BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

Club des DAF du 17 juin 2025

Direction Régionale des Pays de la Loire

01

Introduction

Ouverture de la matinée par Anne Batt et Gilles Bonny
Directeurs Régionaux Adjoints

Ordre du jour

01 Introduction 3

02 Actualité du contexte économique et de l'Offre de la Banque des Territoires 5

03 Focus sur les caractéristiques financières des prêts 45

04 La taxonomie verte européenne et son impact sur la demande de financement 83

05 Point d'étape sur la digitalisation des parcours / demandes de prêt en ligne 100

06 Conclusion 119

Interne

Organisation du pôle des Chargé(e)s de Relation client

Répartition des portefeuilles d'activité

Dominique Roynel : dominique.roynel@caissedesdepots.fr ; Mobile 06 71 97 52 78

Nantes Métropole Habitat, La Nantaise d'Habitation, CDC Habitat Social, CIF Coopérative, Le Mans Métropole Habitat, Espacil Habitat, Vilogia, ADOMA, Foncière Habitat Humanisme, Une famille un toit 44

Cristina Neves Santos : cristina.neves-santos@caissedesdepots.fr ; Mobile 06 71 97 48 72

Podeliha, LogiOuest, SCIC d'HLM Gambetta, Sèvre Loire Habitat, Meldomys, SOCLOVA, Saumur Habitat, Angers Loire Habitat

Stéphanie Vidaillet : stephanie.vidaillet@caissedesdepots.fr ; Mobile 06 71 97 51 78

Silène, Habitat 44, Atlantique Habitations, Harmonie Habitat, Mayenne Habitat, Meduane Habitat, Sarthe Habitat, Aiguillon Construction, Axentia

Christelle Olive-Marchesi : christelle.olive-marchesi@caissedesdepots.fr ; Mobile 06 73 61 41 09

Vendée Habitat, Vendée Logement, Oryon, Mancelle d'Habitation, CISN Résidences Locatives, Soliha Bâtisseur de Logements d'Insertion

Jean-François Roué : jean-francois.roue@caissedesdepots.fr ; Mobile 07 88 53 37 46

Secteur Public Local, Portage foncier / projet urbain, Offices de Foncier Solidaire, Habitat spécifique hors OLS

Interne

02

Actualité du contexte économique et de l’offre de la Banque des Territoires

Conjoncture économique, financière & immobilière

Yann Tampéreau, Chef économiste
Département études et conjoncture économiques & financières
Direction des Finances et de la politique durable
Groupe

Sommaire

01	Conjoncture économique et financière	8
02	Conjoncture immobilière	15

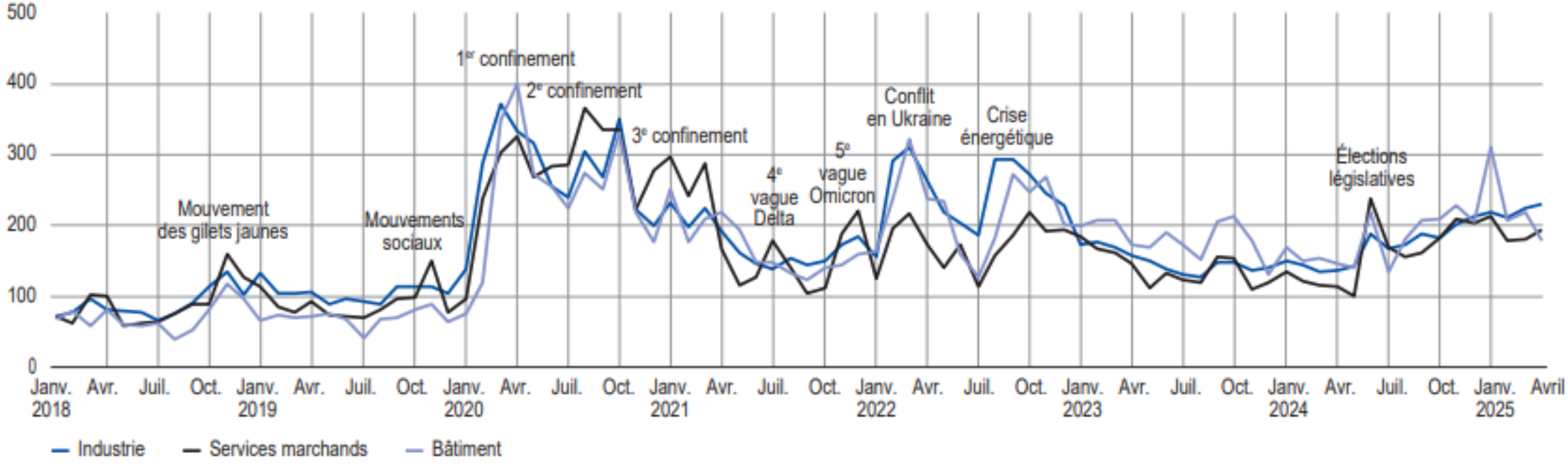
Interne

Un contexte géopolitique particulièrement perturbé

De multiples foyers d'incertitude : Ukraine, Proche/Moyen-Orient, Trump, UE/Allemagne…

INDICATEUR D'INCERTITUDE DANS LES COMMENTAIRES DE L'ENQUÊTE MENSUELLE DE CONJONCTURE (EMC)

(données brutes)



Note : La valeur de référence est fixée à 100 et correspond à la valeur autour de laquelle fluctue l'indicateur en période normale.

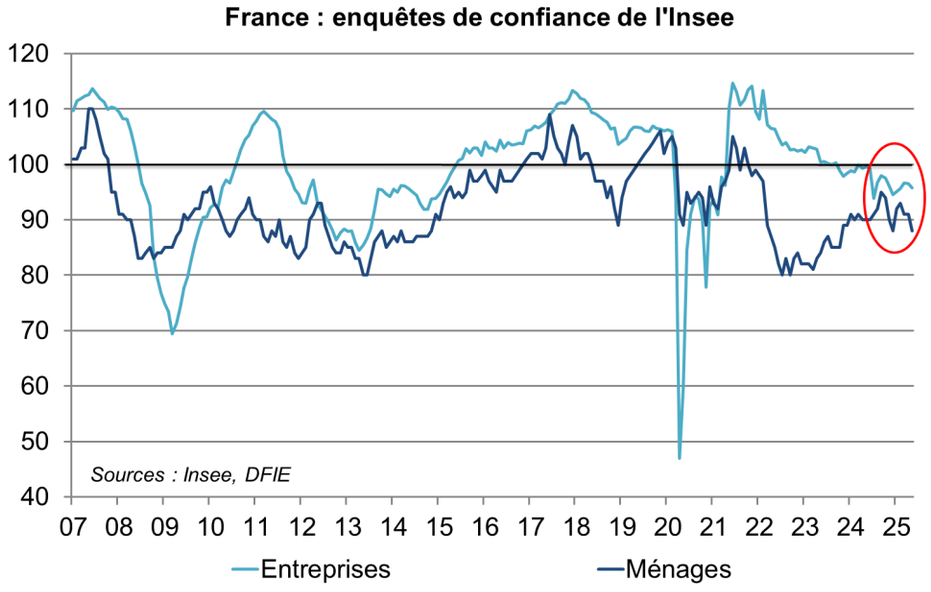
Interne

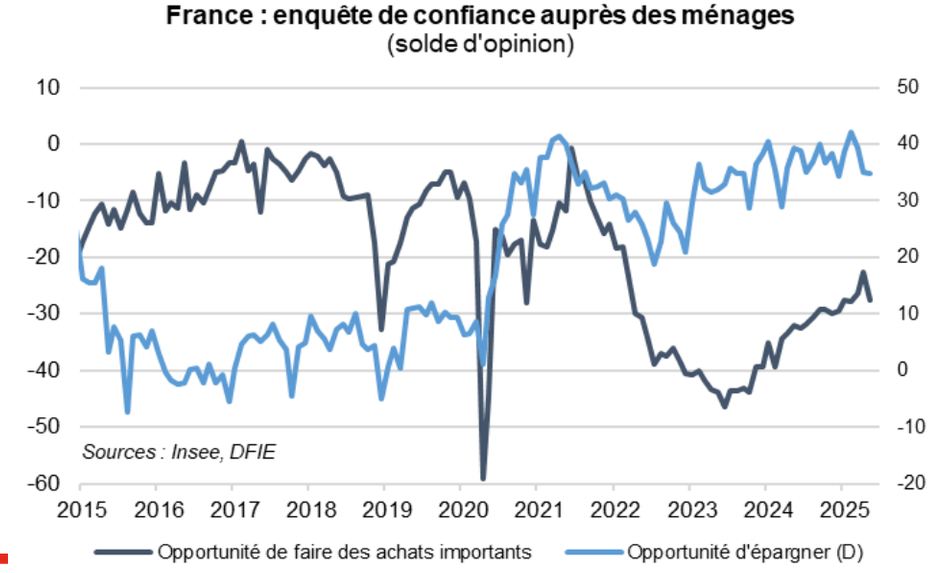
Croissance du PIB France

Une activité menacée par les incertitudes

- **Perspectives à court terme :** léger rebond au 1er trimestre, indicateurs avancés pour avril/mai
- **Plusieurs points à surveiller** :
  - **Ménages** : inflation en reflux mais emploi moins dynamique, ce qui pèse sur leur confiance et leur arbitrage *consommation / épargne*
  - **Entreprises** : carnets de commandes, stocks, situation de trésorerie, difficultés d'approvisionnement ; *investissement / emploi*
  - Politique monétaire / conditions de financement ; politique budgétaire : France vs. Allemagne ; **incertitudes multiples** : commerce, géopolitique, énergie, risque climatique…

➢ **Croissance en 2025 ≈ 0,7 % ? Aléas baissiers**





Inflation France / zone euro

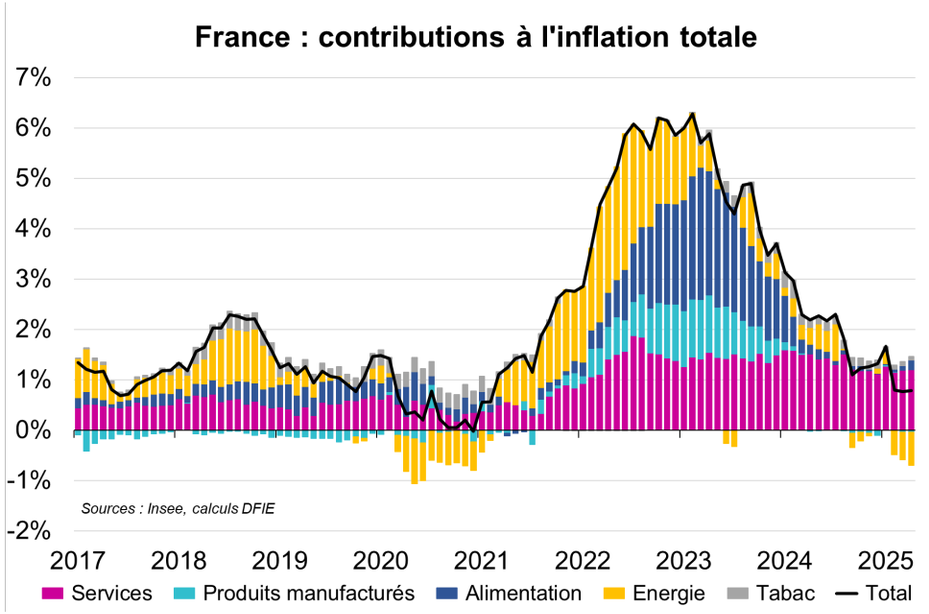
Aléas baissiers à court terme

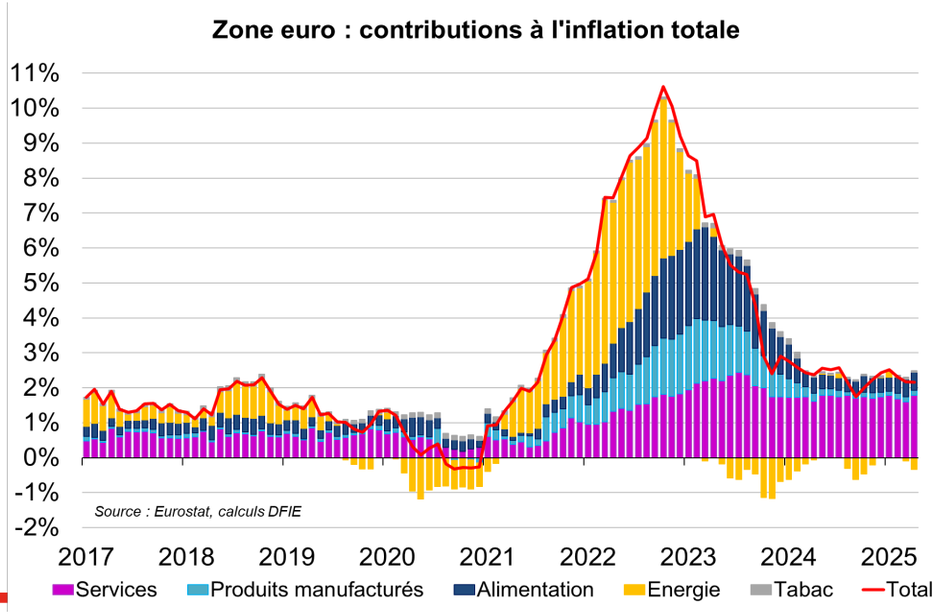
- La désinflation est (quasi) achevée, avec la résorption des chocs Covid et guerre en Ukraine sur la chaîne de formation des prix (industrie, alimentaire)
- Points d'attention : évolution des salaires (inflation dans les services) ; fort recul prix de l'électricité en France
- Aléas liés au contexte international :

  Baissiers à court terme : choc négatif sur l'activité, moindre demande = baisse cours de l'énergie ; défiance vis-à-vis de l'USD = appréciation de l'EUR ; exportations de la Chine vers Europe ?

  Haussiers à long terme : fragmentation du commerce, conflits, risque climatique = réorganisation des chaines de production, augmentation des coûts

➢ **Inflation 2025 : inférieure à 1,5 % en France et plus proche de 2 % en zone euro**



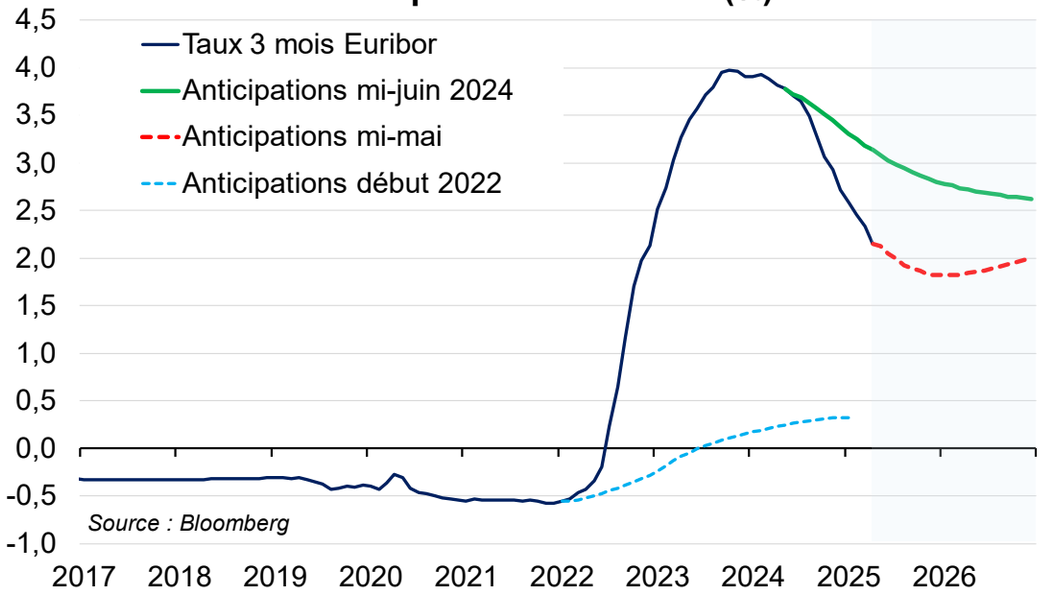


Politique monétaire de la BCE

Les taux peuvent poursuivre leur baisse, mais sans retour aux niveaux passés

- **Désinflation plus rapide qu'anticipé depuis mi-2023**
- **Baisse des taux directeurs depuis l'été 2024, passés de 4 % à 2 % actuellement ;**
- Des taux toujours anticipés en baisse pour les prochains mois, avec un « atterrissage » à ce stade anticipé à 1,75 % fin 2025 ;
- **Pour autant, pas de retour attendu au monde de la décennie passée :** depuis 2022, les anticipations restent ancrées sur le diagnostic d'un non-retour à la situation de 2012-2022.

Zone euro : Taux 3 mois historique et anticipations de marché (%)



Guide de lecture : en janvier 2022, les taux monétaires pour début 2025 étaient anticipés en deçà de 0,5 % ; aujourd'hui, l'anticipation consensuelle parmi les investisseurs sur les marchés financiers est celle de taux supérieurs à 2 % en 2026 et au-delà

Interne

Taux du Livret A

Une nouvelle baisse probable en août

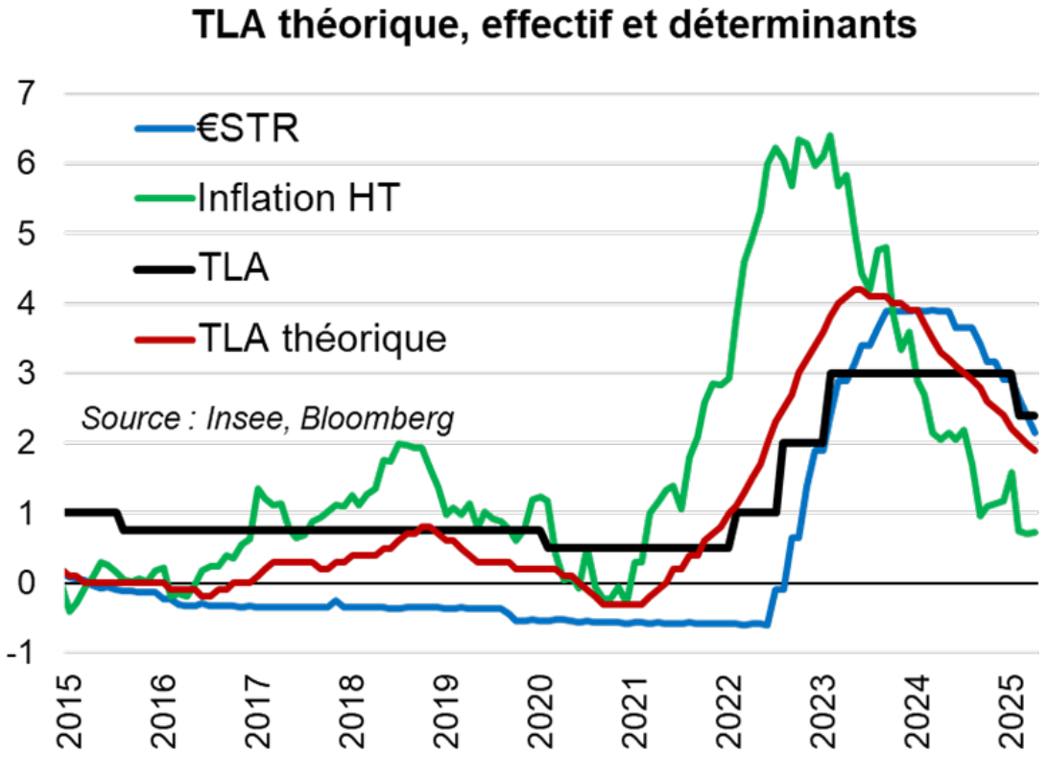
$$\frac{Moyenne\ 6M\ €STR + Moyenne\ 6M\ Inflation\ HT}{2}$$

Evolution des déterminants :

- **€STR** : décrue à partir de juin 2024 avec les baisses de taux BCE
- **IPC hors tabac** : pic atteint début 2023, reflux encore plus rapide qu'initialement anticipé en 2024 (+0,7/0,8 % depuis février)

Perspectives :

- Retour au niveau donné par la formule théorique en février (2,4 %)
- En août, **nouvelle baisse vraisemblable,** en deçà de 2 %



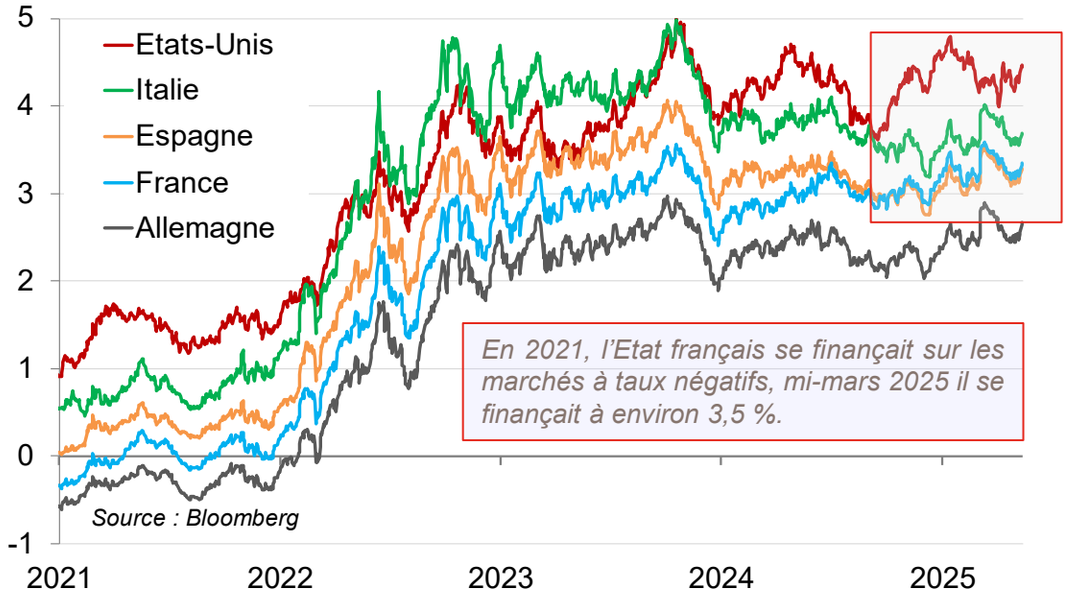
Guide de lecture : début 2023, le taux du Livret A tel que donné par la formule théorique avoisinait 4 %, pour un niveau de 3 % finalement retenu ; début 2025, la baisse de l'inflation hors tabac et des taux augure d'une poursuite de la baisse pour août 2025.

Interne

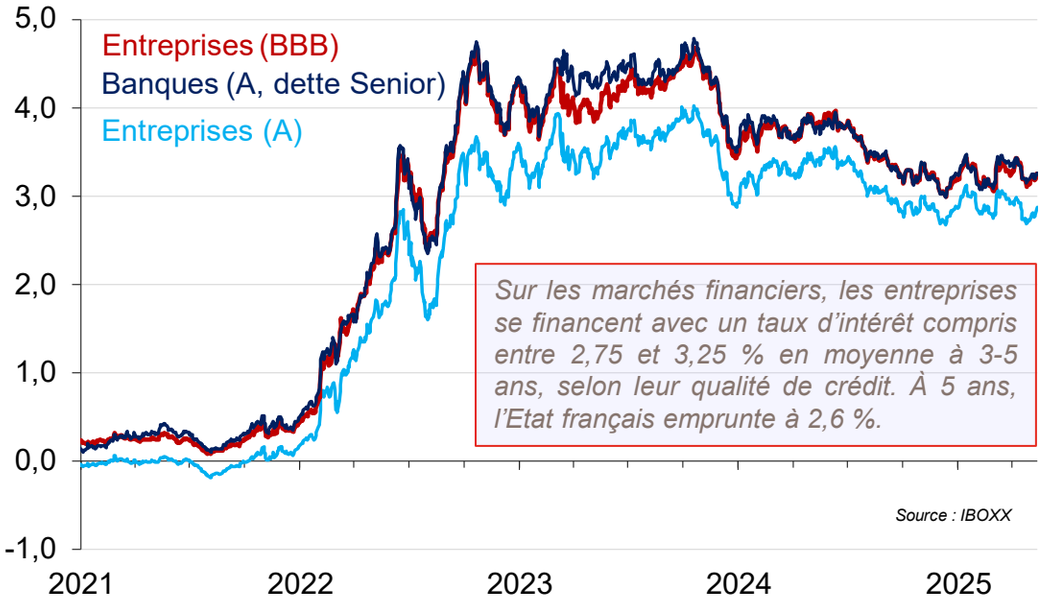
Taux d'intérêt de long terme

Malgré les baisses de taux courts, des taux longs toujours élevés

Taux souverains 10 ans (%)



Taux des obligations privées
(%, zone euro, 3-5 ans)



- **Malgré la baisse des taux d'intérêt de court terme et l'anticipation d'une poursuite de cette tendance en 2025, les taux d'intérêt de long terme sont en hausse :** anticipations de hausse des déficits budgétaires et d'une inflation plus élevée à LT ;
- **3 causes distinctes des mouvements récents** : fin 2024, effet d'entraînement depuis les Etats-Unis ; début 2025, remise en cause du frein à la dette allemand et financement européen de la défense ; depuis début avril, défiance envers les Etats-Unis et « fuite » vers l'obligataire européen.

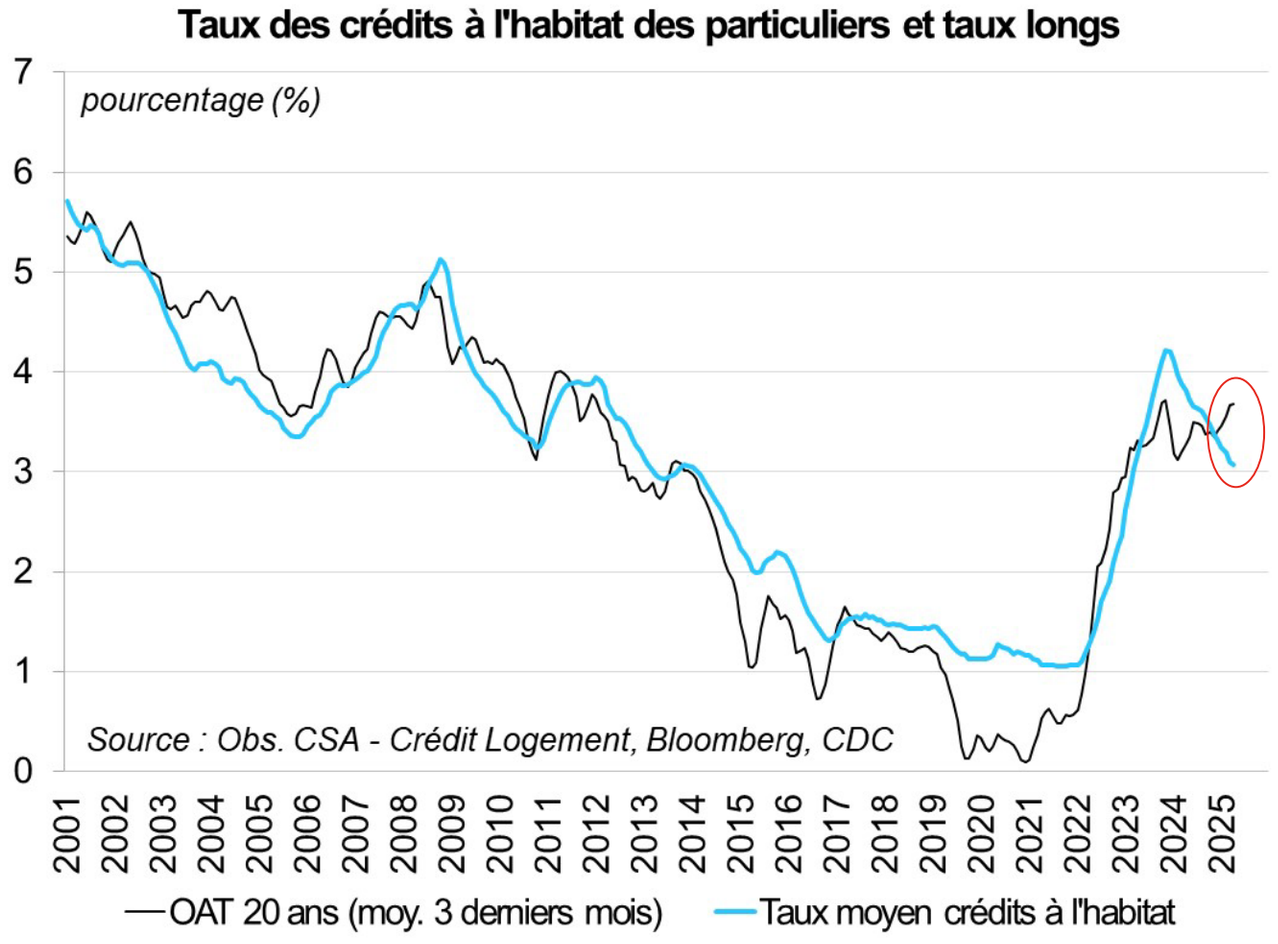
Sommaire

01	Conjoncture économique et financière	8
02	Conjoncture immobilière	15

Interne

Les taux d'intérêt, en baisse mais bientôt stables

Une baisse des taux contrainte par les évolutions des taux souverains



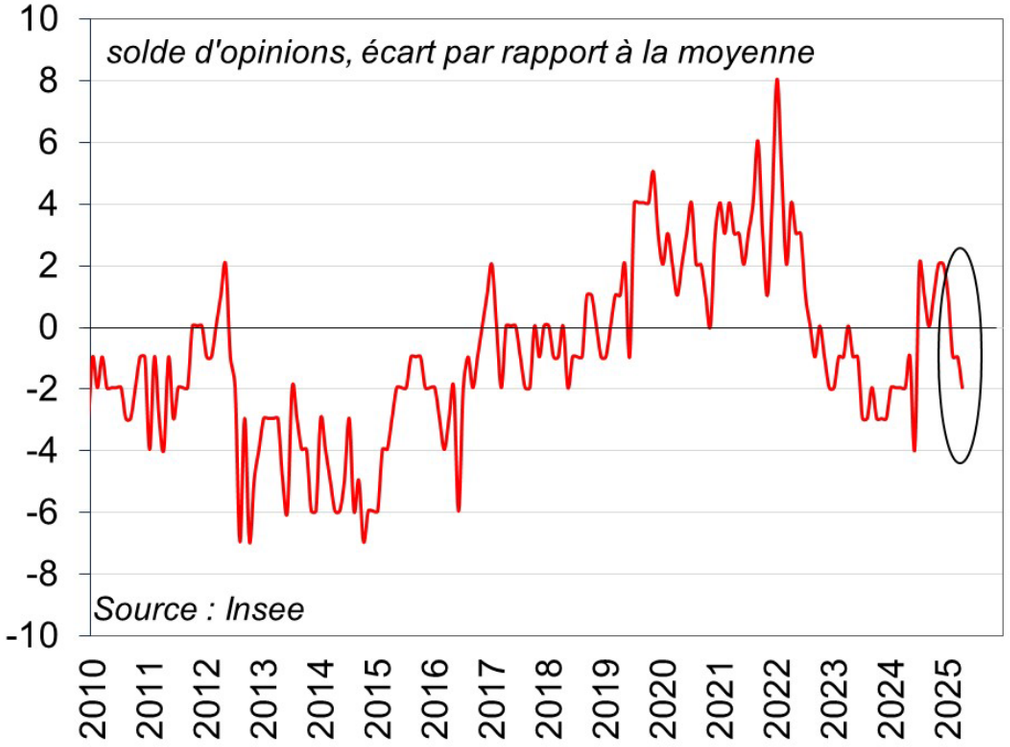
- **Baisse continue des taux de crédits à l'habitat :** baisse du taux moyen de 1 pt depuis décembre 2023, à 3,1 % en mars-avril 2025 ;
- **« Règle du pouce » :** en moyenne, 0,1 pt de taux en moins = 1 % de capacité d'endettement en plus :
  - ➔ Déjà plus de 10 % de capacité d'achat « réinjectée » depuis le pic des taux
- **Peut-on avoir des taux encore plus bas ?**
  - ➔ **Difficulté des taux longs (OAT10) à passer en-dessous de la barre des 3 % depuis mi-2024** ;
  - ➔ Les baisses déjà enregistrées ont été rapides et fortes, avec une OAT20 ans aujourd'hui supérieure aux taux consentis aux ménages ;
  - ➔ Dans les enquêtes menées par la BCE, il ressort que les banques ont déjà comprimé leurs marges sur ces crédits, limitant les baisses futures.
- **Phase de stabilité probable : les taux sur les crédits ne baisseront pas à due concurrence de la baisse des taux courts à venir.**

Interne

La demande montre des signes de redressement

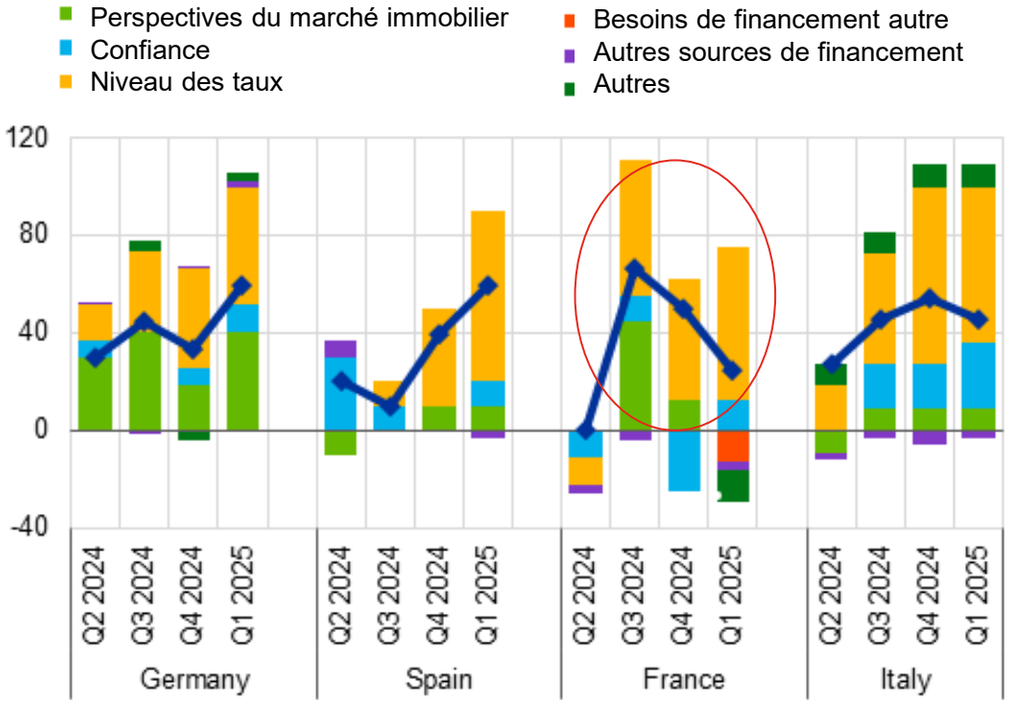
Des intentions qui se matérialisent auprès des banques

Intention d'achat de logement à l'horizon d'un an, enquête de confiance de l'Insee auprès des ménages



Les intentions d'achat se sont redressées depuis mi-2024, malgré un repli ces derniers mois

Evolution de la demande pour des crédits immobiliers et facteurs contributifs



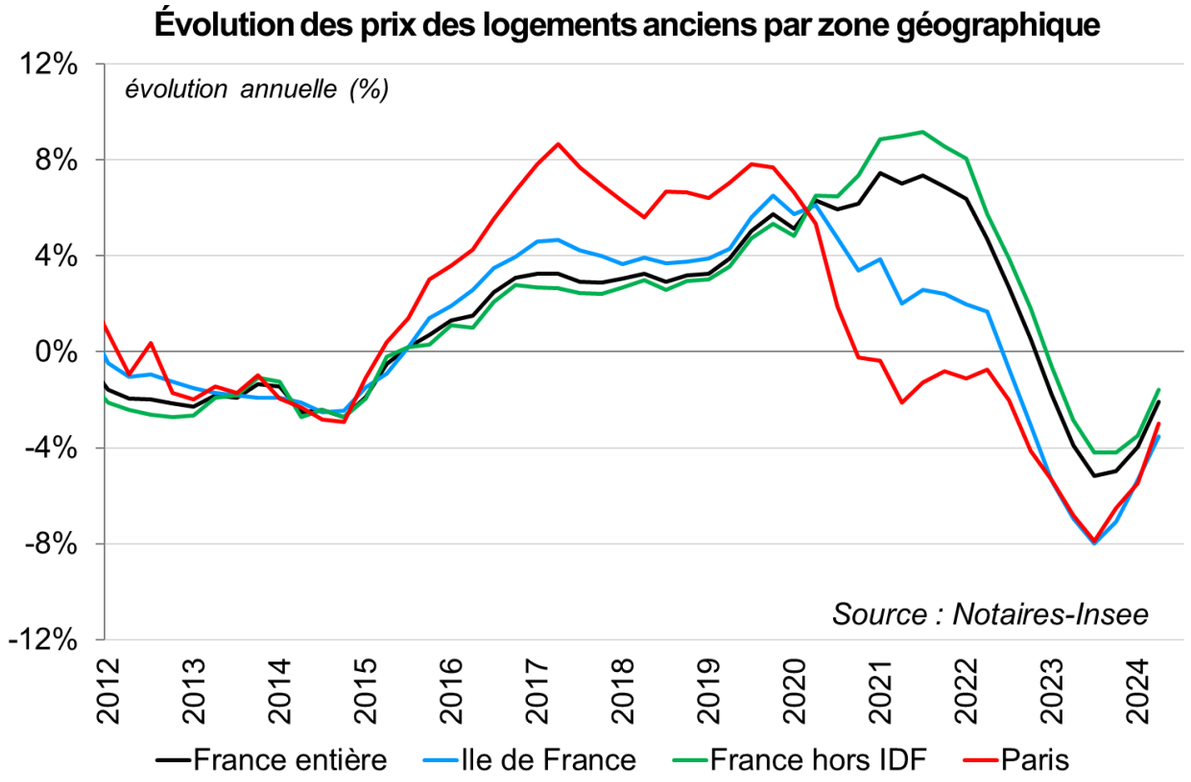
Source : Banque centrale européenne, *Bank Lending Survey*

Selon les banques, c'est la baisse des taux et l'amélioration des perspectives qui alimentent le retour de la demande

Interne

Les prix au plancher ?

La baisse des prix semble avoir pris fin



- **Prix stabilisés au 4e trimestre selon les derniers indices Notaires-Insee, en progression partout sauf en Ile-de-France hors Paris ;**
- D'après les indications données par les avant-contrats des Notaires, cette progression se poursuivrait au 1er trimestre 2025 ;
- Au bilan, baisse cumulée de l'ordre de 6 % en France en moyenne, 10-13 % à Paris/IdF, 5 % hors IDF.
- **Dans le neuf, les prix n'ont connu qu'un ajustement limité** (−1 % entre 2023 et 2024) et sont même repartis à la hausse dès le 3e trimestre 2024.

Taux de croissance des prix des logements anciens

	Sur 3 mois		Sur un an	
var. en %	2024T3	2024T4	2024T3	2024T4
France métropolitaine	-0,1%	0,1%	-4,0%	-2,1%
Île-de-France	-0,1%	-0,2%	-5,3%	-3,5%
France hors IDF	-0,2%	0,2%	-3,5%	-1,6%
Auvergne-Rhône-Alpes	-0,2%	0,2%	-4,2%	-2,0%
Hauts-de-France	0,0%	1,1%	-3,0%	-0,5%
PACA	0,2%	0,3%	-2,2%	-0,8%
Paris	-0,4%	0,5%	-5,5%	-3,0%

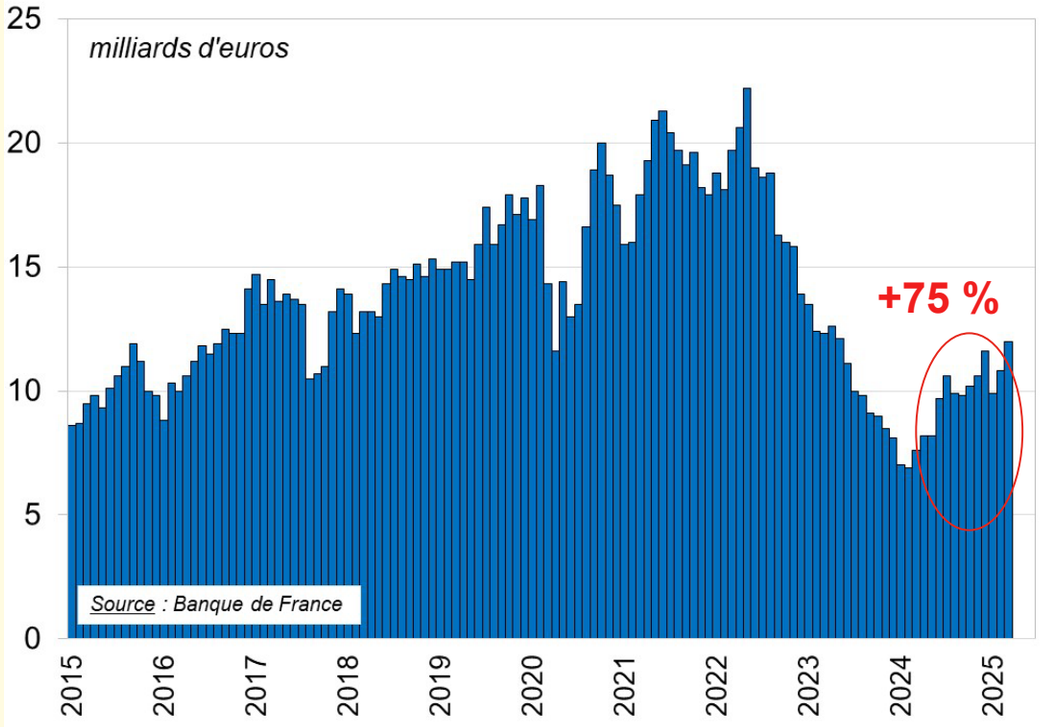
Source : Notaires-Insee

Interne

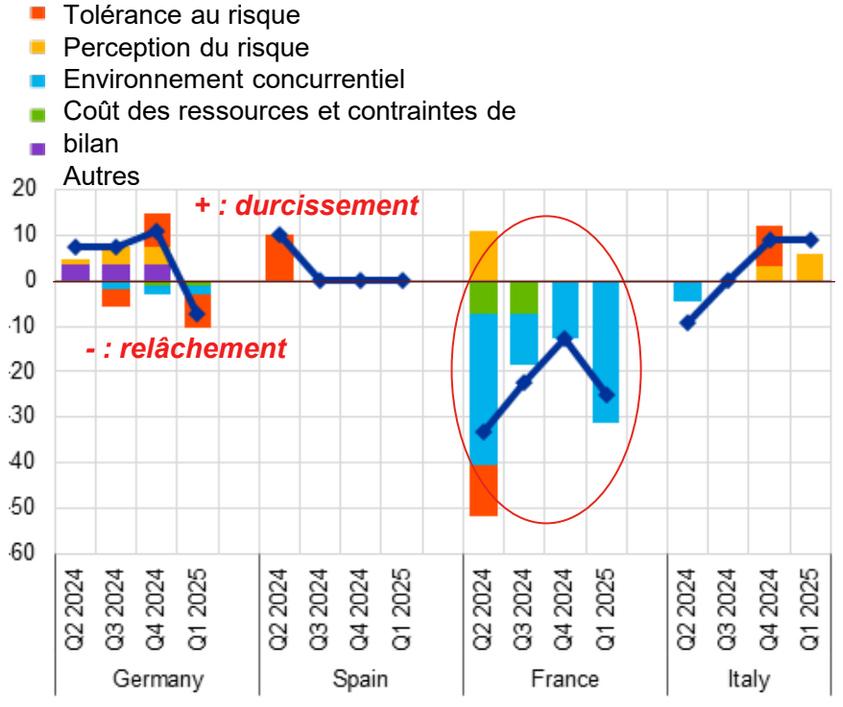
La production de crédit rebondit

Les banques continuent d'assouplir leurs critères, sous la pression de la concurrence

Flux de crédits nouveaux à l'habitat pour les ménages



Evolution des conditions de crédit et facteurs contributifs



Source : Banque centrale européenne, *Bank Lending Survey*

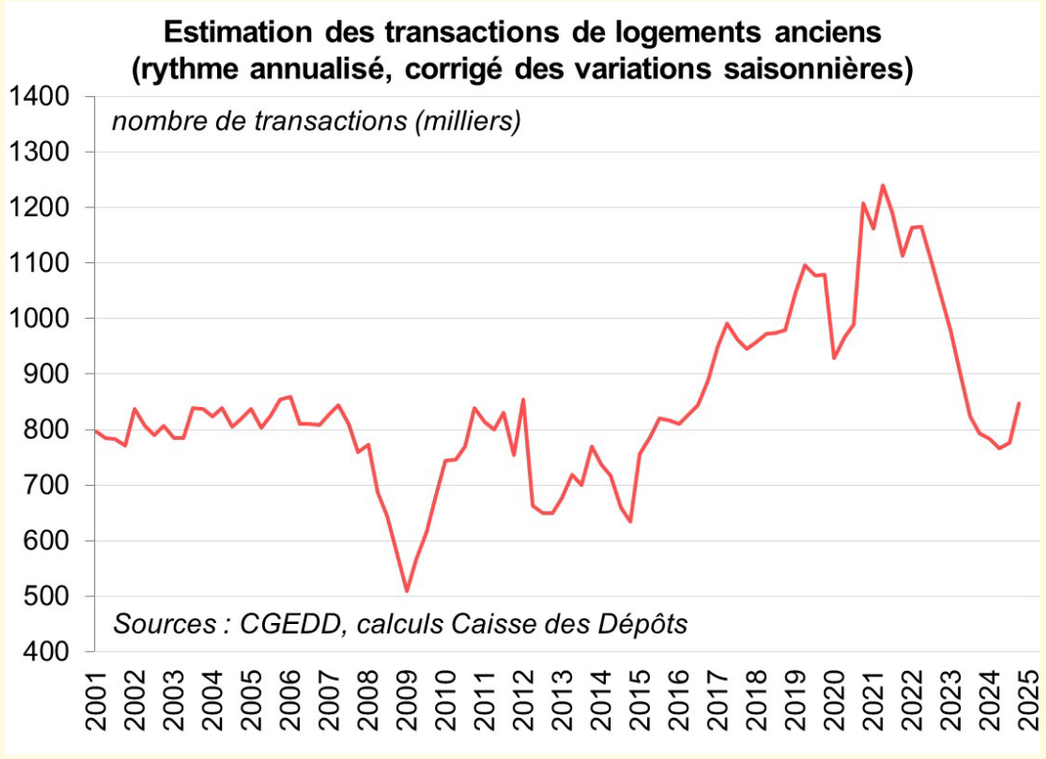
La production de crédit augmente nettement d'après la Banque de France, mais reste basse par rapport à 2016-2022

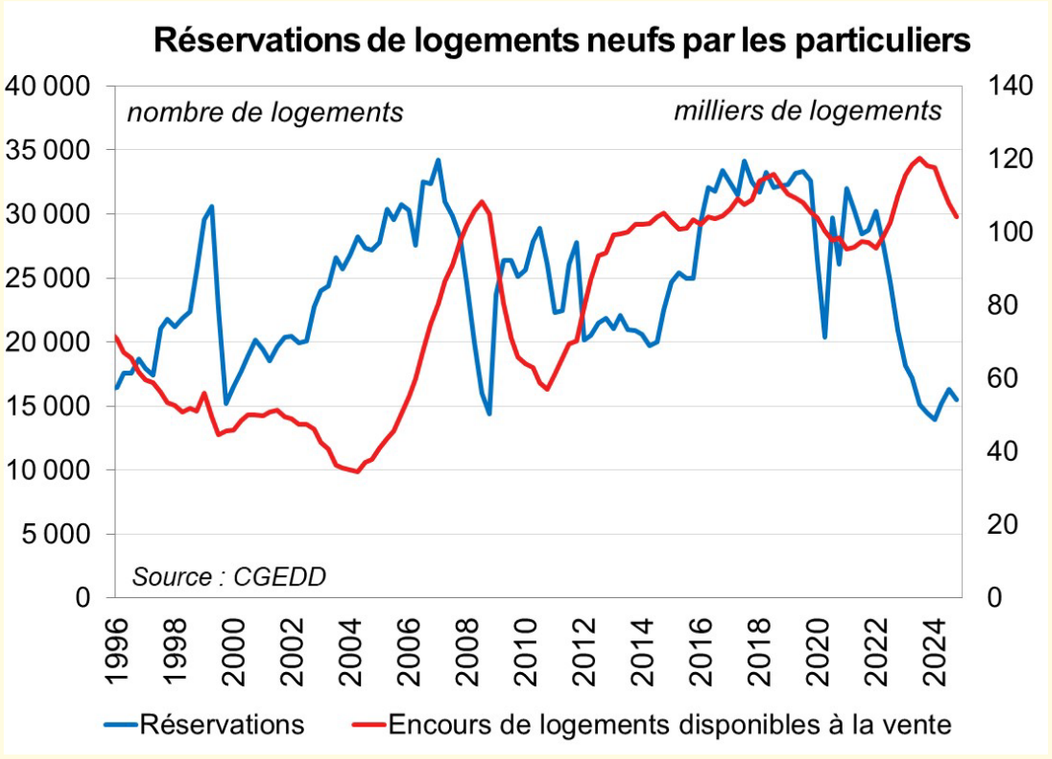
Les pressions de l'environnement concurrentiel expliquent une part importante de l'assouplissement des conditions de crédit

Interne

L’activité semble (enfin) avoir trouvé son plancher

Les transactions se stabilisent, mais ne se redressent pas encore de manière franche





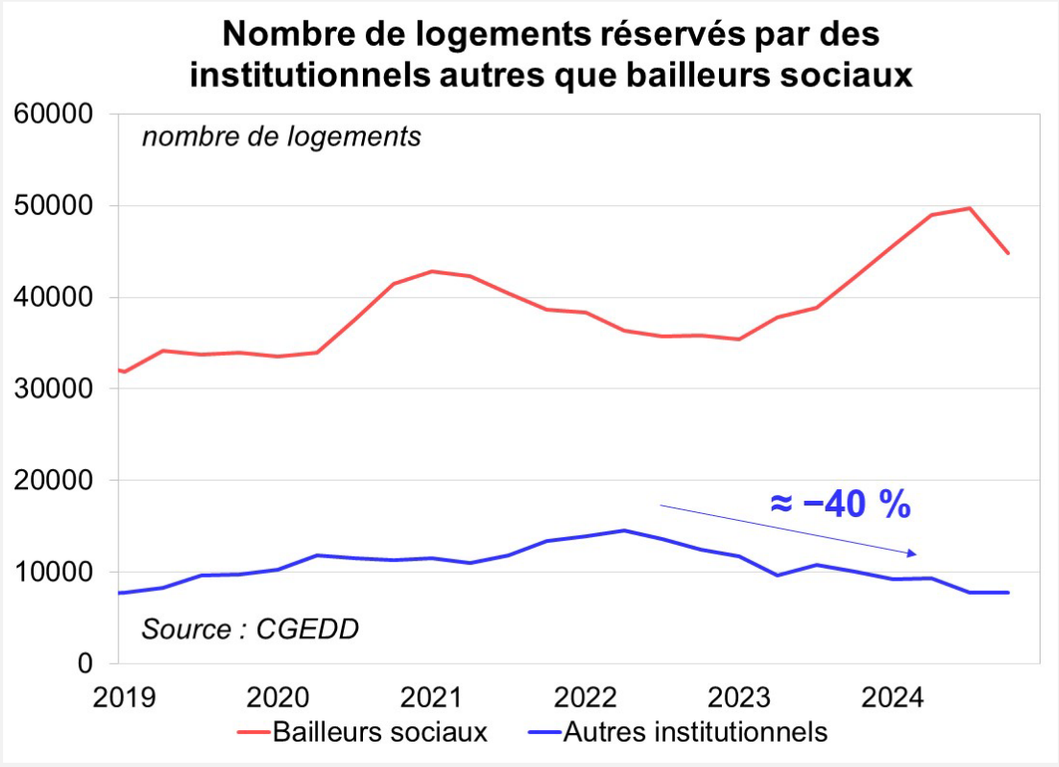
Le rebond des transactions dans l’ancien s’observe déjà, à plus de 800k à la fin-2024 en rythme annualisé.

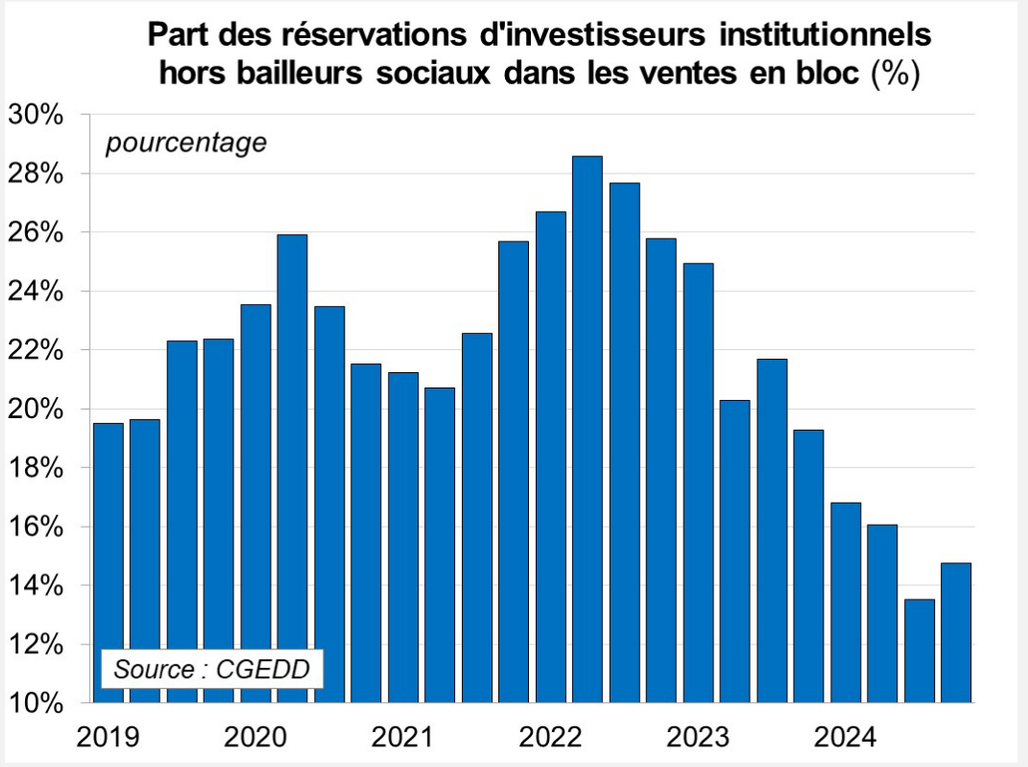
Dans le neuf, les réservations restent dégradées et l’encours de logements disponibles à la vente ne décroît que marginalement.

Interne

Le poids des bailleurs sociaux est en hausse

La part des autres institutionnels au plus bas sur les 5 dernières années





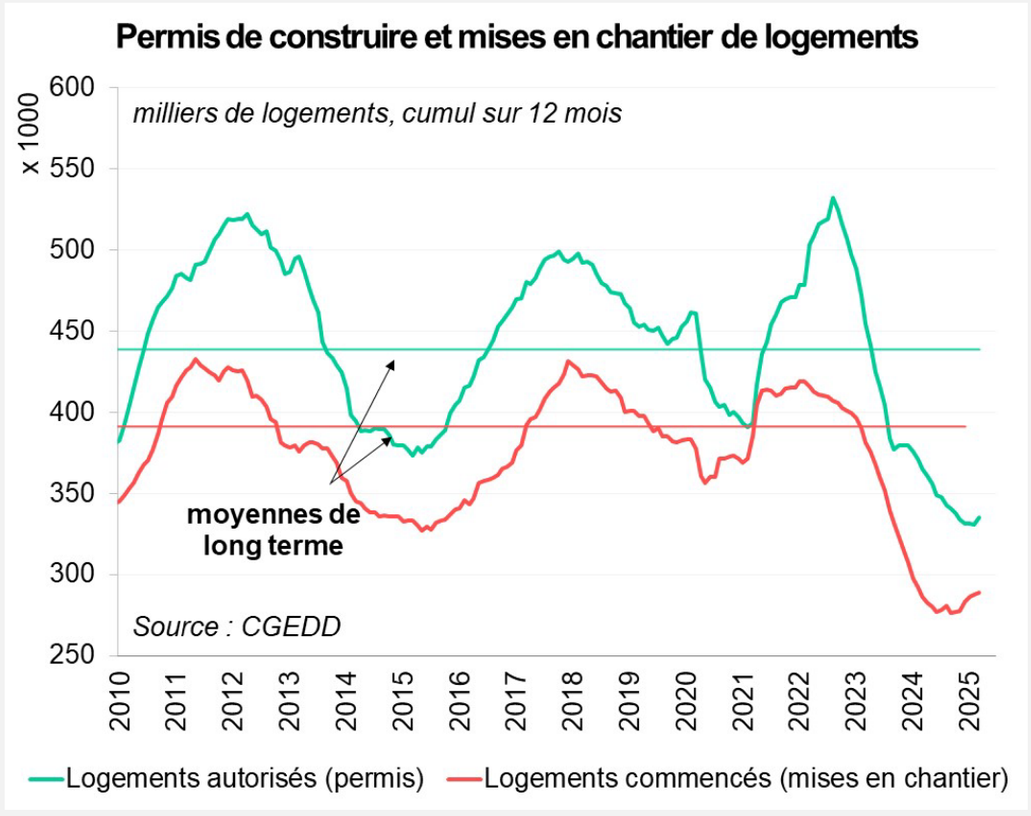
Faute de rendement ailleurs, les investisseurs institutionnels hors bailleurs avaient augmenté leur exposition au marché immobilier

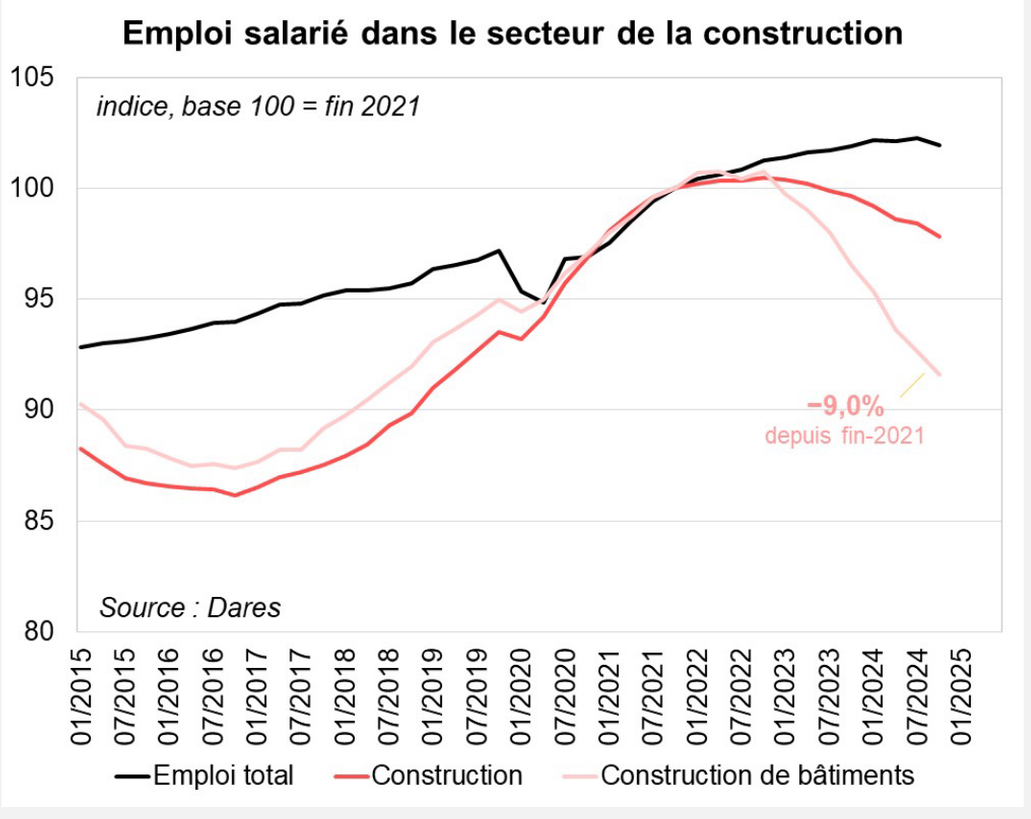
Avec des taux « sans risque » désormais plus durablement élevés, ces investisseurs se sont retirés en masse

Interne

La crise dans la construction reste vive

Mais les permis et mises en chantier auraient atteint un plus bas





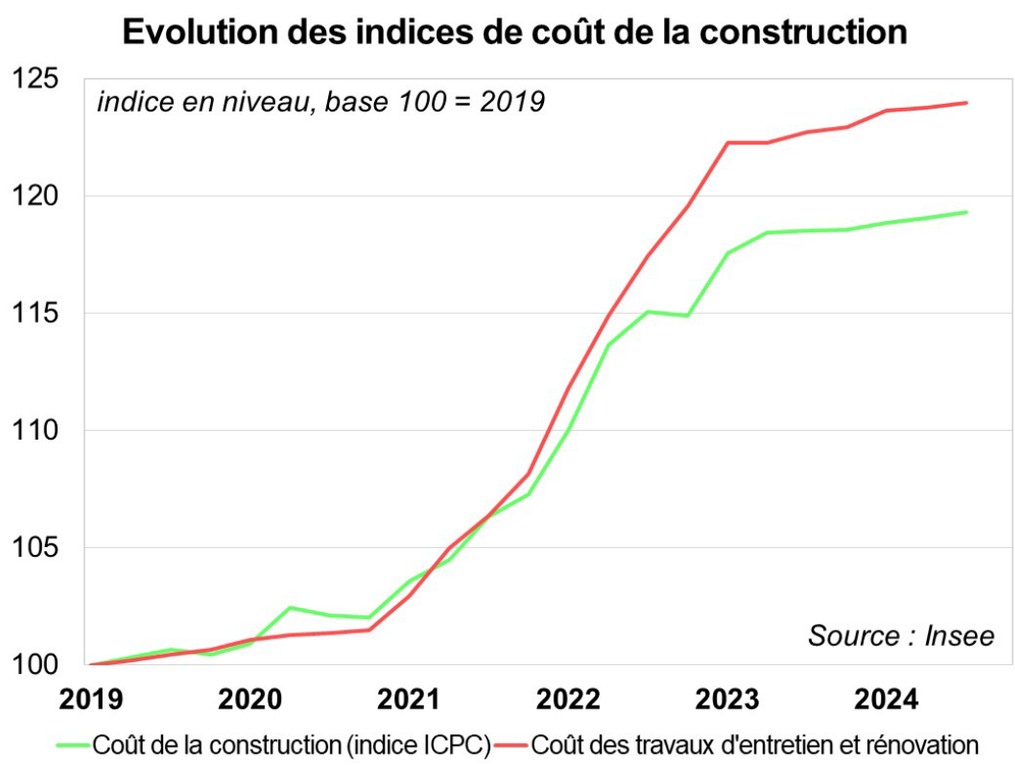
Fin 2024, à peine plus de 250k logements avaient été mis en chantier sur 12 mois glissants ; le volume nécessaire pour assurer les besoins démographiques est estimé à 400/450k l'an

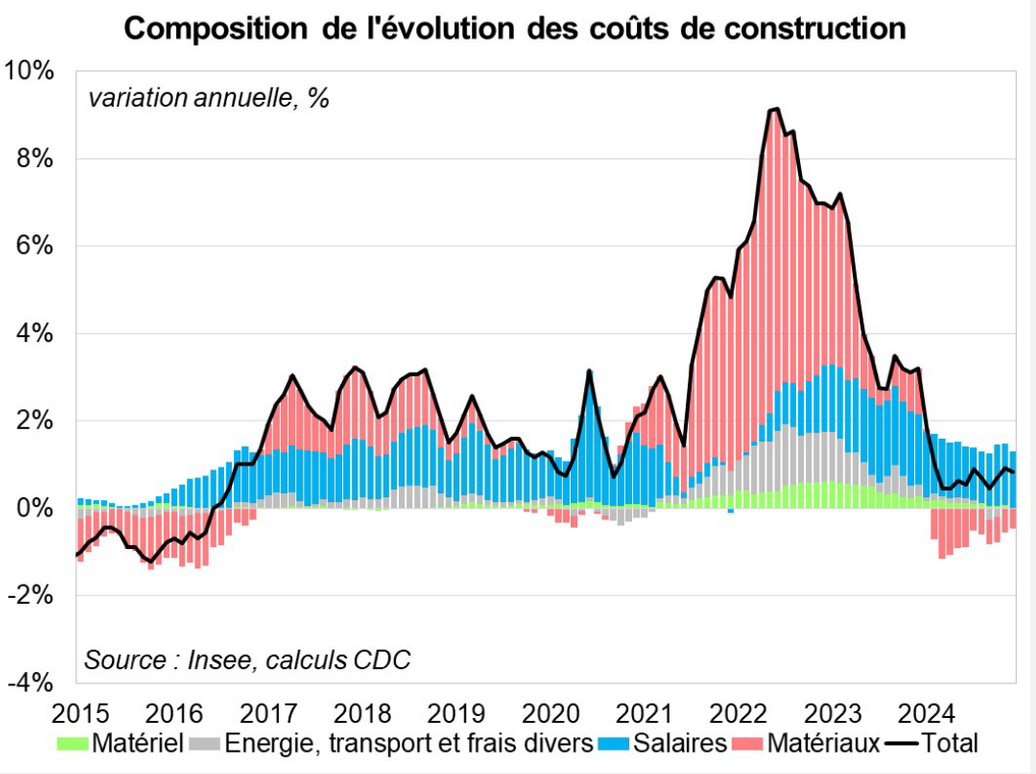
Le secteur de la construction et plus particulièrement de la construction de bâtiments figure parmi les quelques secteurs qui détruisent de l'emploi depuis fin 2021

Interne

Les coûts de construction se sont normalisés

… mais ils ne baissent pas pour autant





Hausse nette des coûts de construction entre 2019 et 2022, qui évoluent depuis deux ans plus raisonnablement ; la hausse du coût des travaux entretien/rénovation tient à un poids plus fort des salaires

Une part importante de la hausse sur 2021-2023 est lié aux matières premières ; depuis 1 an, l'évolution des coûts de construction est guidée par la dynamique des salaires

Interne

Publications externes

- **Numéros de « Conjoncture » :**

- Actualité économique et financière (fréquence trimestrielle)

- Décryptage thématique : investissement public, inflation…

- **Retrouvez les études sur :** https://www.banquedesterritoires.fr/nos-etudes

- Abonnement : etudesdfe@caissedesdepots.fr

Restez informés

Interne

Publications externes

- Inflation / Dette / croissance, des billets pédagogiques sur de nombreux thèmes avec des infographies

- https://www.caissedesdepots.fr/blog/macro-%C3%A9conomie---finance

Restez informés

Interne

Actualité de l’offre de la Banque des Territoires

Hortense Ngboda
Animation Métier prêteur Direction des prêts

Romuald Chevalier
Responsable du pôle d’appui à la relation client

Chiffres sur les réalisations de prêt

Volumétrie nationale et région Pays de la Loire

Chiffres clés nationaux

2024

28 486 M€ de prêts signés
+ 74,2%

Dont **20 782 M€ + 67%**
Pour le logement social et la politique de la ville

Dont **14 816 M€ / 120 382 logements**
Pour les constructions et acquisitions

Dont **2 864 M€ / 111 531 logements**
Pour les réhabilitations et améliorations

31/05/2025

15 562 M€ de prêts signés
+ 92,3 %

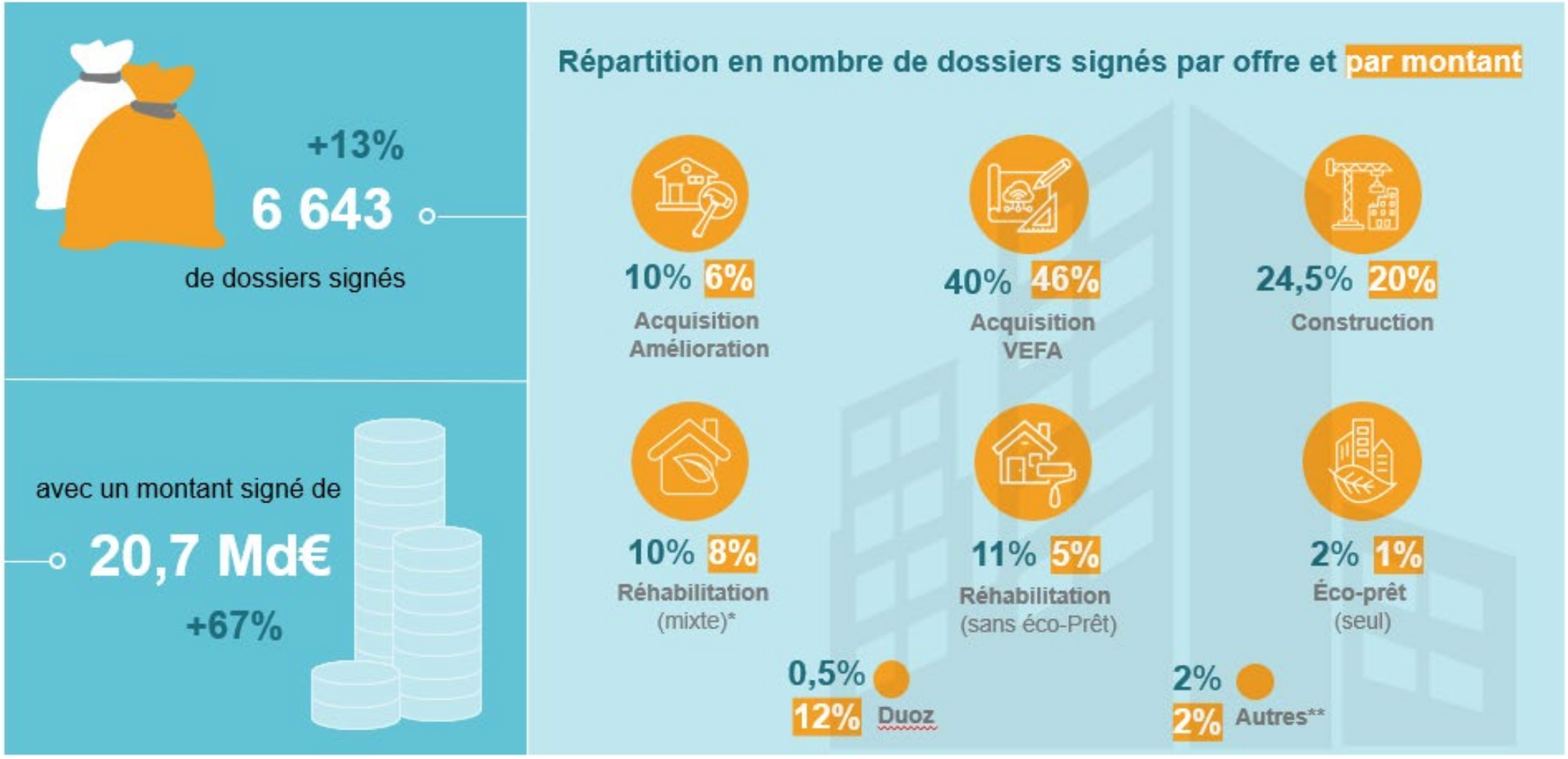
Dont **9 453 M€ + 34%**
Pour le logement social et la politique de la ville

Dont **7 165 M€ / 53 003 logements**
Pour les constructions et acquisitions

Dont **1 332 M€ / 54 554 logements**
Pour les réhabilitations et améliorations

Données arrêtées le 31/05/2025

Bilan 2024 National - Habitat Social (vs 2023)



* : tous prêts appartenant à la gamme réhabilitation confondus
** : accession BRS, transfert de patrimoine

Interne

Chiffres clés régionaux

2024

1 076 M€ de prêts signés
+ 68 %

Dont **837 M€ + 46%**
Pour le logement social et la politique de la ville

Dont **620 M€ / 5 246 logements**
Pour les constructions et acquisitions

Dont **125 M€ / 8 151 logements**
Pour les réhabilitations et améliorations

31/05/2025

548 M€ de prêts signés
+ 57 %

Dont **487 M€ + 61%**
Pour le logement social et la politique de la ville

Dont **438 M€ /** 4 043 logements
Pour les constructions et acquisitions

Dont **43 M€ / 1 338 logements**
Pour les réhabilitations et améliorations

Données arrêtées au 31/05/2025

Rappel des offres de prêt

Issues de la feuille de route 2025 pour le logement social

Nos offres de réhabilitation de logements locatifs sociaux

RÉHABILITATION CLASSIQUE

PAM

> Pour les logements sociaux conventionnés à l'APL.
> Métropole et Outre-Mer.
> Taux du Livret A + 0,6%.
> De 5 à 35 ans.
> Pour l'amélioration du patrimoine, résidentialisation, réhabilitation et réhabilitation lourde.
> Pour tout le besoin de financement.

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

Éco-Prêt
> Taux très bonifié.
> Jusqu'à 33 000€ par logement selon le gain énergétique + 10 000€ maximum de bonus par logement.
> Jusqu'à 30 ans.

PAM Taux fixe BEI complémentaire à l'éco-prêt
> Pour tout le besoin de financement après Éco-Prêt.
> A taux fixe sur ressource de la Banque européenne d'investissement
> Jusqu'à 30 ans.

PAM

SECONDE VIE

Éco-Prêt

> A son montant maximum de 33 000€ par logement.

Équivalents PLUS, PLAI, PLS

> Prêts équivalents à ceux pour la construction de logements sociaux.
> A 40 ans.
> Pour tout le besoin de financement après éco-prêt

DÉCARBONATION

Adaptéo

> Décarbonation du système de production de chaleur.
> Mêmes durée et taux que l'Éco-Prêt.
> Pour tout le besoin de financement.

Interne

L’Éco-Prêt pour la réhabilitation énergétique des logements sociaux

Opérations éligibles

> Réhabilitation énergétique des logements sociaux ordinaires et foyers conventionnés à l’APL, d’établissements médico-sociaux*, de l’aide sociale à l’enfance ou de la protection judiciaire de la jeunesse
> Opération de réhabilitation énergétique seule ou dans le cadre d'une acquisition-amélioration
> Logements en étiquettes **D, E, F ou G avant travaux**.

Caractéristiques financières

> Taux du Livret A -0,75% de 5 à 15 ans
> Taux du Livret A -0,45% de 16 à 20 ans
> Taux du Livret A -0,25% de 21 à 30 ans

Montant

> En fonction du gain énergétique prévu : jusqu’à **33 000€** par logement
> **4 bonus** possibles jusqu’à + 10 000€ par logement

Gain énergétique primaire (kwh/m²/an)	Montant d’éco-prêt par logement (€)
80-109	6 500
110-169	10 500
170-229	17 500
230-299	21 500
300-389	27 000
≥ 390	33 000

Critères d’éligibilité

La réhabilitation doit :
> Permettre l’atteinte d’une étiquette **A, B, C ou D**.
> Générer au moins **40 % de gain énergétique** primaire et 80 kwh/EP/m² par an primaire.
> Ne **pas augmenter les émissions de gaz à effet de serre**.
> Pour les maisons individuelles : ne pas installer de nouvelles chaudières à énergie fossile (gaz, fioul, charbon).

* établissements médico-sociaux pour personnes âgées et pour personnes handicapées avec au minimum 50 % de places habilitées à l’aide sociale

La seconde vie des bâtiments

DISTINGUER

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

> Pas de définition réglementaire sauf pour la rénovation performante (loi climat et résilience).
> TVA à taux réduit sur certaines prestations/travaux (pas l'ensemble des travaux).

SECONDE VIE

> Nouveau type d'opération cadré réglementairement (CGI et CCH).
> Agrément seconde vie délivrable par les DDT depuis mars 2025, qui ouvre droit pour l'opération à TVA à 5,5% et exonération de TFPB pendant 25 ans.

Caractéristiques

Éco-prêt à son **montant maximum de 33 000€** par logement à 30 ans + 8 000€ bonus éventuels.

+ équivalent du **PLUS, PLAI, PLS** selon le conventionnement **à 40 ans** en complément.

Opérations éligibles

Pour les opérations respectant les critères de l'éco-prêt et ayant obtenu **un agrément seconde vie des DDT**

Critères d'obtention de l'agrément :
> Logements locatifs sociaux conventionnés et construits depuis au moins 40 ans.
> Passage de E,F ou G à A ou B.
> Respect des critères du neuf pour la sécurité, dans certains cas pour l'accessibilité.
> Critères spécifiques en Outre-mer.

Interne

Adaptéo : décarbonation des systèmes de chaleur

Finance les coûts de changement du système de chaleur vers des énergies vertueuses :
réseau de chaleur urbain (RCU), chaudière biomasse, solaire thermique, pompes à chaleur géothermiques ou aérothermiques

Emprunteurs éligibles

Logements sociaux et logements foyers conventionnés à l'APL existants.

Montant et cumul aides

> Jusqu'à 100% du besoin de financement.
> Possibilité de mobiliser l'Éco-Prêt et/ou le PAM si réhabilitation énergétique concomitante.
> Pas de cumul possible avec une autre aide de l'ADEME.

Caractéristiques financières

> **Mêmes caractéristiques financières que l'Éco-Prêt** grâce à la bonification de l'ADEME.

> Taux du Livret A – 0,75% de 5 à 15 ans
> Taux du Livret A – 0,45% de 16 à 20 ans
> Taux du Livret A – 0,25% de 21 à 30 ans

> 30 ans maximum pour les raccordements à des réseaux de chaleur, 25 ans sinon.

Critères d'éligibilité

> Raccordement RCU : le réseau doit être alimenté à plus de 55% en EnR&R, sinon des travaux doivent être en cours pour atteindre min 65%.
> Toutes étiquettes énergétiques mais pour les **logements E, F ou G qui passent à un système hors RCU** : obligation de faire une réhabilitation éligible à l'éco-prêt en même temps.
> Le système de production de chaleur doit être collectif.

Interne

Notre offre adaptation des bâtiments aux changements climatiques

OFFRE D'INGÉNIERIE

- **Pour vos projets d'études pour le cofinancement des audits et plans de résilience.**
- **Aider les bailleurs à qualifier les vulnérabilités climatiques de leur parc et à déterminer les investissements nécessaires.**

EN QUELQUES MOTS

Proposer une offre d'impulsion et d'expérimentation sur les **territoires les plus à risque** et/ou concentrant le plus de logements sociaux, visant ainsi un effet levier d'entrainement auprès des acteurs locaux.

Accompagner la **montée en charge technique** des bailleurs sociaux, la nôtre et plus globalement celle de la filière.

Ciblage des bailleurs **en fonction de leur parc, de leur exposition aux risques et des priorités territoriales**.

Interne

Notre offre Duoz

DUOZ

- **Pour vos besoins en construction sur du court terme.**
- **Obtenez les fonds rapidement.**
- **Un prêt sans garantie.**
- **1 à 2 ans maximum.**
- **Déjà 1,5 Md€ de prêts !**

EN QUELQUES MOTS

Permettant aux clients de **bénéficier immédiatement des fonds** pour préfinancer ses opérations de logement social ou intermédiaire.

Adapté suivant les besoins de financement à venir en prêts long terme de type **PLAI, PLUS, PLS ou PLI**.

Une **offre à l'opérateur**, calibrée suivant les opérations à venir (prévisionnel d'activités).

Remboursements du prêt par **RAO au fur et à mesure des versements des prêts long-terme**.

TLA **+0,70%** pour les avances sur opérations de logement social.
TLA **+1,4%** pour les avances sur opérations de logement intermédiaire.

Interne

Notre service digital PrioRéno Logement Social

PRIORÉNO

- **Une solution gratuite d'aide à la décision pour évaluer le potentiel de rénovation du parc.**
- **Un outil ouvert à tous les bailleurs, accessible depuis leur espace client.**
- **En partenariat avec l'État, l'Union sociale pour l'habitat, Enedis et GRDF.**

EN QUELQUES MOTS

Un enjeu de rénovation énergétique majeur à **l'échelle nationale et européenne**.

Les besoins du secteur :
> **Combler la vision parcellaire** du parc social en identifiant :
. Les logements les plus énergivores à rénover en priorité
. La collecte des données énergétiques des bâtiments.
> Compléter les analyses avec un **volet décarbonation et ENR**.

Décarboner : potentiel d'installation photovoltaïque et solaire, évaluation de la végétalisation des parcelles, nombre de jours de T°C extrêmes par an

Des données mise à disposition pour **anticiper les risques climatiques** de demain.

Un dispositif digital construit autour de 3 axes : **diagnostic, priorisation, pilotage**.

Interne

Notre service digital PrioRéno Logement Social

Les modalités de connexion au service sont les suivantes :

1.Je crée mon compte personnel sur *https://mon-compte.banquedesterritoires.fr/*

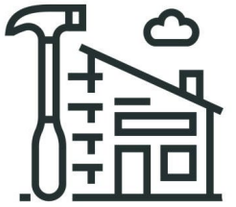
2. *Je* ***rattache mon compte à ma structure grâce à son SIRET***

3.Je demande l'habilitation à PrioRéno Logement social en consultation ou administration
➢*Si ma structure possède un administrateur identifié à la BDT, ce dernier valide mon habilitation.*
➢*Si je ne suis pas rattaché à un OLS, ou que ma structure n'a pas d'administrateur tiers identifié, ma demande d'habilitation est validée sous 48h par les équipes internes sur fourniture d'un mandat signé par le représentant de la structure*

4.J'accède à PrioRéno LS gratuitement

Interne

Notre offre de Prêt Haut de Bilan - Transformation Écologique



PHB 2.0

- **Pour vos projets de production de logements plus verts ou de changement d'usage.**
- **Produire de manière plus engagée pour la transition environnementale.**
- **Appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 27 juin 2025. Plus d'informations ici.**

EN QUELQUES MOTS

2 thèses d'emploi ➔ offre de financement destinée à soutenir :
> Les **constructions les plus ambitieuses écologiquement**
> La **transformation d'actifs existants en logements** pour répondre aux ambitions du ZAN (zéro artificialisation nette).

Pour vous accompagner :
> Dans la mise en œuvre du **seuil 2028 de la Règlementation Environnementale** - RE 2020.
> Et répondre aux enjeux de **transformation de votre patrimoine**.

En partenariat avec Action Logement (mêmes barèmes pour l'octroi des droits de réservation que pour les PHB 2.0).

Environ **20 000€ par logement et jusqu'à 25 000€** pour les changements d'usage.

Interne

Notre offre pour les Organismes Fonciers Solidaires

OFS / BRS

- **Pour vos projets d'acquisition de terrains sans condition de zonage.**
- **Dispositif au service de l'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire.**
- **Durée du prêt jusqu'à 80 ans.**
- **Conditions financières avantageuses.**

EN QUELQUES MOTS

Principe : financement des projets d'acquisition foncière visant à la construction de logements pour l'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire.

Offre : prêt Gaïa Bail Réel Solidaire court terme jusqu'à 5 ans, pour saisir les opportunités foncières et en amont d'une opération OFS/BRS.
Prêt Gaïa Bail Réel Solidaire long terme, de 15 à 80 ans ce qui permet de lisser dans le temps la charge des annuités.

Ciblage : OFS internalisés/intégrés et OFS externalisés

TLA + **0,60%** pour les deux types de prêt

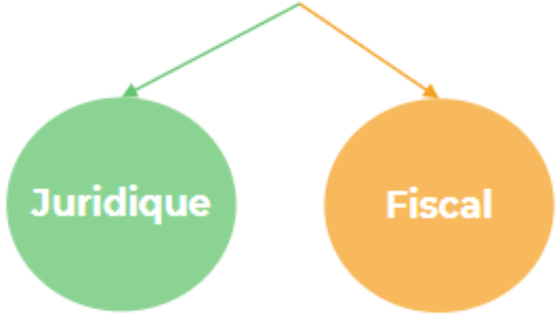
Modalités d'instruction simplifiées

Interne

Notre offre PLI pour le logement intermédiaire

PLI Classique et PLI institutionnel

Le PLI, un dispositif qui articule 2 aspects :



Droit du logement, CCH (Code de la Construction et de l'Habitation)

Avec le CGI (Code Général des Impôts), notamment les avantages pour les investisseurs

PLI classique

Taux de TVA classique.

Pas d'exonération TFPB.

Opérations situées en zones A et B, ou C (si accord du préfet).

Détail des opérations éligibles en page 9.

PLI institutionnel

Régime fiscal préférentiel :
> Taux de TVA réduit à 10%.
> Crédit d'impôts sur les sociétés d'une durée maximale de 20 ans.

Opérations situées en zone A et B1.

Opérations en usufruit locatif intermédiaire (ULI) éligibles.

Interne

Notre offre PLI pour le logement intermédiaire

Les caractéristiques générales du PLI

LES EMPRUNTEURS

> Organismes HLM (OPH, ESH, Coopératives, Fondations) et SEM.

> Filiales sur lesquelles ces organismes exercent un contrôle.

> Sociétés du Groupe Action Logement.

> L'association Foncière Logement.

> Personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés.

LES OPÉRATIONS

> Construction de logements à usage locatif, y compris les acquisitions en VEFA.

> Transformation en logements de locaux existants affectés à un usage autre que l'habitation.

> Opération d'acquisition amélioration qui conduit à une amélioration de la performance énergétique.

> Opérations en usufruit locatif social (pour le PLI institutionnel).

LA DURÉE

> Durée 9 ans minimum à 35 ans pour le bâti et 50 ans pour le foncier.

> La durée totale doit être au moins inférieure d'un an à la durée de la convention d'usufruit.

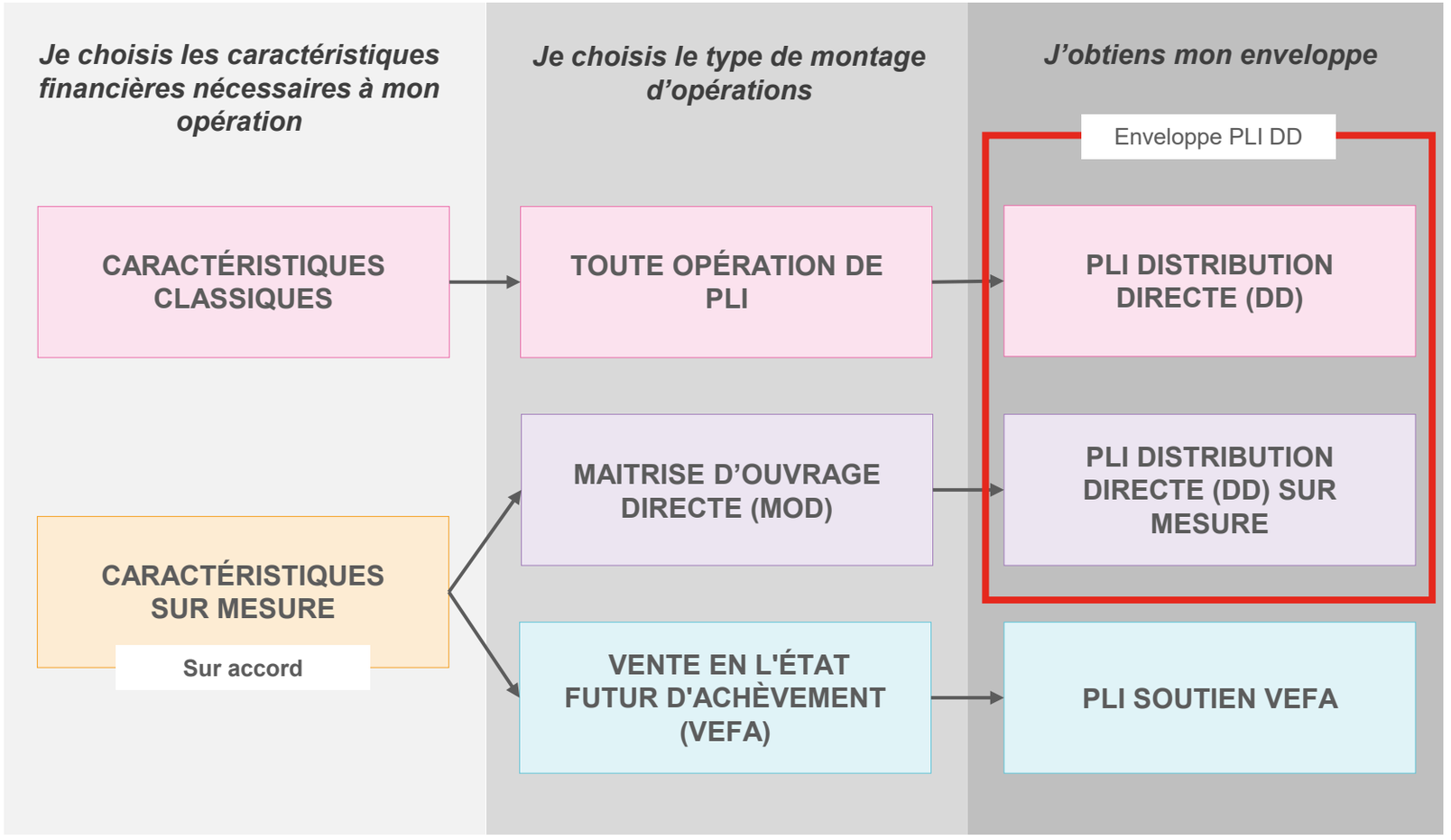
LES CONDITIONS

> Un seuil maximum de 90% de dette est exigé dans les plans de financement de toutes les opérations PLI (excepté pour les opérations en usufruit locatif et couverture des hypothèques).

Interne

Le PLI en un clin d'œil

Pour le PLI institutionnel, élargissement des caractéristiques sur mesure à l'ensemble des OLS lorsque ces derniers s'inscrivent dans un modèle investisseur (vente des logements à partir de la 10 ème année).



Les caractéristiques de mon prêt

PLI DISTRIBUTION DIRECTE (DD)

- Préfinancement **OU** Différé d'Amortissement (DA) de 2 ans maximum (en cours d'évolution SI).

PLI DISTRIBUTION DIRECTE (DD) SUR MESURE

- Cumul possible préfinancement + DA de 10 ans max.
- Exonération d'Indemnité de Remb. Anticipé (IRA) en cas de vente (dans le cadre du CGI).

PLI SOUTIEN VEFA

- Cumul possible préfinancement + 20 ans max. de DA.
- Exonération d'IRA en cas de vente (dans le cadre du CGI).
- Dérogation sur la garantie hypothécaire (à recevoir max. 18 mois après le premier versement) avec la mise en place d'un ratio Value to Loan (VTL).

Interne

Point d'étape sur les enveloppes PLAI

Enveloppes PLAI Bonifiée et PLAI RO ANRU à TLA -0,40%

➢ Enveloppe PLAI Bonifiée : un franc succès auprès des bailleurs sociaux des Pays de la Loire.

- **290 M€ contractualisés** pour le financement de **3 233 logements agréés PLAI**
- L'ensemble des demandes de prêt déposées avant le 28/02/2005 seront servies à TLA -0,40%. **Il reste 28 demandes pour 29 M€ à contractualiser d'ici la fin de l'année**.

Points d'attention :

- Les contrats doivent être signés et avoir **pris effet au 31/12/2025**
- Aucun réengagement de contrat à -0,4% ne sera possible à partir du 1er janvier 2026 quelle qu'en soit la raison (caducité, garantie non obtenue, etc.)
- Les lettres d'offres émises ont une date limite fixée au 31/12/2025
- **Les surplus de financement seront instruits en PLAI -0,2 %** (lignes PLAI à -0,4% limitées aux montants de la demande initiale)

➢ Enveloppe PLAI RO ANRU

- Destinée aux opérations ayant bénéficié d'une Décision Attributive de Subvention (DAS) auprès de l'ANRU au titre de la Reconstitution de l'offre de logement social (RO) **émise entre le 1er juillet 2024 et le 15 avril 2025**
- 11 opérations concernées en Pays de la Loire pour 11 M€ ; 4 financements contractualisés à ce jour
- Pas de date butoir de contractualisation pour cette enveloppe, il faudra néanmoins veiller à ce que les contrats soient signés avant la date d'achèvement des travaux

Interne

Focus sur les caractéristiques financières des prêts

Boris Loncle et Aude Guerin-Geller
Réaménagement de dette - Direction des prêts

03

Notions essentielles

Le taux de progressivité

Le taux de progressivité détermine la variation d'une échéance ou de l'amortissement d'un emprunt par rapport à la suivante

POSITIF

- Échéance ou amortissement qui croit dans le temps
- Charge d'intérêts plus élevée

NUL

- Échéance ou amortissement constant

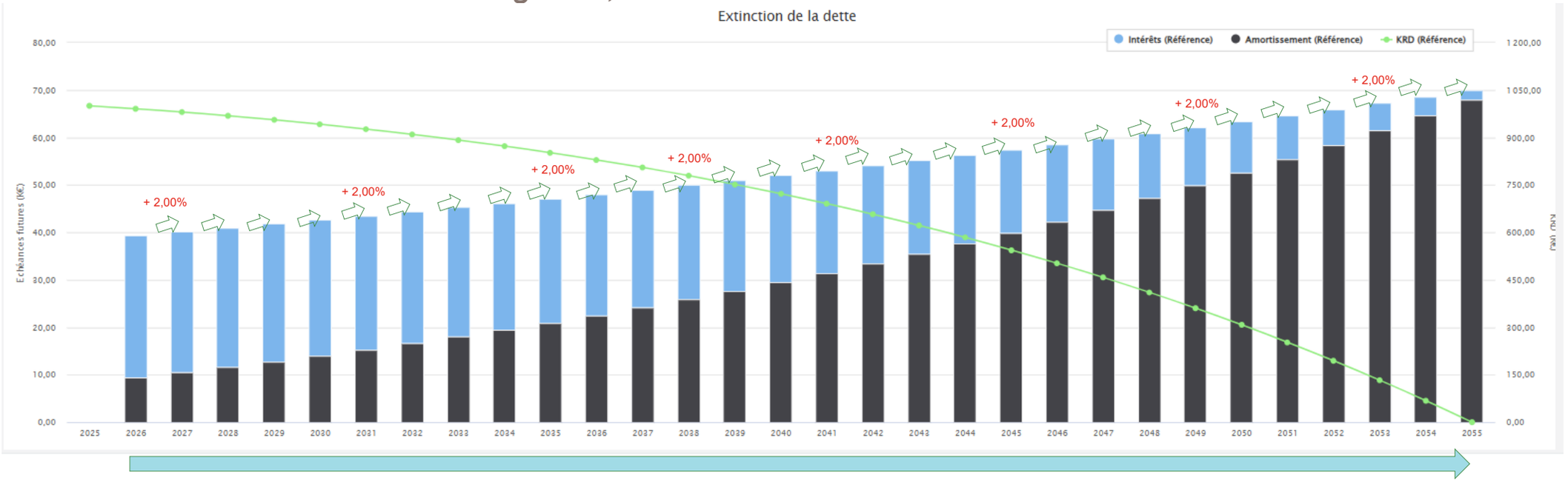
NEGATIF

- Échéance ou amortissement qui baisse dans le temps
- Charge d'intérêts plus faible

Interne

Le taux de progressivité
Exemple 1 : Taux de progressivité positif

Simulation d'un prêt Livet A + 0,60% de 1M€ avec un taux de progressivité de l'échéance de 2,00% sur 30 ans. Le taux du Livret A est figé à 2,40%.

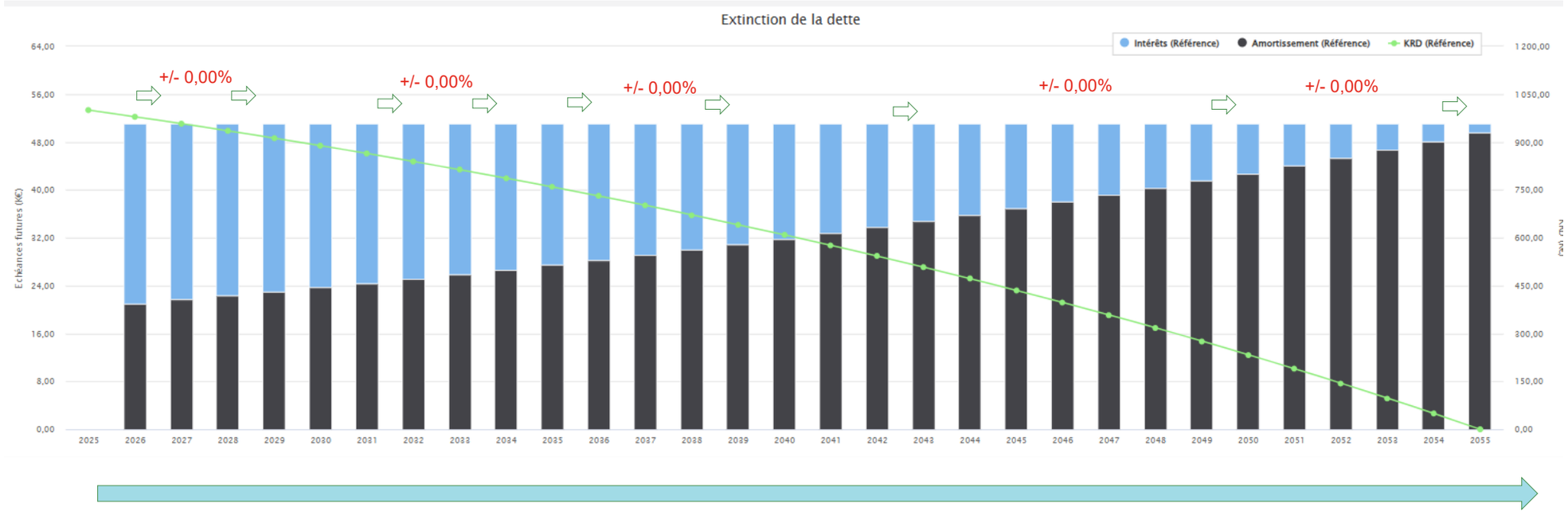


Coût du financement : 599K€

Interne

Le taux de progressivité
Exemple 2 : Taux de progressivité nul

Simulation d'un prêt Livet A + 0,60% de 1M€ avec un taux de progressivité de l'échéance de 0,00% sur 30 ans. Le taux du Livret A est figé à 2,40%.

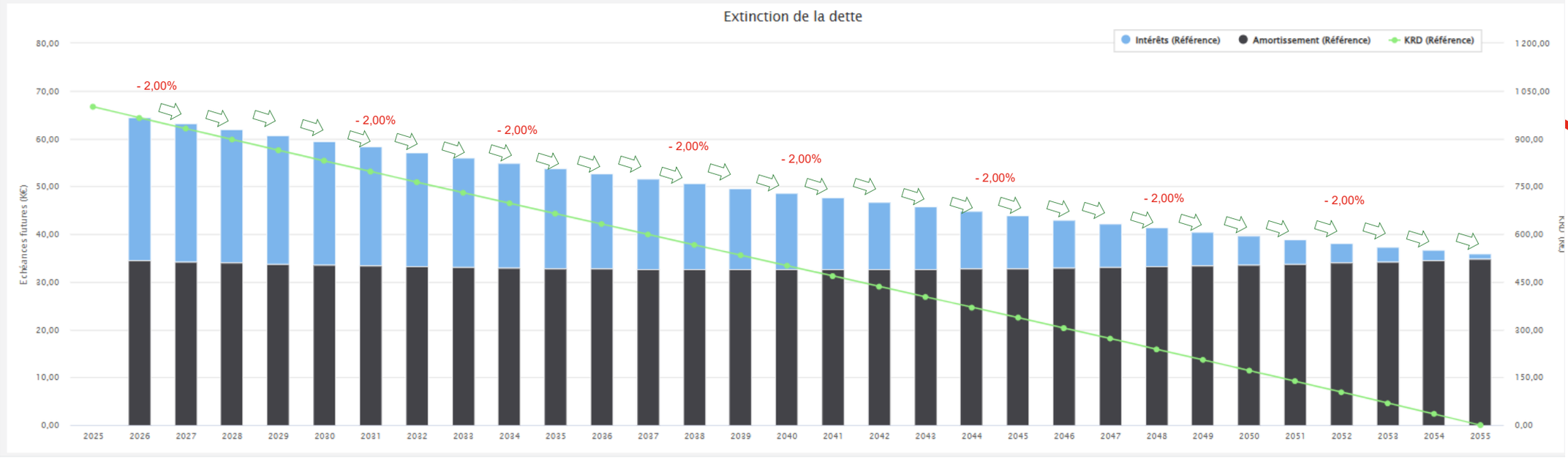


Coût du financement : 531K€

Interne

Le taux de progressivité
Exemple 2 : Taux de progressivité négatif

Simulation d'un prêt Livet A + 0,60% de 1M€ avec un taux de progressivité de l'échéance de -2,00% sur 30 ans. Le taux du Livret A est figé à 2,40%.



Coût du financement : 466K€

Interne

Les modalités spécifiques à la BDT

Les profils d’amortissement de la Banque des Territoires

Deux grandes familles de profil d’amortissement

Amortissement prioritaire

> Privilégie le remboursement du capital, l’échéance est déduite.

Échéances prioritaires

> Priorité donnée au calcul du montant de l’échéance, l’amortissement du capital en découlant.

Interne

Amortissement prioritaire

Profil d’amortissement

Profil d’amortissement bancaire « classique », l’amortissement est calculé et connu dès la souscription du contrat.

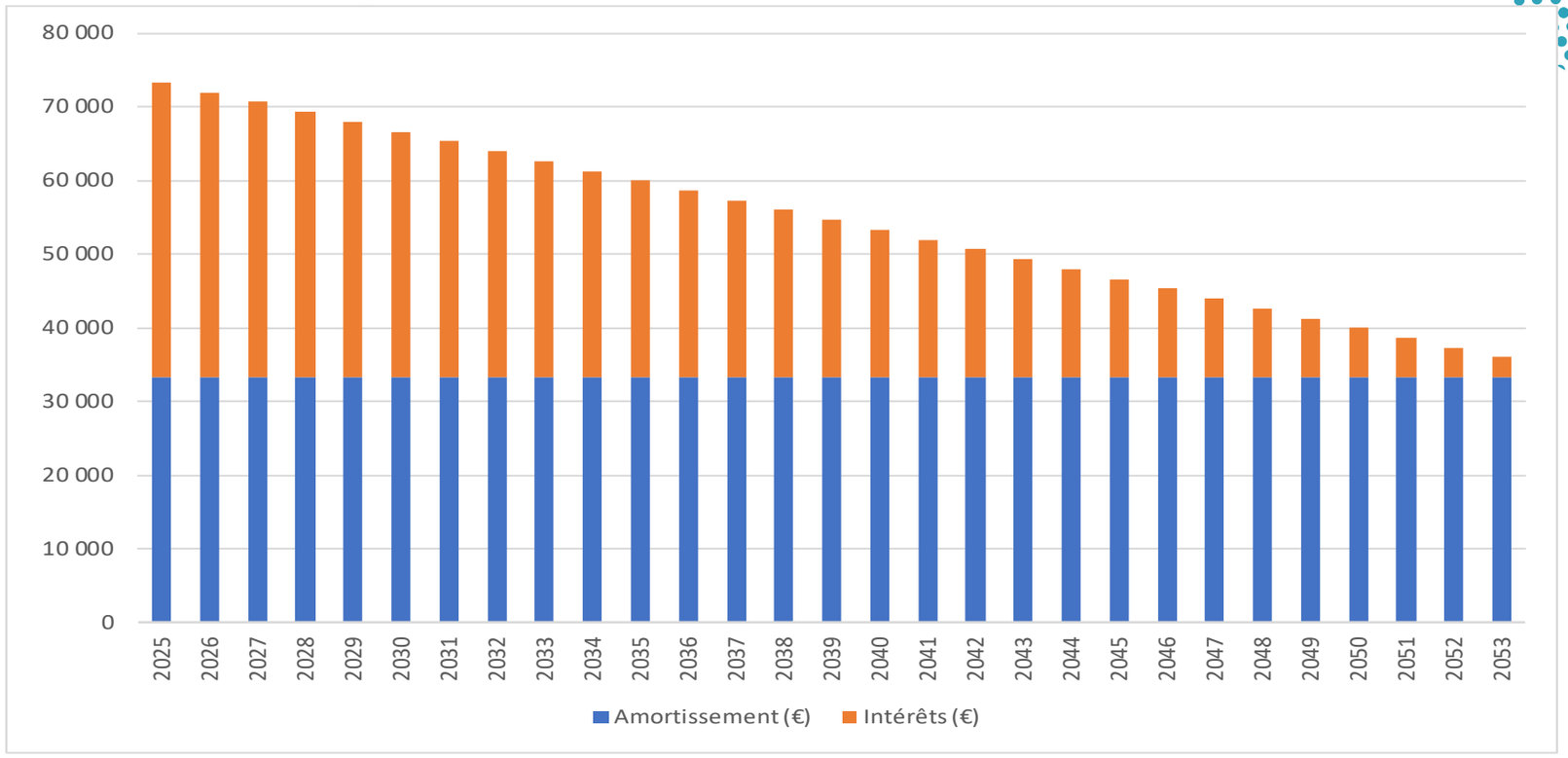
Le montant de l’échéance est calculé en additionnant le montant de l’amortissement et des intérêts appliqués sur la période.

Le taux de progressivité est par définition appliqué sur le montant de l’amortissement et non de l’échéance.

Interne

Taux fixe

Amortissement prioritaire

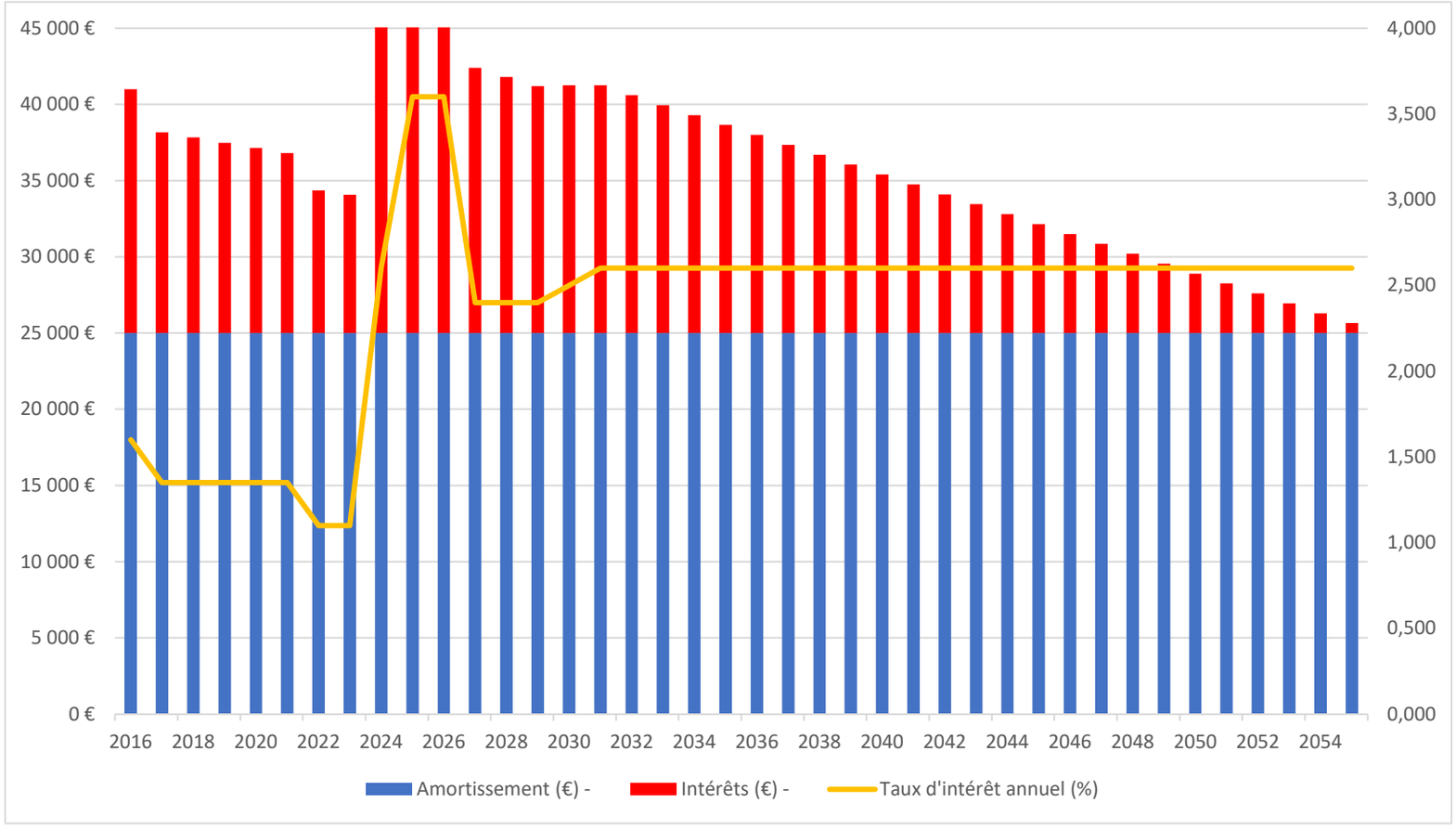


1 000 000 €
Taux fixe 4%
30 ans
Profil: Amortissement prioritaire (7)
Taux de progression de l'amortissement de 0 %

Interne

Taux variable

Amortissement prioritaire



1 000 000 €
TLA + 60 bps
40 ans
Amortissement prioritaire
(7)
Taux de progression de l'amortissement de 0 %

Hypothèse de TLA issue du cadrage macroéconomique 2025

Interne

Échéances prioritaires

Profil d’amortissement

Profil d’amortissement spécifique à la Banque des territoires, il permet de lisser les échéances dans le temps malgré les variations du taux d’intérêt.

Avec un index variable, le montant des intérêts et le montant de l’amortissement sont recalculés à chaque échéance.

Il existe trois modalités de révision, toutes permettent un lissage des échéances dans le temps mais pas au même niveau

La modalité de révision consiste à impacter une ou plusieurs caractéristiques du prêt en fonction de la variation d’un index prédéfini, le TLA la plupart du temps.

Interne

Les modalités de révision

Profil Simple révisable ou SR

En cas de progressivité de l'échéance à 0%, on applique à l'amortissement un taux de progressivité égal au taux d'intérêt payé.

C'est équivalent que de calculer le montant restant à rembourser (intérêts figés + capital) divisé par le nombre de période restante.

Ce profil est le plus sensible aux variations du taux d'intérêt.

Le taux de progressivité existe, mais reste figé à sa valeur initiale et ne suit pas les révisions du taux d'intérêt. On ne doit donc pas le choisir en fonction des perspectives de taux.

$$E_1 = CRD_0 \times \frac{(t_1 - p_1)}{1 - \left[\frac{(1+p_1)}{(1+t_1)}\right]^n}$$

E= Échéance

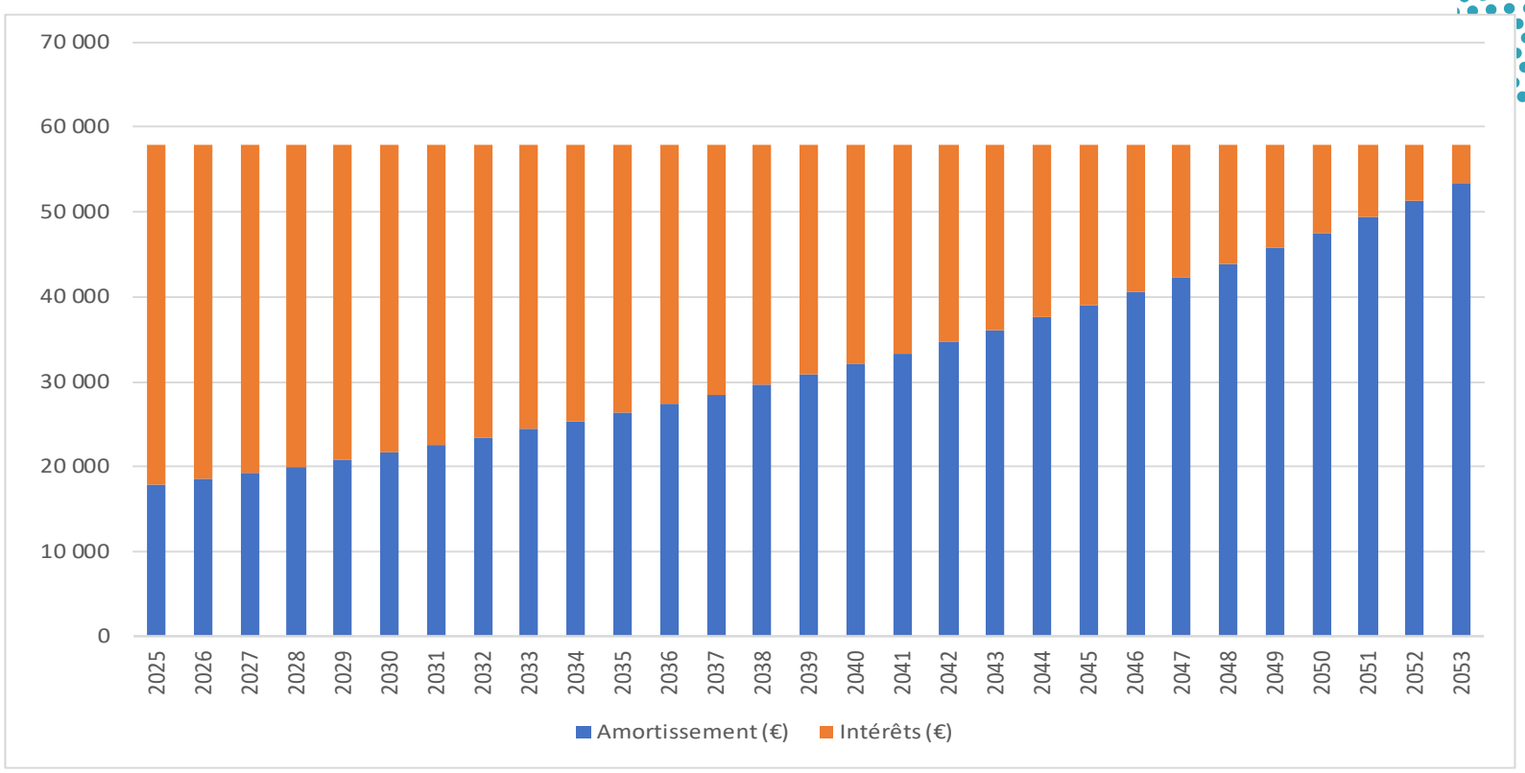
t= taux

p= progressivité

Interne

Taux fixe

Échéance prioritaire

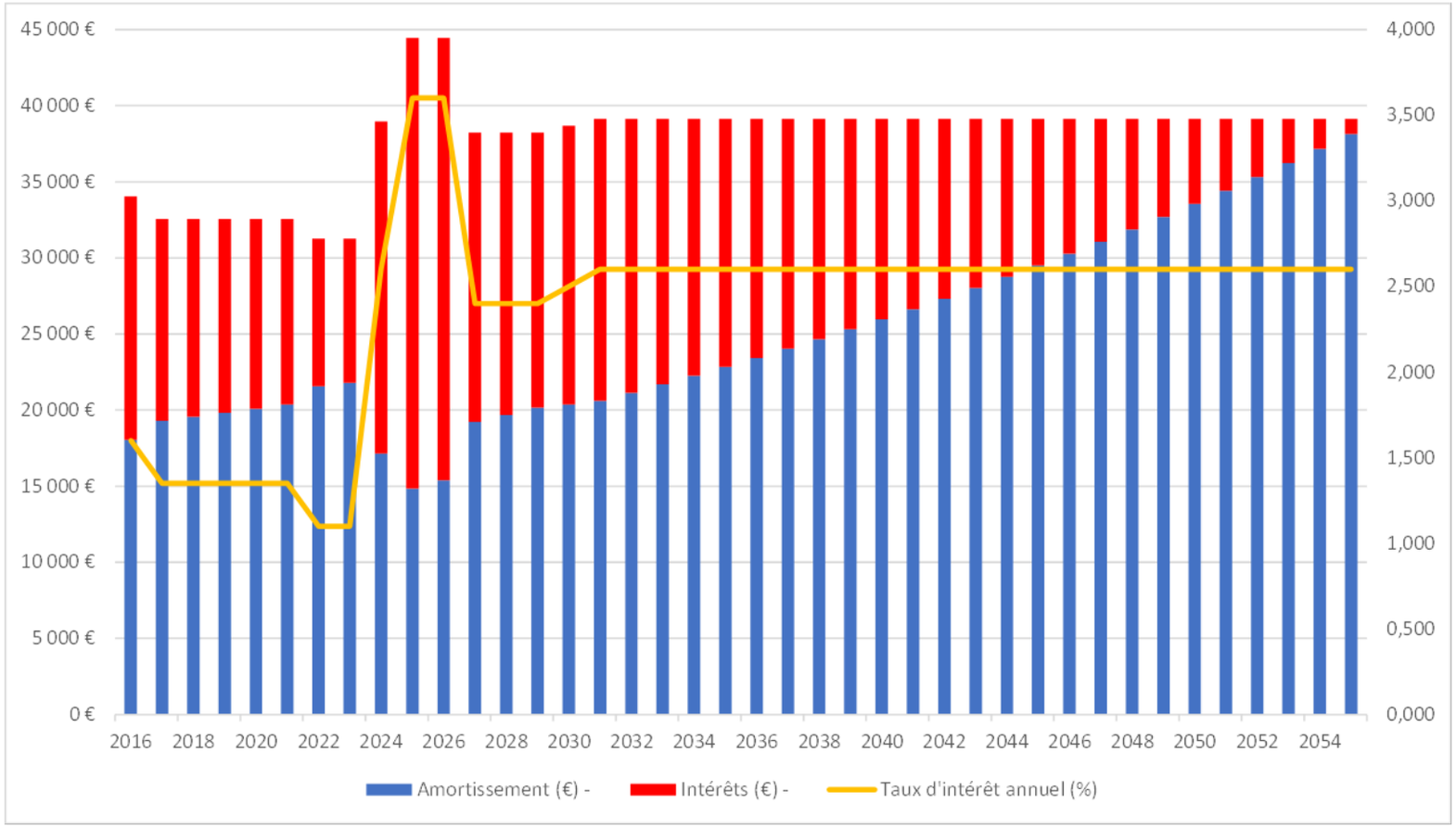


1 000 000 €
Taux fixe 4%
30 ans
Profil: Échéance prioritaire
Taux de progressivité de l'échéance 0 %

Interne

Taux variable

Échéance prioritaire – Simple révisabilité



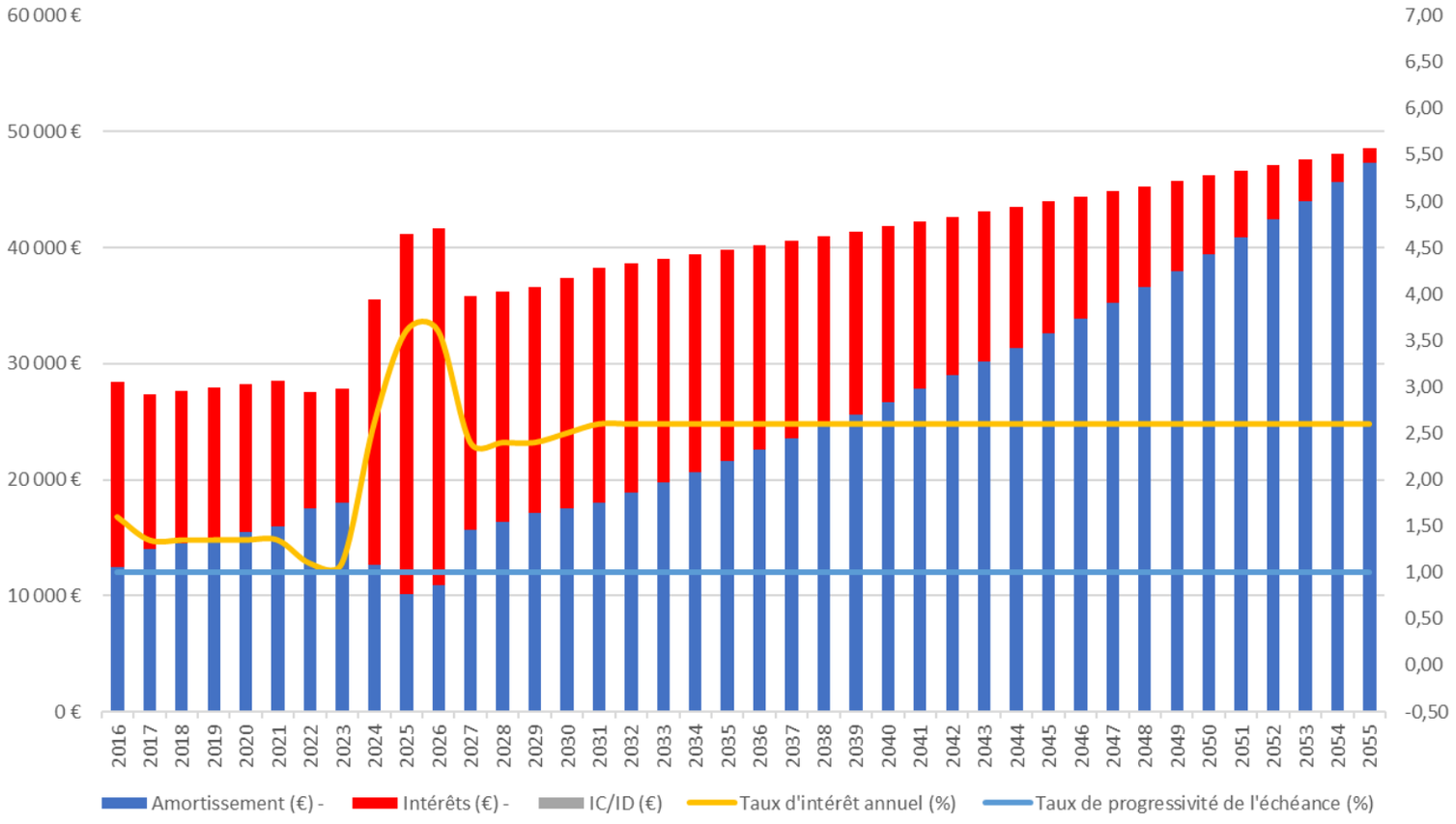
1 000 000 €
TLA + 60 bps
40 ans
Échéance prioritaire
Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance 0 %

Hypothèse de TLA issue du cadrage macroéconomique 2025

Taux variable

Echéance prioritaire – simple révisabilité – progressivité de l'échéance de 1%

1 000 000 €
TLA + 60 bps
40 ans
Échéance prioritaire
Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance 1 %



Hypothèse de TLA issue du cadrage macroéconomique 2025

Interne

Les modalités de révision

Double révisabilité

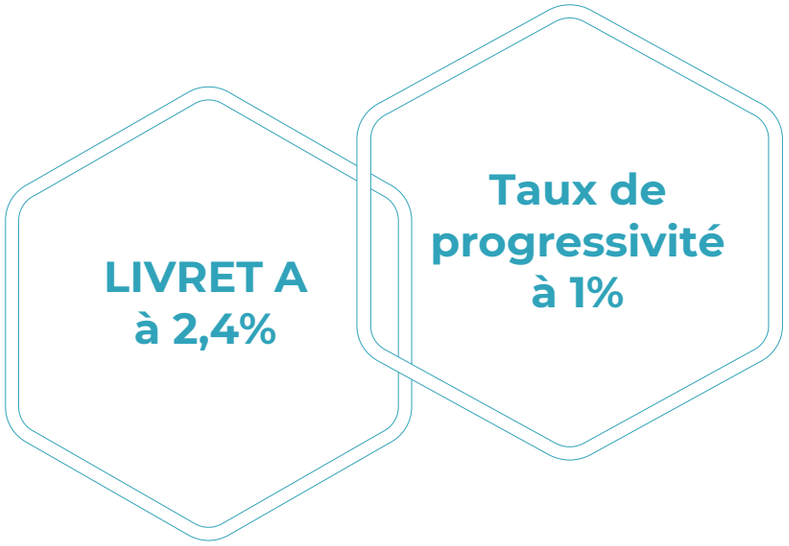
La « double révisabilité » implique la révision simultanée à chaque échéance de deux caractéristiques du prêt : le montant de l'échéance et le taux de progressivité.

En cas de hausse/baisse du Livret A, le taux de progressivité augmente/diminue, l'amortissement du prêt est donc ralenti /accéléré.

Interne

Fonctionnement du calcul de la progressivité

En Double Révisabilité



Hausse des taux des 100 bps soit nouveau Livret A à 3,4%

Nouvelle progressivité à environ 2%

Pour être précis:
1,981%

Baisse des taux des 100 bps soit nouveau Livret A à 1,4%

Nouvelle progressivité à environ 0%

Pour être précis:
0,019%

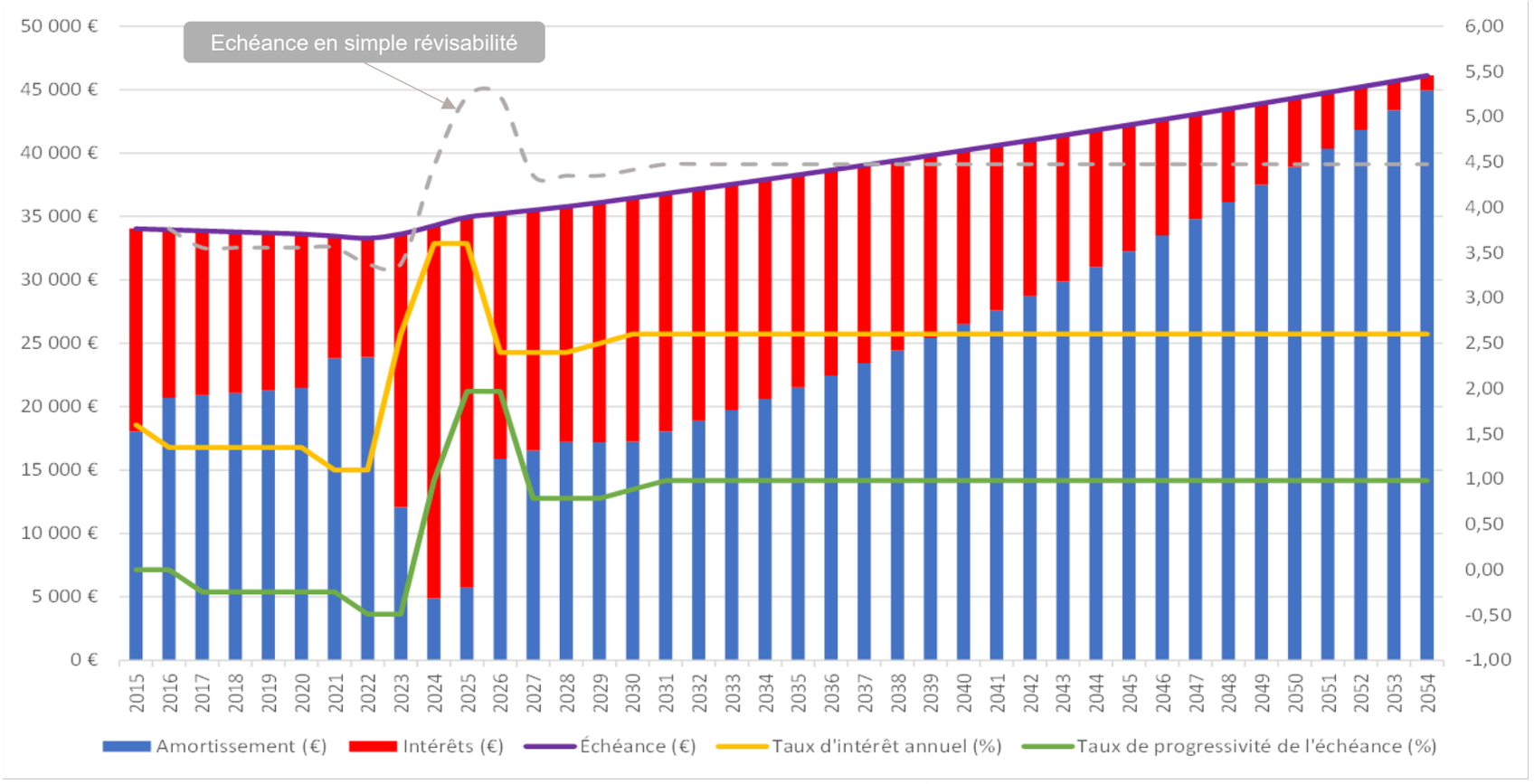
Formule du taux annuel de progressivité de l'échéance :

$$P_i = \frac{(1+T_i)\times(1+P_{i-1})}{(1+T_{i-1})} - 1$$

Interne

Taux variable – échéance prioritaire – double révisabilité

Echéance prioritaire – Double révisabilité



Progressivité initiale de l'échéance de 0%

Hypothèse de TLA issue du cadrage macroéconomique 2025

Interne

Les modalités de révision

Profil Double révisabilité limité ou DL

Principe identique à la double révisabilité.

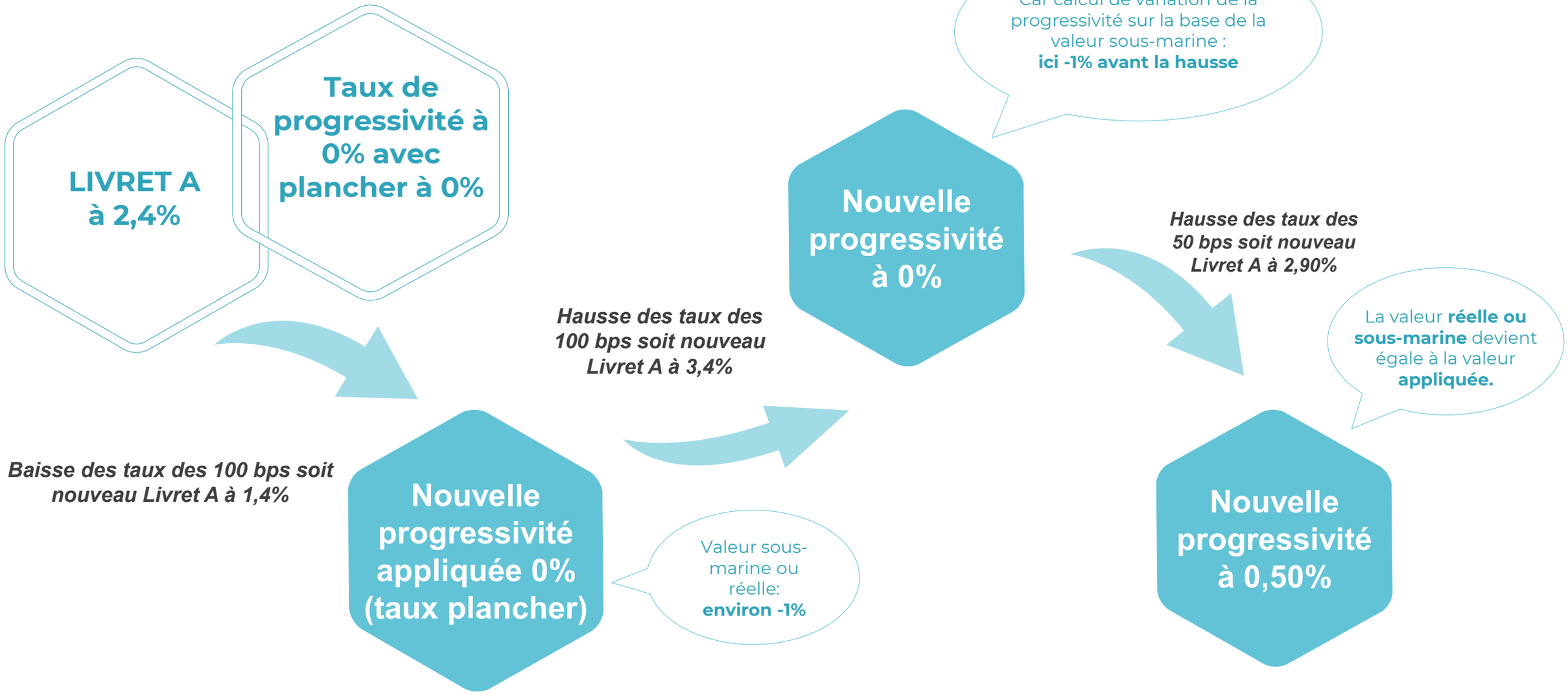
Toutefois, en cas de baisse du taux d'intérêt, le taux de progressivité sera modifié à la baisse sans pouvoir descendre en-dessous d'un taux plancher de progressivité définie à l'avance (0%), permettant ainsi un bénéfice immédiat de la baisse du taux sur l'échéance.

Par la suite, une hausse du taux d'intérêt sera répercutée en intégralité sur l'échéance, le lissage n'intervenant qu'à partir du dépassement du taux plancher de la progressivité (0%).

Interne

Fonctionnement du calcul de la progressivité

En Double Révisabilité Limitée

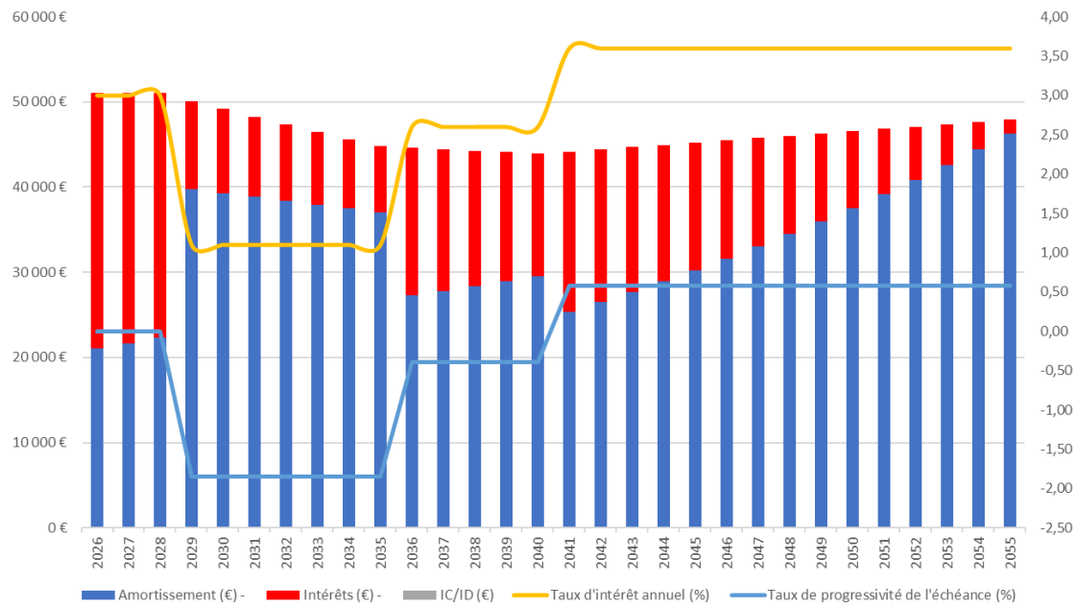


Interne

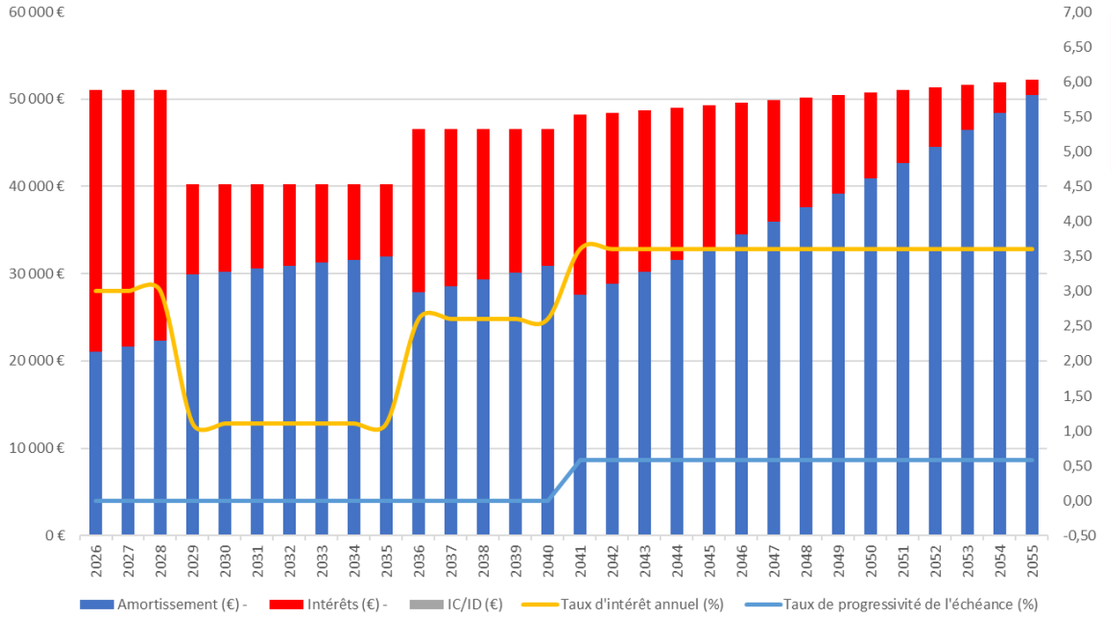
Comparaison DR/DL

Echéance prioritaire – double révisabilité limitée à 0%

En double révisable:



En double révisable limité:



Hypothèses macro-économiques théoriques utilisées à des fins illustratives

Interne

Impacts financiers

Quels sont les impacts financiers d'une révision du taux du LA sur un prêt ?

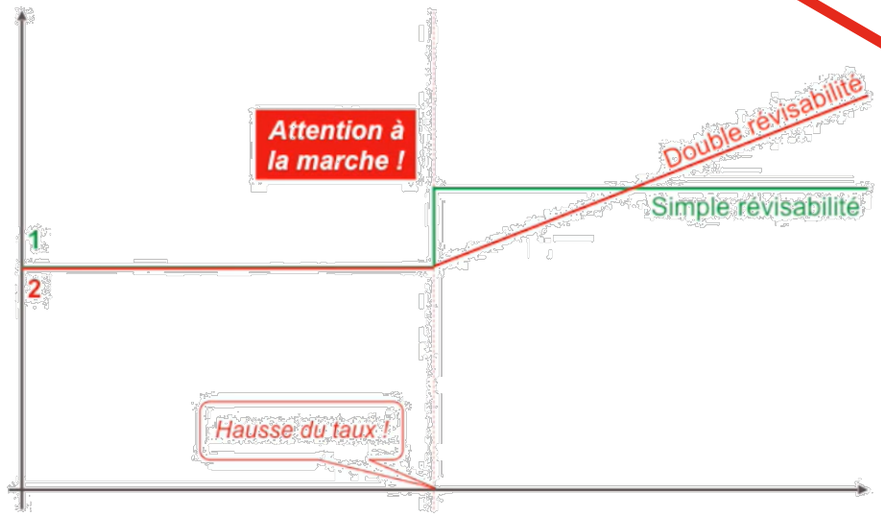
1. En simple révisabilité (SR) ?

- Coût du financement global plus faible qu'en double révisabilité (DR/DL) ;
- Variation des échéances plus élevée qu'en DR ou DL.

2. En double révisabilité (DR) ?

- Impact lissé (à la hausse ou à la baisse) des variations du TLA sur le montant des échéances ;
- Dans un contexte de hausse du livret A, amortissement globalement plus lent, augmentant le coût du financement.
- La baisse du Livret A accélère l'amortissement,

l'impact sur l'échéance global est donc plus faible



En double révisabilité limitée (DL) ?

- Impact lissé à la hausse du TLA sur le montant des échéances ;
- Bénéfice immédiat d'une baisse du TLA sur les échéances.
- « Bond » de l'échéance important en cas de hausse brutale des taux

Interne

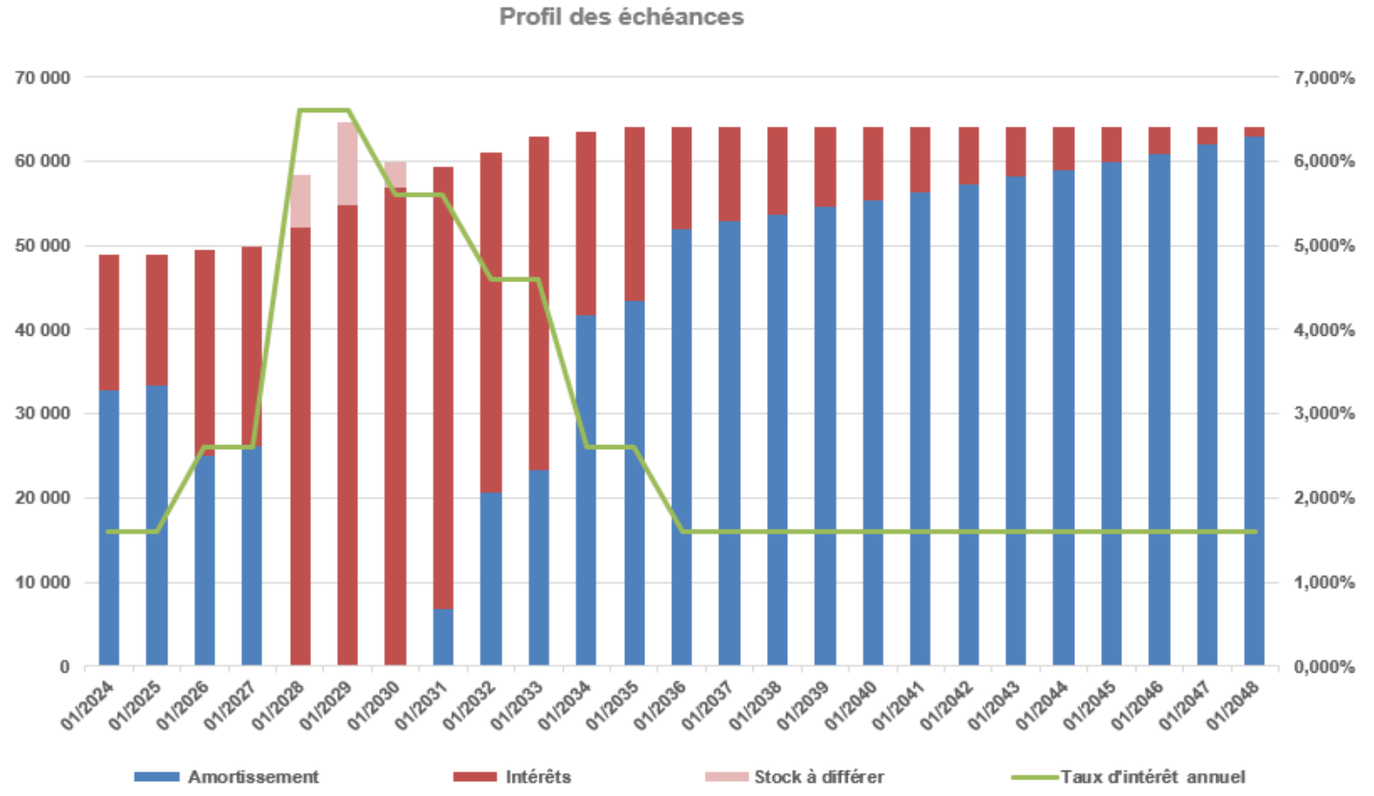
Fonctionnement du taux de progressivité et génération d’intérêts différés

Taux Variable – Échéance prioritaire – Intérêts différés (profil 3)

Exemple de TA avec des hypothèses macros théoriques (à des fins illustratives)

Scénario de taux d'intérêt révisable

Date	Taux d'intérêt
01/08/2014	0,75%
01/02/2020	0,50%
01/02/2022	1,00%
01/02/2024	2,00%
01/02/2026	6,00%
01/02/2028	5,00%
01/02/2030	4,00%
01/02/2032	2,00%
01/02/2034	1,00%
01/02/2036	1,00%



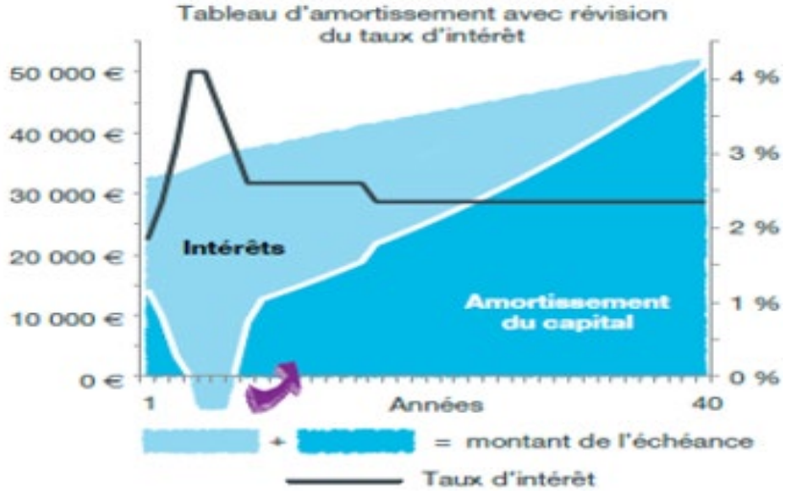
Lorsque les intérêts de la période dépassent le montant de l'échéance, le surplus est stocké dans un « stock d'intérêts différés ». Ce stock d'intérêts différés est alimenté tant que l'échéance n'est pas suffisante pour couvrir la totalité des intérêts. Il décroît lorsque le taux de progressivité permet à l'échéance de payer les intérêts.

Interne

L’échéance prioritaire : le paiement différé des intérêts en cas de forte hausse du taux d’ intérêt

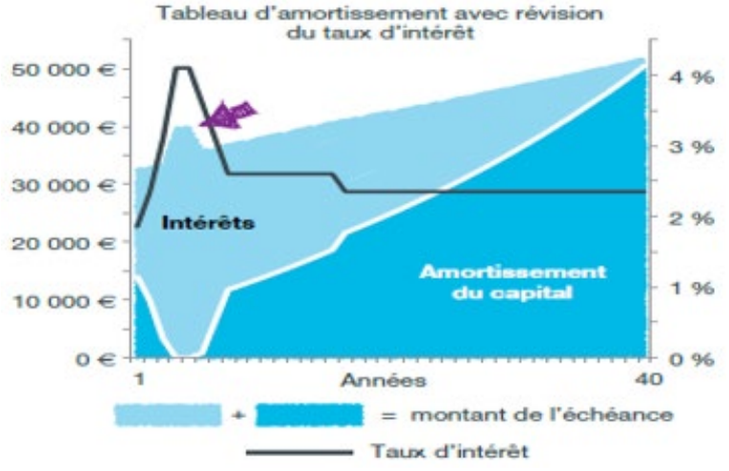
l’échéance est prioritaire sur le paiement des intérêts (profil 3)

Le paiement des intérêts est différé. L’échéance n’est pas impactée et la part des intérêts supplémentaires est capitalisée (stockée dans le capital restant à payer)



le paiement des intérêts est prioritaire sur l’échéance (profil 4)

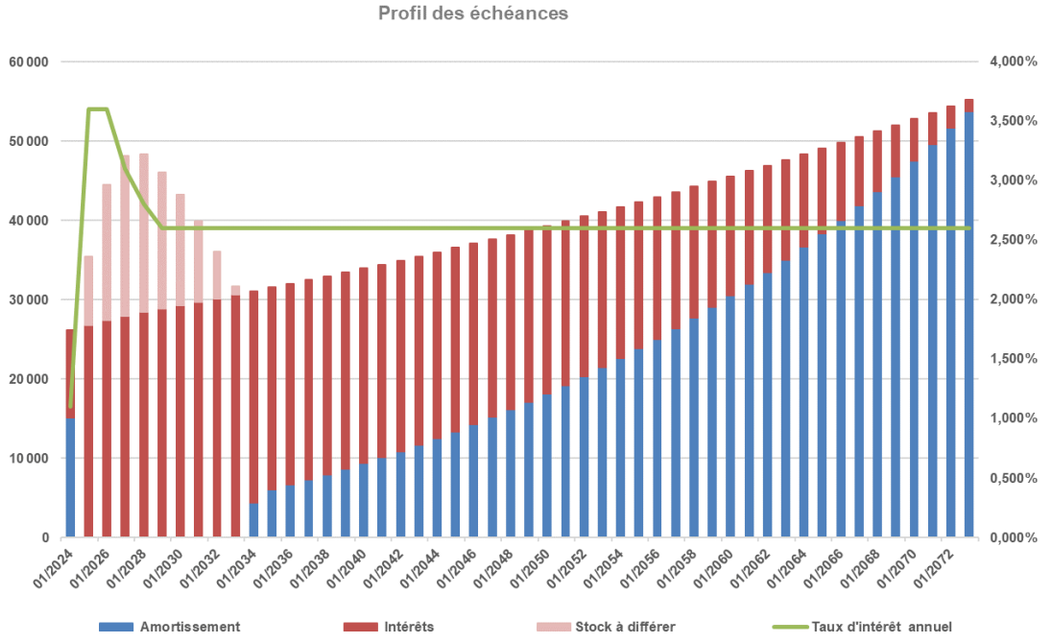
Le montant des intérêts est payé dans sa totalité.

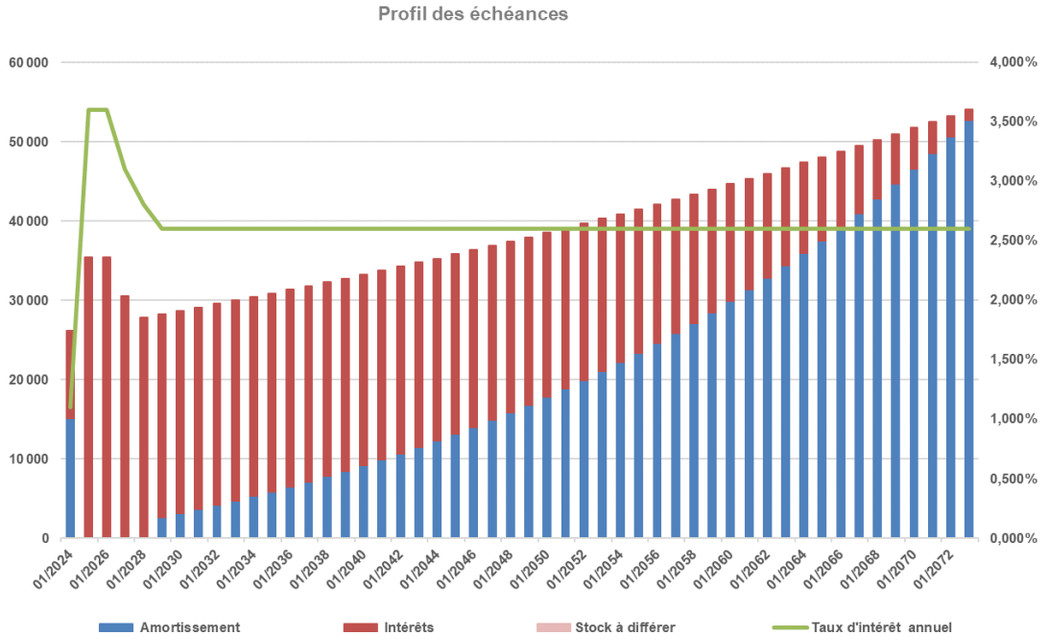


Dans les deux cas, le capital n’est plus amorti pendant cette période.

Interne

Échéances prioritaires (intérêts différés) vs Échéances et intérêts prioritaires





FRAIS FINANCIERS

+ 965 K€

ANNUITE

27 K€*

Gain de frais financiers représentant 1,8% du CRD mais annuité qui augmente de 15% en début d'exercice.

FRAIS FINANCIERS

+ 947 K€

ANNUITE

31 K€*

***Annuité moyenne sur les 5 premiers exercices**

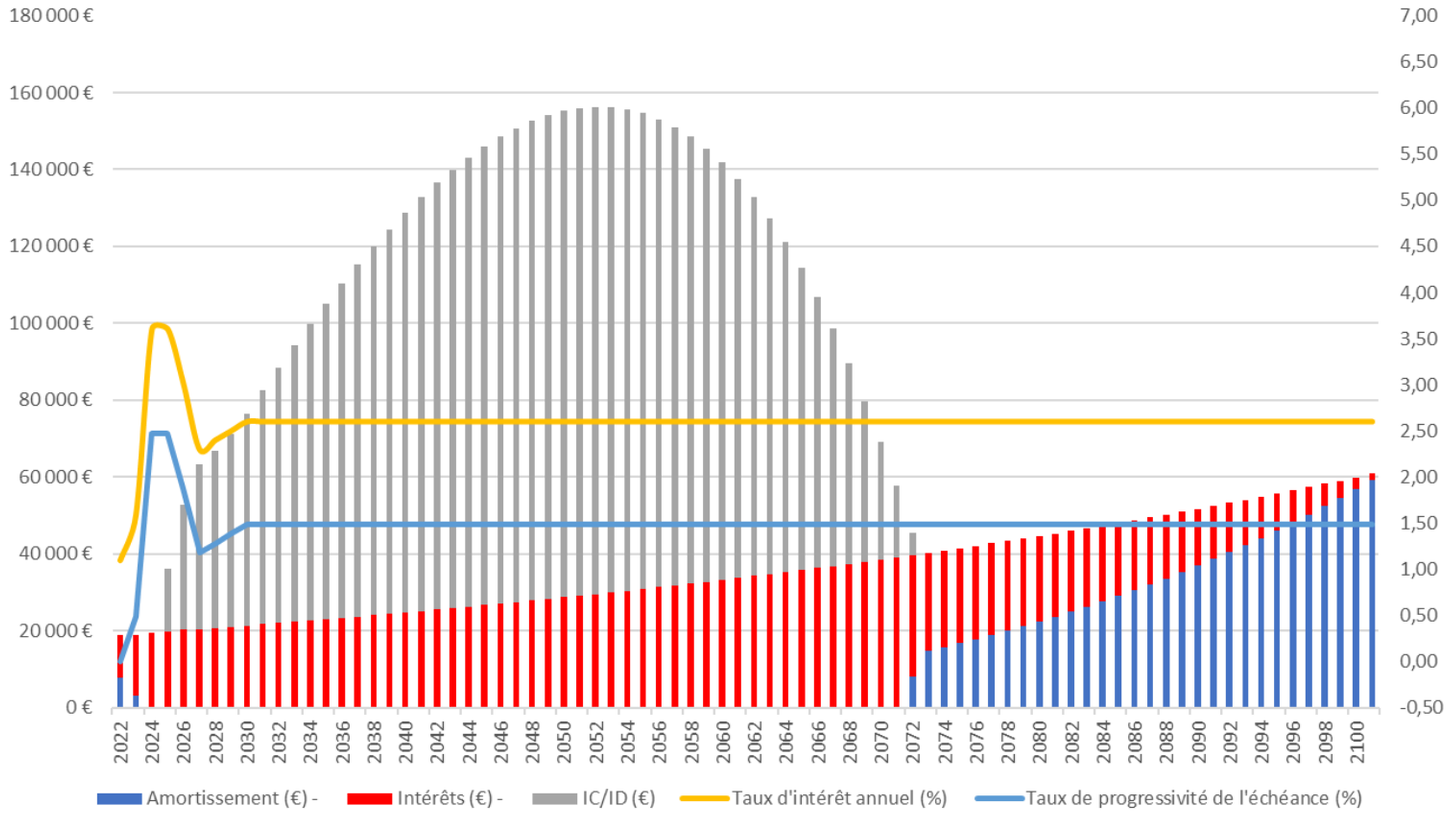
Gestion active de la dette

Quels outils pour quelle situation ?

Objectifs	Moyens	Avantages	Inconvénients
Libérer des marges de manœuvre	Différé d'amortissement	Amélioration de l'autofinancement sur le court terme (3 ans)	L'effet de la mesure ne s'inscrit pas dans la durée et coût associé
	Allongement	Les marges de manœuvres dégagées s'inscrivent sur le moyen terme	Coût associé et décorrélation avec l'actif
	Calibrage de la progressivité des échéances / changement de profil	Piloter l'annuité sans allonger la durée du prêt Pas de réitération de garantie nécessaire	Augmentation de l'échéance à court terme en cas de baisse de la progressivité Augmentation des charges d'intérêts en cas de hausse
Piloter le taux moyen de la dette	Arbitrage d'index	Diversification de l'indexation	Décorrélation de la dette par rapport au taux Livret A si passage en IPC
	Passage en trimestrialité	Lissage des échéances tout au long de l'année. Baisse des intérêts payés par rapport à une échéance annuelle	Réitération des garanties nécessaires sauf si réaménagement aux dates d'échéance. Effet limité sur des périmètres restreints

Exemple: réaménagement d'un prêt Octofoncier en sous amortissement

Souscription d'un prêt octofoncier au 01/02/2021



Caractéristiques

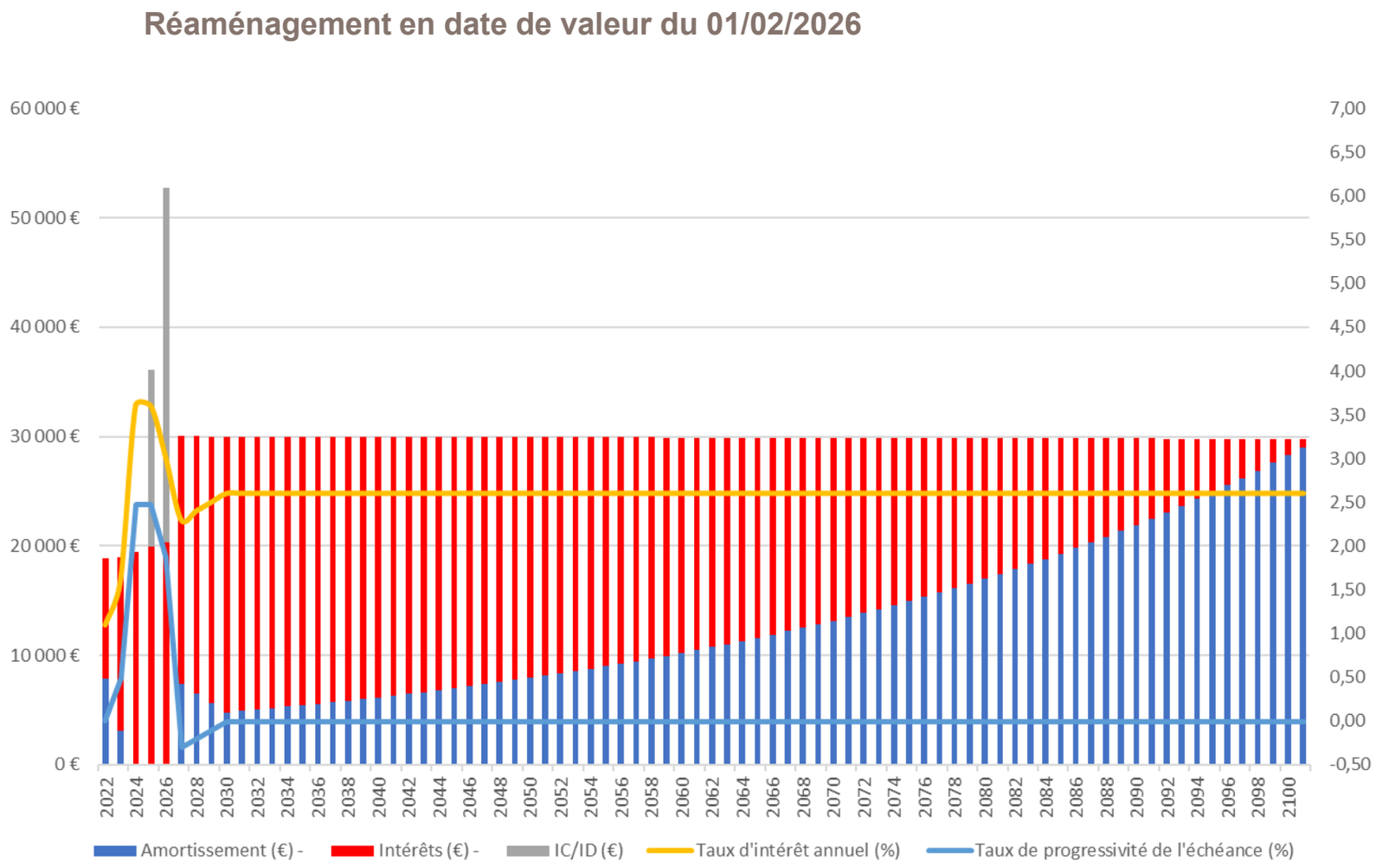
1 000 000€
Livret A + 60 bps
80 ans
DR / Profil 3
Taux de progressivité initial de 0%

Non-amortissement du capital durant 48 ans

Coût total du prêt de 1 880 000,07 €

Interne

Exemple: réaménagement d'un prêt Octofoncier en sous amortissement



Mesures

Baisse de la progressivité à 0,38% (0% à moyen terme)
+
Paiement du stock d'intérêts différés de 32 468,97

Non-amortissement du capital durant 3 ans

Coût total du prêt de 1 382 721,94€

Focus : Passage en échéance trimestrielle

Principe général

Exemple
1 000 000 €
Souscription 01/01/2025
40 ans
TLA figé à 3%
Echéance constante

Annuité

Date d'échéance	Échéances	Intérêts	Amort.	CRD
01/01/2025	-	-	-	1 000 000,00
01/01/2026	43 262,38	30 000,00	13 262,38	986 737,62
01/01/2027..	43 262,38	29 602,13	13 660,25	973 077,37
..01/01/2065	43 262,38	1 260,07	42 002,31	0,00
TOTAL	**1 730 495,12**	**730 495,12**	**1 000 000,00**	

- Amortissement du prêt sur base annuelle
- 30 000€ d'intérêts sur un an

Trimestrialité

Date d'échéance	Échéances	Intérêts	Amort.	CRD
01/01/2025	-	-	-	1 000 000,00
01/04/2025	10 696,01	7 417,07	3 278,93	996 721,07
01/07/2025	10 696,01	7 392,75	3 303,25	993 417,81
01/10/2025	10 696,01	7 368,25	3 327,75	990 090,06
01/01/2026	10 696,01	7 343,57	3 352,44	986 737,62
01/04/2026	10 696,01	7 318,70	3 377,30	983 360,32
01/07/2026	10 696,01	7 293,65	3 402,35	979 957,97
01/10/2026	10 696,01	7 268,42	3 427,59	976 530,38
01/01/2027..	10 696,01	7 243,00	3 453,01	973 077,37
..01/01/2065	10 696,01	78,75	10 617,26	0,00
TOTAL	**1 711 360,86**	**711 360,86**	**1 000 000,00**	

- Amortissement du prêt sur base trimestrielle
- 29 521, 64€ d'intérêts payés sur un an (2,6% des intérêts)

Les intérêts étants calculés sur le CRD, un amortissement plus rapide génère une économie financière

Focus : Passage en échéance trimestrielle

Réaménagement hors date d'échéance

Réaménager hors date d'échéance présente trois inconvénients majeurs:
La réitération nécessaire de la garantie du à la modification de la durée de vie du prêt
Le décaissement des ICNE
Le paiement potentiel d'une double échéance si le réaménagement n'est pas fait à la date d'échéance.

Exemple : Réaménagement en date de valeur du **01/08/2025** d'un prêt de 10M€ à Livret A + 0,60% avec une date d'échéance au 01/06/2025. Tableau généré sur la base du cadrage macro de février 2025.

Échéancier 2025-2026 avant réaméangement			
Date	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
01/06/2025	550 546,75	190 546,75	360 000,00
01/06/2026	547 358,25	253 074,65	294 283,60

Date de dernière échéance : 01/06/2054

Échéancier 2025-2026 après réaméangement annualisé			
Année	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
2025	734 413,59	267 634,11	466 779,48
2026	537 595,63	313 612,66	223 982,97

Date de dernière échéance : 01/08/2054

Échéancier 2025-2026 après réaméangement			
Date	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
01/06/2025	550 546,75	190 546,75	360 000,00
01/08/2025	48 445,18	0,00	48 445,18
01/11/2025	135 421,66	77 087,36	58 334,30
01/02/2026	135 027,80	77 151,91	57 875,89
01/05/2026	134 602,20	79 557,23	55 044,97
01/08/2026	134 177,94	79 586,53	54 591,41
01/11/2026	133 787,69	77 316,99	56 470,70

← Paiement des ICNE

Economie estimée de 145K€ soit 3,31% des frais financiers

€

Interne

Focus : Passage en échéance trimestrielle

Proposition de réaménagement: Date d'échéance

Réaménager à la date d'échéance permet d'éviter la génération d'ICNE ou la réitération de garantie.
La problématique du paiement potentiel d'une double échéance est toujours présente sauf si on choisit une date de valeur en fin d'année (1er octobre, 1er novembre, 1er décembre).

Exemple : Réaménagement en date de valeur du **01/12/2025** d'un prêt de 10M€ à Livret A + 0,60% avec une date d'échéance au 01/12/2025. Tableau généré sur la base du cadrage macro de février 2025.

Échéancier 2025-2026 avant réaméangement			
Date	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
01/12/2025	550 546,75	190 546,75	360 000,00
01/12/2026	544 169,76	308 742,88	235 426,88

Date de dernière échéance : 01/12/2054

Economie estimée de 120K€ soit 2,78% des frais financiers

Échéancier 2025-2026 après réaméangement			
Date	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
01/12/2025	550 546,75	190 546,75	360 000,00
01/03/2026	135 421,66	77 087,36	58 334,30
01/06/2026	134 994,82	79 510,01	55 484,81
01/09/2026	134 569,32	79 537,80	55 031,52
01/12/2026	134 177,94	77 247,87	56 930,07

Date de dernière échéance : 01/12/2054

Échéancier 2025-2026 après réaméangement annualisé			
Année	Échéance (€)	Amortissement (€)	Intérêts (€)
2025	550 546,75	190 546,75	360 000,00
2026	539 163,74	313 383,04	225 780,70

Passage en trimestrialité du stock de dette – Avantages et inconvénients

Objet	Avantages	Inconvénients
Passage en trimestrialité du stock de dette	• Réduction des frais financiers en lien avec l'accélération de l'amortissement et de l'application du taux équivalent • Bénéficier de la baisse attendue du TLA en anticipée • Trésorerie lissée • Amélioration potentielle du résultat comptable et dans une moindre mesure de l'autofinancement sur la durée du prêt	• Tension de trésorerie possible l'année du réaménagement liée (1) au décaissement des ICNE (2) au paiement potentiel d'une double échéance si le réaménagement n'est pas fait à la date d'échéance. • Impact immédiat en cas de hausse du TLA • Charge opérationnelle supplémentaire liée à la multiplication des opérations comptables

Interne

Les dispositifs spécifiques de réaménagement de la dette RIAD et Transfo+

La Remises d’Intérêts Actuariels pour la Démolition (RIAD)

- Le dispositif de Remises d’Intérêts Actuariels pour la Démolition (RIAD) mis en place par la CDC permet aux bailleurs sociaux démolissant des logements dans les **zones détendues** de bénéficier, via une opération de réaménagement, d’un **gain actuariel de 5 000 euros** par logement démoli.

- Dispositif renouvelé pour la période **2025-2029.**

	Projets éligibles	Modalité de réaménagement	Pièces demandées pour l’instruction
RIAD	Démolition en zones détendues (Zone B2 et C) hors programme ANRU	• Baisse de marge • Remise des ICNE et d’intérêts **Dans la limite de 5000€/lgt**	• OS année N ou N-1 • Plan de financement • Eléments qualitatifs sur le devenir des programmes post démolition

Interne

La Remises d'Intérêts Actuariels pour la Transformation (Transfo+)

- Le Transfo+ vise la **transformation de locaux existants en logements sociaux en zones tendues et détendues (changement d'usage).**

Objectifs	
	Limiter l'artificialisation des sol (ZAN) et accompagner le secteur vers la **neutralité carbone** en promouvant la reconstruction plutôt que la démolition.
	Contribuer à **lutter contre la pénurie de logements sociaux** (plus de 2 millions de ménages en attente d'un logement social).
	Apporter une réponse à la vacance de locaux et notamment de bureaux (suroffre de bureaux, télétravail, flex-office, désindustrialisation, population active en baisse d'ici 20240, etc)

- Le Transfo+ visera un objectif de 5 000 € à 10 000 € par logement transformé avec une étique C minimum avec des modalités de réaménagement similaires à celles du RIAD.
- Le Transfo+ sera compatible avec le PHB 2.0 (AMI en cours) ou encore la subvention FNAP.

La mise en marché est prévue pour le 25 juin et l'annonce officielle sera faite au congrès

Interne

Impact de la taxonomie sur les processus de demande de financements de la Banque des Territoires

Ariane Schroder
Direction des prêts – DATA études et pilotage

4

1 Rappel des principes taxonomiques et des exigences de reporting 03

2 Impact sur les procédures de demande de financement auprès de la Banque des Territoires 06

3 Critères d'alignement par sous-secteurs 12

4 Un guide pour répondre à ces nouveaux enjeux 16

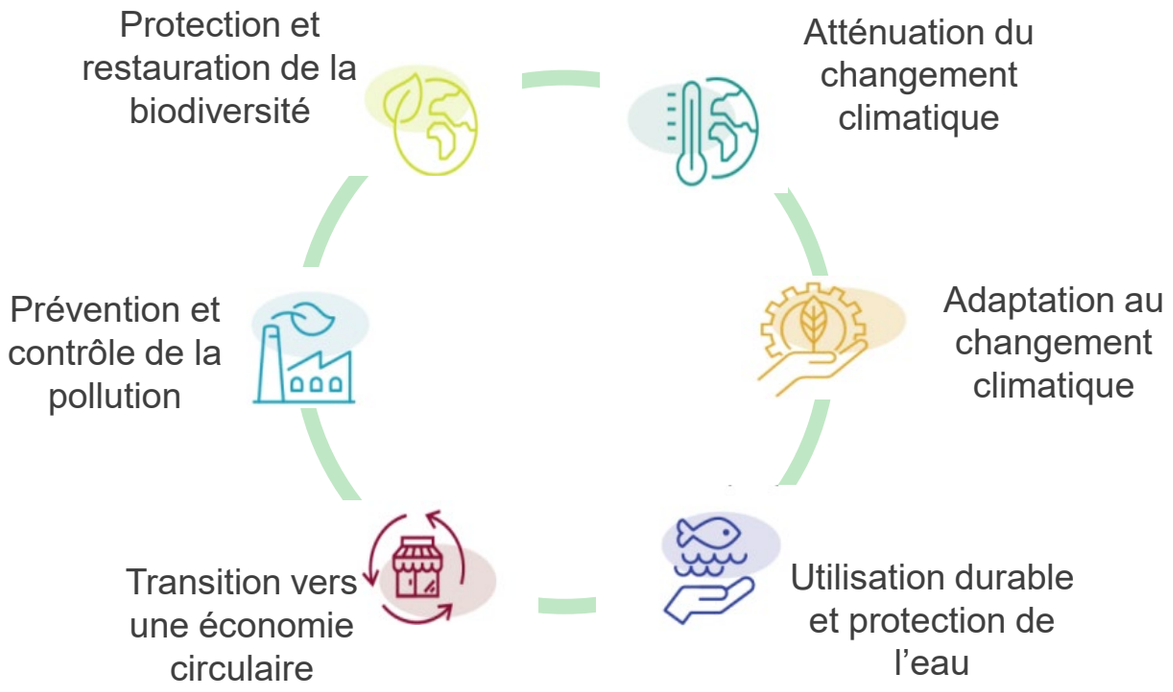
Interne

Rappel des principes taxonomiques et des exigences de reporting

Qu’est-ce-que la taxonomie ?

La taxonomie est un outil de ***classification****, basé sur la science, qui permet aux acteurs économiques européens une* ***compréhension commune*** *de ce qui est une activité dite* ***« verte » ou « durable » au regard des 6 objectifs environnementaux pour répondre aux enjeux de transition écologique***

Les 6 objectifs environnementaux de la taxonomie

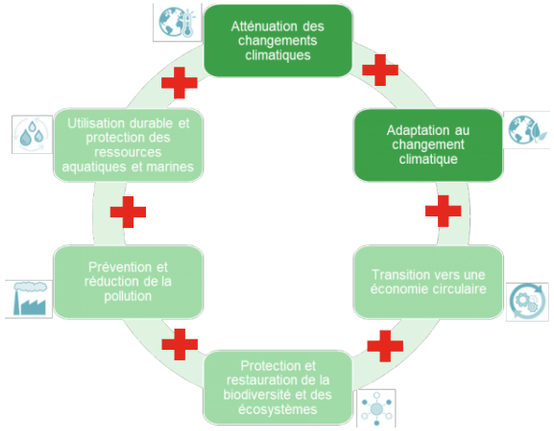


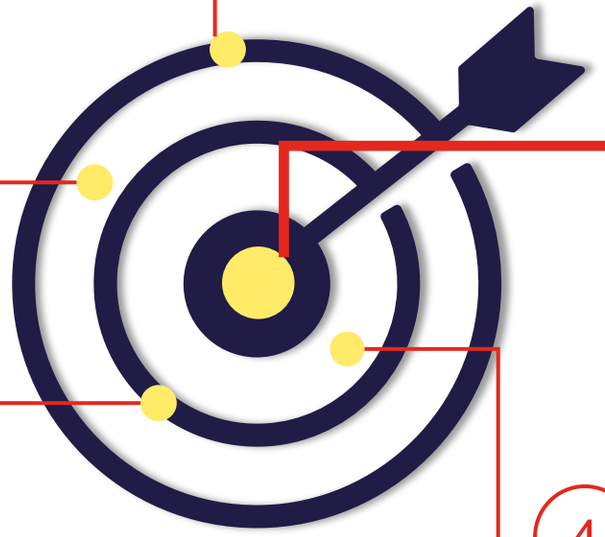
Interne

Les activités doivent être évaluées afin de déterminer leur alignement à la taxonomie verte européenne

1 L'activité doit être éligible d'après la classification des textes

2 Elle doit répondre de manière substantielle à au moins 1 des 6 objectifs environnementaux selon les critères décrits dans les textes





Si elle remplit l'ensemble des critères, **l'activité peut être définie comme alignée**

3 Elle ne doit pas nuire aux autres objectifs environnementaux selon les critères décrits dans les textes (Do Not Significant Harm – DNSH)

4 Elle doit s'exercer dans le respect des critères sociaux minimum (droit de l'homme, anti-corruption, etc.)

Interne

Impact sur les procédures de demande de financement auprès de la Banque des Territoires

Des demandes en matière de durabilité pour répondre à la taxonomie

- La Banque des Territoires est soumise au reporting taxonomique.
- L'analyse taxonomique va être réalisée sur l'objectif d'atténuation au changement climatique (contribution substantielle et DNSH).
- Périmètre de mise en œuvre : l'ensemble des nouveaux prêts immobiliers accordés en faveur de la construction neuve, de l'acquisition et de la rénovation.
- Une analyse de l'alignement taxonomique projet par projet avec de nouvelles demandes d'information au moment de l'instruction.
- **Sans rejet de financement pour les projets non alignés.**

Interne

Un nombre limité de nouvelles demandes d'information pour l'ensemble des organismes

Nouvelles demandes d'information

- Collecte systématique des critères nécessaires à l'analyse taxonomique du projet :
  - Contribution substantielle
  - DNSH
- Au moment de l'**instruction** du projet
- A l'ensemble des organismes de logement social, qu'ils soient soumis ou non à la taxonomie
- Avec exploitation des informations déjà requises dans la cadre de la demande de prêts
- Les certifications comportant un volet taxonomie sont acceptées

7.2 Rénovation de bâtiments existants

Contribuer substantiellement à l'atténuation	**Critères atténuation** Gain de 30% entre le CEP avant / après. Eco-Prêt aligné de fait. PAM aligné si gain énergétique > 30%.					
Ne pas porter atteinte aux 5 autres objectifs (DNSH)	**Adaptation**	**Eau**	**Eco-circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité**	
	Analyse des risques climatiques et solutions d'adaptation aux aléas identifiés	Résidentiel collectif : Respecter des seuils de débit d'eau[1]	• 70 % des déchets préparés en vue du réemploi, du recyclage et d'autres formules de valorisation • Conception, construction, démontage, adaptabilité et ressources du bâtiment	• Les matériaux respectent REACH et disposent des étiquettes A ou A+ • Mesures adoptées pour réduire bruit, poussière et émissions de polluants	Pas de critère	
Respecter les critères sociaux minimum Les critères sociaux minimums sont couverts par le respect de la réglementation française et par l'analyse effectuée au niveau de la contrepartie dans le cadre du processus de connaissance client, et non-repris dans les éléments par sous-secteur.						

Questions posées à l'emprunteur

DNSH adaptation

- L'analyse du risque climatique a-t-elle été réalisée ? Si oui, fournir le document (non obligatoire).
- Des mesures d'adaptation aux risques climatiques physiques ont-elles été mises en place ? Si oui, fournir le document (non obligatoire).

DNSH eau, pollution, économie circulaire

- Vous engagez-vous à respecter les critères du DNSH ? Si oui, une clause spécifique est intégrée dans le contrat.

Pièces justificatives et calendrier

Documentation

- L’analyse sera effectuée sur la base des informations fournies par le bailleur, **sans requête de pièces justificatives supplémentaires lors de l’instruction**.
- Si elles sont alignées, un **engagement contractuel** sera demandé à terme afin de permettre l’auditabilité des opérations.
- Le bailleur sera ainsi tenu de récupérer les pièces justificatives attestant de la bonne prise en compte des critères taxonomiques et de les fournir en cas d’audit.

Calendrier

- La collecte d'informations sur la plateforme OLS est planifiée à partir de septembre **2025**.
- Jusqu’à cette échéance, la procédure actuelle s’applique.

Interne

Critères d’alignement par sous-secteurs

Périmètre des activités taxonomiques immobilières en état actuel du portefeuille

Objectif d'atténuation au changement climatique

Activité:	Définition réglementaire	Activité du bailleur	Exemples
7.7. Acquisition et propriété de bâtiments	• *Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier*	VEFA, MOD pour livraison à soi-même, acquisition	Achat immobilier ou construction pour son propre usage Par ex : PLAI • PLUS • PLS • PLI • PHB 2.0 Construction Verte • Octofoncier
7.2. Rénovation de bâtiments existants	• *Travaux de génie civil ou leur préparation*	Rénovation avec un ou plusieurs lots traités	Rénovation globale d'un bâtiment Par ex : Eco-Prêt • PAM compl.Eco-Prêt • PAM TLA & TF
7.3 Equipements favorisant l'efficacité énergétique	• *Mesures de rénovation individuelles consistant en l'installation, la maintenance ou la réparation d'équipements* ***favorisant l'efficacité énergétique***	Changement de vecteur énergétique	Changement de vecteur énergétique Adaptéo

N.B. : Les constructions n'étant pas des constructions pour de la promotion immobilière de la part de la Banque des Territoires ou de ses clients, mais pour une exploitation en propre, conformément à la FAQ N°107 de décembre 2022, les constructions sont analysées suivant les critères de la contribution substantielle du 7.7 relatif à l'acquisition.

Interne

Règles d'évaluation de l'alignement

7.7. Acquisition et propriété de bâtiments (VEFA, MOD pour livraison à soi-même, acquisition)

Contribuer substantiellement à l'atténuation

Ne pas porter atteinte aux 5 autres objectifs (DNSH)

Critères atténuation				
Les règles dépendent de la date de dépôt du permis de construire : Pour les bâtiments **résidentiels** RT2012 et RE2020, la norme permet de respecter les critères. Pour les autres, les bâtiments doivent disposer d'un diagnostic de performance énergétique de classe A ou d'une consommation d'énergie primaire (CEP) inférieure à 135 kWh/m²/an.				
Adaptation	**Eau**	**Eco-circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité**
Analyse des risques climatiques et solutions d'adaptation aux aléas identifiés	Pas de critère	Pas de critère	Pas de critère	Pas de critère

Respecter les critères sociaux minimum

Les critères sociaux minimums sont couverts par le respect de la réglementation française et par l'analyse effectuée au niveau de la contrepartie dans le cadre du processus de connaissance client, et non-repris dans les éléments par sous-secteur.

Interne

DNSH adaptation

Une évaluation des expositions et vulnérabilités de l'opération

Do No Significant Harm (DNSH) : principe qui consiste à ne pas porter préjudice aux autres objectifs de la taxonomie.

DNSH adaptation applicable pour les sous-secteurs 7.7 et 7.2.

Commission européenne

Exigences liées à la taxonomie européenne pour le DNSH adaptation

Analyse risques

Une analyse des aléas climatiques auxquels est exposée l'activité :

- Les risques physiques ont été évalués sur la base de différents scénarios du GIEC (RCP 8.5) ;
- Les risques physiques ont été évalués sur la durée de vie de l'actif (à minima 30 ans) ;

Solutions d'adaptation

Des solutions d'adaptation pour faire face aux risques identifiés comme les plus significatifs pour cette activité :

- Pour les actifs existants : la mise en œuvre des solutions d'adaptation est prévue dans un délai de 5 ans ;
- Pour les actifs nouvellement construits : les solutions d'adaptation sont intégrées à la conception.

Interne

Règles d'évaluation de l'alignement

7.2 Rénovation de bâtiments existants (rénovation avec un ou plusieurs lots traités)

Contribuer substantiellement à l'atténuation

Critères atténuation
Gain de 30% entre le CEP avant / après . Eco-Prêt aligné de fait. PAM aligné si gain énergétique > 30%.

Ne pas porter atteinte aux 5 autres objectifs (DNSH)

Adaptation	Eau	Eco-circulaire	Pollution	Biodiversité
Analyse des risques climatiques et solutions d'adaptation aux aléas identifiés	Résidentiel collectif : Respecter des seuils de débit d'eau(1)	• 70 % des déchets préparés en vue du réemploi, du recyclage et d'autres formules de valorisation • Conception, construction, démontage, adaptabilité et ressources du bâtiment	• Les matériaux respectent REACH et disposent des étiquettes A ou A+ • Mesures adoptées pour réduire bruit, poussière et émissions de polluants	Pas de critère

Respecter les critères sociaux minimum

Les critères sociaux minimums sont couverts par le respect de la réglementation française et par l'analyse effectuée au niveau de la contrepartie dans le cadre du processus de connaissance client, et non-repris dans les éléments par sous-secteur.

(1) DNSH non-applicable si la rénovation ne prend pas en compte la robinetterie.

Interne

Règles d'évaluation de l'alignement

7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipement favorisant l'efficacité énergétique (changement de vecteur énergétique)

Contribuer substantiellement à l'atténuation

Atténuation

L'activité concerne au moins une des mesures et relèvent des deux classes d'efficacité énergétique les plus élevées conformément au règlement (UE) 2017/1369 :

(a) Ajout d'isolation à des composants existants de l'enveloppe ➔ **pas besoin de la classe énergétique** (1)
(b) Remplacement de fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres écoénergétiques ➔ **pas besoin de la classe énergétique** (1)
(c) Remplacement de portes existantes par de nouvelles portes écoénergétiques➔ **pas besoin de la classe énergétique** (1)
(d) Installation, remplacement, maintenance et réparation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation et de chauffage à eau, y compris d'équipements liés à des services de chauffage urbain, par des technologies hautement efficaces
(e) Installation et remplacement de sources lumineuses écoénergétiques
(f) Installation de robinetteries cuisine à faible consommation d'eau et d'énergie respectant les exigences en débit / température de référence du DNSH générique sur l'eau
(g) Installation de robinetteries pour sanitaires Douches: Mitigeurs, conduites d'évacuation et robinets: débit max = 6 L/min (label existant dans l'Union requis)

Ne pas porter atteinte aux 5 autres objectifs (DNSH)

Adaptation (2)	Eau	Eco-circulaire	Pollution	Biodiversité
			Les composants et matériaux de construction utilisés n'ont pas de composant sur la liste candidate REACH et dispose d'étiquette A et A+	

Respecter les critères sociaux minimum

Les critères sociaux minimums sont couverts par le respect de la réglementation française et par l'analyse effectuée au niveau de la contrepartie dans le cadre du processus de connaissance client, et non-repris dans les éléments par sous-secteur.

(1) depuis le 1er novembre 2007 la réglementation thermique RT « éléments par éléments » permet en complément de la RT2012 de valider les classes énergétiques de ces éléments
(2) la matérialité du risque physique est considérée uniquement sur les opérations d'installation, de maintenance et de réparation des équipements et non pas sur le bien d'intervention de ces opérations. La Règles de gestion interne considère les risques physiques ne sont matériels pour ces prestations.

Interne

Un guide pour répondre à ces nouveaux enjeux

Un guide pour accompagner les bailleurs

Analyse des exigences techniques de la taxonomie à l'échelle de l'opération

Un guide qui vise à la fois à donner les clés de compréhension globale (objectifs de la taxonomie, périmètre d'application…) et surtout **les leviers et actions plus opérationnelles** à déployer par les OLS auprès de leur écosystème lors d'**opérations** immobilières (exigences techniques, demande de preuve…).

Interne

Sensibilisation sur le parcours habitat social

Alban Gillot Direction des prêts
Product Marketing Manager

05

1. Etat des lieux de l’espace client

2. Perspectives d’évolutions à venir

3. Communauté utilisateurs

Etat des lieux du parcours

Vers une expérience améliorée

Point sur vos remontées récentes

Quelques bonnes pratiques

Vers une expérience améliorée

Au global

- Réduction importante des déconnexions récurrentes vécues en naviguant sur l'espace client
- Renforcement de la sécurité notamment sur le mot de passe

Demande de prêts

- Amélioration des temps de réponse des déterminations de pièces et de prêts notamment
- Allongement de la durée du prêt PAM TLA (30 ans pour la réhab classique si éligible éco-prêt et 35 ans pour réhab lourde)
- Amélioration de la gestion des agréments : PLI et ANRU

Parcours de garantie

- Parcours de garantie de nouveau opérationnel

Versements

- Remise en place du versement auto des fonds à la DLV

Interne

Point de situation sur les remontées récentes

Etape 6 - Impossibilité de valider le plan de financement	[bug] il n'est pas possible de saisir plusieurs organismes allocataires de subventions. [solution] Il faut temporairement additionner toutes les subventions et les saisir sur la ligne **Autre ce qui créé une latence dans la validation de l'étape**. + commentaire pour décrire la ventilation des subventions.	✓
Etape 8 - Impossibilité de valider ses garants	[bug] Les caractères spéciaux inclus dans les noms de certains garants ne permettent pas de valider l'étape [solution] Le correctif est passé le 3 juin	✓
Etape 9 - La liste des pièces justificatives ne s'affiche pas	[solution] Vérifier que le code postal de l'adresse de l'opération n'a pas sauté à l'étape 3	✓
Validation de la demande – erreur statut et notification	[bug] lorsque la demande est soumise pour validation, le statut reste figé et aucune notification n'est envoyée au valideur [solution] Connexion manuelle sur le dossier et revalidation de l'ensemble des étapes. Accompagnement par l'assistance possible	⚙

Interne

Quelques bonnes pratiques

La DDP est **optimisée pour Google Chrome**. Si possible utilisez ce navigateur

Attention **au triptyque (1ere étape)** car il n'est pas modifiable

Pour vérifier votre sélection

Le **n° SIAP** (anciennement Galion) doit être renseigné sans tiret « - » **à l'étape 4**

Ajouter un **commentaire à l'étape 5** pour apporter du contexte

Vérifiez les caractéristiques financières de vos prêts **l'étape 7.** Vérifier la trimestrialité puis à valider

Dépose de pièces manuelle, se référer à la liste de pièces disponibles **ici**.
Ne pas oublier de valider l'envoi de la pièce

Vérifiez l'exactitude des informations sur le pdf de synthèse

Point de vigilance sur la date de signature du contrat avant la DAT

Interne

Perspectives d’évolution

Evolutions prévues

Septembre 2025

Correction des anomalies restantes sur la DDP

Correction des parcours PLI et ANRU au sein de la DDP

Fin 2025

Mise en application de la taxonomie verte

Digitalisation du prêt Gaïa BRS

Etude sur la dépose de pièces volumineuses

Interne

Communauté utilisateurs

Enjeux

Une communauté pour contribuer aux phases essentielles du développement du canal digital

1.
Valider les besoins des utilisateurs et les parcours digitaux

2.
Impliquer les utilisateurs dans la conception de leurs services

3.
Réaliser des pilotes préalablement à un déploiement

Interne

Prérequis et fonctionnement

Un ciblage représentatif, une organisation claire et transparente

Représentativité pertinente

- Gestionnaires
- Valideurs
- Signataires
- gestionnaire de dettes

Fonctionnement

Planification des sessions

m-1 : Ouverture des inscriptions pour une session avec partage de la thématique et odj

S-2 : Envoi des invitations

Récurrence

Sollicitation des mêmes utilisateurs tous les 2 mois max

Animation et gestion de la communauté

Teams – participation aux sessions

Lime Survey – retours clients

Participation – Mesure des sollicitations, réponses et participations

Interne

Planning de mise en place

Recrutement des utilisateurs

juin – août 2025

Kick-off communauté

Septembre 2025

Planification des sessions

A partir de septembre 25

Interne

Exemples de sujets

Sujets	Besoin panel
Suivi d'activité : - Suivi des dossiers et liste des tâches - Extraction de l'activité - Evolution des statuts d'instruction - Notifications d'instruction (dossier pris en charge en instruction ; pièces ajoutées / refusées ; décision ; notification de caducité ; fin d'instruction; etc) + Paramétrage des destinataires des notifications	Validation des besoins / conception / Pilote
Evolution des fonctionnalités - Contrôle et Signature électronique - Recherche documentaire - Encours emprunteurs et garants	Validation des besoins / Pilote
Nouvelles fonctionnalités : - Dupliquer les dossiers - Simplifier la saisie des adresses bâtiments - Refonte pilotage des versements	Validation des besoins
Espace client : - Evolution des parcours de l'espace client - Tutoriels en ligne	Validation des besoins / conception

EN COURS DE FINALISATION

Interne

Annexes

I.a – Périmètre des prêts en ligne

Périmètre des prêts Habitat Social disponibles sur la DDP en ligne

		PLAI	PLUS	PLS/CPLS	PLI	Booster	PHB2.0	PAM/PAM éco-prêt	PHARE	PLU	PRHVS	PLF
Logements locatifs sociaux	Parc social public	x	x	x	x	x	x	x				
Habitat spécifique	Secteur médico-social		x	x		x	x	x	x			
	Structure d'insertion par le travail								x			
	Hébergement des jeunes	x	x	x		x	x	x	x			
	Institutions pour mineurs en difficulté								x			
	Logement accompagné et hébergement d'urgence	x				x	x	x		x	x	
	Parc social privé							x				
	Habitat inclusif	x	x	x	x	x	x	x				
	Logement de fonction											x

Les types d'opération suivants ne donnent pour le moment pas lieu à une proposition de prêt : Changement d'usage ; Amélioration et résidentialisation

Les prêts listés ci-après ne sont actuellement pas proposés dans la demande de prêt en ligne : Gaïa ; Duoz ; PTP ; PHP ; PCD ; toute la gamme SPL

I.b – Détermination des prêts et agréments

Critères de détermination des prêts Habitat Social

I. Logements locatifs sociaux

Le périmètre des prêts proposés sur la demande de prêt en ligne pour les logements locatifs sociaux est le suivant :

- PLUS
- PLAI
- PLS, CPLS
- PLI
- Booster
- PAM, PAM Eco-prêt
- PHB 2.0

Triptyques :

Public à financer	Type d'habitat	Type d'opération	Agrément ?	Prêts
• Ménages • Personnes âgées • Personnes handicapées • Jeunes ou étudiants	Logements ordinaires • Collectif • Individuel • Individuel et collectif	• Production neuve (construction ou VEFA)	OUI	• PLAI • PLUS • PLS, CPLS • PLI • PHB 2.0 • Booster
			NON	Aucun prêt proposé
• Ménages • Personnes âgées • Personnes handicapées • Jeunes ou étudiants	Logements ordinaires • Collectif • Individuel • Individuel et collectif	• Acquisition seule	OUI	• PLAI • PLUS • PLS, CPLS • PLI • PHB 2.0
• Ménages • Personnes âgées • Personnes handicapées • Jeunes ou étudiants	Logements ordinaires • Collectif • Individuel • Individuel et collectif	• Acquisition-amélioration	OUI	• PLAI • PLUS • PLS, CPLS • PLI • PHB 2.0 • PAM, PAM éco-prêt
			NON	• PAM, PAM éco-prêt
• Ménages • Personnes âgées • Personnes handicapées • Jeunes ou étudiants	Logements ordinaires • Collectif • Individuel • Individuel et collectif	• Réhabilitation	NON	• PAM, PAM éco-prêt
• Ménages • Personnes âgées • Personnes handicapées • Jeunes ou étudiants	Logements ordinaires • Collectif • Individuel • Individuel et collectif	• Démolition-reconstruction	OUI	• PLAI • PLUS • PLS, CPLS • PLI • Booster

II. Habitat spécifique

1. Secteur médico-social

Le périmètre des prêts proposés sur la demande de prêt en ligne pour le secteur médico-social est le suivant :

- PLUS
- PLS, CPLS
- PHARE
- Booster
- PAM, PAM Eco-prêt
- PHB 2.0

Triptyques :

Public	Type d'habitat	Type d'opération	Agrément ?	Habilitation à l'aide sociale ?	Prêts
• Personnes âgées	• EHPAD, USLD • Résidence-autonomie, EHPA, PUV, autres établissements médico-sociaux d'hébergement	• Production neuve (construction ou VEFA)	OUI	• PHARE : 100% des places • PLS, CPLS : 50% des places	• PLUS • PHARE • PLS, CPLS • Booster • PHB 2.0
			NON	• PHARE : 100% des places	• PHARE
• Personnes âgées	• EHPAD, USLD • Résidence-autonomie, EHPA, PUV, autres établissements médico-sociaux d'hébergement	• Acquisition seule	OUI	• PHARE : 100% des places • PLS, CPLS : 50% des places	• PLUS • PHARE • PLS, CPLS • PHB 2.0
			NON	• PHARE : 100% des places	• PHARE
• Personnes âgées	• EHPAD, USLD • Résidence-autonomie, EHPA, PUV, autres établissements médico-sociaux d'hébergement	• Acquisition-amélioration	OUI	• PHARE : 100% des places • PLS, CPLS : 50% des places	• PLUS • PHARE • PLS, CPLS • PHB 2.0 • Booster • PAM, PAM éco-prêt
			NON	• PHARE : 100% des places	• PHARE • PAM, PAM éco-prêt
• Personnes âgées	• EHPAD, USLD • Résidence-autonomie, EHPA, PUV, autres établissements médico-sociaux d'hébergement	• Réhabilitation	NON	• PHARE : 100% des places	• PHARE • PAM, PAM éco-prêt

06

Conclusion

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr