

# LA BEI AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

## DES OUTILS FINANCIERS DE POINTE POUR RÉPONDRE À UN BESOIN DE BASE



Banque  
européenne  
d'investissement

*La banque de l'UE*

**LES OBJECTIFS VISÉS PAR LA BEI**

**LE COMITÉ DES RÉGIONS**

**QUELS SONT LES TYPES DE LOGEMENT ADMISSIBLES ?**

**PRODUITS FINANCIERS**

**LOGEMENT SOCIAL**

**DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES**

# POSER LES FONDEMENTS D'UNE RÉALITÉ NOUVELLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le logement est un besoin humain élémentaire. La Banque européenne d'investissement élabore des outils financiers de pointe pour y répondre. Les prêts pour le financement de logements sociaux et intermédiaires constituent une composante majeure de l'enveloppe de 150 milliards d'euros que la banque de l'UE a consacrée à l'appui de programmes d'aménagement urbain au cours des sept dernières années et du soutien qu'elle apporte à la politique urbaine de l'UE.

La Banque européenne d'investissement travaille étroitement avec le Comité des régions – ainsi qu'avec un large éventail de collectivités locales et régionales et de fédérations d'organismes de logement – afin de promouvoir le logement social et intermédiaire dans le cadre de sa collaboration plus large à l'appui du programme urbain pour l'UE.

« Ce logement nous a redonné le goût de vivre »

Dans les pages qui suivent, vous découvrirez l'histoire de Johnny Lyster, dont la santé a été gravement altérée par des conditions de logement précaires. L'accès à un logement social a enfin changé les choses pour lui et sa femme. « Ce logement nous a redonné le goût de vivre », affirme-t-il. Et vous ferez également la connaissance de Karolina et Sebastian, de jeunes parents habitant à Poznan, qui, jusqu'à ce que la Banque accorde un financement à un bailleur de logements local, ne pouvaient s'offrir leur propre habitation. Maintenant, leur petit garçon d'un an, Szymon, a même sa propre chambre et Karolina « est aux anges ».

Derrière le bonheur de Johnny et la joie de Karolina se cache un gros travail de la banque de l'UE sur les plans stratégique et financier. La Banque européenne d'investissement transforme la politique de l'UE en des projets concrets, en dur, sur le terrain. Vous souhaitez financer un projet ? La présente brochure vous explique comment la BEI peut vous aider.

**Voici les histoires qui inspirent nos ingénieurs et nos économistes, nos spécialistes du risque et nos chargés de prêts. Nul doute qu'elles seront également une source d'inspiration pour vous.**



## LES OBJECTIFS VISÉS PAR LA BEI

- Aider les villes européennes à lutter contre la grave crise du logement qu'un grand nombre d'entre elles traverse et qui se caractérise par de longues listes d'attente pour obtenir un logement et l'obligation pour les habitants de consacrer une part excessive de leur revenu à la couverture des frais de logement.
- Renforcer l'efficacité énergétique des logements sociaux et intermédiaires dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques.
- Accorder des prêts à un large éventail de clients à la recherche de financements à l'appui du logement social et intermédiaire, qu'il s'agisse de villes, d'organismes publics ou encore de bailleurs de logements publics ou privés. La BEI accorde des prêts à l'appui de petits projets via des intermédiaires tels que des agences de logement spécialisées, des banques nationales de promotion économique ou des fonds.
- Proposer des solutions de financement souples, parmi lesquelles des instruments de dette et d'apport de fonds propres, des financements d'entreprise et des financements sur projet, ainsi que des structures de financement public-privé (PPP). Au titre du Plan d'investissement pour l'Europe, la Banque européenne d'investissement peut prendre des risques plus élevés et prêter à des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires moins bien notés.
- Soutenir des solutions de financement meilleures dans le cadre du Partenariat pour le logement au titre du programme urbain pour l'UE, en travaillant avec ses partenaires pour promouvoir de nouvelles approches en matière de logement social dans les pays en transition où ce type de logement est limité et où les cadres réglementaires évoluent.
- Fournir des conseils sur des questions liées à l'investissement dans le secteur du logement social et intermédiaire, en particulier par l'intermédiaire de l'instrument URBIS (assistance à l'investissement urbain) conçu en collaboration avec la Commission européenne.

## L'APPROCHE DE LA BEI

- Investir dans des contextes locaux et nationaux où il existe une politique et un cadre réglementaire clairs en matière de logement.
- Mettre l'accent sur le logement social et intermédiaire à des fins locatives. Les logements relevant du secteur marchand sont exclus, sauf s'il s'agit de logements à performance énergétique élevée.
- Soutenir des projets visant à améliorer la cohésion sociale et la qualité de vie de groupes vulnérables dont les besoins en matière de logement ne sont pas satisfaits par le marché.
- Financer des projets qui contribuent à endiguer l'étalement urbain, à créer des quartiers dynamiques intégrés aux quartiers voisins et à mettre en place des solutions de transport durables.
- Travailler avec des intermédiaires financiers, les organismes de logement étant souvent trop petits pour avoir accès directement aux financements de la Banque européenne d'investissement.



# LES COLLECTIVITÉS LOCALES ET RÉGIONALES DOIVENT PROMOUVOIR LA FOURNITURE D'UN LOGEMENT INTERMÉDIAIRE.

Le logement intermédiaire est une condition préliminaire à la cohésion sociale et à une société diversifiée et inclusive, qui aide à créer des communautés qui résistent à la ségrégation sociale, économique et géographique. De nombreux citoyens de l'UE ne peuvent plus s'offrir un logement décent à une distance raisonnable de leur lieu de travail sans y consacrer une part excessive de leur revenu disponible. Cela montre que les défaillances du marché du logement ne touchent pas seulement les catégories de population habituellement qualifiées de « marginalisées » ou « défavorisées », mais bien d'autres également.

L'accès au logement intermédiaire est essentiel pour réaliser le Programme à l'horizon 2030 des Nations unies et atteindre les objectifs de développement durable liés à l'efficacité énergétique, à la réduction de la pauvreté, aux villes durables et à la santé. En ce sens, la réalisation des objectifs de l'Accord de Paris sur le climat constitue un défi particulier pour le secteur du logement, mais offre également un énorme potentiel pour les économies d'énergie, car le secteur résidentiel est à l'origine de 40 % des émissions de gaz à effet de serre. Quelque 75 % des immeubles résidentiels en Europe sont encore inefficaces sur le plan énergétique et moins de 1,2 % du parc immobilier est rénové chaque année. Le besoin en investissements de long terme dans le logement est progressivement intégré dans les politiques européennes, et l'UE a réalisé des progrès notables pour ce qui est d'améliorer l'efficacité énergétique du secteur du bâtiment. Néanmoins, des progrès restent encore à faire dans ce domaine ainsi qu'en matière de lutte contre la précarité énergétique.

**L'accès au logement intermédiaire est essentiel pour réaliser le Programme à l'horizon 2030 des Nations unies et atteindre les objectifs de développement durable liés à l'efficacité énergétique, à la réduction de la pauvreté, aux villes durables et à la santé.**



Les programmes de logements économes en énergie doivent être accessibles aux personnes les plus vulnérables de la société. Il est particulièrement important de veiller à ce que le logement social réponde aux normes énergétiques nécessaires, conformément aux critères relatifs à l'efficacité énergétique, aux économies d'énergie, aux faibles émissions de CO<sub>2</sub> et à l'investissement dans l'énergie propre et renouvelable.

En matière de logement social, la Banque européenne d'investissement apporte son concours pour combler le déficit du marché.



**Le Comité européen des régions a appelé à la mise en œuvre d'un programme européen pour le logement qui permettrait :**

- de garantir une meilleure coordination entre les politiques de l'UE et celles des États membres, de leurs régions et de leurs collectivités locales ;
- de parvenir à une meilleure coordination des politiques et des mécanismes d'intervention de l'UE pour soutenir ces politiques en faveur du logement, et
- de comparer la manière dont les villes européennes mettent à disposition des logements intermédiaires.

**Pour le Comité de régions, il est extrêmement important d'exploiter pleinement le potentiel d'implication de tous les nouveaux d'administration afin :**

- de trouver des solutions urbaines mieux adaptées aux besoins des citoyens européens ;
- d'atteindre les objectifs européens et mondiaux en matière de climat et de durabilité ;
- de promouvoir la cohésion sociale et territoriale.

En assurant un accès approprié au logement, les collectivités locales et régionales bénéficieront également d'un effet multiplicateur sur l'emploi local.

# QUELS SONT LES TYPES DE LOGEMENT ADMISSIBLES ?

# OUI



**LOGEMENTS SOCIAUX  
ET INTERMÉDIAIRES LOCATIFS**



**HÉBERGEMENTS ET CENTRES D'ACCUEIL  
POUR RÉFUGIÉS, INFRASTRUCTURES  
CONNEXES ET FRAIS DE DÉMARRAGE**  
(SERVICES GÉNÉRALEMENT FOURNIS  
PENDANT LA PROCÉDURE  
DE DEMANDE D'ASILE)



**LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS  
ET APPRENTIS**



**MAISONS DE REPOS ET DE SOINS,  
LOGEMENTS ENCADRÉS**



**LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES  
LOCATIFS AVEC MISE DE FONDS PARTAGÉE  
OU POSSIBILITÉ DE LOCATION-ACHAT ;  
OPTION DE PROPRIÉTÉ PARTIELLE** (DÈS LORS  
QUE CELLE-CI SE JUSTIFIE PAR DES  
DÉFAILLANCES MANIFESTES DU MARCHÉ OU  
DE LA POLITIQUE PUBLIQUE)

**Les logements admissibles à un financement de la BEI incluent l'ensemble des habitations et logements réglementés ou relevant du secteur non marchand. Sont compris :**

- les logements sociaux ;
- les logements à coût abordable ;
- les logements pour étudiants ;
- les maisons de repos et de soins et les logements encadrés.

# NON



**LOGEMENTS BASÉS EXCLUSIVEMENT SUR LE MARCHÉ, NE RÉPONDANT PAS À UN OBJECTIF D'INTÉRÊT PUBLIC SPÉCIFIQUE OU À UNE LACUNE DU MARCHÉ**

**CONSTRUCTION D'HABITATIONS NON PLANIFIÉE**

**FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE**

**CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À DES FINS SPÉCULATIVES**

# JUSTIFICATION DE LA POLITIQUE DE LA BEI

La raison d'être de la politique publique en matière de logement social est double.

## 1. Le marché ne parvient pas à fournir des logements décents, sûrs et efficaces sur le plan énergétique aux populations à faible revenu et aux populations marginalisées.

Cela peut avoir des effets négatifs importants. En voici quelques exemples :

- problèmes de santé publique ;
- défaillance de la sécurité publique ;
- pénurie de main-d'œuvre essentielle dans les quartiers centraux et marchés du travail généralement inefficaces ;
- mauvaise utilisation de l'énergie et faible efficacité énergétique.

## 2. Offrir à tous un logement décent est bon pour l'équité sociale. Cela renforce la cohésion économique, sociale et territoriale de l'UE.

Par ailleurs, cela réduit :

- les inégalités au sein de la société ;
- les risques de tension sociale, voire de radicalisation, susceptibles de découler de la concentration de groupes de population différents sur un même territoire géographique et d'un manque de mixité sociale.



## **LES BESOINS**

Le déficit d'investissement dans le logement social et intermédiaire au sein de l'UE est estimé à 6 milliards d'euros par an.

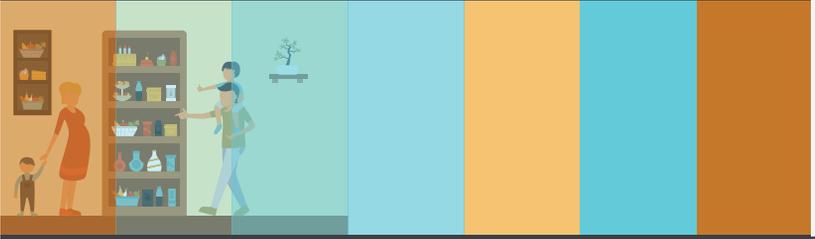
Les investissements affichent un repli depuis 2009. Le secteur du logement social et intermédiaire doit donc faire face à deux grands problèmes :

- le parc de logements sociaux et intermédiaires, vieillissant, diminue et sa qualité se dégrade ;
- les besoins en logements sociaux et intermédiaires augmentent sous l'effet, notamment, des flux migratoires.

L'investissement annuel dans le logement social et intermédiaire devrait progresser de 25 %, pour passer de 23 milliards (actuellement) à 29 milliards d'euros.

Cela ne comprend pas les investissements visant à renforcer l'efficacité énergétique du parc de logements actuel, qui sont sensiblement plus élevés.





# LES PRODUITS FINANCIERS DE LA BEI

## PRÊT À L'INVESTISSEMENT

- Organismes de logement
- Villes et établissements publics locaux
- Bailleurs de logements sociaux et intermédiaires agréés ou réglementés
- Prêt direct pour un projet ou programme d'investissement spécifique
- Toutes les composantes d'investissement sont recensées et instruites au préalable

## PRÊT-CADRE DIRECT

- Organismes de logement
- Villes et établissements publics locaux
- Bailleurs de logements sociaux et intermédiaires agréés ou réglementés
- Permet de financer une tranche d'un programme d'investissement sur trois à cinq ans
- Programmes d'investissement à composantes multiples répondant à des critères précis, y compris des projets non entièrement préparés au moment de la signature

## PRÊT-CADRE ACCORDÉ VIA UN INTERMÉDIAIRE

- Banques nationales et locales de promotion économique
- Organisations financières dédiées bénéficiant de l'appui de pouvoirs publics
- Banques commerciales
- Prêt pour le financement d'organismes de logement
- S'appuie sur un bon intermédiaire qui applique les critères de financement convenus avec la BEI

## PLATEFORME D'INVESTISSEMENT

- Banques nationales et locales de promotion économique
- Organisations financières dédiées bénéficiant de l'appui de pouvoirs publics
- Un cadre général permettant l'utilisation, au sein de la plateforme, de différents produits de financement adaptés aux différents types et tailles de projets de logement
- Combinaison possible de différentes sources de cofinancement, y compris des subventions nationales ou de l'UE
- Une banque nationale de promotion économique peut définir une thématique pour les guichets relevant de la plateforme : elle peut ainsi mettre l'accent sur les logements à basse consommation d'énergie ou donner la priorité à des logements répondant à des critères urbains ou sociaux spécifiques.

## CONSEILS

- Tout type de client
- L'initiative URBIS a déjà été mise en œuvre en Irlande et en Pologne et elle est en discussion pour Malte. Elle aide les pays à piloter des programmes de logements sociaux ou à concevoir des approches innovantes pour le financement de logements sociaux.



« Ce logement nous a redonné le goût de vivre. » Johnny Lister, locataire d'un logement social à Dublin

## « UN LOGEMENT DIGNE D'UN BEL HÔTEL »

En Irlande, l'appui de la Banque européenne d'investissement au logement social transforme la vie des laissés pour compte d'un marché locatif onéreux

Pendant 31 ans, Johnny et Ann Lyster ont vécu dans des chambres de bonne minuscules et honteusement délabrées qu'ils louaient au prix fort. Les revenus de Johnny – d'abord chauffeur de bus puis titulaire d'une pension d'invalidité – étaient trop bas pour louer un appartement plus confortable à Dublin, dans un marché immobilier en surchauffe. Les Lyster faisaient partie des 72 000 ménages en attente d'un logement social. Dans un de ces appartements vétustes, Johnny a lessivé les murs humides ; les moisissures qu'il a dû inhaler ont déclenché des crises d'asthme accompagnées d'une perte de conscience.

Puis le soulagement est venu. En octobre 2017, le couple a emménagé dans un logement social construit par Clúid Housing à Cabra West, un quartier ouvrier de Dublin. Dehors, sur son balcon où il cultive des pommes de terre et des fraises, Johnny a l'impression « de passer des vacances d'été à Lanzarote ». « C'est comme loger dans un bel hôtel. Nous pouvons désormais profiter de la vie. Ce logement nous a redonné le goût de vivre », explique-t-il.

## « UN BESOIN TRÈS FORT »

La Banque européenne d'investissement intervient dans le domaine du logement social en Irlande en collaboration avec l'Agence pour le financement du logement, qui est soutenue par le ministère irlandais du logement, de l'aménagement du territoire et des collectivités locales. La banque de l'UE prête à l'Agence pour le financement du logement, qui rétrocède les fonds à des organismes de logement agréés comme Clúid. Elle lui a accordé 350 millions d'euros de prêts depuis 2014 et elle examine actuellement une autre demande de financement d'un montant de 200 millions d'euros. À ce jour, l'Agence a construit 1 512 logements. « Le besoin de logements sociaux est très fort en Irlande », affirme Seán Cremen, responsable de la trésorerie de l'Agence pour le financement du logement. « La BEI est l'un des principaux moteurs de la dynamique de l'activité de construction. »

En Irlande, le logement social a toujours été du ressort des collectivités locales. Mais il y a dix ans, celles-ci ont vu leur budget fortement pénalisé par la crise financière. Parallèlement, les organismes de logement agréés avaient du mal à emprunter à long terme et n'étaient pas en mesure de répondre à la demande. (Seán Cremen précise qu'il **faudra construire 47 000 nouveaux logements d'ici à 2021 pour satisfaire la demande**). Le concours de la Banque européenne d'investissement a permis à l'Agence pour le financement du logement de combler ce besoin et de financer à long terme des organismes comme Clúid.

« C'est véritablement un secteur où l'action de la Banque change la donne depuis 2014 », déclare Katalin Deppner-Quittner, la chargée de prêts responsable des financements en faveur du logement social en Irlande à la BEI. « La Banque a accordé des financements assortis d'une tarification nettement plus avantageuse lorsque l'accès au marché des capitaux n'était pas très aisé. Mais elle a aussi contribué à transformer le modèle économique des organismes de logement agréés, qui sont chargés principalement du développement et de la gestion du parc de logements sociaux en Irlande. »

## DES RÉSULTATS CONCLUANTS

Avant l'intervention de la Banque européenne d'investissement, les organismes de logement agréés comme Clúid s'appuyaient exclusivement sur des aides publiques. Désormais, ils sont responsables de la gestion de leur activité afin de pouvoir rembourser leurs prêts.

**Il n'est que de voir Clúid pour mesurer l'incidence de la banque de l'UE sur le taux de construction de logements sociaux. Il y a deux ans, les nouvelles constructions représentaient moins de 6 % de son activité. D'ici à 2020, cette proportion passera à 55 %. Au cours des trois prochaines années, Clúid devrait construire 1 700 logements.**

**« La BEI est l'un des principaux moteurs de la dynamique de l'activité de construction. » Seán Cremen, chef de la trésorerie de l'Agence de financement du logement**

« Nous n'aurions pas pu parvenir à ces résultats sans l'intervention de la BEI et de l'Agence pour le financement du logement », a précisé Cathal Callan, directeur financier de Clúid.

# SZYMON ET SA CHAMBRE

À Poznań, une entreprise locale bien établie et la banque de l'UE unissent leurs forces pour créer des logements intermédiaires – et le petit Szymon a enfin sa propre chambre

Karolina et Sebastian partageaient un appartement avec les parents jusqu'à la naissance de leur fils, Szymon. Ils avaient besoin de plus d'espace, mais les loyers pratiqués en ville étaient au-dessus de leurs moyens. Après une attente d'un an, la perspective d'emménager dans un appartement avec deux chambres, dans un nouveau quartier constitué de logements intermédiaires, appelé Strzeszyn, au nord-ouest de Poznań, les a rendus fous de joie.

Soudainement, le soleil point à travers les nuages au moment où Karolina et Sebastian rejoignent 71 autres familles pour se voir remettre leurs clés par Poznanskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, le bailleur local de logements intermédiaires. « **Nous sommes aux anges** », confie **Karolina en entrant dans le nouvel appartement. Elle montre les clés à Szymon, qui y aura sa propre chambre, et exulte : « Nous y voilà enfin ! »**

Et pour Strzeszyn, ce n'est qu'un début. D'ici quelques années, le complexe d'habitations comptera 1 100 appartements répartis dans des immeubles de quatre étages du même type – un ajout d'ampleur au parc de logements intermédiaires du bailleur qui compte actuellement plus de 3 000 appartements.

**Les logements intermédiaires sont destinés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour qu'elles aient droit à un logement social, mais trop bas pour qu'elles puissent acquérir un appartement sur le marché de l'immobilier.** Le bailleur Poznanskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, qui lutte contre les inégalités sociales et comble une lacune du marché, a obtenu un prêt de 147 millions de zlotys polonais (34 millions d'euros) auprès de la Banque européenne d'investissement (BEI).

Ce prêt à long terme, assorti d'un taux d'intérêt bas, bénéficie de la garantie du **Fonds européen pour les investissements stratégiques**, que la **Banque européenne d'investissement** met en œuvre dans le cadre du Plan d'investissement pour l'Europe de l'UE. C'est la première fois que la banque de l'UE apporte un financement direct à un bailleur de logements sociaux ou intermédiaires en Pologne.

« Jusqu'à présent, nous avons soutenu des projets similaires en Europe de l'Ouest, moins en Europe centrale et orientale, mais, grâce à une amélioration de l'environnement réglementaire, nous pourrions également offrir notre aide dans cette région à l'avenir », affirme Vasco Amaral Cunha, chargé de prêts à la Banque européenne d'investissement.

Le nouveau complexe immobilier comprend une crèche, une école maternelle, une aire de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les personnes handicapées. Le financement de la BEI a permis combler une réelle lacune. « Lorsque le fonds national du logement a mis fin à ses financements, nous nous sommes lancés à la recherche d'autres sources de fonds et c'est à ce moment-là que nous avons découvert l'existence de la Banque européenne d'investissement », déclare Andrzej Konieczny, président du bailleur de logements intermédiaires.





**« Lorsque le fonds national du logement a mis fin à ses financements, nous nous sommes lancés à la recherche d'autres sources de fonds et c'est à ce moment-là que nous avons découvert l'existence de la Banque européenne d'investissement. »**

Andrzej Konieczny, président de Poznanskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

## LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE EN FRANCE

La Banque européenne d'investissement travaille avec CDC Habitat pour la mise à disposition de logements intermédiaires. En 2017, elle a accordé un prêt de 500 millions d'euros assorti de la garantie du Plan d'investissement pour l'Europe pour soutenir la construction de 13 000 logements intermédiaires.

Conçus comme une solution durable pour les classes moyennes, qui peinent à accéder à un logement sur le marché libre, ces logements redéfinissent le concept de « logement intermédiaire » avec des loyers inférieurs de 10 % à 15 % aux prix du marché. Chaque locataire peut ainsi réaliser des économies de l'ordre de 1 400 euros par an en moyenne.

CDC Habitat est la filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse de dépôts et le premier bailleur de France avec 495 000 logements gérés, qui permettent de loger près d'un million de personnes en France métropolitaine et dans les territoires français d'outre-mer.



**Banque  
européenne  
d'investissement**

*La banque de l'UE*

**Banque européenne d'investissement**

98-100, boulevard Konrad Adenauer

L-2950 Luxembourg

☎ +352 4379-1

[www.eib.org](http://www.eib.org) – ✉ [info@eib.org](mailto:info@eib.org)

Gerry Muscat, chef de la division Développement urbain

☎ +352 4379 87676

✉ [muscat@eib.org](mailto:muscat@eib.org)

🐦 [twitter.com/EIB](https://twitter.com/EIB)

📘 [facebook.com/EuropeanInvestmentBank](https://facebook.com/EuropeanInvestmentBank)

📺 [youtube.com/EIBtheEUbank](https://youtube.com/EIBtheEUbank)



**European Committee  
of the Regions**

**Comité européen des régions**

Rue Belliard 99-101

B-1040 Brussels

☎ +32 22822211

[www.cor.europa.eu](http://www.cor.europa.eu)

🐦 [twitter.com/EU\\_CoR](https://twitter.com/EU_CoR)

📘 [facebook.com/European Committee of the Regions](https://facebook.com/EuropeanCommitteeoftheRegions)