

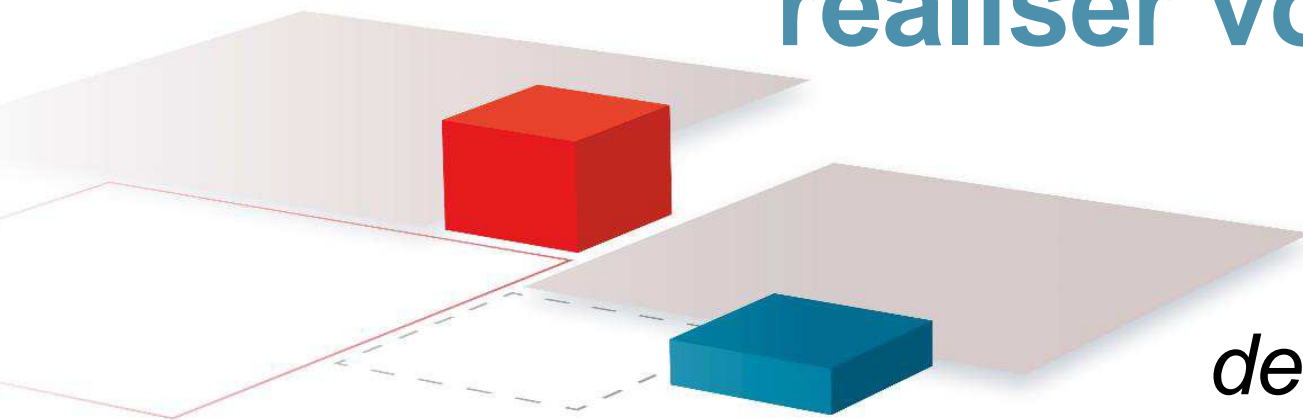
GROUPE



*Caisse des Dépôts et collectivités locales*

---

# « Comment continuer à réaliser vos projets ? »



*Les réponses  
de la Caisse des Dépôts*

---



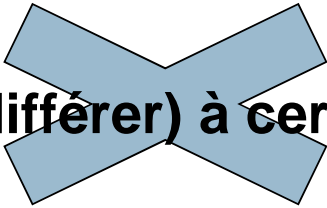
Des projets à  
réaliser



Un contexte  
budgétaire  
contraint



**Augmenter les impôts**



**Renoncer (différer) à certains projets**

La CDC peut aider les collectivités locales à continuer à réaliser leurs projets tout en leur laissant

a) **des marges de manœuvre**

et

b) **une maîtrise des projets**

L'offre de services de la Caisse des Dépôts aux collectivités locales peut se résumer en 4 points :

1. Une stratégie d'endettement avisée

→ Le recours à l'emprunt de long terme avec le PSPL

2. La SEMOP, une SEM pour un projet

→ La CDC, co-investisseur aux côtés de la collectivité locale

3. L'investissement privé avec la Caisse des Dépôts

→ La CDC, investisseur sur fonds propres au service de l'intérêt général

4. Une gestion dynamique du patrimoine immobilier

→ Une gestion préventive de long terme avec Exterimmo

# Une stratégie d'endettement avisée



## Gérer à bon escient sa politique d'emprunt !

Au-delà de la réduction des frais financiers (**objectif financier**), une stratégie financière globale de la collectivité implique de travailler sur la durée des emprunts (**objectif budgétaire**).

### **Il n'y a pas d'emprunt standard**

Un **emprunt de long terme** diminue le montant annuel des échéances et **dégage donc des marges de manœuvre** budgétaires et fiscales pour la collectivité.

## Le PSPL, un prêt adapté aux collectivités locales

Le Prêt au Secteur Public Local est destiné à financer les investissements structurants des collectivités locales.

- Logique de **financement de projets**,
- Des **index simples, non risqués et peu utilisés** par les collectivités locales,
- Un **prêt performant sur le long terme** offrant des opportunités d'être complétés par des prêts court et moyen terme à taux attractifs.

## Un exemple, Le Perray-en-Yvelines

Sur la mandature, un important programme d'investissements : **un besoin d'emprunt de 10,2 M€**

→ En 2014, 2 prêts PSPL pour 1 M€ au total, sur 21 ans et 40 ans

→ En 2015, des demandes en cours d'instruction sur 30 ans et 40 ans





# La SEMOP, une SEM pour un projet



## La SEM Patrimoniale Satory

Pour certains projets, une collectivité locale n'a **pas toujours intérêt à réaliser seule un projet.**

- Une SEM pour porter le développement économique d'un territoire



Une nouvelle catégorie de SEM a été créée pour ne **réaliser qu'un seul projet** : la SEMOP.

- la **présidence incombe obligatoirement à un élu**, ce qui lui assure la maîtrise du projet,
- la réunion de l'ensemble des **acteurs intéressés favorise la réussite du projet** (collectivité locale, investisseurs, exploitant).

**La CDC peut participer au capital social des SEMOP sans que cette opération soit soumise à concurrence**

## La CDC, tiers de confiance pour la collectivité locale

La Caisse des Dépôts investit sur fonds propres au service de l'intérêt général, et donc aux côtés des collectivités locales.

- La participation minoritaire de la CDC, qui est **du capital privé**, est souvent un élément **déterminant pour faire venir d'autres investisseurs privés**, notamment les banques,
- La CDC a développé une **réelle expertise en matière d'investissement**, qui permet d'alerter les responsables des collectivités sur les **prises de risque** et apporte son **expérience des relations avec un investisseur exploitant**,
- La CDC attend une **rentabilité à long terme** de ses investissements dans une SEMOP.

# L'investissement privé avec la CDC



Pour d'autres projets, des investisseurs privés peuvent réaliser des projets sans le concours des collectivités locales. Elles n'ont d'ailleurs pas intérêt à les financer et à en assurer la maîtrise d'ouvrage (ex : centre commercial, immobilier d'entreprises, cinéma, EHPAD...).

La CDC peut intervenir en tant qu'**investisseur sur fonds propres** à la demande des collectivités locales pour aider à la réalisation de certains projets.

Même si la CDC intervient en tant qu'investisseur minoritaire aux côtés d'autres co-investisseurs privés, cette présence permet à la collectivité de **disposer d'un « droit de regard »** sur les opérations, dans le respect des prérogatives de l'établissement.

La CDC peut **garantir à la collectivité le juste équilibre de l'opération**, à savoir que le projet répond bien à deux critères, ceux de l'intérêt général et de l'investisseur avisé.

### Fiche d'Identité du Projet :

- Construction d'un bâtiment pour l'entreprise Dunlopillo dans le Mantois
- Soutien politique du CG 78, de l'EPFY, la Préfecture, les Collectivités locales
- Maintien de 318 emplois sur le territoire
- Viabilité économique du projet
- Restructuration du territoire autour du Val Fourré

### Montage

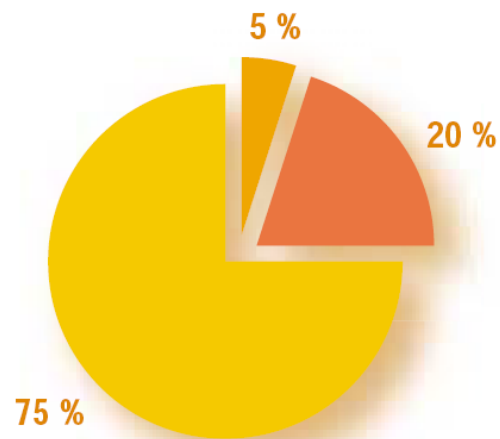
- Juridique: constitution d'une structure privée **SCI** entre la CDC (30%) et le co-investisseur (70 %)
- Financier : 20% fonds propres et 80 % dette



# Une gestion dynamique du patrimoine immobilier



Répartition moyenne des types de coûts sur le cycle de vie d'un bâtiment tertiaire (hors foncier et frais financiers)



■ Études et assistance  
■ Construction  
■ Exploitation et maintenance technique

Source APOGEE

Sur la durée de vie d'un bâtiment, **l'investissement initial** (sa conception) ne représente que **25 % du coût total**.

L'exploitation/maintenance technique est, in fine, le principal poste de dépenses d'un bâtiment.

## Exterimmo, une filiale à 100 % de la CDC

Une démarche préventive de long terme permet de **lisser dans le temps la charge financière et budgétaire de maintenance**, ce qui permet de dégager de nouvelles marges de manœuvre.

Exterimmo est un **outil patrimonial**, qui assure une mission de maîtrise d'ouvrage générale sur un **engagement de long terme**.

Exterimmo, c'est un **contrat global, clé en mains**, allant de la rénovation/construction à l'exploitation technique d'un bâtiment sur une durée prédéfinie.

Exterimmo intervient dans le cadre de la commande publique  
(en réponse aux appels d'offres publics).



## L'appui au développement des territoires

**MERCI !**

**Notre site :** [www.valoffre.caissedesdepots.fr](http://www.valoffre.caissedesdepots.fr)