

Communiqué de presse

Congrès USH 2026 : la Banque des Territoires combat la crise du logement en accompagnant le secteur HLM afin qu'il continue à investir pour produire plus et s'adapter

Bordeaux, le 23 septembre 2026

A l'occasion du Congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Banque des Territoires réaffirme son engagement en faveur du logement social. Elle annonce de nouveaux moyens pour soutenir l'investissement du secteur HLM et, avec le soutien du ministère de l'Economie et des Finances, intensifier la construction de logements sociaux et abordables, stimuler la rénovation de logements sociaux et accélérer l'adaptation au changement climatique, en intégrant notamment le confort d'été. Ces mesures, conçues pour répondre au plus près des besoins des Français et en déclinaison de la Feuille de route logement, annoncée en mai 2026 par la Banque des Territoires, ont vocation à accélérer la sortie de crise du secteur.

Olivier Sichel, directeur général de la Caisse des Dépôts déclare : « Le logement est au cœur des préoccupations des Français. Derrière les chiffres, il y a des familles qui cherchent un toit, des jeunes qui peinent à accéder à un premier logement, des bailleurs sociaux qui doivent continuer à investir malgré des contraintes croissantes : bâtir ou rénover des logements abordables n'a jamais été aussi nécessaire, ni aussi difficile. Face à ces réalités, la Caisse des Dépôts, via la Banque des Territoires, amplifie sa mobilisation pour aller plus loin, plus vite et permettre ainsi à chacun de se loger dignement. Faciliter la vie de nos concitoyens, c'est redonner des perspectives à tous les territoires. »

Les 4 priorités d'action de la Banque des Territoires pour le logement social :

- Soutenir les fonds propres du secteur HLM afin qu'il puisse investir plus :
 - Ouverture d'une **nouvelle tranche de 300 M€ de titres participatifs** pour renforcer les fonds propres des OLS et des OFS
 - Ouverture d'une **enveloppe d'1 Md€ de prêts aux collectivités locales** pour la souscription de Titres Participatifs émis par les OLS.
- Soutenir la production de logement social et abordable :
 - Déploiement d'une nouvelle enveloppe bonifiée pour la reconstitution de l'offre PLAI dans les quartiers ANRU en Métropole et Outre-Mer : **1 Md€ de PLAI RO ANRU** à TLA -0,40%
 - **1Md€ de prêt bonifié PLUS Constructions vertes** (TLA+0,20%) sur la base d'un élargissement des critères d'éligibilité des opérations ciblées
 - Nouvelle **enveloppe de prêt PLI sur 2 ans, à hauteur 10 Md€**
 - **Outremer : ouverture du préfinancement du crédit d'impôt (CIDOM)** pour soutenir la production du logement intermédiaire
- Soutenir la rénovation des logements sociaux
 - Plan de **soutien à la rénovation des EHPAD portés par des OLS**
 - **Prioréno Logement Social : lancement d'une V2** de ce dispositif de place
- Soutenir l'adaptation au changement climatique :
 - **Nouveau bonus confort d'été de 3 000€ par logement inclus dans l'éco-prêt** pour adapter les logements aux vagues de chaleur
 - **Augmentation de l'enveloppe de crédits d'ingénierie d'adaptation au changement climatique de 2 M€** pour la porter à 5 M€

1. Soutien aux fonds propres du secteur HLM nécessaires à ses investissements :

1.1. Ouverture d'une nouvelle tranche de 300 M€ de titres participatifs pour renforcer les fonds propres des OLS et des OFS

Après le succès des trois premières campagnes, la Banque des Territoires lance une 4^{ème} enveloppe de 300 M€ pour la souscription de titres participatifs auprès des OLS. Cette nouvelle enveloppe est destinée à accompagner le programme d'investissement des OLS, en construction et en réhabilitation, avec une exigence sur la production en PLAI (32% minimum de la production des 3 prochaines années des bailleurs), et à appuyer, via une bonification, les OLS impliqués dans le traitement des copropriétés dégradées. 50 M€ seront fléchés en priorité aux OFS pour soutenir l'activité de l'offre en BRS accession.

1.2. Ouverture d'une enveloppe d'1 Md€ de prêts aux collectivités locales pour la souscription de Titres Participatifs émis par les OLS.

Pour amplifier le mouvement d'apport en fonds propres et quasi-propres au secteur du logement social, la Banque des Territoires ouvre son prêt « Prêt Secteur Public Local » aux collectivités locales qui souscriraient des titres participatifs, émis par les OLS dont la collectivité locale est la collectivité de rattachement ou l'actionnaire de référence pour les SA. Une enveloppe de 1 Md€ (250 M€ / an pendant 4 ans) est ainsi dédiée au sein de l'enveloppe de prêt secteur public local (PSPL) de la période 2025-2029. Les prêts seront financés à TLA+1,30% sur une durée de 30 ans et permettront aux collectivités locales de contribuer à répondre localement à la crise du logement en souscrivant des titres participatifs émis par leur OPH ou par des OLS dont elles sont actionnaires.

2. Soutien à la production de logement social et abordable

2.1. Déploiement d'une nouvelle enveloppe bonifiée pour la reconstitution de l'offre PLAI dans les quartiers ANRU en Métropole et Outre-Mer : 1 Md€ de PLAI RO ANRU à TLA -0,40%

La mise en œuvre de la programmation restante des opérations PLAI RO ANRU (environ 13 000 logements) nécessite un besoin de financement en prêt PLAI estimé à près de 1,5 Md€. Or, dans les conditions de financement actuelles, avec une tarification à TLA - 0,20%, la capacité d'investissement des organismes concernés est réduite.

Afin de soutenir la reconstitution de l'offre très sociale dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) et de clôturer ce programme, une nouvelle enveloppe d'1 Md€ de PLAI bonifié (- 20 bps à TLA-0.40%) sera déployée pour les opérations RO ANRU.

La mise en place de cette nouvelle enveloppe permettra également d'accélérer la production dans le cadre du Plan de relance logement. Les deux précédentes enveloppes pour un total de 6 Mds€ ont permis, en moins de deux ans, l'engagement de 17 000 logements, soit 44% du total des engagements des projets ANRU. Les années 2024 et 2025 ont ainsi connu des niveaux d'engagements jamais atteints depuis 2016.

Afin de soutenir la reconstitution de l'offre sur les territoires ultra-marins, une partie de l'enveloppe sera spécifiquement fléchée sur les Départements d'Outre-Mer pour la construction de logements locatifs très sociaux (LLTS).

2.2. Enveloppe de 1 Md€ de prêt bonifié PLUS Constructions vertes (TLA+0,20%) sur la base d'un élargissement des critères d'éligibilité des opérations ciblées

L'enveloppe de 1 Md€ de prêts bonifiés PLUS Constructions vertes à TLA+0,20% au lieu de TLA + 0,6% (baisse de marge de 40 points de base), s'ouvre à un éventail plus large de constructions vertueuses de logements :

- Les logements PLUS bénéficiant des labels « Bâtiment biosourcé » et « Bâtiment bas carbone (BBCA) » ;
- Les logements PLUS anticipant les seuils 2028 de la RE 2020 (pour les indicateurs l'IC Energie et l'IC Construction). L'anticipation des seuils 2028 permet ainsi de financer à taux bonifié les opérations vertueuses déposées avec un permis de construire récent et vient en complément des prêts PHB 2.0 Transformation écologique.

2.3. Une nouvelle enveloppe de prêt PLI sur 2 ans, à hauteur 10 Md€

Dans la continuité des actions menées depuis 2023 pour le soutien à la promotion et à la construction de logements abordables, l'enveloppe PLI est renouvelée sur 2 ans, avec une nouvelle enveloppe massive de 10 Md€.

Les facilités de mise en place des garanties sur le PLI pour les opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui ont permis d'accélérer le déblocage des opérations et de réduire les besoins de trésorerie de nos clients, notamment le délai entre le versement des fonds et le déblocage de l'hypothèque, sont également prorogées.

2.4. Outre-mer : ouverture du préfinancement du crédit d'impôt (CIDOM) pour soutenir la production du logement intermédiaire

Aujourd'hui, en Outre-Mer, seules les opérations de construction financées en PLUS, PLAI ou PLS peuvent faire l'objet d'un prêt de préfinancement du CIDOM. Ce prêt est octroyé pendant la phase de préfinancement, aux mêmes conditions financières que le prêt long terme.

Le préfinancement du CIDOM sera désormais ouvert aux opérations de logement intermédiaires sous conditions.

3. Soutien à la rénovation des logements sociaux

3.1. Lancement d'un plan de soutien à la rénovation des EHPAD portés par des OLS

Face à un parc vieillissant d'EHPAD portés par les OLS et nécessitant d'importantes rénovations, et aux contraintes croissantes sur le modèle économique côté gestionnaires, la Banque des Territoires déploie des mesures ciblées de soutien. En particulier, elle travaillera de manière spécifique avec les bailleurs concernés dans le cadre des opérations de réaménagement de dette pour identifier des marges de libération de capacité d'investissement en rénovation. La Banque des Territoires ouvre, dans un premier temps, une enveloppe de 1.5 M€ de crédits d'ingénierie dédiée afin de cofinancer les plans de rénovation du patrimoine type EHPAD, porté par les OLS.

3.2. Prioréno Logement Social : lancement d'une deuxième version visant notamment une amélioration dans la connaissance du patrimoine HLM et priorisation des rénovations

La Banque des Territoires a déployé, en partenariat avec l'USH, l'Etat, Enedis et GRDF le dispositif Prioréno Logement Social mis gratuitement à la disposition des bailleurs sociaux. Assis sur plus de 4000 Go de données, il permet de disposer d'une vision sur le patrimoine, ses niveaux de consommation, son empreinte et met à disposition les principaux éléments nécessaires à la construction d'un plan stratégique de patrimoine. A l'occasion du congrès HLM 2026, une deuxième version est déployée pour répondre aux ambitions d'amélioration de la qualité de la donnée sur le parc et un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) dédié sera ouvert au secteur entre octobre 2026 et février 2027.

4. Soutien à l'adaptation au changement climatique ; et notamment au confort d'été

4.1. Création d'un nouveau bonus confort d'été de 3 000€ par logement inclus dans l'éco-prêt pour adapter les logements aux vagues de chaleur.

Le changement climatique accroît la fréquence et l'intensité des épisodes de chaleur, faisant du confort d'été un enjeu croissant pour le parc social. La Banque des Territoires souhaite ainsi encourager les bailleurs sociaux s'inscrivant dans une démarche d'habitabilité d'été en créant un nouveau bonus à l'éco-prêt pour un montant de 3 000€ par logement, en plus du montant socle de l'éco-prêt.

Le bonus sera accordé aux opérations présentant une approche globale du confort d'été incluant systématiquement des protections solaires extérieures associées à des travaux relevant de l'isolation, de la ventilation, du refroidissement ou de la végétalisation. Une grille de travaux permettra de définir l'éligibilité de l'opération.

Ce bonus s'ajoutera à ceux existants portant le montant maximum de l'éco-prêt à 46 000€ par logement au taux très bonifié de TLA – 0,75% à TLA – 0,25% selon la durée (jusqu'à 30 ans).

Ces évolutions s'inscrivent en cohérence avec le plan du Gouvernement pour mieux s'adapter aux canicules.

4.2. Augmentation de l'enveloppe de crédits d'ingénierie d'adaptation au changement climatique de 2 M€ pour la porter à 5 M€.

Face aux besoins toujours plus prégnants, cette enveloppe dédiée au cofinancement des plans d'adaptation au changement climatique du parc social est augmentée de 2 M€ et passe à 5 M€. Cette enveloppe, ouverte en avril 2025, cofinance avec les bailleurs sociaux, les SAC et les ARO HLM, les diagnostics d'exposition et de vulnérabilité du parc social aux aléas climatiques, les audits techniques à l'échelle du bâtiment et les préconisations de travaux d'adaptation.

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

banquedes territoires.fr



Contacts presse :

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

Aurélien Imbert – aurélien.imbert@caissedesdepots.fr – 06 77 56 38 82

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• OLS : organisme de logement social• OFS : organisme de foncier solidaire• Le PLAI-RO (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Reconstitution de l'Offre) est un prêt bonifié et à taux avantageux créé par la Banque des Territoires, en coordination avec l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et l'USH, pour accélérer la reconstruction de logements très sociaux• 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. |
|---|