

Mirabaud Asset Management agit en France

Générer des ensembles immobiliers vertueux

Afin d'accompagner la transformation des grandes métropoles et répondre aux objectifs de neutralité carbone, deux leviers existent: d'une part, faire évoluer les réglementations, et d'autre part procurer des capitaux aux promoteurs reconnus pour leur fiabilité. Olivier Seux, responsable de l'immobilier chez Mirabaud Asset Management, partage avec Le Journal de l'Immobilier les solutions mises en œuvre par le groupe bancaire en France. Des stratégies qui permettront d'accélérer la production de logement chez notre grand voisin, dans le respect de la loi interdisant l'artificialisation des sols.

- Nous souhaitons tous vivre dans des villes durables. Pourquoi ne va-t-on pas plus vite? Que proposez-vous?

- Il y a deux types de blocage, intrinsèquement liés. Premièrement, les réglementations françaises affichent des impératifs contradictoires sur le plan du développement durable. Bien qu'élaborés selon des critères stricts en matière d'efficacité énergétique et de durabilité, de nombreux projets sont ralentis, voire stoppés pour des raisons environnementales. Les audits ou études requis prennent passablement de temps, sans forcément être fondés sur un réel arbitrage. En ce sens, une simplification des procédures administratives pour la production de logement est en discussion au niveau national. En second lieu, la constitution de capital nécessaire à financer la transformation urbaine manque clairement, alors qu'elle est présente en masse pour des opérations immobilières de rendement locatif. Endossant les risques, le Groupe Mirabaud a la capacité de drainer des volumes significatifs d'épargne institutionnelle (assurances, caisses de retraite, fonds de pension, etc.) vers l'activité de mutation des villes.

- Quelle est la position du Groupe bancaire Mirabaud face aux questions de durabilité?

- Fondé à Genève en 1819, le Groupe Mirabaud a progressivement pris une ampleur internationale; il propose à ses clients des services financiers et des conseils person-



Olivier Seux, responsable de l'immobilier chez Mirabaud Asset Management.

nalisés dans différents domaines d'activités. Dans le secteur de la gestion d'actifs, nous disposons d'un volet immobilier, avec le développement durable en ligne de mire. Les enjeux majeurs actuels consistent à réaliser des quartiers durables, à reconstruire la ville sur elle-même, et enfin à répondre à la demande croissante de logement. Pour ce faire, il s'agit d'investir et de construire sur des fonciers urbains déjà artificialisés et de donner une nouvelle vie à l'existant.

- Concrètement, comment fonctionne votre solution?

- La stratégie *Mirabaud Sustainable Cities* procure des capitaux aux promoteurs reconnus, ainsi qu'aux collectivités, afin de financer la restructuration et les nouveaux programmes résidentiels partout en

France, en privilégiant les grandes métropoles régionales. En valorisant notamment des actifs obsolètes ou sous-employés, nous avons pour objectif de développer des projets vertueux et attrayants. Mirabaud investit le plus en amont possible dans les opérations immobilières identifiées comme intéressantes du point de vue de la durabilité; le Groupe a noué des partenariats avec les quinze principaux promoteurs français. Nous apportons les capitaux de démarrage pour financer ces opportunités et devenons actionnaires majoritaires des véhicules d'investissement dédiés (SPV) qui font l'acquisition des terrains et des bâtiments existants nécessitant restructuration. Nous fabriquons en quelque sorte du foncier «qualifié» en nous chargeant des procédures administratives jusqu'à l'obtention des autorisations de construire. Les projets que nous finançons s'inscrivent dans la Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), visant l'arrêt d'ici 2050 de l'augmentation de la surface de terre occupée; cette mesure met un frein à l'expansion urbaine et accroît la valeur des actifs et des parcelles de terrains à l'intérieur des villes.

- Pourquoi les promoteurs recherchent-ils des partenaires financiers extérieurs?

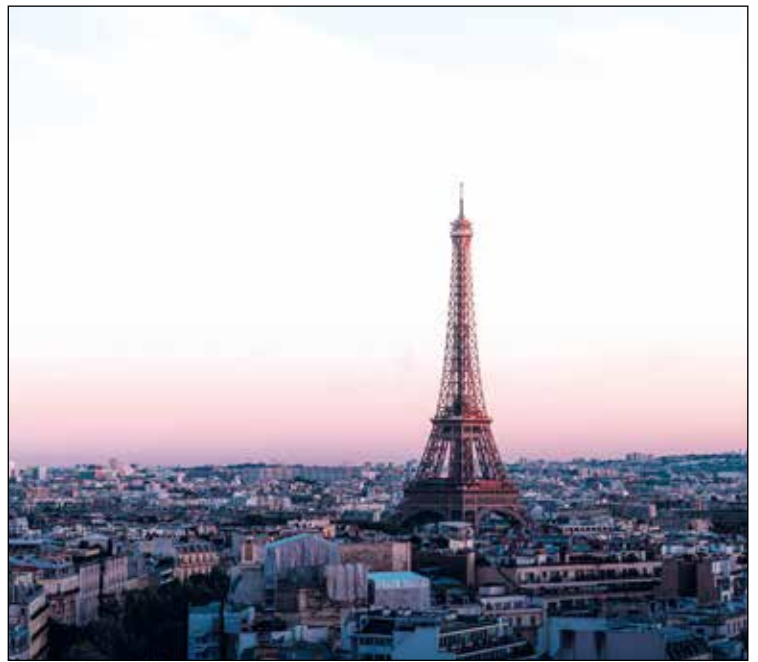
- Dans un contexte de rareté du terrain, la concurrence entre les promoteurs est tellement forte qu'elle contraint ces derniers à apporter des fonds propres pour conclure l'opération avant même d'avoir demandé et obtenu le permis de construire. Quant aux



MIRABAUD



LDD



La stratégie *Mirabaud Sustainable Cities* procure des capitaux aux promoteurs reconnus, ainsi qu'aux collectivités, afin de financer la restructuration et les nouveaux programmes résidentiels.

Mirabaud Asset Management a lancé en 2019 un fonds dédié au Grand Paris.

banques, elles accordent en général leur financement seulement après l'émission dudit permis. La plupart des promoteurs n'ont pas une taille de bilan suffisante pour satisfaire ce besoin en fonds propres; ils sont par conséquent de plus en plus nombreux à rechercher des partenaires financiers extérieurs. Par ailleurs, les réglementations mises en place pour diminuer l'empreinte carbone et renforcer l'efficacité énergétique font flamber la demande de capital consacré à la restructuration du parc existant.

- Mirabaud Asset Management a lancé en 2019 un fonds dédié au Grand Paris, en investissant aux côtés de grands promoteurs immobiliers français. Quelles sont les opérations réalisées?

- Nous avons levé 150 millions d'euros et conclu une vingtaine d'opérations immobilières parmi 280 projets étudiés. Les programmes sont sélectionnés selon des critères tels que la localisation, la proximité des équipements et des services, la présence des infrastructures, etc. En bref, nous nous inscrivons dans la logique de la ville du quart d'heure. Les opérations se trouvent à des étapes variées, de la demande du permis de construire au traitement des recours et aux diagnostics, puis au stade final où les projets sont dévelop-

pés par les promoteurs. Comme mentionné, Mirabaud AM permet à ces derniers de financer l'acquisition d'actifs sans condition suspensive d'autorisations administratives ou de commercialisation. L'apport de fonds propres permet d'acquérir des fonciers, alors même que le financement bancaire en amont de l'obtention des permis de construire reste limité. Du point de vue des investisseurs que nous représentons, cette solution les fait bénéficier d'une bonne diversification des risques et d'une visibilité importante sur les rendements. Parmi les projets, je pourrais citer l'opération Clos Malevert, au cœur de Paris: nous avons acheté un parking qui a été transformé en un immeuble de bureaux exemplaire en matière de performance énergétique. A Garches (banlieue Ouest), nous avons obtenu le permis de construire pour développer une centaine de logements en lieu et place d'une friche. Les aspects sociaux (mixité) et environnementaux sont particulièrement poussés.

- Fort de votre succès dans le Grand Paris, vous élargissez aujourd'hui votre offre en lançant un nouveau véhicule d'investissement. De quoi s'agit-il?

- En mars dernier, nous avons signé un accord avec Linkcity, promoteur immobi-

lier de Bouygues Construction. Cet opérateur dispose d'un savoir-faire particulier, à la fois en termes de conception de projets et de dialogue avec les collectivités en charge de délivrer les autorisations de construire. Ce partenariat unique sur le marché permettra de financer - aux premiers stades de développement - des projets immobiliers à dominante résidentielle. Il est doté d'une enveloppe de 100 millions d'euros, composé de 20 millions apportés par Linkcity et 80 millions investis par Mirabaud. Notre équipe évalue le profil de risque de chacun des programmes. En lien direct avec la stratégie RSE (responsabilité sociétale des entreprises) engagée par Linkcity et la vision de Mirabaud AM, les projets développés auront pour ambition de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone, à la lutte contre l'artificialisation des sols, et enfin, à la création de quartiers denses, mais proposant une grande qualité de vie. Lyon, Strasbourg, Lille, Bordeaux, Nantes, Toulouse figurent parmi les métropoles visées par cette nouvelle collaboration. ■

PROPOS RECUEILLIS
PAR VÉRONIQUE STEIN