



MY-KIM YANG-PAYA,
avocate,
cabinet Seban et associés



HAKIM ZIANE,
avocat,
cabinet Seban et associés

Outils

Le commerce est reconnu aujourd'hui comme un véritable service au public. Pour intervenir dans ce secteur, les communes disposent d'outils tels que des foncières.

Définition

Une société foncière, plus communément appelée « foncière », est une société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier.

Acteurs

On distingue deux types d'acteurs voués à intervenir auprès des collectivités : les entreprises publiques locales (EPL) et les établissements publics fonciers (EPF).

il n'en demeure pas moins que les communes disposent à présent d'outils à même de pouvoir les régler tels que les foncières.

QU'EST-CE QU'UNE FONCIÈRE ?

Une société foncière, plus communément appelée « foncière », est une société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier. Il peut s'agir de tout bien foncier ou immobilier, doté d'une affectation commerciale, industrielle, d'exploitation, d'habitation, etc. Outre les transactions permettant l'existence de son portefeuille immobilier, la foncière opère à tous les niveaux pour valoriser, commercialiser et entretenir son patrimoine, et fait ainsi intervenir de nombreux corps de métiers, notamment, de l'immobilier.

Elles peuvent intervenir : en aval des opérations d'aménagement, de promotion immobilière, de recyclage ou de contrats de revitalisation pour acquérir et porter les locaux ; en propre, afin d'acheter des locaux en diffus pour en préserver l'activité et/ou les rénover pour les valoriser à la revente. Généralement, les foncières sont constituées sous forme de société par actions simplifiées (SAS) ou de société civile immobilière (SCI). Ces formes juridiques présentent l'avantage d'une certaine souplesse dans leur constitution et leur fonctionnement. La différence la plus significative entre SCI

et SAS tient à la gestion locale et immobilière, qui, pour les SCI, peut être déléguée dans les statuts à l'un des associés considéré comme le gérant, et doit faire l'objet d'une convention pour les SAS. Toutefois, les collectivités locales n'ont pas la possibilité légale d'être actionnaires de SCI ou de SAS.

En revanche, ces structures peuvent être des filiales de société d'écono-

mie mixte (SEM) ou d'établissement public foncier (EPF), déléguant ainsi à leurs opérateurs la défense des intérêts publics.

QUEL STATUT JURIDIQUE ?

On distingue deux types d'acteurs voués à intervenir auprès des collectivités en faveur de la redynamisation commerciale ; ○●●

Développement économique La foncière commerciale, nouvel outil de mise en œuvre des politiques publiques

Depuis quelques années, on a pu constater une prise de conscience très vive dans les territoires pour mener une politique locale dont le but est de redynamiser et de diversifier l'activité commerciale en vue de créer un nouveau lien social. La prolifération de commerces peu qualitatifs, l'absence de diversité et la vacance ont encouragé nombre de collectivités à élaborer des diagnostics portant sur les dynamiques commerciales, notamment des rez-de-chaussée d'immeuble.

A l'instar des équipements scolaires, sportifs ou culturels, la qualité d'un tissu commercial de proximité est aujourd'hui reconnue comme un marqueur fort de l'attractivité d'une commune.

Le commerce est reconnu désormais comme un véritable service au public, facteur d'animation, d'emploi, de lien social et de sécurité, qui légitime l'intervention publique pour maintenir un appareil commercial qualitatif, dense et diversifié. C'est aussi un enjeu territorial, au sens où

la vacance et la déqualification du commerce en zone urbaine sont la traduction symptomatique d'une dévitalisation globale d'un territoire, plus lente et moins visible : logements vacants ou dégradés, déprise foncière, vieillissement de la population, délocalisation des emplois, faible desserte, évasion des services, expansion des surfaces commerciales périphériques qui risquent à leur tour de créer des friches.

Cependant, contrairement aux politiques publiques qui ont été employées en matière d'habitat, de santé et d'éducation, l'interventionnisme politique sur le commerce a été minimaliste. Cela a pour effet de constituer aujourd'hui un nouveau champ de compétences et d'actions pour les collectivités locales et leurs groupements. Si les problèmes qui ont été identifiés échappent au champ strict de l'activité commerciale,



À NOTER

A l'instar des équipements scolaires, sportifs ou culturels, la qualité d'un tissu commercial de proximité est aujourd'hui reconnue comme un marqueur fort de l'attractivité d'une commune.

●○○ les entreprises publiques locales (EPL) et les établissements publics fonciers (EPF).

ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

Les EPL sont les acteurs privilégiés de maîtrise publique et de gestion déléguée du foncier commercial pour le compte des communes et des communautés. Les EPL sont des outils d'intervention pour des actions d'intérêt général et de service au public. Elles ont vocation à intervenir là où les opérateurs privés font défaut, faute de rentabilité suffisante, en créant de la valeur et des externalités positives, y compris par le biais de participations publiques pour compenser les déficits éventuels. Grâce à un partenariat public-privé (comme la Banque des territoires et la Caisse des dépôts), un équilibre financier peut se dégager en permettant aux commerçants ou artisans de bénéficier d'un loyer modéré avant, éventuellement, de racheter les murs et pérenniser une activité commerciale et artisanale de qualité et diversifiée.

Parmi les EPL quel est le véhicule juridique à privilégier ? Les sociétés d'économie mixte locales. Il s'agit de la forme la plus adaptée à l'intervention foncière commerciale, tant pour l'aménagement, le renouvellement urbain, le remembrement et la reconfiguration des locaux, que pour leur portage, leur commercialisation, leur gestion et leur cession valorisée. Cette structure souple peut, moyennant mise en concurrence, intervenir en propre ou par le biais d'une filiale sur un patrimoine élargi à tous les opérateurs d'un territoire,

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2019-463 du 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionariat des entreprises publiques locales.
- Code de l'urbanisme, art. L.324-1 à L.324-10.

voire à un territoire voisin. Surtout, les SEM peuvent comporter des actionnaires privés dont la détention doit être comprise entre 15 et 49% du capital aux côtés des collectivités locales ou leurs groupements. Ainsi, le capital social de départ pourra être constitué d'apport en nature de foncier, tel que des commerces, et d'apport en numéraire permettant d'acheter du foncier commercial en centre-ville, par exemple, dans la perspective d'une revitalisation de ces quartiers. De plus en plus de SEM d'aménagement se sont engagées dans une diversification en opérateur de commerce pour effectuer des missions d'acquisition, de rénovation, de commercialisation, de portage, de gestion et de cession.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

Les EPF prennent une importante place dans la revitalisation commerciale. Ils commencent à intervenir dans l'acquisition et le portage des locaux commerciaux en centres-villes et centres-bourgs, à la demande des collectivités, en faisant évoluer leurs règlements. Ils ont été créés pour faire de la réserve foncière et du proto-aménagement (dépollution, démolition...), afin de faciliter les opérations d'aménagement. Cela permet de minorer les coûts des

travaux et de revendre au prix de revient la charge foncière ou l'immobilier aux collectivités ou à leurs opérateurs.

On peut cependant distinguer :

- les EPF d'Etat, dont les statuts limitent les possibilités (pas de rénovation et de préaménagement des locaux, pas de portage au-delà de dix ans), peuvent intervenir pour sauvegarder le dernier commerce du centre-bourg, rendre possibles des opérations complexes avec des locaux commerciaux ou reconfigurer et remembrer des locaux en Opah-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain);
- les EPF locaux, dont les modalités peuvent être adaptées par les collectivités actionnaires, notamment par des conventions spécifiques pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs qui prévoient des frais de portage.

En général, les EPF ne sont pas en situation de commercialiser ou de gérer les locaux. Quand ils ont à porter des locaux qui doivent être exploités, ils peuvent intervenir de trois façons différentes : acquisition de la nue-propriété et cession de l'usufruit à un acteur public local qui effectue les travaux de rénovation, commercialisation et gestion du local; acquisition, portage et convention de gestion en bail emphytéotique avec un opérateur (qui suppose un portage de dix-huit ans minimum avant revente au locataire, ou une cession du local à un investisseur avec son bail emphytéotique); création d'une filiale d'EPF avec un opérateur compétent, qui rachète et exploite les locaux. ●

La newsletter Juridique

«La Gazette des communes» s'enrichit d'une newsletter dédiée à l'**actualité juridique des territoriaux**. Vous y retrouvez, tous les jeudis, les textes publiés, les réponses ministérielles, les jurisprudences essentielles et des décryptages d'actualité.

la Gazette.fr

En tant qu'abonné, vous bénéficiez de l'intégralité de ces contenus.

Pour vous inscrire gratuitement à cette nouvelle newsletter, rendez-vous sur lagazette.fr

