

Un outil de portage immobilier mutualisé pour une attractivité commerciale et résidentielle renforcée des cœurs de ville et villages de Vendée

METROPOLYS

ORION



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE



Crédit  Mutuel



UNE FONCIÈRE IMMOBILIÈRE GLOBALE : LOGEMENTS, COMMERCES, BUREAUX, CHR, LOISIRS

Un périmètre d'actions définis avant tout pour répondre aux problématiques immobilières de nos cœurs de ville et centres- bourgs dans leurs globalités à savoir :

- ▶ Intervenir sur des petits ensembles mixtes logements-commerces pour contribuer simultanément à la réduction de la vacance commerciale et résidentielle. A titre d'illustration, la Foncière pourrait acquérir un petit ensemble vacant en cœur de bourg comprenant une cellule commerciale en RDC et 1 ou 2 logements au 1^{er} niveau, le réhabiliter et y créer les conditions financières favorables d'un retour du commerce et d'habitants au sein de l'ensemble réhabilité.
- ▶ Intervenir là où la carence des opérateurs privés est constatée partiellement ou globalement. A titre d'exemple, la Foncière pourrait être amenée à acquérir des RDC commerciaux au sein d'une opération Commerces-logements réalisé par un promoteur privé dans un centre ville de Vendée afin de faciliter le lancement de l'opération tout en favorisant l'implantation de commerces via la mise en place de loyers attractifs
- ▶ Se donner la possibilité d'intervenir sur des programmes mixtes intégrant des bureaux et ainsi favoriser le retour des activités tertiaires en centre ville : facteur d'attractivité résidentielle et commerciale pour le centre ville
- ▶ Participer au Plan de Relance Tourisme de la Vendée en se donnant la possibilité d'acquérir des murs commerciaux d'hôtels-restaurants afin de pérenniser l'activité ou de faciliter sa mutation au regard des attentes de la Collectivité

FICHE D'IDENTITE DE LA FONCIERE

- ▶ Capital : **1 666 000€**
- ▶ Comptes courants d'associés : **1 666 000€**
- ▶ Actionnariat : **EPF (30%) - Oryon (30%) – Banque des Territoires (30%) – Crédit Mutuel (10%)**

Augmentation de capital	ORYON		epf VENDÉE		BANQUE des TERRITOIRES <small>GRUPPE CAISSE DES DÉPÔTS</small>		banquier.s		Total	
	FP	CCA	FP	CCA	FP	CCA	FP	CCA	FP	CCA
création société	300 000 €	126 209 €			270 000 €	504 835 €	30 000 €		600 000 €	631 044 €
augmentation de capital	200 000 €	73 791 €	500 000 €	500 000 €	230 000 €	295 165 €	136 666 €	166 667 €	1 066 666 €	1 035 823 €
total engagement financier	500 000 €	200 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	800 000 €	166 666 €	166 667 €	1 666 666 €	1 666 666 €
% par type d'apport	30,00%	12,00%	30,00%	30,00%	30,00%	48,00%	10,00%	10,00%		

- ▶ Structure juridique : **SAS**
- ▶ Conditions de financement des opérations : **60% fonds propres – 40% bancaire**
- ▶ Critères d'engagement : une grille d'analyse RBL qui définit les niveaux de rentabilité attendus au regard de l'analyse du risque
- ▶ Niveaux de rentabilité attendus : dans une fourchette de 6 à 10% selon le niveau de risque.

GOVERNANCE ET MAÎTRISE DU RISQUE

- ▶ **Une gouvernance impliquant largement les 4 associés tant au niveau de la direction opérationnelle que des administrateurs publics et privés**
- ▶ **Une gouvernance impliquant fortement les 4 associés au travers d'un pacte d'associés définissant le fonctionnement et les responsabilités du comité d'engagement des investissements et de l'assemblée des associés**
- ▶ **Le Comité d'engagement de la Foncière. Celui-ci rend un avis sur les projets d'opérations. Il est composé de 2 collèges :**
 - Le collège des permanents avec 7 voix qui comprend les associés de la Foncière (BdT : 2 voix – EPF : 2 voix (présidence, technicien) – Oryon : 2 voix (présidence, technicien) – Représentant des banques privés : 1 voix)
 - Le collège des territoires avec 3 voix qui comprend : maire de la commune concernée par l'opération : 1 voix – président de l'interco concernée : 1 voix – Représentant d'une collectivité autre (commune ou interco) : 1 voix.
- ▶ **L'Assemblée des associés de la Foncière qui vote les engagements d'opérations, le plan d'affaires de la Foncière, les cessions et acquisitions, les réductions et augmentations de k, la nomination de la Présidence, ...** Chaque associé est représenté au sein de cette assemblée avec une 1 voix par associé

DES OPÉRATIONS DÉJÀ REALISEES

Benet – Sud Vendée

Opération Petite Ville de Demain

- Acquisition et réhabilitation de l'ancien bar PMU vacant pour faciliter la reprise de la cellule commerciale par une boucherie -charcuterie en cœur de bourg de Benet.



Le commerce, atout pour ne pas être une ville-dortoir

À la frontière des Deux-Sèvres, Benet se démarque par son dynamisme commercial. Elle compte plus de 85 activités différentes, pour le plus grand bonheur de ses commerçants.

L'initiative

« Plus de 85 commerces et services. » Dès l'entrée de ville, un grand panneau affiche clairement la couleur. La commune de Benet s'enorgueillit de son dynamisme commercial. Située à 20 min de Fontenay-le-Comte et Niort (Deux-Sèvres), la ville de plus de 4 000 habitants réussit à conserver son activité depuis plusieurs années, pour la plus grande fierté de sa maire, Camille Fontaine, en poste depuis juillet 2023. « On a de la chance d'avoir autant de commerces et artisans alors que l'on pourrait être une ville-dortoir », clame l'élue.

La rue de la Combe, l'artère principale qui traverse le centre-ville, dessert de nombreuses boutiques. À gauche, un magasin d'électroménager, puis un coiffeur. À droite, une fleuriste, un caviste, un institut de beauté.

Des aides pour s'installer

Parmi eux, il y en a un qui a particulièrement le sourire. Installé à quelques pas de la mairie, Nicolas Baudry est boucher charcutier. Sa façade rouge illumine le centre-ville depuis juin 2021. Auparavant, il exerçait en Charente-Maritime avant de s'implanter dans le local d'un ancien bar PMU.

En lien avec la mairie, il a pu obtenir des aides de la part de la foncière Métropolys, qui a pour objectif de redynamiser les cœurs de ville en Vendée. « Sans cette aide, ça aurait été très difficile, voire impossible pour moi de m'installer », reconnaît le commerçant. Ce sont ainsi 180 000 € qui sont assumés par Métropolys pour l'achat du local et le financement d'une partie des travaux.

Une somme qui a permis à l'artisan de se concentrer pleinement sur le développement de son activité. « Au début, on n'était que deux et maintenant il y a cinq salariés. Je recherche encore une personne », annonce Nicolas Baudry.

Le commerçant espère doubler son chiffre d'affaires, par rapport à ses débuts, « d'ici quatre à cinq ans ».

Un succès qui se doit d'abord aux



Nicolas Baudry s'est implanté dans le centre-ville grâce à l'aide de la foncière Métropolys.

Photo : Ouest-France

nombreux échanges entre la mairie et les commerçants. « Depuis des années, il y a toujours une bonne discussion », explique Camille Fontaine. Informant sur les aides disponibles, faisant le lien dans les transmissions de locaux, écoutant les attentes de chacun, la mairie tente de dynamiser au mieux son activité. Même si l'édile l'avoue : « Il y a encore quelques vacances et il nous manque un restaurant ».

Du travail reste donc encore à réaliser, mais la situation actuelle satisfait déjà. « Tous les commerces autour se sont rajoinés, ce la donne une très bonne ambiance globale. Et les clients sont contents parce que, quand ils viennent sur Benet, ils peuvent tout faire à pied, il y a tout », décrit Nicolas Baudry. Une offre qui réussit même à attirer un public non vendéen. « J'ai des clients qui vien-

ent de Niort », s'étonne le gérant de la boucherie.

S'il est toujours locataire de son local, qui appartient à Métropolys, il vient tout juste de signer les papiers pour en devenir propriétaire. Un rachat qui va lui permettre de conti-

nuer à se développer et à améliorer son offre dans la commune du marais poitevin. Un nouveau commerce qui se pérennise donc pour Benet.

Émilien LAQUIEZE-MALMARTEL.



DES OPÉRATIONS DÉJÀ REALISEES

La Roche-sur-Yon

Bar-tabac-Presse- Rue Baudry

- Acquisition de 2 cellules commerciales occupées dans l'objectif de conforter le maintien des commerces en place en maîtrisant l'évolution des loyers commerciaux



DES OPÉRATIONS EN COURS DE REALISATION

Aizenay

Requalification de cœur de Ville

- ▶ Acquisition auprès de la commune d'un immeuble en friche dans le cadre d'une opération de démolition-désamiantage – re-construction visant à la création d'une cellule commerciale et d'un logement en cœur de ville
- ▶ Coût de revient de l'opération : 550 K€
- ▶ Subvention ANCT : 95 K€
- ▶ Subvention CD 85 : 65 K€



Financé par



DES OPÉRATIONS EN COURS DE REALISATION

Moulleron Saint Germain

Requalification du cœur de ville

- ▶ Acquisition auprès de Vendée Habitat de 5 cellules commerciales neuves livrées clés en main dans le cadre d'un programme de requalification de cœur de ville
- ▶ Acquisition dans le cadre d'un montage en démembrement de propriété avec la commune afin de proposer aux commerçants un loyer très attractif
- ▶ Subvention ANCT : 195 K€
- ▶ Installation d'une enseigne alimentaire, d'une boulangerie, d'une fleuriste, ...



Financé par



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



DES OPÉRATIONS EN COURS DE REALISATION

Rocheservière

Développement d'une boulangerie-pâtisserie

- ▶ Acquisition auprès de la commune d'un garage en friche dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction visant à installer une boulangerie-pâtisserie à l'étroit dans ses locaux actuels
- ▶ Coût de revient de l'opération : 420 K€
- ▶ Subvention CD 85 : 65 K€
- ▶ Opération réalisée hors périmètre ORT



DE NOMBREUSES SOLLICITATIONS A L'ETUDE

- ▶ Fontenay le Comte - Acquisition de 2 cellules commerciales en vu de leur réhabilitation et de leurs mises aux normes
- ▶ Saint-Philbert de Bouaine - Acquisition d'une cellule commerciale non aménagée de 200 m² au sein d'un programme promoteur afin de faciliter le transfert et le développement d'une boulangerie
- ▶ Beaurepaire – Réalisation en démembrement de propriété avec la commune d'une boucherie-charcuterie-traiteur
- ▶ Chavagnes en palliers - Réalisation d'une boulangerie-pâtisserie
- ▶

EN SYNTHÈSE

- ▶ **Metropolys, un outil agile et de proximité - conçu pour faciliter la mise en œuvre des politiques de dynamisation commerciales et de densification résidentielle des cœurs de ville et des centres bourgs des petites Villes de demain**
- ▶ **Metropolys, un outil qui permet à Oryon de démultiplier ses capacités d'investissement au service des territoires et de leur attractivité**
- ▶ **Metropolys, un outil au service du renouvellement urbain, s'inscrivant en complémentarité opérationnelle des concessions d'aménagement de cœurs de villes et centres bourgs**