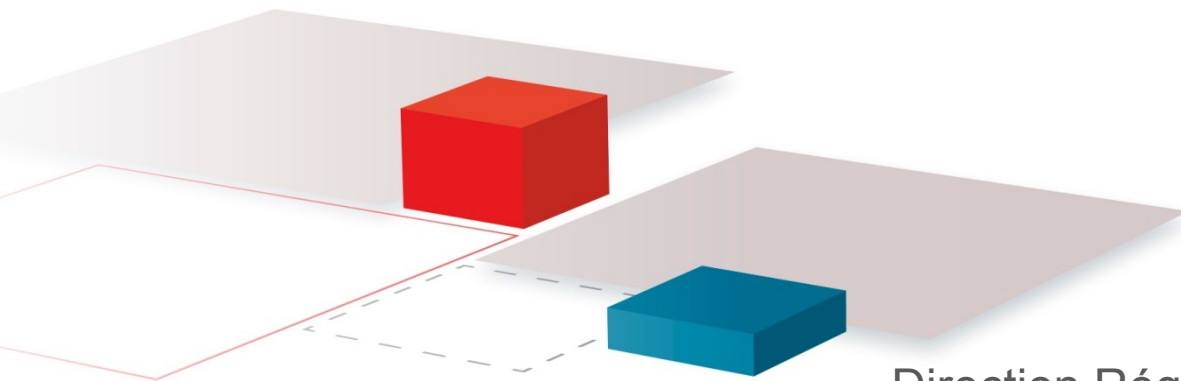


GRUPE



L'offre de la Caisse des Dépôts dans les quartiers de la politique de la ville en matière d'investissements immobiliers



Direction Régionale Languedoc-Roussillon
Gilles BOYER, chargé de développement territorial

27 novembre 2014
Journée régionale d'échanges

Introduction

Le développement économique des quartiers politiques de la ville est au cœur des missions d'investisseur de long terme de la Caisse des Dépôts

Article L518-2 du Code Monétaire et financier

La Caisse des dépôts et consignations et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités territoriales et peut exercer des activités concurrentielles.

*La Caisse des dépôts et consignations est (...) chargée de la protection de l'épargne populaire, du financement du logement social et de la gestion d'organismes de retraite. **Elle contribue également au développement économique local et national, particulièrement dans les domaines de l'emploi, de la politique de la ville (...), de la création d'entreprise et du développement durable.***

La Caisse des dépôts et consignations est un investisseur de long terme et contribue (...) au développement des entreprises.

Introduction

Une intervention encadrée par une convention signée avec le Ministère de la Ville :

- **Le cadre de référence** : la Convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires entre l'Etat et la Caisse des dépôts (2014-2020) signée le 18 juin 2014
- **Des moyens spécifiques : une enveloppe de 400 M€** répartie comme suit :
 - 10 M€ de fonctionnement à l'ANRU
 - 90 M€ de crédits d'ingénierie toutes thématiques
 - 300 M€ pour le développement économique, la cohésion sociale et la transition écologique dont:
 - 250 M€ d'investissements en fonds propres dans des projets immobiliers à vocation économique
 - 50 M€ pour l'accompagnement du développement économique des quartiers sous des formes diversifiées (prises de participation, ingénierie, subvention, fonds de garantie...)

N.B. : A ces moyens s'ajoutent ceux du Fonds d'Epargne, notamment :

- *Prêts Projets urbains (PPU)*
- *Prêts Renouvellement Urbain (PRU)*

Métier prêteur de
la CDC

Introduction

Territoires visés par ces intervention spécifiques de la Caisse des dépôts :

➤ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) issu de la géographie prioritaire, y compris :

- les quartiers bénéficiant du PNRU et du NPNRU
- les « quartiers vécus »

➤ Les quartiers anciens dégradés faisant l'objet de dispositifs nationaux de soutien à l'habitat privé (PNRQAD et OPAH RU)

➤ A titre exceptionnel, les quartiers sortant de la géographie prioritaire et les quartiers « en veille »



Sommaire

1. L'offre de la caisse des dépôts en matière immobilière dans les QPV

- Crédits d'ingénierie
- Investissements en fonds propres

2. Exemples

3. Questions

1.1 Crédits d'ingénierie

Présentation

➤ **Enveloppe de crédits d'ingénierie : 90 M€** au niveau national

➤ **Quelles thématiques ?**

- Projets de renouvellement urbain (NPRU)
- Développement économique des quartiers politique de la ville
- Transition écologique (rénovation énergétique, mise en œuvre d'écoquartiers)
- Copropriétés en difficultés

➤ **A quel stade d'un projet ?**



➤ **Conditions :**

- Co-financement de l'étude / mission à hauteur de 33% à 50%
- Appel d'offre pour désigner le mandataire de l'étude / mission
- Signature d'une convention de cofinancement avec la ou les collectivité(s) porteuses du projet

1.1 Crédits d'ingénierie

Présentation

➤ Exemples :

- Etudes de programmation urbaine
- Etudes de potentiel commercial
- Etudes de dureté foncière
- Missions d'assistance juridique et financière
- Missions de direction de projet
- Missions d'assistance technique à maîtrise d'ouvrage

Requalification commerciale de la galerie Wagner du quartier Pissevin à Nîmes (Gard)



Source : Midi Libre

1.2 Investissements immobiliers

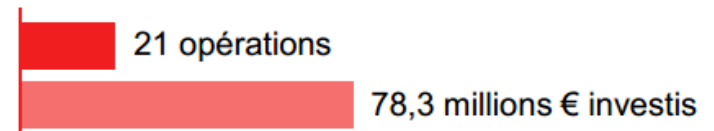
La CDC a réservé une **enveloppe de 250 M€** de fonds propres à investir dans des projets immobiliers à vocation économique d'ici 2020

En tant qu'**investisseur d'intérêt général**, la CDC soutient les projets immobiliers :

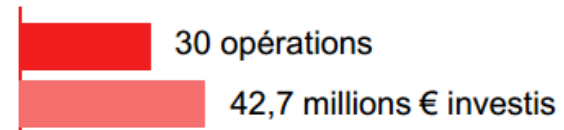
- pour lesquels il y a une carence de l'initiative privée et pour lesquels une intervention de la CDC est décisive,
- soutenus par les collectivités publiques,
- redynamisant un quartier ou structurant pour un territoire,
- viables économiquement,
- répondant aux meilleurs critères environnementaux,
- créateurs d'emplois ou permettant de maintenir des emplois.

Les projets immobiliers financés dans les quartiers politique de la ville sur la période 2008-2013

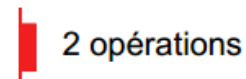
- Commerces



- Immobilier d'entreprises (bureaux, hôtels d'entreprise, locaux artisanaux)



- Etablissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD)



1.2 Investissements immobiliers

Nos modalités d'intervention :

La CDC intervient :

- ✓ En co-investissement
- ✓ Via des structures de portage immobilier créées spécifiquement pour la réalisation d'un projet (SCI, SAS,...) ou par l'intermédiaire de SEM et/ou de filiales de SEM
- ✓ De façon minoritaire
- ✓ Sur ses fonds propres
- ✓ À long terme

Notre expertise :

- Analyse de la faisabilité technique et économique des projets grâce à un apport de connaissances sectorielles sur l'immobilier
- Ingénierie de montage des opérations immobilières
- Recherche de partenaires financiers
- Apport de financement par des investissements en fonds propres
- Suivi de la société et gestion d'actifs

1.2 Investissements immobiliers

Types de projets immobiliers sur lesquels la CDC peut intervenir en qualité d'investisseur de long terme en fonds propres :

Immobilier d'entreprise

- Centres d'affaires de quartier
- Ateliers
- Reconversion de friches

Commerces

- Centres commerciaux
- Commerces de pied d'immeuble (en bloc)
- Cinémas

Equipements de santé

- EHPAD
- Résidences services
- Maison de santé (MSP)
- Centres de santé

Equipements publics

- Espaces mutualisés de service public (EMSP)

1.2 Investissements immobiliers

Focus sur la SCI Foncièrement Quartier

- Création en juin 2014 de la SCI Foncièrement Quartier
- Société commune d'investissement spécialisée dans l'acquisition et la valorisation de centres artisanaux et commerciaux de proximité dans les quartiers de la politique de la ville.
- Actionnariat : 60% Epareca / 40% Caisse des dépôts.
- Enveloppe d'investissement : 23 M€
- Objectif : 30 opérations d'investissement dans les 2 ans (25 opérations déjà identifiées)





Projet d'Hérouville-Saint-Clair (Calvados)



Projet de village artisanal et de bureaux Saint Herblain (Loire Atlantique)



Eco-parc, pôle de services et d'activités à Sens (Yonne)



GROUPE



Questions

