

Plus de 70 % des Européens vivent en zone urbaine. Dans une série de villes, cela a conduit à une forte demande d'accès à des logements à des prix abordables. Selon les dernières données d'Eurostat (**Conditions de vie en Europe – 2018**), environ une personne sur 20 dans l'Union européenne (UE) était en situation de privation grave de logement en 2016, et quelque 11 % de la population des 28 États membres de l'UE consacrait 40 % ou plus de son revenu disponible au logement.

En raison de la diminution progressive des investissements depuis 2009, le secteur du logement social et intermédiaire rencontre deux problèmes principaux : une réduction du parc et de la qualité des habitations, à laquelle s'ajoute un besoin grandissant en matière de logement. Une étude récente de l'UE<sup>[1]</sup> révèle un déficit d'investissement annuel de **7 milliards d'euros** dans le logement social et intermédiaire, ce qui signifie que l'investissement dans ce secteur devrait progresser de 25 %.

Le logement est un besoin humain fondamental et la Banque européenne d'investissement (BEI) s'est engagée à alléger la pression sur les marchés du logement en Europe. Elle élabore des outils financiers de pointe pour y parvenir. Une partie importante du volume de **150 milliards d'euros** de prêts que la banque de l'UE octroie dans le domaine urbain se destine à la construction de logements sociaux et intermédiaires. Son soutien à ce secteur inclut la rénovation de logements existants ou la construction de nouveaux logements sociaux et intermédiaires, qui peuvent s'inscrire dans le cadre des programmes de logement des petites villes et des zones rurales souvent confrontées à des défis démographiques, ou dans celui des projets de développement de grandes villes connaissant de très sévères pénuries de logements.



[1] Si l'on tient compte de la nécessité de remédier au problème de la précarité énergétique, le déficit d'investissement annuel se monte à 57 milliards d'euros. « Boosting Investment in Social Infrastructure » (janvier 2018), rédigé par la Task Force de haut niveau (HLTF) en association avec la Commission européenne (DG ECFIN) et l'Association européenne des investisseurs de long terme (AEILT). Rapport disponible à l'adresse <https://bit.ly/2D9T510>

## **POURQUOI LA BEI FINANCE-T-ELLE LE LOGEMENT SOCIAL OU INTERMÉDIAIRE ?**

La BEI intervient dans le domaine du logement social pour deux raisons principales.

En premier lieu, il existe une **défaillance du marché**, lequel n'arrive pas à fournir suffisamment de logements décents, sûrs et efficaces sur le plan énergétique destinés aux populations à faibles revenus ou aux populations marginalisées. Cette situation peut être due à des marchés incomplets ou manquants ou à des problèmes de coordination : l'offre de logements disponibles sur le marché ne répond pas à la demande des personnes ayant des revenus faibles ou modestes.

Cela peut avoir des conséquences négatives plus larges, par exemple en matière de santé publique et de sécurité, ou encore se traduire par une grave pénurie de main-d'œuvre, des marchés du travail inefficaces, une mauvaise utilisation de l'énergie ou une faible efficacité énergétique.

En second lieu, des **arguments en matière d'équité sociale** soulignent la nécessité de fournir à chacun un logement décent, afin de réduire les inégalités au sein de la société et de désamorcer d'éventuelles tensions sociales, que la concentration de groupes de population différents sur un même territoire géographique ou un manque de mixité sociale risquent de déclencher.

Les frontières entre le logement social et le logement intermédiaire ne sont pas entièrement étanches et peuvent varier d'un pays à l'autre. Toutefois, d'une manière générale, le logement intermédiaire s'adresse aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour leur permettre de prétendre à un logement social, mais trop faibles pour qu'elles puissent acquérir un bien immobilier sur le marché privé.

La BEI remédie aux défaillances du marché en octroyant des prêts au secteur du logement social et intermédiaire en vue de :

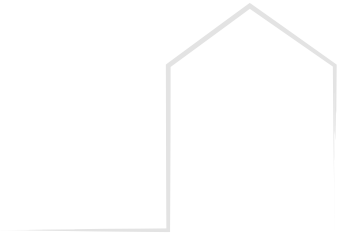
- pallier le manque de logements sociaux et intermédiaires. Le financement à long terme permet aux villes et aux bailleurs de logements sociaux et intermédiaires d'augmenter le parc de logements disponibles pour les personnes qui en ont besoin ;
- renforcer l'équité et la cohésion. Les projets de logement social et intermédiaire soutiennent le renforcement de la cohésion économique, sociale et territoriale de l'UE.

Par son engagement, la BEI aide les villes européennes à lutter contre la grave crise du logement qui touche de nombreux pays aujourd'hui, comme en témoignent les longues listes d'attente de logement et la surcharge que celui-ci représente fréquemment (certains ménages y consacrent plus de 40 % de leurs revenus).

La banque de l'UE aide aussi à améliorer l'**efficacité énergétique** des logements sociaux et intermédiaires. Plus d'efficacité contribue à réduire la facture énergétique tant pour les collectivités locales que pour les ménages ; elle est positive pour l'environnement et, in fine, contribue à relever le défi que représentent les changements climatiques.

## **QUI PEUT BÉNÉFICIER DU SOUTIEN DE LA BEI ?**

Un large éventail de clients à la recherche de financements à l'appui du logement social et intermédiaire peuvent bénéficier des prêts de la BEI, qu'il s'agisse de villes, d'organismes publics ou encore de bailleurs de logements exerçant leurs activités dans le secteur public ou privé. Pour les projets immobiliers de plus petite dimension, la BEI propose des prêts via des intermédiaires tels que des agences spécialisées dans le logement, des banques nationales de promotion économique ou des fonds.



La Banque cible des entités spécifiques :

- organismes de logement ;
- villes et établissements publics locaux ;
- bailleurs de logements sociaux et intermédiaires agréés ou réglementés ;
- banques nationales et locales de promotion économique ;
- organisations financières dédiées bénéficiant de l'appui de pouvoirs publics ;
- banques commerciales et intermédiaires financiers.

## QUELS SONT LES INSTRUMENTS FINANCIERS PROPOSÉS PAR LA BEI

La BEI fait preuve d'une approche souple au niveau des financements qu'elle octroie et propose différents produits, notamment des prêts aux entreprises et des financements sur projet, des structures de financement de type public/privé/partenariats public-privé ou sous forme de quasi-fonds propres<sup>[2]</sup>. Le Fonds européen pour les investissements stratégiques (FEIS), qui relève du dénommé « plan Juncker », permet à la BEI d'accepter des niveaux de risque plus élevés, notamment d'accorder des prêts à des sociétés de logement social et intermédiaire moins bien notées.

La BEI est un partenaire de confiance ; elle soutient de meilleurs financements et services de conseil dans le cadre du partenariat en faveur du logement du programme urbain pour l'UE. Elle collabore avec ses partenaires en vue de promouvoir la construction de nouveaux logements sociaux dans les pays en transition, où la disponibilité du logement social est limitée et des cadres réglementaires n'ont pas été définis.

Outre l'octroi de financements, la BEI dispense des conseils sur des questions liées à l'investissement dans le secteur du logement social et intermédiaire, en particulier via l'instrument **URBIS** (assistance à l'investissement urbain) conçu en collaboration avec la Commission européenne.

## COMMENT LA BEI SÉLECTIONNE-T-ELLE LES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE ?

Les activités de la BEI soutiennent la mise en œuvre du programme urbain pour l'UE, qui réunit la dimension urbaine de la législation et des politiques européennes et nationales tout en visant à améliorer la qualité de vie en milieu urbain. La Banque investit dans des régions et pays où il existe un cadre clair en matière de politiques et de réglementation visant le logement.

La BEI reçoit des demandes de financement de la part de promoteurs de logements sociaux par l'intermédiaire de son réseau de chargés de prêt et de bureaux locaux. Ces demandes sont ensuite examinées et instruites en fonction de leur qualité et de leur bancabilité.

La BEI ne finance pas le logement purement fondé sur une logique marchande, qui ne répondrait pas à des objectifs précis de politiques publiques, ou ne remédierait à aucune lacune du marché, pas plus qu'elle ne finance la construction de logements non planifiée, les crédits hypothécaires ou le développement immobilier spéculatif. **La BEI finance uniquement le logement social et intermédiaire destiné à la location.** Les logements du marché immobilier commercial et ceux destinés à la vente sont exclus, sauf certains cas particuliers (par exemple, l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements privés, ou certains types de propriété partagée ou de location avec option d'achat).

[2] Dans la pratique, il est rare que la BEI fournisse des fonds propres destinés à des projets de logement social et intermédiaire, mais cela reste tout à fait possible.





D'une manière générale, la BEI finance :

- le logement social et le logement intermédiaire mis en location ;
- les hébergements et centres d'accueil pour réfugiés, ainsi que les infrastructures connexes et frais de démarrage (services généralement fournis pendant la procédure de demande d'asile) ;
- les logements pour étudiants ou apprentis ;
- les maisons de repos et de soins et les logements encadrés.

La BEI évalue les projets de logement social et intermédiaire à l'aune de critères d'admissibilité en vigueur, qu'ils soient liés aux ressources ou à d'autres facteurs sociaux, tels que : la fixation des loyers, la gestion des listes d'attente, la transparence du processus d'attribution, le fonctionnement du marché entre bailleurs publics et privés, les problématiques possibles concernant les aides d'État et les modalités de passation de marchés pour la construction des logements. Lorsque certains éléments ne sont pas en place, la Banque cherche à incorporer des garanties appropriées pour chaque projet et fournit des conseils si nécessaire.

Comme le montrent les initiatives récentes en Pologne, la BEI soutient également le développement du logement social et intermédiaire dans les pays qui, pour des raisons historiques, disposent de peu d'expérience dans ce secteur — notamment en Europe centrale et orientale — en dispensant des conseils et en examinant les possibilités de financement des projets pilotes au fur et à mesure des progrès de la réglementation.

## FAITS MARQUANTS CONCERNANT LES PROJETS

### Logement intermédiaire – SNI (CDC-Habitat), France

En mars 2017, la BEI et le groupe SNI ont annoncé la conclusion d'un prêt de 500 millions d'euros destiné au logement intermédiaire en France, soutenu par le plan d'investissement pour l'Europe. Cette opération de financement de l'UE permettra au groupe SNI de construire 13 000 logements intermédiaires d'ici la fin de 2019 dans une région française où la demande dépasse l'offre de logement, située à proximité des bassins d'emploi et où les loyers seront de 15 à 20 % inférieurs à ceux du marché. Ce nouveau parc de logements de location apportera une réponse durable aux besoins des catégories de population qui éprouvent des difficultés à accéder aux logements du secteur privé. L'offre de logements respectera également les normes les plus récentes en matière de performance énergétique.

### Logement social, Irlande

Cette initiative est mise en œuvre avec la participation de la Housing Finance Agency (HFA), société anonyme soutenue par le ministre irlandais du logement, de l'aménagement du territoire et des collectivités locales. En 2017, la BEI a apporté un appui de 405 millions d'euros au programme irlandais d'investissement dans le logement social, qui prévoit la construction ou l'amélioration de milliers de logements dans toute l'Irlande. Cofinancé par la Housing Finance Agency, le programme prévoit la construction de 1 400 nouveaux logements et la réno-

vation de plus de 700 biens immobiliers à Dublin et sur l'ensemble du territoire irlandais.

### Prêt-cadre octroyé à une entreprise locale de logement intermédiaire – Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (PTBS), Pologne

En mars 2019, l'organisme de logement PTBS a achevé la construction de nouveaux logements dans le quartier de Strzeszyn à Poznań. À terme, quelque 1 100 nouveaux logements seront construits dans le nouvel ensemble immobilier. La moitié des appartements seront occupés par des résidents de Poznań bénéficiaires d'une allocation au titre du processus de sélection de PTBS. Les appartements restants seront intégrés par la municipalité dans le programme « Mieszkanie dla Seniora » (logement pour les personnes âgées). Ils accueilleront des personnes inscrites sur les listes de l'Office du logement.

### Expansion et amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements sociaux de Madrid, Espagne

En mars 2019, la BEI a prêté 49 millions d'euros à la Communauté autonome de Madrid pour la construction de 612 logements intermédiaires destinés à la location. La moitié des nouveaux logements seront des habitations à faible consommation et 1 337 autres seront rénovés afin de réduire les coûts de la consommation d'énergie.

# RESSOURCES

## DERNIERS COMMUNIQUÉS DE PRESSE

- **Espagne : la BEI va financer le développement du parc de logements sociaux à Madrid et l'amélioration de son efficacité énergétique**
  - **La BEI finance le logement abordable en Pologne : de nouveaux appartements livrés à Poznań**
  - **France : Plan d'investissement pour l'Europe – la BEI et SNI annoncent un financement de 500 millions d'EUR pour le logement intermédiaire**
  - **France : Plan Juncker – 4 offices publics de l'habitat, membres du réseau Canopée, obtiennent un financement inédit de 107 millions d'EUR auprès de la BEI**
  - **Irlande : la BEI soutient un programme d'investissement record de 405 millions d'EUR pour le logement social en Irlande**
- 

## PUBLICATIONS

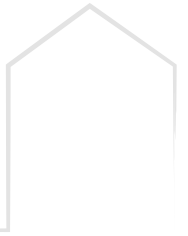
- **La BEI au service du logement social et intermédiaire : des outils financiers de pointe pour répondre à un besoin de base**
  - **Les 15 étapes circulaires pour les villes**
  - **Fiche d'information : URBIS, un coup d'accélérateur pour les projets d'aménagement urbain**
  - **Fiche d'information : la contribution de la BEI au programme urbain de l'UE**
  - **Fiche d'information : le rôle du FEIS dans le financement de projets urbains et régionaux**
  - **La boîte à outils du programme urbain de l'UE**
- 

## ARTICLES

- **Mon premier vrai appartement**
  - **En Irlande, un logement social digne d'un bel hôtel**
  - **Szymon et sa chambre**
  - **Quelles sont les villes les plus « intelligentes » d'Europe centrale, de l'Est et du Sud-Est ?**
  - **Investissez malin : financez des villes intelligentes pour le bien-être de vos citoyens**
  - **Une ville intelligente fait peau neuve sous le regard perçant du faucon maltais**
  - **Podcast : des moyens financiers pour mieux planifier les villes intelligentes**
- 

## VIDÉOS SUR LE LOGEMENT SOCIAL

- **A better, greener, affordable home for everyone**
- **EIB activities under the EU Urban Agenda**



## CONTACTS POUR LA PRESSE

**Anne-Laure Gaffuri**

☎ +352 4379-83689

✉ [a.gaffuri@eib.org](mailto:a.gaffuri@eib.org)

**Lorenzo Squintani**

☎ +352 4379-82528

✉ [l.squintani@eib.org](mailto:l.squintani@eib.org)

**Secrétariat du service de presse**

☎ +352 4379-21000

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

[www.eib.org/press](http://www.eib.org/press)

## CONTACTS D'ORDRE GÉNÉRAL

**Banque européenne d'investissement**

98-100 boulevard Konrad Adenauer

L-2950 Luxembourg

**Bureau d'information**

☎ +352 4379-22000

✉ [info@eib.org](mailto:info@eib.org)

[www.eib.org](http://www.eib.org)



Le présent « tour d'horizon »,  
qui comprend des liens vers des  
articles, des brochures et des  
vidéos, est disponible à l'adresse  
suivante :

<http://www.eib.org/social-housing-overview>