

# **LOGEMENT SOCIAL**

## **L'EXPÉRIENCE DE LA BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE**

NAMUR, 18 JUIN 2018

HOLGER SEIFERT

# La CEB

**Banque de développement fondée en 1956 avec un mandat social**

**Objectif: renforcer la cohésion sociale en Europe**

**41 Pays membres**

**Chiffres clés 2017**

- **Staff 200**
- **Total du bilan € 23.8 mrd**
- **Capital souscrit € 5.5 mrd**
- **Encours de prêts € 13.8 mrd**
- **Prêts décaissés : € 2,3 mrd**
- **Rating Aa1 (Moody's), AA+ (S&P, Fitch)**

# La CEB et le logement social

**Presque 40% des prêts de la CEB ont été octroyés dans ce secteur**

**Montant total € 17 mrd**

- Logements et infrastructures connexes (€ 11 billion)
- Opérations cross-sectorielles - logements et rénovations urbaines (€ 6 billion)

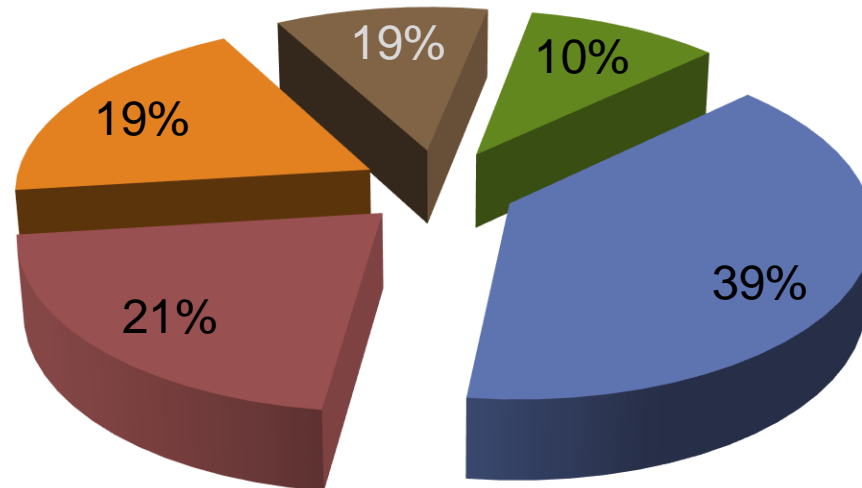
**Effet de levier de € 45 billion**

- Les prêts de la CEB ont mobilisé jusqu'à € 45 mrd d'investissements dans le secteur en Europe

**Demande croissante depuis 2009**

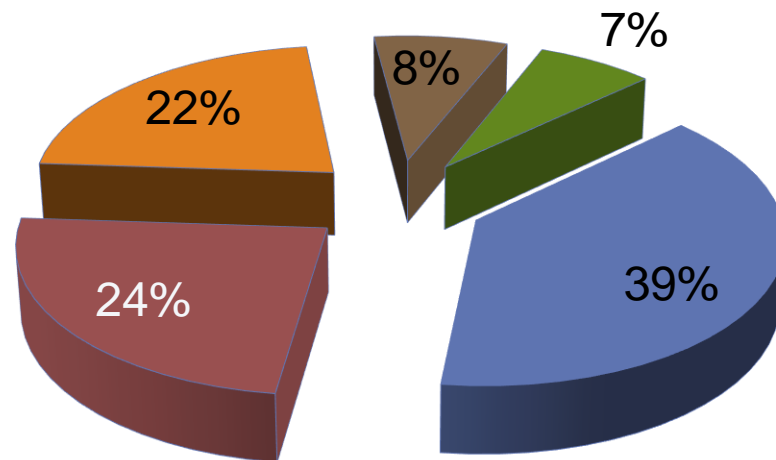
# Distribution géographique

- Southern Europe
- South Eastern Europe
- Western Europe
- Nordic & Baltic countries
- Central Europe



# Distribution sectorielle

- Low-income persons
- Refugees and migrants
- Reconstruction and urban infrastructure
- Green housing
- Elderly and disabled persons



# Critères d'éligibilité

**Législation nationale en vigueur (critères d'accès, taille, coûts etc.)**

**En absence de législation nationale**

- Définition du périmètre de l'intervention
- Critères d'accès
- Clause d'occupation, première acquisition etc.

**Restrictions**

- Logement au moins partiellement financé par le secteur publique
- Surfaces commerciales < 20%

**Critères ad hoc liés aux spécificités du projet**

- Logements pour des groupes prioritaires et vulnérables
- Amélioration de l'efficacité énergétique

# Financement

## Projet individuel

## Programme multi-projets

- **CEB prêt** < 50% des coûts éligibles
- **Maturités jusqu'à 25 ans** selon projets sous-jacent
- **Profil de risque adéquat** de l'Emprunteur et/ou du Garant
- **Taux d'intérêt** fixe ou variable
- **Pas de commissions ou frais**
- **Conditions de décaissement fixées par tranche** (minimum deux tranches)
- **Décaissements selon** l'avancement des travaux ou la capacité d'absorption

# Partenaires éligibles

**Administration  
nationale ou  
régionale**

**Société de  
logement**

**Entités publiques  
actives dans le  
secteur du  
logement social**

**Institutions  
financières**



# Projets éligibles

## Accès à la propriété

Prêt hypothécaire social

Achat de logement social

## Logement locatif

Travaux de rénovation

Efficacité énergétique



## Elements de support

Assistance technique

Conseils environnementaux

Conseils socio-économiques et suivis

# Exemples de Projets

## France

Adaptation des logements sociaux pour les besoins des personnes âgées

## Estonie

Rénovation totale des immeubles résidentiels

## Belgique

Prêts hypothécaires sociaux

Rénovations énergétiques

## Roumanie

Accès à la propriété pour des familles à bas revenus

## Hongrie

Rénovation de « panel-buildings » prefabriqués

## Irlande

Programme pour autorités locales et associations de logement


## Finlande

Construction et rénovation de logements sociaux locatifs (également pour personnes âgées et avec un handicap)

## FYROM

Construction de logements locatifs

# Éléments de réflexion

- 
- Disponibilité des fonds à long-terme à taux bas et nouveaux ratios prudentiels
  - Financement de l'assistance technique
  - Disponibilité de dons pour renforcer l'impact social
  - Appréciation du risque des Emprunteurs et du projet

**CEB**

Council of Europe Development Bank  
55 Avenue Kléber  
75116 Paris

Holger Seifert

Tel: + 33 1 47 55 71 56

[holger.seifert@coebank.org](mailto:holger.seifert@coebank.org)