



# La Caisse des Dépôts bailleur social, prêteur, investisseur dans le logement et gestionnaire de régimes de retraite

Anne-Sophie Grave

*Directrice des retraites et de la solidarité*

*Caisse des Dépôts*

GRUPE



# Sommaire

	Page
• Présentation de la Caisse des Dépôts	3-4
• La Caisse des Dépôts et le logement	5-6
• La Caisse des Dépôts et la retraite	7
• La Caisse des Dépôts et le logement des retraités	8
• Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?	9-14
• L'intergénérationnel : favoriser les expérimentations	15-16
• Quelle politique pour les résidences services ?	17-19
• La Caisse des Dépôts investisseur	20-22
• L'action des régimes de retraite	23
• Les perspectives	24

# La Caisse des Dépôts, le long terme et l'intérêt général

- **Présentation**
  - Un accompagnement des politiques publiques (PIA, BPI...) et du développement des territoires
  - Un investisseur de long terme
  - Des missions d'intérêt général : financement du logement social, gestion sécurisée de fonds tels que l'épargne, les retraites, les professions juridiques...
  - Des filiales opérationnelles dans le logement, le transport, l'ingénierie, l'assurance...
- **Une gouvernance originale**
  - La Caisse des Dépôts est « sous la surveillance et la garantie » du Parlement

## Quelques dates

- 1816 : création de la Caisse des Dépôts
- 1850 : création de la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse
- 1894 : création des sociétés d'habitations à bon marché (HBM) ; première étape de financement par la Caisse des Dépôts
- 1921 : financement des HBM par la Caisse des Dépôts sur les fonds des livrets d'épargne
- 1954 : appel de l'Abbé Pierre et création par la Caisse des Dépôts de la SCIC

# La Caisse des Dépôts et le logement

## Opérateur

Logement locatif social  
et intermédiaire

Résidences sociales, foyers  
de travailleurs migrants

Promotion immobilière  
Médico-social

## Financier

Prêt au logement social

## Investisseur

Projets immobiliers  
structurants pour un  
territoire ;  
besoins émergents

# La Caisse des Dépôts et le logement

- Chiffres clés

- Groupe SNI

- 275 000 logements

- 185 000 logements sociaux

- 90 000 logements intermédiaires

- Adoma (ex SONACOTRA)

- 70 000 logements en résidences sociales et foyers de travailleurs migrants

- ICADE

- 1<sup>er</sup> promoteur dans le secteur du médico-social en France

- 20 % des EPHAD construits au cours des dernières années

- Financements au logement social

- 15 Mds d'euros pour l'habitat social et la politique de la ville

- 105 000 logements sociaux et 210 000 réhabilitations financées en 2012

# La Caisse des Dépôts et la retraite

- **Gestionnaire de régimes de retraite pour la sphère publique**
  - CNRACL, IRCANTEC, Mines, FSPOEIE, SASPA
  - RAFP
- **Chiffres clés**
  - 7,3 millions de cotisants
  - 3,5 millions de pensionnés, 1 retraité sur 5
  - 25 milliards d'euros de prestations versées par an
- **Lien avec le logement : action sociale**

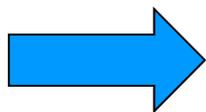
# La Caisse des Dépôts et le logement des retraités

- **Le logement social – caractéristiques**
  - **Données de l'occupation du parc social (âge des titulaires de contrats de location)**
    - **2006 : 26,5 % de plus de 60 ans (dont 10,5 % de plus de 75 ans)**
    - **2009 : 28,5 % de plus de 60 ans (dont 11,2 % de plus 75 ans)**

Source : enquête Occupation Parc Social, DGALN, 2006, 2009 exploitation Credoc.

# Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?

- **Groupe SNI Efidis/Osica : une démarche pro-active d'adaptation des logements sociaux**
  - **Constat**
    - 2010 : 19 % de locataires âgés 60 ans et plus  
5 % de locataires âgés de 75 ans et plus
  - **Identification des résidences et priorisation des travaux selon**
    - **l'accessibilité, au regard de 14 critères dont :**
      - le quartier (transports, commerces...)
      - la localisation
      - la configuration de la résidence
      - la présence physique d'un gardien
    - **Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans dans la résidence**



**Résultat 15 à 20 % de locataires de plus de 70 ans dans les résidences identifiées**

# Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?

- **Groupe SNI Efidis/Osica : une démarche pro-active**
  - **Classement des résidences identifiées**
    - **Immeubles accessibles sans travaux / avec travaux**
      - **Travaux d'accessibilité : rampes d'accès, mains courantes, portes de halls, sols antidérapants, le cheminement des espaces extérieurs...**
  - **Travaux dans les logements**
    - **Une démarche pro-active dans les résidences ciblées, proposée aux locataires de plus de 70 ans**
      - **Équipements sanitaires / Installation électrique**
    - **Conditions : logements de 3 pièces ou moins, sur contingents Préfecture ou Mairie, travaux réalisés avec l'accord du locataire**
    - **Suivi : logements codifiés dans les bases de données de l'entreprise**
  - **Une réponse au cas par cas dans le cadre de gros chantiers de réhabilitation**

# Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?

- **Autres dispositions**

- **Mutation de logements (sous-occupation)**

- Groupe SNI-Osica : gestion de parcours résidentiel, vers un logement mieux adapté aux besoins de la personne âgée
- Niveau de loyers, attributions / réservations

- **Partenariat avec les collectivités locales**

# Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?

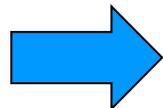
- **Groupe SNI – Plaine Normande - Papy Loft**

- **Constat**

- Difficulté d'adaptation de maisons devenues trop grandes et d'entretien de jardins privatifs

- **Papy Loft**

- 5- 12 maisons individuelles groupées destinées aux personnes de plus de 60 ans
- Logements locatifs adaptés et adaptables – T2/T3 de plain-pied
- Jardin collectif et lieu de vie commun
- Localisation : gros bourg avec proximité de commerces ou en péri-urbain



Une offre alternative à l'isolement des personnes âgées en maison individuelle et à l'hébergement en maison de retraite



# Quelle politique d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ?

- **Icade – Haute qualité du vieillissement**

- Pôle de recherche sur le vieillissement et l'adaptation de la ville
- Réflexion globale : de l'aménagement des logements à la conception de quartiers combinant qualité de transports, offre de soins, commerces de proximité, services et accessibilité
- Innovation dans des logements adaptés
  - Cuisines ergonomiques
  - Packs facilitateurs conçus avec Filassistance pour assurer aux résidents un retour d'hospitalisation serein
  - Tests sur les « technologies à domicile de demain »

Lieu actuel d'expérimentation du Pôle de recherche d'Icade : l'opération « Le Clos Saint-Michel » à Chevilly-Larue (94) constitue le premier quartier à « haute qualité du vieillissement »



## Adaptation des logements pour les vieux migrants

- **ADOMA**

- **Constat**

- 42 % des résidents ont plus de 60 ans, soit 25 000 résidents
- Population en grande précarité économique et sanitaire sans lien familial en France
- Souhait de vieillir à domicile, dans leur logement et leur quartier

- **Plan d'actions**

- **Partenariat avec les collectivités territoriales et les partenaires œuvrant dans le champ du social, de la santé et de la gérontologie**
  - une approche globale de la problématique du vieillissement
  - la mobilisation d'acteurs institutionnels tels que la DAIC, les ARS, la CNAV, les CARSAT, les fédérations d'aide à domicile, les CCAS
  - la préparation du passage de relais aux services de droit commun
  - l'expérimentation d'actions, de méthodes et d'outils destinés à être essaimés sur l'ensemble du territoire
- **Un programme de travaux et de réhabilitation des foyers (1,4 milliard d'euros / 10 ans)**

# L'intergénérationnel : favoriser les expérimentations

- A l'initiative des villes et agglomérations
- Groupe SNI Efidis/Osica, des résidences intergénérationnelles
  - Bussy-Saint-Georges (77)
    - Partenariat : ville, département, Epamarne
    - 127 logements locatifs sociaux pour
      - Des jeunes, des familles, des seniors
  - Objectif : développement des liens intergénérationnels
  - Facteurs de réussite
    - Localisation, conception, gestion



# L'intergénérationnel : favoriser les expérimentations

## – Icade - Le concept bi-home

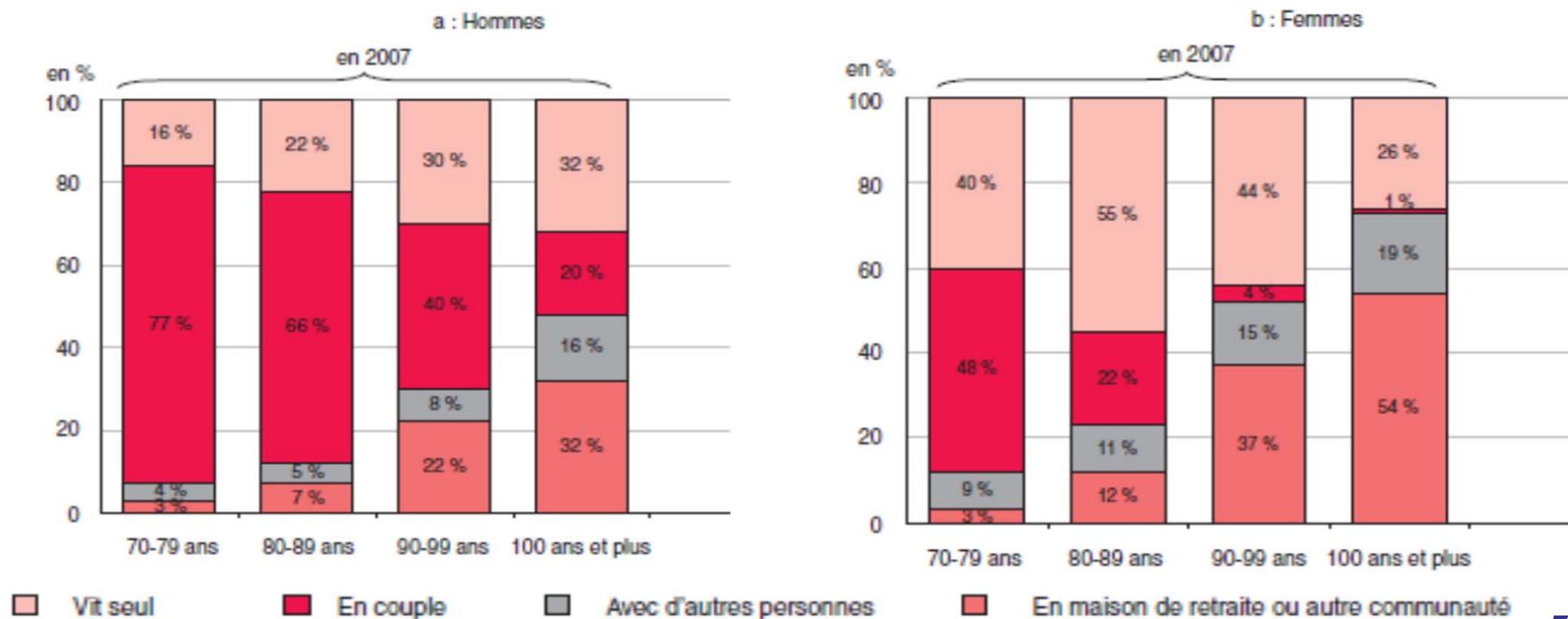
- Habitat évolutif
- 1 appartement principal + 1 espace de vie dédié à l'accueil d'un proche avec 2 entrées, l'une directement sur l'appartement, l'autre indépendante

Exemple de plan T3 bi-home



# Quelle politique pour les résidences services ?

- Les réponses pour les plus âgés en perte d'autonomie : les foyers-logements et EHPAD
  - Constat – Existant et besoins
    - L'entrée en établissement est le plus souvent un choix contraint : 73 % déclarent comme raison d'entrée leur état de santé (source : DREES, 2013)



Source : recensement 2007, INSEE octobre 2010

# Quelle politique pour les résidences services ?

- **Les réponses pour les plus âgés en perte d'autonomie : les foyers-logements et EHPAD**
  - **Constat – Existant et besoins**
    - Etat des lieux de l'existant : un taux important de vétusté (dans le secteur public et associatif), des investissements lourds
    - Des besoins estimés à horizon 2015 à 125 000 lits (90 000 à réhabiliter et 35 000 à créer)
  - **Financement sur fonds d'épargne**
    - En 2012, 950 M€ de prêts réglementés dédiés aux établissements pour personnes âgées contribuant à :
      - la création de 10 000 places
      - la rénovation de 4 000 places

# Quelle politique pour les résidences services ?

- Les réponses pour les plus âgés en perte d'autonomie : les foyers-logements et EHPAD
  - Groupe SNI-Osica
    - 56 résidences services pour personnes âgées
      - 43 logements foyers, 13 EHPAD
      - 3 800 logements et studios
    - 1<sup>er</sup> bailleur social en résidences services en Ile-de-France
  - Icade : médico-social
    - Construction d'une dizaine de résidences médicalisées par an
    - Acquéreurs : associations, fondations, CCAS, investisseurs privés

# Caisse des Dépôts investisseur EHPAD

- CDC Générations

- Constat

- Le reste à charge moyen (1 500 euros) est souvent trop élevé pour les personnes hébergées

- CDC Générations pour

- Investir dans les territoires sous-équipés, en l'absence d'acteurs privés
    - Accompagner le financement en fonds propres des opérations de construction et de réhabilitation d'EHPAD
    - Contribuer à la modernisation de l'offre et aux regroupements

- Son plan de charge à horizon 2015 est de

- 8 500 places dont 2 500 en création et 6 000 en réhabilitation

# Caisse des Dépôts investisseur

- **Viager intermédié**
  - **Constat**
    - Le patrimoine immobilier constitue parfois la principale richesse des personnes âgées
  - **Projet de création d'un fonds dit de « viager intermédié » :**
    - Permettra de mobiliser le patrimoine immobilier à titre de complément de revenus, dans les meilleures conditions de transparence et d'éthique
    - Montant cible de 100 M€
    - Réunissant des investisseurs institutionnels
    - Géré par un opérateur choisi après une procédure de sélection
    - Les biens immobiliers acquis par le fonds seraient revendus sur le marché après le décès du crédit-rentier (vendeur)

# La Caisse des Dépôts, gestionnaire de régimes de retraite

- **L'action sociale : politique de prévention et maintien à domicile – CNRACL/IRCANTEC**
  - Aides au maintien à domicile (téléassistance, services à la personne...)
  - Aides à l'amélioration et à l'adaptation du logement
  - Partenariat avec la CNAV sur le « bien vieillir »
- **Une mission confiée à la CNAV et l'ANAH sur l'adaptation des logements dans le parc privé**
- **IRCANTEC : politique de placements ISR (EHPAD)**

# Les perspectives

- **Approche globale de l'impact du vieillissement sur les métiers, entités et offres du groupe Caisse des Dépôts**
  - Le financement des besoins des seniors
  - L'adaptation de l'environnement urbain et des logements
  - La réponse aux besoins de logements médicalisés
  - Le développement d'offres de services
  - Le développement de la « silver économie » et l'émergence des champions français



## Les retraités et leur logement

Conseil  
d'Orientation  
des Retraites

---

Maison de la Chimie, 18 novembre 2013

# Merci de votre attention