



BANQUE des
TERRITOIRES



Actualités du financement du logement social – Plan Logement 2



Sommaire

1	L'accompagnement d'un secteur en pleine transformation : Plans Logement 1 et 2	3	3
2	Focus sur les nouvelles offres	9	9
3	Annexes	23	23

01

**L'accompagnement d'un secteur
en pleine transformation**

Plans Logement 1 et 2

Bilan 2019 : 67 M€ pour le financement de la création de 367 logements et la réhabilitation de 496 logements

2019

	Construction - Acquisition		Réhabilitation - Amélioration	
	nb logt	Montant (en M€)	nb logt	Montant (en M€)
Corse-du-Sud	288	37	496	20
Haute-Corse	88	10		
Somme :	376	47	496	20

2018

	Construction - Acquisition	
	nb logt	Montant (en M€)
Corse-du-Sud	24	3
Haute-Corse	132	20
Somme :	156	23

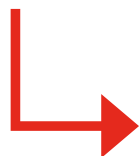
Le Pacte Productif 2020 – 2022 dans le cadre de la clause de revoyure



Pacte signé entre l'Etat, l'USH et les fédérations d'organismes de logement social, la CDC et Action Logement le 24 avril 2019



Conditions de RLS et TVA fixées pour 3 ans



Des ambitions d'investissement fixées

110 000 logements agréés par an



125 000 rénovations thermiques par an

Notre réponse avec les Plan logement 1 et 2 : 20 Md€ sur 2018 – 2022 pour offrir de la visibilité au secteur



Les enjeux stratégiques du secteur

Renforcer les fonds propres

Soutenir l'investissement

Réduire la charge financière

Donner de la visibilité à 4 – 5 ans



Une palette de solutions en réponse aux besoins du secteur

Des interventions en fonds propres

Une diversification des index

Mise en place de dispositifs innovants

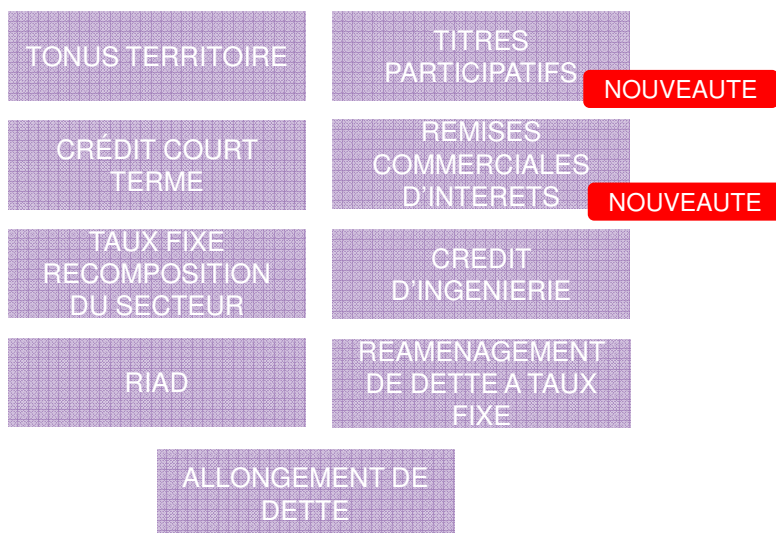
Une offre d'ingénierie financière renouvelée



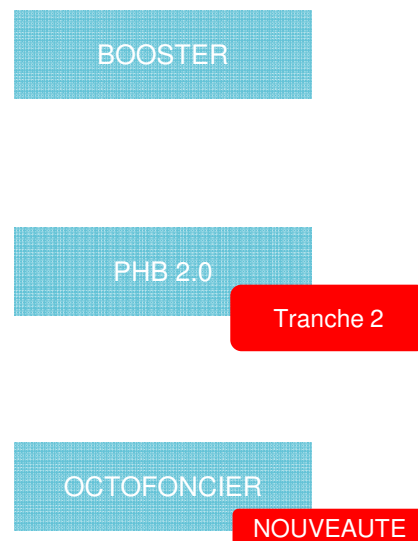
Conception rapide d'offres adaptées au secteur

Une offre renouvelée et diversifiée dans le cadre du plan logement

DES DISPOSITIFS FINANCIERS EXCEPTIONNELS



PRODUCTION



RÉHABILITATION



EVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A

RÉVISION DU SCÉNARIO MACROÉCONOMIQUE

02

Focus sur les nouvelles offres

Titres participatifs

Accompagner le développement en renforçant les quasi fonds propres des bailleurs



Evolution du cadre réglementaire

La loi ELAN ouvre la possibilité aux bailleurs de se doter en fonds propres sous forme de titres participatifs



Mesure d'accompagnement de la Banque des Territoires

Souscription de **800M€** de titres participatifs sur la période **2019-2020**



Besoins en fonds propres du secteur

- › **Pacte** qui fixe les objectifs d'investissement dans un contexte de manque de fonds propres pour le secteur (RLS, etc.)
- › Cas particulier des OPH qui ne peuvent pas être recapitalisés

Titres participatifs

Caractéristiques générales

Campagne 2020 du 10 février
au 30 avril

- › **Identifiées à des quasi fonds propres**
*comptablement, classés sous les capitaux
propres dans «autres fonds propres»*

- › **Sans limite de durée**
*(rachat possible) à compter de la
8^{ème} année*

Créances



- › **Négociables**
- › *cessibles entre investisseurs*

- › **Donnent lieu à une rémunération**
*appuyée sur la performance, d'où
la notion de «participatif»*

- › **Ne donnent pas de droit de vote**

- › **De dernier rang**
- › *remboursés après tous les titres de
dette : prêts, obligations en cas de
liquidation*

- › **Sans garantie**

Refonte du dispositif Eco-prêt et enveloppe portée à 4 Md€

Stabilisation des nouveaux critères d'éligibilité

1 Simplification



- Suppression du régime spécifique maisons individuelles



- Suppression des coefficients climatique et d'altitude

40%

- Critère de gain énergétique unique pour tous les bâtiments d'après 1948

2

Soutien renforcé à la rénovation des passoires thermiques

Mini
Etiquette D

- Diminution de la performance énergétique cible après réhab

Jusqu'à
22 K€ /logt

- Extension de la grille pour accompagner davantage les classes E, F et G

3

Introduction d'un critère carbone simple



Case à
cocher dans
la DDP

- En cohérence avec la future stratégie bas carbone, mise en place d'un critère de non dégradation des émissions de GES (le seul changement de mode de chauffage n'est pas possible)

4

Prise en compte du surcoût amiante

+ 2K€ /logt

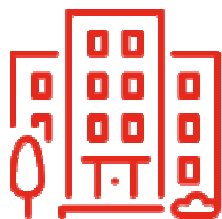
- En plus du bonus « Label », mise en place d'une majoration dans le cas où le bâtiment réhabilité présente de l'amiante

Prêts de haut de bilan : poursuite et redéploiement

PHB 2.0	2 Md€ sur 3 ans	2018 700 M€	2019 700 M€	2020 600 M€
	Distribution à l'opération : 80% fléchés sur la production neuve, 20% sur la réhabilitation Cible 10 M€/millésime réservés aux MOI Caractéristiques financières : 2 Md€ de prêts in fine à taux zéro sur 20 ans, amortissables ensuite en 10 ou en 20 ans sur la base du taux du Livret A. Bonification par Action Logement en contrepartie de droits de réservation de logements négociés avec les organismes bénéficiaires de ces prêts.			
PHBB	Le reliquat de PHBB sera distribué sur des projets de réhabilitation			

Octofoncier

Un impact positif sur les équilibres d'opération et besoins en fonds propres



PRÊTS FONCIER JUSQU'À 80 ANS

PLAI, PLUS, PLS

GAÏA POUR LES ORGANISMES DE FONCIERS SOLIDAIRES

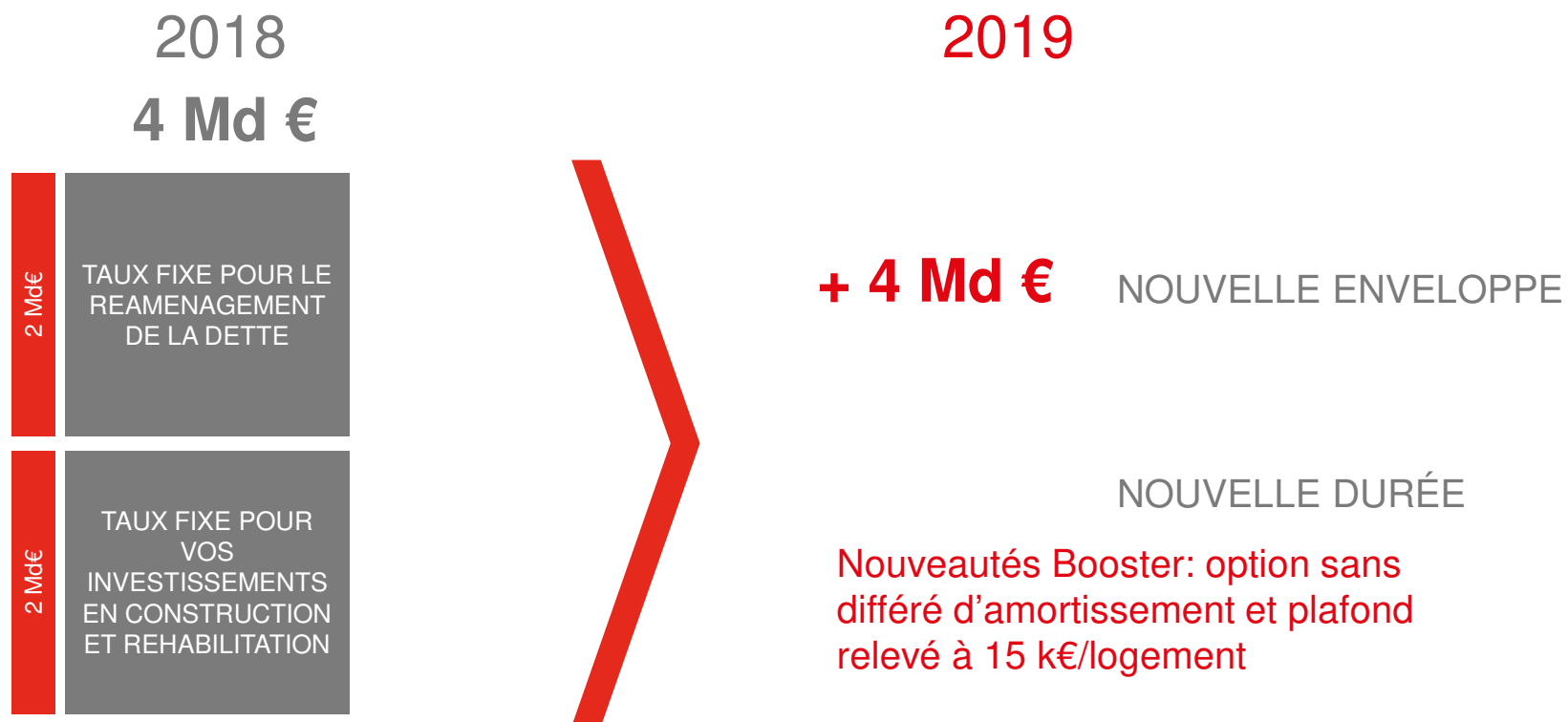
ZONES TENDUES A, ABIS ET B1



Impact positif sur l'équilibre d'opération

Diminution de la quotité de fonds propres allouée à l'opération sans dégrader le résultat financier

Pérennisation des prêts à taux fixe



Remises commerciales d'intérêt pour 150 M€ sur 2020 - 2022

50 M€ / an
pendant 3 ans

Contribution de la Caisse des Dépôts directement sur son résultat

Répartition de l'enveloppe sur la base des produits locatifs (clé transmise par la CGLLS)

Remise d'intérêts sur des échéances de prêts déjà en cours d'amortissement

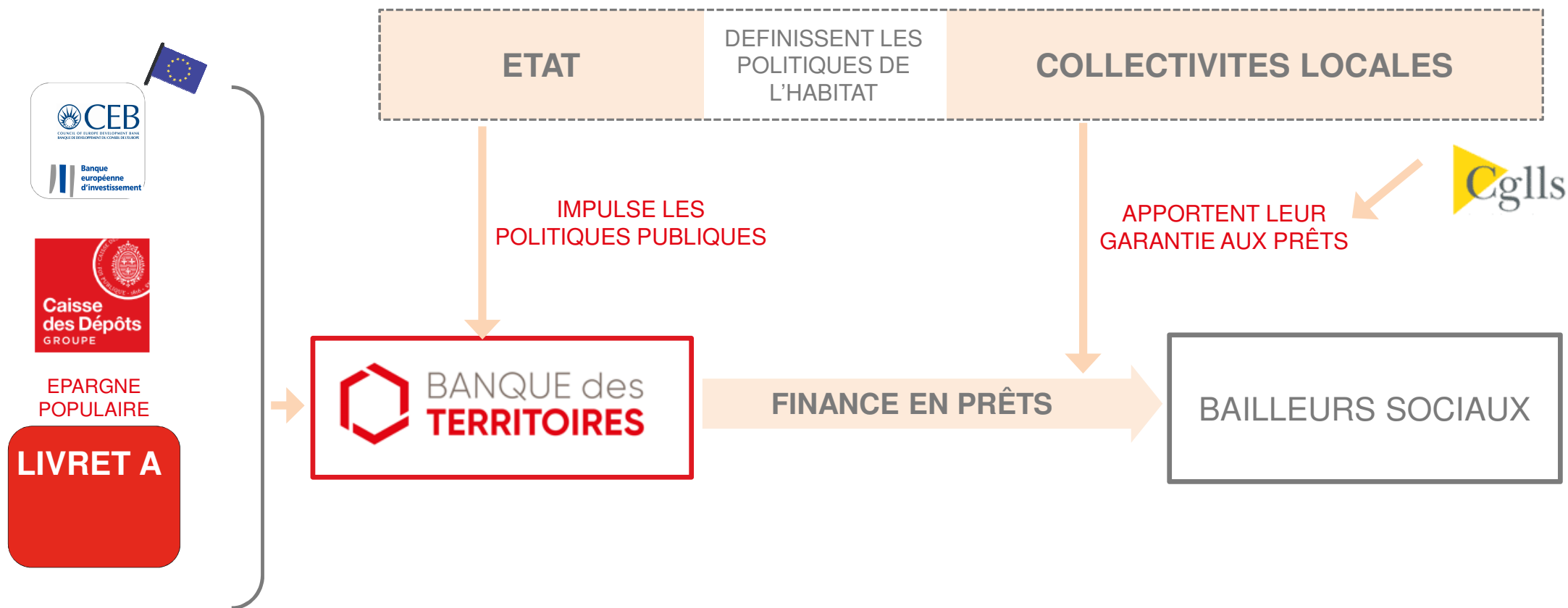
Un impact immédiat dans le compte de résultat

→ Remise d'intérêts au titre de l'enveloppe de l'année N sur les prêts dont les intérêts courent également l'année N.

03

Annexe 1 – La Banque des Territoires: un partenaire historique du logement social

La Banque des Territoires: un rôle pivot dans le modèle de financement du logement social



Plus qu'une banque, un partenaire aux valeurs fortes

La Banque des Territoires est le principal prêteur des bailleurs sociaux, elle détient près de 80 % de leur dette

EFFICACITÉ

Une intervention **pérenne** de la Banque des Territoires sur le secteur
Une capacité d'intervention **massive et rapide**

INCLUSION

La tarification des prêts est fonction du caractère social et environnemental du projet financé
Cette différenciation contribue à la réduction des inégalités sociales et des fractures territoriales

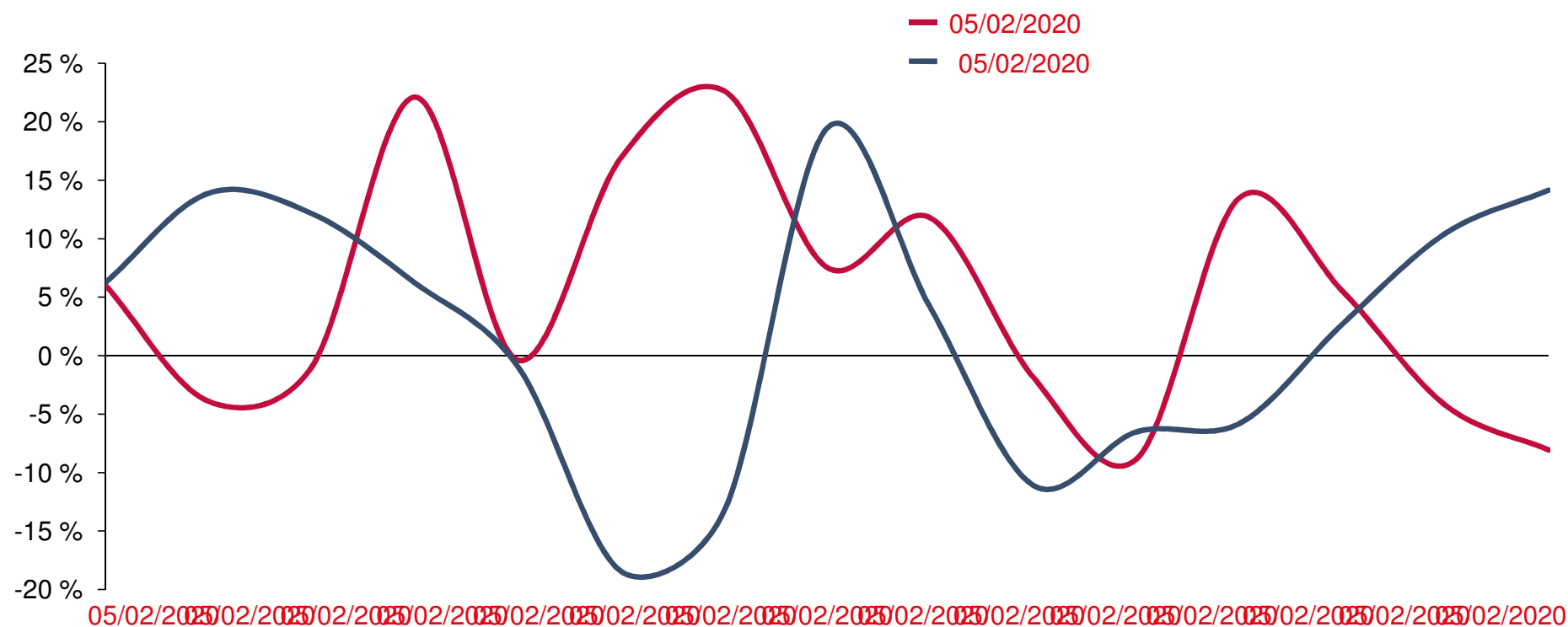
EQUITÉ

Pas de discrimination de taux selon les emprunteurs
Un modèle qui repose sur la **solidarité** du secteur

TRANSPARENCE

Des investissements socialement responsables
Une transparence de l'usage des fonds qui permet de mesurer les externalités positives

Un système de financement qui permet de soutenir l'activité contracyclique du secteur



Le financement de la Banque des Territoires accompagne l'activité soutenue du secteur

14 Md€ de prêts par an
*en moyenne sur les 3 dernières
années accordés au logement
social et politique de la ville*

162 Md€ d'encours
*de prêts en logement social et
politique de la ville*

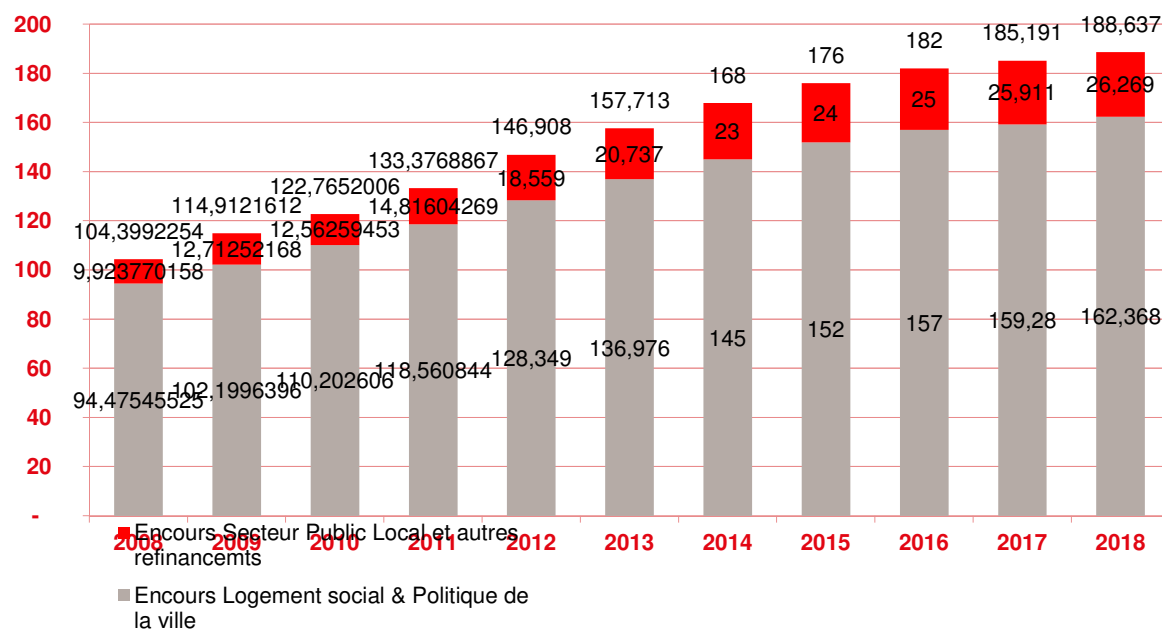
20 Md€ de dispositifs
« Plan Logement »

Plus de 100 000 logements / an
*1 logement construit sur 4 est un logement
social*

Plus de 300 000 rénovations / an
*pour un parc de 5 millions de logements
sociaux*

Une montée en puissance de l'encours de prêts depuis 10 ans

Evolution de l'encours de prêts depuis 2008



189 Md€ d'encours prêts

dont **162 Md€** pour le logement social et la politique de la ville

Un volume d'encours presque multiplié par 2 en 10 ans !