

D O S S I E R
D E P R E S S E



SAS FONCIÈRE ODIL
OUTIL DE DÉVELOPPEMENT
ET D'INVESTISSEMENT LOCAL

odil
LA FONCIÈRE

SOMMAIRE :

1. UNE DOUBLE AMBITION : CAPITALISER SUR L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE ET CONFORTER LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS	3
1.1 Un outil pour le développement du commerce de Nîmes et de son agglomération...	3
1.2 ... qui s'inscrit avec cohérence avec une politique urbaine active	3
1.3 La foncière ODIL : un outil adapté aux enjeux commerciaux locaux	4
1.4 Une stratégie locale offensive et partenariale	5
2 LE DIMENSIONNEMENT DU CAPITAL DE LA SAS ET DE SES ACTIONNAIRES	6
2.1 Dimensionnement du capital social de la SAS	6
2.2 Organisation de la gouvernance de la SAS	7
2.3 Un investissement important pour le territoire	7

1. UNE DOUBLE AMBITION : CAPITALISER SUR L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE ET CONFORTER LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS

1.1 UN OUTIL POUR LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE NIMES ET DE SON AGGLOMERATION...

Profitant d'un contexte démographique favorable, d'une bonne attractivité et d'un centre-ville marchand de qualité, la ville de Nîmes fait le choix de conforter et d'orienter l'évolution de son commerce par la création d'un outil d'intervention dédié.

L'objectif est d'apporter des moyens de transformation immobilière, à fort effet levier, pour contribuer, d'une part au développement commercial du centre-ville, et, d'autre part, à la rénovation de pôles commerciaux dans des quartiers en phase de renouvellement urbain.

Ce double choix permet d'intervenir sur des secteurs commerciaux stratégiques de l'agglomération, où l'on sait que l'impulsion et la présence d'une foncière peut avoir un effet levier.

Il s'agit d'une part du centre-ville, qui constitue une destination privilégiée pour son aire d'attraction, qui est ici de niveau régional, et, d'autre part, des quartiers, afin d'assurer une offre de proximité et de service, pérenne et adaptée aux attentes locales.

1.2 ... QUI S'INSCRIT AVEC COHERENCE AVEC UNE POLITIQUE URBAINE ACTIVE

Nîmes fait partie des grandes villes qui ont engagé, très tôt, une politique volontariste en matière de développement et de mise en valeur de leur **centre**.

Celle-ci s'est traduite notamment par :

- L'intervention de grandes signatures architecturales internationales, Norman Foster, Jean Nouvel, Jean Michel Wilmotte, 3XN Architects/Chabanne, E. de Portzamparc, dont les réalisations contribuent à la notoriété et au rayonnement de la ville
- Un fort investissement sur le traitement des espaces publics, dont la qualité fait aujourd'hui référence en France
- La mise en valeur du patrimoine qui génère une fréquentation touristique soutenue,
- La candidature récente de Nîmes à l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO

Conjuguées avec des animations de forte notoriété comme la Féria de Nîmes, les journées romaines, cette politique de mise en valeur urbaine constitue un socle qui alimente le bon niveau d'activité commerciale du centre-ville.

La continuité des investissements participant au maintien et au renouvellement de la fréquentation de Nîmes se traduit aujourd'hui par différents projets, dont en particulier la réalisation d'un palais des congrès.

1.3 LA FONCIERE ODIL : UN OUTIL ADAPTE AUX ENJEUX COMMERCIAUX LOCAUX

On recense, début 2022, près de 60 foncières initiées par les collectivités locales en activité et plus d'une centaine sont en projet. Ces structures sont orientées très majoritairement vers des actifs commerciaux de centre-ville, et ce mouvement de création a pour origine la nécessité de répondre aux évolutions du commerce, constatées tant en cœur de ville que dans les polarités de quartier.

Le commerce est en effet en phase transformation rapide et profonde, notamment en raison de la digitalisation. Pour évoluer et se développer, il a besoin d'un environnement qualitatif, d'une évolution maîtrisée et renouvelée du parcours marchand, éléments qu'une intervention structurelle sur le foncier, en complément d'autres mesures d'accompagnement, est en capacité d'apporter.

L'augmentation de la vacance, qui s'est développée de façon sensible ces dernières années (elle est un peu en dessous de la moyenne à Nîmes, à 12% contre 12,5% au plan national) a mis en évidence l'intérêt de recomposer les parcours marchands et de faire évoluer les linéaires commerçants. La fragmentation foncière du centre-ville, où chaque commerce a un propriétaire différent, et où la structuration et la cohérence de l'offre se trouve rendue très difficile, constitue un handicap de fond, qu'une foncière a vocation à traiter. Il en est de même dans les polarités de quartiers, où une gestion proactive et une évolutivité de l'offre est une condition de résilience.

La Foncière ODIL est un outil structurant qui va permettre, en complément des différentes actions menées par la ville de Nîmes sur son commerce :

- Une maîtrise des emplacements stratégiques, visibles et à effet levier
- Le développement, d'une offre attractive, participant au renforcement commercial
- La transformation immobilière et le remembrement foncier pour créer des locaux commerciaux adaptés à la demande des commerces
- La requalification de locaux commerciaux et/ou d'immeubles non gérés, et la réduction de la vacance
- L'ajustement des conditions locatives (second poste de dépense d'un commerce)
- Une intervention complémentaire à l'investissement d'origine 100% privé

1.4 UNE STRATEGIE LOCALE OFFENSIVE ET PARTENARIALE

C'est dans ce contexte, et fort tant d'une continuité dans la politique de développement des fonctions de centralité de Nîmes, que de l'ampleur des projets dans les quartiers, que le choix d'une stratégie offensive a été fait pour la foncière.

Celle-ci se portera, dans un premier temps, sur deux secteurs privilégiés, le centre-ville et les polarités de périphérie. Elle aura les axes d'intervention suivants.

- Pour le centre-ville :

Renforcer l'attractivité régionale du centre-ville, repositionner et rééquilibrer face à la périphérie et intervenir sur des emplacements stratégiques à forte visibilité ; Orienter et conforter l'évolution du cœur marchand, développer une offre cohérente et renouvelée.

Cette stratégie de développement rejoint celle d'un important opérateur du commerce du centre-ville de Nîmes, la Socri Reim.

Cette foncière, qui est d'envergure nationale et très fortement implantée dans le Sud Est de la France où elle opère d'autres actifs commerciaux de premier plan (Polygone à Montpellier, Polygone Riviera à Cagnes sur Mer et Polygone à Béziers) a acheté récemment le centre commercial de la Coupole des Halles, actif réalisé par Klépierre, et qui n'a pas connu de transformation importante depuis sa création en 1992.

Socri Reim a prévu de réaménager et de repositionner la Coupole des Halles, avec un nouveau merchandisage et de grandes enseignes, dans l'objectif de conforter cet ensemble commercial dans sa vocation de locomotive du centre-ville.

- Pour les polarités de périphérie :

Réussir et pérenniser la restructuration en cours de l'équipement commercial, sur les trois quartiers Pissevin-Valdegour, Chemin bas d'Avignon et Mas de Mingue

2 LE DIMENSIONNEMENT DU CAPITAL DE LA SAS ET DE SES ACTIONNAIRES

2.1 DIMENSIONNEMENT DU CAPITAL SOCIAL DE LA SAS

Les 6 actionnaires sont :

- La SAT (Société d'Aménagement des Territoires)
- La Banque des Territoires
- La SASU Crédit Agricole Languedoc Patrimoine
- La SASU Foncière ARDILLA (Caisse d'Épargne)
- La société ARKEA
- La société SOCRI REIM

Les fonds propres de la SAS servent à :

- Assurer la part d'autofinancement pour la prise de participation dans les premiers projets identifiés
- Assurer une couverture du risque pour l'obtention de prêts bancaires permettant l'effet levier sur les projets
- De couvrir le besoin en fonds de roulement au lancement de la structure

FONCIERE	CAPITAL		CCA		TOTAL
SAT	1 474 470 €	40.01%	1 925 002 €	41.71%	3 399 472 €
BANQUE DES TERRITOIRES	1 407 470 €	38.20%	1 837 530 €	39.82%	3 245 000 €
CREDIT AGRICOLE	360 000 €	9.77%	470 000 €	10.18%	830 000 €
CAISSE D'EPARGNE	293 000 €	7.95%	382 528 €	8.29%	675 528 €
ARKEA	100 000 €	2.71%		0%	100 000 €
SOCRI	50 000 €	1.36%		0%	50 000 €
	3 684 940 €	100%	4 615 060 €	100%	8 300 000 €

2.2 ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE DE LA SAS

Statuts et représentation des actionnaires

La gouvernance de la SAS est définie suivant les statuts et le pacte d'actionnaire qui ont été établis et validés avec l'ensemble des participants au tour de table de la Foncière. Par ailleurs, un contrat d'assistance et de prestations de services est établi entre la SAT et la Foncière ODIL, afin d'assurer les missions administratives, juridiques, financières, comptables, techniques et opérationnelles de la structure.

Le comité d'engagement

La constitution d'un comité d'engagement permettra de réunir les compétences nécessaires à une validation des projets.

2.3 UN INVESTISSEMENT IMPORTANT POUR LE TERRITOIRE

Sur la base d'un montant prévisionnel d'opérations d'investissement estimé à VINGT DEUX MILLIONS SIX CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (22 614 554.00 €) et du Plan d'Affaires, la Foncière est financée comme suit :

Fonds propres	Capital	16.30%	3 684 940.00 euros
	<i>Dont SAT</i>	38.2%	1 407 470.00 €
	<i>Dont CDC</i>	38.2%	1 407 470.00 €
	<i>Dont SASU FONCIERE ARDILLA</i>	9.8%	360 000.00 €
	<i>Dont SASU CALPA</i>	9.8%	360 000.00 €
	<i>Dont CREDIT MUTUEL ARKEA</i>	2.7%	100 000.00 €
	<i>Dont SOCRI REIM</i>	1.4%	50 000.00 €
	Avances en compte courant	20.40%	4 615 060.00 euros
	<i>Dont SAT</i>	39,8%	1 837 530.00 €
	<i>Dont CDC</i>	39,8%	1 837 530.00 €
	<i>Dont SASU FONCIERE ARDILLA</i>	10,2%	470 000.00 €
	<i>Dont SASU CALPA</i>	10,2%	470 000.00 €
	<i>Dont CREDIT MUTUEL ARKEA</i>	0,0%	-
	<i>Dont SOCRI REIM</i>	0,0%	-
Emprunt		51.77 %	11 707 488.00 euros
Subventions		11.53 %	2 607 066.40 euros

Crédits photos : Adobe stock et SAT