



© Unsplash

DYNAMIQUES
TERRITORIALES

Comment financer le logement social sur son territoire ?



Contexte

Il n'existe pas de définition unanimement acceptée du logement social mais la plus courante est :

« Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. »

Plusieurs approches sont possibles :

- approche en termes d'organismes bailleurs : les logements sociaux sont assimilés aux logements locatifs HLM ;
- approche en termes de plafonds de ressources et de plafonds de loyers ;
- approche en termes de conventionnement APL.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction

de l'immeuble. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers qui sont déterminés par la nature de l'agrément délivré :

- l'agrément PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques ;
- l'agrément PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis

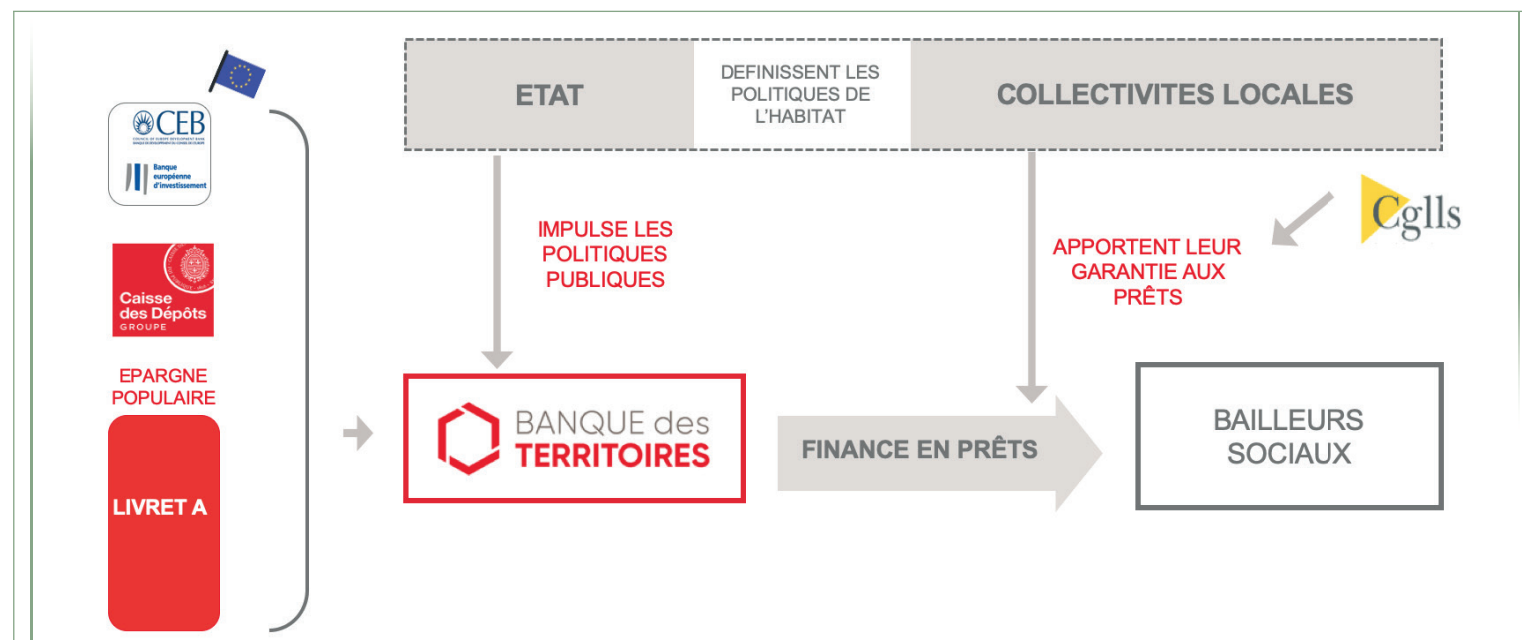
par ce plafond de loyer et de ressources ;

- l'agrément PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

5 grands acteurs interviennent dans l'univers du logement social, chacun avec un rôle bien précis :

- l'Etat qui délivre les agréments ;
- les bailleurs sociaux qui construisent et réhabilitent les logements sociaux ;

- la Banque des Territoires qui finance en prêts les bailleurs sociaux pour assurer leurs missions de construction et de réhabilitation ;
- les collectivités locales qui apportent leur garantie aux prêts contractés par les bailleurs sociaux ;
- la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) qui apporte sa garantie aux prêts en cas de refus des collectivités locales d'apporter la leur.



L'accompagnement de la Banque des Territoires



1 Une offre en faveur du logement social

Pour répondre à l'ensemble des besoins et accompagner les transformations du secteur de l'habitat social, la Banque des Territoires mobilise **une large palette d'offres de conseil, de financement de services bancaires, et de prêts à l'ensemble des organismes de logement social**, sans distinction et au même taux, ce qui limite le coût de l'emprunt.

La Banque des Territoires intervient à chaque type d'opérations du logement social :

- acquisition/amélioration/construction de logement (financement jusqu'à 40 ans pour le bâti et 50 à 80 ans pour le foncier) ;
- réhabilitation/rénovation énergétique des bâtiments (financement jusqu'à 30 ans, voire 35 ans dans les cas de réhabilitation lourde, possibilité de taux bonifié en matière de réhabilitation thermique) ;
- portage foncier et projets urbains.

2 Une offre en faveur des opérateurs

Au-delà du financement en faveur des opérations, la Banque des Territoires soutient directement les opérateurs par la mise en place d'une offre dédiée :

- la transformation de bureaux en logements sociaux ;
- des remises d'intérêts soit pour les démolitions pour accompagner la reconfiguration du parc social et ainsi alléger la charge financière de l'organisme, soit commerciales qui

auront un impact immédiat dans le compte de résultat ;

- la possibilité de réaménager la dette ;
- un prêt transfert de patrimoine pour le financement du transfert de patrimoine et de rachat de baux dans l'habitat social ;
- deux dispositifs désormais déployés ont permis d'apporter une réponse aux besoins des organismes dans des circonstances spécifiques : un prêt à l'opérateur, bonifié par Action Logement, attribué en une seule fois pour aider les chantiers ayant subi des retards ou des arrêts à cause de la crise sanitaire; une souscription de titres participatifs, qui sont des créances de dernier rang et sans garantie, afin de renforcer les fonds propres des organismes.





③ Une offre pour l'habitat spécifique

La Banque des Territoires ne se limite pas à financer le logement social mais soutient aussi le **financement des acteurs de l'habitat des publics spécifiques**, couvrant les diverses formes d'habitat répondant à des besoins non couverts par le logement social ordinaire.

Celui-ci regroupe :

- le secteur médico-social en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées ;
- l'habitat des jeunes : résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs, institutions pour mineurs en difficulté... ;
- l'hébergement d'urgence et l'habitat d'insertion en accompagnement des personnes défavorisées, en structure collective ou en parc diffus ;
- le logement de fonction pour gendarmes, pompiers, policiers et personnels de santé ;
- l'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées ;
- l'accession sociale à la propriété à travers le dispositif OFS (Organismes Foncier Solidaire) BRS (Bail Réel Solidaire) ;
- l'acquisition en viager auprès des personnes âgées propriétaires ;
- l'habitat modulaire pour les jeunes et les personnes défavorisées.

A l'instar du logement social, la Banque des Territoires finance par prêt l'acquisition, l'amélioration, la construction de logement, la réhabilitation et/ou la rénovation énergétique des bâtiments et le portage foncier.

De même, elle a mis en place une offre répondant à chaque type d'opérations de l'habitat spécifique.

La Banque des Territoires ne se limite pas à financer le logement social mais soutient aussi le financement des acteurs de l'habitat des publics spécifiques.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Construction

OPÉRATION DE SODINEUF **« Le clos des orchidées »** **28 LLS en Seine Maritime**

- Construction en maîtrise d'ouvrage directe de 12 logements individuels (8 PLUS et 4 PLAI) et 16 logements superposés (10 PLUS et 6 PLAI), dont la 1^{re} mise en location prévue pour le 01/12/2022 par l'ESH SODINEUF, à Neufchâtel en Bray (Seine-Maritime).
- Prix de revient : 4,5 M€.
- Financement Banque des Territoires : 3,4 M€, soit 76 % du prix de revient (PLUS, PLAI, PHB 2.0 et Booster BELT).
- Tous les logements bénéficient du label Effinergie + qui traduit des performances énergétiques supérieures à celles imposées par la réglementation en vigueur.

Réhabilitation

OPÉRATION DE RÉHABILITATION THERMIQUE **de 10 logements par Vilogia à Hem (Nord),** **à énergie neutre**

- Prix de revient : 1,6 M€.
- Financement Banque des Territoires 973 K€, soit 60 % du prix de revient (Eco Prêt + PAM TF complémentaire à l'éco prêt).
- Projet pilote de Vilogia pour son entrée dans l'expérimentation energiesprong.

Cf vidéo au milieu de la page « rénovation énergétique » : <https://www.caissedesdepots.fr/engage/au-service-des-francais/la-transition-ecologique>

FAQ

comment financer le logement social sur son territoire ?

Combien il y a-t-il de logements sociaux en France ?

À ce jour, la France compte environ 5 millions de logements sociaux. Au titre de l'année 2020, 83 700 logements sociaux ont été financés, soit 1 logement sur 4 construit en 2020 est un logement social. 88 000 logements sociaux ont été réhabilités la même année. La Banque des Territoires a accordé plus de 11 Md€ de prêts pour 2020.

Quelles sont les nouveautés de la loi 3DS qui concernent le logement social ?

La loi 3DS conforte le rôle des intercommunalités dans le domaine du logement en leur conférant la qualité d'autorités organisatrices de l'habitat, si elle est reconnue comme telles par le représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. L'intercommunalité doit pour cela remplir plusieurs conditions :

- disposer d'un PLH accepté,
- disposer d'un PLUI accepté,
- disposer d'un guichet d'accompagnement à la rénovation énergétique,
- avoir conclu une convention de délégation avec l'État et un contrat intercommunal de mixité sociale.

Par ailleurs, la loi 3DS contient, dans son titre III dédié à l'urbanisme et au logement, un certain nombre de dispositions nouvelles ou modifiées sur le logement et en particulier le logement social, sur :

- La suppression de l'échéance 2025 pour les objectifs SRU et introduction d'un dispositif pérenne de rattrapage des objectifs SRU ;
- La nécessité pour le préfet de département et le maire de rendre un avis conforme sur le déconventionnement de logements sociaux par les bailleurs institutionnels dans les communes déficitaires, ou qui risquent de l'être ;
- L'encadrement de la vente de logement sociaux, lorsque la commune dans laquelle se situe le logement fait l'objet d'un arrêté de carence sans avoir conclu de contrat de mixité sociale, sauf au bénéfice d'autres organismes bailleurs ;
- Le dispositif de convention intercommunale d'attribution du logement social (complété aux articles L.441-1-6 et L.441-2-2 du code de la construction et de l'habitation).



PLUS D'INFORMATIONS

Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez consulter le site de la Banque des Territoires : <https://www.banquedesterritoires.fr/>



CONTACTS

ADGCF

Juliette Bisard
Responsable des partenariats
juliette.bisard@adgcf.fr
07 80 52 72 07

BANQUE DES TERRITOIRES
Myriam Mahé-Lorent
Responsable des partenariats
Myriam.Mahe-Lorent@caissedes-depots.fr
06 43 13 92 70