



BANQUE des
TERRITOIRES



La Banque des Territoires et le Programme Action Cœur de Ville

Atelier la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs : solutions et montages avec les EPL
Congrès des EPL - mercredi 5 décembre 2018.



Pour moderniser les territoires et lutter contre les inégalités qui les touchent,
Pour agir concrètement au service de l'intérêt général et faire que la transformation de notre pays profite à tous,

La Caisse des Dépôts crée une structure unique : la Banque des Territoires.

La Banque des Territoires apporte des solutions de financement et d'accompagnement sur mesure à tous ses clients : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social et professions juridiques.



Les grands principes d'intervention de la BDT

Le Programme Cœur de Ville : une priorité

- Réduire la fracture territoriale et contribuer à la création de valeur économique en apportant les conditions de l'investissement privé
- Garantir un accès à la meilleure expertise face à des sujets souvent complexes et transformer dans le temps du Programme des opérations concrètes
- Encourager certains modèles économiques mobilisant de la ressource privée : les moyens d'intervention publique ayant leurs limites budgétaires
- Favoriser l'accès aux innovations et aux SMART solutions
- Passer d'une logique de « guichet » à une logique de « projet territorial » : inscrire la redynamisation du centre-ville à travers un projet de territoire appréhendant l'ensemble des potentialités du bassin de vie
- Ne pas s'engager dans des investissements de type subventionnel, même si une hybridation des ressources doit être recherchée

Les engagements financiers

Sur la durée du Programme

1,7 milliards

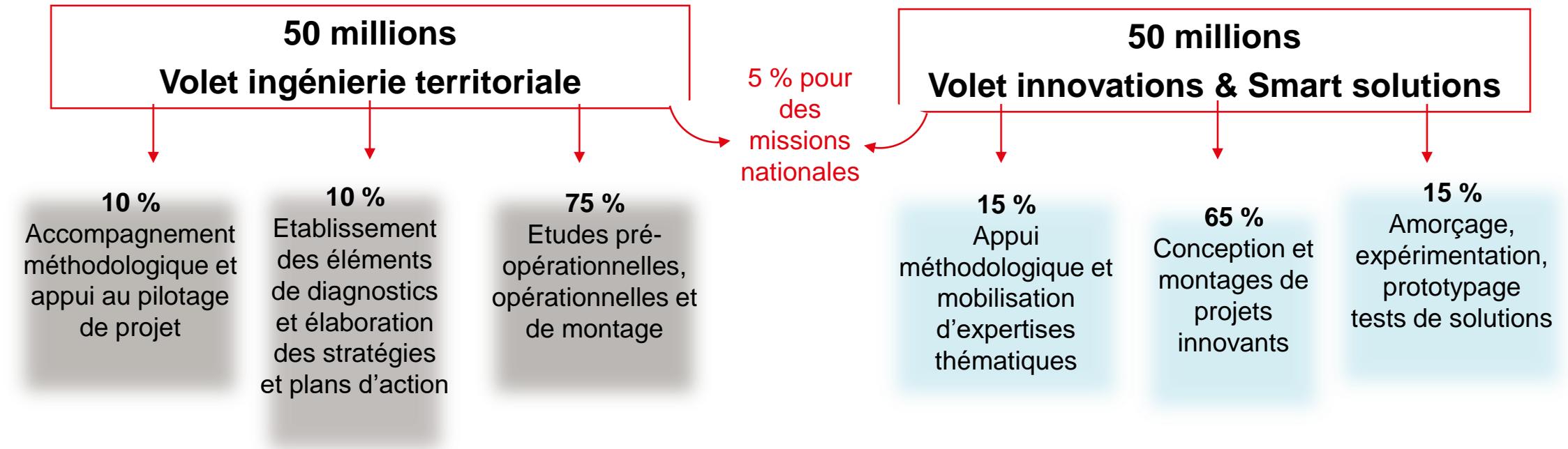
dont 1 milliard sur fonds propres

- **100 MILLIONS DE SOUTIEN À L'INGÉNIERIE ET AUX INNOVATIONS DONT**
 - 50 millions pour soutenir l'ingénierie territoriale
 - 50 millions pour soutenir les innovations (smart, sociale, enr, env,...)
- **900 MILLIONS POUR CO-INVESTIR DANS LES PROJETS DONT**
 - 200 millions pour créer des sociétés foncières commerces et activités
- **700 MILLIONS DE PRÊTS ACTION CŒUR DE VILLE**



Soutien à l'ingénierie et aux innovations

Pour penser, concevoir et mettre en œuvre les projets de redynamisation



Le volet ingénierie territoriale

Pour construire la stratégie, sécuriser la démarche, fiabiliser la mise en œuvre du projet

SEGMENTS
D'INGENIERIE



Appui méthodologique et à la conduite de projet

AMO qui prend la forme :

- d'une assistance au management de projet (définition d'outils et méthodes)
- d'expertises thématiques et transversales d'aide à la décision

Diagnostic

Diagnostics globaux et multithématiques adaptés au contexte local portant sur les :

- facteurs d'attractivité
- facteurs de redynamisation

Stratégie et plan d'actions

Stratégies définissant le projet de redynamisation portant sur :

- Les enjeux, objectifs et stratégies dédiés
- Le calendrier et la gouvernance
- Les secteurs stratégiques et actions à mener

Ingénierie opérationnelle

Modalités de mise en œuvre portant sur :

- Les conditions techniques, juridiques, financières, économiques
- La faisabilité des opérations
- Les facteurs clés de succès & bonnes pratiques
- La nature du montage

Cette enveloppe ne finance pas :

- La réalisation de documents réglementaires (SCOT, PLU, PLH, ...)
- La chefferie de projet ;
- La promotion touristique et le marketing territorial – évènementiel, communication ;
- Les diagnostics techniques réglementaires ;
- Les missions de maîtrise d'œuvre, de conception architecturale, paysagère ou de VRD ;



Le volet smart solutions et innovation

Pour faire émerger et renforcer la dimension innovante et smart des projets

SEGMENTS
D'INGENIERIE



Appui méthodologique et études thématiques

Soutenir l'étude et l'exploration de solutions innovantes adaptées aux villes moyennes.

- Qualification des projets
- Identification des ressources
- Outillage méthodologique des porteurs de projets

Ingénierie opérationnelle

Permettre l'accès des villes moyennes aux déploiement de solutions innovantes

- Définir les conditions de réalisation des projets innovants
- Fiabiliser et accélérer les projets

Expérimentation , prototypage, test d'usage

Promouvoir l'expérimentation et le prototypage des innovations dans les villes moyennes

- Tester et évaluer des solutions innovantes pour les villes moyennes
- Faciliter le prototypage d'innovation et amorcer leur mise en place



Cette enveloppe ne finance pas :

- l'acquisition de matériel (ou l'abonnement à une solution)
- le développement informatique d'une solution si une solution équivalente existe déjà sur le marché

Une offre investisseur au plus près des territoires

En co-investissant aux côtés des acteurs économiques

Une doctrine investisseur « Cœur de ville » visant à déployer plus largement l'offre de la Caisse des dépôts pour répondre aux besoins des villes moyennes, appuyée notamment sur des adaptations et des assouplissement des principes financiers de l'offre.

TERRITOIRES + DURABLES



Des offres pour :

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments publics
- Faciliter le développement de projets citoyens d'énergie renouvelable
- Accroître la production d'énergie renouvelable par les réseaux de chaleur
- Valoriser les productions agricoles locales et développer les circuits courts

TERRITOIRES + ATTRACTIFS



Des offres pour :

- Renforcer l'attractivité touristique par des hébergements de qualité
- Rénover et entretenir l'espace public ouvert
- Accompagner la réflexion sur la stratégie de rénovation de l'habitat privé
- Soutenir le commerce de proximité et dynamiser les pieds d'immeuble
- Proposer des locaux d'activité adaptés aux besoins des artisans et des TPE
- EPL, opératrices de centres villes
- Revitaliser et recomposer le tissu urbain par le traitement des friches

TERRITOIRES + INCLUSIFS



Des offres pour :

- Contribuer à l'adaptation / développement des compétences des habitants
- Maintenir une offre médicale de proximité
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Proposer des lieux multi-activités permettant la mobilisation citoyenne
- Développer les projets sociaux et solidaires

TERRITOIRES + CONNECTES



Des offres pour :

- Optimiser les livraisons en centre-ville
- Développer l'information des usagers et faciliter la multimodalité
- Compléter le réseau de transport en commun avec des navettes autonomes
- Rénover les systèmes de parking ou créer des capacités de stationnement complémentaires
- Développer des services innovants de mobilité
- Développer le stationnement intelligent sur foncier privé et voirie publique
- Renforcer et rénover l'offre de transport avec du matériel roulant propre

Une offre de prêt spécifique Cœur de Ville

Disponible depuis le 1^{er} octobre

Cette offre de prêt, qui s'adresse aux collectivités, aux bailleurs sociaux mais également aux opérateurs privés, permettra de financer les opérations de construction, réhabilitation ou acquisition d'équipements publics, d'infrastructures et aménagements urbains, équipements publics de service de proximité ou encore d'infrastructures commerciales.

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

Le prêt Action Cœur de Ville présente les caractéristiques financières suivantes :

- une durée de prêt allant jusqu'à **20 ans**
- un **taux du Livret A + 0,60%**
- une quotité de financement pouvant atteindre **100% de votre besoin d'emprunt**

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour que votre projet soit éligible, il doit remplir 2 conditions impératives :

- être situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT)
- figurer dans une convention Action Cœur de Ville des 222 villes du dispositif national

Focus sur les enjeux du programme « Action cœur de Ville », levier de déploiement de l'économie mixte

L'enjeu de la revitalisation des centres villes a trouvé sa traduction dans le lancement fin 2017 du plan national Action cœur de Ville, dont la BDT est un acteur de premier plan (ingénierie amont, investissement, prêts...).

La question des **opérateurs capables d'intervenir en relais et en appui des collectivités** pour déployer les stratégies territoriales globales et transversales portées par ce plan national est cruciale.

Les Epl et plus particulièrement **les SEM sont une réponse opérante** ; sur l'ensemble des thématiques d'Action Cœur de Ville, 3 impacts du programme rentrent dans leur champ d'intervention :

- **Accélérateurs de projet** : les SEM dont les compétences répondent aux objectifs du programme couvrent 90% des 222 villes moyennes ciblées et la CDC est actionnaire dans les deux tiers d'entre-elles.
- **Accélérateurs de besoin de compétences et de renouvellement des compétences** : approche transversale, implication de la société civile, nouveaux modes de financement, logique public/privé.
- **Accélérateurs de besoins opérationnels** : maillage territorial fort des SEM, savoir-faire, capacité à la diversification & à la prise de risques, montages adaptés.

*Aujourd'hui un des défis de la BDT est d'amplifier son rôle d'accompagnateur des territoires et des acteurs de l'économie mixte (**SEM et filiales de SEM**) dans le rôle à fois stratégique et opérationnel qu'ils ont à jouer pour assurer la réussite de ce programme Action cœur de ville.*

Les prérequis de la CDC investisseur dans les SEM et leurs filiales (1/3)

La BDT est un partenaire historique des EPL :

- La BDT, investisseur avisé au service de l'intérêt général, accompagne tout type de projet d'économie mixte sur les territoires :
 - création d'une nouvelle structure (SEM ou SEMOP) ;
 - (re)capitalisation des outils existants ;
 - création d'une filiale (SCI, SAS).
- Elle intervient dès leur conception, et dans les phases de financement et de réalisation.
- La BDT est aujourd'hui au capital de 370 SEM et une centaine de filiales.
- Elle est le premier investisseur privé dans les SEM.
- Son taux moyen de détention est de 15% dans les SEM ; 31% dans les filiales de SEM.
- **Les segments prioritaires** d'intervention de la BDT incluent des secteurs classiques (aménagement, développement économique, immobilier social et gestion des équipements et infrastructures publiques) et de nouveaux secteurs choisis pour accompagner les orientations stratégiques du groupe (tourisme, numérique, transition écologique et énergétique).

Les prérequis de la CDC investisseur dans les SEM et leurs filiales (2/3)

Les critères de sélection des projets :

1. La localisation territoriale des projets :

Les projets doivent répondre aux besoins et aux enjeux du territoire et à un objectif d'intérêt général en s'inscrivant dans les axes stratégiques de la BDT.

2. La rentabilité financière des investissements :

La BDT attend de son portefeuille de participations une rentabilité positive. Cette rentabilité attendue à terme n'exclut pas d'obtenir une rémunération régulière (dividendes, intérêts de CCA...).

3. La gouvernance - signature d'un pacte d'actionnaires :

Ces pactes permettent, à la fois de garantir les intérêts patrimoniaux de la Caisse des Dépôts, mais aussi de faire bénéficier les sociétés de son expertise :

- sa présence et son influence au sein des instances de gouvernance ;*
- la mise en place de comité d'investissement ou d'engagement des opérations ;*

Les prérequis de la CDC investisseur dans les SEM et leurs filiales (3/3)

- *les clauses de revoyure et/ou de sortie en fonction du cycle de vie des projets ;*
- *la rémunération de l'investissement (objectif de distribution de dividendes, rémunération des comptes courants d'associés,...).*

4. L'impact environnemental

Les modalités d'intervention :

Instrument financiers : *Investissement en capital et en quasi fonds propres (CCA)*

Niveau de participation : *Intervention en tant qu'actionnaire minoritaire, y compris en consolidé dans le cas des filiales de SEM.*

À noter : la BDT intervient aussi auprès des EPL via son métier bancaire (direction des clientèles bancaires) et prêteur (direction des prêts).

Le Foncier au cœur du programme : une mission pour les EPL (1/2)

Développer l'attractivité des cœurs de ville et intervenir sur leur structuration impliquent nécessairement d'intervenir sur le patrimoine bâti et les friches, voire de leur conférer un nouvel usage.

Certaines de ces actions nécessitent par conséquent le portage de foncier et d'immobilier, en vue de leur restructuration/rénovation/requalification, et remise sur le marché .

*Ainsi, **différentes actions foncières** peuvent être menées :*

- ✓ **A des échelles d'intervention variables ;**
- ✓ **Sur des objets variés (commerces, services, équipements de proximité, tertiaire, logement) ;**
- ✓ **Répondant à des stratégies d'actions de court/moyen/long terme, en fonction des caractéristiques du marché et des enjeux des politiques publiques ;**
- ✓ **Dans le cadre de dispositifs contractuels/juridiques adaptés.**

Le Foncier au cœur du programme : une mission pour les EPL (2/2)



LA BDT mobilise 200 M€ en fonds propres pour accompagner la création de foncières dédiées ou la (re)capitalisation de SEM existantes.

Les EPL peuvent en effet constituer un outil d'accompagnement de la politique foncière par le biais d'action de portage foncier.

Ces actions impliquent de **s'interroger sur** :

- La **structure d'économie mixte porteuse** : SEM; SEMOP; SAS/SA ou SPL, qui conditionne notamment la gouvernance du projet (publique, privée ou mixte) ;
- Le **mode d'intervention** : opération en propre, mixte ou en concession (dont les CRAC)* ;
- **L'impact financier pour la collectivité locale** (apport en capital , subvention selon modèle choisi).

* Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC), dispositif contractuel expérimental (jusqu'au 17 juin 2019 mais les contrats établis peuvent aller au delà) fonctionne sur le modèle concessif, tout comme la concession d'aménagement. Il permet aux collectivités d'intervenir en matière de dynamisme commercial sans lien avec une opération d'aménagement par la réalisation des missions suivantes : Acquisition des biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat ; Maitrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'exécution du contrat ainsi que les études et les missions concourant à son exécution ;Vente, location ou concession des biens immobiliers.

banquedesterritoires.fr
Service Economie Mixte

 | @BanqueDesTerr

