

Jeudi 17 Novembre
14:30-16:00



Retour sur les interventions des Ateliers Managers #4 (ANCT - CVM - Banque des Territoires)

Pierre Creuzet - Directeur fondateur Centre-Ville en Mouvement

Cet observatoire a pour objectif de voir les exemples qui fonctionnent sur la thématique des foncières. Ces dernières peuvent être montées à différentes échelles territoriales : régionales, départementales, intercommunales ou encore des foncières de redynamisation. Ces foncières permettent le rachat de pieds d'immeubles afin d'y installer des commerces pour redynamiser les centres-villes.

Introduction

Frédéric GIBERT - Responsable du plan commerce à la Banque des Territoires

De nombreux exemples de foncières différents existent. Une foncière est une société qui porte des actifs immobiliers dans le sens général, pour les foncières de redynamisation, ces actifs portent essentiellement sur la redynamisation des centres-bourgs (centré sur l'installation de commerces ou de logement), ayant une activité seulement sur des territoires fragiles.

Une des missions de ces structures est d'acheter des locaux afin de les louer moins cher que ce que le marché propose.

Des foncières de redynamisation existent à toutes les échelles, que ces dernières soient institutionnelles ou non. A destination des Petites villes de demain et autres territoires ruraux, des exemples se développent un peu partout avec une cinquantaine de projets achevés dans tout le pays, notamment à Benet en Vendée où une boucherie a été financée par la foncière Métropolys.

Témoignage de la ville de La Ferté-Saint-Aubin

Melody BENOIT-CATTIN - Cheffe de Projet PVD

La Ferté-Saint-Aubin est très proche de la métropole orléanaise ce qui engendre des effets positifs et négatifs. La ville du Loiret possède un taux de vacance de 7.1%, ce qui représente une faible part comparée à la moyenne nationale pour les communes de même taille. La commune de la Ferté-Saint-Aubin possède un plan guide d'aménagement débuté en 2014 sur l'ensemble du centre-bourg, qui connaissait des problématiques d'abandon, avec une volonté d'implantation de commerces et d'habitation. En 2019, le plus grand local commercial du centre-ville est devenu vacant, la municipalité a souhaité se l'approprier grâce à l'aide de l'EPFLI du Loiret dans l'objectif d'accueillir en rez-de-chaussée un commerce et à l'étage un logement.

Le 1er juillet 2022, la municipalité a racheté avec l'EPFLI un bâtiment vétuste depuis plus de 10 ans. La structure foncière du département porte le projet à plus de 30% au niveau financier, avec une ingénierie puisque des juristes accompagnent la commune sur les démarches, l'intérêt est donc au-delà du simple soutien économique.

Pierre Creuzet - Directeur fondateur Centre-Ville en Mouvement

Pour les Petites villes de demain, il est important d'avoir ce soutien en ingénierie que peuvent offrir les Établissements Publics Fonciers.

Témoignage de l'EPF Occitanie

Georges BORRAS - Directeur Général Adjoint

La région Occitanie compte 225 communes PVD, et l'établissement a déjà signé de nombreux partenariats avec ces communes. Sur le territoire, la structure traite 3 axes d'interventions principaux : l'habitat avec cette dualité entre le rez-de-chaussée en commerce et le logement à l'étage, le développement économique avec notamment le traitement de friches, la préservation de l'environnement avec des acquisitions qui permettent de traiter les problématiques de trait de côte notamment.

L'EPF accompagne les collectivités avec une ingénierie technique mais aussi financière, pour ensuite s'orienter vers une acquisition. L'expertise permet aux petites villes de savoir vers quoi s'orienter, comment le bâtiment peut-être utilisé. La structure a financé de nombreux projets comme à Tarbes avec l'acquisition et la rénovation de deux bâtiments en centre-bourg pour un projet de logement.

À Revel (31) ou encore à Jegun (32), l'EPF a rénové des îlots en centre-ville avec pour objectif une installation de commerce et d'habitat. Les communes ont besoin d'accompagnement, les projets d'un portage efficace, de l'ingénierie juridique et c'est justement ce que va apporter un EPF régional comme en Occitanie. L'établissement travaille en partenariat également avec une foncière de redynamisation régionale qui elle, a vraiment une spécialité sur la redynamisation commerciale.

Ce travail en commun permet une collaboration avec des compétences qui se complètent. L'EPF ne peut pas réellement racheter les murs comme une foncière de redynamisation, c'est pourquoi la collaboration est essentielle.

Témoignage de la ville de Bram

Virginie CROCHARD - Directrice Générale des Services

Bram est un petit bourg de plus de 3000 habitants, avec un patrimoine très riche et de nombreux atouts touristiques. Depuis quelques années, Bram travaille sur l'attractivité de son centre-ville avec une volonté de redynamisation. La ville a récemment été labellisée PVD. Le premier outil utilisé par la commune a été le droit de préemption, possible par l'accompagnement de l'EPF Occitanie qui a apporté une véritable aide juridique à la commune. Bram a pu racheter un bâtiment afin de conserver un bureau de tabac dans la ville.

Cette opération a été peu coûteuse pour la municipalité (17 000€) et a permis de créer du commerce mais aussi du logement à l'étage. Le second outil est la veille foncière, possible grâce au partenariat avec l'EPF Occitanie. Un périmètre pour cette veille a été choisi, il concerne l'ensemble du centre-bourg. Cet outil a permis de financer un projet de voie cyclable le long du canal du midi mais aussi de requalifier un immeuble dans un objectif de halte touristique.

Témoignage de l'EPFL 66

Philippe MARÉCHAUX - Directeur

L'EPFL créé en 2006 s'étend sur deux intercommunalités avec la CU de Perpignan et une communauté de communes. La structure est une foncière généraliste, elle n'intervient pas seulement sur le commerce. Un projet classique débute par une négociation foncière, un achat de bien et se termine par une rétrocession à une commune membre. L'action de l'établissement se divise sur 5 axes :

- le développement économique
- le renouvellement d'équipements publics
- l'habitat
- la préservation d'espaces naturels

L'EPFL est intervenu par exemple sur un îlot au sein de la commune de Torreilles, avec le rachat de 24 logements qui vont être rétrocédés à la municipalité à la fin de l'opération. Les structures comme les EPF travaillent beaucoup sur la densification des centres-bourgs avec une obligation de plus en plus présente sur le zéro artificialisation nette.

Témoignage de l'EPF de Loire-Atlantique

Clément ZINK - Responsable opérationnel foncier

Les missions d'un EPF départemental sont principalement la veille foncière, l'intervention dans l'acte d'achat, l'achat de terrains ou encore la réalisation de travaux proto aménagement avant de rétrocéder le foncier à une municipalité. Dans une commune PVD comme Pontchâteau (44), l'intervention de la structure a permis d'investir dans la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée avec des logements en étage.

L'EPF a acquis à Loroux-Bottereau une friche de l'ancien hôpital afin d'y installer des commerces, notamment un restaurant. Le portage du projet dure 7 ans, durant lesquels le bâtiment est propriété de la foncière. Comme en Occitanie, l'EPF de Loire-Atlantique travaille en partenariat avec la foncière de redynamisation commerciale du territoire Centralité 44, qui vient de voir le jour.

Conclusion

Frédéric GIBERT - Responsable du plan commerce à la Banque des Territoires

Les interventions ont permis de dissocier les rôles entre collectivités, EPF et foncières. Cela montre également la complémentarité de l'ensemble de ces acteurs.