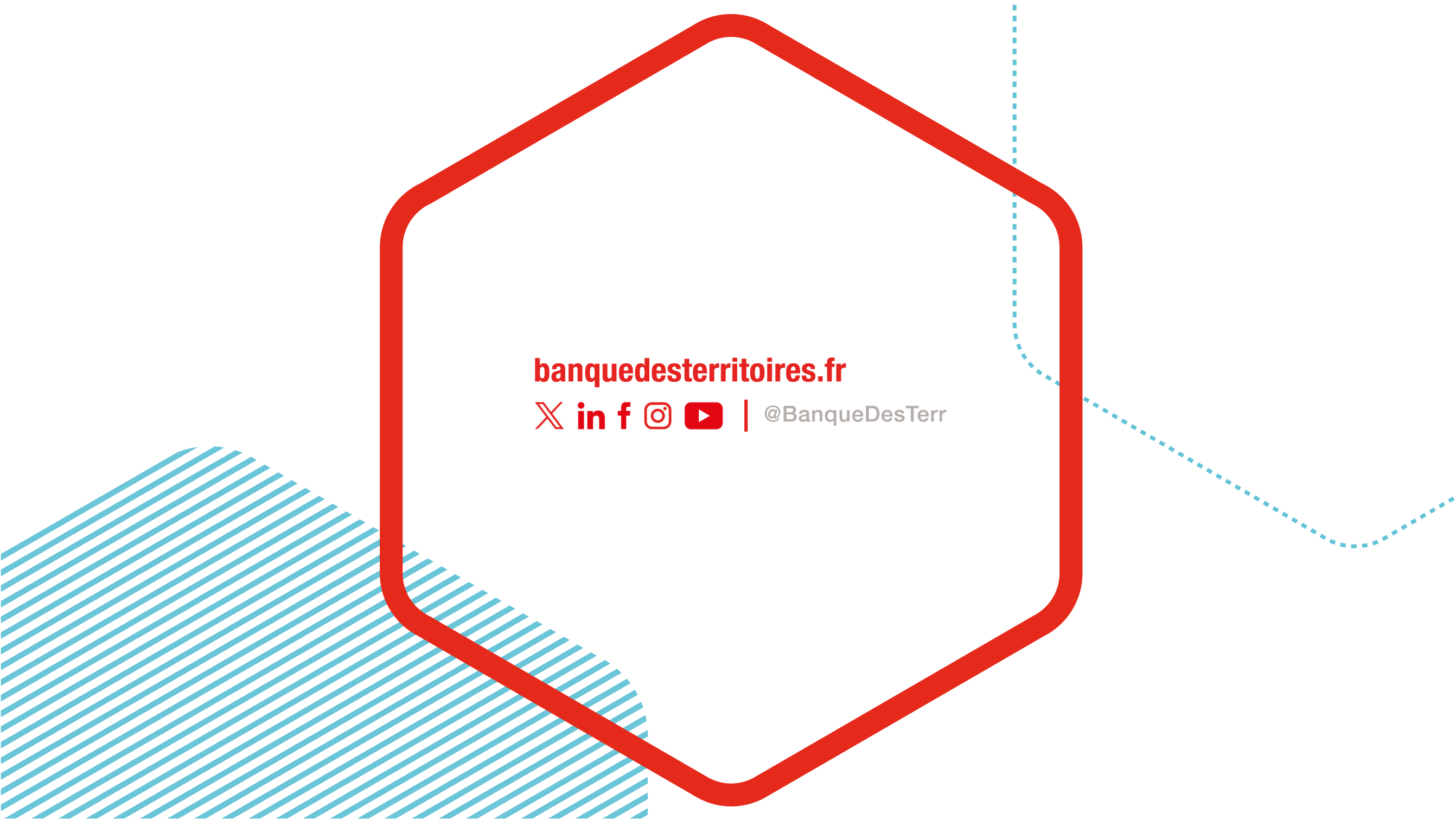
En 2024 la SCI peut acquérir l'ensemble et ouverture des trois premières cellules commerciales en 2025.

Temps d'échanges



**Qu'avez-vous pensé de l'événement ?
N'hésitez pas à répondre à notre questionnaire de satisfaction !**





banquedesterritoires.fr

 **in f**   | @BanqueDesTerr