

# Les investisseurs dans les projets du Grand Paris. L'aménagement urbain comme nouvelle étape de diversification d'actifs ?

Marie Llorente, Martine Drozdz, José Vila Vázquez

► **To cite this version:**

Marie Llorente, Martine Drozdz, José Vila Vázquez. Les investisseurs dans les projets du Grand Paris. L'aménagement urbain comme nouvelle étape de diversification d'actifs ?. Exposition " Le Grand Paris, chemin faisant ", 2021, Paris, France. hal-03333721

**HAL Id: hal-03333721**

**<https://hal-upec-upem.archives-ouvertes.fr/hal-03333721>**

Submitted on 3 Sep 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

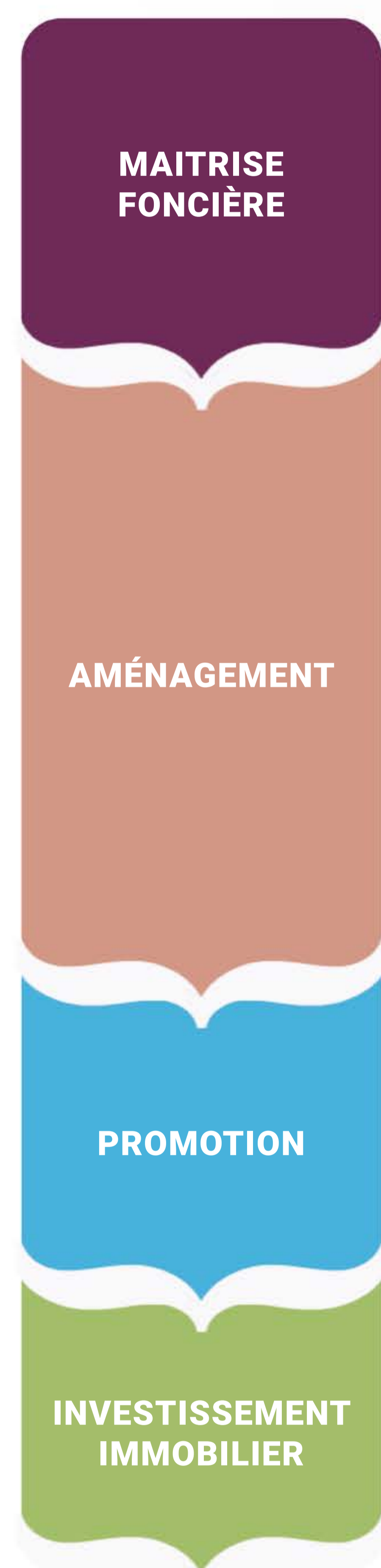
# Les investisseurs dans les projets du Grand Paris

*L'aménagement urbain comme nouvelle étape de la diversification d'actifs ?*

FINANCEMENT DIRECT ET INDIRECT DE L'AMÉNAGEMENT

## Une diversification récente des modalités d'investissement

ÉTAPES DE LA CHAÎNE DE PRODUCTION URBAINE



### 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'opérateur (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)

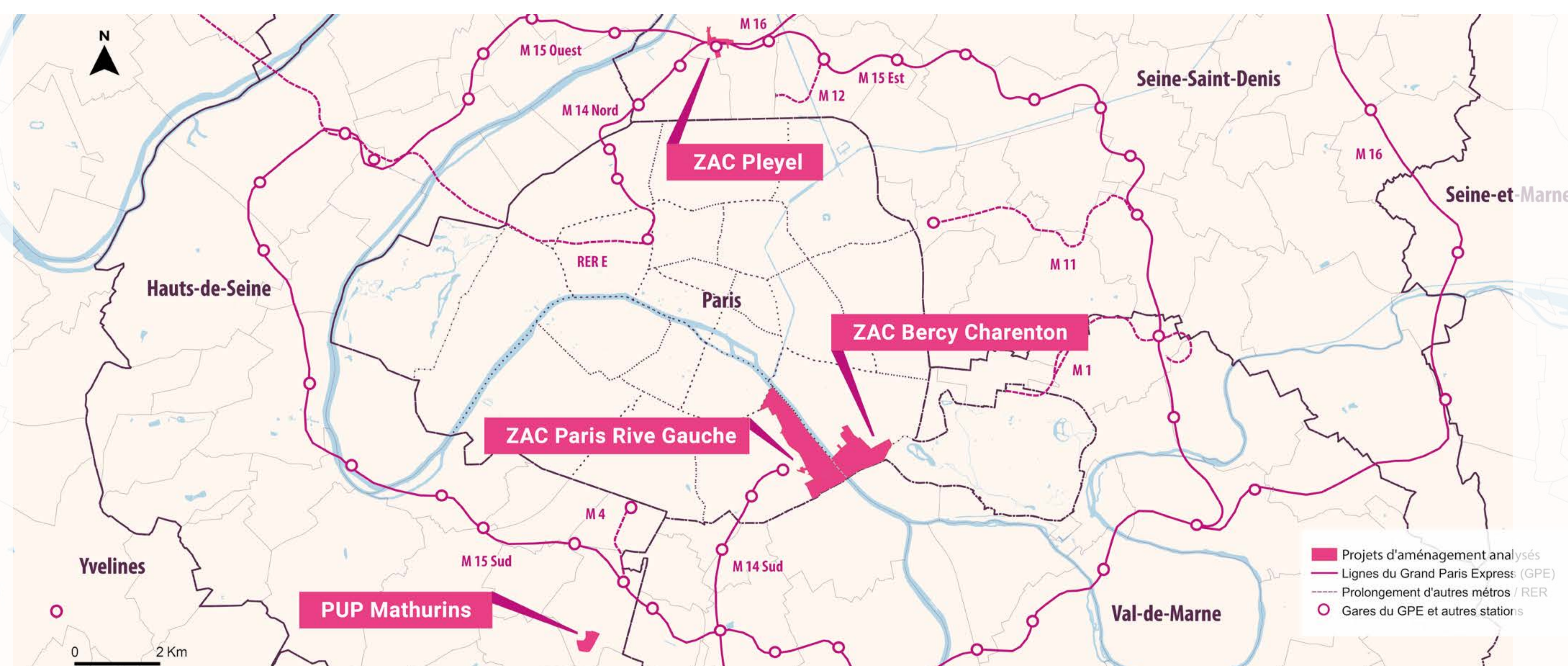
### › Ressources de l'opérateur

- › Financement participatif (Plateformes Lymo, Wised, Lita...)

### › Instruments

- › BRS (Bail réel solidaire)

## 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

## 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)

### 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)

ADAPTATIONS