

DROITS DE RÉSERVATION ET PATRIMOINE

de la participation des employeurs à l'effort de construction

Exercice 2014

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DES CIL¹

Au 31 décembre 2014, les CIL déclarent un parc de 1,28 million de logements locatifs détenus par 231 entités dans lesquelles ils ont des participations significatives². 30 976 logements ont été acquis ou livrés au cours de l'exercice par ces organismes, dont 27% en Île-de-France.

En 2014, les CIL ont financé 6 034 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 176 383 logements en 2014, situés pour 43% en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEC³ déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,189 milliard d'euros, un peu plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (51%). 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%.

Le nombre de nouveaux droits négociés en 2014 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC y compris structures collectives, est de 50 259, dont 47 777 droits affectés à des logements ordinaires, répartis en 31 637 droits de suite et 16 140 droits uniques.

Au 31 décembre 2014, 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 698 645, dont 620 930 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 26 345, parmi lesquels 23 522 droits de suite (dont 2 510 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 63 692. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 14 572.

Concernant les structures collectives (hébergements, logements-foyers et résidences sociales), les CIL déclarent avoir négocié, en 2014, 2 482 nouveaux droits, dont 87% en droits de suite. Le stock de droits de suite déclaré est de 15 384 droits, dont 10 483 livrés. Le nombre de ménages logés dans ces structures en 2014 s'élève à 2 992.

¹ Les données CIL portent sur les 20 CIL actifs au 1er janvier 2014. 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).

Chourouk KARKER - chourouk.karker@ancols.fr
Chargée d'études statistiques
Sous la direction de : Marion GÉRARD

Supervision : Arnaud GÉRARDIN
Directeur de la publication :
Pascal MARTIN-GOUSSET

Direction des statistiques et études transversales
ANCOLS - 1 rue du Général Leclerc - Immeuble Le Linéa - 92800 PUTEAUX - <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



Un patrimoine groupes de 1,28 million de logements

Les CIL déclarent au 31 décembre 2014 un patrimoine de 1 278 568 logements détenus par 231 organismes de logements locatifs dans lesquels ils ont des participations significatives, dont 121 SA d'HLM. 92% des entités sont déclarées en tant que filiales et entreprises liées des CIL⁴.

La structure du patrimoine des groupes relève très majoritairement du parc social, 94% des logements étant détenus par des SA d'HLM et 0,6% par des SEM et des coopératives d'HLM. Les sociétés civiles détiennent 0,8% du stock déclaré et les autres sociétés immobilières 4%.

Le taux de réservation est de 19%. 82% des droits de suite⁵ sont déclarés réservés auprès de SA d'HLM, 2% auprès de sociétés civiles et 15% auprès d'autres sociétés immobilières.

Ce parc a augmenté à hauteur de 21 537 logements au cours de l'exercice, 30 976 logements ayant été acquis ou livrés et 9 439 cédés ou détruits. 27% des nouveaux logements sont situés en Île-de-France et 95% sont portés par des SA d'HLM.

Le financement par la PEC de 176 380 logements

Les CIL déclarent avoir engagé en 2014 le financement de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 6 034 opérations, soit 176 383 logements⁶. La quasi-totalité de ces opérations ont fait l'objet de droits de réservation (97%)⁷.

Au regard, le bilan de la consommation des aides à la pierre pour l'exercice 2014 fait état de l'agrément de 126 503 logements aidés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre et du PNRU, la totalité constituant une offre nouvelle de logements sociaux⁸. La différence observée avec les 171 136 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 2013, le volume des logements estimés financés par les CIL est en augmentation (+8%) dans un contexte de recul du nombre de logements sociaux financés en France entière (-12%).

En contrepartie des financements, les CIL ont bénéficié de 50 259 nouveaux droits de réservation⁹ en équivalence des logements financés, soit un taux de réservation de 28%. Parmi les nouveaux droits, 67% sont des droits de suite négociés pour une durée moyenne de 35 ans. Par ailleurs, 57% des nouveaux droits sont localisés dans les opérations financées, et 14% ne sont pas localisés sur un logement déterminé¹⁰. Ce dernier cas de figure ne concerne que 7% des nouveaux droits de suite. En outre, 47% des nouveaux droits sont contractuellement affectés à des logements neufs.

Le volume de nouveaux droits augmente à nouveau (+10% par rapport à 2013) bien que moins fortement que l'exercice précédent (+34% entre 2012 et 2013), et après plusieurs années de recul (-8% en 2012 et -19% en 2011). La part des droits localisés dans les opérations financées diminue de 4 points.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (96%), 67% auprès de SA d'HLM. Le nombre de droits réservés dans des structures collectives est de 2 355.

Pour un montant de 1,19 milliard d'euros de fonds PEC

Le montant des fonds de la PEC déclarés engagés par les CIL pour le financement d'opérations en 2014 est de 1,189 milliard d'euros. Les données financières et comptables déclarées par les CIL pour 2014 font état de 1,3 milliard d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC et de la PSEEC¹¹.

La quotité des fonds de la PEC représente 5,2% du prix de revient des opérations qualifiées¹², d'un montant total de 22,8 milliards d'euros. La part des fonds PEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 19,8 millions d'euros, pour une quotité de fonds PEC de 7,3%¹³. La quotité globale est stable par rapport à 2013, les fonds déclarés engagés ayant progressé de 6% sur l'exercice (+42% en 2013, -1,5% en 2012 et -17% en 2011).

Les deux tiers des financements des CIL sont destinés à des SA d'HLM (67%), les OPH bénéficiant de 19% des fonds engagés et les SEM de logements sociaux de 7%. Comparativement, les OPH représentent 27% du coût des opérations financées par les CIL. Les opérations de construction neuve financées par la PEC sont réalisées pour 63% par des SA d'HLM, contre 29% par les OPH.

L'Île-de-France, qui domicilie 43% des logements financés, concentre 51% des financements de la PEC avec également une concentration du prix de revient total (46%). Les droits localisés sont situés à hauteur de 28% dans cette région. Le poids de l'Île-de-France est en léger recul pour l'ensemble des observations par rapport à l'exercice antérieur.

Les fonds bénéficient à hauteur de 76% à des opérations de construction neuve (qui représentent 73% des logements financés). 14% financent des opérations d'acquisition (la moitié avec amélioration) et 6% d'amélioration seule. Concernant la nature d'habitat, 7% des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 2% des opérations et 5% des logements¹⁴.

L'effort financier des CIL se porte pour plus de la moitié sur des logements de la filière de financement principal¹⁵ PLUS (55%), qui représentent la même part des logements financés. Les logements très sociaux, relevant de la filière PLAI, qui constituent 20% des logements, bénéficient de 19% des fonds de la PEC. Les logements intermédiaires conventionnés (PLS), qui pèsent pour 12% de l'ensemble, mobilisent 15% des financements. La structure des filières financées est stable par rapport à l'exercice antérieur.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 23% sous forme de subventions qui bénéficient à 39% des logements. 72% des fonds ont été engagés sous forme de prêts pour le financement de 79% des logements. Les financements en fonds propres représentent 5% de l'ensemble et portent sur 2% des logements. À noter qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement.

⁴ Entreprises détenues de manière prédominante à au moins 40% par les CIL, directement ou indirectement, seuls ou avec un pacte d'actionnaires.

⁵ Les droits dits « de suite » sont contractualisés pour une durée déterminée. Les droits « uniques » sont réservés pour une seule attribution.

⁶ Valeurs estimées, compte tenu du financement par plusieurs CIL de mêmes opérations. En dépit du dédoublement (d'après les critères : localisation, tiers, nombre de logements 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 qui peut être identique.

⁷ L.313-3 CCH / L.716-2 CRPM.

⁸ Décompte des PLUS, PLAI, PLS ainsi que du dispositif PSLA. Hors ANAH et AFL, y compris les DOM. La production ANRU comptabilisée est de 6 668 logements. La différence avec le champ étudié porte sur les PLI et les autres normes, soit 3% des logements financés par les CIL. Source : Bilan des logements aidés, 2014, MLETR.

⁹ Sur les 50 259 nouveaux droits, 47 777 sont des droits négociés affectés à des logements ordinaires (31 637 droits de suite et 16 140 droits uniques) et 2 482 à des structures collectives (87% en droits de suite).

¹⁰ Les 29% restants concernent les réservations localisées sur des logements contractuellement identifiés avec les bailleurs hors des opérations financées.

¹¹ Des écarts sont observables sur tous les types de financement. Il est à noter que les valeurs d'acquisition des titres ne sont pas systématiquement mobilisées pour le financement d'opérations.

¹² Le prix de revient a été déclaré pour 99,5% des opérations.

¹³ Le nombre de logements financés sans contrepartie est de 2 952.

¹⁴ Des équivalences sont appliquées pour les places d'hébergement, selon les règles établies pour les conventions globales de patrimoine des bailleurs.

¹⁵ Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

LE PARC DE RÉSERVATION PEEC DES CIL AU 31 DÉCEMBRE 2014

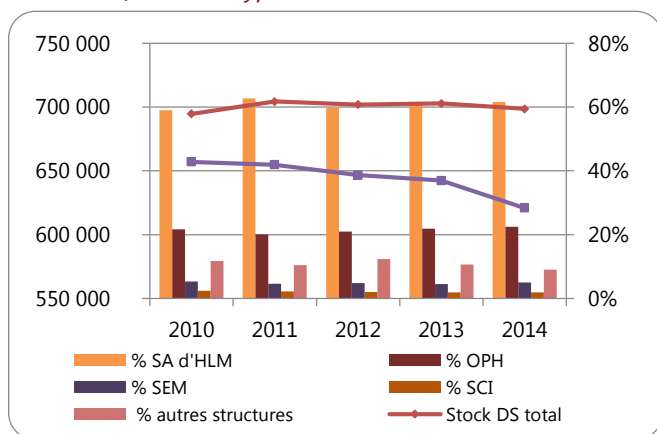
Un parc de 698 645 droits de suite PEEC en stock

Au 31 décembre 2014, les CIL déclarent être réservataires d'un parc de 698 645 droits de suite, hors structures collectives. Le parc est en légère baisse sur 4 exercices (702 902 en 2013, 701 970 en 2012 et 704 410 en 2011).

Ce stock se compose fin 2014 à 89% de droits livrés (soit 620 930), 3% étant à placer¹⁶ au 31 décembre.

Les droits qualifiés par les CIL sont réservés pour 90% auprès d'organismes d'HLM (62% 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.

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



La durée de réservation est pour 42% des droits de 15 ans et plus, et pour 17% de plus de 25 ans. Les réservations se situent pour 34% en Île-de-France et portent pour 58% sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 7% du parc individualisé¹⁷.

Le parc réservé et individualisé est majoritairement composé de logements PLUS et PLA (67%). Les logements très sociaux (types PLAI) constituent 5% des droits et les intermédiaires 11% (6% de PLS et 5% de PLI). Les droits ne relevant pas des filières de financement aidé listées pèsent pour 13% de l'ensemble.

L'observation de la structure du parc sur 4 ans montre une augmentation de la part des droits de 20 ans et plus (+3 points).

Le renouvellement du stock en 2014 s'avère positif de 8 115 droits de suite, 31 637 nouveaux droits ayant été réservés contre 21 012 droits arrivés à échéance et 2 510 rendus. Cette observation suit la tendance de l'exercice précédent (+2 975 en 2013, contre -3 663 droits en 2012 et -4 194 en 2011).

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)¹⁸.

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 15 384, dont 32% de droits à livrer¹⁹ au 31 décembre 2014²⁰.

Complété de 33 768 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, se compose de 30 717 droits uniques à livrer et 3 051 droits à placer au 31 décembre 2014.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR LES CIL EN 2014

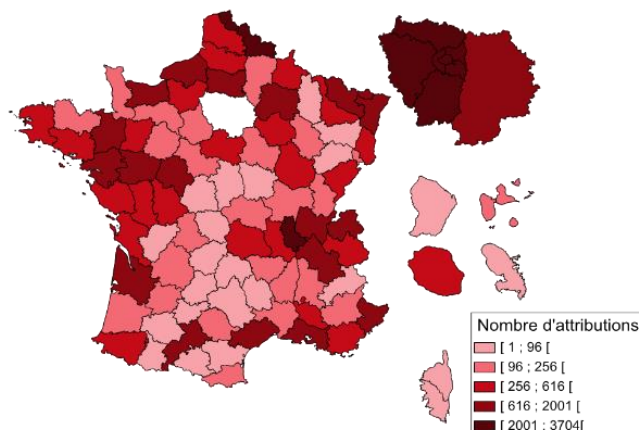
Près de 225 750 ménages demandeurs PEEC auprès des CIL

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires²² auprès des CIL²³ au titre de la PEEC est de 225 749 au 31 décembre 2014²⁴. Presque tous les CIL²⁵ déclarent connaître la demande exprimée dans son intégralité, quelles que soient les modalités d'enregistrement. L'évolution est à la baisse par rapport à 2013 (-10%).

Plus de la moitié des ménages a déposé une demande depuis moins d'un an (56%), la part des demandes de 2 ans et plus étant de 18%. La moitié sont des ménages avec enfants (50%), 13% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales pèsent pour 19%. Ces caractéristiques sont plutôt stables par rapport à 2013.

63 690 attributions de droits de réservation PEEC

Le nombre d'attributions de logements ordinaires déclarées réalisées par les CIL ou pour leur compte est de 63 692. Cette activité est stable comparativement à 2013, 2012 et 2011. Le taux d'attribution des CIL s'établit, compte tenu du nombre de demandes qu'ils gèrent, à 21%²⁶.



Près d'une attribution sur trois est déclarée faite au titre des droits uniques (29%). En ce qui concerne les droits de suite, près d'un tiers des attributions est réalisé dans le cadre d'une première attribution (32%).

La part des attributions intervenues en Île-de-France est de 33%. La moitié des attributions concernent des ménages dont la demande est antérieure à 6 mois (53%). Un tiers des ménages logés sont des personnes seules (38%) et près de la moitié des ménages avec enfants (45%), dont 9% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 20%.

Près des deux tiers des attributions portent sur des logements PLA/PLUS (70%). Les logements très sociaux (PLAI) concernent 6% des attributions et les logements intermédiaires 12%. Les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (66%).

¹⁶ Droits vides d'occupation, à attribuer.

¹⁷ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

¹⁸ 545 548 droits livrés (champ OLS et associations) sur 4,69 millions de logements. Source : RPLS, Chiffres et statistiques du CGDD, n° 586, décembre 2014.

¹⁹ Droits contractualisés dont les logements affectés ne sont pas disponibles.

²⁰ La fiabilité de cette donnée est assez faible compte tenu d'un suivi moins important pour ces organismes et d'un manque de complétude de cette information dans l'enquête.

²¹ Ce stock est de 316 droits uniques en structures collectives.

²² 5 CIL déclarent avoir 138 demandeurs de structures collectives.

²³ Cette donnée n'a pas été déclarée par 1 CIL (5% du stock de droits de suite).

²⁴ Le SNE comptabilise près de 1 864 000 demandes de logements sociaux mi-2015.

²⁵ 18 CIL sur les 20.

²⁶ Avec au dénominateur les demandeurs au 31 décembre additionnés des logés en 2014, pour les 19 CIL ayant déclaré la demande.

Les attributions portent pour les deux tiers sur des logements détenus par des SA d'HLM (64%). 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 (33%).

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 12% de l'ensemble des attributions de logements sociaux des organismes d'HLM et des SEM²⁷.

Le nombre déclaré de décisions favorables des commissions d'attribution de logements des bailleurs²⁸ diffère du nombre d'attributions pour 11 CIL²⁹. Le taux de chute pour ces organismes entre les accords des commissions d'attribution et les baux signés est de 3%.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2014 dans des structures collectives (hébergement et logements-foyers) est de 2 992.

Et 14 570 droits de suite rendus pour un tour

Le nombre de droits de suite affectés à des logements ordinaires³⁰ déclarés rendus pour un tour aux bailleurs par les CIL³¹ en 2014 s'élève à 14 572³². Ces rendus sont à nouveau en augmentation après deux années de diminution (+5% en 2014, -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 (68%). Les logements très sociaux (PLAI) représentent 4% et les intermédiaires (PLS et PLI) 14%.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 18% de l'ensemble. Les droits sont rendus à hauteur de 60% à des SA d'HLM. 33% le sont à des filiales et entreprises liées à des CIL. À noter une proportion de rendus aux OPH (27%) de 5 points supérieure à leur niveau de détention du stock de droits de suite.

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 78 264 droits effectivement mobilisés en 2014 (attributions ou rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisés par les CIL en vue d'une attribution s'élèvent à 99 696. La mise en adéquation des droits utilisés (assimilés à des emplois) avec les droits mobilisables (assimilés à des ressources) montre une cohérence globale, 25 396 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 suite³³ s'établit à 7,1% en 2013. Comparativement, ce taux était de 9,6% en 2013 dans le parc des organismes d'HLM, SEM et opérateurs agréés³⁴.

Ressources à attribuer en 2014 déclarées	99 696	
Droits de suite à placer au 01/01/14	13 293	
Droits uniques à placer au 01/01/14	2 085	
Droits de suite signalés pour attribution en 2014	66 962	
Droits uniques signalés pour attribution en 2014	17 356	
Régularisation des ressources non utilisées	25 396	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	5 627	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	614	
Droits de suite à placer au 31/12/14	16 104	
Droits uniques à placer au 31/12/14	3 051	
Emplois de droits en 2014 déclarés	78 264	Ratio ³⁵
Attributions en droits de suite en 2014	45 055	77%
Attributions en droits uniques en 2014	18 637	118%
Droits de suite rendus pour un tour en 2014	14 572	25%

Les droits de réservation ANRU des CIL

15 CIL déclarent un stock au 31 décembre 2014 de 3 549 droits de suite réservés en contrepartie du financement de la mise en œuvre du PNRU, dont 849 droits livrés. Le nombre de nouveaux droits est de 60 pour l'exercice 2014. 654 ménages sont déclarés logés dans les logements concernés en 2014. Le niveau de déclaration des CIL interpelle sur le degré de fiabilité de ce suivi.

SICF ET FONCIÈRE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)³⁶

La SICF déclare un patrimoine groupe de 85 567 logements locatifs livrés à fin 2014, détenus par 4 SA d'HLM, un tiers des logements étant réservés par ce collecteur (43% localisés en Île-de-France).

1 193 nouveaux droits de suite ont été réservés au cours de l'exercice 2014 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 16 millions d'euros (en progression de 33%).

1 736 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2014 (58% en Île-de-France et 44% au bénéfice de personnes seules). En outre, 2 001 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 15% en Île-de-France.

L'association Foncière Logement³⁷

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2014, à travers ses filiales, un patrimoine de 29 007 logements livrés. 85% sont conventionnés APL et 15% se situent dans les territoires de rénovation urbaine. 29% sont localisés en Île-de-France. 748 logements ont été livrés en 2014 (83% en rénovation urbaine), en recul de 11% par rapport à 2013, pour un prix de revient de 167 millions d'euros.

En 2014, 606 logements répartis dans 19 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL (31% en Île-de-France). Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 123,7 millions d'euros, la quasi-totalité étant financée avec des fonds de la PEEC.

En 2014, 4 667 ménages sont déclarés logés dans des logements de l'AFL, un sixième (16,8%) dans le cadre de la mise en service de logements neufs. Un cinquième des attributions concernent l'Île-de-France (20%), et 70% relèvent des territoires en développement immobilier. 60% des ménages logés sont des couples avec enfants, aucune famille monoparentale n'étant concernée. Un peu plus du tiers des ménages en DI ont des ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS et 14% des ressources inférieures à 60% de ces plafonds.

²⁷ Source : Statistiques du SNE de juillet 2014 à juin 2015.

²⁸ Les CAL sont régies par le CCH pour les organismes d'HLM et les SEM pour les logements conventionnés (L.441-2 et R.441-9).

²⁹ Ces 11 CIL représentent 70% des attributions.

³⁰ 7 CIL déclarent avoir rendu pour un tour 152 droits de suite en structures collectives.

³¹ 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.

³² Cette donnée n'a pas été déclarée par 1 CIL, représentant 5% du stock de droits de suite.

³³ Logements ayant changé d'occupants en 2014 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

³⁴ Chiffres et statistiques du CGDD, n° 586 décembre 2014.

³⁵ Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 58 524 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 15 776 droits), selon l'agrégat mesuré.

³⁶ La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

³⁷ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale de l'UESL, notamment financée avec des fonds de la PEEC.