

Logement : de nouvelles initiatives pour soutenir l'effort de production



Le ralentissement des mises en chantiers n'altère pas l'engagement du groupe Caisse des Dépôts qui avance de nouvelles solutions pour libérer la contrainte financière des acteurs du logement, notamment dans les « zones tendues ».

Tant sur le plan du financement - à travers le Fonds d'épargne, qu'en qualité d'opérateur et d'aménageur - avec le groupe SNI, et les participations qu'il détient dans des sociétés d'économie mixte, le groupe Caisse des Dépôts tient une

place centrale dans le secteur du logement (cf. La Lettre du Groupe n°1 – septembre 2013). Au cœur des missions qui lui sont confiées par l'Etat : l'accélération de la production de nouveaux logements dans les territoires où la pénurie est la plus importante.



Faciliter les opérations des organismes de logement social

En 2013, 110 000 nouveaux logements et 253 000 réhabilitations, soit l'équivalent d'une ville comme Montpellier, ont été financés par 16,4 Md€ de prêts sur fonds d'épargne pour le logement social et la politique de la ville. Cette mobilisation financière a été réaffirmée par des mesures fortes en faveur des organismes de logement social (OLS) : la signature du « PACTE HLM » d'abord, permet aux bailleurs sociaux de mutualiser leurs capacités de financement ; la baisse des taux des prêts en août 2013 et la prime exceptionnelle de 120 M€ ensuite, apportée par le Fonds d'épargne sur certaines opérations spécifiques (PLUS et PLAI). Le partenariat avec

l'UESL-Action Logement enfin met en place une enveloppe de 3 Md€ de prêts sur 3 ans. Pour redonner des marges de manœuvre financières aux bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts a parallèlement mis en œuvre un plan d'action spécifique pour apporter des solutions adaptées au profil et aux besoins de chaque opérateur (cf. encart). A titre d'exemple, le Fonds d'épargne peut ainsi augmenter la quotité de prêts jusqu'à 75 % des plans de financement réduisant ainsi la part des fonds propres du bailleur.

Innover pour le logement intermédiaire

Et pour le logement intermédiaire ? C'est à travers la SNI, filiale à 100 %, de la Caisse des Dépôts, que le Groupe, après avoir lancé la construction de 6 600 logements en 2013, a engagé en janvier 2014 un « plan de relance » visant à construire 20 000 logements – 10 000 sociaux et 10 000 intermédiaires. Son objectif : grâce à un investissement de plus de 3 Md€, créer les conditions d'un retour des investisseurs institutionnels pour soutenir la production de l'immobilier locatif et faire émerger un véritable chaînon manquant du logement dans les zones de forte tension immobilière, au plus près des bassins d'emplois. L'appel à projet vise des programmes mixtes comprenant 25 % de logements sociaux et, idéalement, une tranche d'accession à la propriété pour faciliter la mise en place d'un parcours résidentiel.

En complément, le Fonds de logement intermédiaire (ex projet « Argos »), « volet intermédiaire » du plan de relance, s'est doté d'une capacité d'investissement de 1,7 Md€ autour d'investisseurs institutionnels et de la SNI. Au terme de son premier closing, le FLI dispose de 515 M€ en capitaux propres, correspondant à une capacité d'investissement de 860 M€. En contrepartie des avantages consentis par la loi de finances 2014 (TVA réduite à 10 %, jusqu'à 20 ans d'exonération de taxe foncière), les investisseurs s'engagent à louer à des prix inférieurs au marché à des ménages respectant certains plafonds de ressources. Pour accompagner cet effort de construction, le Fonds d'épargne a mis en place un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) 2014. Il vise des opérations de plus de 10 M€ financées au moins à tiers en fonds propres et limité aux 2/3 du besoin d'emprunt. Les engagements sont ouverts jusqu'au 15 janvier 2015.

Enfin, en plus des actions engagées et comme le président de la République l'a annoncé lors des assises de l'investissement du 15 septembre, la Caisse des Dépôts participera au financement de 25 000 logements intermédiaires supplémentaires dans les cinq prochaines années, en mobilisant 900 M€ de fonds propres par l'intermédiaire de la SNI.

5 actions prioritaires du Fonds d'épargne en faveur des bailleurs sociaux :

- Augmentation temporaire de la quotité de prêt dans les plans de financement
- Modification des progressivités d'amortissement du capital
- Mobilisation du prêt de consolidation du potentiel financier
- Réaménagement de la dette existante
- Mobilisation des prêts Gaïa long terme (jusqu'à 60 ans) par les collectivités territoriales

Focus projet

Certivia :

un fonds viager pour les particuliers

La Caisse des Dépôts, huit investisseurs exclusivement institutionnels et le Conseil supérieur du notariat (CSN) ont lancé le 9 septembre Certivia, fonds dédié à l'achat et à la gestion de biens immobiliers en viager. Doté de 120 M€ au premier closing, ce projet permet de mobiliser le patrimoine immobilier des personnes âgées tout en favorisant leur maintien à domicile et de sécuriser le marché du viager qui pourrait contribuer à répondre aux enjeux du vieillissement de la population. Dans ce nouveau dispositif, c'est le fonds, le « débirentier », qui achètera un bien immobilier en viager occupé à son propriétaire âgé de plus de 70 ans, le « crédientier », et lui versera un complément de revenus composé d'un bouquet versé lors de l'achat et de rentes versées sa vie durant. Certivia interviendra principalement en Ile-de-France, dans les agglomérations de la région PACA et dans des grandes métropoles de province. Il investira sur une période d'acquisition de 5 ans pour constituer un portefeuille d'environ 400 biens.

certivia
LE VIAGER EN TOUTE SÉCURITÉ

Décryptage

Anticiper les besoins liés au vieillissement

Repenser l'offre de logement est devenu une priorité dans le cadre de la relance de la construction. Comment s'adapte la Caisse des Dépôts pour répondre à ce nouveau défi ?



Alors que la population française de plus de 75 ans atteindra 10 millions de personnes en 2040, 94 % des logements ne répondent pas aux besoins des personnes âgées. Une disproportion dont a pris conscience le groupe Caisse des Dépôts qui développe des offres de logements adaptés et finance la construction de structures spécialisées. En 2013, la Caisse des Dépôts a ainsi mobilisé 1 Md€ de prêts sur fonds d'épargne pour les établissements publics de santé. Outre la création de nouvelles places (18 000 en 2013), elle participe à la modernisation et à la rénovation du parc existant pour anticiper les besoins liés au vieillissement. Dans le cadre de la loi Hôpital Patient Santé Territoire, elle accompagne également les opérateurs publics gestionnaires d'Ehpad dans leurs réponses à des appels à projets lancés par les Agences régionales de santé.

Bien sûr, le Groupe souhaite favoriser le maintien à domicile des personnes les plus fragiles. Ainsi, tout en participant à l'effort de construc-

tion de résidences spécifiques, la SNI et Icade proposent des solutions innovantes, intégrant les possibilités offertes par le numérique et le développement de l'habitat connecté. La SNI va « reconfigurer » 9 000 logements et en construire 4 800 adaptés d'ici 2020. Elle conçoit aussi des structures alternatives aux maisons de retraite, à l'image du « Papy Loft » développé par la Plaine Normande, ou des résidences intergénérationnelles destinées à favoriser le « vivre-ensemble », comme au Plessis-Pâté dans l'Essonne. De son côté, Icade a construit à Montpellier le pôle de services des Grisettes qui accueille sur six niveaux, un Ehpad et une résidence locative adaptée, associés à une crèche d'entreprise, une maison de santé et un centre d'animation sociale. Enfin, avec d'autres partenaires exclusivement institutionnels et le Conseil supérieur du notariat (CSN), la Caisse des Dépôts vient de lancer Certivia, un fonds de viager innovant destiné aux particuliers (cf. focus projet).

4 QUESTIONS A...



Pierre-René Lemas
Directeur général de
la Caisse des Dépôts

C'est votre première rentrée en tant que Directeur Général de la Caisse des Dépôts, quel peut être son rôle dans l'effort de relance de l'économie ?

La Caisse des Dépôts doit jouer son rôle de relai et même de fer de lance au service de la croissance et donc de l'emploi. Nous sommes dans chacun de nos domaines un acteur majeur au service de l'intérêt général. C'est pour cela que dans la conjoncture que nous connaissons, nous devons être offensifs. Nous mobilisons les fonds d'épargne au service du logement social et des politiques urbaines. Nous lançons aux côtés de l'Etat un fonds ouvert aux investisseurs pour le logement intermédiaire.

Sur le financement des entreprises, nous sommes avec Bpifrance au premier rang pour répondre aux besoins des PME et des ETI. Nos filiales concurrentielles ont chacune un objectif ambitieux de croissance. Enfin, nous allons relancer une politique vigoureuse et coordonnée au service de l'investissement dans nos territoires et être encore plus et mieux présents aux côtés des collectivités locales. C'est l'histoire même de la Caisse des Dépôts avec laquelle nous devons renouer : être au côté des territoires pour les accompagner au service du développement.

Des mesures importantes ont été annoncées concernant le logement. La Caisse des Dépôts répondra-t-elle présent ?

Sur le logement, nous avons signé en 2013 plus de 16 Md€ de prêts pour les HLM et la politique de la ville. Nous devons aller plus loin et imaginer les instruments adaptés en faveur de la réhabilitation thermique et aussi de l'accession sociale à la propriété.

Et puis, il y a les familles dont les revenus sont supérieurs aux

plafonds des HLM mais qui ne peuvent accéder au parc privé dont les loyers sont trop élevés. Nous allons participer à la relance du logement intermédiaire : un premier fonds a été mis en place et a mobilisé 515 M€ avec des investisseurs partenaires cet été. Nous allons dans les semaines à venir mobiliser à nouveau 900 M€ en parité avec l'Etat pour produire 25 000 logements nouveaux.

En ce qui concerne l'aide aux entreprises, vous avez choisi d'être président non exécutif de Bpifrance, l'outil est-il performant ?

Bpifrance est un succès. Elle a été créée, mise en place et organisée au service de l'économie en un peu moins d'un an : c'est sans doute un record. Bpifrance a accompagné 80 000 entreprises en 2013 en mobilisant 16 Md€ de prêts à moyen et long terme et 4 Md€ de prêts à court terme. Elle a assuré le préfinancement du CICE à hauteur de 860 M€. Elle est présente au service des entreprises et de l'investissement partout en France. Mais l'enjeu c'est aussi d'agir au plus près des territoires et de gagner encore en agilité : les équipes y sont prêtes.

Quelles sont les autres priorités d'interventions de votre Groupe dans l'économie nationale ?

La priorité c'est d'investir. C'est pour cela qu'une équipe sera dédiée dès janvier 2015 au développement de l'investissement dans nos territoires. Il faut coordonner toutes les forces et tous les outils de la Caisse pour être efficace. Nous devons aussi mobiliser l'ensemble du réseau de nos directions dans les régions. Elles seront bientôt aussi les « guichets » de la banque européenne d'investissement sur les territoires. Des décisions seront annoncées en ce domaine avant la fin de l'année. Et puis il y a les grandes priorités qui doivent sur le long terme orienter l'action de la Caisse des Dépôts : la transition énergétique et écologique et aussi l'économie du numérique. Ce sont les rendez-vous de l'avenir.

Le Groupe partenaire de la nouvelle gare TGV de Montpellier

Icade et le groupement qu'il mène avec d'autres opérateurs viennent de se voir confier par Réseau Ferré de France (RFF), sous la forme d'un partenariat public-privé, la réalisation de la nouvelle gare TGV Montpellier – Sud de France. Située sur la nouvelle ligne à grande vitesse du contournement Nîmes-Montpellier qui devrait être prolongée jusqu'à Perpignan et Barcelone, cette gare constitue le

nouveau pôle d'échange multimodal du quartier Odysseum. Pour mener à bien ce vaste chantier sur lequel une autre filiale, Egis, interviendra en maîtrise d'œuvre, Icade va constituer une société de projets avec d'autres opérateurs. Le partenariat avec RFF sera signé d'ici la fin de l'année pour une durée de 15 ans et la gare sera livrée au 4^e trimestre 2017.



Rapports d'activité 2013 du groupe Caisse des Dépôts



composent le rapport annuel 2013 du groupe Caisse des Dépôts.

Publié cet été, ce corpus documentaire revient sur l'ensemble des domaines d'activités du Groupe - entreprises, logement, transition énergétique et écologique, infrastructures, mobilité durable, tourisme, numérique, gestion de confiance - et sur ses principales réalisations en France et à l'international.

Tous les documents sont disponibles et téléchargeables sur un mini-site dédié. Vous pourrez y découvrir l'action du Groupe en quelques images avec des diaporamas et vidéos inédites pour aller plus loin.

Rapport d'activité, rapport financier, rapport du Fonds d'épargne, rapport de responsabilité sociétale et panorama sont les cinq volumes qui

<http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/ra2013/>.

CHIFFRES CLÉS

110 000
logements sociaux
construits ou acquis en 2013

16,4 Md€
de prêts signés
pour le logement social et la politique de la ville

près de 1 million
de personnes logées
par le groupe SNI

86 747
logements intermédiaires
gérés par la SNI

RÉFÉRENCES

Rapport annuel du groupe Caisse des Dépôts 2013 :
<http://www.caissedesdepots.fr/mediatheque/rapports-annuels.html>

Publications du domaine d'activité du fonds d'épargne :
<http://www.caissedesdepots.fr/mediatheque/rapports-et-etudes/domaine-dactivite-du-fonds-depargne.html>

Rapport d'activité 2013 du groupe SNI :
<http://www.groupesni.fr/>

NOUS CONTACTER

Groupe Caisse des Dépôts
www.groupecaissedesdepots.fr

Nous écrire :
LettreCaissedesDepots@caissedesdepots.fr

Nous suivre sur  : @CaissedesDepots

N°11, septembre 2014. Publication du groupe Caisse des Dépôts : 56, rue de Lille, 75356 Paris 07 SP. Directeur de la publication : François Bachy. Rédaction : Lise Bazalgette, Frédéric Thiveaud. Crédits Photos : Jean-Marc Pettina, Lailotz - Fotolia, Marc Mimram et Emmanuel Nebout. Dessin : Hervé Baudry. Maquette et édition : Direction de la Communication. ISSN : 2269-7853.

GROUPE

