

Institut Paris Région - Séminaire 08.02.2022

*Des années 1980 aux années 2020, mutations des rapports entre
aménageurs publics et privés*

De nouvelles relations entre aménageurs et investisseurs dans le Grand Paris ?

Martine Drozd, CNRS

Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés
Chaire Aménager le Grand Paris



LATTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

La remontée des investisseurs dans le Grand Paris

<https://chaire-grandparis.com/wp-content/uploads/2021/04/Chaire-AGP-2020-Rapport-Groupe-Economie-Am%c3%a9nagement-Investisseurs-Grand-Paris-VF.pdf>

CHAIRE
AMÉNAGER
le GRAND
PARIS

L'aménagement urbain,
une nouvelle étape de la
diversification d'actifs ?

Les investisseurs dans les
projets du Grand Paris



Rapport rédigé par
Marie Llorente, Martine Drozd et José Ignacio Vila Vázquez

Groupe de travail Economie de l'Aménagement - Chaire Aménager le Grand Paris
Université Gustave Eiffel et Université Paris-Est Créteil
Ecole d'Urbanisme de Paris
LATTS - Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés

Décembre 2020

La remontée des investisseurs dans le Grand Paris :

A Bagneux, les Mathurins renaissent

L'ex-site militaire occupé par Thomson, Thales, puis la DGA va se muer en quartier de logements et d'activités.

Lire plus tard

Janvier 2017

Partager

Commenter



Tikehau Capital accompagne Bouygues Immobilier dans le cadre de l'aménagement du site Charenton-Bercy

Paris, le 11 juin 2018 – Dans le cadre du réaménagement du site Charenton Bercy, Bouygues Immobilier lauréat du projet « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » s'est porté acquéreur des entrepôts Escoffier détenus par un fonds géré par Tikehau IM. Pour accompagner dans la continuité le développement de ce projet de 360 000m² dans le cadre du Grand Paris, un partenariat est par ailleurs engagé avec le fonds Tikehau Real Estate Opportunity 2018 (TREGO 2018).

Contexte

- un panorama des types d'investisseurs (institutionnels) qui prennent des positions en amont des projets immobiliers (position d'aménagement, avant le PC)
- Documenter les pratiques et les rationalités de ces investisseurs
- Élargi avec le cas d'une SPL

L'aménagement urbain,
une nouvelle étape de la
diversification d'actifs ?

Les investisseurs dans les
projets du Grand Paris

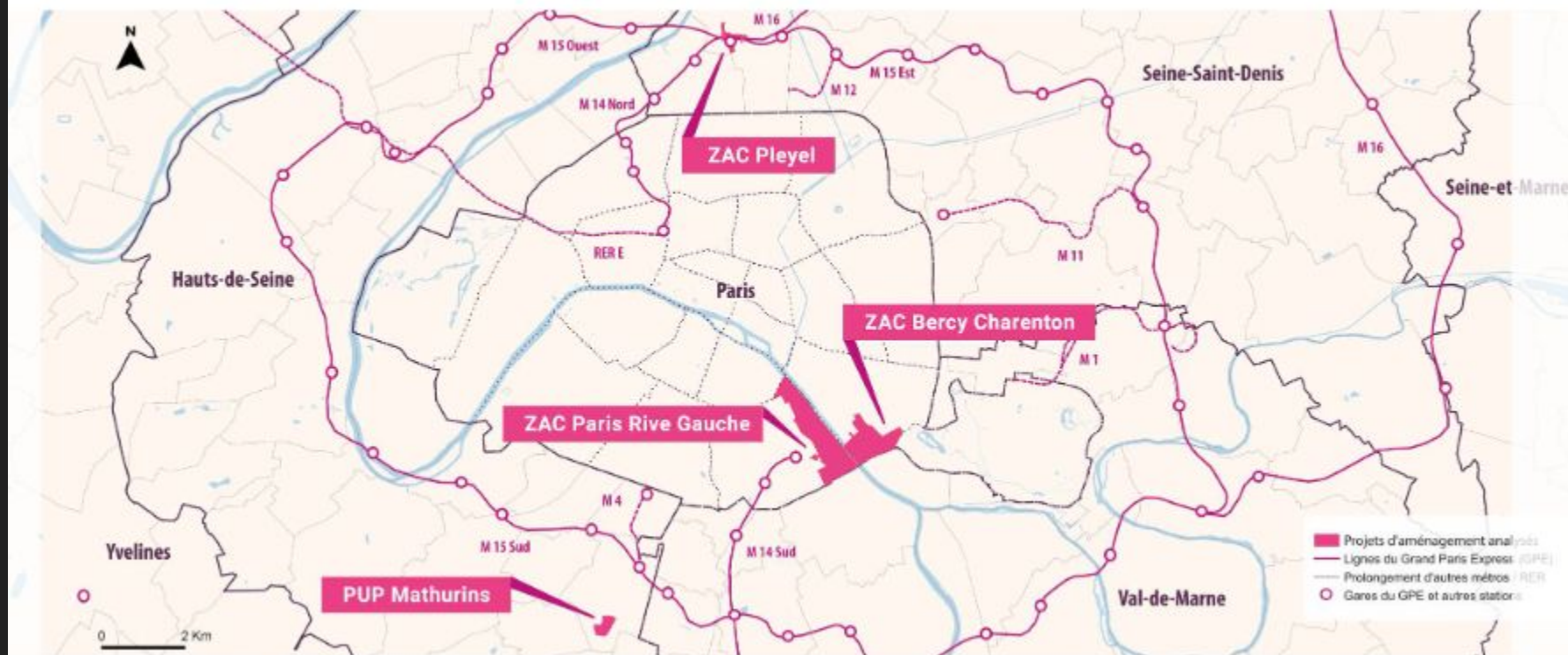


Rapport rédigé par
Marie Llorente, Martine Drozd et José Ignacio Vila Vázquez

Groupe de travail Economie de l'Aménagement - Chaire Aménager le Grand Paris
Université Gustave Eiffel et Université Paris-Est Créteil
Ecole d'Urbanisme de Paris
LATTS - Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés

Décembre 2020

Localisation des études de cas



Sources : les auteurs, Géoportail, Société du Grand Paris, Institut Paris Région, Ile-de-France Mobilités et APUR

Auteurs: Vila Vázquez, Drozd, Llorente et Chaire Aménager le Grand Paris

1. Une “financiarisation” croissante de la ville depuis les années 1990

- L'arrivée de nouveaux acteurs dans l'immobilier
- De nouvelles normes d'évaluation incorporées par les promoteurs
- Dans les faits, une remontée partielle
- Les conséquences socio-spatiales de la financiarisation de l'immobilier

Le cas de l'immobilier résidentiel, une mise en actif récalcitrante

- Un marché très fragmenté
- Un besoin d'actifs adaptés aux demandes des investisseurs
- Un moteur pour une prise de position en amont ?

2. Bilan

- Différentes modalités d'action pour différents objectifs
- Reconfiguration des modes de gouvernance

Un nouveau partage des risques : engagement de long terme vs. réversibilité

TENDANCES ACTUELLES

DES OPÉRATIONS DE PLUS EN PLUS DIFFICILES À ÉQUILIBRER

- › Accent mis sur le renouvellement urbain, ambition ZAN (zéro artificialisation nette)
- › Coût du foncier à aménager de plus en plus élevé (dont coûts de dépollution)
- › Resserrement de la contrainte budgétaire pour les collectivités

UN FINANCEMENT TRADITIONNEL PLUS DIFFICILE À OBTENIR

- › Des besoins de financement à court et long terme qui augmentent
- › Des contraintes qui pèsent sur l'accès à l'emprunt (réglementation Bâle II, III)

ADAPTATIONS

DES PRISES DE POSITION EN AMONT

- › Intégration des investisseurs dans des réponses à consultation en groupement
- › Achat du foncier et prise en charge des opérations d'aménagement (peu fréquent)

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT NÉGOCIÉ

- › Report des coûts du portage foncier (recours à des conventions d'intervention foncière)
- › Recours à des outils de préfinancement des équipements publics (PUP)
- › Contractualisation multi-niveaux pour coordonner les projets à maîtrise foncière partielle
- › Maîtrise du risque de surenchère foncière via des organismes de portage dédiés (Foncière Commune, Foncière publique d'Ile de France, OFS)

DES SOURCES DE FINANCEMENT ALTERNATIVES À L'EMPRUNT BANCAIRE

- › Financement de long terme obtenu directement auprès des marchés financiers (émissions de titres obligataires)
- › Relation de crédit financiarisée (Agence France Locale)
- › Financement de court terme soutenu par des financements participatifs (plateformes d'investissement)

La remontée des investisseurs dans la chaîne d'aménagement, quel bilan ?

- Une présence encore assez ponctuelle
- Une recherche croissante de sécurisation des investissements par un “sourcing” amont
- Une remontée qui va très rarement jusqu'à la prise de risque du changement du droit des sols
- Des niveaux d'engagement plus ou moins réversibles avec les collectivités

MAÎTRISE FONCIÈRE

AMÉNAGEMENT

PROMOTION

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

RESSOURCES ET INSTRUMENTS TRADITIONNELS
Années 2000

- › Cession gratuite / apport en nature
- › Dation
- › Charge foncière
- › TSE (via EPF)

- › **Ressources de l'opérateur (Court et long terme)**
 - › Fonds propres
 - › Emprunts bancaires
 - › Subventions
- › **Ressources de l'opération**
 - › Charge foncière
 - › Subventions de tiers
 - › Participation au coût de l'opération de la collectivité
- › **Instruments fiscaux et outils de financement négociés**
 - › TLE, PAE, Participation de ZAC

- › **Ressources de l'opération (Court et long terme)**
 - › Fonds propres
 - › Subventions
 - › Emprunts bancaires (crédits d'accompagnement)
 - › Produits des ventes (en VEFA ou CPI)

- › **Instruments**
 - › Fonds propres
 - › Emprunts bancaires
 - › Loyers
 - › Véhicules d'investissement (réglementés et non réglementés)

RESSOURCES ET INSTRUMENTS RÉCENTS

- › **Véhicules d'investissement publics**
 - › Foncière Publique d'Ile de France, Foncière Commune
- › **Véhicules d'investissement privés**
 - › Lapillus, Brownfield, Ginkgo
- › **OFS (Offices fonciers solidaires)**

- › **Ressources de l'opérateur (Court et long terme)**
 - › Emission de titres obligataires, dont « green bonds » (SEMAPA, SOGARIS)
- › **Ressources de l'opération**
 - › Véhicules d'investissement privés (Brownfield, Ginkgo)
 - › Participations constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle)
- › **Instruments fiscaux et outils de financement négociés**
 - › TAM, PUP
- › **Instrument de coordination investisseurs / collectivités**
 - › Projet de plateforme investisseurs (CDC Habitat)

- › **Ressources de l'opérateur**
 - › Financement participatif (Plateformes Lymo, Wissed, Lita...)

- › **Instruments**
 - › BRS (Bail réel solidaire)