



La Foncière de redynamisation des centralités landaises

Présentation du vendredi 10 septembre 2021



Etats des lieux

- Le **Conseil Départemental des Landes** est un acteur majeur de la solidarité territoriale et en particulier de la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- La **Banque des Territoires** accompagne les démarches locales et nationales de redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- La **SATEL** apporte son ancrage territorial, son expertise et ses compétences opérationnelles

- Le CD 40 et la Banque des Territoires se sont rapprochés avec la volonté de créer un outil permettant d'accompagner **la restructuration du commerce de centre-ville** dans le cadre, entre autres, des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».
- Une étude de faisabilité cofinancée par la SATEL et la Banque des Territoires a été confiée, en fin d'année 2020, à la SCET afin de créer un outil de portage immobilier

Les objectifs

- **Revitalisation des centralités des communes landaises** en intervenant sur les immeubles dégradés ou friches en centre-ville en proposant, dans le cadre d'opérations de réhabilitations ou de démolitions/reconstructions :
 - A la vente :
 - des volumes à rénover par des bailleurs sociaux, ou des promoteurs privés
 - des logements sur le marché libre de la promotion immobilière
 - A la location : des surfaces de commerces, services, activités
 - Action Cœur de Ville
 - Petites Villes de Demain
 - Centre Bourgs

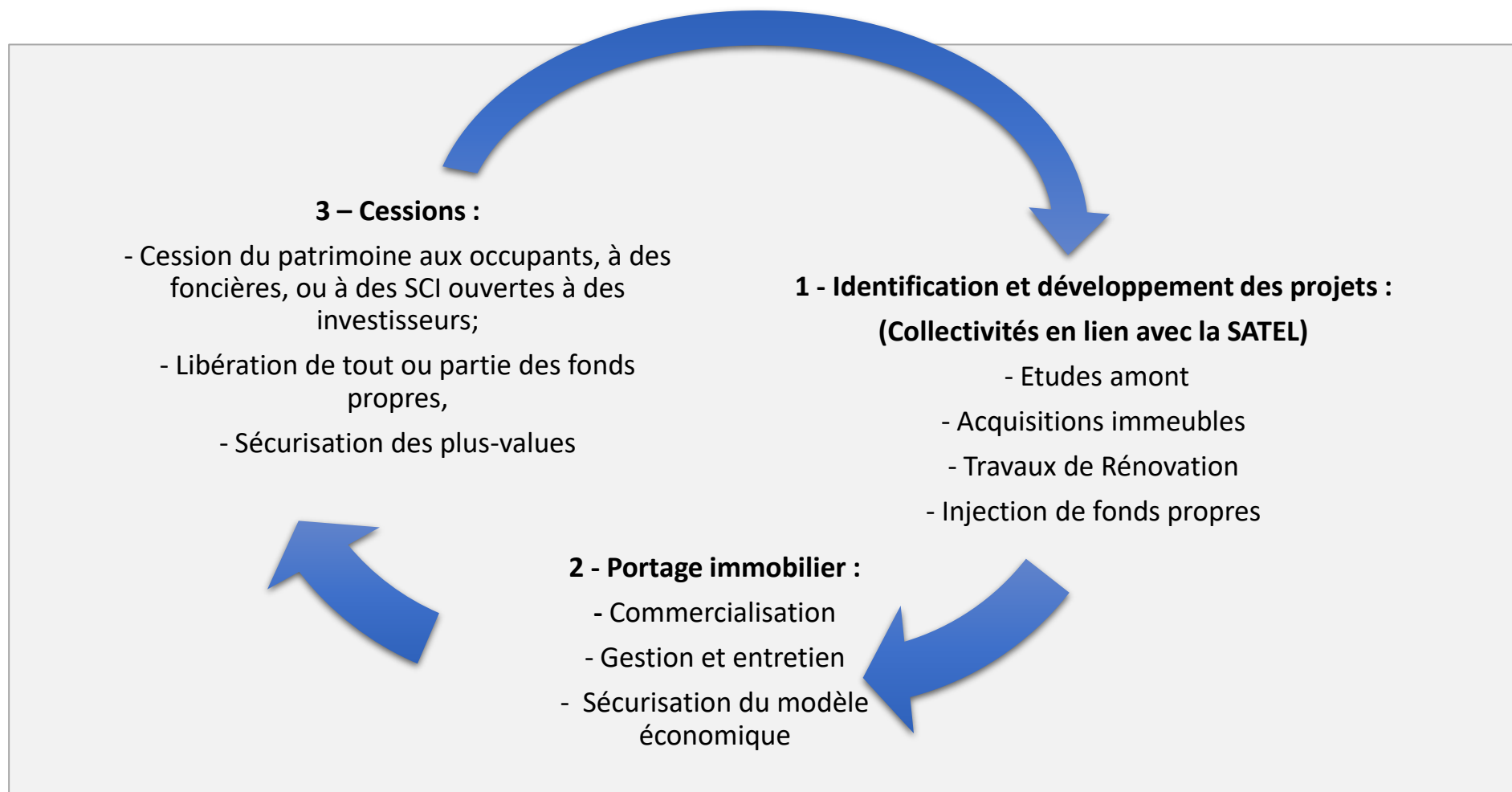
Les modes d'intervention de la foncière

- Sollicitation d'une collectivité sur un immeuble défini, sur un ensemble immobilier avec plusieurs propriétaires, ou sur un ilot urbain complet ...
- Etudes d'opportunité puis de faisabilité soumises au comité d'engagement de la Foncière
- Acquisition à l'amiable (auprès des propriétaires privés, des collectivités, ou des aménageurs) des immeubles vacants, vétustes et ou dégradés pour les rénover
- Restructuration des locaux pour les remettre sur le marché
- Gestion du patrimoine locatif

L'outil

- Une Société Anonyme type SAS (Société par Actions Simplifiées) – Filiale de la Satel
- Besoins en fonds propres / dimensionnement initial : 3,2 M€ (10 opérations sur 5/6 ans)
- Répartition entre trois actionnaires:
 - *SATEL : 53 %*
 - *Banque des Territoires : 44 %*
 - *Crédit Agricole : 3 %*
- Gouvernance gérée par les actionnaires
- Comité d'engagement regroupant les actionnaires :
 - *Présentation du projet*
 - *Montant de l'investissement*
 - *Objectif de rentabilité*
 - *Zones de risques*
 - *Conditions d'acquisition*

Le modèle économique



Les prérequis

- **une prise de risque mesurée** => mise en place d'un **Comité d'Engagement des actionnaires**.
- **une juste rémunération**.
- **une structure légère** grâce à un fonctionnement assuré via un marché de management et de gestion.
- **la mobilisation de fonds propres entre 20 à 30 % par projet** pour financer une partie de l'investissement, rendre l'opération soutenable pour les banquiers et couvrir une partie du risque.
- A noter que les **emprunts** réalisés par la future SAS pourront être **garantis** à hauteur de 50% par les collectivités.

La mise en place

- Nécessité de recapitaliser la SATEL pour constituer le capital de la Foncière :
 - Apport Département des Landes : 1 400 K€
 - Apport Banque des Territoires : 300 K€
 - Proposition offerte aux actionnaires privés ou publics de la SATEL et aux autres EPCI :
 - XL Habitat : 100 K€
 - CCI 40 : 4 K€
- Création de la foncière en fin d'année 2021 par la SATEL et la Banque des Territoires (anticipation des études et de certains programmes d'ores et déjà engagés par la Satel)

Schéma de la structuration juridique et financière

- Un partenariat CD 40 / SATEL / Banque des Territoires
- Un effet levier des fonds propres investis important: **3,2 M€** apportés par les actionnaires de la SAS pourront générer **13 M€** d'investissement sur le département

