

10^{ème} édition



Réseau des Opérateurs Fonciers



COLLOQUE NATIONAL

**QUELLES RÉPONSES FONCIÈRES
POUR ACCOMPAGNER
LE COMMERCE DE DEMAIN ?**



PROGRAMME DE LA JOURNÉE

MATIN

- 09H00 **Accueil & discours introductif**
- 10H00 **Introduction** - Le commerce, un secteur en transition
- 10H30 **Workshop** - Foncier et transition commerciale : quelles articulations ?
quelles perspectives ?
- 12H30 **Cocktail déjeunatoire**

APRÈS-MIDI

- 14H00 **Table ronde** - La Foncière, une solution complémentaire ?
- 15H30 **Clôture**





Réseau des Opérateurs Fonciers

INTRODUCTION

LE COMMERCE, UN SECTEUR EN TRANSITION

INTERVENANT



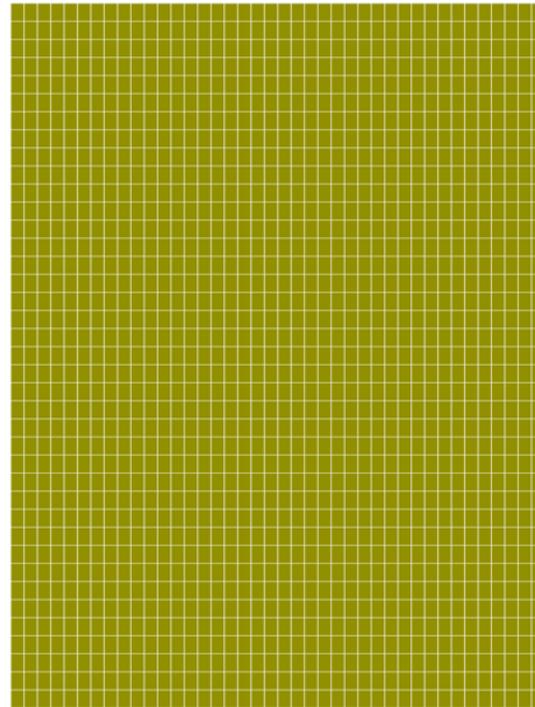
Pascal MADRY

Directeur, Institut pour la ville et le commerce

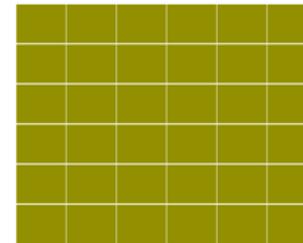
Le parc commercial français

Le règne des boutiques (1830 - 1930)

Emprise du parc de magasins en 1920



1.600.000 boutiques
130 millions de m²
■ = 1.000 magasins



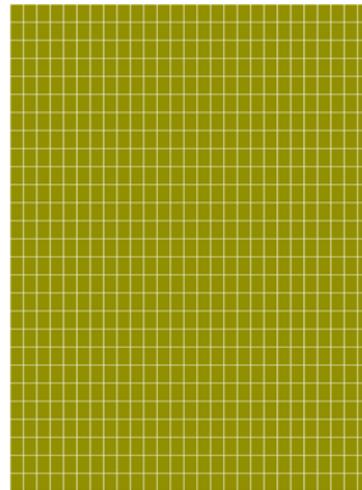
40.000 moyennes surfaces
25 millions de m²
■ = 1.000 magasins

Sources : Estimations P. Madry, d'après Histoire économique de la France, Quin et Insee

Le parc commercial français

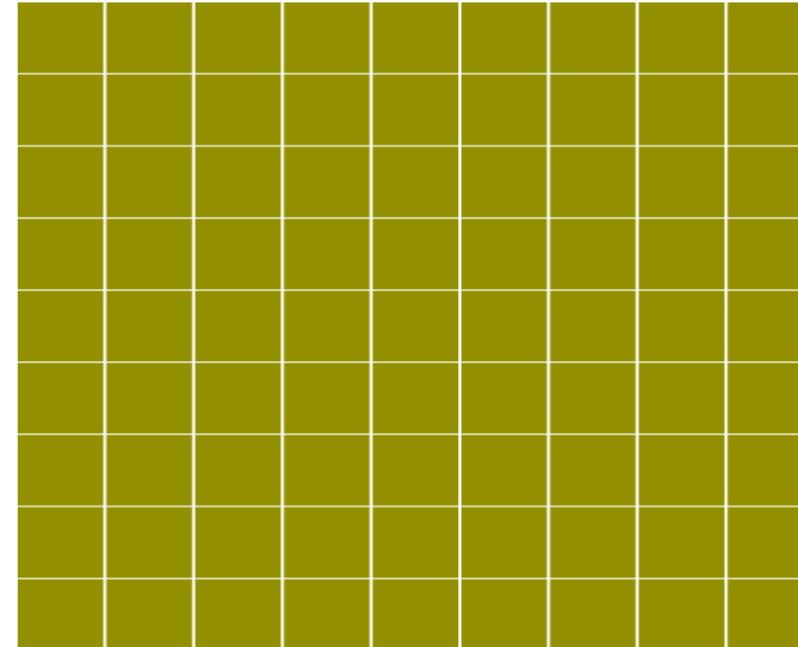
Le règne des moyennes surfaces (1960 - ...)

Emprise du parc de magasins en 2020



750.000 boutiques
60 millions de m²

■ = 1.000 magasins



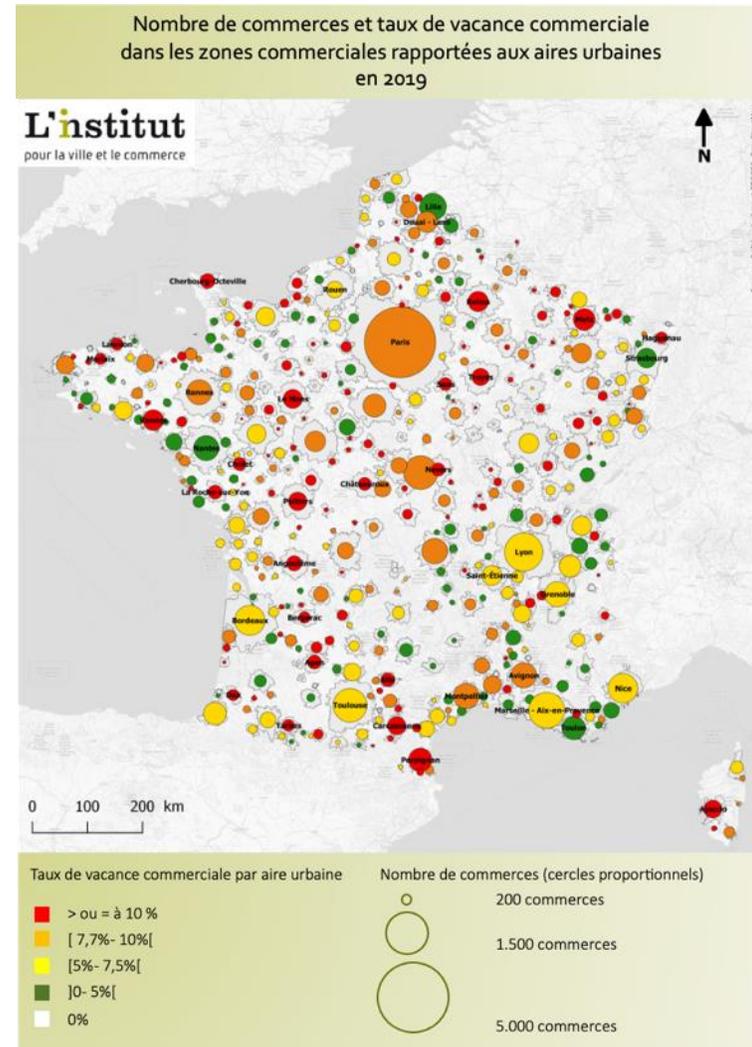
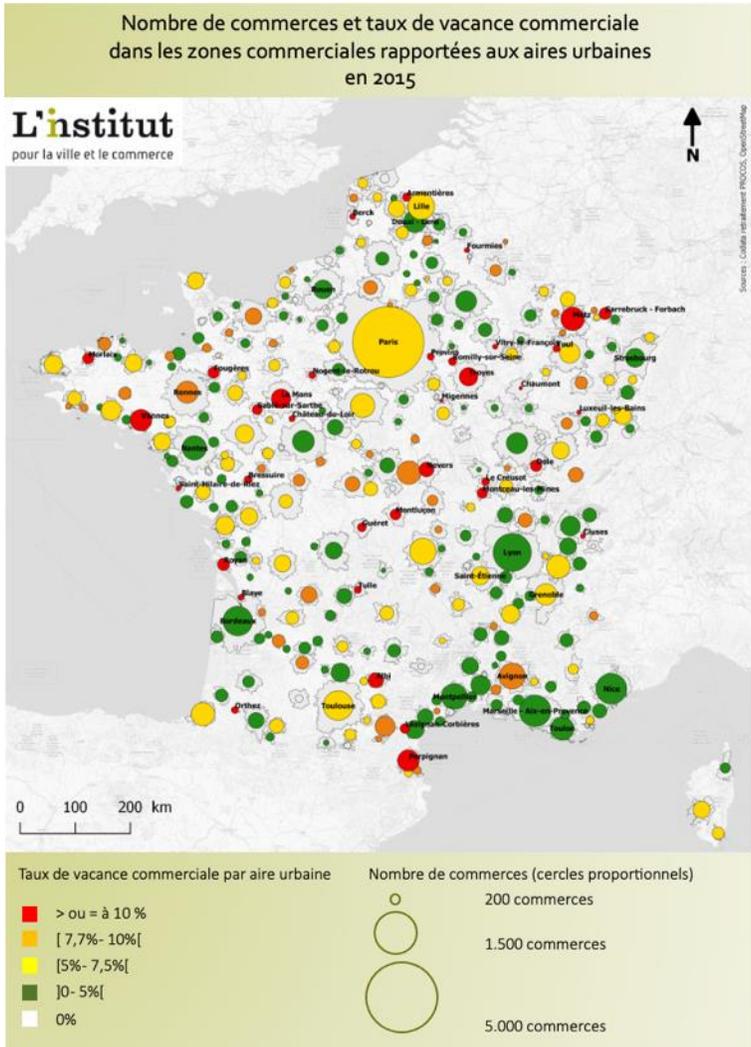
80.000 moyennes surfaces
180 millions de m² (parking compris)

■ = 1.000 magasins

Sources : Estimations P. Madry, d'après Histoire économique de la France, Quin et Insee

La vacance dans les zones commerciales

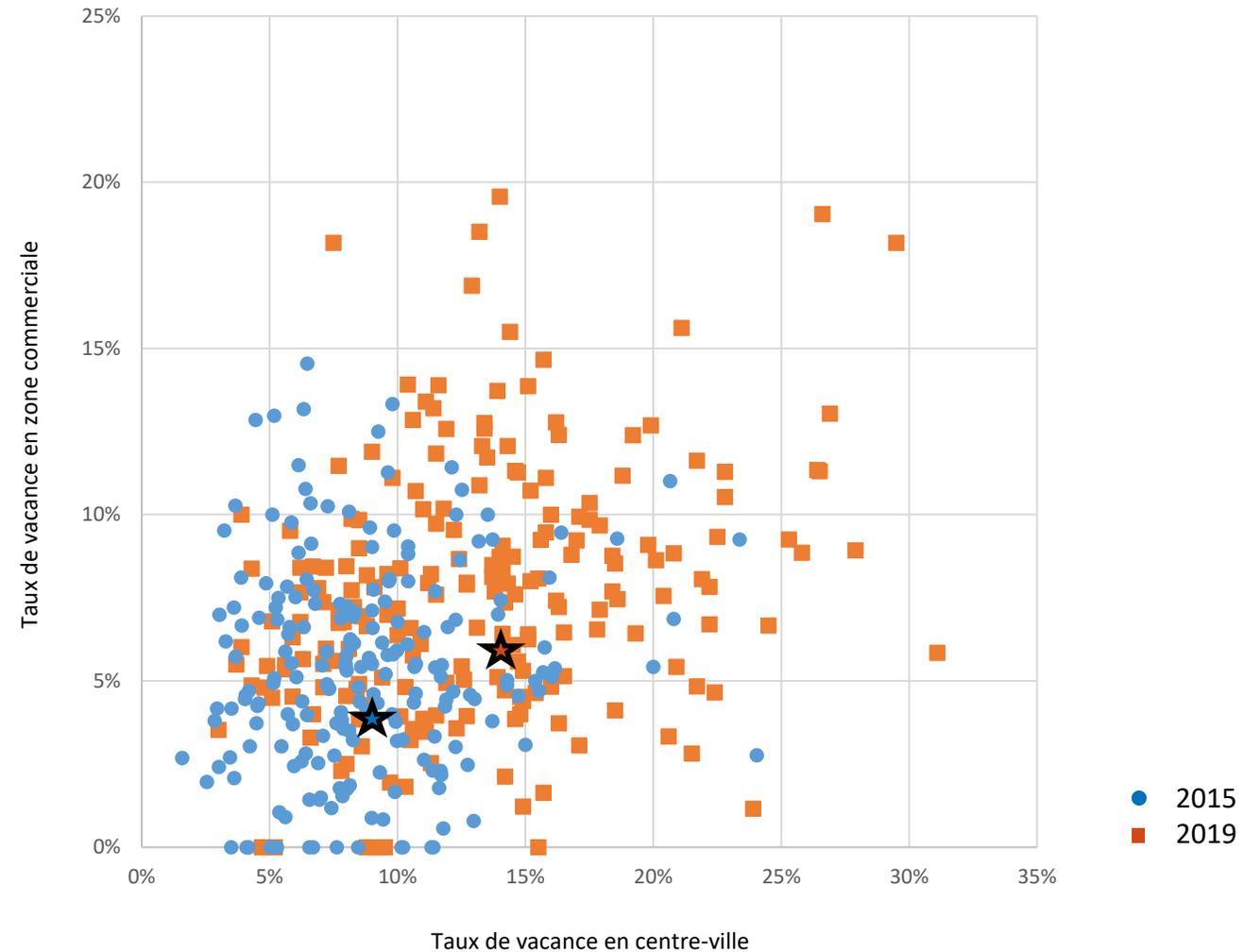
En augmentation de 0,3 pt par an



Le traitement de la vacance commerciale

Quelle géographie prioritaire ?

Evolution du taux de vacance commerciale en CV et ZC des 250 plus grandes villes



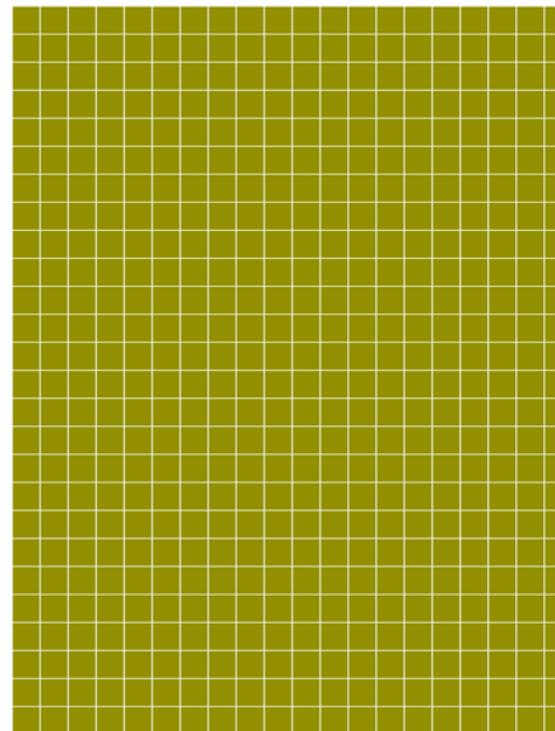
Le parc commercial français

Et demain ?

Une plateforme Amazon = les ventes de 520 moyennes surfaces



1 plateforme
100.000 m²



520 moyennes surfaces
1,2 M de m² (parking compris)

Sources : Estimations P. Madry, d'après données LSA et Insee

La requalification des espaces commerciaux

Les coûts de maîtrise foncière et immobilière

Coûts de maîtrise de deux magasins types

	Une boutique de cœur de ville	Une moyenne surface de zone commerciale	Equivalence en boutiques
Magasin type			
Surface de vente	75 m ²	1.000 m ²	750 m ²
Foncier	75 m ²	2.250 m ²	750 m ²
CA	350.000 €	3,5 M€	3,5 M€
Loyer	20.000 €	50.000 €	200.000 €
Indemnité d'éviction (80 % du CA)	280.000 €	2.800.000 €	2.800.000 €
Rachat des murs (10 ans de capitalisation)	200.000 €	500.000 €	2.000.000 €
Rachat du foncier (50 €/m ²)	-	110.000 €	-
Total	0,5 M€	3,5 M€	5 M€
Soit	6.000 €/m ²	3.500 €/m ²	



Réseau des Opérateurs Fonciers

WORKSHOP

**FONCIER ET TRANSITION COMMERCIALE :
QUELLES ARTICULATIONS ?
QUELLES PERSPECTIVES ?**

INTERVENANT-ES



Frédéric CONIL

Responsable du pôle aménagement,
Communauté de communes du Bassin de
Marennes

Mathilde SILL

Directrice partenariats et
innovation, EPF Nouvelle
Aquitaine

Sandra JOVER

Directrice développement projets mixtes
et urbains, Immo Mousquetaires



Alexandra BREMAUD

Directrice générale, Groupe
Chessé



Eric PRETESEILLE

Responsable du service
urbanisme et démarches
territoires, DDT37





BAUD CHAR DONNET, RENNES (35)

GROUPE **CHESSÉ** 







môma SURF
SHOP





PRAIRIE AU DUC, NANTES (44)

GROUPE **CHESSÉ** 









Le foncier commercial, un levier pour agir sur la ville de demain :

- Asseoir / mettre œuvre la stratégie du territoire
- Recycler les friches commerciales
- Densifier les zones d'activité
- Développer l'attractivité et la vitalité des cœurs de ville
- Rechercher une occupation temporaire : agir à court terme, dans l'attente d'un projet à moyen terme



**Etablissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)**

Cognac (16) - Ma boutique à l'Essai

Valorisation temporaire d'un local commercial vacant en cœur de ville de Cognac, avec l'appui de la Fédération des Boutiques à l'Essai

L'EPFNA a acquis par préemption deux immeubles contigus, d'une surface totale bâtie d'environ 700m², en plein cœur de Cognac.

Dans l'attente de leur cession à un opérateur immobilier pour la réalisation d'un programme mixte, commerce et logements en réhabilitation, le local commercial en pied d'immeuble a été réactivé avec l'aide de Ma Boutique à l'Essai.

Le local accueille depuis 2 ans des couturières et une brocanteuse.



Foncier et transition commerciale

1 – la maîtrise du foncier par la planification

→ Scot / pas Scot

→ ELAN : DAAC / CLIMAT : DAACL

2 – le soutien ETAT des villes à redynamiser

→ ORT/PVD

→ dispositifs ELAN pour le commerce

→ dispositifs CLIMAT, artificialisation.....DHUP

er

3- Instruction Aout 2020 1^{er} Ministre

→ artificialisation, inventaire Friches

4- Critères CDAC

→ étude impact

→ études frichesexemple avis Def

→ séquence ERC.....ZAN



Réseau des Opérateurs Fonciers

TABLE RONDE

LA FONCIERE, UNE SOLUTION COMPLEMENTAIRE ?

INTERVENANT-ES

Carole CONTAMINE

Directrice générale, EPF Bretagne

Guillaume DIEUSET

Directeur général, SEM Breizh

Arnaud PORTIER

Directeur, EPFL Pays Basque

Isabelle BONNAUD-JOUIN

Responsable du pôle entreprises publiques locales, Banque des territoires

Guillaume JEAN

Directeur général, EPF Vendée





BANQUE des
TERRITOIRES



Réseau National des Opérateurs fonciers

22 octobre 2021 - Tours

Programme 100 foncières- 6000 commerces

Structurer 100 foncières de redynamisation territoriale pour restructurer 6 000 commerces - locaux d'activités - services de proximité

Les foncières répondent à trois types d'enjeux (combinables) :

- nécessité d'impulser les **transformations immobilières nécessaires de l'appareil commercial** : adaptation des surfaces, mises aux normes
- **Impulser la redynamisation commerciale** : soutenir la création des commerces : adaptation des loyers, accompagnement des commerçants
- **Assurer la régulation des prix de l'immobilier** dans les secteurs en tension : permettre aux commerces de proximité de se maintenir quand les loyers sont excessifs

Les foncières, c'est quoi ?

Des sociétés privées qui permettent les **transformations immobilières avec une approche de long terme**

Exemples de foncières de redynamisation :
SEMAVILLE – Belfort
SEM St-Denis Commerces
Metropolys
Breizh-Cité
SAS Maine et Loire
Villages Vivants
FOCCAL

Diversité des foncières de redynamisation

Foncière territoriale et/ou thématique : des outils polyvalents

- La foncière territoriale vise à porter des actifs **diversifiés (commerces, locaux d'activités, tertiaires, logements, énergie, stationnement...)** recherchant un effet d'accélération de la transformation de la requalification en centre-ville. Son actionnariat a vocation à être local
- La foncière thématique vise à porter des **actifs d'un seul type** (commerces, tourisme...) avec une politique d'acquisition recherchant un effet de concentration de l'intervention. Son actionnariat tend à être global (région, opérateurs nationaux...) avec une temporalité de court terme.

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

Variété des échelles territoriales : communale/agglomération, départementale, régionale

Diversité des montages juridiques : SEM, SAS, SCI

Multiplicité organisationnelle : compétences internalisées, externalisées, structures sans salariés

Conditions d'intervention de la Banque des Territoires

Un accompagnement de A à Z : de la conception au confortement du plan d'affaires de la foncière

Soutien en ingénierie pour la structuration des foncières : 6 M€ mobilisés

- Cofinancement des PMT des EPL existantes
- Cofinancement des études d'opportunité et de faisabilité

Soutien exceptionnel en 2021-2022 de l'ingénierie de projet des foncières : 6 M€ mobilisés

- Cofinancement des études de marché, étude de capacité architecturale, AMO pour la préparation des dossiers au fonds de restructuration...
- Financement des études de capacité pour les communes de moins de 20.000 habitants

300 M€ pour investir en fonds propres et quasi fonds propres dans les foncières

Financement de la trésorerie en prêts court terme et moyen terme et financement long et très long terme

Retour d'expérience de Metropolys – La Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte, communes rurales de Vendée

Les atouts de la foncière Metropolys

1. Adossement à une SEM multimétiers ; en particulier la capacité d'exploitation des commerces est prépondérante pour les collectivités
2. Une gouvernance forte et agile ;
 - la création d'un comité d'engagement qui intègre un collège public permet aux collectivités d'être représentées lors des décisions stratégiques de la SAS
 - Un partenariat qui associe la SEM, le Crédit Mutuel, l'EPF de Vendée et la Banque des Territoires ; garant d'une approche économique des projets
3. Un développement progressif et pragmatique de son plan d'affaires

Retour d'expérience de Metropolys

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

Après deux ans d'existence, la SAS Metropolys a acquis 2 actifs : une cellule commerciale et un plateau de bureau.

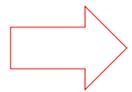
Plusieurs projets ont été étudiés avec des fortunes diverses :

- Une surface commerciale alimentaire de 1000 m² acquise directement auprès d'un promoteur et qui sera louée à une enseigne nationale -> projet en cours de réalisation
- Un bar/restaurant -> projet abandonné, le commerçant n'a pas obtenu ses prêts
- La SAS a également investi dans une SCI de portage immobilier qui vise l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment classé patrimoine historique. -> projet ajourné en raison de la crise sanitaire
- Un ancien PMU transformé en boucherie et un autre commerce dans deux communes rurales -> commerces installés
- Un immeuble tertiaire (friche Orange) où un cabinet d'expertise comptable installe son agence de centre-ville -> travaux en cours

Les outils mis à disposition par la Banque des Territoires

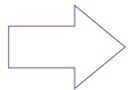
- Création du **réseau national des foncières de redynamisation territoriale**, en partenariat avec la FEDEPL, avec un double objectif : accompagner la réflexion et l'action des collectivités locales et des EPL qui souhaitent développement des activités de foncière de redynamisation + favoriser les échanges / les REX pour permettre aux foncières de déployer leurs projets plus rapidement.

- Ce réseau, ce sont **des temps d'échanges** :

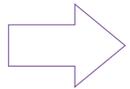


Prochain RDV : *Atelier n°2 dédié aux partenariats (EPF, banques, prestataires de services...) le 25 novembre prochain*

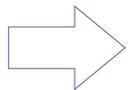
- **Et des ressources partagées** :



Comme le Guide **Structuration des foncières de redynamisation**, un **cahier des charges standard** pour la conception et la mise en place d'une foncière : étude d'opportunité, préparation du plan d'affaires, structuration de l'outil ...



Des fiches détaillées de retour d'expérience de foncières existantes



des témoignages d'élus, d'acteurs de terrains...

Pour aller plus loin

Pour aller plus loin :

- La plateforme Banque des Territoires : <https://www.banquedesterritoires.fr/>
- Le guide « foncières de redynamisation » : <https://www.banquedesterritoires.fr/structuration-des-foncières-de-redynamisation> et plusieurs exemples de schémas de structuration de foncières : <https://www.banquedesterritoires.fr/schemas-de-structuration-des-foncières-de-redynamisation>
- Contactez votre direction régionale : <https://www.banquedesterritoires.fr/directions-regionales>



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr



Présentation BreizhCité





Constat :

Une absence d'opérateurs et investisseurs privés pour réaliser des opérations pourtant susceptibles de concerner le secteur privé en centralités bretonnes

Sur la base d'un partenariat fort Etat, Région, Banque des territoires, EPF

(habitudes travail sur les centres-bourgs, colloque commun 2016, AAC partenarial Dynamisme des centralités en Bretagne 2017 et 2019 – mise en commun ingénierie et moyens financiers 57M€ de subventions)

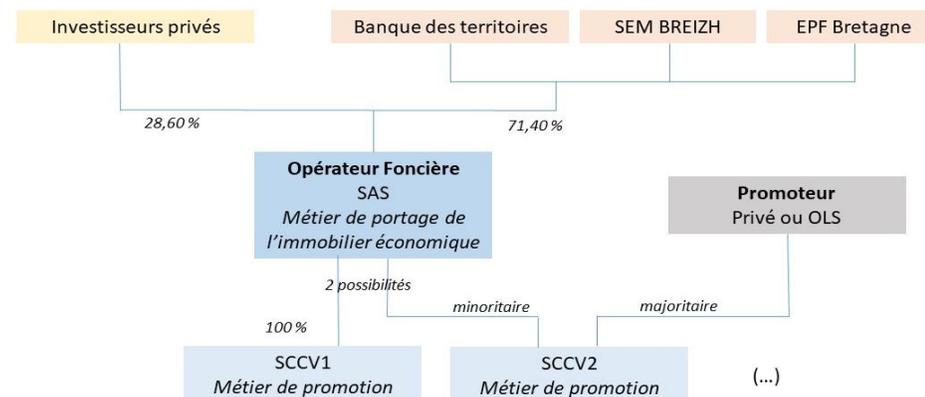
Une proposition, travaillée depuis 2018 :

Constituer un opérateur régional permettant d'amorcer de telles opérations avec des opérateurs privés, et des les dérisquer partiellement (travail pour consolidation du programme en adéquation avec contexte local, partage des risques, portage des actifs de commerce par la SAS)

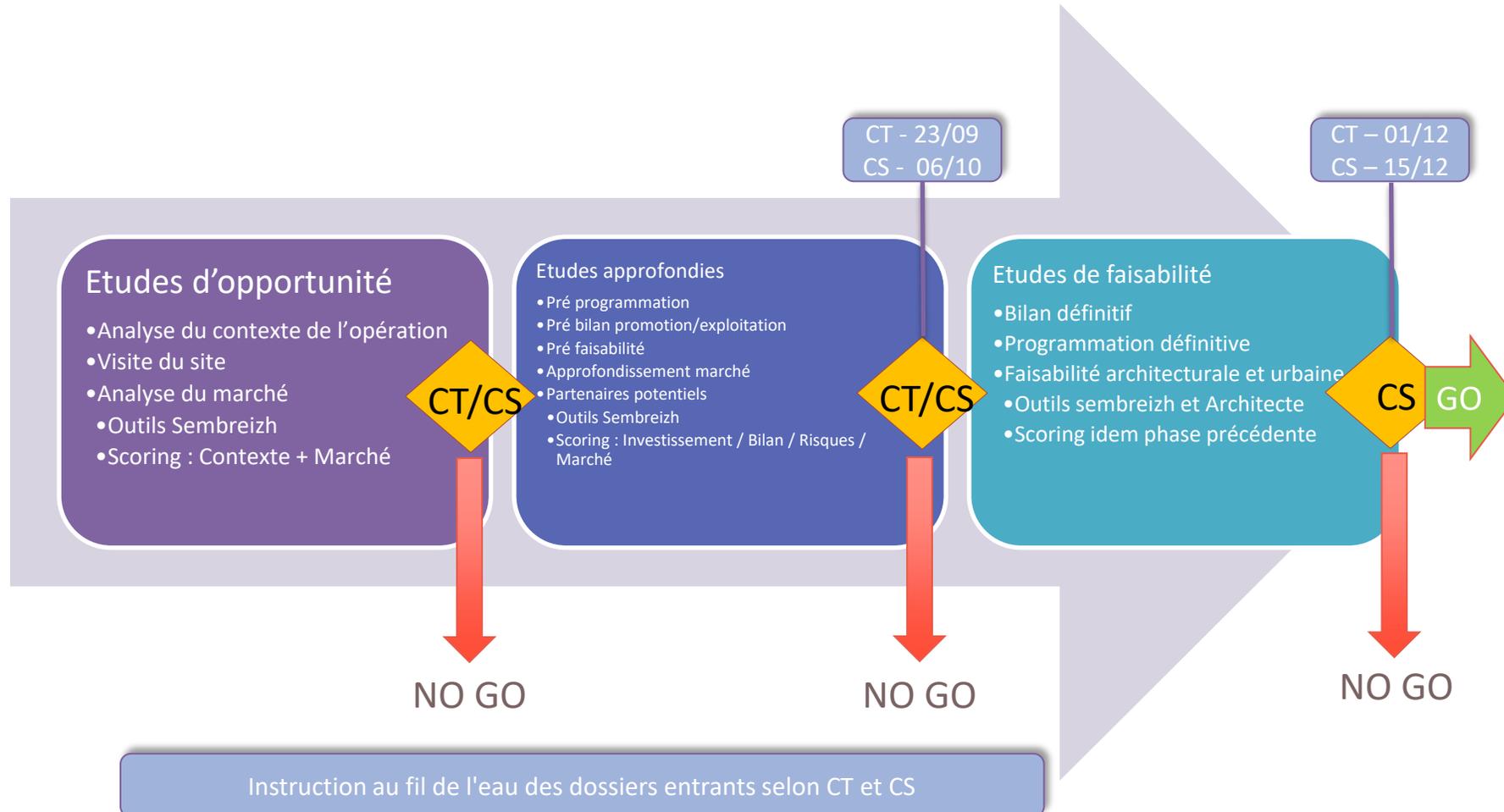
Deux types de société / métiers envisagés :

- une SAS pour le portage immobilier des commerces
- des SCCV pour la promotion immobilière et l'aménagement

**Un outil très attendu
des territoires, créé le
13 novembre 2020 - 8,55M€ FP**



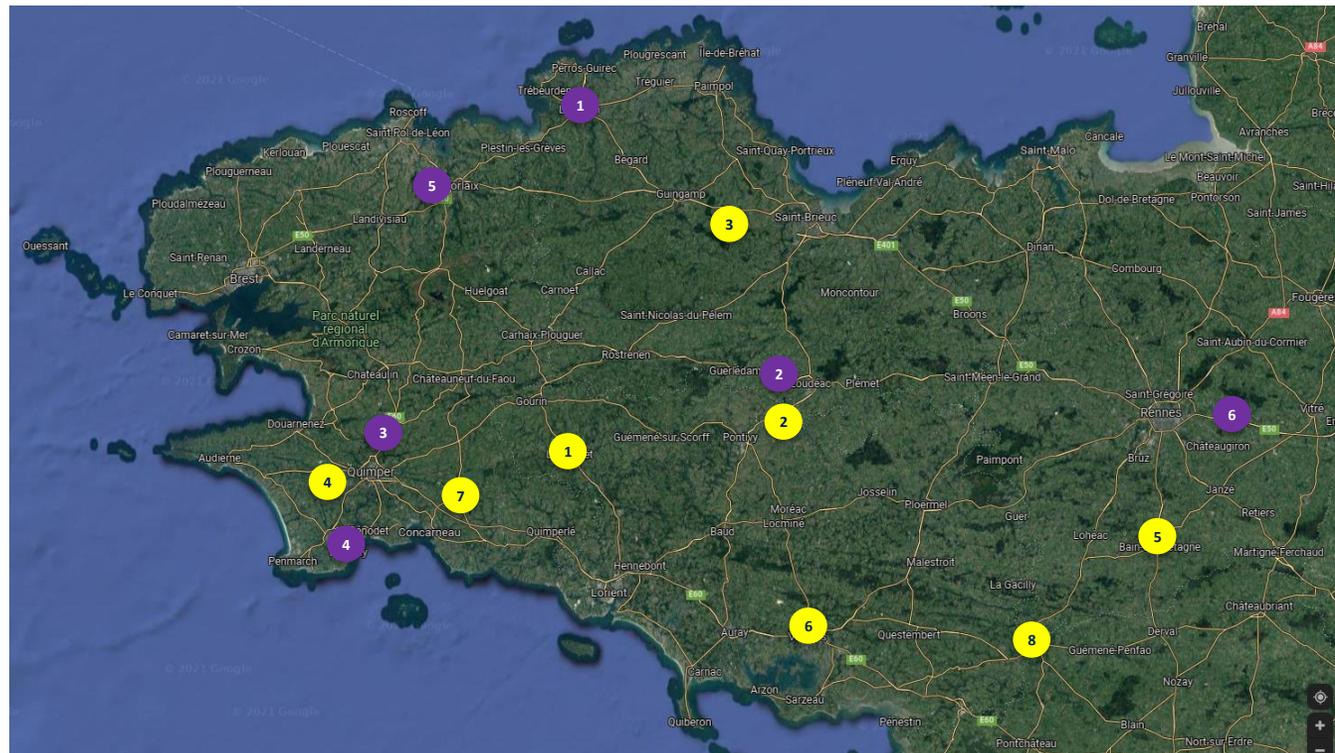
Processus d'instruction



Synthèse des dossiers

- Dossiers en cours**
- 1 - Lannion
 - 2 - Loudéac
 - 3 - Bric
 - 4 - Loctudy
 - 5 - Morlaix
 - 6 - Servon sur Vilaine

- Dossiers entrants**
- 1 - Le Fauouët
 - 2 - Bréhan
 - 3 - Boquého
 - 4 - Plomelin
 - 5 - Baïn de Bretagne
 - 6 - Vannes
 - 7 - Tourc'h
 - 8 - Redon



Exemple dossier Servon-sur-Vilaine (35)



Commune	Programme synthétique	Atterrissage financier	Typologie de montage	Conditions posées vis-à-vis de la collectivité	Temporalité de mise en œuvre
Servon sur Vilaine	Création d'une opération comprenant : <ul style="list-style-type: none"> • Surface commerciale (305 m2) visant à accueillir une supérette • 4 logements en R+1+C (346 m2) • 4 places de stationnement en RdC 	<p>Niveau de bilan : 1 215 000 €</p> <p>Coût pour la collectivité : Différentiel acquisition / Dépollution et curage (environ 540 000€)</p>	Promoteur et foncière commerce	Déconstruction et désamiantage à la charge de la collectivité avec une livraison de terrain nu	La collectivité lance une consultation pour des études pré-opérationnelles sur la réalisation d'une ZAC multisites, intégrant l'îlot Clemenceau

Exemple dossier Loudéac



Commune	Programme synthétique	Atterrissage financier	Typologie de montage	Conditions posées vis-à-vis de la collectivité	Temporalité de mise en œuvre
Loudéac PVD	<p>Porté par la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Démolition de 4 bâtiments (emprise foncière = 869 m²) Aménagement de l'espace public autour de la Poste <p>Porté par le promoteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction d'un programme immobilier (1 823 m² de SdP) avec : <ul style="list-style-type: none"> Surfaces commerciales (653 m²) 20 logements 2 bâtiments 	<p>Niveau de bilan : 3 641 000 €</p> <p>Coût pour la collectivité : Différentie l'acquisition / Dépollution et curage (environ 470 000 €)</p>	Promoteur	Foncier à 0 k€ dépollué/cureter	<p>A ce jour:</p> <ul style="list-style-type: none"> pas de preneur identifié analyse portage Breizh Cité à réaliser

Synthèse des dossiers

	Loctudy	Lannion	Loudéac	Servon sur Vilaine	Morlaix	Briec	TOTAL
Logements (Nb)	27	9	20	4	7	3	68
Logements (Surface)	1 545 m ²	560 m ²	1 170 m ²	346 m ²	460 m ²	143 m ²	4 084 m ²
Commerces (Nb)	3	1	2	1	2	1	9
Commerces (Surfaces)	610 m ²	190 m ²	653 m ²	305 m ²	220 m ²	65 m ²	1 683 m ²
Total des surfaces	2 155 m²	750 m²	1 823 m²	651 m²	680 m²	208 m²	5 767 m²
% Surfaces commerciales	15%	25%	36%	47%	32%	31%	29%
Montant Bilan en € HT	3 738 000 €	1 564 000 €	3 641 000 €	1 215 000 €	1 750 000 €	347 500 €	12 255 500 €



PROJETS ENGAGÉS

Acquisition-réhabilitation d'un local commercial pour y accueillir une boucherie- charcuterie en centre-bourg de BENET

- Rachat du fonds de commerce de la boucherie-charcuterie par un nouveau commerçant
- Souhait de déménager en centre bourg dans un local commercial vacant offrant plus de visibilité et de surface...
-mais coûts d'acquisition et de rénovation incompatibles avec ses capacités financières
- Aucun investisseur privé susceptible de porter les murs
- **Avantage procuré par La Foncière :**
 - Permet la reprise d'un commerce dans des conditions financières plus favorables à la pérennité de l'activité
 - Remise sur le marché d'un local commercial vacant depuis 3 ans en centre bourg





PROJETS ENGAGÉS

Acquisition et réhabilitation d'un bâtiment vacant en centre-ville de La Roche sur Yon

- RDC commercial de 200 m²
- Etages offrant 1 000m² de bureaux

Ancien immeuble France Telecom construit il y a 30 ans
→ Réhabilitation lourde : désamiantage, rénovation complète et mise aux normes

Avantage procuré par La Foncière :

- Capacité à porter les murs et à mener les travaux nécessaires à la remise sur le marché des locaux tertiaires et commerciaux
- Niveau de loyer conforme au marché permettant de varier les activités





PROJETS ENGAGÉS

Acquisition en VEFA d'un local commercial pour y accueillir un bar – restaurant en centre bourg de Saint Philbert de Bouaine

- RDC commercial de 450 m² SU divisé en 4 cellules
- Commercialisation de 2 cellules par le promoteur (auto-école, prêt à porter)
- Souhait de la collectivité de maîtriser la destination d'une partie du RDC commercial pour une activité de restauration (brasserie-bar)
 - Forts besoins liés à la présence d'une entreprise de 400 salariés à proximité
 - Animation de la place (réaménagement complet)

Avantage procuré par La Foncière :

- Prendre le temps pour trouver un preneur correspondant à l'activité ciblée
- Offrir un niveau de loyer plus compatible avec le business-modèle d'un bar restaurant





Réseau des Opérateurs Fonciers

CLÔTURE

MERCI DE VOTRE ATTENTION !
