



AGENCE NATIONALE POUR LA PARTICIPATION
DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

RÉSERVATIONS LOCATIVES ET PATRIMOINE

DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS
À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Exercice 2013

Synthèse

*Les résultats détaillés sont présentés dans le rapport annuel
« Réservations locatives et patrimoine de la PEEC ».*

LES PRINCIPAUX RESULTATS DES CIL¹

Au 31 décembre 2013, les CIL déclarent un parc de 1,29 million de **logements locatifs** détenus par 247 entités dans lesquelles ils ont des participations significatives². 31 570 logements ont été acquis ou livrés au cours de l'exercice par ces organismes, dont 33% en Île-de-France.

Les CIL ont financé 5 787 **opérations de construction, acquisition et réhabilitation**, représentant 163 186 logements en 2013, situés pour 44% en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEC³ déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,119 milliard d'euros, plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (57%). La quotité des fonds de la PEC représente en moyenne 5% du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 28%.

Au 31 décembre 2013, le **stock de droits de suite, déclaré par les CIL, en contrepartie de fonds de la PEEC, hors structures collectives** (hébergements et logements-foyers), est de 702 900, dont 642 380 droits livrés.

Le nombre de **nouveaux droits négociés** en 2013 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, hors structures collectives, est de 42 523 droits, répartis en 29 453 droits de suite et 13 070 droits uniques.

Les **droits déclarés échus ou rendus définitivement** au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 28 465, parmi lesquels 25 555 droits de suite (dont 4 740 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'**attributions de logements réservés**, hors structures collectives, déclaré par les CIL est de 63 830. Le nombre de **droits de suite rendus** aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 13 919.

Concernant les **structures collectives** (hébergements, logements-foyers et résidences sociales), les CIL déclarent avoir négocié, en 2013, 3 171 nouveaux droits, dont 85% en droits de suite. Le stock de droits de suite déclaré est de 12 273 droits, dont 8 390 livrés. Le nombre de ménages logés dans ces structures en 2013 s'élève à 2 919 et le nombre de droits de suite rendus pour un tour à 1 079.

Les droits de réservation déclarés obtenus par les CIL en contrepartie du financement du **PNRU** représentent un stock de 2 949 droits de suite fin 2013, dont 1 241 livrés. 618 ménages sont déclarés logés au titre de ces droits.⁴

¹ Les données CIL portent sur les 23 CIL actifs au 1^{er} janvier 2013. Les résultats de l'association Foncière Logement (AFL) et de la SICF sont présentés en page 4.

² Seuil de détention à partir de 20%, en principe.

³ Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAEC et la PSEEC, l'ensemble étant dénommé PEC (participation à l'effort de construction). Une activité de financement d'opérations a été déclarée pour l'exercice 2013 au titre de la PSEEC (3 millions d'euros) et très minoritairement de la PEAEC (348 000 euros).

⁴ Le stock de droits délégués au titre du financement de l'ANAH est de 110, et ne fait pas l'objet de développement.

Le financement des bailleurs par les CIL en 2013

Un patrimoine groupes de 1,29 million de logements

Les CIL déclarent un patrimoine de 1 294 830 logements détenus au 31 décembre 2013 par 247 organismes de logements locatifs dans lesquels ils ont des participations significatives, dont 127 SA d'HLM. 83% des entités sont déclarées en tant que filiales et entreprises liées⁵ des CIL.

La structure du patrimoine des groupes relève très majoritairement du parc social, 94% des logements étant détenus par des SA d'HLM et 1% par des SEM et des coopératives d'HLM. Les sociétés civiles détiennent moins d'1% du stock déclaré et les autres sociétés immobilières 4%.

Le taux de réservation est de 20%. 83% des droits de suite⁶ sont déclarés réservés auprès de SA d'HLM, 2% auprès de sociétés civiles et 14% auprès d'autres sociétés immobilières.

Ce parc a augmenté à hauteur de 19 106 logements au cours de l'exercice, 31 574 logements ayant été acquis ou livrés et 12 468 cédés ou détruits. 33% des nouveaux logements sont situés en Île-de-France et 95% sont portés par des SA d'HLM.

Le financement par la PEC de 163 190 logements

Les CIL déclarent avoir engagé en 2013 le financement de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 5 787 opérations, soit 163 186 logements⁷. La quasi-totalité de ces opérations a fait l'objet de droits de réservation (98%)⁸.

Au regard, le bilan de la consommation des aides à la pierre pour l'exercice 2013 fait état de l'agrément de 143 415 logements aidés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre et du PNRU, la totalité constituant une offre nouvelle de logements sociaux⁹. La différence observée avec les 160 180 logements estimés financés par les CIL sur le même champ de logements ne peut être expliquée par un décalage d'exercice entre la décision d'agrément et la convention de financement.

Comparativement à 2012, le volume des logements estimés financés par les CIL est en augmentation (+26%), dans un contexte de progression du nombre de logements sociaux agréés en France métropolitaine (+22%).

En contrepartie des financements, les CIL ont bénéficié de 45 694 nouveaux droits de réservation, dont 70% en droits de suite pour une durée moyenne de 38 ans. 61% des nouveaux droits sont domiciliés dans les opérations financées, et 19% ne sont pas domiciliés sur un logement déterminé¹⁰. Ce dernier cas de figure ne concerne que 3% des nouveaux droits de suite. Par ailleurs, 52% des nouveaux droits sont contractuellement affectés à des logements neufs.

Le volume de nouveaux droits est en hausse comparativement à 2012 (+34%), après trois exercices de recul (-8% en 2012 et -19% en 2011). La part des droits domiciliés dans les opérations financées diminue de 7 points.

⁵ Entreprises détenues de manière prédominante à au moins 40% par les CIL, directement ou indirectement, seuls ou avec un pacte d'actionnaires.

⁶ Les droits dits « de suite » sont contractualisés pour une durée déterminée. Les droits « uniques » sont réservés pour une seule attribution.

⁷ Valeurs estimées, compte tenu du financement par plusieurs CIL de mêmes opérations. En dépit du dédoublement (d'après les critères : localisation, tiers, capacité et prix de revient), le dénombrement est surestimé, compte tenu de la faible fiabilité des descriptifs des opérations financées, qui diffèrent d'un CIL à l'autre pour une opération a priori unique.

⁸ L.313-3 CCH / L.716-2 CRPM.

⁹ Décompte des PLUS, PLAI, PLS ainsi que du dispositif PSLA. Hors ANAH et AFL, y compris les DOM. La production ANRU comptabilisée est de 12 071 logements. La différence avec le champ étudié porte sur les PLI et les autres normes, soit 1,8% des logements financés par les CIL. Source : Bilan des logements aidés, 2013, MLET.

¹⁰ Les 19% restants concernent les réservations domiciliées sur des logements contractuellement identifiés avec les bailleurs hors des opérations financées.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (95%), 63% auprès de SA d'HLM. Le nombre de droits réservés dans des structures collectives est de 3 133.

Pour un montant de 1,12 milliard d'euros de fonds PEC

Le montant des fonds de la PEC déclarés engagés par les CIL pour le financement d'opérations en 2013 est de 1,119 milliard d'euros¹¹. Les données financières et comptables déclarées par les CIL pour 2013 font état de 898 millions d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC et de la PSEEC¹².

La quotité des fonds de la PEC représente 5,0% du prix de revient des opérations qualifiées, d'un montant total de 22 milliards d'euros¹³. La part des fonds investis sans contrepartie de droits de réservation est de 20,4 millions d'euros, pour une quotité de fonds PEC de 5,6%¹⁴. La quotité globale est stable par rapport à 2012, les fonds déclarés engagés ayant progressé de 42% sur l'exercice (-1,5% en 2012 et -17% en 2011).

Les deux tiers des financements des CIL sont destinés à des SA d'HLM (63%), les OPH bénéficiant de 23% des fonds engagés et les SEM de logements sociaux de 6%. Comparativement, les OPH représentent 30% du coût des opérations financées par les CIL. Les opérations de construction neuve financées par la PEC sont réalisées pour 61% par des SA d'HLM, contre 31% par les OPH.

L'Île-de-France, qui domicilie 44% des logements financés, concentre 57% des financements de la PEC, corrélativement à la concentration du prix de revient total (50%). Les droits domiciliés sont localisés à hauteur de 32% dans cette région. Le poids de l'Île-de-France est en augmentation pour l'ensemble des observations par rapport à l'exercice antérieur.

Les fonds bénéficient à hauteur de 83% à des opérations de construction neuve (qui représentent 79% des logements financés). 7% financent des opérations d'acquisition-amélioration et 5% d'amélioration seule. Concernant la nature d'habitat, 11% des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers), qui représentent 3% des opérations et 7% des logements¹⁵.

L'effort financier des CIL se porte pour plus de la moitié sur des logements de la filière de financement principal¹⁶ PLUS (55%), qui représentent la même part des logements financés. Les logements très sociaux, relevant de la filière PLAI, qui constituent 21% des logements, bénéficient de 22% des fonds de la PEC. Les logements intermédiaires conventionnés (PLS), qui pèsent pour 12% de l'ensemble, mobilisent 14% des financements. La structure des filières financées est stable par rapport à l'exercice antérieur.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 27% sous forme de subventions qui bénéficient à 33% des logements. 70% des fonds ont été engagés sous forme de prêts, dont 27% sous forme de quasi-fonds propres, pour le financement de 65% des logements. Les financements en fonds propres concernent 3% de l'ensemble et portent sur 1% des logements.

¹¹ 3 millions de concours ont été déclarés au titre de la PSEEC et 348 000 de la PEAE.

¹² La sur-déclaration concernant les concours financiers dans l'enquête patrimoine et réservations locatives est à mettre au regard du nombre d'opérations, et fera l'objet d'investigations spécifiques lors du prochain exercice enquêté.

¹³ Le prix de revient a été déclaré pour 99% des opérations.

¹⁴ Le nombre de logements financés sans contrepartie est de 2 772.

¹⁵ Des équivalences sont appliquées pour les places d'hébergement, selon les règles établies pour les conventions globales de patrimoine des bailleurs.

¹⁶ Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

Le parc de droits de réservation PEEC des CIL au 31 décembre 2013

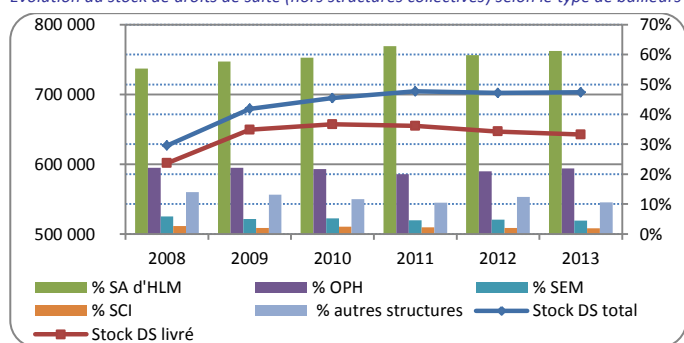
Un parc de 715 175 droits de suite PEEC en stock

Au 31 décembre 2013, les CIL déclarent être réservataires d'un parc de 702 902 droits de suite, hors structures collectives. Ce parc connaît une relative stabilité comparativement aux années antérieures (701 970 en 2012 et 704 410 en 2011).

Ce stock se compose fin 2013 à 89% de droits livrés (soit 642 380), dont 2% sont à placer¹⁷ au 31 décembre.

Les droits qualifiés par les CIL sont réservés pour 88% auprès d'organismes d'HLM (61% des SA d'HLM). La part de droits réservés auprès de filiales et entreprises liées des CIL est de 34%, les filiales SA d'HLM en détenant 27% de l'ensemble.

Evolution du stock de droits de suite (hors structures collectives) selon le type de bailleurs



La durée de réservation est pour 41% des droits de 15 ans et plus, et pour 17% de plus de 25 ans. Les réservations se situent pour 33% en Île-de-France et portent pour 57% sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 7% du parc individualisé¹⁸.

Le parc réservé et individualisé est majoritairement composé de logements PLUS et PLA (65%). Les logements très sociaux (types PLAI) constituent 5% des droits et les intermédiaires 12% (5% de PLS et 7% de PLI). Les droits ne relevant pas des filières de financement aidé listées pèsent pour 16% de l'ensemble.

L'observation de la structure du parc sur 5 ans montre une augmentation de la part des réservations de 20 ans et plus, du poids des filiales, et du niveau de localisation des droits en province (+5 points pour chaque item).

Le renouvellement du stock en 2013 s'avère positif de 2 975 droits de suite, 29 453 nouveaux droits ayant été réservés contre 24 142 droits arrivés à échéance et 2 336 rendus. Cette observation inverse la tendance observée depuis 2011 (-3 663 droits en 2012 et -4 194 en 2011, le solde ayant été positif en 2010 avec 8 762 droits supplémentaires).

Les CIL sont réservataires pour une durée déterminée de 11,6% du parc de logements locatifs des organismes d'HLM, SEM et opérateurs agréés (y compris DOM, hors structures collectives)¹⁹.

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 12 273, dont 32% de droits à livrer²⁰ au 31 décembre 2013. Ce stock est en diminution.

Complété de 23 900 droits uniques à mobiliser

Le stock de droits uniques portant sur des logements ordinaires²¹, circonscrit au potentiel de droits à mobiliser sur les exercices suivants, est de 19 640 droits uniques à livrer et 3 338 droits à placer au 31 décembre 2013.

¹⁷ Droits vides d'occupation, à attribuer.

¹⁸ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

¹⁹ 552 925 droits livrés (champ OLS et associations) sur 4,73 millions de logements. Source : RPLS, Chiffres et statistiques du CGDD, n°482, janvier 2014.

²⁰ Droits contractualisés dont les logements affectés ne sont pas disponibles.

²¹ Ce stock est de 920 droits de suite en structures collectives.

L'attribution des droits de réservation PEEC par les CIL en 2013

Près de 250 800 ménages demandeurs PEEC auprès des CIL

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires auprès des CIL²² au titre de la PEEC est de 249 650 au 31 décembre 2013²³. La totalité des CIL déclarent connaître la demande exprimée dans son intégralité, quelles que soient les modalités d'enregistrement. L'évolution est à la hausse par rapport à 2012 (+5%).

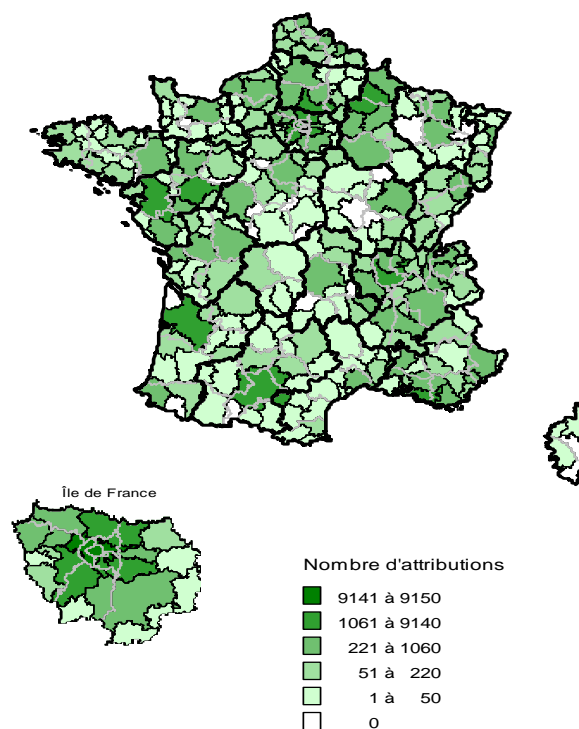
La moitié des ménages a déposé une demande depuis moins d'un an (52%), la part des demandes de 2 ans et plus étant de 22%. Près de la moitié sont des ménages avec enfants (49%), dont 13% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales pèsent pour 18%. Ces caractéristiques sont plutôt stables par rapport à 2012, en dehors d'un nouveau recul des familles monoparentales (-2 points en 2013, -3 points en 2012)

Le nombre de demandeurs de logements ou de places en structures collectives s'élève à 1 180, en diminution par rapport à 2012.

66 800 attributions de droits de réservation PEEC

Le nombre d'attributions de logements ordinaires déclarées réalisées par les CIL ou pour leur compte est de 63 878. Cette activité est stable comparativement à 2012 et à 2011 (-3% entre 2010 et 2011). Le taux d'attribution des CIL s'établit, compte tenu du nombre de demandes qu'ils gèrent, à 20%²⁴.

Près d'une attribution sur trois est déclarée faite au titre des droits uniques (29%). En ce qui concerne les droits de suite, un peu plus du quart des attributions est réalisé dans le cadre d'une première attribution (27%).



La part des attributions intervenues en Île-de-France est de 32%. La moitié des attributions concernent des ménages dont la demande est antérieure à 6 mois (51%). Un tiers des ménages logés sont des personnes seules (39%) et près de la moitié des

²² Cette donnée n'a pas été déclarée par 2 CIL (7% du stock de droits de suite).

²³ Le SNE comptabilise près de 1 798 000 demandes de logements sociaux mi-2014.

²⁴ Avec au dénominateur les demandeurs au 31/12 additionnés des logés en 2013.

ménages avec enfants (45%), dont 9% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 19%.

Près des deux tiers des attributions portent sur des logements PLA/PLUS (66%). Les logements très sociaux (PLAI) concernent 8% des attributions et les logements intermédiaires 13%. Les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (65%).

Les attributions portent pour un peu moins des deux tiers sur des logements détenus par des SA d'HLM (61%). 9 attributions sur 10 concernent des logements détenus par les organismes d'HLM et les SEM. Un peu plus d'un tiers relève des filiales et entreprises liées des CIL (34%).

Les évolutions concernant les profils des ménages logés et les logements attribués sont mineures.

La part des attributions réalisées par ou pour le compte des CIL représente 9% de l'ensemble des attributions de logements sociaux des organismes d'HLM et des SEM²⁵.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2013 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 2 919, en progression de 20% comparativement à l'exercice antérieur.

Le nombre déclaré de décisions favorables des commissions d'attribution de logements des bailleurs²⁶ diffère du nombre d'attributions pour 13 CIL²⁷. Le taux de chute pour ces organismes entre les accords des commissions d'attribution et les baux signés est de 6%.

Et 15 000 droits de suite rendus pour un tour

Le nombre de droits de suite affectés à des logements ordinaires déclarés rendus pour un tour aux bailleurs par les CIL²⁸ en 2013 s'élève à 13 919²⁹. Ces rendus sont pour la deuxième année consécutive en diminution (-11% en 2013 comme en 2012 contre +15% en 2011 et +26% en 2010).

Les logements rendus relèvent pour les deux tiers des filières sociales PLUS et PLA (63%). Les logements très sociaux (PLAI) représentent 4% et les intermédiaires (PLS et PLI) 12%.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 18% de l'ensemble. Les droits sont rendus à hauteur de 58% à des SA d'HLM. 37% le sont à des filiales et entreprises liées à des CIL. A noter une proportion de rendus aux OPH (26%) de 6 points supérieure à leur niveau de détention du stock de droits de suite.

Les rendus s'élèvent à 1 079 droits pour les droits en structures collectives.

Bilan du suivi de la mobilisation des droits

Le bilan général de gestion des droits de réservation affectés à des logements ordinaires fait état de 77 797 droits effectivement utilisés en 2013 (attributions et rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisés par les CIL en vue d'une attribution s'élèvent à 100 741. La mise en adéquation des droits utilisés (assimilés à des emplois) avec les droits mobilisables (assimilés à des ressources) montre une cohérence globale, 22 634 droits ayant été repris par les bailleurs au cours de la période de recherche de candidature par les CIL ou étant en cours d'attribution à la fin de l'exercice.

Le taux de rotation du stock de droits de suite³⁰ s'établit à 7,6% en 2013. Comparativement, ce taux était de 9,9% en 2012 dans le parc des organismes d'HLM, SEM et opérateurs agréés.³¹

²⁵ Source : Statistiques du SNE de juin 2013 à mai 2014.

²⁶ Les CAL sont régies par le CCH pour les organismes d'HLM (L.441-2 et R.441-9).

²⁷ Représentant 59% des attributions.

²⁸ Les logements réservés à attribuer non mobilisés par les CIL sont attribués par les bailleurs. Les logements concernés doivent être remis à la disposition des CIL lors du congé suivant, lorsque la réservation adossée est encore active.

²⁹ Cette donnée n'a pas été déclarée par 2 CIL (5% du stock de droits de suite).

³⁰ Logements ayant changé d'occupants en 2013 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31/12.

³¹ Chiffres et statistiques du CGDD, n°482, janvier 2014.

Ressources à attribuer en 2013 déclarées	100 741
Droits de suite à placer au 01/01/13	14 734
Droits uniques à placer au 01/01/13	2 728
Droits de suite signalés pour attribution en 2013	62 673
Droits uniques signalés pour attribution en 2013	20 606

Régularisation des ressources non utilisées	22 634
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	3 403
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	143
Droits de suite à placer au 31/12	15 750
Droits uniques à placer au 31/12	3 338

Emplois de droits en 2013 déclarés	77 797	Ratio ³²
Attributions en droits de suite en 2013	45 550	79%
Attributions en droits uniques en 2013	18 328	92%
Droits de suite rendus pour un tour en 2013	13 919	24%

Les droits de réservations ANRU des CIL³³

14 CIL déclarent un stock au 31 décembre 2013 de 2 949 droits de suite réservés en contrepartie du financement de la mise en œuvre du PNRU, dont 1 708 droits à livrer. Le nombre de nouveaux droits est de 206 pour l'exercice 2013. 618 ménages sont déclarés logés dans les logements concernés en 2013.

SICF ET FONCIERE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RESULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)³⁴

La SICF déclare un patrimoine groupe de 82 923 logements locatifs livrés à fin 2013, détenus par 4 SA d'HLM, un tiers des logements étant réservés par ce collecteur (43% localisés en Île-de-France).

1 354 nouveaux droits de suite ont été réservés au cours de l'exercice 2013 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 12 millions d'euros (en recul de 22%).

1 742 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2013 (55% en Île-de-France et 43% au bénéfice de personnes seules). En outre, 1 737 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 13% en Île-de-France.

L'association Foncière Logement³⁵

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2013, à travers ses filiales, un patrimoine de 28 297 logements livrés. 87% sont conventionnés APL et 13% se situent dans les territoires de rénovation urbaine. 30% sont localisés en Île-de-France. 839 logements ont été livrés en 2013 (55% en rénovation urbaine), en recul de 59% par rapport à 2012, pour un prix de revient de 204 millions d'euros.

En 2013, 335 logements répartis dans 12 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL (49% en Île-de-France). Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 85,6 millions d'euros, 97% étant financé avec des fonds de la PEEC (soit 82,7 millions d'euros).

En 2013, 4 676 ménages sont déclarés logés dans des logements de l'AFL, un quart dans le cadre de la mise en service de logements neufs. Près d'un quart des attributions concernent l'Île-de-France (23%), et les trois quarts relèvent des territoires en développement immobilier (75%). 60% des ménages logés sont des couples avec enfants, aucune famille monoparentale n'étant concernée. Un tiers des ménages en DI ont des ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS et 16% des ressources inférieures à 60% de ces plafonds.

Marion GÉRARD – mgerard@anpeec.fr

Directeur de la publication : Pascal MARTIN-GOUSSET

Coordination : Arnaud GÉRARDIN – agerardin@anpeec.fr

Préparation : Nicolas CAHU – ncahu@anpeec.fr

³² Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 57 854 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 19 853 droits), selon l'agrégat mesuré.

³³ Données déclarées par 13 CIL.

³⁴ La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

³⁵ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale de l'UESL, notamment financée avec des fonds de la PEEC.