



**Éléments
macroéconomiques**

Le scénario central 2022

Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle
sauf pour €ster 2022 et dernière ligne)

Prévision de LT
[cadrage CDC mai 2022]

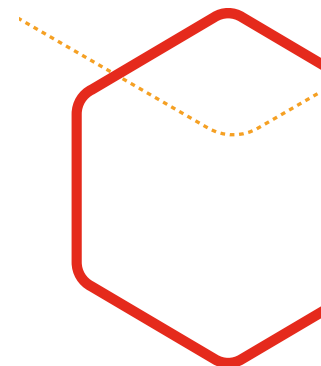
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Croissance du PIB réel	6,8 %	2,5 %	0,3 %	1,0 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 % [1,2 %]
Taux d'inflation (hors tabac)	1,6 %	5,4 %	4,5 %	2,5 %	2,0 %	1,8 %	1,8 %	1,8 % [1,6 %]
Ester	-0,57 %	1,66 %*	2,16 %	1,91 %	1,66 %	1,41 %	1,16 %	1,16 % [1,31 %]
Taux du livret A	0,5 %	1,4 %	3,3 %	2,6 %	2,1 %	1,8 %	1,6 %	1,5 % [1,5 %]
Indice du coût de la construction (ICC)	4,7 %	7,2 %	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	1,9 % [1,7 %]
Taux d'augmentation des loyers du parc social**	0,7 %	0,4 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	2,2 %	1,9 %	1,8 % [1,6 %]

* €ster 2022 : taux fin d'année

** Le taux d'augmentation des loyers des logements du parc social est plafonnée à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente.

Paramètres de simulation des opérations locatives sociales

	<i>Prévisions de LT Ancien cadrage (mai 2022)</i>	<i>Prévisions de LT Cadrage 2022 māj (octobre 2022)</i>
Loyers		
Augmentation des loyers	1,6 %	1,8 %
Taux de vacance	1,5 %	1,5 %
Taux d'impayés	1,2 %	1,2 %
Charges d'exploitation		
Taux d'évolution du coût de gestion	1,6 %	2,0 %
Taux d'évolution de l'entretien courant	1,6 %	2,0 %
Taux d'évolution des dépenses de maintenance	1,6 %	2,0 %
Taux d'évolution de la fiscalité (TFPB)	2,5 %	2,5 %
Produits et frais financiers		
Taux de découvert	1,5 %	1,4 %
Taux de rémunération de la trésorerie	1,5 %	1,4 %
Actualisation		
Taux d'inflation hors tabac	1,6 %	1,8 %





**Des offres de prêts
adaptés**

11,35 Md€

de prêts par an
en faveur du logement social et
de la Politique
de la Ville

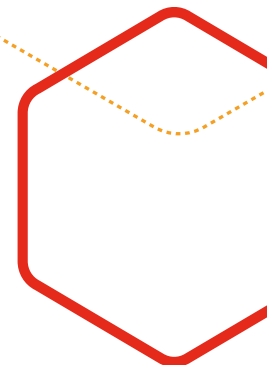


83 700

nouveaux logements
sociaux financés,
1 logement sur 4 construit
en 2020 est un logement social

88 200

logements sociaux
réhabilités par an



18 offres de prêt pour chaque type d'opérations



**Acquisition /
Amélioration /
Construction**
PLUS (foncier et construction)
PLAI (foncier et construction)
PLS (foncier et construction)
et **CPLS**
PLI Nouvelles conditions
Booster
Nouvelles durées
PHB 2.0 Tranche 1, 2 et 3



**Réhabilitation /
Rénovation énergétique**
Eco-prêt
PAM Livret A
Réallocation PHBB
Montant augmenté
Rénovations ambitieuses,
les démarches E=0 et
MassiRéno
Prêt Copros Dégradées



Portage foncier
Gaïa LT (60 ans)
Gaïa CT (15 ans)



Projets urbains
PPU Nouvelle durée
PRU AM Nouvelle durée
PRU ACV Nouvelle durée
PRU PVD Nouveauté



Focus

Eco Prêt

Offres Réhabilitation - Eco-prêt



Eco-prêt

Le montant de prêt augmente avec le gain énergétique:

- ✓ De 9 000€ jusqu'à 22 000€ pour un gain de 450 kwh/m².
- ✓ Pour les bâtiments avant 1948 : en l'absence d'audit énergétique, un montant du prêt défini selon une grille de travaux.

Prise en compte du surcoût amiante et bonus qualité

- ✓ Bonus de 2000 € par logement si votre opération a un label.
- ✓ Bonus de 3000 € par logement si le bâtiment comporte de l'amiante.

Critères énergétiques et carbone

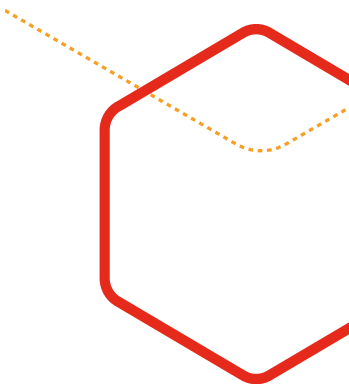
- ✓ Carbone : non-dégradation des émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec la stratégie bas carbone
- ✓ Gain énergétique de 40 % minimum
- ✓ Consommation initiale \geq à 151 kWh/m²/an d'énergie primaire

→ Plus d'infos sur l'[Eco-prêt](#)

B / Montant forfaitaire de prêt lié aux économies d'énergie

Gain énergétique de l'opération, estimé après travaux, tel qu'il figure dans l'audit énergétique préalable :

Gain (kWh/m²/an)	< 80	80-89	90-99	100-109	110-129	130-149	150-169	170-189	190-209	210-229	230-249	250-269	270-299
Ambition de l'opération (à cocher)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Montant du prêt par logement (k€)	0	9	10	11	12	12,5	13	13,5	14	14,5	15	15,5	16
Gain (kWh/m²/an)	300-329	330-359	360-389	390-419	420-449	>450							
Ambition de l'opération (à cocher)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
Montant du prêt par logement (k€)	17	18	19	20	21	22							



Montant forfaitaire (I) = nb de logements x montant unitaire soit €.

Caractéristiques financières Eco Prêt

	Plafond	Tarification	Durée	Préfinancement	Périodicité	Profil d'amortissement	Différé d'amortissement
Eco-prêt	22 K / logt	5 à 15 ans TLA-75 pb 16 à 20 ans TLA-45 pb 21 à 25 ans TLA-25 pb	De 5 à 25 ans	Possible, de 3 à 24 mois	Trimestrielle / Annuelle	Amortissement déduit / intérêt différés	Max : 24 mois

* P1 = Période 1, P2 = Période 2



Focus

Prêt Plus Horizon

Atouts de l'offre

Dans un contexte macroéconomique en turbulence ...

Remontée des taux rapide

Resserrement de l'offre de financements LT

Révision de la politique monétaire

Une inflation en hausse marquée

Hausse des coûts : énergie, matériaux, services

Impact sur le TLA (révision en août)

Fin de l'enveloppe à TF du Plan logement

... de nombreux bailleurs sollicitent une offre à taux fixe

C'est pourquoi la Banque des Territoires lance le PLUS Horizen

- ➡ Une période à taux fixe permettant d'enjamber les prochaines années de tension des marchés et d'attendre le retour à une situation d'équilibre
- ➡ Une offre complémentaire au PLUS permettant de diversifier l'index
- ➡ Une enveloppe d'1 Md disponible jusqu'au 31/12/2024

Taux fixe (Barème mensuel) pendant 5 ans

Taux du Livret A + 60 bps sur le reste de la période
(durée minimum de 30 à 35 ans pour les travaux, 45 ans pour le foncier et jusqu'à 75 ans en zone tendue)



Caractéristiques financières

	PÉRIODE 1	PÉRIODE 2
Montant	A partir de 5 000 €	
Durée	5 ans	30 à 35 ans pour la partie travaux 45 ans maximum pour la partie foncière (jusqu'à 75 ans pour le foncier en zone tendue)
Tarification	Taux fixe, barème mensuel	TLA + 60 bp
Profil d'amortissement	Echéance constante	Echéance et intérêts prioritaires ou échéance prioritaire
Taux de progression des échéances	-	De -3% à +0,5%
Révisabilité	-	Simple révisable, double révisabilité, double révisabilité limitée
Périodicité des échéances	Annuelle	
Préfinancement	3 à 24 mois	
Mobilisation des fonds	Durant la phase de préfinancement ou 10 mois	
Différé d'amortissement	Non	



BANQUE des
TERRITOIRES



Parcours digitalisé de garantie

Le constat

Les garanties : sujet d'échanges récurrents entre bailleurs et collectivités



Améliorations déjà entamées concernant les garanties (dont le processus de délibération simplifié).



Programme de simplification lancé à la Banque des Territoires dont celui de l'instruction de la garantie.



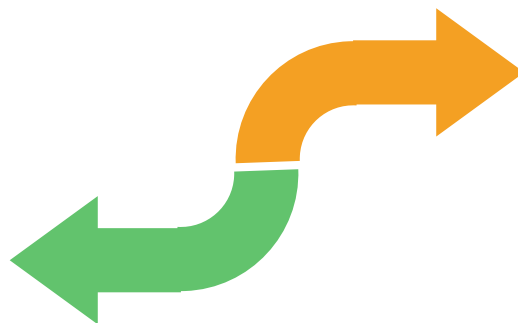
Etudes et entretiens clients menés depuis 2017.

Pour vous accompagner

EXPLIQUER



Livret de la garantie
emprunteur pour tout
connaître sur la
démarche.



FACILITER



Création d'un service
digitalisé permettant
de fluidifier les
échanges bailleurs /
collectivités.

Les ambitions du service

Mise à disposition **gratuite** d'une interface entre bailleurs et garants, sans que la Banque des Territoires n'intervienne directement dans l'initiation des dossiers, notamment le dépôt des demandes faites aux collectivités.



Un parcours guidé
pour chaque
étape

3 phases via un étapier
temporel par opération pour
chaque acteur.



Une centralisation des
informations dans un
espace commun

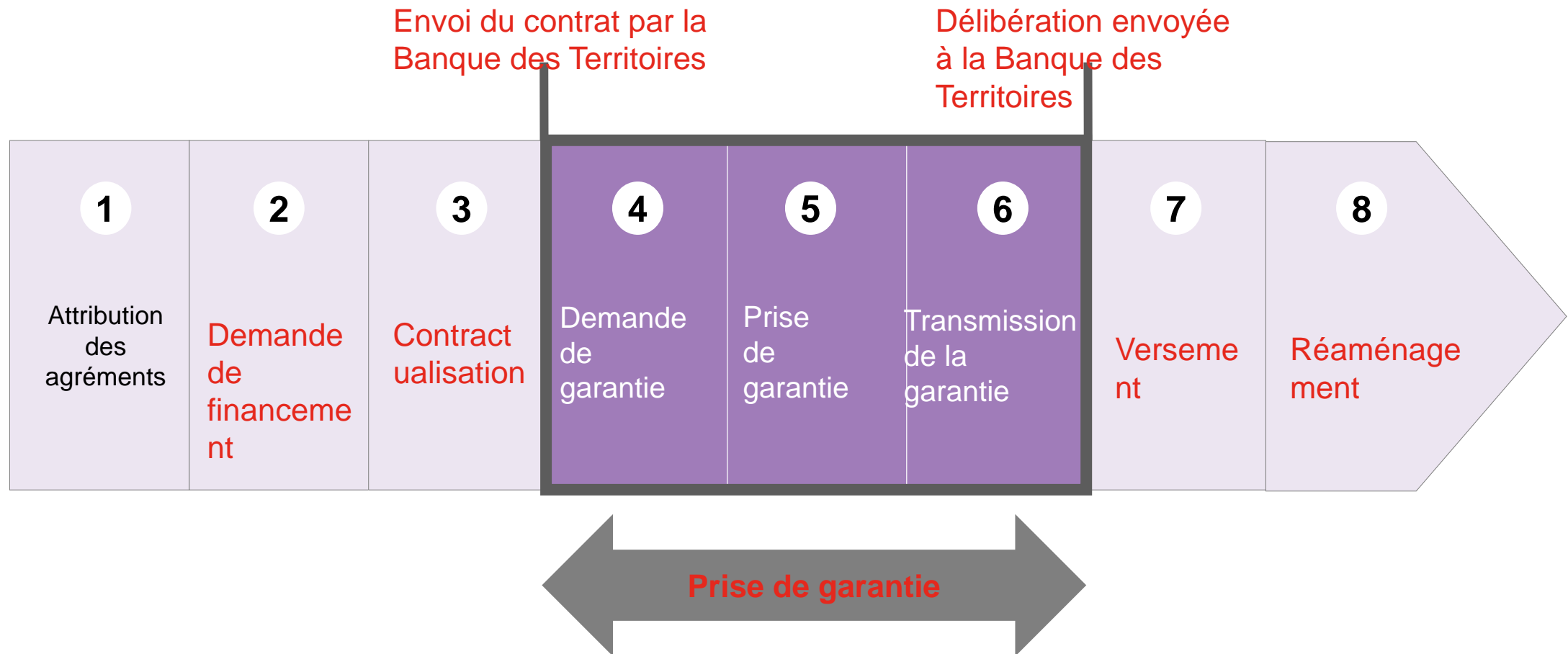
Rassembler l'ensemble
des documents transmis
dans un **espace digital**
sécurisé avec des
notifications à chaque
action validée par les
deux parties.



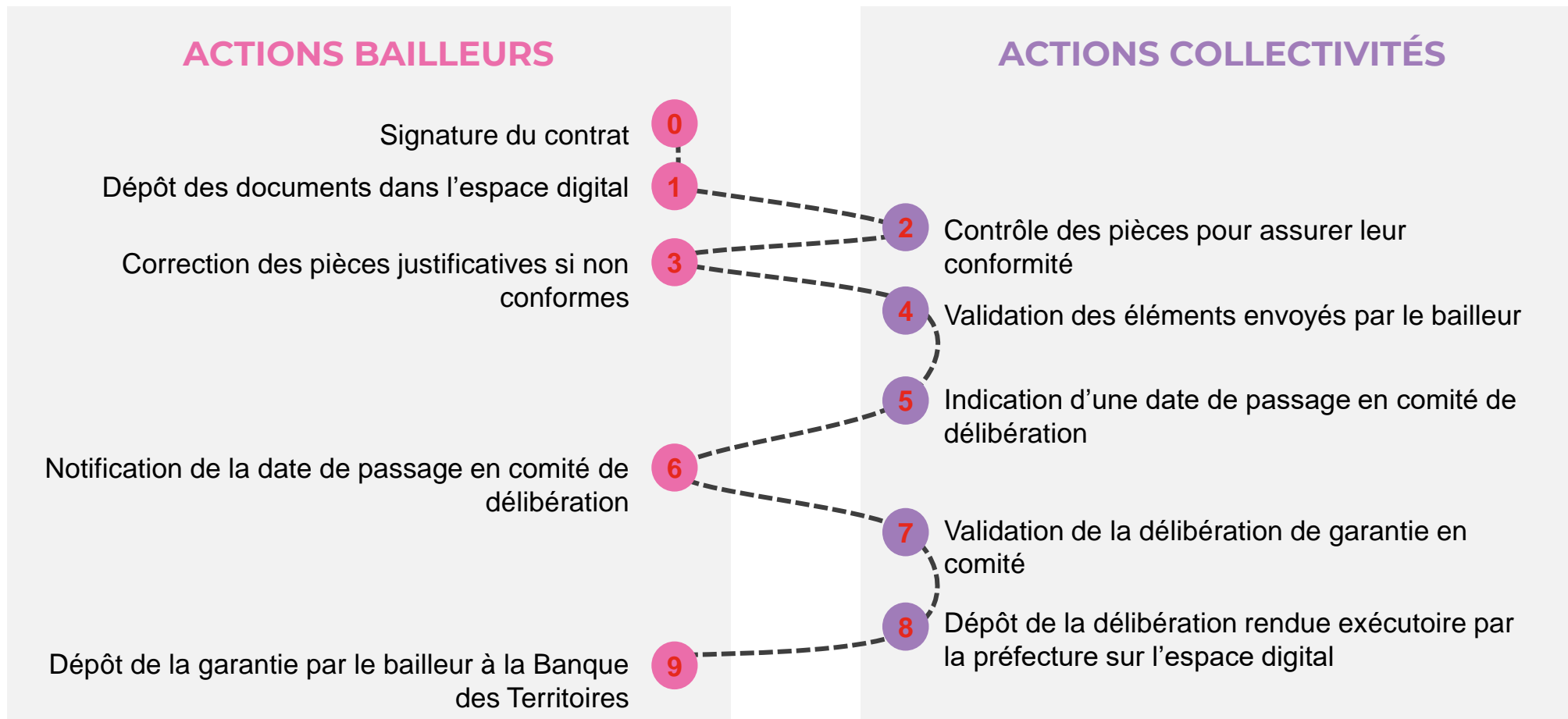
Une communication
fluide entre bailleurs et
garants

Suivi de l'avancement du
processus et **historisation**
des informations transmises.

Périmètre du service



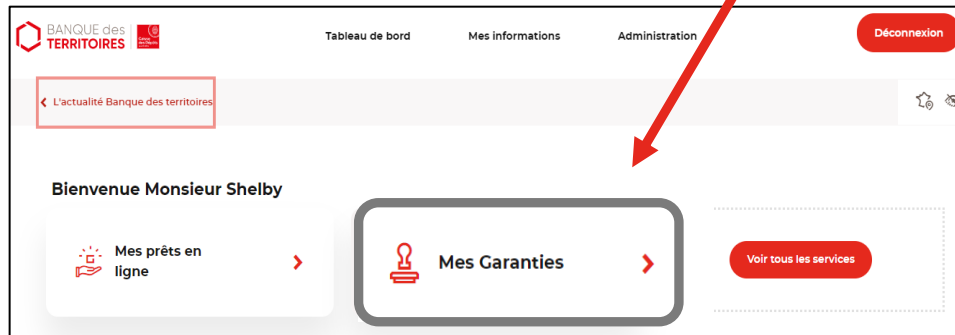
Les étapes du parcours



Comment ça marche ?

01

Un nouvel accès dans l'espace personnel.



02

Une action à la fois. L'autre partie doit attendre que l'action soit validée pour reprendre la main sur le parcours.

03

Chaque action validée notifie la partie prenante concernée.



Ce nouveau service ne change pas le processus actuel.

Il reste en vigueur dans les cas où vous n'êtes pas éligible au service ou lorsque vous ne souhaitez pas l'utiliser.

Prérequis du service

1

Contrat en e-signature uniquement.

2

Modèle de délibération simplifié.

3

Un compte personnel rattaché à un compte Tiers « vérifié » par l'administrateur.

4

Avoir fait la demande d'habilitation au service parcours de garantie.



CAS D'USAGE



Cas pris en compte : demandes mono et multi garants.

Cas ne pouvant pas passer par le service :

- Garantie CGLLS (en étude).
- Hypothèques.
- Cautionnements bancaires.
- Réaménagements.