

ÉVÉNEMENT



> ICADE ET SNI

Les deux filiales immobilières de la Caisse des Dépôts

En mai 2005, la Caisse des Dépôts a réorganisé ses filiales immobilières.

Objectif : clarifier, simplifier et favoriser le développement de chacun de ces sociétés.

• **Le groupe SNI**, filiale immobilière d'intérêt collectif de la Caisse des Dépôts, gère 203000 logements. Outre les 60000 logements intermédiaires gérés par la SNI, il a en charge les 13 sociétés HLM de Scic Habitat, soit 150000 logements sociaux, issues d'Icade. Le pôle Services, constitué de la Scet, CD Cités et CD Habitat, réalise des prestations de services et de conseil aux collectivités locales, aux SEM et aux Saïem.
www.groupesni.fr

• **Icade** est un opérateur immobilier intégré, dans le secteur concurrentiel. Sur ses trois marchés : le logement, le tertiaire, les partenariats publics et la santé, il maîtrise l'ensemble des métiers immobiliers : la promotion, l'investissement à travers des foncières et les services. Le projet d'introduction en bourse vise à soutenir le développement d'Icade. La Caisse des Dépôts demeure durablement son actionnaire majoritaire.
www.icade.fr

Filiales immobilières de la Caisse des Dépôts : concertation avec les élus

Dès 2003, la Caisse des Dépôts a fixé à ses filiales immobilières, Icade et SNI, un principe clair : agir en concertation avec les élus. Le principe vaut pour la politique de sortie du conventionnement, engagée par Icade sur une partie de ses logements intermédiaires. Une sortie très progressive, encadrée par la loi et par un accord conclu avec les grandes fédérations de locataires pour protéger les populations fragiles. En aucun cas, cette politique n'a conduit et ne conduira une commune à passer sous le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU. **Explication.**

Un conventionnement provisoire

Dédiée au logement locatif intermédiaire, Icade Patrimoine, filiale de la Caisse des Dépôts, est propriétaire de 45 000 logements, principalement en région parisienne.

Le conventionnement d'une partie de ces logements, situés entre le logement haut de gamme et

le logement social, date de la fin des années 1970, à la suite du 1^{er} choc pétrolier. L'Etat avait alors proposé aux bailleurs des subventions Palulos destinées à financer des travaux d'économie d'énergie par isolation thermique. En contrepartie, les bailleurs bénéficiaires acceptaient de conventionner provisoirement les logements pour des périodes allant de 9 à 12 ans.

Ces conventions ont concerné à Icade 25 000 logements ; elles sont échues depuis longtemps. Icade s'est engagée dès 1996 dans une politique de non renouvellement des conventions. Parallèlement, un programme important de rénovation était lancé : ascenseurs, façades, portes palières, halls, couvertures, plantations. Icade Patrimoine consacre **40 % des loyers**

> AU SOMMAIRE

1/3 ÉVÉNEMENT

Immobilier de la Caisse des Dépôts : concertation constante avec les élus

- Icade et SNI
- Pas de ventes à la découpe sur le patrimoine de la Caisse des Dépôts
- Groupe SNI : une participation active à la relance du logement social

4 INITIATIVES

- Des solutions de financement pour l'acquisition foncière
- Micro-crédit social : des expériences locales
- La Caisse des Dépôts investit dans un parc éolien en Lorraine
- Vers l'administration électronique locale personnalisée
- Parution : entreprendre dans les quartiers sensibles



ÉVÉNEMENT

● ● ● IMMOBILIER DE LA CAISSE DES DÉPÔTS : CONCERTATION

VERBATIM

« Le déconventionnement doit pouvoir servir les politiques de mixité sociale à l'échelle des communes. Dans le contexte difficile du logement, en particulier en région parisienne, cette politique mérite d'être expliquée et mûrement concertée ».

Etienne Bertier,
président directeur général
d'Icade

aux travaux de maintenance et d'amélioration des immeubles. Priorité actuelle : la rénovation des appartements.

Une sortie très progressive

À l'issue du conventionnement, les logements vacants sont remis en location au prix du marché locatif intermédiaire. Pour les logements occupés, si le loyer est inférieur au loyer de marché, le rattrapage, encadré par la loi, s'effectue très progressivement. Le loyer n'est pas augmenté pendant 6 ans, (hors IRL, Indice de référence des loyers de l'Insee). C'est seulement à partir de la 7^e année qu'il est majoré de la moitié de l'écart constaté entre le loyer pratiqué et le loyer du marché intermédiaire, par tranches d'un 6^e par an. Ainsi, à l'issue de cette période, le locataire occupant se voit encore proposer un loyer inférieur d'environ 30 % à celui d'un nouveau locataire.

La protection des locataires fragiles

Au total, Icade Patrimoine pratique sur ses logements intermédiaires des loyers inférieurs en moyenne de 20 % à ceux du secteur. En 2006, 86 % des loyers n'augmenteront pas.

En outre, Icade a conclu en février 2004 avec les quatre grandes fédérations de locataires un accord qui encadre et accompagne les hausses de loyer pour éviter de mettre en difficultés les locataires les plus fragiles. Aux termes de cet accord, **les locataires âgés de plus de 70 ans sont exemptés**

L'ESSENTIEL SUR ICADÉ

des loyers en moyenne inférieurs de **20 %** à ceux du marché

aucun passage le seuil de **20 %** de logements so

rattrapage de loyer sur **6 ans** = la moitié de l'écart avec le prix du marché

pas d'augmentation de loyers hors IRL* pour **86 %** des logements

40 % des loyers investis dans la rénovation des immeubles et des logements

pour le plus d'augmen

* Indice de référence des loyers, calculé par l'Insee.

de l'augmentation de loyer. Pour les ménages en situation financière difficile, **le loyer est plafonné à 25 % de leurs revenus.** A ce jour, 22 % des locataires ont bénéficié de ces mesures sociales.

de la région parisienne en élargissant la gamme de l'offre. Un nouveau parcours résidentiel est ainsi proposé dans les villes concernées.

Une concertation étroite avec les élus

Réintroduire de la mixité sociale

En ne renouvelant pas les conventions pour ces logements, Icade leur permet de retrouver leur statut d'origine de logements intermédiaires et réintroduit de la mixité sociale dans des villes

En 2003, la Caisse des Dépôts a fixé, tant à Icade qu'à la SNI, les principes suivants :
- pas de déconventionnement sans concertation étroite avec les collectivités locales concernées,
- a fortiori, pas de déconventionnement sur son patrimoine

CONSTANTE AVEC LES ÉLUS

PATRIMOINE

ous
%
iaux
0 vente
à la découpe

ménages en difficulté :
loyer plafonné
à **25 %** du revenu

personnes de
70 ans :
tation de loyer
= **0**

ou d'autres bailleurs sociaux. **En aucun cas**, les sorties de conventionnement n'ont conduit et ne conduiront une commune à passer **sous le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU**.

Ainsi, plus de 300 logements appartenant à Icade Patrimoine, à Rueil-Malmaison, feront l'objet d'une prorogation du conventionnement en 2006. De même, dans le Val-de-Marne, le dialogue noué avec les élus a conduit à un moratoire sur les déconventionnements jusqu'en 2008. La situation des locataires fragiles sera examinée au cas par cas avec les services des villes. Plus largement, toute évolution du patrimoine d'Icade sera négociée avec les communes pour tenir compte des équilibres de peuplement et des politiques locales de l'habitat.

de 150 000 logements sociaux géré par la SNI.

Icade s'est ainsi engagée à trouver un accord avec les maires sur l'après conventionnement et sur les modalités de mise en œuvre de nouveaux loyers, dans le respect de la loi. Les dirigeants d'Icade Patrimoine ont rencontré de nombreux élus en 2005 et en 2006. Dans certains cas, la prorogation du conventionnement a été décidée. Dans d'autres, à la demande des élus, certains logements peuvent être transférés à la SNI

PAS DE VENTES À LA DÉCOUPE SUR LE PATRIMOINE DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

La plupart des investisseurs institutionnels pratiquent aujourd'hui dans les grandes agglomérations, la vente d'immeubles en bloc puis leur cession par appartement, obligeant les locataires à acheter leur logement où à le quitter.

La politique définie par la Caisse des Dépôts depuis 2003 est simple et claire : aucune vente à la découpe n'est réalisée sur son patrimoine, qu'il soit géré par Icade ou par la SNI.

L'achat d'immeubles dans les grandes agglomérations

A l'inverse, la Caisse des Dépôts, partenaire des collectivités locales, intervient pour empêcher que des immeubles ne soient vendus à la découpe. Par exemple, en liaison étroite avec la Mairie de Paris, elle s'est portée acquéreur de quatre immeubles menacés de vente à la découpe, soit plus de 200 logements. La Caisse des Dépôts y pratique des loyers maîtrisés (de 20 à 30 % inférieurs aux prix du marché) afin de contribuer à la diversité sociale des quartiers. D'autres opérations de ce type sont en cours ou à l'étude à Marseille, Nice, Strasbourg.

L'accession sociale à la propriété facilitée

En outre, la Caisse des Dépôts veille à la mise en œuvre par ses filiales d'une politique d'accession à la propriété, au profit des locataires occupants. Des appartements peuvent donc être vendus à l'unité, mais seulement aux locataires qui souhaitent les acquérir. Parallèlement, Icade a mis en place un programme d'accession sociale à la propriété, Icade Pierre pour tous, qui permet aux habitants des quartiers d'habitat social de devenir propriétaires de logements neufs, maisons ou appartements dans de petits immeubles, pour environ 100 000 €. Après une première réalisation au Val Fourré, à Mantes-la-Jolie, d'autres projets sont en cours.

GRUPE SNI : UNE PARTICIPATION ACTIVE À LA RELANCE DU LOGEMENT SOCIAL

Depuis 2005, le groupe SNI, pôle immobilier d'intérêt collectif de la Caisse des Dépôts, regroupe les 13 sociétés HLM de SCIC Habitat, issues d'Icade, présentes dans 900 communes.

Au total, le groupe SNI gère 150 000 logements sociaux sur l'ensemble du territoire, dont 29 000 foyers pour les jeunes travailleurs, les étudiants et les personnes âgées. Sur ce patrimoine, **ni sortie de conventionnement,**

ni vente à la découpe, mais une politique très mesurée de vente de leurs appartements aux locataires qui le souhaitent, permettant ainsi l'accession sociale à la propriété. En outre, le groupe SNI, premier bailleur de France, contribue à la relance du logement social et du logement intermédiaire avec un objectif de **4 000 lance-ments de constructions en 2007**, dont 2 500 logements sociaux. 800 logements neufs

sont mis en chantier en Ile-de-France. Le groupe SNI poursuit sa politique d'engagement dans les projets ANRU. Situés essentiellement en Ile-de-France, ces projets prévoient, dans le cadre des restructurations de quartiers, environ **3 500 démolitions et reconstructions**. A travers ces projets, le groupe SNI, et en particulier Scic Habitat Ile-de-France, est l'un des principaux acteurs de la politique de la ville.

INITIATIVES

Micro-crédit social : des expériences locales

En 2006, la Caisse des Dépôts soutiendra 50 expériences locales de partenariats entre des acteurs sociaux et des banques agréées, pour mettre en œuvre des micro-crédits sociaux. Cette « bourse aux expériences » prolonge l'action du Fonds de cohésion sociale (FCS) géré par la Caisse des Dépôts et créé par l'Etat en 2005 pour garantir des prêts sociaux ou professionnels accordés par les banques aux personnes habituellement exclues du crédit bancaire. Le couple banque/association a prouvé son efficacité en matière de micro-crédit professionnel. L'accompagnement des créateurs de très petites entreprises par des associations spécialisées, membres de réseaux tels que l'Adie, Entreprendre, FIR ou les Boutiques de gestion, facilite l'accès au crédit bancaire et accroît les chances de réussite durable de projets créateurs d'emplois. Ces associations bénéficient du soutien des collectivités locales et de la Caisse des Dépôts.

Presque tout reste à inventer

L'enjeu du micro-crédit social est tout aussi important : il doit contribuer à l'insertion sociale et professionnelle en permettant aux plus démunis ou aux accidentés de la vie de rebondir : se loger, s'équiper de moyens de transport, régler des frais de santé tels que lunetterie, soins dentaires... Le modèle fonctionne en Belgique et au Royaume-Uni. En France, presque tout est à inventer. Les grands réseaux bancaires mutualistes : Caisses d'épargne, Crédit mutuel, Crédit Coopératif-Banque Populaire se sont engagés à accorder des crédits sociaux. Le Secours catholique a décidé de s'impliquer également.

En suscitant des expériences locales, la Caisse des Dépôts souhaite aider les initiatives des réseaux associatifs, CCAS, CAF, Maisons de l'emploi, ANPE, voire de nouveaux acteurs... en finançant par exemple de la formation, de l'aide au fonctionnement, de l'ingénierie etc. Ses directions régionales sont à la disposition des porteurs de projets et des collectivités locales pour aider au montage de ces expériences.

Tout savoir sur le Fonds de cohésion sociale : 02 38 79 97 37

La Caisse des Dépôts investit dans un parc éolien en Lorraine

La Caisse des Dépôts est entrée au capital de la société

« **Energie Rose des vents** », qui réalise un parc de 5 éoliennes (11,5 MW) à **Saint-Aubin**, dans la Meuse. Elle est également partie prenante au développement d'un projet de parc éolien (12 MW) sur la commune de **Beauvoisin**, dans le Gard.

La Caisse des Dépôts a décidé d'intervenir, comme investisseur de long terme, dans les projets de production d'énergies renouvelables. C'est une filière émergente, où les projets peinent à aboutir rapidement et où la France accuse un grand retard par rapport à ses voisins. La Caisse des Dépôts peut accompagner les projets locaux privés ou portés par des SEM. Elle étudie trois domaines :

- la biomasse, en particulier les opérations envisagées dans le cadre d'un prochain appel d'offres du ministère de l'Industrie,
- la géothermie, dont la relance s'engage en Ile-de-France,
- et l'éolien, secteur le plus mature, où 325 permis de construire ont été délivrés en 2005.

Des solutions de financement pour l'acquisition foncière

Face au coût et à la rareté du foncier disponible pour la construction de logements sociaux, la Caisse des Dépôts lance deux nouveaux prêts :

- **Gaïa long terme** s'adresse aux collectivités locales, à leurs groupements et établissements fonciers. D'une durée pouvant aller jusqu'à 60 ans, à 3,25 % révisable*, il est destiné à l'acquisition de terrains pour les mettre à la disposition par bail aux organismes de logement social. Il permet ainsi de dissocier la charge financière liée à l'acquisition du foncier et celle liée à la construction du bâti. Grâce à sa durée exceptionnelle, le montant des échéances est réduit, condition indispensable au lancement de nouvelles opérations.

- **Gaïa portage foncier** d'une durée maximale de 15 ans, à 3,25 % révisable*, offre la souplesse nécessaire aux collectivités et aux organismes HLM pour saisir les opportunités foncières et constituer des réserves, pouvant accueillir divers types de projets d'aménagement et de construction. Les conditions attractives de ces prêts reposent sur la **solidité du système du livret A**, exclusivement dédié au financement des domaines d'intérêt général.

* en fonction du taux du livret A

Vers l'administration électronique locale personnalisée

Vandoeuvre-lès-Nancy, Franconville, Communauté de communes de Parthenay et Rennes testent actuellement sur leur site Internet une application s'adressant à leurs nouveaux habitants. Elle leur propose l'accès direct aux services et aux administrations dont ils ont besoin à l'occasion de leur installation.

Ces expériences, menées avec les collectivités et les administrations, sont portées par la Caisse des Dépôts dans le cadre du projet Adeline. S'appuyant sur Service public local, il prépare une nouvelle étape dans l'administration électronique : la personnalisation des services.

> PARUTION

Entreprendre dans les quartiers sensibles : l'invention des zones franches urbaines

Témoignages, enseignements, conseils et guide pratique pour tous les acteurs des zones franches urbaines.
Post-face de Jean-Louis Borloo.
Réalisé à l'initiative de la Caisse des Dépôts.
Editions Autrement, collection « Acteurs de la société ». Janvier 2006, 19€.