

Favoriser l'implantation et le renouvellement de commerces et de services des centres-villes, centres-bourgs et quartiers de Normandie

# REVITALISATION DE NOS CENTRES-VILLES

## La Foncière de Normandie, c'est

La proximité et le dialogue avec les territoires

La souplesse du dispositif

L'adaptation aux situations



# Edito

### Hervé Morin

Président de la Foncière de Normandie  
Président de la Région Normandie

La Région Normandie est particulièrement fière d'avoir créé, avec ses partenaires, une foncière nous permettant de redynamiser les centres-villes et centres-bourgs normands, dont les commerces sont essentiels au dynamisme local, en faisant l'acquisition et le portage de l'immobilier commercial.

Bien souvent malmenés par les évolutions de modes de vie et de consommation, ces commerces ont été, pour certains, encore davantage fragilisés par la crise sanitaire qui a dans le même temps révélé tout l'intérêt d'une offre commerciale de proximité. La Foncière de Normandie répond à cet enjeu. Elle a pour objectif de participer à la construction d'une offre commerciale adaptée et attractive, condition nécessaire au retour des habitants et des clients dans nos centres-villes.

Je souhaite à ce titre saluer l'implication des partenaires de la Foncière de Normandie mais également celle des territoires qui est essentielle à la réussite de ce projet et à la construction d'une stratégie au plus près des besoins locaux.

Depuis 2016, nous portons, à la tête de la Région, une ambition forte en faveur du développement des centres-villes et centres-bourgs normands. Cette ambition se traduit notamment par la mobilisation de plus de 60 millions d'euros dans le but de soutenir près de 300 projets visant à aménager ces espaces indispensables à la vie de nos territoires. Elle se traduit également par un soutien appuyé à la réhabilitation de plusieurs centaines de logements locatifs situés dans les centres-bourgs et centres-villes normands.

Je suis heureux de pouvoir compter sur une structure telle que la Foncière en Normandie, que vous pouvez découvrir plus en détail grâce à ce document de présentation.

# Questions-Réponses

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

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

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## Quel type de bail propose la Foncière à son locataire ?

Plusieurs solutions sont envisageables dont le bail commercial 3-6-9 ou le bail précaire (bail dérogatoire). Le bail est signé entre le propriétaire (Foncière de Normandie) et le locataire (Collectivité ou Porteur de Projet). La collectivité signataire d'un bail 3-6-9 avec la Foncière de Normandie est autorisée à sous-louer.

## 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 maraîchers), 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).



Projet de reprise du bar-épicerie  
du village  
Fatouville-Grestain - Eure



Projet de transfert de la boucherie  
dans l'ancienne boulangerie  
Passais - Orne



Projet de reprise de l'épicerie du village  
Vexin-sur-Epte - Eure

## Nos missions

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

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.

Projet engagé de requalification  
et de reprise de la boulangerie  
Blosville - Manche

Acquisition avec création d'un tiers-lieu  
culturel - L'oeil du Singe  
Tourouvre au Perche - Orne

Projet de reprise du bar du village  
Caugé - Eure



## Nos interventions sur la Normandie

Toutes les collectivités énoncées sur la carte, soient près de 70 communes ou communautés de communes, ont bénéficié d'une présentation des missions et des modes d'intervention de la Foncière de Normandie.

### Avancement des projets

**Stade 0** : premier contact

**Stade 1** : local identifié

**Stade 2** : projet en cours de définition

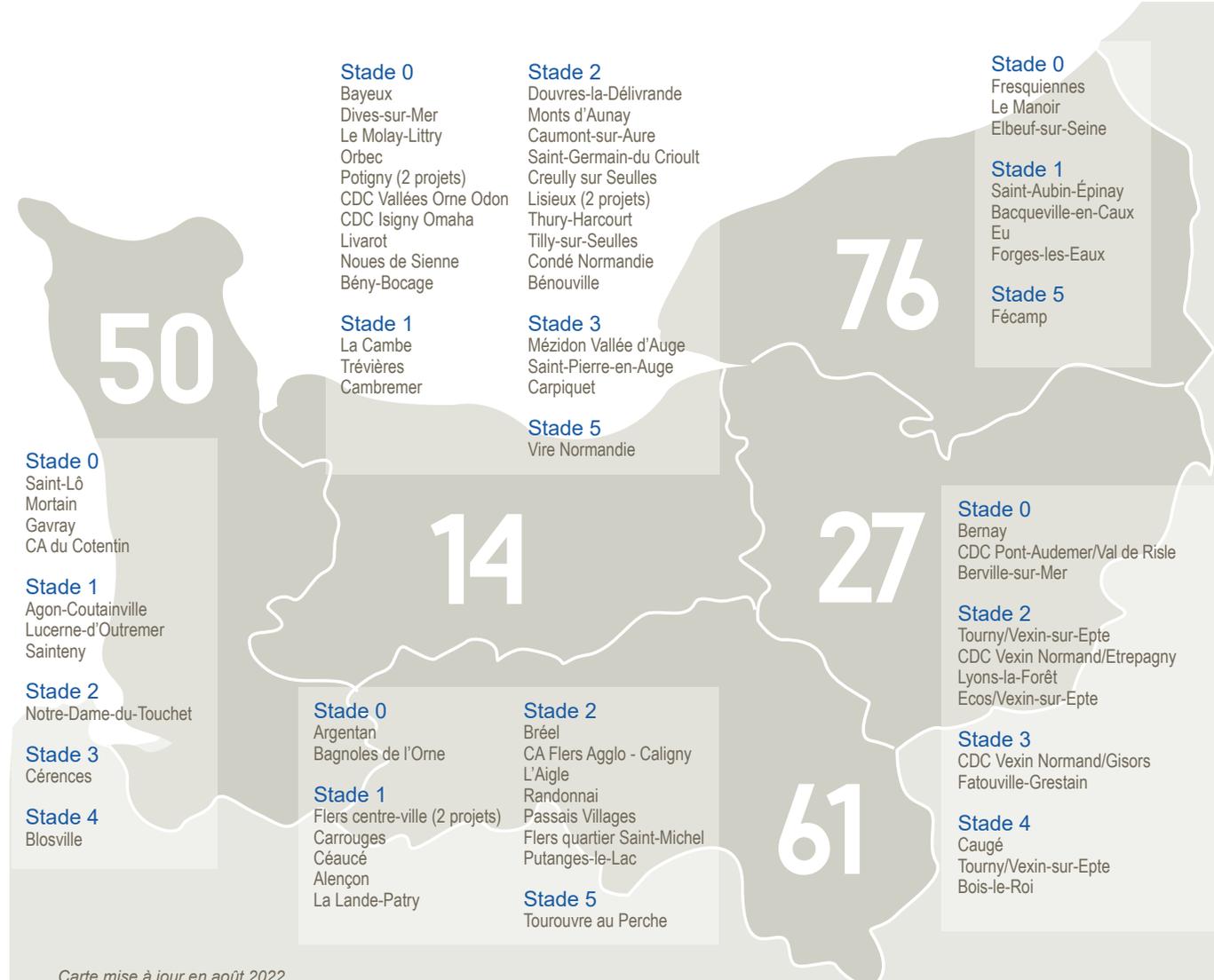
**Stade 3** : instruction engagée

**Stade 4** : projet en cours d'acquisition

**Stade 5** : projet réalisé et acquis

## Le déroulement opérationnel d'un projet

La durée est comprise entre quatre mois et dix-huit mois et cela en intégrant la rédaction des actes notariés, les travaux d'entretien et de remises aux normes, la recherche et la notification de subventions, l'identification des futurs exploitants, la rédaction des promesses de bail et des baux commerciaux, etc.



**1** **Prise de contact**  
(mail, téléphonique)  
Programmation  
d'une visite sur site

### 2 **Demande**

Saisine de la Foncière  
de Normandie pour  
l'acquisition d'un local

**2**

### **Instruction**

- Analyse du projet
- Etude économique de l'opération et élaboration d'un loyer adapté et abordable
- Phase de commercialisation
- Recherche de prospects

**3**

### **4 Validation du projet**

Le comité de sélection donne son avis sur le projet puis le conseil d'administration valide le modèle économique et l'acquisition du local

**4**

### **Acquisition du local**

Préparation puis signature du compromis de vente puis de l'acte de vente

**5**

### **Contractualisation**

Le bail est signé avec la Foncière de Normandie

**6**

### **Adaptation du local**

Réalisation des travaux d'adaptation si nécessaire

**7**

### **Livraison du local**

Installation du locataire



Magasin vacant repris par l'association Cerise Créations  
Vire - Calvados

ils témoignent...

## Vire ouvre la voie

La collectivité a parfaitement compris notre demande et a su nous aider dans la réalisation de ce projet qui nous tenait particulièrement à cœur.

Avec la boutique Cerise Créations, nous disposons d'un espace galerie, d'ateliers artistiques mais également d'une boutique. Une quinzaine d'artistes locaux animent ce lieu.

Aujourd'hui, l'association Cerise Créations et son projet global est salué par l'ensemble des visiteurs et partenaires comme une belle innovation à Vire. Cette initiative est une source d'inspiration pour d'autres villes...

J.Y. Patry - L'association Cerise Créations

Vire est une ville dynamique portée par le plan action cœur de ville. Une rue du centre-ville n'avait pas le taux d'occupation optimal. Nous souhaitons acquérir les murs commerciaux d'un local commercial historique de cette rue inoccupés à ce jour. Doté d'un fort potentiel, il nécessitait cependant, de travaux importants que la collectivité seule ne pouvait pas porter. Nous avons eu connaissance qu'un groupement d'artistes souhaitait créer un «atelier des créateurs».

Avec la Foncière de Normandie, le projet a pu être mis en place : avec un montage simple, l'acquisition par la Foncière du local, la mise en place de la location portée par la commune et la sous-location de l'association à Vire Normandie.

La réactivité des services de la Foncière et des artisans a permis, en moins trois mois, de réaliser les travaux et d'ouvrir l'Atelier des créateurs un mois avant Noël

Aujourd'hui, il n'y a plus de local vacant dans cette rue.

**L. BAZIN** - Maire-Adjoint *Délégué au commerce, à l'artisanat, à la vie économique, à l'emploi et aux affaires foncières à Vire Normandie.*



L'association Cerise Créations a ouvert ses portes

**F** FONCIÈRE 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 m<sup>2</sup>) sur la période 2021-2026.

## 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 €

## Contact

### La Foncière de Normandie

Les Rives de l'Orne

15, avenue Pierre Mendès France - BP 53060 - 14018 Caen cedex 2

### Responsable opérationnelle

Trinidad Cador

07 88 46 96 74 ou 02 31 46 91 55

tcador@foncieredenormandie.fr



CAISSE  
D'ÉPARGNE  
Normandie



TERRITOIRE  
& HABITAT  
NORMAND