



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# **Plan logement 2 de la Banque des Territoires**

**et mesures d'accompagnement des bailleurs sociaux**

**Conférence de presse - 9 mai 2019**

# Sommaire

- |          |  |              |
|----------|--|--------------|
| <b>1</b> | <b>Le rôle pivot de la Banque des Territoires dans le secteur du logement social</b> | <b>3-4</b>   |
| <b>2</b> | <b>Plan logement 1 : bilan à date</b>  | <b>5-9</b>   |
| <b>3</b> | <b>Plan logement 2 : cap stratégique</b>   | <b>10-19</b> |
| <b>4</b> | <b>Annexes</b>   | <b>20-22</b> |



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



## **Le rôle pivot de la Banque des Territoires dans le secteur du logement social**



# Rôle pivot de la Banque des Territoires dans le secteur du logement social



- **Un contexte sectoriel en très profonde évolution**
- **Un rôle essentiel de la BDT dans le cadre de la clause de revoyure**, travaux ayant contribué aux arbitrages du Gouvernement relatifs à la RLS2, **et du Pacte Constructif** signé avec le Gouvernement et le secteur
- **La Banque des Territoires, 1<sup>er</sup> financeur et acteur pivot du secteur :**
  - **Stock de 150Mds€ de prêts** au logement social pour près de 290 000 prêts,
  - **14Mds€ de prêts par an** en moyenne sur les 3 dernières années accordés au logement social,
  - Capacité à concevoir rapidement des produits différents selon les besoins du secteur (diversification, adaptation et réactivité avec un développement d'offres nouvelles au secteur 4 fois plus rapide que sur les dernières années)
- **Une palette d'interventions diversifiée à toutes les dimensions du secteur:** prêteur, investisseur, opérateur, conseil et accompagnement des bailleurs et collectivités territoriales (notamment stratégique, dans le contexte de recomposition du secteur)
- ***Un rôle pivot de la Banque des Territoires, confirmé par les Plans logement 1 et 2, avec près de 20Mds€ de dispositifs mis à disposition du secteur, alimentés par l'épargne des français***



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



## **Plan logement 1 lancé en avril 2018 : bilan à date**



## Allongement de dette : 14,6Md€ d'ores-et-déjà engagés, soit 91% de la demande



- ***Succès important d'une offre massive, déployée en seulement 3 mois, plébiscitée par 2 bailleurs sur 3***
- **16,2Md€ : demande de 370 bailleurs lors de l'Appel à Manifestation d'Intérêt déployé en 3 mois**
  - Soit une Economie de 353M€ d'annuités pour le secteur ;
- **14,7Md€ d'offres d'allongement acceptées soit 91%**
  - Soit 24 700 lignes de prêts, pour 6 150 avenants
- **Une offre massive de la Banque des Territoires, déployée dans des délais records, 100% numérique, en réponse aux besoins concrets du secteur du logement social comme le confirme la demande**

## 4Mds€ de Taux fixe de marché : déjà un quart engagés



- **Enveloppe à taux fixe pour la construction et réhabilitation : 26% déjà engagés depuis juillet 2018**
  - **Financement de la réhabilitation : 320 M€ (sur 1Md€) pour 23 000 logements réhabilités ;**
  - **Financement de la construction : 120M€ (sur 700M€) pour 18 000 logements à construire ;**
  - **Soutien à l'investissement et la restructuration du secteur du logement social : 10% aujourd'hui consommés et des projets identifiés pour plus de 100% de l'enveloppe disponible (300M€)**
- **Enveloppe à taux fixe pour le réaménagement de dette :**
  - **1,6Md€ de cotations réalisées sur l'enveloppe de 2Md€ à taux fixe, en supplément des mesures d'allongement permettant des réaménagements de dette sur mesure pour 6 Md€**
  - **D'ores-et-déjà 530 M€ engagés soit 25% de l'enveloppe, portant sur 1000 prêts réaménagés**

## Besoins de (quasi-) fonds propres des bailleurs : réponses concrètes de la Banque des Territoires



- **Prêt de Haut de bilan de 2<sup>ème</sup> génération - PHB2.0** (enveloppe de 2Mds€ dont 700M€ sur 2018, 700M€ sur 2019 et 600M€ sur 2020 - prêts à 0% pendant une première période de 20 ans\* )
  - Demande de 373 bailleurs lors de la consultation supérieure à l'enveloppe disponible (740M€) pour 107 000 logements en construction
  - Conventions CDC signées à date pour 712M€ du montant, avec chute probable, de l'ordre de 200M€, compte tenu de facteurs externes

*\*Bonification apportée par Action logement. D'une durée de 30 ou 40 ans, ces prêts comportent deux phases d'amortissement distinctes : une première sur 20 ans à taux zéro avec un différé d'amortissement total ; une seconde sur 10 ou 20 ans au taux du livret A +0,60 %.*

- **Tonus Territoires : véhicule d'investissement doté d'1Md€ pour soutenir la construction via des opérations de démembrement de propriété et apport de fonds propres par acquisition de logements:**
  - des demandes exprimées jusqu'ici, portant sur 2800 logements en ULS et 250 en PLS...
  - ... à transformer en signatures. Publication prochaine d'une note du Ministre du logement définissant ses orientations, pour les services déconcentrés de l'Etat et délégataires, permettant le recours dans les territoires à ce type de montages innovants. Cette publication déclenchera la phase de mise en œuvre opérationnelle du véhicule,

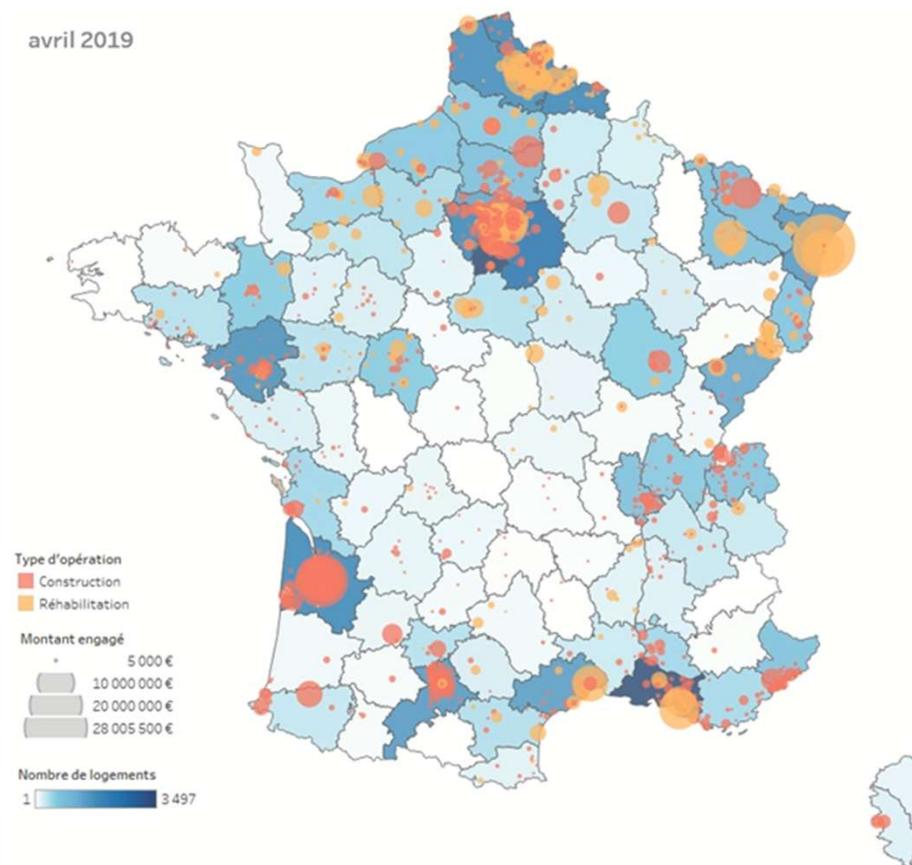
# Déploiement dans les territoires du Plan logement 1 de la Banque des Territoires



## Lecture :

- **Couleur des cercles** : rouge pour construction et gris pour réhabilitation
- **Diamètre des ronds** : fonction des montants engagés (cf légende ci-dessous)
- **Couleur du fond de carte** : nombre de logements ayant bénéficié dans chaque département du Plan logement 1

avril 2019

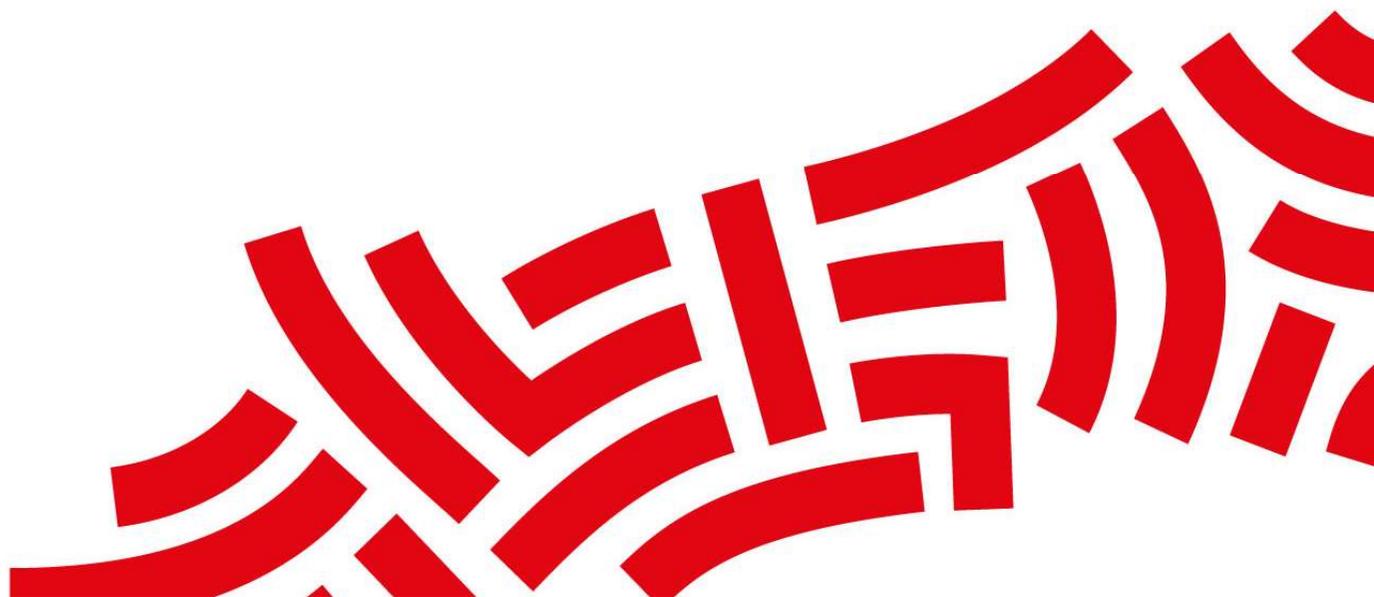




BANQUE des  
**TERRITOIRES**



## **Plan logement 2 : cap stratégique**



## Plan logement 2 : objectifs stratégiques



1. **Apporter au secteur du logement social de la visibilité sur 4 à 5 ans**
2. **Soutenir l'investissement**
3. **Répondre, par une palette d'outils concertés, aux disparités de situations au sein du secteur, quelle que soit la famille ou le territoire d'action du bailleur**
4. **Garantir la solvabilité du secteur : rôle systémique de la Caisse des Dépôts**

# Plan logement 2 en synthèse



## 1. Pour renforcer les quasi fonds propres des bailleurs :

- *Souscription de **titres participatifs** émis par les bailleurs, principalement les OPH (800M€)*
- *Redéploiement des dispositifs de prêts de haut de bilan de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> génération*

## 2. Pour soutenir l'investissement des bailleurs :

- *Nouvelle enveloppe de **prêts à taux fixe** : 4Mds€ de plus*
- *Remises commerciales d'intérêt : 50M€ par an, sur 2020-2022, soit 150M€*
- *Allongement possible de 60 à 80 ans des prêts fonciers en zone tendue avec l'**Octofoncier** : 4Md€ de prêts fonciers dans le cadre des prévisions sur 2019-2022*
- *Augmentation du volume d'**Eco-prêts** dédiés à la réhabilitation thermique (+1Md€, enveloppe passant de 3 à 4Md€)*

## Titres participatifs : un levier d'action novateur pour la Banque des Territoires avec 800M€ de souscriptions



**Titres participatifs** : titres émis par les bailleurs – accompagnement personnalisé -, constituant des quasi-fonds propres utilisés en soutien à l'investissement, pour lesquels les souscripteurs perçoivent une rémunération. L'émetteur peut rembourser quand il le souhaite à compter de la 7<sup>ème</sup> année

Dispositif ouvert à tous les bailleurs, principalement destiné aux OPH (cf loi ELAN), avec souscriptions de 2019 à 2022 pour un montant maximal de 800 M€, par tranches successives

**Impact social** : proposition d'engagement de reporting aux souscripteurs dimension « Investissement Socialement Responsable » (ISR)

**Remboursement** : créance de dernier rang, à l'initiative de l'émetteur après 7 ans (maturité visée : 20 ans)

**Tarification** (aucun frais de gestion facturés) : définie selon 2 composantes

- **Rémunération annuelle** : **partie fixe** fonction de l'OAT 20 ans, et une **partie variable fonction de l'évolution de la performance opérationnelle du bailleur, avec un plafond global**
- **Rachat du titre par le bailleur** : rachat du titre à sa valeur nominale indexée à 1% / an à partir de la 15<sup>ème</sup> année

## Prêts de haut de bilan (PHBB1 et PHB2.0) : redéploiement sur la période du Pacte constructif



Redéploiement des reliquats des dispositifs de Prêts de Haut de bilan 1 et 2, en partenariat avec Action Logement

- 1. Prêt de haut de bilan de 1<sup>ère</sup> génération (PHBB1) :** le dispositif était construit en 2016 sur le principe d'une accélération des trajectoires d'investissement
  - **Entre 300 et 600M€ qui seront réalloués pour la réhabilitation**
- 2. Prêt de Haut de Bilan de 2<sup>ème</sup> génération (PHB2.0) :** *conventions CDC signées pour 100% de la tranche 2018 l'enveloppe. Réallocation estimée à ce stade de l'ordre de 200M€ sur les tranches suivantes 2019 et 2020*

**Tranches 2019 et 2020**, de respectivement 700M€ et 600M€ soit un total de c.1,5Md€ avec le reliquat tranche 1 :

- **1,1 Md€ pour soutenir la production de logements sociaux ;**
- **400 M€ pour soutenir les réhabilitations tel que prévu initialement**

**Soit au total de l'ordre de 2Md€ de PHB à distribuer**

## Prêts à taux fixe de marché : enveloppe supplémentaire de 4Md€



### 4Md€ de prêts à taux fixe de marché en supplément de ceux du Plan logement 1

Disponible dès consommation des enveloppes en cours, de façon à ne pas créer de rupture dans les sources de financement pour les bailleurs.

Les 4Md€ porteront sur la gestion de la dette, la construction et la rénovation, en fonction des besoins

### Ajout d'une maturité possible à 30 ans sur les prêts à taux fixe :

En supplément des maturités proposées dans le cadre du Plan logement 1 (à ce stade, 15 – 20 et 25 ans, en fonction de la nature de l'investissement, suivi d'une période possible d'amortissement sur épargne réglementée)

- **Réponse de la Banque des Territoires aux besoins exprimés par le secteur en matière de taux fixe et de maturité**

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



La CDC met en place une enveloppe de remises commerciales d'intérêts d'un montant annuel de 50 M€ sur 2020 à 2022, soit un total de 150M€

Contribution de la CDC portée par le Fonds d'épargne directement sur son résultat

Champ : **tous les bailleurs sociaux en bénéficieront**

Répartition : répartition de l'enveloppe sur la base du poids du produit locatif de chaque bailleur au sein du secteur (clé transmise par la CGLLS)

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

**Pour un impact immédiat dans le compte de résultat des bailleurs : remise d'intérêts au titre de l'enveloppe de l'année N sur les prêts dont les intérêts courent également l'année N.**

# Octofoncier, prêt foncier à 80 ans : impact positif sur les équilibres d'opération et les besoins en fonds propres



Allongement possible de la durée maximale du prêt foncier de 60 à 80 ans en zone tendue

Eligibilité : organismes de logement social et Organismes de foncier Solidaire

Dispositif ouvert à compter de 2019, avec selon les prévisions, 4Md€ de prêts possibles entre 2019 et 2022

## **Impact très positif sur l'équilibre d'opération ET diminution de la quotité de fonds propres allouée à l'opération sans dégradation du résultat financier**

En allongeant la durée du prêt foncier de 60 à 80 ans pour une opération de construction d'un logement PLUS en zone tendue, ce nouveau dispositif permet par exemple une :

- **Economie de fonds propres de l'ordre de 8% du prix de revient de l'opération**

## Eco-prêt : 1Md€ supplémentaire d'Eco-prêt, le dispositif visant à être simplifié



Pour lutter contre les situations de précarité énergétique et plus généralement pour réduire les coûts de chauffage à la charge des locataires :

- 1Md€ supplémentaire d'éco-prêt aux 3Md€ déjà prévus, soit 4Md€ au total ;
  - Augmentation du plafond d'emprunt : de 16 à 22 000€
  - Grâce à 82M€ de bonification du dispositif à taux concessionnel apportés par la section générale de la CDC.
  - Pour mémoire : un prêt à 0% à 15 ans
- **Répondre dès maintenant aux besoins des bailleurs et des locataires,**
- **Pour éradiquer les passoires énergétiques**

# Financements européens : actions de la Banque des Territoires pour faciliter l'octroi de prêts sur ressources UE



La Banque des Territoires poursuivra son action de déploiement en France des financements européens au logement social au plus près des territoires :

- ***Faciliter par intermédiation la mobilisation de ressources et de garanties additionnelles européennes dédiées au logement social (BEI, CEB, InvestEU)***
- ***Faire évoluer le dispositif de financement de la CEB, notamment en l'étendant à l'habitat dit spécifique***
- ***Concevoir une plateforme visant à faciliter l'accès aux subventions européennes (FEDER) pour les bailleurs***



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Annexes



# Renforcement de l'offre numérique de la Banque des Territoires au service du secteur du logement social

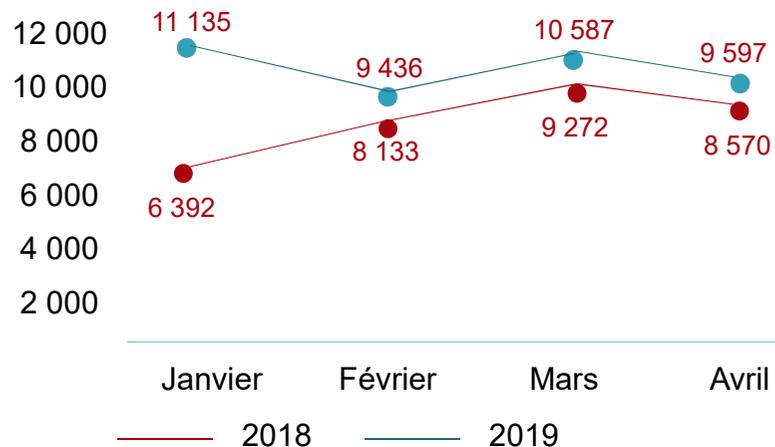


**95 %** des clients OLS abonnés à l'espace prêt

**+ de 8 500** demandes de prêts depuis 2018



Nombre de connexions mensuelles sur l'espace prêt



Utilisation de l'e-signature par les OLS



# Impact massif de la Banque des Territoires pour accompagner le logement social, sur 2018 - 2023



	Dispositif	Objectif	Volume de prêts sur la totalité du dispositif	
Plan Logement 1	PHB 2.0	Soutien à la production neuve, à la réhabilitation (notamment thermique), au réaménagement de la dette et à la reconstitution du secteur	2Mds€	3 Mds€ de (quasi) fonds propres et 7Mds€ de prêts = <b>10Mds€</b>
	Réaménagement & reconstitution du secteur		2Mds€	
	Prêts de court-terme		3Mds€	
	Soutien à l'investissement : - Booster - Réhabilitation du parc social - Soutien à l'investissement à l'échelle de l'opérateur		2Mds€	
	Tonus Territoires	Soutien à la construction neuve / capacité d'invest : 1Md€	1Md€	
Allongement	Mesure d'allongement de maturité sur stock de prêts	Economies d'annuités du secteur	16 Mds€	<b>16 Mds€</b> sur le stock de prêts
Plan Logement 2	Ecoprêt (enveloppe supplémentaire de 1 Md€)	Soutien à la production neuve, à la réhabilitation (notamment thermique) et au réaménagement de la dette Soutien à l'opérateur	1 Md€	5Mds€ de prêts et 800M€ de titres participatifs = <b>5,8Mds€</b>
	Réaménagement & reconstitution du secteur		4 Mds€	
	Soutien à l'investissement (enveloppe supplémentaire de 4Mds€) : - Booster - Réhabilitation du parc social - Soutien à l'investissement à l'échelle de l'opérateur			
	Titres participatifs			
	Extension de 60 à 80 ans des prêts fonciers en zone tendue		4,2 Md€	