



LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT



BANQUE des
TERRITOIRES



SOCIETES UNIVERSITAIRES ET DE RECHERCHE

Séminaire Campus « Valorisation immobilière, vie de campus et territoire »
16 janvier 2019

Sommaire

01 Le contexte de création des S.U.R 3

02 Réflexions préalables à la constitution d'une S.U.R 9

03 Les axes d'intervention d'une SUR 12

04 La sélection des projets S.U.R 18

01

Le contexte de création des S.U.R



Le contexte de création des S.U.R



Rapport de la mission « Germinet » sur la promotion de la formation professionnelle tout au long de la vie destiné à promouvoir et accroître l'implication des universités dans la formation professionnelle tout au long de la vie

Le développement de la formation continue dans les universités

Remise du rapport de la mission confiée à François Germinet

A Najat Vallaud-Belkacem, ministre de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

Et Thierry Mandon, secrétaire d'État chargé de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

6 novembre 2015

Le contexte de création des S.U.R

Groupe de travail du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et élaboration du **guide sur la valorisation du patrimoine immobilier** des établissements publics d'enseignement supérieur



Le contexte de création des S.U.R

Benchmark international qui présente quelques exemples de financements et de modèles économiques innovants mis en place par des universités étrangères pour améliorer la vie de campus



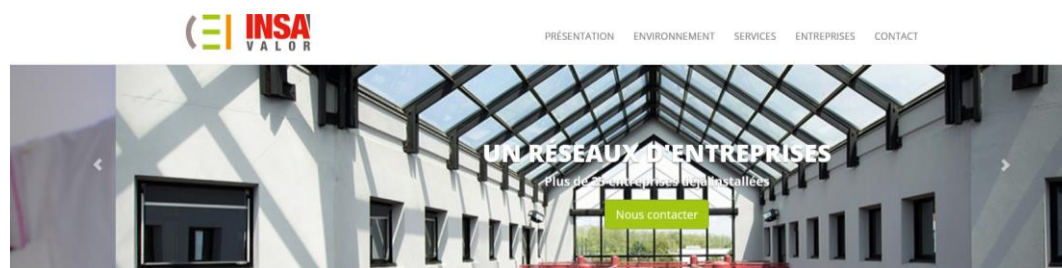
**Benchmark sur la vie de campus :
Modèles économiques innovants et
exemples de financement permettant
d'améliorer la vie de campus**

Vendredi 9 décembre 2016



Le contexte de création des S.U.R

Des initiatives prometteuses et inspirantes



DES SERVICES ADAPTÉS AUX ENTREPRISES

Dans un parc immobilier de 10 000 m²

[En Savoir plus](#)



UN RÉSEAU D'ENTREPRISES

Plus de 30 entreprises déjà installées

[En Savoir plus](#)



UN ENVIRONNEMENT UNIQUE

Bénéficiez de l'environnement scientifique exceptionnel de la Doua avec ses 80 laboratoires de recherches.

[En Savoir plus](#)

Biopolis



- Capacité d'accueil de plus de 2 000 m² répartie sur deux niveaux dont 27 box locatifs, une dizaine de plateaux techniques et des locaux de services...
- Laboratoires modulables (box unitaires de 40 à 65 m², équipés d'une paillasse et/ou d'une sorbonne). Câblage téléphonie et connexion internet haut débit, système de contrôle d'accès.

Les enjeux de création des S.U.R

L'AMI S.U.R a pour ambition de :

- Libérer les énergies des établissements d'enseignement supérieur et générer de nouveaux modes de gestion,
- Développer de nouveaux modèles économiques, via la création de sociétés de droit privé,
- Rentrer dans une logique d'investisseur avisé avec des partenaires publics et privés pour donner de nouvelles marges de manœuvre financières aux établissements.

La loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 a ouvert 400 M€ pour financer l'action S.U.R du troisième Programme d'investissements d'avenir (PIA 3)

02

**Réflexions préalables à la
constitution d'une S.U.R**



Réflexions préalables

Avant d'envisager de recourir à une S.U.R, 3 questions préalables :

- Pour quoi faire?
Quelles activités valoriser ?
- Avec qui ?
Quels partenaires associer?
- Comment faire ?
Quel montage investisseur utiliser?

Réflexions préalables

Avant d'envisager de recourir à une S.U.R, 3 paramètres :

- L'opportunité du projet au regard de l'état du marché local
- La programmation et le dimensionnement du projet
- Les montages juridiques, financiers et fiscaux pertinents (modèle économique)

03

**Les axes d'intervention d'une
S.U.R**



Les axes d'intervention

- 1) Valoriser le **patrimoine immobilier** des établissements
- 2) Développer et valoriser l'activité de **formation continue non diplômante** des établissements
- 3) Renforcer les liens des établissements avec leur **environnement socio-économique**

Les axes d'intervention

Valoriser le patrimoine immobilier des établissements

Contexte

- Dépendance des établissements aux subventions d'exploitation et d'investissement
- Augmentation mécanique des charges de fonctionnement (énergie,...)
- Baisse tendancielle des dépenses de maintenance du patrimoine immobilier
- Faible capacité d'autofinancement des projets et accès limité à l'emprunt
- Contraintes normatives (accessibilité, sécurité/sûreté, prochain décret tertiaire,...)
- **Evolution du principe de spécialité** (articles L711-1 du code de l'éducation et L.2341-2 du CG3P)

Les axes d'intervention

Valoriser le patrimoine immobilier des établissements

Enjeux

Donner aux établissements des outils leur permettant de générer des ressources propres pour :

- Faire face au défi de l'entretien et de la rénovation des campus
- Faire face aux défis énergétique et écologique
- Faire des campus attractifs

Les axes d'intervention

Valoriser le patrimoine immobilier des établissements

Les E.S.R. disposent souvent de bâtiments spécifiques importants et bien situés dans leur environnement

Les E.S.R. disposent souvent d'équipements attractifs

Les E.S.R. disposent parfois d'un foncier disponible important

Perspectives de
développement et
de valorisation

Les axes d'intervention

Valoriser le patrimoine immobilier des établissements : exemples de projets en réflexion



Mise en œuvre de la transition énergétique :
Construction/exploitation d'équipement de production énergétique



Valorisation des actifs immobiliers :

- Construction/réhabilitation/exploitation de logements étudiants / chercheurs / ...
- Valorisation foncière
- Mutualisation des équipements culturels, sportifs, parking, ...



Développement d'activités rentables :
Location d'espaces et/ou prestations de services à destination d'entreprises/entrepreneurs (exploitation d'espaces de coworking, développement de commerces, ...)

04

La sélection des projets S.U.R



La sélection des projets

Les acteurs

Etape	Premier ministre	SGPI	MESRI	Autres ministères concernés	Opérateur	Comité d'engagement
Orientations stratégiques et thèmes d'action			En charge			
Elaboration du cahier des charges		En charge	Participent		Participe	
Lancement et gestion de l'AMI					En charge	
Instruction des dossiers en vue de leur entrée en vivier					En charge	Participe
Décision d'entrée en vivier		Participe				En Charge
Instruction des dossiers					En charge	Participe
Proposition d'investissement au PM		Avis				En Charge
Décision d'investissement	En charge					
Contractualisation avec les porteurs de projets		Informé	informé		En charge	
Versement des fonds aux porteurs de projets		Informé	informé		En charge	
Suivi des projets		Participe	Participe	Participent	En charge	Supervise
Reporting					En charge	
Evaluation		Participe	Participe	Participent	En charge avec prestataire externe	Participe

Le comité d'engagement est composé de représentants de la **DGESIP** et de la **DGRI (MESRI)**, de la **Direction du Budget**, de la **DIE**, et du **SGPI**.

Il est présidé par un représentant de la **DGESIP**. Le secrétariat est assuré par la **CDC- Banque des Territoires**.

Par convention en date du 29 décembre 2017, l'Etat a désigné la **CDC - Banque des Territoires** comme opérateur. Elle assure le secrétariat du comité d'engagement notamment.

Le **SGPI** assure le suivi de la mise en œuvre globale de l'action **PIA3 S.U.R**

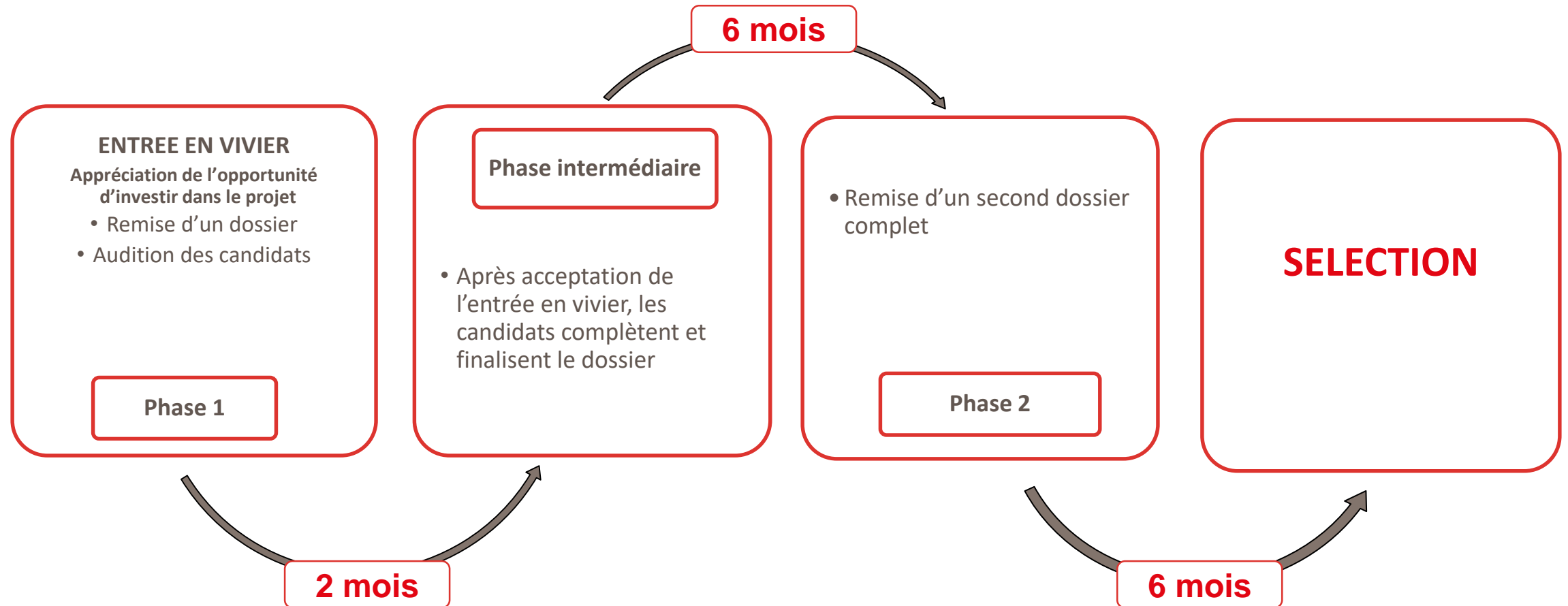
La sélection des projets

Les critères

Critères d'entrée en vivier	Critères de sélection des projets
Projet inscrit dans la stratégie globale de l'Etablissement	Engagement à long terme de l'Etablissement et des partenaires privés
Partenariat, lettres d'intention	Définition de la gouvernance
Principaux termes du pacte d'actionnaires et statuts envisagés	Projet de pacte d'actionnaires et de statuts
Besoin de financement estimé	Adéquation de l'organisation, des moyens matériels et humains et de la stratégie commerciale
Modèle économique envisagé	B.P. (recettes/dépenses) modèle économique finalisé (global et par type d'activités)
Perspectives de retour sur investissement	Plan de financement, rapport risque/rentabilité, R.O.I.

La sélection des projets

Les étapes



La sélection des projets

Modalités

Portage du projet

- Etablissement d'enseignement supérieur et de recherche, public ou privé à but non lucratif
- Organisme de recherche
- E.S.R. ou organisme de recherche au sein d'un consortium comprenant plusieurs établissements

Montage de la société peut prendre diverses formes

- Une S.U.R. multidimensionnelle
- Plusieurs S.U.R. mono-activité
- Divers statuts juridiques possibles (SAS, SCIC, etc.) à l'exception des S.E.M.
- Un objet social qui permet d'anticiper les évolutions d'activité

La sélection des projets

Modalités

Un projet qui associe des acteurs privés

- 30 % minimum de capitaux en provenance d'acteurs privés au tour de table (acteurs bancaires du territoire, acteurs industriels sur des enjeux de développement de filières, etc.) ;
- A priori, mise en concurrence des acteurs privés en amont de la création de la S.U.R permettant à l'université de confier les missions objet de la S.U.R

Chaque dossier devra comporter un volet juridique précisant les modalités de sélection des acteurs privés, ainsi que le montage envisagé de la société, et ce dès l'entrée en vivier

La sélection des projets

Modalités

Un modèle économique viable différencié par type d'activité

- Définir un modèle économique global et par type d'activité de la S.U.R.
- Etablir un rapport risque/rentabilité qui permette de convaincre des investisseurs privés
- Calibrer le besoin de financement en fonds propres (le PIA ne prévoit pas de seuil pour la prise de participation dans la S.U.R.)
- Assurer la liquidité des fonds propres

Contacts Caisse des Dépôts PIA S.U.R

Adresse générique de contact : ami.pia.sur@caissedesdepots.fr

Contacts au siège :

Projets valorisation du patrimoine immobilier :

Hubert Briand : hubert.briand@caissedesdepots.fr
Natacha Bedhiah : natacha.bedhiah@caissedesdepots.fr

Projets formation continue et autres actions de valorisation :

Benoît Sénéchal : benoit.senechal@caissedesdepots.fr
Roxane Pauty : roxane.pauty@caissedesdepots.fr

Sites et Adresses :

<http://cdcinvestissementsdavenir.achatpublic.com>

<http://investissement-avenir.gouvernement.fr>

Merci de votre attention

banquedesterritoires.fr

 | @BanqueDesTerr

