



OPTIMISATION DES FINANCEMENTS DES OPÉRATIONS (RÉHABILITATION ET NEUF)

Webinaire du 16 mai 2024

PROGRAMME 2024

Actualité réglementaire
En distanciel

RENCONTRE

25
JANVIER

Être bailleur social et producteur d'énergie (autoconsommation, revente,...)

ATELIER

3
AVRIL

La vulnérabilité et la résilience du patrimoine face au changement climatique
En présentiel / distanciel

RENCONTRE

27
JUIN

Production neuve : bien se préparer aux seuils 2025 et 2028 de la RE 2020

WEBINAIRE

24
OCTOBRE

Préserver la ressource en eau : retours d'expériences de gestion écologique sur la parcelle

ATELIER

5
DÉCEMBRE

21
MARS

RENCONTRE

Intégrer les enjeux de décarbonation et préparer 2050 dans l'évolution des stratégies patrimoniales
En présentiel

16
MAI

WEBINAIRE

Optimisation des financements des opérations (réhabilitation et neuf)

12
SEPTEMBRE

ATELIER

« Disparition progressive du gaz fossile ? Quelles alternatives et temporalités ? »

25
SEPT

Congrès Hlm
Pause-café des clubs

21
NOVEMBRE

WEBINAIRE

Le ZAN dans les stratégies de développement : contraintes et opportunités

PROGRAMME

Dans un environnement financier contraint et face à des exigences de plus en plus fortes, comment continuer à développer ou réhabiliter ? Quels sont les leviers stratégiques de l'optimisation des équilibres financiers des opérations ?

Nous vous proposons d'explorer un panel de solutions pour maximiser l'efficacité des ressources disponibles et optimiser le modèle économique de vos opérations.

Organisation du webinaire :

- ✓ Laurent LEMBEYE
- ✓ Lize DACULSI
- ✓ Alice CETTO
- ✓ Benjamin RYBA

9h30 – 10h30

Un panorama des financements des opérations en neuf et en réhabilitation

- ✓ Lise Ananou, Responsable pôle Conception et adaptation de l'offre logement social, Banque des Territoires

10h30 - 11h00

Le décryptage des subventions allouées par l'État pour la rénovation énergétique et le changement de vecteur énergétique de logements locatifs sociaux et les contreparties attendues pour leurs obtentions

- ✓ Alban Charrier, Directeur Adjoint en charge du Pôle Réglementaire et Politique Technique, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH

11h00 -11h30

Les politiques de loyers : perspectives et marges de manœuvre pour les organismes Hlm

- ✓ Christophe Canu, Responsable d'études financières, USH

CONSIGNES



Couper votre caméra



Couper votre micro



Poser vos questions dans le chat
ou en levant la main.

Cette manifestation est filmée et partagée sur le site du Bat'iM Club

*Si vous ne souhaitez pas apparaître sur les images, merci de bien vouloir contacter l'équipe



BANQUE des
TERRITOIRES



09h30

10h30

Un panorama des financements des opérations en neuf et en réhabilitation

- ✓ Lise Ananou, Responsable pôle Conception et adaptation de l'offre logement social, Banque des Territoires



BANQUE des
TERRITOIRES



Présentation des nouveaux financements OLS

16 mai 2024 – Webinaire BAT'Im Club



Financement de la production de logements sociaux et intermédiaires

Mesures de soutien et nouveau prêt DUOZ



1

Rappel des mesures de soutien pour la production

Mesures déjà en place

- Maintien du TLA à 3% pendant 18 mois (entre le 1^{er} août 2023 et le 1^{er} février 2025)
- Remise commerciale de 1% sur les prêts PLUS, PLAI et PLS signés en 2023
- Élargissement de l'octofoncier en zone détendue (sur les prêts fonciers PLAI, PLUS et PLS)
- 3^{ème} tranche de Titres Participatifs de 400 M€ (financement des opérations de construction et de réhabilitation, verdissement des QPV)
- Nouvelle enveloppe de 500 M€ de prêts Booster BEI long terme

Baisse de
marge sur le
PLAI

Un taux encore plus bonifié pour les logements très sociaux

- ✓ Baisse de 20 pb pour un PLAI au taux du livret A – 0,40%
- ✓ Enveloppe de **6 Md€**
- ✓ **Disponible depuis mi-novembre 2023**

Baisse de
marge sur le
PLUS

Accompagner les bailleurs sociaux engagés dans la construction verte

- ✓ Baisse de 40 pb pour un PLUS au taux du livret A + 0,20%
 - Pour les opérations situées en métropole dont le permis de construire est déposé avant le 1^{er} janvier 2024 : seul le seuil 2025 de l' $I_{c_{construction}}$ est à respecter
 - Pour les opérations situées en métropole dont le permis de construire est déposé en 2024, les seuils 2025 de la RE 2020 : $I_{c_{construction}}$ et $I_{c_{énergie}}$ pour les logements collectifs, $I_{c_{construction}}$ uniquement pour les logements individuels
 - Pour les opérations situées en outre-mer, la certification NF Habitat HQE
- ✓ Enveloppe de **2 Md€**
- ✓ **Disponible depuis février 2024**

Zoom sur le PLI « sur-mesure »



Différé d'amortissement

- ✓ Différé d'amortissement de plusieurs années en cohérence avec l'horizon prévu de vente (max 10 ans)
- ✓ Période amortissable ensuite : représente une sécurité en cas de difficulté de revente en comparaison avec un prêt in fine

Suppression des pénalités

- ✓ A partir du moment où les logements peuvent être vendus, suppression des pénalités de RAO pour tous les cas de cessions personnes physiques, morales...



Quotité d'emprunt

- ✓ **90%** d'emprunt maximum dans le plan de financement
- ✓ En cas de garantie hypothécaire, l'objet de l'hypothèque doit représenter 120% du montant à garantir → **l'opération est financée à maximum 83% en prêt CDC si l'hypothèque est prise sur le bien financé**

Nouveau prêt DUOZ : une avance de préfinancement pour la production de logements sociaux et intermédiaires

Votre
besoin

Bénéficier **immédiatement** d'un prêt pour préfinancer ses opérations de logement social ou intermédiaire à venir

Notre
solution

Caractéristiques

LES EMPRUNTEURS

Les organismes de logements sociaux ou opérateurs de logements intermédiaires

LE MONTANT DU PRÊT

Adapté suivant les besoins de financement à venir pour préfinancer des prêts Long Terme de type PLAI, PLUS, PLS ou PLI

LA DURÉE

1 à 2 ans maximum

LE TAUX

TLA +0,70% pour les avances sur opérations de logement social.

TLA +1,4% pour les avances sur opérations de logement intermédiaire.

En résumé

- ❑ Un prêt **sans garantie**
- ❑ Une offre à l'opérateur, calibrée suivant les opérations à venir
- ❑ Mise à disposition de 100% des fonds en une fois
- ❑ Echéances trimestrielles des intérêts
- ❑ Remboursements du prêt par RAO au fur et à mesure des versements des prêts long terme

2

Financement de la réhabilitation et de la décarbonation du parc

Rappel de la gamme de financements et nouveaux
prêts pour les opérations Seconde vie et les
changements de vecteurs énergétiques

Une gamme de financements complétée

	RÉHABILITATION CLASSIQUE	RÉHABILITATION THERMIQUE	SECONDE VIE	PRÊT BONIFIÉ ADEME
Taux Livret A	PAM index Livret A <ul style="list-style-type: none"> ✓ TLA + 0,6% ✓ Jusqu'à 35 ans en réhabilitation lourde 	Eco-prêt <ul style="list-style-type: none"> ✓ Taux très bonifié ; ✓ Jusqu'à 33 000 € / logement. 	Offre combinée <ul style="list-style-type: none"> ✓ Éco-prêt au maximum + équivalents prêts construction (PLUS, PLAI, PLS) à 40 ans 	Changement de vecteurs énergétiques <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mêmes durée et taux que l'Éco-prêt ✓ Enveloppe de 130 M€
Taux fixe		PAM Taux Fixe BEI compl. à l'éco-prêt <ul style="list-style-type: none"> ✓ Couvre la totalité du besoin de financement après éco-prêt ✓ Jusqu'à 30 ans ✓ Financement sur ressource de la BEI 		

Seconde vie des bâtiments

Offre spécifique mêlant un éco-prêt maximum et des prêts équivalents construction neuve

- ✓ **La seconde vie** : réhabilitation lourde qui redonne quasiment les propriétés du neuf au bâtiment, une alternative à la démolition
- ✓ **Pour qui ?** Les opérations agréées seconde vie par l'Etat à partir de 2024 et les lauréats de l'expérimentation FNAP de 2023

Eco-prêt à 30 ans
Automatiquement à son montant maximum
33 000€ par logement
+ bonus éventuels



PLUS, PLAI, PLS équivalents
Prêt à 40 ans
Taux en fonction du conventionnement

Prêt bonifié par l'ADEME

Raccordement aux réseaux de chaleur urbains et changement de vecteur énergétique



Pour quoi ?

- ✓ Les investissements de production de chaleur ENR collective :
 - ✓ Chaudière biomasse
 - ✓ Solaire thermique
 - ✓ Pompes à chaleur (PAC) géothermiques
 - ✓ PAC aérothermiques (air-eau)
- ✓ Le raccordement à des RCU (*alimentés à plus de 55% en EnR&R ou des travaux en cours visant l'atteinte d'un taux d' EnR&R d'au moins 65%)
- ✓ Les boucles d'eau chaude secondaires dont les colonnes montantes

Caractéristiques financières :

- ✓ Mêmes caractéristiques que l'éco-prêt
- ✓ Enveloppe de 130 M€ sur 2024/2025
- ✓ Prêt bonifié par l'ADEME

Opération financée	Vecteurs énergétiques en sortie d'opération	Critères d'éligibilité	Dispositif(s) d'aide
Raccordement à un RCU	RCU*	Pas de condition liée à la qualité du bâti	=> Prêt bonifié par l'ADEME
Rénovation énergétique + Passage à un chauffage EnR	<ul style="list-style-type: none">• Solaire thermique• Chaudière biomasse• PAC géothermiques	Bâtiments classés en étiquettes D, E, F ou G + Critères d'éligibilité de l'éco-prêt	=> Prêt bonifié par l'ADEME + Eco-prêt pour la partie rénovation
Passage à un chauffage EnR sans rénovation énergétique	<ul style="list-style-type: none">• PAC aérothermiques (air/eau)	Bâtiments classés en étiquettes A, B, C ou D	=> Prêt bonifié par l'ADEME

A large, thick red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. It contains the website URL and social media information.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr

10h30

11h00

Le décryptage des subventions allouées par l'État pour la rénovation énergétique et le changement de vecteur énergétique de logements locatifs sociaux et les contreparties attendues pour leurs obtentions

- ✓ Alban Charrier, Directeur Adjoint en charge du Pôle Réglementaire et Politique Technique, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH

16 mai 2024

Subventions allouées par l'État pour la rénovation énergétique et le changement de vecteur énergétique de logements locatifs sociaux



Sommaire

1. Contexte
2. Présentation et décryptage du cahier des charges
« Rénovation énergétique de logements locatifs sociaux »
3. Présentation et décryptage du cahier des charges
« Changement de vecteurs »
4. Les attendus de l'administration pour l'obtention des subventions (PSP Décarbonation Simplifié, etc.)
5. Espace collaboratif USH



PARTIE

01

Contexte ...

Une enveloppe de 1,2 Md € sur 3 ans,
pour accompagner l'accélération des opérations de rénovation énergétique

Cette enveloppe annuelle de 400 M€ est ramenée à 378 M€ une fois déduite la mise en réserve de droit commun

Pour cette année, elle est répartie comme suit, au regard des besoins remontés :

348 M€ pour la **rénovation énergétique** de 33 000 logements E, F et G ;

30 M€ pour les **changements de vecteur** dans 20 000 logements.

Adaptation de la répartition des enveloppes pour tenir compte des dossiers déposés par les OLS

L'accès aux subventions est conditionné :

- **Pour 2024** : par l'engagement de fournir un « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » en début d'année 2025 ;
- **Pour 2025** : par la présentation du « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » du parc de l'organisme.

Où on en est ?



L'ensemble des éléments présenté lors de cette réunion d'information visio est encore sujet à validation par l'administration centrale.

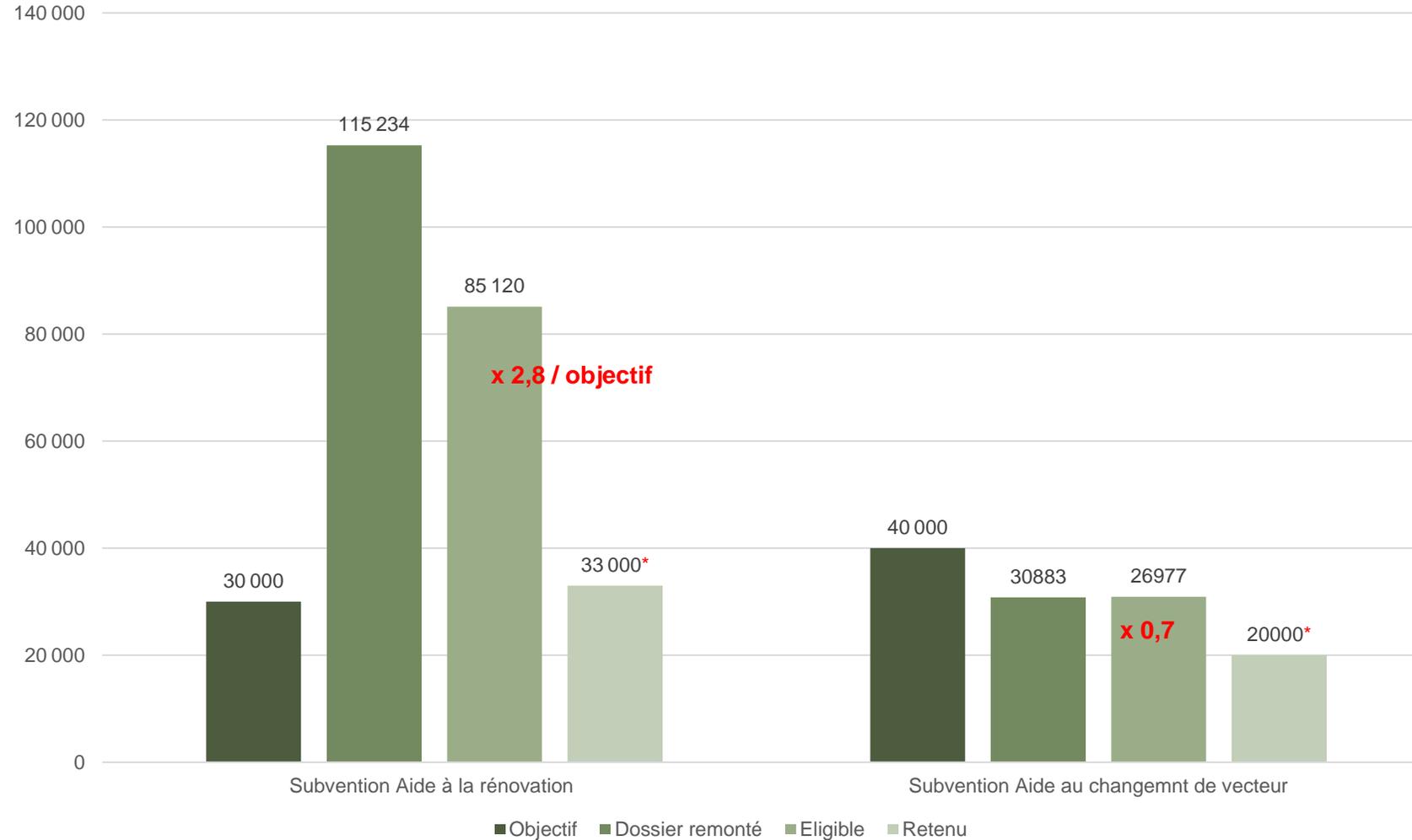
De nombreux échanges avec la DHUP :

- 29/01 : 1^{ère} concertation par la DHUP sur une note de cadrage des 2 cahiers des charges ;
- Mi-février : diffusion informelle des cahiers des charges (non validés) par la DHUP aux DREAL ;
- 05/03 : 2^{ème} concertation par le Cabinet sur les cahiers des charges ;
- 07/03 : 3^{ème} concertation par la DHUP sur les cahiers des charges ;
- 14/03 : circulaire du Ministre aux services instructeurs (DREAL/DRIHL/DDT/...)
- Avril : remontée des demandes
- Mai : arbitrage et définition des enveloppes par région
- Au fil de l'eau : dépôt et examen des dossiers de demandes de subvention .../...

Des points irritants qui ont été levés

PARTIE 01 **Rappel des objectifs du PSSSED**
Un très fort engagement des organismes

Recensement des demandes de subvention



* : Non encore définitif

PARTIE

02



**Présentation et
décryptage du CdC
« Rénovation énergétique
de logements locatifs
sociaux »**

Les critères d'éligibilité

Logements : achevés depuis au moins 15 ans et conventionnés à l'aide personnalisée au logement

Étiquettes DPE (avant travaux) : E, F ou G

D à titre dérogatoire, au cas par cas, pour permettre des travaux sur des opérations présentant des enjeux particuliers pour le bailleur et le territoire.

Travaux attendus : Travaux de rénovation énergétique permettant l'atteinte au minimum de la **classe C** du DPE + un gain énergétique de 40 % (éco-PLS).

Les travaux sur les immeubles ayant un mode de chauffage ou de production d'eau chaude au fioul ou au charbon devront en outre inclure un changement de vecteur.

En cours de négociation : assouplissement de la règle concernant la mise en œuvre d'un système de régulation de chauffage connecté, pièce par pièce.

Opérations exclues : travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier.

Les règles de financement

Montant de la subvention de référence : 9,5 k€/ log. après travaux
(avec possible modulation locale en fonction du coût et de l'ambition de l'opération)

Des bonus possibles qui permettront d'augmenter le montant de la subvention totale :

- Dans la limite de 19 k€/ log. pour les opérations de rénovations des résidences sociales et des pensions de famille ainsi que pour les logements des opérateurs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) ;
- Dans la limite de 14 k€/ log. pour les bailleurs rencontrant des difficultés particulières aux regard de leurs situations financières [proposition DHUP : à la discrétion du service instructeur / délégataire] ;
- Dans la limite de 14 k€/ log. pour les opérations qui permettent d'augmenter le nombre de logement après travaux, par division de grandes typologies.

Part de fonds propres injectée dans l'opération : en fonction de l'analyse de la soutenabilité économique de l'opération.

Les pièces justificatives demandées

- **Pièces listées dans l'[arrêté du 5 mai 2017](#) relatif à l'attribution de prêts et de subventions** (fiche descriptive de l'opération, plan de financement, équilibre prévisionnel de l'opération, documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires).
- **Audit énergétique avant travaux réalisé selon la méthode 3CL DPE 2021, à l'échelle du bâtiment**, justifiant ainsi de la classe énergétique du bâtiment avant travaux, et présentant des [propositions de travaux permettant d'atteindre à terme le niveau BBC Rénovation, en une ou plusieurs étapes](#).
- La rénovation financée doit correspondre à une ou plusieurs étapes de travaux décrites dans l'audit, et l'audit doit [indiquer la classe DPE atteinte après les travaux financés, au niveau de l'immeuble](#).
- **Calendrier prévisionnel des levées de fonds (acompte et solde)**, qui seront à remplir lors de l'instruction dans le SIAP. Ces calendriers devront être actualisés par le bailleur lors de la demande d'acompte, ou en cas de retard important identifié.
- **À l'issue des travaux, soit le DPE du bâtiment après travaux, soit l'attestation indiquant que les travaux prévus dans l'audit ont été réalisés.**

La procédure administrative

Les opérations devront être engagées au plus tôt dans l'année, sans attendre les périodes de fin de gestion.

[proposition DHUP]

Les opérateurs sont invités à remonter aux services instructeurs l'ensemble de leurs demandes de subventions. Il reviendra aux services instructeurs, au fil de l'eau, d'instruire et de valider les demandes de subvention. En tout état de cause, l'engagement des dossiers devra intervenir tout au long de l'année. Les dossiers déposés et non engagés seront reportés sur l'année suivante.

Au premier dépôt, les bailleurs renseigneront dans le SIAP un échéancier prévisionnel des appels de fonds liés à chaque opération.

Articulation avec le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux »

Le cumul du dispositif « Seconde vie » avec cette subvention est uniquement autorisé pour les logements créés par la division de grands logements, à condition du maintien d'un loyer social ou très social.

La subvention s'entend alors hors majoration aux opérateurs MOI et aux bailleurs en difficulté.



PARTIE

03



Vecteurs

**Présentation et décryptage
du CdC « Changement de
vecteurs »**

Les critères d'éligibilité

Logements : achevés depuis au moins 15 ans et conventionnés à l'aide personnalisée au logement

Étiquettes DPE (avant travaux) :

- G à C ;
- Et condition spécifique sur la partie énergétique : E à C ;

→ Priorité donnée aux étiquettes E, F et G sur la partie émissions de GES (et en particulier les logements chauffés au charbon ou au fioul).

Travaux attendus : installation de chauffages ou dispositifs fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables Pompes à chaleur dont pompes à chaleur hybrides *, chauffe-eaux thermodynamiques, chaudières biomasse, chauffe-eaux solaires, raccordement à un réseau de chaleur.

Opérations exclues : travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier.

* un système hybride doit couvrir moins de 30 % des besoins annuels à l'aide de l'appoint fossile.

Pour un système assurant à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, cette condition s'applique aux besoins de chauffage.

Présentation et décryptage

Les règles de financement

Montant de la subvention : 1,5 k€/ log.

Les pièces justificatives demandées

Pièces listées dans l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à l'attribution de prêts et de subventions

(fiche descriptive de l'opération, plan de financement, équilibre prévisionnel de l'opération, documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires)

Audit énergétique avant travaux réalisé selon la méthode 3CL DPE 2021, à l'échelle du bâtiment, justifiant ainsi de la classe énergétique du bâtiment avant travaux, et présentant des propositions de travaux permettant d'atteindre à terme le niveau BBC Rénovation, en une ou plusieurs étapes.

La rénovation financée doit correspondre à une ou plusieurs étapes de travaux décrites dans l'audit, et l'audit doit indiquer la classe DPE atteinte après les travaux financés, au niveau de l'immeuble

À l'issue des travaux, soit le DPE du bâtiment après travaux, soit l'attestation indiquant que les travaux prévus dans l'audit ont été réalisés.

La procédure administrative

**Les opérations devront être engagées au plus tôt dans l'année,
sans attendre les périodes de fin de gestion.**

Au premier dépôt, les bailleurs renseigneront dans le SIAP un échéancier prévisionnel des appels de fonds liés à chaque opération.



PARTIE

04

**Les attendus de
l'administration pour
l'obtention des
subventions
(PSP Décarbonation
Simplifié)**

Les attendus de l'administration

Le « PSP Décarbonation Simplifié » devenu Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSSED)

Qu'est-ce que c'est ?

Les porteurs de projet devront s'engager à présenter aux services de l'État, au plus tard au début de l'année 2025, un « **Plan Simplifié de Stratégie Énergie et Décarbonation** », qui présentera notamment :

- la liste, bâtiment par bâtiment, de la performance énergétique des immeubles du parc ;
- les perspectives de rénovation énergétique des bâtiments énergivores ;
- les changements de vecteur énergétique envisagés pour l'ensemble des résidences.

Les objectifs

Le PSSSED est pour l'administration l'outil de suivi des contreparties du fond d'aide à l'accélération de la rénovation du parc social, à savoir :

1. S'assurer que les bailleurs sociaux développent une vision stratégique de leur parc immobilier dans le but de respecter les objectifs de performance énergétique minimale fixés par la loi Climat

Résilience

Respect des échéances fixées par la loi Climat Résilience : janvier 2025 (classe DPE minimale : F), janvier 2028 (classe DPE minimale : E) et janvier 2034 (classe DPE minimale : D)

2. Programmer et suivre les stratégies de décarbonation des sources d'énergie

Les vecteurs énergétiques :

- Programmer la suppression de l'ensemble des chaudières fioul d'ici 2027 ;
- Identifier l'ensemble des bâtiments des bailleurs raccordables aux réseaux de chaleur urbain (RCU) dès à présent et d'ici 2030 ;
- Prévoir l'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude décarbonés chaque fois que cela est techniquement possible.

3. Programmer et suivre les stratégies d'adaptation du parc aux fortes chaleurs

Le plan intégrera un indicateur permettant d'objectiver la prise en compte du risque d'inconfort d'été et l'impact des rénovations du parc sur cet indicateur.

A court terme :

- Adaptation de l'outil RITE à l'échelle des bâtiments, par le Cerema, de façon à permettre d'évaluer un indicateur de confort thermique avant et après travaux pour l'ensemble des bâtiments du parc social.
- Travail en cours sur l'automatisation de cet indicateur via PRIORENO.
- Avant son déploiement national, ce dispositif fera l'objet d'une expérimentation auprès d'un groupe d'organismes volontaires pour tester et améliorer l'outil.



Le périmètre

Bâtiments concernés : parc entier de l'organisme :

- logement social familial ;
- résidence sociale ;
- pensions de famille ;
- logements des opérateurs MOI.

Elaboré à l'échelle du bâtiment

Sur quelle(s) année(s) de référence(s) compléter le PSSSED : a minima, au plus tard, le patrimoine au 31 décembre 2023 / 1^{er} janvier 2024 puis chaque début d'année.

Possibilité de remonter jusqu'en 2019 pour les organismes qui le souhaitent

Actualisation et variation de périmètre :

- Lors de l'actualisation annuelle en début d'année, il ne sera pas obligatoire d'intégrer les logements neufs produits après l'année de référence (exemple : si l'année de référence est 2023, il n'est pas nécessaire de mentionner les bâtiments neufs livrés en 2024, 2025, etc.).

Calendrier prévisionnel

Mai/juin 2024 : Diffusion d'une instruction du Gouvernement

Précise les modalités d'établissement des « Plans Simplifiés de Stratégie Énergétique et Décarbonation » et du cadre de fichier Excel standardisé, nécessaire pour engager la collecte de leurs données

Fin 2024 / début 2025 : ouverture de la web-application adossée au SIAP

Collecter les données des PSSSED

Au plus tard 1^{er} trimestre 2025

- Approbation des plans par les directeurs des organismes (et présentation au CA pour information) ;
- Transmission pour information de ces plans aux préfets de région du siège social de l'organisme de logement social, aux préfets des départements et aux délégués des aides à la pierre sur le périmètre desquels le bailleur dispose de logements conventionnés.

Puis ensuite tous les ans, en début d'année N+1

Transmission pour information du bilan de mise en œuvre du plan au cours de l'année écoulée aux préfets de région du siège social de l'organisme de logement social, aux préfets des départements et aux délégués



PARTIE

05

**Présentation de l'espace
collaboratif « Aides à la pierre,
financement des
investissements »**

Les objectifs :

- Retrouver l'ensemble des documents officiels sur l'espace (cahier des charges, annexes, etc.) ;
- Poser des questions sur la thématique afin qu'un membre de l'USH vous réponde ;
- Remonter les difficultés rencontrées avec votre service instructeur territorial ou délégataire afin de trouver une solution.

Comment s'y inscrire ?

Diffusion d'une circulaire nationale n°31/34 avec lien d'inscription à l'espace collaboratif.

Pour toute question concernant le financement de la production et de la rénovation, vous pouvez vous connecter sur le site :

<https://aidesalapierre.union-habitat.org/>





Merci !

14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00



11h00

11h30

Les politiques de loyers : perspectives et marges de manœuvre pour les organismes Hlm

- ✓ Christophe Canu, Responsable d'études financières, USH

16 MAI

Les politiques de loyers : perspectives et marges de manœuvre pour les organismes Hlm

Christophe Canu
Directeur adjoint des Etudes



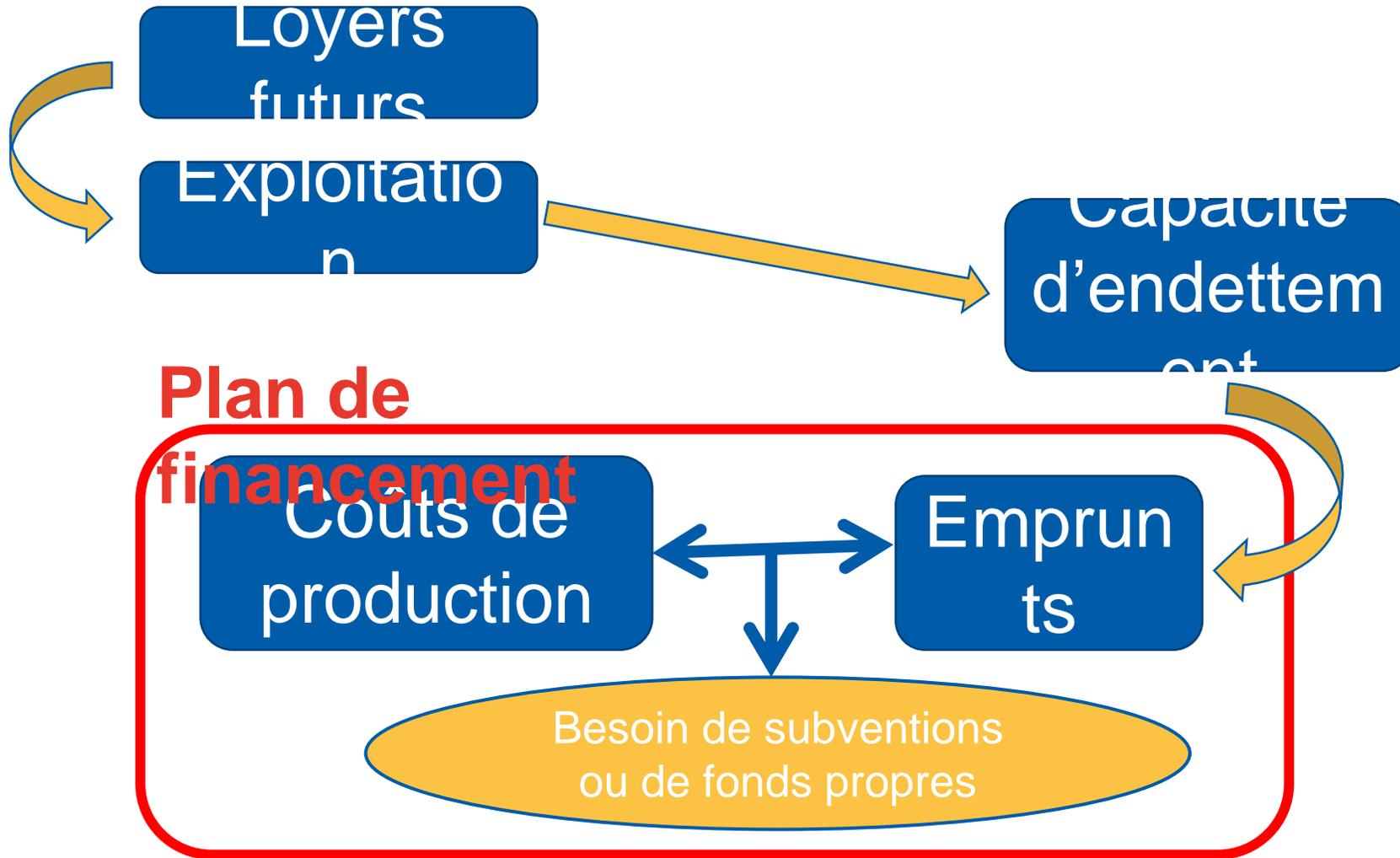
Contexte

Secteur Hlm : 15 Md€ d'inv. annuel dont 5 Md€ de travaux

- Autofinancement en baisse car hausse du **taux du livret A**
- Objectifs de décarbonation et éradication des logements E,F,G : **9 Md€ de travaux (+16 Md€ en construction neuve)**

➔ **Besoin d'aides pour avancer maintenant**

Equilibre d'opération



Le financement des investissements

Aides budgétaires (subventions)

- ❖ ETAT / ANRU / Collectivités locales
- ❖ Feder (montants disponibles variables dans le temps)
- ❖ CEE (représente environ 2 k€ / logt)

Aides fiscales

- ❖ Exonération / Abattement / Dégrèvement de TFPB
- ❖ TVA à taux réduit

Aides de taux

- ❖ Prêts bonifiés BdT
- ❖ Prêts bonifiés Action Logement

Les loyers

- ❖ Loyers d'équilibre
- ❖ Hausse de loyer après travaux
- ❖ 3ème ligne de quittance

Rappel sur les hausses de loyer

Augmentation annuelle

Depuis « Egalité et citoyenneté » = IRL du 2^{ème} trimestre au 1^{er} janvier

Dans le cadre d'une réhabilitation :

Une augmentation **dérogatoire** est possible, avec l'accord du préfet et pour une durée à définir avec lui :

- ✓ dans la limite de **5% par an** (+ IRL) et **des plafonds** ;
 - ✓ sans limite en cas d'accord avec les locataires et leurs associations.
- Possibilité d'augmenter les plafonds dans le cadre de la **Nouvelle Politique des Loyers (NPL) dispositif complexe**

Troisième ligne de quittance

En complément du loyer et des charges,

Une contribution peut être demandée au locataire pour le partage des économies de charges dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique :

- ✓ Pour une durée maximale de 15 ans ;
- ✓ Pour un montant représentant au maximum 50% des économies d'énergie.

Sujets en cours

Décret d'application « seconde vie »

- ❖ Loi de finances pour 2024
- ❖ Possibilité d'augmenter les loyers à la relocation
- ❖ Possibilité de créer trois types de produits PLAI PLUS et PLS

Projet de loi DOLA

- ❖ Article 8 : permet d'augmenter les loyers à la relocation
- ❖ Indépendamment des travaux, dans la limite du loyer maximum de zone (en référence à l'avis loyers)



Merci !





Les supports de présentation vous seront transmis à l'issue de ce webinaire.



RDV le 27 juin pour la rencontre BAT'IM –

« La vulnérabilité et la résilience du patrimoine face au changement climatique »

En distanciel via Teams ou en présentiel au Novotel Paris Bercy



N'oubliez pas de créer votre nouvel espace adhérent sur notre site internet !



CRÉER MON ESPACE ADHÉRENT





Nous vous remercions de bien vouloir répondre à notre **enquête de satisfaction**.

Qr Code à scanner :



PROGRAMME 2024

Actualité réglementaire
En distanciel

RENCONTRE

25
JANVIER

Être bailleur social et producteur d'énergie (autoconsommation, revente,...)

ATELIER

3
AVRIL

La vulnérabilité et la résilience du patrimoine face au changement climatique
En présentiel / distanciel

RENCONTRE

27
JUIN

Production neuve : bien se préparer aux seuils 2025 et 2028 de la RE 2020

WEBINAIRE

24
OCTOBRE

Préserver la ressource en eau : retours d'expériences de gestion écologique sur la parcelle

ATELIER

5
DÉCEMBRE

21
MARS

RENCONTRE

Intégrer les enjeux de décarbonation et préparer 2050 dans l'évolution des stratégies patrimoniales
En présentiel

16
MAI

WEBINAIRE

Optimisation des financements des opérations (réhabilitation et neuf)

12
SEPTEMBRE

ATELIER

« Disparition progressive du gaz fossile ? Quelles alternatives et temporalités ? »

25
SEPT

Congrès Hlm
Pause-café des clubs

21
NOVEMBRE

WEBINAIRE

Le ZAN dans les stratégies de développement : contraintes et opportunités

MERCI !

Rendez-vous
sur nos réseaux
pour suivre notre
actualité !

@ secretariat@batim-club.com

 [BAT'IM](#)

 <https://www.batim-club.com/>