



LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT



#PERL #ANRU #Immobilier #Logement #Investissement #Nue-Propriété #ULS #MixitéSociale #ISR #QPV
#Quartiers @Perl_immo @Anruofficiel

PERL ET LE FONDS DE CO-INVESTISSEMENT PIA DE L'ANRU ENVISAGENT LA CRÉATION DU 1^{ER} FONDS D'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ DÉDIÉ AUX QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Paris, le 4 décembre 2018 – Perl et le Fonds de Co-investissement Ville Durable et Solidaire du Programme d'Investissements d'Avenir opéré par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) travaillent ensemble sur un projet de fonds d'investissement en nue-propiété de logements dans les quartiers ANRU et quartiers prioritaires de la ville (QPV). Fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété, ce fonds socialement responsable aura pour vocation d'encourager la diversification de l'habitat et la mixité sociale dans ces territoires.

INITIAL, un projet de fonds inédit pour renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les grandes métropoles

Issu d'un partenariat entre PERL et le Fonds de Co-investissement de l'ANRU, ce fonds d'investissement en nue-propiété visera à renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sur les territoires tendus (zones Abis, A et B1) et ainsi à réduire les inégalités sociales et territoriales.

Ce fonds aura également pour objectif de faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs. Il permettra la réalisation de logements à loyers abordables (logements locatifs à loyers conventionnés PLS), tout en anticipant leur évolution vers le parc privé à horizon 15 ou 20 ans (durée d'usufruit), lorsque le quartier se sera transformé positivement sous l'impulsion de l'action publique.

« Ce projet de fonds est né d'une vision partagée entre le Fonds de Co-Investissement de l'ANRU et Perl. Nous avons l'ambition commune d'accompagner la transformation et la valorisation des quartiers prioritaires des grandes métropoles. Pour ce faire, nous sommes convaincus qu'il est possible pour des acteurs publics et privés de créer ensemble un projet de long terme répondant à la fois à un enjeu sociétal fort et à des objectifs de performance financière en ligne avec la vocation ISR du fonds. »
explique **Anne Mollet, directrice générale déléguée de Perl.**

INITIAL, 1^{er} fonds d'investissement socialement responsable dédié à de l'immobilier

Le fonds d'investissement INITIAL pourra soutenir le développement d'environ 400 logements répartis au sein d'ensembles immobiliers privés neufs et à rénover, pour un objectif d'investissement estimé à 50 millions d'euros. Il intégrera par nature des critères ISR*/ESG* qui contribueront à la performance de l'investissement.

Ce fonds sera attentif à la performance énergétique et carbone des opérations immobilières neuves ou rénovées sélectionnées. Ces critères ont pour objectif d'accompagner les transformations des quartiers, par le développement d'un parc de logements aux qualités environnementales supérieures à celles des immeubles existants dans les QPV, tout en répondant aux mutations urbaines et sociales qui doivent s'y opérer à moyen-terme.

« La démarche du fonds INITIAL vise la création d'offres de logements à loyer abordable adaptée aux enjeux des territoires. Nous souhaitons, par cette initiative innovante, amplifier la dynamique d'investissement et contribuer à la diversification de l'habitat et au développement des quartiers prioritaires de la politique de la ville. » précise **Corinne Bertone, directrice du Fonds de Co-Investissement de l'ANRU.**

INITIAL, un projet d'investissement fondé sur le partage de l'usage et de la propriété

Le Fonds INITIAL s'appuie sur un modèle d'investissement fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété, pour une durée allant de 15 à 17 ans. La nue-propriété des biens sera détenue par le fonds. L'usufruit sera acquis par des bailleurs sociaux, qui loueront les biens sous plafonds de loyer à des locataires sous plafonds de ressources.

La société Perl sera co-investisseur avec le Fonds de Co-Investissement ANRU. En architecture ouverte, le fonds INITIAL rassemblera différentes parties prenantes : bailleurs sociaux (usufruitiers), investisseurs institutionnels (co-investisseurs du fonds) et promoteurs des opérations en VEFA et en rénovation sélectionnés.

ISR* : Investissement Socialement Responsable

ESG** : Environnement, Social et Gouvernance

À propos de l'ANRU

L'ANRU met en œuvre des projets de renouvellement urbain afin de transformer les conditions de vie de 5 millions d'habitants. A travers le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), le Programme « Quartiers Anciens » (PNRQAD), et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), l'ANRU intervient notamment sur les logements, les espaces publics, les équipements scolaires, les crèches, les commerces et l'activité économique.

L'ANRU a été également désigné opérateur pour l'Etat pour la mise en œuvre du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA), avec une enveloppe d'1 milliard d'euros dédiée la mise en œuvre de projets destinés à la Jeunesse, à la Ville et aux Territoires durables ainsi qu'au co-investissement et à l'innovation dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. Doté de 200 M€ de fonds propres à investir dans des actifs immobiliers, l'ANRU est co-investisseur d'intérêt général avisé dans les 1500 quartiers prioritaires de la ville (QPV) avec des prises de participation aux côtés d'investisseurs privés.

www.anru.fr

À propos de Perl

Perl est le pionnier et leader d'un modèle immobilier fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété. Elle développe l'offre de logements à loyers abordables pour les actifs dans les territoires les plus attractifs, en mobilisant l'épargne privée. Ce modèle s'inscrit durablement dans la transformation de la société, proposant une solution aux problématiques de logements des actifs, et un investissement socialement responsable et économiquement performant.

Depuis la création du modèle, il y a 18 ans, Perl a permis la production de plus de 7 800 logements dans 130 villes dont Paris et les 10 premières villes françaises.

www.perl.fr



Contacts presse

Ariane Gateau (Hopscotch) / Tél. : 01 58 65 10 72 agateau@hopscotch.fr

Eugénie Arnaud (Hopscotch) / Tél. : 01 58 65 01 21 earnaud@hopscotch.fr

L'Anru et Perl vont lancer un fonds d'investissement en nue-propiété dédié aux quartiers prioritaires

Ce fonds de 50 millions d'euros vise à "renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les grandes métropoles". Les premières opérations sont espérées dès 2019 et visent in fine la production de 400 PLS dans les quartiers Anru et les quartiers prioritaires de la ville (QPV) situés dans les zones les plus tendues.

L'Anru, via son fonds de co-investissement immobilier, va lancer avec Perl un fonds d'investissement en nue-propiété de logements dans les quartiers Anru et les quartiers prioritaires de la ville (QPV), ont fait savoir les deux structures mardi 4 décembre 2018, à la veille du salon Simi 2018 organisé à Paris. Baptisé Initial, ce fonds a pour objectif de produire environ 400 nouveaux PLS pour un investissement estimé à quelque 50 millions d'euros. Il devrait lancer ses premières opérations dès 2019, a précisé mercredi 5 décembre à AEF info Corinne Bertone, directrice du fonds de co-investissement Anru. Mixité sociale inversée L'idée de ce dispositif est "d'amplifier la dynamique d'investissement et de contribuer à la diversification de l'habitat et au développement des quartiers prioritaires de la politique de la ville" ajoute Corinne Bertone. Ce, afin de réintégrer des classes moyennes dans des quartiers qui abritent des poches de pauvreté. "C'est une politique de mixité sociale inversée", reconnaît Anne Mollet, directrice générale déléguée de Perl. Sont visés les quartiers ANRU et les QPV des zones Abis, A et B1 où l'équilibre économique des opérations de construction de logements abordables n'est pas toujours atteignable au regard de la tension du marché. Concrètement, en Île-de-France, le fonds interviendra "là les prix au m² sont supérieurs à 4 000 euros", explique Anne Mollet. Des villes comme Bobigny (93), Romainville (93) ou Fontenay-aux-Roses (92) seront potentiellement visées. Au-delà de la région capitale, des quartiers des métropoles de Toulouse, Lyon, Nantes ou Nice seront également ciblés par le fonds. Anticiper les aspirations futures des locataires Concrètement, "Initial" s'appuiera "sur un modèle d'investissement fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété, pour une durée allant de 15 à 17 ans". La nue-propiété des biens sera détenue par le fonds, l'usufruit sera acquis par des bailleurs sociaux, et des promoteurs seront sélectionnés pour réaliser les opérations en Vefa ou dans le cadre de rénovations. Les missions au sein du fonds seront clairement réparties : l'Anru — qui pourrait mettre autour de 20 millions d'euros dans l'opération — va se charger de convaincre des investisseurs institutionnels d'abonder, et Perl — spécialiste du démembrement de propriété qui mettra environ 5 % de la mise totale — sera chargé de l'ingénierie des opérations. Au bout de 15 à 17 ans, alors que le quartier devrait s'être transformé "sous l'impulsion de l'action publique", les logements reviendront au secteur libre et seront alors reloués ou vendus au locataire en priorité. L'idée est donc aussi d'anticiper les besoins futurs des locataires et de "penser en amont leur parcours résidentiel", fait valoir Olivier Klein, le président de l'Anru. Boucler le premier tour de table Pour l'heure, le financement du fonds n'est pas encore bouclé. Des investisseurs institutionnels à la surface financière importante et d'autres plus

petits spécialisés dans l'ISR seraient intéressés, à en croire l'Anru et Perl, qui mettent en avant l'aspect ISR du projet. "C'est un projet de long terme répondant à la fois à un enjeu sociétal fort et à des objectifs de performance financière en ligne avec la vocation ISR du fonds", explique Anne Mollet. "Ce fonds sera attentif à la performance énergétique et carbone des opérations immobilières sélectionnées", ajoute-t-elle. "Ces critères auront pour objectif "d'accompagner les transformations des quartiers, par le développement d'un parc de logements aux qualités environnementales supérieures à celles des immeubles existants dans les QPV, tout en répondant aux mutations urbaines et sociales qui doivent s'y opérer à moyen terme".





Un fonds d'investissement pour les quartiers prioritaires de la ville

Lina Trabelsi



Le président de l'Anru Olivier Klein, en compagnie du directeur général de l'agence Nicolas Grivel. © Lina Trabelsi

QUARTIERS. En s'associant à Perl, spécialiste de l'investissement en nue-propriété, l'Anru élargit son modèle économique et se pose en co-investisseur d'opérations neuves dans les quartiers prioritaires de la ville, et acteur d'une nouvelle attractivité sur ces territoires en rénovation.

Son stand posé dans les allées étriquées du Salon international de l'immobilier d'entreprise (Simi), l'Anru est un peu loin de sa zone de confort qui est celle de la rénovation urbaine. Mais depuis quelques années, l'agence s'est vue attribuer par l'Etat la fonction d'opérateur dans le Programme d'investissement d'avenir (PIA) assortie d'une enveloppe de 250 millions d'euros d'investissements, en partenariat avec des opérateurs privés. Aux côtés de Perl, spécialiste des solutions pour le logement abordable, l'Anru entend investir au-delà des façades des bâtiments bénéficiaire du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour s'attaquer au développement économique et à la mixité sociale des quartiers prioritaires de la politique de la ville. *"L'action économique est très importante mais aussi très difficile à mettre en œuvre. Nous avons à cœur de pouvoir accueillir des projets différents, d'investir et de co-investir avec des partenaires sur les quartiers situés dans un périmètre de l'Anru"*, a développé Olivier Klein, président de l'agence nationale.



Attractivité des quartiers

Ce fonds d'investissement a été baptisé "Initial", comme pour signaler le caractère pionnier de ce fonds dédié à l'immobilier. Le montage financier consiste en un partage temporaire de l'usage et de la propriété entre l'Anru et Perl, pour une durée n'excédant pas les 17 ans. Ces deux co-investisseurs restent donc propriétaires de la nue-propriété tandis que l'usufruit sera acquis par des bailleurs sociaux. Compte tenu de la période d'usufruit qui va de 15 à 20 ans, les deux investisseurs font un pari sur l'avenir. Celui, d'abord, de l'attractivité des quartiers en cours de rénovation, et de l'arrivée de nouveaux locataires participant de la mixité sociale dans un parc qui sera alors devenu privé. Car si le but premier de la création du fonds "Initial" est *"de renforcer l'attractivité des quartiers"*, il doit, à plus long terme *"encourager la diversification de l'habitat et faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs"* par des loyers modérés, un des arguments censé appuyer le caractère *"socialement responsable"* du fonds.

Démembrement

Avec l'objectif de lever 50 millions d'euros, l'Anru cible 400 logements situés en territoires tendus, *"en veillant à un équilibre entre Ile-de-France et grandes métropoles régionales"*, précise Anne Mollet, directrice générale déléguée de Perl. Certaines opérations susceptibles de bénéficier de ce fonds ont déjà été identifiées, notamment en petite couronne parisienne et dans la métropole lyonnaise. Le fonds d'investissement financera uniquement des ensembles de logements neufs, jugés plus performants sur le plan énergétique. Le principe de "démembrement" prôné par ce type de fonds d'investissements traduit la quête d'un nouveau modèle économique pour les acteurs du logement, avec un partage des risques et la possibilité de proposer des loyers plus abordables aux ménages. En septembre dernier, Perl s'était déjà associé à In'li (filiale d'Action logement) dans la création d'un fonds d'investissement en nue-propriété destiné au logement intermédiaire.



Perl et l'ANRU préparent la création d'un fonds d'investissement en nue-propriété dédié aux quartiers prioritaires

Perl (groupe Nexity) et le fonds de co-investissement PIA (Programme d'investissement d'avenir) opéré par l'ANRU ont indiqué la semaine dernière travailler ensemble sur un projet de fonds d'investissement en nue-propiété de logements dans les quartiers ANRU et quartiers prioritaires de la ville (QVC).

Basé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété, ce nouveau véhicule, dénommé **Initial**, aura pour vocation d'encourager la diversification de l'habitat et la mixité sociale dans ces territoires

(zones tendues A bis, A et B1), et de faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs. Concrètement, il aura la capacité de « soutenir » le développement d'environ **400 logements** répartis au sein d'ensemble immobiliers privés neufs et à rénover, « pour un objectif d'investissement estimé à **50 millions d'euros** ». Il intégrera les critères ISR/ESG, et « sera attentif à la performance énergétique et carbone des opérations immobilières neuves ou rénovées ». Initial « rassemblera différentes parties prenantes : bailleurs

sociaux (usufruitiers), investisseurs institutionnels (co-investisseurs du fonds), et promoteurs des opérations en VEFA et en rénovation sélectionnés ». Il s'agit d'un « projet de long terme répondant à la fois à un enjeu sociétal et à des objectifs de performance financière en ligne avec la vocation ISR du fonds », explique **Anne Mollet**, DG déléguée de Perl. Cette démarche, a précisé **Corinne Bertone**, directrice de PIA, « vise la création d'offres de logements à loyer abordable adaptée aux enjeux des territoires ». ◆