

La métropole financiarisée ?

LATTS

Laboratoire CNRS - Université Paris-Est (École des Ponts PariTech / UPEMLV)

Ludovic Halbert

Séminaire IHEDATE
Vendredi 22 mai 2015

I) Le “balardgone”

LATTS

Un cas-limite

Le “balardgone”

LATTS



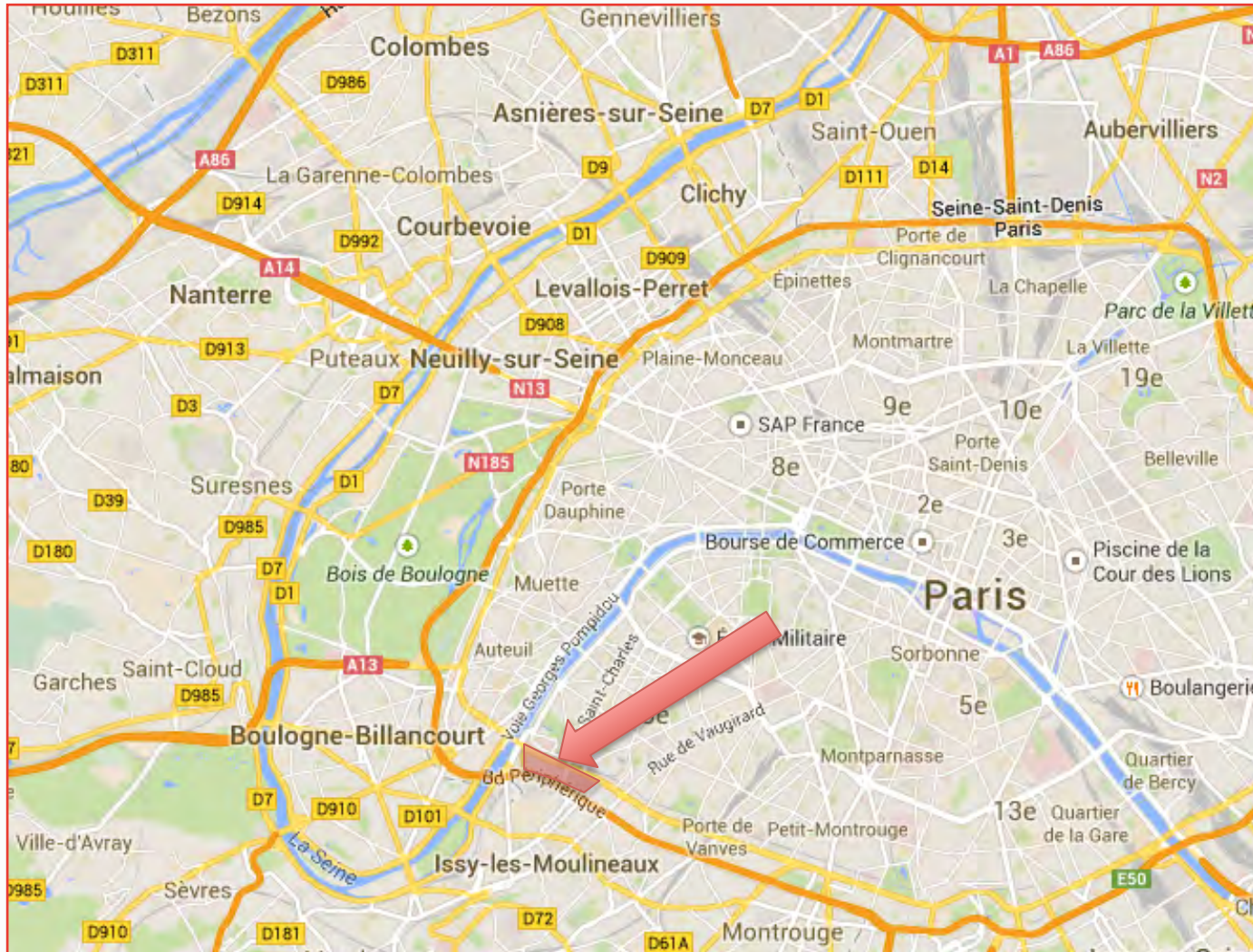
Agence N. Michelin



Wilmotte

Le “balardgone”

LATTS



Le “balardgone”

LATTS

Site Balard. 2010 : 16,5 ha. 270 000 m². 4500 personnes (Etat-major armées + DGA)



L A T T S

This aerial map of Paris, France, highlights the Cité de l'Air project area in red. The area is situated along the Seine river, bounded by Rue de la Porte de Versailles to the north, Rue de la Porte d'Issy to the east, and Rue de la Porte de Versailles to the south. Key landmarks and streets visible include the Héliport d'Issy-Les-Moulineaux, the Palais Des Sports, and the Forest Hill - Aquaboulevard de Paris. The map also shows the Seine river, the Pont de la Concorde, and various other streets and buildings in the surrounding urban area.

Le “balardgone”

LATTIS

Site Balard. 2010 : 16,5 ha. 270 000 m2. 4500 personnes (Etat-major armées + DGA)



Le “balardgone”

LATTS

Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m². 9300 personnes



Le “balardgone”

LATTS

Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m². 9300 personnes



Rénovation

8 ha.
135 000 m² + 50 000 m²

Le “balardgone”

Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m².



Construction

5 ha.
145 000 m²

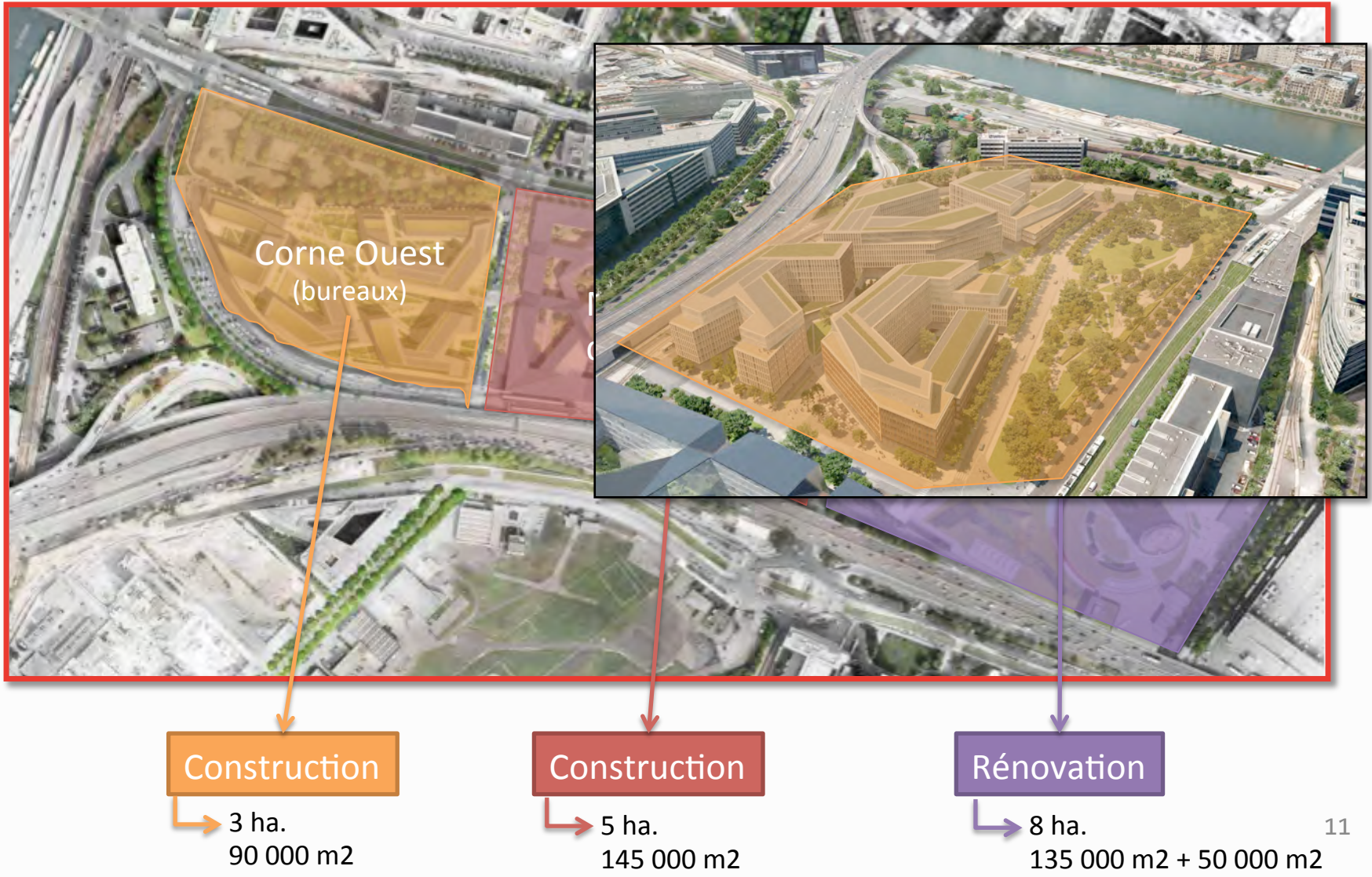
Rénovation

8 ha.
135 000 m² + 50 000 m²

Le “balardgone”

LATTS

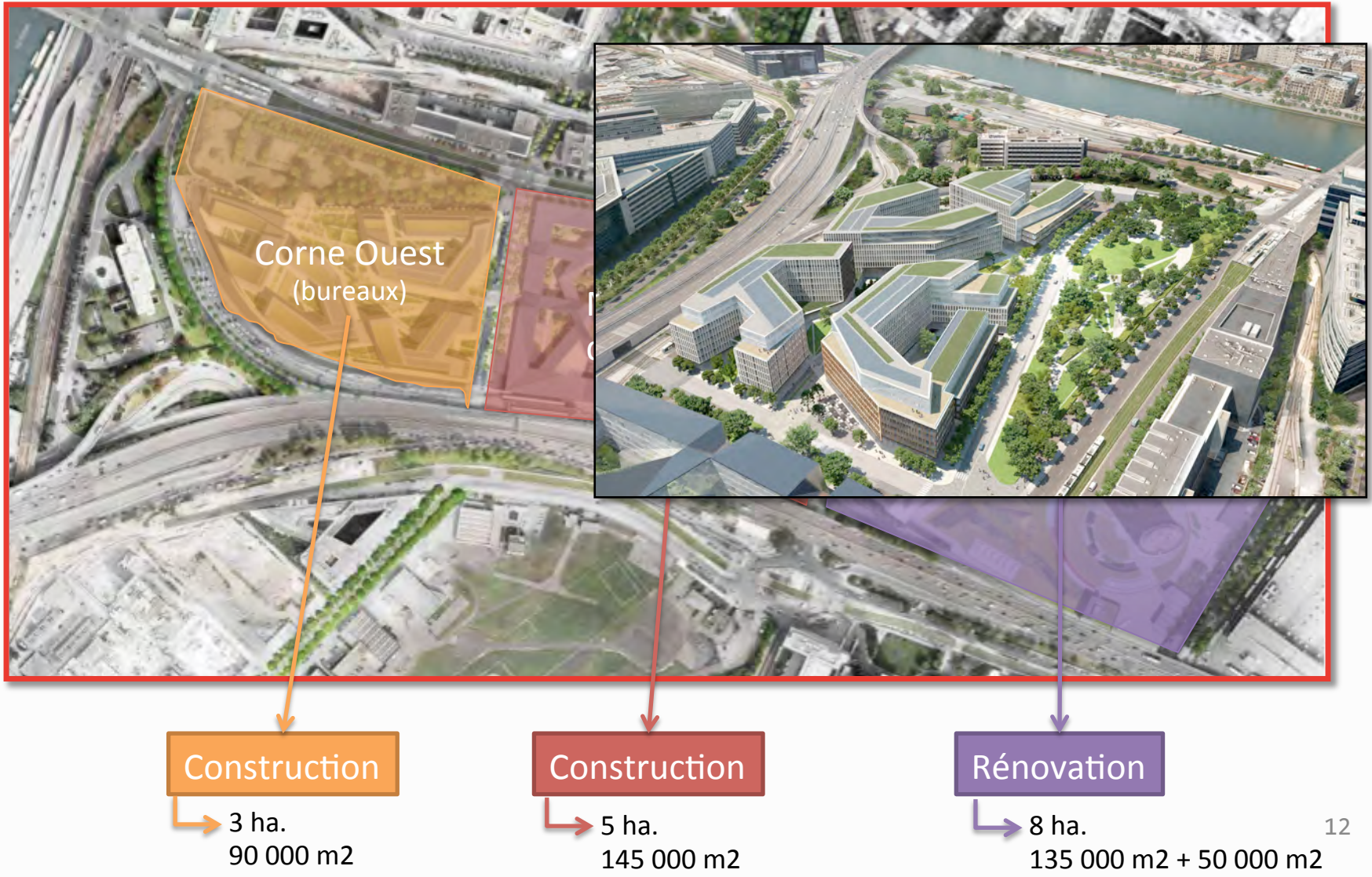
Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m². 9300 personnes



Le “balardgone”

LATTS

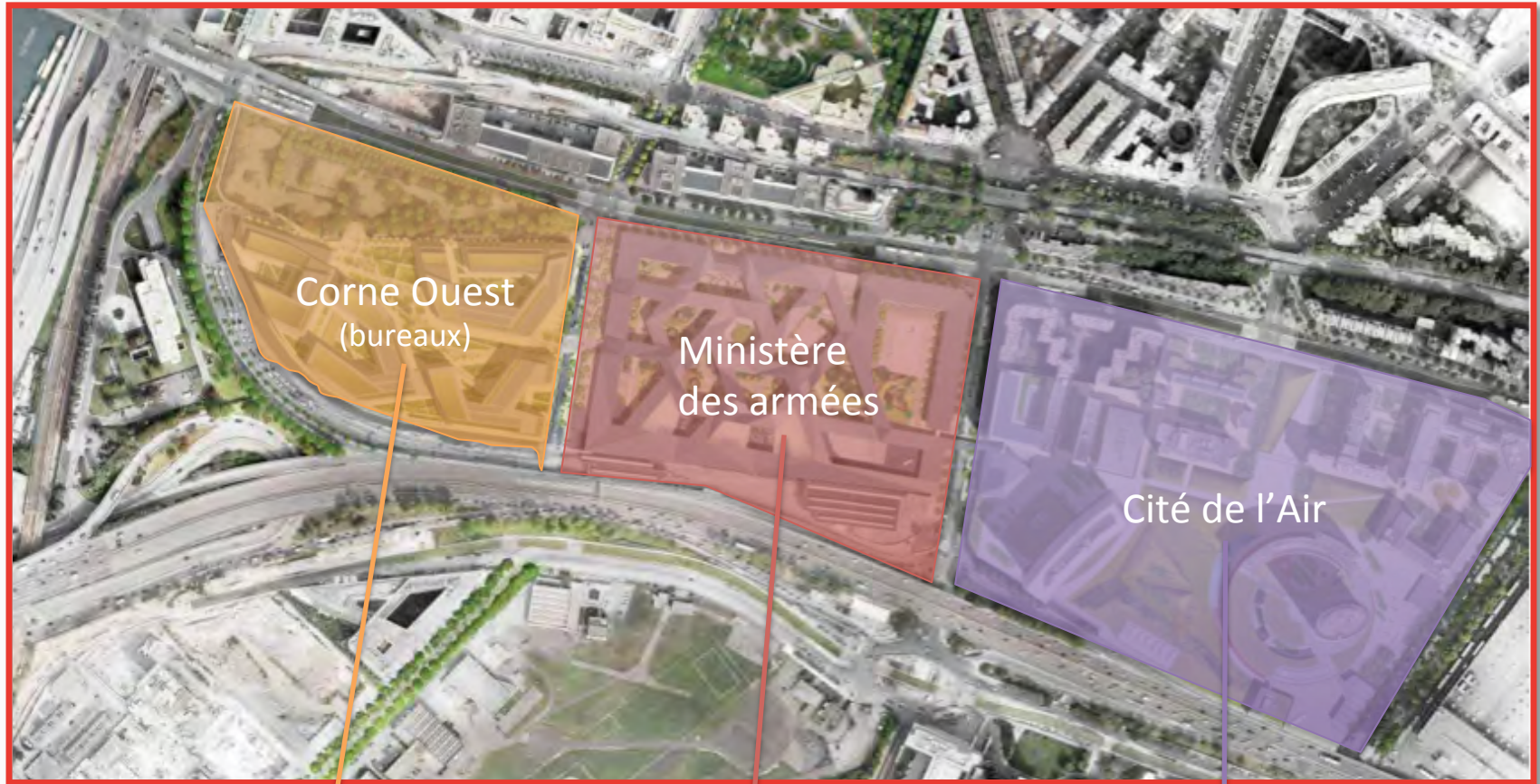
Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m². 9300 personnes



Le “balardgone”

LATTS

Site Balard. 2016 : 16,5 ha. 420 000 m². 9300 personnes



Construction

3 ha.
90 000 m²

Construction

5 ha.
145 000 m²

Rénovation

8 ha.
135 000 m² + 50 000 m²

Le “balardgone”

LATTS

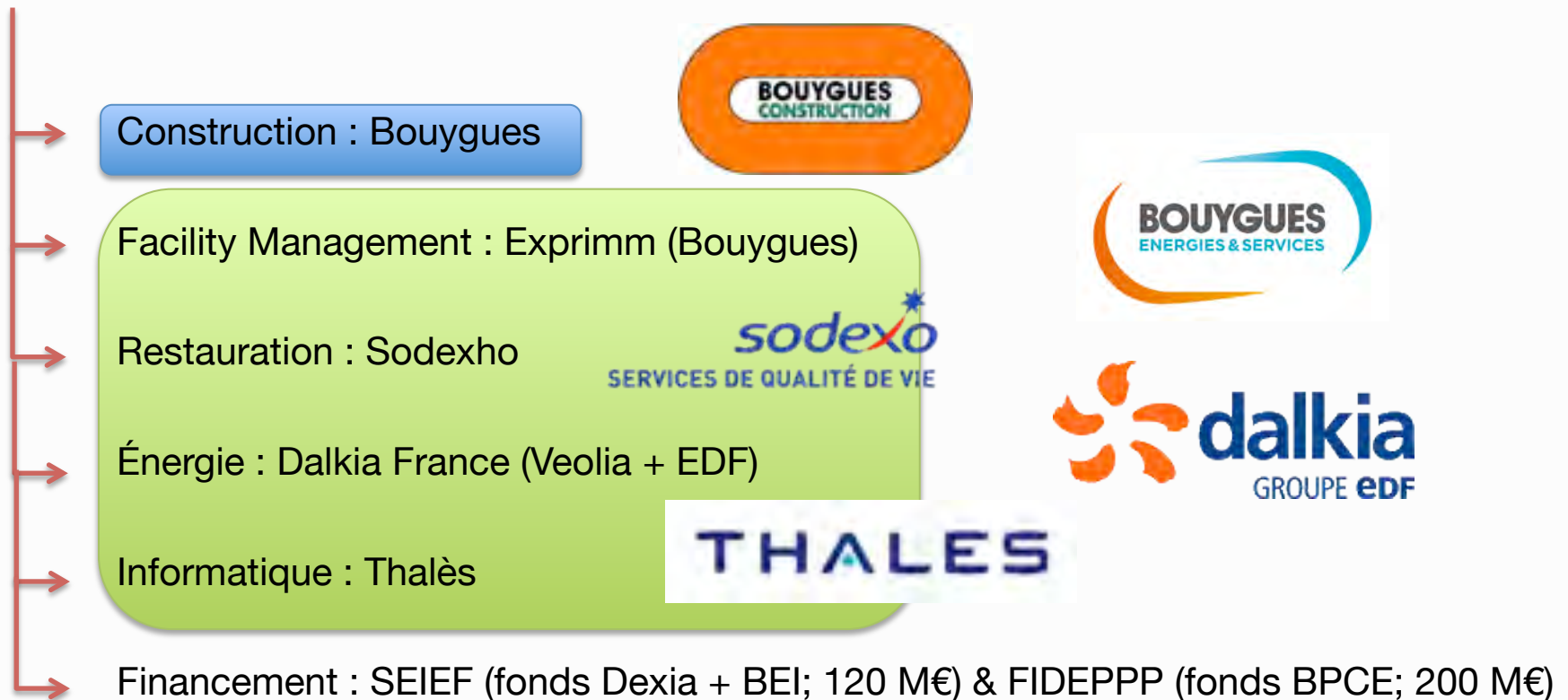
Un PPP de 30 ans : ministère de la Défense – consortium privé (SPV : « **Opale Défense** »)



Le “balardgone”

LATTS

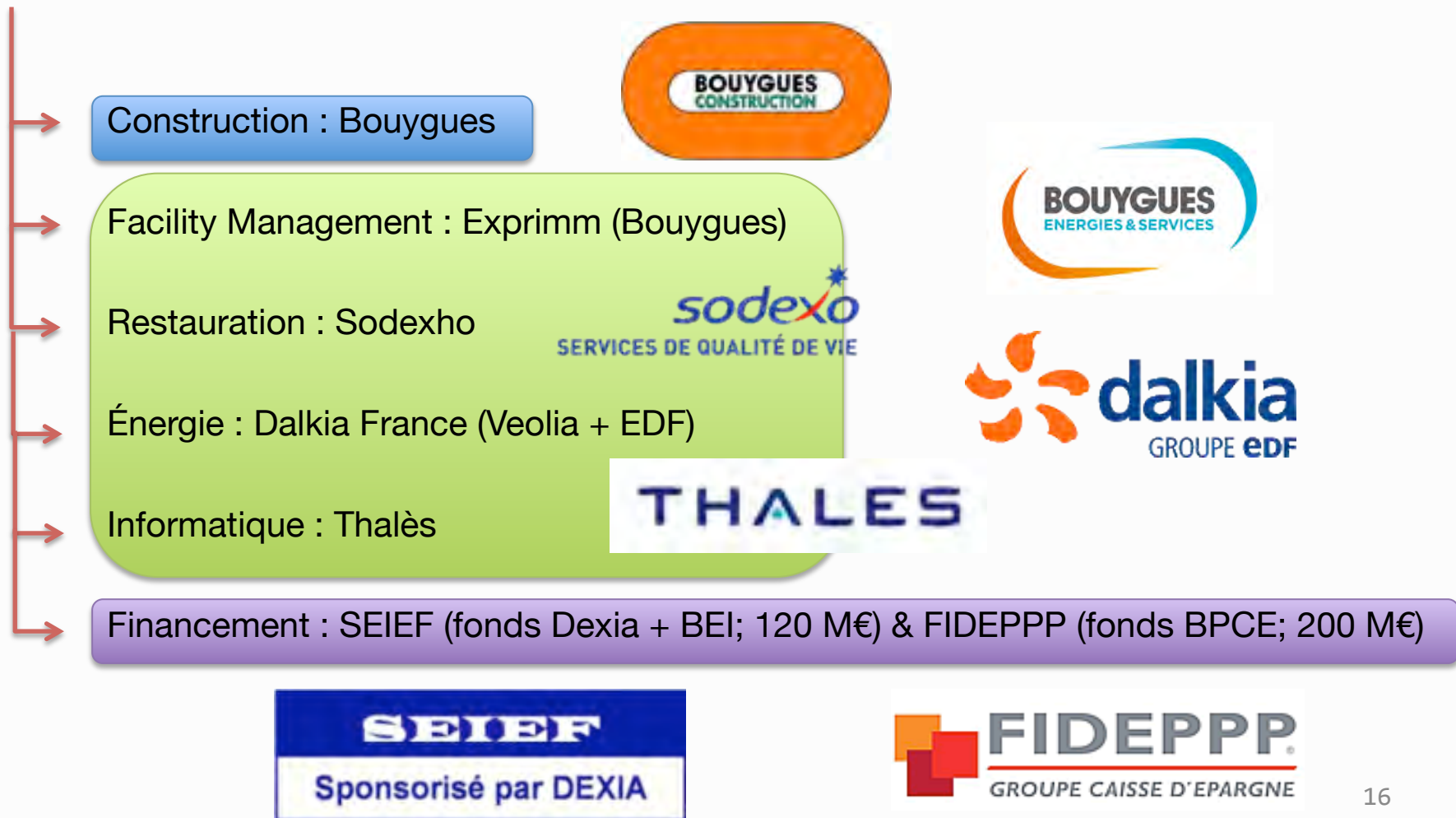
Un PPP de 30 ans : ministère de la Défense – consortium privé (SPV : « **Opale Défense** »)



Le “balardgone”

LATTS

Un PPP de 30 ans : ministère de la Défense – consortium privé (SPV : « **Opale Défense** »)



Le “balardgone”

LATTS

Coûts :

① Construction / rénovation : 2014 – 2016

1 milliard € HT

② Exploitation : 2014-2041
sécurité, nettoyage, restauration, énergie, informatique

2,5 milliards € HT

Le “balardgone”

LATTS

Coûts :

- ① Construction / rénovation : 2014 – 2016
1 milliard € HT
- ② Exploitation : 2014-2041
sécurité, nettoyage, restauration, énergie, informatique
2,5 milliards € HT

Financement ministère :

Apport en capital initial :	300 millions €
Redevance annuelle :	130 millions € HT/an
➤ Immobilier (2014-41) :	45 M€ HT/an
➤ Systèmes d'Information et Communication	36 M€ (puis 25 M€)
➤ Services (restauration, nettoyage, accueil, mobilier, blanchisserie, conciergerie, hébergement)	29 M€ HT/an
➤ Maintenance	16 M€ HT/an
➤ Énergie	4,5 M€ HT/an

Le “balardgone”

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement



Le “balardgone”

Exploitation

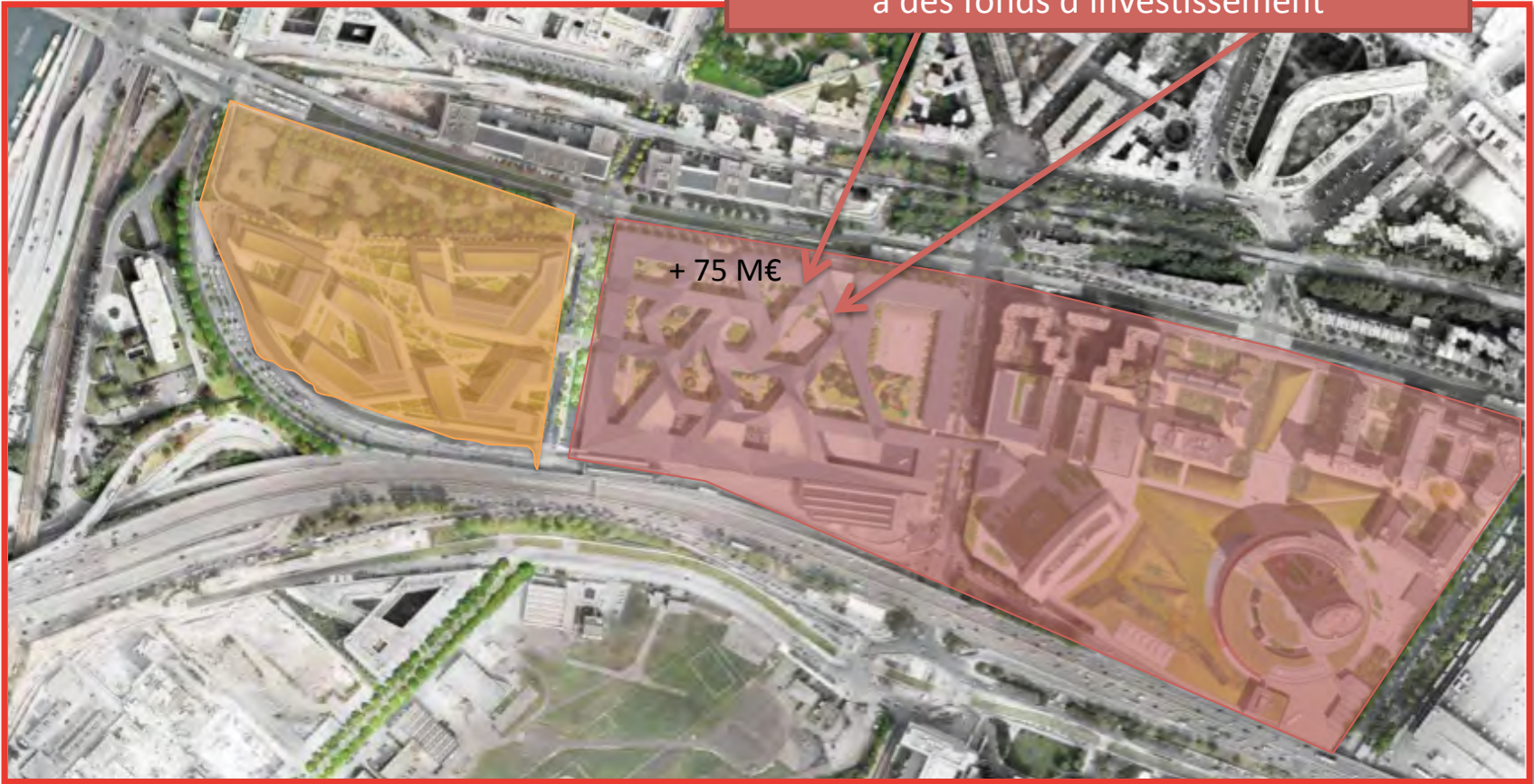


LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

+ 75 M€



Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

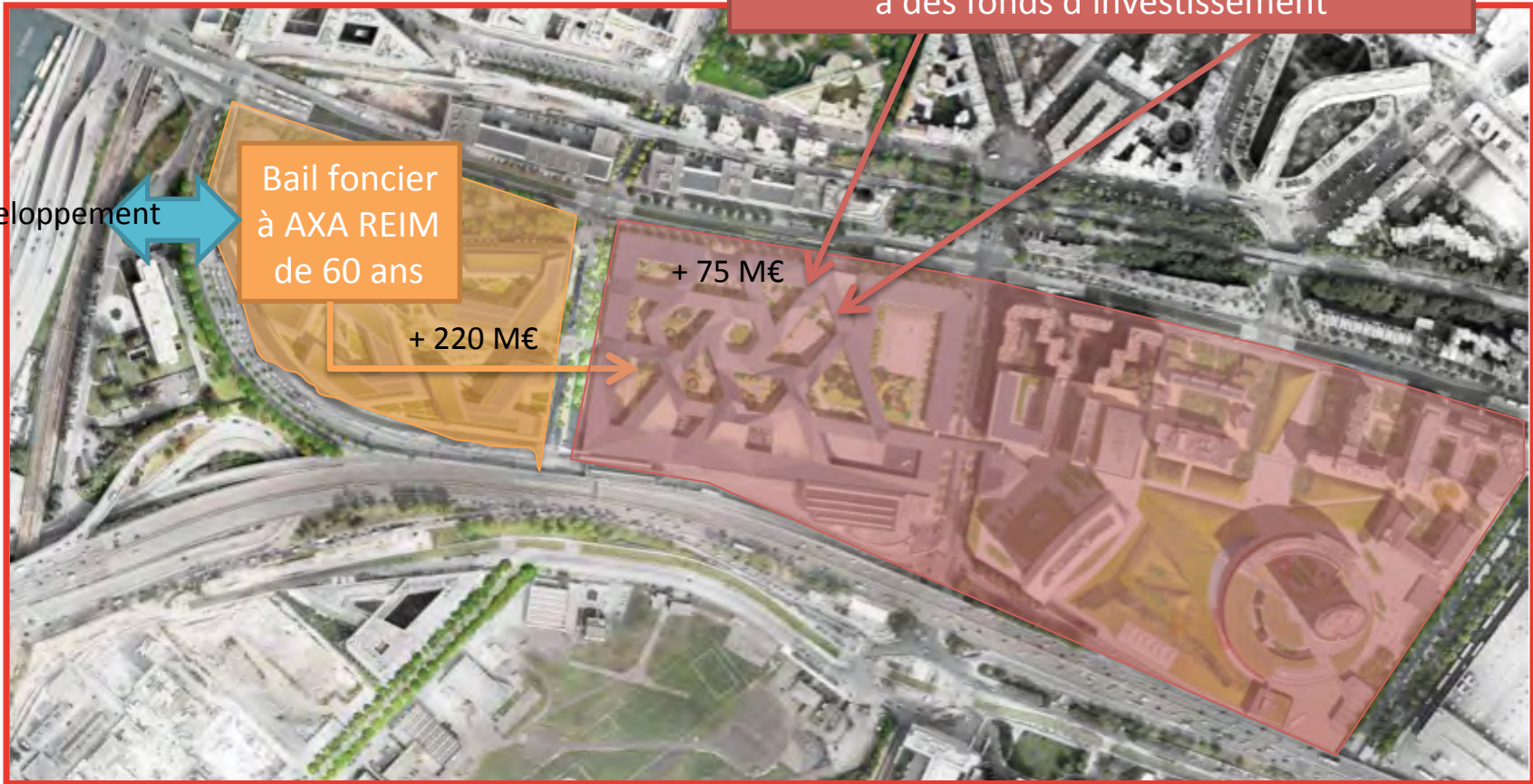
Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Développement

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€



Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

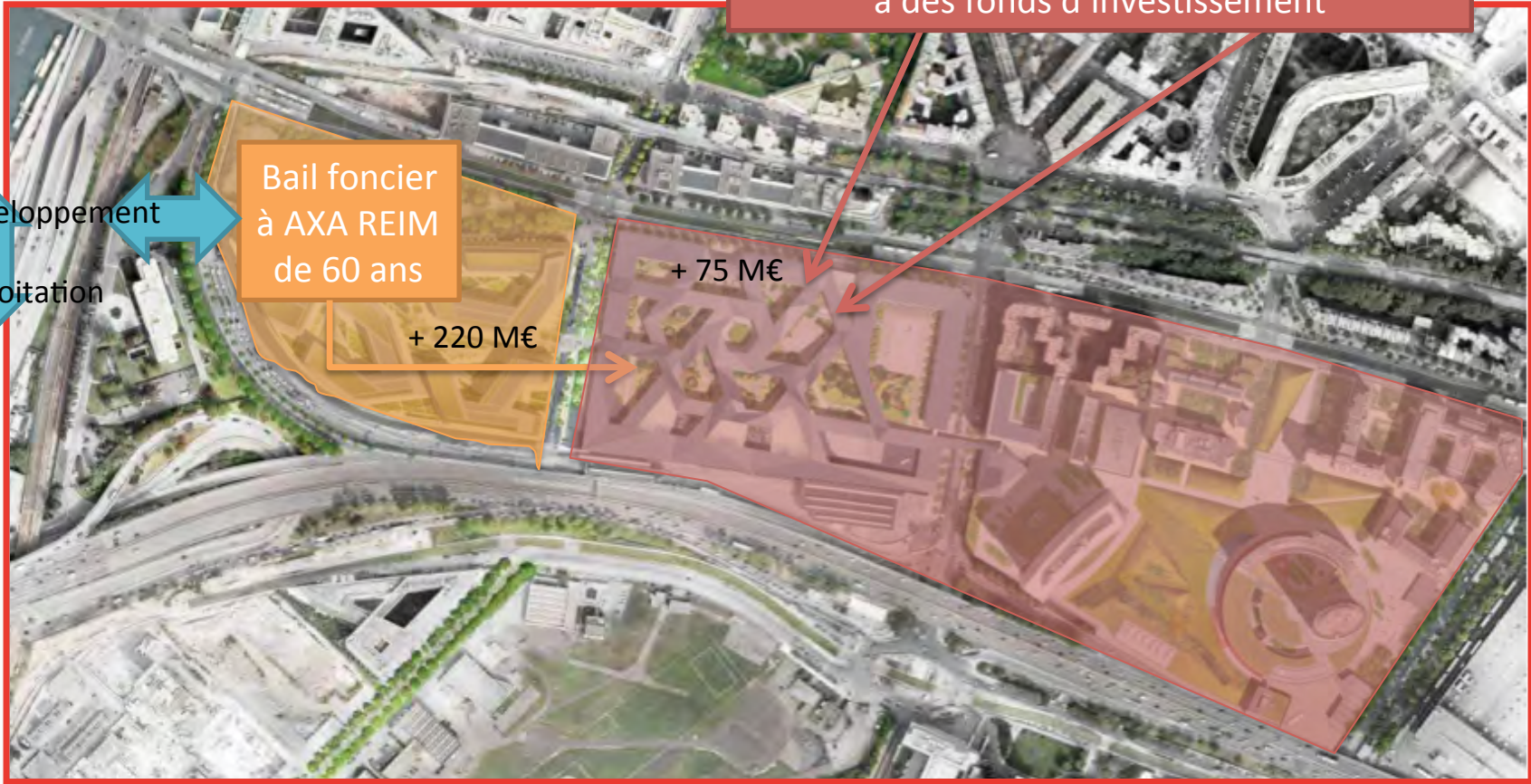
Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Développement
Exploitation

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€



Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€

+ 240 M€ (?)

Investissement de la CDC
(quasi-fonds souverain français)

Développement

Exploitation

Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€

+ 240 M€ (?)

+ 500M€ (?)

Investissement de la CDC
(quasi-fonds souverain français)

Consortium OPALE DÉFENSE
Fonds propres (SEIEF, FIDEPPP) + dette

Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€

+ 240 M€ (?)

+ 500M€ (?)

Investissement de la CDC
(quasi-fonds souverain français)

Consortium OPALE DÉFENSE
Fonds propres (SEIEF, FIDEPPP) + dette

Greenfield

Le “balardgone”

Exploitation

LATTS

Coûts construction : 1 milliard €

Vente immobilier du ministère de la Défense
à des fonds d'investissement

Bail foncier
à AXA REIM
de 60 ans

+ 220 M€

+ 75 M€

+ 240 M€ (?)

+ 500M€ (?)

Investissement de la CDC
(quasi-fonds souverain français)

Consortium OPALE DÉFENSE
Fonds propres (SEIEF, FIDEPPP) + dette

Greenfield

Brownfield

Le “balardgone”

LATTS

Principaux enseignements :

- ① « Paquebot » → *intégration construction / services*

Le “balardgone”

Principaux enseignements :

- ① « Paquebot » → **intégration construction / services**
- ② Une organisation **partenariale** de grands groupes :
Pas l'ensemblier urbain émergent dans les années 1980 (Lorrain, 92)
mais **réseau ad hoc de très grands groupes**

Le “balardgone”

LATTS

Principaux enseignements :

- ① « Paquebot » → **intégration construction / services**
- ② Une organisation **partenariale** de grands groupes :
Pas l'ensemblier urbain émergent dans les années 1980 (Lorrain, 92)
mais **réseau ad hoc de très grands groupes**
- ③ Le rôle clé de l'**immobilier** : le produit mais aussi le moyen
Vente du patrimoine immobilier du ministère (et économie de loyers : DGA à Bagneux)
Bail foncier (Corne Ouest) et développement de 90 000 m² bureaux (valeur: 600 M€)

Principaux enseignements :

- ① « Paquebot » → **intégration construction / services**
- ② Une organisation **partenariale** de grands groupes :
Pas l'ensemblier urbain émergent dans les années 1980 (Lorrain, 92)
mais **réseau ad hoc de très grands groupes**
- ③ Le rôle clé de l'**immobilier** : le produit mais aussi le moyen
Vente du patrimoine immobilier du ministère (et économie de loyers : DGA à Bagneux)
Bail foncier (Corne Ouest) et développement de 90 000 m² bureaux (valeur: 600 M€)
- ④ « **L'immixtion des valeurs financières** » (G. Deffontaines, 2013)
Fonds d'investissement dans le foncier (Corne Ouest : Axa REIM)
Fonds d'investissement dans l'immobilier (patrimoine État)
Fonds souverain : Caisse des Dépôts et Consignations
Fonds d'investissement de PPP (greenfield : SEIEF, FIDEPPP, puis marché brownfield dans durée de vie du projet)

Principaux enseignements :

- ① « Paquebot » → **intégration construction / services**
 - ② Une organisation **partenariale** de grands groupes :
Pas l'ensemblier urbain émergent dans les années 1980 (Lorrain, 92)
mais **réseau ad hoc de très grands groupes**
 - ③ Le rôle clé de l'**immobilier** : le produit mais aussi le moyen
Vente du patrimoine immobilier du ministère (et économie de loyers : DGA à Bagneux)
Bail foncier (Corne Ouest) et développement de 90 000 m² bureaux (valeur: 600 M€)
 - ④ « **L'immixtion des valeurs financières** » (G. Deffontaines, 2013)
Fonds d'investissement dans le foncier (Corne Ouest : Axa REIM)
Fonds d'investissement dans l'immobilier (patrimoine État)
Fonds souverain : Caisse des Dépôts et Consignations
Fonds d'investissement de PPP (greenfield : SEIEF, FIDEPPP, puis marché brownfield dans durée de vie du projet)
- **Évolution vers un urbanisme d'objets complexes nécessitant une transformation industrielle qui repose sur le recours à l'intermédiation financière**

II) La transformation de l'immobilier et l'immixtion de la finance de marché

LATTS

1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

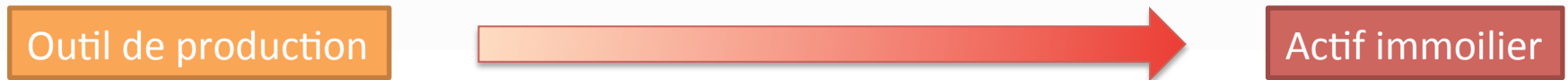
LATTS

Outil de production



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS

Outil de production

A S S E T I S A T I O N

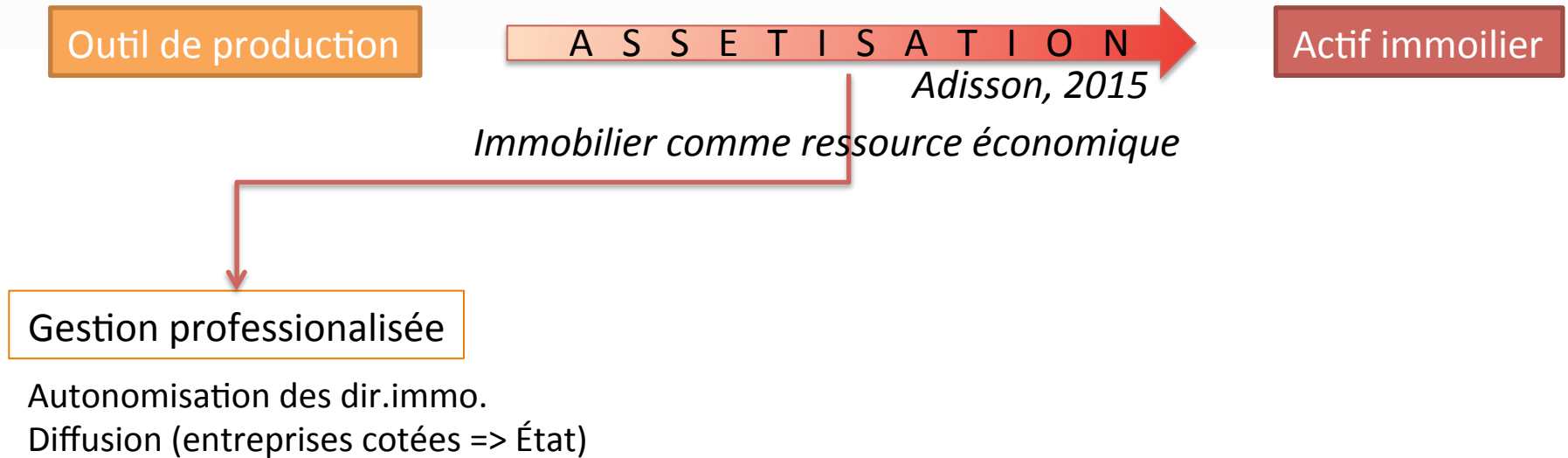
Adisson, 2015

Immobilier comme ressource économique

Actif immobilier

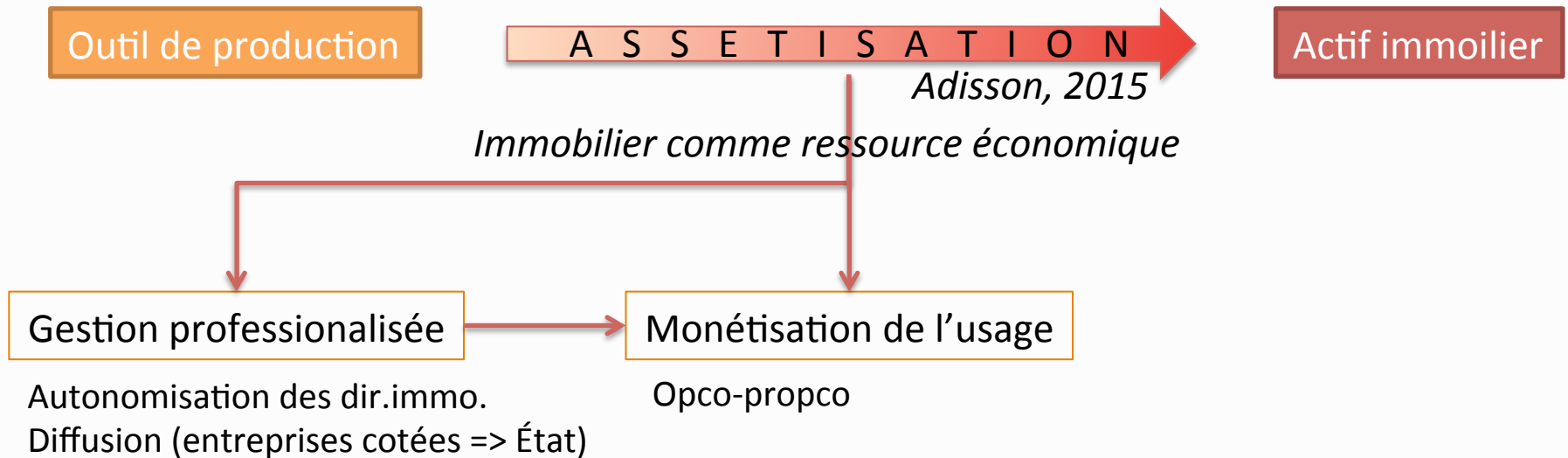
1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



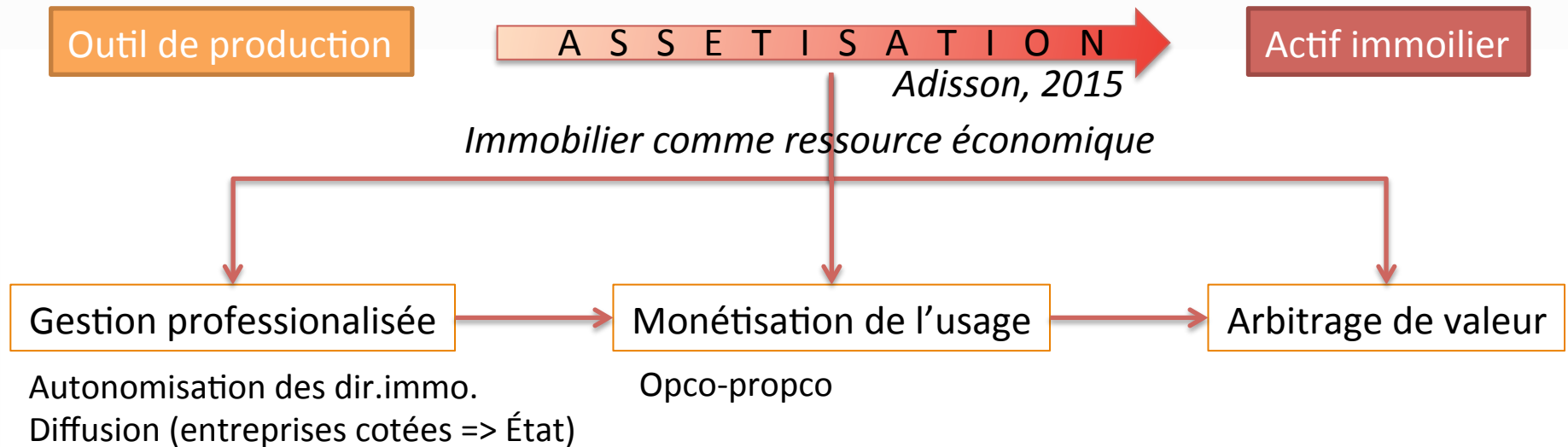
1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



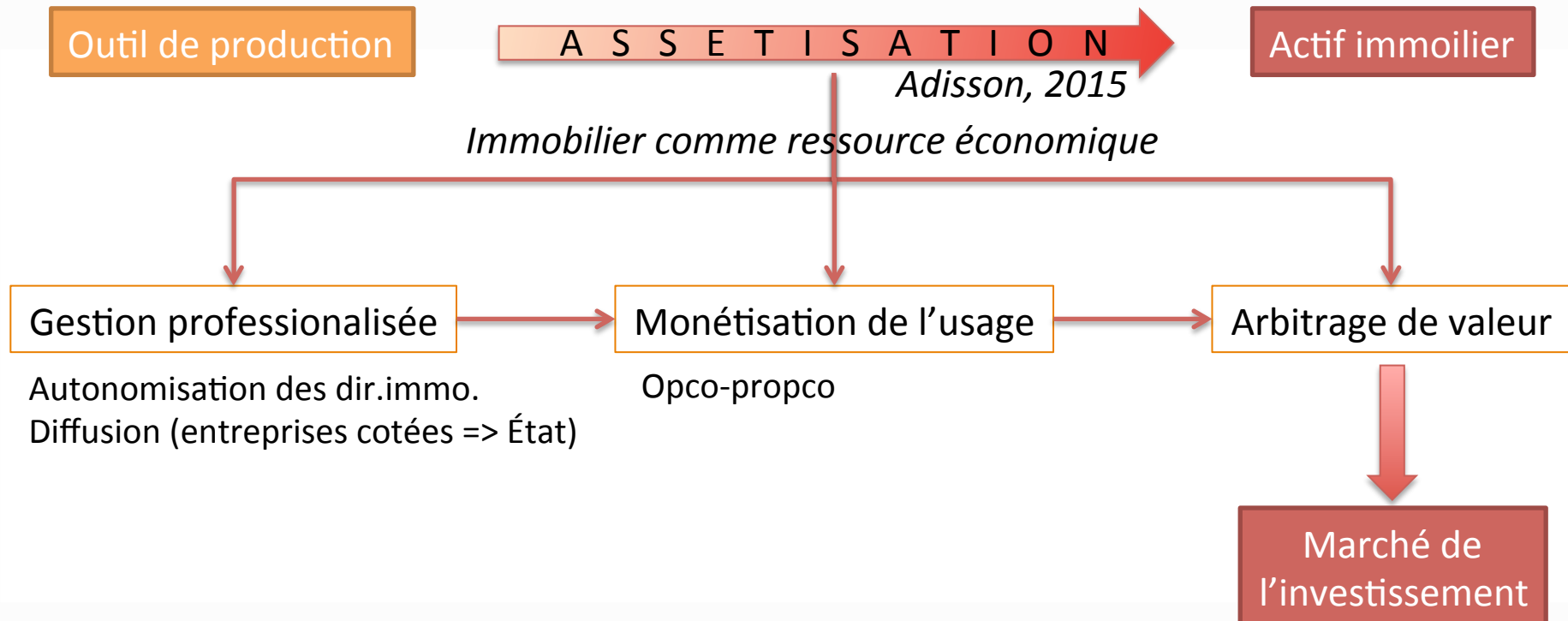
1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



Orléans



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



1) L'immobilier : de l'outil de production à un actif

LATTS



Orléans



Montpellier



Avranches

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

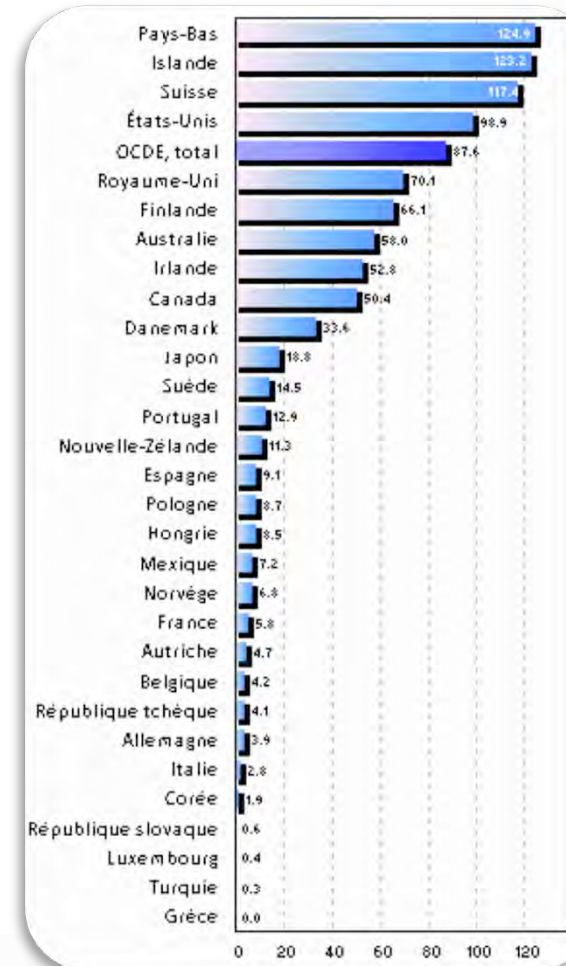
- ① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

◆ Retraite et prévoyance

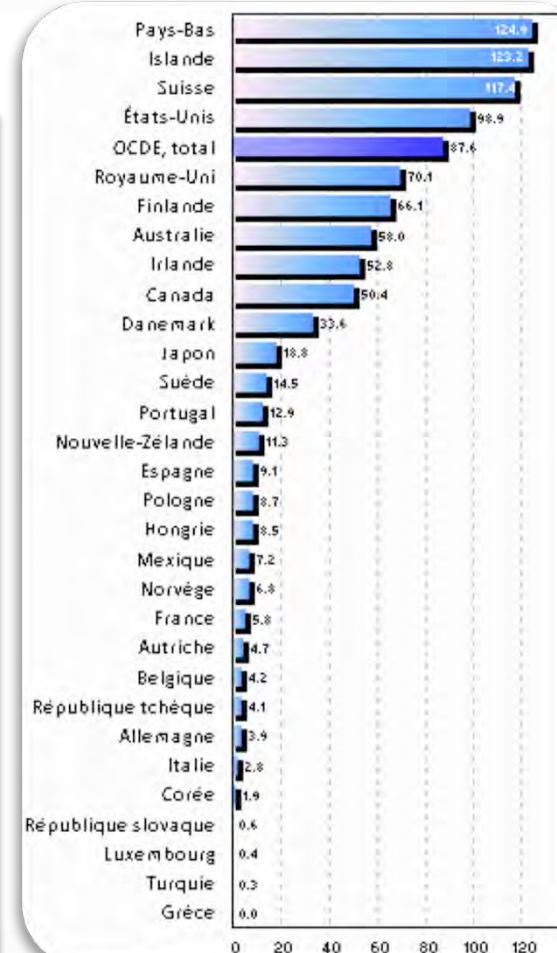
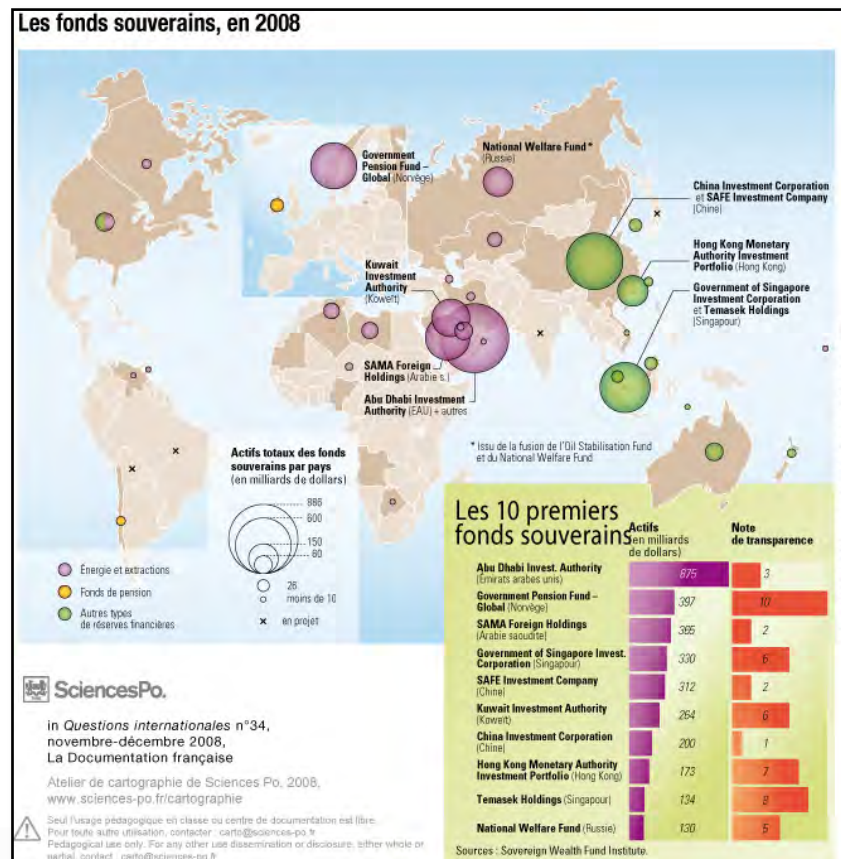


2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains

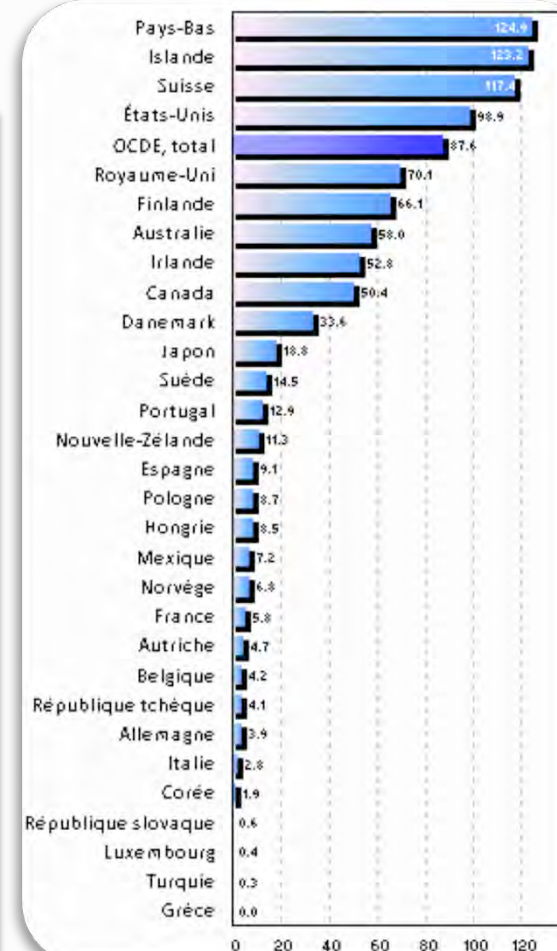
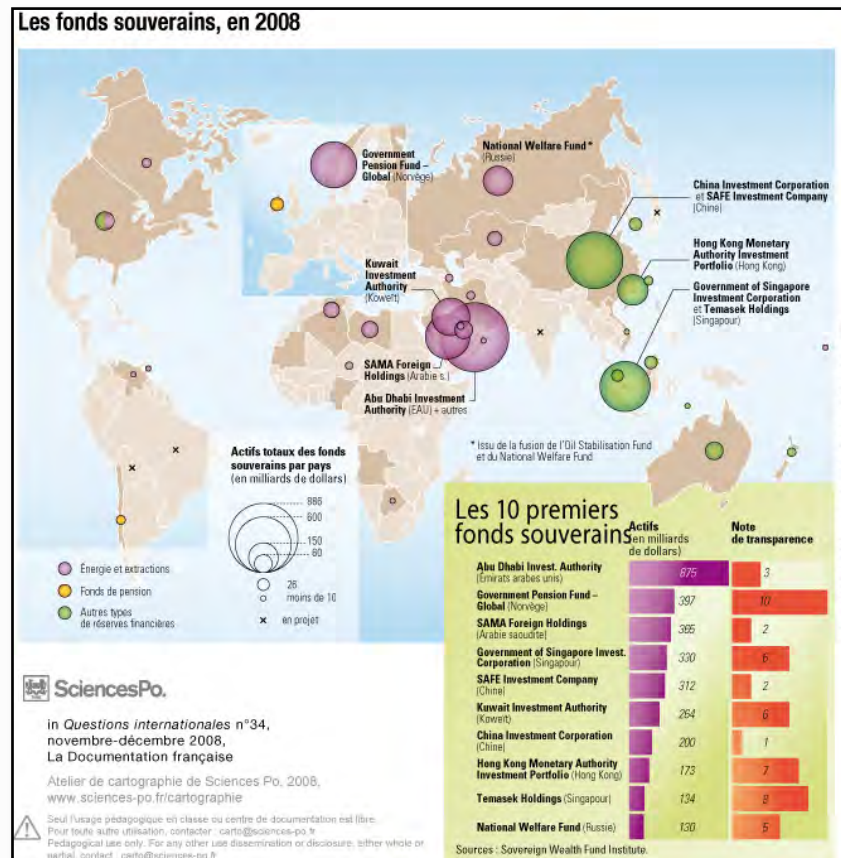


2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés



Family office

For six generations
we have lived, learned
and refined the
concept of family
wealth management.

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des *capitaux à investir* (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés

② L'essor d'une *industrie de la gestion d'actifs*

- ◆ Investisseurs institutionnels

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des *capitaux à investir* (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés

② L'essor d'une *industrie de la gestion d'actifs*

- ◆ Investisseurs institutionnels
- ◆ Sociétés de gestion

2014 Rank	Movement	Name of Firm	Capital Raised (\$bn)	2013 Rank
1	↔	The Blackstone Group	\$32.129	1
2	↑	Lone Star Funds	\$12.500	3
3	↓	Starwood Capital Group	\$8.661	2
4	↔	Colony Capital	\$7.454	4
5	↑	Brookfield Asset Management	\$6.928	9
6	↔	Tishman Speyer	\$5.757	6
7	↑	Angelo, Gordon & Co	\$4.606	15
8	↑	Westbrook Partners	\$4.532	13
9	↑	Oaktree Capital Management	\$4.496	21
10	★	Global Logistic Properties	\$4.400	–
11	↑	Walton Street Capital	\$4.189	23
12	↑	GI Partners	\$3.524	38
13	↑	Orion Capital Managers	\$3.523	29
14	↓	The Carlyle Group	\$3.434	7
15	↑	Fortress Investment Group	\$3.159	19
16	↑	TA Associates Realty	\$3.055	20
17	↑	CapitaLand	\$2.895	18
18	↑	Cerberus Capital Management	\$2.650	39
19	↓	LaSalle Investment Management	\$2.557	5
20	↑	Beacon Capital Partners	\$2.541	28
21	↑	Hines	\$2.471	37
22	↑	Northwood Investors	\$2.381	24
23	↑	Rockpoint Group	\$2.330	34
24	↓	Prudential Real Estate Investors	\$2.315	16
25	↑	GTIS Partners	\$2.287	40
26	↓	Ares Management (fka AREA Property Partners)	\$2.214	14
27	↑	KSL Capital Partners	\$2.211	32
28	★	Secured Capital	\$2.207	61
29	★	Rialto Capital Management	\$2.130	–
30	↑	DRA Advisors	\$2.100	31

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des *capitaux à investir* (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés

② L'essor d'une *industrie de la gestion d'actifs*

- ◆ Investisseurs institutionnels
- ◆ Sociétés de gestion

③ Le déploiement des *techniques de l'économie financière*

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés

② L'essor d'une **industrie de la gestion d'actifs**

- ◆ Investisseurs institutionnels
- ◆ Sociétés de gestion

③ Le déploiement des **techniques de l'économie financière**

- ◆ *Shareholder value* → **commensurabilité**

2) Développement et mutation de l'intermédiation financière

LATTS

① La croissance des **capitaux à investir** (1980s...)

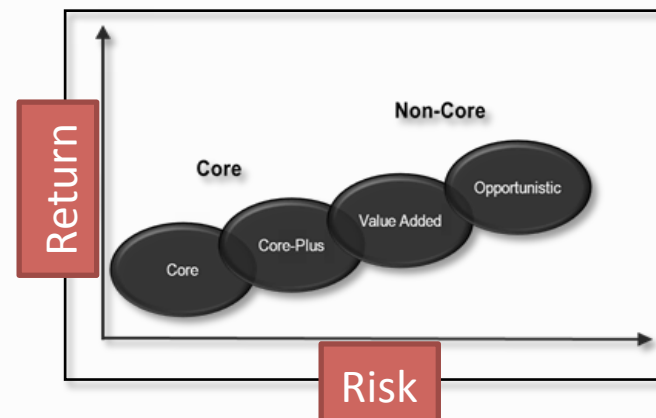
- ◆ Retraite et prévoyance
- ◆ Les fonds souverains
- ◆ Les ménages fortunés

② L'essor d'une **industrie de la gestion d'actifs**

- ◆ Investisseurs institutionnels
- ◆ Sociétés de gestion

③ Le déploiement des **techniques de l'économie financière**

- ◆ *Shareholder value* → **commensurabilité**



III) L'environnement bâti comme actif financier

LATTS

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

① La croissance des *capitaux*



② Théorie moderne du portefeuille

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

① La croissance des *capitaux*



② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

① La croissance des *capitaux*



② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

- ① La croissance des *capitaux*
- +
- ② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

Bowie
Bonds

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

- ① La croissance des *capitaux*
- +
- ② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

Bowie
Bonds

Mortgage
Asset-Back
Securities

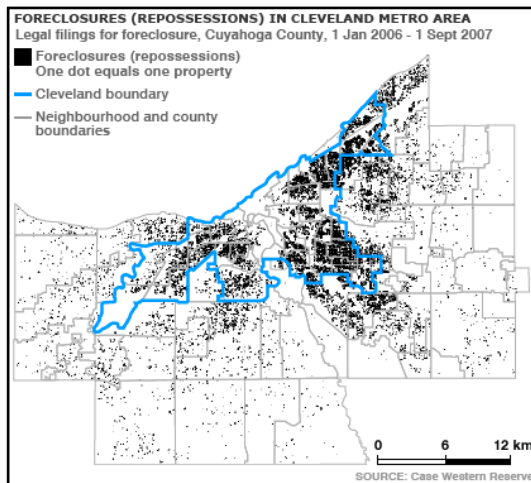
1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

① La croissance des **capitaux**



② Théorie moderne du portefeuille



Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

Bowie
Bonds

Mortgage
Asset-Back
Securities

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

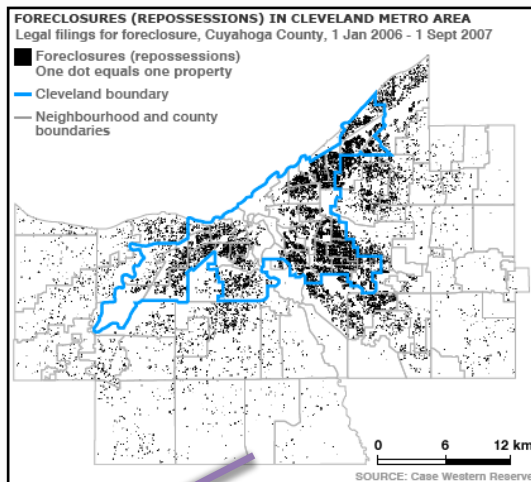
① La croissance des **capitaux**



② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**



Bowie
Bonds

Mortgage
Asset-Back
Securities



1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

- ① La croissance des **capitaux**
- +
- ② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

Bowie Bonds

Infrastructure Funds

Mortgage Asset-Back Securities



UK M6, Paris – Lyon, Toronto...

1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

① La croissance des **capitaux**



② Théorie moderne du portefeuille



Bangalore ITPL



Stade des Lumières, Lyon

Bowie Bonds

Mortgage Asset-Back Securities

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**

Infrastructure Funds

Real Estate Funds

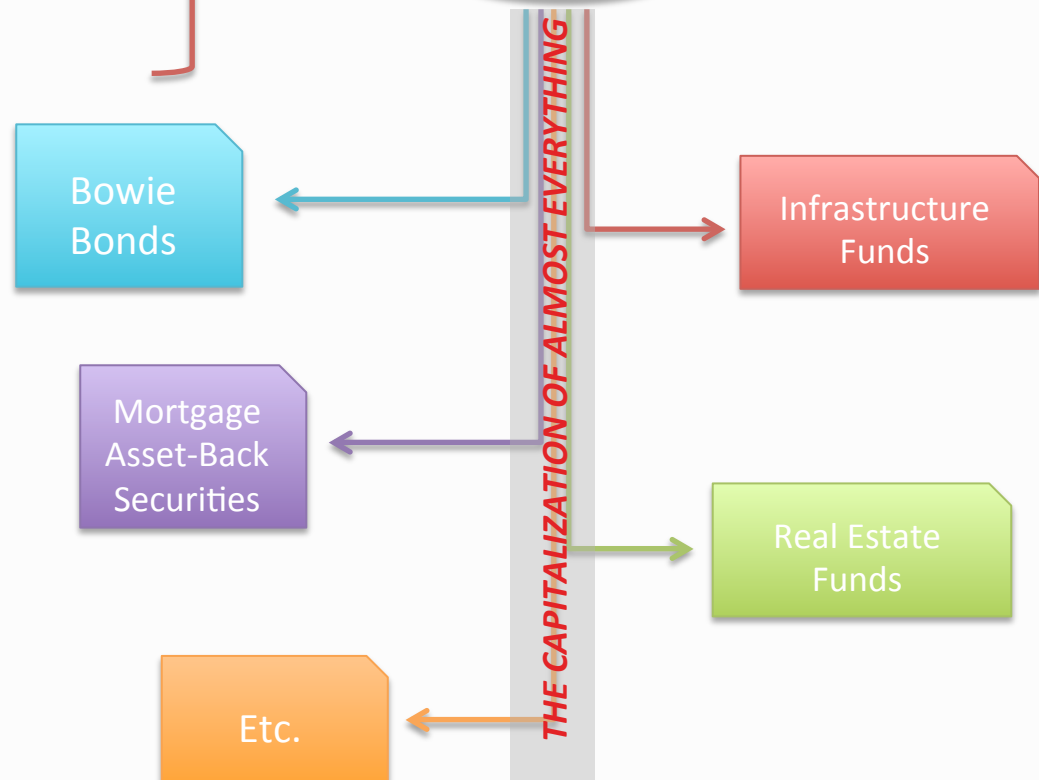
1) À la recherche de nouveaux supports d'investissement

LATTS

- ① La croissance des **capitaux**
- +
- ② Théorie moderne du portefeuille

Diversification

- géographique (ex: BRICS)
- **sectorielle**



2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
 - Immobilier contre la « maladie inflationniste » (Brunet, 2004)

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
 - Immobilier contre la « maladie inflationniste » (Brunet, 2004)
 - Une proximité historique des institutionnels avec l'État dans les politiques du logement

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
 - Immobilier contre la « maladie inflationniste » (Brunet, 2004)
 - Une proximité historique des institutionnels avec l'État dans les politiques du logement

“Pendant de nombreuses années, l'immobilier constituait un fonds de patrimoine assurant des revenus relativement faibles mais stables et accumulant des plus-values utilisées lorsque nécessaire par des arbitrages d'immeubles. Cet immobilier-là était souvent constitué d'immeubles d'habitation. Accessoirement, l'État a sollicité les compagnies nationalisées pour qu'elles mènent, à sa place, une politique de développement du logement locatif. Cette double exigence de gestion des actifs et de gestion social a beaucoup évolué au fil des privatisations.”

Brunet, 2004 : 10

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)
 - Des textes de lois...

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier

2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)

■ Des textes de lois...

XIX^e Foncières cotées

1967 (L) SII et **SICOMI** (crédit-bail + transparence fiscale)

1970 (L) SCPI : **Société Civile de Placement Immobilier**

1993 (L) SCPI : Durcissement de la régulation (réglementation prix des parts)

2001 (L) SCPI : Accroissement de la liquidité sur le second marché

2003 (LF) SIIC : **Société d'Investissement Immobilier Coté**

2005 (LF) SIIC III (fiscalité favorable à l'externalisation du patrimoine des sociétés)
(Or) OPCI : **Organisme de Placement Collectif en Immobilier**



2) Des évolutions réglementaires

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)
 - Des textes de lois...
 - ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières

2) Des évolutions réglementaires



- ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières



- ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières

*“Les sociétés d’investissement immobilier cotées sont des foncières cotées en Bourse, dotées d’un régime fiscal spécifique apparu dans la loi de finances du 30 décembre 2002. **L’avènement du régime SIIC est considéré comme un modèle de coopération entre le législateur et les représentants des sociétés foncières.** L’enjeu le valait bien. Il ne s’agissait pas moins que de faire revenir nos foncières au premier plan sur un marché immobilier national cannibalisé par les investisseurs étrangers, tout en offrant aux particuliers un nouveau vecteur d’épargne retraite. **Ce bel exemple de partenariat public privé s’est poursuivi en 2005 avec l’instauration du dispositif SIIC 3.** Il a donné un élan supplémentaire aux SIIC en incitant les entreprises françaises à leur apporter leur patrimoine immobilier. Le résultat est là : la quasi totalité des foncières ont très vite adopté le régime SIIC et de nouvelles ont vu et continuent de voir le jour. Depuis l’entrée en vigueur du régime fiscal en janvier 2003, la capitalisation du secteur est passée de 12 milliards à près de 54 milliards d’euros fin 2007 [67 Mds€ 2015].”*

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)
 - Des textes de lois...
 - ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières...
 - ... qui contribue à réguler les marchés immobiliers, pour l'ensemble des immeubles locatifs

2) Des évolutions réglementaires

LATTS

Au troisième trimestre 2014, l'indice des loyers des activités tertiaires augmente de 0,4 % sur un an

Au troisième trimestre 2014, l'indice des loyers des activités tertiaires s'établit à 107,62. Sur un an, il augmente de 0,4 %.



Avertissement :

L'article 63 de la loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (Loi 2011-525) instaure l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 définit les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice.

Selon la Loi 2014-626 du 18 juin 2014 (article 9) qui modifie l'article L.145-34 du Code de commerce, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux :

- l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales ;
- l'indice des loyers des activités tertiaires pour les activités tertiaires autres que commerciales.

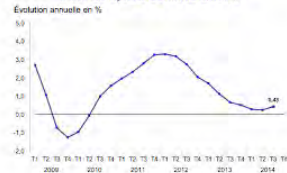
Indice des loyers des activités tertiaires

Référence 100 au 1^{er} trimestre de 2010.

	En niveau	Évolution annuelle (T/T-4) en %
2010 T1	100,00	- 0,96
2010 T2	100,41	- 0,08
2010 T3	100,84	0,98
2010 T4	101,31	1,55
2011 T1	101,96	1,96
2011 T2	102,74	2,32
2011 T3	103,64	2,78
2011 T4	104,60	3,25
2012 T1	105,31	3,29
2012 T2	106,00	3,17
2012 T3	106,46	2,72
2012 T4	106,73	2,54
2013 T1	107,09	1,69
2013 T2	107,18	1,11
2013 T3	107,16	0,66
2013 T4	107,26	0,50
2014 T1	107,38	0,27
2014 T2	107,44	0,24
2014 T3	107,62	0,43
2014 T4		

Rappel : les séries sont disponibles sur le site internet de l'Insee
Source : Insee

Indice des loyers des activités tertiaires



“Pour l'ILAT [Indice des Loyers des Activités Tertiaires], j'ai appelé le cabinet de L, j'ai appelé J. L. et je lui ai dit « maintenant, on va faire l'indice sur les loyers de bureaux ». Là aussi ce n'était pas facile, parce que j'avais dit à J. « il ne faut surtout pas que les bureaux soient dans l'ILC [Indice des Loyers Commerciaux] », au mois de juin 2008. En septembre, avec la crise, je le rappelle, je lui dit « écoute, il faut qu'on fasse un indice bureau ». Il me dit « mais tu as dit le contraire il y a 3 mois ». Je lui dis : « il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis. Mais fais moi confiance, on en a besoin. » Et on a fait l'ILAT. C'est pour ça qu'il n'y a pas qu'un seul indice, mais qu'il y en a deux (...).”

Responsable d'organisation représentative d'investissement, 2014

- ... qui contribue à réguler les marchés immobiliers, pour l'ensemble des immeubles locatifs
→ Indices de loyers (ILAT, ILC) (2008)

2) Des évolutions réglementaires

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)
 - Des textes de lois...
 - ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières...
 - ... qui contribue à réguler les marchés immobiliers, pour l'ensemble des immeubles locatifs
 - Indices de loyers (ILAT, ILC) (2008)
 - Annexe environnementale aux baux commerciaux (2009)
 - Décret sur le verdissement du parc immobilier tertiaire (2011)

1. Une présence ancienne des institutionnels dans l'immobilier
2. « Creating liquidity out of spatial fixity » (Gotham, 2006)
 - Des textes de lois...
 - ... une mobilisation efficace des organes de représentation des institutions financières et des sociétés immobilières...
 - ... qui contribue à réguler les marchés immobiliers, pour l'ensemble des immeubles locatifs*
 - Indices de loyers (ILAT, ILC) (2006)
 - Annexe environnementale aux baux commerciaux (2009)
 - Décret sur le verdissement du parc immobilier tertiaire (2011)

**Part de la filière dans l'immobilier résidentiel : 2% des surfaces (?)*
“ l'immobilier d'entreprise: 15-30% ”

IV) La ville rêvée des gestionnaires d'actifs

LATTS

1) “Finance at work” : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

Principales caractéristiques de la texture des capitaux mobilisés par les gestionnaires d’actifs	Inde	Bureau France
Granularité (montants en euros)	10+ millions	10-100+ millions
Taux de rendement	20-30 % / an	3-10 %
Niveau de risque	Très élevé	Réduit
Durée	5-8 ans	5 – 20 ans
Taux de levier (part de l’endettement)	Important	<50%
Secteur d’investissement (actions, obligations, monnaies, ou « actifs alternatifs » dont : commodities, utilities, immobilier, infrastructures)	Activité de développement immobilier uniquement (foncier déjà acquis par les promoteurs)	Acquisition d’immeubles déjà construits ou en construction mais partiellement pré-loué.
Localisation des investissements	Les métropoles indiennes (Delhi, Mumbai, Bangalore, Chennai, Pune, Hyderabad)	Quartiers d’affaires des métropoles, avec concentration dans Paris et première couronne

Texture des capitaux

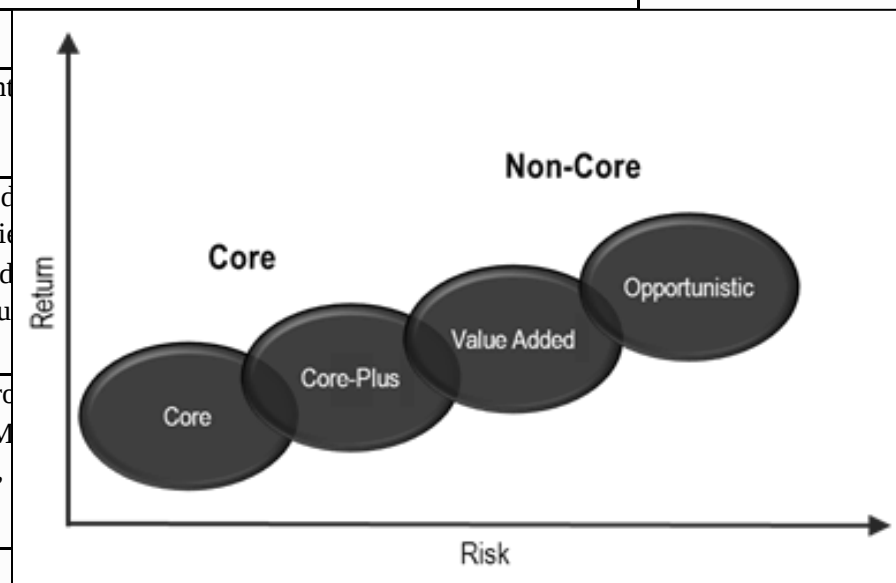
1) “Finance at work” : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

Principales caractéristiques de la texture des capitaux mobilisés par les gestionnaires d’actifs	Inde	Bureau France
Granularité (montants en euros)	10+ millions	10-100+ millions
Taux de rendement	20-30 % / an	3-10 %
Niveau de risque	Très élevé	Réduit
Durée	5-8 ans	
Taux de levier (part de l’endettement)	Important	
Secteur d’investissement (actions, obligations, monnaies, ou « actifs alternatifs » dont : commodities, utilities, immobilier, infrastructures)	Activité d’immobilier (foncier d promoteur)	
Localisation des investissements	Les métros (Delhi, Mumbai, Chennai,	

Texture des capitaux

Gestion financière



1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

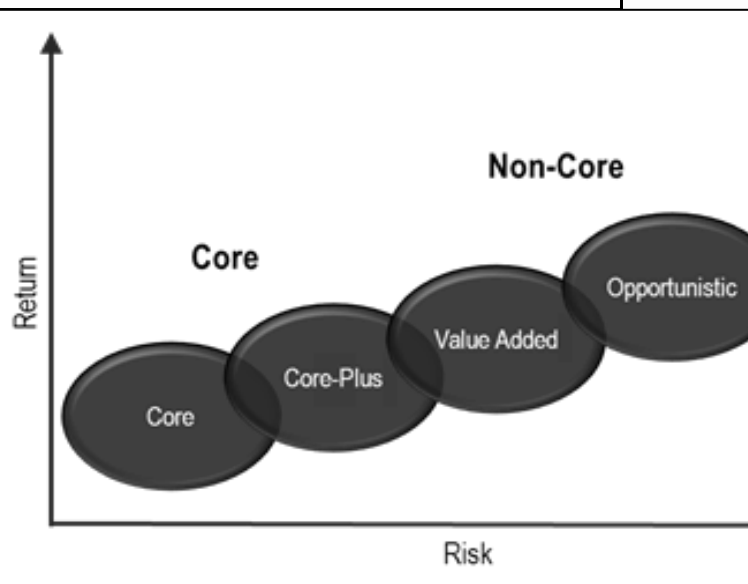
LATTS

Principales caractéristiques de la texture des capitaux mobilisés par les gestionnaires d'actifs	Inde	Bureau France
Granularité (montants en euros)	10+ millions	10-100+ millions
Taux de rendement	20-30 % / an	3-10 %
Niveau de risque	Très élevé	Réduit
Durée	5-8 ans	
Taux de levier (part de l'endettement)	Important	
Secteur d'investissement (actions, obligations, monnaies, ou « actifs alternatifs » dont : commodities, utilities, immobilier, infrastructures)	Activité d'immobilier (foncier de promoteur)	
Localisation des investissements	Les métros (Delhi, Mumbai, Chennai, ...)	

Texture des capitaux

Gestion financière

Modèle économique



Le Top 10 des sociétés de gestion institutionnelle déléguée en France

Encours institutionnels globaux, à fin 2013, en milliards d'euros

Evolution 2013/2012 en %

Amundi (BFT inclus)	123,67	+9
Natixis AM	109,43	-3
BNP Paribas IP	88,76	-11
AXA IM	38,96	+6
Lyxor AM	30,6	+22
La Banque Postale AM	27,77	+12
CM-CIC	25,3	0
OFI AM	20,25	+2
Groupama AM	14,83	-6
CPR AM	13,83	+9

85

* LES ECHOS * / SOURCE : REINANCE

1) “Finance at work” : gérer des portefeuilles immobiliers

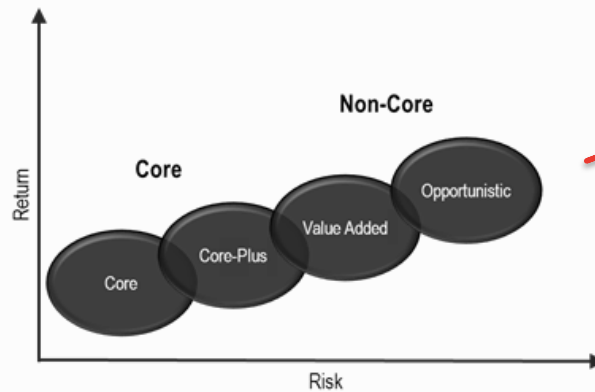
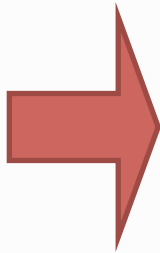
LATTS



1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

Réduction



Texture des capitaux

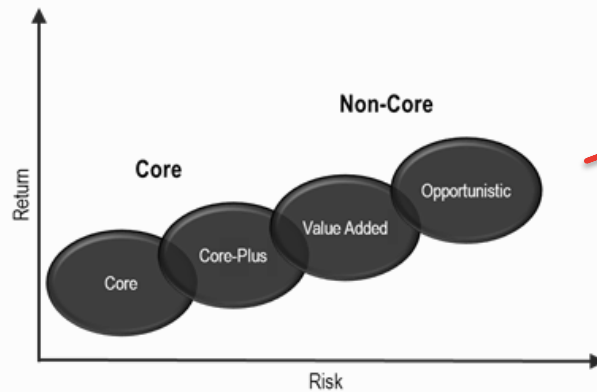
Gestion financière

Modèle économique

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

Réduction



Texture des capitaux

Gestion financière

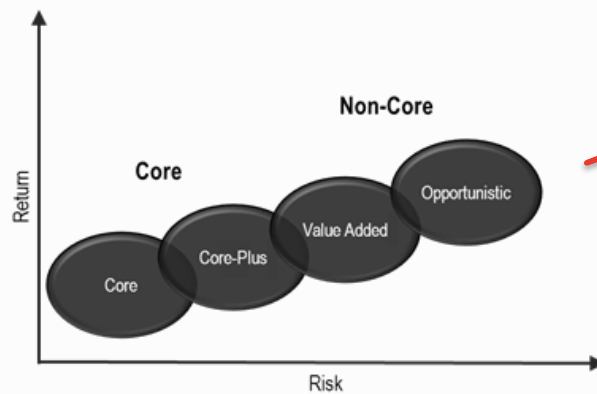
Modèle économique

Hiérarchisation

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

Réduction



Texture des capitaux

Gestion financière

Modèle économique

Hiérarchisation

Appréciation
collective

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

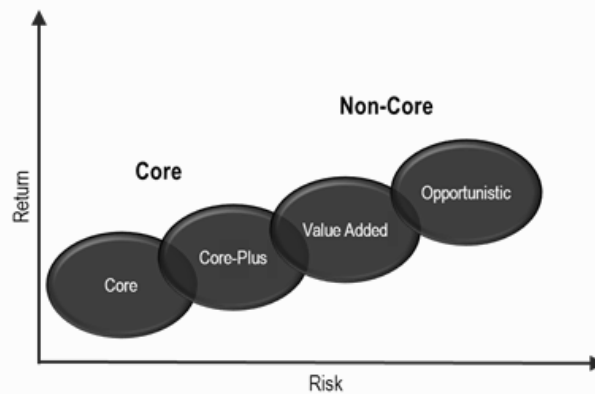
les
fouées de
l'immobilier
Dimanche 27 juin 2010



Master 246

DAUPHINE
UNIVERSITÉ PARIS

Management de l'immobilier



**Appréciation
collective**

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

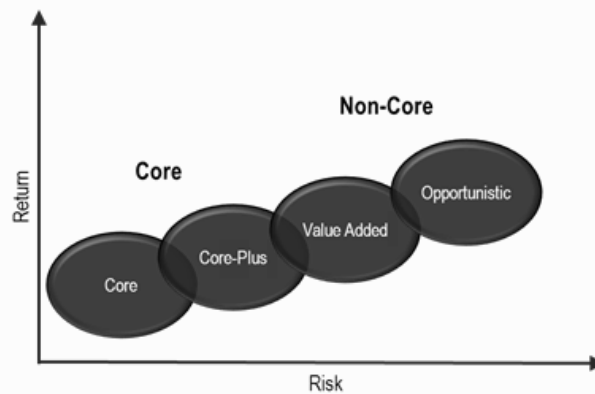
les
fouées de
l'immobilier
Dimanche 27 juin 2010



Master 246

DAUPHINE
UNIVERSITÉ PARIS

Management de l'immobilier



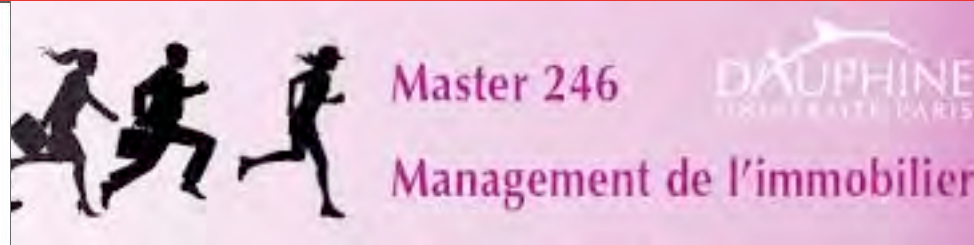
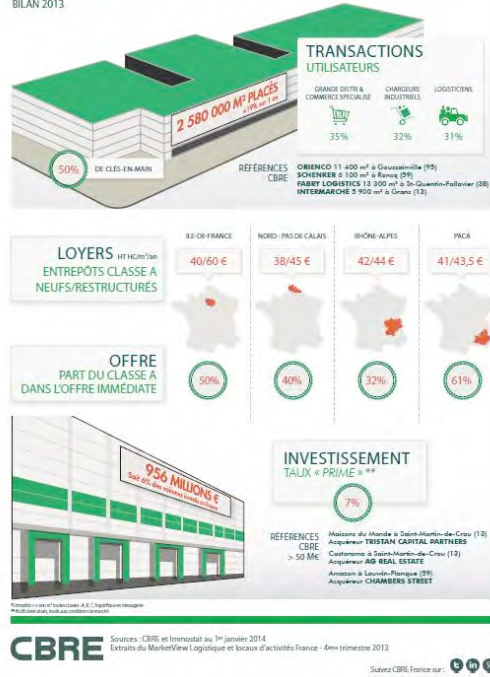
**Appréciation
collective**

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

COMMENT SE COMPORTE LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE ?*

BILAN 2013



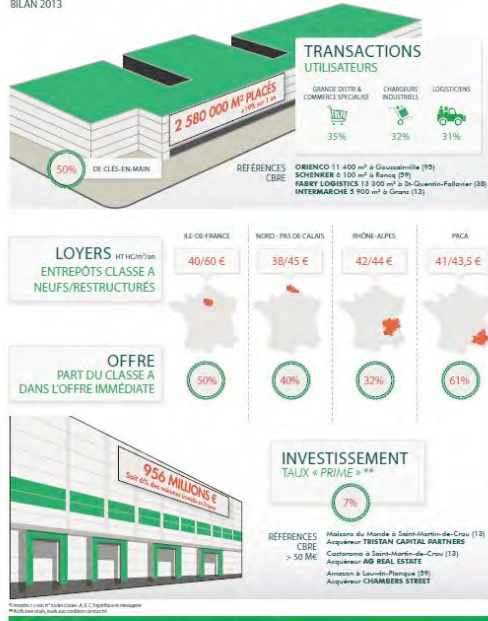
Appréciation
collective

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

COMMENT SE COMPORTE LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE ?*

BILAN 2013



PORTRAIT : MÉKA BRUNEL, LA PIONNIÈRE

Le magazine des professionnels de l'industrie immobilière

Mai 2010 - 45€

BUSINESS IMMO

www.businessimmo.com

#60

Grand Entretien
Jean Carassus,
École des Ponts ParisTech

Stratégie
Christophe Clamageran
Gecina



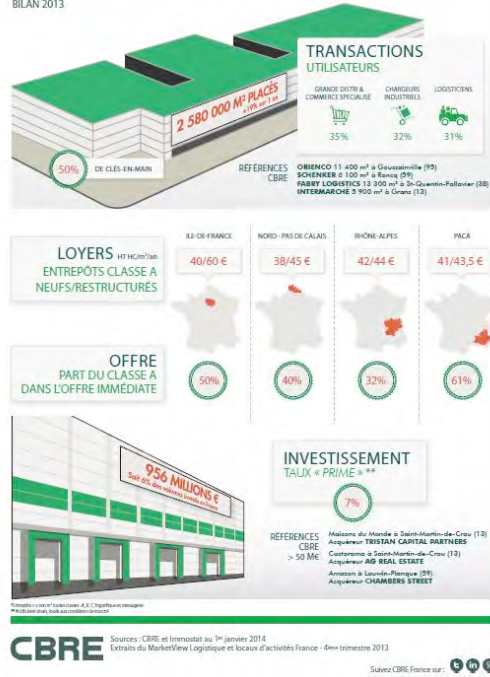
Appréciation
collective

1) "Finance at work" : gérer des portefeuilles immobiliers

LATTS

COMMENT SE COMPORTE LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE ?*

BILAN 2013



M
I
L
I
E
U

Appréciation
collective

PORTRAIT : MÉKA BRUNEL, LA PIONNIÈRE

Le magazine des professionnels de l'industrie immobilière

Mai 2010 - 45€

BUSINESS IMMO

www.businessimmo.com

Grand Entretien
Jean Carassus,
École des Ponts ParisTech

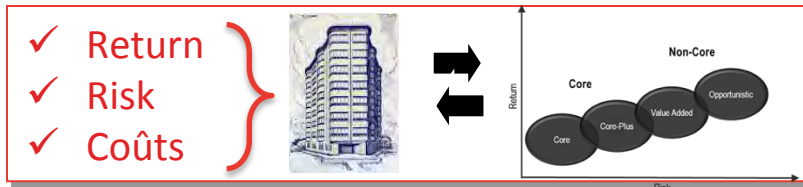
Stratégie
Christophe Clamageran
Gecina

**Business Immo
Green Survey®**

les investisseurs et l'immobilier durable

2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



?

2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS

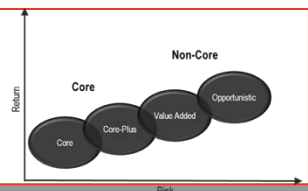


SÉLECTIVITÉ

2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS

- ✓ Return
- ✓ Risk
- ✓ Coûts



Typologie

- ↑ Bureau, Commerce, Logistique
- ↓ Résidentiel, locaux d’activité
- ↗ Résidences avec services

SÉLECTIVITÉ



→ leprogres.fr > Rhône

Publié le 31/10/2013 à 20:01 | Vu 11897 fois

ECONOMIE. Lyon : l’émirat Abu Dhabi, nouveau propriétaire des commerces de la rue Grôlée

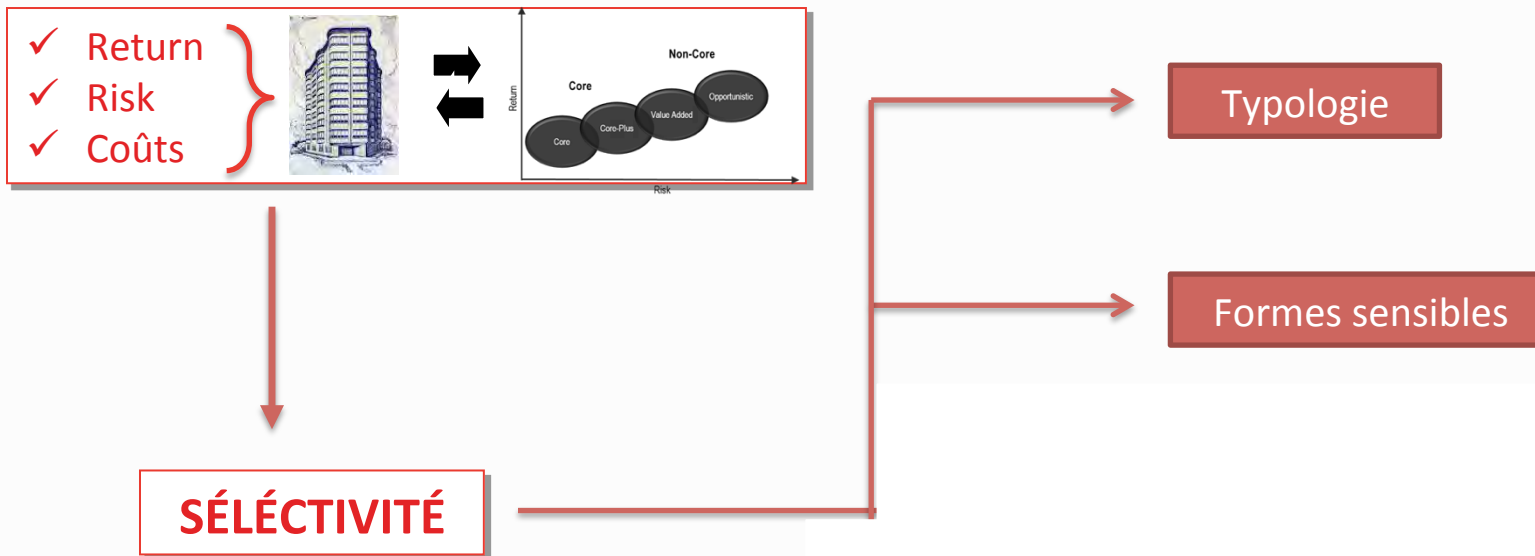
Déjà propriétaires depuis un an de la rue de la République, l’émirat Abu Dhabi a fait main basse sur un autre secteur de la Presqu’île lyonnaise : les pieds d’immeubles de la rue Grôlée.



/ Photo Pierre Augros

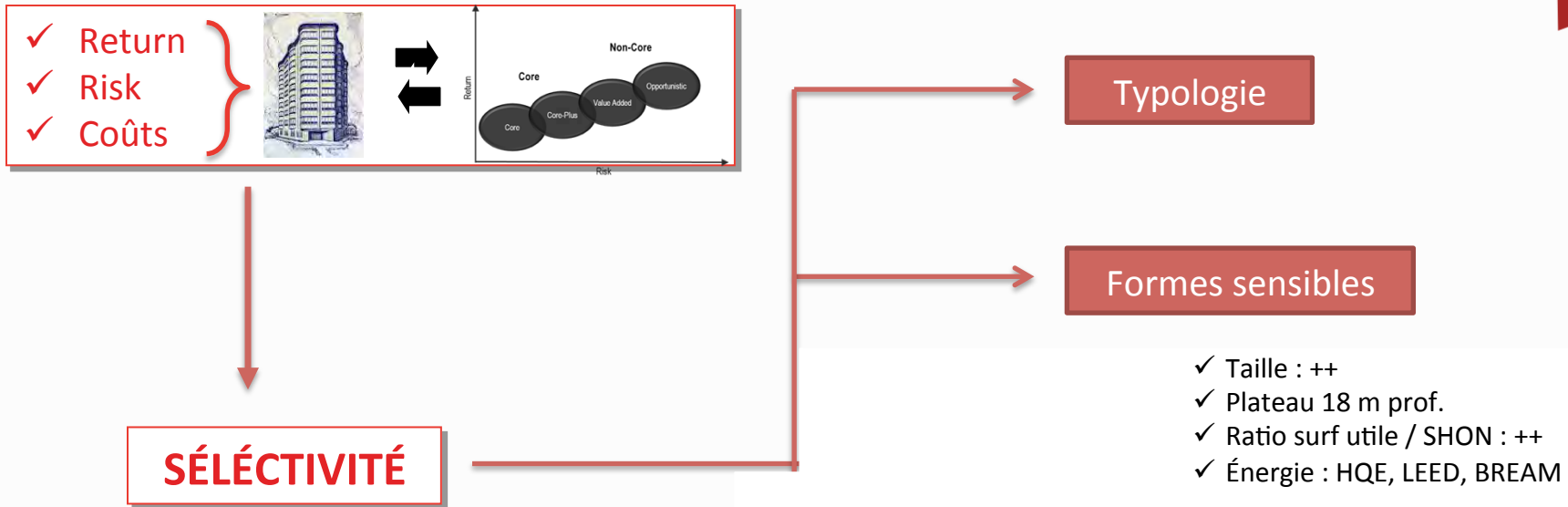
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



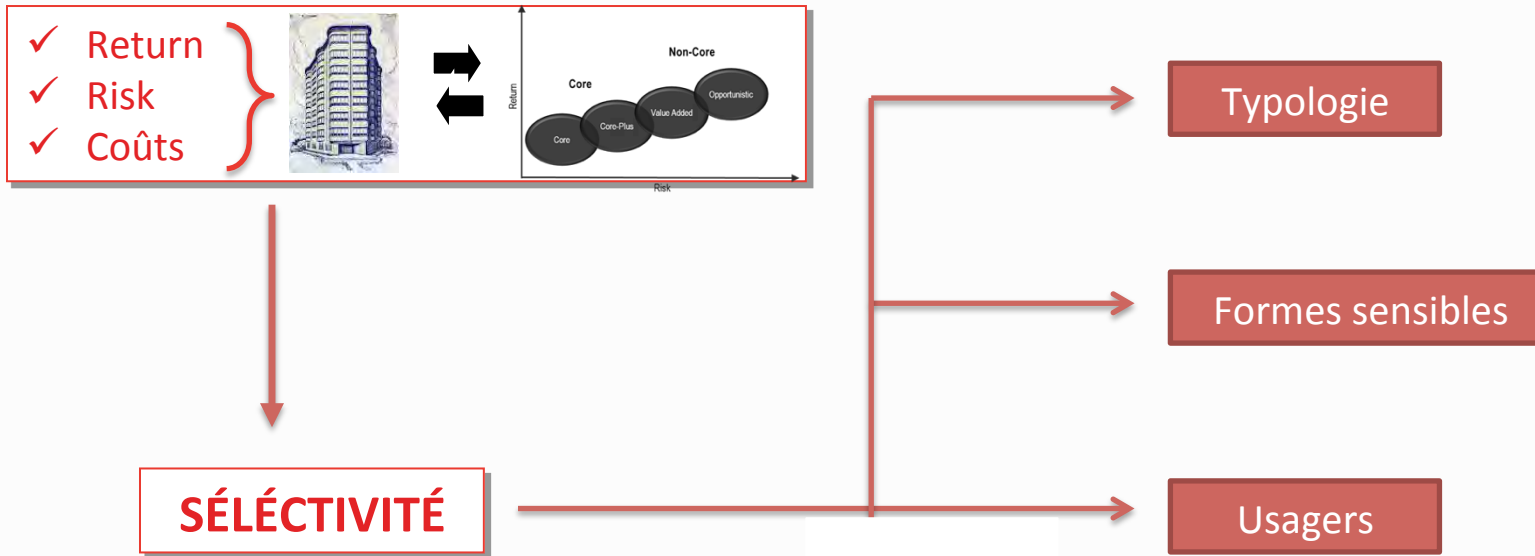
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



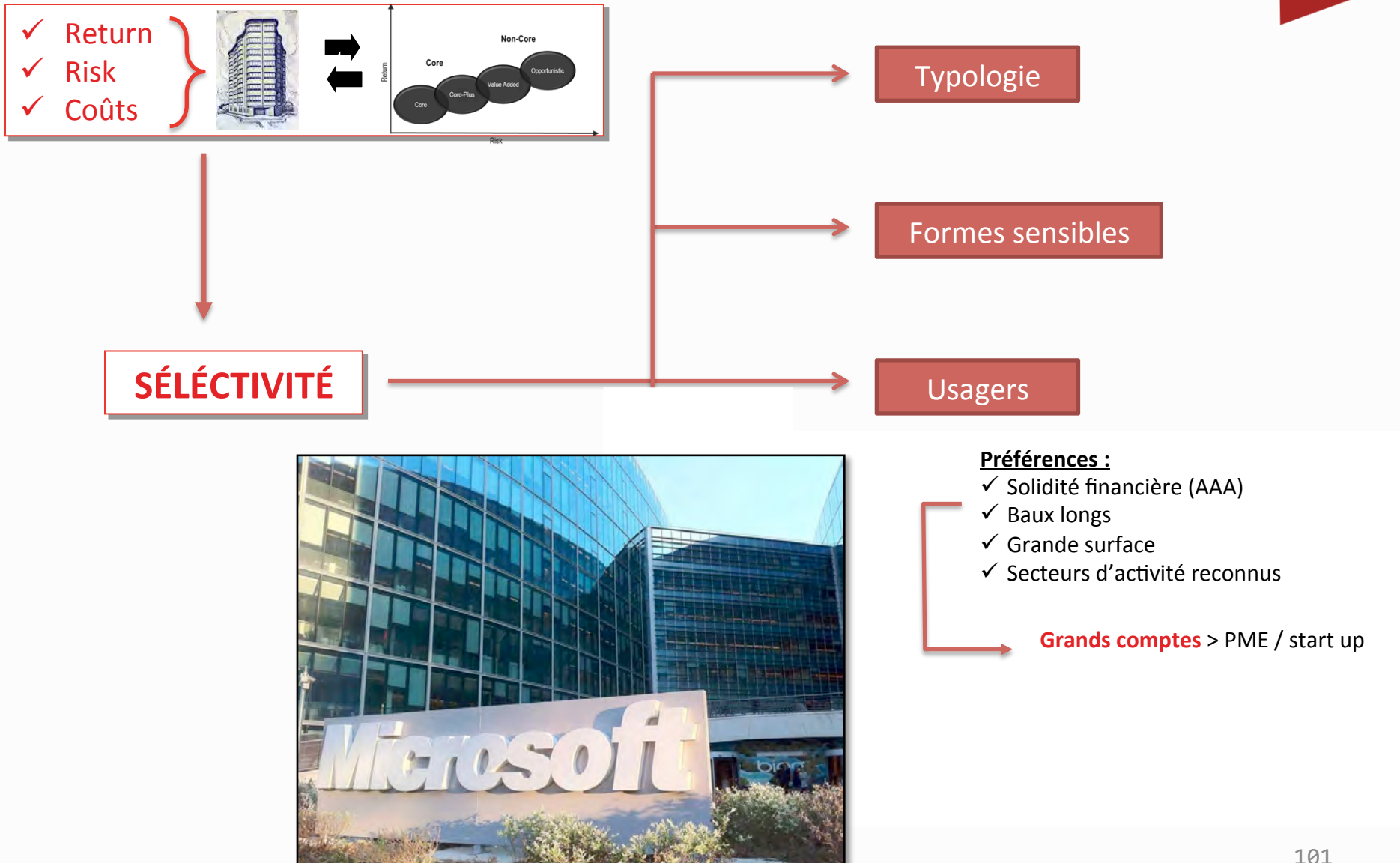
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



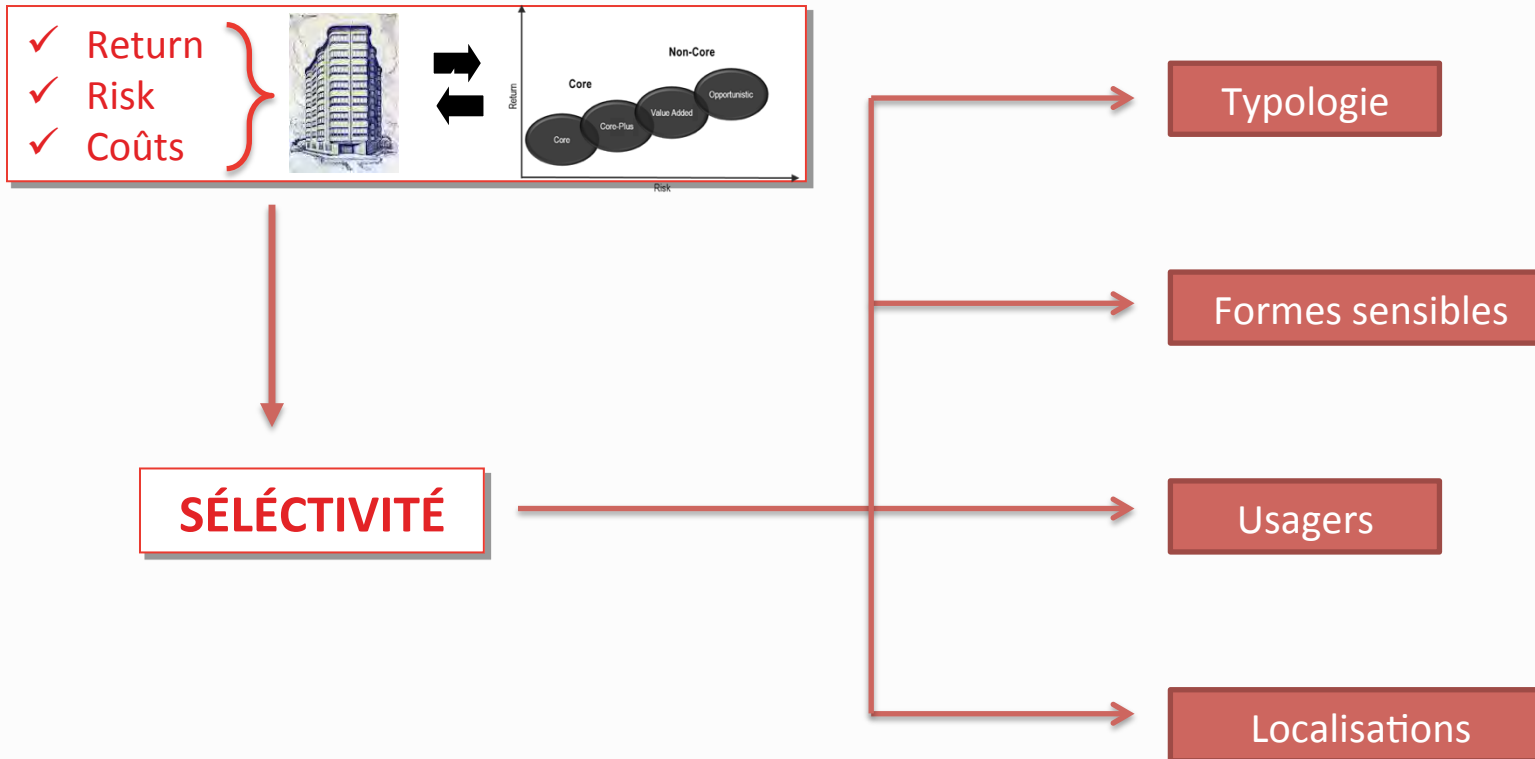
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

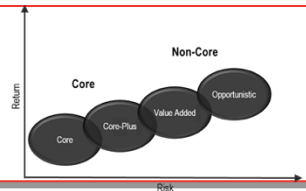
LATTS



2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

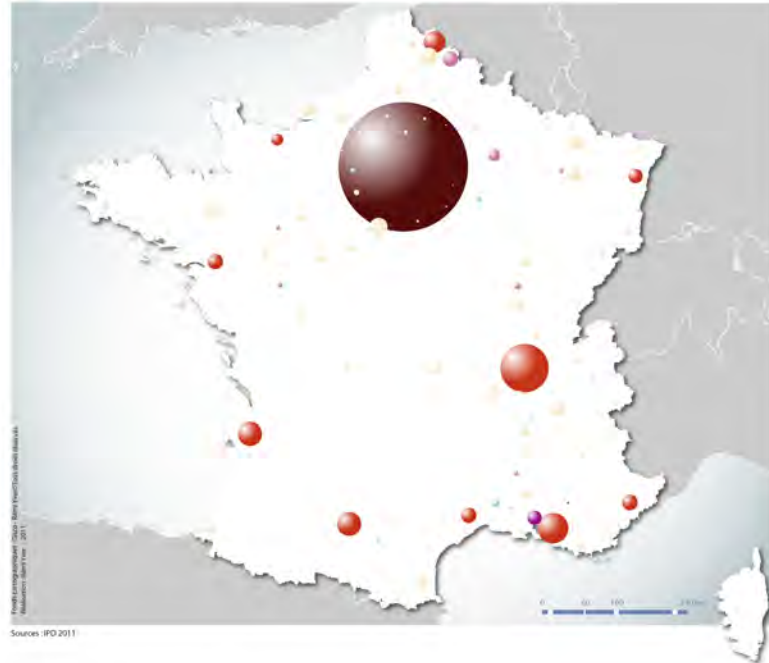
LATTS

- ✓ Return
- ✓ Risk
- ✓ Coûts

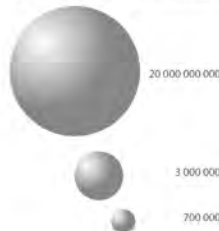


SÉLECTIVITÉ

Typologie des aires urbaines selon les usages



Surface totale des actifs en 2011

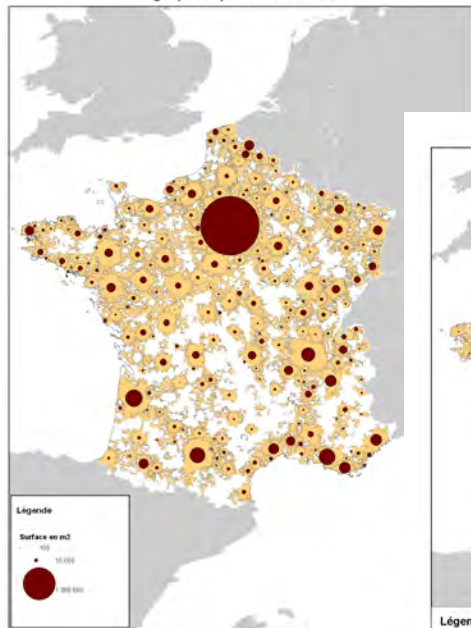


- 1. peu de surface par emploi
- 2a. Commerce ++ || Logistique, Bureaux --
- 2b. Commerce ++
- 3. Bureaux, Résidentiel, Logistique +++
- 4. Bureaux, Résidentiel +++
- 5a. Logistique ++
- 5b. Logistique +++
- 6. Résidentiel ++

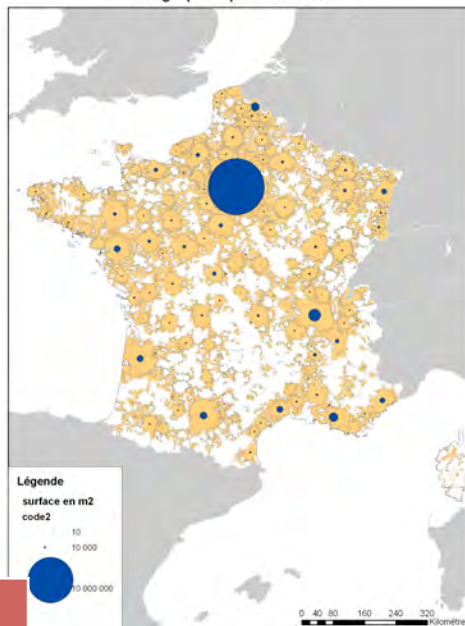
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS

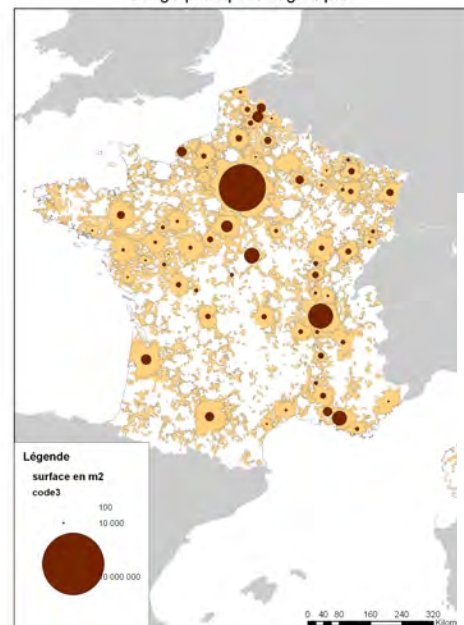
Usage principal : Commerce



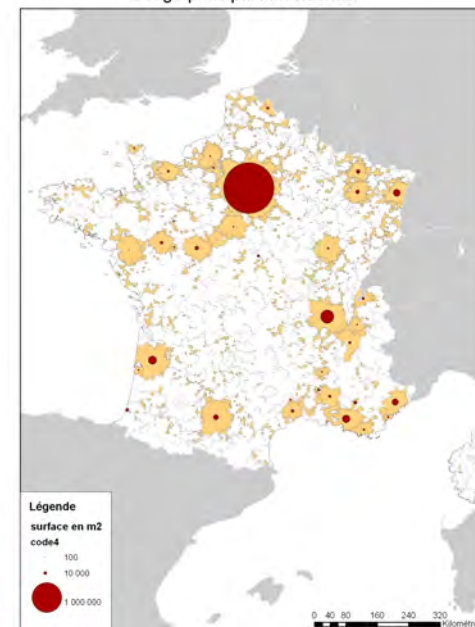
Usage principal : Bureaux



Usage principal : Logistique



Usage principal : Résidentiel



Type	% des AU de France
Commerce	37
Bureaux	21
Logistique	12
Résidentiel	7

Type

Seuil en
nb
d’emplois

Commerce

6 000

Bureaux

11 000

Logistique

18 000

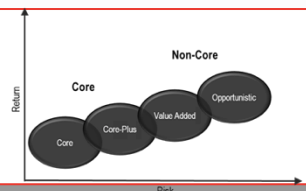
Résidentiel

30 000

2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

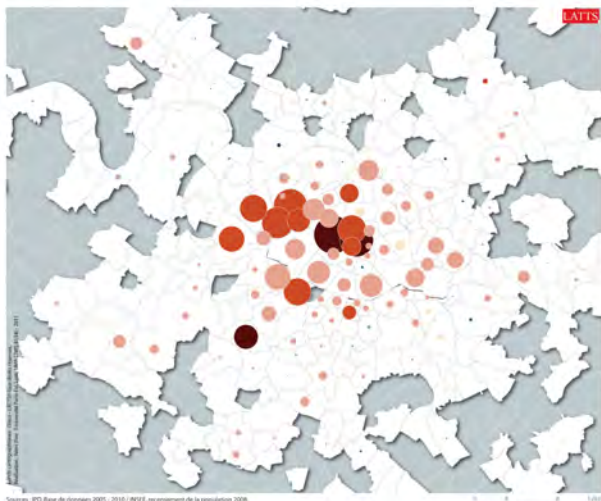
LATTS

- ✓ Return
- ✓ Risk
- ✓ Coûts

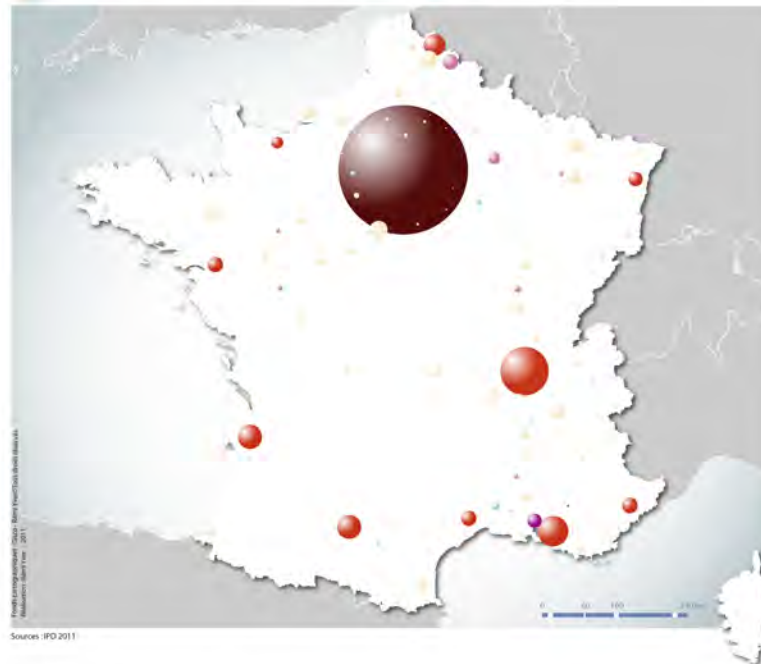


SÉLECTIVITÉ

Nombre de m² de bureaux en 2010 dans l'agglomération de Paris



Typologie des aires urbaines selon les usages



Surface totale des actifs en 2011



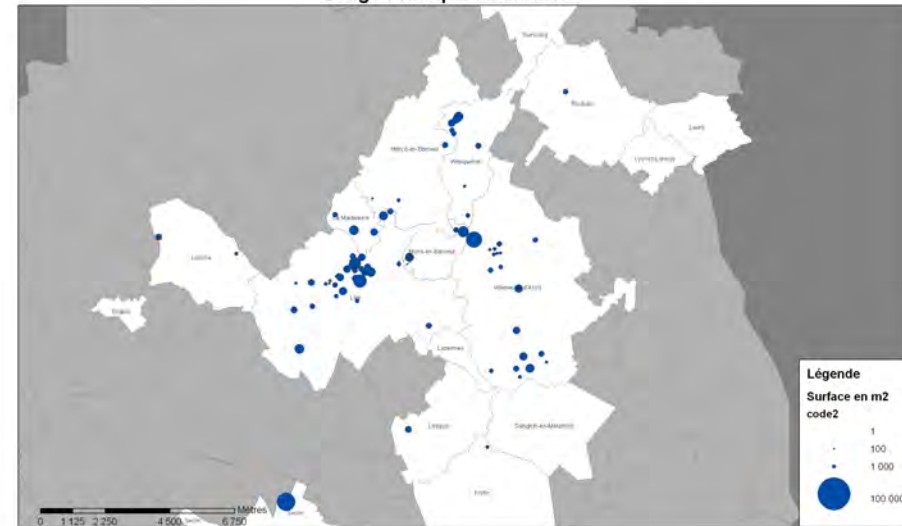
2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS

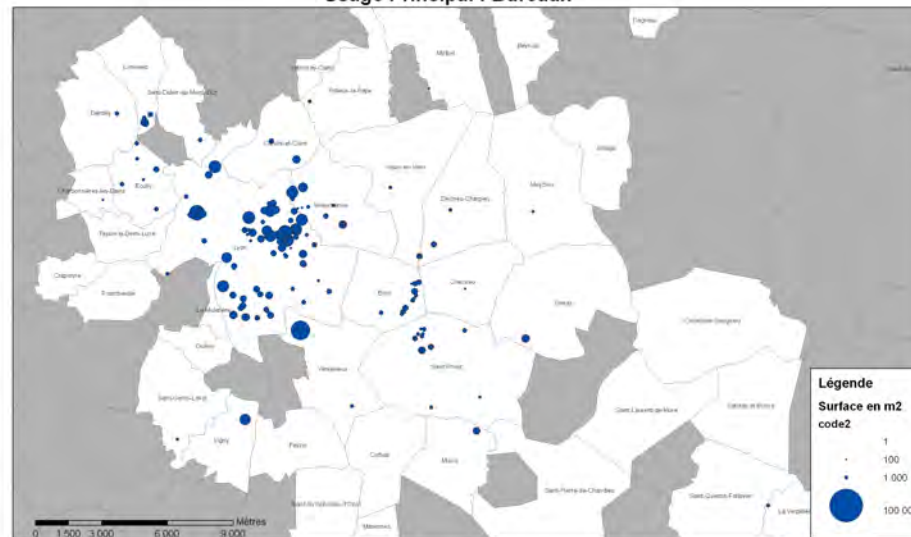
Marseille - Aix en Provence
Usage Principal : Bureaux



Lille
Usage Principal : Bureaux



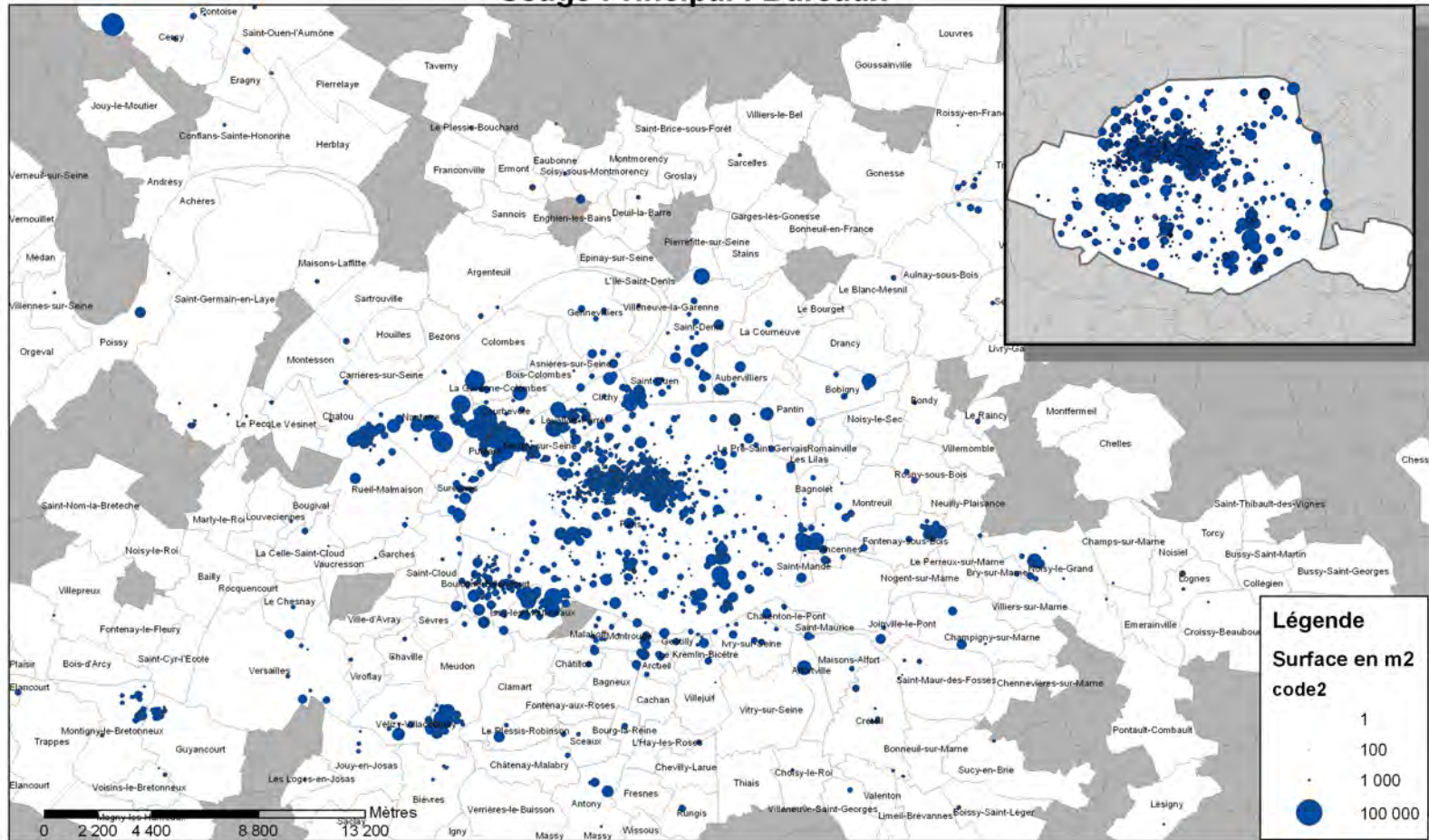
Lyon
Usage Principal : Bureaux



2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

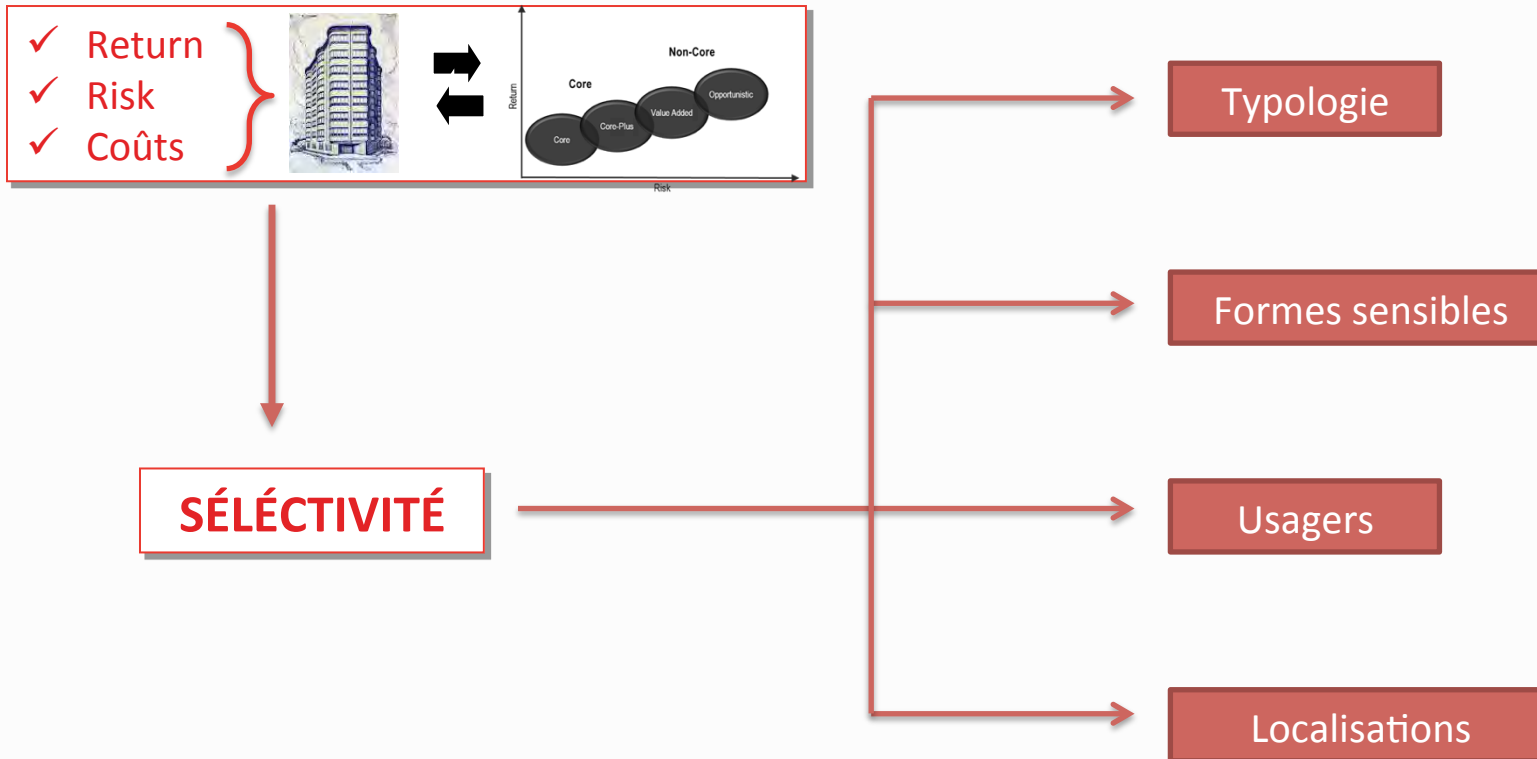
LATTS

Ile de France Usage Principal : Bureaux



2) La “ville rêvée” des gestionnaires d’actifs

LATTS



IV) La “ville saisie par la finance” (M. Renard)

LATTS

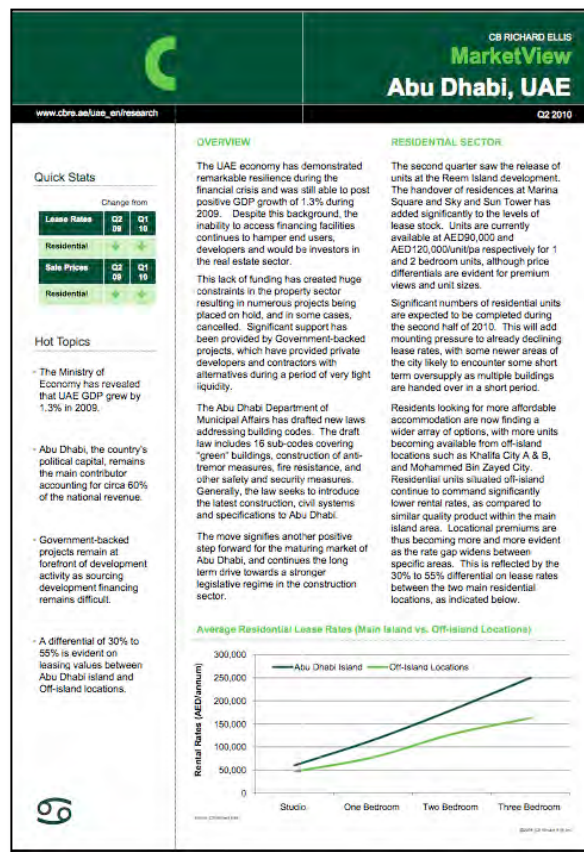
1) Les mécanismes de diffusion des préférences

LATTS

1) Les mécanismes de diffusion des préférences

LATTS

① Les **conseils en investissement** : le miroir du marché



1) Les mécanismes de diffusion des préférences

LATTS

- ① Les **conseils en investissement** : le miroir du marché
- ② Les **promoteurs** ou la fabrication de quasi-obligation



1) Les mécanismes de diffusion des préférences

LATTS

- ① Les **conseils en investissement** : le miroir du marché
- ② Les **promoteurs** ou la fabrication de quasi-obligation
- ③ L'équilibre négocié des **opérations d'aménagement**

- Mixité à l'immeuble / à l'îlot
- Mutualisation des parkings
- Maintien du patrimoine industriel



Source : Antoine Guironnet, septembre 2012.

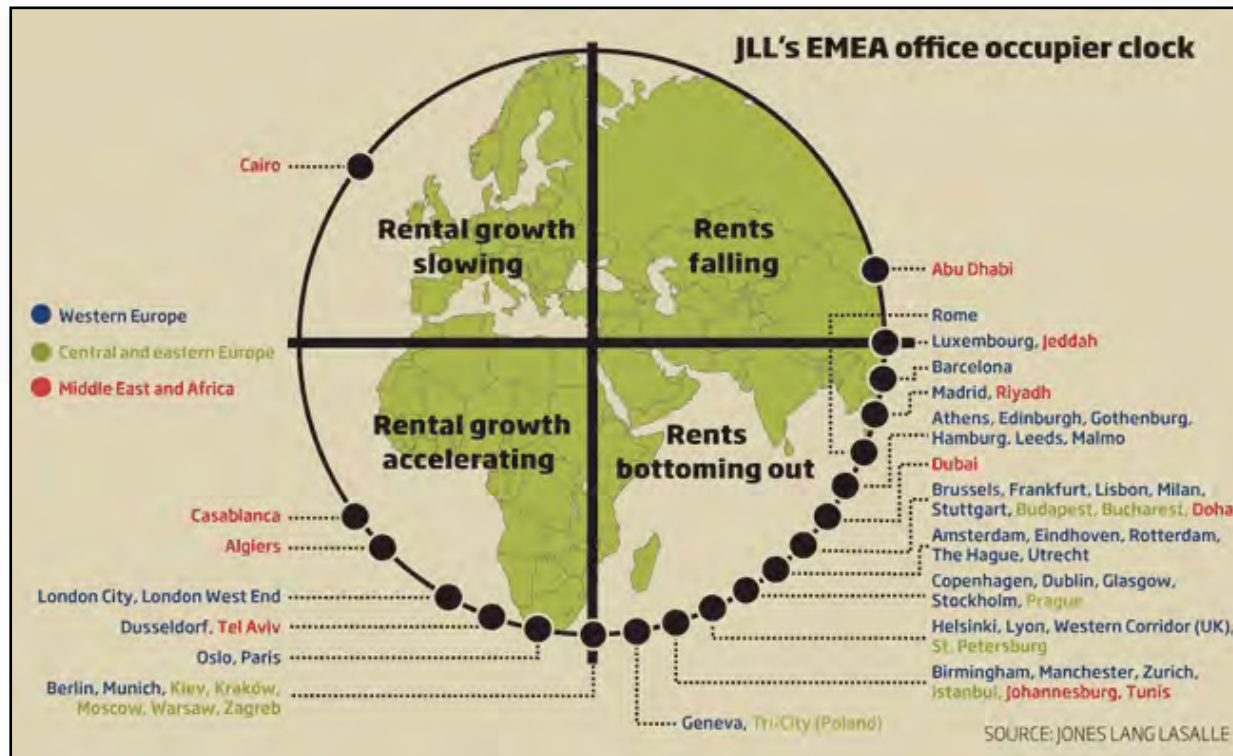
2) Des effets de cyclicité

LATTS

Une **cyclicité** sous influence des marchés financiers

2) Des effets de cyclicité

Une **cyclicité** sous influence des marchés financiers



3) Quelle influence sur les politiques publiques ?

LATTS

LATTIS

mipim®
The world's property market
Building global opportunities



3) Quelle influence sur les politiques publiques ?

LATTS

① Les salons immobiliers ou l'***enrôlement des collectivités***

② Le ***marketing territorial***

RENCONTRE INVESTISSEURS 2012

4 bonnes raisons d'investir à Bordeaux

année immobilière 2011

jeudi 9 février 2012 à 9h30

Metropoles Européennes

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

ASSEMBLÉE NATIONALE | PARIS

oib bordeaux métropole Observatoire de l'immobilier

The poster features a word cloud of various Bordeaux locations and themes, including: Campus, Locaux d'activités, Développement, Perspectives, Qualité de Vie, Entrepôts, Commerce, Immobilier, d'Entreprise, Route des lasers, Beules, Aerospace Valley, Centre ville, Prod'Innov, Euratlantique, Bassins et flots, R'oparc, Aéroport, Drones, Ginko Testa, Tramway, Neurocarbus, Logistique, Terres Neuves, Bureaux, Grand Théâtre, Sainte Catherine, Douceur, Bastide, Immobilier, Arena, Vin, Grand Stade, Maignac, Place de la Bourse, Bordeaux, Les Quais, Auditorium, Pessac, Intendance, Miroir d'eau, Contournement, and Unesco.

3) Quelle influence sur les politiques publiques ?

LATTS

- ① Les salons immobiliers ou l'**enrôlement des collectivités**
- ② **Le marketing territorial**
- ③ **Grands projets urbains & objets complexes** : vecteur de la financiarisation



3) Quelle influence sur les politiques publiques ?

LATTS

UNE CROISSANCE RAISONNÉE ET CONCERTÉE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE

Le tissu économique lyonnais est remarquable par sa densité et sa diversité :

- Les PME/PMI industrielles et grands comptes nationaux et internationaux, tous les profils sont présents dans toute l'agglomération. Tous ont besoin de proximité, de connectivité, d'innovation pour faciliter et fluidifier leurs développements. Tous ont également besoin d'un environnement dont les caractéristiques physiques et techniques soient adaptées à leurs métiers et à leurs besoins. Le Grand Lyon et ses partenaires offrent à chacun des solutions globales et personnalisées pour créer les conditions de développement qui nourrissent leurs talents et favorisent leur croissance.

ONLY LYON

UNE AMBITION TERTIAIRE QUI ASSURE VISIBILITÉ ET COHÉRENCE

Pour favoriser le développement et l'implantation des entreprises, l'agglomération a adopté une stratégie construite autour de quatre priorités :

- rendre les différents sites labiles à l'échelle de l'agglomération pour offrir à chacun une visibilité et à tous une complémentarité,
- créer une offre tertiaire complète, non concurrentielle, en positionnant les projets urbains les uns par rapport aux autres pour garantir une cohérence de marché,
- grouper une programmation des projets urbains phasée dans le temps pour maîtriser le développement de l'agglomération,
- promouvoir la mobilité urbaine, afin d'offrir un environnement de travail optimal mêlant des lieux de pause et de détente, une offre commerciale, des moyens de transports, etc.

4 GRANDS PROJETS URBAINS SYMBOLIQUES DE 4 AXES DE DÉVELOPPEMENT...

- Lyon Part-Dieu, un écosystème de croissance original et multimodal,
- Lyon Confluence, un sens à la ville dans un quartier mixte même de la smart city,
- Lyon Carré de Soie, une réserve naturelle d'opportunités pour les filières de l'économie verte et environnementale,
- Lyon Debourg, la fabrique d'excellence, un territoire d'expertise qui accueille toute la chaîne de valeur des biotech.

... ET DES PÔLES TERTIAIRES ET MIXTES QUI GARANTISSENT L'ÉQUILIBRE ET LA PROFUNDITÉ D'OFFRE

Puis que les investisseurs et les entreprises ont besoin d'une offre immobilière durable, qualifiée, riche en services, à coûts maîtrisés, le Grand Lyon poursuit une politique maîtrisée et ambitieuse de mise sur le marché de terres et d'immobilier d'entreprise. Elle a vocation à garantir même dans les conjonctures difficiles, des solutions en adéquation avec les attentes des utilisateurs. La programmation de l'offre immobilière a été élaborée en prenant en compte la santé du marché et les projections des années futures. Preuve en est, les résultats de l'année 2012 : une confiance renouvelée par les investisseurs et des performances globales positives portées par les besoins locaux et les spécialités des filières d'excellence de l'économie de l'agglomération.

En complément des grands projets urbains, les pôles tertiaires et mixtes de l'agglomération offrent des conditions d'implantation qualitatives et complètes : Pôle économique sud, Lyon Vieux, Porte des Alpes, La Saulière (Douglas), Plessy, le Grand Montoux et Grandclément (Mileurpierre)...



④ La mutation des **politiques de développement** : les politiques d'attractivité

3) Quelle influence sur les politiques publiques ?

LATTS

- ① Les salons immobiliers ou l'**enrôlement des collectivités**
- ② **Le marketing territorial**
- ③ **Grands projets urbains & objets complexes** : vecteur de la financiarisation
- ④ La mutation des **politiques de développement** : les politiques d'attractivité

La métropole financiarisée ?

LATTS

Laboratoire CNRS - Université Paris-Est (École des Ponts PariTech / UPEMLV)

Ludovic Halbert

Séminaire IHEDATE
Vendredi 22 mai 2015