

Réforme du logement

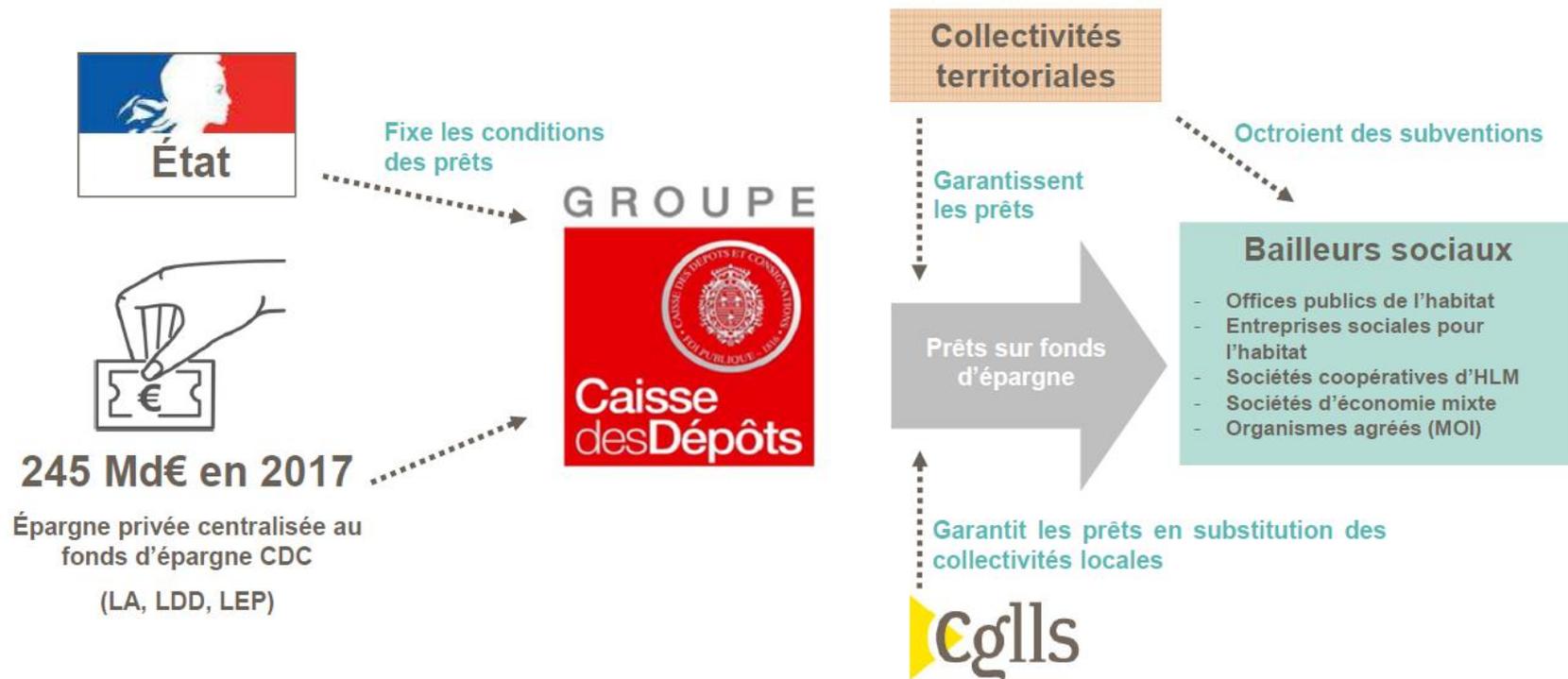
L'accompagnement de la Caisse des Dépôts



CRHH du 18 juin 2018

Rappel sur le financement du logement social

Le rôle de la Caisse des Dépôts



Le rôle majeur des collectivités locales dans le financement du logement social

- ❑ **Au travers des subventions qu'elles consacrent aux opérations de logement social**
- ❑ **Au travers de la garantie qu'elle apportent aux prêts de la Caisse des Dépôts**
 - ✓ Cette garantie apportée à titre gratuit participe de la capacité des bailleurs à proposer des loyers bas pour leurs occupants
 - ✓ La collectivité locale participe, en apportant sa garantie, à la politique locale de l'habitat
 - ✓ Elle permet le maintien d'un taux de financement uniforme pour tous les bailleurs et assure la liquidité du système de financement par la Caisse des Dépôts

La santé financière des collectivités locales n'est pas affaiblie par cette garantie

- ✓ La garantie apportée aux organismes de logement social n'entre pas dans le calcul des ratios Galland et n'obère pas leur capacité à garantir d'autres opérations
- ✓ Les cas d'appel en garantie des collectivités territoriales restent extrêmement rares (pas de cas depuis plusieurs années)



Réforme du logement

Les mesures d'accompagnement mobilisées par la Caisse des Dépôts

Un soutien Caisse des Dépôts de 10 milliards d'euros pour accompagner les réformes du secteur

1 Atténuer à court terme les effets de la LFI

- **Allongement** de la dette de 5 ou 10 ans portant sur un **encours supérieur à 30 Md€**
- **3 Md€ de financement court terme**

2 Soutenir l'investissement à moyen terme

- **2 Md€** de prêts haut de bilan bonifiés par Action Logement
- **2 Md€** de ressources à taux fixes pour l'investissement en construction et en réhabilitation
- **1 Md€** de fonds propres pour le *soutien à l'investissement logement*
- **Réforme du TLA** après gel à 0,75 % pendant deux ans
- **Reconduction** de dispositifs existants (RIAD, foncier, écoprêt)

3 Accompagner la recomposition du tissu

- **2 Md€ d'enveloppe à taux fixe de marché pour le réaménagement**
- Un dispositif **d'appui à la recomposition** du secteur qui s'appuie sur les entités de la Banque des Territoires



1. Agir pour redonner des marges de manœuvre à court terme

Les mesures pour permettre la poursuite des efforts d'investissement

1. L'allongement de la dette : en cours

En cours de travail avec les deux OPH, pour une contractualisation d'ici sept.

2. Dispositif de court terme : ouverture prévue courant juillet

Principe : préfinancement aux opérations et aux opérateurs

1 Md€ aux opérations nouvelles financées sur prêts CDC : préfinancement de 12 mois max, uniquement en 2018, tarifée Euribor 3 mois flooré +50 bps, soit actuellement 0,5 %

2 Md€ aux opérateurs, pour des lignes de trésorerie



2. Renforcer dans la durée

❑ Trois dispositifs phares

- ✓ Amélioration de l'attractivité du livret A, une mesure attendue et très efficiente
- ✓ PHB2.0 : 2 Md€ sur 3 ans de prêts CDC bonifiés par Action Logement
- ✓ Financements à taux fixes pour soutenir l'investissement : 2 Md€

❑ 1 Md€ d'intervention en fonds propres à l'étude



Focus sur le dispositif Prêts haut de bilan 2^{ème} génération

Une bonification apportée par Action Logement

Appel à souscription du 5 juin au 10 juillet

 ActionLogement 

Le principe général : 2 Md€ sur 3 ans, distribués par la Caisse des Dépôts et bonifiés 100% par Action Logement

- Priorité à la construction neuve, puis à la réhabilitation
- Cible de 15 % sur le logement jeunes

Les conditions du prêt

- Prêts à taux zéro et différé d'amortissement total du capital sur 20 ans, amortissables ensuite sur 10 ou 20 ans sur la base du taux du Livret A
- Taux zéro en première période grâce à une bonification apportée à 100% par Action Logement, en contrepartie de droits de réservation

Tranche 1 : millésime 2018 → 700 M€, uniquement sur la construction neuve

- Appel à souscription lancé le 5 juin 2018 après signature de la convention CDC/Etat/AL et ouvert jusqu'au 10 juillet – entièrement dématérialisé sur www.prets.caissedesdepots.fr
- Attribution d'une enveloppe globale par organisme, en fonction de la programmation, notifications des enveloppes à partir du mois de juillet 2018
- Signature des conventions d'objectifs dans la foulée

Tranche 2 : millésime 2019 → 700 M€

Tranche 3 : millésime 2020 → 600 M€

} Modalités de distribution non encore définies



PHB 2.0 : mise en œuvre globale



PHB 2.0

Maintenant

Souscription
en ligne

Analyse CDC
Analyse AL

Comités
d'octroi
CDC-AL

Courrier de
notification

Conventions d'objectifs
CDC

Convention de droits de
réservation ALS

Contractuali-
sation et
distribution
des fonds

Sur le site PRETS
le bailleur
complète son
dossier de
souscription en
indiquant ses
agrément
prévisionnels
avant le **10 juillet**

Codécision

Les montants des
enveloppes de pré-
réservation validés

Signature des
conventions
d'objectifs
CDC/bailleur précisant
les conditions
suspensives :

- Droits de réservation
- Condition loi ELAN

Signature d'une
convention de
droits de
réservation
AL/bailleur, après
négociation entre
le bailleur et ALS
sur les droits de
réservation

Contractualisation
et distribution du
PHB2.0 sur les
opérations
avec levée des
conditions
suspensives droits
de réservation et
remontée
d'information
loi ELAN

www.prets.caissedesdepots.fr



Focus sur les enveloppes de prêts exceptionnelles



BOOSTER

Prêt Production neuve : une enveloppe de 700 M€

- Taux fixe de marché, barème mensuel
- Différé d'amortissement exceptionnel de 20 ans puis amortissement jusqu'à 40 ans supplémentaires
- Prêts à très longue durée, jusqu'à 60 ans (durée alignée sur celle du foncier)
- Montant forfaitaire de 7000 € par logement soit environ 5% du plan de financement
- Financement de la production neuve dès juillet 2018

Prêt Réhabilitation parc : une enveloppe de 1,15 Md€

- Taux fixe de marché, barème mensuel
- Tarification plus avantageuse et souplesse pour la réhabilitation thermique
- Maturités de 15 à 25 ans selon le besoin



3. Accompagner la recomposition du tissu

□ Un rôle d'accompagnement pour la recomposition du tissu

- ✓ Financements adaptés
- ✓ Conseil et ingénierie en mobilisant les expertises de la Banque des territoires



Un accompagnement de proximité au service des bailleurs sociaux

Vos référents :

CORSE DU SUD

Véronique Garcia

Veronique.garcia@caissedesdepots.fr

HAUTE-CORSE

Monsieur Pierre Bignon

Pierre.bignon@caissedesdepots.fr

➔ Accompagner les bailleurs sociaux dans les dynamiques de réorganisation et d'optimisation de leur performance par du conseil et de l'ingénierie financière



Mobilisation pour accompagner la réforme logement, pour déployer le plan « Action cœur de ville »

La Banque des Territoires, la nouvelle marque territoriale du groupe Caisse des Dépôts

- ▶ Le projet : réunir dans une même structure et sous une même bannière une offre complète et sur mesure à nos clients :
 - ▶ Collectivités locales
 - ▶ Entreprises publiques locales
 - ▶ Organismes de logement social
 - ▶ Professions juridiques
- ▶ Intervenir à tout moment sur un projet : conseils, ingénierie, financements, investissements, opérateur
- ▶ Proximité, par un double accès physique et numérique
 - ▶ Généralisation du principe de l'interlocuteur dédié
 - ▶ Toute l'offre accessible sur Internet
 - ▶ Déconcentration des prises de décision

