



BANQUE des
TERRITOIRES



Les Foncières de redynamisation

22 avril 2021 / Centre-Val de Loire



La Banque des Territoires apporte des solutions de financement de long terme aux collectivités territoriales

Via des prêts sur fonds d'épargne

La Banque des Territoires peut intervenir en **prêts spécifiques de long terme octroyés aux collectivités sur des thèmes prioritaires de l'aménagement** :

mobilité, réseaux d'eau et d'assainissement, rénovation thermique des bâtiments publics, bâti scolaire et sur les équipements d'accès aux soins

Via des investissements en fonds propres dans les projets territoriaux

La Banque des Territoires investit à long terme, **en investisseur avisé, dans des projets territoriaux d'intérêt général**

prises de participations dans des structures de projets, d'initiative publique, parapublique ou privée, en capital, compte-courant d'associés, titres participatifs, obligations convertibles ou avances remboursables.

au service de ...

TERRITOIRES
+CONNECTÉS

TERRITOIRES
+ATTRACTIFS

TERRITOIRES
+DURABLES

TERRITOIRES
+INCLUSIFS

La Banque des Territoires et Action cœur de ville

Partenaire privilégiée du programme national « Action cœur de ville ».

La BDT mobilise dans ce cadre l'ensemble de ses moyens financiers et humains, tant en termes de prêts, d'investissements que de crédits d'ingénierie pour permettre aux villes labellisées de concrétiser leurs projets.

13 villes de la région (Bourges, Vierzon, Chartres, Dreux, Nogent-le-Rotrou, Châteauroux, Issoudun, Chinon, Blois, Romorantin, Gien, Montargis et Pithiviers), en particulier sur les questions :

- D'aménagements et d'équipements urbains,
- De logements,
- De mobilité,
- D'attractivité touristique,
- De valorisation du patrimoine,
- **De foncières de redynamisation.**



Focus : 4 offres d'ingénierie spéciales Relances

Des offres limitées dans le temps (extinction: 30 juin 2021)

- Subvention forfaitaire de 20.000 € par an pendant 2 ans pour le cofinancement d'un **poste de manager de commerce** de centre-ville
- Subvention forfaitaire de 20.000 € TTC pour la mise en service d'une **solution numérique** dédiée au commerce et à l'attractivité du territoire
- AMO destinée à l'appréciation objective des **impacts de la crise sur l'appareil commercial des territoires** et aide à la définition de plans d'actions rapides (offre SHOP'IN)
- AMO destinée à accompagner les collectivités qui le souhaitent pour la définition de leur besoin, le choix et la mise en œuvre d'une **solution numérique collective**



RESULTATS OPERATIONNELS ACV

- 13 Territoires inscrits au programme
- Toutes les villes ont engagé des moyens de la BDT
- 138 missions et études financées pour 2,6 M€
- 17 prêts signés pour 62,5 M€
- 6 engagements en investissements pour 6,8 M€
- 30 engagements de CDC Habitat pour 3,9 M€

Les foncières redynamisation enjeu phare de la BdT

Les foncières de redynamisation s'imposent progressivement comme des outils indispensables à la mise en œuvre des projets territoriaux en raison de leur capacité d'intervention de long terme et leur fonction ensemblière.

Une foncière de redynamisation en activité à Vierzon (SEMVIE). D'autres intentions de foncières répertoriées : Chartres, Nogent-le-Rotrou, Montargis, Châteauroux, Bourges...

- ❖ L'engagement de la BdT passe de 200 M€ d'investissement (programme ACV) à 300 M€ - plan de relance commerce
- ❖ Une thèse d'investissement et des outils pour faciliter l'atteinte de ces objectifs

Le temps de la relance

Mesure n°3

Structurer 100 foncières de redynamisation pour rénover 6 000 commerces de proximité

- **Constat** : nécessité d'impulser les **transformations immobilières nécessaires à la redynamisation économique et commerciale**
- **Mesure** : un accompagnement de A à Z **de la conception à la concrétisation du projet de foncière**
- **Montant** : 6 M€ mobilisés pour les études préalables, 300 M€ mobilisés pour investir, avec **un effet levier évalué 1,2 Md€**, 500 M€ mobilisés pour financer

Les foncières, c'est quoi ?

Des sociétés **privées** d'**investissement** qui permettent la mise en œuvre des **transformations immobilières nécessaires**

Exemples de foncière de redynamisation

Centre Ville
la SEM St-Denis Commerces
la SEMVIE
la SAS Metropolys
la SEM Nancy DEFI

Objectifs des foncières

Le terme de « foncière » s'est imposé pour décrire des structures d'investissement dans les centres villes et centres bourgs. Cependant il est réducteur, car les objectifs fixés supposent une intervention qui va au-delà d'une simple acquisition et gestion d'actifs.

Ces objectifs sont notamment :

- ❖ Augmenter l'attractivité endogène et exogène du territoire
- ❖ Lutter contre la vacance de tous types d'espaces (services publics et privés, commerces, logements, bureaux, ateliers...)
- ❖ Réduire les coûts d'occupation
- ❖ Préparer la transition énergétique et écologique
- ❖ Repenser la densité urbaine et les formes de mobilité
- ❖ Repenser les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie

Le terme foncières englobe des situations très différentes 1/2

Foncière de redynamisation territoriale et/ou thématique : des outils polyvalents

- La foncière territoriale vise à porter des **actifs très divers** dont la requalification en centre-ville va avoir un effet d'accélération de la transformation. Son **actionnariat** a vocation à être **local**, **sa stratégie est territoriale**
- La foncière thématique (commerces, tourisme, SCPI...) vise à porter uniquement des **actifs homogènes** (commerces, CHR ...) avec une politique d'acquisition centrée sur le cœur de ville pour avoir un effet de concentration de l'intervention. Son **actionnariat** tend à être **global** (région, opérateurs nationaux...), sa **stratégie est spécialisée sur un métier**

La typologie de foncière dépend des résultats du diagnostic et des problématiques identifiées avec une souplesse dans la structuration du portefeuille

Le terme foncières englobe des situations très différentes 2/2

Comprendre l'origine des problèmes du commerce

- le commerce est le symptôme, il n'est pas la seule cause : des déterminations structurelles pèsent sur la question de la revitalisation, le projet à mener est global dans le long terme
- Un diagnostic TERRITORIAL général est le fondement du projet de revitalisation : commerce, habitat, mais aussi emploi, mobilité, énergie, services publics et privés...

➡ Réalisation récente d'un **cahier des charges standard** comme guide à la conception et la mise en place d'une foncière : étude d'opportunité et de faisabilité

➡ Publication lors du congrès des EPL du guide « **Structuration des foncières de redynamisation** »

<https://www.banquedesterritoires.fr/structuration-des-foncières-de-redynamisation>

La foncière de redynamisation : solution globale à un problème global

Pourquoi elles sont des outils déterminants de la réussite d'un projet de revitalisation

- La capacité de réaliser dans un cadre homogène et unitaire un ensemble d'opérations diversifiées :
 - En quantité : opérations nombreuses
 - En qualité : immobilier, infrastructures, services ...
- Souplesse et rapidité d'intervention, capacité de réaliser des petites opérations dans la plus grande proximité avec les besoins : autonomie de gestion

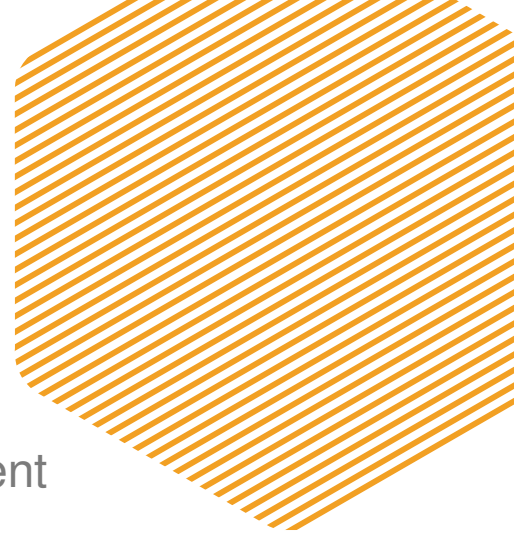
UNE ENTREPRISE DE PLEIN EXERCICE

- Effet portefeuille : diversification des risques et rentabilités / péréquation
- Un plan d'affaire à renouveler régulièrement / un patrimoine à gérer
- Des règles de décision et de gestion définies dans le pacte d'actionnaires

La foncière de redynamisation : un modèle de long terme

Pourquoi elles sont des outils déterminants de la réussite d'un projet de revitalisation

- Le modèle « marchand de biens » (achat / restructuration / revente) est structurellement déficitaire
- Les subventions d'équilibre : ex du Fond de participation de la région Centre Val de Loire à hauteur de 50% du déficit immobilier : Travaux en cours pour le montage d'un fonds d'aide à la restructuration par l'Etat
- La valorisation des actifs à long terme va résulter de la revalorisation globale du territoire : **l'intérêt stratégique de la foncière est aligné sur l'intérêt stratégique du territoire**



Le message essentiel : TOUT EST DANS LA PREPARATION

Les questions préalables :

- Qui est le porteur du projet : La commune, l'EPCI, la région ???
- Quelle vision stratégique : quelles cibles (Toutes activités / commerces ?) quel territoire (centre ville, agglomération, département ?) quel horizon (Court terme / long terme ?) ...
- Quelle connaissance du territoire ? Etudes des besoins / études de marché
- Quels partenaires ?

Les réponses à ces questions vont orienter les choix des moyens :

- Le modèle économique (la sélection des opérations à réaliser, les critères de risque et rentabilité,..)
- La structure juridique (l'organisation des contrats, des rôles et responsabilités)

La structuration économique et juridique des Foncières

La définition d'un modèle économique soutenable

- Une foncière n'est pas le déversoir des opérations déficitaires du territoire
- En revanche, elle s'appuie sur une logique de portefeuille qui, grâce à de bonnes opérations, peut aussi intervenir sur des opérations complexes économiquement
- S'appuyer sur du patrimoine existant, loué et à réhabiliter de la collectivité ou du bailleur social avant d'acquérir des actifs complexes en blanc
- Prise en compte de l'ensemble des charges, notamment de copropriété, de mise aux normes, trop souvent oubliées dans les modèles économiques
- Gérer le temps des acquisitions sur le moyen terme pour s'assurer de la soutenabilité des investissements et faire tourner les actifs du portefeuille en prévoyant des retours de propriété aux commerçants en priorité

La structuration juridique de la Foncière

Une structuration juridique adaptée à une société de droit privé

- La foncière peut se structurer sous forme d'une SEM avec la ou les collectivités (se poser la question du périmètre communal et intercommunal), d'une SAS filiale d'une SEM existante ou d'une SCI avec un opérateur privé.
- Dans tous les cas, la question de la présence d'opérateurs privés du territoire au tour de table est à se poser : capacité de mobiliser les moyens privés au service de l'action publique

La gouvernance de la Foncière matérialisée par un Pacte d'associés

- Matérialise le **partenariat financier** pour accompagner le territoire dans l'investissement dans des projets économiquement soutenables et rentables autour d'une **stratégie territoriale**
- CDC étant minoritaire, le pacte vise à protéger les **droits des minoritaires** (en particulier les privés)
- CDC joue un rôle **actif et impliqué** dans la gouvernance et souhaite participer aux décisions qui sont prises
- En tant qu'investisseur avisé, la CDC souhaite définir un **horizon de liquidité** de sa participation et prévoir des clauses de sortie
- Le pacte permet de prévoir des **critères financiers de rentabilité** mais également **extra-financiers** sur l'impact de l'intervention.

Conformément à l'article xx « Critères de sélection », chaque opération d'investissement soumise à l'analyse du Comité technique est évaluée sur la base des 10 critères suivants notés de 1 à 3 (par ordre décroissant de risque) :

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Existence d'un accès indépendant aux étages et/ou enjeux de division en volume	Accès aux étages à recréer ou forte division en volume à opérer		L'accès aux étages ne nécessite pas de travaux
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré-commercialisation	Opération en blanc	Pré-commercialisation > 25 % des surfaces	Pré-commercialisation > 50 % des Surfaces
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de pré-commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de pré-commercialisation)	Bail classique commercial 3,6,9 et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel	Bail 6 ans fermes Et preneur de notoriété locale
Copropriété	à 2 copropriétaires	> à 2 copropriétaires	sans
Stationnement pour le logement	Aucun	À proximité	Sur place

L'offre investisseur la grille de cotation

Le Rendement Brut Locatif attendu varie suivant le degré de risque inhérent à l'opération :

10 % a minima pour les opérations notées de 10 à 15 ou 9 à 13 sans logement

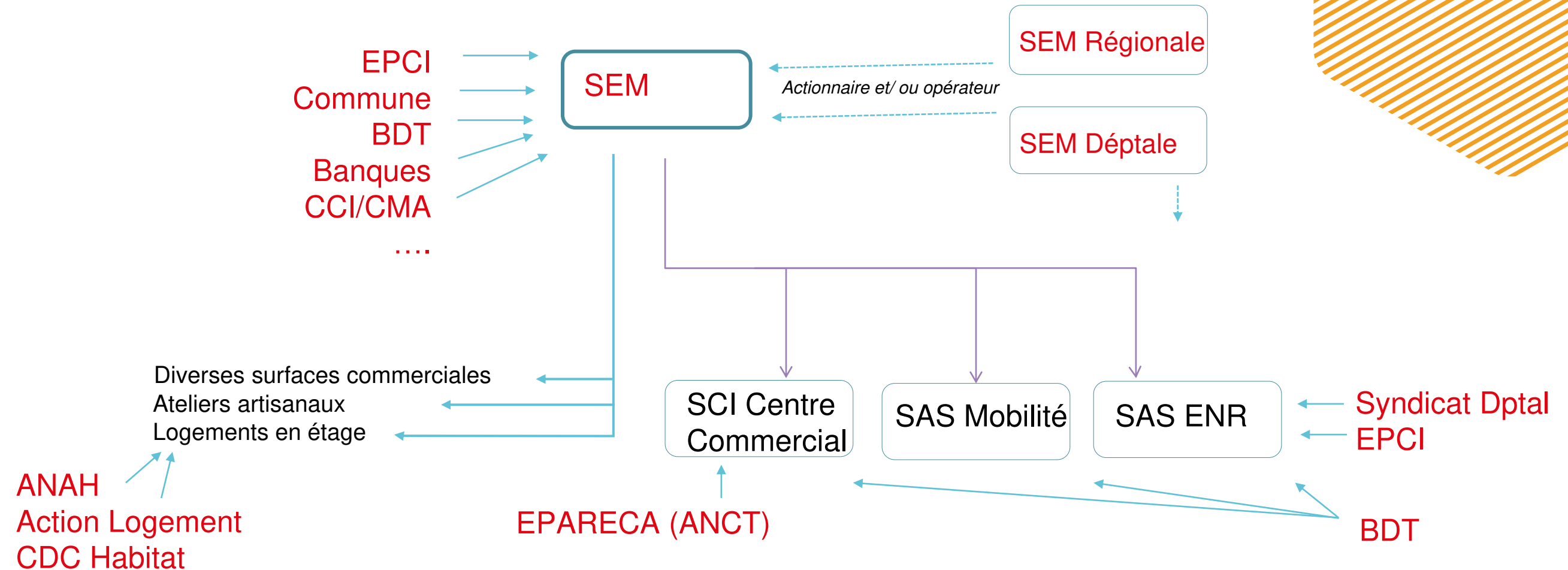
7.2 % pour les opérations notées de 16 à 22 ou 14 à 20 sans logement

6 % pour les opérations notées de 23 à 30 ou 21 à 27 sans logement

La rentabilité locative doit être considérée cependant comme un minima sous réserve de l'équilibre global de l'opération.

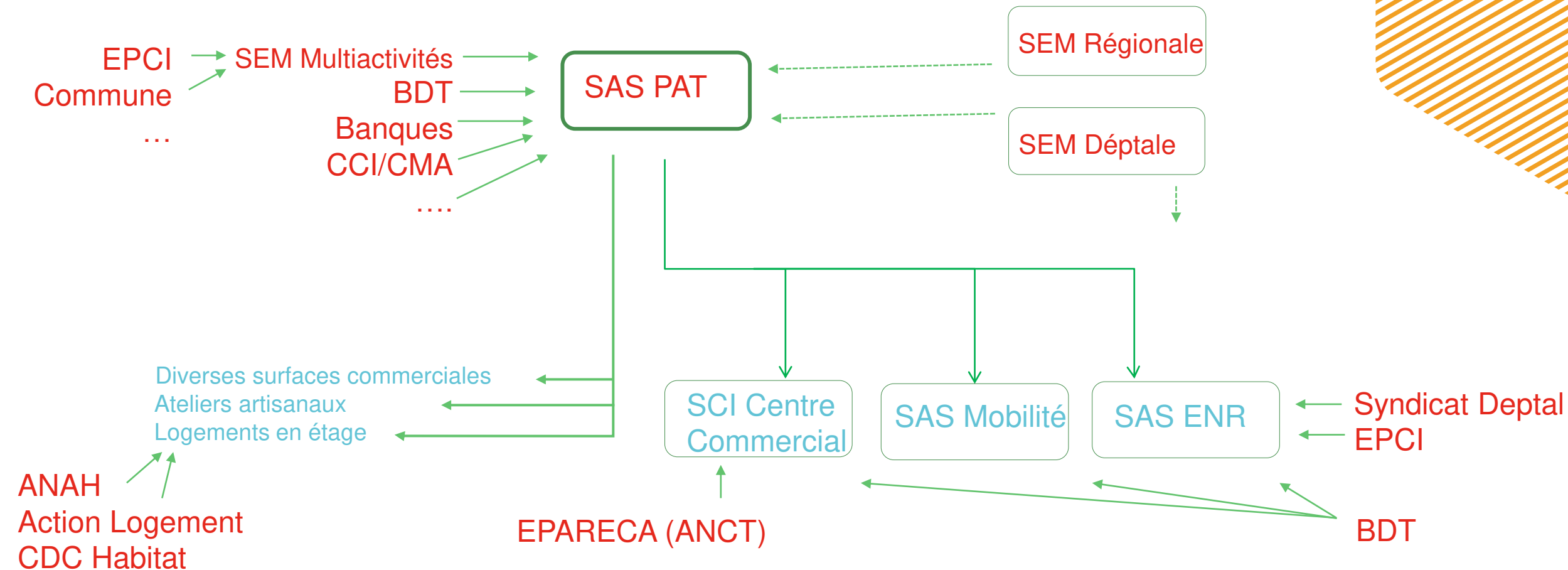
Exemple de structuration

(modèle SEMVIE)



Exemple de structuration

(Variante SAS / modèle Metropolys)





banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr