

Compte Rendu de la Conférence Annuelle de l'Executive Master « Principes et Pratiques de la Finance Islamique »

Quel avenir pour la Finance Islamique en France ?

2^{ème} Table ronde : « L'immobilier : reste-il toujours un secteur de prédilection ? »

Avec la participation de :

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
البحرين ش.م.ب (م) (c) B.S.C. Bahrain



LA FRANÇAISE AM

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA DÉFENSE SEINE ARCHE
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

PARISIAN
REAL ESTATE ADVISOR

BAKER & MCKENZIE

Simmons & Simmons

Modérateur : Patrick Gerry: Simmons & Simmons

-Jean-Philippe BESSE: Parisian Advisor

-Marc MARIANI & Eva LEYGONIE: Baker & Mc Kenzie

-Xavier Brissy: EPADESA

Pour Jean-Philippe BESSE,

CEO de Parisian Advisor, société affiliée au Crédit Mutuel, spécialisée dans le conseil et l'investissement immobilier aux investisseurs du Moyen-Orient. Trois axes majeurs expliquent l'intérêt des pays du Golf pour l'immobilier Parisien :

- D'une part, pour des raisons historiques et culturelles : forte culture de l'immobilier des investisseurs du Golfe. Etant donné que les grandes familles des monarchies du

GCC ont réalisées leur fortune dans l'immobilier local transformant les terrains des principales villes en immobilier de bureaux, résidentiel ou hôtelier.

- Paris offre une attractivité forte aujourd'hui :
 - 1) En Europe, seuls Londres et Paris présentent une taille significative de marché (50 millions de m² en commercial) et donc une liquidité avérée ;
 - 2) Le Prime offre entre 4 et 5% de rendement alors que Londres n'est qu'à 2 ou 3% ;
 - 3) Le niveau des loyers a fortement été corrigé (20-30%) depuis la crise financière ;
 - 4) La France est certainement à un point bas dans son cycle économique.
- Enfin, l'environnement administratif, réglementaire et fiscal permet aujourd'hui d'implémenter des solutions d'investissement immobilier respectant les principes de la Finance Islamique, comme le démontre les résultats du premier OPCI Sharia Compliant.

Pour Marc Mariani et Eva Leygonie :

- L'immobilier reste un secteur de prédilection pour les investisseurs du Moyen-Orient, même si la majorité des investissements est financé au moyen de prêts conventionnels.
- Les mécanismes utilisés pour les opérations de finance islamique ont évolué, et les dernières opérations ont été réalisées au moyen de Murabaha Tawaruq, soit sur titres de sociétés cotées soit sur matières premières.
- Quelles que soient les contraintes légales et fiscales applicables, les praticiens arrivent toujours à trouver un moyen pour monter ces opérations, même si elles restent un peu plus couteuses que les opérations d'investissements financés au moyen de prêts non conformes à la Charia. Il est rappelé que les montages de finance islamique en France sont soumis au droit français, et sont mis en place sur la base du cadre législatif et fiscal français en vigueur.
- A l'heure actuelle, la plupart des opérations sur lesquelles nous travaillons sont des opérations de refinancement d'investissements réalisés entre 2005 et 2008.
- L'avenir est probablement dans les Sukuk, qui devraient être plus faciles et moins couteux à mettre en place. Il est rappelé qu'une proposition de structuration d'émission de Sukuk a été établie dans le cadre des travaux de la commission de finance islamique de Paris Europlace et qu'elle a été validée par les Scholars. Reste à espérer qu'il y aura de la demande pour ce type de financement dans un futur proche.

Pour Xavier Brissy

"L'immobilier un actif de prédilection pour la finance islamique?"

Comme nous l'avons vu, l'immobilier est aujourd'hui un actif de prédilection pour la finance

islamique (actif tangible et de long terme).

Acteur majeur de l'économie mondiale depuis plusieurs années, la finance islamique est une classe émergente d'investisseurs internationaux sur le marché immobilier européen et notamment londonien.

Elle constitue désormais autant un enjeu d'attractivité -que se disputent les principales places financières mondiales- qu'une cible privilégiée pour porter demain des opérations immobilières structurantes, car les besoins sont aujourd'hui nombreux notamment en terme de restructuration du parc existant.

La Défense Seine Arche l'espace à investir?

Premier quartier d'affaires européen, grand centre de décision et porte d'entrée internationale du Grand Paris, La Défense Seine Arche représente avec ses 3,4 millions de m², sa skyline unique en France, son hyper-centralité et son marché immobilier liquide et profond, un espace d'opportunités connu et reconnu par les investisseurs internationaux, qui représentent aujourd'hui 40% des propriétaires.

Avec une dizaine de chantiers en cours et autant de projets immobiliers en développement, La Défense Seine Arche est un espace constamment en projets (150.000m² rénovés/restructurés chaque année) générant de nombreuses opportunités d'investissements à moyen-long terme.

Ces opportunités immobilières sont très diversifiées: bureaux, bien sur, mais aussi infrastructures, établissements commerciaux ou de loisirs, hôtellerie, logements de tous types dont des résidences étudiants et locaux d'enseignement...

Le développement des infrastructures de transport (Prolongement du RERE en 2020 et arrivée de 2 gares du Nouveau Grand Paris en 2025), renforcera durablement l'attractivité de l'ensemble du territoire faisant de la Grande Arche le véritable pivot d'un espace élargi et générera d'importantes potentialités immobilières. Evoquons notamment celles offertes par le développement à venir du quartier mixte des Groues, l'un des premiers potentiel foncier de la petite couronne parisienne, avec près d'un million de m² à développer dans les prochaines années.

Aussi, l'une des missions de l'EPADESA (Etablissement public d'Etat en charge de l'aménagement et du développement de l'espace Seine Arche) vis-à-vis des investisseurs est de les éclairer sur les réalités et potentialités de ce marché, de les accompagner dans les différentes phases de projets (de la prospection à la livraison) et de garantir les atouts structurels du site, au premier rang desquels: la grande diversité et origine de ses investisseurs, comme gage fondamental de résilience du modèle.

C'est à ce titre, que la finance islamique trouvera naturellement toute sa place sur ce marché"

CONCLUSION :

L'immobilier reste clairement un secteur d'investissement de prédilection pour la finance islamique tant pour des raisons historiques que compte tenu de sa nature tangible et des rendements qu'il dégage. L'investissement immobilier a donc de beaux jours devant lui et les acteurs de la finance islamique vont contribuer à le rendre encore plus attractif en travaillant à l'émission de sukuk.