



De la maîtrise
d'Ouvrage
à la maîtrise
d'Usage



Séminaire technique Petites villes de Demain

Ombree d'Anjou, le 3 mars 2022



Soutenir l'attractivité des centres-bourgs avec les foncières de redynamisation

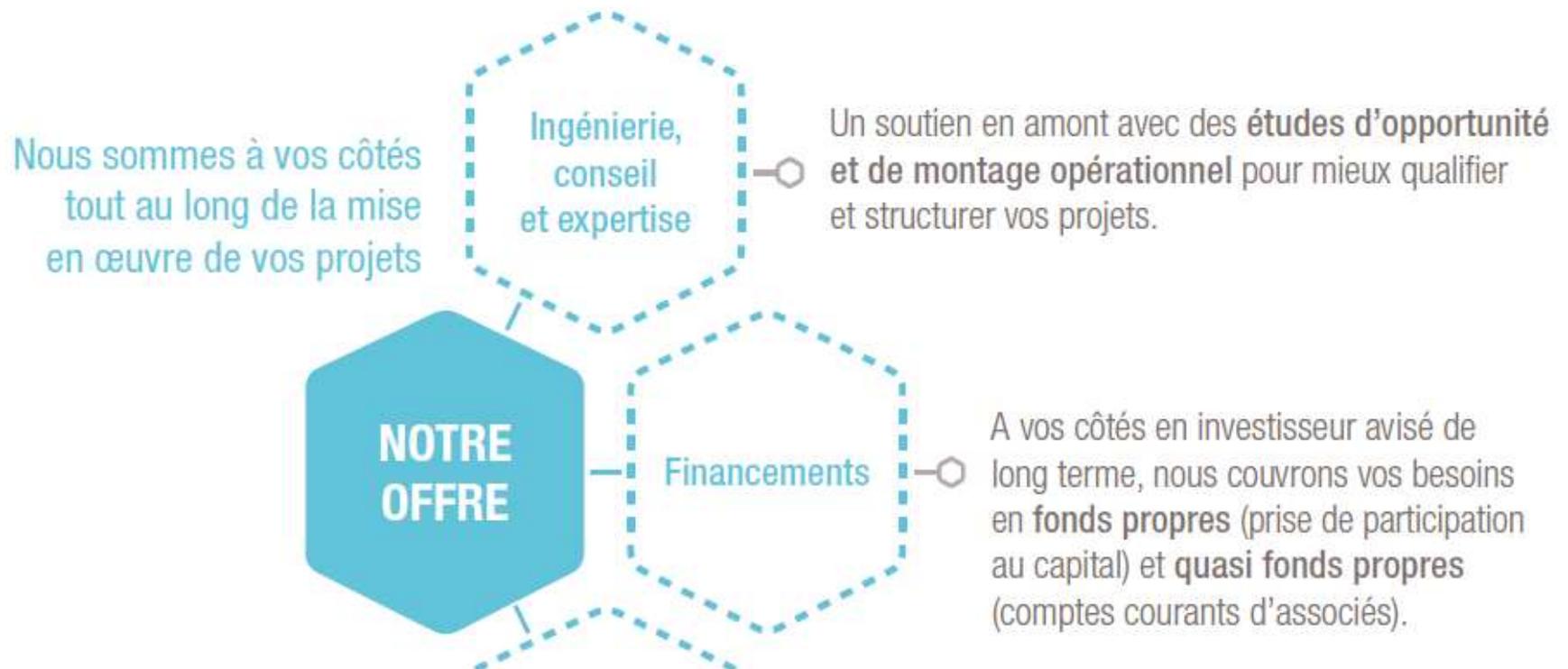


- Le projet fondamental de la Banque des Territoires est de faire reculer les fractures territoriales ;
- Partenaire de 1^{er} plan des programmes : ANRU, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain ;
- Volonté d'accompagner de manière très offensive les territoires ruraux souhaitant traiter les espaces dédiés à l'activité dans les centres-bourgs ;
- Proposition au gouvernement de contribuer à faire émerger et de structurer une centaine de foncières de redynamisation à l'échelle des territoires, dans le contexte du plan de relance ;
- Pour atteindre cet objectif, la Banque des Territoires mobilise une enveloppe de 300 M€ : études préalables et apports en fonds propres (en capital et compte courant).

Soutenir l'attractivité des centres-bourgs avec les foncières de redynamisation

Vos problématiques exprimées:

- ✓ J'ai des **commerces vacants** qui nécessiteraient des travaux pour être remis en activité
- ✓ Je prévois un (ré)aménagement urbain avec des **locaux d'activité en pied d'immeuble** pour redynamiser le centre-ville de ma commune
- ✓ J'envisage d'implanter à proximité du centre ville de nouveaux locaux pour mettre en place **une crèche, un pôle médical, ...**
- ✓ Je recherche des solutions pour aider un commerçant propriétaire de son bien immobilier à retrouver des **marges de manœuvre** en matière de trésorerie
- ✓ Ma commune a déjà dû acquérir des locaux commerciaux pour **soutenir la vitalité du centre bourg**



Une foncière : pour quoi faire ?



Un outil de revitalisation permettant de :

- Maîtriser l'évolution de certains biens immobiliers économiques stratégiques pour le rayonnement du territoire ;
- Répondre aux difficultés et à la contraction du commerce dans les centre-ville
- Assurer la relocalisation et le remplacement des activités devenues obsolètes ou d'initier un changement de vocation lorsque la commercialité est trop faible ;
- Intervenir sur des locaux vacants, mal gérés par les propriétaires, et qui pénalisent la perception globale du secteur ;
- Remember et d'adapter l'immobilier à l'évolution de l'activité : taille, configuration, et niveau de prix ;
- Disposer d'un bras opérationnel d'une politique publique locale en matière d'immobilier commercial et d'entreprises, a fortiori dans un contexte stratégique de relance de l'activité économique locale ;
- Disposer d'un outil complémentaire de l'action publique existante sur le métier de l'aménagement ;

Un nombre important de sites identifiés par les EPCI et communes pendant la phase d'études :

- **56 actifs / projets** ciblés sur **25 communes** différentes, avec des besoins et des stratégies différenciés ;
- une grande diversité de projets, à des échelles et des niveaux de maturité différents ;
- Un **besoin d'accompagnement global**, allant des phases préalables à la réalisation : négociation avec les propriétaires, études de faisabilité, approfondissement du projet/ de la programmation, aide à la coordination
- Une majorité de projets qui vont **au-delà de la problématique du commerce**, pour une appréhension plus large des **problématiques de redynamisation** de centre-ville ;

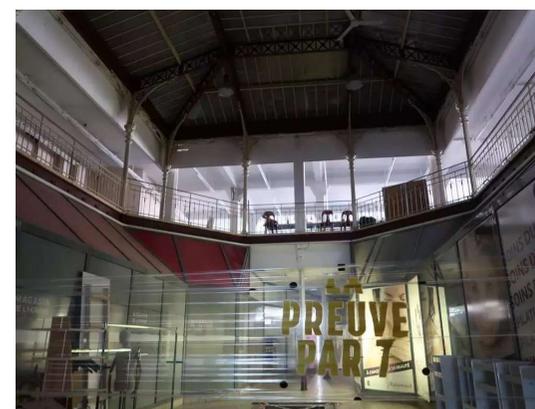
Anjou Commerces et Centralités

Exemple de site identifié CA Saumur Val de Loire



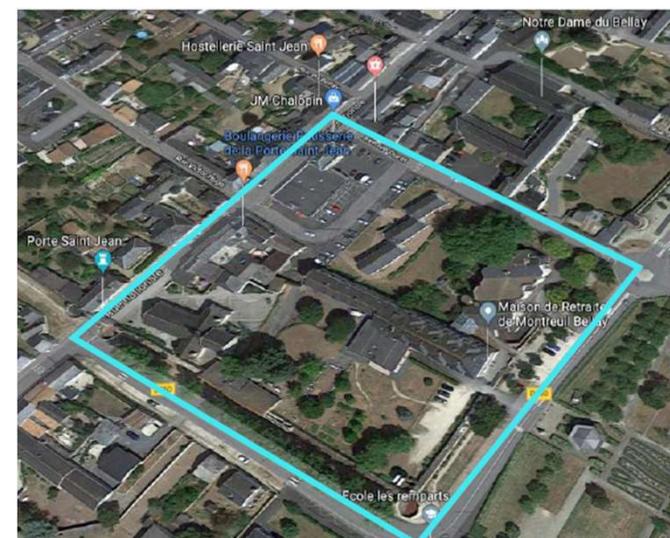
EPCI	<u>CA Saumur Val de Loire</u>
Nombre de villes fléchées	6
Caractéristiques des villes concernées	Petites villes et villes moyennes (3 000 > hab > 30 000)
Etat du commerce	Une situation commerciale déjà travaillée, avec des secteurs à renforcer
Nombre de projets identifiés à ce stade	7
Nature du ou des projet(s)	Intervention à l'échelle d'un <u>ilot</u> ou d'un <u>objet structurant</u> (galerie commerciale ou halles)
Objectif(s) recherché(s)	Accompagner les programmes ACV Restructurer des ilots ou éléments structurants du centre-ville Anticiper les problématiques de vacance structurelle
Etat d'avancement	Réflexion / Etudes en cours Plan d'action identifié ("fiche action")
Principal problème identifié	- Enjeux de co-proprétés - Capacité d'investissement important - Intervention à l'échelle de l'ilot ou de la galerie = cohérence d'ensemble
Quel rôle pour la foncière ?	1) Conseil / Appui études de faisabilité / stratégie 2) Portage foncier 3) Acteur opérationnel (rénovation, intervention à l'échelle de l'ilot...)

Exemples d'actifs/ projets cibles :

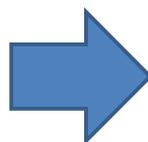


« Galerie Saumuroise »
3 500 m²

Ilot ZOLA à Montreuil – Bellay
Projet Urbain mixte
« Fiche Action Anjou Cœur de

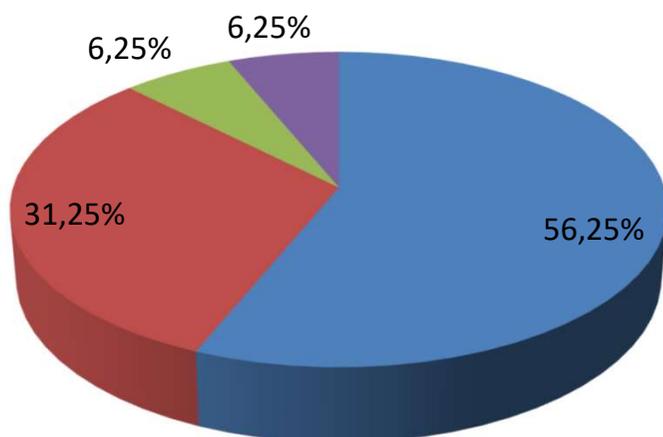


Modélisation économique de la foncière et capitalisation



Actionnaires	CCA	Capital Social
Alter Cités		1 000 K€
Banque des Territoires	1 000 K€	800 K€
Crédit Agricole Anjou Maine		200 K€
Chambre de Commerce et d'industrie de Maine et Loire		200 K€
Total	1 000 K€	2 200 K€

Répartition des apports en fonds propres



■ Banque des territoires

■ Alter

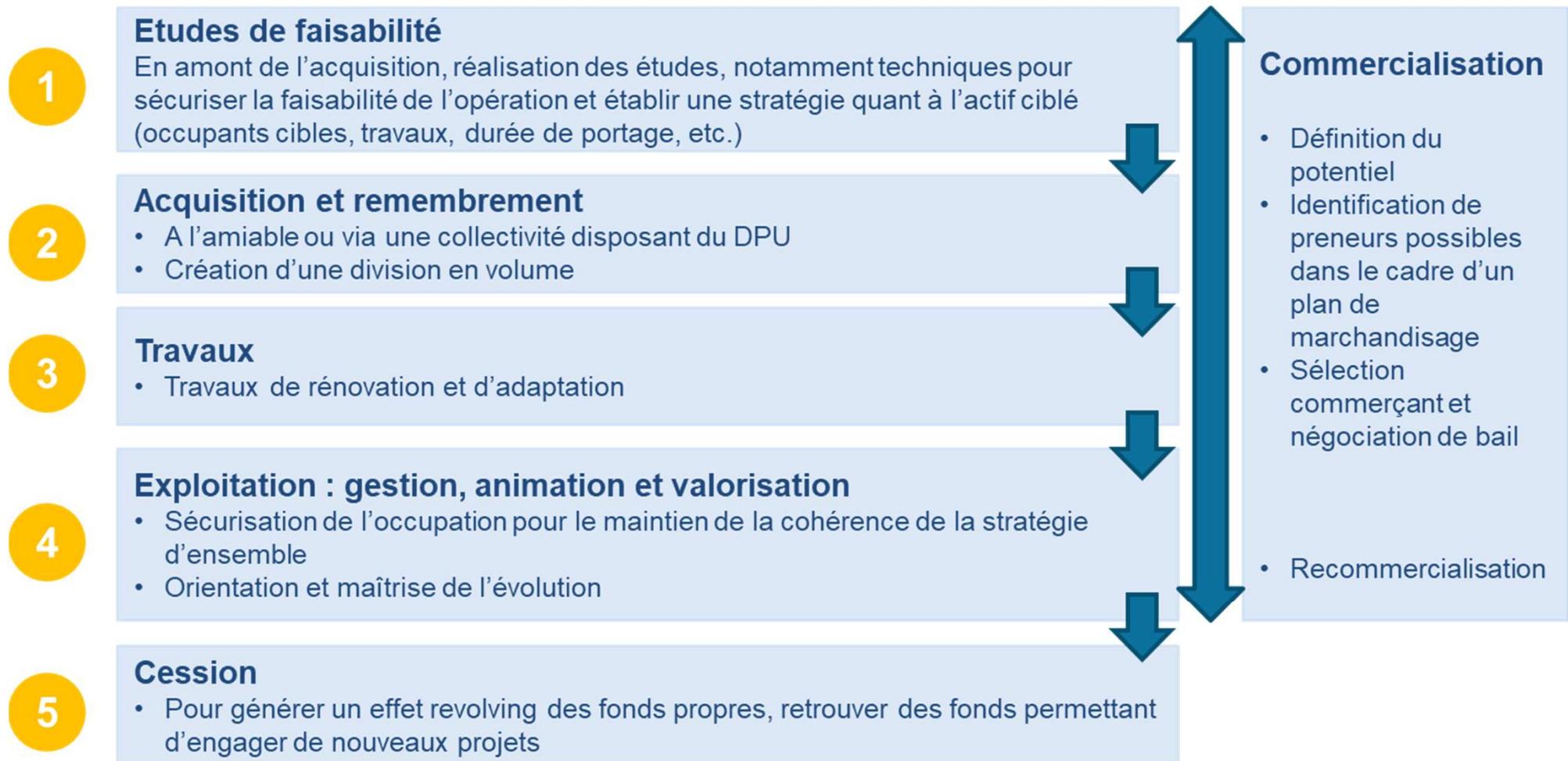
■ Crédit Agricole Anjou
Maine

■ CCI de Maine et Loire



Un investissement global d'environ 8,6 M d'€uros en première tranche

Différentes étapes d'intervention et compétences associées d'une foncière



Ces étapes pourront être adaptées en fonction des besoins d'intervention sur les différents projets.

Comité d'engagement Foncière Département

1 Représentant de chacun des 4 actionnaires (voix délibérative)

Et avec une voix consultative:

1 Représentant du Département de Maine et Loire

1 Représentant de l'EPCI concerné par le projet

1 Représentant de la commune concerné par le projet

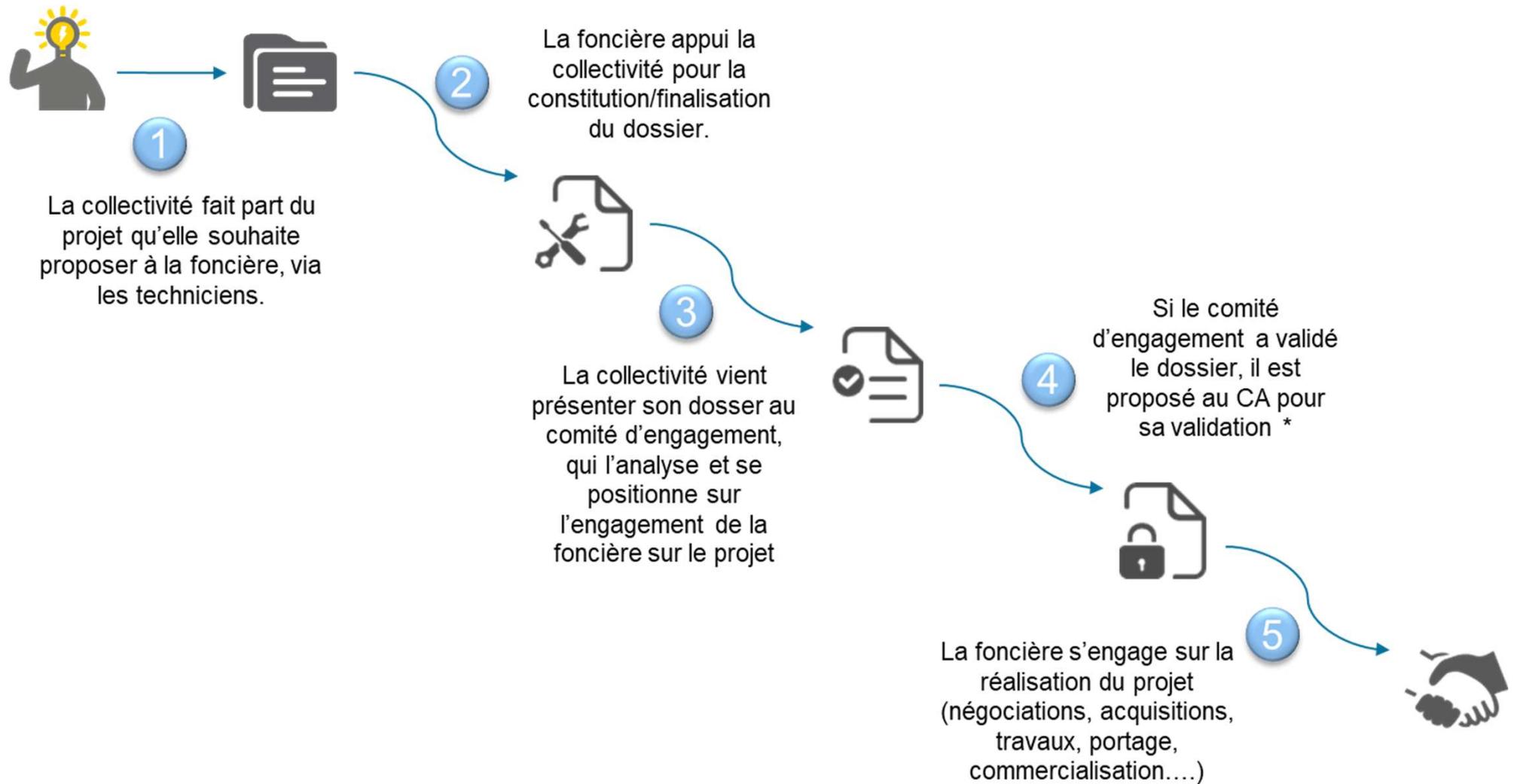


➤ **Ce comité sera chargé :**

- d'analyser les dossiers,
- de vérifier les critères d'éligibilité : la cohérence avec la stratégie de chaque territoire et les critères financiers,
- de positionner pour l'engagement ou non de la foncière sur le projet
- de proposer le dossier au Comité Stratégique, le cas échéant.



Fonctionnement de la foncière



Les contacts à privilégier :

Contact au sein d'Alter pour mobiliser la foncière Anjou Commerces et Centralités

Territoire Saumur Val de Loire et Baugeois Vallée

Guillaume Leclerc : g.leclerc@anjouloireterritoire.fr

Territoire Mauges Communauté et Agglomération du Choletais

Yannick Michel : y.michel@anjouloireterritoire.fr

Territoire Segré en Anjou Bleu et Vallées du Haut Anjou

Aurélie Jouenne : a.jouenne@anjouloireterritoire.fr

Territoire Angers Loire Métropole, Anjou Loir et Sarthe et Loire Layon Aubance

Yoann Riquin : y.riquin@anjouloireterritoire.fr