



Les outils de la co-production public-privé :



la CDC et les investissements territoriaux



Caisse
des Dépôts

Doctrine d'investisseur avisé de la CDC

- ✓ **La Caisse des Dépôts agit sur des secteurs insuffisamment couverts par le marché.**

La carence de l'initiative privée, recouvre notamment les cas suivants :

- Investissements localisés dans des territoires défavorisés ou délaissés,
- Marchés encore peu matures,
- Besoins de fonds propres et effet de levier.

- ✓ **La Caisse des Dépôts intervient pour assurer un rôle de tiers de confiance et d'expert neutre.**

- ✓ **Elle respecte les règles de marchés et de la concurrence**

- ✓ **Elle se positionne en actionnaire minoritaire**

- ✓ **Elle adopte une approche « long-termiste » de la rentabilité et organise la liquidité de l'investissement**

- ✓ **Elle développe une forte exigence environnementale.**



Données du portefeuille DDTR au 30 juin 2014

Lignes de
participations

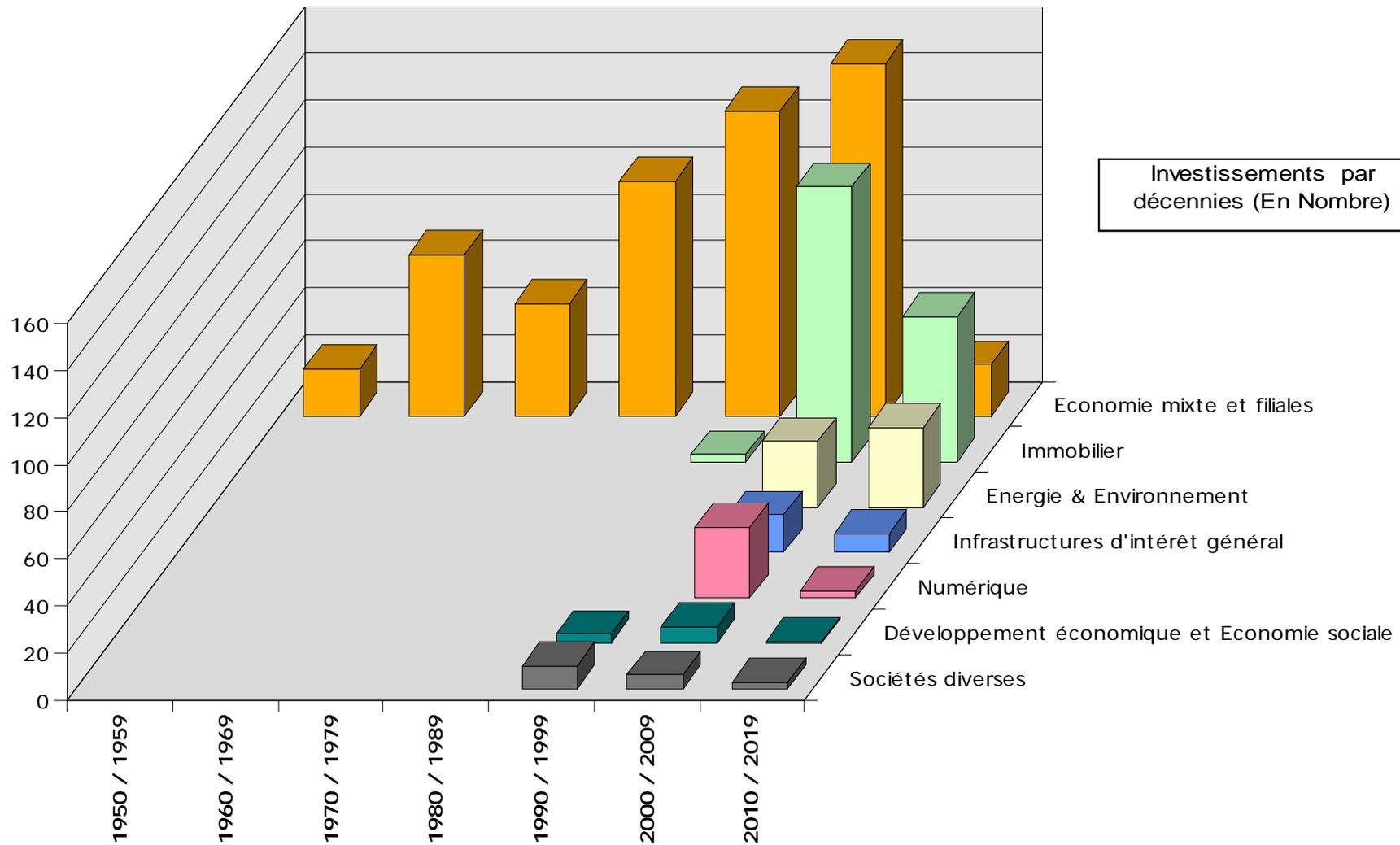
864

Montant des
fonds propres
investis

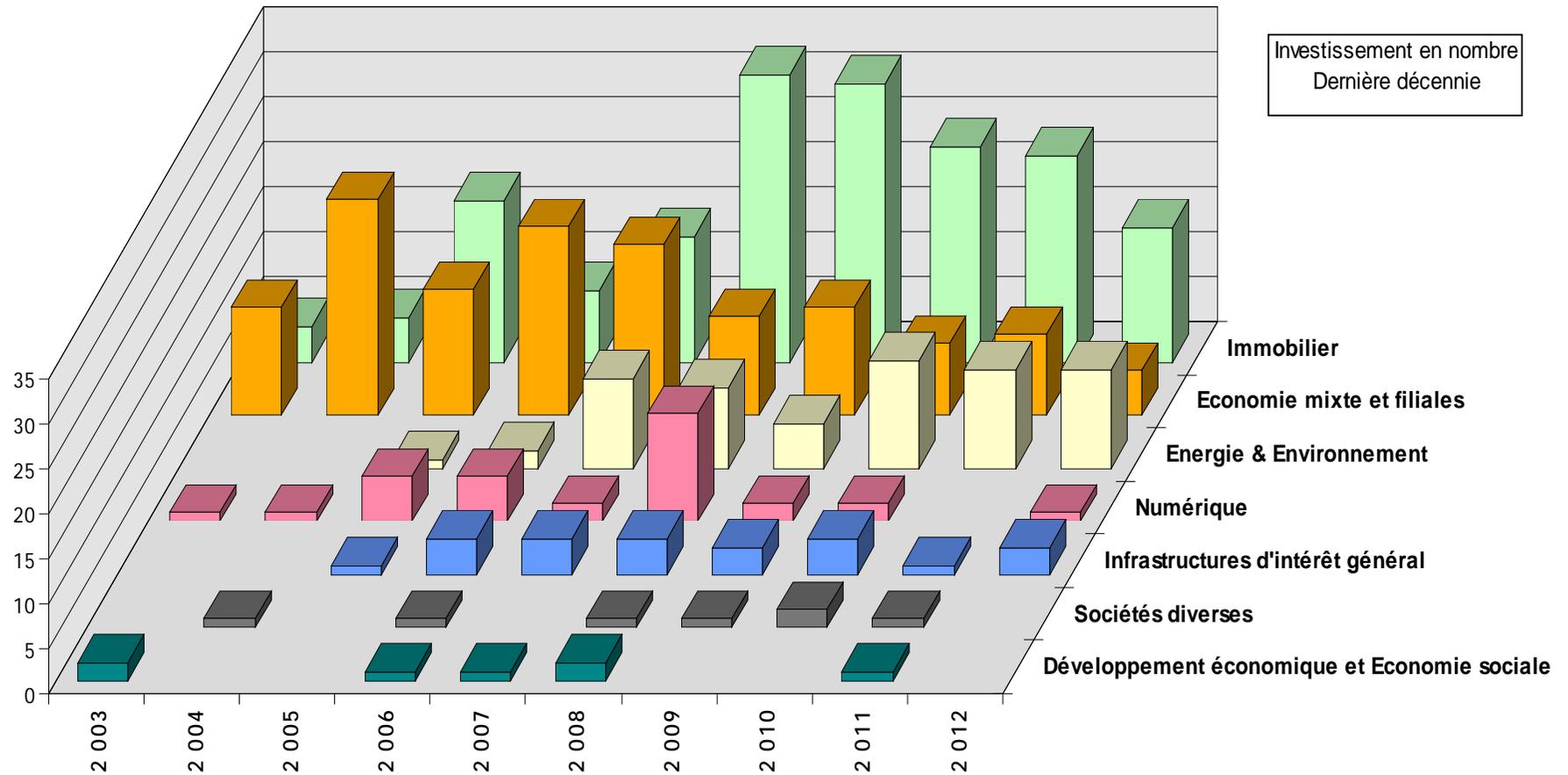
Fonds Propres Investis : 1 848,0 M€

| | |
|--|-------|
| - Coût historique des titres : | 978,7 |
| <i>Revalorisation Capitaux propres : 1283,4 M€</i> | |
| - Montant des avances : | 763,6 |
| - Montant des prêts participatifs : | 31,2 |
| - Montant des obligations : | 74,5 |

Historique des investissements depuis l'origine



Investissements dernière décennie



Focus sur les SEM



Axes prioritaires d'intervention de la CDC dans les SEM

- L'aménagement du territoire : création, restructuration et réhabilitation des nouveaux quartiers résidentiels ou des zones d'activités
- Le développement durable : projets immobiliers à haute qualité environnementale, énergétique et en cohérence avec les schémas de transport : éco quartier, bâtiment HTQE, BBC, projets mixant immobilier et efficacité énergétique
- Le développement économique par l'accompagnement des entreprises PME/PMI dans leurs projets d'implantation ou d'extension : portage immobilier dédié



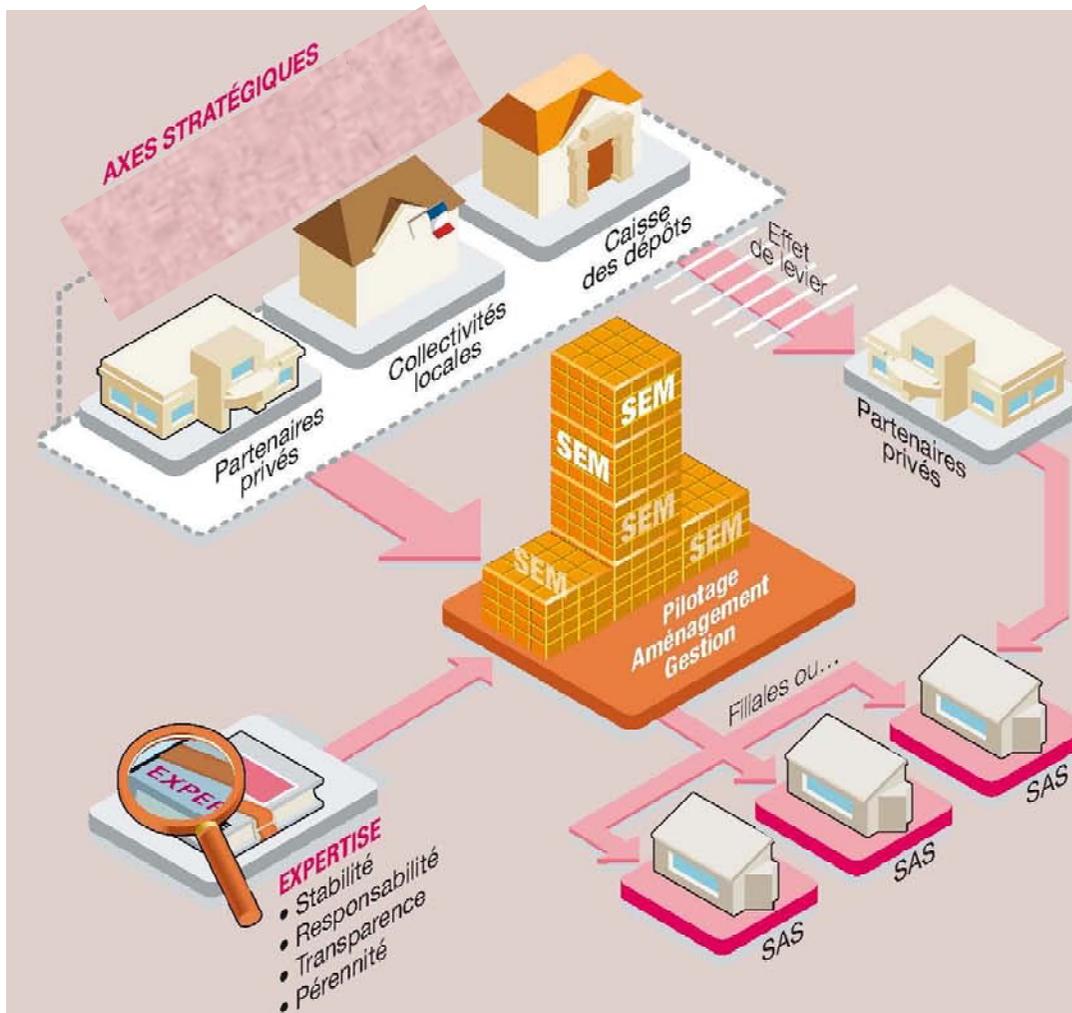
Modalités d'intervention

- Investisseur avisé de long terme : intervention en capital ou quasi fonds propres (Compte courant d'associé, prêt participatif...)
- dans des projets structurants pour le territoire : économiquement viable et durable pour le territoire et dont l'utilité socio-économique est avérée
- Dont le modèle financier est pérenne et rentable assurant une juste rémunération des actionnaires
- Ces projets peuvent être portés soit directement par une SEM existante ou à créer, soit par une filiale ad hoc
- Le suivi de ces projets doit être encadré par des règles de gouvernance inscrite dans un pacte d'actionnaire et prévoyant les instances de gouvernance et leurs fonctionnements et la mise en place des comités d'engagement et/ou des risques



Caisse
des Dépôts

Des solutions sur mesure des projets structurants au service des territoires financièrement équilibrés



La recherche de l'effet de levier

La Caisse des Dépôts soutient l'émergence de projets territoriaux en participant à la création de SEM.

Elle intervient également en vue de renforcer, rationaliser et dynamiser les sociétés existantes.

Elle contribue à faire évoluer ces structures vers des sociétés de projet sous la forme de sociétés ad hoc, dédiées à la mise en œuvre des opérations.

Elle vise ainsi à créer un effet d'entraînement et à attirer des partenaires investisseurs privés, en apportant des repères fiables en termes de gestion de projet, de rentabilité et de prise de risque.

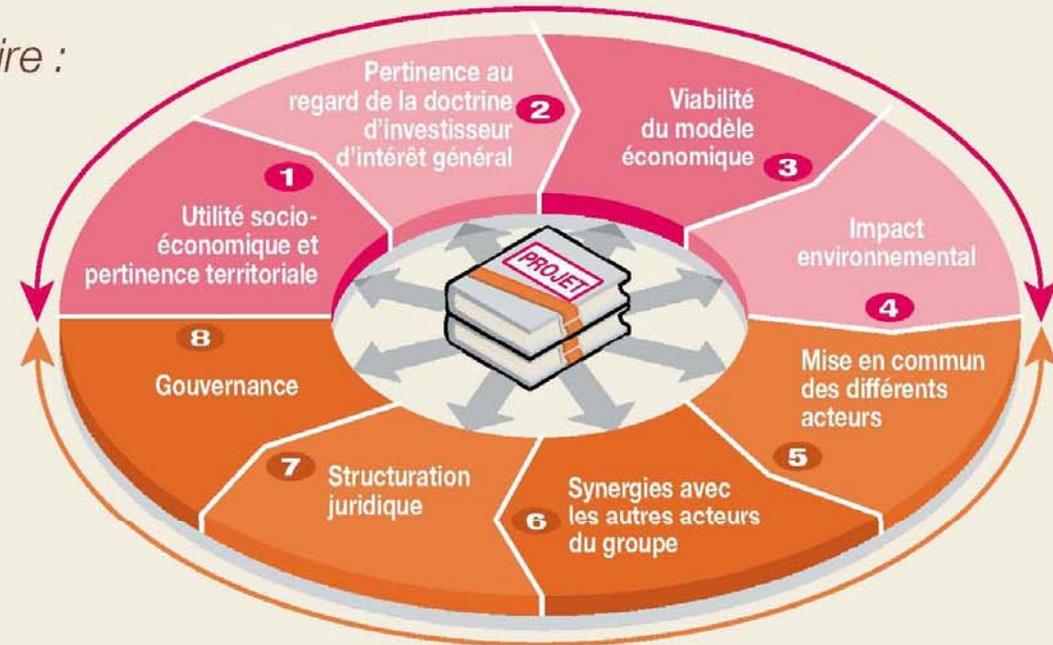


Caisse
des Dépôts

Les conditions de l'équilibre

*Recherche d'équilibre
et pérennité des projets de territoire :
une formalisation précise
des modèles économiques,
des modes de gouvernance
durables,
la valorisation des actifs.*

Analyse globale du projet
de la naissance du besoin
à l'étude du modèle économique



Portefeuille Economie Mixte Chiffres clés 30 juin 2014

| | | | |
|--|----------------------------|------------------|---------|
| ➔ Taille du portefeuille : | 438 SEM et Filiales de SEM | | |
| ➔ Valeur historique des titres : | 311,5 M€ | | |
| ➔ Valeur historique du portefeuille : | 357,9 M€ | | |
| ➔ Quote part de Capitaux Propres Retraités | 902,4 M€ | | |
| ➔ Investissements | | ➔ Cessions | |
| 2011 : | 15,7 M€ | 2011 : | 23,1 M€ |
| 2012 : | 19,3 M€ | 2012 : | 8,9 M€ |
| 2013 : | 25,9 M€ | 2013 : | 23,9 M€ |
| ➔ Revenus et dividendes | | ➔ Remboursements | |
| 2011 : | 7,1 M€ | 2011 : | 3,0 M€ |
| 2012 : | 5,9 M€ | 2012 : | 5,2 M€ |
| 2013 : | 5,6 M€ | 2013 : | 2,6 M€ |

Répartition par Région nombre de participations et valeurs d'investissements

| Regions | TOTAL GENERAL | | Aménagement - Immobilier - Dev. Eco | | ENR et Developpement Durable | | Etudes - Recherches et divers | | Logement social | | Loisirs Tourisme (1) | | Services (2) | | Transports | |
|---------------------------------|---------------|------------|--|------------|---------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|--------------|-----------|------------|----------|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| Centre Est | 68 | 63 | 33 | 33 | 3 | 2 | 4 | 3 | 12 | 9 | 13 | 13 | 3 | 3 | | |
| Est | 58 | 57 | 38 | 37 | | | 4 | 4 | 6 | 6 | 5 | 5 | 4 | 4 | 1 | 1 |
| Ile de France | 61 | 61 | 37 | 37 | | | 3 | 4 | 15 | 15 | 1 | 1 | 5 | 4 | | |
| Méditerranée | 55 | 50 | 26 | 24 | 2 | 2 | | | 11 | 10 | 7 | 7 | 7 | 5 | 2 | 2 |
| Nord | 42 | 41 | 23 | 24 | | | 4 | 4 | 10 | 8 | 3 | 3 | 2 | 2 | | |
| Ouest | 70 | 69 | 42 | 44 | 3 | 2 | 3 | 2 | 7 | 6 | 7 | 7 | 8 | 8 | | |
| Outre Mer | 25 | 26 | 9 | 9 | | | 2 | 1 | 9 | 10 | | | 1 | 1 | 4 | 5 |
| Sud Ouest | 65 | 65 | 40 | 40 | 4 | 4 | 4 | 4 | 7 | 7 | 7 | 7 | 3 | 3 | | |
| Siège | 9 | 9 | 2 | 2 | 1 | 1 | 6 | 6 | | | | | | | | |
| Total Nombre de sociétés | 453 | 441 | 250 | 250 | 13 | 11 | 30 | 28 | 77 | 71 | 43 | 43 | 33 | 30 | 7 | 8 |

(1) Loisirs Tourisme : Ports de plaisance, Remontées mécaniques, Parcs de Loisirs

(2) Services : Min, Parking et stationnement, Pompes Funèbres et Multi activités

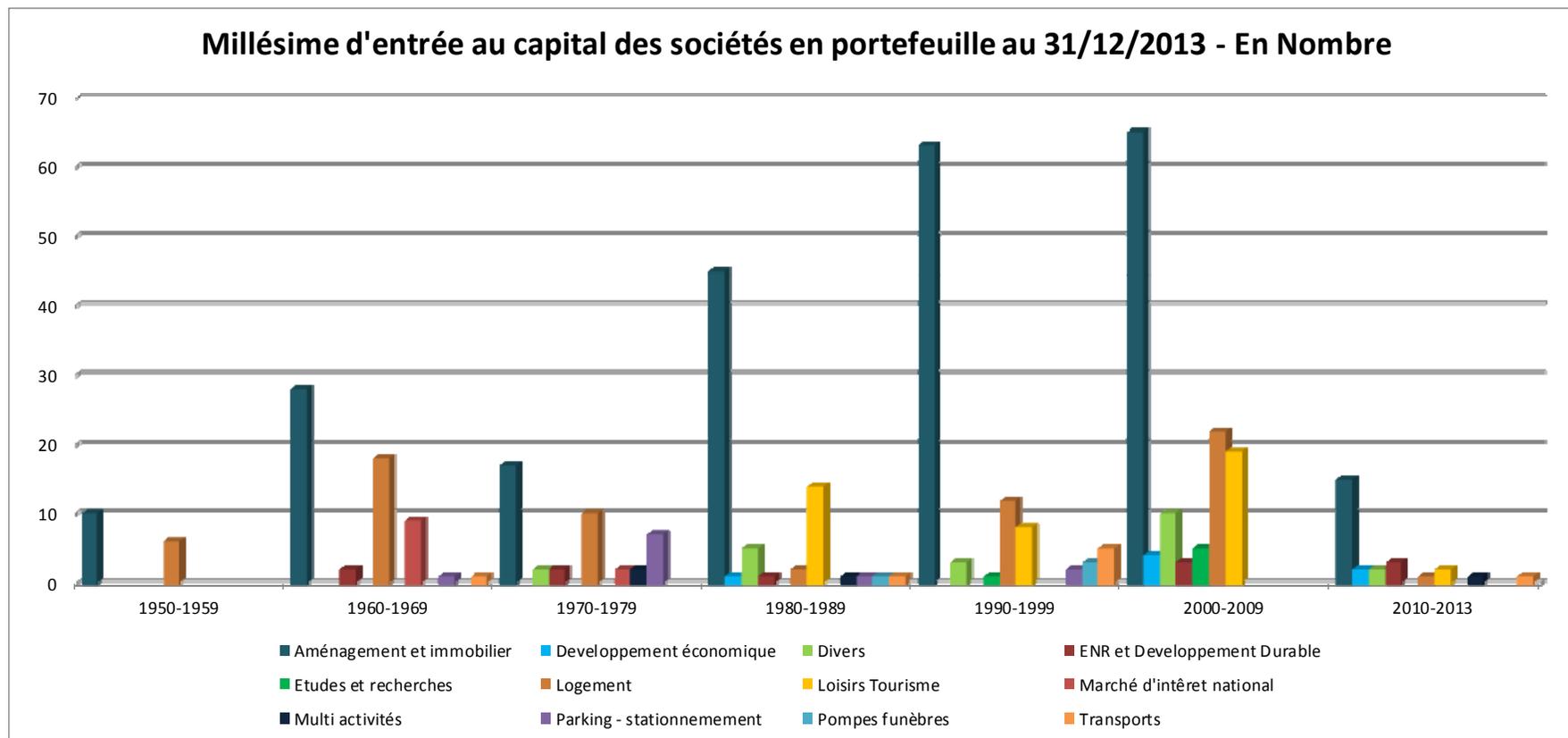
Portefeuille Economie Mixte et chiffres clés

| Données en K€ | Compteur nb société | Valeur Brute des Invest. Au 31/12/2013 | REVENUS | | | ACTIF NET COMPTABLE | | Coût historique des Titres |
|------------------------------|------------------------|--|-----------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | | | Dividendes de la période | Résultat de cession de la période | Total intérêt de la période | % CDC Cap. Propres retraités | % CDC situation nette | |
| Aménagement et immobilier | 243 | 122 643,8 | 1 168,0 | 3 550,6 | 260,1 | 189 471 | 165 860 | 115 184,9 |
| Developpement économique | 7 | 2 150,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 010 | 2 010 | 2 150,7 |
| Divers | 22 | 54 248,1 | 1 834,7 | 162,5 | 28,4 | 38 381 | 36 156 | 52 457,7 |
| ENR et Developpement Durable | 11 | 19 500,7 | 222,5 | 467,5 | 190,0 | 108 592 | 19 173 | 17 635,3 |
| Etudes et recherches | 6 | 473,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 273 | 260 | 473,2 |
| Logement | 71 | 79 348,3 | 943,7 | 12 209,5 | 21,0 | 465 285 | 214 238 | 76 685,4 |
| Loisirs Tourisme | 43 | 41 700,8 | 259,7 | 0,0 | 455,8 | 7 860 | -594 | 19 400,7 |
| Marché d'intérêt national | 11 | 643,9 | 229,6 | 0,0 | 0,0 | 9 904 | 5 664 | 643,9 |
| Multi activités | 4 | 3 221,9 | 57,4 | -14,7 | 0,0 | 9 425 | 8 470 | 3 221,9 |
| Parking - stationnement | 11 | 12 614,3 | 52,2 | 0,0 | 925,0 | 15 264 | 13 722 | 2 676,2 |
| Pompes funèbres | 4 | 574,2 | 8,3 | 0,0 | 0,0 | 1 441 | 1 379 | 574,2 |
| Transports | 8 | 10 735,6 | 2,9 | 0,0 | 0,0 | 16 809 | 11 851 | 10 235,6 |
| Total général | 441 | 347 855,4 | 4 779,0 | 16 375,3 | 1 880,3 | 864 715 | 478 189 | 301 339,6 |

Portefeuille Economie Mixte et Répartition des Taux de détention

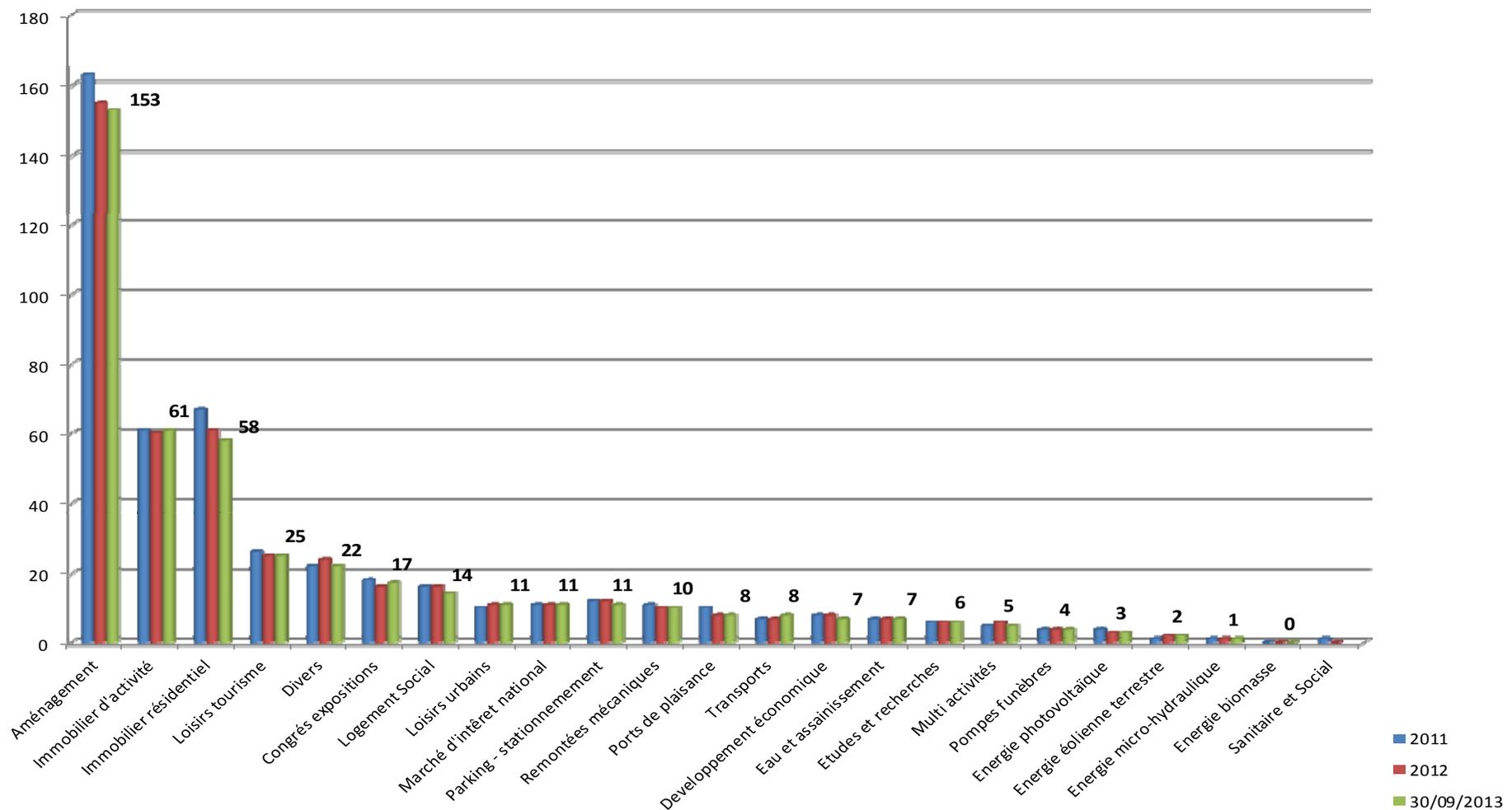
| Fourchettes Taux de détention | Total général | Société anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) | Société par Actions Simplifiée (SAS) | Société civile immobilière (SCI) | Société Anonyme (SA) | Société anonyme de HLM (SA HLM) | Formes diverses |
|-------------------------------|---------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------|
| D<5% | 65 | 46 | 0 | 1 | 4 | 13 | 1 |
| 5%<=D>10% | 84 | 82 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 10%<=D<33,33% | 249 | 215 | 16 | 4 | 11 | 1 | 2 |
| 33,33%<=D<50% | 38 | 30 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| 50%<=D<66,66% | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 66,66%<=D<80% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 80%<=D<95% | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 95%<=D<=100% | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Total général | 441 | 373 | 22 | 8 | 20 | 14 | 4 |

Entrées au capital millésimées Par segment d'activité Economie Mixte



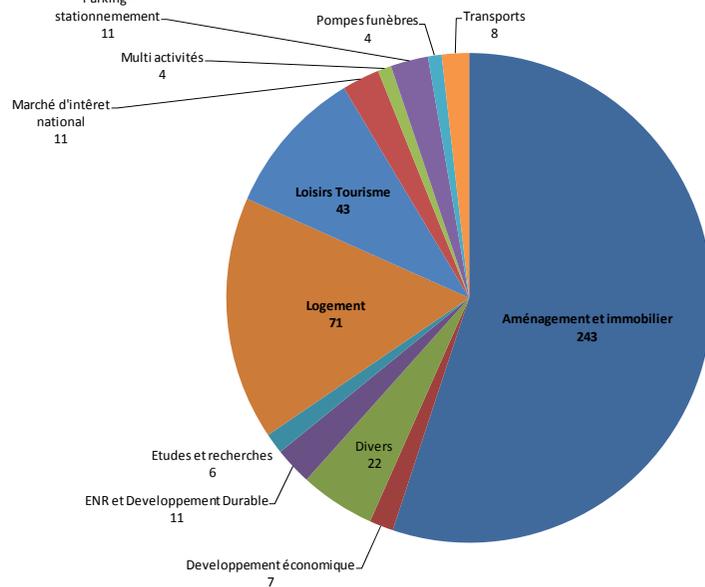
Evolution du segment économie mixte 3 dernières années

Répartition du portefeuille Economie Mixte par segment d'activité
En nombre de lignes de participations

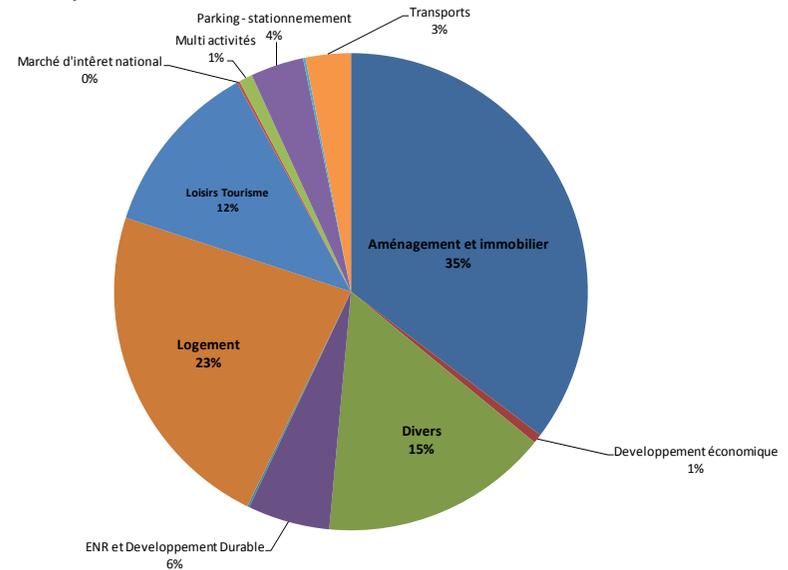


Répartition de la valeur Brute des investissements

Répartition en nombre de lignes détenues au 31/12/2013



Répartition de la Valeur Brute des Investissements au 31/12/2013



Retours de trésorerie et Autofinancement 2011 -2013

FLUX ET AUTOFINANCEMENT REELS PERIODE 2010 -2013 - PAR NATURE

| PORTEFEUILLE ECONOMIE MIXTE SUR 3 ANS | TRESORERIE | | | | | AUTOFINANCEMENT | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|------------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | Total général | % | 2011 | 2012 | 2013 | Total général | % |
| REMBOURSEMENT FINANCEMENTS | 3 051 | 5 234 | 2 632 | 10 917 | 12,8% | 3 051 | 5 234 | 2 632 | 10 917 | 24,3% |
| INTERETS | 1 042 | 755 | 1 019 | 2 817 | 3,3% | 261 | 189 | 255 | 704 | 1,6% |
| DIVIDENDES | 6 019 | 5 009 | 4 625 | 15 652 | 18,3% | 1 505 | 1 252 | 1 156 | 3 913 | 8,7% |
| AUTRES PRODUITS | | 146 | 0 | 146 | 0,2% | | 37 | 0 | 37 | 0,1% |
| CESSION - COUT HISTO DE TITRES | 7 619 | 5 302 | 7 506 | 20 427 | 23,9% | 7 619 | 5 302 | 7 506 | 20 427 | 45,5% |
| CESSION - PLUS VALUE | 15 505 | 3 617 | 16 385 | 35 507 | 41,5% | 3 876 | 904 | 4 096 | 8 877 | 19,8% |
| Total général | 33 236 | 20 064 | 32 167 | 85 467 | 100% | 16 312 | 12 918 | 15 646 | 44 875 | 100,0% |
| REMBOURSEMENTS FONDS INVESTIS | 10 670 | 10 536 | 10 138 | 31 345 | 36,7% | | | | | |
| REVENUS FONDS PROPRES | 22 566 | 9 528 | 22 029 | 54 122 | 63,3% | | | | | |



Focus sur les investissements immobiliers

Les Axes d'intervention

- **Axes d'intervention traditionnels**
 - Immobilier d'entreprise et activité
 - Immobilier commercial
 - Immobilier médico-social
 - Hébergement de populations spécifiques (familles, étudiants, jeunes travailleurs)
 - Tourisme associatif et familial
 - Loisirs urbains
- **Les nouvelles lignes de produit**
 - CDC Générations
 - Tourisme Social Investissement
 - Plateformes d'innovation et pôles de compétitivité
 - Projets complexes (stade, friches et fonds de dépollution)



Portefeuille investissements immobiliers

Portefeuille au 31/12/2013 de 275 sociétés (hors la trentaine de sociétés cédées ou liquidées), constitué en une dizaine d'années et plus de 300 opérations (hors plateformes et divers)

- Avant 2005 : 18 et à partir de 2005: 30 à 40 par an environ
- 130 opérations en immobilier d'entreprise, 85 en logement, 45 en commerce, 35 en sanitaire et médico-social et 45 en tourisme et loisir urbain
- 1,2 Md€ de fonds propres engagés, contribuant à la réalisation de plus de 5 Md€ d'investissements
- Cession de plus de trente lignes, arrivées à maturité



Stade d'avancement des opérations et répartition géographique

- Stade d'avancement :
 - En exploitation : 75%
 - En chantier : 10%
 - Au stade de la contractualisation et du CNE : 15%

■ Répartition géographique :

DIR NORD OUEST : 34

DIR MED : 342

DIR EST : 29

DIR SUD OUEST : 50

DIR CENTRE EST : 72

DIR OUEST : 38

DIR OM : 26

DRIF : 52

SIEGE : 10



Profil des opérations engagées

■ **Opérations d'immobilier d'entreprise dans les quartiers :**

Hôtels d'entreprise à Clichy-sous-Bois et à Argenteuil ; immeuble de bureaux à Sarcelles, immobilier d'activités à Grenoble (Quartier Mistral), à Marseille (station Alexandre), Saint Herblain , Metz-Borny, Maubeuge (quartier de l'épinette)...

■ **Autres opérations d'immobilier d'entreprises structurantes**

Usine Daher Nantes, Thalès à Laval, Alstom à Belfort, opérations de Lyon

Confluence avec VNF, cité du cinéma à Saint-Denis, l'Institut de Recherche technologique de Grenoble avec le CEA....plusieurs centres de formation pour les professions du secteur aéronautique, de la SNCF, une école d'infirmières...



Profil des opérations engagées

■ Opérations de commerces dans les sites en politique de la ville :

Les centres commerciaux de Garges-Lès-Gonesse, Clichy-sous-bois
Toulouse (Bellefontaine, Delsbals) Reims Hippodrome, Nice Pasteur ; Cour
Perrinon à Fort de France, Cherbourg (Les Eléïs) ; St Pierre Portes du Lagon
(commerces, bureaux, logements), Nantes Malafoff, Hérouville Saint-Clair, Rennes
Kennedy Villejean, Angoulême, Roubaix espace grand'rue...

■ Opérations de commerces structurantes

Centres commerciaux à Mulhouse, Tourcoing, Thionville, Strasbourg, le Centre du
Kremlin Bicêtre, réalisés en partenariat avec Altaréa



Profil des opérations engagées

■ Opérations logements :

Des opérations de taille très modeste 4 à 14 logements (réhabilitation à Bordeaux à Brest ou logements à Grenoble ou Metz) et des opérations très importantes 344 logements à Marseille, 212 à Paris

Plus de 3 500 logements livrés à ce jour, sur un total de 4 250 engagés

L'activité s'est recentrée sur le développement d'une offre d'hébergement pour les populations spécifiques (résidences étudiantes, pour jeunes apprentis...)

■ Opérations médico-sociales :

Quelques cliniques de 200 lits (Lyon, Le Havre) à 571 lits (Le Mans) cédées ou en cours de cession

Des EHPAD ou centres de rééducation, de soins de suite, offrant de 50 à 100 lits

Au total 4 575 lits engagés et 3 650 livrés

■ Opérations loisirs urbains :

Une douzaine de cinémas dans des villes moyennes.

Le plus grand multiplexe de Charleville Mézières qui offre 2 629 places



Profil des opérations engagées

- **Opérations Plateformes pôles de compétitivité**

(Sociétés permettant le développement de l'économie de filières sur un territoire donné, notamment des PME, en particulier dans le domaine de la recherche et de l'innovation.)

Une dizaine de plateformes dans des domaines variés (santé, industrie ferroviaire, domaine aquacole, filière de l'industrie de l'éclairage, ...)

- **Opérations dans le domaine du Tourisme**

Des centres de vacances en Corse (Taglio), en Corrèze (Les Monédières), des opérations en montagne, en partenariat avec le Club Med, avec l'UCPA des centres de vacances en bord de mer (la Grande Motte, Port Barcarès)



Les moyens de la direction des investissements immobiliers

- Des fonds propres :
 - Une enveloppe budgétaire de 150 M€ (hors autofinancement)
 - Un autofinancement de l'ordre de 40 M€/an
- Une équipe de 17 personnes au siège, avec des relais d'environ une vingtaine d'experts investisseurs et de gestionnaires d'actifs en DIR
- De nombreux partenariats :
Altarea, Financière Duval, Sodes, Epareca, Pierre et Vacances, Club Med, Korian, Arepa, Cap Vacances, Vacances Bleues,...



DOCTRINES D'INVESTISSEMENT DDTR (Périmètre d'intervention)

Caractéristiques des projets ciblés

- Soutenus par les collectivités publiques (financièrement de préférence)
 - Redynamisant un quartier ou structurants pour un territoire
 - Situés en zone grise, en transition vers le marché
 - Créateurs de valeur immobilière
 - Viables économiquement
 - Respectant les contraintes environnementales
 - Créateurs d'emplois ou permettant de maintenir des emplois
-
- DIOC n'instruit les projets qu'en cas de carence de l'initiative privée et si son intervention est décisive



DOCTRINES D'INVESTISSEMENT DDTR (Maîtrise des risques)

- Perçue comme un sachant par ses partenaires publics, la CDC - même en posture minoritaire - se doit de maîtriser le risque de ses opérations :
 - Projet réalisé en VEFA ou en CPI
 - Chaque projet est cantonné dans une structure spécifique
 - Intervient en posture d'accompagnement, donc minoritaire
 - Analyse de contrepartie et/ou d'honorabilité
 - Investit aux mêmes conditions que ses partenaires (problématique des aides d'Etat)
 - Adossement à un exploitant qui fait référence
 - Pas d'implication dans la gestion des fonds de commerce
 - Taux fixe privilégié pour ses emprunts



DOCTRINES D'INVESTISSEMENT DDTR (Spécificités d'intervention)

L'intervention de la CDC est atypique

- Intervention intermédiée sur chaque projet
- Un retour sur investissement qui peut être très différé
- Privilégie la réalisation de plus-value à long terme
- Vise à économiser ses fonds propres
- Recherche un fort effet de levier
- Syndique l'opération avec d'autres partenaires privés
- Minimise la quote-part de fonds propres investis (moins pour maximiser son TRI que pour économiser ses fonds propres)
- Met en œuvre une boîte à outils diversifiée (capital, compte courant, obligation convertible...)



DOCTRINES D'INVESTISSEMENT DDTR (Gouvernance)

- Pacte d'associés nous conférant les mêmes droits que l'associé majoritaire
- Clause de liquidité systématiquement négociée
- Ne revendique pas la fonction de gérance, mais ne peut l'éviter dans certains cas.
- Même en posture minoritaire, nous demandons un reporting régulier et complet aux gérants des structures dont nous sommes associés.