

Ouverture par les co-présidents du RNA

Actualités de la DHUP

Intervention de Jean-Luc LAGLEIZE, député de Haute-Garonne

Table ronde 1 : Quels modèles économiques et quels partenariats pour régénérer en marché tendu, dans un objectif de maîtrise des prix de sortie de l'opération ?

Animateur : Eric FULLENWARTH, directeur général de la SERS

Intervenants :

- **Maxime BITTER, directeur de l'aménagement à la métropole de Lille**
- **Benoît GERARDIN, directeur régional Linkcity**
- **Vincent SCATTOLIN, vice-président en charge de l'aménagement, communauté d'agglomération du Pays de Gex**
- **Gilles BOUVARD, directeur opérationnel, Terrinnov**



3^E JOURNÉE DU CYCLE 2019

Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ?

Jeudi 21 novembre 2019

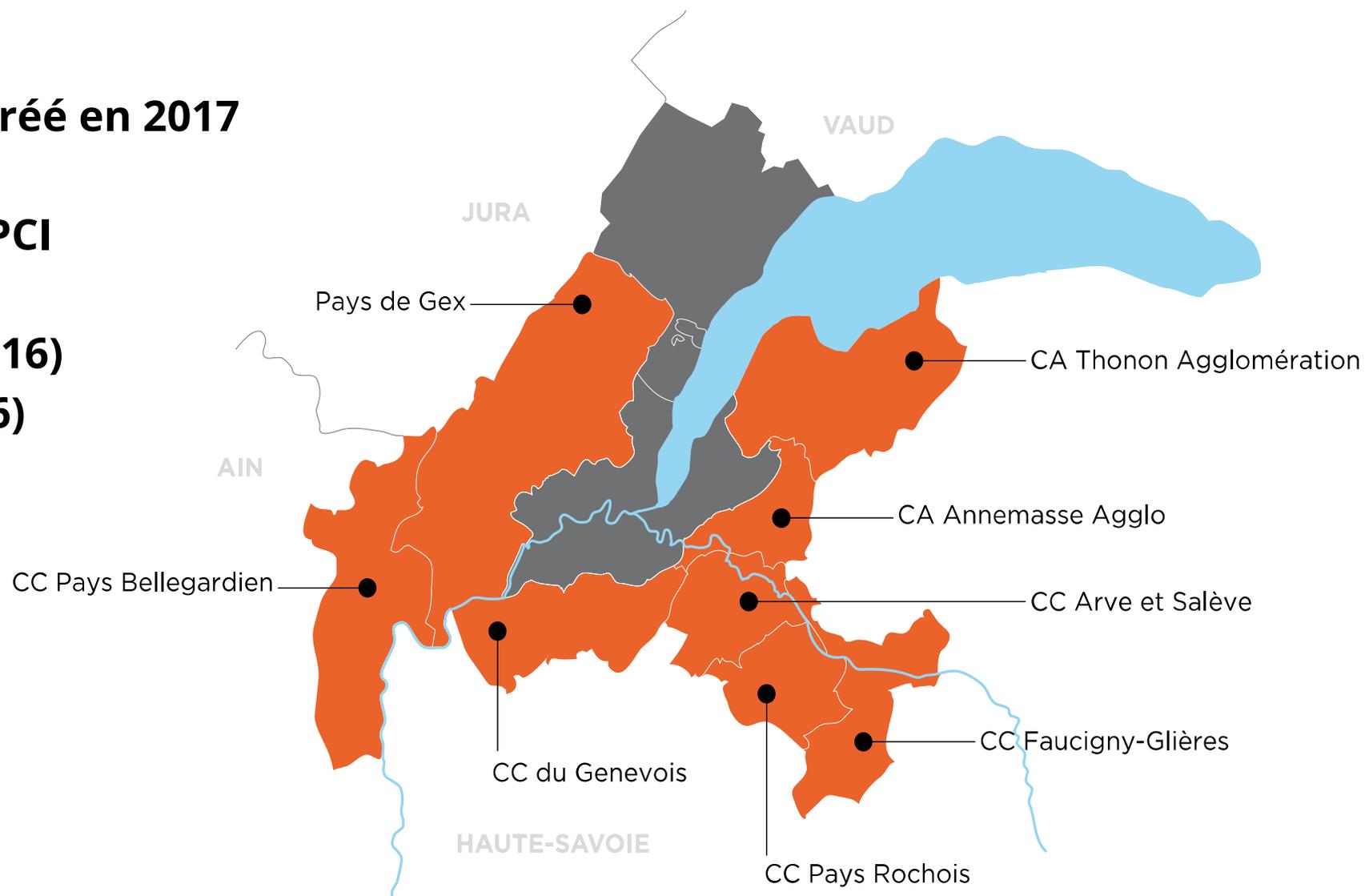
Territoire
d'**innovation** | SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

Zone d'Aménagement Concerté
Ferney-Genève Innovation

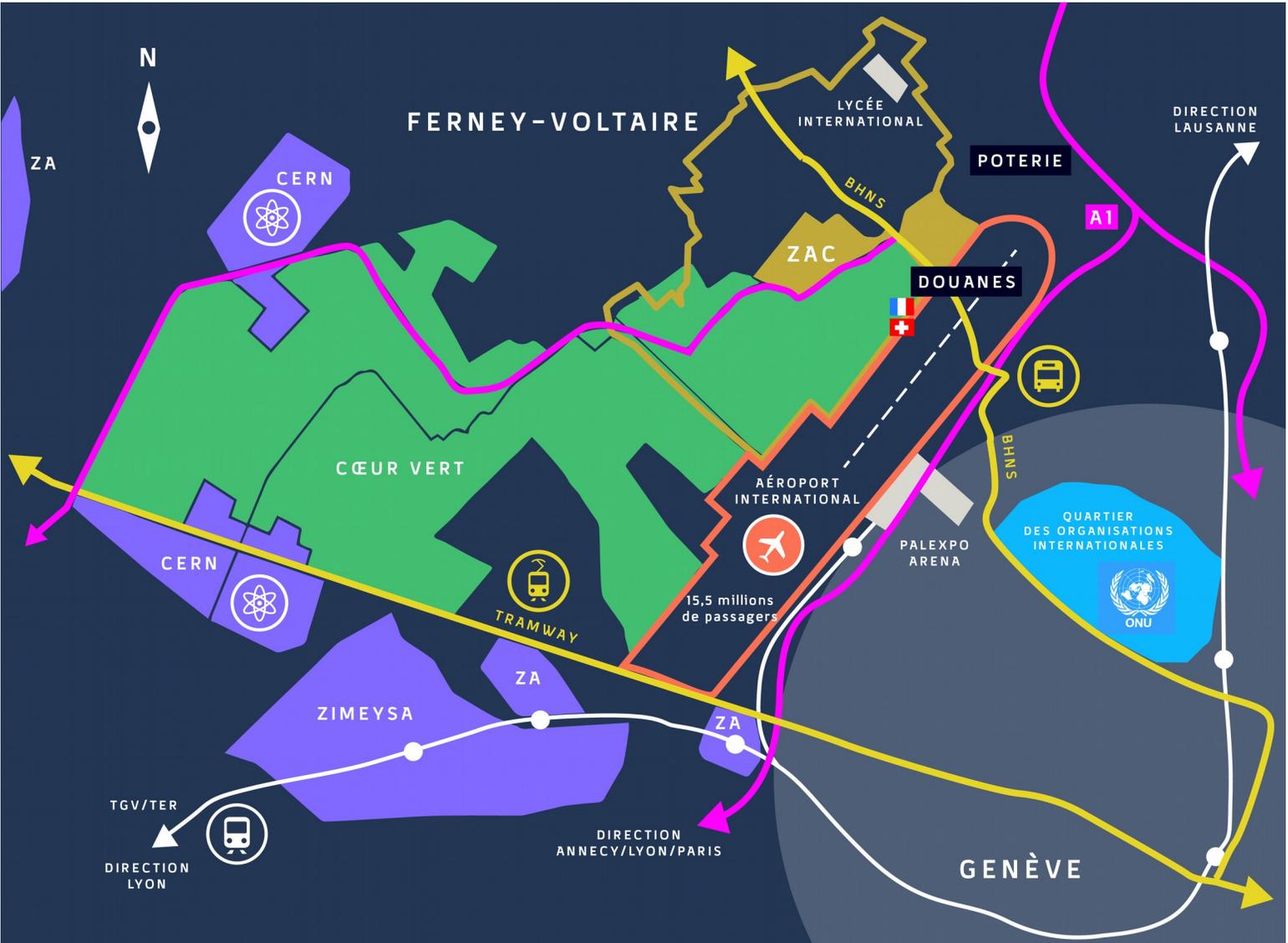
Réseau National des Aménageurs

Un Pôle métropolitain créé en 2017

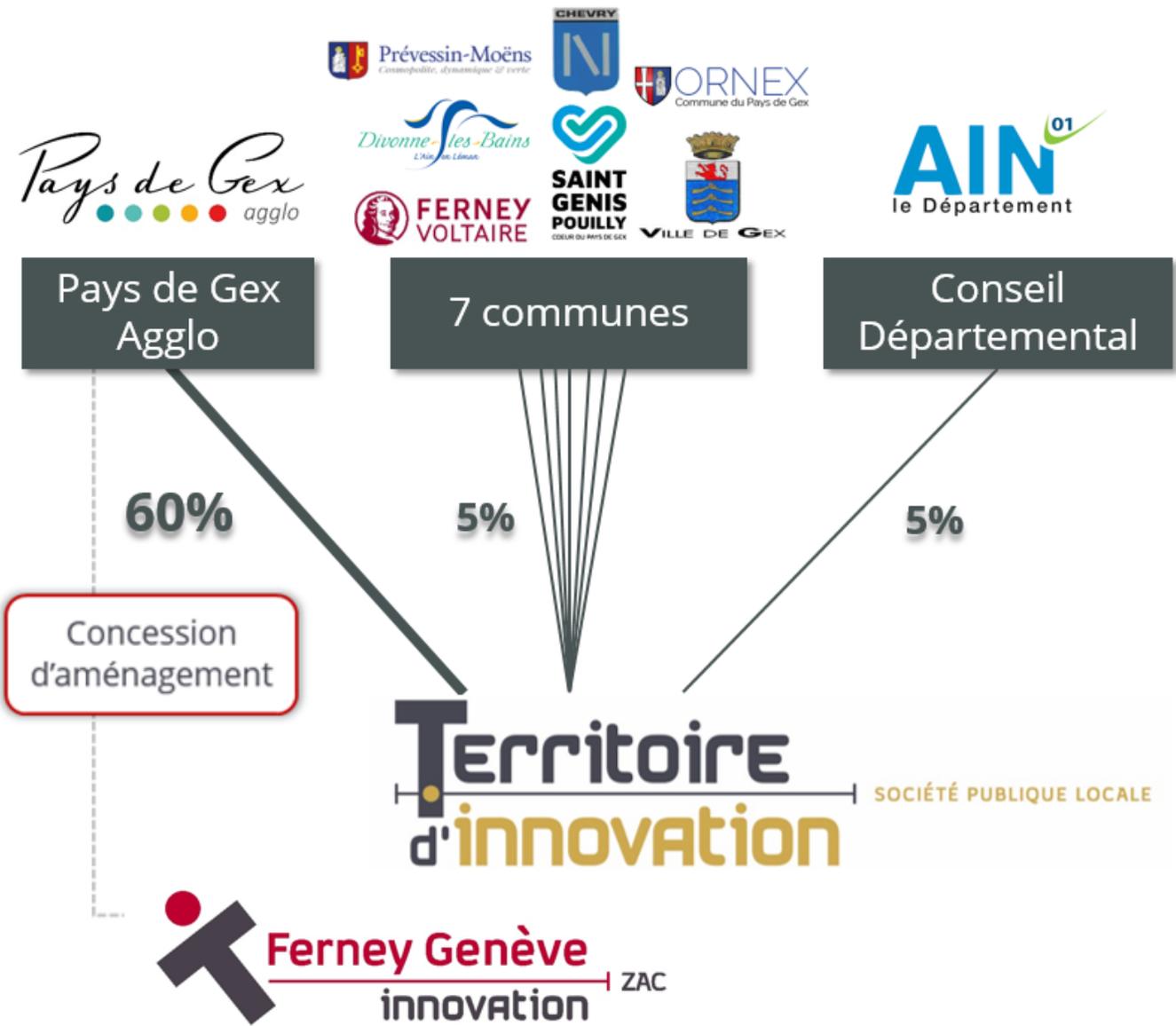
- 120 communes & 8 EPCI
- 1 392 km²
- 415 661 habitants (2016)
- 116 000 emplois (2016)



Valoriser les atouts du territoire en reliant les polarités au sein du Cercle de l'Innovation



Présentation de la SPL Territoire d'Innovation



Une forme juridique de SA

Son Président : Vincent Scattolin

Ses missions : mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC

- Acquérir la propriété
- Procéder aux études
- Démolir
- Mettre en état et aménager les sols
- Réaliser les équipements
- Vendre les terrains

Une équipe dédiée de 8 personnes

ZAC Ferney-Genève Innovation : Plan Guide



ZAC Ferney-Genève Innovation : Programmation

412000 m² dont



195 000 m²
de zone d'activités

hôtel, bureaux,
centre de conférence,
centre de sport et bien-être



Près de **4500**
emplois
supplémentaires



202 000 m² de
SDP

2500 LOGEMENTS
dont 30% de locatifs sociaux
et 20 % de logements abordables



15 000 m²
d'équipements publics

crèche, groupe scolaire,
équipement sportif, parking mutualisé

Table ronde 2 : Quels modèles économiques et quels partenariats pour réussir à régénérer des fonciers complexes, en marchés à risque, voire détendus ?

Animatrice témoin : Sophie LAFENETRE, directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Intervenants :

- Carole CONTAMINE, directrice générale de l'EPF Bretagne
- Guillaume DIEUSET, directeur général de la SEM Breizh
- Emilio CAMPOS, directeur aménagement et développement, ARAC
- Antoine BERALDI vice-président - market officer France Regions, Prologis

Un Opérateur Foncière Régional

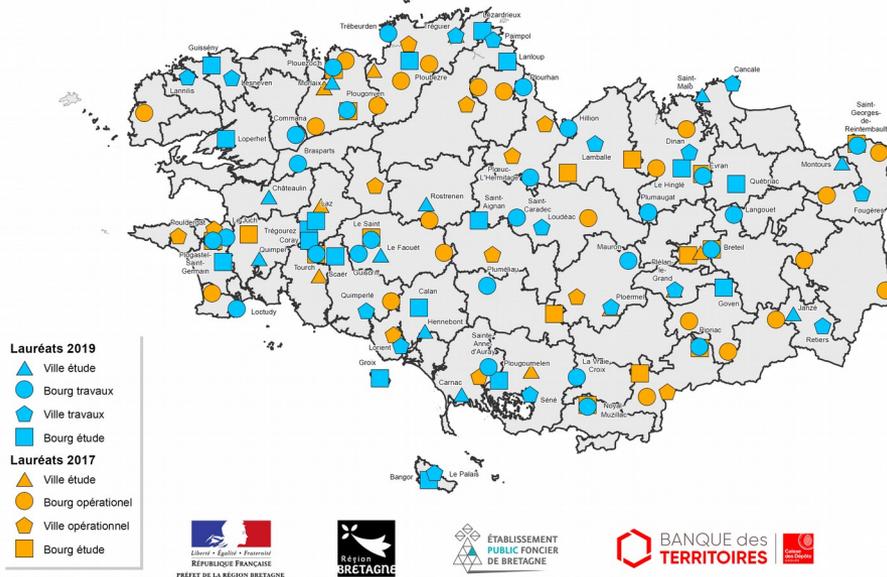
Carole Contamine, directrice générale de l'EPF de Bretagne

Guillaume Dieuset, directeur général de Sembreizh

AAC Dynamisme des centralités en Bretagne 2017 et 2019



Lauréats AAC 2017 et 2019



AAC 2017 et 2019 :

208 puis 214 candidats

130 lauréats dont 77 en phase travaux

BRETAGNE

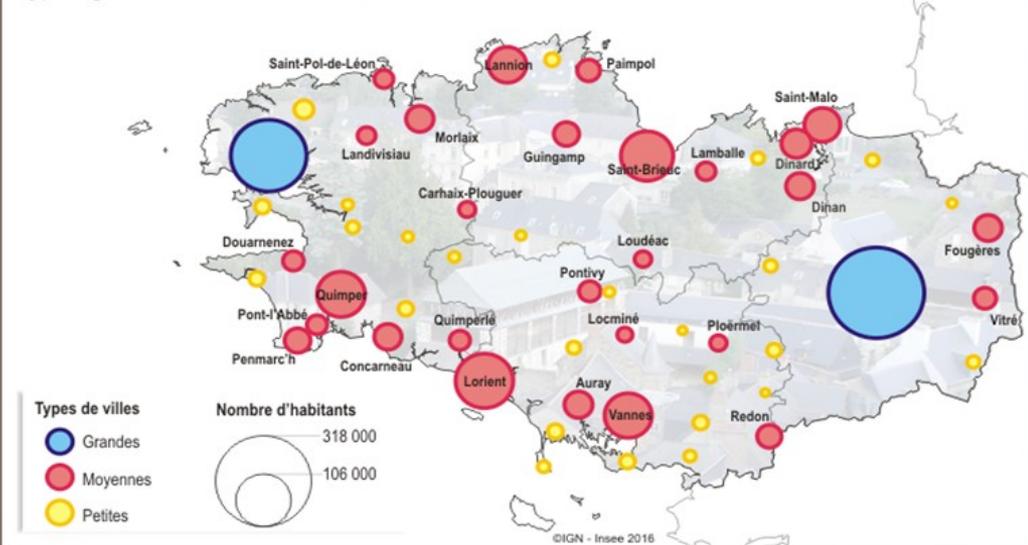
- 1235 Communes
- 3,3 M d'habitants
- 50 EPCI

Source : GéoBretagne



Réalisation : Juillet 2019

Typologie des villes bretonnes



©IGN - Insee 2016



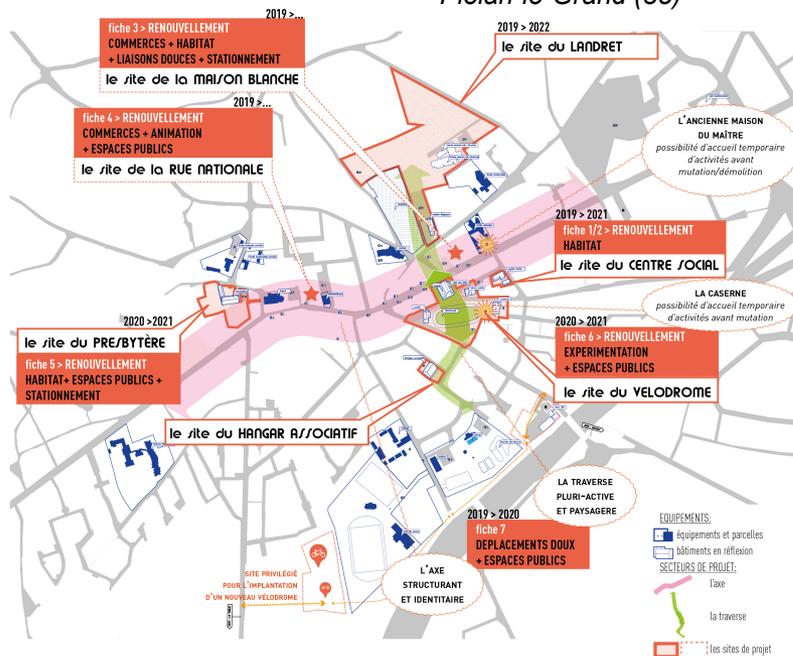
Breteil (35)



Plumaugat (22)



Plélan-le-Grand (35)



Lannion (22) – collège Le Goffic





Un Opérateur Foncière Régional



- Carence de l'initiative privée dans certains secteurs
- L'EPF, la Région Bretagne / Sembreizh, la Banque des Territoires initient la démarche fin 2018
- Partenariat publics / privés
 - Investissements privés au capital de l'opérateur
 - Opérateurs privés sur les projets ou grappe de projets



Un Opérateur Foncière Régional



- Objectif : Intervenir partout en Bretagne, sur les projets d'aménagement et d'immobilier pour renforcer et dynamiser les centralités
- 2 grands métiers :
 - Promotion immobilière (aménagement et construction)
 - Investissement et portage de l'immobilier économique



Conditions de réussite



- Analyser finement le marché
- Adapter la programmation à celui-ci
- Avoir l'appui de la collectivité, de l'EPCI sur le projet y compris financier
- Transparence
- Rentabilité à la hauteur des risques pris
- L'opérateur doit trouver son modèle économique

Exemples



Guipry-Messac (35)

Vannes (56)



Plouaret (22)



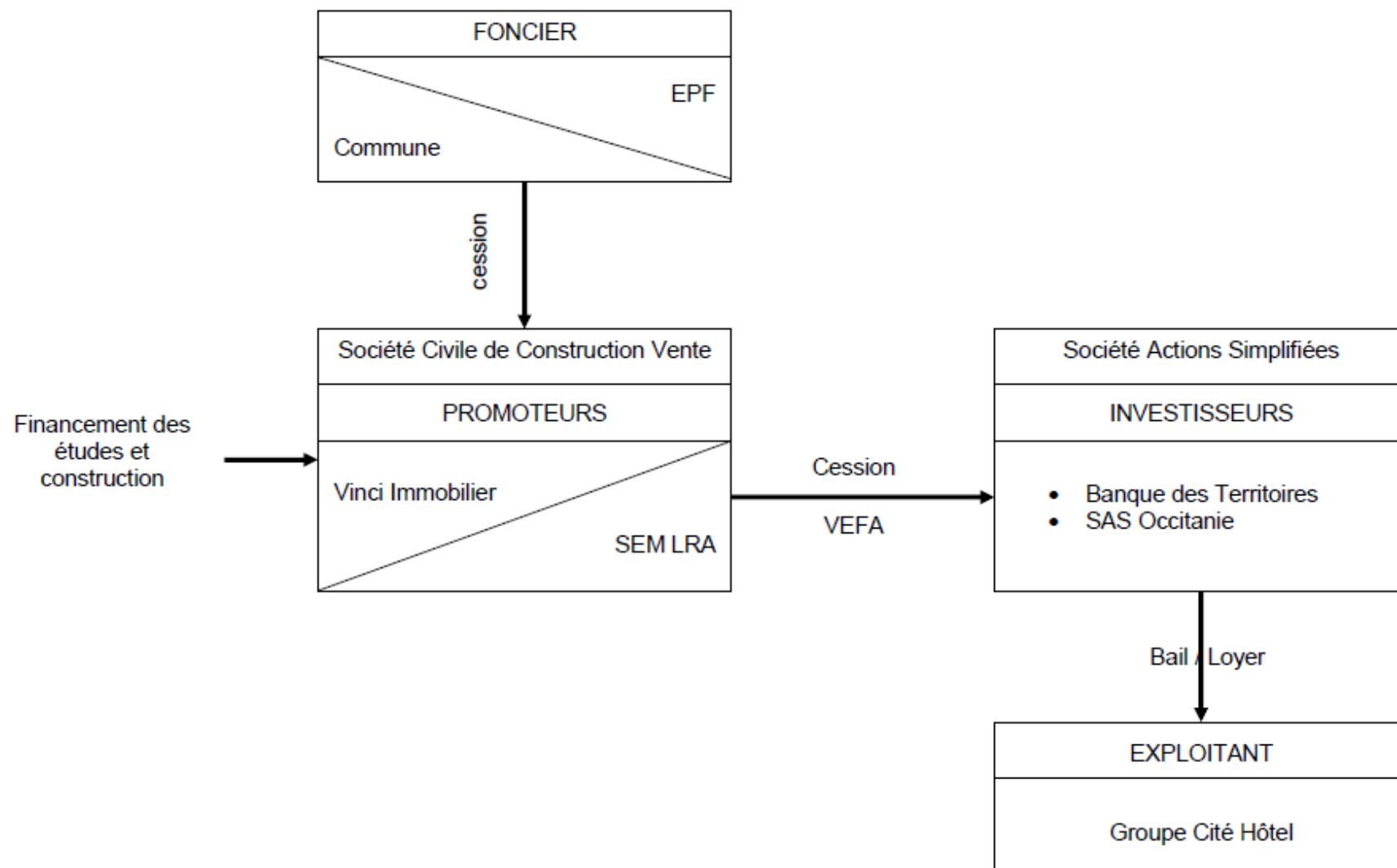


**Agence
Régionale
Aménagement
Construction Occitanie**

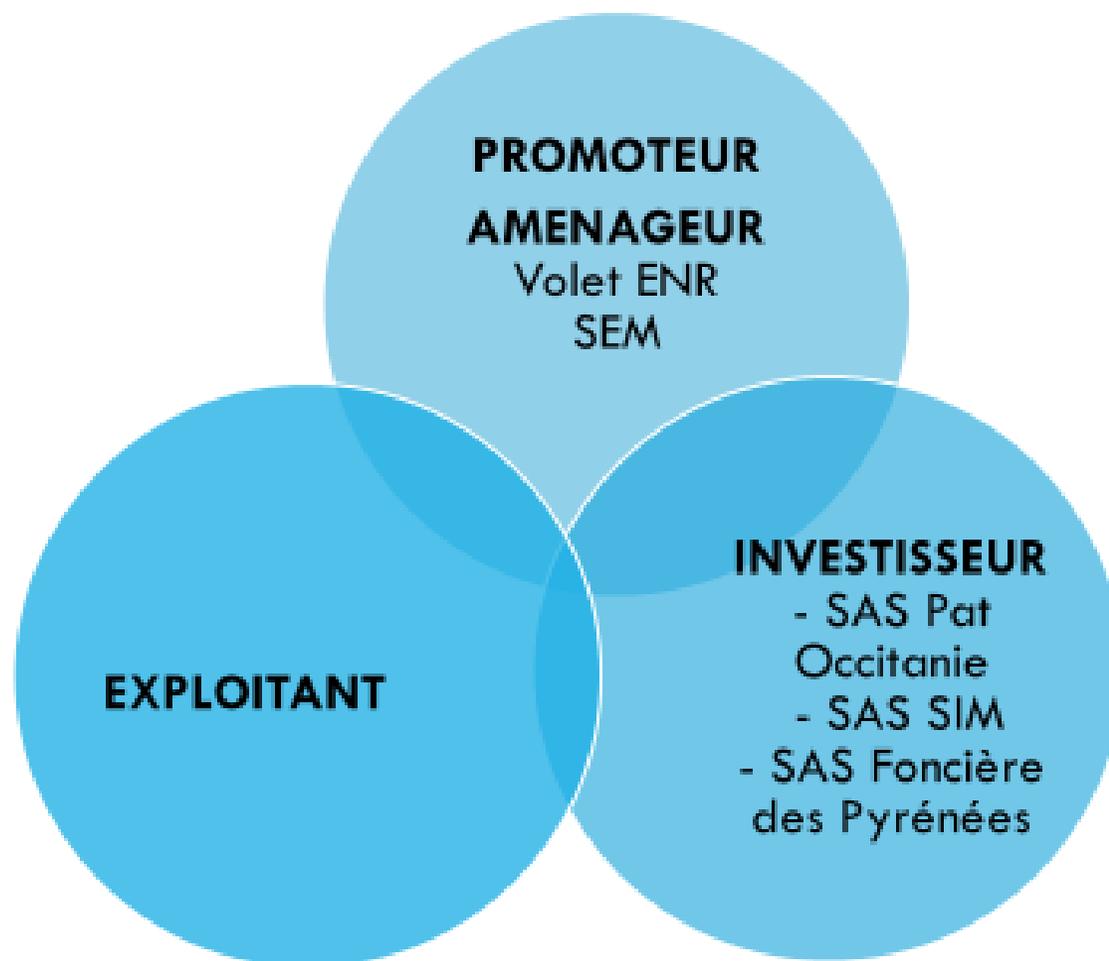
**ACTEUR DU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET
LOCAL**

AX LES THERMES

CADRE DE REALISATION DE L'OPERATION



UNE RÉPONSE GLOBALE



Un nouveau concept hôtelier pour dynamiser le territoire

**Doper le tourisme avec une nouvelle offre
d'hébergement**



**Valoriser le Château de Villemur pour
en faire un lieu d'accueil à la fois
accessible et exceptionnel**



Capitaliser sur un emplacement unique



Le calendrier de réalisation

Novembre 2019

Signature des compromis de vente (Ville d'Ax-les-Thermes et EPF Occitanie)

Février 2020

Approbation de la révision du PLU d'Ax-les-Thermes

Mars 2020

Dépôt du permis de construire

Août 2020

Obtention du permis de construire (ERP)

Novembre 2020

Signature des actes de vente (Ville d'Ax-les-Thermes et EPF Occitanie)

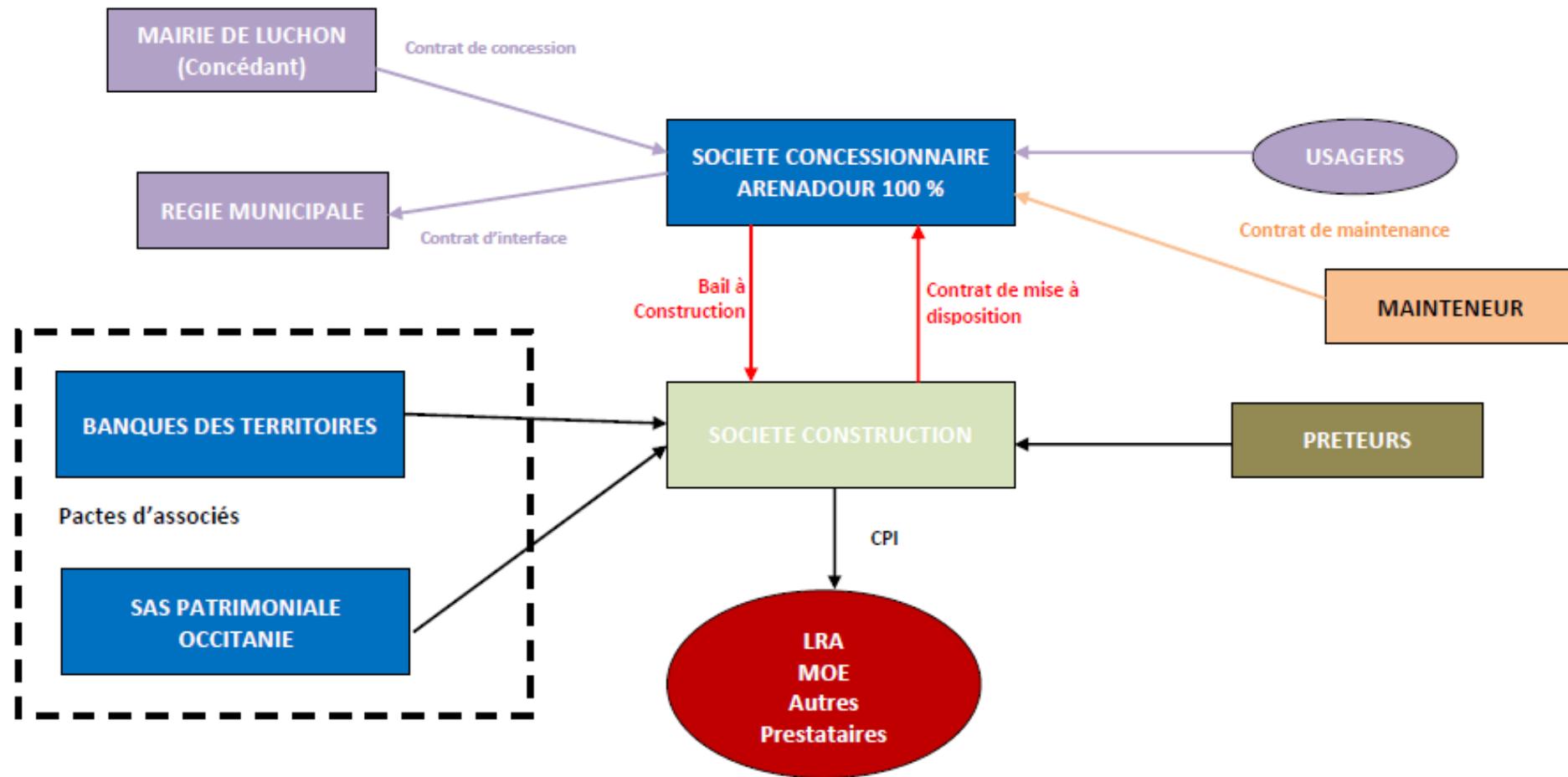
Décembre 2020

Début des travaux

octobre 2022

Fin des travaux





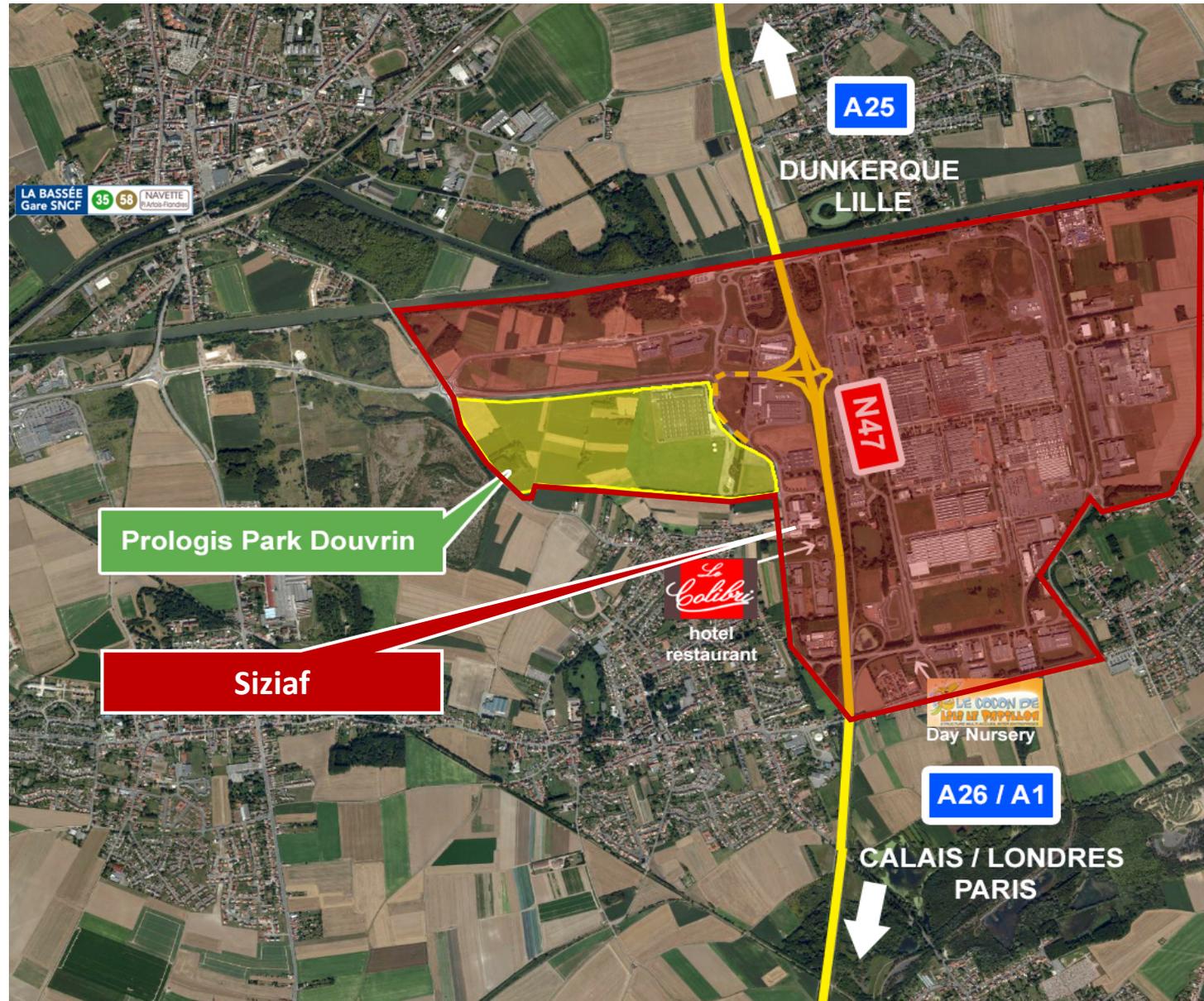


Prologis Park Douvrin

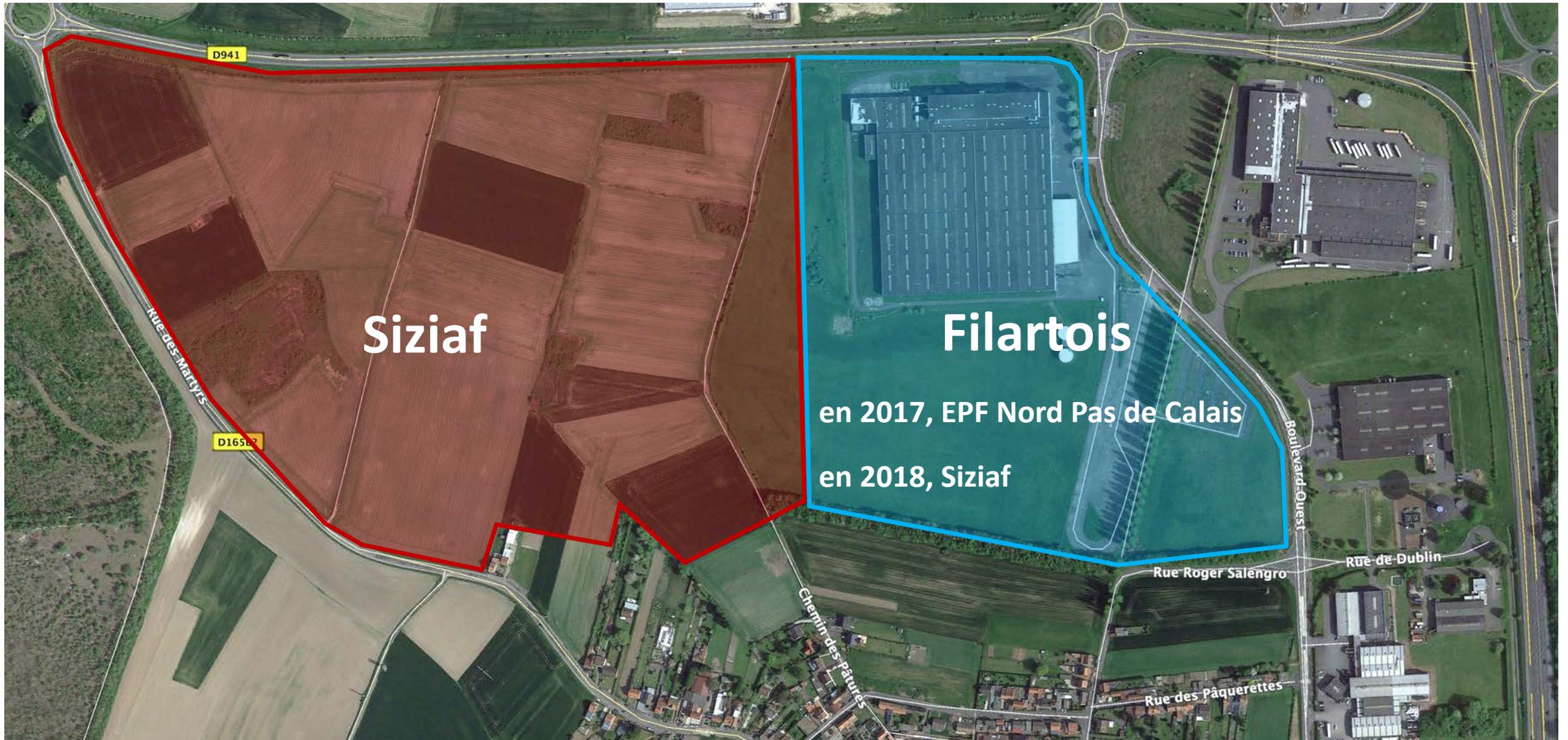
Rencontres du Réseau National des Aménageurs - 21 novembre 2019

Antoine Beraldi, Vice-President Market Officer France Regions

Prologis Park Douvrin - Localisation

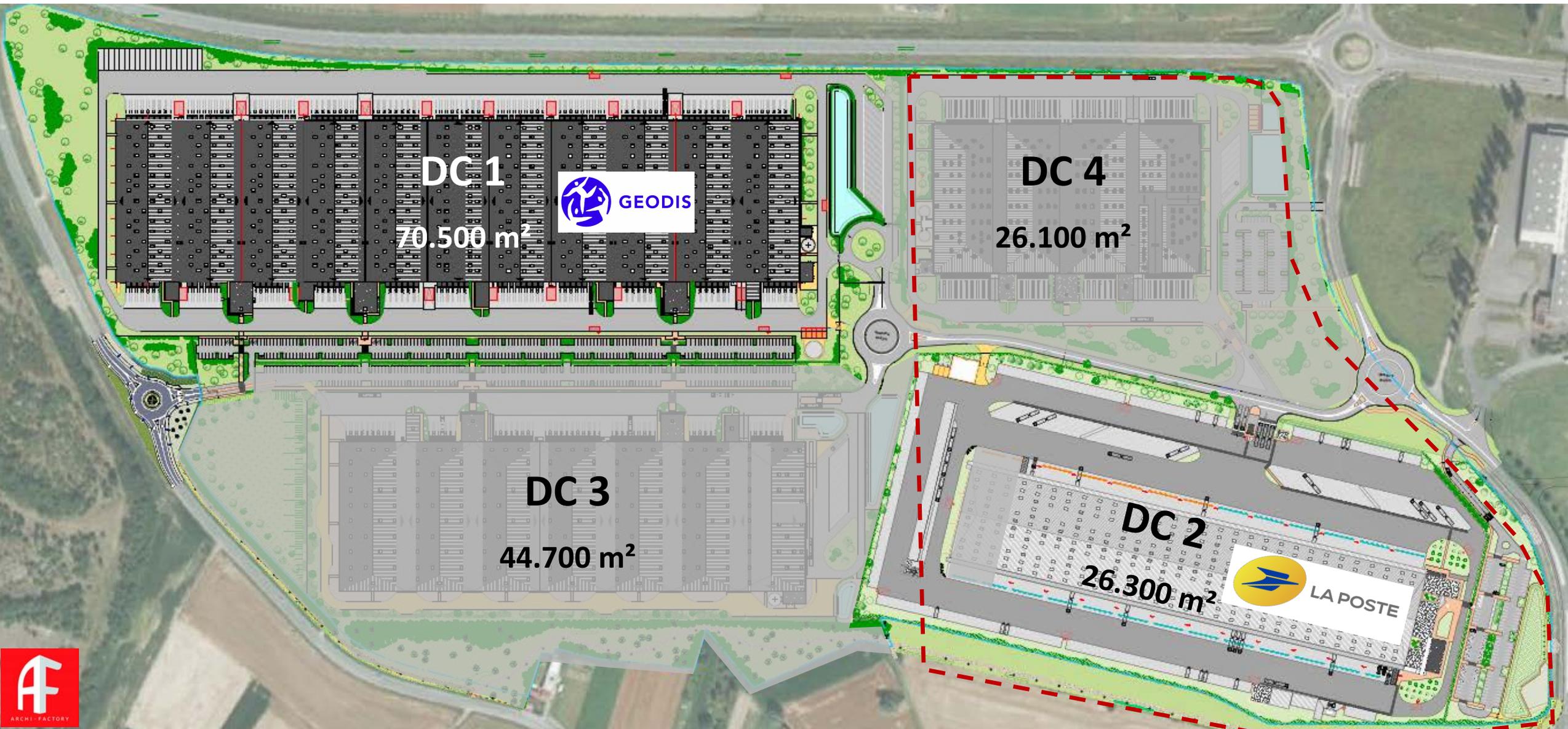


Prologis Park Douvrin - Maîtrise de l'assiette foncière



Prologis Park Douvrin - Aujourd'hui

Ancienne emprise Filartois





Prologis Douvrin DC2



Prologis Douvrin DC2



91

89

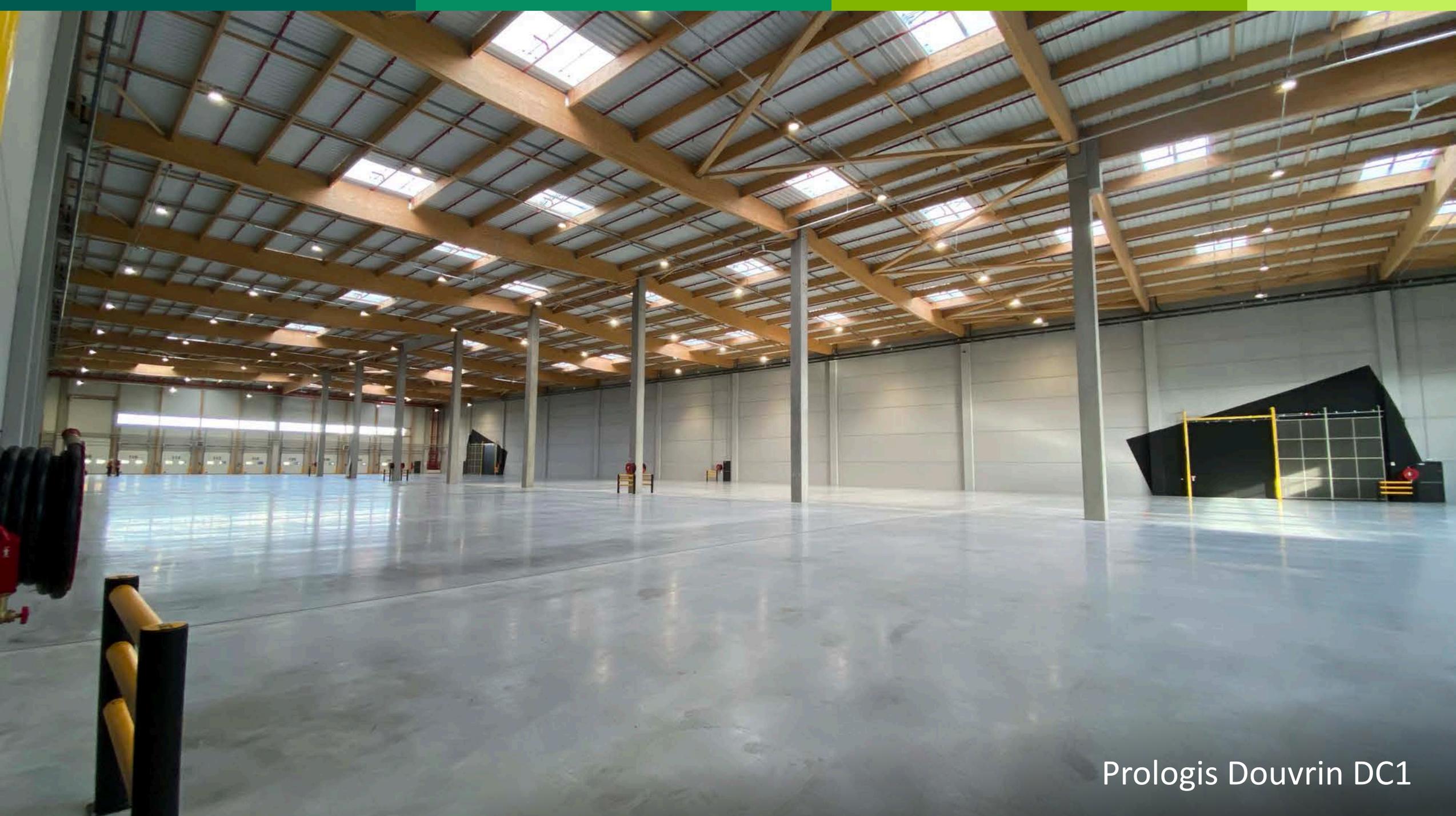
87

85

83

81

Prologis Douvrin DC1



Prologis Douvrin DC1

Prologis Park Douvrin - A terme



Forward-looking statements

This presentation includes certain terms and non-GAAP financial measures that are not specifically defined herein. These terms and financial measures are defined and, in the case of the non-GAAP financial measures, reconciled to the most directly comparable GAAP measure, in our third quarter Earnings Release and Supplemental Information that is available on our investor relations website at www.ir.prologis.com and on the SEC's website at www.sec.gov.

The statements in this document that are not historical facts are forward-looking statements within the meaning of Section 27A of the Securities Act of 1933, as amended, and Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which we operate as well as management's beliefs and assumptions. Such statements involve uncertainties that could significantly impact our financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates" and variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, development activity and changes in sales or contribution volume of properties, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt, capital structure and financial position, our ability to form new co-investment ventures and the availability of capital in existing or new co-investment ventures — are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust status, tax structuring and income tax rates (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments in our co-investment ventures, including our ability to establish new co-investment ventures and funds, (viii) risks of doing business internationally, including currency risks, (ix) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the Securities and Exchange Commission by us under the heading "Risk Factors." We undertake no duty to update any forward-looking statements appearing in this document.



PROLOGIS[®]

Séquence 3 - Stratégies de libérations, d'accès et de reconversions foncières

Animateur : Lorraine BAILLY, directrice générale de l'EPF Nord - Pas-de-Calais

Intervenants :

- Olivier MAGNIN, secteur opérations immobilières, direction de l'immobilier de l'État
- Agnès CRUCE, directrice de l'aménagement, SNCF
- Pierre NARRING, coordonnateur du collège Territoires, CGEDD

RESEAU NATIONAL DES AMENAGEURS LIBÉRATIONS ET RECONVERSIONS FONCIÈRES

Agnès Crucé, directrice de l'aménagement, Espaces Ferroviaires, filiale de la SNCF

LA FONCTION IMMOBILIERE DU GROUPE PUBLIC FERROVIAIRE

La gestion & l'optimisation immobilière

8,5 M m² de bâtiments, 2000 sites, 25000
bâtiments, 20 000 ha de foncier
Réduire la facture immobilière

Valorisation des actifs : cession et location

3000 ha urbanisables,
33 sites stratégiques identifiés en 2015
1 M de m² à développer

Logements

Facility management (2020)

- Optimiser l'organisation ferroviaire : **schémas directeurs industriels** >
 - Traduire une organisation , redéployer l'outil industriel
 - Diminuer les loyers, optimiser l'occupation des sites et les regrouper, réduire la facture immobilière,
 - Produire du foncier pour le logement

Identification d'actifs devenus inutiles au process ferroviaires et valorisables



- Cession des actifs : 300 à 400 hectares / an sur le plan national
- Un plan stratégique pour les fonciers particulièrement porteurs

MOBILISER LE FONCIER : PROCESSUS DE VALORISATION & OPERATEUR DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER DURABLE

CA cessions 150 à 170 M€/an, 300 à 400 hectares/an. En 2018, 33 cessions en faveur du logement pour un potentiel de près de 3000 logements.

La mise en œuvre du plan stratégique 2015 en partenariat avec les collectivités :

- 33 sites en France (15 villes), 108 ha, 1 Md de m² immobilier à développer
- protocoles métropolitains : : environ 15 protocole signés
- Les sites sont développés en interne en aménagement et / ou promotion

Les cessions « sèches » :

Sur **sollicitation** des collectivités ou d'opérateurs, plan pluriannuel des directions immobilières

- Sollicitations diffuses
- Fonciers dans opérations d'aménagement pilotées par Collectivités
- Participation active à Réinventer Paris 2 et Inventons la Métropole :
- Actions Cœur de Ville : 60 villes moyennes identifiées, 10 villes avec accord contractualisé sur projet souhaité sur foncier ferroviaire.

Dans certaines opérations d'aménagement,

- Cessions de **charges foncières** : concours promoteurs organisé par SNCF,
- Droit de **préférence** immobilier.

Pour préparer les cessions : la décision de mutabilité (qui intervient 18 mois à 2 ans avant cession en moyenne)

En 2018, 280 mutabilités hors sites stratégiques et hors IDF, 124 mutabilités IDF, 3 mutabilités sites stratégiques (300 à 400 hectares/an).

LES CONDITIONS : DÉTERMINATION DU PRIX

Prix du terrain industriel + frais de reconstitutions ferroviaires
(directive CNVF)

Compte à rebours aménageur + promoteur :

- Appel d'offre promoteurs pour vente de charges foncières : programme et projet fixé en amont avec la collectivité .
- Principe du **plan stratégique**, pour sites développés en interne

CAS MAJORITAIRE
& SECTEUR
DETENDU



SECTEUR TENDU

MERCI.



3^E JOURNÉE DU CYCLE 2019

Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ?

Jeudi 21 novembre 2019



Reprise de 3 groupes de travail simultanés, dans 3 bâtiments différents à proximité - 14h

Maison de l'Île-de-France - GT 1

Comment régénérer sans exclure certaines populations et activités ?

Maison du Cambodge - GT2

Comment enclencher une dynamique de régénération des ZAE en maintenant la destination économique ?

Salle Adenauer (salle plénière) - GT3

Aménager des friches complexes en partenariat et financer le recyclage foncier



3^E JOURNÉE DU CYCLE 2019

Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ?

Jeudi 21 novembre 2019

