



La reconversion de l'entrepôt Macdonald Paris Nord-Est

La Caisse des Dépôts, Icade et le groupe SNI ont décidé de rassembler leurs expertises et savoir-faire pour accompagner un projet de reconversion des entrepôts Macdonald, inscrit dans le Grand Projet de Renouvellement Urbain du Nord-Est de Paris. La Caisse des Dépôts joue ici son rôle d'investisseur en tant qu'ac-

tionnaire sur ses fonds propres à 50 % de la société d'aménagement et de prêteur sur fonds d'épargne pour le financement des logements sociaux. Icade est également partie prenante au tour de table à hauteur de 30 % de la société d'aménagement et sera en charge de la promotion. Le groupe SNI acquerra pour sa part un nombre significatif de logements sociaux pour développer son propre parc. Long de plus de 600 m, ce bâtiment recouvre une surface

totale de 165 000 m² et comprend une réalisation de 1 000 logements dont 60 % de logements sociaux et 20 % de logements à loyer maîtrisé. Le pari de ce grand projet est en premier lieu de réussir la reconversion d'un entrepôt industriel en un espace de vie qui associe logements, bureaux, activités et équipements publics, mais aussi de devenir un nouveau pôle tertiaire du nord-est de l'agglomération parisienne.

Par la large palette de son offre, par ses modes d'intervention complémentaires, le groupe Caisse des Dépôts occupe une position clé pour relever les trois grands enjeux auxquels le secteur du logement est aujourd'hui confronté :

- résorber le déficit de logements dans les agglomérations où il est le plus criant ;
- améliorer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins de la société française ;
- relever le défi du développement durable.

Logement social, rénovation urbaine : des financements utiles et équitables

La Caisse des Dépôts centralise et gère une large part de l'épargne réglementée des Français : Livret A, Livret de Développement Durable, Livret d'Épargne Populaire... Distribués par l'ensemble des réseaux bancaires, ces produits d'épargne liquide bénéficient d'une exonération fiscale et d'un rendement garanti. Sur cette ressource, réunie au sein du fonds d'épargne, la Caisse des Dépôts finance, sous forme de prêts à très long terme (40 voire 50 ans), des priorités publiques telles que le logement locatif social ou la politique de la ville. La Caisse des Dépôts garantit l'équilibre, la liquidité et la sécurité de ce mécanisme de transformation financière.

Pour loger 1 Français sur 6, offrir la meilleure qualité de logement dans des conditions de loyers les plus économiques, les organismes de logement social ont besoin d'un partenaire financier soucieux de l'intérêt général et à l'écoute de leurs besoins. La Caisse des Dépôts leur propose des financements à long terme, à des conditions financières attractives, identiques sur l'ensemble du territoire et indépendantes de la taille de l'organisme. Face à leurs nouveaux besoins, elle adapte constamment son offre de prêts. Par sa gamme de prêts, elle incite à la construction et la rénovation de logements aux meilleures performances environnementales. Les prêts de la Caisse des Dépôts représentent environ 70 % du financement d'un logement social.

Dans les villes françaises, plus de 500 quartiers urbains sont engagés dans une démarche de rénovation. La Caisse des Dépôts participe aux programmes locaux de rénovation urbaine, dans le cadre d'un partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Globalement, ses prêts et ses financements d'ingénierie représentent environ le tiers du coût des opérations de rénovation. Elle est particulièrement vigilante sur la mise en œuvre d'un urbanisme durable et sur le développement économique des quartiers en rénovation.

La Caisse des Dépôts intervient également sur fonds d'épargne dans le financement de l'hébergement de populations fragilisées : personnes âgées, handicapées, en situation de réinsertion, jeunes travailleurs, enfance en difficulté...

CHIFFRES CLÉS 2010

- Prêts signés : 13,7 Md€
(+ 25 % par rapport à 2009)
- Nouveaux logements sociaux financés :
133 000
- Logements sociaux réhabilités : 225 000

Investissements immobiliers dans le cadre des projets des collectivités publiques

La Caisse des Dépôts intervient en tant qu'investisseur dans le cadre de projets urbains définis par les collectivités publiques, notamment ceux inscrits dans la géographie des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS).

Elle soutient activement et prioritairement l'offre

de logements locatifs à loyer maîtrisé ; la notion de logements étant entendue au sens large de « solutions d'hébergement », particulièrement celles destinées à des populations spécifiques : familles nombreuses, étudiants, chercheurs, stagiaires, salariés en mobilité, saisonniers ou encore personnes dépendantes.

L'immobilier exploité en bail commercial est développé, au cas par cas, en réponse aux demandes spontanées exprimées par les collectivités territoriales à la Caisse des Dépôts, avec un positionnement sur de petits projets de développement local intégrant une dimension environnementale. Les segments concernés sont : le sanitaire et médico-social, les commerces de proximité, l'immobilier d'entreprise, les loisirs et le tourisme.

Dans le domaine de la politique de la ville et du développement urbain, ses actions s'inscrivent dans des programmes de rénovation urbaine de grands quartiers dégradés d'habitat social, dans des dispositifs d'amélioration de l'habitat des quartiers anciens et des copropriétés dégradées, et enfin dans des projets d'urbanisme durable et d'écoquartiers.

Donner vie à la ville : Icade foncière-développeur

Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts.

Acteur majeur de l'immobilier, Icade est capable de répondre de façon intégrée aux grands enjeux urbains, avec tous ses partenaires, pour donner vie à une ville qui bouge, qui habite, qui étudie, qui travaille, qui soigne, et qui échange.

CHIFFRES CLÉS 2010

- **6,1 Md€ d'actifs sous gestion**, dont
- tertiaire : **77 %**
- Equipements publics et santé : **17 %**
- logement : **6 %**
- **Chiffre d'affaires : 1,4 Md€**
- 2^e foncière tertiaire
- 3^e promoteur

En alliant l'investissement et la promotion, Icade a un modèle économique qui lui permet d'avoir une vision et une maîtrise globale des projets. Icade réalise de grands projets sur 20, 30 ans

et parfois plus, dans toutes les métropoles françaises. Icade construit des quartiers entiers et intègre l'ensemble des enjeux de la ville de demain. Son action s'inscrit dans le temps long pour une ville confiante en l'avenir.

Icade est aussi un leader de l'innovation durable. Icade réalise des projets « démonstrateurs » pour définir et mettre en œuvre les meilleures normes et pratiques de demain en matière d'économie d'énergie. Son approche est au service d'une ville où les activités entrent en résonance, où les générations se côtoient, où chacun à sa place. Tous les projets d'Icade sont placés sous le sceau de la qualité environnementale.

Le groupe SNI : créateur de cohésion sociale

Filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est un acteur majeur du secteur du logement. Il est le 1^{er} bailleur en France avec un patrimoine de près de 300 000 logements. Il couvre l'intégralité de l'offre : logement social ou intermédiaire, locatif libre ou aidé, foyers et résidences, casernes, accession à la propriété...

Le groupe SNI offre une réponse performante aux besoins en logement de l'État, des collectivités et des grands établissements publics.

Au-delà de ses engagements en termes de construction et de réhabilitation au sein de son offre locative, le groupe SNI s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un parcours résidentiel par une meilleure accessibilité à la propriété.

Il propose également aux collectivités locales des services à l'économie mixte au travers de l'action de la SCET (Services, Conseil, Expertise et Territoire).

Acteur industriel majeur de l'habitat, le groupe SNI s'engage pour maîtriser l'impact environnemental de ses projets. Il cible la construction neuve et la réhabilitation. La qualité environnementale des bâtiments, notamment leur contribution énergétique, est un axe fort de sa stratégie de valorisation du patrimoine.

CHIFFRES CLÉS 2010

- **Logements sociaux : 180 000**
- **Logements intermédiaires : 87 500**
- **Chiffre d'affaires : 1,43 Md€**

Un pôle global d'expertise dans le secteur du logement

Convaincu que le logement joue un rôle clé dans la bonne intégration des individus dans la société et dans le bon fonctionnement d'une économie, le groupe Caisse des Dépôts intervient massivement dans ce secteur comme financeur et comme opérateur. Par ces modes d'intervention complémentaires, il constitue un pôle global d'expertise immobilière.

Le logement et la ville sont une des 4 priorités du plan stratégique Élan 2020.

FINANCEMENT PAR PRÊTS À TAUX PRIVILÉGIÉS

- Logement locatif social
- Construction de nouveaux logements, rénovation du parc, réhabilitation énergétique, réaménagement de quartiers

Direction concernée :
Direction des fonds d'épargne

ACTIVITÉS DE BAILLEUR

- Logement locatif social et intermédiaire, locatif libre ou aidé, résidences spécialisées restructuration urbaine, écoquartiers

Filiale concernée : groupe SNI

FINANCEMENT PAR INVESTISSEMENTS

- Logement locatif à loyer maîtrisé
- Construction de nouveaux logements, renouvellement urbain, rénovation de bâtiments, résidences spécialisées, écoquartiers

Direction concernée :
Direction du développement territorial et du réseau



ACTIVITÉS DE SERVICES

- Services d'assistance à maîtrise d'ouvrage, services de gestion immobilière, gestion de résidences étudiantes

Filiale concernée : Icade

- Services de conseil aux collectivités territoriales dans la mise en œuvre de leurs projets immobiliers

Filiale concernée : groupe SNI

PROMOTION

- Logements sociaux et plus généralement logements collectifs urbains, résidences spécialisées, maisons individuelles
- Écoquartiers

Filiale concernée :
Icade

+ D'INFOS

www.caissedesdepots.fr

www.icable.fr

www.groupesni.fr

