



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



**Services Express Régionaux et  
Métropolitains (SERM) :**  
capacités de financement et  
d'accompagnement de la Banque  
des Territoires



# La Banque des Territoires un réseau de proximité



# Édito

Olivier SICHEL

directeur de la Banque des Territoires



Le 27 novembre 2022, le Président de la République a annoncé un projet ambitieux de développement de « RER métropolitains » dans une dizaine de métropoles françaises. Ces projets de mobilité du quotidien visent à relever des défis environnementaux et de cohésion territoriale

La loi du 27 décembre 2023 relative aux services express régionaux métropolitains (SERM) vient fournir un cadre pour accélérer le développement des différents projets de SERM, prévoyant notamment l'implication de la Société des Grands Projets aux côtés des Régions, des Métropoles, de SNCF Réseau et des exploitants ferroviaires concernés.

Les territoires concernés se préparent pour l'étape clé de qualification des projets afin de les labelliser officiellement en tant que SERM.

Courant juillet 2024, 24 projets de SERM au total ont été labellisés.

La question du financement de ces projets va ainsi devenir rapidement cruciale et sera évoquée dans future conférence de financement des SERM, avec des volets relatifs aux recettes affectables à ces projets et aux financements à lever. Dans cette perspective, la Banque des Territoires a rassemblé un document unique destiné aux régions et métropoles, recensant l'ensemble de ses possibilités d'accompagnement et de financement (en tant que prêteur et investisseur) des projets de SERM, dans leurs dimensions relevant des transports collectifs ferroviaires, mais aussi de l'aménagement des futurs quartiers de gares.



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



La présente note vise à synthétiser les principales capacités de financement de la Banque des Territoires des investissements à réaliser par la Société du Grand Paris, les Régions, Métropoles ou communes concernées par ces futures services ferroviaires, s'agissant tant :

- des investissements en matière ferroviaire que
- des investissements fonciers ou bâtementaires ou d'infrastructures de mobilité douces et partagées dans les quartiers des futures gares desservies par ces SERM.

Par ailleurs, la Banque des Territoires peut accompagner les collectivités locales (Régions, EPCI, communes) concernées par ces futurs SERM en ingénierie territoriale.

La mobilisation des capacités de financement et d'accompagnement évoquées ci-après fera l'objet d'une analyse au cas par cas par l'équipe compétente et sera conditionnée à l'accord du comité d'engagement compétent.



# Sommaire

Nos modalités de  
financement et  
d'accompagnement



## Financement - Ferroviaire

Investissements à financer en ferroviaire .....	7
Travaux sur les voies existantes.....	8
Travaux neufs d'infrastructures (ouvrages d'art, voies).....	9
Construction de gares / haltes nouvelles, extension de gares existantes .....	10
Matériel roulant.....	11-12



## Financement - Quartiers de gares

Investissements à financer dans les quartiers de gares.....	13-14
Construction/transformation de terminaux multimodaux.....	15
Acquisitions foncières préemptives et aménagement.....	16
Différents secteurs de l'immobilier .....	17-18
Développement de friches .....	19
Construction de logements sociaux.....	20
Construction de logements intermédiaires.....	21
Construction de locaux de commerces/ activités/ bureaux.....	22
Mobilités Douces.....	23
Fonds de compensation.....	24



## Ingénierie territoriale et appui à la structuration de projets

Accompagnement à la Définition de Plans d'Action et à la Structuration de Dispositifs.....	26
Accompagnement à la Réalisation d'Études pour la Requalification des Foncier Artificialisés.....	27
Accompagnement à la Définition de Solutions de Mobilités Intégrées .....	28



# Ferroviaire

## Investissements à financer en matière ferroviaire :

- Travaux sur voies existantes
- Travaux neufs d'infrastructures (ouvrages d'art, voies)
- Construction de gares / haltes nouvelles, extension de gares existantes
- Matériel roulant



**Maître d'ouvrage : SNCF Réseau ou Région**

### Montage envisageable

**Maîtrise d'ouvrage directe**

**Marché de partenariat**

### Modalité de financement

- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) aux collectivités locales versant des subventions à SNCF Réseau (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Prêt à long terme à la société titulaire du marché de partenariat (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Investissement en fonds propres (minoritaire) dans la société de projet ou l'EPL titulaire du marché.



### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe

Marché de partenariat

### Modalité de financement

- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Prêt à long terme à la société titulaire du marché de partenariat (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Investissement en fonds propres (minoritaire) dans la société de projet ou l'EPL titulaire du marché.

## Construction de gares / haltes nouvelles, extension de gares existantes



Maître d'ouvrage : **Société des Grands Projets**

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe

Marché de partenariat

### Modalité de financement

- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Prêt à long terme à la société titulaire du marché de partenariat (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Investissement (minoritaire) en fonds propres dans la société de projet titulaire du marché.

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage :  
**Région**

### Montage envisageable

### Modalité de financement

Maîtrise d'ouvrage directe

- Prêt à long terme (jusqu'à 40 ans) à la Région (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)

Concession (attribuée de gré à gré à une SPL in house, le cas échéant)

- Financement en prêt subordonné (pour faire levier sur la dette bancaire)
- Prêt à long terme (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Financement en fonds propres et QFP de la société de projet concessionnaire

Marché de partenariat

- Prêt à long terme à la société titulaire du marché de partenariat (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Investissement en fonds propres (minoritaire) dans la société de projet titulaire du marché de partenariat.

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage :  
**Région**

**Montage envisageable**

Location longue durée



**Modalité de financement**

- Co-investissement dans une société de portage locatif (offre TerriTrains avec Akiem)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



## Quartiers de gares

### Investissements à financer dans les quartiers de gares :

- Construction / transformation de terminaux multimodaux
- Acquisitions foncières préemptives et aménagement
- Immobilier d'entreprises (locaux activités, commerces)
- Immobilier d'enseignement
- Immobilier d'hébergement touristique (Hôtellerie)
- Immobilier de santé / résidences gérées (EHPAD, cliniques, résidences étudiantes et jeunes actifs)
- Immobilier de logistique urbaine
- Développement de friches
- Construction de logements sociaux
- Construction de logements intermédiaires

- **Construction de locaux de commerces / activités / bureaux**
- **Mobilités douces (aires de covoiturage, stationnement et dispositifs de flottes de vélos électriques, station de recharge pour véhicules propres (IRVE), pistes cyclables...)**
- **Fonds de compensation (biodiversité, carbone, ZAN)**

## Quartiers de gares

# Construction / transformation de terminaux multimodaux



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **Région, Métropole**

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe

### Modalité de financement

- Investissement en fonds propres et QFP dans les SEM, prêt subordonnés dans les SPL
- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Prêt à long terme à la société titulaire du marché de partenariat (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale)
- Investissement minoritaire en fonds propres dans la société de projet titulaire du marché, ou l'EPL titulaire du marché

Marché de partenariat / Concession

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Acquisitions foncières préemptives et aménagement



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **Métropole, commune, EPA, EPF, EPL, OFS, acteurs privés**

### Montage envisageable

Structure de portage foncier ou structure partenariale, possibilité de projet avec privés ou renforcement des capacités de réserves foncières des collectivités

### Modalité de financement

- Co-investissement possible dans structure de portage foncier (notamment SEM, filiales d'EPF/EPA)
- Prêts à court ou long terme (en fonction de la finalité : revente ou mise à bail) (GAIA territorial nouvelle version)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Immobilier (dans différents secteurs)



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **Région (schéma directeur), Métropole, commune (PLU).**

### Montage envisageable

3 types de véhicules ad hoc de portage du projet immobilier :

- SEM/ SAS

Les SAS peuvent aussi être créées avec des SEM locales (SEM d'aménagement, SEM patrimoniale) pour optimiser le portage politique des projets

- Foncières thématiques ou territoriales, créées dans le cadre de partenariats
- Fonds (partenariats spécifiques)

### Modalité de financement

- Investissement (minoritaire) en fonds propres et quasi-fonds propres dans le véhicule de portage sous les conditions suivantes :
- Financement bancaire impérativement recherché (gearing selon le produit)
- Montage en VEFA ou avec un CPI privilégié (pas de maîtrise d'ouvrage directe au-delà d'un certain seuil)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Immobilier (dans différents secteurs)



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **Région (schéma directeur), Métropole, commune (PLU).**

### Montage envisageable

3 types de véhicules ad hoc de portage du projet immobilier :

- SAS/SEM

Les SAS peuvent aussi être créées avec des SEM locales (SEM d'aménagement, SEM patrimoniale) pour optimiser le portage politique des projets

- Foncières thématiques ou territoriales, créées dans le cadre de partenariats
- Fonds (partenariats spécifiques)

### Modalité de financement

- Liquidité recherchée à horizon 7 à 10 ans sur la base d'un TRI plancher et selon le produit pour les SPV et les SAS privées. Prêts à court ou long terme (en fonction de la finalité : revente ou mise à bail) (GAIA territorial nouvelle version)
- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique ou Cohésion Territoriale, ou PRU si pertinent)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **Commune, EPF, EPL (SEM, SPL), EPA.**

### Montage envisageable

Selon le cadre contractuel d'intervention (contrat de la commande publique ou maîtrise d'ouvrage directe) Via :

- une SEM ou SPL
- Société de projet
- Filiale de SEM/EPF/EPA

### Modalité de financement

- Investissement fonds propres et/ou quasi-fonds propres (obligations convertibles, prêts subordonnés, CCA) dans une société de projet ou dans une SEM, filiale de SEM ou SPL pour porter le foncier, réaliser les travaux de dépollution et de gestion du site, l'aménager voire le bâtir
- Prêts à court ou long terme (en fonction de la finalité : revente ou mise à bail) (GAIA territorial nouvelle version)

## Construction de logements sociaux



Collectivité compétente / Maître  
d'ouvrage : **Organisme de  
logement social (OLS dont SAIEM)**

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage  
directe

Acquisition en  
VEFA

Démembrement de  
propriété (via Tonus  
Territoires)

### Modalité de financement

- Financement en fonds propres et quasi-fonds propres des SAIEM
- Prêt à long terme (40 ans sur le bâti, jusqu'à 80 ans sur le foncier) : PLUS/PLAI/PLS pour la construction de logements, Gaïa pour le portage foncier
- Prêt court terme (1 à 2 ans) : Duoz (préfinancement des opérations)
- Financement à l'opérateur : Titres participatifs, Prêt de Haut de Bilan (PHB)

## Quartiers de gares

# Construction de logements intermédiaires



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **OLS (dont SAIEM), Opérateur de logement intermédiaire**

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe

Acquisition en VEFA/

Démembrement de propriété (via Tonus Territoires)

### Modalité de financement

- Financement en fonds propres et quasi-fonds propres des SAIEM
- Prêt à moyen ou long terme (35 ans sur le bâti, jusqu'à 50 ans sur le foncier) : PLI
- Prêt court terme (1 à 2 ans) : Duoz (préfinancement des opérations)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Construction de locaux de commerces/ activités/ bureaux



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **SGP, Région, Métropoles, départements**

Maître d'ouvrage privés

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe

Concession

Foncière privées

Foncières de redynamisation SEM ou filiales de SEM

### Modalité de financement

- Financement en fonds propres et quasi-fonds propres des foncières privés, des SEM ou de leurs filiales outils (foncière)
- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique si construction de bâtiment performant, Cohésion Territoriale ou PRU si pertinent)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Mobilités douces



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **SGP, Région, Métropole**

### Montage envisageable

Maîtrise d'ouvrage directe ou versement de subventions au maître d'ouvrage

### Modalité de financement

- Financement en fonds propres et quasi-fonds propres des SEM et de leurs filiales + financement des SPL en prêt subordonné
- Prêt à long terme (jusqu'à 60 ans) à la SGP et/ou aux collectivités locales versant des subventions (enveloppe Transition Ecologique si construction de bâtiment performant, Cohésion Territoriale ou PRU si pertinent)

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

## Quartiers de gares

# Fonds de compensation



Collectivité compétente / Maître d'ouvrage : **SGP, Région, EPA, EPL, collectivités.**

### Montage envisageable

Montage régie ou structures investisseurs mutualisés

### Modalité de financement

- Appui à coopérative carbone, foncier à renaturer (à mettre en perspective avec obligations ZAN et enjeu d'aménagements résilients)
- Prêt à long terme (GAIA territorial nouvelle version) pour portage foncier à des fins de requalification urbaine ou de renaturation.

PLUS D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



## Ingénierie territoriale et appui à la structuration de projets

### Accompagnement en ingénierie territoriale et appui à la structuration de projets :

*Typologies de cas identifiées :*

- Définition de plan d'action
- Structuration de dispositifs / structures de maîtrise foncière (à court, moyen et long terme), notamment dans une optique anti-spéculative ou de compensation écologique/carbone/ ZAN
- Réalisation d'études visant à requalifier les fonciers artificialisés, dans une optique de densification ou d'aménagement de solutions fondées sur la nature
- Définition de solutions de mobilité intégrées (connexions multimodales, intégration des stationnements)

Ingénierie  
territoriale et  
appui à la  
structuration de  
projets

# Définition et structuration de plans d'actions territoriaux autour des gares et infrastructures ferroviaires



Collectivité compétente / Maître  
d'ouvrage : **Collectivité, EPF, EPL,  
EPA**

**Montage  
envisageable**

Portage en direct par  
acteur territorial  
concerné



**Modalité de  
financement**

- Co-financement d'études, en fonction des besoins et sous conditions d'ambitions de sobriété foncière et recherche d'aménagement durable (notamment du point de vue de l'adaptation des territoires au changement climatique/ résilience territoriale) et de maîtrise des enjeux de mixité sociale.

PLUS  
D'INFOS

**VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?**

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

Ingénierie  
territoriale et  
appui à la  
structuration de  
projets

## Réalisation d'études pour la requalification des fonciers artificialisés



Collectivité compétente / Maître  
d'ouvrage : **Collectivité, EPF,  
EPL, EPA**

**Montage  
envisageable**

Portage en direct par  
acteur territorial  
concerné



**Modalité de  
financement**

- Co-financement d'études, en fonction des besoins, et sous conditions d'ambitions de sobriété foncière et recherche d'aménagement durable (notamment du point de vue de l'adaptation des territoires au changement climatique/ résilience territoriale) et de maîtrise des enjeux de mixité/accessibilité sociale.

PLUS  
D'INFOS

**VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?**

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale

Ingénierie  
territoriale et  
appui à la  
structuration de  
projets

## Définition de solutions de mobilités intégrées



Collectivité compétente / Maître  
d'ouvrage : **Collectivité, EPF, EPL,  
EPA**

**Montage  
envisageable**

Portage en direct par  
acteur territorial  
concerné

**Modalité de  
financement**

- Co-financement d'études, en fonction des besoins et sous conditions d'ambitions de sobriété foncière et recherche d'aménagement durable (notamment du point de vue de l'adaptation des territoires au changement climatique/ résilience territoriale) et de maîtrise des enjeux de mixité/accessibilité sociale.

PLUS  
D'INFOS

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[banquedesterritoires.fr/](http://banquedesterritoires.fr/)

**OU** contactez votre interlocuteur en direction régionale



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



@BanqueDesTerr



[banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr)



[banquedesterr](https://www.instagram.com/banquedesterr)