

Partenariat public-privé pour le logement

Apports et besoins du secteur privé

Les acteurs du développement immobilier



Quelques réflexions préliminaires

- Un marché est équilibré s'il produit un nombre suffisant de logements de chaque catégorie pour répondre aux besoins de chaque segment de la population.
- La disponibilité foncière est le facteur déterminant qui permet au marché de trouver cet équilibre. L'impact de la phase transitoire de la LAT est considérable.
- L'immobilier est un marché peu spéculatif en comparaison avec les marchés de matières premières, de produits agricoles et de produits financiers.
- L'incertitude coûte cher. Les acteurs privés recherchent des règles du jeu stables et claires.
- Les partenariats publics-privés ne doivent pas être des usines à gaz. Les rôles, responsabilités et risques doivent être clairement alloués.

Les motivations des acteurs privés

>> Les propriétaires et utilisateurs initiaux

Motivations positives

- Opportunité de délocaliser sur un site mieux adapté
- Opportunité de moderniser l'entreprise
- Opportunité de monnayer une cessation d'activités
- Opportunité de générer une plus-value

Motivations négatives

- Délocalisation moins performante pour l'activité
- Insuffisance de financement pour délocalisation
- Aversion au changement
- Risque de générer une moins-value
- Perte de revenu stable

Les motivations des acteurs privés

>> Les promoteurs immobiliers

Objectifs

- Créer un maximum de valeur ajoutée au bien immobilier avant revente à l'investisseur final
- Assurer une rotation rapide du capital
- Limiter les risques de perte

Craintes

- Capital risque important en phase de développement
- Délai long de développement
- Risque de procédure
- Charges financières imputées au plan financier promoteur
- Risque de marché

Les motivations des acteurs privés

>> Les investisseurs

Objectifs

- Recherche de rendement net durable avec faible volatilité
- Répartition stratégique pondérée d'allocation d'actifs
- A long terme: protection de l'investissement contre le risque d'inflation

Craintes

- Délai de développement
- Risque de procédure
- Risques de marché (suroffre par segment, baisse des loyers du segment)
- Risques financiers de taux
- Risques légaux (droit du bail, législation cantonale)

Les atouts du secteur privé pour répondre à la politique du logement

- **Facteurs économiques et financiers**
 - Réduction de la volatilité du rendement en répartissant le risque entre plusieurs segments de locataires: les investisseurs ont un intérêt objectif à investir dans le segment de logements à loyer abordable.
 - Très grande disponibilité de fonds propres des investisseurs institutionnels avec des attentes modérées de rendement.
 - Faible sensibilité des investisseurs institutionnels à l'impact d'un futur relèvement des taux financiers.
 - Disponibilité du capital risque pour la phase de développement sans faire appel aux garanties financières des collectivités ni financement de fait par les mandataires et constructeurs.

Les atouts du secteur privé pour répondre à la politique du logement

- **Facteurs techniques et opérationnels**
 - Les acteurs privés professionnels sont structurés pour produire le parc de nouveaux logements répondant au besoin de la politique du logement avec un maximum d'efficacité (pilotage, planification, méthodologie, contrôle des coûts...)
 - Les partenariats de projet entre investisseurs institutionnels et développeurs immobiliers optimisent l'efficacité du système.
 - Les acteurs privés ne sont pas soumis aux règles d'adjudication des marchés publics (AIMP) (délais, risques de recours, efficacité de marchés)

Les conditions cadre du partenariat public privé

- **Terrain appartenant à une collectivité**
 - Exemples d'application: Plaines du Loup à Lausanne, Caserne des Vernets à Genève mais également petits terrains de collectivités.
 - Le cadre contractuel principal est le contrat de droit réel par lequel la collectivité met le terrain à disposition du partenaire privé.
 - Droit de superficie ou vente?
 - Attente de la collectivité: pérennité du contrôle
 - Attente de l'investisseur: maintien de la valeur patrimoniale réelle.
 - Paramètres de contrôle
 - Valeur du terrain
 - Loyers
 - Critères qualitatifs?
 - Type d'appel d'offres (Investisseurs v/s développeurs, par lot ou groupé?).

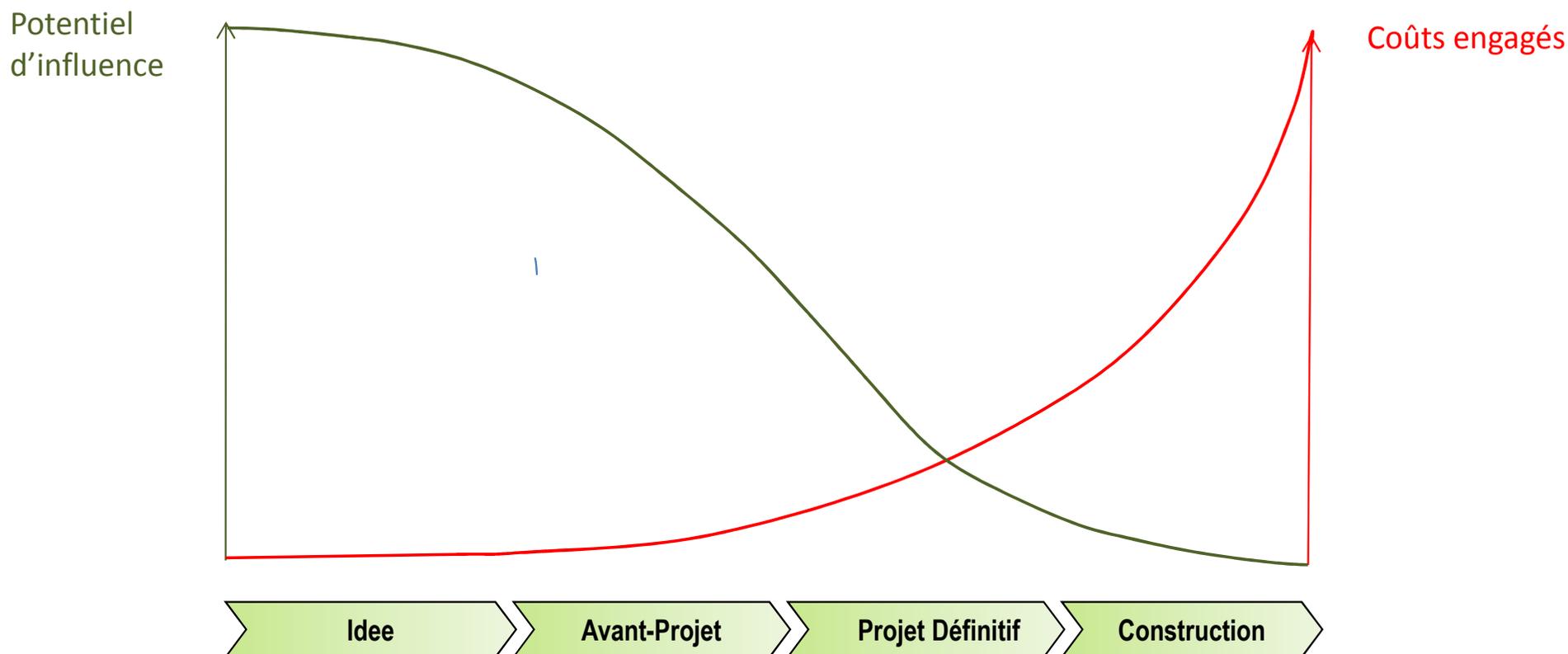
Les conditions cadre du partenariat public privé

- **Terrains en mains privées**

- Applicable principalement dans les révisions de plans d'affectation en vue de densification ou changement d'affectation
- Le cadre contractuel principal est le cadre conventionnel conclu entre la collectivité territoriale qui adopte le plan d'affectation et les propriétaires des terrains inclus dans le plan d'affectation.
- Les parties peuvent par exemple convenir d'un quota de logements locatifs à loyer abordable dont la définition et les modalités de mise en œuvre doivent être précisée.
- En contrepartie à l'engagement des partenaires privés à mettre et maintenir sur le marché des logements à loyer abordable, la collectivité s'engage à réaliser des conditions cadre qui permettent aux partenaires privés d'équilibrer leurs plans financiers (par exemple densité minimale nécessaire, exonération partielle de taxes d'équipements communautaires)

Optimisation de projet: tout se joue en amont

But : concentrer la création de valeur là où elle est la plus productive





**MERCI
DE VOTRE
ATTENTION**