

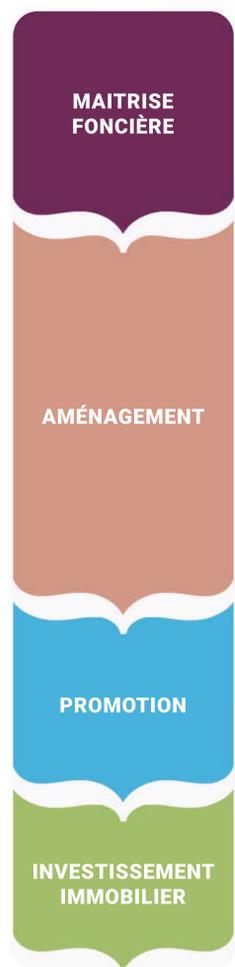
# Les investisseurs dans les projets du Grand Paris

*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'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

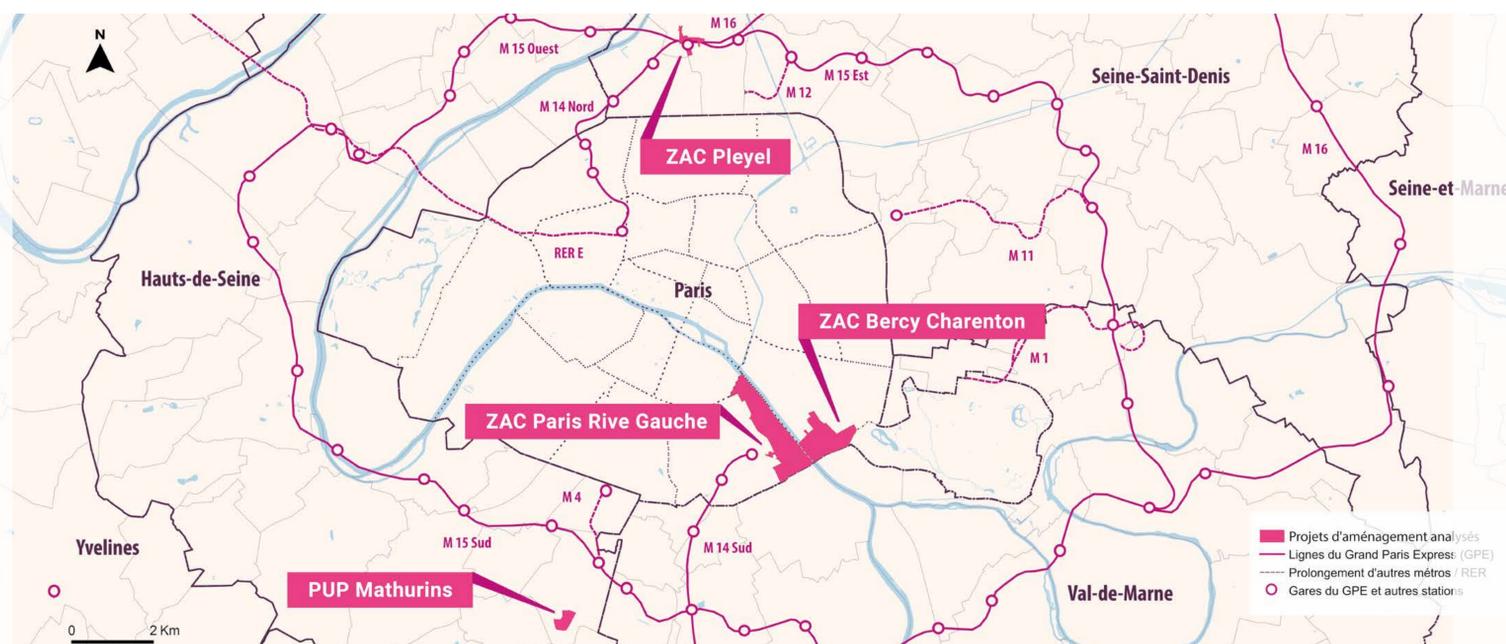
- › Véhicules d'investissement publics
  - › Foncière Publique d'Ile de France, Foncière Commune
- › Véhicules d'investissement privés
  - › Lapillus, Brownfield, Ginkgo
- › OFS (Offices fonciers solidaires)

- › 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, 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