

**Hub**  
des Territoires

L'espace d'échanges et de développement  
Banque des Territoires

FÉDÉRATION DES ÉLUS  
**epl**  
DES ENTREPRISES  
PUBLIQUES LOCALES



**Accélér'action**

**Vendredi 17 juin 2022 • 14h à 16h**

**5ème atelier du réseau  
national des foncières  
de redynamisation**

**Inscrivez-vous !**

# Introduction



**Alexandra Ringot-  
Bottemanne**

*Responsable Innovation  
ouverte  
Banque des Territoires*



**Isabelle  
Bonnaud-Jouin**

*Responsable du pôle  
Entreprises Publiques  
Banque des Territoires*

# Les intervenants



**Benjamin Gallèpe**  
*Directeur Général  
Fédération des élus des EPL*



**Trinidad Cador**  
*Responsable opérationnelle  
Foncière Normandie*



**Laurent Guilhem-Ducléon**  
*Président,  
SAS PAT 17*



**Magali Vergnet**  
*Directrice de l'Action territoriale,  
SEMAEST*



**Arnaud Le Lan**  
*Directeur aménagement et TEE et  
Directeur Territorial Hauts-de-France,  
SCET*



**Stéphanie Béraud-Guénard**  
*Senior manager montages et juridictions,  
SCET*



**Frédéric Gibert**  
*Coordonnateur du programme Action Cœur  
de Ville et du plan de relance commerces,  
Banque des Territoires*



**Isabelle Bonnaud-Jouin**  
*Responsable du pôle  
Entreprises Publiques Locales,  
Banque des Territoires*



**Table ronde n°1:  
Points d'actualité**

# L'animateur



## **Frédéric Gibert**

*Coordonnateur du programme Action Cœur de  
Ville et du plan de relance commerces,  
Banque des Territoires*



# Les intervenants



**Benjamin Gallèpe**  
*Directeur Général  
Fédération des élus des EPL*



**Laurent Guilhem-Ducléon**  
*Président,  
SAS PAT 17*



**Arnaud Le Lan**  
*Directeur aménagement et TEE et  
Directeur Territorial Hauts-de-France,  
SCET*

# Première intervention



## **Frédéric Gibert**

*Coordonnateur du programme Action Cœur de  
Ville et du plan de relance commerces,  
Banque des Territoires*

# Avancement du déploiement des foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire

**7 nouvelles foncières structurées** en 2022, pour un **total de 72 foncières** dans le portefeuille de la Banque des Territoires, dont **62 en activité**

112 projets sont actuellement répertoriés et font l'objet d'un suivi ; une cible de 20 foncières de plus en 2022

**1583 locaux commerciaux et d'activités pour 307.000 m<sup>2</sup>** répertoriés (septembre 2021) dont **133 commerces créés** (création nette), **145 commerces** rénovés ou en cours de rénovation

**121 communes** bénéficiant de l'action d'une foncière

Cofinancement **d'ingénierie opérationnelle** de 50 projets

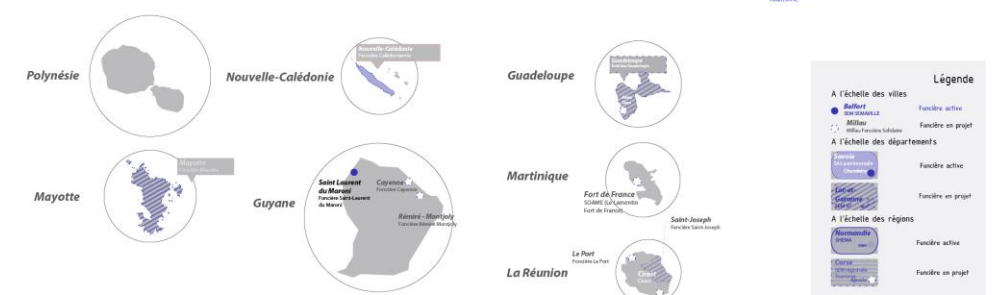
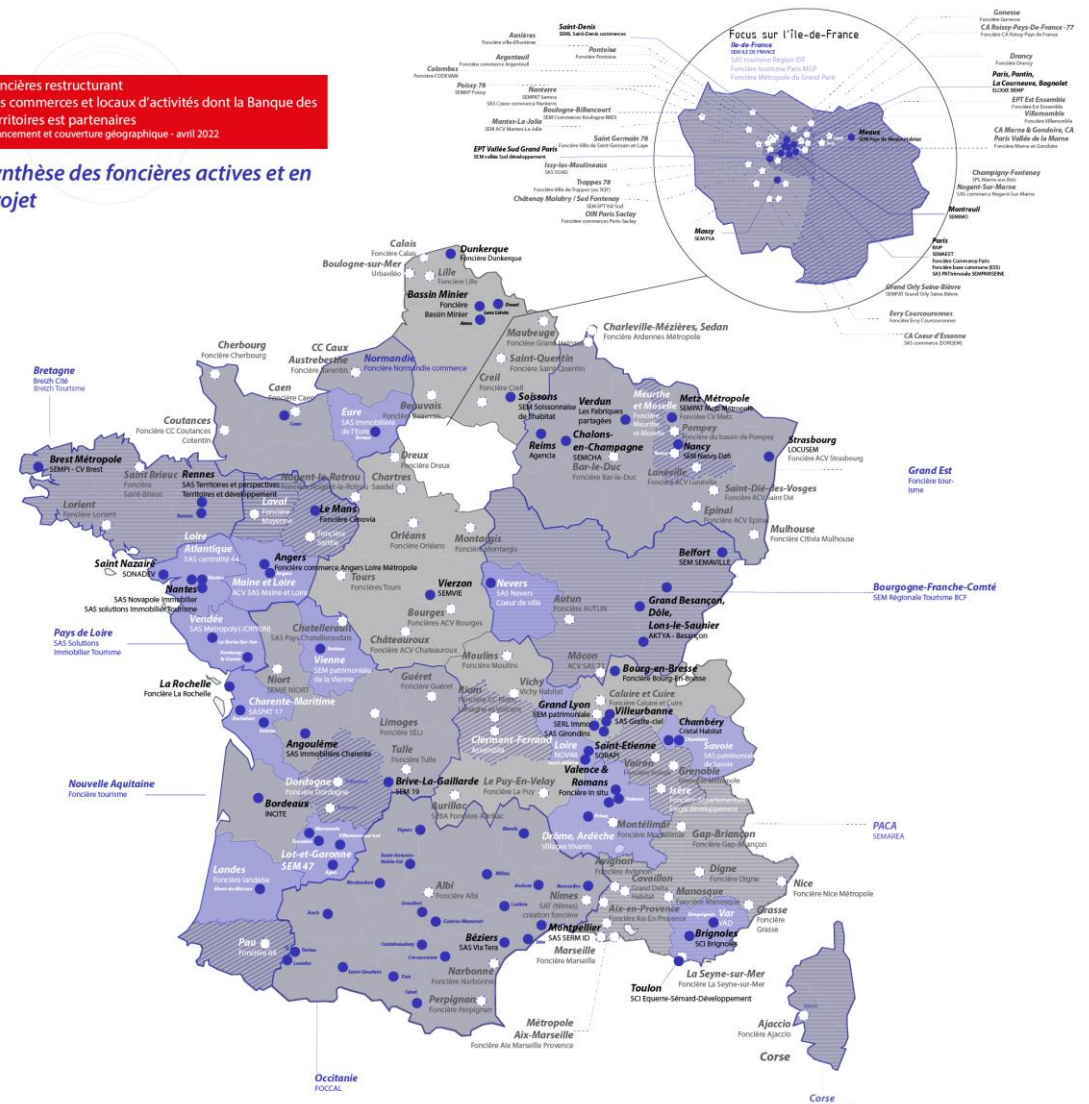


# Avancement du déploiement des foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire

Synthèse cartographique fin S1 2022

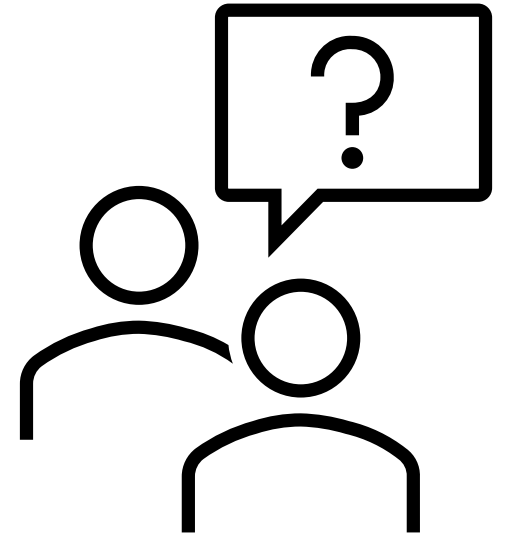
Foncières restructurant des commerces et locaux d'activités dont la Banque des Territoires est partenaire  
Avancement et couverture géographique - avril 2022

*Synthèse des foncières actives et en projet*



# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



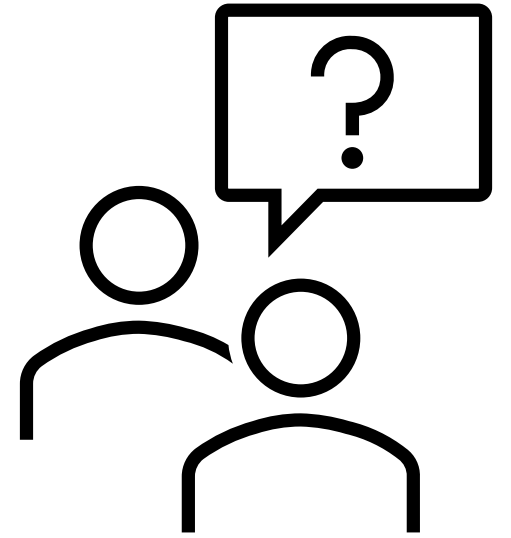
# Deuxième intervention



**Benjamin Gallèpe**  
*Directeur Général*  
*Fédération des élus des EPL*

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Deuxième intervention



**Laurent Guilhem-Ducléon**

*Président,  
SAS PAT 17*

# SAS PAT 17 – au service du territoire

Dans le cadre de l'actualisation du Plan à Moyen Terme de la SEMPAT présenté au Conseil d'administration en janvier 2021, un volet particulier pour Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain a été élaboré à côté du dispositif plus classique de la SEMPAT qui intervient dans ses 3 domaines d'activité habituels (tourisme, économie et le tertiaire).

Les opérations Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) sont au cœur du dispositif du plan de relance du gouvernement et de son bras armé la Banque des Territoires.

**La SEMPAT, la Caisse des Dépôts, la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes, le Crédit Mutuel Océan et le Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres** ont constitué la Société dénommée SAS PAT 17 le 8 juin 2021 sous la forme d'une société par actions simplifiée avec un capital de 200.000 €.

Les actionnaires de la SAS PAT 17 se réunissent en comité d'engagement afin d'évaluer et sélectionner les dossiers à présenter pour les dossiers de conventionnement et de subventionnement à l'ANCT.

## Les Actionnaires de la SASPAT 17





En Charente-Maritime, le dispositif **Action Cœur de Ville** concerne les villes de Saintes et de Rochefort, cette dernière ayant déjà fait appel à la SAS PAT 17 pour l'accompagner dans ce dispositif.

Le dispositif **Petites Villes de Demain** concerne 20 communes (Aulnay, Courçon, Gémozac, Jonzac, Marans, Marennes, Matha, Mirambeau, Montendre, Montguyon, Pons, Pont l'Abbé d'Arnoult, St Aigulin, St Genis de Saintonge, St Jean d'Angély, St Pierre d'Oléron, St Porchaire, St Savinien, Saujon, Surgères).

A ce jour, 19 dossiers de conventionnement ANCT ont été déposés par la SAS PAT 17,

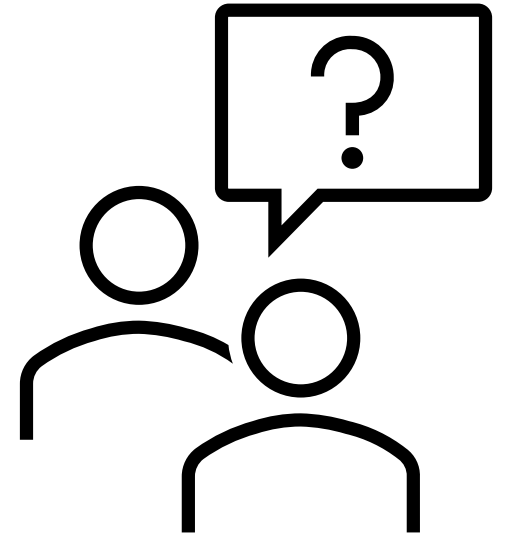
**Au total, la SAS PAT 17 a obtenu un montant de 2 147 752 € de subvention pour les 7 communes sus énoncées.**

La SAS PAT 17 travaille en étroite collaboration avec la Banque des Territoires sur tous les dossiers Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.



# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Troisième intervention

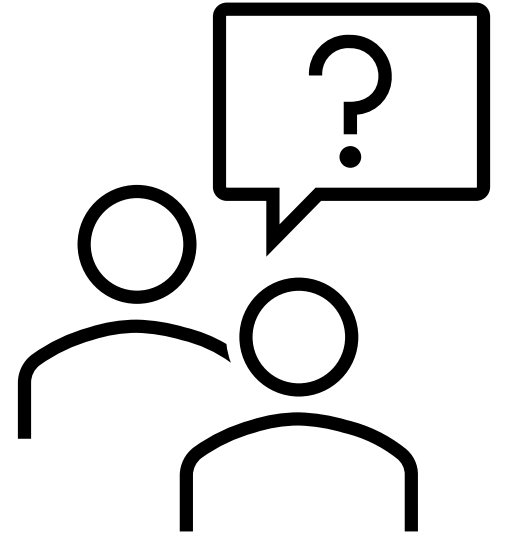


**Arnaud Le Lan**

*Directeur aménagement et TEE et  
Directeur Territorial Hauts-de-France,  
SCET*

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !





**Table ronde n°2:  
Les montages  
innovants**

# L'animatrice



**Stéphanie Béraud-Guénard**

*Senior manager montages et juridictions,  
SCET*



# Les intervenants



**Stéphanie Béraud-Guénard**

*Senior manager montages et juridictions,  
SCET*



**Trinidad Cador**

*Responsable opérationnelle  
Foncière Normandie*



**Magali Vergnet**

*Directrice de l'Action territoriale,  
SEMAEST*

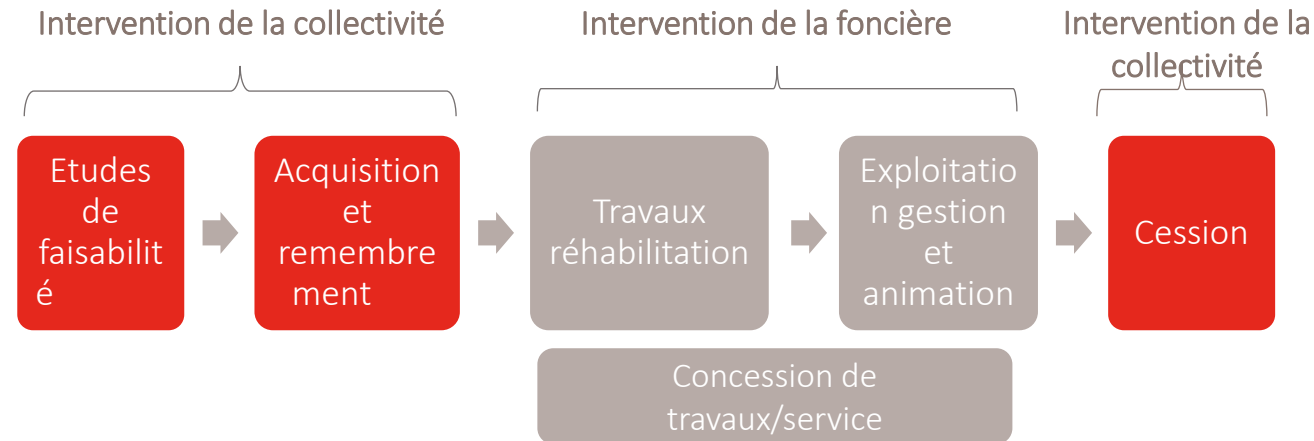
# Première intervention



**Stéphanie Béraud-Guénard**

*Senior manager montages et juridictions,  
SCET*

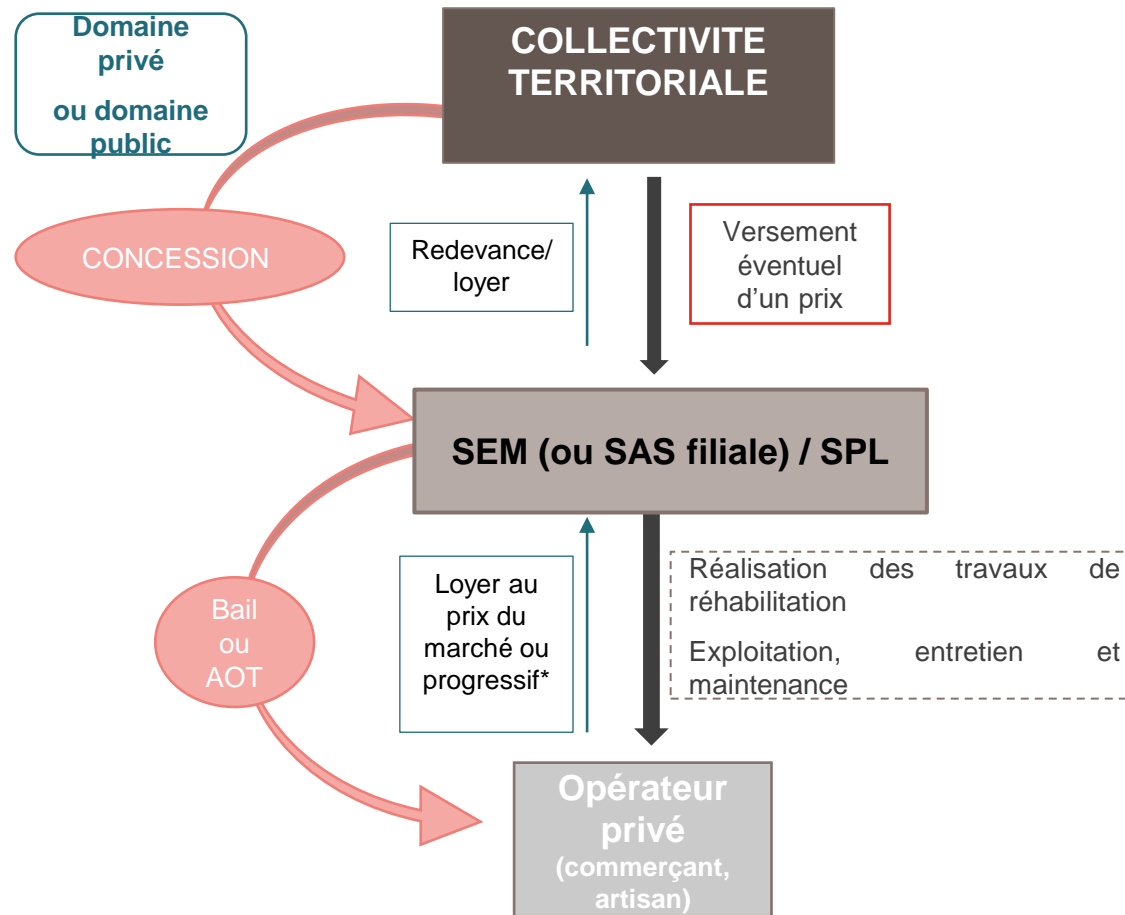
## 1. Mise à disposition du bien dans le cadre d'un contrat de concession



### Caractéristiques :

- Les biens appartiennent à **la collectivité** ;
- Elle les **met à disposition** de la foncière moyennant **un loyer**
- Elle lui confie **le financement, la réalisation des travaux et l'exploitation (ou l'exploitation uniquement) des biens à ses risques et périls**, sur une durée calculée en fonction de l'amortissement des investissements
- La foncière se rémunère sur location des locaux **et le cas échéant par un prix versé par la collectivité**
- En fin de contrat, les biens **reviennent à la collectivité**.

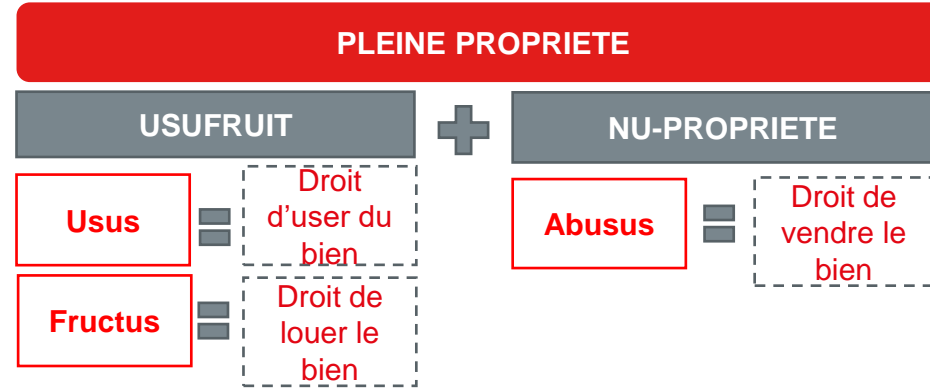
## 1. Mise à disposition du bien dans le cadre d'un contrat de concession



\* Le prix (subvention d'investissement) versé par la collectivité au concessionnaire et l'économie réalisée sur l'investissement (pas d'acquisition du bien) permettent d'abaisser le montant du loyer dû par l'occupant privé.

- + Utilisation sur des opérations avec un modèle économique fragile
- + Participation à l'équilibre des collectivités échappe au droit des aides d'Etat
- + Contrôle direct de la collectivité et conservation de la maîtrise du foncier
- Obligation de mise en concurrence (sauf SPL)
- Foncière ne gère pas un portefeuille d'actifs comme un opérateur (actif isolé)

## 2. Mise à disposition du bien dans le cadre d'un démembrement de propriété



Conclusion d'un bail de longue durée

- **Durée comprise entre 18 et 99 ans**
- **Transfert des droits du propriétaire du sol** au preneur (droits réels immobiliers) en **contrepartie de l'entretien, de la construction ou de la réhabilitation du bien immobilier**
- Prix du bail (redevance ou loyer) **librement établi** ;
- Le terrain et les biens **sont remis en bon état d'entretien** à l'issue du bail.

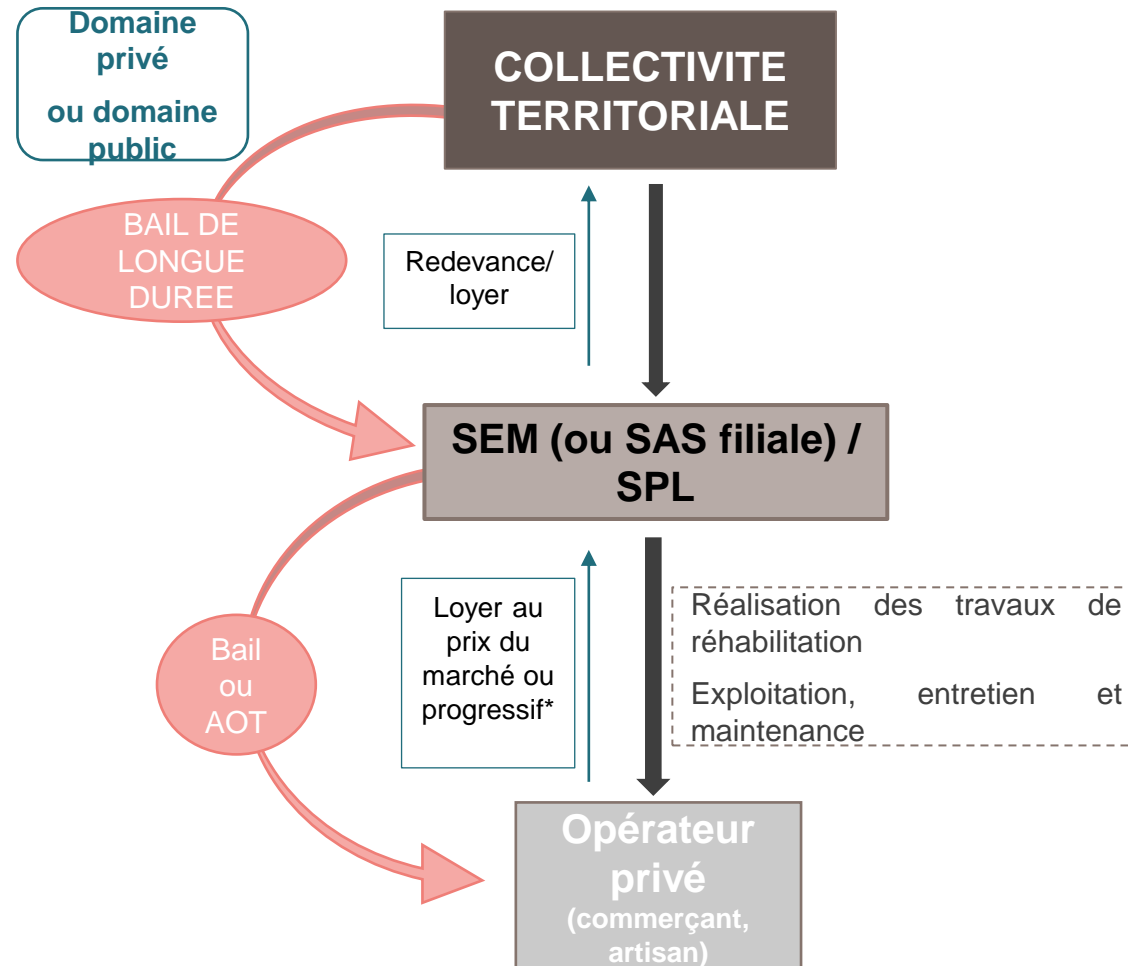
⇒ Possibilité de faire porter à la foncière de gros travaux

Conclusion d'une convention de cession d'usufruit

- **Durée maximale de 30 ans**
- La collectivité est tenue de **conserver la substance du bien et peut en disposer** (par exemple le céder)
- La foncière **peut l'occuper et percevoir les revenus** (loyers)
- La **pleine propriété revient au nu-propriétaire à l'échéance**. La plus-value résultant de l'extinction de l'usufruit est exonérée d'impôt.

⇒ Possibilité de faire porter uniquement de légers travaux d'aménagement à la foncière

## 2.1 Mise à disposition du bien dans le cadre d'un démembrement de propriété : la conclusion d'un bail de longue durée (18 à 99 ans)



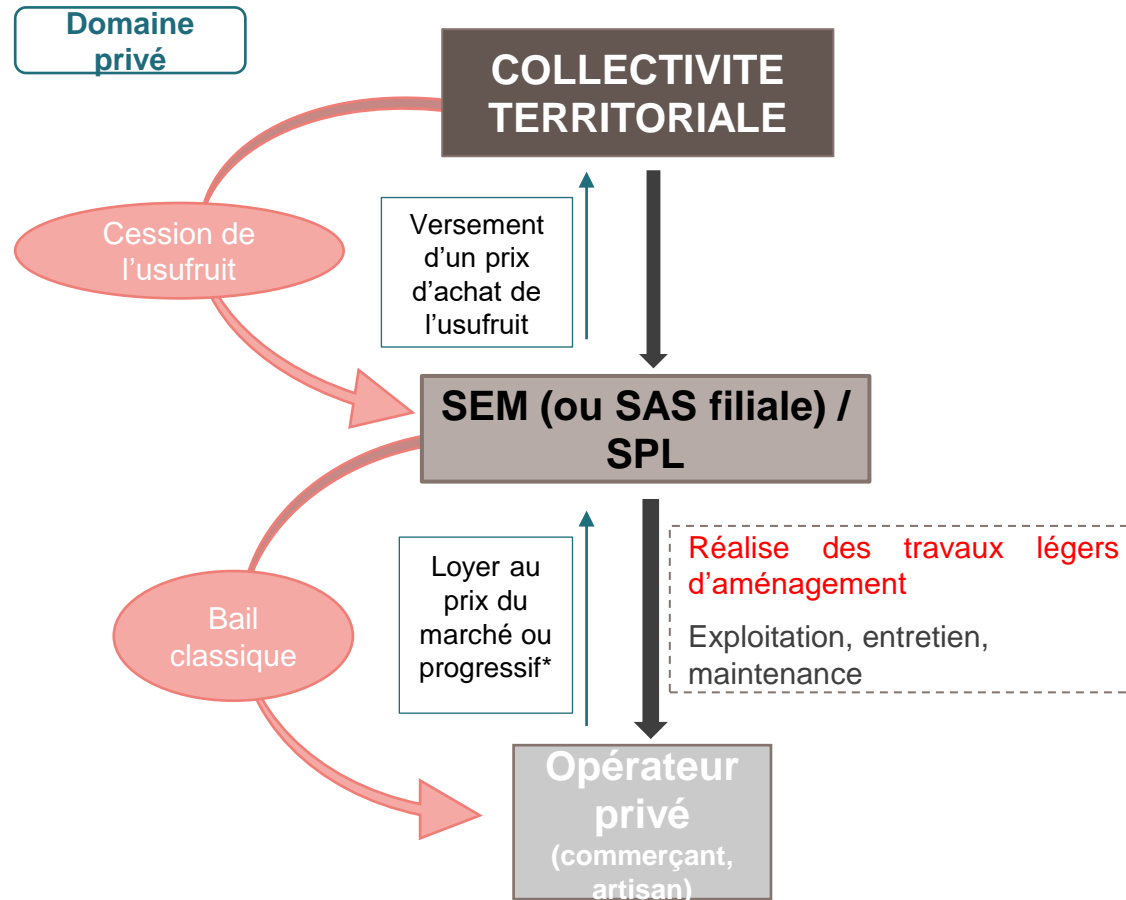
\* L'économie réalisée sur l'investissement (pas d'acquisition du bien) permettent d'abaisser le montant du loyer dû par l'occupant privé.

- + Foncière modifie et exploite le bâti sans supporter le coût de l'acquisition
- + Foncière bénéficie de droits réels (cession de baux, hypothèque...)
- + Foncière répercute l'économie en louant à un prix attractifs aux porteurs de projets et multiplie les actifs portés
- + Collectivité conserve la maîtrise du foncier et bénéficie des travaux réalisés à terme
- + Collectivité transfère la charges des taxes et impôts relatifs au bien



## Montages alternatifs

### 2. Mise à disposition du bien dans le cadre d'un démembrement de propriété : conclusion d'une convention de cession d'usufruit

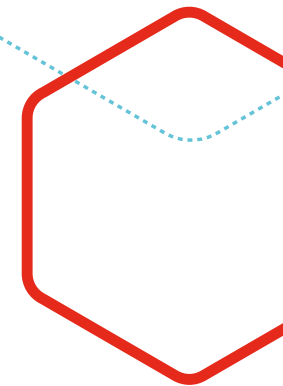


\* L'économie réalisée sur l'investissement (pas d'acquisition du bien) permettent d'abaisser le montant du loyer dû par l'occupant privé.

- + Foncière exploite l'actif en supportant le coût partiel de l'acquisition (23% tous les 10 ans)
- + Au-delà du prix d'achat d'usufruit, la foncière ne verse aucun loyer à la collectivité
- + Foncière répercute l'économie en louant à un prix attractifs aux porteurs de projets et multiplie les actifs portés
- + Collectivité conserve la maîtrise du foncier et bénéficie de travaux d'entretien
- + Collectivité transfère la charges des taxes et impôts relatifs au bien
- L'usufruitier peut porter uniquement de légers travaux d'entretien ou d'amélioration

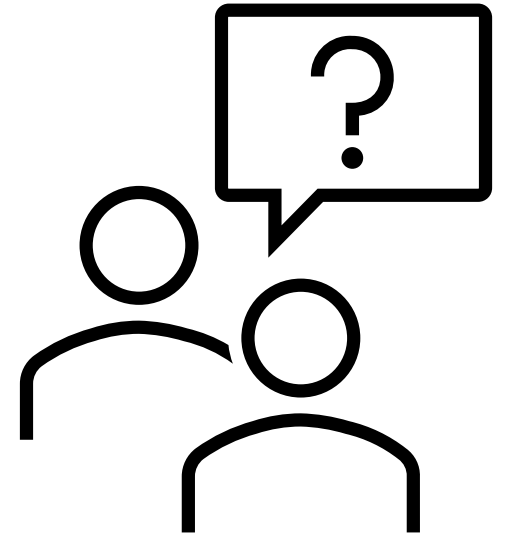
## SYNTHESE COMPARATIVE DES MONTAGES ALTERNATIFS

	Opération propre	Concession	Bail de longue durée	Cession de l'usufruit
Durée	-	Limité à 5 ans (service) Ou fixé en fonction de la durée d'amortissement des investissements	Entre 18 et 99 ans	Limité 30 ans
Portage et définition des travaux	Portage en pleine autonomie Liberté dans la programmation des travaux	Collectivité définit le programme et la foncière exécute les travaux	Portage en pleine autonomie Liberté dans la programmation des travaux	Collectivité propriétaire réalise les travaux lourds portant sur la structure La foncière réalise des travaux légers
Travaux d'aménagement	Foncière et/ou commerçant			
Nature de la dépense / de l'investissement	Acquisition complète du bien (100% de la valeur vénale)	Service : aucun ou montant de travaux légers Travaux : montant des gros travaux	Loyer et montant des travaux	23% de la valeur du bien pour chaque période de 10 ans
Périmètre	Libre	Un contrat = un actif		
Soutien financier de la collectivité	Aucun (sauf régime d'aides d'Etat existant) Nécessité d'un modèle économique solide	Oui (versement d'un prix dans le cadre de la concession) Modèle économique fragile	Aucun (à part le portage des murs)	
Possibilité de sous-louer	Oui			
Obligation de mise en concurrence	Non	Oui (sauf SPL)	Non	



# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Seconde intervention



**Trinidad Cador**

*Responsable opérationnelle  
Foncière Normandie*

# FONCIERE DE NORMANDIE

## **OBJECTIF :**

**Favoriser l'implantation et le renouvellement du commerce et des services des centres-villes, cœurs de bourg et quartiers.**

- Rechercher des solutions opérationnelles,**
- Promouvoir des montages juridiques et financiers innovants,**
- Proposer un loyer abordable au porteur de projet et futur exploitant (et cela en dépit d'investissements importants tant en travaux de remise aux normes, qu'en équipements et agencements spécifiques, ...).**

# FONCIERE DE NORMANDIE

## FONDAMENTAUX :

Disposer d'une réelle implication du territoire dans la co-construction du projet de re-commercialisation ou de réactivation des locaux commerciaux

Cette implication peut être :

- Partenariale,
- Opérationnelle,
- Financière,
- Juridique.



# FONCIERE DE NORMANDIE

**La commune et/ou l'EPCI endosse(nt) donc les rôles aux côtés de la Foncière de Normandie :**

- **d'expert du contexte local (historique de la vacance),**
- **« d'assembler » (pratiques locales – réseaux – accompagnement),**
- **de maître d'ouvrage (travaux non réalisables par la Foncière),**
- **de partenaire financier et juridique (co-mobilisation de subventions et contractualisation par une convention d'indivision).**

# FONCIERE DE NORMANDIE

Parmi les solutions innovantes, et dans des cas spécifiques, une convention d'indivision peut être proposée et elle permet :

- une participation de la collectivité selon une quote-part définie préalablement,
- une possibilité de transfert de l'usufruit et donc de minorer le montant de la charge locative pour atteindre l'objectif de loyer abordable,
- une mobilisation de fonds publics recalculés en fonction et sur la seule quote-part de la collectivité,
- une revente des murs et du fonds constitué décidée ensemble,
- une réorientation/une évolution du projet initial décidée(s) ensemble.

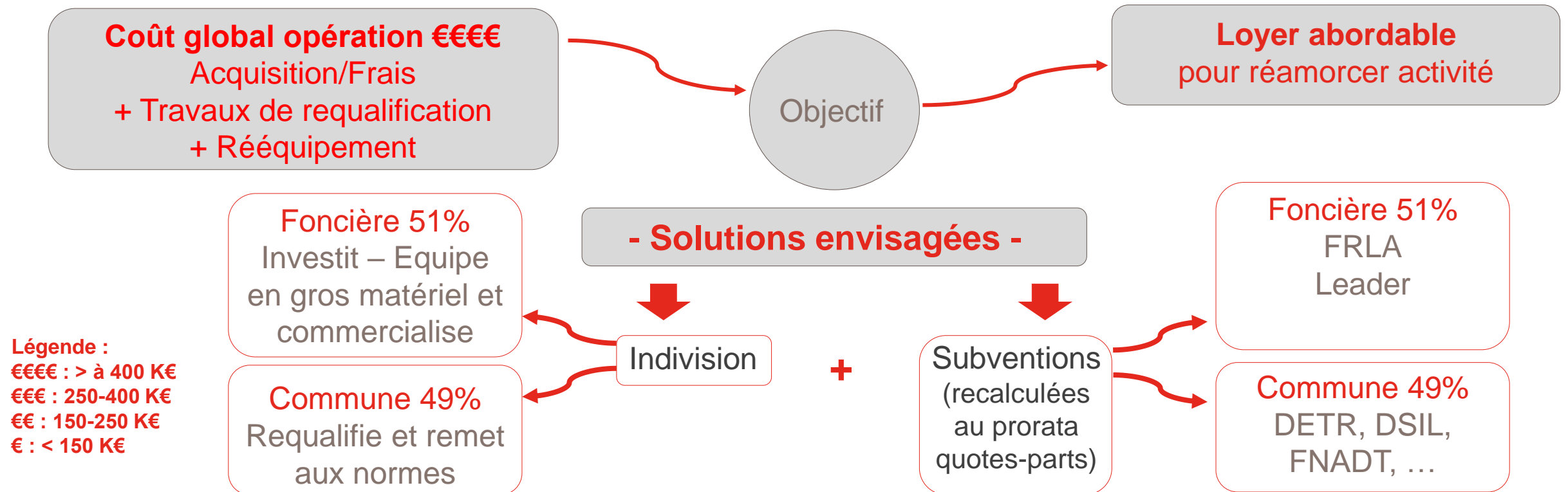
## **Exemple 1 :** Requalification d'une boulangerie-pâtisserie – dernier commerce du village

### **Portrait et contexte :**

- une commune en milieu rural et classée ZRR et de moins de 300 habitants,
- une boulangerie-pâtisserie existante mais vacante depuis vingt-deux mois faute de repreneur avec des équipements datant des années 80,
- une difficulté majeure : trouver un exploitant/ un candidat à la reprise sur ce territoire,
- une requalification et une re-commercialisation nécessaires car aucune boulangerie dans un périmètre de près de 10 km, un public *senior* peu mobile, un besoin de maintien de lieu social et d'échanges,
- un loyer d'objectif mensuel en-deçà des 800 €/HT/HC compte tenu du contexte local, des loyers de marché et du chiffre d'affaires estimé les premières années de réamorçage de l'activité. Sans indivision et sans subvention, le loyer mensuel aurait été de 2 000 €/HT/HC.

## Exemple 1 : Requalification d'une boulangerie-pâtisserie – dernier commerce du village

**Solution explorée et mise en œuvre :** Montage spécifique dans un ensemble immobilier existant



## Requalification d'une boulangerie-pâtisserie - dernier commerce du village avec une indivision 51/49

DEPENSES	Montant HT	RESSOURCES	Montant	%
Acquisitions immobilières	130 000,00 €	Etat (DETR - 50)	73 000,00 €	17,69 %
Frais notariés	9 100,00 €	ETAT (FNADT)	46 000,00 €	11,15 %
Etudes Prestation CMA	1 620,00 €	Commune X	82 533,00 €	20,00 %
Coûts Travaux	177 000,00 €	<b>Total Aides Publiques mobilisées par la commune et apport commune</b>	<b>201 533,00 €</b>	<b>49,00 %</b>
Honoraires maîtrise d'œuvre	18 880,00 €	Union Européenne / Leader	40 000,00 €	10,00 %
Matériel	58 508,00 €	Autres subventions	37 469,00 €	9,00 %
Aléas	9 175,00 €	Foncière de Normandie	133 641,00 €	32,00 %
Provision désamiantage	8 380,00 €	<b>Total Aides Publiques mobilisées par la Foncière de Normandie et apport FdN</b>	<b>211 130,00 €</b>	<b>51,00 %</b>
<b>Total</b>	<b>412 663,00 €</b>	<b>Total</b>	<b>412 663,00 €</b>	<b>100,00%</b>

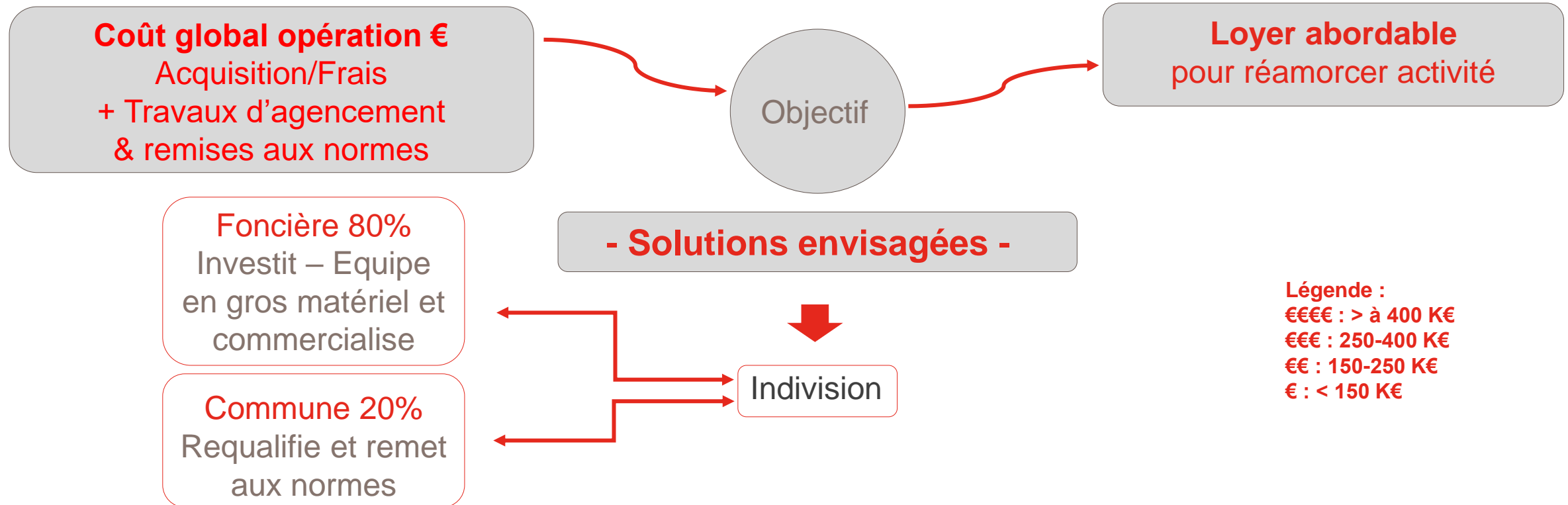
## **Exemple 2 :** Requalification d'un commerce de cœur de bourg – Prestation de Services

### **Portrait et contexte :**

- une commune rurale mais avec une polarité commerciale,
- une commune bénéficiant du dispositif Petites Villes de Demain,
- une vacance de 22%,
- une cellule vacante depuis des années dans un linéaire central et dynamique,
- une volonté de la gouvernance locale de diversifier l'offre de services,
- la recherche d'un exploitant avec un loyer attractif pour le démarrage d'un nouveau service aux concitoyens.

## Exemple 2 : Requalification d'un commerce de cœur de bourg – Prestation de Services

**Solution explorée :** Montage spécifique dans un ensemble immobilier existant



## Requalification d'un commerce de cœur de bourg – Prestation de Services avec une indivision 80/20

DEPENSES	Montant HT	RESSOURCES	Montant	%
Acquisitions immobilières	40 000,00 €	Foncière de Normandie	112 950,00 €	80,00 %
Frais notariés	2 800,00 €	Commune Y	28 237,00 €	20,00%
Coûts Travaux + Honoraires + Aléas + SPS + Etudes	98 387,00 €			
<b>Total</b>	<b>141 187,00€</b>	<b>Total</b>	<b>141 187,00 €</b>	<b>100,00%</b>

Un loyer d'objectif en-deçà de 600 €/HT/HC avec indivision 80/20 et renoncement par la commune de sa quote-part..

Un loyer évalué à 800 €/HT/HC sans indivision.



# FONCIERE DE NORMANDIE

## Fondamentaux de l'indivision :

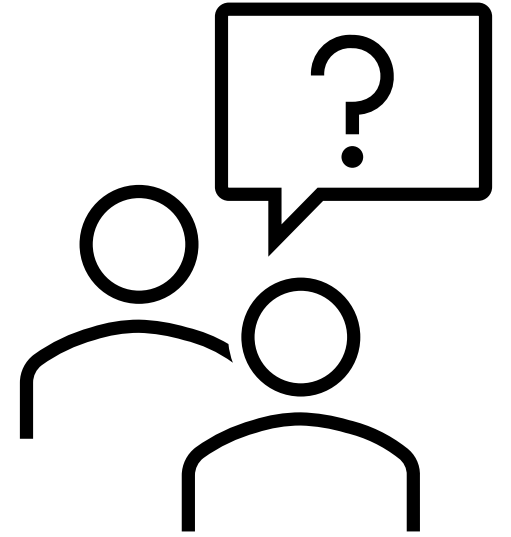
- une convention partenariale FdN-Collectivité,
- une gestion assurée par la Foncière de Normandie,
- une indivision sur la base d'une quote-part de la Foncière de Normandie *a minima* de 51%
- la possibilité pour la collectivité d'appliquer ou non au renoncement de sa quote-part locative et de transférer son usufruit,
- un renouvellement tacite tous les 5 ans.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

**CONTACT :** [tcador@foncieredenormandie.fr](mailto:tcador@foncieredenormandie.fr)

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Troisième intervention



**Magali Vergnet**

*Directrice de l'Action territoriale,  
SEMAEST*





► **Actionnaires** : (Ville de Paris, CDC, Est Ensemble, CCI, CMA, banques)

**Ex-SEM d'aménagement**, spécialisée depuis 2004 dans la revitalisation commerciale en diffus (52 personnes)  
Création de la 1ère Foncière de commerce en 2013

**Chaîne de compétences intégrées** : études, acquisition/cession, aménagement des locaux, commercialisation, gestion locative, animation commerciale, développement territorial et conseil

► **Modes opératoires**

- **Acquisition/préemption, portage, cession** : Via des Concessions et des Contrats (*avances remboursables*) ou la Foncière (*Fonds propres*)
- **Gestion patrimoniale en bail emphytéotique** (Villes, bailleurs sociaux et privés)
- **Programmation, mandats de commercialisation et gestion** (Bailleurs, Promoteurs, Foncières)
- **Appui aux collectivités et EPL** : diagnostics, stratégie d'intervention foncière, programmation, montages opérationnels de Foncières , formation, transfert de savoir faire

















## Transfert des droits /devoirs du propriétaire à l'emphytéote , contre redevance fixe

PRODUITS D'EXPLOITATION	
Loyers	Selon site
Charges récupérées	75 à 100% selon le type de charges
Franchise sur loyer pour les nouveaux locataires	À négocier
Coût de la vacance	Manque à gagner : % des loyers des surfaces vacantes
CHARGES D'EXPLOITATION	
Provisions sur Impayés	% des produits d'exploitation
Charges directes d'exploitation	(syndic, assurances, clés, entretien, rénovation....)
Impôts et taxes	Selon site
Remise en état locatif à chaque re-commercialisation	Selon site
Maintenance, mise aux normes (PMR, ERP.....)	Selon site
Redevance	25 % à 40 % des produits (loyers et charges hors vacance/franchise): selon l'état du parc et les travaux de maintenance
Honoraires de gestion locative et technique	% des loyers hors impayés : AG Copros, quittancement, rédaction du bail, relation locataire...
Honoraires de commercialisation	% loyer annuel ( < mandat de commercialisation)
Frais généraux fixes	% produits d'exploitation



**2012 : Transfert de 83 locaux du parc privé de la Ville de Paris (10 000 m<sup>2</sup>), dont locaux atypiques**

- Division en volumes avant transfert
- Toilettage des baux et des plans
- Programme de travaux (rénovation de façades, PMR, parties communes...) soutenu par la Ville
- Baux emphytéotiques de 18 ans signés avec la SEMAEST



### Reprise en gestion des locaux des bailleurs au fur et à mesure d'une opération de rénovation urbaine

⇒ Cohérence de commercialisation, loyers encadrés, transfert de risques locatifs (impayés, vacances)

### Château Rouge / Goutte d'or (Paris 18<sup>e</sup>)

Quartier populaire, offre de destination ethnique spécialisée, déconnectée de la demande des habitants

⇒ Accompagner la requalification des immeuble

⇒ Diversifier l'offre commerciale,

⇒ Contribuer à la tranquillisation de l'espace public

- Appel d'offres Ville de Paris, signature d'un protocole avec la SEMAEST (loyer moyen cible, activités, maintenance...)
- Baux emphytéotiques de 18 ans SEMAEST/ propriétaires des immeubles reconstruits (bailleurs privés et publics)
- La SEMAEST installe et gère 23 locaux soit 2.250 m<sup>2</sup> (librairie, restaurants, nettoyage en insertion, boulangerie, disquaire, épicerie, mode, café social, réparation de vélo, designers..) en valorisant l'image du quartier





## Viaduc des Arts : Haut lieu de l'artisanat d'art

- **Restructuration des voutes d'une ex voie SNCF** sous la promenade plantée : mezzanines, vitrines, réserves et sanitaires:
- **Bail emphytéotique administratif de 18 ans** signé entre la SEMAEST et la Ville de Paris
  - 10 000 m<sup>2</sup>
  - 64 voûtes permanentes dont 8 d'animation (non artisans: ex: restauration)
  - **52 commerçants et artisans**
  - **Fabrication sur site:** orfèvre, verrier, tapissier, graveur, doreur, ébéniste, bottier, luthier, chocolatier, modiste...
  - **1 Testeur de projets artisanaux** (ex : « Chutes Libres »)
  - Des projets pionniers ( ex: la Fabrique Nomade, réfugiés artisans )
  - Une action de **maintenance et de rénovation**
  - Une **association** accompagnée par la SEMAEST
  - **Des animations régulières** (JEMA, Nuit Blanche, Paris Design Week...) **réalisées par la SEMAEST**



## Cour de l'industrie (11<sup>e</sup>)

- Ensemble historique dégradé (18<sup>e</sup>/19<sup>e</sup> siècle)
- Site défendu par une mobilisation d'habitants et d'artistes
- Réhabilitation SEMAEST en site occupé :  
3 cours / 8 bâtiments / 6000 m<sup>2</sup> / 14 M€
- Bail emphytéotique de 18 ans / Ville de Paris
- 52 artistes/artisans qui fabriquent sur place
- Baux « à cliquets » : loyer facial avec franchise pour les occupants actuels
- Animation et gouvernance : association, charte, réponse groupée aux commandes, visites du site, animations et expositions





## ZAC Claude Bernard (19<sup>e</sup>)

**Quartier neuf aux portes de Paris**  
face aux anciens entrepôts Macdonald  
**Bail emphytéotique de 25 ans signé en 2011** entre la SEMAEST et la RIVP,  
avant l'achèvement de la ZAC (2016)

**35 commerces , ateliers artisanaux et bureaux** soit 8000 m<sup>2</sup>, gérés par la SEMAEST

Après une première phase de création de commercialité, rénovation des locaux en fin de bail et recommercialisation, avec programmation ajustée au nouvel environnement commercial

⇒ Appel d'offres mai 2022 pour 11 locaux commerciaux et artisanaux





## Programme Bréguet (11<sup>e</sup>)

- **Négociation amont Ville /promoteur (CREDIT AGRICOLE IMMO)**
- **Intégration des orientations dans le cahier des charges du encadrement des loyers, prise en compte des impératifs techniques en amont du PC, meilleure commercialité des locaux**
- **Bail emphytéotique de 25 ans signé entre la SEMAEST et un investisseur (STAMM) qui loue les étages en bureaux (Publicis)**
- **Programmation, prescriptions d'aménagement (notices), suivi du chantier**
- **Commercialisation en lien avec la Ville , gestion, AG de copropriété**
- **La SEMAEST a installé et gère 8 commerces au RDC, soit 1625 m<sup>2</sup> : cave à vin/épicerie fine, poissonnerie, espace de coworking avec animations, salle de sport, boulangerie/café ...**
- **Sa présence a permis de maintenir un accès public à la cour de l'immeuble**



## Contrat innovant de location pour valoriser l'engagement du commerçant dans son quartier

- **Bail à durée variable**
- **Le commerçant signe une charte** et s'engage à mettre un place une série d'actions en matière de propreté, de lien social, d'inclusion, de sécurité, de transition écologique...
- **En contrepartie** : loyer minoré (franchise partielle)+ accompagnement en communication et formation
- **Franchise** soumise au respect des engagements, évaluations régulières







### Programme de coaching digital en boutique

[www.costo.paris](http://www.costo.paris)

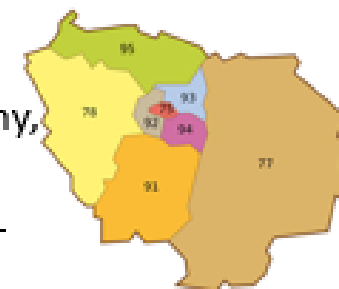
centre de ressources commerçants & artisans



**En Ile de France** : Ablon, Argenteuil, Bagnole, Bois Colombes, Bondy, Colombes, Champigny, Choisy le Roi, Epinay-sur-Seine, Gentilly, Lagny, Les Mureaux, Le Kremlin Bicêtre, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Pantin, Puteaux, Romainville, Saint-Cloud, Sceaux, Thorigny, Trappes, Villeneuve-le-Roi, Vincennes...

Est Ensemble, Plaine Commune, Cœur d'Essonne, Roissy Pays de France ...

**Et** Société du Grand Paris (quartiers de gares),  
Métropole du Grand Paris (AMO Centres villes vivants)



### Sur le territoire national

- **Métropoles** : Brest, Grenoble, Lyon, Toulouse, ...
- **Villes moyennes et agglos** : Alençon, Avignon, Grand Angoulême, Limoges, Riom Limagne Volcans, Saint Briec, Troyes, Vannes, Vienne....
- **Petites villes** : Arpajon, Noyon, La Tour du Pin, Les Abrets, Montbrison, Pont de Beauvoisin, Propriano, Tarare, Trebeurden, Vitry le François...
- **EPL et acteurs locaux** : CODEVAM , Inovaction, , OPPIDEA, SACVL Lyon, SEM Breizh, SPL Lyon Confluence, SORGEM Essonne, SEM Sceaux Bourg la Reine, SPL Marne et Bois, SEBLorraine, SEMPI Brest, SEMIP Pantin, SEMIMO Montreuil, EPA Saclay...



# MERCI DE VOTRE ATTENTION

[m.vergnet@semaest.fr](mailto:m.vergnet@semaest.fr)

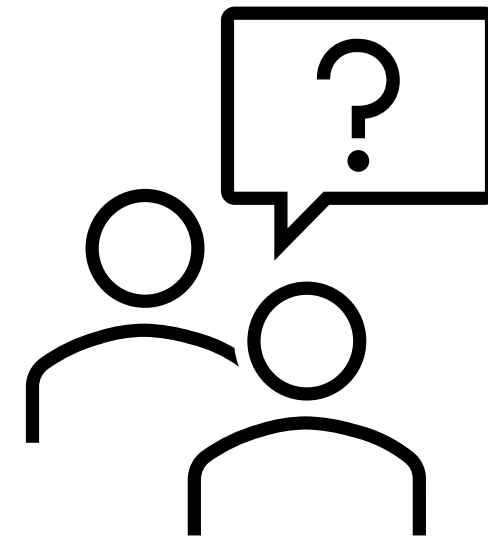


## semaest

aménagement et animation de votre quartier

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Conclusion



**Isabelle  
Bonnaud-Jouin**  
*Responsable du pôle  
Entreprises Publiques  
Banque des Territoires*



**Hub**  
des Territoires

L'espace d'échanges et de développement  
Banque des Territoires

FÉDÉRATION DES ÉLUS  
**epl**  
DES ENTREPRISES  
PUBLIQUES LOCALES



**Accélér'action**

**Mardi 18 octobre 2022 • 14h à 16h**

**6ème atelier du réseau  
national des foncières  
de redynamisation**

**Inscrivez-vous !**



A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A light blue dotted line starts from the top right corner of the frame and extends towards the right edge of the image.A decorative pattern of diagonal blue and white stripes in the bottom left corner of the image.

**banquedesterritoires.fr**



| @BanqueDesTerr