

Publié le 8 janvier 2025

Logement social : nouvel AMI pour les Prêts Haut de Bilan 2.0

La Banque des Territoires et Action Logement renouvellent en 2025 leur engagement en faveur de la transition écologique du parc immobilier social en lançant un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour le Prêt Haut de Bilan (PHB 2.0). Ce dispositif de financement exceptionnel permet aux organismes de bénéficier de conditions avantageuses pour réaliser leurs projets de production de logements sociaux.



Contexte de l'offre PHB 2.0 - Transformation Ecologique

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la nouvelle réglementation environnementale « RE 2020 » a rehaussé les exigences applicables aux opérations de constructions neuves de logements, en introduisant de nouveaux critères de performance sur les axes énergie, carbone et confort d'été. Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en application de ces règles, la Banque des Territoires a mis en place, en partenariat avec Action Logement, une offre de prêt dédiée aux constructions vertes ambitieuses. Ce prêt a fait l'objet à deux reprises d'un appel à manifestation d'intérêt.

Cette dernière tranche de Prêt Haut de Bilan s'inscrit dans la lignée des précédentes offres et propose **un nouvel accompagnement pour répondre aux ambitions du ZAN**. La nouvelle enveloppe de prêts PHB 2.0 Transformation écologique accompagnera la production d'habitat social particulièrement ambitieux au regard des indicateurs de la nouvelle réglementation environnementale « RE 2020 » et la production de logements issus de la transformation de locaux initialement non destinés à l'habitation.

Critères d'éligibilité

Appel à manifestation d'intérêt ouvert aux OLS cotisants CGLLS et aux organismes MOI pour des opérations n'ayant pas déjà bénéficié d'un prêt PHB 2.0.

L'octroi de PHB 2.0 est soumis à des droits de réservation en faveur d'Action Logement.

- **Opérations de constructions vertes (seuils 2028 de la RE 2020 ou certification NF Habitat HQE en Outre-Mer)**

Les opérations éligibles sont les constructions en maîtrise d'ouvrage directe ou les acquisitions en VEFA,

permettant la production de logements sociaux respectant le seuil 2028 de la RE 2020 en métropole, ou labellisés NF Habitat HQE en outre-mer.

Elles devront bénéficier d'un agrément délivré jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard.

La date du dépôt du permis de construire devra être à partir du 1er janvier 2022 (date d'entrée en vigueur de la RE 2020) et antérieure au 1er janvier 2028 (date d'entrée en vigueur des seuils 2028). L'opération devra viser des surperformances par rapport aux indicateurs carbone obligatoires de la RE 2020, soit $I_{c_{\text{construction}}}$ et $I_{c_{\text{énergie}}}$ pour les logements collectifs, et $I_{c_{\text{construction}}}$ uniquement pour les logements individuels. Ces indicateurs devront respecter les seuils 2028 de la RE 2020.

Un bonus pourra être attribué aux opérations qui démontreront également une surperformance sur l'axe énergie de la RE 2020 (Bbio inférieur d'au moins 15% au Bbio Max).

La RE 2020 ne s'appliquant pas aux départements et régions d'outre-mer (DROM), les opérations situées dans les DROM sont éligibles au PHB 2.0 - Transformation Ecologique si elles sont certifiées NF Habitat HQE.

• Opérations de changement d'usage

Les opérations éligibles – situées en métropole ou dans les DROM – sont les opérations d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation à l'origine d'un changement d'usage : locaux d'activités, bureaux, pieds d'immeubles, etc. transformés en logements locatifs sociaux.

Le prêt est destiné à financer les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés initialement à cet usage.

Les opérations devront bénéficier d'un agrément délivré jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard. La date du dépôt du permis de construire pour ces opérations de changement d'usage doit être postérieure au 1^{er} janvier 2022.

Caractéristiques financières

Des **conditions financières avantageuses**, similaires à celles des précédentes tranches de PHB 2.0 : différé d'amortissement de 20 ans à taux zéro, suivi d'une seconde phase amortissable de 20 ans à TLA +0,6%.

Pour les opérations en métropole :

- 16 000 € par logement pour les opérations seuil 2028 de la RE 2020 et une bonification supplémentaire prévue pour les projets les plus performants (un bonus énergie de 4 000 € par logement).

- 20 000€ par logement pour les opérations de changement d'usage visant l'étiquette C du DPE ou de l'audit énergétique et une bonification supplémentaire pour les projets visant l'étiquette B ou A (5 000€ par logement)

Pour les opérations en outre-mer :

- 20 000€ par logement pour les opérations certifiées NF Habitat HQE.
- 20 000€ par logement pour les opérations de changement d'usage (sans critère d'étiquette énergétique).

À télécharger

- [Banque des Territoires modalités offre PHB Transformation Ecologique](#)