

Projet de foncière de développement et de redynamisation des Pyrénées-Atlantiques



BANQUE des
TERRITOIRES



SEPA



Contexte :

La Banque des Territoires

Le Département

La SEPA

Les EPFLs

- Soutient les programmes nationaux labellisés : Territoires d'industrie Pays Basque et Lacq Pau Tarbes, Territoire d'innovation « Ambition Pyrénées », Avenir Montagne, Action cœur de Ville et Petites Villes de Demain.
- Soutient la création de foncières de revitalisation territoriales en s'appuyant sur les SEM.
- **Dans ce cadre la BdT s'est tournée vers le Département et sa SEM, la SEPA pour engager une réflexion sur l'opportunité de création d'une foncière de revitalisation.**

Contexte : le Département

- Assume une fonction de chef de file des Solidarités Territoriales par le biais d'interventions réglementaires ou d'Appels à Projets, mobilisant, au bénéfice du bloc communal, plus de 16 M€/an
- Porte une démarche reconnue au niveau national, Territoire d'innovation « Ambition Pyrénées » et participe aux politiques de revitalisation territoriale dont notamment « Petites Villes de Demain », et Avenir Montagne.
- Aide l'immobilier d'entreprise via les conventions d'aides à l'immobilier d'entreprise signées avec les EPCI, plus de 2M€ d'aides départementales par an.
- Bénéficie de la présence d'opérateurs présentant des compétences complémentaires sur les volets fonciers et immobiliers :
 - La SEPA
 - L'EPFL Béarn Pyrénées et l'EPFL Pays Basque

- Société d'économie mixte départementale.
- Assiste les collectivités dans leurs projets de développement et de revitalisation notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain.
- Accompagne les acteurs économiques dans le projet de développement immobilier (commerçants de centre ville, industriels, artisans, acteurs de l'ESS, etc.).
- A développé une activité d'investisseur avec les opérations Chronopost (5 000 m² réalisés) et DJO (11 000 m² en cours).

- Valorisent des compétences pointues en action foncière et constituent des réserves foncières et immobilières afin de permettre aux collectivités de mettre en œuvre leurs projets de développement.
- Peuvent prendre des parts dans des filiales (loi ELAN).
- Sont confrontés à la question du recyclage et de la valorisation de certains fonciers bâtis achetés.
- La foncière viendra conforter et renforcer l'action des EPFLs, en prenant le relais par l'acquisition des actifs et la mise en œuvre effective des opérations immobilières.

1 Objectifs
Cibles
Modes d'interventions

La foncière : objectifs

- Accompagner les territoires présentant des fragilités économiques.
- Faciliter l'accès à l'immobilier par les acteurs économiques des territoires sous pression foncière.

- Les projets immobiliers des acteurs économiques (commerçants, artisans, industriels, acteurs de l'ESS, etc.) en développement, nécessitant un soutien, et/ou désireux de s'implanter sur le territoire.
- Les projets de dynamisation du commerce et des services de centre-ville et centre-bourg, sur l'ensemble du territoire et notamment dans le cadre des programmes « Petites Villes de Demain » et « Action Cœur de Ville ».

La foncière : modes d'intervention

- L'immobilier ancien en réhabilitation : La foncière achète des locaux vacants, ou en voie de le devenir pour les valoriser, les réhabiliter et les louer à court, moyen, ou long termes.
- L'immobilier neuf : La foncière construit/achète des locaux neufs pour les louer à court, moyen, ou long termes.

2 Partenaires du projet
Montage juridique et financier
Organisation
Calendrier

La foncière : partenaires du projet

Partenaires capitalistiques et opérationnels de la foncière

- Le **Département des Pyrénées-Atlantiques** à travers sa SEM, la **SEPA**.
- La **Région Nouvelle Aquitaine** à travers son actionnariat au sein de la SEPA, sa compétence et son ingénierie en développement économique.
- La **Banque des Territoires** participera à la consolidation en fonds propres de la SEPA pour la constitution de la filiale patrimoniale et entrera dans son capital.
- L'**EPFL Béarn Pyrénées** et l'**EPFL Pays Basque** entrent dans la foncière, apportent leur ingénierie foncière et trouvent un relais opérationnel consécutif à leurs actions de portages.

Partenaires institutionnels de la foncière

- Les collectivités portent les projets de développement et de revitalisation territoriale.
- Les consulaires et les acteurs des écosystèmes économiques locaux apportent leur ingénierie entrepreneuriale et leur connaissance des acteurs et de l'environnement économique.

Au départ, le projet d'une collectivité : La collectivité sera toujours à l'initiative du projet sur lequel elle saisira la foncière.

- Un outil parapublic maîtrisé par les élus issus des collectivités actionnaires ou adhérentes et par la BdT – un outil au service de l'intérêt général.
- Une cohérence des interventions et une prise de risque maîtrisée avec la mise en place d'un comité d'engagement.
- Les collectivités peuvent mener à bien leurs politiques de revitalisation sans engagements financiers directs. Les emprunts réalisés par la future SAS pourront le cas échéant être garantis à hauteur de 50% maximum par les collectivités.

La foncière : montage juridique et financier

- Création d'une filiale de type SAS exclusivement dédiée au portage immobilier.
- La SAS n'a pas de collaborateurs directs. Elle mobilise les équipes des actionnaires.
- Le capital de cette SAS sera apporté par 4 actionnaires principaux: la SEPA, la BdT et les 2 EPFLs.
- La mobilisation de fonds propres permettra de dégager le volume d'investissements nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des collectivités.
- La mobilisation de fonds propres à hauteur de 35% par projet pour financer une partie de l'investissement, permettra de rendre l'opération soutenable pour les banquiers et de couvrir une partie du risque.
- La SAS porte l'immobilier une fois le futur occupant identifié et engagé.

Les objectifs qualifiés et besoins financiers

Pays Basque

Pour le commerce 35 à 40 locaux

- PVD, 1 à 2 par Commune : 5 à 10
- Les grandes et petites centralités hors PVD : 20
- ACDV Bayonne : 5
- Les communes littoral et rétro-littoral : 5

Pour l'artisanat et la petite industrie 5 à 15 locaux

Soit 40 à 55 locaux pour le Pays Basque

Béarn

Pour le commerce : 35 à 40 locaux

- PVD, 1 à 2 par Commune : 15 à 20
- Les grandes et petites centralités hors PVD : 5 à 10
- ACDV Pau : 5 locaux
- Les communes de la CAPBP : 5

Pour l'artisanat et la petite industrie 5 à 15 locaux

Soit 40 à 55 locaux pour le Béarn

Soit un investissement prévisionnel de 14 M€ pour un besoin en capital et quasi fonds propres de 4,9 M€

L'actionariat

		Capital (en K€)	CCA (en K€)	Total (en K€)
		3 415,00	1 485,00	4 900,00
SEPA	29,87%	1 020,00	450,00	1 470,00
BdT	28,87%	986,00	435,00	1 421,00
EPFL Béarn	19,41%	663,00	292,50	955,50
EPFL PB	19,41%	663,00	292,50	955,50
ARKEA	1,43%	49,00		49,00
CAISSE D'EPARGNE	1,00%	34,00	15,00	49,00