



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



FONDS DE
RESTRUCTURATION
DES LOCAUX
D'ACTIVITÉ



MODE
D'EMPLOI



GUIDE POUR LES
PORTEURS DE PROJETS

RÉSUMÉ

Pour accélérer la redynamisation commerciale des territoires fragiles, il a été décidé, dans le cadre du plan de relance, la mise en place d'un fonds de restructuration des locaux d'activité doté de 60 M€ sur les deux premières années, pour faciliter la réalisation de ce type de projets. Ce dispositif spécifique permettra de couvrir une partie des déficits d'opérations portées par les acteurs maîtres d'ouvrage.

La gestion de ce fonds est confiée à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) qui a la responsabilité de l'instruction des dossiers, conformément au règlement général et financier, ainsi que de la contractualisation par la signature de contrats de partenariat puis de conventions de subventions.

Ce fonds s'adresse aux maîtres d'ouvrages des opérations, en particulier :

- des foncières, des entreprises publiques locales, des sociétés d'économie mixtes, des bailleurs sociaux ainsi que des opérateurs et établissements publics d'Etat,
- des entreprises privées.



Il financera les opérations immobilières de création ou de restructuration de locaux dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Afin d'être éligibles, les projets devront être suffisamment matures afin de permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2022 et leur paiement d'ici fin 2025.

CONDITIONS & CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Qui peut émarginer au fonds ?

La demande doit être portée par une personne morale de droit public ou privé coordonnant l'ensemble des compétences et expertises nécessaires à la réalisation de l'opération.

Les porteurs de projet éligibles sont donc les maîtres d'ouvrage des opérations immobilières, quel qu'en soit le statut.

Il peut s'agir d'entreprises publiques locales, d'établissements publics d'aménagement, de bailleurs sociaux, etc.

Les promoteurs et investisseurs privés prêts à porter des opérations localisées dans les cœurs de ville ou les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui, en raison de leur complexité, généreraient des déficits peuvent également faire appel au fonds.

En revanche, les collectivités locales ne peuvent directement émarginer au fonds notamment en raison du modèle économique pratiqué.

Quelle articulation avec le programme prévisionnel d'intervention ?

Le programme prévisionnel d'intervention comporte l'ensemble des opérations ciblées par le Porteur de projet. Il peut donc concerner une opération unique à l'échelle d'un centre-ville ou d'un quartier ou être constitué de plusieurs opérations sur des territoires distincts (plusieurs quartiers d'une commune ou plusieurs communes).



Quelles sont les opérations éligibles ?

Le fonds a vocation à financer les projets immobiliers visant la création, la rénovation, la transformation de locaux ou d'immeubles, sur un périmètre d'intervention délimité. Ainsi, une « opération » est constituée de la restructuration d'un certain nombre de locaux sur ce périmètre opérationnel visant à faire levier sur le reste du linéaire marchand.

L'opération doit concourir à la redynamisation d'un centre-ville, d'un centre-bourg ou d'un quartier fragile. Elle concerne une rue ou une portion de rue, un îlot, une polarité, le cas échéant, des emplacements diffus considérés comme stratégiques. Elle doit s'inscrire dans le cadre d'un plan d'actions cohérent porté par la collectivité du territoire concerné. Elle devra donc être suffisamment significative ou structurante pour avoir l'effet levier escompté.

Le fonds n'exclut pas d'accompagner des opérations mixtes, à condition que la maîtrise/rénovation complète de l'immeuble s'avère nécessaire (par exemple, pour créer des accès séparés entre le rez-de-chaussée et les étages) et qu'elle soit prise en charge par un maître d'ouvrage unique.



Comment préparer mon dossier de demande de subvention ?

Le dossier de demande de subvention doit être impérativement constitué :

- d'éléments d'appréciation sur la cohérence du programme d'intervention et la pertinence de chaque opération (au regard du marché potentiel, de l'environnement économique, de la stratégie de requalification du territoire) par le biais d'études ;
- de bilans financiers démontrant la solidité du modèle économique sur l'ensemble du programme d'intervention ;
- de bilans financiers détaillés pour chacune des opérations permettant de justifier notamment, les dépenses et recettes imputables au projet au moment de la demande de subvention.

Compte tenu du phasage de l'instruction (à l'échelle du programme d'intervention puis de chaque opération), les informations fournies au stade du conventionnement sur le programme prévisionnel d'intervention pourront être moins détaillées et basées sur des ratios ou des estimations. En revanche, au stade du subventionnement, les bilans des opérations devront être stabilisés.

Des feuilles de calcul permettant de saisir les données financières du programme et de(s) opération(s) sont mises à la disposition des Porteurs de projet qui ont l'obligation de les renseigner sous ce format.

Des compléments pourront être demandés durant toute la phase d'instruction du dossier.

DEMANDES DE SUBVENTION

Comment déposer ma demande ?

Tous les dossiers de demande de subvention doivent être renseignés sur la plateforme unique de dépôt à l'adresse suivante :

<https://www.fondscommerces.anct.gouv.fr>

Cette plateforme vous permettra de :

- créer votre structure,
- saisir des brouillons de vos demandes,
- transmettre vos demandes une fois leurs contenus complétés et finalisés,
- suivre l'avancement de l'instruction,
- demander les mises en paiement.

Un didacticiel vous guidera pour la saisie de l'ensemble des informations nécessaires à l'instruction sur chacun des téléservices de la plateforme.

FONDS DE
RESTRUCTURATION
DES LOCAUX
D'ACTIVITÉ



INSTRUCTION DES DEMANDES

Quels sont les critères d'examen de ma demande ?

Les critères de sélection sont précisés dans le règlement général et financier du fonds. Les dossiers éligibles seront instruits sur la base des critères suivants :

- Adéquation avec la stratégie de développement économique exprimée (exemple : par le DAAC, le schéma d'organisation commerciale, le plan de marchandisage, etc.)
- Inscription dans un projet urbain global et ensemblier porté par la collectivité. Le cas échéant, il peut s'inscrire dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du périmètre pertinent ou de la convention NPNRU,
- Pertinence de l'analyse de marché, de la conception du projet et de sa programmation commerciale sur la base d'études dédiées permettant de fournir des données factuelles et objectivées,
- Qualité de la concertation publique ou tout autre moyen approprié pour tenir compte des intérêts des bénéficiaires finaux du projet (professionnels et habitants de la zone de chalandise),
- Adéquation du planning projeté au regard de l'importance et/ou complexité du projet



- Solidité et cohérence du montage opérationnel et financier
- Garantie d'une gestion pérenne de l'immobilier,
- Engagements forts en matière de développement durable, notamment conformément aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols,
- Cohérence des hypothèses prises en compte pour l'estimation du déficit ;
- Qualité des subventionnaires sollicités et de l'estimation des montants de subventions demandés.

Pour les opérations du programme d'intervention, le Porteur de projet devra produire, à l'appui de sa demande, un courrier de la collectivité compétente (ville ou EPCI) concernée par l'opération attestant de son inscription dans un projet urbain d'ensemble et de son adéquation avec la stratégie commerciale portée par la collectivité.

Qui réalise l’instruction ?

L’ANCT est l’autorité de gestion du fonds. Elle s’appuie sur son réseau de délégués territoriaux pour l’instruction de premier niveau visant à vérifier la recevabilité des demandes au regard du règlement général et financier et à recueillir son avis sur le programme d’intervention prévisionnel des Porteurs de projets et la qualité des opérations envisagées.

Pour le programme d’intervention prévisionnel du Porteur de projet, elle soumet le résultat de l’instruction à un Comité d’engagement composé des administrations centrales concernées et de personnalités qualifiées. Ce dernier prépare, par ses avis, les décisions du Comité de Pilotage concernant l’enveloppe maximale de subvention accordée par le fonds au Porteur de projet pour la mise en œuvre de son programme d’intervention.

Quels sont les délais d’instruction ?

Les demandes sont instruites au fil de l’eau par l’ANCT.

Dans la phase initiale de conventionnement, elles sont soumises, pour avis, à un Comité d’engagement mensuel et, pour décision, à un Comité de pilotage qui se réunit au moins quatre fois par an.





MODALITÉS DE CONVENTIONNEMENT

Pourquoi dois-je conventionner et quand ?

Le conventionnement intervient à deux moments clés :

- après la décision du Comité de pilotage confirmant l'enveloppe maximale de subvention consentie par le fonds pour le programme prévisionnel d'intervention.
- à l'issue de l'instruction de la demande de subvention pour chaque opération du programme d'intervention.

Le contrat de partenariat, en étape 1, sera conclu entre le Porteur de projet et l'ANCT, pour une durée de 5 ans à compter de sa signature et précisera, notamment :

- l'ambition portée par le Porteur de projet
- le plan d'affaires détaillé du programme d'intervention à 5 ans,
- la liste des opérations et leur calendrier de mise en œuvre (par semestre).

Une convention de subvention sera signée par le Porteur de projet et l'ANCT pour chaque opération mature du programme prévisionnel d'intervention afin de décrire ses conditions de réalisation. Le dépôt de la demande de subvention doit intervenir préalablement à l'engagement des dépenses de l'opération considérée. Toutefois, les premières demandes de versement doivent intervenir dans le délai de 12 mois suivant la signature de la convention de subvention (Voir ci-dessous ; VERSEMENT DE LA SUBVENTION).

Quelles sont les engagements réciproques des parties ?

L'octroi de la subvention est conditionné :

- à la mise en œuvre du programme d'intervention ou de l'opération dans les conditions précisées par le Porteur de projet au moment du dépôt de sa demande
- à la fourniture de l'ensemble des pièces administratives, techniques et financières permettant de justifier l'adéquation entre le projet et sa réalisation effective.

Ces conditions constituent les engagements du Porteur de projet, partie à la Convention.

En tant qu'autorité de gestion du fonds, l'ANCT s'oblige à procéder au versement des montants demandés dans le délai de 30 jours après examen des justificatifs produits par le Porteur de projet.

VERSEMENT DE LA SUBVENTION



Quand puis-je effectuer les demandes de mise en paiement ?

La demande de versement du premier acompte de 30% doit être générée sur la plateforme dans le délai de 12 mois à compter de la signature de la convention de subvention pour l'opération considérée dès lors que le porteur de projet est en capacité de justifier de 30% des dépenses.

Un second acompte, représentant 70% du montant total de la subvention retenu pour l'opération concernée, sera versé sur justification de 70% des dépenses.

Le paiement du solde de la subvention intervient à la clôture de l'opération ou au terme de la convention et sur présentation des pièces justificatives (DGD signés, etc.). Il doit intervenir avant le 31/12/2027.

Le montant de la subvention peut-il être révisé ?

Au moment de la clôture de l'opération et après analyse des pièces fournies, si le montant global des dépenses est inférieur au montant initialement projeté, réduisant le déficit annoncé ou si le montant global des autres recettes et contributions publiques obtenues est supérieur au montant initialement projeté, la subvention accordée au titre du fonds sera diminuée d'autant. Une fongibilité propre à ce delta financier pourra alors être envisagée si une autre opération reprise au programme voyait, quant à elle, son déficit s'accroître.

De la même façon, à la vente du dernier local restructuré ou sur estimation par un expert indépendant, si la valeur patrimoniale des locaux restructurés est supérieure à la valorisation de l'opération au moment du conventionnement, la subvention au titre du Fonds sera diminuée proportionnellement. Une fongibilité propre à ce delta financier pourra alors être envisagée si une autre opération reprise au programme voyait, quant à elle, son déficit s'accroître.

MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION



Que se passe-t-il si mon projet évolue ?

Le Porteur de projet doit informer l'ANCT de toute évolution de l'opération portant, notamment, sur la programmation prévisionnelle, les conditions de réalisation de l'opération ou le calendrier de mise en œuvre.

Dans l'hypothèse où ces évolutions n'affecteraient pas l'équilibre de l'opération et ne contreviendraient pas aux objectifs recherchés, l'opération peut se poursuivre dans les conditions prévues à la Convention de subvention.

Dans le cas contraire, un avenant à la Convention de subvention sera signé pour acter les modifications de projet.

Si ces modifications entraînent une évolution significative du Programme prévisionnel d'intervention et / ou un écart supérieur à 15% de l'enveloppe accordée, l'ANCT soumettra au Comité de pilotage une proposition d'avenant au Contrat de partenariat.

Puis-je renoncer à une opération ?

Le Porteur de projet peut ajouter, retirer ou modifier une opération de son programme d'intervention prévisionnel. Si cette décision entraîne une baisse prévisionnelle des crédits engagés dans le cadre de la présente convention supérieure à 15%, elle entraînera un nouvel examen du programme d'intervention porté par le Porteur de projet et une révision éventuelle du montant maximal de subvention accordée par le fonds avec une possibilité d'avenant ou d'annulation de crédits.



LIENS UTILES

Lien vers la plateforme de dépôt, d’instruction et de suivi des demandes de subvention :

<https://fondscommerce.anct.gouv.fr/>

Lien vers la documentation du fonds :

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/fonds-de-restructuration-des-locaux-dactivite-415>

Toute demande de renseignements concernant les conditions et modalités doit être adressée via le formulaire de contact de la plateforme de dépôt, d’instruction et de suivi des demandes de subvention :

<https://fondscommerce.anct.gouv.fr>