**COLLOQUE**

**Le commerce innovant au service du renouveau rural**

**Clermont-Ferrand – 13 mars 2025**

**15h – CONFERENCE 2**

**Financer un projet d’installation de commerce et de revitalisation**

Objectifs :

Quelle implication financière pour la collectivité quand le marché privé ne répond pas.

Intervenants :

Sylvain Baudet, expert Ruralités et chef projet transition agricole et alimentaire à la Banque des territoires

Hervé Bolard, directeur général d’Incroyable territoire

François Bru, directeur général France Active Auvergne

Caroline Guélon, maire de Palladuc (63), conseillère régionale déléguée aux commerces ruraux

Animation :

- Jérémy Mendes, Directeur général de l’EPFL d’Auvergne

———————————————————————–––––

Cet atelier commence par un témoignage, celui de **Caroline Guélon, maire de Palladuc** (560 habitants Puy-de-Dôme 63), conseillère régionale Auvergne-Rhône-Alpes déléguée aux commerces ruraux. « Dans notre bourg, il n’y a désormais plus de commerce. Le dernier bar, un peu clandestin, était tenu par une dame qui est décédée. Mais le bâtiment est là, avec sa licence IV, c’est précieux. Nous pensons qu’il ne faut pas risquer de la perdre en construisant à la place des logements. Nous avons donc sollicité l’EPF pour en faire l’acquisition. Nous remboursons cet achat chaque année. Le lieu est très beau, très grand… très vieux ! Notre première intention était de racheter pour revendre. Mais le Covid est survenu. Aujourd’hui, nous nous demandons quoi faire de ce bâti. Nous y avons réfléchi avec un cabinet d’études pour trouver des solutions. Et nous en sommes au même point. C’est le problème typique d’une petite commune qui n’a pas l’ingénierie nécessaire pour mener de tels projets.

L’EPF cite un dispositif peu connu mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui peut apporter une aide jusqu’à 100 000 € pour 30 % de l’équipement.

**Les foncières de redynamisation commerciale**

« Les foncières de redynamisation commerciale ont été créées pour répondre aux problèmes spécifiques des territoires ruraux, explique **Sylvain Baudet,** expert Ruralités et chef projet Transition agricole et alimentaire à la Banque des territoires. Les élus ne cherchent pas forcément des solutions clé en main, ils nous demandent plutôt de les aider à accompagner leur démarche. Il existe des solutions, accompagnées par l’API ou Villages vivants, organismes dans lesquels nous avons investi. »

Aujourd’hui, 90 foncières de revitalisation représentent 3 000 actifs dont 10 % dans des communes rurales. Certaines foncières ciblent spécifiquement les territoires ruraux pour créer des commerces multiservices, comme la Foncière Normandie qui met à leur disposition des baux emphytéotiques. D’autres structures créées par des agglomérations se sont élargies, comme la Foncière Métropolys à la Roche-sur-Yon, qui compte aujourd’hui quatre actionnaires : SEM Oryon (30 %), Banque des territoires (30 %), EPF Vendée (30 %), Crédit Mutuel de Vendée (10 %) ; 10 millions d’euros de capacité d’investissement depuis le 1er janvier 2021.

Ces foncières offrent donc des possibilités en aidant à équilibrer les projets. Le rôle de la Banque des territoires consiste à entrer au capital de ces sociétés qui peuvent être des SEM ou des SPL, et de financer à hauteur de 80 % les études opérationnelles sur les projets (étude de marché, de faisabilité, etc.). Les communes de moins de 2 000 habitants bénéficient même d’un financement à hauteur de 100 %. La Banque des territoires soutient des projets type Villages vivants ou API. En milieu rural, le besoin consiste souvent à amorcer une dynamique et c’est là que la Banque des territoires apporte son appui. »

*Cf.* : Le Livre blanc : Les foncières de redynamisation territoriale : un pouvoir accru des collectivités pour leurs stratégies de revitalisation et d’attractivité

**Un bureau d’étude et une méthodologie**

**«**Incroyable territoire » est une structure du groupe SOS qui anime des marathons créatifs, gère des lieux partagés et dynamise des communautés locales pour stimuler l’innovation, renforcer le tissu économique, la cohésion sociale et promouvoir le développement durable des territoires. Son directeur général, **Hervé Bolard,** raconte son parcours : « J’ai travaillé auparavant dans un cabinet spécialisé dans la transition écologique. Quand le dispositif Action cœur de ville a été mis en place, nous avons vu que les porteurs de projets de commerce manquaient de soutien. Nous avons testé notre méthode à Chaumont fin 2018. Le principe est d’arriver six mois avant le lancement du projet et de mobiliser les autres acteurs du territoire en mode accélération. Par voie de presse, on lance l’idée et on réunit tous les acteurs — banques, investisseurs —, afin de dialoguer et de lever tous les freins. Nous avons créé il y a six mois la structure Incroyable territoire qui rassemble les activités du bureau d’études initial et développe ces nouvelles actions. Nous avons rencontré la Banque des territoires qui nous a soutenu. Jusqu’à présent nous avons installé 450 commerces. La Banque des territoires nous a audité et demandé de pérenniser notre présence car quand on s’en va, l’élan s’en ressent…

Le problème c’est souvent que les porteurs de projet avec des baux 3-6-9 se retrouvent vite en difficulté car ils ont mal estimé les frais. Mais d’autres solutions fonctionnent : à Vitry-le-François, (11 400 habitants, Marne 51) nous avons créé une boutique partagée dans un local de 150 m2. La ville nous aide à financer notre ingénierie. Nous souscrivons le bail, nous divisons le loyer en fonction du nombre de commerçants, avec une flexibilité contractuelle et la possibilité pour les habitants candidats de faire des formations. Et nous travaillons avec un architecte spécialisé dans les techniques de réemploi pour adapter les boutiques selon les besoins des commerçants.

Nous allons bientôt ouvrir une boutique à Cambrai (31 500 habitants, Nord 59), et à Barbezieux-Saint-Hilaire (4 700 habitants, Charente 13).

Autre exemple, à Orbey, dans la collectivité européenne d'Alsace (ex-Haut-Rhin) : Art’B Orbey est un collectif d’artisans d’art qui a pour but la promotion et le développement des métiers d'art, d'artisanat et de création. Nous allons les accompagner en tant que facilitateur pour signer le bail et les soutenir. Cela permet ainsi à des porteurs de projets de tester leur idée. Cela ne représente aucun risque pour le propriétaire du local. C’est un nouveau modèle qui permet de répartir le risque entre la collectivité/nous/et le porteur de projet. Et l’avantage pour le propriétaire d’un local vacant, c’est qu’il est ainsi occupé, et nous payons un loyer minimal ou au moins les charges. »

**La caution bancaire salvatrice**

France Active est un mouvement national pour une économie inclusive, qui finance l’économie de proximité. Il a été créé par Claude Alphandéry, économiste engagé initiateur de l’économie sociale et solidaire, pour mettre le pied à l’étrier aux porteurs de projets. France Active s’engage auprès d’eux en partageant le risque avec la banque en cautionnant 80 % de leur emprunt bancaire. L’organisme travaille en synergie avec tous les acteurs du territoire, dans une logique d’ensemblier. Il est aussi parfois sollicité par des collectivités en demande de soutien de projets complexes. « En 2024, France Active Auvergne a accompagné 694 entrepreneurs et 15 M€ d’aides ont été mobilisées, explique **François Bru**, son directeur général. Sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, 1 300 projets ont été soutenus, et 38 000 TPE au niveau national. Nous étudions attentivement la viabilité des projets car nous voulons créer de la robustesse.

**Margaux Blavignac,** chef de projet Petites villes de demain pour l’agglomération d’Issoire (88 communes, 57 000 habitants, Puy-de-Dôme, 63), interroge : « comment motiver les propriétaires pour réhabiliter des locaux commerciaux ? Quels dispositifs incitatifs ? C’est aussi le problème des propriétaires qui ne veulent pas vendre leur bien. »

France Active lui suggère de se rapprocher de Villages vivants. Autre idée, suggérée cette fois par Incroyables territoires : «plutôt que de solliciter des aides on pourrait taxer les locaux vacants qui constituent des verrues dans un centre-bourg. »

Rires dans la salle. En vérité, la méthode de la carotte et du bâton fait plutôt consensus…