

## Innovation et aménagement urbain...

*« Acteur historique de la ville, la Caisse des Dépôts place au rang de ses priorités la volonté d'améliorer sans cesse la qualité de ses interventions urbaines. Agissant toujours en partenariat, elle souhaite partager avec tous (État, collectivités territoriales, entreprises, futurs usagers de la ville) une volonté de promouvoir des villes durables, dans la diversité des contextes, des histoires, des contraintes de chaque territoire.*

*Elle le fait déjà par nombre de ses financements (prêts au logement social, aux infrastructures), certains articulés directement avec le Grenelle de l'environnement, par un dispositif original d'appui aux projets d'écoquartiers, par ses crédits d'ingénierie, au travers d'investissements locaux quand le marché ne suffit pas, et grâce aux offres de ses filiales.*

*L'État lui confie aujourd'hui la gestion de l'action "Ville de demain" du programme d'investissement d'avenir, pour aller plus loin en finançant des projets à haut niveau de performance environnementale et d'innovation, et présentant un fort caractère démonstrateur. »*

*Augustin de Romanet,  
Directeur général de la Caisse des Dépôts*

## ...Investir pour la « Ville de demain »

Alors que quatre Français sur cinq habitent aujourd'hui en ville, celle-ci concentre tous les grands enjeux environnementaux, sociaux et économiques. De nombreux défis sociaux sont particulièrement accentués dans les aires urbaines : ségrégation spatiale, pauvreté, chômage..., comme certains maux sanitaires liés à la pollution, au bruit, aux risques technologiques.

Sur le plan économique, si la ville reste le lieu principal de création de richesses et d'activités, l'inégale répartition des emplois ou la mono-fonctionnalité persistent sur certains territoires.

Concernant l'environnement, au-delà de la consommation massive de ressources, inhérente aux établissements humains (énergie, matières premières, eau, sols...), les émissions de gaz à effet de serre cumulées du bâti et des transports urbains pèsent d'un poids majeur, notamment du fait de l'étalement urbain.

Pour affronter ces défis collectifs, la ville de demain devra concilier création de richesses, équilibre social, gouvernance partagée, maîtrise de ses ressources et de ses impacts, protection de la santé et qualité de vie pour ses habitants.

Acteur historique de la ville, la Caisse des Dépôts répond aux demandes des collectivités et des acteurs locaux par ses savoir-faire et ses financements. Elle intervient, dans une optique d'intérêt général, comme prêteur et investisseur de long terme, pour toute la chaîne de fabrication de la ville.

Le plan stratégique Élan 2020 place au rang de ses priorités la volonté d'améliorer sans cesse la qualité de ses interventions urbaines dans le développement du logement, des entreprises, des universités, des infrastructures. Grâce à cette transversalité d'interventions, la Caisse des Dépôts veut faire progresser la réflexion sur la ville durable. Elle souhaite apporter aux acteurs de la ville des financements et des services à forte valeur ajoutée environnementale, sociale et économique. L'État lui confie aujourd'hui la gestion d'une enveloppe issue de l'Emprunt national pour aller plus loin en finançant des démonstrateurs de la « Ville de demain ».

Inventer les manières de faire la ville durable est un des défis majeurs du XXI<sup>e</sup> siècle. La Caisse des Dépôts souhaite y contribuer en innovant dans ses financements, pour permettre aux acteurs de l'urbain, publics ou privés, d'inclure les enjeux du long terme dans leurs projets.



## Logements



Résidence Neptune : 29 logements durables « à gâbles » dans l'écoquartier Grand Large sur les anciens chantiers navals - Dunkerque



Priorité stratégique du groupe Caisse des Dépôts, le logement est un élément structurant des politiques locales. La réalisation d'aménagements et de renouvellements urbains durables, la mixité sociale, ainsi que la performance énergétique sont privilégiées dans les offres de la Caisse des Dépôts.

### Habitat social : des prêts pour la performance énergétique, la construction et la rénovation

N° 1 du financement du logement social en France, la Caisse des Dépôts a proposé jusqu'au 31 décembre 2010 aux organismes HLM, un prêt Énergie Performance pour faciliter la construction de logements sociaux labellisés BBC (bâtiment basse consommation).

Ce prêt visait à accompagner les bailleurs sociaux pionniers en matière de performance énergétique, avant que la réglementation n'impose en 2013 le niveau BBC à toutes les constructions.

Ce produit a rencontré un large succès, qui a permis d'assurer la généralisation de la construction BBC en logement social. Une réflexion est à l'étude pour imaginer un nouveau dispositif d'accompagnement en métropole.

Concernant les DOM, une enveloppe spécifique de 150 M€ de prêts bonifiés, adaptée aux réglementations thermiques ultra marines, a été mise en place pour les années 2010-2012.

Destiné au parc social existant, l'écoprêt réhabilitation a été conçu pour financer la rénovation de 100 000 logements parmi les plus énergivores.

Il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) conformément aux objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement. Il contribue également à maîtriser la facture énergétique des locataires.

Fin 2010, près de 65 000 logements ont fait l'objet d'un financement en écooprêt, pour un gain énergétique estimé d'ores et déjà supérieur aux ambitions du Grenelle.

En outre, la Direction des Fonds d'épargne s'est impliquée dans une démarche d'accompagnement du monde HLM en ingénierie et en gestion sur le sujet des certificats d'économie d'énergie, permettant une valorisation potentielle des travaux de réhabilitation du parc. Un webservice est ainsi proposé depuis janvier 2011.

### Investisseur d'intérêt général dans le logement intermédiaire et spécifique

La Caisse des Dépôts investit sur ses fonds propres aux côtés d'investisseurs privés dans la création de logements locatifs libres à loyer maîtrisé, ainsi que dans la production de résidences ciblées sur des populations spécifiques (étudiants, maisons médicalisées, résidences hôtelières à vocation sociale, chercheurs...).

Ces logements durables offrent des performances optimisées par rapport à l'existant, et permettent une meilleure maîtrise des charges, plus particulièrement des coûts énergétiques.

### Encourager l'émergence de bâtiments numériques

Les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication apportent des solutions innovantes face aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable.

La Caisse des Dépôts encourage l'émergence de bâtiments numériques et étudie la mise en place de plateformes mutualisées dès la conception des immeubles, permettant par exemple d'effectuer des simulations (maquettes numériques normalisées) ou de tester l'interopérabilité de systèmes innovants.

Sur les parcs existants, le déploiement d'outils numériques de contrôle des consommations (énergie, eau) permettra une meilleure maîtrise des dépenses des ménages.

#### Quelques réalisations

- 52 logements à Limeil-Brévannes (94), très haute performance énergétique
- 29 logements à Dunkerque ; résidence Neptune
- 20 logements BBC dans un immeuble mixte bureaux/logements à Nice
- 23 logements THPE à Bordeaux, dans le centre historique, en secteur d'OPAH Renouvellement Urbain
- Le centre intergénérationnel Multi Accueil (CIGMA) de Laval, est constitué d'un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) d'une capacité de 30 résidents et d'une crèche



Centre inter Générationnel Multi Accueil (CIGMA) de Laval sur l'écoquartier du Tertre

## Qualité de vie et Loisirs

### Amélioration du cadre de vie

La Caisse des Dépôts, l'ANRU et ses partenaires ont organisé l'appel à projets « Rénovation urbaine et urbanisme durables ». Dix lauréats ont été distingués en 2009.

L'accompagnement en ingénierie dont ils bénéficient permet de financer des études :

- Programme pédagogique sur la gestion différenciée des espaces publics à Trignac (Certé) ;
- Évaluation environnementale du projet de rénovation urbaine à Lyon (La Duchère) ;
- Étude sur le développement de la biodiversité en milieu urbain à Bègles Yves Farge, Terres neuves) ;
- Étude sur la place du canal dans la ville à Roubaix (Quartiers anciens, Trois Ponts...)

Un nouvel appel à contribution «qualité urbaine» permettra de distinguer en 2011 des démarches exemplaires dans les programmes de rénovation urbaine.



Cinéma de Moulins entièrement équipé en leds

### Nouveaux loisirs, nouvel aménagement

Les nouveaux projets urbains à caractère ludique, touristique et festif sont souvent des projets structurants pour l'ensemble de la ville, que ce soit dans les périphéries urbaines ou dans le centre-ville. Les loisirs, la fête et la culture gagnent des espaces : les friches industrielles deviennent des lieux culturels, les usines désaffectées se transforment en parcs de loisirs ou en centres commerciaux...

La Caisse des Dépôts accompagne ces évolutions en investissant dans l'immobilier de loisirs urbains (cinéma de Moulins...) et touristique (Anglet Port Adhoc) tout en imposant aux projets des exigences de respect de l'environnement et de reconversion qualitative des sites.



Friche Kodak, Chalon-sur-Saône

### Le fonds « Ginkgo »

GINKGO est un fonds d'investissement dédié au redéveloppement de sites pollués situés en France et en Belgique créé fin 2010 à l'initiative de la Compagnie Benjamin de Rothschild et avec l'appui d'institutions financières publiques, dont la CDC et la BEI.

L'objectif de ce fonds est d'acquérir, d'assainir et de développer des terrains ayant fait l'objet d'une exploitation industrielle ou commerciale polluante et dont la requalification contribuera à limiter l'étalement urbain.

Sur ces sites pollués qui représentent un potentiel considérable, Ginkgo prend en charge l'intégralité des risques environnementaux, dont il assure la maîtrise grâce à une équipe pointue.

D'une durée de vie de 8 ans, le fonds Ginkgo est doté d'un capital de 52,2 M€ à l'issue de la première levée de fonds, qui pourrait être porté à 100 M€ ultérieurement.

La société de gestion s'engage à respecter les principes d'investissement responsable, notamment la prise en compte des questions ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissements.

Ce fonds est une déclinaison opérationnelle de l'axe stratégique « ville durable » du groupe Caisse des Dépôts.



## Mobilité et Infrastructures

Investisseur de long terme, la Caisse des Dépôts finance les infrastructures urbaines en priorisant les transports collectifs et la dépollution.

### Favoriser une mobilité décarbonée

La Caisse des Dépôts contribue au développement d'infrastructures de transports durables en proposant aux porteurs de projets des prêts à long terme sur fonds d'épargne.

De 2009 à 2013, 7 Md€ financeront des projets ferroviaires (LGV, régénérations de lignes, gares), des transports en commun en site propre (tramway, métro, bus), des projets de voies navigables et des plateformes multimodales.

### Des pratiques numériques durables

La Caisse des Dépôts a publié en 2009 le guide « Le numérique pour plus de mobilité dans les territoires » sur le thème de la dématérialisation des titres de transport.

Elle étudie actuellement la mise en place de plateformes d'interopérabilité pour fédérer les différents modes de transports plus économes en CO<sub>2</sub> et le déploiement d'espaces télécentres urbains multi-usages, contribuant au processus de rapprochement lieux de travail et lieu de vie.

### Traitement des eaux usées

La Caisse des Dépôts finance la mise aux normes des installations de collecte et de traitement des eaux usées (directive européenne de 1991) et des travaux d'adduction d'eau potable : une enveloppe de 1,5 Md€ de prêts sur fonds d'épargne, sur la période 2008-2012, sera attribuée aux agences de l'eau pour la métropole et aux collectivités territoriales pour les DOM-TOM.



Tramway de Montpellier

## Immobiliers publics

La Caisse des Dépôts soutient les projets de modernisation d'équipements publics d'intérêt général dans le cadre de stratégies durables.

### Des solutions d'accompagnement et de financement innovants pour les universités

La rénovation des universités françaises constitue une des quatre grandes priorités que la Caisse des Dépôts s'est engagée à soutenir au titre de ses missions d'intérêt général.

Depuis 2008, la Caisse des Dépôts a consacré 25 millions d'euros en crédits d'ingénierie. Plus de 130 établissements sont concernés par des conventions de partenariat.

Dès 2009, elle accompagne les universités en investissement (450 M€ sur 3 ans) ainsi qu'en prêts à long terme sur fond d'épargne (enveloppe d'1 Md € sur 2009 – 2013), qu'ont déjà mobilisés une dizaine d'établissements d'enseignement supérieur.

La Caisse des Dépôts et la Conférence des Présidents des Universités (CPU) réalisent et mettent à la disposition des universités des outils stratégiques d'aide à la décision dans la conduite de leurs projets de campus durable :

- la cartographie Énergie CO<sub>2</sub> des universités ([www.cartoco2campus.com](http://www.cartoco2campus.com)) ;
- StratEnergieCO<sub>2</sub>, un outil d'aide à la rénovation immobilière ;
- le Mémento éco-campus, un cadre de référence méthodologique comprenant une présentation des objectifs et des actions à différentes phases du projet.

Dans la continuité des schémas directeurs immobilier et d'aménagement et des schémas

numériques, elle accompagne en assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable et par des crédits d'ingénierie les universités qui s'engagent dans une stratégie éco-campus.

### Contrats de performance énergétique pour des lycées moins énergivores

14 lycées alsaciens bénéficient du premier contrat de performance énergétique (CPE) signé par la région en 2009 avec l'investisseur Caisse des Dépôts, qui comporte une ambition forte sur l'énergie et le CO<sub>2</sub>.

Des économies d'énergie substantielles seront réalisées par des travaux sur le bâti et l'équipement (chaudières, gestion technique des bâtiments).

### Modernisation des établissements hospitaliers

Dans le cadre du plan hôpital 2012, la Caisse des Dépôts met à disposition 2 Md€ de prêts sur fonds d'épargne (2008-2012) pour le financement des projets immobiliers d'établissements hospitaliers, publics ou privés (construction — restructuration réhabilitation).

La Caisse des Dépôts privilégie, par des prêts à taux préférentiels, les projets qui respectent la norme de haute qualité environnementale des établissements de santé.

### Université de Bordeaux

Le projet de rénovation de l'Université de Bordeaux bénéficie d'un montage innovant de partenariat public-public, qui repose sur la création d'une société de réalisation des opérations immobilières.

Détenue majoritairement par le pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES), à parité par la Région Aquitaine et la Caisse des Dépôts, cette société a vocation à réaliser et à financer un programme de rénovation immobilière intégrant le développement durable.

La mise en œuvre et le financement des opérations immobilières de l'Université de Strasbourg et d'Agro Paris Tech, à travers le dispositif initié sur Bordeaux, constituent, en 2010-2011, un objectif prioritaire du Groupe.



## Des écoquartiers...

L'écoquartier est un aménagement urbain conçu dans une démarche de développement durable, c'est à dire dans une perspective de développement économique, de préservation de l'environnement, de qualité de vie, d'intégration sociale et d'attractivité de long terme.

Le dispositif mis en place par la Caisse des Dépôts consiste à accompagner les projets d'écoquartiers en co-finançant des études d'ingénierie et en accordant des prêts bonifiés « Gaïa écoquartier » pour l'acquisition des terrains, leur dépollution et leur viabilisation en vue de leur revente.

### Exemples d'études co-financées :

- Etude de « mobilité » à Douai (Le Raquet) ;
- Etude de faisabilité technique et juridique des opérations en autopromotion à Strasbourg (Danube) ;
- Evaluation et capitalisation (formes urbaines, efficacité énergétique ; mobilité, modes de gestion) à Rennes (La Courrouze) ;
- Construction en milieu acoustique difficile à Pantin (Gare).

### Écoquartiers soutenus en 2009

- Angers – Capucins,
- Besançon – Vauban,
- Bordeaux – Bastide 2,
- Brest – Capucins,
- Chaumont,
- Douai – Le Raquet,
- Le Puy-en-Velay- Coloin,
- Nice – Méridia,
- Pantin – La Gare,
- Rennes – La Courrouze,
- Rouen – Pont Flaubert,
- Strasbourg – Danube,
- Toulouse – La Cartoucherie

**14 nouveaux projets sélectionnés en 2010**, en coordination avec le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement :

- Bayonne - ZAC du Séqué
- Cergy - Le Ponceau
- Chartres - Plateau nord-ouest
- Cognin - Villeneuve
- Meaux - Foch Roosevelt
- Nancy - Grand Cœur
- Nantes - Prairie au Duc
- Reims - 12ème escadre d'aviation
- Ris-Orangis - Docks de Ris
- Roubaix-Tourcoing-Wattrelos, L'union
- Ecoquartiers ruraux : Vitteaux (Côte d'Or), Douzy (Ardennes), Faux-la-Montagne (Creuse), Châteaurenard (Bouches du Rhône)

## ...aux écocités

La démarche « écocité » a été lancée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL), afin d'encourager la réalisation de grands projets d'aménagement inscrits dans la continuité d'agglomérations existantes et constituant des morceaux de ville véritablement durables.

Dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir, l'État a confié en 2010 à la Caisse des Dépôts la gestion d'une enveloppe de 1Md€ destinée à la « Ville de demain ». Les 13 écocités sélectionnées lors de l'appel à projets du MEDDTL seront éligibles au premier volet d'intervention du Fonds « Ville de demain ».

Les financements mobilisés bénéficieront à des projets urbains "intégrés, innovants, mobilisateurs" qui traitent de thèmes transversaux et dont les démarches ont un caractère duplicable. Les interventions s'articuleront autour de quatre axes : réseaux-connexions-énergie, mobilité, bâti, espace public-environnement.

### 13 écocités en 2010

- Bordeaux – Plaine de Garonne
- Rennes – Quadrant Nord-Est
- Strasbourg/Kehl Métropole des Deux-Rives
- Plaine Commune – Terre de partage et d'innovation urbaine
- Montpellier – De Montpellier à la mer
- Nantes – St Nazaire Eco. Métropole : construire la ville autour du fleuve
- Metz Métropole, EcoCité 128
- Clermont-Ferrand EcoCité Clermont Métropole
- Grenoble – Grenoble EcoCité
- Marseille – Marseille Euroméditerranée,
- Nice- écocité Nice Côte d'Azur
- Territoire de la Côte Ouest – La Réunion Ecocité insulaire et tropicale
- Pays Haut Val d'Alzette écocité Alzette Belval

## Commerces et Bureaux



Okabé : Centre commercial et d'affaires certifié HQE - Kremlin Bicêtre



Les investissements en immobilier tertiaire de la Caisse des Dépôts contribuent à la revitalisation commerciale des villes, à la diversité fonctionnelle et à la création d'activités et d'emplois dans les quartiers.

### La revitalisation commerciale des villes : un enjeu de rénovation urbaine

Les investissements en immobilier commercial ou d'entreprises auxquels contribue la Caisse des Dépôts dans certains quartiers ont pour but d'en changer l'image, de créer des emplois, de développer des flux économiques et une fréquentation nouvelle. Ils contribuent à la diversité fonctionnelle.

Que ce soit pour la réalisation de commerces de proximité, de bureaux, d'activités en pied d'immeuble ou de centres commerciaux en ville, les investissements immobiliers de la Caisse des Dépôts sont conditionnés à la performance environnementale des bâtiments construits ou rénovés (performance énergétique, thermique, pérennité des matériaux, confort).

### La production d'énergie renouvelable en ville : des centrales en toitures

La Caisse des Dépôts soutient le développement de la production d'énergies renouvelables.

Si les investissements dans la production d'énergie éolienne, biomasse, hydroélectricité et photovoltaïque ont vocation à être réalisés en milieu rural, certains peuvent trouver leur place en ville.

Ainsi, un partenariat a été engagé avec le développeur spécialisé 8 Minutes33, pour la réalisation de cinq centrales photovoltaïques intégrées aux toitures d'immeubles commerciaux en ville.



Les reflets du Drac : bureaux BBC, panneaux photovoltaïques sur la toiture terrasse végétalisée - Grenoble

## International

### L'initiative pour des villes et territoires méditerranéens durables

Lancée lors du Forum de Paris en 2008 par la Caisse des Dépôts, l'Initiative pour des Villes et territoires méditerranéens durables s'inscrit dans le cadre de l'Union pour la Méditerranée (UpM).

Elle vise à promouvoir des démarches intégrées et exemplaires de développement urbain.

A ce titre, la Caisse des Dépôts a créé, avec ses partenaires (homologues italien, égyptien, marocain et la Banque Européenne d'investissement), le fonds InfraMed pour le financement des infrastructures urbaines au Sud et à l'Est de la Méditerranée, dans une perspective de développement durable.

Elle codirige avec la Banque mondiale, en tant que membre fondateur, les deux premiers programmes urbains (Développement urbain stratégique, Villes et changement climatique) du Centre de Marseille pour l'Intégration en Méditerranée (CMI), une plateforme d'échange et de ressources.

Le Groupe Caisse des Dépôts veut progressivement constituer un pôle d'expertise au service des investisseurs et décideurs publics et privés, promouvoir et sécuriser leurs investissements dans les projets d'aménagement des territoires, particulièrement sur la zone UpM.

La Caisse des Dépôts soutient également la création de l'Institut des Hautes Études de Développement et d'Aménagement des Territoires Méditerranéens (IHEDAT Med).