



Communiqué de presse

Congrès USH : La Banque des Territoires actionne tous les leviers pour soutenir le secteur HLM et accélérer la sortie de la crise du logement

Montpellier, le 25 septembre 2024

A l'occasion du Congrès de l'USH 2024, la Banque des Territoires réaffirme son engagement indéfectible en faveur du logement social, et sa capacité à actionner tous les leviers pour soutenir le secteur HLM, et ainsi accélérer la sortie de la crise du logement.

La dimension contracyclique du secteur HLM est un remarquable amortisseur de crise : à l'heure actuelle, sans les investissements des organismes de logement social (OLS), le monde du logement serait totalement à l'arrêt.

Comme il est essentiel de poursuivre la transition verte du parc HLM en accompagnant les bailleurs sociaux dans la décarbonation et la prise en compte de l'adaptation au changement climatique, en plus de ses financements existants, la Banque des Territoires pérennise ceux dédiés à la seconde vie des bâtiments, déploie des crédits d'ingénierie et de la datascience.

Dans ce contexte de crise et plus que jamais convaincue que la construction reste la mère des batailles, la Banque des Territoires : innove grâce au prêt DUOZ, un dispositif financier doté d'une enveloppe de 5 Md€ pour répondre aux besoins de court terme et soutenir l'accélération du rythme d'investissement du secteur HLM ; propose avec le soutien de l'Etat et d'Action Logement une nouvelle enveloppe de 140 M€ de Prêt de haut de bilan (PHB) pour soutenir les constructions vertes ambitieuses et la transformation d'actifs existants en logements dans le respect des objectifs de Zéro artificialisation nette (ZAN).

Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts déclare : « Dans la crise qui touche le monde du logement, le rôle contracyclique du secteur HLM est essentiel. En tant que premier financeur du logement social, nous actionnons tous les leviers pour que les bailleurs n'aient pas à arbitrer entre le vert et le social, entre la transformation écologique de leur parc et la construction de nouveaux logements. La sortie de crise est entre les mains de tous les acteurs du secteur, soyons audacieux ! »

Dans un contexte marqué par la crise inflationniste et les exigences climatiques, le secteur HLM doit relever le défi de conjuguer verdissement du parc immobilier et cohésion sociale. En tant que premier financeur de ce secteur, la Banque des Territoires souhaite continuer à soutenir les efforts des bailleurs sociaux en matière de transformation écologique comme de construction neuve.

Pour accélérer la transition verte du parc HLM en prenant mieux en compte l'adaptation au changement climatique :

- La Banque des Territoires met à disposition du secteur une **enveloppe de 3 M€ de crédits d'ingénierie destinés à limiter la vulnérabilité du parc social face aux risques climatiques**. Ces crédits permettront de **financer l'identification de l'exposition aux aléas climatiques et la définition des travaux à réaliser pour l'adaptation des bâtiments**. Ce diagnostic de vulnérabilité au changement climatique pourra notamment s'appuyer sur les évolutions de l'outil Prioréno Logement Social. Il s'agit ainsi d'encourager l'investissement des organismes de logement social dans des mesures d'adaptation de leur parc face au changement climatique. **Cette offre sera déployée**

dès que l'Etat aura précisé ses attendus en la matière afin qu'ils soient pris en compte dans ces plans. Par ailleurs, la Banque des Territoires travaille avec la Banque européenne d'investissement pour identifier des crédits d'ingénierie européens complémentaires qui pourraient le cas échéant venir compléter ceux qu'elle déploiera au plus près des besoins des OLS.

- La Banque des Territoires met gratuitement à disposition de tous les bailleurs sociaux **de nouvelles fonctionnalités pour Prioréno Logement Social. Cet outil innovant basé sur l'intelligence artificielle** a été ici lancé lors du congrès HLM 2023 avec ses partenaires fondateurs que sont l'Union Sociale pour l'Habitat, le ministère du Logement, Enedis et GRDF. Accessible gratuitement par l'ensemble des bailleurs et assis sur la plateforme bancaire de la Banque des Territoires pour garantir la sécurité des données, Prioréno Logement social est porté par des institutions garantissant la stabilité et la disponibilité de long terme. Déployé depuis un an ce dispositif met déjà clé en main à disposition des bailleurs une vision de premier niveau sur leur parc et ses consommations énergétiques réelles.

Les 3 nouvelles fonctionnalités apportées marquent de vraies transformations :

- **Intégration en temps réel des diagnostics de performance énergétiques (DPE) nouvelle génération, alimentés automatiquement dans Prioréno grâce à l'API (Application Programming Interface) de l'ADEME :** dès que les DPE nouvelle génération des bailleurs sociaux seront rendus disponibles par l'ADEME, ils seront automatiquement intégrés à Prioréno LS et associés aux bâtiments correspondants ;
 - **Intégration du Référentiel National du Bâtiment (RNB) :** ce référentiel représente l'identifiant unique de chaque bâtiment et permet, dès lors qu'il est intégré à un dispositif comme Prioréno LS, un croisement, quasi automatique, avec toute autre base qui y fait référence. Ce référentiel désormais mis en production dans Prioréno LS, permet une accélération dans l'intégration des données des bailleurs sociaux et dans la portabilité de leurs données
 - **Adaptation au changement climatique et décarbonation :** Prioréno LS devrait être un dispositif d'importance dans le cadre du futur Plan stratégique simplifié de patrimoine et d'adaptation au changement climatique des bailleurs sociaux. Dès lors, un ensemble de données à forte valeur ajoutée pour les plans d'adaptation des bailleurs seront gratuitement déployés dans Prioréno LS, avec une fréquence élevée sur les 6 prochains mois. **Le potentiel d'installation photovoltaïque est ainsi d'ores et déjà disponible. Il sera complété, dans les prochaines semaines et les prochains mois par des données relatives au confort d'été, au risque littoral, ainsi qu'au risque de retrait et gonflement argileux .**
- La Banque des Territoires s'apprête à **installer sur le long terme son dispositif de seconde vie des bâtiments, développé de concert avec l'USH.** Cette alternative à la démolition-reconstruction est extrêmement vertueuse en foncier, en carbone et en efficacité énergétique. Ces opérations redonnent cinquante ans de vie à un bâtiment (soit un doublement de la durée de vie initiale), en réhabilitant en profondeur tout le bâti à l'exception du squelette et des parties porteuses qui sont conservés. La phase d'expérimentation a été conclusive. Elle sera pérennisée dès la signature d'un décret par le ministère du logement.

Pour soutenir la production neuve et accélérer les investissements du secteur HLM :

- **Avec le soutien de l'Etat, la Banque des Territoires déploie le prêt DUOZ, doté d'une première enveloppe de 5 Md€. Dispositif financier innovant, conçu pour répondre aux besoins de court terme et soutenir l'accélération du rythme d'investissement du secteur HLM, il connaît un succès sans précédent depuis son lancement à l'été 2024 : 1,5 Md€ de prêts a d'ores et déjà été engagé. Cette offre de prêt court terme sans garantie, pensée et déployée par la Banque des Territoires, permet aux opérateurs de logements sociaux et intermédiaires de préfinancer leurs opérations avant le versement des prêts long terme (les prêts long terme ne peuvent être versés tant que la garantie d'emprunt n'est pas obtenue). Il permet un accès rapide aux ressources nécessaires pour le développement de l'offre nouvelle de logements.** Il s'agit d'un prêt global à l'opérateur, c'est-à-dire qu'il préfinance un volume d'opérations déjà engagées ou prévues dans le plan à moyen terme (PMT) du client dans l'attente de la mise en place des prêts long terme opération

par opération. D'une durée d'un à deux ans maximum, ce prêt in fine est à TLA¹+0,70% pour le préfinancement des opérations de logements sociaux et TLA+1,40% pour le préfinancement des opérations de logements intermédiaires. Il est remboursé au fil des versements des crédits long terme (PLAI, PLUS, PLS, PLI*) sur ces opérations.

- **Grâce à la bonification apportées par son partenaire Action Logement, la Banque des Territoires ouvre une nouvelle enveloppe de 140 M€ de Prêt de haut de bilan (PHB) qui soutiendra les constructions vertes ambitieuses et la transformation d'actifs existants en logements et répondra ainsi aux exigences du ZAN.** Cette ultime tranche PHB 2.0 réalisée avec Action Logement permettra d'apporter une bonification de **140 M€** pour accompagner la courbe d'apprentissage du secteur en matière de production. Cette nouvelle offre de quasi-fonds propres financera deux types d'opérations avec un taux 0 durant 20 ans afin de viabiliser des opérations coûteuses dans cet appui avec un niveau important de subvention par logement. Il s'agit :
 - o d'une part de financer les **opérations de construction de logements sociaux seuil 2028 de la Réglementation Environnementale RE2020** (en avance de phase, le seuil 2025 s'appliquant pour les permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2025), prolongeant ainsi la thèse d'emploi du « PHB 2.0 constructions vertes » qui visait les opérations seuil 2025 de la RE2020 ;
 - o d'autre part de financer les **opérations de changement d'usage – locaux d'activités, bureaux, pieds d'immeubles, etc. transformés en logements sociaux PLUS, PLAI, PLS – en soutenant ainsi la reconstruction de la ville sur la ville dans la perspective du ZAN.** Ces prêts, **bonifiés par Action Logement en contrepartie de droits de réservation, sont à taux zéro avec différé d'amortissement sur les 20 premières années.** Ces caractéristiques financières très avantageuses doivent faire effet levier pour la sortie de ces opérations particulièrement coûteuses. Ce prêt fera l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt lancé à partir de janvier 2025.
- Consciente que **soutenir la production c'est aussi aider à solvabiliser les ménages dans leur parcours d'accession à la propriété, la Banque des Territoires lance la « Saison 2 » du Bail Réel Solidaire (BRS) pour marquer un tournant dans la maîtrise de long terme du foncier et l'accession sociale au logement.** La loi « ALUR », en créant un nouveau statut d'acteurs du foncier et du logement, les organismes de foncier solidaire, **visait à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti.** Cet outil, **fortement plébiscité par les collectivités territoriales,** permet d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel tout en garantissant une occupation sociale dans le temps.

Dix ans plus tard, **le défi et la dynamique semblent bien lancés avec plus de 140 Organismes de Foncier Solidaire (OFS) agréés.** La Banque des Territoires, à travers son offre de prêt Gaia, finance depuis 2018 les opérations portées par les OFS et a accompagné activement la structuration et la montée en puissance de ce nouveau secteur. Il convient aujourd'hui de changer d'échelle pour accompagner le défi opérationnel auquel les organismes de foncier solidaire sont confrontés, à savoir, produire plus de logement en BRS pour garantir l'accès au logement abordable dans des zones de tension du foncier.

La Banque des Territoires fait donc évoluer son dispositif de financement des opérations en BRS selon trois grands axes :

- o **L'élargissement du financement en Gaia à l'ensemble du territoire national sans condition de zonage** et ce dès lors que l'appétence des ménages est avéré ;
- o **La déconcentration des décisions au plus proche des territoires, à travers notre réseau de direction régionale, pour vous permettre de bénéficier d'une réponse sur votre projet et le cas échéant de financements de manière accélérée ;**
- o La simplification des modalités d'instruction **en limitant le nombre de pièces nécessaires à l'instruction** et en développant une approche davantage tournée vers l'opérateur.

Contacts presse :

Nathalie Police – nathalie.police@caissedesdepots.fr – 06 07 58 65 19
Aurélien Imbert - aurelie.imbert@caissedesdepots.fr – 06 77 56 38 82

¹ TLA : Taux du Livret A

A propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



(*)

- Les logements **PLAI**, financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements **PLUS**, financés par le **Prêt Locatif à Usage Social** correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements **PLS**, financés par le **Prêt Locatif Social**, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements **PLI**, financés par le **Prêt Locatif Intermédiaire** et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.