

La Caisse des Dépôts, investisseur en fonds propres

La CDC, établissement financier public, a notamment pour mission de contribuer au développement des territoires.

Dans ce cadre, elle peut intervenir sur ses fonds propres, en qualité de co-investisseur (minoritaire), au capital d'une société de projet à créer (SCI, SAS pour l'essentiel).

Le projet doit :

- être soutenu (politiquement a minima et, le cas échéant, financièrement) par la collectivité concernée.
- contribuer au développement du territoire, d'un point de vue économique (locaux d'activités, commerciaux, artisanaux, industriels..., équipements / immobiliers touristiques...) ou social (EHPAD, hébergement des jeunes, maison de santé...). Il peut également s'agir d'un projet de transition énergétique (production d'énergie renouvelable, réseau de chaleur...).

Le co-investisseur majoritaire est le plus souvent une personne morale de droit privé.

Il peut parfois s'agir de personne(s) publique(s) : par exemple, le cas de société d'économie mixte.

Le projet est - selon le risque - capitalisé de 25 à 40% du besoin de financement (assez fréquemment, 30%). Le reste est financé par de l'emprunt. Selon le projet (et parfois aussi le nombre de co-investisseurs), la Caisse des Dépôts pourra apporter jusqu'à 49% maximum des fonds propres nécessaires à la capitalisation du projet.

2 exemples :

- ✓ prenons le cas d'un **centre d'hébergement touristique** de 5M€ qui doit être capitalisé à 30%, soit 1,5M€ en fonds propres et 3,5M€ en dette : la contribution maximale de la CDC sera alors de 49% des fonds propres, soit de l'ordre de 730K€. Dans ce schéma, la CDC et le co-investisseur majoritaire constitueront une SCI qui portera les murs du centre. Ils capitaliseront la SCI à 1,5M€ (soit 730€ pour la CDC et 770€ pour le co-investisseur). La SCI créée lèvera la dette (3,5M€) pour boucler le financement.
- ✓ un autre cas, des **locaux d'entreprise** dont le coût s'élève à 6 M€. Dans l'hypothèse d'une capitalisation à hauteur de 30%, 1,8 M€ seront apportés en fonds propres et 4,2 M€ en dette. La contribution maximale de la CDC sera alors de 49% des fonds propres, soit de l'ordre de 880 K€. Dans ce schéma, la CDC et le co-investisseur majoritaire constitueront une SCI (ou SAS) qui portera les murs de l'entreprise. Ils capitaliseront la société à 1,8 M€ (soit 880 K€ pour la CDC et 920 K€ pour le co-investisseur). La société créée lèvera la dette (4,2 M€) pour boucler le financement.

Il faut encore noter :

- que la CDC sera vigilante quant à l'équilibre économique à long terme du projet. Elle veillera ainsi à la qualité du projet mais également du/des futur(s) locataire(s) ou exploitant(s) des locaux et à la crédibilité du plan d'affaires.
- que les loyers perçus par la Société de portage immobilier (SCI) doivent permettre le financement (remboursement de la dette) et l'entretien des locaux, mais également le versement de dividendes aux co-investisseurs. Le TRI attendu est variable selon la nature du projet.
- que la CDC n'a pas pour but de se constituer un patrimoine, mais de permettre la réalisation de projets d'intérêt général. Un pacte d'associés envisagera donc sa sortie (c.à.d. le rachat des parts de la CDC par l'actionnaire majoritaire) au terme d'un délai qui devra bien-sûr être suffisant pour assurer la pérennité économique du projet (de 8 à 15 ans généralement).
- que la CDC veille aussi à la qualité environnementale des projets. Le niveau d'exigence est lié à la nature du projet.
- que la localisation du projet en Quartier Politique de la Ville (QPV) ou à proximité immédiate d'un QPV ("quartier vécu"), ou en Cœur de ville (villes parties au dispositif national « action cœur de ville ») est un élément supplémentaire d'intérêt pour la CDC.