



ECONOMIE



Foncière de Dordogne : un nouvel outil au service de la redynamisation du territoire

Le Conseil départemental de la Dordogne, à travers sa société d'économie mixte SEMIPER, et la Banque des Territoires s'associent pour créer une Foncière au service du territoire de la Dordogne : la SAS Foncière de Dordogne. Ce nouvel outil a été conçu pour soutenir la redynamisation économique des centres-villes.

Publié le 09 février 2023

La SAS Foncière de Dordogne a pour objet l'acquisition, la réhabilitation, le financement et l'exploitation de biens à usage commercial, artisanal ou de services avant revente de ces derniers. Elle intervient dans un contexte de carence de l'initiative privée, principalement dans les centres-villes et centres-bourgs marqués par la déprise commerciale : acquisition ou création de locaux d'activité, parfois vacants, réhabilitation puis location dans des conditions viables pour les deux parties.

Une étude préalable, initiée par le Département, et cofinancée par la Banque des Territoires, a permis de mettre en avant trois besoins :

- › Restructuration d'immeubles en cœur de villes et centres bourgs (immeubles mixtes commerces/logements)
- › Reconversion de friches tertiaires, industrielles, commerciales,
- › Acquisition et réhabilitation d'immobilier d'entreprise en vue de soutenir le développement économique.

La SAS Foncière de Dordogne poursuit un double objectif : la satisfaction de l'intérêt général (redynamisation des centralités), avec une situation financière saine garantissant sa viabilité à long terme. La Foncière doit en effet être un outil au service de la stratégie de redynamisation définie et portée par les collectivités, et au service du développement économique à travers le portage d'immobilier d'activité.

De même, la SAS Foncière de Dordogne, dont la mission est d'acquérir, réhabiliter et exploiter plusieurs biens, doit à la fois disposer de financements (apports de fonds propres par les actionnaires et prêts bancaires) et être en capacité de rembourser les prêts contractés grâce aux loyers perçus.

<https://www.dordogne.fr/information-transversale/actualites/fonciere-de-dordogne-un-nouvel-outil-au-service-de-la-redynamisation-du-territoire-22333480?>

Près de 3M€ de capital

Constituée en SAS au printemps 2023, cette Foncière sera capitalisée à hauteur de 3.000.000 €, après augmentation du capital de la SEMIPER.

Le collège des actionnaires publics de la SEMIPER augmenté (Département de la Dordogne, 14 communes, 9 communautés de communes et une communauté d'agglomération) détiendra 67,32% du capital de la SEMIPER. Le collège des actionnaires privés, constitué de la Banque des Territoires, Périgord Habitat, la CCI de la Dordogne, quatre banques (Crédit coopératif, Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes, Crédit Mutuel Sud-Ouest, Banque Populaire Centre Atlantique), Procivis Nouvelle-Aquitaine, Action Logement Immobilier et autres en détiendront 32,68%.

Les Fonds propres de 3.000.000 € de la SAS Foncière de Dordogne seront apportés à 53,33% par la SEMIPER, 40,73% par la Banque des Territoires et 5,93% par quatre autres actionnaires : le Crédit Agricole Périgord Charente, le Crédit Mutuel Arkéa, la CCI et la Chambre de métiers de la Dordogne.

Un travail en partenariat avec les collectivités

La Foncière travaillera en étroite relation avec les collectivités locales de Dordogne, ainsi qu'avec tous partenaires aux objectifs convergents, afin de contribuer au dynamisme territorial de la Dordogne. Elle pourra investir seule ou avec d'autres investisseurs pour des projets immobiliers de grande envergure financière.

Un comité technique, auquel sera associé la commune ou l'intercommunalité concernée par une opération, sera chargé d'étudier et d'analyser les projets. La Foncière réalisera ensuite des études de faisabilité au regard des opportunités identifiées. Après décision de l'assemblée générale de la SAS, la Foncière achètera le bien identifié ou rachètera un bien préempté par la commune, l'intercommunalité ou l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. Charge à elle d'assurer ensuite la maîtrise d'ouvrage des travaux, puis de porter l'actif immobilier sur des durées plus ou moins longues en fonction des opportunités de cession et de conservation en portefeuille.

Enfin, en fonction des opportunités, la Foncière cèdera les actifs dans les meilleures conditions de marché, soit aux preneurs à bail, soit à d'autres investisseurs. Cette cession permet à la Foncière de créer un cycle d'investissement pour engager de nouveaux projets.

Près d'une trentaine de projets ont d'ores et déjà été identifiés. 7 d'entre-eux sont déjà à l'étude par la Foncière dont l'objectif est d'engager les premières opérations d'ici l'été.

Présentation de la SAS Foncière de Dordogne



<https://www.dordogne.fr/information-transversale/actualites/fonciere-de-dordogne-un-nouvel-outil-au-service-de-la-redynamisation-du-territoire-22333480?>

