



**TERRA
eco**
FONCIÈRE BAIL À CONSTRUCTION

**grandparis
aménagement**

PRÉSENTATION DE LA FONCIÈRE TERRA ECO

27 novembre 2024
Hub des territoires, Paris 13



**TERRA
eco**
FONCIÈRE BAIL À CONSTRUCTION

**grandparis
aménagement**



DOSSIER DE PRESSE

**Terra Eco, une foncière publique
pour le pilotage long terme du foncier économique des territoires**

La **Banque des Territoires** et **Grand Paris Aménagement**,
présentent leur foncière commune Terra Eco.

MERCREDI 27 NOVEMBRE 2024,
de 16h à 18h, au Hub des Territoires (Paris 13)

Sommaire

ÉDITO « Avec Terra Eco, nous voulons dire aux élus qu’il est possible de maîtriser le foncier économique pour construire l’avenir des territoires »	3
Le programme	4
Le foncier économique quel état des lieux, quels enjeux ?	5
Le Bail à Construction par Terra Eco	8
L’offre de service de la Banque des Territoires et de Grand Paris Aménagement avec leur foncière commune	9
À propos	11

Le 27 novembre 2024,

Terra Eco, filiale de Grand Paris Aménagement portée avec la Banque des Territoires :

- **Annonce sa création officielle, sous forme d’une foncière,** qui s’est fixée comme premier objectif de commercialiser désormais en bail à construction les surfaces foncières restantes (environ 25ha) sur la plus importante opération de développement économique en cours chez GPA, le parc d’activité Aerolians Paris, dans les trois ans qui viennent.
- **A l’appui de cette création, Terra Eco dévoile deux premiers projets développés en BAC sur Aerolians Paris et dont les promesses de baux à construction ont été signées ces dernières semaines :**
 - Avec Quartus pour le développement d’une opération ambitieuse de 30 000 m² d’hôtel logistique et industriel sur 3 niveaux (livraison 2027)
 - Avec Hyliko, start up française, pour le développement d’une station-service hydrogène et électricité (livraison 2026).

Contacts presse

Margaux RAGGI+33 (0) 7 89 43 36 77 | margaux.raggi@caissedesdepots.fr

Etienne BOULET +33 (0) 6 34 19 63 57 | eboulet@bonafide.paris

ÉDITO

« Avec **Terra Eco**, nous voulons dire aux élus qu'il est possible de maîtriser le foncier économique pour construire l'avenir des territoires »

Le foncier économique, pilier du développement territorial, se trouve aujourd'hui pris dans un état inédit. L'exemple de l'Île-de-France, où la pression foncière est maximale, est très éloquent. Mais la situation préoccupe les élus partout sur le territoire, alors qu'ils doivent désormais concilier l'objectif du ZAN, la raréfaction des terrains disponibles et le besoin de soutenir l'activité économique.

Un équilibre fragile menacé. Depuis trois décennies, le foncier économique productif a progressé en Île-de-France, mais cette évolution cache de profondes disparités. Tandis que la première couronne perd 30 hectares par an, absorbés par des projets résidentiels ou tertiaires, la seconde couronne affiche un gain net de 230 hectares. Ce fragile équilibre risque de se fragiliser encore sous deux pressions :

- Les risques de mutations du foncier économique intra A86, menaçant 1 500 hectares environ d'ici 15 ans.
- Les contraintes du ZAN, limitant l'expansion en seconde couronne, où la concurrence entre usages s'accroît.

Pour les collectivités, préserver les fonciers économiques encore disponibles devient une **priorité stratégique** face à cette rareté croissante.

Maîtrise publique et innovation. Les collectivités doivent aller au-delà de la simple préservation foncière en trouvant des solutions pour sécuriser ces terrains tout en favorisant leur exploitation. Les mécanismes comme le bail à construction (BAC), qui assure attractivité économique et maîtrise publique, prennent une importance nouvelle.

Terra Eco : un modèle pour l'avenir. C'est dans ce cadre que Grand Paris Aménagement et la Banque des Territoires ont lancé en 2024 la foncière Terra Eco. Cet outil innovant acquiert des terrains stratégiques et les met à disposition via des baux à très long terme. Terra Eco garantit ainsi un contrôle durable sur la destination des fonciers, tout en offrant un cadre attractif et sécurisé pour les opérateurs économiques.

Une souveraineté territoriale à préserver. Terra Eco dépasse le simple rôle d'investissement pour devenir un levier de souveraineté territoriale. Dans un contexte où chaque parcelle compte, il s'agit de pérenniser l'attractivité économique des territoires tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Les élus, confrontés à ces choix cruciaux, doivent oser des modèles innovants et équilibrés. Terra Eco montre qu'une autre voie est possible : celle d'une alliance entre préservation, développement économique et maîtrise publique.

Jean-Philippe Dugoin-Clément, Président de Grand Paris Aménagement,
Vice-Président de la Région Île-de-France

Richard Curnier, Directeur régional Île-de-France de la Banque des Territoires

Le programme

16h00 | Accueil par **Fabien GUISSÉAU**

Directeur général de Terra Eco
et Directeur général adjoint au développement économique de Grand Paris Aménagement.

16h10 | Table ronde n°1

« Bail à construction sur fonciers économiques : les collectivités passent-elles le cap ? »

Avec la participation de :

Julie LEFEBVRE, Vice-Présidente Economie et emploi, EPT Est Ensemble
Sébastien SÉMÉRIL, Vice-Président Emploi et économie, Rennes Métropole
Guillaume PLACÉ, Directeur général adjoint Aménagement et développement, Communauté
d'agglomération de Cergy-Pontoise
Vincent LE ROUZIC, Directeur Stratégie et Innovation, EPA Marne
Ivan CHETAÏLLE, Directeur Territorial Seine Saint-Denis - Val d'Oise, Banque des Territoires.

16h50 | Table ronde n°2

« Le bail à construction par Terra Eco, des projets concrets et lancés »

Avec la participation de :

Emmanuel LAUNIAU, Président, Quartus
Ovarith TROEUNG, Directeur général, Hyliko
Marianne DESSERRIÈRES, Directrice Territoriale Nord, Grand Paris Aménagement
Laurent CASSIGNARD, Notaire associé, Monassiers et Associés.

17h30 | Terra Eco, une foncière unique au service des territoire

Richard CURNIER et **Stéphan DE FAY** présenteront la feuille de route de Terra Eco, les possibilités d'action et l'offre de service de cet outil, nouveau et unique, à l'échelle de l'Ile de France pour développer le bail à construction.

Avec

Richard CURNIER, Directeur Régional, Banque des Territoires
Stéphan DE FAY, Directeur Général, Grand Paris Aménagement

Les conférences seront animées par **Céline LAINS**

Experte sobriété foncière et aménagement durable à la Banque des Territoires

17h50 | Conclusion par **Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT**

Président de Grand Paris Aménagement, Vice-Président de la Région Ile-de-France

18h00 | Cocktail

Le foncier économique quel état des lieux, quels enjeux ?

Inversion des raretés : La perspective du « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 est en train d'opérer en France un véritable changement de paradigme dans notre rapport au foncier et au sol. Notre pays s'est en effet de très longue date construit autour de la conscience que la terre constituait une ressource abondante et de l'illusion que cette ressource était illimitée.

2 éléments nouveaux caractérisent la perspective introduite par la loi ZAN

- Son **extension géographique** qui touche désormais tout le territoire national ;
- Sa **prévisibilité**, que ce soit sur la trajectoire elle-même (-50% à 2030 avant d'atteindre 0 ha d'artificialisation nette en 2050), ou sa spatialisation une fois la mission de planification confiée aux régions accomplie.

Le **SDRIF-E**, qui vient d'être voté par la Région Ile-de-France, affirme l'importance des fonciers économiques non seulement en ouvrant à l'urbanisation 835ha de nouveaux fonciers économiques notamment fléchés sur l'accueil d'activités industrielles mais aussi en sanctuarisant un très grand volume de fonciers économiques existant.

Le foncier destiné à accueillir de l'activité économique se raréfie et les disponibilités nouvelles à terme, estimées par Grand Paris Aménagement en Île-de-France, **sont de l'ordre de 2500 à 3000 ha** - quand la consommation moyenne nette des 20 à 30 dernières années était d'environ 250 à 270 ha par an.

Le **stock existant**, celui des zones d'activités économiques, des parcs d'activités, des grandes emprises industrielles est difficilement remobilisable (environ 37 à 40 000 ha en Ile de France). Hormis quelques friches, il est extrêmement difficile à recycler pour « refabriquer du neuf ». Bien que parfois peu denses, ces fonciers sont toujours occupés, même par des activités à faible intensité d'usage ou à faible valeur ajoutée apparente. Il est donc particulièrement difficile de réaliser sur ces fonciers des opérations d'aménagement de grande envergure qui nécessiteraient des acquisitions foncières et immobilières longues, coûteuses, peu acceptables socialement et politiquement pour des opérations fortement déficitaires. Grand Paris Aménagement travaille en revanche à un dispositif souple et incitatif permettant de remobiliser ces fonciers au travers des propriétaires et des entreprises.

En corollaire, **le prix du foncier économique** croît de manière importante en Île-de-France. Depuis 10 ans, les valeurs de certains terrains aménagés par Grand Paris Aménagement ont pu quasiment doubler.

>> Notre conviction

Le foncier aménagé à vocation économique en devenant rare et plus cher, constitue une valeur sûre garantie à long terme, et doit être préservé dans une logique de propriété publique de long terme pour **trois objectifs majeurs** :

#1 - Stopper la spéculation foncière en garantissant des prix stables sur le long terme. Et ainsi pouvoir permettre au plus large panel d'entreprises possible de pouvoir continuer à s'installer à moyen et long terme.

#2 - Maîtriser la destination de ces fonciers sur la durée afin de garantir une utilisation répondant aux grands objectifs publics : réindustrialisation, création d'emplois, développement de filières spécifiques... et maîtriser le maintien en bon état des immobiliers concernés

#3 - Le cas échéant, conserver la possibilité de recycler ces fonciers à terme. Ce qui est impossible en ZAE existantes, morcelées en termes de propriété privée doit être envisageable pour les parcs d'activités qui restent à développer.

Pour Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

« Le SDRIFE qui vient d'être voté par la Région Ile de France affirme l'importance des fonciers économiques non seulement en ouvrant à l'urbanisation de nouveaux développements industriels d'intérêt régional mais aussi en sanctuarisant un très grand volume de fonciers économiques existant. En Ile de France, depuis 18 mois, de nombreuses communes et intercommunalités mais aussi des aménageurs ont engagé des réflexions sur la mise en place de baux à construction sur les fonciers économiques qu'elles maîtrisent. Certaines ou certains vont « passer à l'acte ». Forts de ce constat, la Banque des Territoires et Grand Paris Aménagement, qui accompagnent les collectivités dans leurs transformations, souhaitent proposer au travers de Terra Eco un outil au service de cette ambition. »

**Pour Richard CURNIER**

« Les territoires sont de plus en plus attentifs à leurs capacités à développer les tissus économiques et à fabriquer de l'emploi. La Banque des Territoires a une longue habitude de soutien et d'accompagnement en ingénierie sur ces projets. Le sujet de la maîtrise et de la détention foncière est plus récent. Fort des enjeux identifiés par nos équipes, des évolutions rapides sur de nombreux territoires au niveau national et des constats partagés avec Grand Paris Aménagement en Ile de France, la doctrine du Groupe Caisse des Dépôts a évolué rapidement ces derniers mois pour permettre notre participation à des outils innovants sur cette question foncière. Terra Eco est née de cette conviction nouvelle ; aider les territoires à maîtriser leurs fonciers économiques sur la longue durée. **Avec ces nouvelles capacités d'intervention, Terra Eco se positionne comme l'acteur de référence en Ile de France pour la transformation et de la sécurisation des fonciers économiques.** »



Qu'est-ce que le Bail à Construction (BAC)

et pourquoi y avoir recours ?

#1 - Un contrat qui rassemble 2 parties : le bailleur et le preneur.

- Le **propriétaire du terrain** (appelé le bailleur) qui met en location son terrain,
- L'**utilisateur du terrain** (appelé le preneur) qui prend en location le terrain pour y construire un bâtiment.



#2 - Deux points clé : l'obligation de construire et le respect de la destination des constructions

- L'entreprise qui prend en location le terrain appelé le preneur doit **édifier des constructions sur le terrain du bailleur**, telles que définies en annexe du bail (degré de précision proche du dossier de permis de construire).
- La **destination des bâtiments inscrite au permis de construire** doit être respectée pendant toute la durée de vie de ces objets immobiliers.



#3 - Un foncier loué mais une réelle propriété immobilière

- Le preneur à bail est **pleinement propriétaire** du ou des bâtiment(s) pendant toute la durée du bail. Il détient des droits réels qui lui permettent de louer, hypothéquer ou vendre son bâtiment.
- Il **doit entretenir le bâtiment** pendant la durée du bail et en supporte les charges : assurances, taxes. La collectivité qui loue le terrain à l'entreprise, appelée le bailleur doit mettre à disposition le terrain pendant toute la durée du bail.



#4 - Paiement de la redevance / du loyer

- Le propriétaire foncier exprime le prix du terrain par un **tarif de location au m²**.
- Le preneur à bail **paye un loyer/redevance au bailleur** pour l'utilisation du foncier. Terra Eco applique une redevance annualisée sur la durée du bail et non un loyer canon ou capitalisé au démarrage du Bac. Dit autrement, Terra Eco avance la valeur du foncier à l'entreprise.



#5 - La fin du bail à construction

- Le bail type élaboré par Terra Eco prévoit la remise du foncier à son propriétaire à la fin du bail dans son état d'origine..
- En réalité, dans le cadre d'un bail à construction de très longue durée, les adaptations nécessaires du bâtiment nécessiteront des avenants au bail, qui pourront repousser son échéance, en fonction de nouveaux investissements.



#6 - Une durée négociable et souple

La raison d'être et le rôle de Terra Eco



Terra Eco, filiale de Grand Paris Aménagement (60%) et de la Banque des Territoires (40%) est une foncière dédiée à l'acquisition et à la détention de long terme de fonciers loués en baux à construction (BAC) sous la forme d'une SAS capitalisée à hauteur de 11,8 millions d'euros.

Terra Eco a pour objet dans sa première phase de vie et de fonctionnement l'acquisition de fonciers à vocation économique et/ou industrielle appartenant à GPA, en Ile de France dans le cadre de ses opérations d'aménagement pour des portages de long terme et ce dans le cadre d'une raréfaction de la disponibilité foncière accentuée par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Terra Eco a vocation à détenir sur le très long terme ces fonciers et à signer des baux à construction sur ces fonciers en lien étroit avec les objectifs poursuivis par les collectivités en termes de stratégie de développement économique. Les actionnaires de Terra Eco sont donc présents pour un temps long. A l'issue de ces baux, si le cas se présente, le foncier est revendu prioritairement au propriétaire initial à une valeur convenue, sans logique de spéculation foncière. Le foncier devient en quelque sorte une infrastructure de long terme au service de la création d'entreprises et d'emplois, notamment ciblant les politiques actives de réindustrialisation.

Que propose Terra Eco ?

Terra Eco est une plate-forme technique, juridique et financière prête à l'emploi, avec une équipe dédiée. **À ce jour, Terra Eco est la seule foncière de détention et de pilotage de fonciers développés en bail à construction.**

- **Une équipe dédiée** compétente de la négociation du bail à sa gestion sur sa durée. Avec l'appui :
 - des équipes opérationnelles de Grand Paris Aménagement, la qualité des projets développés, dans le cadre d'opérations d'aménagement pilotées par GPA
 - D'équipes de gestion foncière expérimentées quant à la gestion de long terme
- **L'appui de l'étude Monassier et associés**, étude notariale expérimentée en matière de BAC en Île-de-France depuis 30 ans. Notaires de Terra Eco.
- **Un outil rigoureux et exigeant en termes de pilotage et de gestion** au travers de deux actionnaires complémentaires [Grand Paris Aménagement à 60% et la Banque des Territoires à 40%].
- **Des capacités financières d'investissement** et une position de confiance sur le marché du levier bancaire.

L'offre de service de la Banque des Territoires et de Grand Paris Aménagement avec leur foncière commune

Les objectifs de Terra Eco s'étendent au-delà de son plan d'affaires initial prévu il y a 12 mois, pour prendre en compte la montée en puissance des besoins des territoires.

Aussi, Terra Eco prévoit de pouvoir intervenir en dehors des périmètres de GPA sur d'autres territoires ;

-Soit en acquisition de fonciers à développer en BAC,

-Soit en gestion pour compte tiers c'est-à-dire pour des propriétaires fonciers publics ou para-publics qui souhaiteraient conserver le foncier mais recherchent un outil pour les accompagner sur l'élaboration juridique, financière, technique et sur la gestion sur la durée.

#1 | Accompagner les territoires sur la mise en place de baux à construction territoires

Terra Eco a annoncé une évolution de ses objectifs pour répondre à la montée en puissance des besoins des territoires, y compris au-delà des opérations de Grand Paris Aménagement. Certaines collectivités souhaitent en effet désormais conserver leurs fonciers tout en permettant leur exploitation économique. Terra Eco se positionne comme un partenaire privilégié, offrant des outils flexibles pour répondre à ce besoin.

- **En mettant en œuvre des baux à construction**, Terra Eco permet aux collectivités de préserver la maîtrise publique tout en offrant aux entreprises des droits réels sur le long terme.
- Cet outil **réduit également le coût d'accès au foncier pour les entreprises**, tout en garantissant la vocation économique des terrains sur le temps long.

Ce modèle, loin d'être opposé à l'entrepreneuriat, facilite l'installation d'entreprises tout en renforçant la capacité des collectivités à orienter les usages des fonciers selon leurs priorités stratégiques.

Deux modalités d'accompagnement des territoires sont possibles :

- **Acquisition de fonciers à développer en BAC** : Terra Eco peut intervenir directement pour acheter des terrains stratégiques et les aménager en partenariat avec les collectivités locales.
- **Gestion pour compte de tiers** : Elle propose des solutions de gestion pour les propriétaires publics ou para-publics souhaitant conserver leurs fonciers tout en externalisant l'élaboration et la gestion des projets sur le long terme, en Bac.

Cette approche étendue s'appuie sur **une expertise déjà éprouvée en Île-de-France** et sur des projets emblématiques tels qu'Aerolians Paris, où Terra Eco a déjà signé des promesses de BAC et négocie d'autres projets.

#2 | **Accompagnement sur le sujet du bail à construction sur les territoires non franciliens**

Lors de la table ronde organisée sur ce sujet, le constat a été partagé : de nombreux territoires, au-delà de l'Île-de-France, cherchent à pérenniser leurs fonciers économiques pour répondre à des objectifs durables, notamment en maîtrisant l'inflation foncière.

Terra Eco, première foncière dédiée au pilotage en baux à construction pourra partager son expertise concernant :

- **La mise en place de stratégies de dissociation foncier / bâti des fonciers économiques et les enjeux financiers, juridiques et techniques associés,**
- **Son retour d'expérience en terme de négociation avec les preneurs,**
- **La mise en place de modalités de gestion des fonciers pendant la durée des baux.**

À propos

Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement – fédéré à l’EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire des SPLA-IN Grand Paris Sud et Roissy Pays de France– est un groupement d’aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d’Île-de-France, avec l’ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Nos collaborateurs, animés par le sens de l’intérêt général, conçoivent et réalisent des projets sur mesure, en lien étroit avec les élus locaux, de la petite couronne aux centralités de l’espace rural francilien, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

La Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l’un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d’entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d’intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s’adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu’aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l’ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires.

banquedesterritoires.fr



Contact presse

Pour Grand Paris Aménagement :

Etienne BOULET

+33 (0) 6 34 19 63 57 | eboulet@bonafide.paris

Pour la Banque des Territoires :

Margaux RAGGI

+33 (0) 7 89 43 36 77 | margaux.raggi@caissedesdepots.fr