

## METROPOLYS, UNE FONCIÈRE ACTION CŒUR DE VILLE

---

- ▶ **La Roche-sur-Yon Agglomération et la Vendée en quelques chiffres**
  - Une agglomération de 13 communes pour 100 000 habitants au centre de la Vendée et au cœur de la façade Atlantique. La Roche-sur-Yon, ville moyenne de 55 000 habitants au centre de l'agglomération avec des problématiques de centre ville similaires à de nombreuses villes moyennes en France.
  - Une agglomération bénéficiant d'un développement économique soutenu et d'une croissance démographique favorable.
  - La Vendée, un département économiquement dynamique, bénéficiant d'une forte identité, d'un tourisme très développé.
  
- ▶ **ORYON : une SEM historiquement pluridisciplinaire, portée par un actionnariat large et représentatif de ses territoires d'intervention**
  - 3 pôles d'activités proposant 6 grands métiers : aménageur, constructeur, bailleur social, gestionnaire d'équipement public, événementiel, immobilier d'entreprise.
  - 50 salariés – 22 M€ de fonds propres – 150 M€ d'actifs au bilan, 14 M€ de CA.
  - Une stratégie axée sur la capacité à proposer une offre globale dans un rôle d'investisseur aux côtés de nos clients et non de prestataire de services.
  
- ▶ **Périmètre géographique d'intervention de Metropolys : genèse et objectifs**
  - Des positions divergentes quant au périmètre géographique d'intervention de Metropolys.
  - Un consensus trouvé autour des 2 périmètres Action Cœur de Ville en Vendée et les centres-bourgs de La Roche-sur-Yon Agglomération.

## **UNE FONCIÈRE IMMOBILIERE GLOBALE : LOGEMENTS, COMMERCE, BUREAUX**

---

**Un périmètre d'actions définis avant tout pour répondre aux problématiques immobilières de nos cœurs de ville et centres-bourgs dans leurs globalités à savoir :**

- ▶ Intervenir sur des petits ensembles mixtes logements-commerces pour contribuer simultanément à la réduction de la vacance commerciale et résidentielle
- ▶ Se donner la possibilité d'intervenir sur des programmes mixtes intégrant des bureaux et ainsi favoriser le retour des activités tertiaires en centre ville : facteur d'attractivité résidentielle et commerciale pour le centre ville
- ▶ Avoir un outil complémentaire de nos 2 concessions d'aménagement de centre ville

## FICHE D'IDENTITE DE LA FONCIERE

---

- ▶ Capital : **600 000€**
- ▶ Comptes courants d'associés : **600 000€** (dont 500 000€ abondés par la Banque des Territoires)
- ▶ Actionnariat : **Oryon (50%) – Banque des Territoires (45%) – Crédit Mutuel (5%)**
- ▶ Structure juridique : **SAS**
- ▶ Conditions de financement des opérations : **60% fonds propres – 40% bancaire** sur les opérations situées dans le périmètre ORT
- ▶ Critères d'engagement : une grille d'analyse RBL qui définit les niveaux de rentabilité attendus au regard de l'analyse du risque
- ▶ Niveaux de rentabilité attendus : dans une fourchette de 6 à 10%



## PLAN D'AFFAIRES

---

### **5,3 M€ investis sur les 3 premières années :**

- ▶ Acquisition-Réhabilitation d'un petit immeuble mixte logements-commerce en Cœur de Ville
- ▶ Acquisition-transformation d'une ancienne agence bancaire en bar-restaurant à thème en Cœur de Ville
- ▶ Prise de participation dans une société de portage d'un programme d'extension-réhabilitation d'un bâtiment historique en un ensemble Hotellerie-Restauration-Evènementiel
- ▶ Acquisition-réhabilitation de 2 cellules commerciales vacantes en Cœur de Ville (non fléché)
- ▶ Acquisition-réhabilitation de 3 cellules commerciales vacantes en centre-bourg des communes de l'agglomération (non fléché)

## QUEL INTÉRÊT ? LA SEM AURAIT PU ASSURER CE RÔLE !!!!!

---

- ▶ Une démultiplication des capacités d'investissement de la SEM ciblées Cœur de Ville
- ▶ La garantie que les fonds engagés par les actionnaires de la Foncière seront bien consacrés à la dynamisation des Cœurs de ville
- ▶ Une plus grande lisibilité de l'action pour la Collectivité et pour la Banque des Territoires (très engagée dans la foncière)
- ▶ Un outil facilitant l'évaluation des actions (investissements) engagées
- ▶ Des conditions d'intervention hors champ de la commande publique
- ▶ Une intervention financière de la Banque des Territoires particulièrement attractive qui va permettre de trouver des équilibres économiques d'opération difficiles à mettre en œuvre au sein de la SEM

## GOVERNANCE ET MAÎTRISE DU RISQUE

---

- ▶ Une gouvernance impliquant largement la SEM tant au niveau de la direction opérationnelle que des administrateurs publics et privés : Bureau et Comité d'Investissement de la SEM impliqués dans les décisions d'investissement
- ▶ Une gouvernance impliquant fortement la SEM (gérance de la SAS), la Banque des Territoires et le Crédit Mutuel au travers d'un pacte d'associés définissant les attributions du comité d'engagement des investissements et de l'assemblée des actionnaires



Un outil de portage immobilier mutualisé pour une attractivité commerciale et résidentielle renforcée des cœurs de ville et villages de Vendée



# Metropolys



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



ORION

Crédit Mutuel  
Océan



## FICHE D'IDENTITE DE LA FONCIERE

- ▶ Capital : **1 974 000€**
- ▶ Comptes courants d'associés : **1 984 000€**
- ▶ Actionnariat : **EPF (25,88%) - Oryon (32,01%) – Banque des Territoires (32,11%) – Crédit Mutuel (10%)**

montant de la capitalisation par actionnaire		ORYON	epf VENDEE	BANQUE des TERRITOIRES <small>GRUPPE CREDIT MUTUEL</small>	banquier.s	Total
Capital social	montant	631 843,34 €	510 909,63 €	633 933,71 €	197 409,63 €	1 974 096,30 €
	%	32,01%	25,88%	32,11%	10,00%	
CCA	montant	226 352,59 €	511 970,37 €	1 047 910,37 €	198 470,37 €	1 984 703,70 €
	%	11,40%	25,80%	52,80%	10,00%	
Total	montant	858 195,93 €	1 022 880,00 €	1 681 844,07 €	395 880,00 €	3 958 800,00 €
	%	21,68%	25,84%	42,48%	10,00%	
A ajouter par rapport à la création de la SAS		431 986,93 €	1 022 880,00 €	907 009,07 €	365 880,00 €	

- ▶ Structure juridique : **SAS**
- ▶ Conditions de financement des opérations : **60% fonds propres – 40% bancaire**
- ▶ Critères d'engagement : une grille d'analyse RBL qui définit les niveaux de rentabilité attendus au regard de l'analyse du risque
- ▶ Niveaux de rentabilité attendus : dans une fourchette de 6 à 10% selon le niveau de risque.





## PLAN D'AFFAIRES ( À TITRE INDICATIF)

### 6,3 M€ investis sur les 3 premières années :

- ▶ Acquisition-Réhabilitation d'une cellule commerciale de 400 m<sup>2</sup> en cœur de ville de La Roche-sur-Yon pour y accueillir une nouvelle activité CHR
- ▶ Acquisition-réhabilitation d'un local commercial pour y accueillir une boucherie-charcuterie en cœur de bourg de Benet
- ▶ Acquisition-réhabilitation d'un local commercial de 200 m<sup>2</sup> vacant en cœur de ville de Fontenay le Comte pour y faciliter le retour d'une activité commerciale
- ▶ Acquisition-réhabilitation d'une cellule commerciale en centre ville des Herbiers pour faciliter l'installation d'une boucherie
- ▶ Acquisition d'une cellule commerciale de 200 m<sup>2</sup> réhabilitée dans le cadre d'un programme plus large de réhabilitation d'un immeuble tertiaire vacant en cœur de ville de La Roche-sur-Yon afin de faciliter la faisabilité de l'opération globale
- ▶ Réalisation d'un ensemble commerces-logements d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en cœur de village de la Barre de Monts
- ▶ Acquisition d'un local commercial de 150 m<sup>2</sup> en cœur de bourg d'Aubigny-Les Clouzeaux pour faciliter l'installation d'un fleuriste
- ▶ Acquisition d'un ensemble commercial de 1 000 m<sup>2</sup> au sein d'un programme promoteur comprenant 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et une cinquantaine de logements à La Roche-sur-Yon
- ▶ .....

**Investissements programmés sur la  
Vendée sur les 3 premières années**

**Cœurs de Ville : 1,7 M€**

**Cœurs de Bourg : 3,2 M€**

**Petites Villes de demain : 1,4 M€**

## GOVERNANCE ET MAÎTRISE DU RISQUE

- ▶ Une gouvernance impliquant largement les 4 associés tant au niveau de la direction opérationnelle que des administrateurs publics et privés
- ▶ Une gouvernance impliquant fortement les 4 associés au travers d'un pacte d'associés définissant le fonctionnement et les responsabilités du comité d'engagement des investissements et de l'assemblée des associés
- ▶ **Le Comité d'engagement de la Foncière. Celui-ci rend un avis sur les projets d'opérations. Il est composé de 2 collèges :**
  - Le collège des permanents avec 7 voix qui comprend les associés de la Foncière (BdT : 2 voix – EPF : 2 voix (présidence, technicien) – Oryon : 2 voix (présidence, technicien) – Représentant des banques privés : 1 voix)
  - Le collège des territoires avec 3 voix qui comprend : maire de la commune concernée par l'opération : 1 voix – président de l'interco concernée : 1 voix – Représentant d'une collectivité autre (commune ou interco) : 1 voix.
- ▶ **L'Assemblée des associés de la Foncière qui vote les engagements d'opérations, le plan d'affaires de la Foncière, les cessions et acquisitions, les réductions et augmentations de k, la nomination de la Présidence, ...** Chaque associé est représenté au sein de cette assemblée avec une 1 voix par associé