

RAPPORT ANNUEL SUR LA CONTRIBUTION DE LA PEC AU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SOUS FORME DE SUBVENTIONS ET DE PRETS

Données 2018-2021 (seconde édition)

Yves-Marie ANDRIEU - yves-marie.andrieu@ancols.fr
Chargé d'études financières sectorielles
Tanya HALIL - tanya.halil@ancols.fr
Cheffe du département des statistiques et études financières sectorielles

Sous la direction de : Marcelline MONTRÉSOR-TIMPESTA
Supervision : Arnaud GÉRARDIN
Directrice de la publication : Rachel CHANE-SEE-CHU

Agence nationale de contrôle du logement social
La Grande Arche Paroi Sud - 92055 LA DÉFENSE cedex - <http://www.ancols.fr>

L'objectif de la présente étude est d'évaluer l'ensemble du financement du logement social et de déterminer la part de la Participation à l'Effort de Construction (PEC) dans celui-ci. Les financements PEC comprennent les financements d'Action Logement aux bailleurs sociaux (financements directs) ainsi que l'estimation de la part d'Action Logement dans les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) aux bailleurs sociaux (financements indirects). Le champ de l'étude ne couvre que les logements locatifs sociaux situés en France métropolitaine. Certains types de logements à la frontière du logement social ne sont pas retenus dans le périmètre de l'étude (tels que les logements intermédiaires ou les logements conventionnés ANAH).

La principale source de données de l'étude est l'infocentre SISAL (Système d'Information pour le Suivi des Aides au Logement) et les financements sont estimés en versements et non en engagements. La méthodologie retenue est quasi-similaire à celle utilisée pour le Compte Satellite du Logement élaboré par le SDES¹.

Notre champ d'étude correspond à un parc de 5 millions de logements sociaux. Sur l'exercice 2021, près de 84 000 logements locatifs sociaux ont été construits et livrés en France métropolitaine. En incluant les autres types d'opérations (acquisition-amélioration de logements anciens, réhabilitation, démolition), ce sont quelques 100 000 logements qui ont été financés en 2021. Après une période de baisse de 2018 à 2020, le financement du secteur progresse de 18,2% en 2021 pour atteindre près de 13,7 milliards d'euros. Il est composé majoritairement de prêts (74,9%), d'apports en fonds propres des organismes (14,2%) et de subventions (10,9%). La part de chaque type de financements est relativement stable sur la période.

Action Logement contribue en 2021 à hauteur de 17,2% aux financements sous forme de subventions (tendance à la hausse dans un contexte de fin effective du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et de démarrage du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)). S'agissant des financements sous forme de prêts, Action Logement y contribue en 2021 à près de 6,3% (tendance aussi à la hausse). Au total, le financement PEC (prêts et subventions cumulés) est en hausse sur la période 2018 à 2021 en raison de la forte hausse des subventions de l'ANRU (passant de 37,0 millions d'euros en 2018 à 377,3 millions d'euros en 2021). Il s'établit en 2021 à 897,3 millions d'euros. La hausse de la part des financements d'Action Logement au sein du secteur s'explique également par les niveaux d'objectifs définis par la convention quinquennale État-Action Logement 2018-2022 et par ses avenants.

En 2021, la part des financements d'Action Logement dans l'ensemble des financements est plus élevée pour les OPH (9,8% du montant des financements) que pour les autres types de bailleurs (entre 6,0% et 1,4%). Notre champ d'étude en 2021 comprend près de 850 organismes de logement social, dont 10% appartenant au groupe Action Logement. La part de la Participation à l'Effort de Construction est quasi équivalente dans les financements à destination des filiales d'Action Logement (6,3%) que dans ceux à destination des entités hors groupe Action Logement (6,7%). En outre, sur l'exercice 2021, Action Logement oriente davantage ses financements vers la construction neuve (50,8%) que vers les travaux d'entretien et d'amélioration (24,1%), la démolition (20,7%) ou l'acquisition de logements anciens (3,1%). Les financements PEC se portent davantage vers les zones tendues Abis (5,7%), A (8,7%), B1 (8,3%), B2 (4,1%), notamment en Île-de-France.

¹ Service des données et études statistiques du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.



D'après le Compte Satellite du Logement 2021, sur les 38,2 milliards d'euros d'aides publiques au secteur du logement en 2021, 13,9 milliards d'euros concernent les organismes de logement social, dont 4,4 milliards d'euros d'avantages fiscaux, 1,4 milliard d'euros de subventions et 0,3 milliard d'euros d'avantages de taux (les prêts au logement social sont convertis en équivalent-subventions pour raisonner en termes d'aides au logement). Les aides au logement évoluent moins rapidement que la production de valeur sur le territoire national. En 2021, elles représentent 1,5% du PIB.

Principaux enseignements :

- Entre 2018 et 2020, le nombre de logements financés dans le secteur du logement social diminue avant de rebondir en 2021. Le montant des financements totaux suit la même tendance.
- La contribution d'Action Logement dans le financement du logement social (6,6% du total des financements) est en augmentation en 2021 par rapport aux années précédentes, mais reste modeste au vu des besoins du secteur du logement social.
- La part des financements d'Action Logement aux entités de son groupe est stable sur la période 2018 à 2021 (6,5% en moyenne). Au regard du nombre total d'organismes, la part du financement PEC reste faible.
- Les financements d'Action Logement se dirigent principalement vers les zones tendues (en particulier la région Île-de-France), les OPH ainsi que la construction neuve.

Points d'attention :

- L'ANRU a changé d'outil de suivi financier entre le PNRU (outil AGORA) et le NPNRU (outil IODA). Les données ANRU sont accessibles depuis l'environnement Cerbère : univers Business Object SISAL détaillé pour le PNRU et univers Business Object IODA pour le NPNRU. Or, des incohérences ont été constatées dans l'univers IODA, et le bureau PH2 de la DHUP indique qu'il est en cours de finalisation. À ce stade ces données doivent donc être traitées avec précaution.
- Les montants de financements relatifs à Action Logement peuvent différer des chiffres mentionnés dans le RASF. Les données de la note sont basées sur des données estimées de versements tandis que dans le RASF, les chiffres sont basés sur les données comptables déclarées à l'agence par Action Logement.
- Aussi dans cette étude, la part des financements d'Action Logement dans le secteur du logement social ne tient compte que de deux types de financements (subventions, prêts), alors que le RASF inclut les dotations en fonds propres. Les constats présentés peuvent donc diverger de ceux du RASF qui identifie l'ensemble des financements PEC majoritairement versés aux entités appartenant au groupe.



SOMMAIRE

SYNTHESE	3
SOMMAIRE	5
INTRODUCTION	6
1 VISION SYNOPTIQUE DU FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET ROLE D’ACTION LOGEMENT	7
1.1 DEFINITION DU LOGEMENT SOCIAL ET CHAMP DE L’ETUDE	7
1.2 SYSTEME DE FINANCEMENT DES OPERATIONS	9
1.3 ROLE D’ACTION LOGEMENT DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	11
2 METHODOLOGIE RETENUE	13
2.1 DONNEES UTILISEES	13
2.2 METHODOLOGIE D’ESTIMATION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL	13
2.2.1 Estimation des montants versés chaque année	13
2.2.2 Estimation de la part de la PEC dans les subventions de l’ANRU	15
3 LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET LA CONTRIBUTION DE LA PEC	16
3.1 PART DU FINANCEMENT DE LA PEC DANS L’ENSEMBLE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR NATURE DE FINANCEMENT	16
3.2 FINANCEMENTS SELON DIFFERENTS AXES D’ANALYSE	20
3.2.1 Financements selon le type de bailleur	20
3.2.2 Financements selon l’appartenance de l’organisme au groupe Action Logement	22
3.2.3 Financements selon la nature de l’opération	23
3.2.4 Financements selon le produit (la filière de financement principale des logements)	24
3.2.5 Financements selon la nature des logements	25
3.2.6 Financements selon la localisation de l’opération	26
4 LES AVANTAGES DE TAUX	30
ANNEXES	31
ANNEXE I L’AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (ANRU)	32
ANNEXE II TOP 3 DES ESH, OPH ET COOP RECEVANT LE PLUS DE FINANCEMENTS PAR ANNEE	34
ANNEXE III CALCUL DES AVANTAGES DE TAUX	35
ANNEXE IV GLOSSAIRE	36

INTRODUCTION

L'ANCOLS, agence nationale de contrôle du logement social, est un établissement public administratif, opérateur de l'État, placé sous la double tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie. L'agence a notamment pour mission l'évaluation de la contribution de la PEC (Participation à l'Effort de Construction) à ses différentes catégories d'emplois, le logement social y occupant une place prépondérante. Il n'est toutefois pas simple d'avoir une lecture claire et précise de la contribution effective de la PEC au financement du logement locatif social, entre autres en raison de la multiplicité et de la complexité des flux financiers.

L'objectif de ce rapport est d'estimer, sans double compte mais de façon exhaustive et dans une logique de cohérence avec le CSL² (Compte Satellite du Logement), le montant total investi dans le financement du logement social et la quote-part réelle de la PEC dans ledit financement, en mettant en perspective cette contribution financière avec le nombre de logements financés. Une première édition portait sur la période 2015-2017. Cette présente édition porte sur la période 2018-2021 avec un focus sur l'exercice 2021. Le rapport sur la contribution de la PEC au financement du logement social pourra par la suite être renouvelé annuellement.

Au préalable, nous allons définir l'appellation de « logement locatif social » selon les définitions de divers organismes (INSEE, Ministère (CSL), Cour des Comptes), préciser le périmètre de l'étude et proposer un schéma des circuits de financement des opérations. La méthodologie utilisée pour cette étude sera ensuite évoquée. Les montants investis dans le financement du logement social, y compris ceux provenant de la PEC, seront ensuite estimés et étudiés suivant différents axes d'analyse. Enfin, les financements sous forme de prêts seront convertis en équivalent-subventions pour évaluer les aides au logement locatif social et la part de la PEC dans celles-ci.

Un glossaire est disponible en annexe.

² L'ensemble des comptes satellites du logement (et de leurs annexes) est disponible à l'adresse : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2020?rubrique=&dossier=1383>



1 VISION SYNOPTIQUE DU FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET ROLE D'ACTION LOGEMENT

1.1 DEFINITION DU LOGEMENT SOCIAL ET CHAMP DE L'ETUDE

La définition du logement social est complexe et elle ne peut se réduire au seul logement HLM. Le logement social a évolué avec la réglementation qui lui est appliquée notamment dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) et avec les acteurs qui le financent et le gèrent. Communément, le logement social est un logement destiné aux ménages qui rencontrent des difficultés à se loger sur le marché privé et dont les ressources ne dépassent pas un plafond défini, ce qu'on appelle les conditions de ressources. On distingue le logement locatif social, très majoritaire, et le logement destiné à l'accession sociale à la propriété.

Les logements sociaux répondent usuellement à plusieurs critères :

- ▶ Ils font l'objet d'une procédure d'agrément par l'État et sont financés avec l'apport de fonds publics ;
- ▶ Ils font l'objet d'une procédure d'attribution réglementée par l'État. Les « réservataires » proposent aux bailleurs sociaux des dossiers examinés à l'occasion de commissions d'attribution ;
- ▶ Ils ont un loyer (ou un prix d'achat) réglementé selon le type de financement de la construction initiale et la zone géographique ;
- ▶ Ils accueillent des locataires qui disposent, à leur entrée, de ressources inférieures à un plafond (dont le niveau dépend de leur situation familiale) et peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire d'un logement social bénéficie d'une mesure de protection qui est le droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée. Cette protection peut toutefois être remise en cause et certains ménages peuvent voir leurs baux résiliés. C'est notamment le cas si les ressources d'un locataire sont supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour deux années consécutives, si un locataire (d'un logement social situé en zones A, Abis et B1) ne répond pas aux enquêtes annuelles sur le revenu, s'il y a manquement à des obligations locatives (non-paiement des loyers et charges par exemple) ou lorsque le bailleur a obtenu du préfet l'autorisation de démolir.

Le Tableau 1 de la page suivante présente une synthèse des différentes définitions du logement social ou réglementé selon la statistique publique (INSEE, RPLS³), la législation (CCH, article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)) et la Cour des comptes.

Ces différentes définitions s'accordent naturellement sur le logement locatif social « traditionnel » en HLM, qui est le plus répandu. Les frontières précises du logement social varient en revanche sur les approches extensives du logement social, concernant notamment l'hébergement (les foyers) ou le logement détenu par des personnes « privées » et destiné à la location à des personnes soumises à des conditions de ressources.

³ Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.



Tableau 1 : Synthèse de différentes définitions du logement social ou réglementé

	Logements hors structures collectives détenus par										Logements en structures collectives		Logements des bailleurs physiques bénéficiant des aides de l'ANAH (L-321-8 CCH)		Logements des bailleurs physiques bénéficiant d'un mécanisme de défiscalisation	
	HLM (L-411-2 CCH)			SEM de logements sociaux (L-481-1 CCH)			Société anonyme Sainte-Barbe (CDC)		Association Foncière Logement et ses filiales (L-313-34 CCH)		Logements sociaux (L-302-5 CCH) des autres personnes morales ou physiques (L-342-2 CCH)		Logements sociaux (L-302-5 CCH) des autres personnes morales ou physiques (L-342-2 CCH)			
	Ensemble du parc construit avant le 7 janvier 1977 et logements conventionnés APL construits après le 7 janvier 1977	Financés ou acquis après 1977 et non conventionnés APL (PIJ par exemple)	DROM	Métropole		DROM	Pas de conventionnement APL	Offre "Rénovation urbaine"	Offre "Développement immobilier"	Conventionnés APL	Non conventionnés APL	Conventionnés APL	Non conventionnés APL	Logements sous conditions de ressources	Logements sans condition de ressources	
INSEE																
Cour des comptes																
Article 55 loi SRU																
RPLS																
Périmètre des missions de l'ANCOLS																
Champ proposé pour l'étude																
Parc de logements au 01/01/2021	4 534 800	144 900	57 300	292 100	91 000	114 200	13 000	8 200	24 500	n.d.	247 323	n.d.	17 000	n.d.	n.d.	n.d.
Mises en service de logements en 2020	52 200	4 900	500	4 800	2 000	2 700	40	900	-	n.d.	n.d.	n.d.	500	n.d.	n.d.	n.d.

Source : RPLS au 1er janvier 2021 (traitements Ancols)

Source : Anah, rapport d'activité 2020

n.d. : non disponible



En bas du Tableau 1 sont mentionnées les sources des chiffres présentés. Ne sont concernés dans l'étude que les logements sociaux en France métropolitaine et les logements conventionnés APL (hormis dans le cas de la Société anonyme Sainte-Barbe⁴). Ne sont pas concernés les logements intermédiaires : en effet, bien que soumis à des plafonds de loyers et de ressources, ces derniers n'ouvrent pas droit au conventionnement APL. En outre, ils conservent une place relativement marginale notamment dans les financements d'Action Logement Services⁵ et l'agence n'a pas accès à toutes les données sur son financement à ce jour.

Concernant l'Association Foncière Logement (AFL), seuls les logements en « Développement Immobilier » (financement des logements PLS dans les communes qui comptent moins de 20 % de logements locatifs sociaux) sont inclus (exclusion de ceux en « Renouvellement Urbain », dont les loyers sont libres).

Bien qu'Action Logement participe au financement de l'ANAH, nous n'incluons pas dans le champ de l'étude les logements conventionnés par l'ANAH, ne les considérant pas comme relevant du logement social. D'une manière générale, les logements soumis à conditions de ressources proposés par les bailleurs personnes physiques ne sont pas inclus dans le périmètre de l'étude.

À titre indicatif, les stocks et les mises en service de chaque type de logement sont mentionnés en bas du tableau, à partir notamment de données issues du RPLS.

1.2 SYSTEME DE FINANCEMENT DES OPERATIONS

La section suivante décrit plus spécifiquement le cycle d'investissement des opérations.

Les bailleurs personnes morales de logement social peuvent bénéficier pour les opérations :

- ▶ de **prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) aux bailleurs sociaux**. Ces prêts représentent la majorité des montants empruntés par les organismes de logement social et ont vocation à être plus avantageux que ceux du marché (Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS)) ;
- ▶ de **prêts indirects de la CDC** distribués par Action Logement Services aux bailleurs sociaux (PHBB, PHB 2.0, etc.) ;
- ▶ de **prêts bonifiés de certains établissements de crédit** (PLS et Prêt social location accession (PSLA⁶)) ;
- ▶ de **subventions de l'ANRU**, sachant que les ressources de cette dernière proviennent presque exclusivement des fonds de la PEEC, sous forme de subventions à l'ANRU ;
- ▶ de **subventions de l'État**⁷ ;

⁴ La SA Sainte-Barbe n'est pas un organisme de logement social (OLS). Elle est donc un objet singulier dans le champ des entités contrôlées par l'agence. Bien qu'elle ne dispose pas de l'agrément HLM, sa filiation au sein du groupe CDC confère à la société une mission d'intérêt général qui fait d'elle le premier bailleur institutionnel à vocation sociale du bassin houiller. Son parc représente en effet un volume légèrement supérieur à celui des bailleurs sociaux présents sur le secteur (12 195 logements propriétés de six organismes).
Source : rapport de contrôle ANCOLS de Sainte-Barbe 2020.

⁵ L'ANCOLS collecte des données auprès d'Action Logement Services relatives aux opérations qu'Action Logement s'engage à financer. Au titre de l'exercice 2020, ALS déclare avoir contribué au financement de 100 400 logements, pour un montant d'engagements de 1 761 millions d'euros (994 millions d'euros de fonds PEEC et 767 millions d'euros d'engagements dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)). Le poids des logements intermédiaires dans les engagements de financements d'ALS dans le dispositif de la convention quinquennale est de 2%, contre 46% dans le cadre du PIV.

⁶ <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/etablissements-de-credit-habilites-a-distribuer-a921.html>

⁷ Les subventions de l'Etat comprennent les subventions ayant pour origine le FNAP.



- ▶ de **subventions des collectivités territoriales**, sous la forme de flux financiers ou de subventions « implicites » (mise à disposition de terrains par exemple) ;
- ▶ de **prêts et de subventions issus des fonds de la PEC**. Les entreprises versent, sous la forme d'une cotisation obligatoire (avec contrepartie), une quote-part de 0,45 % des rémunérations (versées l'année N-1) comme investissements en faveur de la construction de logements à Action Logement Services (ex-CIL). Cette dernière finance des personnes morales ou physiques sous la forme de subventions ou de prêts. ALS peut également apporter des fonds propres aux sociétés dont il détient des parts de capital. La SICF (Société immobilière des chemins de fer) présente un statut particulier puisqu'elle collecte uniquement la participation PEC du groupe SNCF et n'appartient pas au groupe Action Logement.

En dehors des ressources externes ainsi énumérées, les bailleurs sociaux personnes morales contribuent au financement de leurs opérations de construction et de démolition/reconstruction en mobilisant leurs **fonds propres**.

En outre, il existe un **dispositif de mutualisation financière entre les organismes HLM** défini par la convention du 22 août 2014 entre l'État et le mouvement HLM, convention approuvée le 10 septembre 2014 par arrêté interministériel. Il s'agit d'un dispositif à « somme nulle » par lequel des aides à la production de logements sociaux versées aux organismes sont couvertes par des contributions de ces derniers. La loi de finances pour 2016 (art.144 / décret n° 2016-901 du 01.07.2016 : publié au JO du 02.07.2016) renforce le dispositif de mutualisation entre les bailleurs en créant un fonds national des aides à la pierre (FNAP).

Action Logement finance le FNAP à hauteur de 50 millions d'euros par an depuis 2018, pour soutenir, sous forme de subventions, la construction des logements très sociaux (convention quinquennale 2018-2022). De plus, l'avenant PIV du 25 avril 2019 de cette convention prévoit une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022. Dans la clause de revoyure pour le logement social 2020-2022, Action Logement s'engage à prendre en charge pour les années 2020 à 2022 une partie des contributions CGLLS des bailleurs au FNAP à hauteur de 300 millions d'euros supplémentaires par an sans droits de réservations attachés. D'autre part, conformément à l'article 225 de la loi de finances n°2019-1479 du 28 décembre 2019 pour 2020, ALS a également attribué une subvention de 500 millions d'euros au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).

Enfin, l'État aide également les organismes de logement social avec des **avantages fiscaux et parfois fonciers** qui impactent les coûts de réalisation et qui ne se matérialisent pas par des flux financiers.

Au-delà de ces mécanismes de financement, dans le cas spécifique des opérations de rénovation et de réhabilitation, les bailleurs personnes morales de logement social peuvent bénéficier de ressources issues de la monétisation des **certificats d'économies d'énergie**⁸ (CEE) ou en provenance de l'Union européenne⁹. Au titre de

⁸ Les certificats d'économies d'énergie (CEE) ont été créés par la loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) du 13 juillet 2005, incitant les fournisseurs d'énergie (les « obligés ») à promouvoir l'efficacité énergétique auprès de leurs clients en leur imposant une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie. Les obligés ont le choix des actions qu'ils souhaitent mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité et auprès des différents types de clients (ici les bailleurs sociaux). Ces économies se traduisent par l'obtention de CEE qui sont des biens meubles incorporels négociables dont l'unité de mesure est le kilowattheure d'énergie finale économisée et dont la durée de validité est limitée. Pour les bailleurs sociaux, le dispositif se traduit par :

- ▶ L'obtention de ressources supplémentaires allouées par des fournisseurs d'énergie pour permettre aux bailleurs sociaux de réaliser des actions génératrices de CEE pour les fournisseurs d'énergie ;
- ▶ La « cession » aux fournisseurs d'énergie de CEE générés par des actions d'économies d'énergie réalisées à l'initiative des bailleurs sociaux.

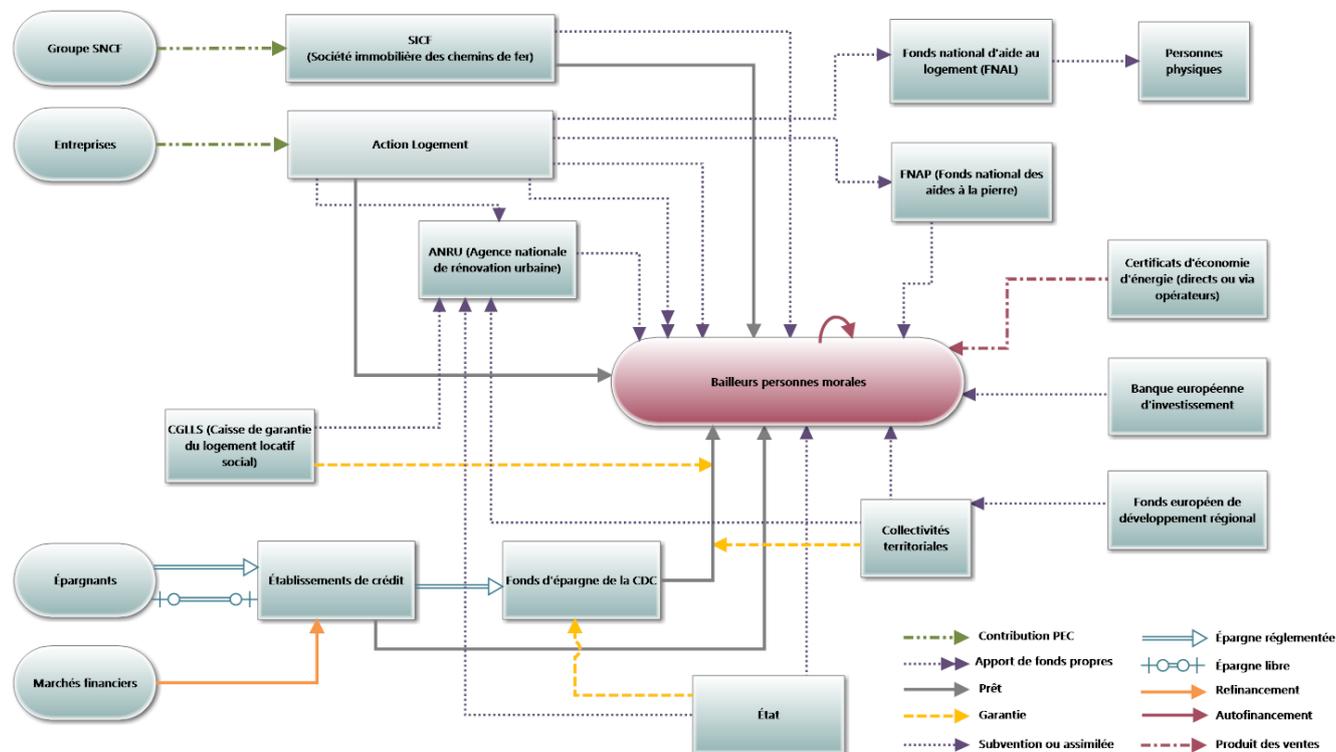
⁹ Il s'agit notamment de subventions au titre d'investissements en faveur de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans le logement, éligibles au Fonds Européen de Développement Régional (FEDER).



l'exercice 2020, les bailleurs sociaux (ESH, COOP et OPH) ont déclaré 236,4 millions d'euros de produits de cession de certificats d'économie d'énergie via les états réglementaires HARMONIA.

Le schéma ci-après présente une vision synthétique des relations entre les différents acteurs du cycle de financement du logement locatif social.

Schéma 1 : Synthèse des relations entre les acteurs du cycle de financement du logement locatif social



Note : La SCIF finance principalement des ESH qui relèvent de son groupe.

1.3 RÔLE D'ACTION LOGEMENT DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Action Logement utilise les ressources de la PEC pour contribuer au financement du logement locatif social. Cette contribution s'effectue :

- ▶ de manière directe (financement des bailleurs sociaux) ;
- ▶ et de manière indirecte (financement de l'ANRU qui verse à son tour les bailleurs sociaux).

L'étude ne porte que sur une partie seulement des financements PEC, celle à destination des opérations de logement locatif social.

Les données fournies par Action Logement à l'ANCOLS permettent de connaître les montants directs alloués aux bénéficiaires de premier rang. En revanche, en cas de réaffectation interne au sein d'un groupe, les opérateurs bénéficiaires ultimes de ces financements ne sont pas identifiables à ce jour.

La prise en compte des financements indirects montre que les fonds issus de la PEC peuvent par différents circuits financer une même opération. À titre d'exemple, sur une même opération en zone ANRU, l'ANRU (dont la majeure partie des ressources provient de la PEC¹⁰) peut accorder une subvention et Action Logement un prêt ou une

¹⁰ Voir tableau sur l'origine du financement de l'ANRU en annexe.



subvention. Cette étude vise à mettre en évidence le financement net apporté par Action Logement aux opérateurs en tenant compte aussi bien des circuits directs que des circuits indirects.

À l'inverse, la mobilisation de l'emprunt d'Action Logement auprès du fonds d'épargne de la CDC ne constitue pas, sans tenir compte de l'avantage de taux, un financement réellement issu de la PEC. Elle pourrait plutôt être interprétée comme un financement indirect du fonds d'épargne de la CDC, les fonds PEC alloués à cette occasion étant constitués du différentiel de taux entre celui supporté par Action Logement pour l'emprunt CDC-Action Logement et celui pratiqué entre Action Logement et les bailleurs sociaux. Dans ce cas précis, c'est le fonds d'épargne de la CDC qui finance une même opération par deux circuits différents : un circuit passant par Action Logement en plus du circuit classique.

L'emploi des fonds issus de la PEC est défini par voies réglementaire et/ou conventionnelle ; et les règles applicables se traduisent par l'existence pour les financements d'opérations de montant unitaire maximum et de quotités maximales à ne pas dépasser, sachant que la PEC ne peut financer l'intégralité d'une opération.

Il est rappelé par ailleurs qu'en contrepartie de ces financements, Action Logement négocie des droits de réservation auprès des bailleurs sociaux. Ces droits ne font pas l'objet d'une valorisation dans le cadre de cette étude.



2 METHODOLOGIE RETENUE

Dans une logique de cohérence avec le Compte Satellite du Logement, nous nous appuyons sur les travaux du SDES (Service de la donnée et des études statistiques du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires) et une méthodologie similaire est utilisée.

2.1 DONNEES UTILISEES

Dans cette étude, comme dans le CSL pour la partie sur le logement social, les données présentées sont essentiellement recueillies dans l'infocentre SISAL (le Système d'Information pour le Suivi des Aides au Logement, administré par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires). SISAL permet le suivi de la production de logements sociaux et d'accéder aux caractéristiques des opérations (localisation, maître d'ouvrage, bénéficiaires, nombre de logements, surface des logements, filières de financement principal¹¹, nature de l'opération, nature des logements, etc.) et leur financement selon les natures des financements (subventions, prêts, fonds propres) et le contributeur (État, collectivités, Action Logement, ANRU, etc.). Nous disposons de ces données à partir de l'exercice 2012. SISAL est mis à jour régulièrement et des opérations des années antérieures peuvent être actualisées ou supprimées.

SISAL présente le plan de financement de l'opération tout au long de sa programmation¹² : de la demande de programmation à son solde. Concernant l'AFL, SISAL ne contient que les opérations de logements en « Développement Immobilier ». En dehors de SISAL¹³, des données provenant du SDES sont utilisées (voir ci-après), ainsi que des données en provenance de l'ANRU.

2.2 METHODOLOGIE D'ESTIMATION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

2.2.1 Estimation des montants versés chaque année

Comme dans le CSL, les aides aux bailleurs sociaux décrites sont enregistrées pour leur montant versé et non pour leur montant dû. Or, l'ANCOLS (tout comme le SDES) ne dispose pas de données sur les versements effectifs des financements au cours de la durée de vie de chaque opération. Dans SISAL, les chiffres disponibles sont les montants engagés dans les opérations financées au titre d'un exercice et non ceux versés au cours de cet exercice.

Pour traduire les engagements en versements, des « grilles délais » annuelles sont utilisées. Ces grilles délais sont calculées par le SDES à partir des données de production de logement Sit@del et des versements de la CDC. Ces grilles délais indiquent la répartition moyenne dans le temps des versements effectués dans le cadre d'une opération à partir de la date d'engagement des fonds.

Nous utilisons dans cette étude les mêmes grilles délais que celles utilisées pour le CSL, et ces grilles ne sont pas les mêmes suivant le produit de financement principal : PLAI, PLUS et PLS.

À titre d'exemple est présenté ci-après un extrait de la grille délai transmise par le SDES :

¹¹ Il s'agit des prêts PLAI, PLUS, PLS. Une même opération de LLS peut comporter un ou plusieurs types de produits PLAI, PLUS, PLS.

¹² Ce sont les gestionnaires des aides à la pierre (DDT, délégataires des aides à la pierre) et non les maîtres d'ouvrage qui renseignent les opérations dans SISAL.

¹³ Les données présentées dans ce document ont, d'une part, été extraites en mars 2022 de l'infocentre SISAL (pour les données hors ANRU ainsi que pour les données relatives au PNRU), et d'autre part, reçues de l'ANRU en mai 2022 pour les données relatives au NPNRU.



Extrait de la grille délai 2021 applicable pour le produit de financement PLUS :

Grille délai (PLUS). 2021	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NEUF	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
versement moyen en année n	6%	10%	15%	15%	15%	11%	8%	8%	5%	5%
versement moyen en année n+1	29%	30%	30%	30%	23%	23%	11%	10%	10%	10%
versement moyen en année n+2	50%	48%	45%	43%	43%	45%	40%	40%	40%	40%
versement moyen en année n+3	9%	6%	4%	6%	13%	15%	35%	36%	39%	39%

Sources : CSL (2021).

Comme présenté dans le tableau ci-avant, les financements engagés en 2018 pour la construction d'un logement neuf conventionné PLUS seront considérés comme versés à 8% en 2018, 11% en 2019, 40% en 2020 et 35% en 2021, le reste (6 %) correspondant aux financements des opérations annulées en cours d'année. Ainsi en 2021, c'est 35% des financements engagés en 2018, 40% des financements engagés en 2019, 10% des financements engagés en 2020 et 5% des financements engagés en 2021, qui nous permettent d'estimer le montant de financement versé cette année-là.

En conséquence, étant donné que nous ne disposons des données SISAL qu'à partir de l'exercice 2012, **le premier exercice pour lequel une estimation des versements peut être effectuée est l'exercice 2015.**

Les montants mentionnés dans la suite de cette étude correspondent donc à une estimation des montants versés chaque année pour les opérations de logement social ; de même, le nombre d'opérations et de logements construits sont estimés au prorata de l'estimation de l'avancée des travaux avec les mêmes grilles délais.

La méthodologie utilisée dans la présente étude comporte donc plusieurs étapes qui peuvent se résumer de la manière suivante :

- ▶ les données hors ANRU et les données ANRU correspondant uniquement au PNRU sont extraites de SISAL ;
- ▶ les données ANRU correspondant au NPNRU sont transmises par l'ANRU ;
- ▶ les grilles délais du CSL sont appliquées afin de passer des autorisations de paiement (engagements) aux crédits de paiement (versements)¹⁴ ;
- ▶ pour les données en provenance de SISAL (données hors ANRU et données ANRU relatives au PNRU), l'acquisition de logements anciens et les travaux d'entretien et d'amélioration sont regroupés dans une même catégorie « acquisition-amélioration ». Nous ventilons les montants des opérations entre « ancien » (une correspondance est faite avec la catégorie « acquisition-amélioration ») et « neuf » à l'aide de grilles délais fournies par le SDES. Ces grilles sont différentes pour chaque produit (PLAI, PLUS et PLS). Les montants des natures d'opération « réhabilitation » et « démolition » sont eux versés directement sur l'exercice en cours, sans application des grilles délais.
- ▶ pour les données reçues de l'ANRU (relatives au NPNRU), seuls les montants des opérations de type « reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux » (code 31) sont ventilés par produits (exclusivement PLAI ou PLUS) et par nombre de logements concernés. Les montants associés sont calculés au prorata du nombre de logements renseigné et avec les grilles délais correspondantes. Les montants des autres opérations ne sont pas ventilés par nature de produit et sont donc versés directement sur l'exercice en cours, sans application des grilles.

¹⁴ À l'exception des réhabilitations et des démolitions (qui ne sont pas prises en compte dans le CSL), pour lesquelles nous considérons que la totalité des montants engagés une année est versée la même année.



Formules de calcul pour chacune des lignes de nature de financement :

Formules de calcul	Nature de financement
(a)=(a1)+(a2)+(a3)	Subventions
(a1)	Subventions ANRU
(a1b)	Part des financements d'Action Logement dans le budget ANRU
(a1c)=(a1)*(a1b)	Estimation des subventions Action Logement via l'ANRU (subventions indirectes)
(a2)	Subventions directes Action Logement vers les bailleurs
(a3)	Autres subventions (État, Région, etc.)
(a2b)=(a1c)+(a2)	Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)
(a2c)=(a2b)/(a)	Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions
(b)=(b1)+(b2)	Prêts
(b1)	Prêts non aidés
(b2)	Prêts aidés
(b2b)	dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs
(b3b)	dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)
(b2c)=(b2b + b3b)/(b)	Part des prêts Action Logement dans les prêts
(c)	Apports en fonds propres
(d)=(a)+(b)+(c)	Total des financements
(d1)=(a2b)+(b2b)+(b3b)	Subventions et prêts Action Logement
(d2)=(d1)/(d)	Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements

Traitements ANCOLS.

Notons par ailleurs que les apports en fonds propres d'Action Logement aux organismes ne peuvent être pris en compte dans cette étude. Action Logement a versé chaque année 70 millions d'euros de dotations en fonds propres pour le logement social depuis 2018¹⁵ au titre de la convention quinquennale 2018-2022 ainsi que 148,0 millions d'euros de dotations complémentaires au titre du PIV¹⁶. À ces financements s'ajoutent 20,5 millions d'euros de coût de bonifications à la CDC dans le cadre des PHBB au titre de 2021. Ces montants ne sont pas de nature à remettre en cause nos analyses.

2.2.2 Estimation de la part de la PEC dans les subventions de l'ANRU

Nous estimons la part d'Action Logement dans une subvention ANRU versée une année donnée en considérant qu'elle est égale à la part de la contribution d'Action Logement au budget de l'ANRU cette année-là. À titre d'exemple, l'apport d'Action Logement dans une subvention de l'ANRU de 10 millions d'euros versée en 2021 sera estimé à 6,6 millions d'euros (la part d'Action Logement dans le budget de l'ANRU étant de 66,3% en 2021, voir Annexe I en page 32). Cette méthode ne tient pas compte des décalages de trésorerie de l'ANRU dans le temps.

¹⁵ Les 70 millions d'euros de dotations en fonds propres n'ont pas la même signification que les apports en fonds propres des organismes dans les opérations. Ces dotations en fonds propres font partie des financements prévus dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement. Action Logement finance ses filiales (notamment des ESH) par le biais d'Action Logement Immobilier. La part des dotations en fonds propres constitue un des principaux modes de financement pour les personnes morales, et notamment pour les entités appartenant au groupe.

¹⁶ Voir tableau 3.46 (page 14) du Rapport Annuel Statistique et Financier 2020.



3 LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET LA CONTRIBUTION DE LA PEC

Tous les chiffres des tableaux suivants sont en date de versement et non en date d'engagement (voir méthodologie ci-dessus) et concernent l'exercice 2021, sauf mention contraire.

3.1 PART DU FINANCEMENT DE LA PEC DANS L'ENSEMBLE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR NATURE DE FINANCEMENT

Le Tableau 2 en page 18 présente une vision synthétique des financements du logement social ainsi que de la part de la PEC dans ces financements entre 2018 et 2021, par nature de financement.

En 2021, près de 100 000^{17 18} logements ont été financés (dont 84 000 constructions neuves) au travers de 6 300 opérations. Le montant total des financements de ces logements atteint 13 666 millions d'euros¹⁹ et se décompose en subventions, prêts et fonds propres :

- ▶ les **subventions**, d'un montant global de **1 488,0 millions d'euros**, représentent 10,9% des montants des financements. Elles comprennent notamment des subventions de la part de l'ANRU, de l'État, des collectivités et d'Action Logement. La part des subventions d'Action Logement (y compris celles provenant de l'ANRU) dans les subventions est ainsi estimée à 17,2% au titre de l'exercice 2021 (voir Graphique 1 ci-après) ;
- ▶ les **prêts**, d'un montant global de **10 233,1 millions d'euros**, représentent 74,9% des montants des financements. Action Logement y contribue à hauteur de 6,3% (voir Graphique 2 ci-après) ;
- ▶ les **apports en fonds propres**, d'un montant global de **1 944,4 millions d'euros**, représentent 14,2% des montants des financements et complètent le financement des opérations.

Globalement (en intégrant les apports en fonds propres des organismes pour lesquels aucune contribution d'Action Logement n'est retenue), en 2021 la **part d'Action Logement** (prêts et subventions) dans le financement d'opérations de logement locatif social **s'élève à 6,6%, soit 897,3 millions d'euros**.

Le nombre de logements financés est en baisse sur la période de l'étude : il diminue fortement entre 2018 et 2020 (-13,8%), avant de rebondir en 2021 (+13,3%). Les montants des financements suivent la même tendance entre 2018 et 2020 (-10,7%), avant de repartir à la hausse en 2021 (+18,2%). Toutefois, les plans de financement des opérations évoluent avec disparité au cours de la période :

- ▶ passée une période de stagnation, le **montant des subventions est en hausse** : il passe de 1 096 millions d'euros en 2018 à 1 488 millions d'euros en 2021, principalement du fait d'une forte croissance entre l'exercice 2020 et 2021 (+32,3%). La contribution d'Action Logement dans les subventions est en augmentation continue sur la période 2018 à 2021, passant de 4,0% en 2018 à 11,4% en 2019, à 11,3% en 2020 et à 17,2% en 2021,

¹⁷ L'ANCOLS a décidé d'arrondir le nombre de logements compte tenu que le nombre de logements déclaré annuellement par les organismes de logement social peut faire l'objet d'un ajustement par l'agence.

¹⁸ D'après les données de SISAL et les grilles délais utilisées pour le CSL, voir partie sur la méthodologie.

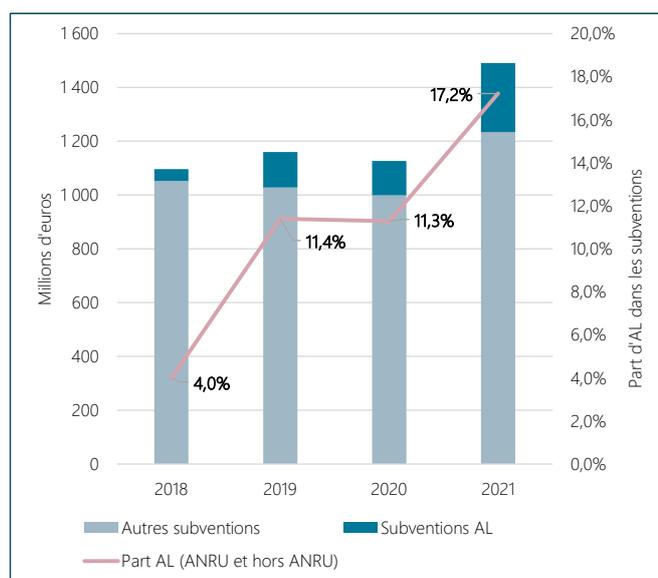
¹⁹ Les périmètres et les méthodes utilisés ici diffèrent légèrement de ceux du CSL, les montants obtenus ne sont donc pas exactement les mêmes. Les démolitions hors ANRU ainsi que les réhabilitations sont prises en compte mais pas les logements intermédiaires. Les données SISAL de 2012 à 2021 ont été extraites au premier trimestre 2022 suivant la règle de gestion « année d'historisation = année de gestion prévisionnelle » alors que le CSL a utilisé des extractions réalisées au premier semestre de chaque année.



notamment du fait de la montée en puissance des subventions de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

- ▶ par ailleurs, le **montant des prêts qui était en baisse retrouve de la dynamique** : après une phase de décroissance continue entre 2018 et 2020, il rebondit de près de 16%, pour atteindre 10 233 millions d'euros sur l'exercice 2021. En ce qui concerne la part des prêts souscrits auprès d'Action Logement Services, elle est stable sur la période (entre 5,5% et 6,3%) ;
- ▶ la part des fonds propres dans les financements des opérations demeure relativement stable entre 2018 à 2021, autour de 13%. Nous notons une augmentation des financements de cette nature de 19,2% en 2021.

Graphique 1 : Évolution de la part d'Action Logement dans les subventions

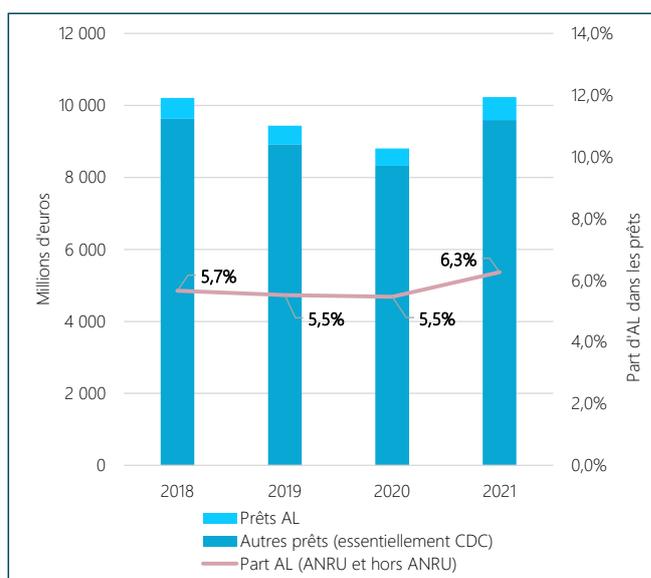


Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercices 2018 à 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

Graphique 2 : Évolution de la part d'Action Logement dans les prêts



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercices 2018 à 2021.

Au total, les financements d'Action Logement sont en baisse entre 2018 et 2020 (passant de 621,6 millions d'euros à 608,4 millions d'euros), puis en hausse sur l'exercice 2021 (en augmentation de 24,8% pour atteindre 897,3 millions d'euros). L'étude se situe sur une période transitoire qui correspond à la fin du PNRU (les dernières opérations de ce programme sont recensées en 2016) et au début du NPNRU (2017). Rappelons que l'évolution des financements d'Action Logement est également contrainte par les objectifs définis dans la convention quinquennale État-Action Logement 2018-2022 et dans ses avenants.



Tableau 2 : Évolution de la part des financements d'Action Logement dans le financement du logement social entre 2018 et 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montants	Variation	Montants	Variation	Montants	Variation	Montants
Subventions	1 488,0	32,2%	1 125,4	-3,5%	1 166,4	6,4%	1 096,2
Subventions ANRU	377,3	105,0%	184,1	-3,6%	191,0	415,6%	37,0
Part des financements d'Action Logement dans le budget ANRU	66,3%	-2,9%	68,3%	-0,1%	68,4%	-25,0%	91,2%
Estimation des subventions Action Logement via l'ANRU (subventions indirectes)	250,1	99,0%	125,7	-3,8%	130,7	286,7%	33,8
Subventions directes Action Logement vers les bailleurs	6,5	361,9%	1,4	-9,5%	1,6	-84,5%	10,0
Autres subventions (État, Région, etc.)	1 104,2	17,5%	939,9	-3,5%	973,9	-7,2%	1 049,2
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	101,9%	127,1	-3,8%	132,2	201,9%	43,8
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	52,7%	11,3%	-0,3%	11,3%	183,7%	4,0%
Prêts	10 233,1	16,2%	8 804,1	-6,7%	9 439,9	-7,5%	10 208,3
Prêts non aidés	831,4	19,8%	693,8	6,9%	649,2	7,6%	603,2
Prêts aidés	9 401,7	15,9%	8 110,3	-7,7%	8 790,7	-8,5%	9 605,1
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	9,6%	392,9	-19,6%	488,8	-14,6%	572,6
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirectes)	210,1	137,6%	88,4	174,3%	32,2	518,1%	5,2
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	14,5%	5,5%	-0,9%	5,5%	-2,5%	5,7%
Apports en fonds propres	1 944,4	19,2%	1 631,2	2,2%	1 596,4	-2,3%	1 634,2
Total des financements	13 665,5	18,2%	11 560,6	-5,3%	12 202,8	-5,7%	12 938,7
Subventions et prêts Action Logement	897,3	47,5%	608,4	-6,9%	653,2	5,1%	621,6
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	24,8%	5,3%	-1,7%	5,4%	11,4%	4,8%
Nombre d'opérations	6 300	18,87%	5 300	-3,6%	5 500	-1,8%	5 600
Nombre de logements	101 800	13,2%	89 900	-8,1%	97 800	-6,1%	104 200

Sources : SISAL, CSL, ANRU. Traitements ANCOLS, exercices 2018 à 2021.

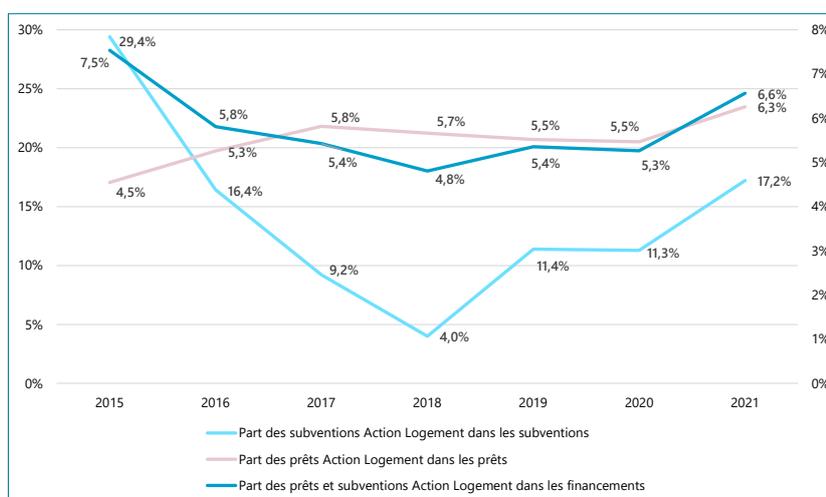
Note de lecture : en 2021, le total des financements est de 13,67 milliards d'euros.

Note 1 : les autres subventions sont composées des subventions versées par l'Etat, les régions, les départements, les communes, les collectivités.

Note 2 : les subventions provenant du FNAP sont comprises dans les subventions de l'Etat. Il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'Action Logement car il s'agit de subventions globales financées par l'ensemble des ressources du FNAP. AL finance le FNAP à hauteur de 50 millions d'euros par an depuis 2018, de plus, l'avenant PIV du 25 avril 2019 prévoit une contribution exceptionnelle d'AL au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022. Cette dernière contribution finance en partie les contributions CGLLS pour les bailleurs sociaux. Ainsi, si nous prenons en compte dans le total des subventions et prêts Action Logement versés pour le financement du logement social, les subventions d'AL versées au FNAP, la part des subventions et prêts AL dans les financements au secteur serait légèrement supérieure aux valeurs indiquées dans le tableau (6,6% en 2021, 5,3% en 2020, etc.).

Le Graphique 3 ci-dessous illustre la baisse de la contribution d'Action Logement dans les subventions entre 2015 et 2018, résultat de la fin des subventions ANRU dans le cadre du PNRU (2016), puis son regain à partir de la mise en place du NPNRU (2017). Le graphique montre aussi la stabilité du poids de la contribution d'Action Logement dans les prêts et l'augmentation légère de sa contribution globale.

Graphique 3 : Évolution de la part d'AL dans les prêts et les subventions depuis 2015



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercices 2015 à 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.



Le Tableau 3 présente, pour l'exercice 2021, la répartition des financements dans les opérations, le financement moyen d'une opération, le pourcentage d'opérations bénéficiant de chaque type de financement ainsi que la moyenne du montant des financements par logement.

En 2021, le montant moyen d'une opération est estimé à 2,2 millions d'euros, dont les trois quarts proviennent de prêts (soit 1,6 million d'euros).

Notons en outre (colonne 4 du tableau) que 77,3% des opérations bénéficient de subventions, mais que seulement 4,2% d'entre elles bénéficient de subventions en provenance d'Action Logement. De même, presque toutes les opérations bénéficient de prêts (soit 94,9%). Cependant, seulement 28,1% des opérations bénéficient de prêts souscrits auprès d'Action Logement Services. Enfin, 82,1% des opérations font l'objet d'apports en fonds propres de l'organisme maître d'ouvrage. Globalement, **ce sont 32,4% des opérations qui font l'objet de financements de la part d'Action Logement (prêts ou subventions).**

En moyenne, le montant d'une opération s'élève à environ 134 000 euros²⁰ par logement, **Action Logement contribuant à ce coût à hauteur de près de 8 800 euros par logement** répartis en 2 500 euros de subventions et en 6 300 euros de prêts.

Tableau 3 : Part des financements d'Action Logement dans le financement du logement social : détail pour l'exercice 2021

Nature de financement	Montants	Montant moyen par opération	Pourcentage d'opérations présentant ce type de financement	Montant moyen par logement
	en millions d'euros	en milliers d'euros	%	en euros
Subventions	1 488,0	234,4	77,3%	14 620,2
Subventions ANRU	377,3	59,4	4,8%	3 707,1
Part des financements d'Action Logement dans le budget ANRU	66,3%			
Estimation des subventions Action Logement via l'ANRU (subventions indirectes)	250,1	39,4	3,2%	2 457,8
Subventions directes Action Logement vers les bailleurs	6,5	1,0	1,0%	63,7
Autres subventions (État, Région, etc.)	1 104,2	174,0	72,7%	10 849,4
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	40,4	4,2%	2 521,5
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%		4,2%	
Prêts	10 233,1	1 612,2	94,9%	100 543,2
Prêts non aidés	831,4	131,0	52,2%	8 168,4
Prêts aidés	9 401,7	1 481,2	93,9%	92 374,9
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	67,8	25,8%	4 230,7
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	33,1	2,32%	2 063,9
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%		28,1%	
Apports en fonds propres	1 944,4	306,3	82,1%	19 104,0
Total des financements	13 665,5	2 153,0	100,0%	134 267,5
Subventions et prêts Action Logement	897,3	141,4	32,4%	8 816,2
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%		32,4%	
Nombre d'opérations	6 300			
Nombre de logements	101 800			

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note de lecture : la colonne « pourcentage d'opérations » correspond au rapport entre le nombre d'opérations par nature de financement et le total des opérations financées.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

²⁰ À titre de comparaison, dans l'étude « Éclairages n°25 sur les coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée » publiée en octobre 2021 par la Banque des Territoires, il est mentionné un prix de revient moyen d'un logement social de 154 000 euros en 2020.



3.2 FINANCEMENTS SELON DIFFERENTS AXES D'ANALYSE

Dans cette section, le financement du logement social ainsi que la part d'Action Logement dans ce financement sont étudiés suivant différents axes d'analyse.

3.2.1 Financements selon le type de bailleur

Les filières de bénéficiaires des financements sont définies comme dans le CSL :

- ▶ les « **Bailleurs HLM** » : entreprises sociales pour l'habitat (ESH), offices publics de l'habitat (OPH) et sociétés coopératives d'HLM ;
- ▶ les « **Autres bailleurs sociaux** » : ces derniers rassemblent les sociétés civiles immobilières anciennement à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (Icade, ex SCIC), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics ;
- ▶ les « **Bailleurs non sociaux** » : il s'agit des « autres personnes morales » (notamment les autres sociétés civiles²¹, les autres sociétés immobilières, les associations et les fondations, Pact-Arim, SACICAP)²².

À la différence des résultats de la première édition de cette étude, la part des financements d'Action Logement dans l'ensemble des financements est plus élevée pour les OPH (9,8% du montant des financements) que pour les autres principaux bailleurs (entre 6,0% et 1,4% du montant des financements, cf. Tableau 4) du fait notamment des subventions accordées par Action Logement. En outre, en termes de logements, ce sont ceux produits par les ESH (58%) et par les OPH (26%) qui sont les plus concernés par le financement du logement social.

En 2021, le coût de financement moyen par logement, qui s'élève globalement à 134 000 euros, atteint environ **142 000 euros pour les ESH** contre environ **122 000 euros pour les OPH**. Les principaux ESH bénéficiaires de financements sur les trois derniers exercices sont CDC HABITAT SOCIAL, SEQENS SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE et IMMOBILIERE 3F (voir détail en Annexe 2), les deux derniers étant des entités du groupe Action Logement²³.

Tableau 4 : Financements par type de bailleur en 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Total	Bailleurs HLM						Autres bailleurs sociaux		Bailleurs non sociaux	
		ESH		OPH		Coopératives		Montants	%	Montants	%
		Montants	%	Montants	%	Montants	%				
Subventions	1 488,0	648,7	43,6%	490,7	33,0%	24,3	1,6%	246,2	16,5%	78,1	5,2%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	91,2	35,5%	145,0	56,5%	1,2	0,5%	15,7	6,1%	3,5	1,4%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	14,1%		29,6%		5,0%		6,4%		4,5%	
Prêts	10 233,1	6 475,2	63,3%	2 298,3	22,5%	285,9	2,8%	726,4	7,1%	447,4	4,4%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	318,9	74,1%	64,3	14,9%	7,5	1,7%	35,3	8,2%	4,6	1,1%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	90,8	43,2%	104,2	49,6%	4,3	2,0%	9,8	4,7%	1,0	0,5%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	6,3%		7,3%		4,1%		6,2%		1,2%	
Apports en fonds propres	1 944,4	1 230,6	63,3%	423,8	21,8%	35,2	1,8%	129,9	6,7%	124,9	6,4%
Total des financements	13 665,5	8 354,5	61,1%	3 212,7	23,5%	345,4	2,5%	1 102,5	8,1%	650,4	4,8%
Subventions et prêts Action Logement	897,3	500,9	55,8%	313,5	34,9%	13,0	1,5%	60,8	6,8%	9,1	1,0%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	6,0%		9,8%		3,8%		5,5%		1,4%	
Nombre de logements	101 800	59 000	58,0%	26 400	25,9%	2 600	2,6%	9 100	8,9%	4 700	4,6%
Montant moyen par logement	134 300	141 600		121 500		133 700		121 200		149 500	
Montant PEC moyen par logement	8 800	8 500		11 900		5 000		6 700		2 000	

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

²¹ L'Association Foncière Logement et ses différentes SCI intègrent ainsi la filière des « autres personnes morales ».

²² Les « Bailleurs personnes physiques », exclus du périmètre de cette étude, sont habituellement également classés dans cette catégorie.

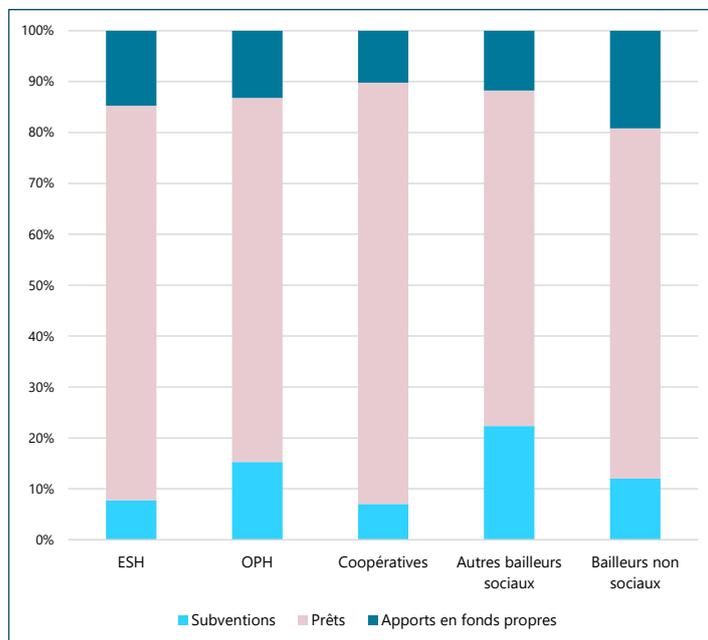
²³ SEQENS et IMMOBILIERE 3F appartiennent au groupe Action Logement.



L'apport moyen d'Action Logement par unité de logement est plus élevé pour les OPH (environ 12 000 euros) que pour les ESH (8 500 euros), à l'inverse du constat précédent.

Pour tout type de bailleur social, la source principale de financement est le financement sous forme de prêt. La part des subventions dans le financement total des OPH est plus importante que pour les ESH ou les coopératives.

Graphique 4 : Nature des financements selon le type de bailleur en 2021



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

Ces montants par type d'organisme sont à mettre en relation avec le parc de logements locatifs sociaux et l'âge moyen de ce dernier (cf. Tableau 5).

Au 31 décembre 2020, le parc social représente 5 millions de logements dont près de la moitié appartiennent à la famille des ESH. L'âge moyen du parc social est de 40 ans. L'âge moyen des logements du parc des OPH est sensiblement plus élevé (44 ans) que celui des ESH (37 ans).

Tableau 5 : Parc de logements et âge moyen du parc selon la catégorie du bailleur au 1^{er} janvier 2021

Caractéristiques du parc	Total	dont bailleurs HLM						Autres bailleurs sociaux	
		ESH		OPH		COOP		Nombre	%
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Parc de logements	4 971 700	2 327 900	46,8%	2 305 900	46,4%	45 800	0,9%	292 000	5,9%
Âge moyen du parc	40,0	37,0		44,0		31,0		41,0	

Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2021 (exercice comptable au 31.12.2020).

Traitements ANCOLS.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

Point d'attention, ici le dernier exercice disponible qui est présenté : exercice 2020 (soit au 1^{er} janvier 2021, selon la terminologie RPLS).



3.2.2 Financements selon l'appartenance de l'organisme au groupe Action Logement

Le Tableau 6 fournit la répartition des financements selon l'appartenance ou non des entités au groupe Action Logement. Le périmètre du groupe Action Logement est défini à partir des données issues des déclarations d'Action Logement dans sa balance comptable au titre de l'exercice 2021 et celle des années antérieures pour les données sur les années antérieures. Si une entité est déclarée en tant que filiale ou entreprise liée, elle est considérée comme appartenant au groupe Action Logement. Sinon, elle est classée comme n'appartenant pas au groupe.

L'un des premiers constats est que la part des financements d'Action Logement dans l'ensemble des financements s'est équilibrée entre les entités du groupe Action Logement et celles hors groupe. Cela est d'autant plus vérifié que la part des subventions du groupe dans les subventions est plus élevée pour les entités hors groupe (17,7%) que pour les entités du groupe (15,1%). Quant aux financements sous forme de prêts, la part des entités hors groupe (6,8%) se rapproche de la part des entités groupe (6,0%). Il en est de même pour l'ensemble des financements (6,3% contre 6,7% respectivement).

Le coût moyen par logement s'établit à près de 130 000 euros pour les organismes hors groupe Action Logement (dont 8 700 euros sont apportés par Action Logement) tandis qu'il s'élève à près de 144 000 euros pour les organismes du groupe Action Logement (dont 9 000 euros sont apportés par Action Logement).

Ces résultats diffèrent de ceux de la première édition dans laquelle la part de la PEC dans les financements était nettement plus élevée pour les entités du groupe Action Logement que pour les entités hors groupe tant pour les financements sous forme de subventions que sous forme de prêts.

Tableau 6 : Financements selon l'appartenance de l'organisme au groupe Action Logement en 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Total	Hors groupe Action Logement		Groupe Action Logement	
		Montants	%	Montants	%
Subventions	1 488,0	1 210,5	81,4%	277,5	18,6%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	250,1	209,7	83,8%	40,4	16,2%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	17,7%		15,1%	
Prêts	10 233,1	6 929,5	67,7%	3 303,6	32,3%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	248,6	57,7%	182,0	42,3%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	168,6	80,3%	41,5	19,7%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	6,0%		6,8%	
Apports en fonds propres	1 944,4	1 292,4	66,5%	652,0	33,5%
Total des financements	13 665,5	9 432,4	69,0%	4 233,1	31,0%
Subventions et prêts Action Logement	897,3	631,8	70,4%	265,5	29,6%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	6,7%		6,3%	
Nombre de logements	101 800	72 300	71,0%	29 500	29,0%
Montant moyen par logement	134 300	130 400		143 700	
Montant PEC moyen par logement	8 800	8 700		9 000	

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

L'évolution du financement des organismes du groupe Action Logement est décrite dans le Tableau 7. Ce tableau montre que la part des subventions PEC à destination des entités du groupe Action Logement chute, passant de 45,0% en 2018 à 16,2% en 2021. Concernant les financements sous forme de prêts, la part PEC à destination des entités du groupe Action Logement est relativement stable et s'élève à 64,3%²⁴ en moyenne entre 2018 et 2021.

²⁴ Ce pourcentage a été obtenu à partir du Tableau 7 ci-après en faisant la moyenne par année de la part des prêts aidés directs et indirects accordés par Action Logement sur la période analysée. À noter que la part des prêts PEC est particulièrement élevée en 2019 (72,4%).



La part des financements totaux (subventions et prêts) d'Action Logement à destination de ses filiales suit une tendance baissière au cours de la période 2018 à 2021, passant de 37,7% en 2018 à 29,6% en 2021.

Tableau 7 : Évolution du financement des entités du groupe Action Logement et part de ce financement dans l'ensemble des financements entre 2018 et 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	2021		2020		2019		2018	
	Montants	Part du groupe AL						
Subventions	277,5	18,6%	183,5	16,3%	196,2	16,9%	196,2	17,9%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	40,4	16,2%	11,9	9,5%	17,3	13,3%	15,2	45,0%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	15,1%		6,8%		9,1%		9,5%	
Prêts	3 303,6	32,3%	2 668,9	30,3%	2 686,0	28,5%	2 606,1	25,5%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	182,0	42,3%	162,3	41,3%	195,9	40,1%	214,8	37,5%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	41,5	19,7%	17,5	19,8%	10,4	32,3%	1,3	24,0%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,8%		6,7%		7,7%		8,3%	
Apports en fonds propres	652,0	33,5%	512,1	31,4%	450,9	28,2%	402,1	24,6%
Total des financements	4 233,1	31,0%	3 364,5	29,1%	3 333,2	27,3%	3 204,4	24,8%
Subventions et prêts Action Logement	265,4	29,6%	192,3	31,6%	224,1	34,3%	234,6	37,7%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,3%		5,7%		6,7%		7,3%	
Nombre de logements	29 500	28,9%	24 100	26,8%	25 800	26,4%	23 900	22,9%
Montant moyen par logement	143 700		139 500		129 000		134 000	
Montant PEC moyen par logement	9 000		8 000		8 700		9 800	

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercices 2018 à 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

3.2.3 Financements selon la nature de l'opération

La **construction neuve** concerne **80,7%²⁵ des logements financés et 84,6% des financements**, avec un montant de financement moyen par logement neuf proche de 138 000 euros. En ce qui concerne les financements d'Action Logement, la démolition et la réhabilitation reçoivent proportionnellement plus de financements que les autres types d'opérations, notamment via les subventions de l'ANRU. Action Logement oriente davantage ses financements vers la construction neuve (50,8%)²⁶ que vers les travaux d'entretien et d'amélioration (24,1%), la démolition (20,7%) ou l'acquisition de logements anciens (3,1%).

Le Tableau 8 fournit l'évolution du financement sur les trois dernières années pour le segment du logement neuf uniquement. Il en ressort que, de même que pour l'ensemble des opérations, les montants accordés à la construction neuve sont en baisse entre 2018 et 2020, puis rebondissent en 2021. Le nombre de logements construits est en hausse de 17,1% en 2021 et atteint environ 84 000.

La part des subventions diminue entre 2018 et 2020 (-11,3% en moyenne) avant de croître en 2021 (+22,2%) ; de même pour les prêts qui sont en baisse plus modérée de 2018 à 2020 (-8,7% en moyenne) mais rebondissent aussi en 2021 (+17%). Cependant, la part de la PEC (prêts et subventions) dans les opérations de construction neuve demeure relativement stable sur la période observée (4,9% en 2018 contre 3,9% en 2021) pour l'ensemble des financements.

²⁵ Ce chiffre et celui qui suit ont été calculés à partir des données toutes natures d'opérations confondues (Tableau 2).

²⁶ Même remarque que précédemment. Formule de calcul : part PEC par nature d'opération / part PEC au total.



Tableau 8 : Évolution du financement du logement neuf entre 2018 et 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montants	Variation	Montants	Variation	Montants	Variation	Montants
Subventions	856,4	22,2%	700,7	-11,1%	788,1	-11,5%	890,9
Subventions ANRU	20,5	109,1%	9,8	27,0%	7,7	-52,6%	16,3
Part des financements d'Action Logement dans le budget ANRU	66,3%	-2,9%	68,3%	-0,1%	68,4%	-25,0%	91,2%
Estimation des subventions Action Logement via l'ANRU (subventions indirectes)	13,6	103,0%	6,7	26,8%	5,3	-64,4%	14,8
Subventions directes Action Logement vers les bailleurs	3,6	339,8%	0,8	-38,0%	1,3	-85,7%	9,2
Autres subventions (État, Région, etc.)	832,3	20,6%	690,1	-11,4%	779,1	-10,0%	865,4
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	17,2	128,8%	7,5	13,9%	6,6	-72,6%	24,1
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	2,0%	87,2%	1,1%	28,1%	0,8%	-69,0%	2,7%
Prêts	8 976,3	17,0%	7 675,3	-9,8%	8 506,3	-7,7%	9 216,6
Prêts non aidés	751,9	23,3%	609,7	7,4%	567,6	6,6%	532,7
Prêts aidés	8 224,4	16,4%	7 065,6	-11,0%	7 938,7	-8,6%	8 683,9
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	399,4	11,0%	359,7	-20,7%	453,5	-15,3%	535,3
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	39,3	211,9%	12,6	193,0%	4,3	-17,6%	5,2
Part des prêts Action Logement dans les prêts	4,9%	0,7%	4,9%	-9,9%	5,4%	-8,2%	5,9%
Apports en fonds propres	1 729,9	21,6%	1 422,1	0,4%	1 416,6	-1,8%	1 442,1
Total des financements	11 562,6	18,0%	9 798,1	-8,5%	10 711,0	-7,3%	11 549,7
Subventions et prêts Action Logement	455,9	20,0%	379,8	-18,2%	464,3	-17,7%	564,5
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	3,9%	1,7%	3,9%	-10,6%	4,3%	-11,3%	4,9%
Nombre d'opérations	4 900	20,58%	4 000	-7,0%	4 400	-5,0%	4 600
Nombre de logements	84 200	17,1%	71 900	-9,5%	79 400	-8,2%	86 500

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercices 2018 à 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

3.2.4 Financements selon le produit (la filière de financement principale des logements)

Les financements du logement social concernent très majoritairement des logements ordinaires (90% contre 10% pour les hébergements). Parmi les trois filières principales de logements ordinaires, AL finance davantage les logements PLUS/PLUS-CD, particulièrement pour ce qui concerne les financements sous forme de subventions.

Le coût moyen par logement des opérations portant sur des logements PLUS (environ 144 000 euros) est plus élevé que celui portant sur des logements PLAI (137 500 euros). Il en va de même pour l'apport moyen d'Action Logement, qui atteint 6 700 euros pour le logement en PLUS contre 4 400 euros pour celui en PLAI.

Tableau 9 : Financements selon la filière principale des logements en 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Total	Logements ordinaires								Hébergements	
		PLAI		PLUS/PLUS-CD		PLS		Autres		Montants	%
		Montants	%	Montants	%	Montants	%	Montants	%		
Subventions	1 488,0	392,1	26,4%	340,8	22,9%	69,6	4,7%	449,8	30,2%	235,7	15,8%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	8,6	3,4%	8,1	3,2%	0,4	0,2%	238,4	92,9%	1,1	0,4%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	2,2%	2,4%	0,6%	53,0%	0,5%					
Prêts	10 233,1	2 273,2	22,2%	4 585,3	44,8%	1 971,8	19,3%	390,7	3,8%	1 012,0	9,9%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	86,6	20,1%	228,6	53,1%	47,9	11,1%	0,1	0,0%	67,3	15,6%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	0,0	0,0%	39,3	18,7%	0,0	0,0%	170,8	81,3%	0,0	0,0%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	3,8%	5,8%	2,4%	43,7%	6,7%					
Apports en fonds propres	1 944,4	327,7	16,9%	981,3	50,5%	433,9	22,3%	79,9	4,1%	121,7	6,3%
Total des financements	13 665,5	2 993,0	21,9%	5 907,3	43,2%	2 475,4	18,1%	920,4	6,7%	1 369,4	10,0%
Subventions et prêts Action Logement	897,3	95,3	10,6%	276,0	30,8%	48,3	5,4%	409,2	45,6%	68,4	7,6%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	3,2%	4,7%	2,0%	44,5%	5,0%					
Nombre de logements	101 800	21 800	21,4%	41 100	40,4%	17 500	17,2%	7 300	7,2%	14 000	13,8%
Montant moyen par logement	134 200	137 500		143 600		141 200		125 900		97 700	
Montant PEC moyen par logement	8 800	4 400		6 700		2 800		56 000		4 900	

Sources : SISAL, CSL, ANRU - Traitements ANCOLS, exercice 2021.

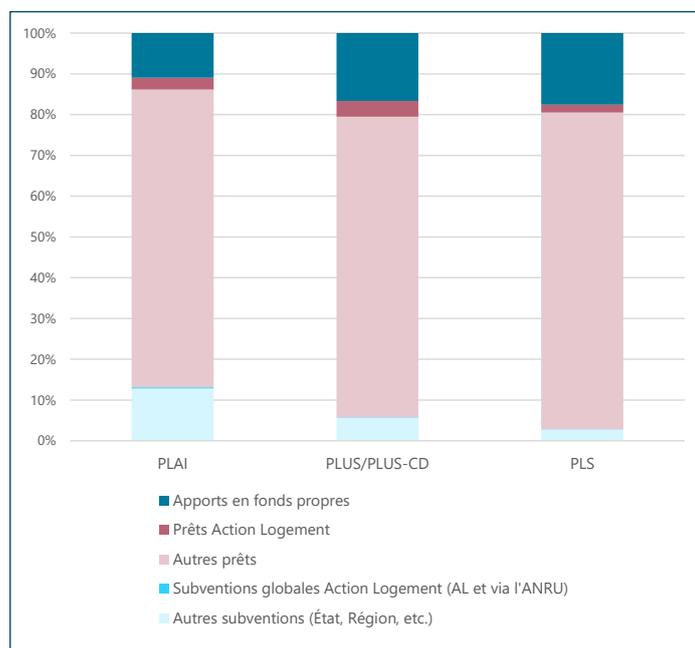
Note 1 : la catégorie de logements ordinaires « Autres » comprend les produits PALULOS, PALULOS communal ou encore ceux relatifs à la démolition. À noter que les financements relatifs à la démolition ne sont pas ventilés selon les filières de financements PLAI, PLUS et PLS, ce qui est un élément d'explication du fort montant des subventions ANRU figurant dans la catégorie « Autres ».

Note 2 : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.



La part des subventions totales dans l'ensemble des financements est plus élevée pour la filière PLAI que pour les filières PLUS et PLS, comme le montre le Graphique 5 suivant :

Graphique 5 : Nature des financements selon la filière principale des logements en 2021 (hors hébergements)



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note 1 : la catégorie de logements ordinaires « Autres » qui comprend les produits PALULOS, PALULOS communal ou encore ceux relatifs à la démolition n'est pas présentée dans le graphique.

Note 2 : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

3.2.5 Financements selon la nature des logements

L'ANRU n'était pas en mesure de nous transmettre les financements ventilés selon la nature des logements. Les financements relatifs au NPNRU sont par conséquent présentés dans une colonne distincte « Non ventilé (NPNRU) » ; et ainsi le montant non ventilé pour les subventions ANRU et la part qu'elles représentent sont élevés.

Les financements du logement social (hors NPNRU) concernent principalement des logements ordinaires collectifs (70,9%). Ce sont ces logements, ainsi que les hébergements, qui concentrent proportionnellement le plus de financements sous la forme de prêts d'Action Logement. En effet, la part des prêts d'Action Logement dans les financements s'élève à 4,7% pour les logements collectifs et 6,7% pour les hébergements contre 2,3% pour les logements mixtes et 1,5% pour les logements individuels.

Ainsi, le montant moyen des apports d'Action Logement par logement atteint **5 300 euros** pour le logement collectif et **4 900 euros** pour l'hébergement, contre **1 900 euros** pour le logement individuel. Quant au logement mixte, le montant moyen des apports d'Action Logement pour cette nature de logements s'élève à **1 800 euros**.



Tableau 10 : Financements selon la nature des logements en 2021

Données en millions d'euros

Nature de financement	Total	Logements ordinaires						Hébergements		Non ventilé (NPNRU)	
		Collectif		Individuel		Mixte		Montants	%	Montants	%
		Montants	%	Montants	%	Montants	%				
Subventions	1 488,0	667,3	44,8%	66,7	4,5%	143,3	9,6%	235,7	15,8%	375,0	25,2%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	4,3	1,7%	0,4	0,1%	2,3	0,9%	1,1	0,4%	248,6	96,9%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	0,6%		0,5%		1,5%		0,5%		66,3%	
Prêts	10 233,1	6 856,1	67,0%	1 141,9	11,2%	991,8	9,7%	1 012,0	9,9%	231,2	2,3%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	323,1	75,0%	17,0	3,9%	23,2	5,4%	67,3	15,6%	0,0	0,0%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	210,1	100,0%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	4,7%		1,5%		2,3%		6,7%		90,8%	
Apports en fonds propres	1 944,4	1 378,9	70,9%	209,8	10,8%	233,9	12,0%	121,7	6,3%	0,0	0,0%
Total des financements	13 665,5	8 902,3	65,1%	1 418,4	10,4%	1 369,1	10,0%	1 369,4	10,0%	606,2	4,4%
Subventions et prêts Action Logement	897,3	327,3	36,5%	17,3	1,9%	25,5	2,8%	68,4	7,6%	458,7	51,1%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	3,7%		1,2%		1,9%		5,0%		75,7%	
Nombre de logements	101 800	61 600	60,5%	9 000	8,8%	14 100	13,9%	14 000	13,8%	3 100	3,0%
Montant moyen par logement	134 300	144 600		157 900		96 900		97 700		-	
Montant PEC moyen par logement	8 800	5 300		1 900		1 800		4 900		-	

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note 1 : la catégorie hébergement est constituée des catégories autres que « logements ordinaires » (hébergement, autres logements foyers, pensions familiales, résidence d'accueil, résidence sociale, RHVS, non renseigné).

Note 2 : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

3.2.6 Financements selon la localisation de l'opération

Il est proposé une analyse selon la localisation des opérations correspondant au zonage du dispositif pour l'investissement locatif (arrêté du 1^{er} août 2014). Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont Abis, A, B1, B2 et C. La zone Abis est ici distincte de la zone A.

Il ressort de cette analyse que, globalement, les zones tendues reçoivent une part de financements plus importante que les zones non tendues. Il apparaît aussi qu'Action Logement concentre près de la moitié (45%) de ses financements en zones Abis et A et plus des quatre cinquièmes (83,5%) en intégrant la zone B1.

Ainsi, le montant moyen des apports d'Action Logement par logement s'élève à 8 800 euros en zone Abis, 12 600 euros en zone A, 11 500 euros en zone B1 alors qu'il est égal ou inférieur à 5 100 euros dans les zones B2 et C.

Tableau 11 : Financements selon la localisation des logements en 2021

Données en millions d'euros

	Total	Abis		A		B1		B2		C	
		Montants	%								
Subventions	1 488,0	267,3	18,0%	281,3	18,9%	506,8	34,1%	261,3	17,6%	171,3	11,5%
Estimation des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU)	256,6	4,9	1,9%	34,9	13,6%	157,8	61,5%	47,0	18,3%	12,0	4,7%
Part des subventions globales Action Logement (AL et via l'ANRU) dans les subventions	17,2%	1,8%		12,4%		31,1%		18,0%		7,0%	
Prêts	10 233,1	1 163,8	11,4%	2 740,8	26,8%	3 068,4	30,0%	1 963,9	19,2%	1 296,1	12,7%
dont prêts aidés directs Action Logement vers les bailleurs	430,6	76,2	17,7%	205,4	47,7%	104,6	24,3%	31,2	7,2%	13,2	3,1%
dont prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	210,1	12,8	6,1%	69,4	33,0%	83,2	39,6%	28,7	13,7%	15,9	7,6%
Part des prêts Action Logement dans les prêts	6,3%	7,6%		10,0%		6,1%		3,1%		2,2%	
Apports en fonds propres	1 944,4	206,6	10,6%	522,0	26,8%	570,9	29,4%	388,2	20,0%	256,7	13,2%
Total des financements	13 665,5	1 637,7	12,0%	3 544,1	25,9%	4 146,1	30,3%	2 613,4	19,1%	1 724,1	12,6%
Subventions et prêts Action Logement	897,3	93,9	10,5%	309,6	34,5%	345,7	38,5%	107,0	11,9%	41,1	4,6%
Part des subventions et prêts Action Logement dans les financements	6,6%	5,7%		8,7%		8,3%		4,1%		2,4%	
Nombre de logements	101 800	10 700	10,5%	24 600	24,2%	29 900	29,4%	20 900	20,6%	15 600	15,3%
Montant moyen par logement	134 300	153 200		143 800		138 600		124 900		110 600	
Montant PEC moyen par logement	8 800	8 800		12 600		11 600		5 100		2 600	

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

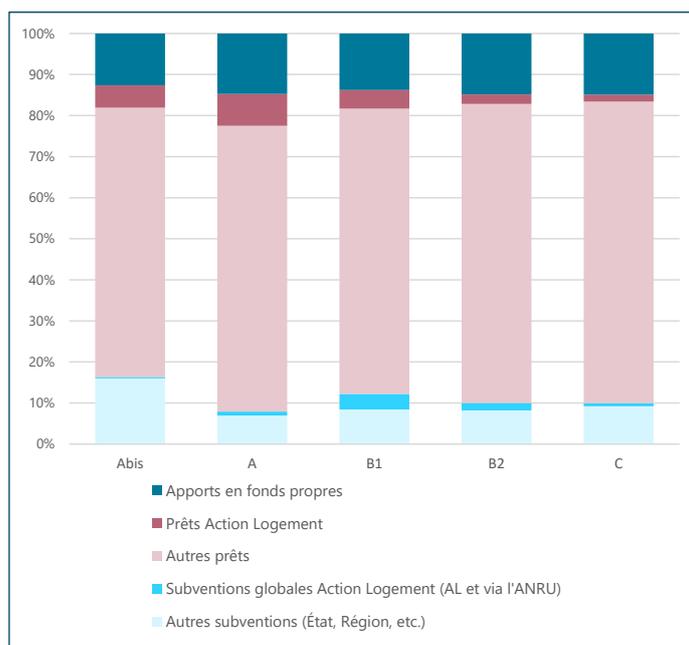
Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

Le Graphique 6 montre la nature des financements des opérations selon leur zone de tension. Cela illustre bien que les parts les plus importantes de financements accordés par Action Logement sont localisées en zones Abis, A (prêts) et B1 (subventions et prêts).



Graphique 6 : Nature des financements selon la localisation des logements en 2021



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

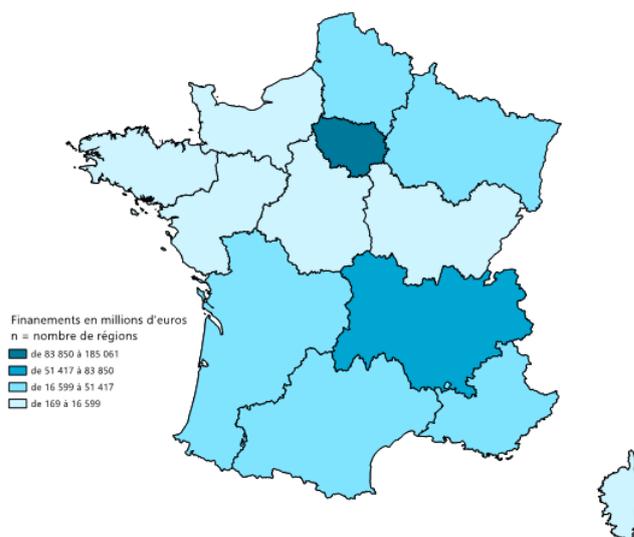
Note : il n'est pas possible de distinguer au sein des subventions provenant du FNAP la part relevant d'AL. La part des subventions et prêts Action Logement dans les financements, tenant compte des subventions d'AL au titre du FNAP, serait légèrement supérieure à la valeur ici indiquée.

Les cartes présentées ci-après détaillent les financements du logement social par région et à une échelle géographique plus fine, par département, pour les financements du logement social au global ainsi que pour les financements PEC.



La région Île-de-France concentre plus d'un quart des financements (28,1%), et avec la région Auvergne-Rhône-Alpes (13,3%) et Occitanie (9,0%), près de la moitié (50,4%).

Carte 1 : Montant total des financements par région en 2021



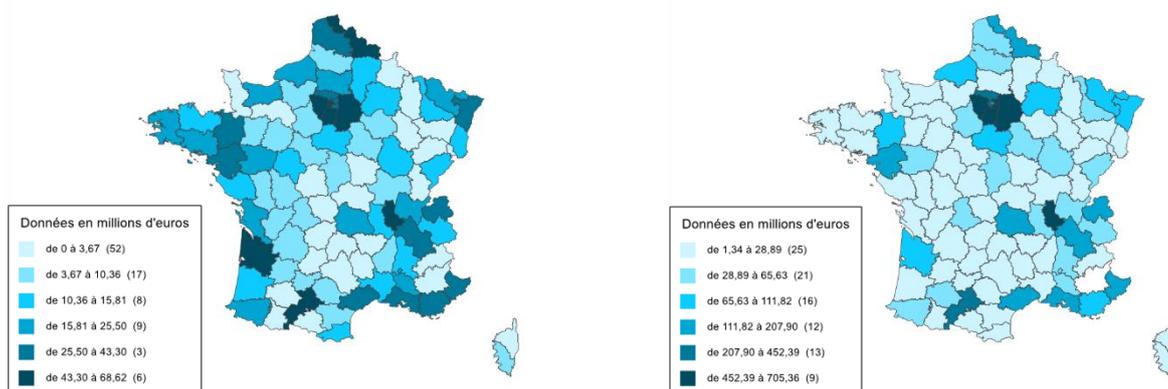
Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : classification par seuils naturels (Jenks).

La Carte 2 présente une synthèse de l'ensemble des financements par département, avec un comparatif entre le montant total des financements (subventions, prêts et apports en fonds propres) et le montant des financements PEC (subventions et prêts). Est mise en évidence une plus forte concentration des financements d'Action Logement dans les zones tendues, notamment dans les départements de la Seine-Saint-Denis, du Rhône, de l'Essonne, du Val-de-Marne et des Yvelines, qui concentrent à eux seuls plus d'un tiers des financements PEC (33,2%).

Carte 2 : Montant total des financements (à gauche) et montant des financements PEC (à droite) par département en 2021



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

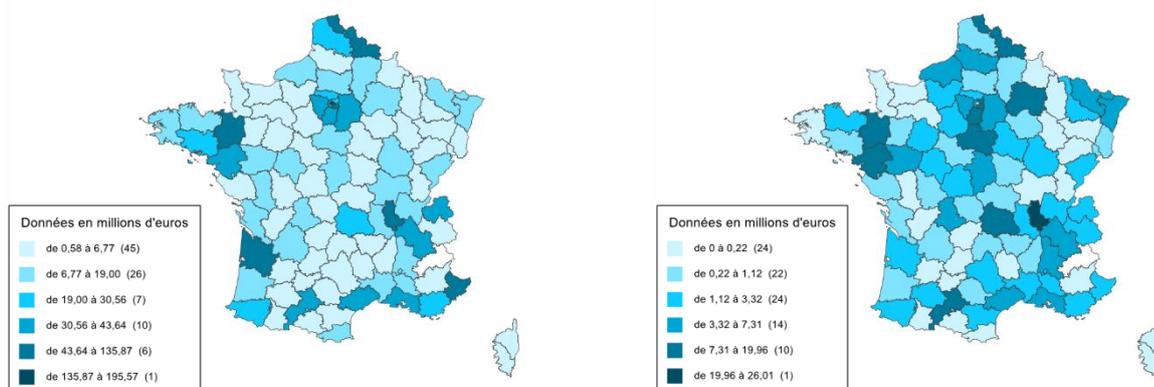
Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : classification par seuils naturels (Jenks).



La Carte 3 présente un comparatif entre le montant total des subventions et le montant des subventions PEC. Ces derniers apparaissent également plus concentrés dans les zones tendues. Les départements du Rhône, de la Haute-Garonne, du Puy-de-Dôme et de la Loire-Atlantique concentrent près d'un quart des subventions PEC (24,4%), dont 10,1% pour le seul département du Rhône.

Carte 3 : Subventions totales (à gauche) et subventions PEC (à droite) par département en 2021



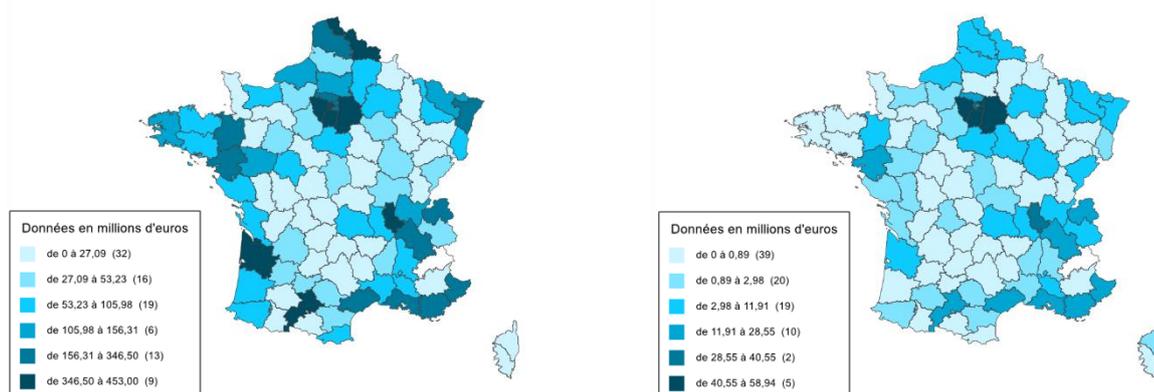
Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : classification par seuils naturels (Jenks).

La Carte 4 présente un comparatif entre le montant total des prêts et le montant des prêts PEC. Ces derniers apparaissent également plus concentrés dans les zones tendues, et tout particulièrement en Île-de-France puisque les départements de la Seine-Saint-Denis, de l'Essonne, des Yvelines, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne concentrent 39,1% de ces financements.

Carte 4 : Montant total des prêts (à gauche) et montants des prêts PEC (à droite) par département en 2021



Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

Note : classification par seuils naturels (Jenks).



4 LES AVANTAGES DE TAUX

Le financement du secteur du logement locatif social est composé de prêts, d'apports en fonds propres des organismes et de subventions. Il atteint près de 13,7 milliards d'euros en 2021, pour près de 100 000 logements. À cela s'ajoutent des moyens importants mobilisés par l'État qui reposent sur des aides versées directement aux ménages afin de favoriser l'accessibilité des catégories à revenus moyens et modestes, ainsi que des aides accordées aux OLS : les **avantages de taux** et les avantages fiscaux.

D'après le CSL²⁷, en 2021, l'ensemble des aides publiques au logement a représenté 38,2 milliards d'euros, dont 13,9 milliards d'euros pour le logement social. Ce dernier montant est réparti entre 7,8 milliards d'euros d'aides à destination des ménages (APL, etc.) et 6,1 milliards d'euros d'aides aux OLS. Ces dernières sont réparties entre 1,4 milliard d'euros de subventions, 0,3 milliard d'euros en avantages de taux et 4,4 milliards d'euros en avantages fiscaux (taux réduit de TVA sur la construction de logements sociaux, exonération d'impôt sur les sociétés, etc.).

Nous nous focaliserons ici sur les **avantages de taux** accordés aux bailleurs sociaux :

- les **avantages de taux** résultent de prêts accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Comme pour le CSL, le principe de mesure de ces avantages de taux consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour davantage de précisions, voir l'annexe sur le calcul des avantages de taux.

Les avantages de taux accordés aux bailleurs sociaux sont présentés dans le Tableau 12. L'agence les estime à environ 300 millions d'euros en 2021²⁸. Action Logement est à l'origine de près de 40% d'entre eux.

Tableau 12 : Avantages de taux en 2021

Données en millions d'euros

Formules de calcul	Nature de financement	Exercice 2021
		Montants
(a)=(a1)+(a2)+(a3)	Avantage de taux	290,0
(a1)	Avantage de taux pour les prêts aidés hors Action Logement	166,4
(a2)	Avantage de taux pour les prêts aidés Action Logement vers les bailleurs	111,5
(a3)	Avantage de taux pour les prêts aidés Action Logement via l'ANRU (prêts indirects)	12,1

Sources : SISAL, CSL, ANRU.

Traitements ANCOLS, exercice 2021.

²⁷ Rapport du compte du logement 2021.

²⁸ Pour les prêts accordés par la CDC, le CSL calcule un montant de 245,0 millions d'euros, contre 166,4 millions dans la présente étude, soit un écart de 78,6 millions d'euros. Pour les prêts accordés par Action Logement, le CSL calcule un montant de 107,0 millions d'euros, contre 123,6 millions dans la présente étude, soit un écart de 16,6 millions d'euros. Au global, le CSL calcule un montant de 352,0 millions d'euros, contre 290,0 millions dans la présente étude, ce qui représente un écart total de 61,9 millions d'euros. La méthode de calcul des avantages de taux de l'agence diffère en deux points de celle du SDES : d'une part, l'ANCOLS intègre une durée moyenne d'amortissement de 40 ans contre 22 ans pour le SDES, d'autre part, le capital est une estimation de montants versés (données SISAL avec application des grilles délais) contre une estimation de montants de prêts (données issues du RASF 2020).



ANNEXES



Annexe I L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (ANRU)

Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (n° 2003-710 du 1^{er} août 2003), l'ANRU est notamment chargée de la mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Elle organise la transformation des quartiers fragiles et apporte un soutien financier aux collectivités locales, aux organismes privés et publics qui conduisent les opérations en versant des subventions destinées à améliorer l'offre locative sociale, les équipements publics et les aménagements urbains.

Les différents acteurs participant au budget de l'ANRU et leur contribution sont présentés dans le tableau suivant :

Tableau 13 : Origine du financement de l'ANRU

Données en millions d'euros

Exercice	Action Logement	État	CGLLS / bailleurs	CDC	Placements financiers	Total des recettes	Part d'Action Logement
2004	120	50	15	-	43	142	64,9%
2005	120	135	20	8	304	20	42,3%
2006	185	272	29	4	252	239	37,7%
2007	272	200	27	4	17	520	54,1%
2008	380	180	54	13	289	915	60,6%
2009	605	205	34	4	157	691	71,3%
2010	1 145	156	30	-	185	1 147	86,0%
2011	710	100	30	6	282	1 127	84,0%
2012	810	100	195	9	15	1 099	72,7%
2013	800	99	100	4	9	1 012	79,7%
2014	900	2	30		435	1 367	96,6%
2015	850	1	30		1	880	96,5%
2016	910	1	30			941	96,7%
2017	610		30			640	95,3%
2018	460	15	30			505	91,2%
2019	450	24	184			658	68,4%
2020	450	25	184			659	68,3%
2021	390	14	184			588	66,3%
2022	540	14	184			738	73,1%

Source : ANRU.

Programmes PNRU, NPNRU et autres.

Note : le calcul de la part d'Action Logement exclut les placements financiers.

Le Tableau 14 ci-après présente les versements annuels de l'ANRU par nature d'opération. Les natures démolition de logements locatifs sociaux, reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, requalification de logements locatifs sociaux, résidentialisation de logements et amélioration de la qualité de service participent au financement du logement social.



Tableau 14 : Versements annuels de l'ANRU par nature d'opération

Données en millions d'euros

Rubrique	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Démolition de logements locatifs sociaux	196,08	270,80	98,03	81,44	98,73	132,69	93,72
Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	230,19	197,30	98,90	73,47	45,23	41,23	41,65
Changement d'usage	0,36	0,30	0,10	0,03	0,03	0,10	0,01
Recyclage de l'habitat ancien dégradé	11,92	16,30	5,20	5,20	7,90	4,09	7,47
Requalification de logements locatifs sociaux	91,07	95,90	40,20	29,30	19,09	32,05	42,03
Résidentialisation de logements	79,34	80,20	39,60	22,10	15,96	19,62	15,55
Amélioration de la qualité de service	8,37	4,70	2,40	2,60	1,30	0,90	1,60
Aménagement d'ensemble	176,01	194,50	104,80	81,60	61,39	56,29	85,71
Equipements publics de proximité	88,24	95,00	54,44	33,88	36,49	38,98	51,39
Immobilier à vocation économique	7,22	14,60	3,10	4,40	2,13	1,94	3,39
Intervention sur l'habitat privé	15,53	22,90	15,60	7,52	5,68	6,27	13,88
Etudes et conduite de projet	35,18	31,50	12,63	34,16	33,71	32,99	27,31
Relogement des ménages avec minoration de loyer					0,29	0,95	1,09
Total	939,51	1 024,00	475,01	375,70	327,94	368,09	384,80
Total logement social	605,05	648,90	279,13	208,91	180,31	226,48	194,55
Part du LLS dans les versements	64,4%	63,4%	58,8%	55,6%	55,0%	61,5%	50,6%
Autres opérations	334,45	375,10	195,87	166,79	147,63	141,61	190,25

Source : ANRU.

Programmes PNRU, NPNRU et autres.



Annexe II TOP 3 DES ESH, OPH ET COOP RECEVANT LE PLUS DE FINANCEMENTS PAR ANNEE

Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

2018		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
S.A. IMMOBILIERE 3 F	552	
S.A. FRANCE HABITATION	411	
S.A. VILOGIA	342	

2019		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	788	
SEQENS SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE	558	
S.A. IMMOBILIERE 3 F	508	

2020		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	542	
SEQENS SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE	443	
S.A. IMMOBILIERE 3 F	402	

2021		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
SEQENS SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE	499	
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	449	
S.A. IMMOBILIERE 3 F	399	

Sources : SISAL (données prévisionnelles).
Exercices 2018 à 2021.

Coopératives HLM

2018		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
GRAND DELTA HABITAT	149	
S.A. IDF HABITAT	41	
S.C.P. HABITAT DE L' ILL	38	

2019		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
S.A. IDF HABITAT	69	
GRAND DELTA HABITAT	59	
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	48	

2020		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
GRAND DELTA HABITAT	105	
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	26	
S.C.P. MARCOU HABITAT	20	

2021		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
GRAND DELTA HABITAT	93	
S.C.P. GEXIO	51	
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	35	

Sources : SISAL (données prévisionnelles).
Exercices 2018 à 2021.

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

2018		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH	129	
PARIS HABITAT	118	
TOULOUSE METROPOLE HABITAT	108	

2019		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
PARIS HABITAT	181	
O.P.H. DU NORD PARTENORD HABITAT	98	
NEOTOA	90	

2020		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
O.P.H. DU NORD PARTENORD HABITAT	123	
NEOTOA	82	
O.P.H. DE LA HAUTE SAVOIE	74	

2021		<i>En millions d'euros</i>
Raison sociale	Montant de financement	
O.P.H. GIRONDE HABITAT	101	
PARIS HABITAT	90	
O.P.H. DU NORD PARTENORD HABITAT	78	

Sources : SISAL (données prévisionnelles).
Exercices 2018 à 2021.

²⁹ Les données présentées dans l'annexe II sont des données prévisionnelles et non des données en estimation de montants versés.



Annexe III CALCUL DES AVANTAGES DE TAUX

Pour évaluer les avantages de taux et convertir les prêts en équivalent-subventions, notre méthodologie se base en grande partie sur la méthodologie utilisée dans le CSL. Le taux du marché est évalué à l'aide d'un taux de référence. Le taux de référence utilisé pour les emprunts des bailleurs sociaux est la moyenne sur les dix dernières années de l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point. Le même taux est utilisé pour tous les organismes. Au titre de l'exercice 2021, ce taux de référence est égal à 1,59 %³⁰. La durée de remboursement retenue pour le calcul de l'avantage de taux est de 40 ans. Le montant des avantages de taux est enregistré l'année où le montant du prêt est versé, plutôt qu'étalé sur l'ensemble de la durée du prêt.

Le taux appliqué aux **prêts aidés hors prêts Action Logement** accordés aux OLS (PLAI, PLUS et PLS, principalement accordés par la CDC) est fonction de celui du livret A (TLA) et modulé selon le produit financé à l'aide d'une marge par rapport au taux du livret A. Le taux du livret A étant variable dans le temps et l'avantage de taux calculé pour des prêts d'une durée de 40 ans, nous retenons pour le calcul des taux préférentiels la moyenne du taux du livret A sur dix ans et la modulons selon le produit (suivant la méthodologie du CSL) :

Tableau 15 : Taux des principaux prêts au logement social

Financier	Type de prêt	Taux du livret A (TLA) en 2021	Marge par rapport au TLA	Taux minimum (ou taux "plancher")	Taux pratiqué en 2021 (TLA + marge ou taux plancher)	Moyenne sur 10 ans du TLA en 2021	Taux retenu pour le calcul de l'avantage de taux en 2021 (moyenne sur 10 ans du TLA + marge ou taux plancher)	Taux du marché (ou "taux de référence") en 2021
		(a)	(b)	(c)	(d)=maximum((a)+(b),(c))	(e)	(f)=maximum((e)+(b),(c))	
CDC	PLAI	0,50%	-0,15%		0,35%	0,99%	0,84%	1,59%
	PLUS		0,60%		1,10%		1,59%	
	PLS		1,11%		1,61%		2,10%	
	Autres		0,60%		1,10%		1,59%	
Action Logement	PLUS(*)		-2,25%	0,25%	0,25%		0,25%	
	PLUS NPNRU(*)		-2,10%	0,25%	0,25%		0,25%	
	PLAI(*)	-2,25%	0,25%	0,25%	0,25%			
	PLAI NPNRU(*)	-2,10%	0,25%	0,25%	0,25%			
	PLS(*)	-1,75%	0,25%	0,25%	0,25%			
Autres	-2,25%	0,25%	0,25%	0,25%				

Note de lecture : (*) Logements locatifs sociaux et structures collectives.

Source : CSL, Banque de France, Action Logement, Aides financières au logement édition 2021 (Ministère en charge du logement).

Pour les **prêts aidés hors Action Logement (souscrits auprès de la CDC)**, le taux de référence (taux du marché) est donc comparé à 0,84 % pour le PLAI, à 1,59 % pour le PLUS et à 2,10% pour le PLS en 2021. Pour les autres prêts, on retient un taux égal à celui du PLUS. Il n'y a donc pas d'avantage de taux dans le cas des PLUS et des PLS en 2021 puisque le taux de référence (1,59 %) est soit équivalent soit inférieur au taux pratiqué par la CDC pour ces deux filières de financement.

Pour les **prêts aidés Action Logement**, le taux de 0,25 % est utilisé. Action Logement applique en effet une marge importante par rapport au taux du livret A, avec un taux minimum (ou taux « plancher ») de 0,25 % pour ses prêts.

³⁰ Ce taux de référence est égal à 2,20 % au titre de l'exercice 2018, 2,01 au titre de l'exercice 2019 et 1,84% au titre de l'exercice 2020.



Annexe IV GLOSSAIRE

- ▶ AFL : Association Foncière Logement
- ▶ AL : Action Logement
- ▶ ALG : Action Logement Groupe
- ▶ ALI : Action Logement Immobilier
- ▶ ALS : Action Logement Services
- ▶ ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- ▶ ANCOLS : Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
- ▶ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ▶ APL : Aide Personnalisée au Logement
- ▶ CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- ▶ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
- ▶ CEE : Certificats d'Économie d'Énergie
- ▶ CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
- ▶ CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- ▶ CIL : Comité Interprofessionnel du Logement
- ▶ CNAF : Caisse nationale des allocations familiales
- ▶ CSL : Compte Satellite du Logement
- ▶ DDT : Direction Départementale des Territoires
- ▶ DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
- ▶ DGFIP : Direction générale des finances publiques
- ▶ DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages au sein de la DGALN
- ▶ ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi n°2018-1021 du 24 novembre 2018)
- ▶ EPLS : Enquête sur le Parc Locatif Social. Effectuée pour la dernière fois en 2010 et remplacée par le RPLS.
- ▶ ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat, ou SA d'HLM
- ▶ FNAP : Fonds National des Aides à la Pierre
- ▶ FNAL : Fonds National d'Aide au Logement
- ▶ HLM : Habitation à Loyer Modéré
- ▶ INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
- ▶ JO : Journal officiel
- ▶ LDD : Livret de Développement Durable
- ▶ NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- ▶ OLS : Organisme de Logement Social
- ▶ OPH : Office Public de l'Habitat
- ▶ PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
- ▶ PCL : Prêt Conventionné Locatif
- ▶ PEC : Participation à l'Effort de Construction, (ensemble constitué de la PEEC, PSEEC et PEAC)
- ▶ PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ PHBB : Prêts de Haut de Bilan Bonifié, distribués par la CDC
- ▶ PIB : Produit intérieur brut



- ▶ PIV : Plan d'Investissement Volontaire
- ▶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- ▶ PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- ▶ PLS : Prêt Locatif Social
- ▶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- ▶ PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition
- ▶ PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
- ▶ PSEEC : Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
- ▶ SA d'HLM : Société Anonyme d'HLM
- ▶ SCI : Société Civile Immobilière
- ▶ SEM : Société d'Économie Mixte
- ▶ SICF : Société Immobilière des Chemins de Fer français
- ▶ SIN : Société Immobilière Nationale
- ▶ SISAL : Infocentre national de suivi des aides à la pierre
- ▶ SDES : Service de la Donnée et des Études Statistiques (du ministère de la Transition écologique et solidaire)
- ▶ SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à)
- ▶ TLA : Taux du livret A
- ▶ TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
- ▶ USH : Union Sociale de l'Habitat

