

# Le fonds d'épargne au service des collectivités territoriales



Créateur de solutions durables



# Un partenariat de long terme pour développer vos territoires

Outre son offre de prêt en faveur de la politique de la ville et de l'habitat spécifique (secteur social et médico-social, logements étudiants...), la Caisse des Dépôts finance depuis 2004, via des prêts de long terme sur fonds d'épargne, les projets structurants du secteur public local, sur des champs d'intervention définis par les pouvoirs publics.

Aujourd'hui, avec l'ouverture d'une enveloppe de prêts sur fonds d'épargne de 20 Md€ sur la période 2013-2017, la Caisse des Dépôts réaffirme son rôle de partenaire des collectivités territoriales et de financeur de long terme des territoires.

## Le livret A utile au développement des territoires

Le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts assure la centralisation et la gestion financière de l'épargne réglementée des Français (livret A, livret de développement durable et livret d'épargne populaire).

Grâce à cette ressource, collectée depuis 1837, il accompagne les collectivités dans leurs projets en finançant sous forme de prêts à long terme, des secteurs d'intérêt général.

Ces prêts sont consentis pour des durées exceptionnelles (jusqu'à 50 ans), à des taux privilégiés et délivrés aux mêmes conditions financières, à tous les emprunteurs éligibles.

L'activité du fonds d'épargne est retracée dans une comptabilité distincte des autres activités de la Caisse des Dépôts.

## En 2012

 **24 Md€**  
de nouveaux prêts signés sur l'ensemble du territoire

 **105 000**  
nouveaux logements sociaux financés et 210 000 logements réhabilités

 **9,5 Md€**  
de prêts en faveur des collectivités locales et des établissements publics de santé

 **10 000**  
nouvelles places d'hébergement pour personnes âgées financées

 **1,25 Md€**  
pour l'aménagement urbain et la politique de la ville



# Financer durablement l'ensemble de vos territoires

Acteur de référence du financement du secteur public local, le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts accompagne les collectivités territoriales dans leur mission d'intérêt général.

## Répondre aux défis des acteurs locaux

Le fonds d'épargne est présent aux côtés des collectivités pour répondre aux grands enjeux du développement local :

- développer une offre de logements locatifs abordables ;
- assurer la maîtrise foncière, reconstruire la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain ;
- maintenir l'offre de soins sur les territoires ;
- doter les territoires de structures performantes d'enseignement scolaire et universitaire ;
- aider les acteurs locaux dans l'insertion des populations les plus fragiles ;
- favoriser le développement de modes de transport en commun respectueux de l'environnement ;
- réduire la fracture numérique ;
- optimiser la gestion des réseaux d'eau potable ;

- participer au développement des énergies renouvelables ;
- prévenir et gérer les risques inondation.

## Une offre de prêts de long terme

Sur tous ces axes majeurs, nos équipes sont mobilisées pour mettre leur expertise à votre service et vous présenter les solutions de financement les mieux adaptées à vos besoins, via une offre de prêts :

- de long terme : les prêts sur fonds d'épargne sont proposés sur des longues durées, au-delà de 20 ans et jusqu'à 50 ans ;
- au service de l'intérêt général, afin de favoriser l'émergence de projets contribuant à la croissance et à la compétitivité des territoires, sur des secteurs qui nécessitent des financements longs.

À La Courneuve (93), les résidences de logements sociaux des « Jardins de Présov » et « Joliot-Curie » ont bénéficié de 11,3 M€ de prêts sur fonds d'épargne.



# Le logement social : au cœur des territoires

L'habitat social est un élément majeur de l'aménagement du territoire et de son attractivité. Premier financeur du logement social, le fonds d'épargne met à profit ses compétences et ses savoir-faire au service de vos projets d'habitat social.

## L'offre de prêts de long terme de la Caisse des Dépôts vous permet de financer :

- les subventions que vous apportez aux bailleurs sociaux ;
- le portage foncier de terrains en vue de construire du logement social ;
- la construction et la réhabilitation de logements sociaux, ainsi que la réalisation de places d'hébergement spécifique.

À chaque étape, nos équipes régionales fournissent diagnostics, recommandations et réponses adaptées tant sur les besoins en logement dans vos territoires que sur le montage financier des opérations. Nous connaissons à la fois les territoires et la santé financière des opérateurs y intervenant, ainsi que le positionnement de l'offre locative sociale par rapport à l'offre du secteur privé.

La Caisse des Dépôts assure grâce à ses prêts sur fonds d'épargne 70 % du financement des logements sociaux.

## Votre garantie : clé de voûte du dispositif de financement du logement social

Apporter votre garantie permet, en cohérence et en complément de vos autres interventions, d'accompagner la politique d'investissement et de réhabilitation du logement social sur votre territoire.

En outre, la gratuité de la garantie n'alourdit pas le coût financier de l'opération pour les bailleurs sociaux, ce qui serait le cas si le coût du crédit devait être rehaussé par des cautions bancaires ou d'autres formes de sûretés réelles.

Elle intervient dans un environnement très sécurisé : les bailleurs sociaux font l'objet de nombreux contrôles et le fonds d'épargne applique les normes prudentielles très exigeantes du secteur bancaire.

La garantie ne limite pas les possibilités d'intervention des collectivités territoriales en matière de garantie des emprunts : en effet, le logement social financé sur fonds d'épargne n'est pas visé par les ratios de la loi Galland.

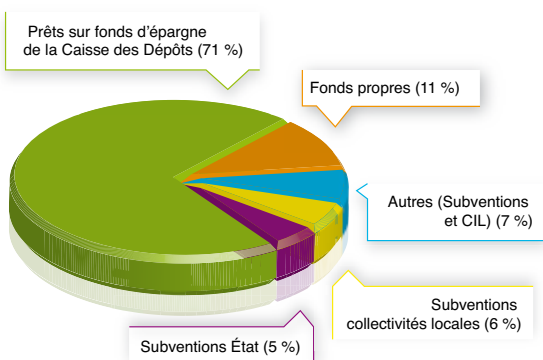
Votre garantie est la clef de voûte du système qui permet de sécuriser le dispositif de prêts sur fonds d'épargne.

**Pratique :** des modèles de délibération de garantie sont disponibles sur le site CDC-Net Habitat : [www.habitat.caissedesdepots.fr](http://www.habitat.caissedesdepots.fr)

La part essentielle du financement est assurée par les prêts du fonds d'épargne. L'équilibre financier d'une opération (PLUS) s'appuie sur les subventions de partenaires multiples, au premier rang desquels se trouvent les collectivités locales.

## Financement du logement social (PLUS) en 2012

Source : Caisse des Dépôts



# Prêts

## Notre offre de prêts de long terme

En complément de l'activité de prêts au logement social, cœur de métier historique du fonds d'épargne, une offre de prêts est proposée directement aux collectivités territoriales. Elle permet d'accompagner dans les meilleures conditions de nombreux projets de développement local.



### Financement de long terme des territoires

- Transports en commun
- Réseaux d'eau potable et infrastructures d'assainissement
- Prévention des inondations
- Valorisation des déchets
- Très haut débit
- Rénovation lourde des bâtiments publics
- Universités
- Écoles, collèges et lycées
- Hôpitaux

### Politique de la ville

- Amélioration durable des quartiers
- Programmes nationaux de rénovation urbaine

### Logement social

- Acquisition et portage foncier
- Financement des subventions en faveur du logement social
- Construction et rénovation de logements sociaux

### Habitat spécifique

- Logement étudiant
- Hébergement pour personnes âgées ou handicapées
- Centres pour l'enfance en difficulté
- Aires d'accueil des gens du voyage



**> Sur la période 2013-2017, une enveloppe de prêts sur fonds d'épargne de 20 Md€ est ouverte à l'ensemble du secteur public local.**

**> Ces prêts permettent de financer les investissements qui nécessitent des financements de long terme.**

## Le livret A utile aux territoires

La Caisse des Dépôts, gestionnaire de l'épargne réglementée (livret A, livret de développement durable et livret d'épargne populaire), accompagne le financement de projets de développement des territoires, grâce à des prêts de long terme à taux privilégiés.

*Ci-dessus : en 2012, Metz-Métropole a bénéficié d'un prêt sur fonds d'épargne de 53,4 M€ pour financer la construction du projet de transport en commun en site propre de l'agglomération messine (Mettis).*

> Depuis 2004, le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts accompagne les projets structurants du secteur public local, via des prêts de long terme. Des enveloppes d'urgence ont par ailleurs été mobilisées entre 2008 et 2012 dans le contexte de la crise financière.

En 2013, dans la continuité des enveloppes thématiques précédentes, une nouvelle enveloppe de 20 Md€ est mise en place pour financer les projets de long terme du secteur public local.

# Prêts au secteur public local

## OBJET

Ces prêts permettent de financer des investissements du secteur public local qui nécessitent des financements de long terme. Depuis le 19 novembre 2013, tous les investissements de long terme sont potentiellement éligibles ; c'est le cas par exemple des projets : de construction et rénovation lourde de bâtiments (publics, culturels, scolaires, sportifs, universitaires, hospitaliers...) ; de voirie, infrastructures de transport et matériel roulant ; d'infrastructures environnementales (déchets, eau et assainissement ...) ; de très haut débit numérique ; de subventions au logement social ; d'investissement dans le cadre des futurs contrats de plan État-Région...

## EMPRUNTEURS ÉLIGIBLES

- Les collectivités territoriales et leurs groupements
- Les établissements publics rattachés à une collectivité territoriale (Régie, CCAS/CIAS, GIP)
- Les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte
- Les établissements publics de santé, les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC) et leurs groupements
- Les établissements publics universitaires
- Les sociétés privées dans le cadre de PPP (hors concession)

## QUOTITÉ DE FINANCEMENT

Besoin d'emprunt sur l'opération	Financement possible
Jusqu'à 1 million d'euros inclus	100 % du besoin
Entre 1 et 2 millions d'euros	75 % du besoin
Plus de 2 millions d'euros	50 % du besoin

## PRINCIPALES CONDITIONS FINANCIÈRES

Durée d'amortissement (hors phase de mobilisation)	De 20 ans à 40 ans
Sollicitation du prêt	Au plus tard trois mois après le démarrage des travaux
Différé d'amortissement	Selon projet
Amortissement	Constant ou progressif
Phase de mobilisation	5 ans maximum, possible sous conditions
Échéances	Annuelles, semestrielles, ou trimestrielles
Commission d'instruction	6 pb
Pénalité de dédit	1 % de la part annulée
Indemnité de remboursement anticipé	Capital remboursé x nombre d'années restantes x 35 pb

## INDEX

Révisable livret A	Livret A + 100 pb pour les dossiers engagés avant le 31 juillet 2014
Révisable Inflation	Selon barème mensuel (neutralité actuarielle selon les conditions en vigueur sur le livret A)

# Financement de la politique de la ville



Crédit photo : Aircdiasol\_Laurent Rothan

**> Acteur historique du financement du logement social et de la politique de la ville, le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts intervient en appui des politiques publiques et des collectivités locales. Il agit dans le cadre de sa mission d'intérêt général grâce à ses prêts.**

La politique de la ville a pour objectif d'offrir un soutien renforcé et spécifique à des quartiers considérés comme prioritaires. L'ensemble des mesures financées vise ainsi à revaloriser les zones urbaines en difficulté et à réduire les inégalités sociales entre les territoires.

## **Le fonds d'épargne apporte des financements pour :**

- les aménagements concourant au projet urbain du quartier ;
- le portage foncier dans le cadre de projets d'aménagement ;
- les investissements à caractère économique (centres commerciaux, immobilier d'activités, unités de production d'énergie) ;

## **RÉNOVATION URBAINE Projet multisites du Grand Nancy**

Ce projet de rénovation urbaine - l'un des plus importants de France avec 500 M€ de travaux - a bénéficié d'un prêt sur fonds d'épargne de 31,3 M€. Ce projet porte sur la rénovation de 7 des principaux quartiers d'habitat social de l'agglomération, répartis sur 9 communes. Il prévoit notamment le développement d'éco-quartiers dans le cadre des appels à projets organisés par l'État.

- la réalisation, la réhabilitation ou la requalification d'équipements publics, de locaux associatifs (culturels, sportifs, techniques, administratifs), de service de proximité (maisons médicales, services aux personnes), ainsi que la réalisation et la réhabilitation d'équipements pour les établissements scolaires.

## **Deux types de prêts sont proposés :**

- le prêt renouvellement urbain aménagement (PRUAM) pour une opération dans un quartier ANRU ou PNRQAD ;
- le prêt projet urbain (PPU) pour une opération située dans une zone prioritaire de la politique de la ville (ZUS, ZFU, quartiers CUCS sous certaines conditions).



# Financement de la politique de la ville

- PRÊT RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU AM)
- PRÊT PROJET URBAIN (PPU)

## OBJET

Vous permettre de réaliser des investissements pour les opérations d'aménagement et d'équipement dans les zones relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville :

- **le prêt renouvellement urbain aménagement (PRU AM)** est réservé au financement des opérations situées dans les quartiers inscrits au programme national de rénovation urbaine (quartiers ANRU) ou sur les sites retenus dans le cadre du programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
- **le prêt projet urbain (PPU)** finance les opérations situées, hors périmètre ANRU, dans les zones urbaines sensibles (ZUS) et les zones franches urbaines (ZFU). Les équipements publics situés dans les quartiers prioritaires de rang 1 en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) sont également éligibles.

## EMPRUNTEURS ÉLIGIBLES

- les collectivités territoriales et leurs groupements ;
- les établissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA) ;
- les entreprises publiques locales (EPL) : sociétés d'économie mixte (SEM), sociétés publiques locales (SPL) et d'aménagement (SPLA) ;
- les établissements publics locaux ;
- les organismes de logement social, y compris les associations à but non lucratif ;
- les investisseurs économiques et les opérateurs de droit privé.

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Durée (hors phase de mobilisation)	De 5 à 20 ans maximum, limitée à 15 ans pour les opérations de résidentialisation et de portage foncier. Pour la réalisation de certains équipements lourds, la durée peut-être portée à 25 ans sur dérogation.
Taux	PRU AM : livret A + 60 pb PPU : livret A + 100 pb Le PRUAM et le PPU existent également en index inflation, à neutralité actuarielle avec l'index livret A.
Différé d'amortissement (inclus dans la durée du prêt)	2 ans maximum En cas de portage foncier, la durée du différé d'amortissement peut être portée à 5 ans maximum.
Préfinancement	3 ans maximum
Amortissement	Progressif ou constant
Mobilisation des fonds	Durant la phase de préfinancement, ou au plus tard 2 mois avant la 1 <sup>re</sup> échéance.
Échéances	Annuelles ou trimestrielles (le choix de l'échéance est limité en fonction de l'index choisi).

# Financement de l'habitat spécifique



Crédit photo : Jean-Michel Enault

**> Au-delà du logement locatif social ordinaire, le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts finance par des prêts spécifiques à taux et durées préférentiels, la construction et la réhabilitation des établissements accueillant des personnes en situation de fragilité.**

L'action du fonds d'épargne se déploie en faveur de l'hébergement des personnes fragilisées, qu'il s'agisse de la construction ou de la mise aux normes de maisons de retraite, de centres d'hébergement pour personnes handicapées ou de places d'hébergement d'urgence.

Grâce à son offre de prêts, le fonds d'épargne accompagne les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des politiques locales, qu'elles aient été décentralisées ou non, en direction de différents types de populations :

- les jeunes en insertion professionnelle,
- les mineurs en difficulté,
- les personnes âgées,
- les personnes handicapées,
- les gens du voyage,
- les ménages en situation de précarité économique et sociale.

## **PERSONNES ÂGÉES EHPAD la Quincampoise (Manche)**

Cet établissement médicalisé de 80 places, situé à Cherbourg-Octeville, est destiné à accueillir des personnes de plus de 60 ans. La structure comporte quatre unités de vie, dont une de 12 lits adaptée aux personnes désorientées. Cette opération a bénéficié d'un prêt sur fonds d'épargne de 3 M€.

Le fonds d'épargne intervient pour permettre le développement territorial selon les besoins diagnostiqués dans les schémas de planification et de programmation. Ses prêts permettent d'optimiser le financement des projets de création, d'acquisition ou de réhabilitation :

- d'établissements médico-sociaux ;
- de logements en structures collectives pour jeunes (jeunes travailleurs, étudiants, jeunes en difficultés) ;
- des centres d'hébergement d'urgence et à vocation sociale, du logement temporaire d'insertion collectif ou autonome ;
- des résidences hôtelières à vocation sociale ;
- d'institutions relevant de l'aide sociale à l'enfance ou de la prise en charge par la protection judiciaire de la jeunesse ;
- d'aires d'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, sont également finançables par des prêts sur fonds d'épargne, les logements de fonction pour gendarmes et pompiers.

# Financement de l'habitat spécifique

■ PRÊT PHARE

■ PRÊT PLU

■ PRÊT PRHVS

## OBJET

Le prêt **PHARE** (Habitat Amélioration Restructuration Extension) vous permet de financer la construction, l'acquisition avec ou sans travaux, l'extension et la réhabilitation des :

- établissements et services pour personnes âgées et personnes handicapées (secteur médico-social) <sup>1</sup> ;
- résidences étudiantes (CROUS et autres gestionnaires à but non lucratif) ;
- aires d'accueil des gens du voyage ;
- établissements hébergeant des mineurs en difficulté relevant de l'Aide sociale à l'enfance ou de la Protection judiciaire de la jeunesse ;
- Établissements publics d'insertion de la Défense (EPIDE).

Le PHARE peut financer jusqu'à 100 % des dépenses d'investissement immobilier, déduction faite des autres financements éventuels (fonds propres, subventions, emprunts).

Le prêt **PLU** finance l'humanisation et la création de places en centres d'hébergement d'urgence (CHU) et en centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Le prêt **PRHVS** est réservé à la création des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

## EMPRUNTEURS ÉLIGIBLES

- les collectivités territoriales (communes, EPCI) ;
- les établissements publics (CCAS, EPSMS, EPS...) ;
- les organismes de logement social (HLM, SEM) ;
- les personnes morales de droit privé à but non lucratif (associations, fondations, mutuelles...).

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Durée (hors phase de mobilisation)	25 ans (réhabilitation) 40 ans (construction) 50 ans (partie foncière)	
Différé d'amortissement	2 ans maximum (inclus dans la durée du prêt)	
Préfinancement	2 ans maximum	
Amortissement	Progressif ou constant	
Taux	Prêt PHARE	Prêt PLU ou PRHVS
Révisable livret A	Livret A + 60 pb	Livret A - 20 pb
Taux fixe	À neutralité actuarielle taux livret A + 60 pb <sup>1</sup>	
Révisable Inflation	À neutralité actuarielle taux livret A + 60 pb	
Version ajustable (+ ou - 5 ans)	Taux livret A + 65 pb	
Mobilisation des fonds	Durant la phase de préfinancement, ou au plus tard deux mois avant la première échéance	
Échéances	Annuelles, semestrielles, trimestrielles (le choix de l'échéance est limité en fonction de l'index choisi)	

1. Sous conditions.

# Financement du portage foncier



Crédit photo : Cabinet Fortier

**> Le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts propose des prêts adaptés aux opérations de portage foncier visant à favoriser la prise en compte de l'habitat social dans les programmes immobiliers.**

## AMÉNAGEMENT Quartier des Capucins à Brest

L'opération d'aménagement du plateau des Capucins à Brest a bénéficié d'un prêt sur fonds d'épargne de 4,6 M€ pour le financement des acquisitions foncières et des travaux de dépollution des terrains. Lancé en 2010 à l'initiative de la Communauté Urbaine de Brest et piloté par Brest Métropole Aménagement, le projet s'étend sur 12 ha d'anciennes emprises militaires pour créer en cœur de ville un écoquartier alliant mixité sociale et mixité fonctionnelle.

La disponibilité des terrains pour implanter des logements sociaux est un enjeu majeur, tant par la rareté du foncier que par son coût (entre 10 % et 30 % d'une opération). Ce constat est encore plus marqué dans les zones urbaines où le foncier disponible a quasiment disparu.

À l'heure où les interventions en faveur du logement social se concentrent de plus en plus dans les zones tendues, pouvoir disposer d'un financement adéquat constitue un atout important pour les collectivités territoriales et les opérateurs en matière de maîtrise et de politique foncières.

Pour ce faire, le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts propose une offre spécifique de financement du foncier, grâce au prêt Gaïa.

Le prêt Gaïa portage foncier permet d'acheter des terrains lorsqu'une opportunité se présente

(portage immobilier en financement relais et/ou en anticipation foncière). La condition d'implanter 25 % de logement social sur les terrains acquis contribue en outre à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale des programmes.

Ce prêt permet également de financer des opérations d'aménagement et des interventions sur l'habitat privé dégradé.

La collectivité ou l'opérateur conserve sur la durée du prêt la possibilité d'effectuer des remboursements anticipés partiels au fur et à mesure du débouclage du portage foncier.

Le prêt Gaïa long terme, dont la durée peut aller jusqu'à 60 ans, permet de financer des acquisitions foncières en vue de la conclusion d'un bail avec des organismes de logement social.

# Financement du foncier

- PRET GAÏA FONCIER COURT TERME
- PRET GAÏA FONCIER LONG TERME

## OBJET

Vous permettre de financer l'acquisition et le portage de foncier, y compris les travaux de viabilisation, dépollution et démolition.

## EMPRUNTEURS ÉLIGIBLES

- les collectivités territoriales et leurs groupements ;
- les établissements public fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA) ;
- les entreprises publiques locales (EPL) : sociétés d'économie mixte (SEM), sociétés publiques locales (SPL) et d'aménagement (SPLA) ;
- les organismes de logement social, y compris les associations à but non lucratif ;
- les personnes morales dont tous les actionnaires, associés ou membres sont eux-mêmes des emprunteurs éligibles.

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

	<b>1 • Le prêt Gaïa foncier court terme</b>	<b>2 • Le prêt Gaïa foncier long terme</b>
	permet l'acquisition et le portage des terrains, le remembrement foncier ainsi que les travaux de viabilisation et de dépollution, à condition <b>qu'un minimum de 25 % de la surface de plancher totale du programme immobilier à venir (hors équipements publics) soit destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux.</b>	permet l'acquisition de foncier en vue de la conclusion d'un bail (bail à construction ou bail emphytéotique) avec des organismes de logement social.
Durée (hors phase de mobilisation)	15 ans maximum	60 ans maximum
Différé d'amortissement	14 ans maximum	5 ans maximum
Amortissement	Progressif ou <i>in fine</i>	Progressif
Taux	Livret A + 60 pb Les prêts Gaïa existent également en index inflation, à neutralité actuarielle avec l'index livret A.	
Mobilisation des fonds	Au plus tard 2 mois avant la 1 <sup>re</sup> échéance	
Échéances	Annuelles ou trimestrielles	
Préfinancement	3 ans maximum	

# 25 directions régionales à votre écoute

Présent dans chacune des régions de métropole et d'outre-mer, le réseau de la Caisse des Dépôts est à votre écoute. Nos équipes de proximité mobilisent leurs savoir-faire et les prêts sur fonds d'épargne pour accompagner vos projets.



**Direction des fonds d'épargne**  
72, avenue Pierre Mendès-France  
75914 Paris cedex 13  
Tél. : 01 58 50 00 00  
<http://www.cdc-net.com/habitat>

