



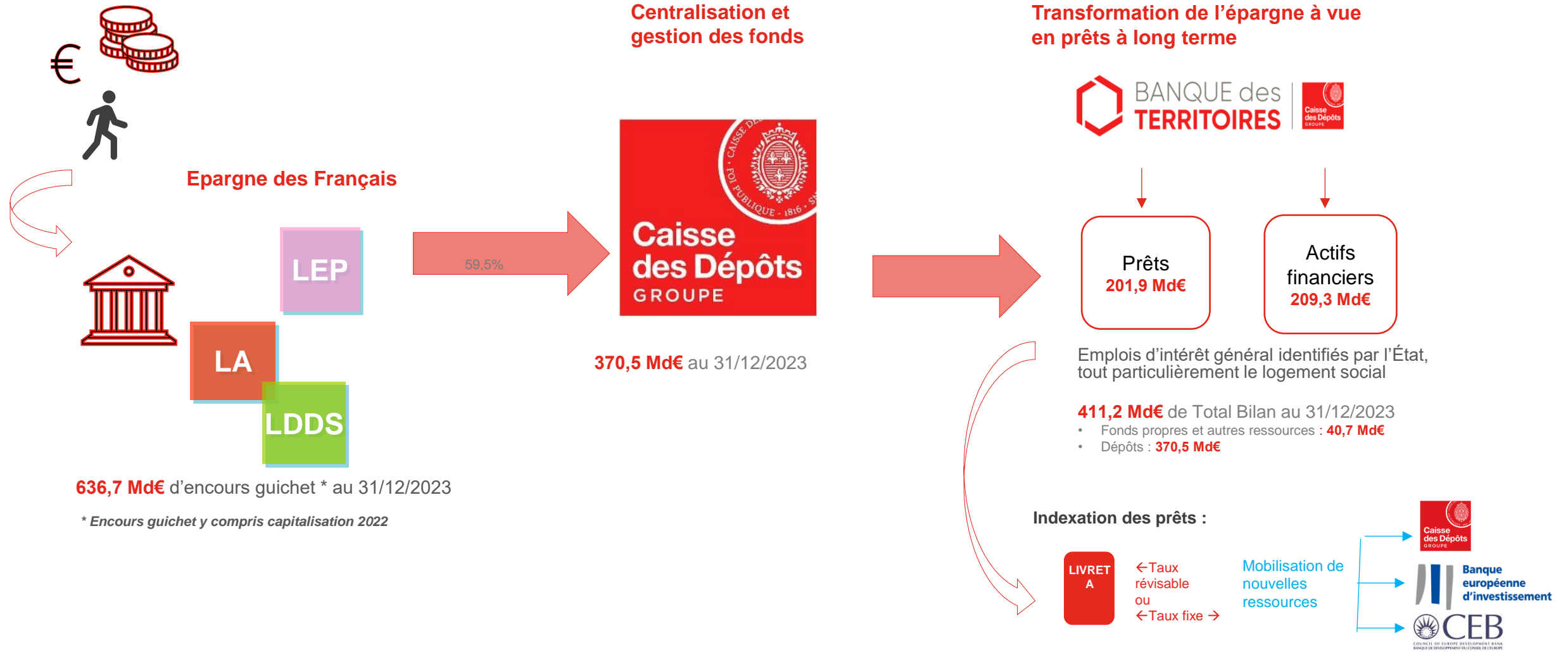
BANQUE des
TERRITOIRES



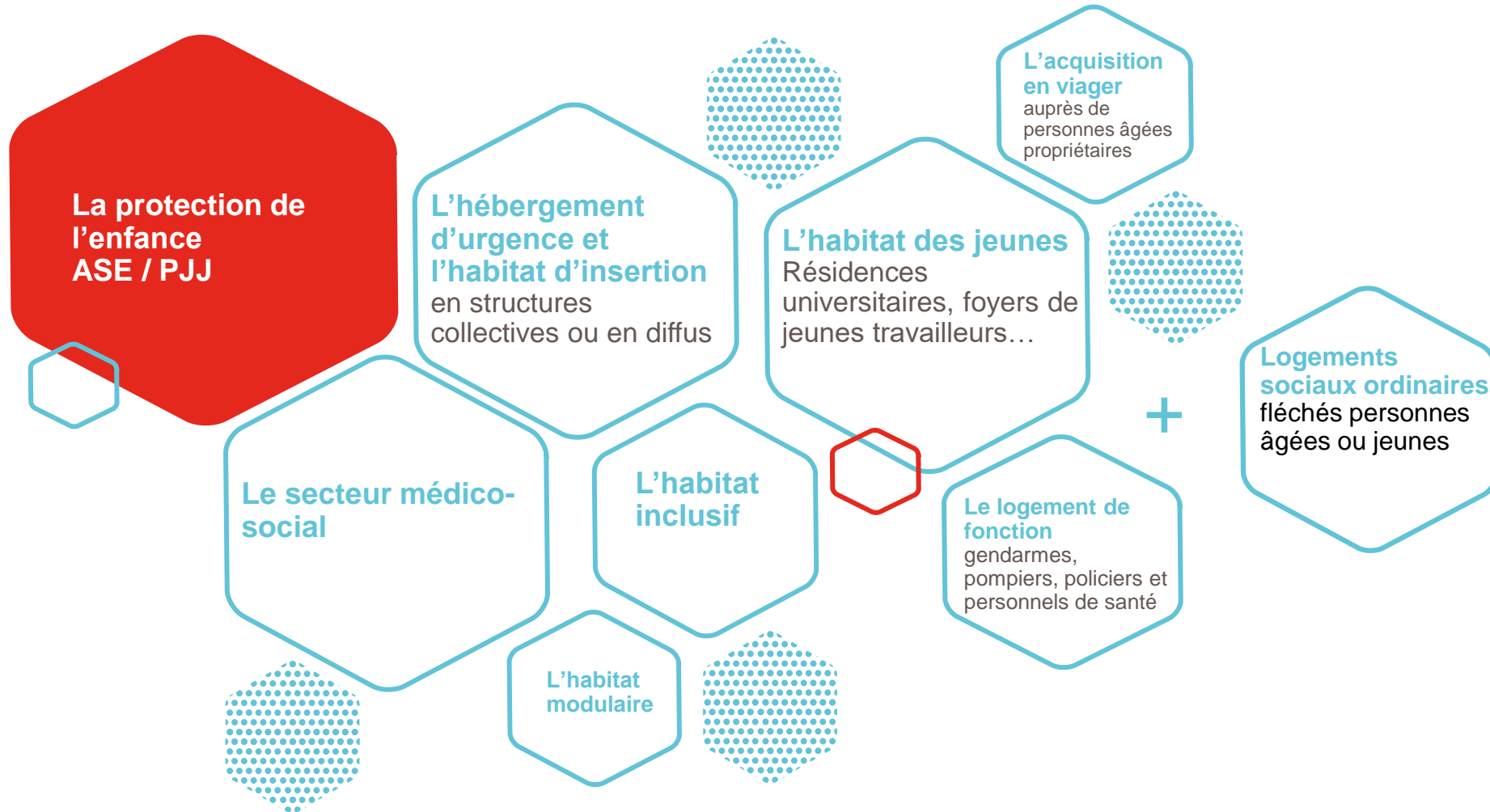
Présentation de l'offre de prêt en matière d'enfance protégée

Webinaire CNAPE - 25 avril 2025

Une ressource spécifique : l'épargne des Français



Le financement du logement et de l'hébergement dans le champ de l'habitat spécifique



Nos 4 principes de tarification : une stricte équité dans l'octroi de nos financements

Une tarification uniforme



EMPRUNTEUR

La tarification **ne varie pas** selon la qualité de l'emprunteur



DURÉE

La tarification **ne varie pas** selon la durée du prêt (sauf taux fixe)



GÉOGRAPHIE

La tarification **ne varie pas** selon la localisation du projet



VOLUME

La tarification **ne varie pas** selon le volume emprunté

Chiffres clés et enjeux identifiés sur l'immobilier de l'enfance protégée

UNE POLITIQUE SOUS TENSION



381 000 mineurs et jeunes majeurs¹ sont suivis en protection de l'enfance.

+ de **200 000** relèvent de **mesures de placement**, un chiffre en **augmentation constante** (+45% en 20 ans)

Une **complexification** des besoins des publics accueillis avec **1/4** des enfants de l'ASE présentant **un handicap²**

Une forte **hausse** du nombre de **mineurs et jeunes majeurs non accompagnés**

78 000 mineurs et jeunes majeurs de l'ASE sont accueillis **en établissement**

dont **1/5** sont des mineurs et jeunes majeurs **non accompagnés**

10 milliards d'euros par an¹,

ce sont les dépenses annuelles des **Départements**, qui ont la compétence de l'Aide Sociale à l'enfance. Ces dépenses augmentent chaque année.

Les dépenses de l'ASE sont les dépenses sociales des Départements qui ont le plus augmenté entre 2022 et 2023, avec **une hausse de +10,2%³**

Environ **2 150 établissements** d'accueil

Une crise RH avec **des difficultés d'attractivité du secteur** tant dans le recrutement dans les établissements que dans l'accueil familial

DES ENJEUX IMMOBILIERS IMPORTANTS



Un besoin important de construction de nouveaux établissements

- 5 000 à 8 900 places nécessaires
- Un prix moyen de 120 000 € la place
- ▶ **soit 600 millions et 1,1Md € en besoins d'investissements**

Avec une nécessité de réhabiliter les établissements existants

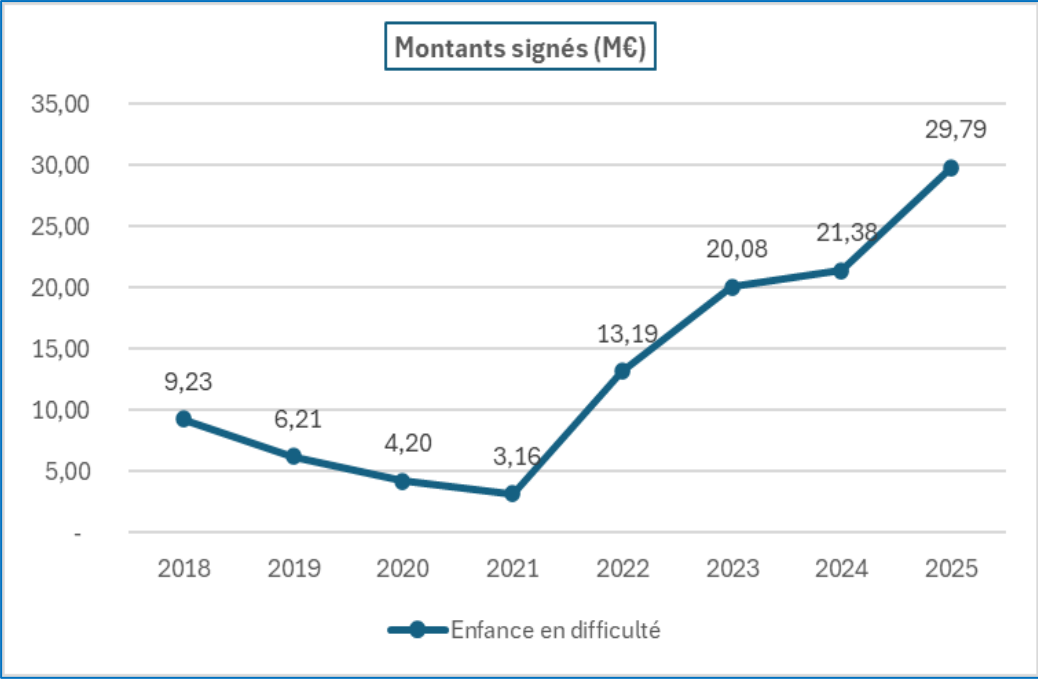
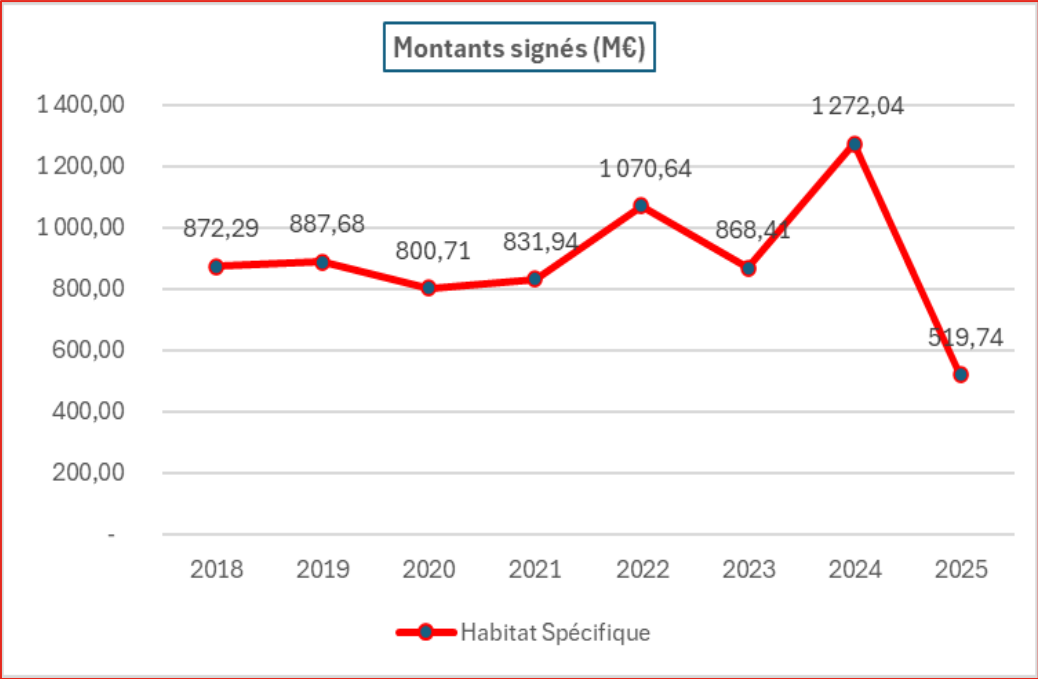
- 11 000 à 18 000 places à réhabiliter
- Un prix moyen de 45 000 à 100 000 € la place
- ▶ **soit 800 millions et 1,3Md € en besoins de réhabilitation**

Une tension sur les capacités d'accueil renforcée avec la loi Taquet

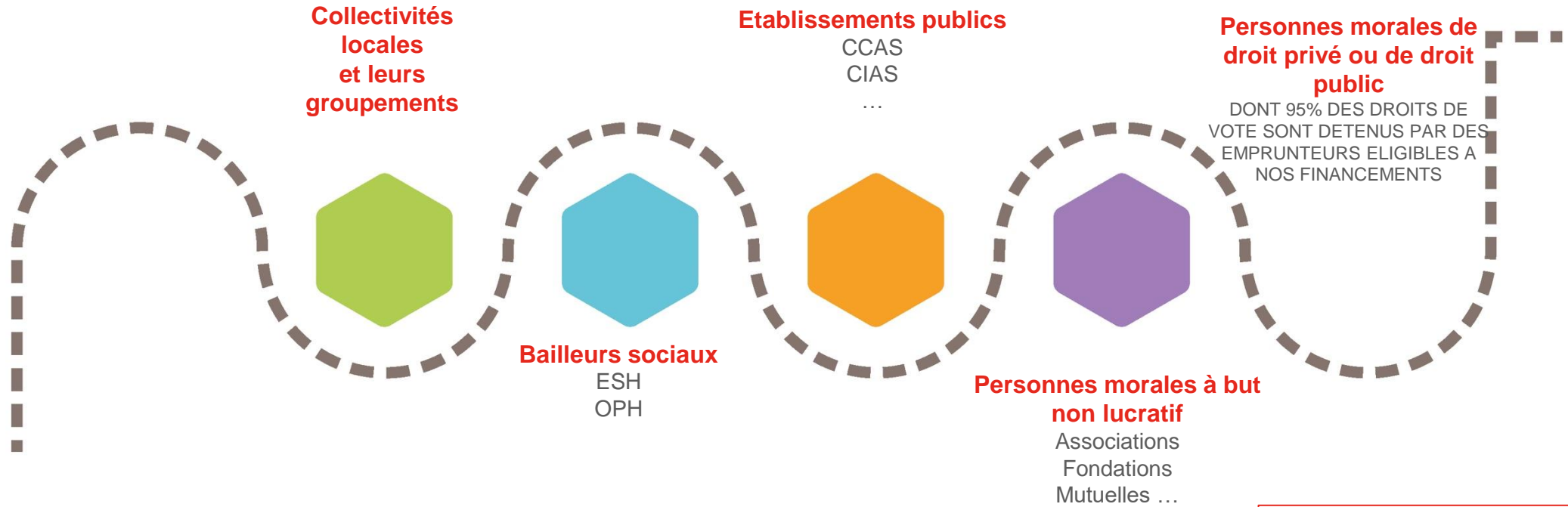
Interdisant de loger à l'hôtel des mineurs pris en charge par les services de l'ASE depuis février 2024

Face aux enjeux identifiés : financement du secteur de l'enfance protégée en forte progression

Chiffres 2025 arrêtés au 31/03/2025



Les emprunteurs éligibles



- > L'emprunteur doit détenir les droits réels (pleine propriété ou via un bail à long terme)
- > Si gestion confiée à un exploitant : celui-ci doit être obligatoirement à but non lucratif

Enfance protégée : quels projets sont finançables ?

Votre projet immobilier concerne :



Un établissement relevant de l'ASE

- ✓ Foyer de l'enfance
- ✓ Village d'enfants
- ✓ MECS
- ✓ Centres maternel et parental,
- ✓ Pouponnière à caractère social
- ✓ Etablissement expérimental



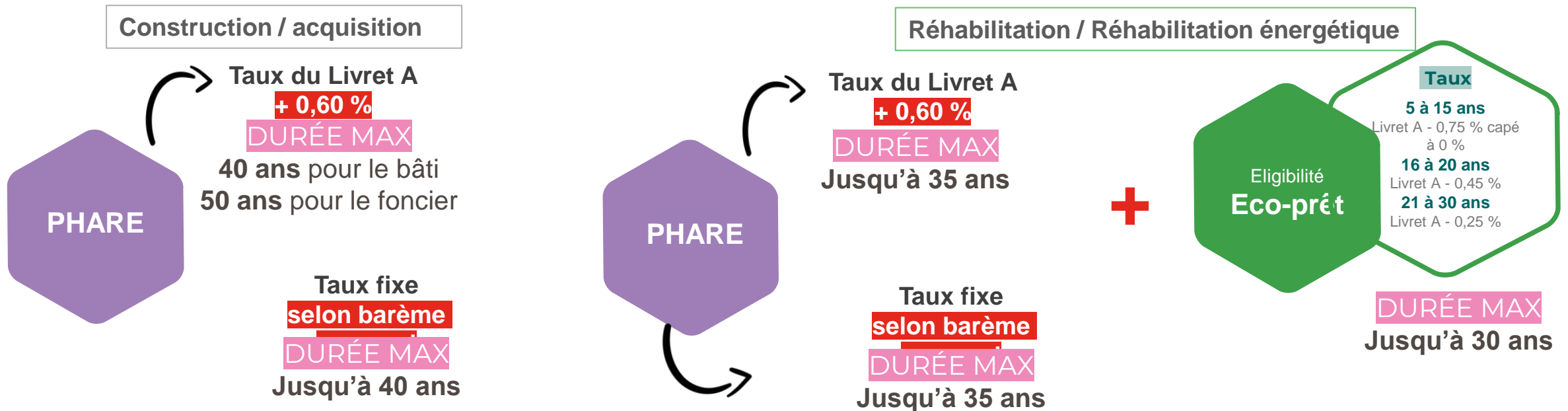
Un établissement relevant de la PJJ

- ✓ Centre éducatif fermé
- ✓ Centre éducatif renforcé
- ✓ Etablissement de placement éducatif
- ✓ Etablissement de placement éducatif et d'insertion



Financer les projets d'investissement dans l'immobilier de l'enfance protégée

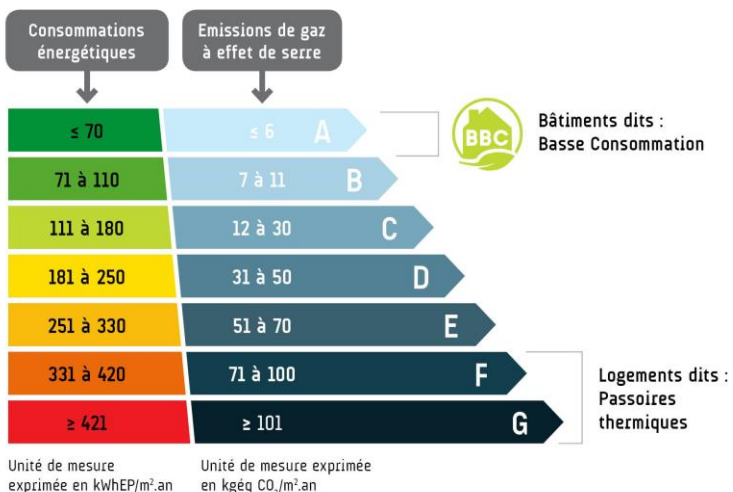
- ✓ Une large gamme de prêts à taux révisable ou à taux fixe
- ✓ Pour chaque type d'opérations (construction, acquisition, réhabilitation)
- ✓ Avec des durées longues allant jusqu'à 50 ans sur le foncier, 40 ans sur le bâti et 35 ans pour les réhabilitations
- ✓ Et pouvant couvrir jusqu'à 100% des besoins de financement



Zoom sur l'éco-prêt pour les réhabilitations thermiques

Ouverture à l'ensemble des établissements relevant de l'enfance protégée même si ces structures ne sont pas conventionnées à l'APL

Méthode 3CL –DPE 2021



Critères d'éligibilité

>> **Audit énergétique** selon la méthode **3CL - DPE 2021**

>> **Avant travaux** : Consommation initiale en énergie primaire > **180 kWh/m².an** (étiquette D et +)
et/ou émissions de CO₂ >**30kg** eq/m²/an (étiquette D et +)

>> **Gain** énergétique minimum de **40% et de 80 kWh/m².an** minimum

>> **Après travaux** : Consommation conventionnelle en énergie primaire <=**250 kWh/m².an**
et émissions de CO₂ <=**50kg** eq/m²/an (étiquette D et +)

Bonus

- Qualité environnementale : **2 000 €/logt**
- Amiante : **3 000 €/logt**
- Performance Carbone : **3 000 €/logt** (réduction de 70% des émissions de GES et logt non chauffés au gaz après travaux)
- Point noir de bruit : **2 000 €/logt** (sur les réseaux routiers et ferroviaires)

Gain énergétique EP	Eco-prêt par logement €
0-80 kwh/m²/an	-
80-109	6 500
110-169	10 500
170-229	17 500
230-299	21 500
300-389	27 000
>= 390	33 000

L'Eco-prêt permet de financer jusqu'à 33 000 € par logement et peut être complété par du PHARE

Garantie des prêts sur Fonds d'épargne

Un principe de couverture à 100% des prêts de préférence par une garantie publique

Garantie à 100% du prêt FE

• Garanties possibles :

- Garantie publique
- + caution bancaire



Exonération de garantie

pour les emprunteurs de statut public :
Collectivités territoriales, EPS, CCAS/CIAS



Garantie hypothécaire non autorisée sur les biens financés dans le secteur social quel que soit le prêt.

Pièces nécessaires pour l'instruction

Etape demande de prêt	Etape engagement	Etape Contrat	Etape versement
<ul style="list-style-type: none">• Demande de prêt• Description détaillée du projet• Plan de financement• Statut à jour ou extrait Kbis de moins de 3 mois• Compte des 3 derniers exercices• Programmation des investissements (Plan Pluriannuel d'Investissement/Projet Stratégique Opérationnel/Plan Stratégique de Patrimoine)	<ul style="list-style-type: none">• Habilitation à recevoir des mineurs en difficulté au titre de l'assistance éducative le cas échéant (article L.313-10 du CASF)• Arrêté d'autorisation du Président du Conseil général (ASE) ou du Préfet (PJJ)• Eléments prévisionnels : simulation d'exploitation/d'investissement ou Plan moyen terme• Montage de garantie• Projet de convention de location ou projet de bail de location, le cas échéant	<ul style="list-style-type: none">• Validation de la Tutelle du montant de l'investissement, du plan de financement, de l'emprunt et du prix de journée (attestation, arrêté de tarification...)• Justificatif des autres financements• Document justificatif des droits réels immobiliers• Justification de l'autorité administrative compétente du caractère définitif du permis lié à l'opération• Autorisation d'emprunt conforme des organes décisionnels compétents, et, le cas échéant pour certaines associations/fondations, l'approbation administrative de recourir à l'emprunt	<ul style="list-style-type: none">• Acte(s) de garantie conforme

Exemples de projets de construction ou acquisition



Acquisition d'une maison d'habitation pour créer une MECS de 10 places pour jeunes de 15 ans et plus

Val d'Oise – Financé en 2024

Emprunteur et gestionnaire : Association

Prix de revient de l'opération 0,7 M€

Prêt PHARE TLA + 0,60%

Durée 30 ans

100% du besoin de financement
(0,7 M€)

Construction d'un village d'enfants de 7 maisons familiales, 1 maison des familles et une maison commune – accueil de 33 enfants

Morbihan – Financé en 2025

Emprunteur et gestionnaire : Association

Prix de revient de l'opération

6,1 M€

Prêt PHARE TF

Durée 20 ans

71% du besoin de financement (4,3 M€)



Exemples de projets de construction ou acquisition



Construction d'un Centre Maternel

Dans le département du Cher - Financé en 2022

Emprunteur : organisme HLM

Gestionnaire : Association

Prix de revient de l'opération 3,5 M€

Prêt PHARE TLA + 0,60%

Durée 40 ans

100% du besoin de financement

Acquisition / transformation de bureaux pour la création d'une MECS

Ille-et-Vilaine – Financé en 2022

Emprunteur : organisme HLM

Gestionnaire : Association

Prix de revient de l'opération 5,1 M€

Prêt PHARE TLA + 0,60%

Durées 40 et 50 ans

100% du besoin de financement



Exemples de projets de réhabilitation



Réhabilitation d'un bâtiment pour transfert d'un centre maternel avec extension de sa capacité

Haute Garonne - Financé en 2023
Emprunteur et gestionnaire : CCAS

Prix de revient de l'opération 5,5 M€

Prêt PHARE TLA + 0,60%
Durée 25 ans

87% du besoin de financement
(4,7 M€)

Réhabilitation et restructuration d'une MECS

Ille-et-Vilaine - Financé en 2023
Emprunteur et gestionnaire : Association

Prix de revient de l'opération 4,9 M€

Prêt PHARE TLA + 0,60%
Durée 25 ans

45% du besoin de financement (2,2 M€)



Exemples de projets de réhabilitation



Réhabilitation lourde / restructuration d'une MECS

Côte d'or - Financé en 2025

Emprunteur et gestionnaire : Département

Prix de revient de l'opération 6,5 M€

Prêt PHARE TLA -0,40%

Durée 25 ans

74% du besoin de financement
(4,7 M€)

Rénovation lourde de 3 pavillons de l'internat

Bas-Rhin - Financé en 2021

Emprunteur et gestionnaire : Fondation

Prix de revient de l'opération 2,1 M€

Prêt PHARE TLA+0,60%

+TF CEB

Durée 30 ans

95% du besoin de financement
(1 M€ + 1 M€)



Liens utiles

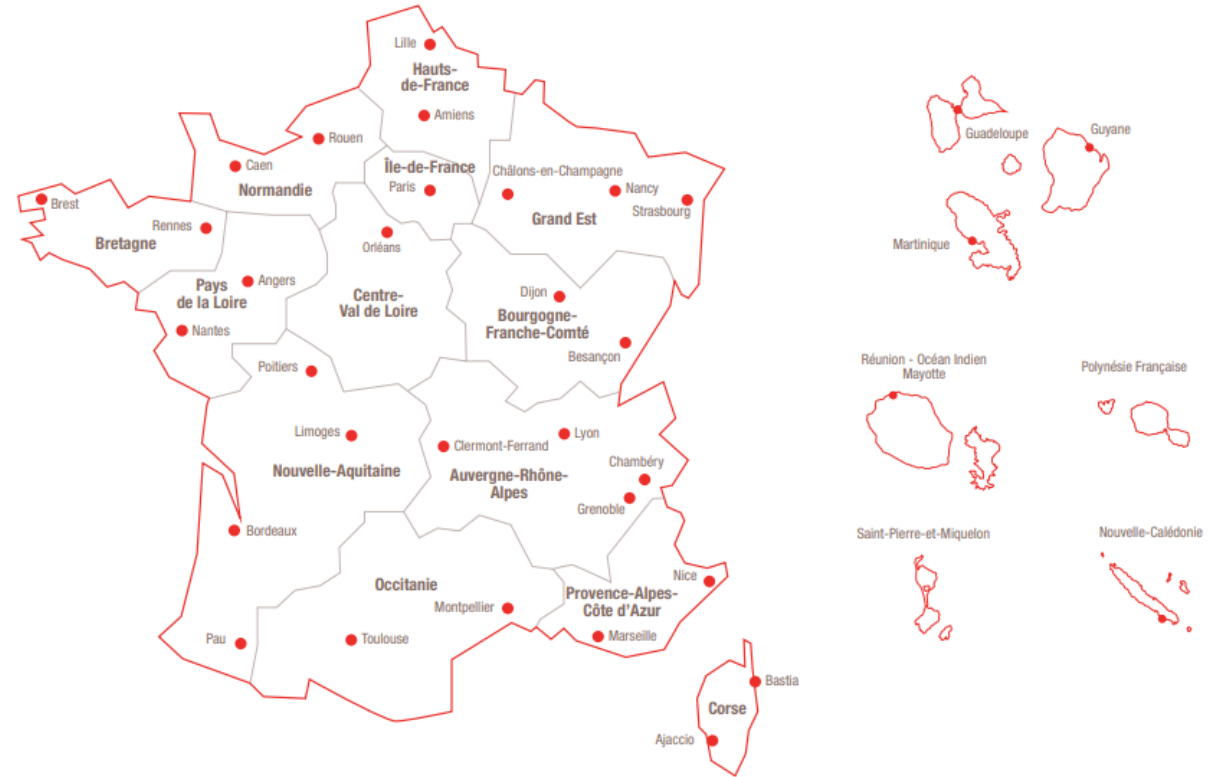
Caractéristiques détaillées des prêts

- <https://www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres>


Contacts

- <https://www.banquedesterritoires.fr/directions-regionales>

La Banque des Territoires, un réseau de proximité



banquedesterritoires.fr

  | @BanqueDesTerr

**Un grand merci pour
votre écoute !**

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr