



BANQUE des
TERRITOIRES



Les outils financiers du pacte d'investissement et de financement CDC

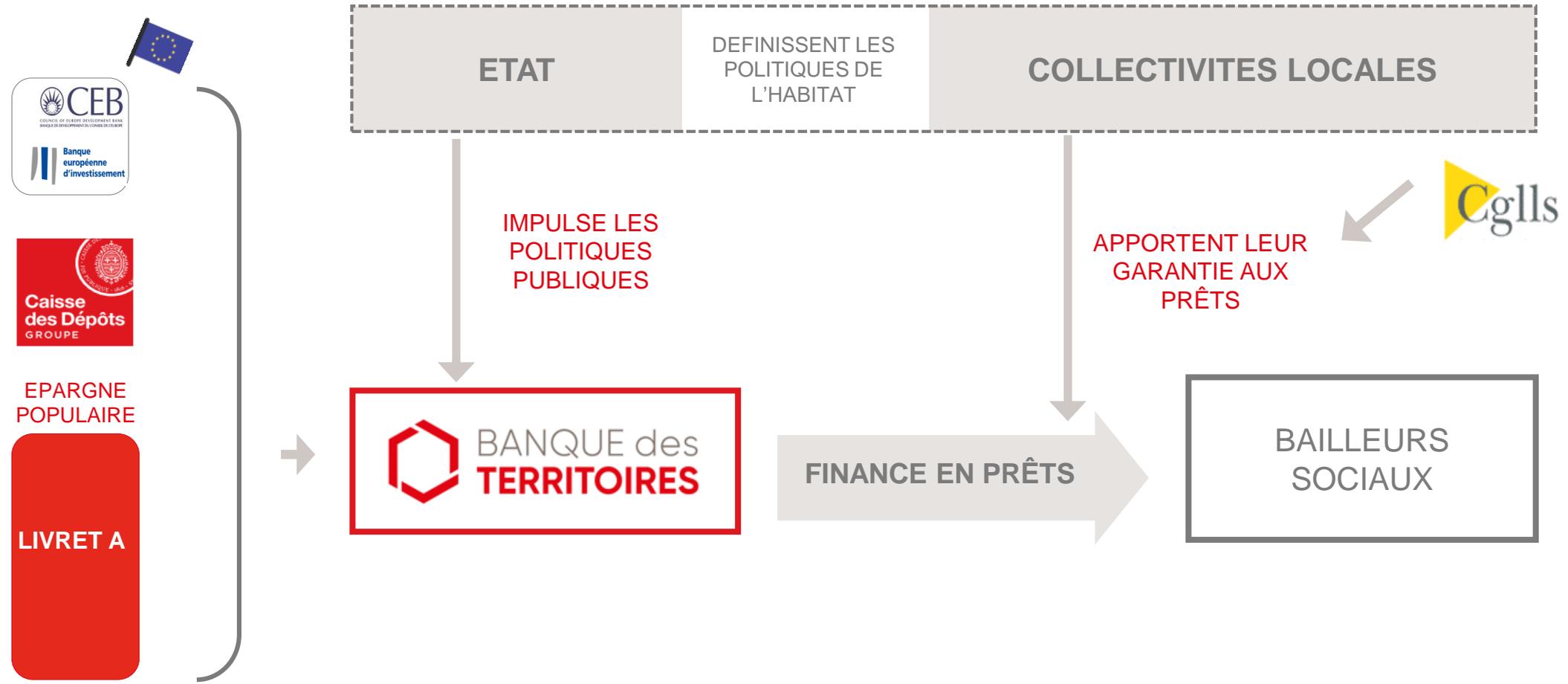
Sommaire

| | | | | | |
|----------|--|-----------|----------|--|-----------|
| 1 | La Banque des Territoires : un partenaire historique du logement social | 03 | 4 | Nos offres à la réhabilitation et à la démolition | 16 |
| 2 | L'accompagnement d'un secteur en pleine transformation via une diversité d'offres | 07 | 5 | Nos offres à l'opérateur | 23 |
| 3 | Nos offres à la construction | 09 | 6 | Nos partenariats | 29 |

01

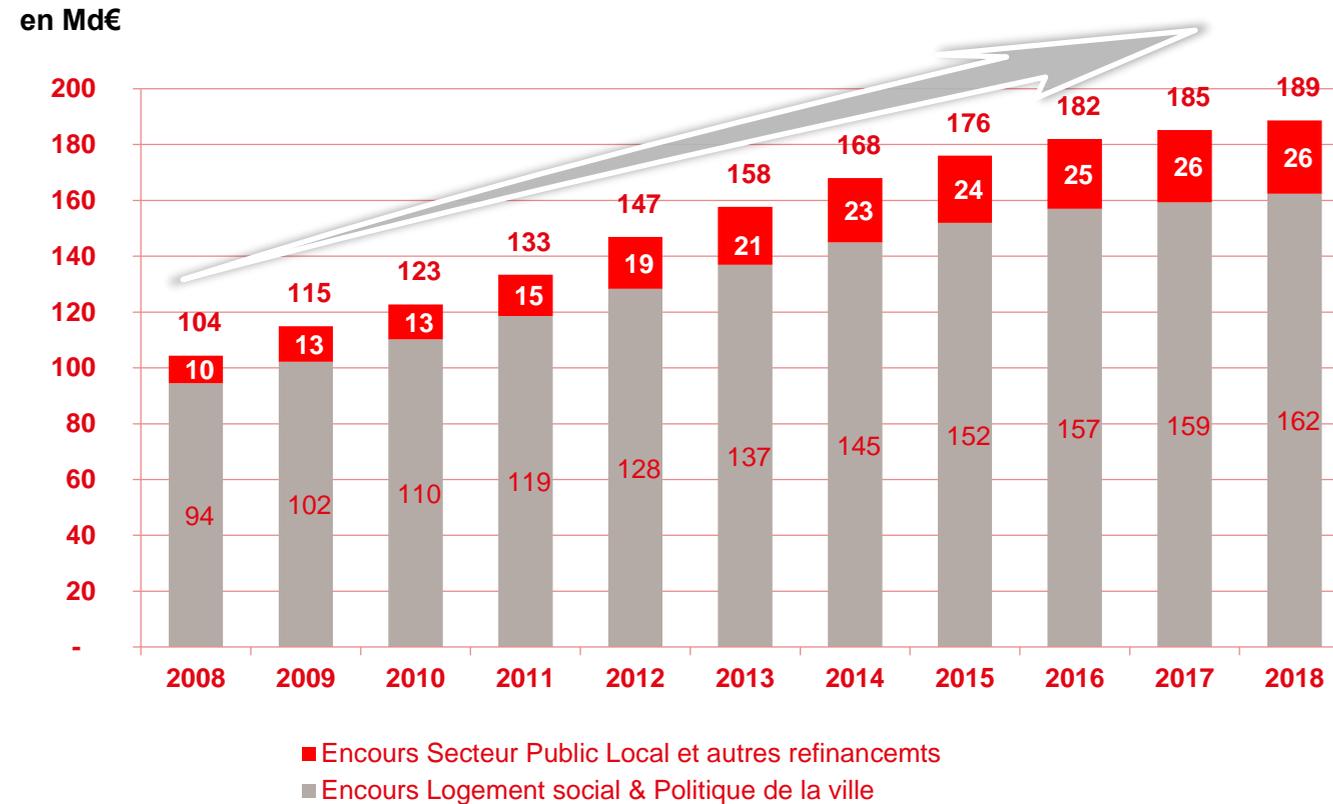
**La Banque des Territoires : un
partenaire historique du logement
social**

La Banque des Territoires : un rôle pivot dans le modèle de financement du logement social



Une montée en puissance de l'encours de prêts depuis 10 ans

Evolution de l'encours de prêts depuis 2008



189 Md€ d'encours de prêts

dont **162 Md€** pour le logement social et la politique de la ville

Un volume d'encours presque multiplié par 2 en 10 ans !

Le financement de la Banque des Territoires accompagne l'activité soutenue du secteur

14 Md€ de prêts par an
en moyenne sur les 3 dernières années accordés au logement social et politique de la ville

162 Md€ d'encours
de prêts en logement social et politique de la ville

20 Md€ de dispositifs
« Plan Logement »

Plus de 100 000 logements construits / an
1 logement construit sur 4 est un logement social

Plus de 135 000 logements rénovés / an
pour un parc de 5 millions de logements sociaux

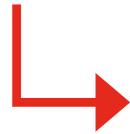
02

**L'accompagnement d'un secteur
en pleine transformation via une
diversité d'offres**

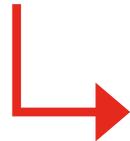
Le Pacte Productif 2020 – 2022 dans le cadre de la clause de revoyure



Pacte signé entre l'Etat, l'USH et les fédérations d'organismes de logement social, la CDC et Action Logement le 25 avril 2019



Conditions de RLS et TVA fixées pour 3 ans



Des ambitions d'investissement fixées



Objectif de 110 000 logements agréés par an



Objectif de 125 000 rénovations thermiques par an

03

Nos offres à la construction

Construction de logements sociaux

Une offre de prêts historique et pérenne

Des prêts à la construction pour chaque type d'opération
Un taux plus faible pour les logements très sociaux

PLAI

› Taux du Livret A - 0,2%

PLUS

› Taux du Livret A + 0,6%

PLS

› Taux du Livret A + 1,11%

- › Pour financer l'ensemble de l'opération : bâti et foncier
- › Durées : jusqu'à 40 ans pour le bâti, de 50 à **80 ans** pour le foncier
- › Fiscalité : le financement d'opérations en PLUS/PLS/PLAI donne droit à une exonération de la TFPB de 25 ans et un taux de TVA de 10 %

Le taux de TVA est réduit à 5,5 % pour les opérations en zone ANRU et les PLAI

Construction de logements sociaux

De nouvelles offres pour soutenir le secteur

De nouveaux prêts pour la construction en complément de l'offre pour soutenir le secteur

Prêt booster

- › Prêt à **taux fixe**
- › De 15 à 60 ans selon les caractéristiques financières choisies
- › **Jusqu'à 15 000 € par logement**

PHB 2.0

- › **Quasi-fonds propres avec un différé d'amortissement et un taux 0% pendant 20 ans**, puis au taux Livret A + 0,6% pendant 20 ans
- › De 5 000 € à 9 000 € par logement selon la zone A/Abis/B1/B2/C

Octofoncier

- › Prêt foncier **jusqu'à 80 ans**
- › Dans les zones tendues

Construction : le prêt Booster

Objectif de soutien à l'investissement, offre disponible jusqu'en 2022

- › Deux montages possibles selon les besoins



Prêt en 2 périodes :

Période 1 : **taux fixe** pendant 20 ans **sans amortissement du capital**

Période 2 : TLA + 0,6% pendant 20 à 40 ans avec amortissement

Prêt à **taux fixe** en une période

avec amortissement

Durées de 15, 20, 25 ou 30 ans

A venir des durées de 35 et 40 ans

- › Plafond de 15 000 € par logement

Construction : le prêt haut de bilan PHB 2.0

Quasi fonds propres à 0% pendant 20 ans

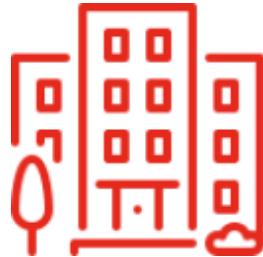
- › **1,6 Md€** pour la construction en 2018-19-20 distribués en 3 tranches



- › Bonifié par Action Logement en contrepartie de droits de réservation
- › Enveloppe maximale à l'opérateur, répartie ensuite dans les opérations
- › **Prêt à 0% pendant 20 ans** puis à TLA + 0,6% pendant 20 ans

Construction : octofoncier

Un impact positif sur les équilibres d'opération et besoins en fonds propres



PRÊTS FONCIER JUSQU'À 80 ANS

PLAI, PLUS, PLS

GAÏA POUR LES ORGANISMES DE FONCIERS SOLIDAIRES

Pour les ZONES TENDUES A, ABIS ET B1



Impact positif sur l'équilibre d'opération

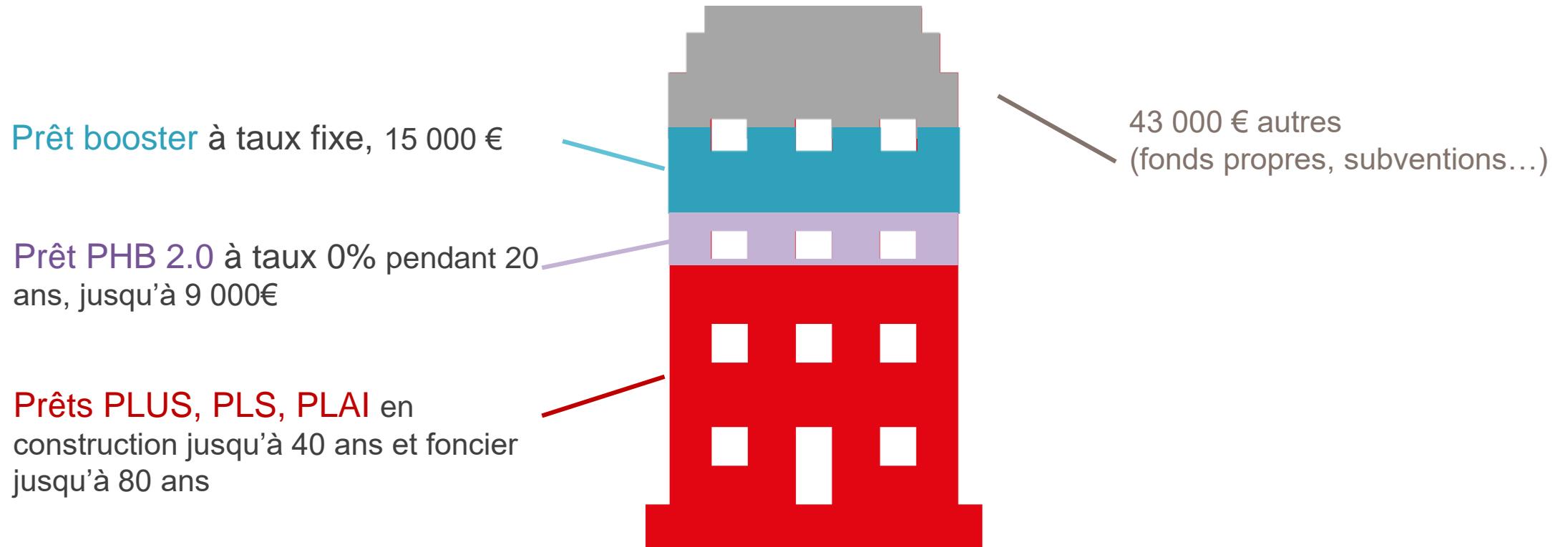
Possible diminution de la quotité de fonds propres allouée à l'opération sans dégrader le résultat financier : économie de fonds propres de l'ordre de 8% à 10% du prix de revient de l'opération

Exemple de financement d'une opération de construction de logement social

Prix de revient au logement : 146 000€

Prêts Caisse des dépôts : 103 000€ (construction et foncier, hors dispositifs booster et PHB2.0)

Moyenne PLUS/PLAI/PLS constatée en 2018, source : Perspectives 2019 Caisse des dépôts



04

**Nos offres à la réhabilitation et à la
démolition**

Réhabilitation de logements sociaux

Une gamme qui couvre l'ensemble des besoins de financement

Des offres sur Livret A et à taux fixe pour tous les projets
Une tarification selon la durée et les critères environnementaux de l'opération

| |  THERMIQUE Réhabilitation thermique |  CLASSIQUE Réhabilitation classique |
|---------------------|---|--|
| TLA | <ul style="list-style-type: none">> Eco-prêt<ul style="list-style-type: none">– Taux très bonifié– Jusqu'à 27 000 € / logement | <ul style="list-style-type: none">> PAM index Livret A<ul style="list-style-type: none">– Jusqu'à 35 ans pour la réhabilitation lourde |
| Taux fixe | <ul style="list-style-type: none">> PAM taux fixe compl. à l'éco-prêt<ul style="list-style-type: none">– Couvre la totalité du besoin de financement après éco-prêt | <ul style="list-style-type: none">> PAM taux fixe<ul style="list-style-type: none">– 6 000 € / logement |
| Prêts haut de bilan | <ul style="list-style-type: none">> Taux 0% pendant 20 ans puis TLA + 0,6% pendant 10 ans<ul style="list-style-type: none">– Prêt de haut de bilan réallocation (5000 € / logement)– PHB 2.0, 3^{ème} tranche à venir en 2020 | |

Refonte du dispositif Eco-prêt et enveloppe portée à 4 Md€

Nouveaux critères d'éligibilité

1 Augmentation du montant

**27 000 € /
logement
max.**

- + 1 Md€ portant l'enveloppe à 4 Md€
- Augmentation du montant maximal par logement pour accompagner davantage les classes E, F et G, jusqu'à 27 000 € / logement

2 Simplification

40%

- 40% minimum de gain énergétique
- Critère unique pour tous les bâtiments construits après 1948

3 Soutien renforcé pour les passoires thermiques

**Min.
étiquette D**

- Diminution de la performance énergétique cible post-travaux

Taux très bonifiés

- › TLA - 0,75% de 5 à 15 ans, soit 0% actuellement
- › TLA - 0,45% de 16 à 20 ans
- › TLA - 0,25% de 21 à 25 ans

4

Introduction d'un critère carbone simple



- Non dégradation des émissions de gaz à effet de serre

5

Surcoût amiante

**+ 3 000 € /
logement**

- Majoration de 3 000€ par logement si le bâtiment présente de l'amiante
- Cumulable avec le label qualité de 2 000 € par logement

Une offre à taux fixe pour accompagner tous les projets de réhabilitation



- ✓ Maturités de 15, 20, 25 ou 30 ans selon la nature des travaux
- ✓ Tarification plus avantageuse pour la réhabilitation thermique aux normes de l'éco-prêt
- ✓ Modalités plus souples pour la réhabilitation thermique (pas de montant plafond)



PAM complémentaire à
l'éco-prêt

- taux fixe, barème mensuel
- couvre la totalité du besoin de financement après éco-prêt



PAM taux fixe

- taux fixe, barème mensuel
- jusqu'à 6 000 € / logement

Exemple de financement d'une réhabilitation thermique financée sur 20 ans

Opération type observée en 2018 (données Perspectives 2019, Caisse des dépôts)

| | |
|-----------------------|---------|
| Coût par logement | 38 000€ |
| Montant des prêts CDC | 25 000€ |
| Dont éco-prêt | 10 000€ |

Eco-prêt à 0% (taux du Livret A – 0,75%), sur 15 ans, 10 000 €

PHBB réallocation à 0% pendant 20 ans, 5 000€

PAM à taux fixe, à 0,52% à 20 ans barème octobre 2019, 10 000€



Exemple de financement d'une réhabilitation classique de logements sociaux

Opération type observée en 2018 (données Perspectives 2019, Caisse des dépôts)

| | |
|--------------------|---------|
| Coût par logement | 28 000€ |
| Prêts PAM index LA | 15 000€ |

PAM à taux fixe selon barème mensuel.
En octobre, **0,39% à 15 ans**. Plafond de
6 000 € par logement, à 15, 20, 25 et 30 ans

PAM index LA taux du Livret A+ 0,6%
Pour l'ensemble du besoin de
financement, de 5 à 35 ans



**Taux moyen :
0,99%**

Pour une opération
de réhabilitation classique
Taux 1^{ère} échéance

Démolition : un dispositif d'accompagnement

Remise d'Intérêts Actuariels pour les Démolitions (RIAD)



- › **Une enveloppe de 200 M€ pour le patrimoine à démolir** en zone détendue non subventionnée ANRU **sur la période 2018-2022**
- › Dispositif de remise d'intérêts actuariels jusqu'à 5000 € par logement démoli
- › Objectifs :
 - Accompagner la reconfiguration du parc social
 - Alléger la charge financière de l'organisme générée par le programme de démolition

05

Nos offres à l'opérateur

Soutien à l'investissement des bailleurs

Des dispositifs à l'opérateur pour alléger la charge de la dette

Remises d'intérêt

- › **50 M€ / an** pendant 3 ans (2020-2022)
- › **Remise d'intérêts** sur des échéances de prêts
- › Impact immédiat dans le compte de résultat
- › Contribution de la CDC directement sur son résultat

Allongement de dette

- › **16 Md€ de dettes allongées** de 5 ou 10 ans en 2018-2019
- › Un **gain d'annuité** estimé les 5 premières années à 354 M€ par an
- › 87 % des bailleurs sociaux ayant étudié la mesure y ont eu recours

Soutien à l'investissement des bailleurs

Des dispositifs à l'opérateur pour soutenir l'investissement

Prêt soutien à
l'investissement

- › Enveloppe de 600M€
- › **Prêt à taux fixe attractif**
- › **Pour soutenir** l'investissement du bailleur et la **restructuration de secteur** (rachat de parts, acquisition de patrimoine)

Titres
participatifs

- › **Souscription de 800M€** par la banque des territoires
- › **Fonds propres**
- › Priorité aux OLS qui ne peuvent pas être recapitalisés puis ouvert aux Coop, ESH, SEM.
- › Première AMI en février 2020

Soutien à l'investissement des bailleurs

Une ligne de prêt à taux fixe sur-mesure

- ✓ favoriser l'investissement des bailleurs sociaux dans leurs projets de construction et de rénovation.
- ✓ accompagner la consolidation du secteur.

- **accompagner la restructuration du secteur :**

- financer le rachat de parts de sociétés
- financer l'acquisition de patrimoine

- **soutenir l'investissement à l'échelle de l'opérateur :**

financer le développement d'activités annexes qui vont concourir à la transformation du modèle Hlm et alimenter l'autofinancement des bailleurs, sur des projets innovants.

Exemples : transformation de bureaux en logements, projets de territoire spécifiques, accession sociale...

Titres participatifs

Accompagner le développement en renforçant les fonds propres des bailleurs



Evolution du cadre réglementaire

La loi ELAN ouvre la possibilité aux bailleurs de se doter en fonds propres sous forme de titres participatifs



Mesure d'accompagnement de la Banque des Territoires

Souscription de **800M€** de titres participatifs sur la période **2020-2021**



Besoins en fonds propres du secteur

- › **Pacte** qui fixe les objectifs d'investissement dans un contexte de manque de fonds propres pour le secteur
- › Cas particulier des OPH qui ne peuvent pas être recapitalisés

Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt

- 1^{ère} campagne début février 2020 (déclaration intention de souscription)
- 2 tranches : une en 2020 et une autre après les municipales de 2020 et regroupements post 1^{er} janvier 2021

Titres participatifs

Caractéristiques générales

- › **Identifiées à des quasi fonds propres**
comptablement, classés sous les capitaux propres dans «autres fonds propres»

- › **Sans limite de durée**

(rachat possible) à compter de la 8^{ème} année

Créances



- › **Négociables**

cessibles entre investisseurs

- › **Donnent lieu à une rémunération appuyée sur la performance, d'où la notion de «participatif»**

- › **De dernier rang**

remboursés après tous les titres de dette : prêts, obligations en cas de liquidation

- › **Ne donnent pas de droit de vote**

- › **Sans garantie**

- › **Contrat de gré à gré entre le bailleur et la Banque des Territoires**

06

Nos partenariats

L'intermédiation des fonds européens

Un rôle de facilitateur dans l'accès aux ressources européennes

- ✓ faciliter la mobilisation des fonds et garanties européens.
- ✓ assurer une offre sur tous les territoires sans discrimination.
- ✓ mettre en place une convention de partenariat avec l'ensemble des acteurs.

- **Accompagner les financements sur ressources européennes:**

intermédiaire l'accès au financement pour assurer une distribution aux mêmes conditions à tous les bailleurs sur tous les territoires.

assurer la structuration et le reporting afin de simplifier la mise en œuvre des dispositifs.

- **Bénéficiaire de la garantie européenne:**

apporter la garantie européenne du programme InvestEU de 2021 à 2027.

Une intermédiation des fonds européens

Des ressources distribuées par la Banque des Territoires

Prêt soutien à la
construction



- › Développement en 2020
- › **Prêt à taux fixe de très long terme (jusqu'à 40 ans).**
- › **Pour soutenir** l'investissement du bailleur

Prêt à destination
des populations
spécifiques.



- › **Prêt de 150 M€**
- › Une offre de prêt à taux fixe dédiée au financement de projets immobiliers destinés à des populations spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, mineurs et gens du voyage.



| @BanqueDesTerr

