



Une structure d'accompagnement nationale pour faciliter l'adoption des meilleures pratiques par les commerçants intégrés

> L'ensemble des FIID développés sur le territoire seront accompagnés dans une double logique :

- La réalisation des statistiques locales et nationales au travers de tableaux de bord permettant à chaque responsable de FIID de disposer d'outils de pilotage au quotidien.
- Le soutien aux commerçants intégrés dans les locaux acquis tout au long du processus de création et de développement sur les 3 à 5 premières années.
- Les échanges réguliers entre commerçants au travers d'une plate-forme collaborative permettront à chacun de suivre les meilleures pratiques commerciales, mais aussi de participer régulièrement à des formations.

> La structure nationale assurera par ailleurs la valorisation des Fonds d'Intervention, d'Initiative et de Développement auprès des villes, des pouvoirs publics et des investisseurs notamment au travers d'une labellisation.



Retrouvez-nous sur les salons des partenaires du CMCV :



Pour plus d'informations, contactez :

Christophe Baraston  
Délégué Général du CMCV

38 rue des Mathurins  
75008 Paris  
Tél : 06.64.64.09.02  
Courriel : cbaraston@clubdesmanagers.com

FIID



## Fonds d'Intervention, d'Initiative et de Développement

un nouvel outil pour dynamiser les territoires



Le commerce va connaître de profondes mutations ces prochains mois et ces prochaines années en raison d'une part, des évolutions des comportements d'achat des consommateurs et d'autre part, des nombreuses cessations d'activité pressenties dans le commerce indépendant. En effet, la crise sanitaire de la COVID-19, va toucher aussi bien les pôles de périphérie (centres commerciaux et retail parks) que ceux de centre-ville. Dans les grandes villes et les villes moyennes, certains experts estiment la probable fermeture de 30% des points de vente soit environ 200 000 à 300 000 activités !

Face à ces mutations et à ces risques il a paru important au CMCV de réfléchir, dès le début de la période de confinement, à une nouvelle forme d'intervention et de proposer aux villes un outil leur permettant de répondre à la montée de la vacance commerciale et plus largement d'assurer leur rayonnement commercial.

Cet outil a été bâti en étroite collaboration avec les partenaires publics et privés du CMCV que nous tenons ici à remercier pour leur participation et leurs idées innovantes.

Bonne lecture et à bientôt pour parler de votre ville.

Robert MARTIN, Président du CMCV

Le FIID en quelques mots :

- « participe au développement du commerce local en structurant l'offre commerciale physique et les parcours clients, en pérennisant les activités commerciales par un accompagnement de leurs pratiques de gestion et de commercialisation et en assurant l'innovation commerciale dans le respect des règles concurrentielles, sociales et environnementales ».
- « s'appuie obligatoirement sur l'utilisation de l'ensemble des outils légaux et techniques disponibles et s'insère sans difficultés dans les programmes nationaux existants de type Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain ou encore les Programmes Urbains partenariaux (PUP) ».

Ne pas jeter sur la voie publique



Un projet construit en collaboration avec le Club des Partenaires du CMCV



[www.clubdesmanagers.com](http://www.clubdesmanagers.com)



Conseil du Commerce de France



## Un outil pour restructurer les linéaires marchands et animer l'offre commerciale

### Le contexte :

L'outil que le CMCV et ses partenaires vous propose aujourd'hui répond à plusieurs enjeux :

- Adapter le commerce traditionnel aux nouveaux comportements d'achat des consommateurs.
- Remédier à la vacance commerciale qui devrait fortement progresser dans les prochains mois en raison de la défaillance des commerces de centre-ville fragilisés par la crise de la COVID-19.
- Accompagner la dynamique de création de nouvelles activités, de nouvelles formes de commerce et de services aux clients.
- Optimiser les résultats d'exploitation des commerces par l'adoption des meilleures pratiques de gestion et de communication.
- Mobiliser tous les leviers légaux existants pour développer l'offre commerciale.
- Réguler au moyen d'outils légaux des niveaux de loyers très variables qui co-existent au sein d'une même ville et d'une même polarité commerciale.

**Il faut donc aujourd'hui réinventer le commerce et notamment modifier en profondeur les modèles économiques existants.**



## Les Missions d'un Fonds d'Intervention d'Initiative et de Développement

### Les principes d'un nouveau mode d'intervention :

- Il s'adresse principalement aux centres-villes de 10 000 à 100 000 habitants, mais aussi aux retail-parks en multipropriété n'étant pas gérés par des opérateurs nationaux.
- Il doit avoir un effet structurant sur l'ensemble de la chaîne de valeur du commerce et modifier en profondeur les modèles économiques existants.

Niveaux d'intervention	Modèles économiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition d'un maximum de 20% des points de vente sur une polarité donnée afin de restructurer les parcours clients,</li> <li>• Accompagnement des porteurs de projets</li> <li>• Incubation de nouvelles formes de commerce,</li> <li>• Proposition de supports techniques de gestion,</li> <li>• Proposition d'outils de communication et de création de trafic.</li> </ul> <p>&gt; <b>Amélioration des CAPEX/OPEX/EBE des locataires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Passage d'une logique de location traditionnelle à une logique de type minimum garanti + part variable.</b></li> </ul>
<p><u>Objectif</u> : <b>disposer d'un levier d'action sur l'ensemble de l'activité commerciale</b> et plus largement sur le développement économique</p>	<p>Gestion locative assurée par les agents immobiliers locaux <u>assistés du Manager de Centre-Ville pour la recherche de porteurs de projets.</u></p>
<p><b>Le mode d'action proposé est en conséquence différent d'une foncière traditionnelle tant dans ses objectifs que dans ses modalités d'intervention</b></p>	

## Un calendrier précis et un accompagnement formalisé à chaque étape de la démarche

<p><b>Etape 1</b></p> <p>&gt; Présentation à une ville (objectifs, modalités, pré-requis)</p>
<p><b>Etape 2 (2 à 4 mois) • Diagnostic</b></p> <p>&gt; Réalisation de l'étude de faisabilité (diagnostic initial de l'offre et de la demande)</p>
<p><b>Etape 3 (1 à 3 mois) • Utilisation des outils</b></p> <p>&gt; Finalisation d'un projet détaillé (périmètre, liste des locaux, pré-bilan financier)</p>
<p><b>Etape 4 (1 à 3 mois) • Achat de locaux</b></p> <p>&gt; Recherche de partenaires financiers (locaux et nationaux)</p>
<p><b>Etape 5 (1 à 3 mois) • Installation et suivi</b></p> <p>&gt; Finalisation du contrat liant les partenaires et constituant le FIID</p>
<p><b>Etape 6</b></p> <p>&gt; Mise en place opérationnelle</p>

### Une méthodologie complète et détaillée :

Les créateurs de ce nouvel outil sont tous des experts reconnus du management de centre-ville, de l'analyse de l'offre et de la demande commerciale, de la recherche et de l'accompagnement de porteurs de projets, de la création de foncière ou encore de l'investissement locatif. Ils sont issus des secteurs publics et privés comme des fédérations professionnelles.

Ce programme propose aux villes une ingénierie complète et opérationnelle et un accompagnement tout au long de la démarche qui s'appuie largement sur les chambres consulaires et les acteurs locaux de l'immobilier. En cas de nécessité, le CMCV et ses partenaires ont habilité des cabinets conseil, maîtrisant parfaitement l'ensemble des éléments de la démarche.

L'ensemble des étapes sont pré-formatées dans leur contenu et dans leur forme afin d'en faciliter l'adoption par l'ensemble des acteurs locaux, tout en laissant une large place à l'intégration des spécificités locales.



### Le profil des villes concernées :

- Les villes de 10 000 à 100 000 habitants,
- L'intervention s'effectue sur un périmètre homogène définissant une polarité commerciale cohérente, constitué par un centre-ville, un quartier ou un retail-park.
- Il s'attache à intégrer les formes de commerce en croissance et à assurer l'innovation commerciale.
- Les locaux ciblés par le FIID répondront à un linéaire marchand cohérent et un parcours client attractif pour les chalands (< 20% des locaux existants).
- Le FIID assure la diversité de l'offre commerciale, et respecte un équilibre entre enseignes et indépendants, afin de préserver l'identité et la spécificité de chaque centre-ville.

### La composition capitalistique d'un FIID :

Le Fonds d'Intervention d'Initiative et de Développement (FIID) est constitué autour d'un financement équilibré et partagé entre :

- La Ville ou la collectivité,
- Une ou plusieurs foncières spécialisées dans le commerce,
- Des fonds privés (locaux, régionaux ou nationaux).

Ce fonds peut aussi s'appuyer sur certains financements proposés par la Banque des Territoires.

Les équilibres tiendront compte des spécificités locales, mais devront maintenir la logique d'une diversité d'acteurs.