

Foncière de Normandie

Revitaliser les cœurs de bourg et les centres-villes en recommercialisant des locaux à vocation commerciale et de services

Identité de la société

- **Foncière de Normandie, SEM**
- **Siège administratif et social** : Caen
- **Périmètre d'intervention** : les cinq Départements normands (Manche, Orne, Calvados, Eure et Seine-Maritime)
- **Objet social et activités** : Recommercialiser des locaux commerciaux en cœur de bourg et centre-ville
- **Date de création** : avril 2021
- **Effectifs de la structure** : 2
- **Actionnaires** : Région Normandie, SHEMA, Normandie participations, CDC, Caisse d'Epargne de Normandie, EPF Normandie, Territoire et Habitat Normand.
- **Capital social** : 5 M€
- **Contact** : Trinidad Cador / tcador@foncieredenormandie.fr <https://www.foncieredenormandie.com/>



Les objectifs de la Foncière de Normandie

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la foncière ?

Dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des cœurs de ville, la Région a décidé de créer, avec l'appui de ses partenaires, une foncière. Le rôle de cette foncière est d'assurer le portage de long terme de l'immobilier commercial dans les centres-villes et cœurs de bourg, où elle poursuit un double objectif : maintien des commerces de première nécessité en zone rurale ; renforcement de la diversité commerciale dans les centralités.

La Foncière de Normandie assure la commercialisation auprès des porteurs de projets des locaux, commerciaux ou de services, qu'elle maîtrise en centre-ville. Elle en assure également la gestion afin de répondre aux attentes des collectivités locales et des consommateurs ainsi qu'à l'évolution des usages. Elle participe à la réhabilitation de fonciers commerciaux, tout en proposant des loyers abordables, malgré des investissements (souvent importants), qui sont nécessaires.

Les moyens mis en œuvre

Pour les ressources humaines, la SEM se repose sur 1 ETP en complément d'une Directrice Générale. L'équipe est assistée par une gestionnaire mise à disposition par la SHEMA. A terme, l'objectif est de disposer de 3 ETP (1 responsable opérationnel, 1 commercialisateur et 1 gestionnaire).

Chaque dossier ouvert requiert un temps d'instruction, d'expertise, de travail partenarial, de recherche de candidats à la reprise, de modélisation économique, de gestion administrative et financière. La foncière accompagne les collectivités dans la construction de leur projet, notamment les petites communes qui ne disposent pas d'ingénierie dédiée.

Le montage juridique et financier

Il s'agit d'une Société d'Economie Mixte (SEM).

Pour la sélection des porteurs de projets, la Foncière s'appuie sur l'expertise des Consulaires (Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'Industrie), des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS et ADRESS) et des fédérations professionnelles.

Calendrier :

Avril 2021

- Etude de préfiguration de la foncière
- Création de la foncière

Décembre 2021

- 2 premières acquisitions

2022

- 1 acquisition
- Signature de conventions avec les partenaires (Chambre régionale du commerce et de l'industrie, chambre régionale des métiers et de l'artisanat)
- Promotion de l'outil auprès des territoires, des partenaires institutionnels

2023

- 7 acquisitions
- Signature d'une convention avec l'ADRESS (Agence pour le Développement Régional des Entreprises Sociales et Solidaires) pour développer des projets ESS
- Création du site internet dédié à la foncière

2024

- Continuer les acquisitions
- Poursuivre l'instruction des dossiers et les modélisations économiques des projets
- Signer des conventions avec d'autres partenaires pour faciliter la mise en oeuvre et l'opérationnalité (bailleurs sociaux départementaux, agences, etc...)

Missions et modalités d'intervention de la Foncière de Normandie

Stratégie d'intervention de la foncière

Etant donné les contextes variés de chaque projet, la Foncière de Normandie a développé une méthode d'intervention sur mesure, adaptée à chaque situation et à chaque territoire.

Elle peut investir seule, en indivision avec la collectivité, en copropriété (avec la collectivité, un bailleur public ou privé) ou bien en SCI (avec un exploitant privé).

L'indivision est une solution dans les projets requérant des investissements lourds avec un loyer d'objectif très abordable. Les quotes-parts entre la collectivité et la Foncière de Normandie sont définies préalablement et sont reportées dans une convention rédigée dès le compromis de vente. La participation de la collectivité à l'investissement permet de prétendre à des subventions publiques.

La Foncière de Normandie mène un dialogue avec la collectivité pour l'aider à définir un modèle économique adapté en fonction de l'investissement et du loyer de sortie visé.

La Foncière de Normandie travaille principalement sur des commerces de première nécessité, de proximité et qui participent à la création de lien social : boulangerie-pâtisserie, charcuterie-boucherie, épiceries, bar-restaurant, etc...

Elle intervient à toutes les différentes phases de construction d'un projet en vue de sa re-commercialisation :

- Instruction avec étude du contexte et d'opportunité,
- Estimation du coût de travaux, modélisation économique avec estimation de la charge locative,
- Recherche de subventions le cas échéant,
- Recherche et identification du porteur de projet et du futur exploitant,
- Rédaction du compromis, de la promesse de bail, du bail commercial, de l'acte authentique,
- Réalisation des travaux,
- Livraison du commerce (requalifié, remis aux normes et re-commercialisé).

La durée du portage n'est pas limitée dans le temps. L'amortissement est calculé sur une durée comprise entre 15 et 20 ans. Considérant que la foncière est active seulement depuis 2021, il n'y a pas encore eu de cas de cession ou de revente d'actifs.

La Foncière travaille de façon régulière avec l'EPF de Normandie sur des sujets qui réclament un portage temporaire (par exemple, quand une préemption s'avère nécessaire) mais aussi dans la réalisation d'études de faisabilité et d'études capacitaires/bâtimentaires. Parfois, l'EPF est interpellé par des collectivités sur des projets qui correspondent mieux à l'activité de la foncière, et en informe alors la foncière.

Modèle économique – Rentabilité

La SEM investit dans les murs. Elle n'acquiert pas de fonds de commerces.

Elle réalise des travaux de remise aux normes et d'agencement dans les locaux acquis.

Elle construit un modèle économique en cohérence avec l'investissement global (acquisition, travaux, équipement) et le loyer de sortie d'objectif sur la base d'un amortissement comptable sur une durée de 15 à 20 ans.

Dans le cas d'opérations comprenant des réhabilitations très lourdes, des montages en indivision sont proposés aux collectivités permettant de bénéficier de fonds publics. Les communes apportent une contribution de 20% a minima. La Région, les Départements, l'Etat (via les fonds de soutien aux opérations de restructuration de locaux commerciaux opérés par l'ANCT) et l'UE (Leader) peuvent également être sollicités. Au total, entre 20% et 50% des coûts du projet global (acquisition, frais notariés, travaux, honoraires, frais annexes et complémentaires, etc.) peuvent être financés par des subventions. Le différentiel est assuré par la foncière.

L'un des enjeux est d'identifier les bons porteurs de projet et de pérenniser l'activité dans les locaux commerciaux sur lesquels elle intervient.

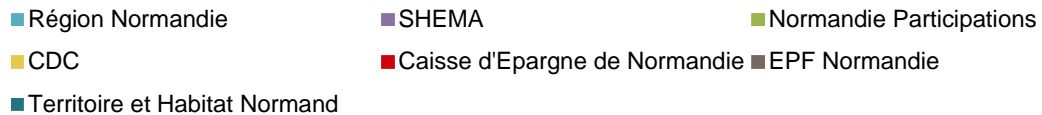
Le niveau de rentabilité cible par actif est de minimum 6% et est nécessaire pour qu'un projet soit validé en conseil d'administration.

La gouvernance

Structure de l'actionnariat

La SEM est dotée d'un capital de 5 millions d'euros.

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

La Foncière de Normandie souhaite impliquer fortement les collectivités dans la réalisation de ces projets, la commune reste l'interlocuteur principal. C'est un des fondamentaux pour que la foncière instruisse le dossier. Il est important que la foncière se repose sur les collectivités car ce sont elles qui connaissent l'historique et l'appareil commercial de leur territoire. La foncière joue un rôle d'ensemblier, elle crée des partenariats (avec les acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, les DDT/DDTM, les Consulaires, les PETR, ...).

Dans les opérations de réhabilitation lourde (requérant un PC, des autorisations spécifiques, ...), la Foncière de Normandie ne peut pas assurer la maîtrise d'ouvrage du projet ; ses statuts ne lui permettent pas. Elle signe dès lors une convention avec l'opérateur (Collectivité, Aménageur, Bailleur, Co-investisseur, etc.) qui assurera la maîtrise d'ouvrage (directe ou déléguée) et qui recourra à une maîtrise d'œuvre le cas échéant.

Dans le cas de projets onéreux impliquant de gros travaux (Gros œuvre, démolition partielle, curage, etc.), un rééquipement en matériel professionnel ou dans le cas d'opération de construction neuve, l'indivision avec la Collectivité est envisagée. Cela permet de générer un modèle économique vertueux impliquant financièrement et juridiquement la Collectivité.

Bilan au second semestre 2022

La SEM a été créée avec comme premier objectif l'acquisition d'environ une centaine de locaux sur la période 2021-2026 représentant 7 500m². D'ici le 1er trimestre 2024, la Foncière aura acquis un total de 5 366 m² pour seize locaux. La superficie des locaux est généralement assez importante en zone rurale puisque les locaux comprennent parfois une zone de vente, une zone de production et un logement pour le commerçant. L'objectif d'acquisition de 7 500 m² sur la période 2021-2026 devrait donc être dépassé.

Depuis sa création, la foncière a été contactée pour intervenir sur 140 locaux. Chaque local a été visité et cette démarche a abouti à la constitution de 100 dossiers (tous ne seront pas amenés à être concrétisés).

Depuis l'automne 2021, neuf locaux ont été acquis et recommercialisés (un total de 1 846 m²) :

- Cerise Créations, boutique de créateurs à Vire Normandie (14)
- L'Œil du Singe, galerie d'art et tiers-lieu culturel à Tourouvre au Perche (61)
- La Charcuterie – Quartier des Hallettes à Fécamp (76)
- Le Bar-Restaurant "Le Brettevillais" - Saint-Pierre en Auge (14)
- L'Epicerie "La petite surface" - Vexin sur Epte (27)
- L'Epicerie multi-services "Colette" - Fatouville-Grestain (27)
- La Boulangerie de Blosville (50)
- Le Bar-Restaurant de Landisacq (61)
- Le torréfacteur de Lillebonne (76)

Deux dossiers sont validés par les instances décisionnelles de la Foncière de Normandie et en appels d'offres "Travaux" (un total de 470 m²) :

- Le bar à vins - La Ferté-Macé (61) - Début des travaux janvier 2024 - Livraison 1er trimestre 2025.
- La Halle Gourmande - Creully sur Seulles (14) - Début des travaux décembre 2023 - Livraison avril 2024

Cinq nouveaux dossiers en cours de finalisation seront présentés d'ici la fin 2023 (un total de 1 800 m²) :

- La Boulangerie du Quartier Saint-Michel - Flers (61)
- La Boulangerie de Randonnai - Tourouvre au Perche (61)
- La Boucherie-Charcuterie de Mortain-Bocage (50)
- Le Fromager et le toiletteur pour chiens - le Teilleul (50)
- Le Passage - Librairie - Alençon (61)

Deux dossiers en attente de subvention (un total de 1 250 m²) :

- Le Bar-Restaurant - Caugé (27)
- La reconversion du local ex-La Halle en quatre boutiques - Gisors (27)

Les territoires sont en phase d'appropriation de l'outil, beaucoup de collectivités sont intéressées. A terme, la SEM va devoir être plus sélective. Environ cent collectivités (en majorité des communes) ont bénéficié d'une présentation des missions et des modes opératoires de la Foncière de Normandie (en présentiel ou en visioconférence).

Exemples

Exemple de requalification d'une boulangerie pâtisserie en zone rurale en indivision

Le local, vacant depuis 2 ans, est situé dans une ZRR (Zone de Redynamisation Rurale). L'espace de vente, le fournil et le laboratoire datent des années 80 ; l'équipement professionnel est vétuste et il est donc difficile de trouver un repreneur. L'enjeu est vital pour la commune étant donné qu'une partie de la population est âgée et captive et que la première boulangerie est située loin, à 10km.

L'objectif de la foncière est de requalifier l'espace tout en garantissant un loyer mensuel en dessous de 800 euros hors charges, hors taxes, car dans des zones rurales, il peut être difficile de dégager un chiffre d'affaires conséquent. Sans le système de la foncière basé sur l'indivision et les subventions, la répercussion du coût de réhabilitation du local et des équipements sur la charge locative aurait été conséquent (sans indivision et sans subvention, le loyer était estimé à 2 000 € par mois hors charges et hors taxes, ce qui n'était ni envisageable ni tenable pour un exploitant dans une petite boulangerie implantée en milieu rural).

En tout ce sont 400 000 euros qui ont été investis dans la rénovation du local de la boulangerie, de l'équipement nécessaire à l'activité et du logement attenant.

Le montage est basé sur une indivision à hauteur de 51% et la commune de 49%.



Exemple d'une opération complexe et d'un montage avec trois investisseurs : Foncière – SILOGE – Porteurs de projet

Au cœur du village-rue de **Vexin-sur-Epte**, 11 Rue Chesnay, un ensemble immobilier composé de l'épicerie du village et ses réserves, d'un logement T4 et d'un jardinet étaient à vendre depuis le printemps 2021. Les exploitants actuels, engagés dans un nouveau projet de vie, dans une autre région, ne parvenaient pas à trouver de successeurs.

Les élus de la commune de Vexin-sur-Epte craignaient la **disparition de ce commerce de première nécessité** avec le risque **d'une transformation de cet ensemble immobilier en logement**. Compte tenu de l'enjeu, la Foncière de Normandie a été interpellée.

La difficulté majeure était de faire correspondre un loyer de sortie abordable avec un prix d'acquisition élevé. La division en volumes a été privilégiée : l'appartement sera détaché du local commercial. Une entrée individualisée était requise. La SILOGE (bailleur social) a été associée au projet et, après visite et études préalables, a accepté d'acquiescer le T4. Une recherche active d'exploitants potentiels a été engagée ; deux porteuses de projet (l'une en reconversion professionnelle et l'autre ayant une solide expérience dans le domaine de la vente) ont été identifiées ; elles se sont portées acquéreurs du fonds, du gros matériel et du stock. La Foncière de Normandie a acquis l'épicerie, les réserves et le jardinet (pouvant être valorisé si l'offre snacking est développée). Il s'agit d'une opération partenariale forte.





BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr