



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Hub des Territoires

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

**Montages complexes portés par des foncières de  
redynamisation : actualités et accompagnement à  
l'innovation territoriale**

19 novembre 2024

# Introduction



**Anne-Sophie Hainsselin**

Directrice projet Hub des  
Territoires  
**Banque des Territoires**



**Isabelle Bonnaud-Jouin**

Responsable du pôle  
Entreprises Publiques Locales  
**Banque des Territoires**

# Les intervenants



**Trinidad Cador**  
Responsable opérationnelle  
Foncière de Normandie



**Laurent Guilhem-Ducléon**  
Directeur  
Foncière de Charente Maritime



**Lucas Beaujolin**  
Directeur Général  
Cristal Habitat



**Bertrand Pelain**  
Directeur Général  
SAT / SPL AGATE



**Louis Monteils**  
Expert Plan Commerce et Foncières  
Banque des Territoires



**Jean-Baptiste Beoutis**  
Responsable d'investissement  
Banque des Territoires

01

**Point d'avancement  
du programme  
« 100 foncières »**

# L'intervenant

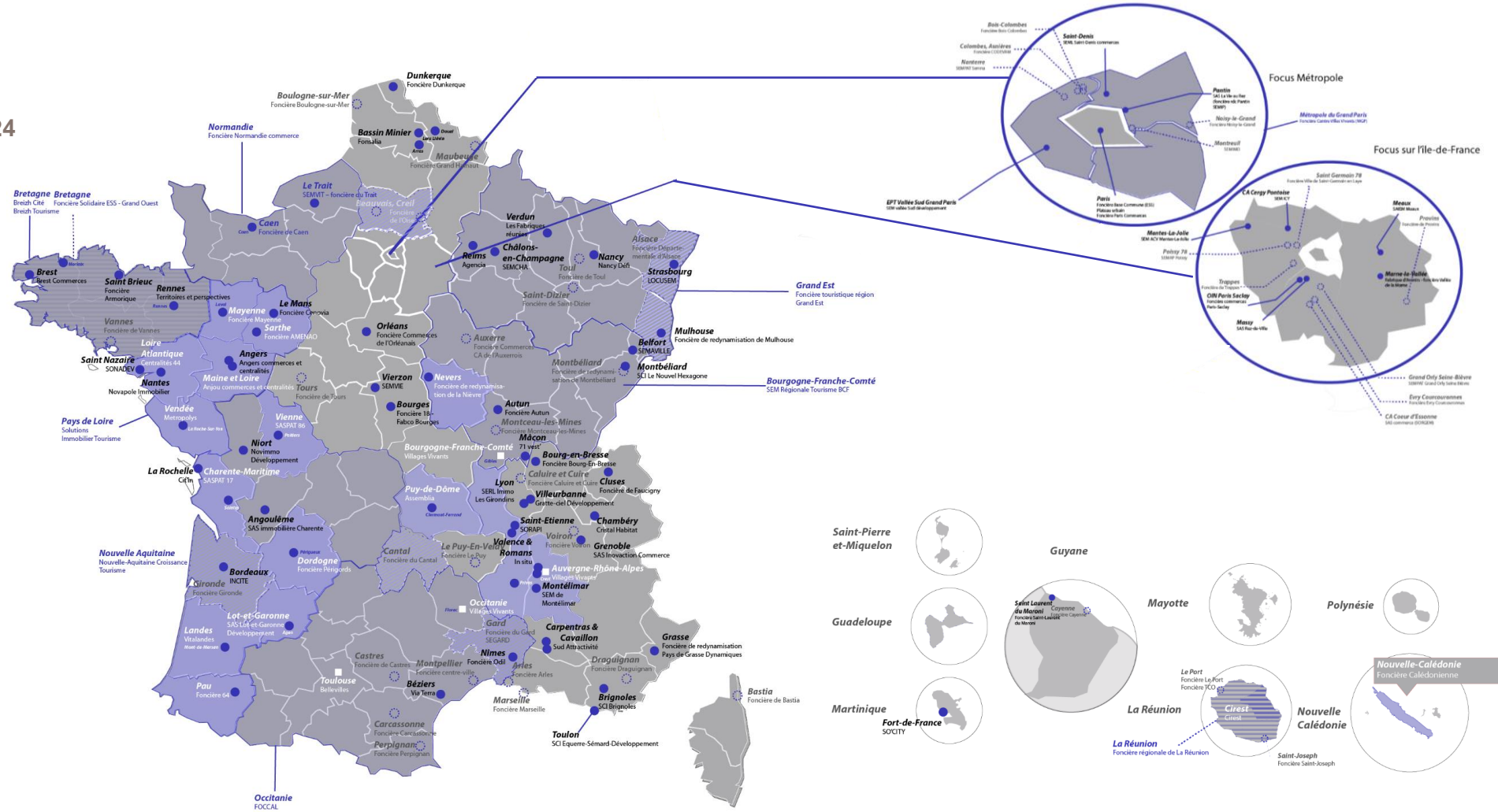


**Louis Monteils**  
Expert Plan Commerce et  
Foncières  
**Banque des Territoires**

# Foncières en activité dont la Banque des Territoires est actionnaire

Une couverture territoriale importante au 30 septembre 2024

- 84 foncières actives ou en phase de démarrage
- 12 projets de création de foncières
- 17 projets supplémentaires identifiés

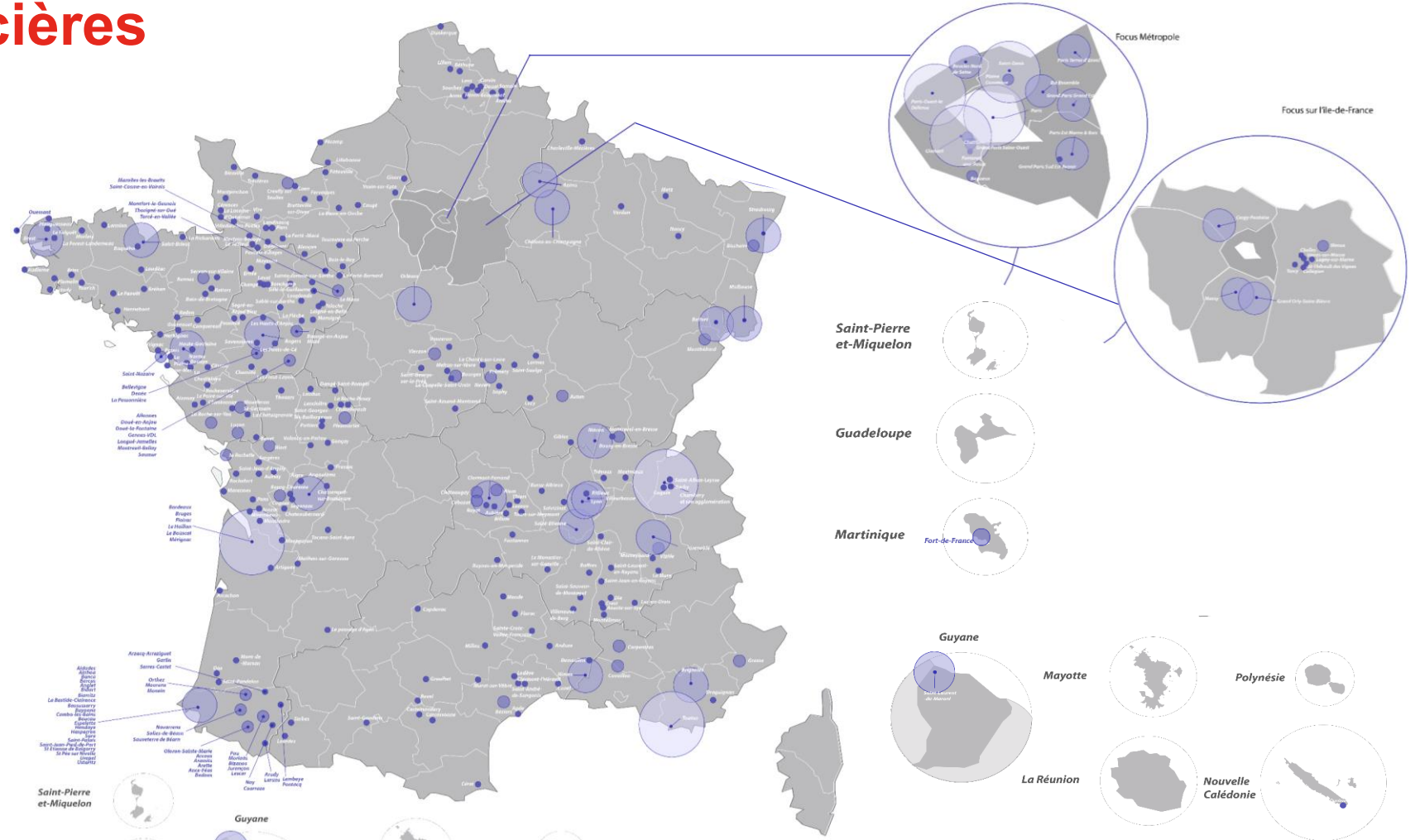
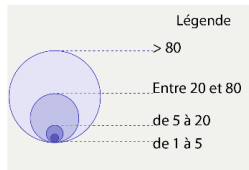


Légende	
<b>A l'échelle des villes</b>	
	Belfort SEM SEMAVILLE Foncière active
	Millau Foncière Solidaire Foncière en projet
<b>A l'échelle des départements</b>	
	Savoie SAS patrimoniale Foncière active
	Lot-et-Garonne Foncière en projet
<b>A l'échelle des régions</b>	
	Normandie Foncière active
	Centre Foncière en projet
<b>A l'échelle nationale</b>	
	Auvergne-Rhône-Alpes Foncière active

# Commerces et locaux d'activité compris dans les plans d'affaires des foncières

Au 30 septembre 2024, une **action encore inégalement répartie** malgré la **diversité des typologies de territoires touchés** (milieu rural, zone prime de cœurs de villes dégradés, milieu urbain dense, etc.)

- **1034 actifs restructurés ou créés** soit **177 089 m<sup>2</sup>** de locaux d'activité et commerces
- Un taux de production constant depuis un an (environ 5% par trimestre)
- **1776 actifs à l'étude**, soit **380 945 m<sup>2</sup>** supplémentaires



02

## **Table ronde n°1**

Retours d'expérience en  
territoires ruraux



# L'animatrice



**Magali Da Silva**  
Experte Plan Commerce et  
Foncières  
**Banque des Territoires**

# Les intervenants



**Trinidad Cador**  
Responsable opérationnelle  
Foncière de Normandie



**Laurent Guilhem-Ducléon**  
Directeur  
Foncière de Charente Maritime

# Le retour d'expérience de la Foncière de Normandie



**Trinidad Cador**  
Responsable opérationnelle  
Foncière de Normandie

# FONCIERE DE NORMANDIE

## MISSIONS DEPUIS AUTOMNE 2021:

Mener des opérations ciblant **l'implantation, le réamorçage et le renouvellement du commerce et des services** dans les centralités (cœurs de bourgs – centres-villes) notamment dans les territoires ruraux et les quartiers dotés de petites polarités commerciales (villes moyennes et QPV).

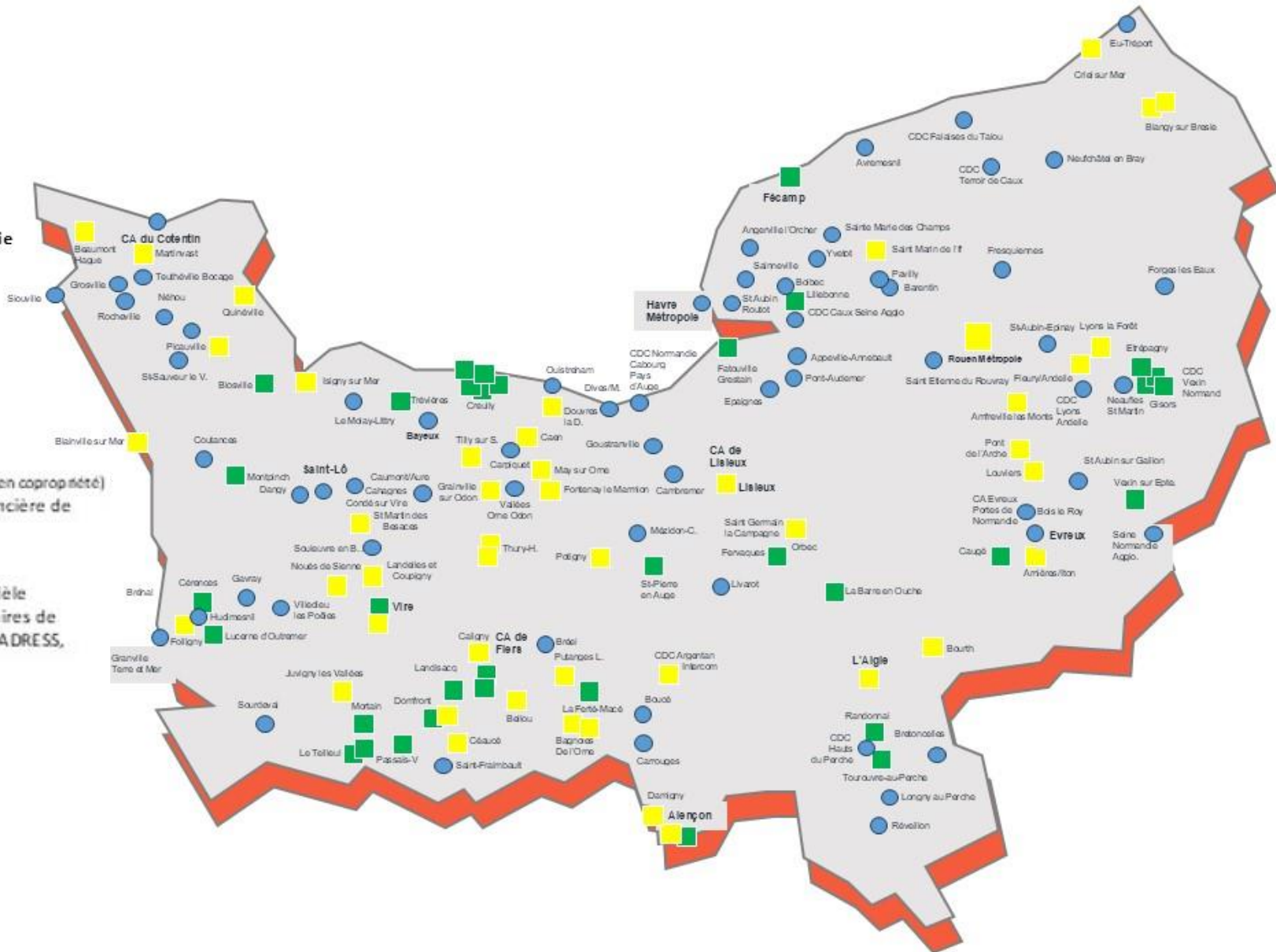
## MISE EN OEUVRE :

- Rechercher des solutions opérationnelles,
- Promouvoir des montages juridiques et financiers innovants.

## OBJECTIFS :

- Proposer un loyer abordable,
- Identifier l'exploitant/l'artisan,
- Pérenniser l'activité réamorcée/réactivée.

## Déploiement de la Foncière de Normandie (Actualisation au 4 novembre 2024)



Réalisation T. CADOR – Responsable Opérationnelle

## Situation au 15 novembre 2024

Superficie totale validée	<b>9 000 m<sup>2</sup></b>
Nombre de cellules en exploitation	<b>9</b>
Nombre de cellules en travaux / Livraison prévue fin 2024-début 2025	<b>7</b>
Nombre de cellules nécessitant une réhabilitation lourde ou en construction / Livraison fin 2025 et courant 2026	<b>14</b>

# FONCIERE DE NORMANDIE

## TROIS MONTAGES ENVISAGEABLES POUR L'ACQUISITION DES MURS :

- **Seule / Mono-propriété**
- **ou en Indivision**
- **ou en SCI**

# FONCIERE DE NORMANDIE

**DANS LE CAS D'UN INVESTISSEMENT FAIT EXCLUSIVEMENT PAR LA FdN :**

**Modèle économique qui autorise un montant de recette locative à la hauteur de l'investissement.**

**Cela est possible :**

- Quand il n'y pas de travaux importants,
- Quand le commerce a un potentiel économique.



# FONCIERE DE NORMANDIE

## DANS LE CAS D'UNE INDIVISION :

**Solution proposée quand le montant de travaux/d'équipement/... est très important.**

### **Cela est possible :**

**Quand il y a une réelle implication du territoire dans la co-construction du projet d'ordre :**

- Partenarial,
- Opérationnel,
- Financier,
- Juridique.

# FONCIERE DE NORMANDIE




## DANS LE CAS D'UNE SCI AVEC UN INVESTISSEUR PRIVE :

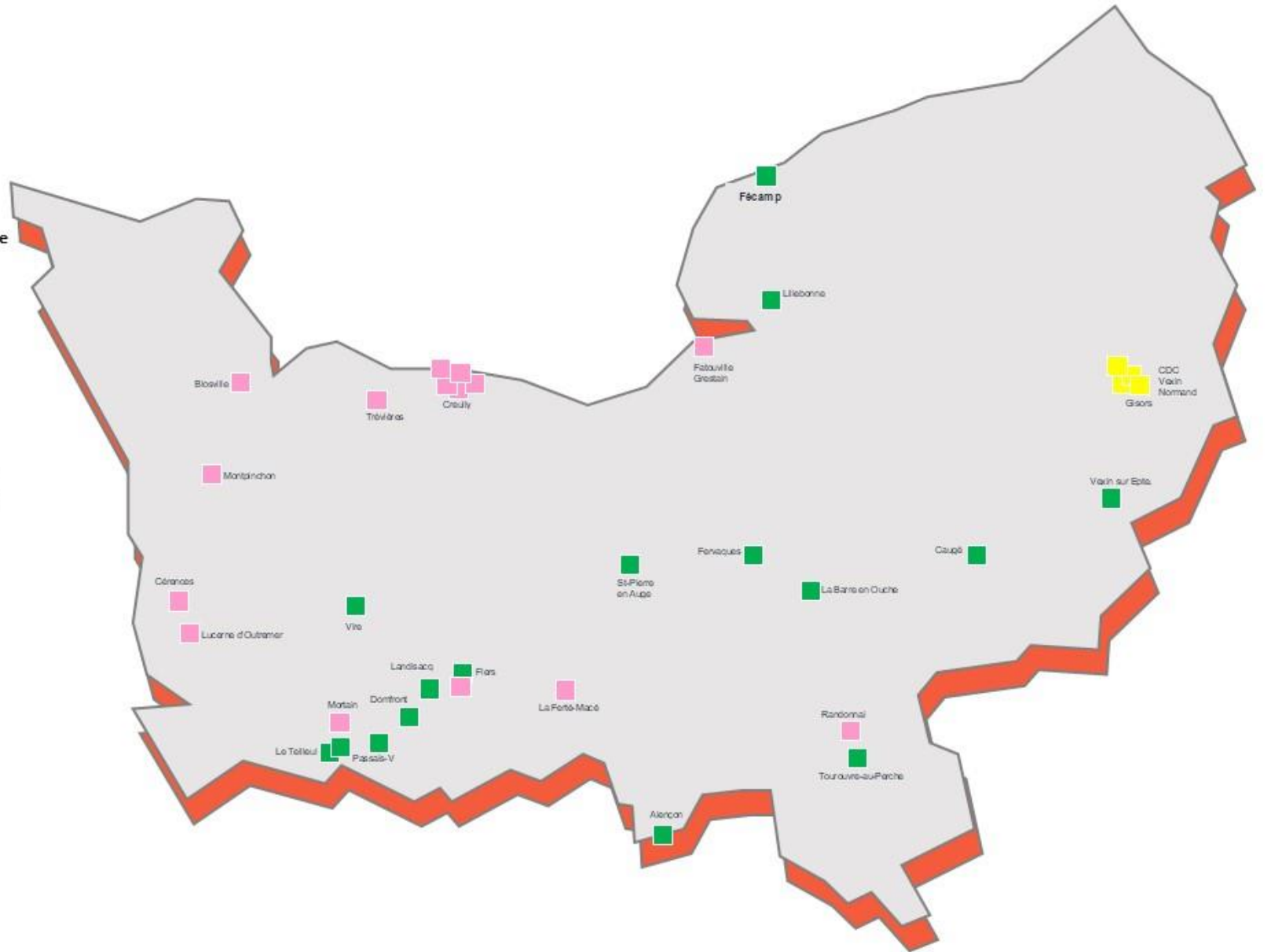
Rédiger des statuts avec un avocat pour sécuriser les participations des associés, les devoirs des associés, ...

### Cela est possible :

- Quand l'associé est lui-même exploitant dans les locaux acquis,
- Quand l'associé a suffisamment de garanties financières.

**Modes acquisition de la Foncière de Normandie**  
(Actualisation au 15 novembre 2024)

-  Local commercial acquis par la Foncière seule
-  Local commercial acquis en indivision
-  Local commercial acquis en SCI



Réalisation T. CADOR – Responsable Opérationnelle

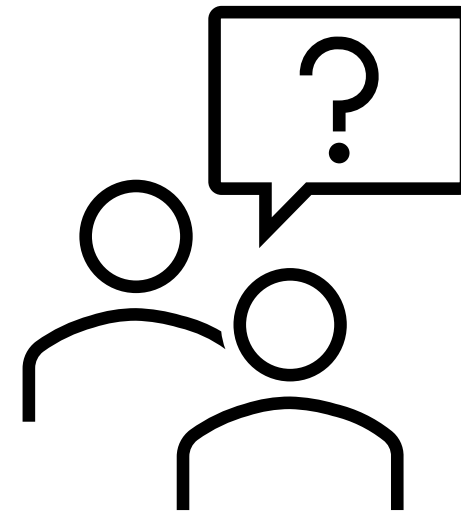
**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

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

**site internet :** [www.foncieredenormandie.com](http://www.foncieredenormandie.com)

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Le retour d'expérience de la Foncière de Charente Maritime



**Laurent Guilhem-Ducléon**  
Directeur  
Foncière de Charente Maritime



# SURGERES: Réhabilitation d'une maison bourgeoise en restaurant

1. Montage technique
2. Analyse du prospect
3. Montage financier
4. Montage juridique

# 1. Montage technique

- **Partenaires**

- Architecte: Dumet
- Géomètre: Synergéo
- Promoteur (CPI): SEMDAS

- **Caractéristiques**

- Maison bourgeoise en centre-bourg (face à la mairie) à réhabiliter en restaurant
- RDC : surface de restauration de 200 m<sup>2</sup> (hors terrasse extérieure)
- Etage 1 : Vestiaires + logement de 70 m<sup>2</sup>
- Combles aménageables de 80 m<sup>2</sup>
- Terrain de 486 m<sup>2</sup> (627 m<sup>2</sup> avant découpage)





IES

LA BARDONNIÈRE

PU

18 Av. de la Libération

Surgères

# Situation dans la ville



15ème atelier du réseau national des foncières de redynamisation – 19 novembre 2024

# Vue aérienne



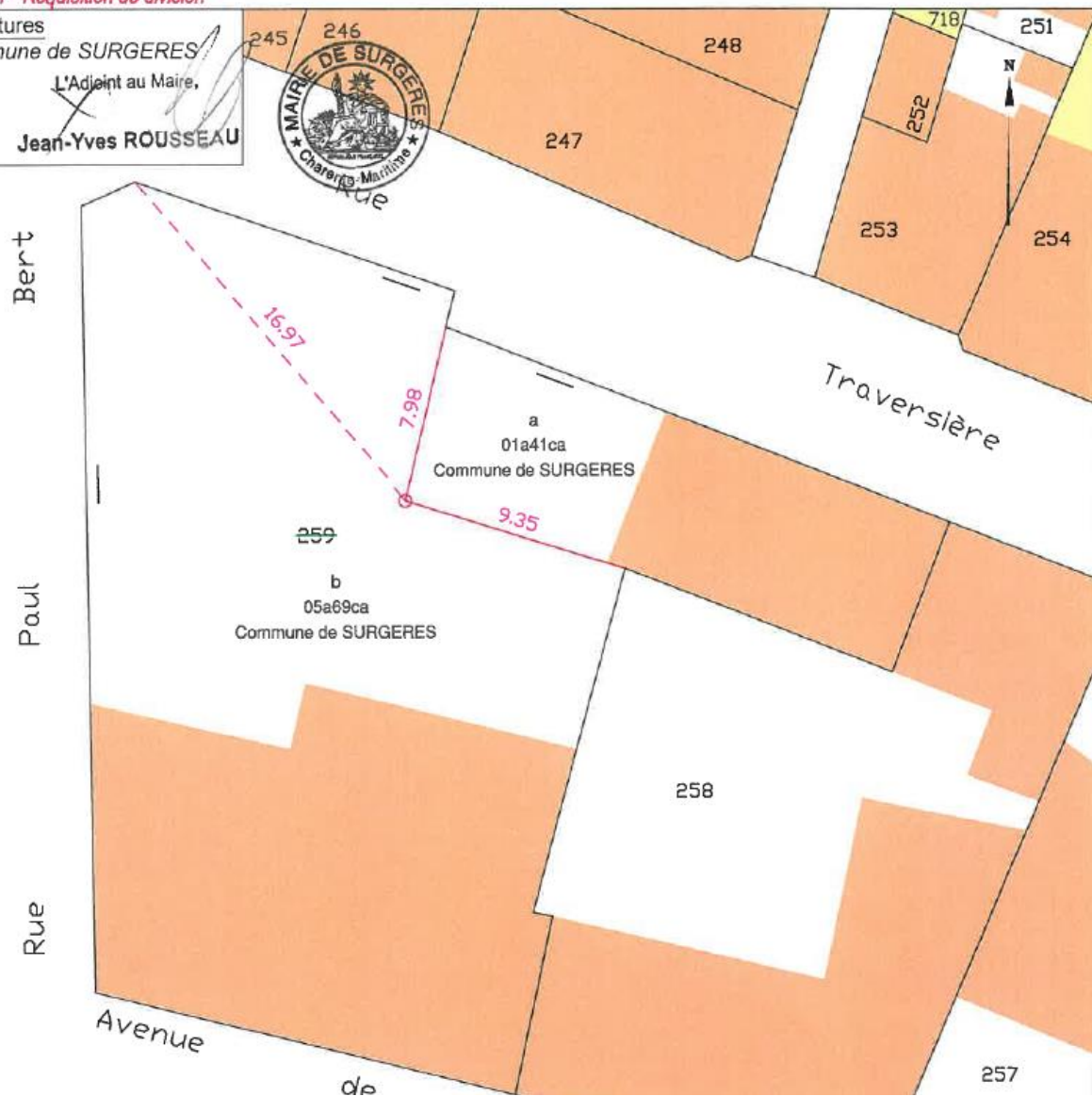


# Plan cadastral



S22071 - Réquisition de division

Signatures  
Commune de SURGERES  
L'Adjoint au Maire,  
Jean-Yves ROUSSEAU



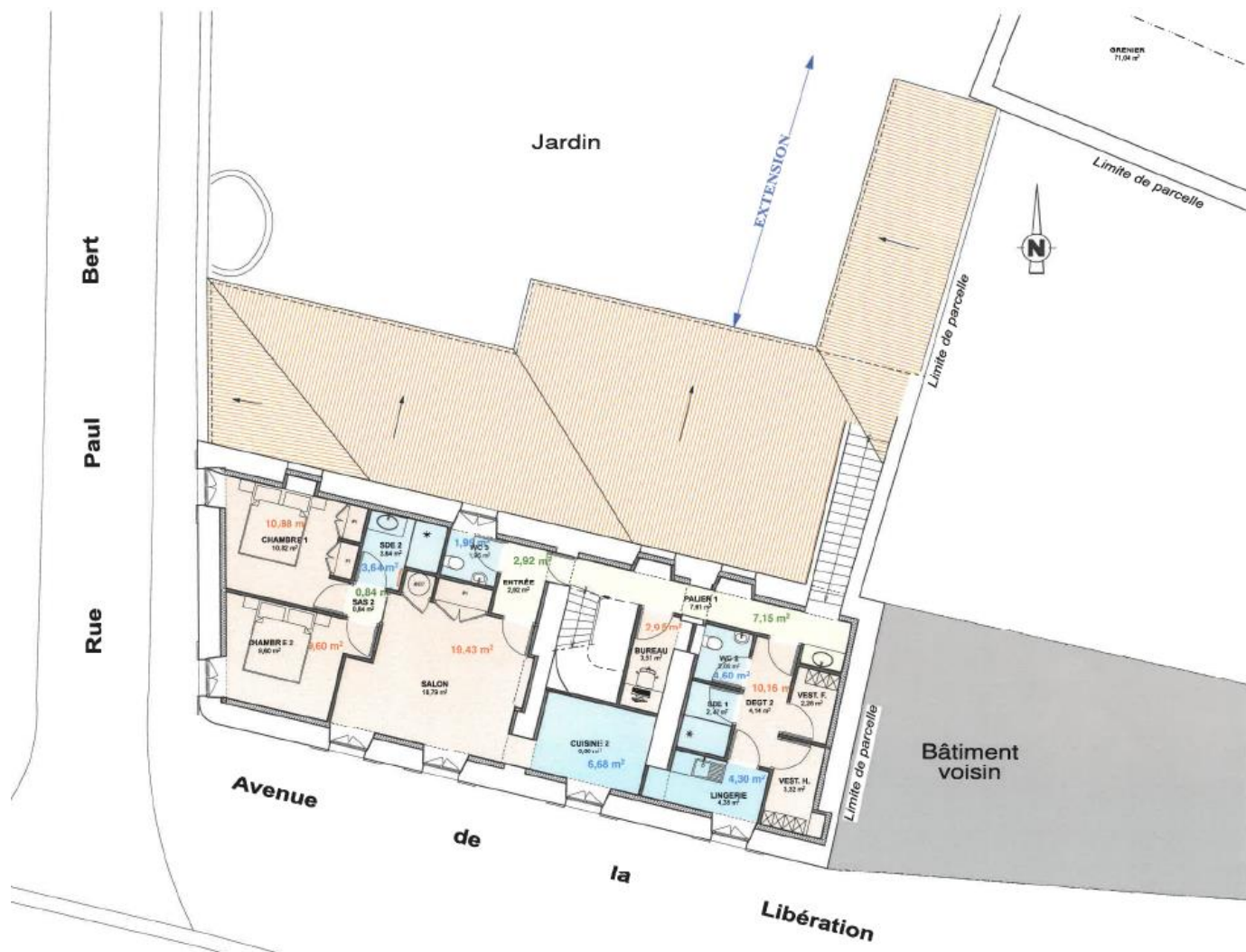
# Découpage par le vendeur



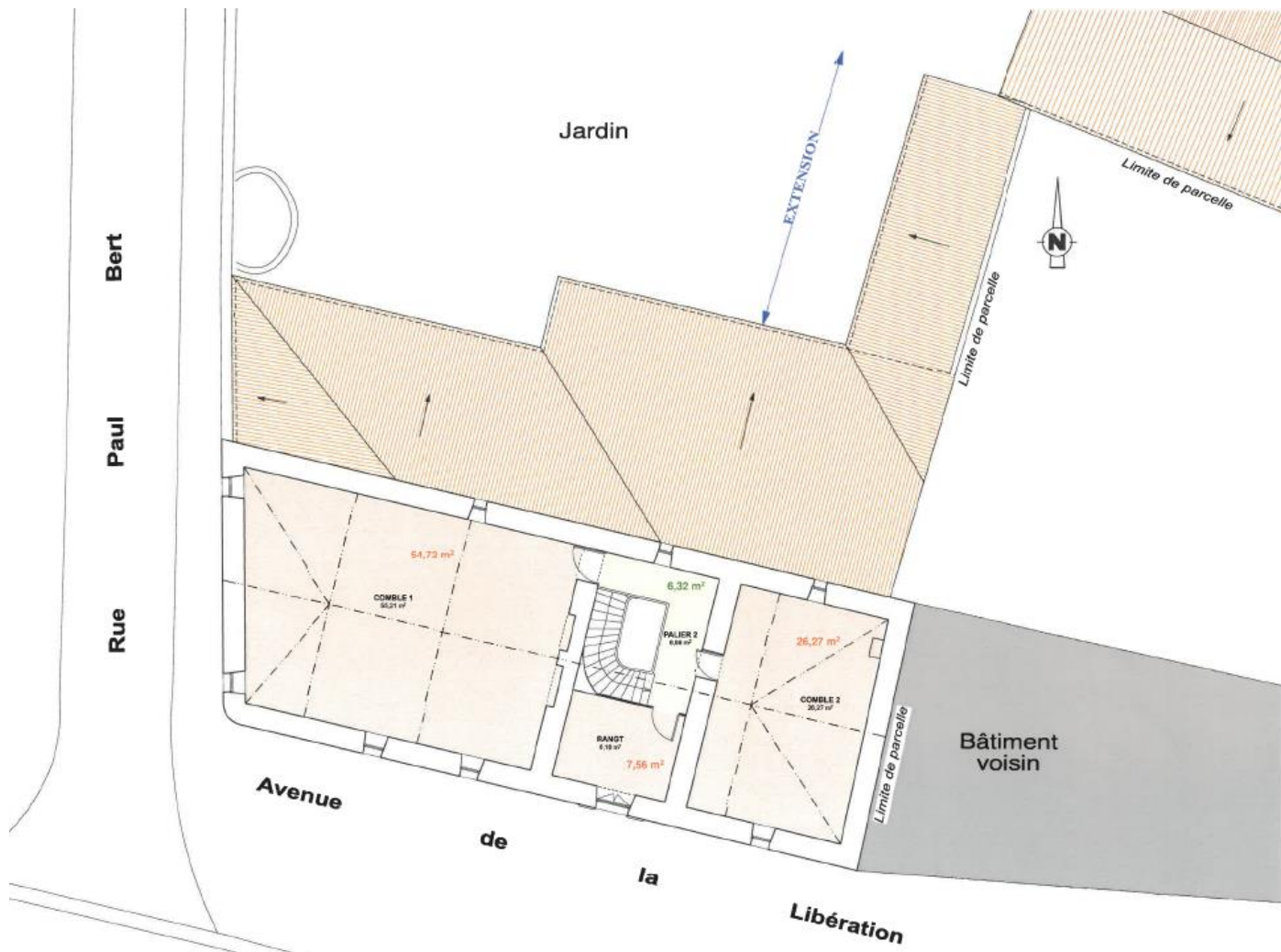
# Plan Esquisse RDC

 Christophe Duménil Architecte d'Intérieur	Dossier N° : 1612	<b>RESTAURANT SEMPAT</b>		<b>ESQ</b>
	Date : Septembre 2022	Maître d'ouvrage :		
	Modifié le : 29/11/2022	SEMPAT		
	Echelle : 1/100	18, avenue de la Libération 17 700 SURGÈRES		
		<b>Etat projeté</b>		
		<b>PLAN RDC</b>		

# Plan Esquisse R+1



 Cabinet d'Architecture d'Urbanisme	Dossier N° : 1612	<b>RESTAURANT SEMPAT</b>		<b>ESQ</b>
	Date : Septembre 2022	Maitre d'ouvrage :	Etat projeté	
	Modifié le : 29/11/2022	SEMPAT		
	Echelle : 1/100	18, avenue de la Libération 17 700 SURGÈRES		



# Plan Esquisse R+2

 Bureau d'Architecture Architecte D.S.	Dossier N° : 1612	<b>RESTAURANT SEMPAT</b>		<b>ESQ</b>
	Date : Septembre 2022	Maitre d'ouvrage :		
	Modifié le : 29/11/2022	SEMPAT		
	Echelle : 1/100	18, avenue de la Libération 17 700 SURGÈRES		
		<b>Etat projeté</b>		
		<b>PLAN R+2</b>		



# Programmation

- **Travaux de démolition**
- **Travaux de clos et couvert**
  - Reprise des maçonneries des chapes en RDC, des escaliers et de l'accessibilité PMR
  - Travaux de couverture, toiture
  - Menuiseries extérieures
  - Isolation des combles
  - Raccordements aux réseaux extérieurs
- **Travaux de lots secondaires**
  - Electricité
  - Plomberie, sanitaires
  - Traitement d'air chauffage
  - Cloisonnement intérieur
  - Menuiseries intérieures
  - Revêtements de sols
  - Peintures
- **Travaux des locaux annexes**
  - Réserve sèche
  - Stockage des déchets
- ***Cuisine: sols et alimentation (avec puissances nécessaires)***
  - *L'ensemble du mobilier et des équipements est à la charge du preneur (160 k€ HT)*

### Planning Opération Surgères

ETAPES	DATE
Comité d'Engagement	17/11/2022
Signatures contrats	Bail commercial Compromis de vente CPI Semdas 10/02/2023
Dépôt Autorisation Urbanisme (instruction 5 mois)	26/01/2023
Accord sur emprunt bancaire (taux bloqué)	01/05/2023
Obtention Autorisation urbanisme	26/06/2023
Purge PC (3 mois)	26/09/2023
Achat foncier (acte authentique)	26/09/2023
Démarrage Travaux	01/10/2023
Réception livraison	01/09/2024
Ouverture établissement	01/10/2024

# Planning

# 2. Analyse du prospect

- Un prospect identifié

- SARL LES SOURCES DU MOULIN
- Gérant: Florian Martineau
- Restaurateur à Migré
- Projet = création d'un 2<sup>nd</sup> restaurant – Restauration traditionnelle – Ouverture midis et soirs

# Etats financiers: restaurant actuel

Comptes de résultat SARL SDM	2018		2019		2 020		2 021	
<i>Montants en €</i>								
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>398 690</b>		<b>478 829</b>		<b>433 520</b>		<b>363 597</b>	
<i>Achats matières premières et autres</i>	224 476	56%	246 381	51%	230 090	53%	208 120	57%
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>174 214</b>	44%	<b>232 448</b>	49%	<b>203 430</b>	47%	<b>155 477</b>	43%
<i>Subventions nettes d'impôts et taxes</i>	- 778	0%	13 301	3%	15 919	4%	115 563	32%
<i>Salaires</i>	148 229	37%	205 747	43%	187 834	43%	170 254	47%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>25 207</b>	6%	<b>40 003</b>	8%	<b>31 517</b>	7%	<b>100 787</b>	28%
<i>Dotations</i>	4 459	1%	2 472	1%	7 906	2%	12 365	3%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>20 748</b>	5%	<b>37 531</b>	8%	<b>23 611</b>	5%	<b>88 422</b>	24%
<b>Résultat net</b>	<b>19 723</b>	5%	<b>37 828</b>	8%	<b>22 895</b>	5%	<b>93 939</b>	26%

- Un chiffre d'affaires en forte hausse entre 2018 et 2019
- Hausse stoppée en 2020 par l'arrivée du COVID dont l'effet est particulièrement ressenti en 2021 sur le CA (363 k€ vs 478 k€ en 2019) et la valeur ajoutée (115 k€ en 2021 contre 232 k€ en 2019)
- Une forte subvention en 2021 permet d'assurer un résultat net 3 fois supérieur à celui de 2019

# Etats financiers: restaurant actuel

Bilan SARL SDM	2018	2019	2 020	2 021
<i>Montants en €</i>				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>65 943</b>	<b>60 594</b>	<b>62 261</b>	<b>78 228</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>134 797</b>	<b>152 440</b>	<b>191 811</b>	<b>225 594</b>
<i>Stocks</i>	4 823	11 460	12 538	14 930
<i>Créances et CCA</i>	18 589	3 373	11 745	11 473
<b>Trésorerie</b>	<b>111 385</b> 68%	<b>137 607</b> 87%	<b>167 528</b> 78%	<b>199 191</b> 103%
<b>Total ACTIF</b>	<b>200 740</b>	<b>213 034</b>	<b>254 072</b>	<b>303 822</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>37 122</b>	<b>55 227</b>	<b>40 294</b>	<b>111 338</b>
<i>Dont réserves</i>	17 399	17 399	17 399	17 399
<i>Dont résultat net</i>	19 723	37 828	22 895	93 939
<b>Dettes</b>	<b>163 618</b>	<b>157 807</b>	<b>213 778</b>	<b>192 483</b>
<i>Dont emprunts</i>	52 325 141%	40 843 74%	90 336 224%	93 562 84%
<i>Dont C/C associés</i>	63 676	46 548	29 508	7 013
<i>Dont dettes fiscales et sociales</i>	34 544	61 590	75 282	74 155
<b>Total PASSIF</b>	<b>200 740</b>	<b>213 034</b>	<b>254 072</b>	<b>303 822</b>
<b>Annuité emprunt</b>	<b>24 443</b>	<b>29 913</b>	<b>42 146</b>	<b>26 038</b>
<b>EBE / Annuité emprunt</b>	<b>103%</b>	<b>134%</b>	<b>75%</b>	<b>387%</b>

# Etats financiers: restaurant actuel

Bilan SARL SDM	2018	2019	2 020	2 021
<i>Montants en €</i>				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>65 943</b>	<b>60 594</b>	<b>62 261</b>	<b>78 228</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>134 797</b>	<b>152 440</b>	<b>191 811</b>	<b>225 594</b>
<i>Stocks</i>	4 823	11 460	12 538	14 930
<i>Créances et CCA</i>	18 589	3 373	11 745	11 473
<b>Trésorerie</b>	<b>111 385</b> 68%	<b>137 607</b> 87%	<b>167 528</b> 78%	<b>199 191</b> 103%
<b>Total ACTIF</b>	<b>200 740</b>	<b>213 034</b>	<b>254 072</b>	<b>303 822</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>37 122</b>	<b>55 227</b>	<b>40 294</b>	<b>111 338</b>
<i>Dont réserves</i>	17 399	17 399	17 399	17 399
<i>Dont résultat net</i>	19 723	37 828	22 895	93 939
<b>Dettes</b>	<b>163 618</b>	<b>157 807</b>	<b>213 778</b>	<b>192 483</b>
<i>Dont emprunts</i>	52 325 141%	40 843 74%	90 336 224%	93 562 84%
<i>Dont C/C associés</i>	63 676	46 548	29 508	7 013
<i>Dont dettes fiscales et sociales</i>	34 544	61 590	75 282	74 155
<b>Total PASSIF</b>	<b>200 740</b>	<b>213 034</b>	<b>254 072</b>	<b>303 822</b>
<b>Annuité emprunt</b>	<b>24 443</b>	<b>29 913</b>	<b>42 146</b>	<b>26 038</b>
<b>EBE / Annuité emprunt</b>	<b>103%</b>	<b>134%</b>	<b>75%</b>	<b>387%</b>



Un résultat net toujours positif



Une trésorerie de 200 k€ en 2021



Un ratio trésorerie / emprunts d'en moyenne 84% en 4 ans et de 103% en 2021



Le montant des emprunts représente 84% des fonds propres en 2021 grâce au résultat net



En moyenne sur 4 ans, l'EBE dépasse le montant des annuités d'emprunts

une  
entreprise  
bien gérée

# Investissements du vendeur dans projet



## Besoins initiaux

- Frais de constitution **4 500 €**
- Matériel cuisine **160 000 €**
- Matériel salle-bar **28 000 €**
- Mobilier **39 000 €**
- Vaisselle – Petit matériel **26 000 €**
- Matériel informatique **6 000 €**
- Besoin de trésorerie initial (BFR) **30 000 €**

Soit un total de besoin de **293 500 €**.



## Financement

- Apports personnels **80 000 €**
  - Apport capital social 10 000 €
  - Apport compte courant associé 70 000 €, cet apport se fera très certainement via votre holding patrimoniale.
- Financement par emprunt bancaire, pour **213 500 €**
  - 84 échéances (7 ans) de 2 693,00 € mensuels (taux annuel d'intérêt retenu 1,65 %)

**Important** : la TVA grevant les investissements ci-dessus s'élève à **52 700 €**, et fera l'objet d'une demande de prêt relais court terme auprès de l'établissement bancaire.



# Hypothèses de chiffre d'affaires (projet)

## ⇒ Amplitude d'ouverture hebdomadaire

- 3 mois à 5 jours d'ouverture : les mois d'été → juin, juillet, août
- 4 mois à 4,5 jours d'ouverture : les mois de pré-saison et arrière-saison → mars, avril, mai et septembre
- 5 mois à 4 jours d'ouverture : les mois d'hiver → octobre, novembre, décembre, janvier et février.

**TOTAL Jours d'ouverture → 230 jours**

## ⇒ Taux d'occupation de la salle de restaurant

- Capacité totale du restaurant **160 couverts/jour**
- Taux d'occupation envisagés
  - 1<sup>ère</sup> année = **47%**, soit 17 296 repas
  - 2<sup>ème</sup> année = **50%**, soit 18 400 repas
  - 3<sup>ème</sup> année = **52%**, soit 19 136 repas

## ⇒ Panier moyen par personne : **35 € HT**

# Business plan: projet

	2024-2025	2025-2026	2026-2027
<b>Chiffre d'affaires global</b>	605 360 €	644 000 €	669 760 €
<b>Marge globale</b>	387 430 €	412 160 €	428 646 €
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	90 814 €	96 779 €	98 240 €
<b>Résultat net comptable</b>	41 431 €	46 530 €	47 994 €
<b>CAF</b>	78 431 €	83 530 €	84 994 €
<b>Trésorerie fin exercice</b>	119 548 €	167 733 €	222 588 €

<b>Capacité d'autofinancement</b>	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Résultat de l'exercice	41 431	46 530	47 994
+ Dotations aux amortissements	37 000	37 000	37 000
Capacité d'autofinancement	78 431	83 530	84 994
- Remboursement des emprunts	81 712	29 494	29 985
Autofinancement net	-3 281	54 036	55 009

# 3. Montage financier

- Hypothèses

- Prix de revient: 1 032 k€ HT
- Emprunt: 15 ans, taux 3,5 % - 49% soit 506 k€
- Fonds propres: 300 k€
- Subvention: 206 k€ (ANCT) + 20 k€ (Commune)
- Durée du bail: 12 ans
- Cession la 12<sup>ème</sup> année au prix de 680 k€ HT
- Remplissage: 50% 2 premières années, 100% au-delà
- Loyer: 57 k€ HT en année pleine (3<sup>ème</sup> année), 5,5 % du prix de revient total (hors subvention)
- Taxe foncière refacturée
- Loyer indexé dès la 4<sup>ème</sup> année (ILC)

## Bilan Financier Restaurant Surgères

	Restaurant	Logement	Total
<b>CHARGES FONCIERES</b>			
Immeuble et terrain	144 396 €	61 884 €	206 280 €
<b>TRAVAUX</b>			
Réalisation travaux réhabilitation	425 000 €	88 170 €	513 170 €
Extension et Extérieurs	69 500 €		69 500 €
Raccordement réseaux	15 000 €		15 000 €
Aléas et imprévus	50 000 €	16 800 €	66 800 €
Indexation prix	25 000 €	5 000 €	30 000 €
<b>MAITRISE ŒUVRE / BET / CPI</b>			
Architecte & BET	46 000 €	10 500 €	56 500 €
Bureau de contrôle et SPS	10 000 €		10 000 €
CPI SEMDAS	25 000 €	5 000 €	30 000 €
<b>FRAIS</b>			
Frais Hypothèque Juriste Portage	15 000 €	5 000 €	20 000 €
Assurance DO	10 000 €		10 000 €
Frais divers	5 000 €		5 000 €
<b>Coût total Opération</b>	<b>839 896 €</b>	<b>192 354 €</b>	<b>1 032 250 €</b>

# Bilan de l'opération

# Compte de résultat prévisionnel

	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035
ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	28 500	28 500	57 000	57 570	58 146	58 727	59 314	59 908	60 507	61 112	61 723	62 340
Rembt impôts fonciers	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Autres remboursements												
Rapport subvention investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Produits financiers												
Cession de l'immeuble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	680 000
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>	<b>60 000</b>	<b>60 570</b>	<b>61 146</b>	<b>61 727</b>	<b>62 314</b>	<b>62 908</b>	<b>63 507</b>	<b>64 112</b>	<b>64 723</b>	<b>745 340</b>
Frais de gestion	1 425	1 425	2 850	2 879	2 907	2 936	2 966	2 995	3 025	3 056	3 086	3 117
Assurance RC (0,1% des loyers)	29	29	57	58	58	59	59	60	61	61	62	62
Assurance PNO	1 548	1 610	1 675	1 742	1 811	1 884	1 959	2 038	2 119	2 204	2 292	2 384
Impôts fonciers	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Entretien courant	570	570	1 140	1 151	1 163	1 175	1 186	1 198	1 210	1 222	1 234	1 247
Grosse réparations												36 129
Dotations aux provisions gros entretiens (maintenance)						5 161	5 161	5 161	5 161	5 161	5 161	5 161
Reprise provisions pour grosses réparations										0		-36 129
Frais financiers sur C/CA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers sur emprunt	17 726	17 726	17 726	16 807	15 856	14 872	13 854	12 800	11 709	10 579	9 411	29 525
Dotation aux amortissements	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662	31 662
Valeur nette comptable des lots cédés												652 304
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>55 960</b>	<b>56 022</b>	<b>58 110</b>	<b>57 298</b>	<b>56 458</b>	<b>60 749</b>	<b>59 848</b>	<b>58 914</b>	<b>57 947</b>	<b>56 945</b>	<b>55 908</b>	<b>728 462</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-24 460</b>	<b>-24 522</b>	<b>1 890</b>	<b>3 272</b>	<b>4 687</b>	<b>978</b>	<b>2 467</b>	<b>3 994</b>	<b>5 560</b>	<b>7 166</b>	<b>8 815</b>	<b>16 878</b>
<b>IS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>529</b>	<b>916</b>	<b>1 312</b>	<b>274</b>	<b>691</b>	<b>1 118</b>	<b>1 557</b>	<b>2 007</b>	<b>2 468</b>	<b>4 726</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-24 460</b>	<b>-24 522</b>	<b>1 361</b>	<b>2 355</b>	<b>3 375</b>	<b>704</b>	<b>1 776</b>	<b>2 875</b>	<b>4 003</b>	<b>5 160</b>	<b>6 346</b>	<b>12 152</b>
<b>RESULTATS NET CUMULES</b>	<b>-24 460</b>	<b>-48 982</b>	<b>-47 621</b>	<b>-45 265</b>	<b>-41 890</b>	<b>-41 186</b>	<b>-39 410</b>	<b>-36 534</b>	<b>-32 532</b>	<b>-27 372</b>	<b>-21 025</b>	<b>-8 873</b>

# Tableau de flux de trésorerie prévisionnel

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PRODUITS ENCAISSES	31 500	31 500	60 000	60 570	61 146	61 727	62 314	62 908	63 507	64 112	64 723	65 340
CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	-6 572	-6 634	-9 251	-9 745	-10 252	-9 327	-9 861	-10 409	-10 972	-11 549	-12 142	-50 664
DEPÔT DE GARANTIE RECU												
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>	<b>24 928</b>	<b>24 866</b>	<b>50 749</b>	<b>50 825</b>	<b>50 893</b>	<b>52 400</b>	<b>52 453</b>	<b>52 498</b>	<b>52 535</b>	<b>52 562</b>	<b>52 580</b>	<b>14 676</b>
INVESTISSEMENT	-1 032 250											
CESSION DE L'IMMEUBLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	680 000
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-1 032 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680 000</b>
EMPRUNT	506 450											
COMPTES COURANTS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANNUITES	-17 726	-17 726	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-43 973	-263 835
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT	225 800											
MISE DE FONDS	300 000											
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>	<b>1 014 524</b>	<b>-17 726</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-43 973</b>	<b>-263 835</b>
TRESORERIE ANNUELLE	7 202	7 140	6 776	6 852	6 921	8 427	8 481	8 526	8 562	8 590	8 608	430 840
TRESORERIE CUMULEE	7 202	14 343	21 119	27 971	34 892	43 320	51 800	60 326	68 888	77 478	86 086	516 926

**FLUX NET ANNUEL**

**-292 798**

**7 140**

**6 776**

**6 852**

**6 921**

**8 427**

**8 481**

**8 526**

**8 562**

**8 590**

**8 608**

**430 840**

1	TRI projet jusqu'à la revente (taux de rentabilité interne)	5,68%
2	RLB 3ème loyer (intégrant subvention)	7,07%
2'	RLB moyen hors subvention sur 12 ans (rentabilité locative brute)	5,27%
3	1er flux de trésorerie d'exploitation	7 202 €
4	1er Résultat net	-24 460 €
4'	3ème Résultat net (sur 100% de loyer)	1 361 €
5	Trésorerie cumulée fin de la 12ème année	516 926 €
6	Flux de trésorerie projet (intégrant flux négatifs de fonds propres)	216 926 €

# Prévisionnel: Résultats

Surface totale	280	
Surface d'activité	280	
Coût du foncier (HT en €) y c frais	206 280	

	Montant HT (€)	Coût au m <sup>2</sup> (€)
Coût du foncier surface com	206 280	737
Coût des travaux	582 670	2 081
Honoraires techniques + AMO	66 500	238
Autres coûts	176 800	631
<b>TOTAL</b>	<b>1 032 250</b>	<b>3 687</b>

	Montant HT (€)	% de l'investissement
Subvention	225 800	22%
Fonds propres	300 000	29%
Emprunts	506 450	49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 032 250</b>	<b>100%</b>

	Montant HT (€)	Coût au m <sup>2</sup> (€)
Loyer	57 000	17
RLB 1er loyer (yc subvention)	7,07%	
TRI	5,68%	

# Prévisionnel: synthèse



# 4. Montage juridique

Trois actes juridiques:

- Promesse de bail commercial
- Compromis de vente
- Contrat de Promotion Immobilière (CPI)

# Promesse de bail commercial

- **Sarl les sources du moulin**
- 28 500 € HT les 2 premières années
- 57 000 € HT la 3<sup>ème</sup> année
- Loyer indexé à partir de la 4<sup>ème</sup> année (ILC)
- Refacturation taxe foncière
- Durée: 12 ans fermes
- **Garanties:** Dépôt de garantie de 1 mois de loyers (4 750 €) + caution bancaire de 3 mois
- Option d'achat à la fin de la 12<sup>ème</sup> année de 680 k€ HT
- Conditions suspensives: **propriété de l'immeuble**

# Maîtrise du foncier: compromis de vente

- Commune de Surgères
- Prix: selon avis des Domaines (borne basse) soit 191 000 € HT
- **Diagnostic amiante destructif** aux frais du vendeur
- Délibération en conseil municipal du 14/12/2022
- Conditions suspensives:
  - **Obtention du permis purgé de tout recours**
  - **Obtention des financements bancaires (506 k€)**
  - **Obtention des subventions commune (20 k€) et ANCT (206 k€)**

**La signature du bail commercial n'est pas une condition dans la mesure où il aura été signé avant le compromis de vente.**

- Signature – Février 2023

# Avis des Domaines

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **212 000 €**.

**assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

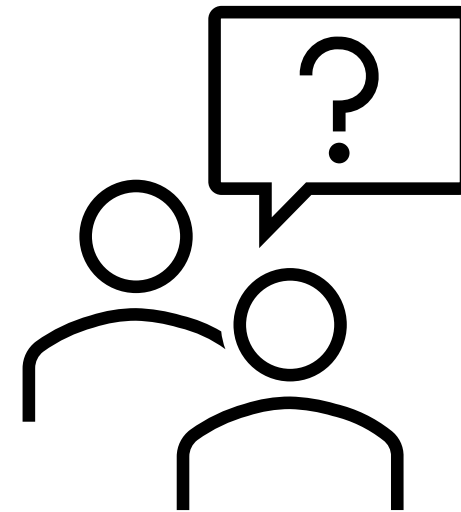
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 191 000 € (arrondie).

# Contrat de promotion immobilière

- Promoteur: SEMDAS
- Montant du contrat de CPI conclu au montant de l'opération plus 30 k€ d'honoraires SEMDAS
- Ce montant est convenu sur l'estimation projet de l'architecte
- Ce montant sera actualisé à signature des marchés négociés sur le poste travaux
- Le planning d'opération ne sera pas révisé
- Le CPI garantira à la SAS PAT un délai et un prix fixé à l'issue de la consultation
- Date du CPI = à partir du DCE
- **Attention = si date de livraison postérieur à ce qui est rédigé au bail commercial → pénalités à appliquer au bailleur et par effet miroir à insérer dans le CPI**

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



03

**Table ronde n°2**  
Retours d'expérience en  
territoires urbains

# L'animatrice



**Magali Da Silva**  
Experte Plan Commerce et  
Foncières  
**Banque des Territoires**



# Les intervenants



**Lucas Beaujolin**  
Directeur Général  
Cristal Habitat



**Bertrand Pelain**  
Directeur Général  
SAT / SPL AGATE

# Le retour d'expérience de Cristal Habitat



**Lucas Beaujolin**  
Directeur Général  
Cristal Habitat

# Cristal Habitat en chiffres



Le Silicium - Quartier Vétrotex Chambéry

**30 %** de l'offre locative (privée et sociale) de l'agglomération Grand Chambéry



**10 512** logements locatifs, dont

**8 572** logements familiaux

**37** résidences spécialisées

**260** locaux professionnels (54 245 m<sup>2</sup>)

**En 2023,**  
**54,1 M€**  
de chiffre d'affaires<sup>1</sup>

**47,4 M€**  
d'investissements

**25,1 M€**  
consacrés à la réhabilitation et à l'amélioration du parc existant



**266**  
logements réhabilités

**106**  
logements neufs livrés

**52**  
logements vendus

**95**  
copropriétés gérées par Cristal Syndic

**9** commerces ouverts dans le centre-ville de Chambéry

**535** logements attribués à des demandeurs en attente

<sup>1</sup> hors récupération des charges locatives.

**1** organisme,  
**5** marques



# Un modèle de foncière adossée au bailleur social

- **Réalisation d'une augmentation de capital en décembre 2021**
- **7,3 M€ de fonds propres levés**
  - 6,0 M€ via les actionnaires privés
  - 1,3 M€ via les Collectivités
- **24,4 M€ d'investissements sous-jacents fléchés sur 2 volets d'intervention :**
  - 10,0 M€ pour la redynamisation commerciale du centre ville de Chambéry (Action Cœur de Ville)
  - 14,4 M€ pour des interventions « d'immobilier d'entreprise classique » à vocation d'intérêt général au service du territoire

## Détail de la levée de fonds

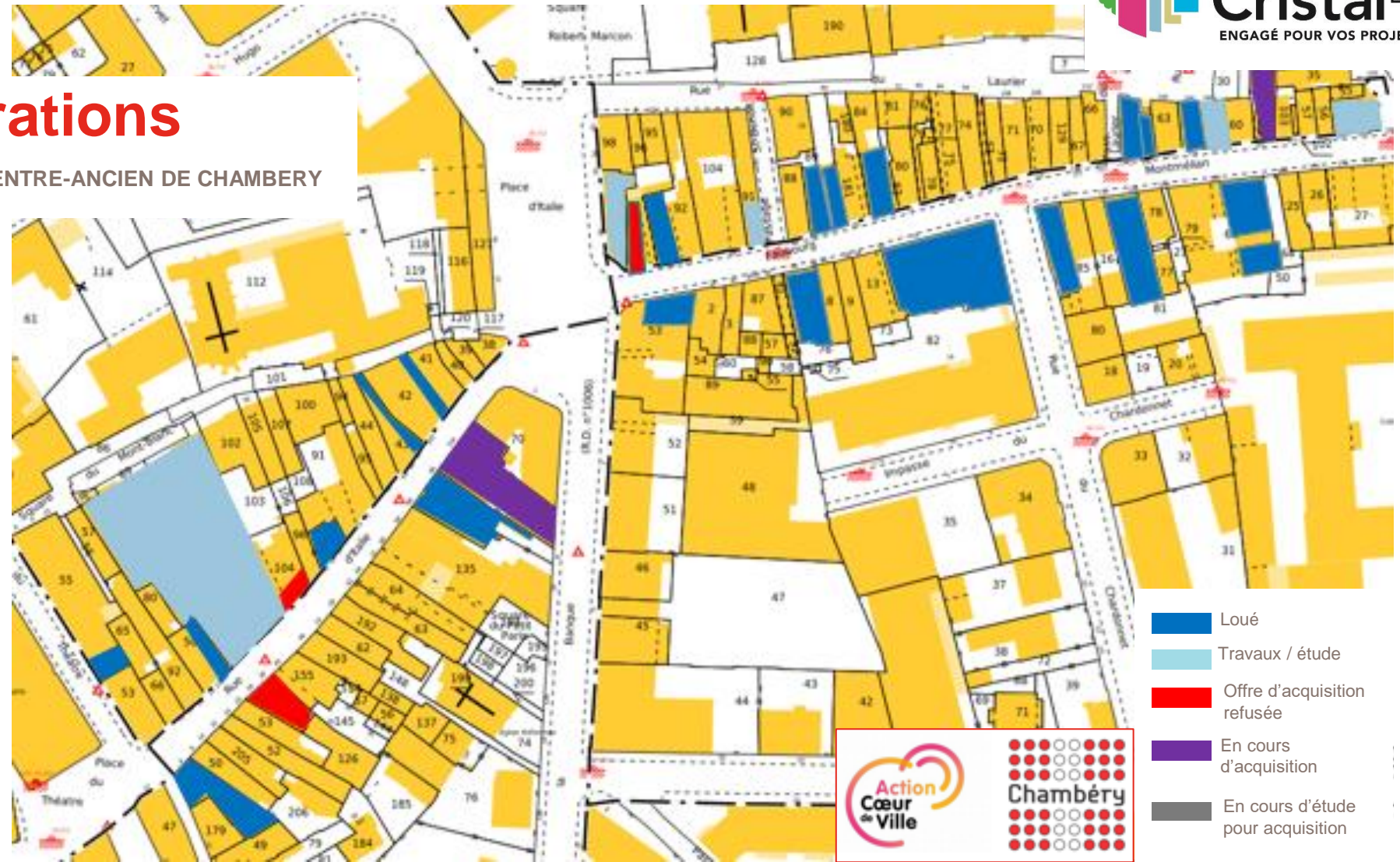
	Apports en numéraire	Avance financière	Apports en nature	Total	%
<b>Caisse des dépôts</b>	<b>3,6 M€</b>	<b>1,9 M€</b>		<b>5,5 M€</b>	<b>75,3%</b>
Ville de Chambéry			0,7 M€	<b>0,7 M€</b>	9,6%
Agglo Grand Chambéry			0,6 M€	<b>0,6 M€</b>	8,2%
CE Rhône-Alpes	0,5 M€			<b>0,5 M€</b>	6,8%
<b>Total</b>	<b>4,1 M€</b>	<b>1,9 M€</b>	<b>1,3 M€</b>	<b>7,3 M€</b>	<b>100,0%</b>

## Avancement du plan d'affaires à date

	Livré/En cours	A l'étude	Total
<b>Nombre d'opérations</b>	30	6	36
<b>Nombre de lots</b>	55	6	61
<b>Surface m<sup>2</sup></b>	5 024	4 662	9 686
<b>Investissements</b>	11,1M€	10,5M€	21,6M€
<i><b>% objectif plan d'affaires</b></i>	<i><b>45%</b></i>	<i><b>43%</b></i>	<i><b>88%</b></i>
<b>Fonds propres mobilisés</b>	3,8M€	1,9M€	5,7M€

# Quelques illustrations

REDYNAMISATION COMMERCIALE EN CENTRE-ANCIEN DE CHAMBERY

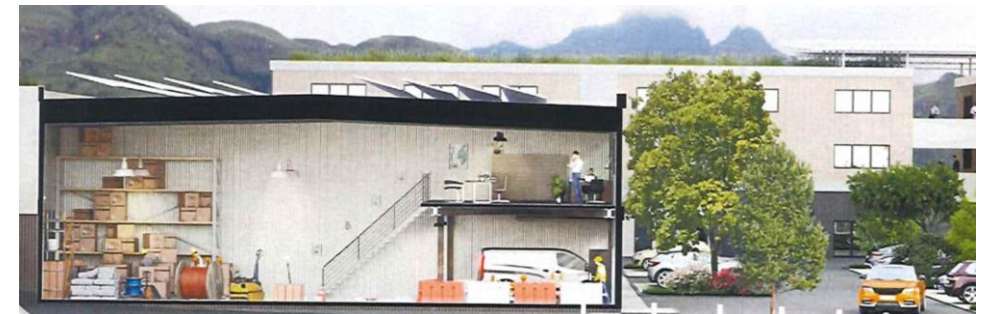


# Quelques illustrations

MAISON MEDICALE FAUBOURG MONTMELIAN



ATELIERS ARTISANAUX CÔTE ROUSSE



# Les spécificités du modèle adossé au bailleur social (1)

- Vision commune et alignement des intérêts des actionnaires historiques dès le démarrage
- Mobilisation de la capacité du bailleur à porter financièrement les opérations sur le temps long
- Crédibilité dans la « capacité à faire » vis-à-vis des parties prenantes : porteurs de projets, collectivités, banquiers, collaborateurs
- Mobilisation des ressources internes du bailleur déjà en place (gestion commerciale, locative, technique + fonctions supports)

## → *Éléments accélérateurs et facilitateurs du déploiement du plan d'affaires*

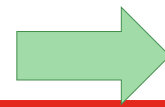
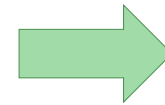
- La nécessité par ailleurs d'organiser l'adaptation du SI pour suivre distinctement la performance du plan d'affaires



# Une complémentarité acteur de l'IEP/Bailleur social en acquisition-amélioration en centre ancien

## 134 rue des Lauriers / 127 Faubourg Montméliant

- Boutique finie de 60m<sup>2</sup> - PR 149 k€ HT
- Restructuration de l'immeuble en 4 logements PLS – PR 612 k€ TTC



## Les spécificités du modèle adossé au bailleur social (2)

### Un exemple type : redynamisation d'une galerie commerciale de centre-ville

- Un projet à risque mené sur le temps long
  - Budget total : 3 M€
  - 1<sup>ères</sup> acquisitions : 2020
  - Livraison phase 1 : 2024
  - Livraison phase 2 : 2025
- Foncier porté sur trésorerie propre avant travaux
- Emprunt mobilisé par la SEM d'abord bailleur social



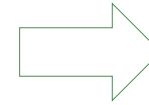
### Ouverture d'un café-théâtre en septembre 2024



# Un plan d'affaires diversifié dans ses volets d'intervention permettant d'assurer une péréquation des risques

## Action Cœur de Ville (10,0M€)

- ▶ Redynamiser l'activité commerciale de centre-ville
- ▶ Priorisation sur les secteurs en déprise du centre-ancien
- ▶ Ciblage de lots vacants et définition d'une stratégie d'intervention
- ▶ Intervention en acquisition/amélioration/re-commercialisation
- ▶ Opportunité de revente à terme pour reconstituer des fonds propres

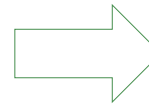


- > 30 à 35% de Fonds Propres
- > Bonification du Fonds RLA
- > Loyer progressif pour sécuriser l'implantation des porteurs de projets

**Exigence de rendement plus faible**

## Immobilier d'entreprise classique (14,4M€)

- ▶ Développer une offre de pôles de santé sur le territoire
- ▶ Redynamiser les centres-bourgs des communes périphériques
- ▶ Développer une offre d'ateliers artisanaux pour aider au développement des TPE du territoire
- ▶ Développer une offre de bureaux pour renforcer l'attractivité économique du territoire



- > 20 à 25% de Fonds Propres
- > Pas de bonification FRLA
- > Projets engagés si potentiel de commercialité confirmé

**Exigence de rendement plus forte**

# Des partenariats et des modes d'intervention spécifiques pour le volet Cœur de Ville (1)

- Diffusion d'appels à projets concertés et relayés par la Ville pour capter des porteurs de projets
- Intégration au dispositif « boîte à commerces<sup>®</sup> » développé par la CCI de la Savoie
- Mise en place d'un dispositif de « boutique à l'essai »
- Intégration de certains projets dans un périmètre de concession de redynamisation commerciale

# Des partenariats et des modes d'intervention spécifiques pour le volet Cœur de Ville (2)

## Le dispositif « boîte à commerces<sup>®</sup> »

- Marque déposée par la CCI de la Savoie
- Partenariat CCI / Ville de Chambéry / Cristal Habitat
- permet au porteur de projet retenu de bénéficier d'un accompagnement particulier dans la création de son activité et dans son installation

### La boîte à Commerce<sup>®</sup>

Boîte à Commerce<sup>®</sup> est un dispositif créé par la CCI Savoie visant à accompagner un créateur dans la concrétisation de son projet de commerce en centre-ville et favorise l'implantation de structures commerciales porteuses d'initiatives innovantes et d'attractivité territoriale

Dans le cadre de ce dispositif à Chambéry, Cristal Habitat a proposé des locaux entièrement rénovés et mis aux normes et accompagne les lauréats avec un loyer progressif sur les trois premières années du bail et un mois de franchise de loyer pour leur permettre de réaliser leurs aménagements sereinement.

#### # Historique du projet sur Chambéry

- du 1<sup>er</sup> août au 6 novembre : lancement de l'appel à projet des deux boîtes à commerce<sup>®</sup> rue d'Italie à Chambéry
- comité de sélection le 14 novembre réunissant la CCI, la ville de Chambéry, Cristal Habitat et la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes.
- Accompagnement des 2 candidats dans leur création d'entreprise par la CCI.

#### # Chiffres clés

- 77 contacts qualifiés suite à l'appel à projet
- 8 candidats se sont présentés pour le comité de sélection

### CONCEPT – STORE Made In France LA CACHETTE DE LINETTE



### FRANCHISE REGIONALE « TERRE DE RUNNING »



# Des partenariats et des modes d'intervention spécifiques pour le volet Cœur de Ville (3)

## Le dispositif « boutique à l'essai »

- Boutique « prête à l'emploi »
- Permet aux porteurs de projets de louer un espace sans avoir à réaliser d'investissement afin de vérifier la viabilité de leur projet commercial sur une courte période (1 à 8 mois)
- Proposer, à l'issue de cette période de test, un autre local pour une installation pérenne dans le centre-ville

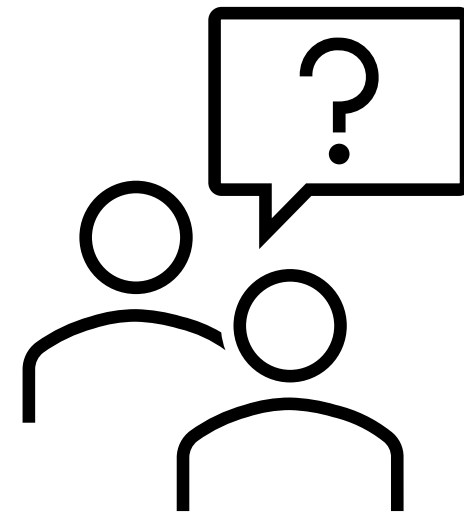


BOUTIQUE A L'ESSAI DANS LA RUE CROIX D'OR



# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



# Le retour d'expérience de la SAS ODIL



**Bertrand Pelain**  
Directeur Général  
SAT / SPL AGATE



# I- Contexte et calendrier de création de l'outil



# 2020 : Une SEM historique du territoire Nîmois à réinventer...



Opérations  
En cours :  
> 15



**SAT**

**Date de création** : 1986

**Effectif 2023** : 4.90ETP

**Fonction** : Investir pour le développement économique du territoire, dans des secteurs où les financements privés font défaut.

**Domaines de compétence** :

- Aménagement urbain
- Investissement
- Construction pour le compte de tiers

# 2020 : ... Face à la montée en puissance d'une SPL multi-activités



Opérations  
En cours :  
**100**



**Projet**  
Ouverture du capital  
fin 2024 :  
Arles / Tarascon  
et ACCM

**34 Actionnaires**

Ville de Nîmes : 60,2 %  
Nîmes Métropole : 36,9 %

**5 Métiers**

**Aménagement  
& Construction**



**SPL AGATE**

**Date de création :** Mai 2012

**Effectif 2023 :** 77.51 ETP dont  
17.87 ETP à l'aménagement (hors  
fonctions supports du GIE)

**Fonction :** Accompagner ses  
communes actionnaires, présentes  
sur le territoire  
de Nîmes Métropole.

**Domaines de compétence :**

- Aménagement urbain (Concession)
- Construction d'équipement public (Mandat et AMO)
- Exploitation de services publics (DSP et CPS)

# Une démarche ancienne et phasée

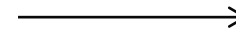
- 1990 -2010 : Des réflexions relativement anciennes mais non concrétisées

- ▶ Intervention de la SEM PARIS COMMERCES (ex SEMAEST) en 2015
- ▶ Réflexion relative au recours au contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) en 2020



- Janvier 2021 : Lancement PMT & Consultation AMO appui à la création d'une foncière

- ▶ Phase 1/ Etude d'opportunité, pour :
  - Recenser les secteurs et rues stratégiques
  - Recenser les locaux vacants et/ou à la vente
- ▶ Phase 2/ Analyse de faisabilité & scenari



- Mars 2021 : sélection du groupement



- **Février 2022 : restitution étude / finalisation dossier investisseur**
- **Mi / fin 2022 : stabilisation du tour de table**



- **Mi / fin 2022 : réadaptation bilan par les partenaires**
  - ▶ hausse des taux
  - ▶ intégration dans le plan d'affaires d'un centre commercial ANCT (ex EPARECA)

- **Juin 2023 : Création de la SAS ODIL**





SAT (Société d'Aménagement des Territoires)	40.01%
La Banque des Territoires	38.20%
La SASU Crédit Agricole Languedoc Patrimoine	9.77%
La SASU Foncière ARDILLA (Caisse d'Epargne)	7.95%
La société ARKEA	2.71%
La société SOCRI REIM	1.36%



## Les Echos

### Nîmes se dote d'une foncière pour revitaliser le commerce de centre-ville 🇫🇷

La SAS Foncière Odil (Outil de Développement et d'Investissement Local), a été officiellement créée ce 5 juin à Nîmes, en présence de ses actionnaires.

[Offrir l'article](#) [Ajouter à mes articles](#) [Commenter](#) [Partager](#) [BPCE](#) [Gard](#)



SAS Foncière Odil va investir dans les prochaines années 22,6 millions d'euros dans l'acquisition et le réhabilitation de locaux commerciaux. (DR)

## II- Des ambitions initiales adaptées en fonction des besoins



**odil**  
LA FONCIÈRE



# Contexte démographique et commercial ...

Une commune et une agglomération en croissance démographique...

- ▶ Population Nimes 2021 : 148 000 habitants
- ▶ Population NIMES METROPOLE 2021 : 258 000 habitants
- ▶ Projections Agglomération 2040 : entre 16 000 et 29 000 habitants

## Contexte commercial régional

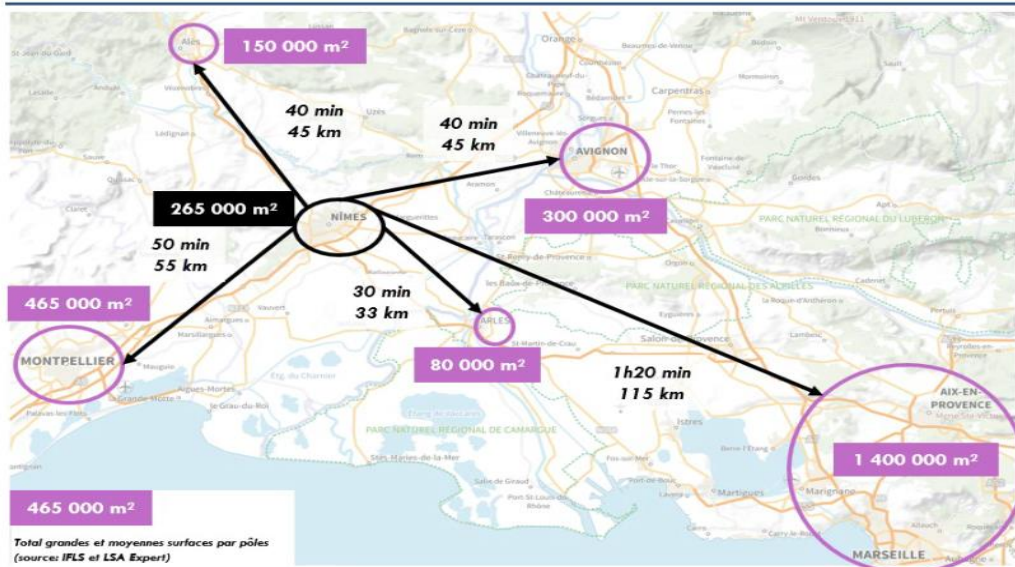
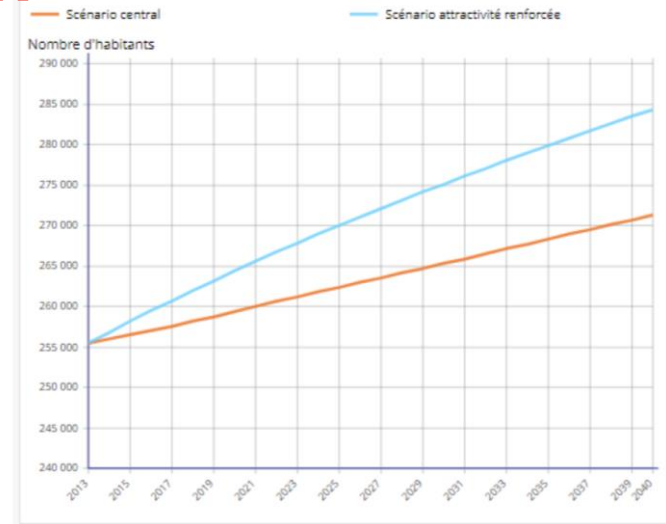


Figure 2 – Entre 16 000 et 29 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040  
Évolution de la population de Nîmes Métropole selon les deux scénarios projetés



Une polarité commerciale relativement attractive

- ▶ 40 minutes des principales aires commerciales concurrentes
- ▶ Zone de chalandise relativement captive
- ▶ Faible évasion commerciale



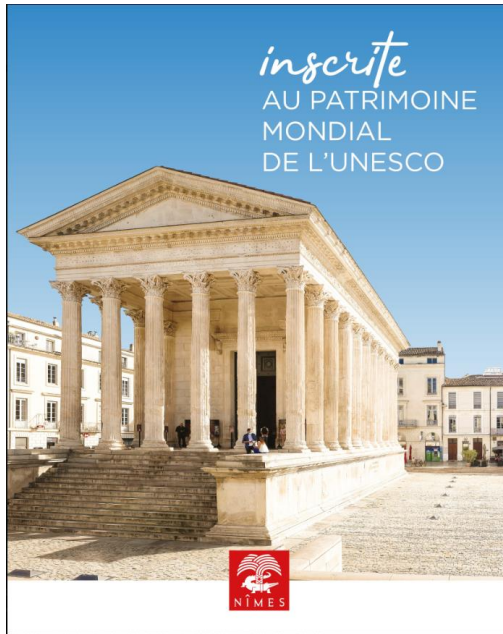
# Objectif initial : Accompagner la nouvelle attractivité de l'écusson ...

De nombreux aménagements / équipements urbains en centre-ville ces dernières années

- ▶ Carré d'Art par Norman FOSTER
- ▶ Les Allées Jean Jaurès par Jean Michel WILMOTTE
- ▶ Le musée de la Romanité par Elisabeth de PORTZAMPARC
- ▶ Un très fort investissement dans les espaces publics depuis 20 ans
- ▶ Une activité événementielle très forte (ferias, jeudi de Nîmes..)

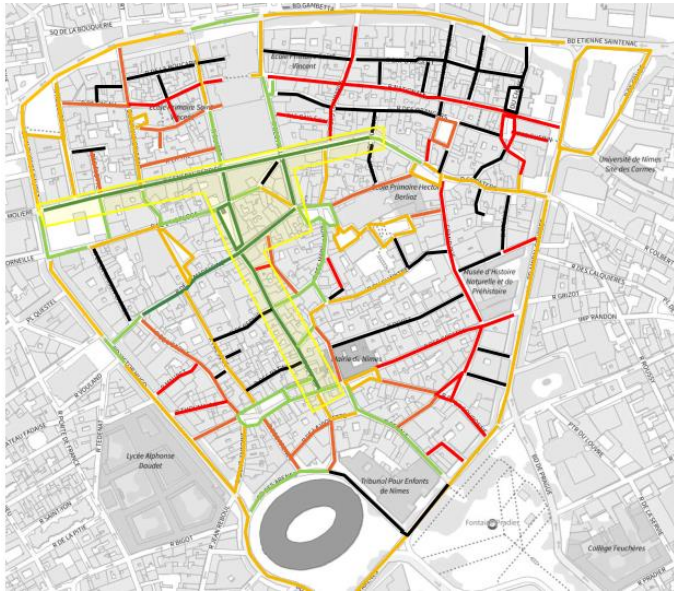


2023 : Maison Carrée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

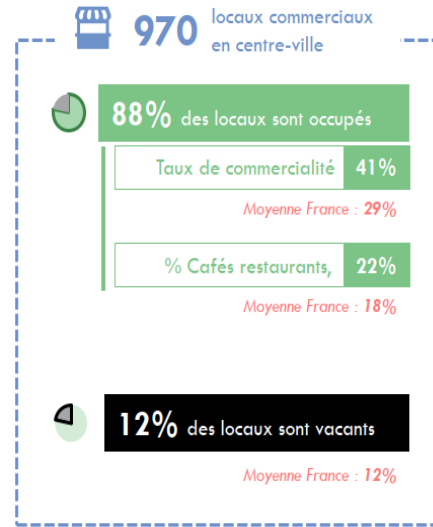


2025 : ouverture du palais des Congrès « H2 » en centre-ville

# Mais un besoin d'intervention moindre qu'initialement envisagé ...



- Linéaires n°1
- Linéaires n°1 bis
- Linéaires n°2
- Linéaires n°2 bis
- Linéaires n°3
- Linéaires non marchands ou à la commercialité excessivement dégradée
- T** Cœur marchand de Nîmes



Source : AID | Relevé terrain | Juin 2021

## Quelques enseignements :

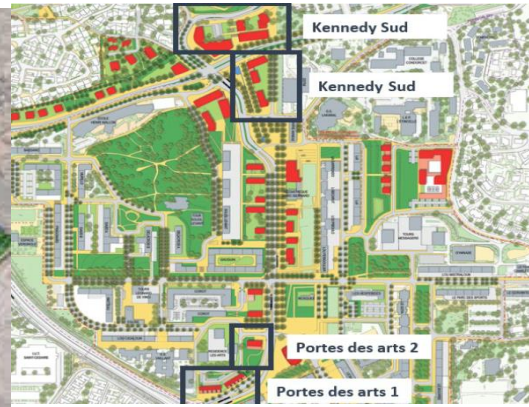
- ▶ Un **parcours marchand structuré et soutenu** par les parcours / flux touristiques
- ▶ Un **taux de vacance commerciale conforme à la moyenne nationale** (environ 12%)
- ▶ Des **métiers de bouche fortement concentrés** sur les halles de Nîmes
- ▶ Une **sur-représentation de la restauration** (ville touristique)
- ▶ Une **sous-représentation de certains segments / secteurs** (équipements de la personne de qualité...)



# Objectif Complémentaire : 3 quartiers du NPNRU

## Répondre au besoin de portage commercial des opérations de renouvellement urbain (ANRU 2)

- ▶ Convention NPNRU 2021-2024 signée à NIMES le 17 décembre 2021 : 470 M€ d'investissement
- ▶ 3 quartiers Nîmois concernés : Pissevin-Valdegour / Chemin bas d'Avignon / Mas de Mingue
- ▶ 1 volet prioritaire du NPNRU :
  - accompagnement au maintien d'un tissu commercial viable via reconversions commerciales / transferts d'activités (démolition / reconstructions) volonté d'éviter le phénomène de division anarchique des cellules et centres commerciaux des quartiers et l'absence de gestion centralisée
- ▶ zones de chalandises importantes : + 15 000 habitants sur le seul quartier de Pissevin
- ▶ Une complémentarité logique des outils SPL / foncière :
  - SPL AGATE intervient sur les 3 quartiers précités (via Concessions, Mandats, AMO)
  - Foncière ODIL signataire de la convention



## Les Echos

### Nîmes : le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain signé

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2021-2024, trois quartiers nîmois, Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, Mas de Mingue et Pissevin-Valdegour, vont bénéficier de 470 millions d'euros d'investissement.

[Ajouter à mes articles](#) [Commenter](#) [Partager](#) [Gard](#) [Occitanie](#)

## Un outil de portage de programmes commerciaux NEUFS déjà initiés dans ces 3 quartiers

- ▶ Plusieurs projets de création de centres commerciaux en cours de développement via promoteurs et VEFA
- ▶ Volonté d'éviter la division anarchique des futurs centres commerciaux / porteur unique (portage sur 15 ans)
- ▶ AMI / vente de macro-lots déjà initiés (notamment) par la SPL AGATE dans ces 3 quartiers



PISSEVIN – futur programme KENNEDY SUD / GGL HELENIS :  
84 Logements LL, LLI, LLS et 1353 m<sup>2</sup> de commerces en 2 phases  
Aménageur : SPL AGATE



PISSEVIN – futur programme PORTE DES ARTS / STS :  
22 Logements LLS et 1280 m<sup>2</sup> de commerces  
Aménageur : Ville de NIMES



Quartier MAS DE MINGUE – futur programme NIMOZA / : KALITHYS  
30 Logements LLS et 150 m<sup>2</sup> de commerces  
Aménageur : SPL AGATE

- ▶ **SAT (SEM) signataire de la convention ANRU dans l'attente de la création de la SAS ODIL**
- ▶  **finalement objectif complémentaire est dorénavant majoritaire en volume**

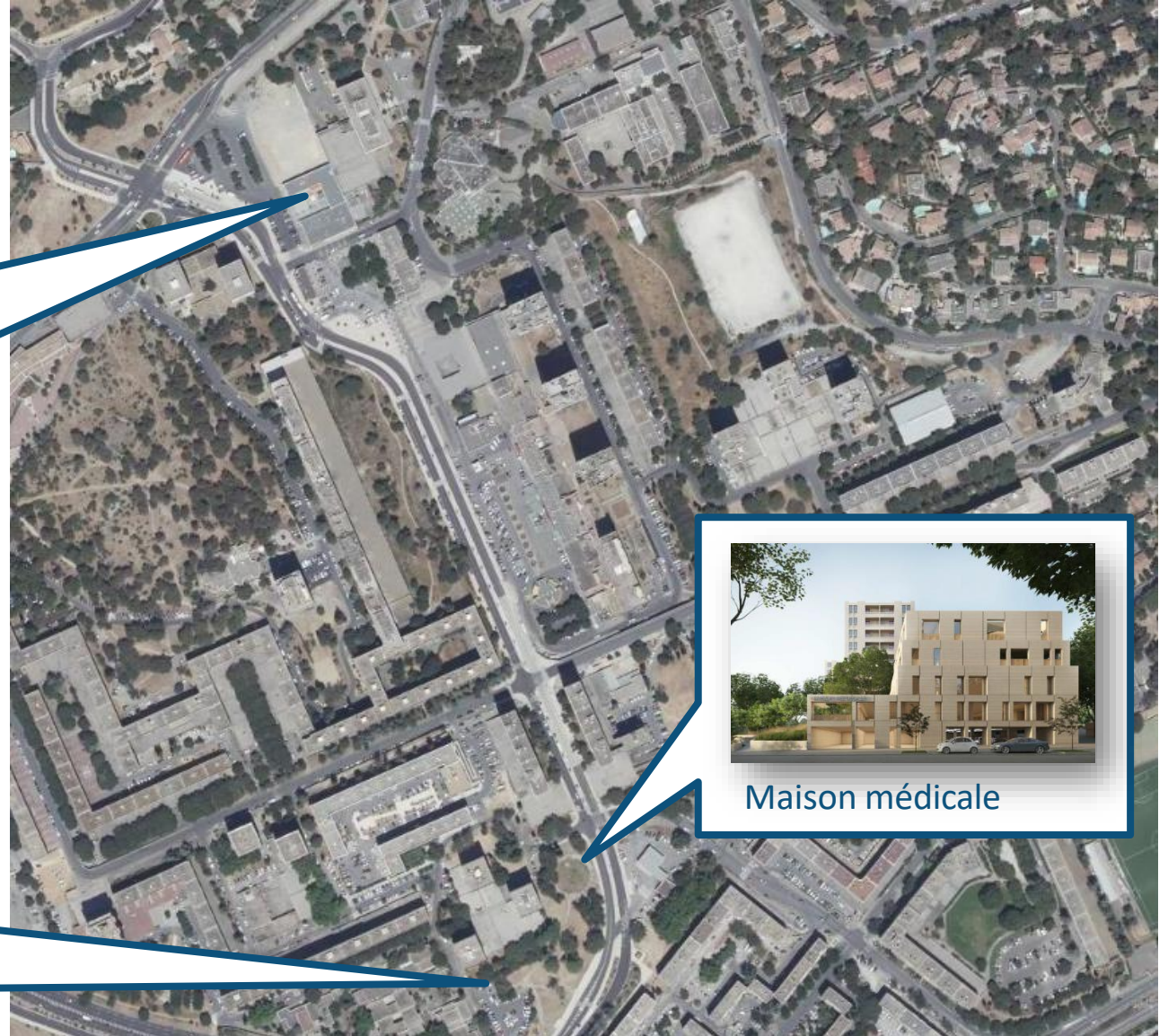
## ZOOM sur... PISSEVIN - VALDEGOUR



Kennedy Sud



Ilot 1 Porte des arts



Maison médicale

## Une intervention opportuniste sur un actif EXISTANT

- ▶ Proposition de la ville de NIMES de procéder à l'acquisition du Centre Commercial « CARRE SAINT DOMINOQUE » auprès de l'ANCT (Ex EPARECA)
- ▶ Centre Commercial intégré au périmètre ANRU au sein du quartier CHEMIN BAS d'AVIGNON



CHEMIN BAS D'AVIGNON – CC CARRE SAINT DOMINIQUE :  
3000 m<sup>2</sup> de commerces 12 cellules  
Ancien Propriétaire : ANCT

## III – Scénario arrêté



**odil**  
LA FONCIÈRE

# Une double intervention : Centre ancien & 3 quartiers NPNRU

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	NPNRU
Objectifs poursuivis	Réactivation d'un secteur commercialement déclinant de l'Écusson	Orienter et conforter l'évolution du cœur marchand, développer une offre cohérente et renouvelée, prévenir l'arrivée de commerce non souhaités	Intervention intermédiaire entre les deux scénarios moins ciblée et plus opportuniste	Pérenniser la restructuration de l'équipement commercial
Résultat/ Gain attendu pour la collectivité	Prévenir le développement de la vacance en centre-ville, éviter le décrochage d'une partie du centre-ville	Renforcer l'attractivité régionale du centre ville, repositionner et rééquilibrer face à la périphérie, pouvoir intervenir sur des emplacements stratégiques à forte visibilité	Le meilleur des deux scénarios... et le bénéfice d'une plus grande flexibilité face aux évolutions commerciales et urbaines	Montrer l'investissement de la ville dans les quartiers difficiles
Prérequis de réussite	Grouper les interventions Actions assurant le développement des flux de fréquentation Faisabilité d'une nouvelle vocation marchande	Travail d'anticipation et de prospection pour acquérir les bons actifs, performance des moyens de commercialisation	Cohérence dans la programmation et l'exécution des interventions	Présence affirmée et suivi régulier de l'évolution du site
Risques	Efficacité sur un secteur déclinant Investissement à perte sur des emplacements sans possibilité de rebond	Difficulté d'intervention sur des secteurs recherchés	Dilution de l'action et manque de visibilité, résultat incertain	Dégradation de la commercialité
Nombres d'actifs	10	15	12	40 ?
Approche de dimensionnement du montant d'acquisition*	1 à 1,5M€	3 à 3,5M€	2 à 2,5M€	10 M€



# Intervention dans l'écusson

## Une prospection ciblée sur des rues pré-identifiées

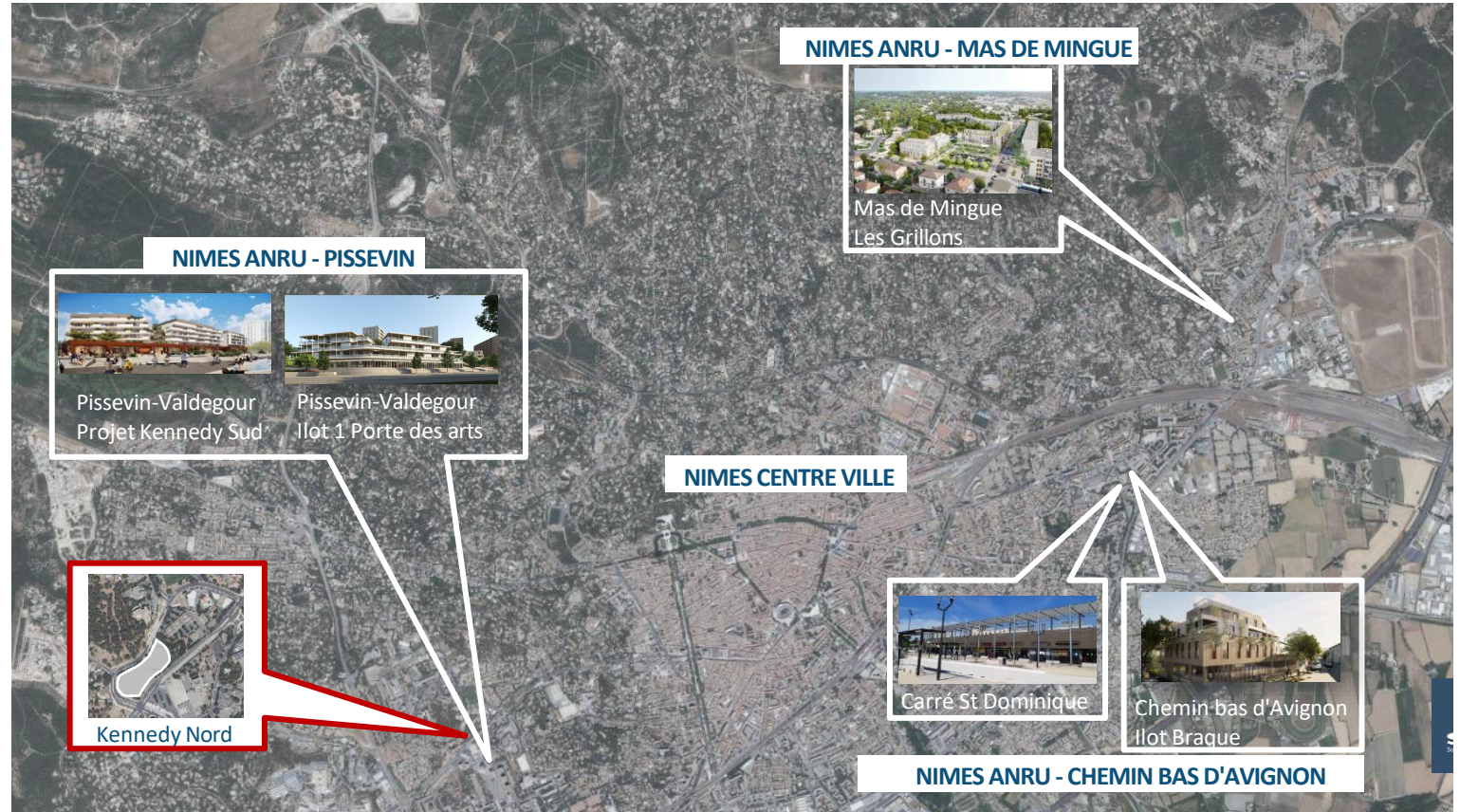


- ▶ Environ 16 actifs estimés
- ▶ Acquisition de murs à réhabiliter en concertation avec service commerce de la ville et Manager de Centre-ville
- ▶ pas « par principe » vocation à intervenir au sein des rues du CŒUR MARCHAND DE NIMES identifié en jaune (CAD secteur « prime ») où le marché CAD secteur privé intervient déjà  
*(\*sauf risque d'implantation dans ces rues d'enseignes non attractives ou potentiellement préjudiciables au circuit marchand)*
- ▶ l'objet principal de la foncière reste une intervention sur les ex linéaires marchands « intermédiaires » ex linéaires 1bis, 2 et 2bis identifiés en bleu sur le plan actualisé.

# Dans les 3 quartiers du NPNRU

Des interventions précisément arrêtées dans le plan d'affaire

- ▶ Environ 40/45 actifs (cellules) estimés
- ▶ 6200 m<sup>2</sup> de SDP d'ici 2027
- ▶ Acquisitions neuves en VEFA (*\*sauf exception*)
- ▶ Priorisation des transferts de commerçants
- ▶ Coordination importante SPL / ODIL
- ▶ Appel à manifestation commerçants réalisé il y a 3 ans  
Avec l'assistance de la CCI et de la CDM



## III – Nos « particularités »



**odil**  
LA FONCIÈRE



## Un outil de portage opportuniste et hybride / Adaptation du plan d'affaires aux besoins :

- **Mixité géographique des interventions** : 16 actifs envisagés en centre-ville / environ 40 actifs dans les 3 quartiers NPNRU
- **Mixité opérationnelle des interventions** : acquisitions de locaux anciens à rénover ou non, acquisitions neuves en VEFA...

## Un outil de portage ouvert aux acteurs locaux :

- ▶ **volonté dès l'origine d'associer les parties prenantes concernées** :
  - Élus / CCI / CDM au sein des comités techniques
  - SOCRI REIM en qualité d'associé (programmations complémentaires au bénéfice du centre-ville, réseaux de commercialisation)
  - Promoteurs, Agents, Manager de centre-ville...

## Un outil de portage non soumis au Code de la commande publique :

- ▶ **SAS ODIL n'est pas pouvoir adjudicateur** :
  - Permettra à la SEM d'intervenir pour la gestion et l'animation de la SAS,
  - Souplesse contractuelle vis-à-vis des entreprises

## Un outil de portage signataire de la convention ANRU et éligible aux subventions dédiées :

- ▶ SAT signataire de la convention initiale ANRU
- ▶ SAS ODIL signataire de l'avenant
- ▶ SAS ODIL identifiée comme bénéficiaire des subventions ANRU concernées

## Une coordination importante avec la SPL AGATE (Aménageur) :

- ▶ Cession par la SPL aux promoteurs des charges foncières assiettes des opérations commerciales
- ▶ Rachat par la SAS ODIL des locaux commerciaux à construire
- ▶ Coordination notamment dans l'accompagnement des commerçants transférés (négociation des protocoles indemnitaires / transferts et promesses de baux)

## Une politique de commercialisation / portage spécifique en fonction des secteurs :

- ▶ pré commercialisation statutaire de 50% de cellules / secteurs ANRU, pas d'obligation en Centre-ville (simple critère d'appréciation)
- ▶ secteur ANRU commercialisation préférentielle au bénéfice des commerçants évincés par la SPL AGATE
- ▶ volonté de portage globalisé des actifs en secteur NPNRU / option d'achat possible en centre-ville

## IV – 1 an d'existence ... premier bilan



**odil**  
LA FONCIÈRE



# En centre-ville : deux acquisitions à finaliser d'ici fin 2024...

## ► NÎMES CENTRE – SQUARE DE LA COURONNE

Décembre 2024, local commercial de 328 m<sup>2</sup> projet de restaurant suite à la commercialisation opérée par la foncière, ce local vacant depuis de nombreux mois fera l'objet de la finalisation d'un bail commercial ferme de 10 ans avec option d'achat le jour même de son acquisition / Ouverture envisagée premier semestre 2025.

## ► NÎMES CENTRE – RUE DES MARCHANDS

Décembre 2024, local commercial de 156 m<sup>2</sup> / déjà loué

# 2 autres opérations déjà pré-autorisées



# Quartiers NPNRU : Une acquisition finalisée fin 2023...

## ► NÎMES EST - CARRÉ SAINT DOMINIQUE – ANCT - 1 400 000 €

Novembre 2023, acquisition Centre Commercial Carré Saint Dominique.

Suite à la commercialisation opérée par la foncière, le local jusqu'alors vacant, d'une surface de 300m<sup>2</sup>, accueillera prochainement INOVIE BIOAXIOME.  
Ouverture prévue Fin 2024.

# 2 acquisitions VEFA finalisées fin 2024

## ► MAS DE MINGUE - SCCV NIMOZA NIMES (promoteur Kalithys) – 150 m<sup>2</sup> - 1250 €/m<sup>2</sup> HT

Décembre 2024, acquisition en VEFA d'un local commercial d'un total de 150 m<sup>2</sup> environ  
Livraison estimée fin 2025 / relocalisation d'un boucher

## ► NÎMES OUEST - KENNEDY SUD - (promoteur GGL) – 1700 € HT /m<sup>2</sup>

Décembre 2024 acquisition en VEFA de 10 cellules commerciales d'un total de 1353 m<sup>2</sup>.  
Livraison estimée mi2026 / relocalisation de commerces transférer pour démolition  
(pharmacie, auto-école, primeur, agence de voyage...)

odil  
LA FONCIÈRE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
DU 3 Juillet 2024

### 1<sup>er</sup> anniversaire : Bilan sur les acquisitions et les projets à venir

Présentée le 5 juin 2023, la foncière ODIL a bien grandi en 1 an. L'objectif de sa création était d'apporter des moyens de transformation immobilière, à fort effet levier, pour contribuer, d'une part au développement commercial du centre-ville de Nîmes, et, d'autre part, à la rénovation de pôles commerciaux dans des quartiers en phase de renouvellement urbain.

Avec une acquisition importante d'ores et déjà finalisée et 5 signatures de contrats autorisés depuis début 2024, ODIL La Foncière confirme sa montée en puissance et apparaît aujourd'hui comme un acteur important de l'agglomération nîmoise.

#### Les actions au sein des quartiers NPNRU :



#### NÎMES EST - CARRÉ SAINT DOMINIQUE

En novembre 2023, acquisition du Centre Commercial Carré Saint Dominique.

Ce bâtiment d'une surface de plancher de 3 272 m<sup>2</sup>, accueille une douzaine de cellules commerciales et comprend un parking en sous-sol sur 2 772 m<sup>2</sup>.

Suite à la commercialisation opérée par la foncière, le local jusqu'alors vacant, d'une surface de 300m<sup>2</sup>, accueillera prochainement INOVIE BIOAXIOME. Ouverture prévue Fin 2024.



#### MAS DE MINGUE - SCCV NIMOZA NIMES (promoteur Kalithys)

ACTUALITÉS

PUBLIÉ IL Y A 4 MOIS - MISE À JOUR LE 03.07.2024 - NOMIE MEGER - 2 MIN - VU 531 FOIS

OBJECTIF  
AILES  
GARD



### NÎMES Un an d'existence et un bilan positif pour La Foncière ODIL

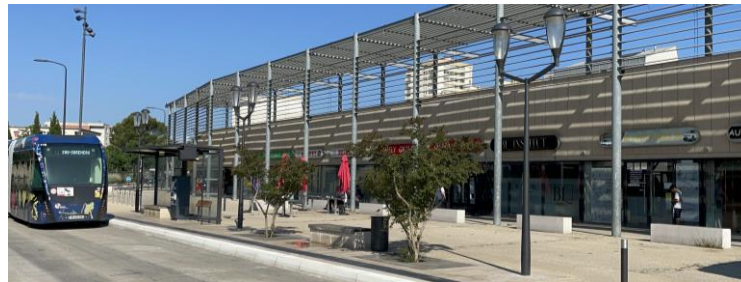


15<sup>ème</sup> atelier d'urbanisme des territoires de redynamisation - 14 novembre 2024



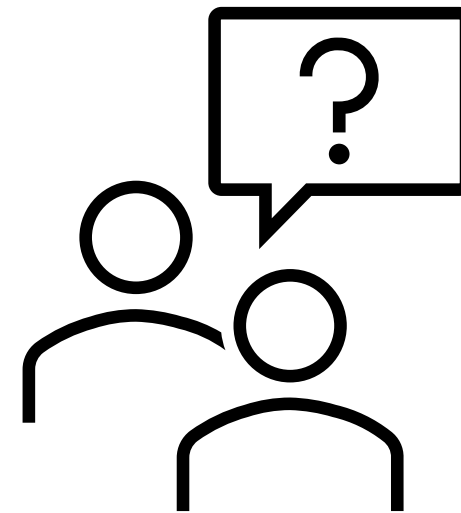


**MERCI**



# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



04

## **Territoires d'économie mixte innovants et résilients**

Accélérer l'innovation des Epl pour adapter les  
territoires au changement climatique

# L'animatrice



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

# L'intervenant



**Jean-Baptiste Beoutis**  
Responsable d'investissement  
Banque des Territoires

# Intervenant



**Jean-Baptiste Beoutis**  
*Responsable d'investissement à la  
Banque des Territoires*

# Les territoires d'économie mixte innovants et résilients



Accélérer l'innovation des Epl  
pour adapter les territoires au  
changement climatique



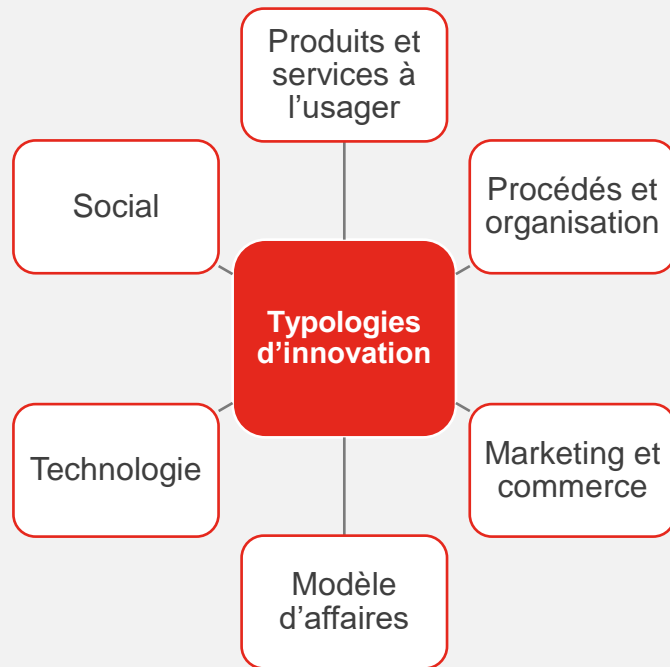
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

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

Jusqu'à 5m€ de crédits mobilisables

# Notre définition de l'innovation et de l'adaptation

**L'innovation territoriale** est une **réponse nouvelle** à un **besoin identifié** collectivement dans un territoire : elle doit cibler un **impact mesurable**.



**L'adaptation des territoires au changement climatique** se décline selon **trois axes territoriaux** (littoral, montagne, villes et autres territoires), et comprend la **gestion de crises** liées aux aléas naturels et **l'acculturation des acteurs**.

Littoral	Montagne	Ville	Post-crise	Acculturation
Planifier l'impact territorial			Appuyer l'organisation et la planification post catastrophe	Sensibilisation des acteurs
Accompagner la réalisation et réhabilitation des aménagements, infrastructures et bâtis résilients		Soutenir l'aménagement résilient		Formation des acteurs
Accompagner la mutation de l'offre économique		Adapter la gestion de l'eau		Renforcement ou développement d'outils digitaux
Préserver et gérer les ressources naturelles et halieutiques		Adapter la gestion des forêts		



# Quels enjeux d'adaptation au changement climatique pour les foncières de redynamisation ?

## La réhabilitation de bâtis résilients



- Sobriété énergétique et résilience thermique
- Filière de construction locale
  - Matériaux innovants

## La redynamisation de l'espace urbain



- Redynamisation des centralités
  - Réduction des mobilités
  - Sobriété foncière

# Le parcours d'accompagnement

Un parcours ouvert sur trois ans (2024-2027)

## Impulser

*Maturité faible*

### Le Réseau

Inscription libre pour les Epl et Collectivités

- L'Assemblée (2/an)
- Les rendez-vous de l'innovation (4/an)
- La Plateforme

### Acculturation

Co-financement des Epl éligibles par la Banque des Territoires

- Action de sensibilisation à l'innovation et au changement climatique
- Action de formation à l'innovation et au changement climatique

## Structurer

*Maturité moyenne*

### Structuration de projet

Co-financement des Epl éligibles par la Banque des Territoires

- Etudes organisationnelles
- Etudes pré-opérationnelles et opérationnelles
- Expérimentation de solutions innovantes

### Accompagnement de projet

Financement des Epl éligibles par l'Accélérateur d'impact territorial Groupe CDC

- Aide au cadrage de projet
- Soutien financier
- Coaching

## Réaliser

*Maturité forte*

### Montage financier

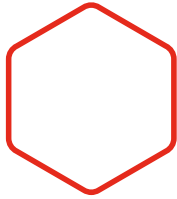
Co-financement des Epl éligibles par la Banque des Territoires

- Etude de montage juridico-financier
- Etude de recherche de subventions

### Financement

- Investissement
- Prêts
- Services bancaires
- Consignation

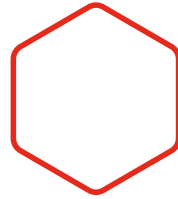
# Mieux comprendre le Réseau



## L'Assemblée

Une plénière pour approfondir une thématique (hybride) suivie d'un atelier d'innovation collective (présentiel)

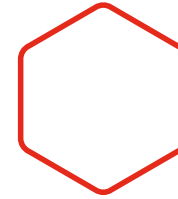
>deux rencontres annuelles



## Les rendez-vous de l'innovation des Epl

Un éclairage vivifiant sur une thématique innovante (100% distanciel)

>quatre rencontres annuelles  
[RDV le 12 décembre](#)



## La Plateforme

Un espace de ressources en ligne pour retrouver l'agenda du réseau, de ses partenaires et la documentation utile

[www.banquedesterritoires.fr/territoires-economie-mixte-innovants-resilients](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-economie-mixte-innovants-resilients)

# Les informations et ressources en ligne

[www.banquedesterritoires.fr/territoires-economie-mixte-innovants-resilients](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-economie-mixte-innovants-resilients)

Accueil / ... / Les territoires d'économie mixte innovants... / **Les territoires d'économie mixte innovants...**



## Les territoires d'économie mixte innovants et résilients

Accompagner les innovations territoriales pour accélérer l'adaptation des territoires aux effets du changement climatique. C'est l'ambition que porte la Banque des Territoires en structurant le réseau Territoires d'économie mixte innovants et résilients, en partenariat avec la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl). L'adaptation des territoires aux effets du changement climatique est une mesure phare de la stratégie à horizon 2028 de la Banque des Territoires.

En savoir plus



Introduction

Réseau

**Parcours**

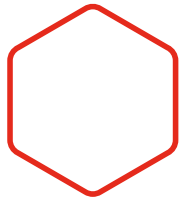
Agenda

Ressources



# Les crédits d'ingénierie

En **co-financement par la Banque des Territoires**  
ou en **financement par l'Accélérateur d'impact territorial Groupe Caisse des Dépôts**



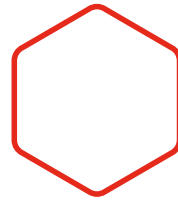
## Impulser

### Acculturation

Co-financement par la Banque  
des Territoires

Action de sensibilisation à  
l'innovation et au changement  
climatique

Action de formation à l'innovation  
et au changement climatique



## Structurer

### Structuration de projet

Co-financement par la Banque des  
Territoires

Etudes organisationnelles, pré-  
opérationnelles et opérationnelles  
Expérimentation de solutions innovantes

### Accompagnement de projet

*Financement par l'Accélérateur d'impact  
territorial Groupe CDC*

Cadrage de projet, soutien financier,  
coaching



## Réaliser

### Montage financier

Co-financement par la Banque  
des Territoires

Etude de montage juridico-  
financier

Etude de recherche de  
subventions

# Les Epl éligibles aux crédits d'ingénierie

Une éligibilité différenciée pour les **co-financements** et les **financements**

## Les Epl éligibles au **co-financement** par la Banque des Territoires



EPL d'aménagement



SEM patrimoniales



SAIEM



EPL d'environnement  
(dont SEM ENR)

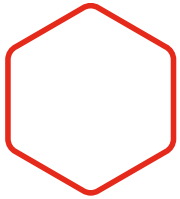
## Les Epl éligibles au **financement** par l'Accélérateur d'impact territorial Groupe CDC



Epl dont la Banque des Territoires (CDC) est actionnaire

# Les offres de financement

Un continuum d'offres pour financer les projets matures

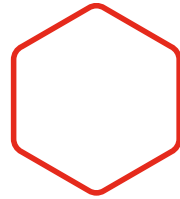


## Consignations et services bancaires

Convention de partenariat bancaire & gestion de comptes bancaires professionnels

La consignation dans le cadre du recul du trait de côte

Consignation pour protéger l'environnement

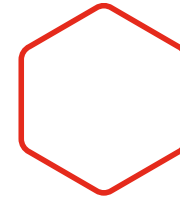


## Prêts

Prêt Transformation Ecologique

Prêt Gaïa Territorial

Financement pour les Entreprises Publiques Locales



## Investissement

Aménagement du territoire et immobilier

Performance énergétique des bâtiments

Infrastructure de transport durable

Energie renouvelable

Gestion de l'environnement

# Prochain rendez-vous

[www.banquedesterritoires.fr/evenements/le-rendez-vous-de-linnovation-des-epl-projets-territoires](http://www.banquedesterritoires.fr/evenements/le-rendez-vous-de-linnovation-des-epl-projets-territoires)

**BANQUE des TERRITOIRES** | **Centre des Dépôts**

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

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

Les Rencontres du Hub

**Jeudi 12 décembre 2024**  
**De 18h00 à 18h30**

Le rendez-vous de l'innovation des EPL –  
Projets & Territoires

## Dans cette première édition, un focus sur les Labs d'innovation

Comment gérer l'écosystème d'innovation sur son territoire ? Sourcing de solutions innovantes, partenariats productifs, animations territoriales et expérimentations...

### Au programme :

- Regard d'expert avec Impulse Partners
- Retour terrain avec Le Lab by Altémed



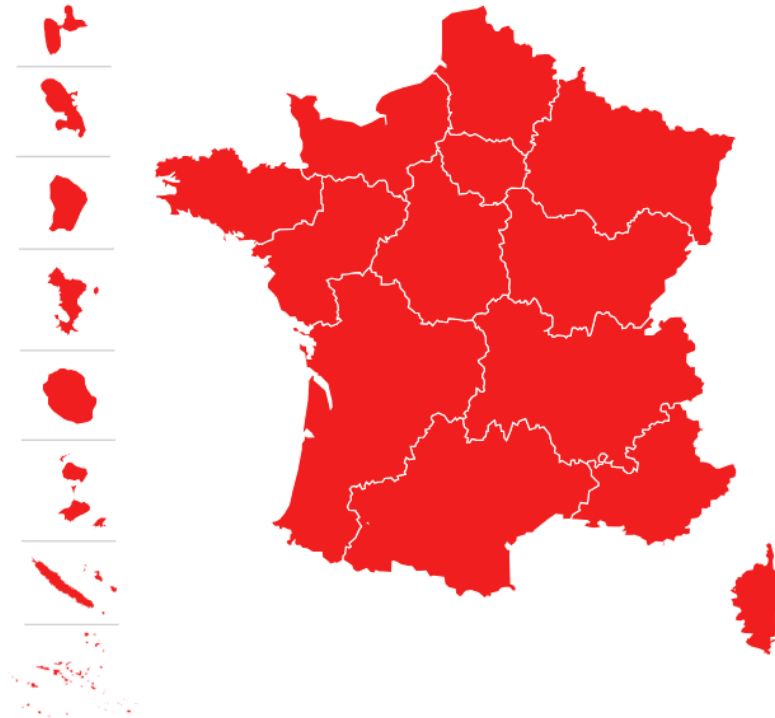
# Contactez-nous

[www.banquedesterritoires.fr/directions-regionales](http://www.banquedesterritoires.fr/directions-regionales)

## En région

Vous souhaitez obtenir de l'aide, échanger autour de votre projet ou suivre les actualités de votre région ? Contactez votre interlocuteur en région.

Choisissez une région



# Conclusion



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



16<sup>e</sup>  
des  
Conférence  
Epl Outre-Mer

**Guyane**  
25 au 29  
novembre  
2024

**Anticiper,  
accompagner,  
innover :**  
l'économie mixte  
ultramontaine en action !



## Les Rencontres du Hub

**Jeudi 05 décembre 2024**  
**De 14h00 à 16h00**

**L'économie mixte engagée pour  
la politique de la ville**



## Les Rencontres du Hub

**Jeudi 12 décembre 2024**  
**De 18h00 à 18h30**

**Le rendez-vous de l'innovation des EPL –  
Projets & Territoires**

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

**banquedesterritoires.fr**



| @BanqueDesTerr