BANQUE des TERRITOIRES

Fonsalia

L’outil de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs du Bassin Minier

Octobre 2026

Identité de la société

- **Nom de la foncière : Fonsalia**
- **Lieu** : 196 rue Ludwig Van Beethoven 59500 DOUAI
- **Territoire d'intervention** : Bassin Minier (territoire à cheval sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais), 1,2 million d'habitants
- **Objet social et activités** : portage immobilier multi-activités (commerces, immobilier d'entreprises, tertiaire, locaux d'activités, médico-social)
- **Date de création** : 2022
- **Effectifs de la structure** : délégation via Maisons et Cités
- **Actionnaires** : Maisons et Cités, Caisse des dépôts et consignations/Banque des Territoires
- **Capital** : 6 467 143,00 € réparti comme suit : 30% BDT et 70% M&C
- **Contact** : Yann Dilly, Chargé d'opérations : yann.dilly@coresial.fr

Les objectifs de la foncière

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

La foncière a été créée afin de répondre aux **enjeux de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs du Bassin minier**. Elle a pour vocation, en intervenant notamment sur les locaux vacants, de contribuer au renouvellement de l'offre commerciale, économique et tertiaire du territoire.

Les objectifs initialement fixés

La création de la foncière répond à différents objectifs :

- **Redynamiser les centres-villes**, en luttant contre la vacance commerciale et en favorisant l'implantation de nouvelles activités
- **Soutenir le développement économique local**, en accompagnant la création, l'implantation et le maintien d'entreprises et de commerces
- **Renforcer l'attractivité du territoire**, par la diversification et le renouvellement de l'offre commerciale

Les moyens mis en œuvre

La foncière a été créée par **un apport en nature de Maisons et Cités*** (biens administratifs) et par un **apport en numéraire de la Banque des Territoires.**

La foncière s'appuie sur les équipes et les ressources de Maisons et Cités pour assurer le suivi de ses opérations, via une **convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.** Cette mutualisation permet notamment de bénéficier ponctuellement d'appuis juridiques, financiers ou techniques (rédaction des baux par le service juridique, suivi de chantier par les équipes techniques, etc.).

***Maisons et Cités est un bailleur social intervenant sur le Bassin Minier**. Il s'appuie sur trois structures complémentaires - dont Fonsalia - pour intervenir sur le logement, l'aménagement et la revitalisation du territoire (*cf. schéma d'organisation*).

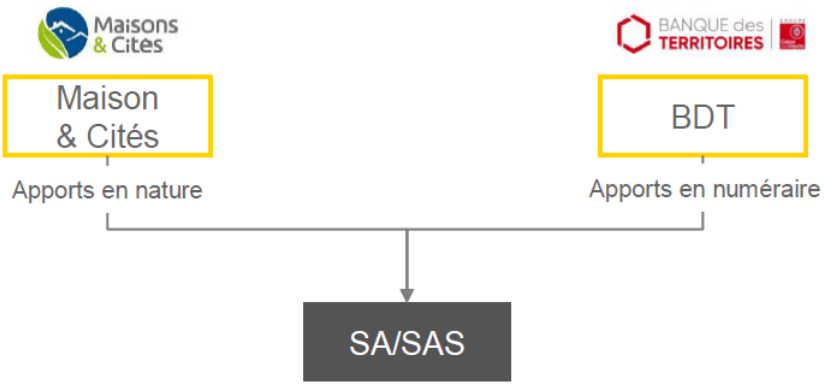


Schéma de la structuration juridique de la Foncière à sa création



Schéma d'organisation : Maisons et Cités et ses filiales

Le montage juridique et financier

- Forme juridique : **SAS**
- Stratégie financière

La stratégie de Fonsalia repose sur un **amortissement des actifs sur 9 ans, avec une possibilité de revente à terme**, **permettant ainsi de reconstituer le capital et de réinvestir dans de nouveaux actifs.**

Le calendrier

2022
- Création de la Foncière

2023
- Achat des premièrs actifs, expérimentation des montages MOD commerces / logements

2024
- Mise en service des premiers locaux réhabilités
- Rachat des parts sociales de la SCI MSFF
- Démarrage des travaux de STATION B

2025
- Poursuite du developpement d'actifs MOD commerces / logements

2026
- Expérimentation d'un achat en VEFA de pieds d'immeuble.

Missions de la foncière et modalités d'intervention

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

Fonsalia intervient sur différentes typologies d'actifs, dans le cadre d'opérations mixtes ou mono-usage. Les opérations mixtes associent notamment des cellules commerciales ou de service en RDC (par exemple, une agence postale communale et un bureau de notaire) et des logements à l'étage. La foncière intervient également sur des opérations dédiées à un usage spécifique, telles que des maisons de santé ou des locaux d'activités tertiaires.

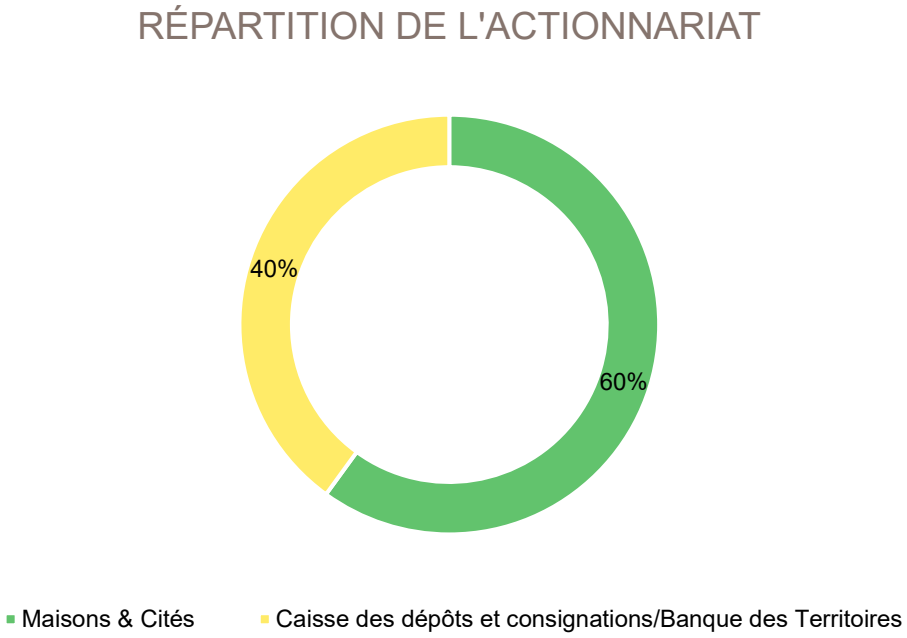
Son adossement à Maisons et Cités permet, à terme, de céder les logements réhabilités pour les conventionner en logement social, favorisant une **requalification complète des immeubles.**

Stratégie d'intervention de la foncière

Fonsalia intervient sur l'ensemble du cycle immobilier, depuis les **études amont, l'acquisition, la gestion, jusqu'à la cession de l'actif**, avec un travail de pré-commercialisation mené en parallèle. **La foncière cible principalement des établissements vacants**, des opérations de transformation d'usage, de restructuration de locaux. Chaque opération est étudiée au cas par cas afin de trouver un équilibre économique sur le long terme, **avec comme objectif d'acquérir 5 actifs par an.**

La gouvernance

L'apport en fonds propres des partenaires



.

- Maisons & Cités : **60%**
- Caisse des Dépôts et consignations/Banque des Territoire : **40%**

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

- Il s'agit avant tout d'un **outil à disposition des élus**. En effet, **les collectivités sont la première porte d'entrée dans l'identification d'une problématique/opportunité sur leurs fonciers**. Fonsalia intervient dans un deuxième temps pour réaliser une étude de capacité et évaluer la faisabilité économique de l'opération.

- La **foncière travaille également en collaboration avec les communes sur la pré-commercialisation** des opérations.

Bilan et perspectives

Etat d'avancement 2026

A ce jour, **5 opérations ont été réceptionnées** (Carvin, Lens, Souchez, Béthune et Douai), **4 opérations sont en cours de réalisation** et **6 opérations sont en étude** ou en négociation foncière. **La foncière va réaliser sa première acquisition en VEFA à horizon fin 2026** (pied d'immeuble d'environ 300m² destinés à accueillir des cabinets médicaux). La livraison est prévue pour 2028.

Les perspectives pour 2027

La foncière souhaite **maintenir un rythme de 5 actifs par an**, tout en engageant une **réflexion sur l'évolution de l'activité** (diversification des activités, types de montage, etc.).

Retour d'expérience – Les enseignements

Facteurs de réussite

- **Une bonne collaboration avec la collectivité**, permettant un suivi fin à chaque étape du projet (identification du foncier, mise en œuvre technique et opérationnelle, pré-commercialisation, etc.)
- Une **expertise et des compétences mobilisables via Maisons et Cités**
- Un **modèle d'amortissement permettant des cessions régulières** et un réinvestissement progressif vers de nouveaux actifs

Difficultés rencontrées

- **Manque de leviers sur la négociation foncière**
- **État de dégradation très avancé de certains actifs étudiés qui empêche l'atteinte d'un résultat permettant l'équilibre**

Exemple de réalisation : Maison de Santé à Douai - SCI MSFF

Contexte et ambition :
Intervention sur une **SCI en difficulté**, confrontée au départ à la retraite de plusieurs actionnaires et à des difficultés de cession des parts sociales. L'objectif du projet était de **répondre aux problématiques de vacance** des locaux, de **proposer une offre attractive et de faciliter l'accès pour les repreneurs.**

Action de la foncière :

- Acquisition des parts de la SCI en juin 2024
- Remise au propre de la partie juridique
- Prise de gérance par Fonsalia

Programmation et usages :



- 6 médecins généralistes
- 2 kinésithérapeutes
- 1 ostéopathe
- 1 podologue
- 4 sages femmes
- Internes, médecins juniors en formation
- Et spécialistes ponctuellement dans deux cabinets mutualisables

Surface :
738,45 m²

Positionnement :
Proche du centre-ville

Impact territorial :

- **Revitalisation de l'offre de santé** sur le territoire par l'activité de 21 cabinets

Exemple de réalisation : Agence postale à Souchez : 1 rue Pasteur

Contexte et ambition :
Intervention à la suite d'une sollicitation communale dans le cadre de l'annonce de la fermeture de la Poste. Accompagnement de la commune dans le projet de création d'une agence postale communale en lieux et place de l'ancienne poste. Division du local pour créer une seconde cellule et réhabilitation du logement aux étages.

Action de la foncière :

- Acquisition en décembre 2024
- Début des travaux en décembre 2024
- Livraison de l'agence postale communale en avril 2025
- Livraison du second local devenu un office notarial en août 2025

Programmation et usages :

- Agence postale communale
- Office notarial
- Logement conventionné PLS



Surface :
130 m² de commerce et 116 m² de logement

Positionnement :
En centre-bourg

Impact territorial :

- Maintien de l'activité postale sur la commune et arrivé d'un nouveau service.

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr

Direction de la communication du groupe Caisse des Dépôts Octobre 2026