



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

Fonds de restructuration des locaux d'activité

Mercredi 17 mars 2021





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

STRUCTURATION DES FONCIÈRES TERRITORIALES

Mobilisation par la Banque des Territoires d'une enveloppe de :

- 6M€ de crédit d'ingénierie pour la conduite d'études de préfiguration de ces opérateurs
- 300M€ pour capitaliser ces nouvelles foncières



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

QU'EST CE QU'UNE FONCIERE TERRITORIALE ?

- Il s'agit d'un opérateur, public ou privé*, spécialisé pour
 - acheter des terrains, des bâtiments, des locaux
 - construire et/ou rénover les biens immobiliers
 - assurer la gestion locative en qualité de bailleur
 - revendre les biens immobiliers à terme

***SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE, ENTREPRISE PUBLIQUE LOCALE, SAS, SCI...**



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

POINT D'AVANCEMENT

- 30 sociétés d'économie mixte ou filiales de SEM existantes soutenues par la Banque des Territoires
- 40 missions d'ingénierie en cours/réalisées, 35 à engager
- 31 projets de foncières à concrétiser d'ici fin 2021
-  100 foncières identifiées et créées au 30 juin 2021

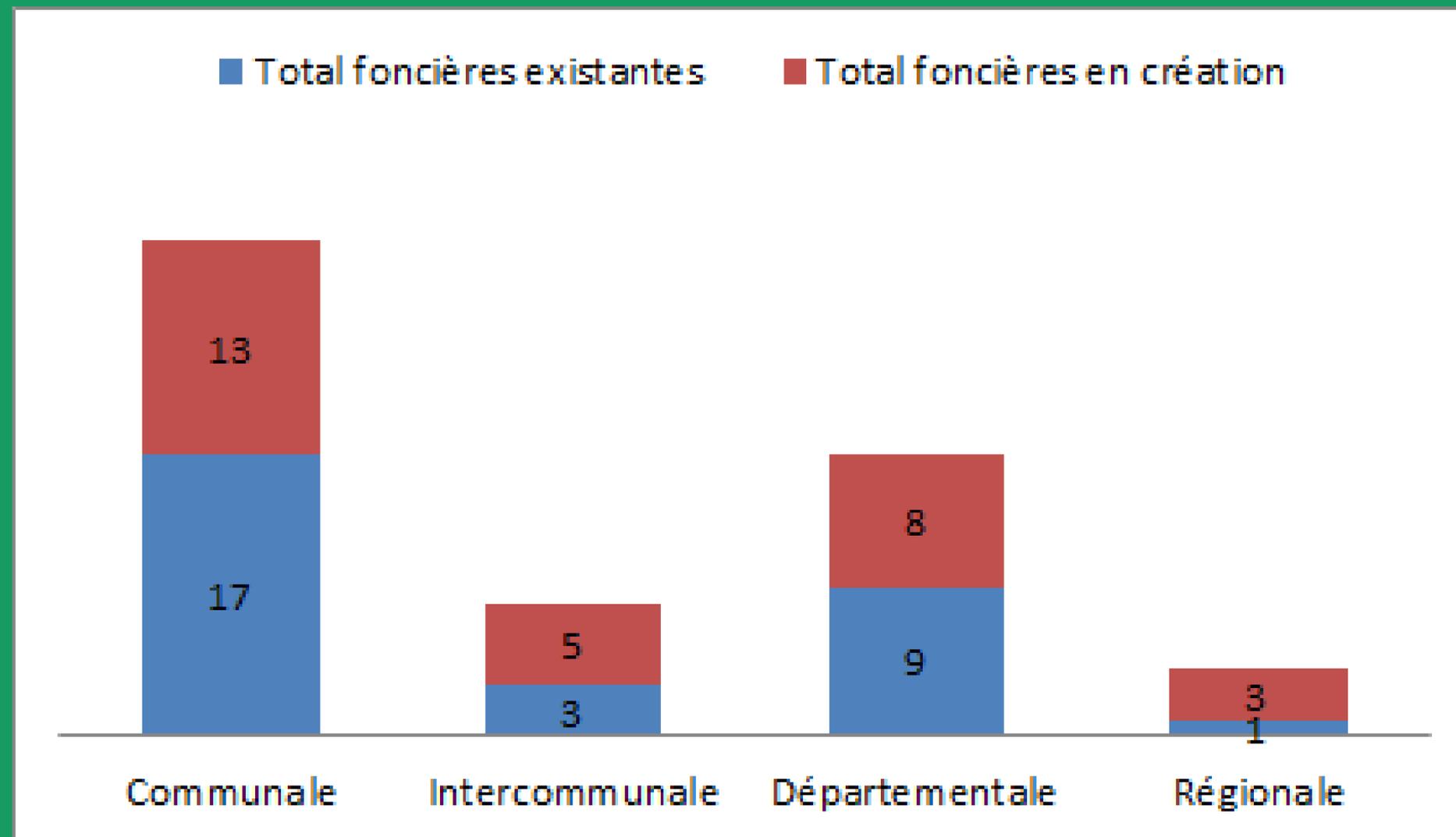


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

POINT D'AVANCEMENT - CREATION DES FONCIERES



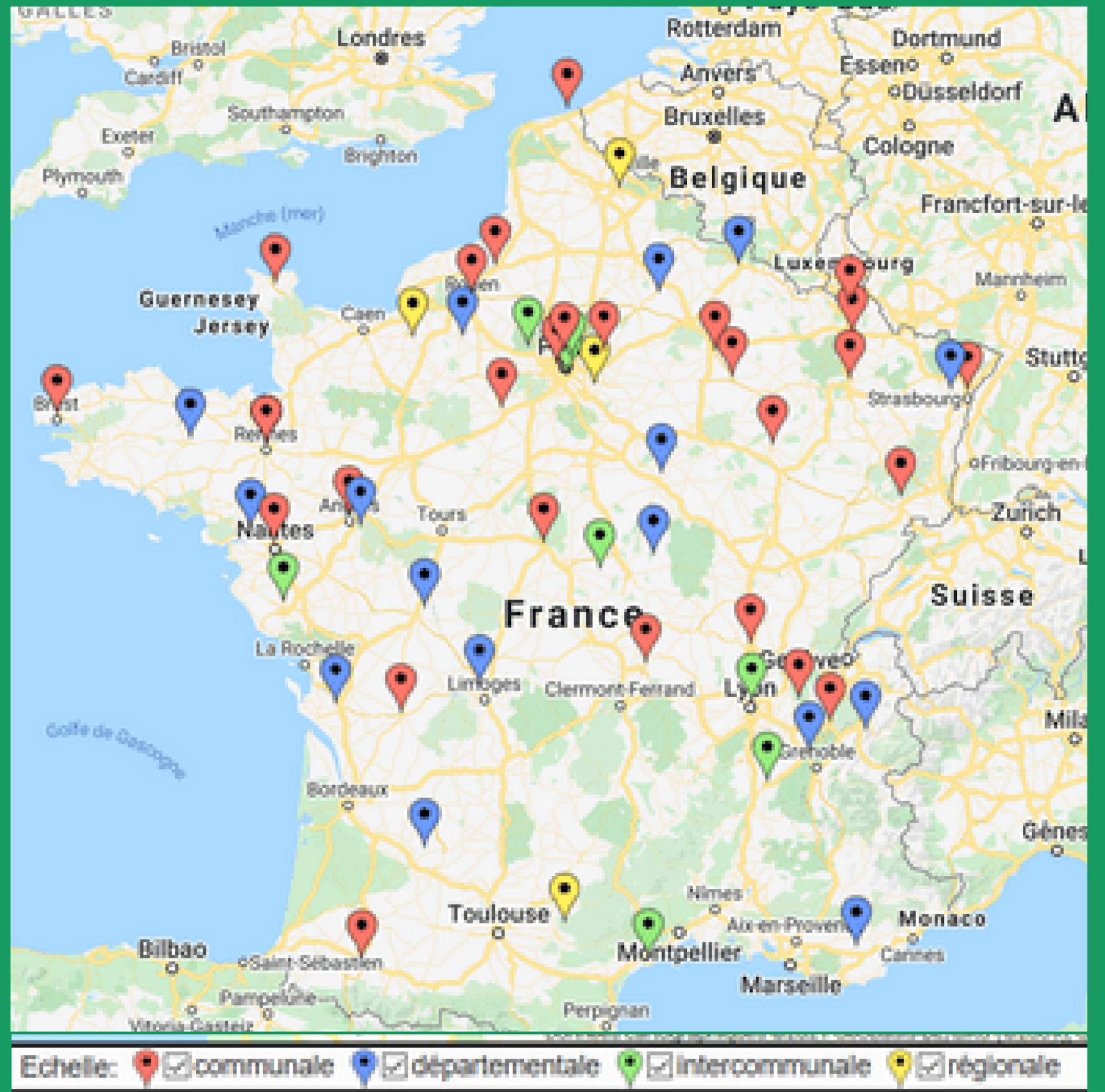


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

CARTOGRAPHIE DES FONCIÈRES





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

DOCTRINE D'EMPLOI DU FONDS

- Opérations immobilières de restructuration des locaux d'activité et le cas échéant, opérations mixtes
- Dans les centres-villes des territoires fragiles et dans les QPV
- Sous maîtrise d'ouvrage d'opérateurs qualifiés



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

QU'EST CE QU'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE ?

- Il en existe deux types :
 - les opérations de construction :
 - avec démolition préalable
 - sans démolition préalable
 - les opérations de restructuration
- Ces opérations peuvent prendre 2 formes principales :
 - rez de chaussée
 - programme mixte
(ex: logements aux étages et locaux d'activités en rdc)



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE - 3 ÉTAPES

• ÉTAPE 1 - MONTAGE ET PRODUCTION :

- **Études** (commerciales, juridiques, foncières, amiante, plomb, etc.)
- **Acquisitions** et libérations foncières : achats des biens immobiliers, des terrains
- **Travaux** (démolition, restructuration, construction, aménagement, etc.)
- **Honoraires techniques** : maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, etc.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

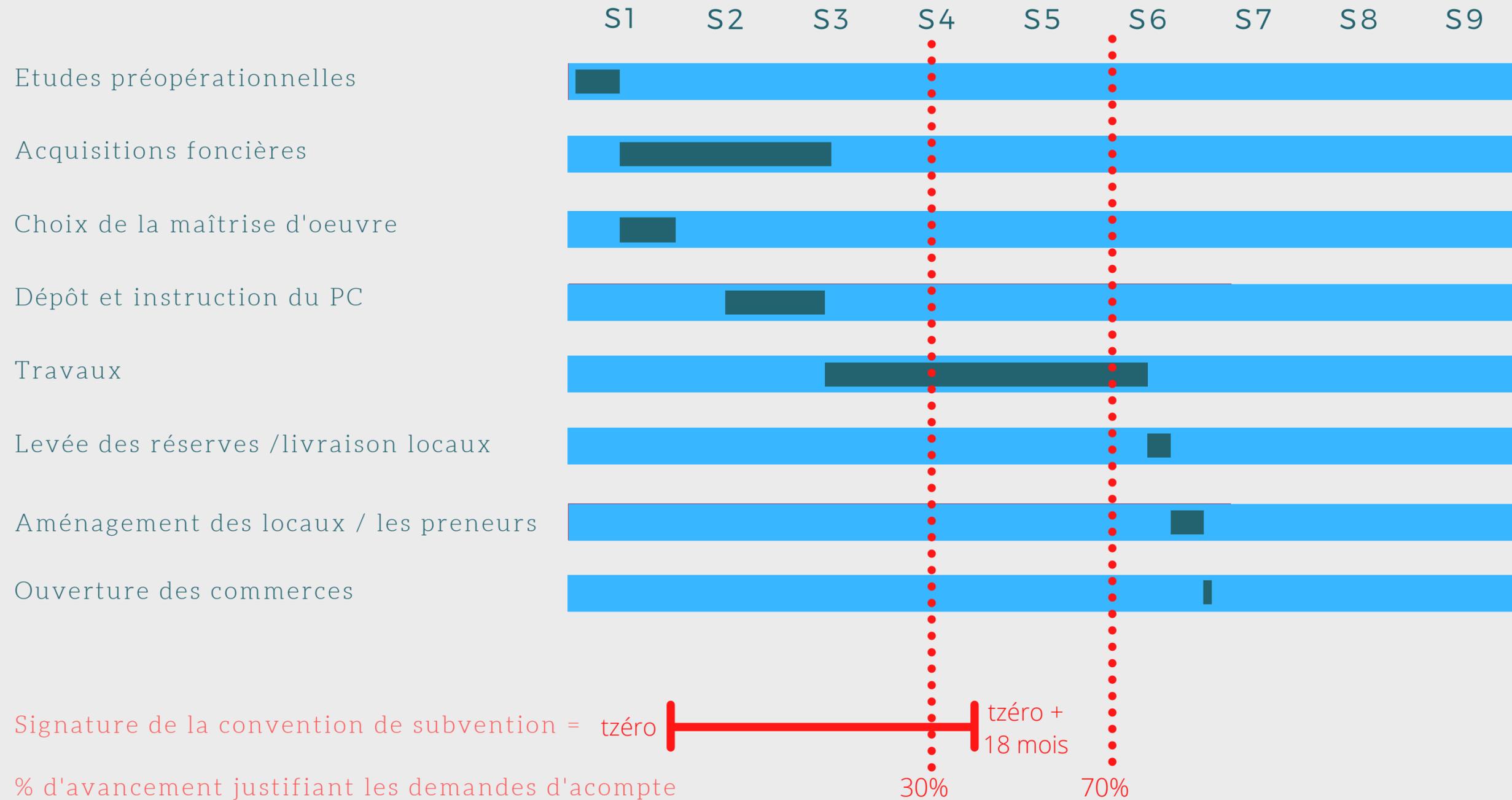
• ÉTAPE 2 - COMMERCIALISATION ET GESTION LOCATIVE :

- Elle s'effectue en parallèle de l'étape 1
 - conduite de négociations
 - communication sur l'opération
 - signature des baux

• ÉTAPE 3 - REVENTE

- Au terme d'une durée de portage nécessaire à la stabilisation de l'activité, l'actif est généralement cédé.

PLANNING SIMPLIFIÉ D'UNE OPÉRATION DE RESTRUCTURATION IMMOBILIÈRE





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

QU'EST CE QU'UN OPÉRATEUR QUALIFIÉ / PORTEUR DE PROJET ?

- Tout établissement ou entreprise disposant des compétences et moyens humains, techniques et financiers afin de mener à bien des opérations immobilières éligibles au Fonds.
- La liste des porteurs de projet pouvant potentiellement émarger au fonds est la suivante :
 - Entreprises publiques locales : SEM, SPL, Foncières, filiales
 - Établissements publics : d'aménagement, d'État, opérateurs
 - Organismes fonciers solidaires
 - Entreprises privées
 - Bailleurs sociaux



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

MODALITÉS D'OCTROI DES SUBVENTIONS

- Participation plafonnée à 50% du déficit d'opération avec modulation possible (+15%)
- Gestion du fonds et instruction des demandes par l'ANCT conjointement par le niveau local et l'équipe dédiée



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES OPÉRATIONS

- ✓ Localisation dans une **zone géographique à redynamiser en priorité**, le cas échéant adossé à un cadre partenarial clair et structuré (ORT)
- ✓ Inscription dans une **stratégie globale d'aménagement**
- ✓ Un projet socio **économiquement viable**, mais dont la rentabilité est insuffisante en l'absence de subvention d'équilibre pour permettre l'implication d'opérateurs privés
- ✓ Un projet conforme aux **objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de performance énergétique**



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

RÈGLES D'INSTRUCTION

- ✓ Les demandes doivent être déposées et instruites sur la plateforme : <https://fondscommerce.anct.gouv.fr>
- ✓ L'instruction se déroule en **deux étapes** :
 - le **conventionnement-cadre** à l'échelle du programme d'intervention prévisionnel
 - le **subventionnement** pour chaque opération mature du programme d'intervention
- ✓ Elle nécessite **coordination et réactivité** entre les équipes du siège et le référent désigné par le DT

ÉTAPE 1 CONVENTIONNEMENT

DÉPÔT SUR LA PLATEFORME D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE PROGRAMME D'INTERVENTION PRÉVISIONNEL (I.E. L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS PROJÉTÉES AU SEIN DE PLUSIEURS COMMUNES) :

- Objet et caractéristiques du programme d'intervention
- Stratégie d'intervention (et, notamment, justification du choix des territoires)
- Cadrage financier : plan d'affaires prévisionnel de la foncière à 5 ans

EXAMEN DU PROGRAMME D'INTERVENTION PRÉVISIONNEL PAR L'ANCT ET LES DT :

- Pertinence du volume et des caractéristiques des opérations envisagées
- Estimation du déficit global
- Calendrier de mise en œuvre

ÉTAPE 1 CONVENTIONNEMENT

PRÉSENTATION EN COMITÉ D'ENGAGEMENT :

- Détermination du montant maximal de subvention auquel le candidat est éligible
- Préparation de la convention-cadre

FRÉQUENCE :
1 FOIS / MOIS

VALIDATION PAR LE COPIL DE L'ENVELOPPE MAXIMALE DE SUBVENTION

FRÉQUENCE :
1 FOIS / TRIMESTRE

SIGNATURE DE LA CONVENTION-CADRE



ÉTAPE 2 SUBVENTIONNEMENT

DÉPÔT SUR LA PLATEFORME D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION POUR UNE OPÉRATION DU PROGRAMME D'INTERVENTION :

- Lettre de soutien de la collectivité compétente en matière de développement économique
- Caractéristiques de l'opération (faisabilité, programme, projet, financement)

ÉTAPE 2 SUBVENTIONNEMENT

EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'ANCT :

- Adéquation de l'opération avec la stratégie de développement économique
- Inscription dans un projet urbain d'ensemble soutenue par la collectivité concernée
- Pertinence de l'analyse de marché, de la conception du projet et de sa programmation commerciale
- Qualité de la concertation publique ou tout autre moyen approprié pour tenir compte des intérêts des bénéficiaires finaux du projet
- Solidité du montage opérationnel et financier et garantie d'une gestion pérenne de l'immobilier
- Maîtrise des dépenses (coûts d'acquisition, d'aménagement, de commercialisation et de gestion) et optimisation des recettes (dont les subventions publiques recherchées par ailleurs)

ÉTAPE 2 SUBVENTIONNEMENT

**SIGNATURE DE LA CONVENTION DE
SUBVENTION**



**DEMANDES DE PAIEMENT AU FUR ET À
MESURE DE L'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION**

RÉPARTITION DES RÔLES ET DÉLAIS DE TRAITEMENT

