



Communiqué de presse

Congrès USH : la Banque des Territoires combat la crise du logement en accompagnant le secteur HLM pour construire et transformer plus, et plus vert

Paris, le 24 septembre 2025

La Banque des Territoires réaffirme, à l'occasion du Congrès USH 2025, son engagement en faveur du logement social, avec l'accord de l'Etat. Elle annonce de nouveaux moyens pour : intensifier la construction et la transformation écologique, développer l'innovation foncière afin de répondre au plus près des besoins des Français et ainsi accélérer la sortie de crise du secteur.

Olivier Sichel, directeur général de la Caisse des Dépôts déclare : « Dans la crise qui touche le monde du logement, le rôle contracyclique du secteur HLM est salvateur. En tant que premier financeur du logement social, nous voulons donner aux bailleurs les moyens de construire plus et de rénover mieux sans avoir à arbitrer entre le vert et le social, entre la transformation écologique de leur parc et la construction de nouveaux logements. Nos concitoyens ont besoin de logements abordables, soyons créatifs, soyons audacieux ! »

Les 3 priorités d'action de la Banque des Territoires pour le logement social :

- Soutenir la construction :
 - **1 Md€ de prêts PLAI** pour de nouveaux logements très sociaux dans les quartiers prioritaires.
 - **10 Md€ de prêts PLI** mobilisés en 2025-2026 pour le logement intermédiaire.
 - **500 M€** en partenariat avec la Banque européenne d'investissement.
 - **Extension du prêt PHARE** aux bailleurs sociaux pour développer le logement étudiant.
- Accélérer la transition écologique :
 - Lancement du **premier prêt à impact réel**, basé sur les économies d'énergie réellement obtenues.
 - **Nouvelle version de l'outil Prioréno Logement social**, intégrant les réseaux de chaleur et les données climat.
- Favoriser la transformation et l'innovation :
 - **Création du dispositif Transfo+ (130 M€)** pour transformer bureaux et locaux vacants en logements sociaux.
 - **Nouveau prêt DUOZ** pour faciliter l'accès sociale à la propriété.
 - **Allongement de la durée du prêt Gaïa Habitat Social** à 80 ans pour mieux soutenir le secteur.

I. Soutien à la production de logements sociaux et abordables en France

- a. Déploiement d'une nouvelle enveloppe de **1 Md€ de PLAI Reconstitution de l'Offre ANRU** : prêts bonifiés pour renforcer le soutien à la construction de logements très sociaux (PLAI) dans les quartiers politique de la ville.

Ce dispositif est similaire à la première enveloppe d'1 Md€ de PLAI déployée en 2024, désormais clôturée après avoir rencontré un grand succès. L'objectif de cette bonification (PLAI-0.40% soit un gain de 20 points de base) est d'accélérer l'engagement des organismes de logement social sur l'identification de la reconstitution de l'offre dans le cadre des projets ANRU. La bonification doit les inciter à flécher leur production PLAI sur ces dispositifs permettant de reconstituer à l'échelle de l'agglomération une partie des logements sociaux démolis dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

- b. **Mobilisation d'une enveloppe de 10 Md€ de PLI sur la période 2025-2026** pour le secteur HLM Français ; couplée de manière partenariale à la caution de **400 M€ par an d'Action Logement Service**.

A la suite des plans de soutien aux promoteurs, la Banque des Territoires prolonge ses dispositions spécifiques sur son offre de prêt PLI (TLA+1.40%) afin de favoriser le développement du logement intermédiaire. Une enveloppe PLI de 10 Md€ sur 2025-2026 est mise à disposition du secteur avec des caractéristiques proposées très avantageuses en zone tendue : durée entre 35 ans (bâti) et 50 ans (foncier), différé d'amortissement jusqu'à 20 ans, exonération d'indemnité de remboursement anticipé en cas de cession, possibilité de verser le prêt avant l'obtention de l'hypothèque.

Par ailleurs, le partenaire Action Logement Services prolonge la caution que la structure a créée spécifiquement pour garantir le PLI distribué par la Banque des Territoires avec une enveloppe de 400 M€ par an ; enveloppe ouverte à l'ensemble du secteur HLM.

- c. Dans le cadre de la plateforme européenne de financement du Logement social et abordable en France, porté par la Banque des Territoires : les ressources européennes seront mises à la disposition de la production de logements abordables au plus près des besoins par la signature d'une nouvelle enveloppe de **500 M€ au Congrès HLM avec la Banque européenne d'investissement (BEI)**.

Afin de répondre à l'intérêt exprimé de diversification des index, cette enveloppe permettra de distribuer du PLI avec du taux fixe sur ressources BEI en complément du PLI indexé Taux du Livret A (max de 50 K€/logement et dans la limite de 50% de la dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts). La Caisse des Dépôts n'a pas l'exclusivité de la distribution pour le financement du logement intermédiaire sur ressources en France mais viendra en complément de l'action commerciale de la BEI qui est centrée sur les gros tickets.

- d. **Elargissement du prêt PHARE** aux bailleurs sociaux pour soutenir la production de logements sociaux étudiants

Mesure attendue des bailleurs pour améliorer et homogénéiser leur financement avec ceux des CROUS dans le contexte d'une très forte dynamique de production de logements étudiants sociaux ; cette mesure s'inscrit dans le cadre du programme Agile, lancé par la Banque des Territoires, qui vise à la création de 75 000 places pour les étudiants d'ici 2030.

II. **Adaptation au changement climatique et performance du parc HLM**

- a. Déploiement du **1^{er} prêt à impact réel de la place, basé sur l'écoprêt** : compte-tenu de l'écart important d'impact des rénovations réalisées sur la décennie passée, la Banque des Territoires déploie un prêt unique à la rénovation dont le coût global sera adapté en fonction du niveau d'atteinte réel des économies globales constatées grâce au dispositif Prioréno de suivi des consommations réelles

L'éco-prêt, prêt à taux très bonifié permet de financer la rénovation énergétique des logements sociaux. Il est accordé sur la base d'un audit énergétique qui mesure les consommations énergétiques théoriques avant travaux et projette le gain énergétique prévu grâce aux travaux. Or, les dernières études montrent que les gains énergétiques réels sont (bien) moindres que les prévisions (le gain réel est 50 à 60% inférieur au gain théorique estimé par les audits avant rénovation). Au vu de ce constat, la Banque des Territoires déploie sur un format expérimental son premier prêt à impact réel qui encourage les bailleurs sociaux à suivre leurs consommations énergétiques et les soutient dans leur démarche d'amélioration de l'efficacité des réhabilitations ; avec les 1ers prêts du type signés au Congrès USH 2025.

Le dispositif offre une incitation financière aux opérations de réhabilitation énergétique qui atteignent une consommation énergétique réelle conforme à la consommation prévue par l'audit énergétique.

- b. Annonce d'une nouvelle version beaucoup plus avancée de **Prioréno Logement social** comportant notamment l'intégration des données de consommation et tracés des réseaux de chaleur / Mise à disposition gratuite d'un ensemble de données nécessaires à la construction des plans d'adaptation au changement climatique, avec des déploiements et méthodologie qui évolueront dans le temps.

Prioréno Logement social est l'outil de référence mis à disposition gratuitement auprès des organismes de logement social leur permettant d'accéder aux données de consommations énergétiques de leur parc, et les aide ainsi à définir leur stratégie de priorisation et de décision de rénovation de leur parc. L'outil va maintenant intégrer les données permettant de mesurer l'exposition de leur patrimoine aux aléas climatiques des bâtiments de leur parc et faciliter l'élaboration de plan d'adaptation.

III. Urbanisme de la transformation et innovation foncière

- a. Ouverture d'un nouveau dispositif : **Transfo+** dans le cadre d'une enveloppe globale de 130 M€ de d'équivalent-subventions (baisse de marge sur encours de prêts en équivalence actuarielle) ; Transfo+ soutenant les opérations de transformation de bâti existant pour en faire du logement.

Au regard de l'exigence de sobriété foncière (ZAN), d'une vacance structurelle de locaux (bureaux notamment) et d'une pénurie persistante de logements sociaux, Transfo + accompagne la transformation de locaux en logements sociaux partout en France pour un montant de 5 000 euros à 10 000 euros par logement. Ce dispositif, proposé aux opérations les moins énergivores (étiquettes A, B ou C), s'inscrit ainsi également dans le soutien à la transition énergétique et écologique.

- b. Soutenir les structurations innovantes : nous annonçons la **Saison 2 des OFS l'année dernière : engagement pris, engagement tenu** avec le déploiement opérationnel à l'occasion du Congrès USH sur ces innovations soutenant l'accession sociale à la propriété. Mais nous allons au-delà en annonçant un nouveau dispositif : le **DUOZ OFS**.

A l'occasion du Congrès de l'USH2024, des annonces avaient été faites concernant trois axes : l'élargissement du financement Gaïa à l'intégralité du territoire national, la déconcentration de l'instruction au niveau des directions régionales et la simplification de l'instruction avec la suppression d'un certain nombre de pièces. Ces annonces sont dorénavant pleinement opérationnelles.

Le développement des OFS nécessite une forte réactivité dans la saisine des opportunités foncières. Leur situation de trésorerie, en lien avec une activité en forte croissance ne leur permet pas toujours de préfinancer sur fonds propres les opérations. L'extension du prêt DUOZ (prêt de 1 à 2 ans sans garantie) au préfinancement des prêts Gaïa long terme mobilisés par les OFS permettrait d'apporter une solution à cette problématique.

- c. Extension à 80 ans du Gaïa Habitat Social :

Les enjeux de sobriété foncière et d'accélération de sortie de crise du logement nous conduisent à ajuster et adapter en continu nos offres de financement, particulièrement en direction du logement social et abordable. L'augmentation continue des prix de revient des logements d'une part, leur décorrélation avec l'évolution du pouvoir d'achat des ménages d'autre part, nous obligent à nous ajuster dans le but de soutenir le secteur du logement, et particulièrement celui du logement social et abordable.

L'actualisation du Gaïa Habitat Social permettra :

- d'aligner sa durée maximum d'emprunt sur celle du Gaïa BRS d'une part, celle du financement de la part du foncier dans la production des logements agréés PLAI/PLUS/PLS d'autre part, soit 80 ans ;

- d'améliorer les conditions économiques de réalisation de portage patrimonial du foncier, nu ou bâti, dans une perspective de long terme, de transformation de l'existant en logement, et de dissociation des droits réels immobiliers par la mobilisation des établissements publics dédiés ou de foncières de portage patrimoniale du foncier constituées avec les acteurs de l'habitat.

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



Contacts presse :

Nathalie Police – nathalie.police@caissedesdepots.fr – 06 07 58 65 19

Aurélie Imbert – aurélie.imbert@caissedesdepots.fr – 06 77 56 38 82

(*)

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