

QUESTIONS POSEES PAR LES TERRITOIRES :

La Foncière applique-t-elle des frais de gestion ?

Non, aucun frais de gestion n'est appliqué par la Foncière

Pour solliciter la Foncière, le territoire doit-il être engagé dans une « ORT », ou un dispositif « Action Cœur de Ville » ou « Petite Ville de Demain » Non, mais cela inscrit le projet dans une démarche partenariale et globale.

La Foncière autorise-t-elle le territoire à expérimenter une boutique éphémère dans le local acquis ? Oui, ce type de test permet d'amorcer une reprise et une redynamisation commerciale.

Dans les opérations mixtes (logement et commerce), comment intervient la Foncière ?

La Foncière s'appuiera sur les compétences des acteurs du Logement (et selon le contexte et le projet : Bailleurs Sociaux, Promoteurs, ANAH, ...). Chaque acteur impliqué dans le projet reste dans son domaine de compétence. L'indivision sera privilégiée dans les cas d'une cession d'un immeuble dont le(s) logement(s) ne sont pas considérés comme accessoire du commerce.

Quel type de bail propose la Foncière à son locataire ?

Plusieurs solutions :

- Le bail commercial 3-6-9. Le bail est proposé ou à la collectivité (qui est autorisée à sous-louer à un porteur de projet) ou directement au porteur de projet. Avec la possibilité d'un loyer progressif.
- Le bail précaire (bail commercial dérogatoire).

Y-a-t-il un délai et/ ou une obligation de rachat par le locataire ?

Non. La Foncière de Normandie s'adapte au besoin des territoires.

Quelles sont les activités implantées dans les locaux commerciaux acquis par la Foncière ?

Il n'y a pas de restrictions ni de familles ou de filières d'activités privilégiées : Les boulangeries, les boucheries, les charcuteries, les associations de créateurs et d'artistes, les circuits courts (produits maraichers), les bars tabac, les épiceries, les cabinets médicaux ou paramédicaux (mais en-dehors des structures juridiques PSLA), les magasins de vêtements (par exemple de seconde main), ...

LA CREATION DE LA FONCIERE DE NORMANDIE :

La Société d'Economie Mixte, **Foncière de Normandie**, créée au printemps 2021, est dotée d'un capital de 5 millions d'euros avec un objectif d'acquisition d'environ 150 locaux (surface moyenne 50 m²) sur la période 2021-2026.

LES ACTIONNAIRES :

- ≈ Région Normandie : 60%, soit 3 M€
- ≈ SHEMA : 10%, soit 500 000 €
- ≈ Normandie Participations : 10%, soit 500 000 €
- ≈ Caisse Dépôts Consignations : 10%, soit 500 000 €
- ≈ Caisse Epargne de Normandie : 3.5%, soit 175 000 €
- ≈ EPF Normandie : 3.25%, soit 162 500 €
- ≈ Territoire et Habitat Normand : 3.25 %, soit 162 500 €

NOS COORDONNEES :

Foncière de Normandie

Les Rives de l'Orne
15, avenue Pierre Mendès France
BP 53060
14018 Caen cedex 2

Tél : 07 88 46 96 74 ou 02 31 46 91 55

Mèl : tcador@foncieredenormandie.fr



FONCIERE DE NORMANDIE

FAVORISER L'IMPLANTATION ET LE RENOUELEMENT DU COMMERCE ET DES SERVICES DES CENTRES-VILLES, CENTRES-BOURGS ET QUARTIERS DE NORMANDIE



CONSTAT :

L'évolution des centres-villes et des centres-bourgs révèlent les transformations sociétales en cours et les évolutions des modes de vie et de consommation.

La vacance commerciale est souvent mise en exergue parce qu'elle est immédiatement perceptible. Car les **commerces et services** des centres-villes et centres-bourgs sont essentiels au **dynamisme** local et participent à l'**attractivité** d'un territoire.

Le commerce est historiquement, socialement et économiquement la principale fonction des centralités urbaines et de vie de quartier.

Sa vitalité et sa capacité à se réinventer sont des indicateurs de la vitalité et de l'attractivité d'un territoire.

Il faut ajouter que les enjeux de redynamisation commerciale participent à la régénérescence des territoires et qu'ils recoupent ceux de l'habitat, des équipements et des services publics, des mobilités, de l'économie locale, ...

Le recours aux foncières comme outil au service du projet de territoire apparaît pertinent.

S'inscrivant dans **une démarche globale et partenariale**, l'action de la Foncière de Normandie consiste à **acquérir et porter l'immobilier commercial et de services** de centre-ville et cœur de bourg qui sera valorisé par les porteurs de projets, les collectivités, ...

La **Foncière de Normandie** permettra une gestion dans la durée et en adéquation permanente aux attentes locales.

MISSIONS :

Dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres, la **Région Normandie** a décidé de créer au printemps 2021, avec l'appui de ses partenaires, une foncière pour assurer le portage de long terme de l'**immobilier commercial** dans les **centres-villes, centres-bourgs et quartiers**.

L'action de la **Foncière de Normandie** consiste à **acquérir, porter l'immobilier commercial et de services** de centre-ville et de l'exploiter, en le proposant à des candidats à la reprise des commerces et des porteurs de projets.

La Foncière est attentive à l'**implication du territoire** porteur de projet.

MODALITES PRATIQUES :

L'intervention se fait sur simple saisine de la collectivité (EPCI ou Commune).

Une rencontre avec la collectivité est alors programmée ; il s'agit d'un moment d'échanges et de compréhension du contexte visant à exposer les problématiques spécifiques du territoire voire à présenter un projet global (issu d'un diagnostic et/ou d'une stratégie de développement local et de redynamisation territoriale).

Ces premiers échanges sont suivis d'une visite du site et/ou du local quand un projet est dans une phase émergente. Et à partir de ce moment, le projet est contextualisé et évalué sur le plan financier, comptable et juridique.

Un travail sur le modèle économique du projet est engagé qui vise à aboutir à un loyer adapté et abordable.

Le projet est présenté à un **comité de sélection** constitué des représentants des actionnaires puis il est **validé par le conseil d'administration**.

LES AVANTAGES DE LA FONCIERE :

- **Proximité** et **Dialogue** avec les territoires.
- **Souplesse** du dispositif.
- **Adaptation** aux situations.

Deux exemples de dossiers en cours :

- Un commerce de centre-bourg en milieu rural. La ville de Tourouvre (Orne) loue à la Foncière, via un bail commercial 3-6-9, un local qu'elle sous-loue à un collectif d'artistes. Le projet : un lieu d'exposition des œuvres réalisées par les artistes locaux adhérents à l'association « Couleurs culturelles du Perche ». Travaux en cours. Livraison Déc 2021.



- Un commerce de centre-ville dans une ville moyenne. Dans un contexte urbain en redynamisation (avec notamment la requalification des espaces publics : trottoirs, placettes, cheminements piétons, éclairage, ...), la ville de Vire (Calvados) loue à la Foncière, via un bail commercial 3-6-9, un local qui sera entièrement réadapté à son futur usage. Le projet : un lieu d'exposition et de vente des productions de l'association Cerise Créations (sculpture, peinture, céramique). Des ateliers créatifs seront proposés au grand public. Et des expositions temporaires seront proposées. Travaux en cours. Livraison fin Novembre 2021.