

2003 - 2013

PROJETS URBAINS

**10 ans de prêts
sur fonds d'épargne**

GROUPE



**Caisse
des Dépôts**

Projets urbains

Maîtrise foncière
Politique de la ville
Parc privé dégradé

Chiffres clés depuis 2003

6,8 Md€
DE PRÊTS SIGNÉS

DONT

4,5 Md€
DE PRÊTS EN FAVEUR
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

3 080

CONTRATS DE FINANCEMENT SIGNÉS

PLUS DE

500

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
ACCOMPAGNÉES

PRÈS DE

200

ORGANISMES DE LOGEMENT
SOCIAL FINANCÉS

L'action du fonds d'épargne sur les « Projets urbains »

Au cœur des missions confiées par la Loi à la Caisse des Dépôts, le fonds d'épargne est l'instrument qui permet la transformation, en toute sécurité, d'une épargne populaire en prêts à très long terme et à taux privilégiés en faveur de secteurs d'intérêt général désignés comme prioritaires par l'État (logement social, Politique de la ville, grands projets d'infrastructures, programmes d'investissement des collectivités territoriales...).

Les caractéristiques des prêts sur fonds d'épargne sont adaptées aux spécificités des projets à financer, sans discrimination ni différenciation liées à la qualité de l'emprunteur.

Les premiers prêts sur fonds d'épargne en faveur de la Politique de la ville remontent à 1988, époque à laquelle cette problématique devient une priorité gouvernementale. Depuis lors, ce secteur est inscrit dans le cœur même des missions du fonds d'épargne et l'offre de financement pour la Politique de la ville n'a cessé d'évoluer pour accompagner les différents dispositifs publics mis en œuvre, notamment les programmes de renouvellement urbain.

En complément de cette action dans les quartiers prioritaires, le fonds d'épargne a lancé à partir de 2006 une gamme de prêts dédiée à la maîtrise foncière publique pour favoriser la production de logements sociaux, à travers des opérations d'aménagement mais également de portage de terrains ou d'immeubles par des acteurs spécialisés tels que les établissements publics fonciers.

Enfin, plus récemment, une offre de financement a été développée à destination des copropriétés les plus en difficultés.

Le vocable « projets urbains » recouvre, au sein de la direction du fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, l'ensemble des interventions en faveur de la Politique de la ville, de la maîtrise foncière et des copropriétés dégradées.

Ce bilan expose, sur la dernière décennie, le développement de l'offre en faveur de ces différentes thématiques, la nature des opérations financées ainsi que les territoires d'intervention du fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts en parallèle des politiques publiques qu'elle accompagne.

La Caisse des Dépôts, acteur historique du renouvellement urbain et de la politique de la ville.

La Caisse des Dépôts est un partenaire constant et un financeur majeur des projets de développement des territoires par l'octroi de prêts sur fonds d'épargne et par la mobilisation de ses ressources propres.

Ainsi la Caisse des Dépôts accompagne depuis sa mise en place en 2003 le Programme national de rénovation urbaine : sur les 45 Md€ d'investissements du programme, près de 17 Md€ ont été financés par des prêts sur fonds d'épargne pour des opérations de logement social (14,5 Md€) mais également pour des équipements publics et des aménagements urbains (2,5 Md€).

Dans le cadre de conventions signées avec l'État, la Caisse des Dépôts a également mobilisé 1,1 Md€ de fonds propres dont : 170 M€ d'ingénierie au profit des porteurs de projets, 300 M€ en abondement direct au programme (ANRU) et 525 M€ d'investissements dans les quartiers politique de la ville.

Outre son rôle de prêteur et d'investisseur, le réseau des directions régionales et les experts nationaux apportent leur soutien à l'ingénierie de projet en faveur des maîtres d'ouvrages.

Sommaire

Maîtrise foncière	5
1. Bilan de l'activité du Gaïa court terme	8
2. Bilan de l'activité du Gaïa long terme	16
Politique de la ville	18
1. L'évolution des prêts Politique de la ville depuis 10 ans	20
2. Le suivi des dispositifs politiques de renouvellement urbain	23
3. L'intervention en faveur des autres quartiers prioritaires	27
4. Exemples d'opérations emblématiques sur les dernières années	28
Parc privé dégradé	31
Annexes	
Annexe 1 : L'offre de prêt du fonds d'épargne en matière de Projets Urbains	32
Annexe 2 : Glossaire	35

En synthèse...

L'évolution des prêts sur fonds d'épargne dédiés aux projets urbains témoigne d'un accompagnement constant des politiques publiques qui ont marqué la dernière décennie.

Depuis 2003, les interventions en faveur de la politique de la ville hors logement social représentent plus de 4,5 Md€, dont 2,5 Md€ en accompagnement direct du programme national de rénovation urbaine. Ces prêts, mobilisés à plus de 70 % par les collectivités territoriales, ont connu un véritable décollage à partir de 2009.

Après un doublement de l'activité entre 2011 et 2012, l'activité n'a cessé de croître et a représenté près d'un milliard de prêts sur la seule année 2013.

Les prêts relatifs à la maîtrise foncière, distribués à partir de 2006 dans un premier temps essentiellement auprès des bailleurs sociaux suivent l'évolution du secteur et sont aujourd'hui de plus en plus portés par des acteurs spécialisés. Le volume de prêts consentis depuis le lancement de l'activité s'élève à 2,3 Md€ dont environ 500 M€ signés en 2013.

Enfin, le traitement des copropriétés en difficulté, jusqu'à présent peu inscrit dans les programmes urbains nationaux est le défi à relever dans les prochaines années, défi auquel la Caisse des Dépôts s'est préparée avec le développement d'une offre spécifique et le soutien de projets.

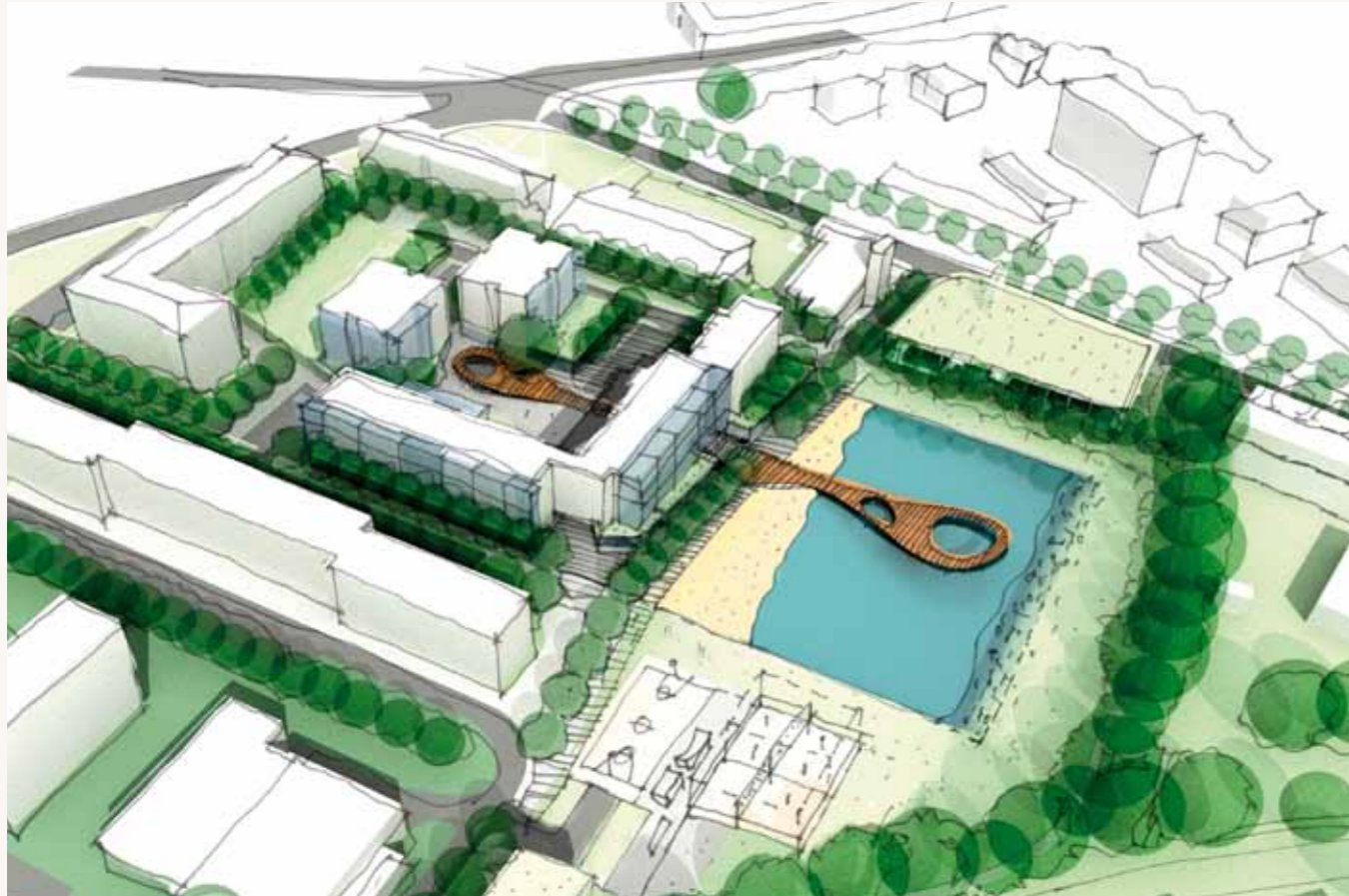
Le secteur des projets urbains, en parallèle des enveloppes consacrées aux grands projets d'infrastructures initiées en 2004 et de l'enveloppe de 20 Md€ annoncée en 2012, a permis de maintenir un lien fort entre le fonds d'épargne et les collectivités territoriales ou leurs satellites.

Ce bilan témoigne de l'incessante amélioration de l'offre de financement des projets urbains pour répondre aux évolutions, structurelles ou règlementaires du secteur. Pour autant, il ne s'agit que d'un point d'étape à l'heure où de nouveaux enjeux majeurs se profilent : de la libération des fonciers de l'État aux évolutions des règles de l'urbanisme, de la refonte de la géographie prioritaire au nouveau programme national de rénovation urbaine en passant par les dispositifs innovants en faveur des copropriétés dégradées, le fonds d'épargne se veut encore et toujours un facilitateur de la mise en œuvre des politiques publiques.

Maîtrise foncière

Accompagner les initiatives publiques





La disponibilité des terrains pour implanter des logements sociaux est un enjeu majeur, tant par la rareté du foncier que par son coût évalué en moyenne à 20 % du prix de revient total dans le cadre d'une opération de logement social¹. Ce constat est encore plus marqué dans les zones urbaines où le foncier disponible a quasiment disparu.

Le portage foncier consiste à acquérir des terrains dans la perspective de revente ou de refinancement. Cette acquisition peut intervenir par opportunité ou par anticipation, sans forcément connaître précisément l'usage final du terrain et sans but spéculatif.

Le portage foncier peut ainsi se révéler être une solution permettant de limiter le coût du foncier et favoriser les opérations de construction ou d'aménagement concourant à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le marché du foncier est lié aux cycles immobiliers. L'augmentation du prix du foncier est plus que proportionnelle à l'augmentation du prix du logement. Ainsi, dans un contexte haussier, il devient de plus en

plus difficile pour les organismes de logement social d'acquérir des terrains. De la même façon, en cas de retournement de la conjoncture immobilière, les propriétaires fonciers auront tendance, dans un premier temps, à conserver leurs terrains plutôt que de les vendre à un prix inférieur.

Les pouvoirs publics et les collectivités locales disposent de solutions permettant de limiter le coût d'acquisition et les variations de prix du foncier, soit par la création de zones spécifiques, soit via leurs satellites comme les Établissements publics fonciers (EPF) ou les Établissements publics d'aménagement (EPA).

Cependant ces solutions n'écartent pas la question du coût du portage et donc du financement de l'acquisition, qui reste primordiale. Pouvoir disposer d'un financement adéquat est un enjeu important pour les collectivités locales et les opérateurs.

Le portage d'un terrain pour y réaliser des logements locatifs sociaux est économiquement plus complexe que pour réaliser des logements libres ou de bureaux, c'est pourquoi l'offre du fonds d'épargne (via les prêts Gaïa) facilite le financement des opérateurs lorsqu'une partie du foncier acquis est dédiée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Deux prêts ont été mis en place :

Gaïa court terme

Le prêt Gaïa portage foncier permet aux opérateurs d'acheter des terrains lorsqu'une opportunité se présente (portage immobilier en financement relais et/ou en anticipation foncière) ; il permet également de financer des opérations d'aménagement et des interventions sur l'habitat privé dégradé.

La condition fixée d'implanter 25 % de logements sociaux sur les terrains acquis contribue en outre à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale des programmes. Ce prêt peut être proposé sur une durée de quinze ans avec un différé d'amortissement pouvant aller jusqu'à quatorze ans, un profil adapté à ce type d'opérations financièrement lourdes ne dégageant pas immédiatement de la trésorerie.

Le Gaïa Court Terme peut être souscrit par :

- les collectivités locales et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- les organismes de logement social (OLS) ;
- les entreprises publiques locales (EPL) ;
- les établissements publics fonciers (EPF) ou d'aménagement (EPA) ;
- les organismes privés sous certaines conditions.

Ces dernières années, deux déclinaisons spécifiques du Gaïa court terme ont vu le jour : le Gaïa éco quartier, bénéficiant d'un taux bonifié, et le Gaïa Grand Paris, destiné à financer des actions foncières stratégiques prévues dans les contrats de développement territorial du Grand Paris.

Gaïa long terme

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.

Le prêt Gaïa long terme finance l'acquisition d'un terrain à condition que celui-ci soit donné à bail (à construction, à réhabilitation ou emphytéotique), dans un délai de deux ans à compter de la signature du contrat de prêt, à un organisme de logement social (OLS) ou assimilé :

- organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) visés à l'article L. 411-2 du CCH ;
- SEM de logement social ;
- organisme MOI bénéficiant de l'agrément de maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Le Gaïa long terme permet également de financer, avant la mise à bail, les travaux de dépollution et de viabilisation sur le terrain acquis.

Ce prêt peut être souscrit pour une durée comprise entre 12 et 60 ans avec un différé d'amortissement du prêt pouvant aller jusqu'à 5 ans. Il est ouvert aux mêmes opérateurs que le Gaïa court terme. ●

1. Moyenne 2011 sur les logements familiaux (hors foyers) pour la France métropolitaine. Source : Caisse des Dépôts (service études économiques et marketing de la direction des fonds d'épargne).

1. BILAN DE L'ACTIVITÉ DU GAÏA COURT TERME

L'offre de prêt Gaïa court terme a été développée dès 2005 et mise en place progressivement à partir de 2006.

1.1 Un démarrage de l'activité à partir de 2009

Après trois années de faible mobilisation, l'activité des prêts Gaïa a explosé en 2009 avec 683 M€ de prêts signés, réduite ensuite à 320 M€ en 2011.

Outre l'arrêt de la bonification du taux de 25 points de base apportée par la Section générale de la Caisse des Dépôts jusqu'en 2009, différents facteurs peuvent expliquer une décélération de l'activité entre 2009 et 2011 :

- la constitution de réserves foncières conséquentes permettant de lancer la construction massive de logements prévue au plan de relance de 2009,
- les effets de la crise économique avec une réduction des opportunités foncières,
- la politique de réalisation de logements (avec des objectifs de construction importants 150 000 logement en 2009, 140 000 en 2010 et 120 000 en 2011) qui a pu s'orienter vers une stratégie de production rapide en mobilisant les ressources foncières disponibles sans rechercher de nouvelles opportunités à moyen/long terme à partir de 2010.

En 2010 et 2011, l'activité a été notamment très réduite en Ile de France qui concentrait plus de la moitié des montants signés en 2009.

Néanmoins, l'exercice 2013, comme 2012 est marqué

par une nouvelle progression de l'activité (500 M€ environ de prêts soit 20 % de plus qu'en 2012), notamment en Île-de-France (cf. encadré ci-dessous).

Les Gaïa éco-quartier et Grand Paris

Le Gaïa éco-quartier, prêt à taux bonifié destiné à financer la réalisation d'écoquartiers, a été créé fin 2009 et a connu un pic d'activité en 2010 mais les volumes de prêts signés restent très confidentiels depuis.

Le prêt Gaïa Grand Paris permet de financer toutes les actions foncières prévues dans le cadre d'un contrat de développement territorial (CDT) à condition qu'un objectif global de production d'au moins 25 % de logement social y soit inscrit. Mis en place en décembre 2011, le prêt Gaïa Grand Paris n'a connu un réel essor qu'en 2013 concomitant au développement des accords-cadres précédant les CDT. Fin 2013 les Gaïa Grand Paris représentaient 37 % de l'activité Gaïa de l'année.

1.2 Une évolution des emprunteurs vers les opérateurs fonciers spécialisés

Le marché du foncier se caractérise par la multiplicité et la diversité des opérateurs qui interviennent pour des raisons variées : investissements spéculatifs ou diversification de portefeuille d'actifs, implantation d'activités (bureaux, commerces, etc.), construction d'un habitat collectif ou individuel ou bien encore aménagement du territoire.

À qui s'adresse Gaïa court terme ?

- Les collectivités locales et Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) acquièrent du foncier pour le céder ou pour le donner à bail à des opérateurs du logement social. Le niveau stratégique de la politique locale en matière de foncier tend aujourd'hui à se recentrer des communes vers le niveau intercommunal.
- Les entreprises publiques locales (EPL) ont vocation à satisfaire l'intérêt général en privilégiant les ressources locales, il s'agit : des sociétés d'économie mixte (SEM), des sociétés publiques locales (SPL), à capital respectifs majoritairement et exclusivement public et des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA), particulièrement actives dans l'action foncière.
- Les Établissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA) canalisent les moyens des collectivités territoriales pour la mise en œuvre de politiques foncières (cf. ci-après).
- Les Organismes de logements sociaux (OLS) sont soumis à des règles précises de plafonds de loyers qui limitent leurs ressources et soumis aux prescriptions urbanistiques des collectivités. Le foncier est déterminant dans le coût de la production de logements sociaux.
- Les organismes privés sous certaines conditions, regroupés dans la catégorie « Autres ».

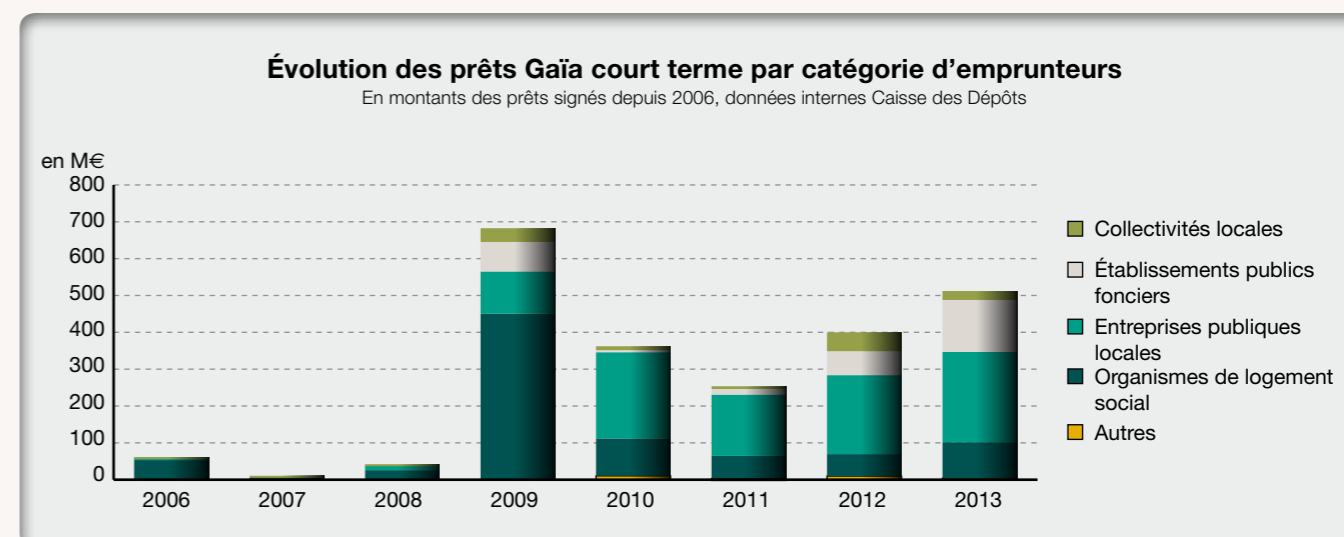
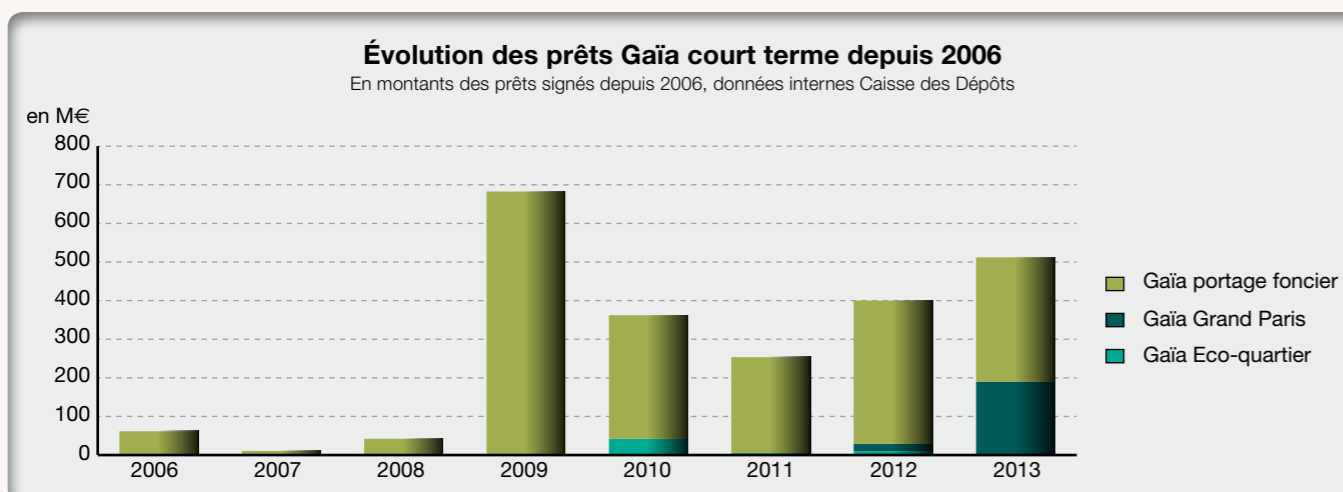
L'activité des prêts de portage foncier s'analyse sur deux périodes suivant les évolutions conjoncturelles du secteur :

- avant les débuts de la crise de 2008, les établissements bancaires proposaient des conditions financières attractives ;
- puis l'assèchement des ressources financières lié aux différentes crises et le retrait des banques commerciales traditionnellement présentes sur le secteur a permis à la Caisse des Dépôts de retrouver son rôle contra-cyclique.

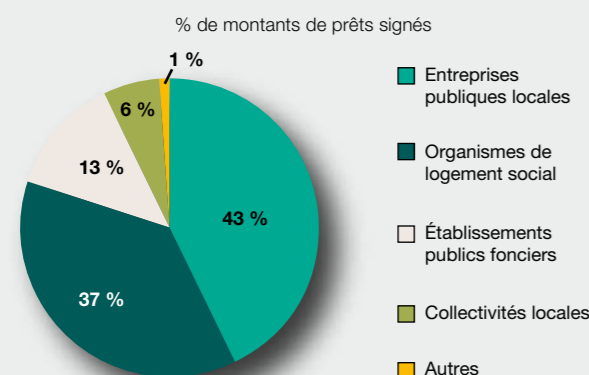
Depuis 2010, la répartition de l'activité s'est modifiée au profit des entreprises publiques locales (SEM, SPL et SPLA) et en 2013 au profit des établissements publics fonciers (près de la moitié de l'activité fin 2013). Les organismes de logement social ne sont plus aujourd'hui les principaux destinataires des prêts Gaïa court terme.

Ce glissement vers les opérateurs fonciers spécialisés s'explique également par la mise en place de solutions de financement spécifiques comme la convention globale de financement Gaïa ou la mise en place d'une période de préfinancement de 36 mois cumulée avec un différé d'amortissement.

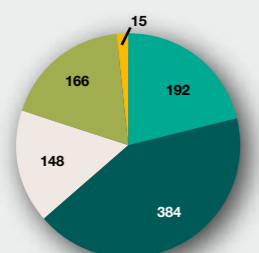
Ces conditions de financement s'ajustent continuellement pour être les mieux adaptées aux missions de portage foncier des organismes d'aménagement ou des établissements publics fonciers.



Répartition des prêts Gaïa court terme par emprunteur, cumul de l'activité depuis 2006



Nombre de contrats signés



Bien que la part des organismes de logement social se réduise, elle représente tout de même en cumul depuis 2006 environ 40 % des prêts Gaïa tant en volume de prêts qu'en nombre de contrats signés. Pour les collectivités locales, les contrats concernent en grande partie de petits prêts ce qui explique une part relative plus forte en nombre de contrats signés qu'en pourcentage de montants de prêts signés.

La répartition des Gaïa par emprunteurs, hors établissements publics fonciers qui font l'objet d'une analyse spécifique (voir point 1.3), permet de montrer une présence forte des entreprises publiques locales dans les territoires d'Outre-mer ainsi que dans les Régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon, territoires où le foncier disponible est rare et donc cher.

1.3 Le développement des Établissements publics fonciers (EPF)

Les EPF ont des compétences exclusivement foncières : achat, portage, remise en état et revente. Ils sont ainsi compétents pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les établissements publics fonciers peuvent être :

- d'État (EPFE) créés par décret à l'initiative de l'État après avis des collectivités territoriales compétentes, agissant généralement sur un périmètre régional ou départemental ;
- ou locaux (EPFL), créés par arrêté préfectoral à l'initiative d'EPCI compétents et dont l'aire d'intervention correspond aux territoires membres.

L'action des EPF s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec les collectivités. La convention définit le cadre contractuel précisant les conditions d'acquisition, de portage, des délais de revente, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Entre 2009 et 2013, une dizaine d'établissements a vu le jour ; c'est sur cette période que s'étalent les financements sur fonds d'épargne.

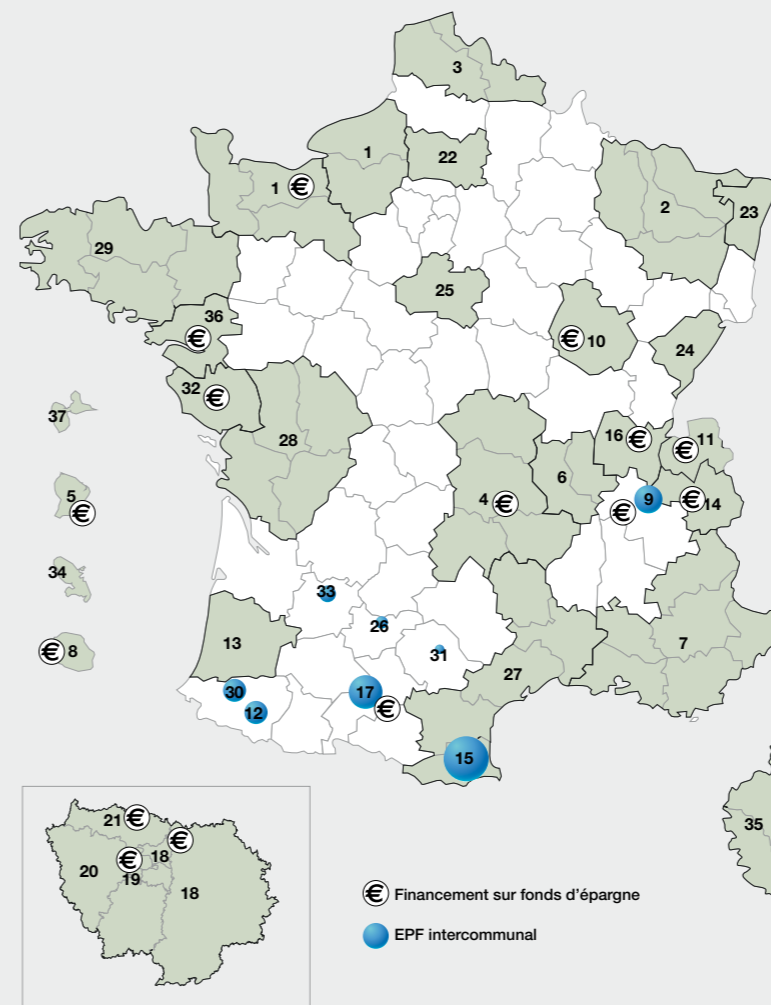
Sur les 37 établissements publics fonciers existants mi-2013, 15 ont mobilisé des prêts Gaïa court terme depuis 2009.

Cette couverture partielle s'explique notamment par le fait que certains EPF anciens dégagent des recettes via le produit des ventes de foncier constitué leur permettant de fonctionner sans emprunts.

Ces dernières années, les EPF ont été confrontés à une augmentation de leur besoin d'emprunts pour financer leurs programmes pluriannuels d'investissement et ont ainsi eu recours au prêt Gaïa court terme.

Couverture des Établissements publics fonciers en prêts Gaïa court terme au 31 juillet 2013

Données internes Caisse des Dépôts



- 1 - EPF Normandie - Prêt fonds d'épargne
- 2 - EPF de Lorraine
- 3 - EPF Nord Pas-de-Calais
- 4 - EPFL Auvergne - Prêt fonds d'épargne
- 5 - EPAG Guyane - Prêt fonds d'épargne
- 6 - EPORA
- 7 - EPF PACA
- 8 - EPFL de la Réunion - Prêt fonds d'épargne
- 9 - EPFL Dauphiné - Prêt fonds d'épargne
- 10 - EPFL de la Côte d'Or - Prêt fonds d'épargne
- 11 - EPFL de Haute Savoie - Prêt fonds d'épargne
- 12 - EPFL du Pays Basque
- 13 - EPFL Landes
- 14 - EPFL de Savoie - Prêt fonds d'épargne
- 15 - EPFL Perpignan Méditerranée
- 16 - EPFL de l'Ain - Prêt fonds d'épargne
- 17 - EPFL Grand Toulouse - Prêt fonds d'épargne
- 18 - EPF Île-de-France - Prêt fonds d'épargne
- 19 - EPF Hauts de Seine - Prêt fonds d'épargne
- 20 - EPF Yvelines
- 21 - EPF Val d'Oise - Prêt fonds d'épargne
- 23 - EPFL Bas-Rhin
- 24 - EPFL du Doubs
- 22 - EPFL de l'Oise
- 25 - EPFL du Loiret
- 26 - EPFL Montauban
- 27 - EPF Languedoc Roussillon
- 28 - EPF Poitou Charentes
- 29 - Foncier de Bretagne
- 30 - EPFL Béarn-Pyrénées
- 31 - EPFL Castres Mazamet
- 32 - EPF de Vendée - Prêt fonds d'épargne
- 33 - EPFL Agen
- 34 - EPFL de la Martinique
- 35 - EPF de Corse
- 36 - EPFL Loire Atlantique - Prêt fonds d'épargne
- 37 - EPFL Guadeloupe

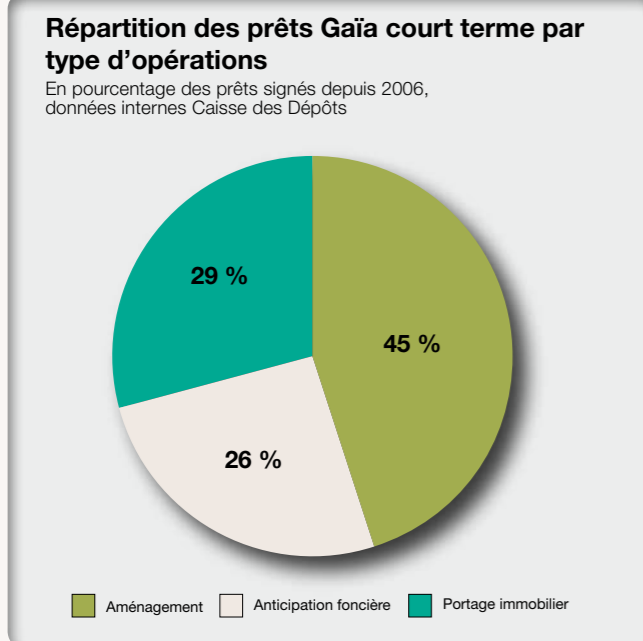
1.4 Une offre adaptée à la nature des opérations financées

Le prêt Gaïa court terme peut être mobilisé pour financer trois usages principaux :

- le portage en anticipation foncière : pour le financement de l'acquisition de terrains nus ou bâtis en anticipation de la mise en oeuvre d'opérations visant la réalisation de logements locatifs sociaux (25 % minimum) ;
- les opérations d'aménagement : le Gaïa peut être destiné à financer l'acquisition du foncier dans toute

opération d'aménagement ainsi que les travaux d'aménagement des terrains (hors infra et super structures) ;

- le portage immobilier en financement relais pour les OLS principalement : permettant à l'opérateur de saisir une opportunité d'acquisition, puis de porter les immeubles pendant une courte période, le temps d'obtenir les agréments nécessaires à une opération de logement social et les financements long terme liés (PLUS, PLAI, PLS).

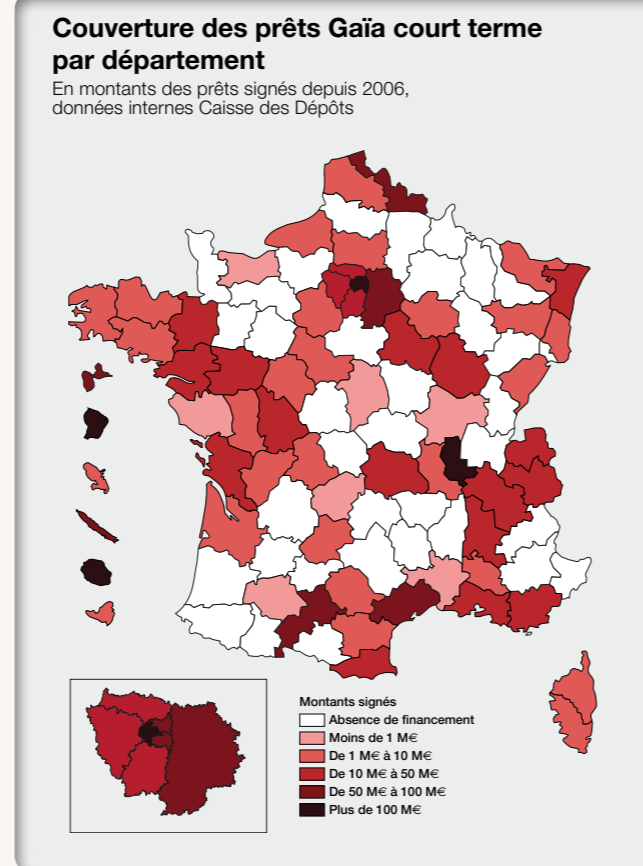


Les prêts Gaïa mobilisés pour des opérations d'aménagement concernent essentiellement des Sociétés publiques locales (SPL). Les EPF, de par leur nature, ne mobilisent des prêts que pour l'anticipation foncière. De même les collectivités ont mobilisé des prêts pour l'anticipation foncière essentiellement, 10 % de l'activité seulement concerne l'aménagement. Enfin, les Gaïa consentis aux organismes de logement social concernent essentiellement (95 %) du portage immobilier.

1.5 Une concentration forte des prêts Gaïa court terme en Île-de-France

Le prêt Gaïa court terme a été mobilisé par la quasi-totalité des régions. L'Île-de-France concentre 46 % de l'activité en cumulé depuis 2006, proportion qui reste la même en 2012 et qui atteint 50 % fin 2013. Cette concentration de prêts en Île-de-France s'explique en partie par un marché du foncier tendu sur ce territoire très urbanisé qui fait d'avantage appel aux leviers financiers des prêts Gaïa.

Concernant l'Outre-mer, les politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire se heurtent à des



contraintes spécifiques : la disponibilité foncière est limitée du fait du caractère insulaire et géologique ainsi qu'à des conditions climatiques et topographiques qui ont des répercussions sur les modes de construction des logements (risque sismique aux Antilles, cyclones aux Antilles et à La Réunion, forte pluviométrie et forte humidité en Guyane).²

L'intervention des pouvoirs publics est forte dans ces territoires via notamment des incitations fiscales et la création d'EPF (Établissements publics fonciers) couvrant l'Outre-mer. La forte mobilisation des prêts sur fonds d'épargne visant à acquérir du foncier s'explique par les importants besoins locaux en matière de logements sociaux.

2. « L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités », Les Notes de l'Institut d'émission des Départements de l'Outre-Mer, Février 2010.

Répartition géographique des prêts Gaïa court terme depuis 2006 - Données internes Caisse des Dépôts

RÉGIONS	MONTANTS SIGNÉS EN M€	% MONTANTS SIGNÉS	NOMBRE DE CONTRATS SIGNÉS	% CONTRATS SIGNÉS
Île-de-France	1 074,8	46,2 %	181	19,7 %
Rhône-Alpes	231,8	10,0 %	126	13,7 %
Antilles-Guyane	225,2	9,7 %	42	4,6 %
Réunion Océan Indien	111,8	4,8 %	53	5,8 %
Languedoc-Roussillon	103,1	4,4 %	37	4,0 %
Midi-Pyrénées	96,8	4,2 %	85	9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	81,8	3,5 %	64	7,0 %
Pays de la Loire	62,3	2,7 %	49	5,3 %
PACA	56,5	2,4 %	28	3,0 %
Nlle-Calédonie Polynésie	51,3	2,2 %	9	1,0 %
Poitou-Charentes	39,9	1,7 %	37	4,0 %
Alsace	28,9	1,2 %	15	1,6 %
Bourgogne	28,3	1,2 %	70	7,6 %
Auvergne	28,1	1,2 %	40	4,3 %
Bretagne	18,8	0,8 %	14	1,5 %
Centre	16,0	0,7 %	19	2,1 %
Picardie	13,5	0,6 %	5	0,5 %
Champagne- Ardenne	12,5	0,5 %	4	0,4 %
Haute-Normandie	10,4	0,4 %	7	0,8 %
Corse	10,3	0,4 %	12	1,3 %
Aquitaine	9,4	0,4 %	6	0,7 %
Limousin	5,5	0,2 %	7	0,8 %
Franche-Comté	4,3	0,2 %	2	0,2 %
Lorraine	3,5	0,2 %	7	0,8 %
Basse-Normandie	0,9	0,04 %	1	0,1 %
Total général	2 325,5	100,0 %	920	100 %

1.6 Quelques opérations emblématiques

ZAC Clichy-Batignolles

La direction régionale Île-de-France de la Caisse des Dépôts a conclu avec la société Paris Batignolles Aménagement un protocole de globalisation des financements Gaïa de 205 M€ pour la réalisation de son programme d'acquisitions foncières sur la ZAC Clichy-Batignolles.

Il s'agit d'acquérir une des dernières grandes opportunités foncières de la capitale : les emprises logistiques et ferroviaires désaffectées du réseau de la gare Saint-Lazare. Sur près de 50 hectares, sera édifié d'ici 2015 un éco-quartier comprenant plus de 3 500 logements dont 30 % de logements sociaux, plus de 100 000 m² de bureaux, 12 000 m² de commerces, des équipements publics (écoles, crèches...) et un parc d'environ 10 hectares.

Le partenariat étroit entre les équipes de la Caisse des Dépôts et de la ville de Paris a permis de mettre en oeuvre ce financement hors norme qui contribue à la réalisation de l'une des dernières grandes opérations d'urbanisme de Paris.

Zac Clichy-Batignolles

205 M€ de prêts sur fonds d'épargne

3 500 logements dont

30 % de logements sociaux

Plus de 100 000 m² de bureaux,

12 000 m² de commerces, équipements publics



Un accompagnement sur mesure de l'établissement public foncier 92

Établissement public foncier du 92

80 M€ de prêts sur fonds d'épargne depuis 2008

3 000 logements dont

53 % de logements sociaux



L'établissement public foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92), outil du Conseil général, met en oeuvre la politique de maîtrise du foncier et de relance de la construction de logements dans ce département, où la pression foncière est forte.

Dans le cadre de sa politique d'investissement de 200 M€ sur 2008/2013 via les conventions passées avec les collectivités locales et visant notamment la construction de plus de 3 000 logements dont plus de 1 600 logements sociaux, l'EPF 92 a mobilisé près de 80 M€ de prêts Gaïa court terme.

Éco-quartier du Raquet à Douai

Le projet d'urbanisme durable porté par la communauté d'agglomération du Douaisis prévoit la construction de 4 000 logements verts. Il s'agit du plus grand projet d'éco-quartier de la région et l'un des plus importants de France.

Les 160 hectares de terrains auront vocation à accueillir environ 4 000 nouveaux logements et 12 500 personnes d'ici 2020. Bien plus qu'un simple projet immobilier, il se veut être une vitrine dans le Douaisis illustrant les meilleures pratiques en matière d'habitat à haute qualité environnementale et de développement durable. Ainsi, les nouveaux logements devront répondre à un certain nombre de critères pour respecter leur intégration dans l'éco-quartier : habitat à basse consommation, voire maison passive ou à énergie positive (qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme), entièrement en bois ou associant le béton, le bois et le verre. Le fonds d'épargne a été sollicité à hauteur de 6 M€ en prêt Gaïa Éco-quartier permettant à la Communauté d'Agglomération de finaliser la maîtrise foncière du projet.

Éco-quartier du Raquet à Douai

6 M€ de prêts sur fonds d'épargne

4 000 nouveaux logements

12 500 personnes d'ici 2020



Éco-quartier de la ZAC des docks de Saint-Ouen

La Caisse des Dépôts a mis en place un prêt sur fonds d'épargne Gaïa Grand Paris de 36 M€ en faveur de la SEM Sequano Aménagement pour financer l'aménagement de l'Éco-quartier de la ZAC des docks de Saint-Ouen, en Seine-Saint-Denis.

Cette zone de 100 hectares, située aux portes de la capitale, est au coeur d'un vaste projet qui vise à reconverter un ancien secteur industriel pour y développer un tout nouveau quartier de ville exemplaire en matière de qualité urbaine et d'empreinte environnementale. Ce programme d'aménagement fondé sur des objectifs ambitieux en matière de mixité sociale et fonctionnelle prévoit la construction de 4 000 logements, dont 40 % de logements sociaux, 311 000 m² de bureaux et locaux d'activités. L'ensemble des constructions, labellisées BBC, se distinguera par sa faible consommation d'énergie ainsi que par un réseau de chauffage urbain alimenté à hauteur de 60 % par des énergies renouvelables.

Avec ce prêt, la Caisse des Dépôts amplifie son appui au service d'un territoire qui présente un fort potentiel de redynamisation et joue un rôle éminent en matière de continuité urbaine au coeur de la métropole. ●

Éco-quartier de Saint-Ouen

36 M€ de prêts sur fonds d'épargne

4 000 logements

dont 40 % de logements sociaux

311 000 m² de bureaux et locaux d'activités



2. BILAN DE L'ACTIVITÉ DU GAÏA LONG TERME

2.1 Une évolution erratique depuis son lancement en 2006

Le prêt Gaïa long terme est destiné principalement aux collectivités territoriales pour faciliter leur action foncière en faveur des bailleurs sociaux à la condition de la mise à disposition du terrain par un bail conférant des droits réels à un organisme de logement social.

Le Gaïa long terme offre une opportunité de dissocier le financement du foncier de celui du bâti et de favoriser ainsi le montage de projets.

Ce dispositif combiné à l'offre historique de prêts au logement social permet un accompagnement de la production de logements sociaux à plusieurs niveaux.

La Caisse des Dépôts finance l'acquisition des terrains par la collectivité locale, cette dernière les mettant à disposition d'un organisme de logement social par bail à construction ou par bail emphytéotique. La Caisse des Dépôts peut également financer l'opération de construction portée par l'organisme de logement social via les prêts dédiés.

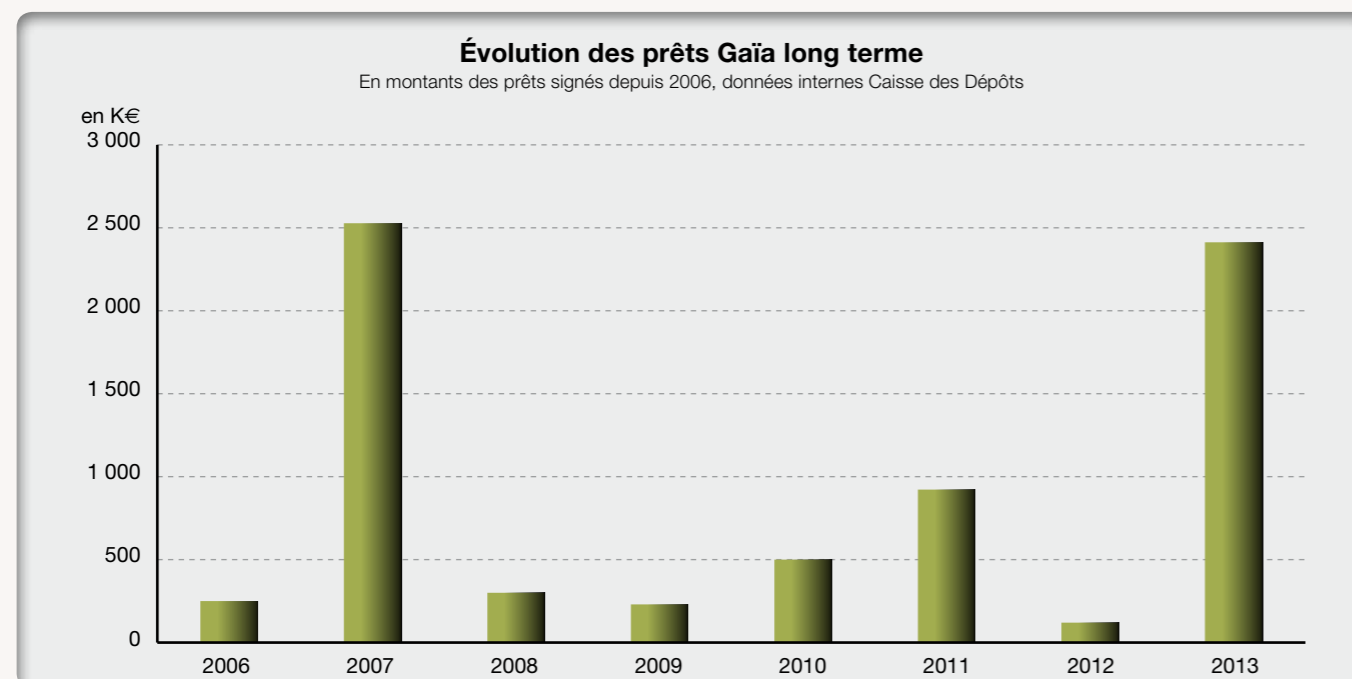
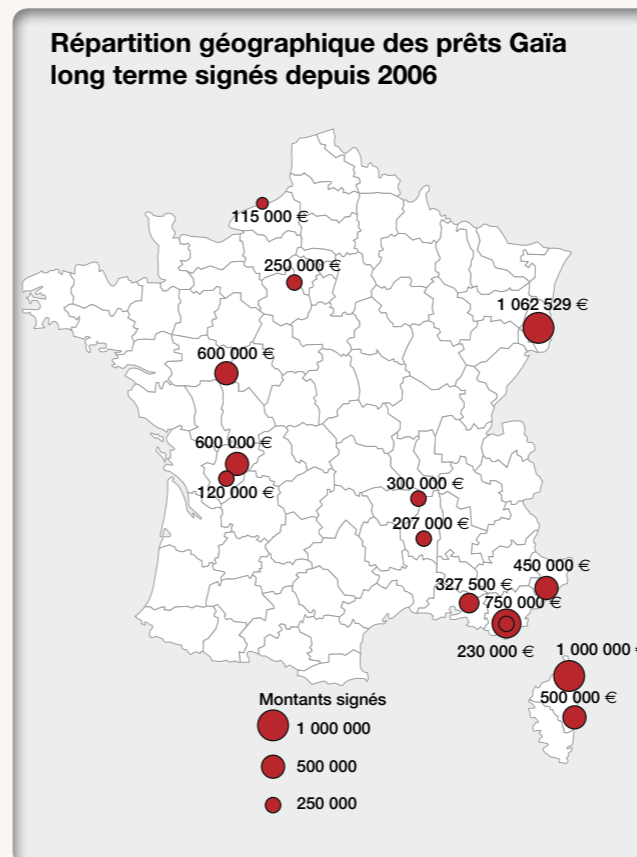
2.2 Un prêt mobilisé à ce jour exclusivement par les collectivités

Pour les collectivités, le recours au Gaïa long terme permet de soutenir le développement de l'offre locative sociale sur le territoire.

En effet, il accompagne l'acquisition d'un terrain qui sera par la suite mis à bail à un organisme de logement social ou organisme assimilé.

L'échéance du prêt est strictement compensé par le loyer du bail à l'euro/l'euro. Ce mécanisme permet ainsi aux collectivités d'apporter un soutien aux opérations visées compte tenu des durées très longues d'amortissement (jusqu'à 60 ans) offertes par le Gaïa.

Les prêts Gaïa long terme octroyés à ce jour concernent 14 collectivités, essentiellement des communes, pour un volume de prêt total de 7,2 M€ depuis 2006.



2.3 Un exemple de montage innovant optimisé par un Gaïa long terme

La Communauté de communes Rivière-Chinon-Saint Benoît-la-Forêt a procédé courant 2013 à l'acquisition d'un immeuble désaffecté du Centre Hospitalier du Chinonais pour y créer une résidence destinée à l'accueil des jeunes en apprentissage et en formation.

Ce projet, porté par la Région Centre et par le Conseil général d'Indre-et-Loire était destiné à accueillir 62 logements sociaux dont 51 en Prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) et 11 en Prêts locatif à usage social (PLUS) occupés principalement par des apprentis, de jeunes salariés et des stagiaires en entreprises, ainsi que des lycéens pensionnaires issus des DOM-TOM.

L'acquisition de cet immeuble et sa transformation a été inscrite dans le programme d'actions du Pôle d'excellence rurale, dont le pays du Chinonais est bénéficiaire, sur la thématique du logement des apprentis permettant d'accompagner le développement de l'apprentissage sur le territoire.

La Caisse des Dépôts a proposé à la collectivité un prêt sur fonds d'épargne Gaïa long terme de 600 000 € sur 50 ans. Val Touraine Habitat, bailleur social local, s'est engagé à conclure avec la Communauté de Communes un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans. Le prêt Gaïa de long terme permettra ainsi de mettre ce foncier à disposition du bailleur pour une somme symbolique. ●

Politique de la ville

Favoriser les investissements dans les quartiers sensibles



L'activité du fonds d'épargne en faveur de la Politique de la ville vise à accompagner l'action des pouvoirs publics et des collectivités locales dans les zones prioritaires de la Politique de la ville par une offre de financements spécifiques.

Ces financements se concentrent essentiellement sur les PRU (prêts renouvellement urbain) et les PPU (prêts projets urbains). Les autres prêts au logement social sont principalement les PLUS (prêts locatifs à usage social), les PLAI (prêt locatifs aidés d'intégration) et les prêts à la réhabilitation sont également mobilisés.

Les PRU financent à la fois des opérations logements en PRU CD pour la construction, en PRU AS pour des travaux de réhabilitation lourde et des opérations hors logement (aménagement, équipement) des projets de rénovation urbaine en PRU AM.

La géographie prioritaire avant la réforme de 2014

- Les Zones urbaines sensibles (ZUS), définies dans le Pacte de Relance pour la Ville (PRV, loi du 14 novembre 1996) par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et un déséquilibre accentué entre habitat et emploi.
- Les Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) définissent trois niveaux de priorité à l'intervention des acteurs locaux, selon des indicateurs élargis par rapport aux ZUS (revenus des ménages, opérations de rénovation urbaine...). Prolongés, ces contrats demeureront en vigueur jusqu'au 31 décembre 2014.
- Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), formalisé en 2003 par des conventions signées par les collectivités avec l'Agence de rénovation urbaine, il concerne les quartiers classés en ZUS ou de caractéristiques économiques et sociales analogues. Les premiers programmes sont en voie d'achèvement et un nouveau PNRU devrait être décliné dès 2014.
- Le Plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) vise à résorber l'habitat indigne, remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale via la requalification des espaces publics, la rénovation et l'installation de nouveaux équipements. La liste des quartiers bénéficiaires à été définie en 2009.

Ce bilan retrace l'évolution des prêts projets urbains qui financent uniquement les opérations hors logements dans le cadre de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

La géographie prioritaire actuelle est le résultat de superpositions et d'additions de zonages liés aux dispositifs spécifiques qui se sont succédés depuis les premières actions de la Politique de la ville au début des années 80.

Le fonds d'épargne peut intervenir sur ces périmètres précis hors logements, via le Prêt de renouvellement urbain aménagement (PRU AM) pour financer l'aménagement, les équipements et le développement économique dans les quartiers ANRU et PNRQAD, le Prêt projets urbains (PPU) pour les ZUS, ZFU et les équipements publics situés en quartiers CUCS de priorité 1.

Ces prêts se différencient par leur périmètre géographique d'intervention et leurs caractéristiques financières, avec un taux particulièrement avantageux pour le prêt PRU AM.

Le PRU AM et le PPU peuvent financer le même type d'opérations sur leurs champs géographiques spécifiques :

- les équipements publics (construction, acquisition ou réhabilitation de bâtiments publics à vocation culturelle, sportive, sociale, administrative... et construction, acquisition ou réhabilitation d'établissements d'enseignement, écoles, collèges et lycées) ;
- les infrastructures et aménagements urbains (infrastructures de transport, d'eau potable et d'assainissement, hospitalières, de valorisation des déchets, systèmes de production et de distribution d'énergie renouvelable, requalification des espaces publics et aménagements concourant au projet urbain du quartier ;
- les opérations de requalification économique : construction, acquisition ou réhabilitation de bâtiments tertiaires privés contribuant à la revitalisation économique du quartier (commerces, bureaux...) et portage foncier dans le cadre de projets d'aménagement.

Les prêts PRU AM et PPU peuvent être mobilisés par des acteurs publics ou privés intervenant comme maître d'ouvrage dans les opérations éligibles, par des sociétés de projet dans le cadre de montage type Partenariat public privé (PPP) ou Délégation de service public (DSP).

1. L'ÉVOLUTION DES PRÊTS POLITIQUE DE LA VILLE DEPUIS 10 ANS

Le Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU), institué par la loi du 1^{er} août 2003³ pour la ville et la rénovation urbaine a permis de développer l'offre de prêt existante « PPU » par le Prêt renouvellement urbain aménagement (PRU AM) déjà mis en place par circulaire en 2000 mais qui a été, à cette occasion, spécialement affecté au financement des programmes de rénovation urbaine.

1.1 Un décollage de l'activité depuis 2009

Sauf mention contraire, le sigle PRU repris dans ce rapport désigne le PRU AM qui accompagne les projets en Politique de la ville hors logement.

La politique de renouvellement urbain a véritablement pris son essor avec la loi du 1^{er} août 2003 qui fixe de nouveaux objectifs nationaux visant à « restructurer dans un objectif de mixité sociale et de développement durable les quartiers les plus sensibles ». La grande majorité des prêts cette année-là a fait l'objet d'une signature sur le second semestre.

3. Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Après un léger recul en 2010, l'activité a fortement augmenté pour doubler entre 2011 et 2012. 2013 a également vu le volume d'activité augmenter avec un montant de prêts signés de 980 M€.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette évolution récente :

- le contexte du programme national de rénovation urbaine qui favorise à compter de 2011 les opérations d'aménagement et d'équipement après plusieurs années où la priorité était donnée à la démolition / reconstruction de logements sociaux ;
- la pénurie de financement des collectivités territoriales sur 2011 et 2012 qui les a incitées à privilégier massivement l'offre sur fonds d'épargne ;
- l'assouplissement de la doctrine intervenue en 2010 qui a supprimé la condition de la subvention ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) pour bénéficier d'un PRU AM en privilégiant uniquement le zonage.

Proposés en complément des enveloppes exceptionnelles à des conditions plus avantageuses, les prêts PPU et PRU AM ont été fortement mobilisés, avec un effet de fidélisation qui s'est confirmé en 2012 et 2013.

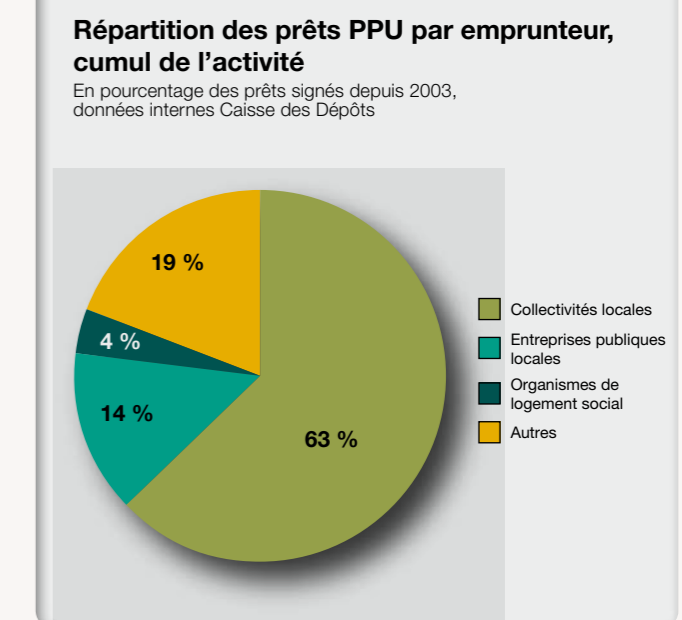
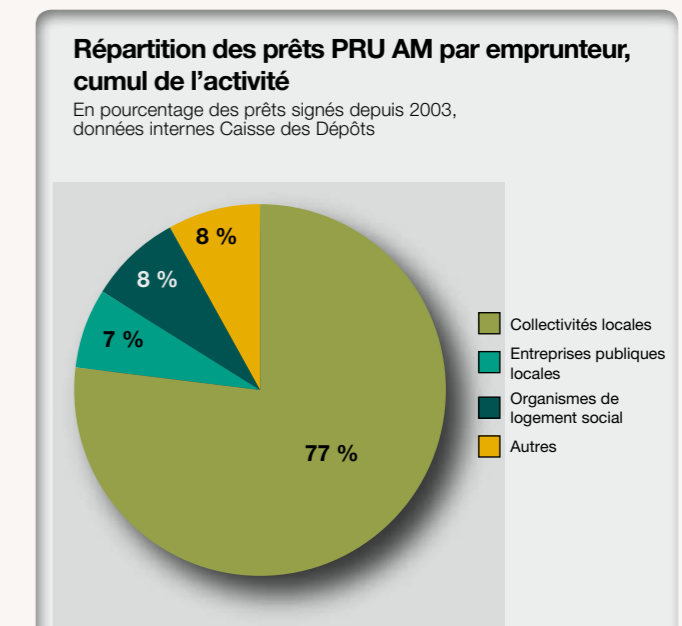
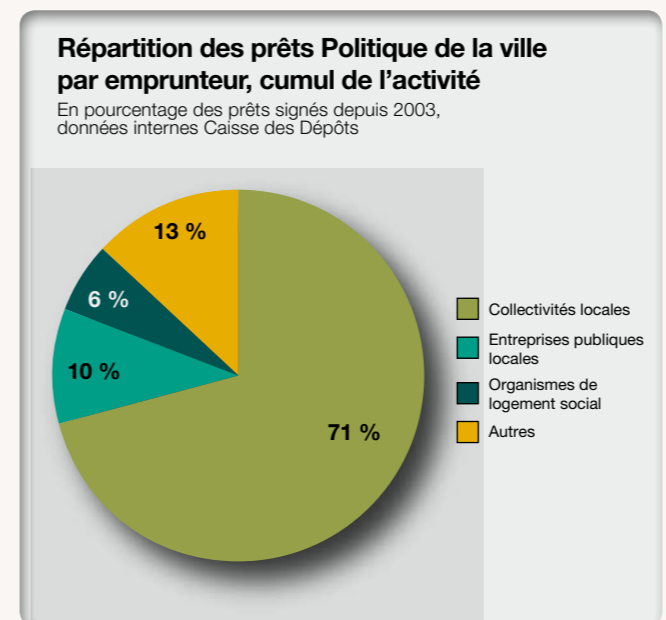
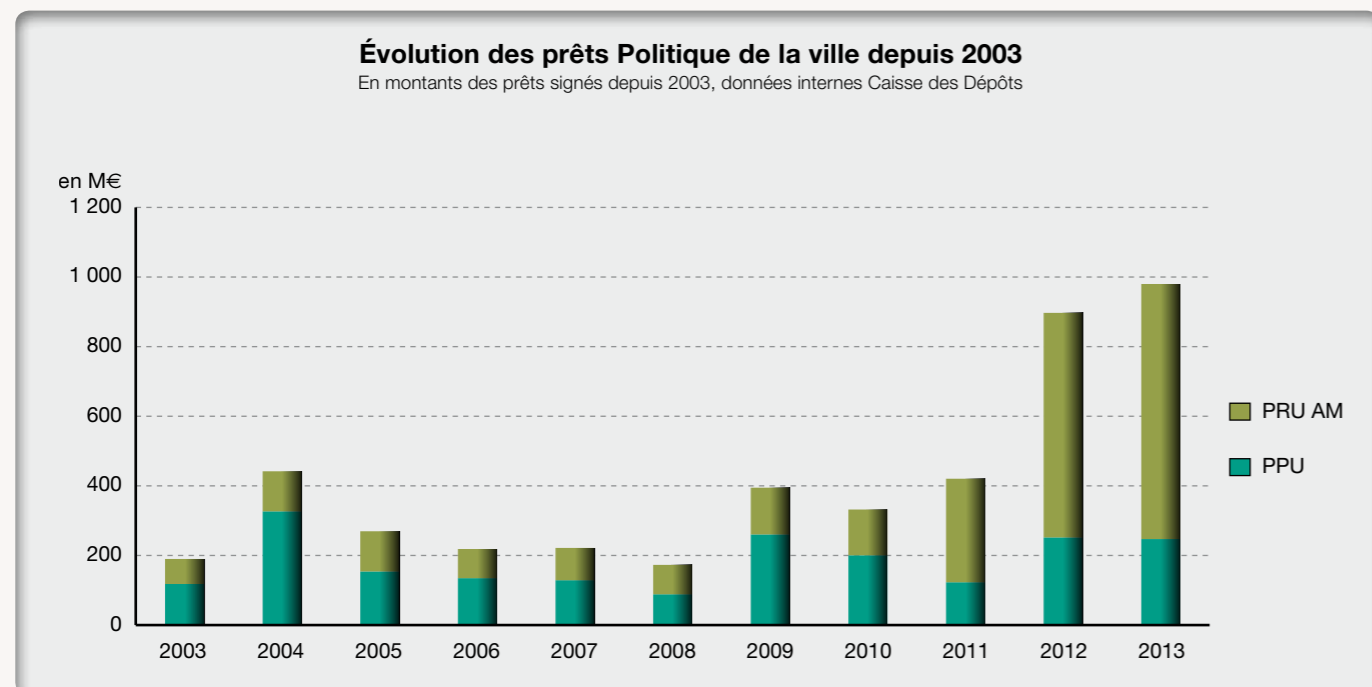
1.2 Un accompagnement à destination principale des collectivités territoriales

Les collectivités locales et établissements public de coopération intercommunaux sont les principaux destinataires des prêts « Politique de la ville » car ce sont eux qui réalisent l'essentiel des équipements et aménagements nécessaires au renouveau des quartiers sensibles. Les Entreprises publiques locales (EPL) et les organismes de logement social représentent respectivement 6 % et 10 % du volume de prêts consentis depuis 2003 ; la part des Établissements publics fonciers étant négligeable avec un prêt de 1 M€ enregistré sur le 1^{er} semestre 2013.

La catégorie « Autres » représente 13 % des emprunts Politique de la ville, soit 557 M€ depuis 2004.

Y figurent essentiellement des opérations emblématiques en partenariat public privé que le fonds d'épargne a accompagnées via des prêts aux sociétés de projet créées pour porter une opération. Il s'agit notamment de la construction de lycées en Guyane en 2007, plus récemment des collèges de la Seine-Saint-Denis, ainsi que de deux projets de biomasse sur le premier semestre 2013 à Angers et Limoges.

La répartition par type de prêts, montre que si l'essentiel des PRU AM est porté par les collectivités (77 % des volumes de prêts), la proportion est moindre pour les PPU (63 %) qui sont davantage mobilisés par les EPL (19 % contre 8 % pour les PRU AM).



1.3 La couverture du territoire par régions

L'Île-de-France concentre près d'un quart de l'activité réalisée depuis 2003 tant en volume de prêts signés qu'en nombre de contrats. La quasi intégralité des régions a mobilisé des prêts Politique de la ville

en fonction des besoins identifiés sur les territoires. La répartition de l'activité dépend de la présence et de l'importance sur chaque territoire de quartiers identifiés comme sensibles (voir ci-après). ●

Répartition régionale des prêts Politique de la ville depuis 2003 - Données internes Caisse des Dépôts

RÉGIONS	MONTANTS SIGNÉS EN M€	% MONTANTS SIGNÉS	NOMBRE DE CONTRATS SIGNÉS	% CONTRATS SIGNÉS
Île-de-France	1 053,2	23,2 %	516	23,2 %
Nord-Pas-de-Calais	496,1	10,9 %	176	10,9 %
Rhone-Alpes	400,2	8,8 %	198	8,8 %
PACA	340,2	7,5 %	81	7,5 %
Antilles-Guyane	338,6	7,5 %	110	7,5 %
Réunion Océan Indien	229,6	5,1 %	95	5,1 %
Languedoc-Roussillon	218,5	4,8 %	59	4,8 %
Alsace	202,8	4,5 %	38	4,5 %
Lorraine	169,9	3,7 %	117	3,7 %
Pays de la Loire	143,1	3,2 %	56	3,2 %
Nlle-Calédonie Polynésie	105,5	2,3 %	21	2,3 %
Basse-Normandie	102,0	2,2 %	70	2,2 %
Champagne-Ardenne	96,3	2,1 %	115	2,1 %
Haute-Normandie	93,4	2,1 %	40	2,1 %
Franche-Comté	85,1	1,9 %	77	1,9 %
Centre	62,2	1,4 %	61	1,4 %
Bourgogne	55,6	1,2 %	67	1,2 %
Auvergne	54,5	1,2 %	44	1,2 %
Corse	54,2	1,2 %	24	1,2 %
Midi-Pyrénées	52,5	1,2 %	36	1,2 %
Aquitaine	49,4	1,1 %	39	1,1 %
Poitou-Charentes	46,2	1,0 %	44	1,0 %
Picardie	42,2	0,9 %	22	0,9 %
Bretagne	28,6	0,6 %	52	0,6 %
Limousin	18,7	0,41 %	5	0,4 %
Total général	4 538,6	100,0 %	2 163	100,0 %

2. LE SUIVI DES DISPOSITIFS POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La Politique de la ville, depuis son origine, a eu pour but la prise en compte des territoires en difficulté, au sein des villes, par une politique publique adaptée. En 2013, la géographie prioritaire concerne environ 2 500 quartiers, dont 594 quartiers en Rénovation urbaine : 428 ZUS et 166 quartiers « article 6 » et 751 en ZUS dont 416 classés ZRU et 100 en ZFU.

2.1 Le suivi du programme national pour la rénovation urbaine

Le programme national pour la rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

La Caisse des Dépôts élabore chaque année les statistiques permettant d'établir les bilans annuels sur les prêts à la Politique de la ville. La direction des fonds d'épargne est régulièrement sollicitée par les services de l'État et la commission de surveillance de la Caisse des Dépôts sur ces prêts.

2.2 La couverture départementale du programme

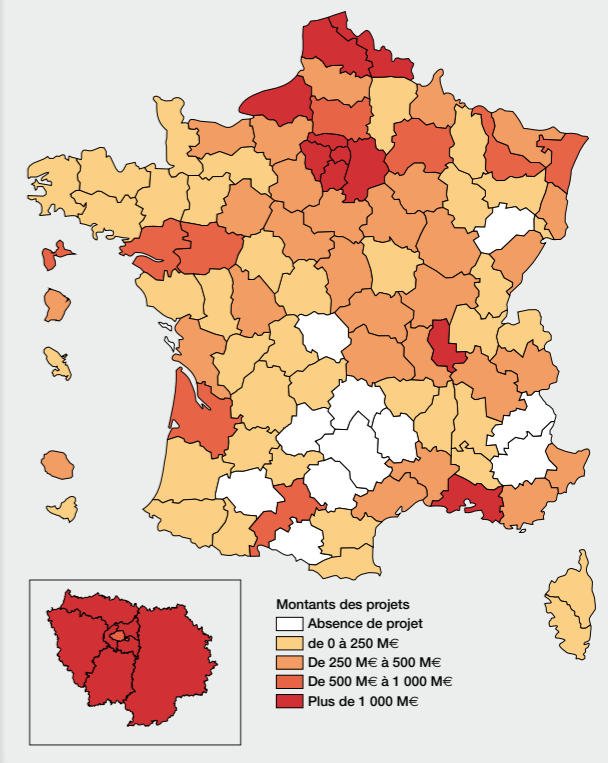
Au terme du PNRU, 45 milliards d'euros auront été investis dans 594 quartiers, dont 43,9 milliards de travaux et interventions (hors ingénierie).

Les départements qui concentrent l'essentiel des projets se situent principalement dans la région Île-de-France avec en particulier le département de la Seine-Saint-Denis qui concentre à lui seul 4,6 Md€ d'investissements. La région IDF regroupe en effet 30 % des conventions signées équivalentes à 15,6 Md€ pour lesquels l'ANRU finance par subventions 4,4 Md€.

Par ailleurs, les investissements se concentrent particulièrement sur le Nord (3 Md€), la Seine- Maritime (1,3 Md€), le Rhône (1,3 Md€), le Pas-de-Calais (1,1 Md€) et les Bouches-du-Rhône (1,2 Md€ de projets).

Répartition des financements du Programme national de rénovation urbaine par département

Source Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence Nationale de rénovation urbaine



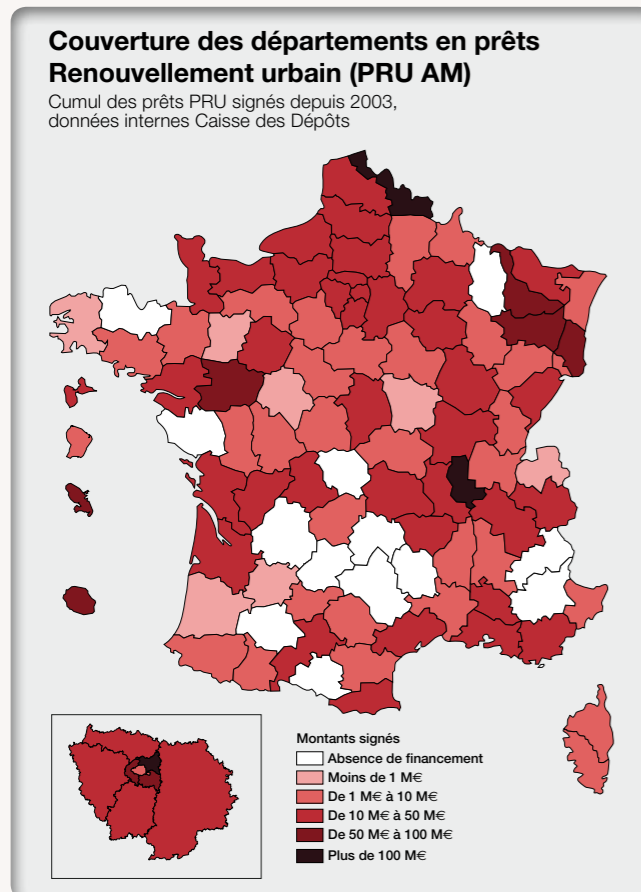
Depuis la création du programme, les territoires ont été accompagnés par des Prêts renouvellement urbain répartis comme l'indique la carte, page ci-après.

Les principaux départements couverts par les Prêts renouvellement urbain sont :

- le département du Nord qui cumule 209 M€ de prêts ;
- la Seine-Saint-Denis, avec 247 M€ de prêts ;
- le Rhône : 174 M€ accordés.

Ces trois départements figurent parmi les plus ciblés par le Programme national de rénovation urbaine.

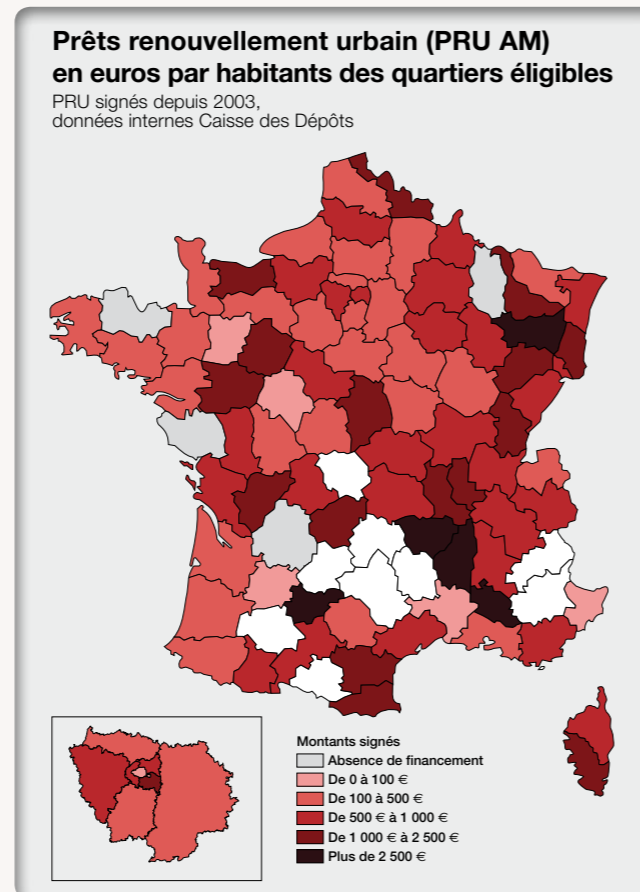
Les montants des prêts PRU sont corrélés aux tailles des projets. Par exemple les départements pour lesquels les prêts sont inférieurs à 1 M€ correspondent aux départements dont les montants des projets sont parmi les plus faibles.



À noter également que seulement quatre départements parmi ceux qui ont des projets de renouvellement urbain n'ont pas, à ce jour, bénéficié de prêts PRU (la Meuse, les Côtes-d'Armor et la Dordogne).

2.3 Couverture par habitant des quartiers ANRU

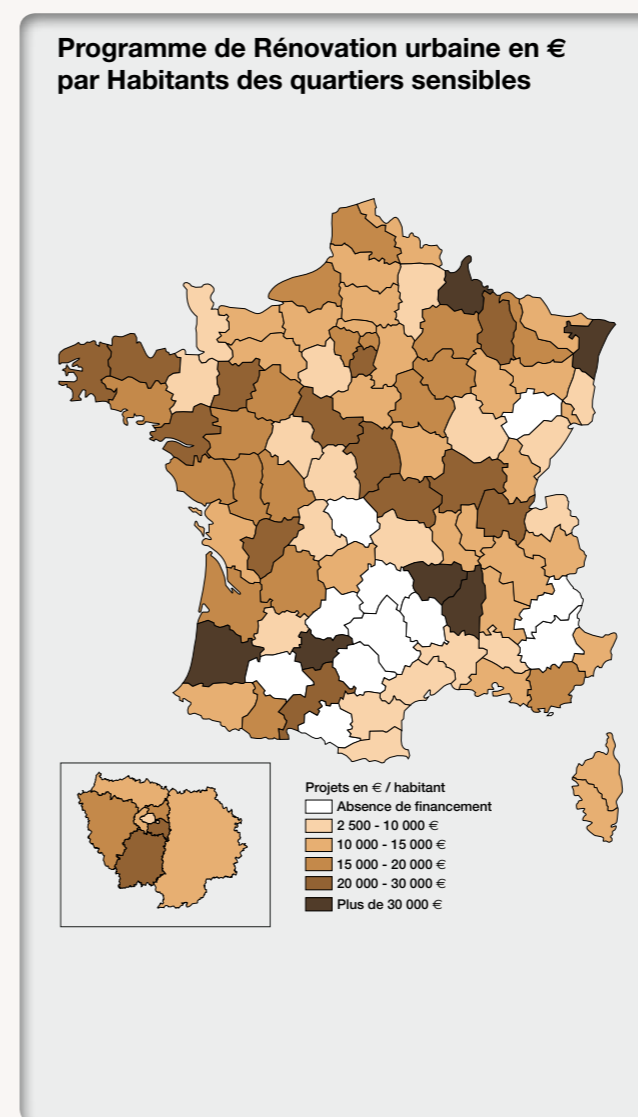
Pour mesurer l'impact de l'intervention du fonds d'épargne, nous avons rapproché l'ensemble des prêts signés aux habitants des quartiers ANRU à l'échelle de chaque département. Les prêts PRU représentent aujourd'hui 2,1 Md€ en France métropolitaine pour une population située dans les quartiers ANRU estimée à 2,5 millions d'habitants environ⁴ soit une moyenne de 851 € de PRU par habitant sur l'ensemble des départements métropolitains.



Cette représentation est très différente de la carte des projets ANRU par montants même si les départements du Nord, de la Seine-Maritime et du Rhône restent parmi les premiers bénéficiaires des PRU.

Ainsi le département de la Haute-Loire avec une population en quartiers ANRU de 1 703 habitants et des prêts PRU à hauteur de 42,2 M€ est le département dont le volume de prêts par habitants est le plus élevé (plus de 11 000 €/habitant).

Si les résultats ne correspondent pas exactement à la représentation des volumes de projets par habitant des quartiers ANRU, ils s'en approchent davantage. Ainsi la Haute-Loire, les Vosges et l'Ardèche qui figurent parmi les premiers bénéficiaires de prêts en euros par habitant sont parmi ceux dont le PNRU en €/habitant est le plus élevé.



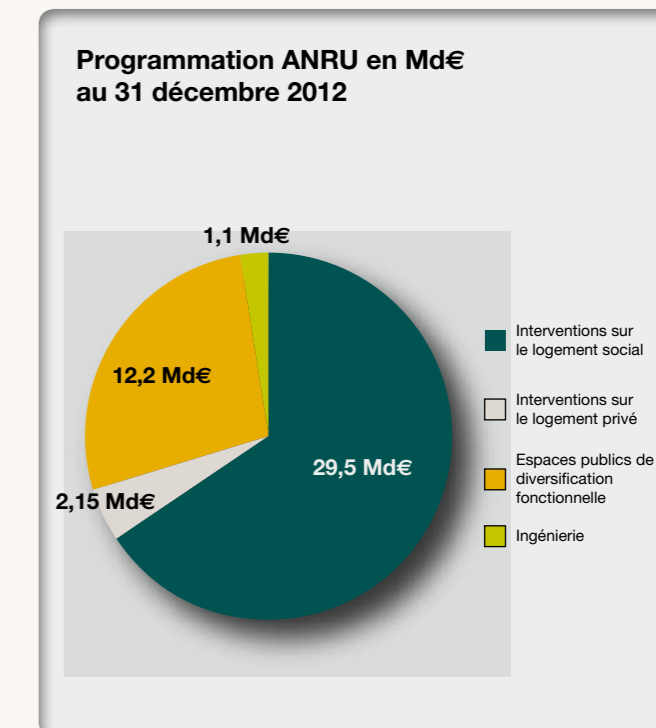
4. Éléments méthodologiques d'estimation de la population : La population des quartiers ANRU classés en ZUS correspond à la Population des ménages (source Revenus fiscaux 2010), donnée fournie par le Département des Études Statistiques et des Systèmes d'information du Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes (SGCIV). Pour les quartiers « article 6 » rattachés à des CUCS, la population retenue est celle de l'Atlas Régional des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) édité par l'observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS). Enfin, la population des quartiers « article 6 » non rattachés à des CUCS est estimée par moyenne départementale des quartiers ANRU article 6 lorsqu'elle existe, par moyenne de la population des quartiers Anru du département par défaut. Les données relatives à l'outre-mer n'ont pas pu être estimées et sont de fait exclues de cette présentation du volume de prêt en € par habitant.

5. Pour être éligibles, ces équipements doivent être mentionnés dans la convention ANRU.

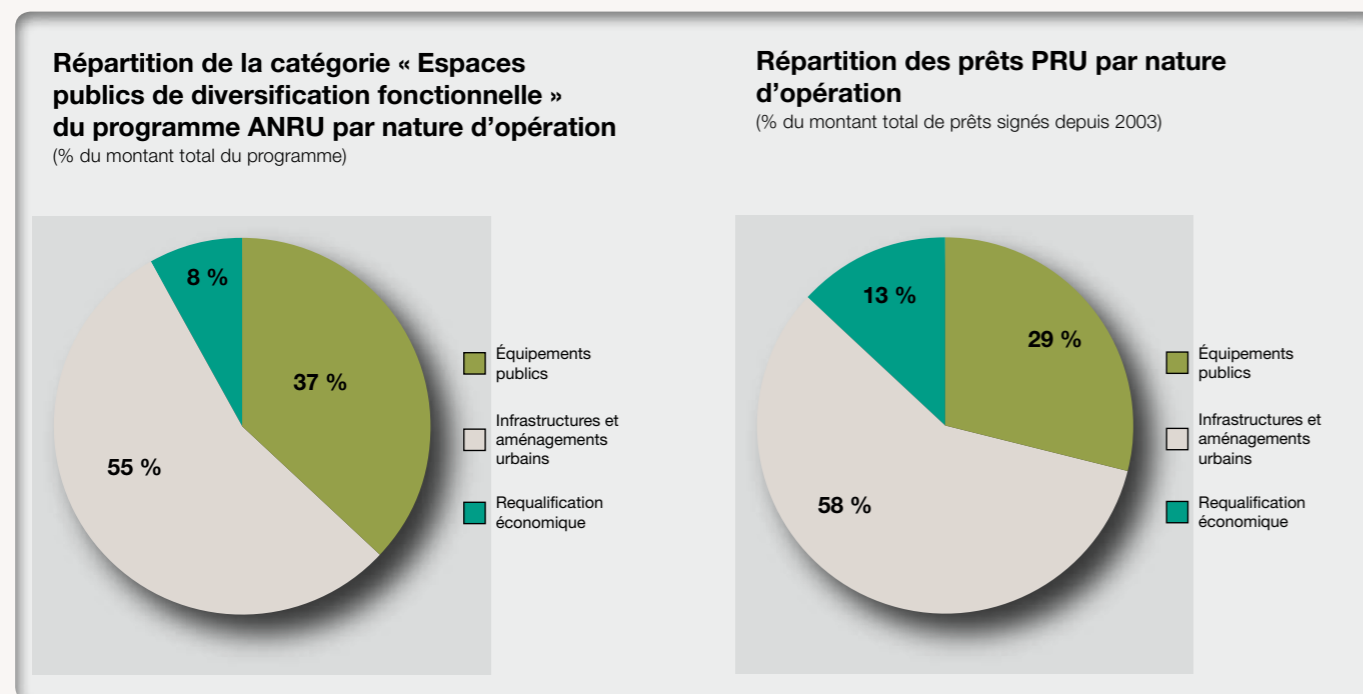
Au-delà des notions de densité de la population sur le territoire, ces représentations font également ressortir la notion de « quartier vécu ». En effet, au-delà du périmètre physique des quartiers définis précisément par les conventions ANRU, le programme de rénovation urbaine vise des équipements structurants bénéficiant aux populations des quartiers et aux quartiers alentours dans le but de renforcer l'ouverture et la mixité des quartiers. En matière de doctrine, les prêts PRU peuvent être mobilisés pour ce type d'équipements, même s'ils ne figurent pas dans le périmètre géographique du quartier ANRU.⁵

2.4 La nature des opérations financées

Depuis son lancement en 2003, sur l'investissement total de 45 Md€ mobilisé pour le PNRU, le fonds d'épargne a accordé des financements à hauteur de 17 Md€ (tous prêts confondus : logement social et équipement/aménagement) soit 37 % environ du programme.



3. L'INTERVENTION EN FAVEUR DES AUTRES QUARTIERS PRIORITAIRES



L'investissement du Programme national de rénovation urbaine est classé en plusieurs grandes familles d'opérations : 66 % de l'investissement (29,5 Md€) concerne les opérations relatives à l'habitat social (démolition, construction, réhabilitations et résidentialisations)⁶, financées par les prêts de la Caisse des Dépôts (PLAI, PLUS, PLS ainsi que les prêts dédiés à la réhabilitation et la résidentialisation) à hauteur de 13,9 Md€ fin 2012.

La catégorie « Espaces publics de diversification fonctionnelle » représente 12,2 Md€ soit 27 % environ du programme ANRU avec :

- 55 % concernant l'aménagement ;
- 37 % les équipements publics ;
- et 8 % pour les investissements liés au développement et la requalification économique.

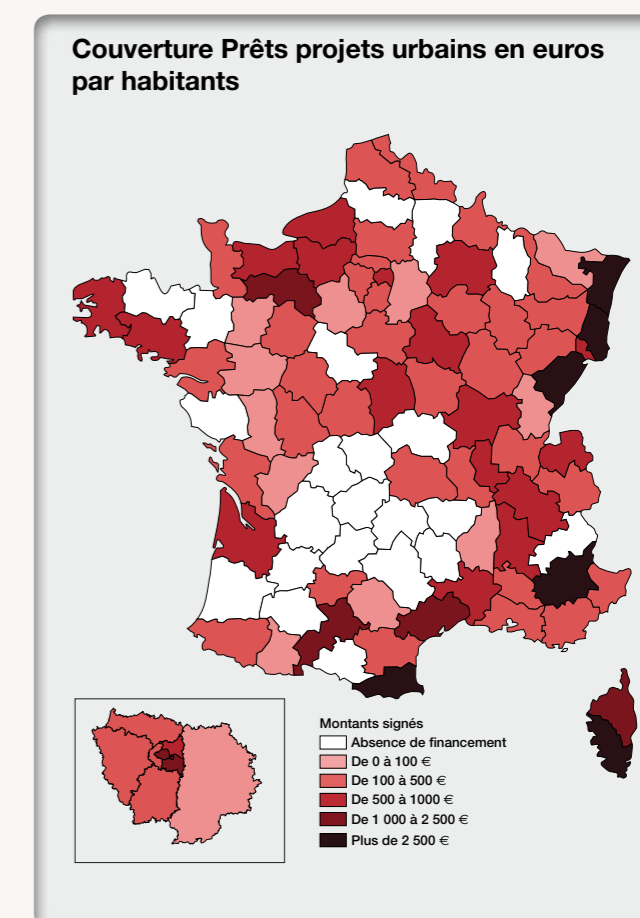
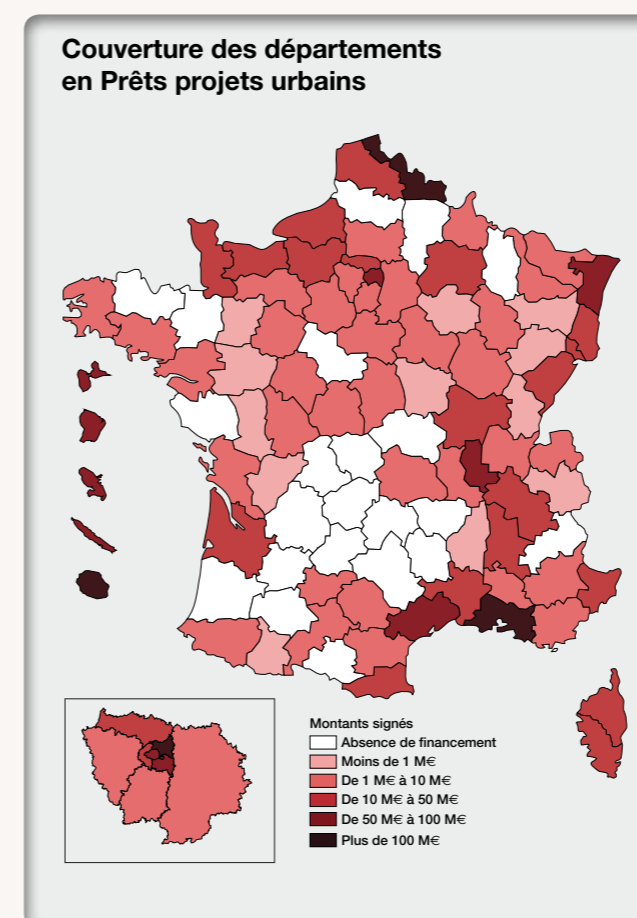
Cette catégorie a fait l'objet de prêts PRU AM de plus de 2,5 Md€ depuis 2003, ce qui représente une proportion de financement de 20 % du programme hors logement (12,2 Md€) soit plus de 5 % sur le total du programme (45 Md€).

Ces prêts PRU AM ont été mobilisés en cohérence avec la répartition du programme :

- 58 % ou 1,4 Md€ concernant les opérations d'aménagement soit une proportion cohérente avec l'ensemble des financements du programme (55 %) ;
- 29 % pour les équipements publics tous types confondus ;
- 13 % pour les investissements liés au développement et à la requalification économique, soit un financement de la DFE plus marqué sur cette catégorie (8 % de l'ensemble des financements ANRU est consacré à cette sous-catégorie) ;
- et 0,4 % concerne la réserve foncière.

L'action des fonds d'épargne est bien en cohérence avec le PNRU avec un accent particulier sur les opérations de développement économique, correspondent aux commerces et bureaux. Ces équipements sont en effet un élément majeur de l'attractivité et du dynamisme des quartiers que la Caisse des Dépôts souhaite favoriser. ●

6. Source : rapport annuel de l'ANRU 2011.



Si les volumes de Prêts projets urbains accordés depuis 2003 sont équivalents à ceux des Prêts renouvellement urbain (1,9 Md€ contre 2,2 Md€ pour le PRU), les PPU sont davantage concentrés sur certains territoires, notamment ceux visés par le PNRU (Bouches-du-Rhône et Nord) et excluent en revanche d'autres régions en particulier le Centre, une partie de l'Auvergne et de la Bretagne.

Sur le même modèle que l'analyse réalisée pour les PRU, nous avons rapproché les prêts PPU octroyés et la population des quartiers éligibles au PPU (ZUS non ANRU et CUCS de priorité 1). Cette étude fait ressortir une concentration plus forte des prêts PRU sur certains territoires et même à un échelon plus fin sur certaines communes en particulier (par rapport à une répartition des prêts PRU plus diffuse). ●

4. EXEMPLES D'OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

La centrale de cogénération biomasse d'Angers

Une optimisation du prix du chauffage pour les habitants du quartier ANRU

En prévision de la fermeture de l'usine d'incinération des ordures ménagères, la Ville d'Angers s'était rapprochée de DALKIA pour la mise en place d'une centrale de cogénération biomasse. Ce projet visait à assurer les besoins en chauffage urbain des quartiers sociaux de La Roseraie, l'un des 5 quartiers ANRU de la Ville d'Angers, et produire de l'électricité revendue à EDF.

La ville d'Angers a mis à disposition le terrain de l'ancienne usine d'incinération via un bail emphytéotique conclu avec une société ad-hoc privée créée par des Sem locales dont la vocation était de porter le projet de Centrale, avec des contrats de construction d'exploitation et maintenance assurée par Dalkia France et ses

filiales. À l'issue des 20 ans, à la fin du bail emphytéotique, la centrale devra revenir dans le patrimoine de la ville d'Angers.

L'objectif de la ville était de limiter l'utilisation des énergies fossiles (faisant passer de 2 à 15% la part d'énergie renouvelable alimentant les bâtiments municipaux), de réduire la facture d'émission de gaz à effet de serre mais également de limiter le prix de la chaleur pour les résidents des quartiers sociaux.

L'intervention de la Caisse des Dépôts a permis d'optimiser le montage en générant une économie directement reportée sur le prix de la chaleur facturé aux abonnés.

L'opération du sillon de Bretagne

Une restructuration des locaux garantissant une mixité fonctionnelle au sein du bâtiment

Le Sillon de Bretagne est un immeuble-quartier HLM atypique situé à la périphérie nantaise. La Caisse des Dépôts a accompagné le projet correspondant à la rénovation de 18 000 m² de bureaux du Sillon, issus de la transformation de 93 logements sociaux. Ce projet constitue l'un des points clefs de l'opération de rénovation urbaine du Sillon de Bretagne.

La direction du fonds d'épargne a accordé à la SAS Sillon Tertiaire un prêt PRU AM de 3 M€ d'une durée de 17 ans garanti à 50 % par Nantes Métropole et 50 % par caution. Le plan de financement de cette opération de 6.5 M€ était composé de 500 K€ de mise de fonds propres et deux emprunts l'un Caisse des Dépôts en PRU AM et l'autre Caisse d'Épargne.

Cette opération largement financée par la direction du fonds d'épargne a permis de financer le changement d'usage de 93 logements en bureaux (5 500 m²) et restructuration des bureaux du « célèbre » sillon de Bretagne (mixité fonctionnelle au sein du bâtiment).

Le financement en partenariat public privé des collèges du 93

L'optimisation des loyers à verser par la personne publique.

Le fonds d'épargne est intervenu dans trois contrats de partenariat public privé conclus avec le Conseil général, pour un montant global de Prêts projets urbains (PPU) de 81 M€.

Les prêts PPU d'une durée de 22 ans ont été accordés le 5 avril 2012 à trois sociétés de projet, conduites par Fayat et Eiffage, pour réaliser la construction, la réhabilitation et la maintenance de six collèges situés dans des quartiers prioritaires à Aubervilliers, Clichy-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Noisy-le-Grand, Stains et Villepinte.

Dans un contexte de vieillissement du parc de collèges et d'une forte pression démographique (5 000 collégiens supplémentaires attendus d'ici 2019), les prêts accordés en PPU ont permis d'optimiser le montage financier d'un département sensible. ●

Collèges du 93 Prêt PPU de 81 M€ sur 22 ans signé en avril 2012

Montage en contrat de partenariat avec un financement Fonds d'épargne de 50 % de la société de projet

Garantie par une cession Dailly notifiée et acceptée sur les loyers versés par le Département

Impact du prêt Fonds d'épargne :

Diminution de 2 % du prix du loyer à verser par la personne publique



Centrale biomasse d'Angers Prêt PRU de 28 M€ sur 19 ans signé en avril 2013

Montage de type PPP avec un financement Fonds d'épargne à 80 % de la société de projet

Garantie :

50 % ville d'Angers / 50 % caution bancaire

Impact du prêt Fonds d'épargne :

Diminution d'environ 7 % du prix du chauffage par rapport au montage initial



Sillon de Bretagne Prêt PRU de 3 M€ sur 17 ans signé en 2012

Garantie à 50 % par Nantes Métropole et 50 % par caution

Impact du prêt Fonds d'épargne :

Bouclage financier de l'opération permettant de favoriser le développement économique en zone ANRU



Parc privé dégradé

Agir en faveur des copropriétés en difficulté



Le prêt PRU portage privé (ou PRU PP) permet de financer un opérateur maître d'ouvrage pour l'acquisition, le portage et la restructuration de tout ou partie d'une copropriété :

- placée en plan de sauvegarde⁷ ;
- hors plan de sauvegarde, mais relevant du PNRU ou du PNRQAD.

Il permet également :

- le financement des collectivités territoriales en tant que maîtres d'ouvrage pour la réalisation de travaux d'office,
- le financement des subventions versées par les collectivités territoriales pour la réalisation de travaux dans les copropriétés éligibles.

Ce prêt n'a été mobilisé que très marginalement à ce jour.

Les copropriétés en plan de sauvegarde sont de façon générale dans des situations extrêmement difficiles et le montage d'une opération de portage est particulièrement complexe. Jusqu'à présent, très peu d'opérateurs se sont positionnés sur ces projets.

Les opérations de requalification de copropriétés dégradées en logements sociaux relèvent de l'acquisition-amélioration et peuvent bénéficier des prêts réglementés PLAI, PLUS et PLS. Les quelques opérations de portage observées relevaient le plus souvent de cette logique.

Au-delà de l'activité chiffrée, il convient de noter qu'un protocole d'intervention en faveur d'une copropriété dégradée emblématique, le Chêne-Pointu à Clichy-sous-Bois (93) a été signé en septembre 2012 par l'État (ministère du Logement et ministère de la Ville), la Région Île-de France, le Département de Seine-Saint-Denis, la ville de Clichy-sous-Bois, l'ANRU, l'ANAH et la Caisse des Dépôts.

Ce protocole prévoit des financements sur fonds d'épargne pour la réalisation des travaux d'office et le portage des lots les plus dégradés.

Aucun prêt n'a été mobilisé jusqu'à présent pour cette opération, mais une convention a été signée avec l'AFTRP (Agence foncière technique de la région parisienne) pour un montant de 3,8 M€ afin de réaliser la première phase du portage en 2014. ●

7. Institué par la loi du 14 novembre 1996, le plan de sauvegarde est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté.

Annexe 1

L'offre de prêt du fonds d'épargne en matière de Projets urbains

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 ^{re} échéance.
Échéances	Annuelles ou trimestrielles (le choix de l'échéance est limité en fonction de l'index choisi).

Caractéristiques au 31/12/2013

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

	1 • Le prêt Gaïa foncier court terme	2 • Le prêt Gaïa foncier long terme
	permet l'acquisition et le portage des terrains, le remboursement foncier ainsi que les travaux de viabilisation et de dépollution, à condition 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.	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 ^{re} échéance	
Échéances	Annuelles ou trimestrielles	
Préfinancement	3 ans maximum	

Caractéristiques au 31/12/2013

Annexe 2

Glossaire

ACSé

Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances

L'ACSé est l'établissement public chargé de mettre en œuvre les programmes opérationnels de développement social en faveur des habitants des quartiers sensibles.

ADEME

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

L'Agence finance et valorise la recherche et l'innovation technologique dans les domaines de l'énergie et de l'environnement, elle propose aux entreprises, aux collectivités et aux citoyens une expertise et des conseils pratiques ainsi qu'un soutien financier.

ANAH

Agence nationale de l'habitat

L'ANAH a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés.

ANRU

Agence nationale de rénovation urbaine

L'ANRU est un Établissement public industriel et commercial (EPIC) créé en 2004 pour financer la restructuration des quartiers en difficulté sous tutelle du ministère de la Ville.

CCH

Code de la construction et de l'habitation.

Le CCH regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux logements sociaux.

CDT

Contrat de développement territorial

Les Contrats de développement territorial (CDT) sont des outils de planification élaborés par les collectivités locales et l'État. Ils doivent mettre en œuvre le développement économique, urbain et social de territoires définis comme stratégiques, et en particulier ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris.

CUCS

Contrat urbain de cohésion sociale

Les CUCS ont pris le relais des contrats de ville arrivés à échéance fin 2006. Ce sont des contrats de partenariat entre l'État et les collectivités territoriales pour la mise en œuvre locale de la Politique de la ville.

DSP

Délégation de service public

La Délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée au résultat de l'exploitation du service.

EPA

Établissement public d'aménagement

Un Établissement public d'aménagement est un établissement public à caractère industriel et commercial ayant pour objet de réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement.

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

Les EPCI sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité.

EPF

Établissement public foncier

Un EPF est un établissement public organisant et canalisant les moyens des collectivités territoriales pour la mise en œuvre de politiques foncières.

EPL

Entreprise publique locale

Le sigle EPL est le terme générique utilisé pour désigner l'un des modèles européens de gestion locale dont les SEM (Sociétés d'économie mixte), les SPL (Sociétés publiques locales) et les SPLA (Sociétés publiques locales d'aménagement) sont les déclinaisons.

LOG ANRU

Lettre d'offre globale ANRU

Il s'agit de la globalisation des financements des PRU AM à destination des collectivités locales pour leur programme de rénovation urbaine.

MOI

Maitrise d'ouvrage d'insertion

La maîtrise d'ouvrage regroupe les organismes à statut non HLM et non SEM exerçant des activités visant à l'accès des personnes au logement social de statut public ou privé.

OLS

Organisme de logement social

Organisme public ou privé chargé de la construction et de la gestion de logements sociaux.

OPAH

Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux.

PLA-I

Prêt locatif aidé d'insertion

Prêt pour la construction ou l'acquisition de logements destinés à des ménages défavorisés (loyers et plafonds de ressources plus bas).

PLS

Prêt locatif social

Prêt pour le financement de logements conventionnés à caractère intermédiaire (plafonds supérieurs à ceux du parc financé en PLA ou en PLUS).

PLU

Plan local d'urbanisme

Document d'urbanisme créé par la loi SRU en remplacement du POS.

PLUS

Prêt locatif à usage social

Prêt pour la construction et l'acquisition de logements locatifs sociaux, créé en 2000 en remplacement du PLA et du PLA-LM.

PNRQAD

Plan national de requalification des quartiers anciens dégradés

Dans le prolongement de l'action conduite dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine, le Plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

PNRU

Plan national de rénovation urbaine

Le PNRU concerne les quartiers classés en ZUS, ou, à titre exceptionnel sur demande du maire de la commune ou du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent et avec l'accord du ministre délégué au Logement et à la Ville, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (article 6 de la loi du 1^{er} août 2003).

PPU

Prêt projet urbain

Le Prêt projets urbains (PPU) finance les opérations situées dans certains quartiers définis par la géographie prioritaire de la Politique de la ville (CUCS de priorité 1, ZUS et ZFU).

PPP

Partenariat public-privé

Contrat administratif par lequel l'État, un établissement public ou une collectivité locale confie à un tiers, pour une période déterminée, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement.

PRU

Prêt renouvellement urbain

Le PRU finance des projets inscrits dans le PNRU visant à transformer en profondeur des quartiers touchés par la dégradation et la ségrégation.

PRU AM**Prêt renouvellement urbain aménagement**

Les PRU AM financent des opérations hors logement en périmètre de l'ANRU.

PRU AS**Prêt renouvellement urbain**

Les PRU AS financent les opérations de réhabilitation ou de résidentialisation des logements locatifs sociaux dans le cadre des programmes ANRU.

PRU CD**Prêt renouvellement urbain**

Les PRU CD financent les de reconstruction de logements locatifs sociaux après démolition dans le cadre des programmes ANRU.

PRV**Pacte de relance pour la ville**

Programme de relance de la Politique de la ville, mis en œuvre par la loi dite « PRV » du 14 novembre 1996.

SEM**Société d'économie mixte**

Voir Entreprise publique locale, EPL

SPL**Société publique locale**

Une SPL est une société anonyme dont le capital est entièrement détenu par au moins deux collectivités territoriales ou EPCI. Leur champ d'intervention est limité aux strictes compétences des collectivités locales.

SPLA**Société publique locale d'aménagement**

Une SPLA est une société anonyme dont le capital est entièrement détenu par au moins deux collectivités territoriales ou EPCI. Son champ d'intervention est limité aux opérations d'aménagement et à certaines études et opérations spécifiques liées à ces opérations d'aménagement.

SRU**Loi solidarité et renouvellement urbain**

Loi du 13 décembre 1999

ZAC**Zone d'aménagement concerté**

La ZAC est une procédure d'aménagement, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone.

ZFU**Zone franche urbaine**

Zonage prioritaire des quartiers auxquels s'applique la Politique de la ville instaurant un statut fiscal favorable aux entreprises s'implantant dans les ZFU.

ZUS**Zone urbaine sensible**

Zonage prioritaire des quartiers auxquels s'applique la Politique de la ville.

Contact

projets-urbains-dfe@caissedesdepots.fr

Crédits photos

Phovoir (p.5)
Shutterstock (p.6)
Jean-Marc Pettina/Caisse des Dépôts (p.14)
Fernando Javier Urquijo/Ibert@roy (p.14)
Philippe Frutier/Altimage (p.15)
Vianney Prouvost (p.15)
Fotolia (p.17)
Jean-Dominique Billaud (p.18)
Jean-Marc Pettina/Caisse des Dépôts (p.28)
Sillon de Bretagne (p.28)
Conception SCAU Architecture (p.29)
Laurence Daniere/ Mission Lyon la Duchère (p.30)

**Communication Caisse des Dépôts
Mai 2014**

Direction des Fonds d'épargne
72, avenue Pierre Mendès-France
75914 Paris cedex 13
Tél. : 01 58 50 73 15

G R O U P E



**Caisse
des Dépôts**