



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^{er} 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**

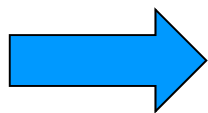
La Caisse des Dépôts et le logement des retraités

- **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 ?

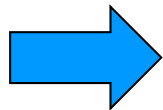
- **Groupe SNI – Plaine Normande - Papy Loft**

- **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

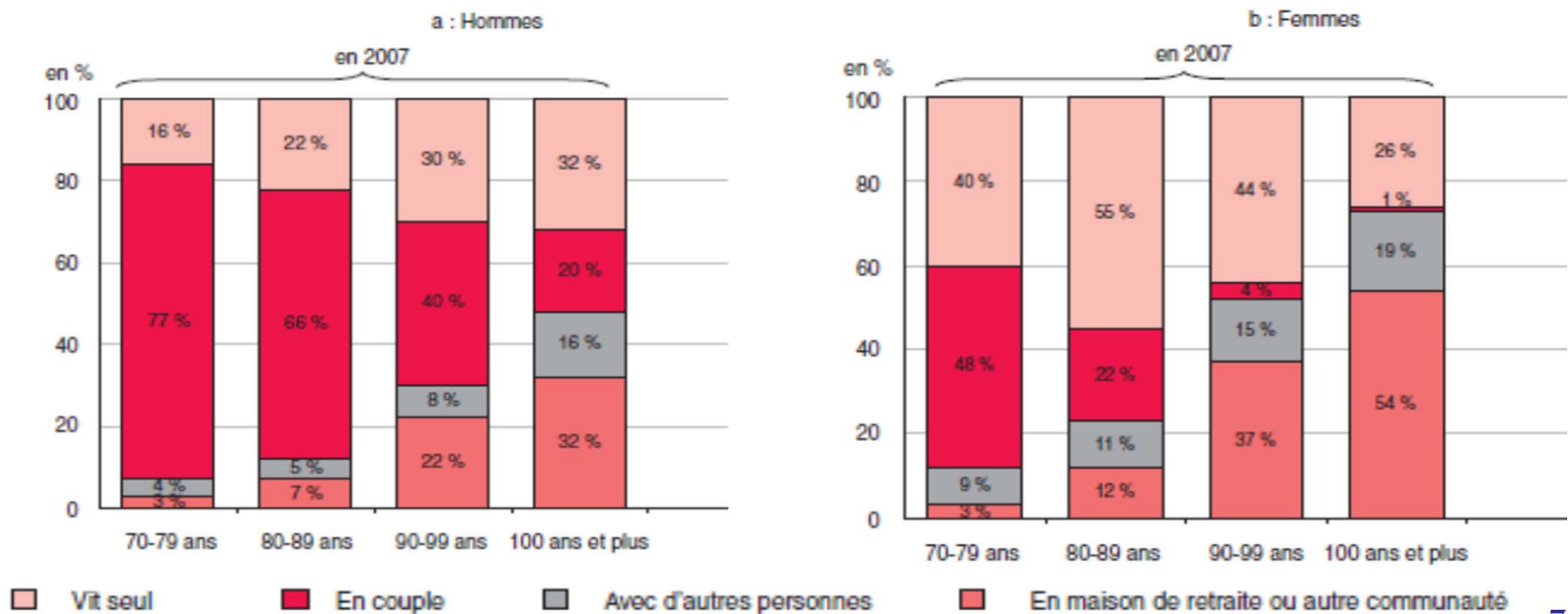
- Habitat évolutif
- 1 appartement principal + 1 espace de vie dédié à l'accueil d'un proche avec 2 entrées, l'une directement sur l'appartement, l'autre indépendante

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^{er} 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