

## Communiqué de presse

# Comment la Banque Européenne d'Investissement optimise la stratégie de Reims habitat pour 2019 – 2025 ?

Lundi 04 mars 2019

Grand Salon Mars de l'Hôtel de Ville de Reims

***Dans un contexte économique contraint, Reims habitat, Office public de l'habitat de la Communauté urbaine du Grand Reims, obtient avec les 3 autres membres du réseau Canopée un financement inédit auprès de la Banque européenne d'investissement.***

Le Mouvement HLM fait face à de nombreuses ruptures conséquences d'un environnement législatif mouvant avec la loi de Finances pour 2018 ou encore la loi « logement » ELAN (réduction des loyers avec la Réduction Loyer Solidarité, augmentation de la TVA).

Afin d'y faire face et de pérenniser une stratégie efficiente, ambitieuse et adaptée aux besoins de ses clients, les organismes de logement social en général et Reims habitat en particulier doivent faire émerger un nouveau modèle économique avec notamment de nouveaux financements.

### ■ Un financement inédit de la Banque Européenne d'Investissement

Dans ce contexte, la force du réseau **Canopée**, créé en janvier 2018 par 4 Offices Publics de l'habitat, Reims habitat, Oise Habitat (OPH des communes de l'Oise), l'OPAC d'Amiens (OPH d'Amiens métropole), l'OPAL (OPH de l'Aisne), prend tout son sens. Ce **Groupement d'Intérêt Economique** a pour objectif d'encourager la mutualisation de moyens et de compétences tout en préservant l'identité de chaque organisme.

C'est en s'appuyant sur les forces de ce réseau, représentant un ensemble patrimonial de 53 000 logements, que les 4 offices de Canopée ont obtenu un financement inédit de la Banque Européenne d'Investissement. La BEI a d'ailleurs été très sensible au caractère innovant de la démarche de coopération de Canopée.

Oise Habitat, l'OPAC d'Amiens, l'Opal et Reims habitat ont donc signé officiellement le 24 janvier 2019 **un prêt cadre de 107 millions d'euros** avec la Banque européenne d'investissement (BEI) sur 5 ans qui donnera lieu à des signatures de prêts en direct avec chacun des 4 OPH. C'est la première fois que des bailleurs sociaux sollicitent la BEI en direct.



#### Siège social

71 avenue d'Épernay  
BP 2720  
51055 Reims Cedex  
Tél : 03 26 48 43 43

#### Reims habitat Champagne-Ardenne

Office public de l'habitat de la Communauté urbaine du Grand Reims

[www.reims-habitat.fr](http://www.reims-habitat.fr)

## ■ Un soutien en faveur de la construction et la rénovation énergétique

Cette enveloppe de prêt leur permettra de financer 1 300 logements neufs et 4 200 logements réhabilités pour un montant total d'investissement de 326 millions. Ces investissements contribueront également à l'économie locale et à la création d'emplois sur les territoires de chaque organisme. Les prêts proposés par la BEI viennent en complément des dispositifs classiques de financement des opérations, en particulier ceux de la **Banque des Territoires** (Caisse des Dépôts et Consignations), qui reste le premier partenaire financier des bailleurs sociaux.

« La Banque européenne d'investissement – qui est la banque de l'Union Européenne - se réjouit d'accompagner le Réseau Canopée à hauteur de 107 millions d'euros dans son projet de réhabilitation et de construction de logements sociaux, a déclaré le **Vice-Président Ambroise Fayolle**. En particulier, nous sommes heureux de soutenir, avec Reims habitat, la construction de logements qui répondent à un besoin croissant de logements de jeunes actifs ou de cadres moyens qui ont du mal à trouver une offre adéquate. Cela favorise, in fine, le développement économique du territoire ».

**Le Commissaire européen aux Affaires économiques et financières, à la fiscalité et aux douanes, Pierre Moscovici**, a ajouté: « Le soutien du Fonds européen pour les investissements stratégiques au projet de logements sociaux développé par le Réseau Canopée met en évidence la dimension sociale du Plan Juncker, qui a d'ailleurs vocation à se renforcer à l'avenir. C'est un projet dont nous pouvons être fiers et qui montre toute la valeur ajoutée de l'Europe dans la vie quotidienne des Français. »

## ■ Un dossier exemplaire pour la BEI

Cette opération s'inscrit donc dans le cadre du Fonds européen pour les investissements stratégiques, aussi appelé « Plan Juncker », dont la France est le premier bénéficiaire en valeur absolue, avec 60,5 milliards d'euros d'investissements mobilisés depuis 2015. Elle répond aux objectifs de l'Union européenne d'investir dans les territoires dits « de cohésion », où réside une population plus défavorisée, et dans la transition énergétique puisque les logements ainsi construits ou rénovés répondront aux meilleurs critères en matière d'efficacité énergétique. Enfin, elle marque un soutien au secteur HLM, dans un contexte de restriction budgétaire qui impacte négativement les 4 offices concernés.

Ce financement de la BEI, à hauteur de **32,6 Millions d'Euros pour Reims habitat**, vient donc renforcer un des axes majeurs de sa stratégie pour la période 2019-2025 : **le développement d'une offre de logement locatif intermédiaire**.

## ■ Reallia : une offre nouvelle sur le marché rémois

Reims habitat souhaite ainsi apporter une offre immobilière alternative sur le territoire du Grand Reims, offre répondant à la fois au projet urbain de la Communauté Urbaine et aux besoins des ménages notamment des classes moyennes ou jeunes actifs. Le Conseil d'Administration de Reims habitat s'est donc prononcé pour la constitution de cette offre nouvelle de Logements Locatifs Intermédiaires avec pour l'ambition, à terme, d'atteindre jusque 10% du patrimoine de Reims habitat. Une marque premium spécifique a alors été créée : **Reallia®**.



### Siège social

71 avenue d'Epervain  
BP 2720  
51055 Reims Cedex  
Tél : 03 26 48 43 43

### Reims habitat Champagne-Ardenne

Office public de l'habitat de la Communauté urbaine du Grand Reims

[www.reims-habitat.fr](http://www.reims-habitat.fr)

Avec cette marque, l'ambition est de proposer aux clients de **Reallia®** un produit et un service alliant **rapidité, simplicité, efficacité et attractivité**. Les appartements ou maisons seront situés dans la ville ou dans le bourg-centre. C'est l'axe premier des engagements pris par Reims habitat dans cette constitution de patrimoine intermédiaire.

### ■ **Financement de la BEI : un souffle nouveau portant l'ambition Reallia**

Depuis l'été 2017, Reims habitat a noué de nombreux contacts avec les promoteurs intervenant sur le territoire du Grand Reims et les aménageurs afin de pouvoir s'inscrire dans un projet d'acquisition de droits à construire ou de logements en Vente en Etat Futur d'Achèvement. 650 logements environ ont ainsi pu être identifiés à Reims ou dans les bourgs avoisinants.

Le financement obtenu auprès de la BEI vient donc soutenir cette démarche et apporter de nouvelles ressources en complément des partenaires financiers traditionnels de Reims habitat que sont la Banque des Territoires ou la Caisse d'Épargne.

En effet, sur les 32,6 Millions d'Euros injectés par la BEI auprès de Reims habitat, **24 Millions seront consacrés au financement à hauteur de 40% de 12 opérations pour 345 logements intermédiaires**. Le soutien de la BEI va également permettre à Reims habitat de baisser sa quote-part d'affectation de fonds propres pour ces opérations de 20 à 10% permettant ainsi d'affecter ces fonds propres à d'autres opérations prévues dans sa stratégie.

### ■ **Reallia : une moyenne de 100 logements acquis par an**

Via **Reallia®**, Reims habitat s'engage dans des projets urbain d'envergure portant sur l'aménagement de nouveaux quartiers au sein du Grand Reims, sa Communauté Urbaine de rattachement : à Reims avec l'acquisition de 100 logements intermédiaires dans le projet urbain *Les Rives de Vesle* situé à l'emplacement de la concession Renault, de 134 logements sur l'ancien site EDF dans le quartier Clairmarais, à Cormontreuil avec l'achat de 23 logements sur le projet urbain Montepillois, à Tinqueux avec 25 logements, etc.

Les acquisitions vont s'officialiser progressivement en suivant un rythme annuel moyen de 100 logements environ avec une pointe de livraison sur les exercices 2022-2023 qui correspondent à l'aboutissement des opérations en cours de conception et à la livraison des logements terminés.

Le développement de cette offre intermédiaire permet également à Reims habitat de maintenir son nombre de logements détenus (malgré les démolitions et les ventes de patrimoine) et d'optimiser son chiffre d'affaires loyers afin d'assurer une gestion saine de la structure.



**Les Rives de Vesle**



**Ancien site d'EDF, secteur Clairmarais**

#### **Siège social**

71 avenue d'Épernay  
BP 2720  
51055 Reims Cedex  
Tél : 03 26 48 43 43

#### **Reims habitat Champagne-Ardenne**

Office public de l'habitat de la Communauté urbaine du Grand Reims

[www.reims-habitat.fr](http://www.reims-habitat.fr)

***Le financement apporté à Reims habitat par l'Union Européenne, via la Banque européenne d'investissement, constitue donc un soutien essentiel à son ambitieuse stratégie menée au service de son territoire de rattachement et de ses clients. En constituant une offre immobilière alternative, en rénovant son patrimoine - 8,6 Millions des 32,6 apportés à Reims habitat par la BEI accompagneront 6 opérations de rénovation thermique pour 524 logements – Reims habitat souhaite apporter une réponse adaptée aux besoins de ses clients et des habitants du Grand Reims. Ce soutien de la BEI permet également à Reims habitat de conserver une capacité d'investissement important, dans un contexte de restriction budgétaire connu par le Mouvement HLM, avec 81 Millions d'investis au final dans ces opérations de constructions neuves et de rénovations.***

### Contacts presse :

#### Reims habitat

Thibaut Rogier - Portable : 06.13.61.55.31 - Tél. : 03.26.61.79.59 – [thibaut.rogier@reims-habitat.fr](mailto:thibaut.rogier@reims-habitat.fr)

#### BEI :

Anne-Laure Gaffuri, [a.gaffuri@eib.org](mailto:a.gaffuri@eib.org), +352437983689, Gsm : +352691284679  
Cyrille Lachèvre, [c.lachevre@ext.eib.org](mailto:c.lachevre@ext.eib.org), +352 4379 73984, Gsm : +33 6 20 42 12 08  
Site internet : [www.bei.org/press](http://www.bei.org/press) - Service de presse : +352 4379 21000 – [presse@bei.org](mailto:presse@bei.org)

#### Canopée :

Pauline Dumontier, [p.dumontier@reseau-canopee.fr](mailto:p.dumontier@reseau-canopee.fr), Déléguée Générale, +33 6 52 57 30 50

#### **Siège social**

71 avenue d'Épernay  
BP 2720  
51055 Reims Cedex  
Tél : 03 26 48 43 43

#### **Reims habitat Champagne-Ardenne**

Office public de l'habitat de la Communauté urbaine du Grand Reims

[www.reims-habitat.fr](http://www.reims-habitat.fr)