

Présentation des outils et financements liés au protocole de relance de la production de logements sociaux et identification des freins et perspectives en matière de construction neuve.

Compte-rendu de réunion

PROTOCOLE DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2021-2022

3 juin 2021
en visioconférence

Participants

Pascal RIGAULT, directeur général
Alice BORE, responsable du pôle maîtrise d'ouvrage
Laurent HUGUENIN-DURPOIX, directeur financier
Pascal LONGEIN, directeur général
Christine AUBERT, directrice Centre-Val de Loire développement et maîtrise d'ouvrage
Pierre LECOLIER, directeur territorial
Nathalie BERTIN, directeur général
Grégoire SIMON, directeur général
Aline ROLLIN, directrice développement et aménagement
Jean-Luc TRIOLLET, directeur général, Président de l'USH Centre-Val de Loire
Sandrine ESPIAU, directrice générale
Eric NADOT, directeur général
Samuel BOUREAU, responsable patrimoine et développement
Denis LEBERT, directeur général
Olivier PASQUET, directeur général

Val de Berry
Val de Berry
Habitat Eurélien
OPAC 36
CDC Habitat

ICF Atlantique
Touraine Logement
Tours Habitat
Tours Habitat
Val Touraine Habitat

3F Centre-Val de Loire
Loir & Cher Logement
Loir & Cher Logement
Terres de Loire Habitat
LogemLoiret/SIAP

Pierre DUMON, chef du département habitat construction
Hervé FREY, chef de l'unité financement du logement
Nathalie LEMARCHAND, chargée de développement territorial
Patricia NANDILLON, responsable des équipes relations clientèles
Caroline VOLLET, coordinatrice animation métier prêteur
Christian BAUDOT, directeur régional adjoint
Stéphane LESERT, directeur régional adjoint
Jean-Marie GUILLIEN, directeur territorial Cher, Loiret et Eure-et-Loir
Hubert HERVET, directeur régional Centre-Val de Loire
Hélène QUENOUILLE, directrice
France CORDIER, chargée de mission politiques patrimoniales

DREAL Centre-Val de Loire
DREAL Centre-Val de Loire
Banque des Territoires
Banque des Territoires
Banque des Territoires
Banque des Territoires
Banque des Territoires
Banque des Territoires
Action Logement
USH Centre-Val de Loire
USH Centre-Val de Loire

Ordre du jour

- Présentation des résultats de l'enquête sur les perspectives de production de logements sociaux en région Centre-Val de Loire et identification des perspectives et freins à la production de logements sociaux
- Bilan des perspectives de production de logements sociaux 2021-2022 et échanges sur la déclinaison régionale du protocole de relance pour la production de logements sociaux
- Présentation des outils et financements mis en place par la Banque des Territoires dans le cadre du protocole de relance de la production de logements sociaux 2021-2022
- Présentation des outils et financements mis en place par Action Logement dans le cadre du protocole de relance de la production de logements sociaux 2021-2022

PRESENTATION DES RESULTATS DE L'ENQUETE SUR LES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

France Cordier, chargée de mission politiques patrimoniales à l'USH Centre Val de Loire

Dans le cadre du protocole de relance de la production de logements sociaux 2021-2022, l'USH Centre-Val de Loire a réuni les organismes Hlm afin d'échanger sur les perspectives et les freins rencontrés par les bailleurs sociaux pour la construction neuve. Ce protocole vise la construction de 250 000 logements sociaux sur 2 ans, dont 90 000 en PLAI.

Afin d'identifier les perspectives et freins liés à la production neuve, notre association régionale a mené en avril 2021 une enquête auprès de ses adhérents, dont les résultats sont présentés aux participants :

- Des perspectives prévisionnelles d'agréments de 2 798 logements en 2021 (dont 32% en PLAI) et 2 221 logements en 2022 (dont 36% en PLAI – chiffres en attente de consolidation pour certains organismes), conformes aux objectifs de programmation initiale en région mais avec des disparités entre territoires de gestion ;
- 121 opérations, représentant 1 667 logements, agréées mais non démarrées (dont 30% ont été agréées avant 2019). L'enquête a également mis au jour des difficultés les plus fréquemment rencontrées par les organismes en matière de production neuve :
 - Difficultés vis-à-vis des autorisations d'urbanisme (29% des logements non démarrés) : dépôts de permis de construire retardés ou en négociation avec les communes, recours, etc...
 - Des décalages de lancement des appels d'offre entraînant des retards, mais avec un démarrage des travaux prévu dans les mois à venir (21% des logements non démarrés)
 - Difficultés vis-à-vis du foncier, en particulier dans les métropoles (12% des logements non démarrés) : achat, changements de sites à la demande des communes, procédures d'expropriation ou d'archéologie préventive en cours, etc...

- Difficultés d'équilibrage des opérations et/ou révision du projet, difficultés avec les entreprises et promoteurs (reprise en MOD notamment) ou encore retards des études et travaux en lien avec la crise sanitaire.

Les participants partagent les résultats de l'enquête concernant les freins rencontrés par les organismes pour la production neuve :

- Un durcissement des règles d'urbanismes dans certains territoires, notamment en matière architecturale. Des difficultés sont également soulignées concernant les demandes des ABF dans les périmètres historiques ;
- Une augmentation du nombre de recours une fois les autorisations d'urbanismes délivrées, notamment dans les métropoles et agglomérations, qui retardent le démarrage des opérations ;
- Des reprises de projets, voire des remises en cause, liées à des changements de majorités suites aux dernières élections municipales. La ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est utilisée par certains élus comme argument pour freiner les nouveaux projets ;
- Des difficultés liées au foncier (achat, procédures, archéologie préventive), notamment dans les métropoles ;
- Des impacts liés à la crise sanitaire : difficultés de lancement des études, manque de candidats sur certains lots lors des appels d'offre (en particulier plomberie, ravalements, serrureries, maçonneries). Certains bailleurs sont contraints de faire appel à des entreprises hors région Centre-Val de Loire, faute de candidats ;
- Une baisse des aides locales pour le logement social dans certains territoires, redirigées vers d'autres secteurs d'activité.

BILAN DES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2021-2022 ET ECHANGES SUR LA DECLINAISON REGIONALE DU PROTOCOLE DE RELANCE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pierre DUMON, chef du département Habitat construction et Hervé FREY, chef de l'unité financement du logement – DREAL Centre-Val de Loire

L'USH Centre-Val de Loire et les organismes Hlm régionaux ont partagé auprès de la DREAL Centre-Val de Loire les difficultés rencontrées pour la production de logements sociaux et les perspectives de production 2021-2022.

Il est souligné que les perspectives pour 2021 rejoignent les objectifs de programmation initiale. Ces perspectives posent toutefois la question de la répartition des agréments par territoire, les perspectives étant supérieures aux objectifs dans les territoires détendus et inférieures aux objectifs dans les métropoles. La DREAL Centre-Val de Loire pose également la question des éventuels reports de demandes d'agréments de fin 2021 à début 2022.

Les services de l'Etat s'engagent ainsi pour soutenir la production neuve de logements sociaux à :

- Maintenir les financements du FNAP pour 2022 ;
- Reconduire les bonifications pour les opérations d'acquisition-amélioration en 2022 et maintenir l'enveloppe financière dédiée ;
- Reconduire l'appel à projets « Matériaux biosourcés » en 2022 ;
- Développer le PLAI adapté en logement familial et de l'offre destinée au logement des jeunes de moins de 30 ans (article 109 loi ELAN).

Une déclinaison à l'échelle régionale du protocole de relance national pour la production de logements sociaux pour 2021-2022 est en cours d'élaboration et sera présentée lors de la prochaine réunion plénière du CRHH, le 9 juillet 2021. Les signataires de ce protocole régional seront identiques aux signataires du protocole national.

PRESENTATION DES OUTILS ET FINANCEMENTS MIS EN PLACE PAR ACTION LOGEMENT DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2021-2022

par Hubert HERVET, directeur régional Centre-Val de Loire – Action Logement

Dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 et son plan d'investissement volontaire, Action Logement contribue par des subventions et prêts à l'accès à l'emploi et au logement des salariés et financement de projets de logements sociaux. Entre 2018 et 2020, Action Logement a ainsi débloqué en région près de 15,7 M€ de financements en faveur de la production de LLS, 14M€ dans le cadre des opérations Action Cœur de Ville, 80M€ de prêts dans le cadre de l'ANRU, 13M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire consacré aux démolitions et 5,7M€ dans le cadre du PIV offre nouvelle.

En tant que signataire du protocole pour la relance de la production de logements sociaux 2021-2022, Action Logement complète et intensifie son action en faveur du logement social à hauteur de 920M€, sous forme de subventions et de prêts par avenant au PIV. Cette contribution, accordée en contrepartie de droits de réservation, est articulée autour de 3 piliers : la production neuve, le logement des jeunes actifs et l'accession sociale à la propriété.

Pour 2021 et 2022, l'appui d'Action Logement s'articulera autour :

- Du financement de l'offre nouvelle :
 - sous forme de **prêts : 250M€ pour du logement ordinaire**, hors jeunes
 - sous forme de **subventions : 450 M€ pour du logement ordinaire ou structures, en PLAI ou PLUS, agréées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022**. Ces prêts et aides sont accordés automatiquement, sous réserve de respect des conditions. Le barème de financement est défini en fonction du type de logement (PLAI ou PLUS) et du zonage ;

- **D'aides aux ménages en faveur de l'accession sociale à la propriété**, pour du PSLA principalement (sous réserve de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PSLA) ;
- Du financement de logements **destinés aux jeunes actifs de moins de 30 ans** :
 - sous forme de **prêts (145M€) pour des programmes de logements en PLAI, PLUS ou PLS** (résidences universitaires, logements en foyers jeunes travailleurs, résidences avec projet social jeunes, logements agréés art.109 ou logements en collocation) ;
 - sous forme de **subventions (75M€), réservés à des programmes de logements de jeunes actifs et étudiants en PLAI et PLUS agréés en 2021 et 2022, dont 10M€ fléchés pour le financement de logements en collocation** (jusqu'à 3 000€ par place) ;
- Du maintien du financement des opérations en acquisition-amélioration dans les périmètres Action Cœur de Ville.

Action Logement conseille aux bailleurs sociaux de déposer leurs dossiers au plus tôt pour bénéficier des différentes aides proposées. Depuis mai 2021, une plateforme est mise à disposition des organismes pour faciliter les candidatures : <https://ami.actionlogement.fr/>

PRESENTATION DES OUTILS ET FINANCEMENTS MIS EN PLACE PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2021-2022

par Nathalie Lemarchand, chargée de Développement Territorial, Christian Baudot et Stéphane Lesert, directeurs régionaux adjoints, Jean-Marie Guillien, Directeur Territorial Cher, Loiret et Eure-et-Loir, Caroline Vollet, coordinatrice animation métier Prêteur à la Direction des Prêts et Patricia Nandillon, responsable des équipes relations clientèles – Banque des Territoires

Afin de soutenir la production de logements sociaux et en tant que signataire du protocole de relance national, la Banque des Territoires a mis en place un plan de relance Habitat construit au tour de 5 axes :

- Un soutien à la production neuve (objectif national de 250 000 logements sociaux pour 2021 et 2022 dont 90 000 PLAI) ;
- Un soutien à la rénovation ;
- Un soutien à la transformation du secteur ;
- La redynamisation des territoires à enjeux ;
- Un soutien à l'habitat de fonction et l'habitat intermédiaire.

Ce plan de relance Habitat s'accompagne par un renforcement des offres de financement de la Banque des Territoires : prêts, investissement renforcé de l'offre « Tonus Territoires » (400M€ pour 2021-2022), titres participatifs (2^{ème} AMI financé à hauteur de 300M€ pour 2021-2022).

Axe 1 : Soutien à la production neuve

La Banque des Territoires contribue à renforcer la production neuve de logements sociaux via 3 offres complémentaires :

- **BOOSTER** : offres de prêts à destination des organismes à taux fixe en complément des prêts PLAI, PLUS et PLS. Les durées de ces prêts ont été **élargies à 35 et 40 ans** ;
- **TONUS** : utilisée pour montages en démembrement de propriété. **L'éligibilité de l'offre a été étendue à l'usufruit locatif intermédiaire (ULI) et aux expérimentations** ;
- **Prêts Haut de bilan**, dont la 3^{ème} tranche est dédiée à la production neuve.

Axe 2 : Soutien à la rénovation

La Banque des Territoires contribue à renforcer la rénovation de logements sociaux via 3 offres de prêts :

- **E=0/Massiréno** : une offre d'éco-prêt bonifié pour des opérations de massification de la rénovation énergétique.
- **Prêt de Haut de bilan bonifié réhabilitation** : une offre de prêts pour la rénovation énergétique des logements sociaux, **dont le montant par logement a été doublé pour atteindre 10 000€**.
- **Prêt PAM** : une offre à taux fixe pour des opérations de construction et de réhabilitation d'habitat spécifique (préfinancement possible de 3 à 24 mois).

Axe 3 : Soutien à la transformation du secteur

Après une première campagne en 2020, la Banque des Territoires participe au soutien à l'investissement des organismes Hlm grâce à la **mise en place de titres participatifs à hauteur de 300M€** (dont 100M€ de reliquat 2020). **Cette 2^{ème} campagne est ouverte jusqu'au 18 juin 2021**. Entre la 1^{ère} (en 2020-2021) et la 2^{ème} campagne (2021-2022), ce sont près d'un milliard d'euros de titres participatifs qui seront financés par la Banque des Territoires, dont 100M€ au titre du plan de relance lié à la crise sanitaire et 100M€ au titre du protocole de relance de la production de LLS.

Afin de soutenir les chantiers impactés par la crise sanitaire en construction comme en réhabilitation, la Banque des Territoires a également mis en place une enveloppe de prêt complémentaire financée par le reliquat des tranches 1 et 2 des prêts Haut de bilan.

Axe 4 : Redynamisation des territoires à enjeux

La Banque des Territoires investit pour aider les organismes à répondre aux enjeux rencontrés dans les territoires en difficulté :

- Une **offre de prêts spécifique pour accompagner les projets de recyclage ou de redressement des copropriétés dégradées**, complémentaire des dispositifs dans les secteurs ACV ou ORT.

- Une **offre de prêts spécifique pour les projets situés en secteurs ACV (Action Cœur de Ville) ou PVD (Petites Villes de Demain)**, également éligible aux opérateurs privés et collectivités, comprenant des offres d'ingénierie et de financement (nouvelle durée à 30 ans pour les PRU).
- Une **offre de prêt dédiée aux quartiers QPV** (également éligible aux opérateurs privés et collectivités), avec une durée allongée à 30 ans pour les PRU.

Axe 5 : Soutien à l'habitat de foncier et au logement intermédiaire

Ce soutien se décline en deux offres : **une offre travailleurs clés** pour le logement de fonction, avec un élargissement du dispositif au logement des personnels de santé et **une offre PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire) dont les conditions ont évolué (levée des contraintes liées au montant des fonds propres et de quotités d'emprunt pour les investisseurs institutionnels OLS).

La Banque des Territoires accompagne également les organismes Hlm dans leurs démarches :

- Simplification des demandes de prêts PLS (conditions similaires aux prêts PLAI et PLUS ;
- Digitalisation des demandes d'agréments (préremplies pour davantage de simplicité)
- Mise en place du service digital « Parcours Garant » qui vise à faciliter les échanges entre bailleurs, garants et la Banque des Territoires ;
- Simplification des règles d'instruction et diminution des délais d'instruction des demandes ;
- Mise en place de la « E-signature », démarche en ligne pour simplifier la signature des contrats (pour davantage d'informations sur ce dispositif, la Banque des Territoires a mis en place un [tutoriel en ligne](#))

A retenir :

Présentation de la déclinaison régionale du protocole de relance de production de logements sociaux lors du CRHH plénier du 9 juillet 2021