

La valorisation des immeubles publics : Nouveaux enjeux et nouvelles méthodes



CMS Francis Lefebvre



Jeudi 9 mars 2023

- Première partie -

VALORISER EN INTEGRANT DES POLITIQUES PUBLIQUES



CMS Francis Lefebvre



SA | **SCHMITT
AVOCATS**

Jeudi 9 mars 2023

- 1^{ère} table ronde -

Valoriser et associer les opérateurs publics et privés

Animée par :

Raphaël LEONETTI, Notaire associé, Cheuvreux

Arnaud CANU, Directeur juridique adjoint, Linkcity

Stéphan DE FAY, Directeur général, Grand Paris Aménagement

Christian MOUROUGANE, Directeur de l'aménagement métropolitain, Métropole du Grand Paris

Véronique PECOURT, Directrice juridique, Groupe CDC Habitat

Céline TIGNOL, Directrice de l'immobilier, RATP

Hélène HOEPFFNER, Agrégée de droit public, professeur à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne



Valoriser en associant les opérateurs publics et privés

III. Les partenariats institutionnels

Véronique PECOURT

Directrice Juridique Groupe CDC Habitat



Associer des opérateurs publics et privés pour :



La production de logements sociaux (LLS), intermédiaires (LLI) et libres abordables (LAC)

Le Groupe CDC Habitat, un groupe à capitaux publics composé de :

CDC Habitat

- SEM nationale
- filiale à 99,9% de la Caisse des dépôts (établissement public à statut spécial)

SA d'HLM et SIDOM

- SA d'HLM : CDC Habitat Social, Sainte Barbe
- 8 sociétés immobilières d'outre-mer (SEM)

AMPERE Gestion

- Société de gestion de fonds agréée par l'AMF
- Gère plus de 35 fonds résidentiels, investis en LLI et en LAC

Réglementation applicable au Groupe et aux partenariats

Code de la construction et de l'habitation

- Règles applicables aux SA d'HLM (art. L422-1 à L422-19 CCH), aux SEM et SIDOM
- aux SCCV (art. L211-1 à L211-4 CCH)

Droit de la commande publique

- CDC Habitat et les ESH et SIDOM sont des pouvoirs adjudicateurs (art. L1211-1 du CCP)

Droit de la concurrence

- Contrôle des concentrations si les sociétés de projets constituent des sociétés de plein exercice

I. La co-promotion : Associer des promoteurs privés pour construire

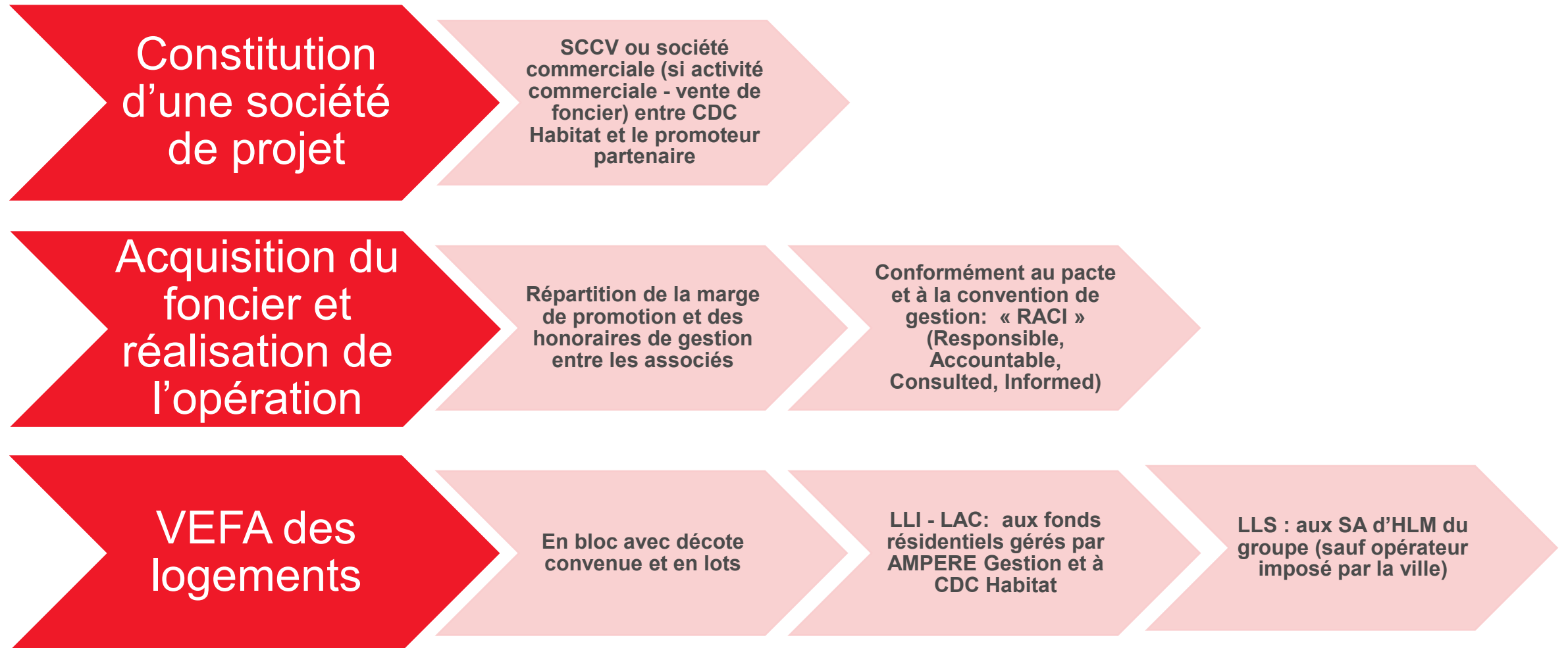
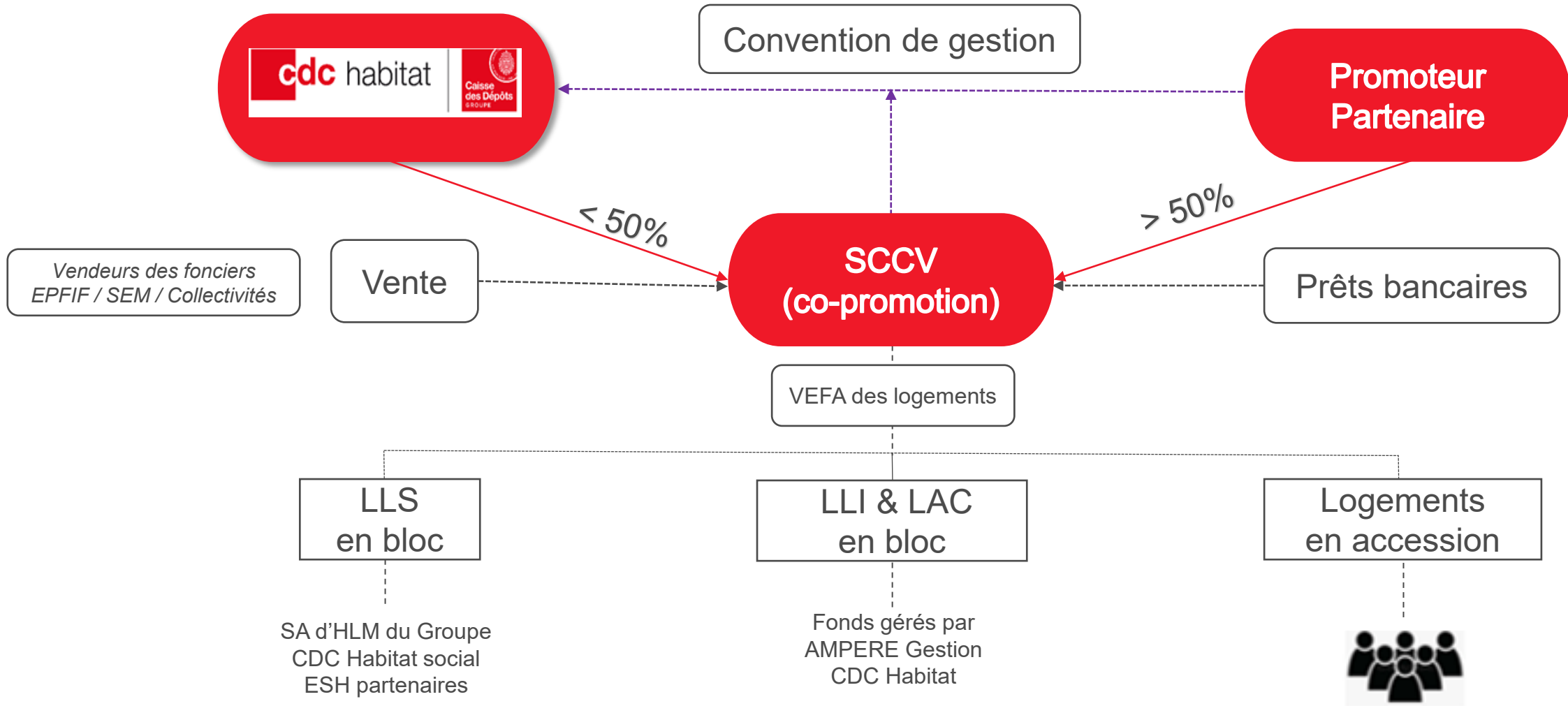


Schéma de synthèse phase co-promotion



II. Le portage foncier : exemple du partenariat Banque des territoires / CDC H / FREY

Pourquoi porter ?

Compte tenu de la rareté du foncier et de l'objectif de ZAN pour 2050, il convient de transformer en logements d'autres classes d'actifs tels que des bureaux et commerces et il est devenu nécessaire d'associer des opérateurs privés pour porter les fonciers le temps nécessaire à la modification des règles d'urbanismes ou à la reconversion du site

- Le foncier peut être porté par une société de projet créé dans le cadre d'un partenariat (SAS repenser la ville), par CDC Habitat ou par un fonds de portage et co-développement (Hab'initio et Champlain)

Les bilans de promotion reposent sur l'acquisition du foncier sous conditions d'autorisations d'urbanisme purgées et de pré-commercialisation en bloc et lots

- Les sociétés du Groupe et les fonds achètent en VEFA tout ou partie des programmes logements et assurent ainsi la pré commercialisation en bloc

Un objectif / trois phases

Transformer les zones commerciales d'entrées de ville en nouveaux quartiers mixtes mêlant les activités commerciales avec d'autres usages : logements, bureaux, lieux culturels, sportifs, associatifs ...

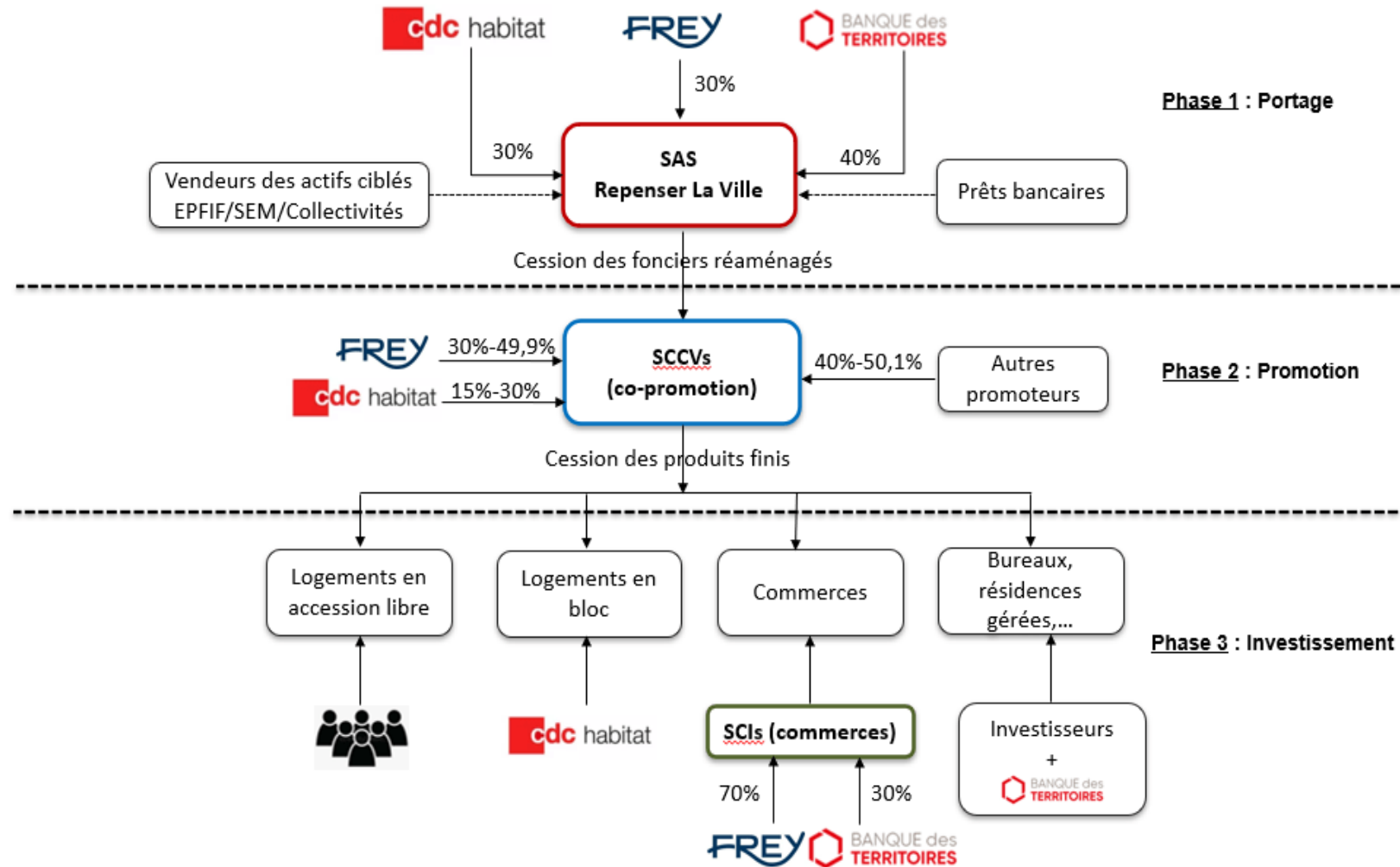


Portage foncier

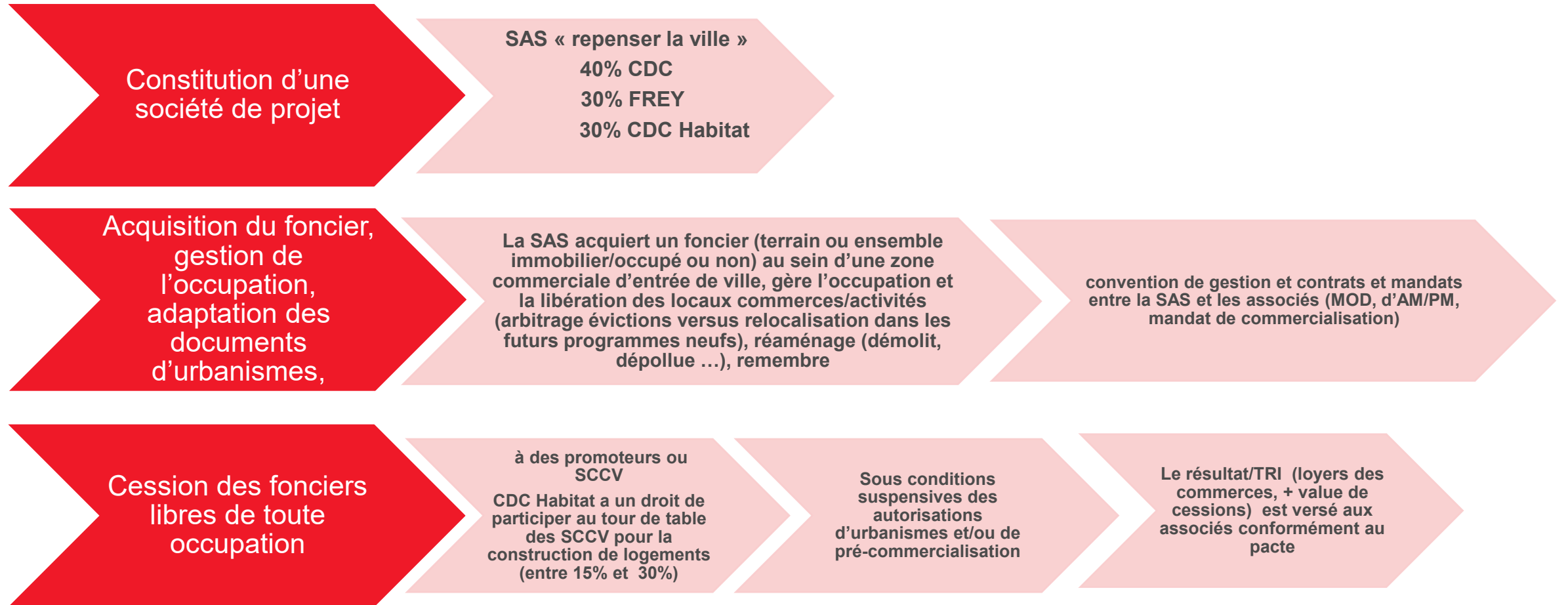
Promotion

Investissement

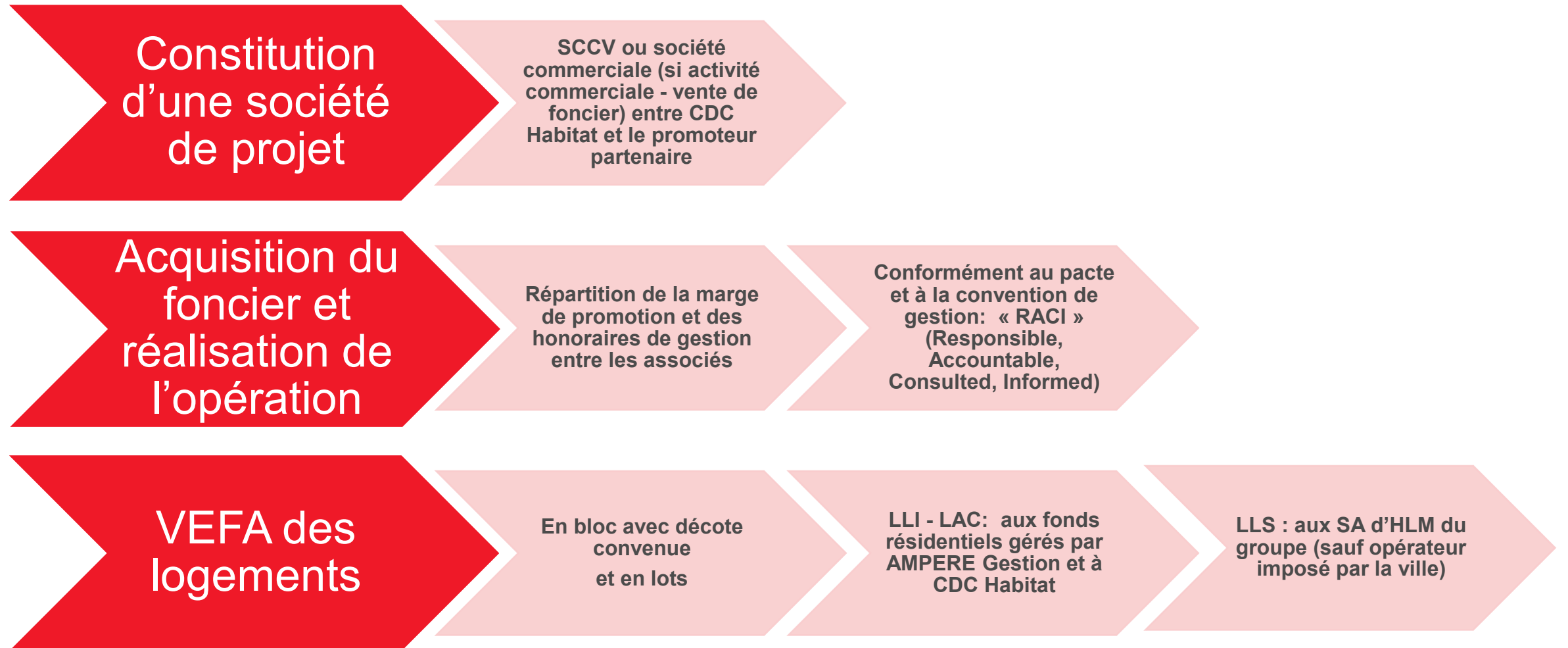
Schéma de synthèse des opérations de reconversion



Phase 1 : Portage foncier



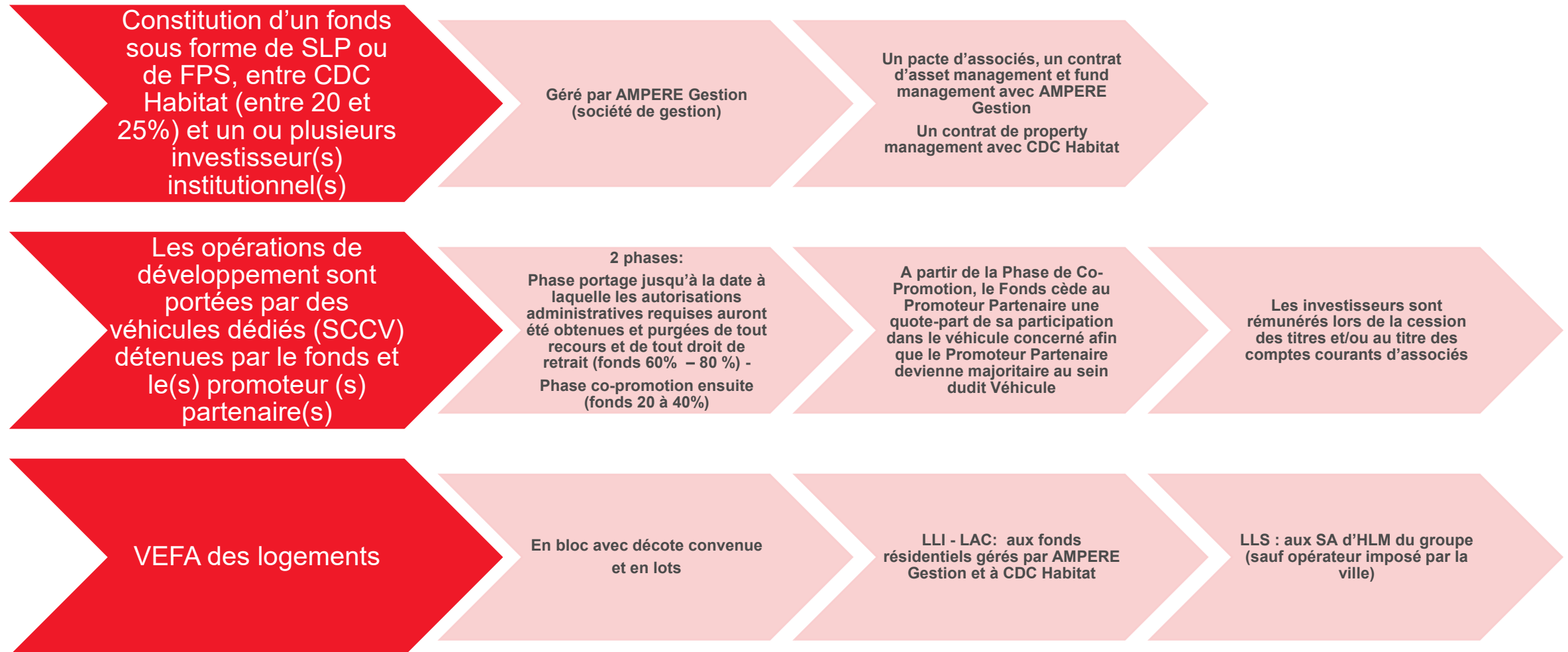
Phase 2 : Co-promotion

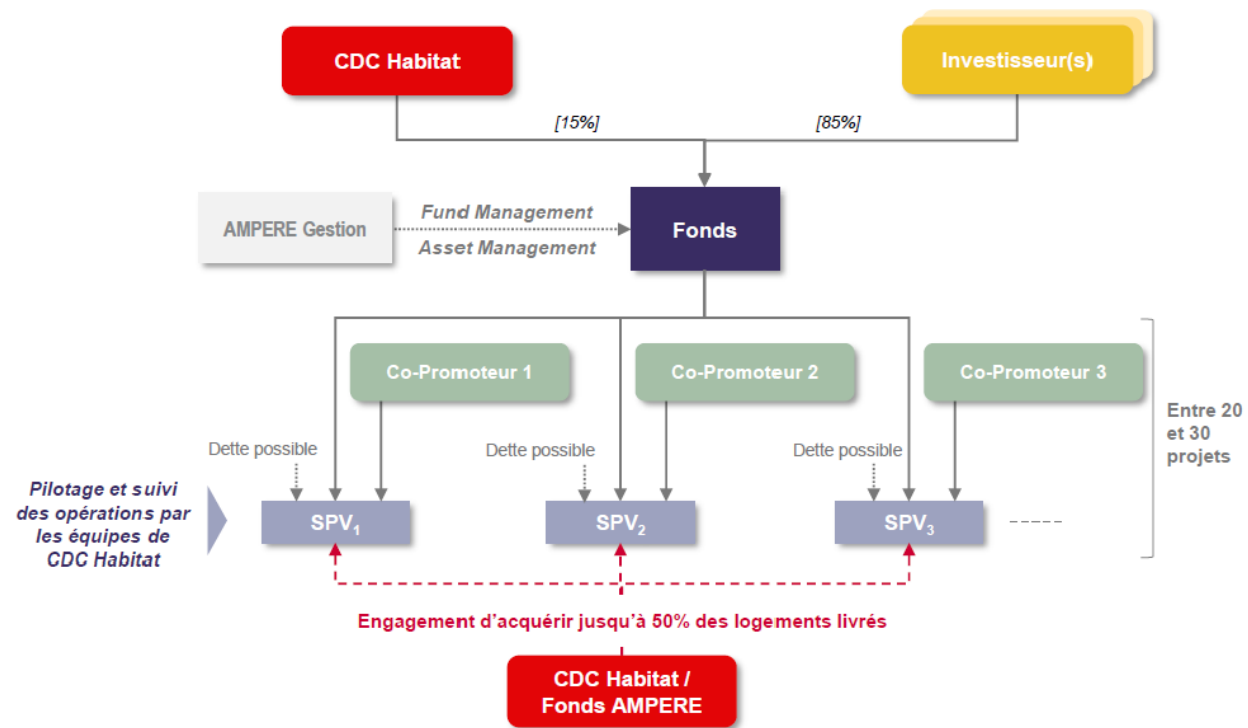


Phase 3 : Vente des actifs produits

- Les sociétés du Groupe CDC HABITAT et les fonds gérés par AMPERE GESTION bénéficient d'un droit de premier refus pour l'acquisition en VEFA auprès de la SCCV, de 40% des logements avec une décote de bloc pour les LLI et LAC
- La CDC a un droit de priorité pour acquérir avec FREY dans les commerces, résidences gérées

III. Associer des investisseurs institutionnels pour financer : fonds de portage et de co-développement





2 fonds de développement constitués en 2022 gérés par AMPERE Gestion (Société de Gestion Agréée AMF/filiale à 100% de CDC Habitat)

Hab'Initio

- Lancé en février 2022
- Projets inférieurs à 50 M€
- Regroupe 5 investisseurs institutionnels (BNP Paribas, CARDIF, Allianz France, Groupe SMA, Assurances Mutuelles) aux côtés de CDC Habitat (15%)
- Capacité d'investissement de 250 M€ de fonds propres
- 5 projets validés et 2 projets signés en 2022

Champlain

- Lancé en septembre 2022
- Projets supérieurs à 50 M€
- Avec Ivanhoé Cambrige (80%)
- Capacité d'investissement de 500 M€ de fonds propres

Points d'attention juridiques :

Risque de requalifications des VEFA (article 1601-1 C.Civ) aux pouvoirs adjudicateurs en marchés de travaux

- Si l'immeuble a été construit pour le compte de l'acheteur - pouvoir adjudicateur (qui n'a pas saisi une opportunité de marché)
- Et si la conception de l'immeuble répond à ses besoins propres
- Sauf si l'acquisition ne porte pas sur l'intégralité d'un immeuble destiné à rester la propriété de l'acheteur_pouvoir adjudicateur

Une SA HLM peut être associée d'une SCCV (al. 64 de l'art L 422 du CCH)

- La SCCV doit réaliser au minimum 25 % de logements sociaux (en ce inclus les éventuels logements vendus à des tiers)
- Le pourcentage de participation de la SA d'HLM dans le capital de la SCCV doit correspondre à la quote-part (nombre de logements) acquise dans le programme
- L'ANCOLS admet que la SCCV réalise des commerces en pieds d'immeubles (locaux à usage professionnel visés à l'article)
- Les ESH ne peuvent pas faire d'avances en comptes courants (hors les appels de fonds indispensables à l'exécution des VEFA déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée (article L.211-3 du CCH)

Contrôle des concentrations

- Les projets de constitution de sociétés de projet de plein exercice franchissant certains seuils doivent être notifiés préalablement aux autorités de concurrence compétentes (autorité de la concurrence et/ou commission européenne)
- Pour mémoire :
- Seuils de l'Autorité de la concurrence :
- CA HT mondial toutes entreprises **> 150 M €**
- CA HT individuel en France par au moins 2 entreprises **> 50 M €**
- Opération n'entre pas dans le champ communautaire

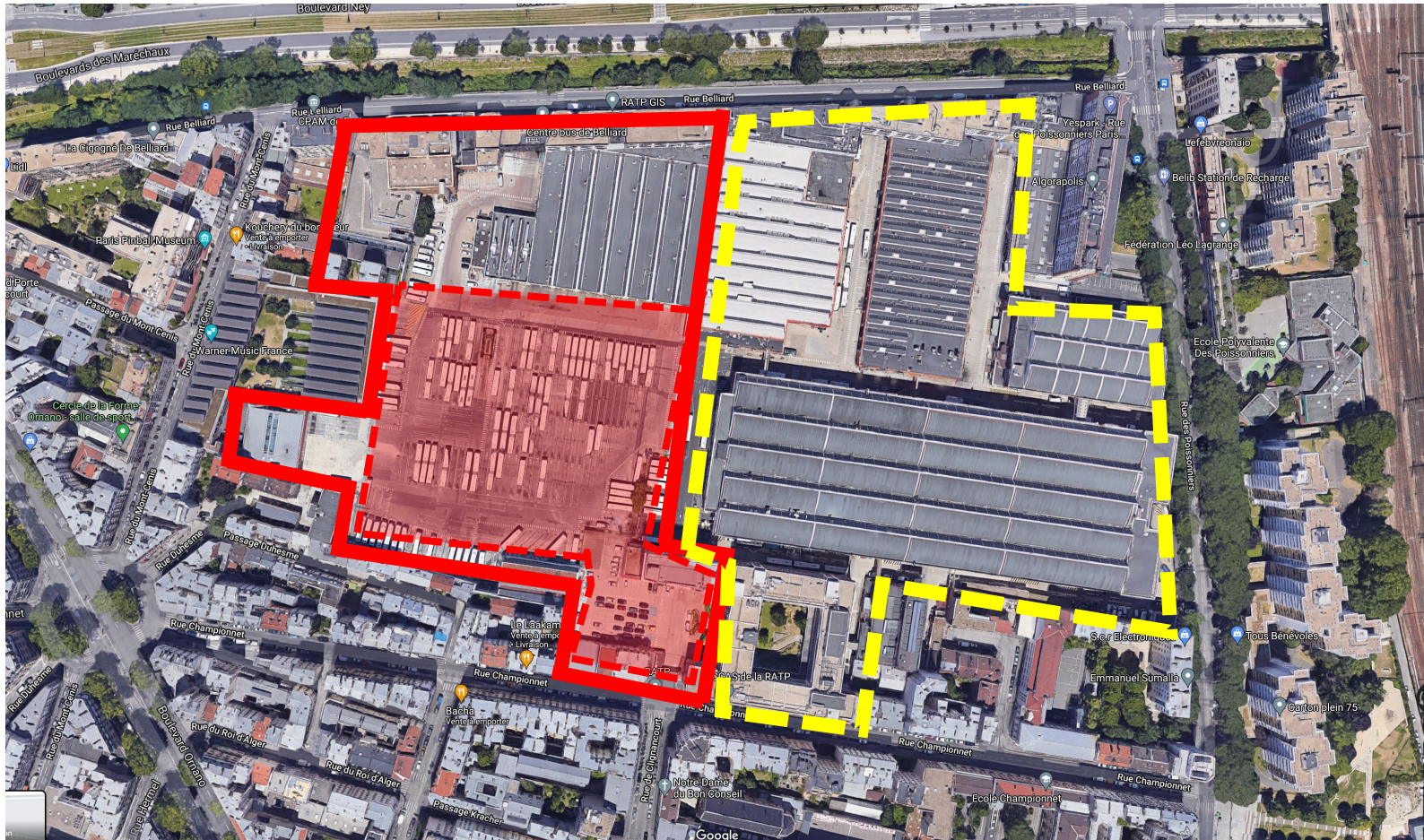


Valoriser en associant les opérateurs publics et privés

Céline TIGNOL - Directrice de l'Immobilier

1 Valorisation du dépôt bus Belliard (Paris 18e)

Le site Belliard-Championnet



1 site de 9 hectares entre les rues Belliard au nord et Championnet au sud

2 entités :

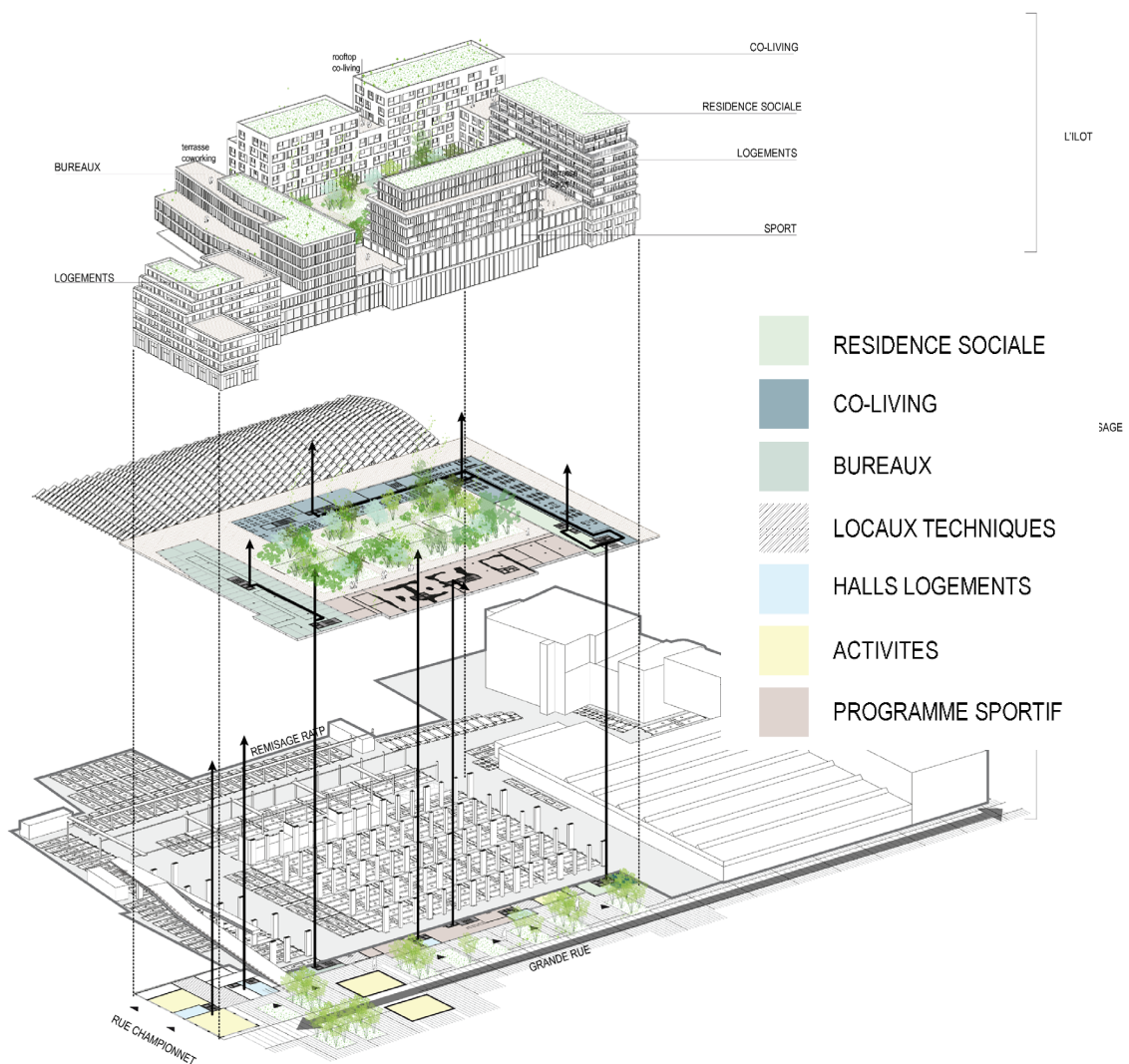
- Un **centre bus « Belliard »**, à l'ouest, accueillant 260 bus
- Un **atelier de maintenance « Championnet »**, à l'est, accueillant des activités industrielles RATP.



Emprise du projet Linkcity

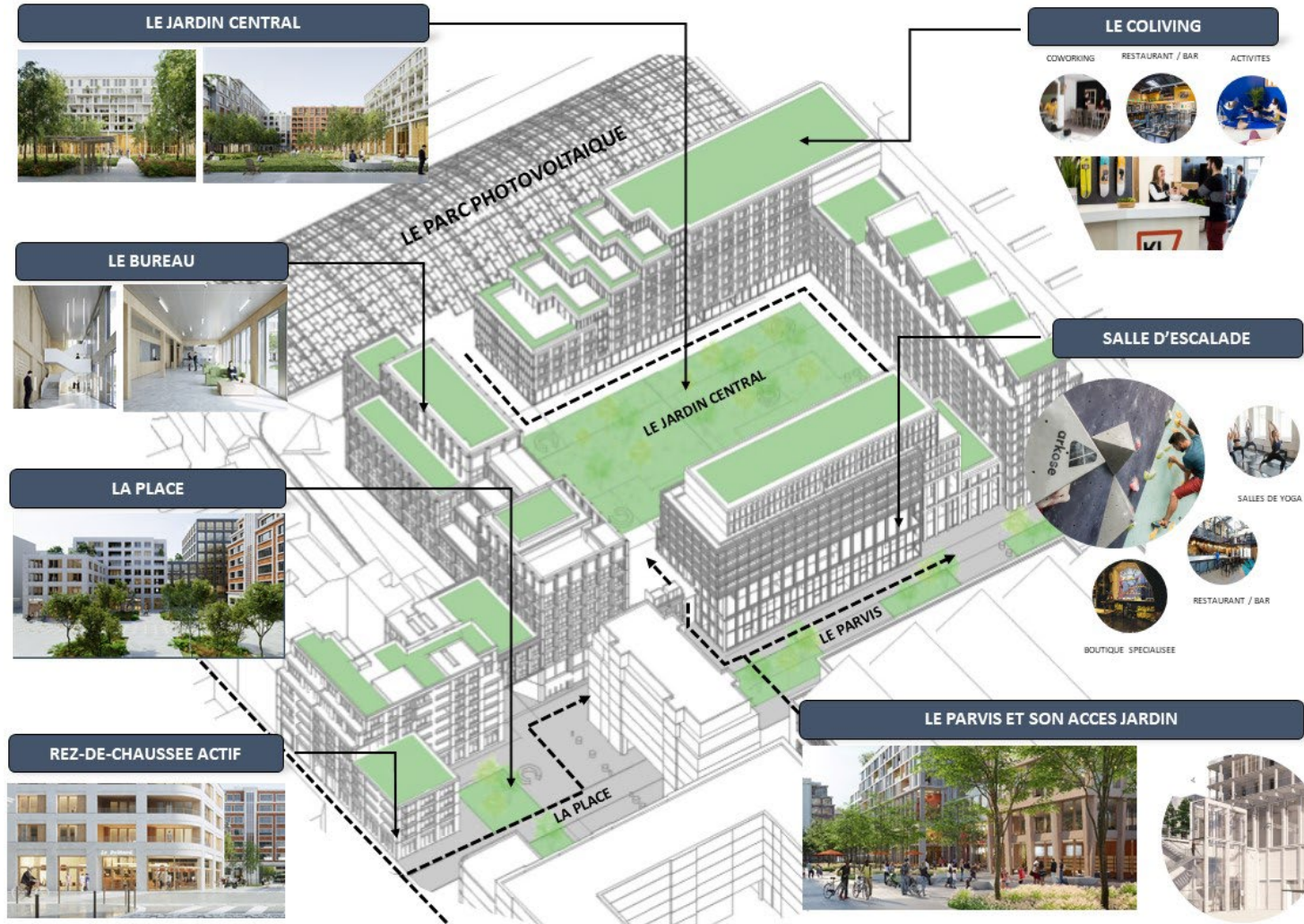
1 Valorisation du dépôt bus Belliard (Paris 18e)

Superposition du centre bus RATP et du programme immobilier



1 Valorisation du dépôt bus BELLIARD (Paris 18e)

Une programmation variée



Un partenariat opérationnel



Nov. 2018 – mars 2019

Consultation d'opérateurs

Consultation RATP associant la Ville de Paris ; remporté par Linkcity & Brownfields

- 3 concurrents
- Pas de programmation imposée
- Pas de prix imposé non plus
- Le planning de Bus2025 à respecter
- Contraintes techniques

Juin 2019

Signature d'un protocole d'études avec le lauréat Linkcity

- Dalle et programme tiers réalisés par Linkcity
- Transition énergétique du centre bus réalisée par RATP
- Etudes et exécution des travaux simultanées RATP/Linkcity

Début 2020

Signature promesse de vente

T3 2021 > fin 2026

Travaux

- Pas de copromotion
- Construction du site en continuité d'exploitation avec superposition du projet immobilier sur la dalle de remisage

1 Valorisation du dépôt bus Belliard (Paris 18e)

Un projet ouvert sur la Ville



1 Valorisation du dépôt bus Belliard (Paris 18e)

Un projet ouvert sur la Ville



2 Valorisation du site Sceaux – Robinson RER

Un site urbain en mutation

Ilot 6 :
Programme RATP
Habitat : 60
logements
LLS en cours
de travaux

Ilot 6 bis et 8 :
Programme en
Copromotion : 66
logements en
accession et
modernisation du
site RATP



Ilot 7 :
Réflexion en
cours avec la
ville pour un
programme
mixte à horizon
2028

2 Valorisation du site Sceaux – Robinson RER

Une programmation mixte en copromotion (Logements, Commerce)

- ✓ 66 logements du T1 au T4 (MOA SCCV) + parkings
- ✓ Rénovation d'un attachement RER et aménagements paysagers (MOA SCCV)



3 Porte de la Villette

Une programmation mixte



15 logements sociaux (MOA / RATP Habitat)

81 logements en accession privée (MOA : SCCV RATP Solutions Ville / Gambetta)

45 logements intermédiaires (MOA RATP Habitat intermédiaire)

7 logements en BRS (MOA opérateur : SCCV RATP Habitat / Gambetta)

Résidence étudiante de 111 chambres (MOA RATP Habitat)

Groupement de commandes entre RATP Habitat et la SCCV Accession privée



Réalisation par RATP Habitat d'1 des niveaux de sous-sol pour le compte de la RATP par **TMOA**

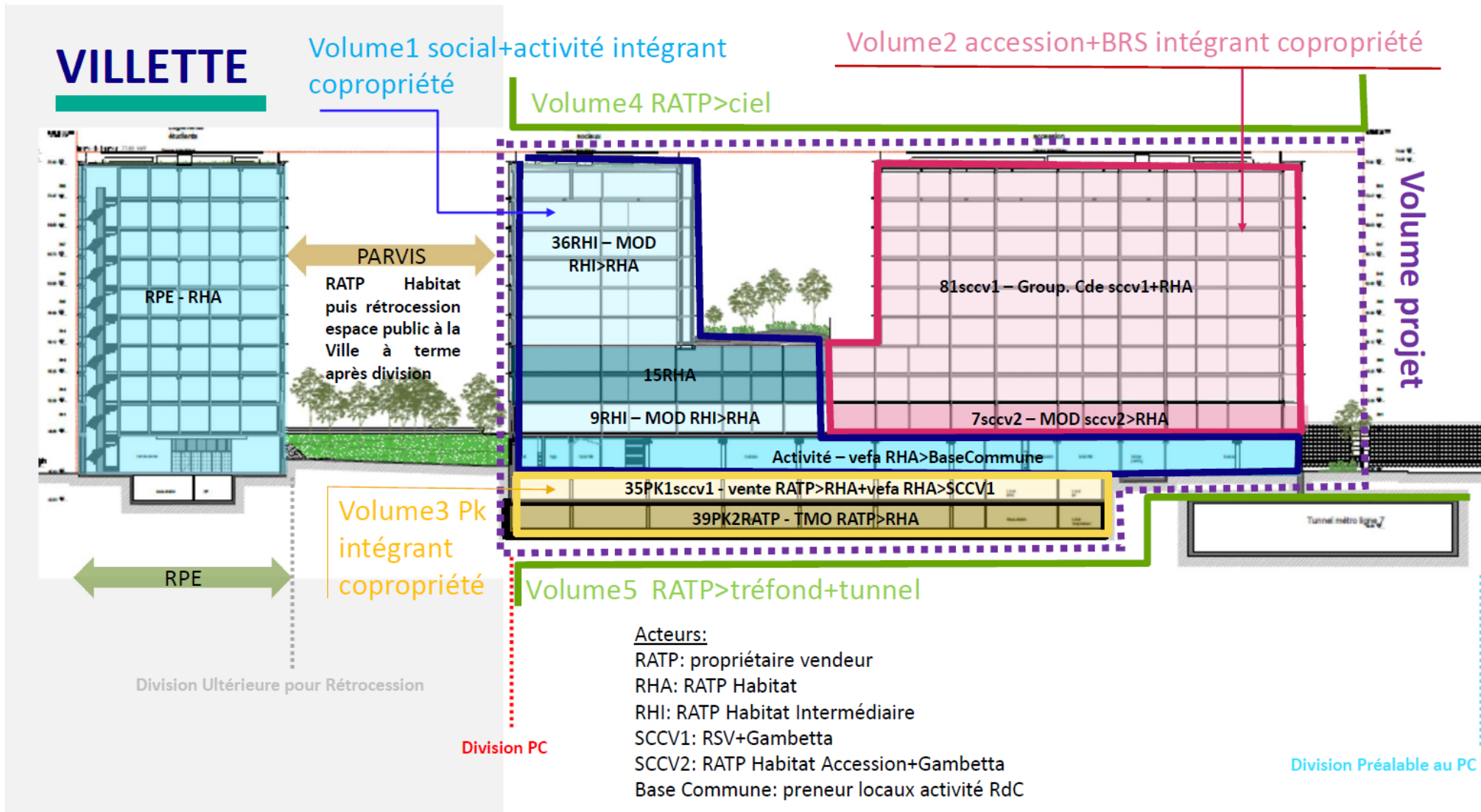
RdC actif : 900m² de locaux d'activités (MOA : RATP Habitat)

En sous-sol : 74 places de stationnements sur 2 niveaux (MOA : RATP Habitat)



3 Porte de la Villette

De multiples partenaires



- 2^{ème} table ronde -

Valoriser et réaliser des équipements et des logements publics

Animée par :

François TENAILLEAU, Avocat associé, CMS Francis Lefebvre

Nicolas CRES, Responsable des appels à projets urbains et des montages, Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris

Armelle DE GAYFFIER, Directeur PPP, Grands Projets et Relations Institutionnelles, Groupe Duval

Auréliе GALTAT, **Delphine RONDELEUX**, Responsables juridique, Immobilière 3F

Bruno SALDARKHAN, Directeur Juridique Immobilier Résidentiel, Nexity

Jean-François LAFAIX, Agrégé de droit public, professeur à l'Université de Strasbourg



GROUPE

DUVAL

**Retour d'expérience :
marché de partenariat
avec programme immobilier
d'accompagnement**

*Regroupement des services
du Département du Nord
sur le site du Forum à Lille*





La force de notre groupe repose sur les valeurs humaines qui l'animent et l'engagement de nos équipes nous le démontre tous les jours.



Louis-Victor Duval
Directeur général adjoint

Éric Duval
Président

Pauline Boucon Duval
Directrice générale

Depuis près de 30 ans, Éric Duval, fondateur du groupe, construit l'un des principaux acteurs français indépendants de l'immobilier auquel les décideurs des territoires font confiance pour valoriser leurs atouts. Nous poursuivons aujourd'hui notre diversification et notre développement à l'international où notre présence ne cesse de croître.

Notre réussite actuelle dans l'ensemble des métiers, nous la devons à notre capacité permanente d'intégration des innovations. Nos activités vivent une évolution dont l'accélération n'a cessé de se révéler croissante.

Nous avons à cœur d'assurer la traduction de cette croissance constante en atout pour nos clients et en solutions innovantes. Nos résultats et notre croissance témoignent du dynamisme et de la résilience du modèle de notre groupe familial.

Implantés au cœur de toutes les régions françaises, présents dans 21 pays, nous employons 5 000 collaborateurs. La force de notre groupe repose sur les valeurs humaines qui l'animent et l'engagement de nos équipes nous le démontre tous les jours.

Ensemble, nous continuerons d'œuvrer sans relâche pour honorer la confiance placée en nous et pour contribuer au mieux vivre ensemble.

Nos chiffres clés

2,8
milliards d'euros
de patrimoine

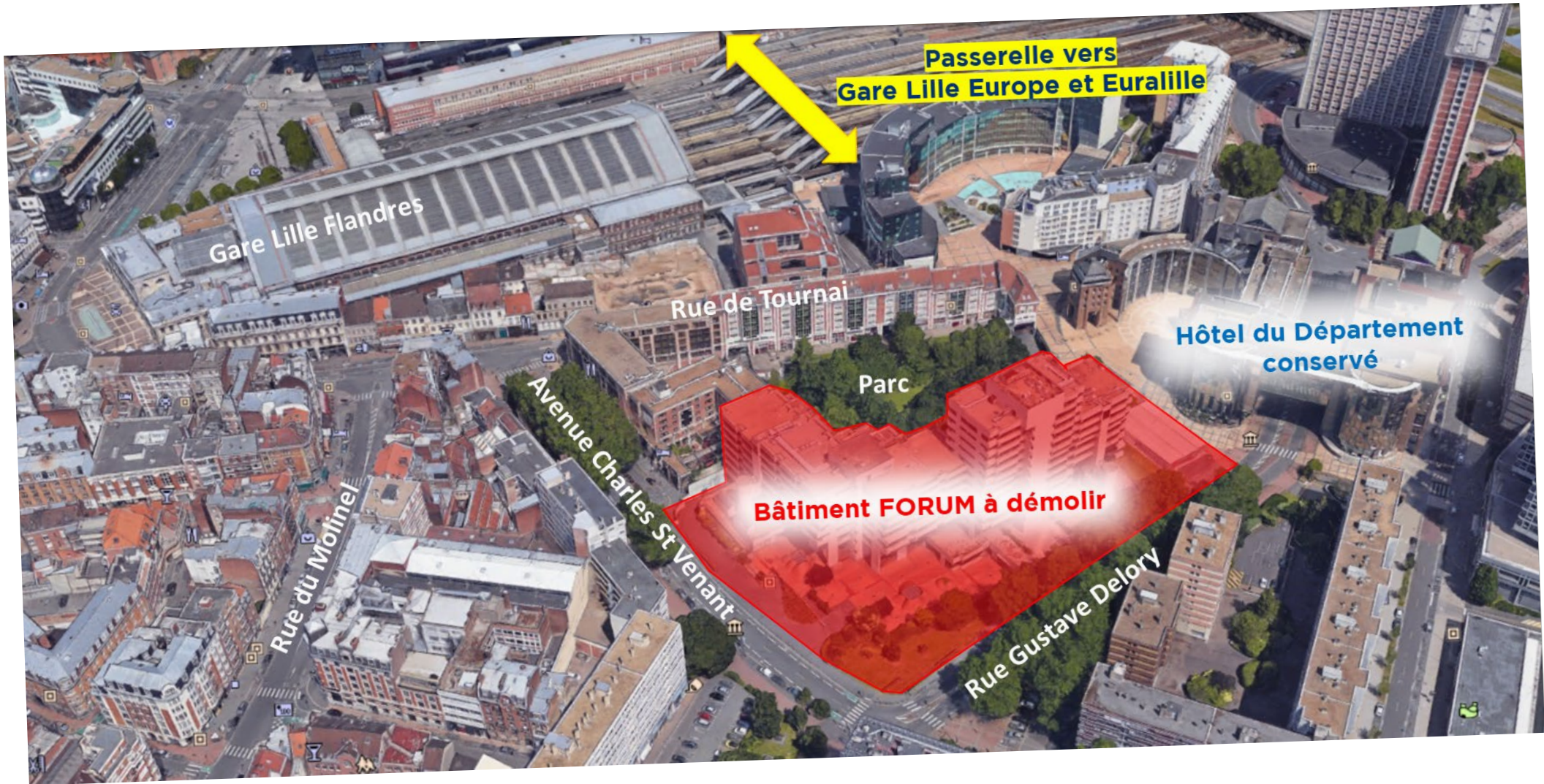
1 milliard
d'euros de chiffre d'affaires
économique en 2022

5 000
collaborateurs

430
résidences gérées

115
Golfs

1 000
golfs partenaires dans le monde







Programme
immobilier
d'accompagnement

Logements sociaux

Parc
Germaine Tillion

Professions libérales

MAM

Logements en accession

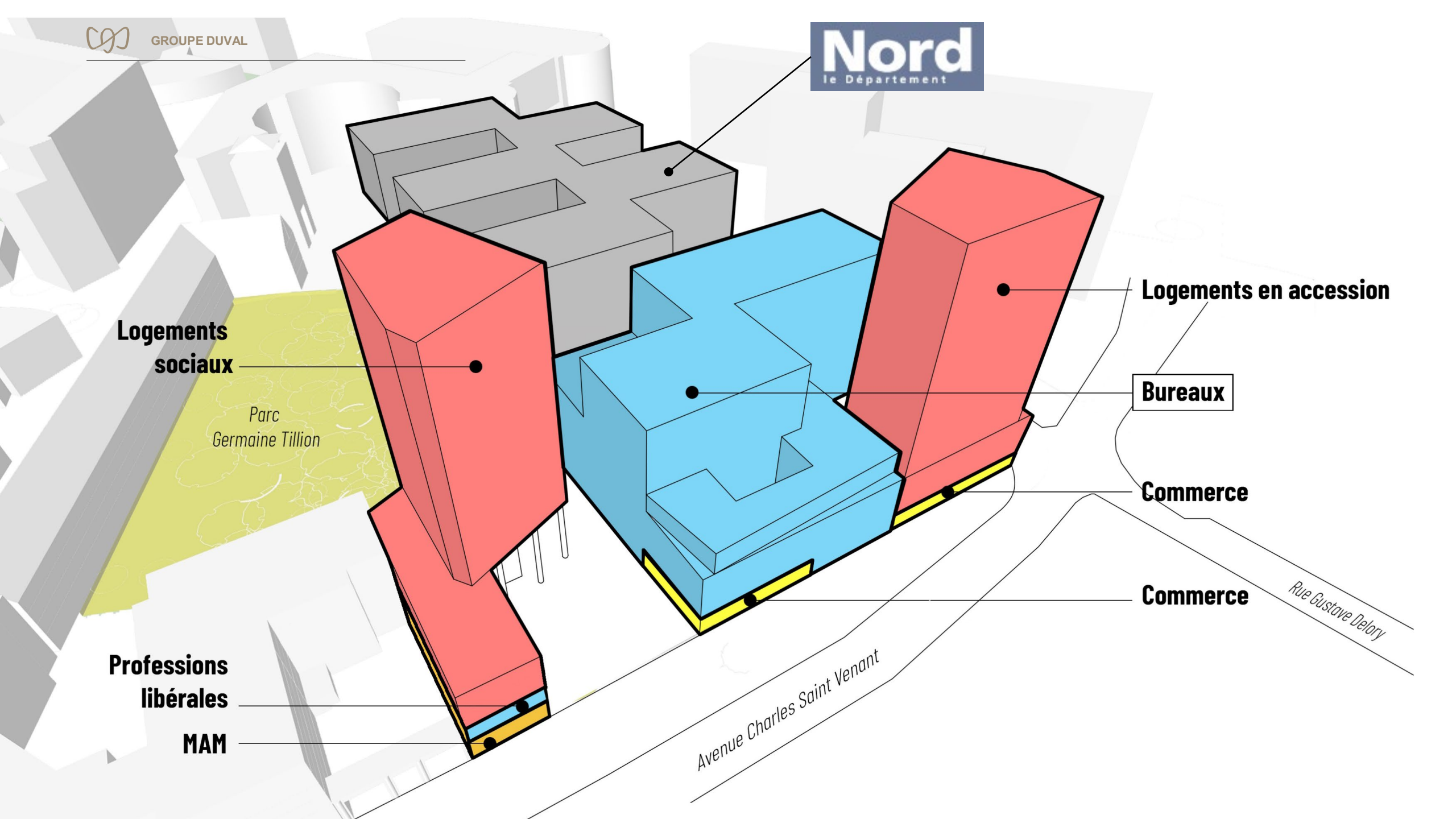
Bureaux

Commerce

Commerce

Avenue Charles Saint Venant

Rue Gustave Delory





Conseil Départemental du Nord

Marché de Partenariat

Versement d'une avance sur redevance

Prêteurs
(ouvrage public)

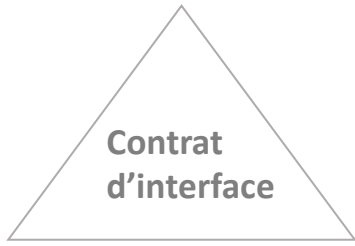
Contrats de financement

Société de Projet (SAS)
FIDEPPP2 / Caisse des Dépôts
Duval Développement
Vinci Construction France / Dalkia
Titulaire du Marché de Partenariat

Vente de la Parcelle de Valorisation

Versement du prix de cession

Contrat de Maintenance et de GER



Contrat de promotion immobilière

DALKIA
Mainteneur

Duval Développement Hauts-de-France
ADIM Nord Picardie
Promoteur ouvrage public



SCCV LILLE AGORA
Promoteur programme immobilier



- VEFA**
- Acquéreurs bureaux/commerces
 - Acquéreurs logements libres
 - Acquéreur logements sociaux

- Seconde partie -

VALORISER SANS CEDER



CMS Francis Lefebvre



SA

**SCHMITT
AVOCATS**

Jeudi 9 mars 2023

- 1^{ère} table ronde -

Valorisation du domaine public, mise en concurrence et autres aspects de droit public

Animée par :

Antoine TABOUIS, Avocat associé, Schmitt Avocats

Guillaume DELACROIX, Directeur juridique immobilier, Altarea-Cogedim

Laetitia GUIBOUT, Directrice juridique et conformité, SNCF Gares & Connexions

Philippe PICARD, Directeur juridique, Sea-Invest France

Geoffroy POMMIER, Senior Associate, Meridiam

Jean SIRINELLI, Agrégé de droit public, professeur à l'Université de Rennes

- 2^{ème} table ronde -

Valorisation du domaine privé, stratégie patrimoniale et autres aspects de droit privé

Animée par :

Michèle RAUNET, Notaire associée, Cheuvreux

Séverine CHAPUS, Directrice générale déléguée des activités de promotion, BNP Paribas Real Estate

Guillaume DECROIX, Sous-directeur de l'administration et de la valorisation de l'immobilier de l'Etat ,
Direction de l'immobilier de l'Etat

Laurence FREYT-CAFFIN, Cheffe du département juridique, Office National des Forêts

Fadia KARAM, Directrice générale d'Espaces Ferroviaires, SNCF Immobilier

Guillaume TERRAILLOT, Directeur général adjoint, EPF Ile-de-France

Marine ULIVIERI, Directrice de l'immobilier, groupe ADP

Hugues PERINET-MARQUET, Agrégé de droit privé, professeur émérite à l'Université Paris 2

Conférence

La valorisation des immeubles publics : Nouveaux enjeux et nouvelles méthodes



Fadia Karam,
*Directrice générale d'Espaces
Ferroviaires
Directrice du développement SNCF
Immobilier*

Jeudi 9 mars 2023
Panthéon-Assas Université

LES CHIFFRES CLÉS SNCF IMMOBILIER

SNCF Immobilier gère pour le compte du Groupe SNCF (hors périmètre Gares)

8 millions de m²

DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS, FERROVIAIRES,
TERTIAIRES ET SOCIAUX

30 000 hectares

DE FONCIERS

Près de 100 000 logements

DONT 95% DE LOGEMENTS SOCIAUX

1

DIRECTION
IMMOBILIÈRE CENTRALE

6+1

DIRECTIONS IMMOBILIÈRES
TERRITORIALES ET LA DI IDF

2 800

COLLABORATEURS DONT 1 500
CHEZ ICF HABITAT

3 FILIALES

ESPACES
FERROVIAIRES 

S2FIT 

ICF HABITAT 

VALORISER

**Pour la création d'une ville sobre,
résiliente, inclusive et solidaire**

1. CESSION / MOBILISER LES FONCIERS DU GROUPE PUBLIC SNCF

➤ POUR RÉPONDRE À LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS PARTOUT EN FRANCE

BILAN pour les 5 dernières années

- Environ 30ha cédés par an
- 3500 logements potentiels par an, développables dans les territoires dont 33% de logements sociaux

➤ POUR CONTRIBUER À L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE ZAN D'ICI 2050

ANCORAGE des fonciers dans les dynamiques des territoires : plus de 120ha sous protocoles avec des Métropoles et grandes agglomérations

- 16 Protocoles Partenariaux stratégiques 2 PPA – Toulouse et Rouen
- 11 Protocoles fonciers à forts enjeux au service des projets de développement des collectivités

➤ POUR FINANCER LES INVESTISSEMENTS DEDIES A LA RENOVATION DES OUTILS DE TRANSPORT

2. LOCATION / CONSERVER ET OCCUPER

➤ POUR UNE PERFORMANCE FINANCIERE ET/OU UN INTERET GENERAL

Industrie, Activités Logistiques, Economie solidaire, Tiers Lieux, Fermes solaires, Santé, Renaturation,.....

Contrats DOMAINE PUBLIC

SNCF
RESEAU

SNCF G&C

- COT sans droits réels:
 - Avec activité économique
 - Sans activité économique
- COT avec droits réels
- Transfert de gestion
- Superposition d'affectation

Contrats DROIT PRIVE*

FRET

SNCF

VOYAGEURS

- BAIL CIVIL
- PRÊT A USAGE
- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
- BAIL DE COURTE DUREE ou BAIL DEROGATOIRE
- BAIL A CONSTRUCTION
- BAIL EMPHYTEOTIQUE
- BAIL COMMERCIAL

* Liste non exhaustive

QUELQUES CHIFFRES

- 20.000 contrats gérés dont 19.300 sur domaine public
- Plus de 1000 nouveaux contrats par an
- Des contrats cadres de réseaux divers
- Environ 70m€/an donc 49m€ sur domaine public

3. REVELER LES LIEUX PAR L'URBANISME TRANSITOIRE

➤ POUR IMAGINER UNE VILLE FRUGALE



4 MILLIONS DE VISITEURS
ACCUEILLIS SUR NOS SITES

UNE DUREE D'OCCUPATION
DE QUELQUES MOIS A UNE
DIZAINE D'ANNES

400 EMPLOIS
CREES SUR CES SITES PAR LES
DIFFERENTS PARTENAIRES

DEPUIS 2015, AU TOTAL PRES DE
40 PROJETS

100 000 M²
TRANSFORMES ENVIRON



Réversibilité

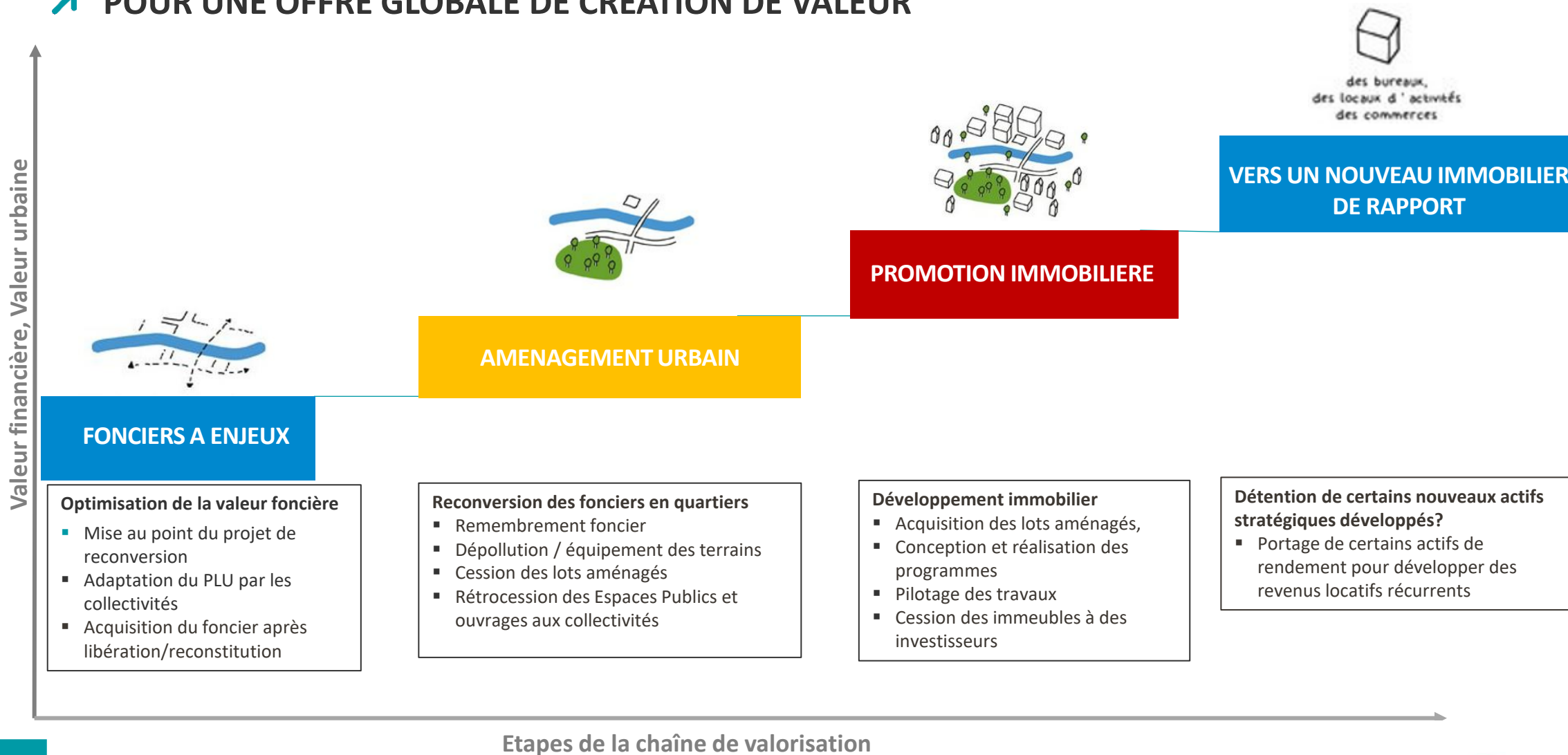
Hybridation

Renaturation

Économie Sociale
et Solidaire

4. TRANSFORMER ET DEVELOPPER UN NOUVEAU PATRIMOINE

➔ POUR UNE OFFRE GLOBALE DE CREATION DE VALEUR



DEVELOPPEMENT : La filiale ESPACES FERROVIAIRES métamorphose la ville

- ▶ Aménageur urbain
- ▶ Développeur immobilier



Régénérer les fonciers ferroviaires



Sens écologique & sociétal



Innovatic



Quartiers bas-carbone



Economie circulaire



Nature en ville & biodiversité



Maîtrise d'usage & nouveaux services



30 sites de développement

2 millions de m² de construction

A Paris, 30 HA SUR SIX SITES CONVERTIS EN QUARTIERS BAS CARBONE

DONT 4 SITES ENGAGÉS, 22 HA, 3000 LOGEMENTS, 160.000M² DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET PRODUCTION



CHAPELLE
INTERNATIONAL
7 ha
150 000 m² SDP



LES MESSAGERIES
6 ha
105 000 m² SDP



HÉBERT
5,2 ha
103 000 m² SDP



ORDENER-
POISSONNIERS
3,7 ha
67 000 m² SDP

4000 LOGEMENTS
300 000 M²
ECONOMIQUE

9 hectares
d'espaces végétalisés

arbres plantés

-30%
d'émissions carbone
d'ici 2025

70%
de valorisation des
déchets du BTP

ESPACES
FERROVIAIRES



RECYCLER LES SITES EN QUARTIERS VERTUEUX

BAS CARBONE, BIODIVERSITE, HAUTE QUALITE DE VIE



AMENAGEMENT URBAIN

-30% émissions de CO2

50% mix ENR

10 000 m² photovoltaïque

50 % quartier végétalisé

- Majorité structure bois
- Réversibilité partielle du bâti
- Quartier à biodiversité positive

CRÉER UN NOUVEAU PATRIMOINE IMMOBILIER

HAUTE PERFORMANCE, LABELS D'EXCELLENCE

DEVELOPPEMENT
IMMOBILIER



CONVERTIR DU PATRIMOINE INDUSTRIEL EN INCUBATEUR URBAINS



Merci de votre attention !

[sncf.com](https://www.sncf.com)

[espacesferroviaires.fr](https://www.espacesferroviaires.fr)

DIRECTION DE L'IMMOBILIER la nécessité de CRÉER DE LA VALEUR SANS ARBITRER

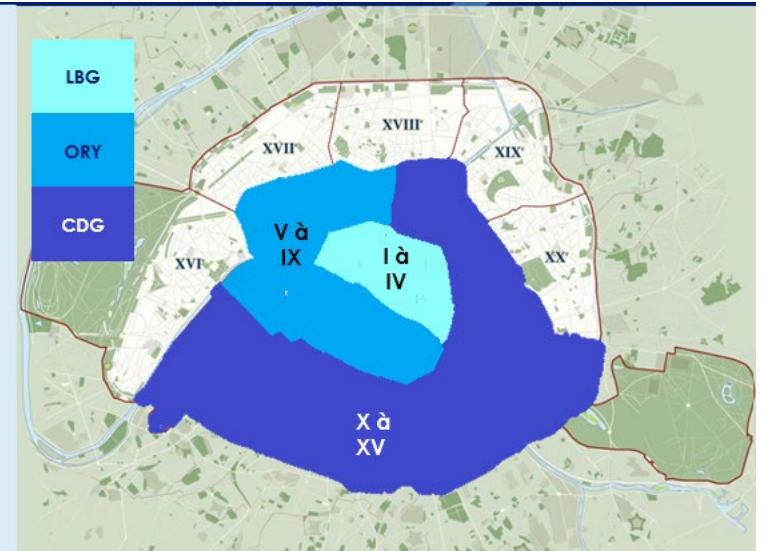


ADP & IMO : taille XXL

Superficie cumulée
des 3 plateformes :

53Km²
équivalente aux 15
premiers
arrondissements de
Paris

IMO gère **13 km²**, soit
25 % de la surface
foncière totale



IMPOSSIBILITÉ DE VENDRE DU FONCIER POUR LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER D'ADP

La valorisation des immeubles publics : Nouveaux enjeux et nouvelles méthodes



CMS Francis Lefebvre



SA | **SCHMITT
AVOCATS**

Jeudi 9 mars 2023