

Décembre 2022

NOTE RELATIVE AUX DROITS DE RESERVATION

du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction

Exercice 2021

PRINCIPAUX RESULTATS

La participation d'Action Logement Services (ALS) au financement d'opérations de construction, d'acquisition, de réhabilitation et de démolition a une nouvelle fois augmenté en 2021. 490 millions d'euros ont été engagés dans le cadre du PIV (en baisse de 36 % par rapport à 2020), en plus des 1 400 millions d'euros de fonds PEEC engagés par ALS en 2021 au titre des dispositifs de la convention quinquennale (en hausse de 42 %). Les fonds PEC représentent 13 % du prix de revient total des opérations engagées. À noter que les engagements étudiés dans la présente note sont ceux négociés dans le cadre de la convention de financement, dans laquelle figure les contreparties locatives.

Le volume global des logements faisant l'objet d'engagement de financement par ALS est en hausse de 23 % par rapport à 2020 (de 100 400 logements en 2020 à 123 700 logements en 2021). Sur les seuls dispositifs de la convention quinquennale, la hausse des logements financés s'établit à 36 %.

Les caractéristiques des opérations ayant fait l'objet d'engagements de financements d'ALS en 2021 sur les dispositifs de la convention quinquennale sont proches de celles observées en 2020 : une part importante d'opérations de construction neuve (80 % des financements) portées par des SA d'HLM (65 % des financements) et situées en Île-de-France (37 % des financements). Par ailleurs, 41 % de l'effort financier d'ALS en 2021, hors PIV, porte sur des logements de la filière de financement principal PLUS tandis que 33 % des fonds portent sur des logements PLAI.

Les opérations ayant bénéficié d'engagements de financements dans le cadre du PIV présentent quant à elles des spécificités. La part des opérations de construction neuve est moindre (71 % des fonds), même si en augmentation par rapport à 2020. Les engagements de financement d'opérations de démolition sans reconstruction ont diminué et représentent 9 % des fonds. Les opérations portées par des SEM de logements sociaux sont surreprésentées (48 % des financements dans le cadre du PIV contre 7 % dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale), ces dernières étant essentiellement situées dans les DROM. La moitié des logements financés, hors démolitions, sont situés dans les DROM. Enfin, le poids des logements intermédiaires dans les engagements de financements d'ALS est plus élevé dans le cadre du PIV (50 % des financements contre 4 %).

L'analyse des droits de réservation négociés en contreparties des engagements de financements d'ALS intervient dans une période charnière, avec le passage d'une gestion en stock des droits de réservations à une gestion en flux. La loi ELAN a ainsi rendu obligatoire la négociation en flux pour la signature des nouvelles conventions. En revanche, le stock de droits devra faire l'objet d'une conversion d'ici fin 2023.

Ainsi, 104 100 nouveaux droits de réservation ont été négociés en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC en 2021, dont la majorité dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale. La majorité des droits négociés sont des équivalence droits uniques, du fait du passage à la gestion en flux. En outre, 42 000 droits ont été négociés en contrepartie de la bonification de 600 millions d'euros de prêts haut de bilan (PHB2) accordés par la Caisse des dépôts, volume important de droits au regard des montants de bonification. En effet, l'assiette de négociation correspondait au montant total de financements délivrés par la Caisse des dépôts, et non la participation d'ALS à travers la bonification.

Naïssa KIMBAZA Chargée d'études statistiques

Amandine ROCHE Cheffe du département des études et maîtrise d'ouvrage statistiques

Contact : etudes@ancols.fr

Directeur de la publication :

Serge BOSSINI

Direction des statistiques et études transversales

ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources

Au 31 décembre 2021, ALS dispose d'un stock total de 563 700 droits de suite (livrés ou à livrer, hors structures collectives). Sur le parc locatif des seuls organismes d'HLM et SEM de logements sociaux, le stock des droits de suite livrés représente 10 % de leur parc de logements locatifs. Ce stock fera l'objet d'une conversion en flux d'ici fin 2023.

En 2021, 84 500 logements réservés ont été attribués par ALS (hors structures collectives), soit 19 % de l'ensemble des attributions, tous contingents confondus. Le poids d'ALS dans l'ensemble des attributions est ainsi plus élevé que la quotité des fonds PEC parmi les opérations engagées (13 %).

LES PRINCIPAUX RESULTATS D'ALS

Rupture dans le suivi des attributions de logements par ALS

En juin 2020, un nouveau système d'information dédié à la gestion locative a été mis en production par ALS en remplacement des systèmes d'information des ex-CIL. L'exercice 2021 constitue le 2^{ème} exercice d'analyse des données issues du nouveau système d'information. Il est donc possible, pour la première fois, de réaliser des comparaisons entre les exercices 2020 et 2021.

LE PATRIMOINE D'ALI EN 2021

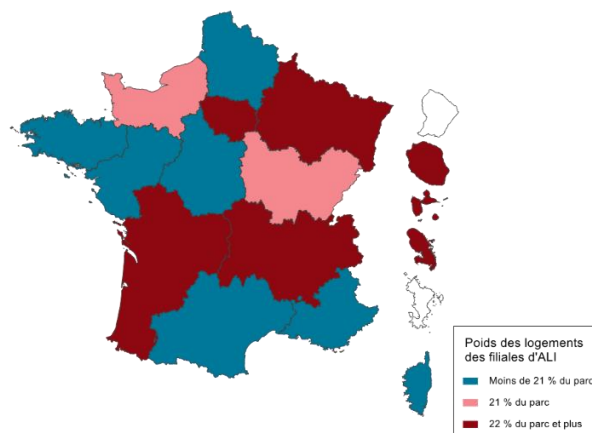
Un patrimoine de 1,1 million de logements au 31 décembre 2021

Action Logement Immobilier (ALI) déclare un patrimoine de 1,1 million de logements au 31 décembre 2021, en hausse de 2 % par rapport à 2020. Les logements intermédiaires représentent 8 % du patrimoine.

Le patrimoine d'ALI, à travers ses filiales, représente 21 % du parc des organismes de logement social et des logements conventionnés des SEM¹.

32 % des logements déclarés par ALI sont situés en Île-de-France, 12 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 9 % dans la région Grand Est. La répartition du patrimoine d'ALI diffère de la répartition de l'ensemble du parc des organismes de logement social et des logements conventionnés des SEM (Carte 1). Les filiales d'ALI sont davantage présentes en Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France et Grand Est avec un parc représentant respectivement 29 %, 25 % et 24 % de l'ensemble du parc de ces régions (contre 21 % France entière). A contrario, le poids d'ALI dans les régions Hauts-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bretagne, Centre-Val de Loire et Occitanie est plus faible (inférieur à 16 % dans chacune de ces régions).

Carte 1 : Poids du patrimoine d'ALI au 31 décembre 2021 parmi l'ensemble du parc de logements des bailleurs sociaux, par région



Sources : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021, et RPLS au 1^{er} janvier 2021

¹ 5,03 millions de logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux. Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2021 – traitements ANCOLS.

Le financement par la PEEC de 123 700 logements en 2021, en hausse par rapport à 2020, du fait des dispositifs de la convention quinquennale

ALS négocie des droits de réservation auprès des bailleurs, en contrepartie de la participation au financement d'opérations² de construction, d'acquisition, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs avec des fonds de la Participation à l'effort de construction (PEC)³. ALS propose ainsi des logements locatifs pour les salariés des entreprises versant la PEC ou à des ménages reconnus prioritaires (cf. *Définitions en annexe*).

ALS déclare avoir participé, en 2021, au financement (sous forme de prêts ou de subventions) de 5 174 opérations⁴. Parmi elles, 4 830 sont des opérations de construction, acquisition, ou réhabilitation représentant 123 748 logements et 178 sont des opérations de démolition sans production d'offre nouvelle. La majorité de ces opérations font l'objet de contreparties en droits de réservation (96 %). Le nombre d'opérations financées est en hausse de 13 % par rapport à 2020.

En 2021, les bailleurs ont engagé la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 110 482 logements locatifs sociaux, d'après le bilan de la consommation des aides à la pierre du ministère de la cohésion des territoires⁵. Parmi les 123 748 logements déclarés financés au titre de la PEEC par ALS, 110 024 relèvent du champ du bilan du ministère et peuvent ainsi être comparés aux 110 482 logements locatifs sociaux engagés en 2021 selon cette source. Un décalage d'exercice entre l'engagement financier d'ALS et la date de décision de financement de l'État ou des délégataires est possible, expliquant ainsi l'écart entre les deux sources de données.

Le volume des logements faisant l'objet d'un engagement de financement par ALS est en hausse par rapport à 2020. Parallèlement, le nombre de logements locatifs sociaux engagés en France diminue de 6 % (110 482 logements en 2021 contre 116 951 logements en 2020).

La démolition de 5 508 logements sans production d'offre nouvelle a par ailleurs été engagée en 2021 dans le cadre du PIV. Les logements visés par ces démolitions sont principalement situés en zones détendues (zones B2 et C) ou dans des villes labellisées par l'État « Action cœur de ville » (ACV).

Les opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation de logements locatifs familiaux, regroupant les logements ordinaires et les logements étudiants (cf. encadré 1), représentent 72 % des opérations engagées par ALS en 2021 (Graphique 1) et 61 % des logements, hors démolitions. Le PIV représente quant à lui 12 % des opérations déclarées engagées et 12 % des logements. Enfin le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), « Action Cœur de Ville » (ACV) et les structures collectives représentent respectivement 8 %, 4 % et 4 % des opérations financées par ALS, et 15 %, 4 % et 8 % des logements.

Encadré 1 : Dispositifs financés

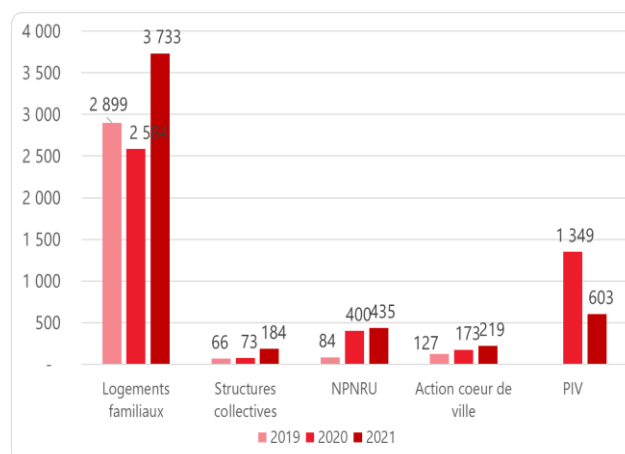
Dispositifs de la convention quinquennale 2018-2022 :

- **Logements familiaux** : opérations de production de logements locatifs sociaux familiaux, à savoir des logements ordinaires et des logements étudiants, et de logements locatifs intermédiaires.
- **Structures collectives** : opérations de production et réhabilitation de logements temporaires en structures collectives, de production de places en structures d'hébergement et de production de résidences hôtelières à vocation sociale.
- **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** : opérations de construction neuve ou de requalification d'immeubles dans le cadre de programmes immobiliers de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU.
- **Action cœur de ville (ACV)** : opérations locatives relevant des parcs social, intermédiaire et privé, et s'inscrivant dans les projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités retenues dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville ». Des opérations d'accession sociale à la propriété portées par des personnes morales sont également engagées.

Plan d'investissement volontaire (PIV) : opérations de démolition de logements sociaux et de production d'une offre locative nouvelle plus attractive. Les démolitions concernent des logements situés en zones détendues et dans les villes labellisées « Action Cœur de Ville » et ne répondant plus aux besoins des habitants.

93 % des 191 opérations ne faisant pas l'objet de contreparties en droits de réservation sont des démolitions de logements sociaux financées par le PIV, les 7 % restants concernent les opérations labellisées « Action Cœur de Ville ».

Graphique 1 : Évolution du nombre d'opérations engagées par dispositif entre 2019 et 2021



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2019, 2020 et 2021

² Hors dotation en fonds propres et bonification des prêts de haut de bilan (PHB2).

³ La participation à l'effort de construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC) et la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAC).

⁴ Les observations portent sur les opérations ayant fait l'objet d'un engagement de financement de la PEEC au cours de l'exercice, au moyen d'une convention de financement.

⁵ Décompte des PLUS, PLUS-CD, PALULOS, PLAI, PLS, LI ainsi que du dispositif PSLA, hors ANAH, y compris les DROM. Le champ des logements financés par la PEEC non pris en compte concerne les logements PRU, PAM, PRHVS et d'autres normes.

Source : Bilan des logements aidés, 2021, MCT.

104 100 nouveaux droits de réservation négociés en contrepartie

Une augmentation du nombre de droits de réservation négociés en 2021

En contrepartie des financements d'opérations, ALS a bénéficié de 104 136 nouveaux droits de réservation, dont 95 % de droits en équivalence droits uniques.

Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN et le passage progressif à la gestion en flux des droits de réservation, la négociation ne porte plus sur des logements identifiés physiquement mais sur un flux annuel. Les droits de suite, réservés sur une durée déterminée, sont ainsi progressivement abandonnés au profit d'un nombre plus important de droits en équivalence droits uniques (cf. encadré 2). En effet, la négociation de droits de suite sur une durée déterminée permettait d'attribuer le logement à chaque départ d'un locataire et ce jusqu'à ce que la durée de réservation soit écoulée, les droits uniques ne permettant quant à eux de réaliser qu'une seule attribution sur le logement.

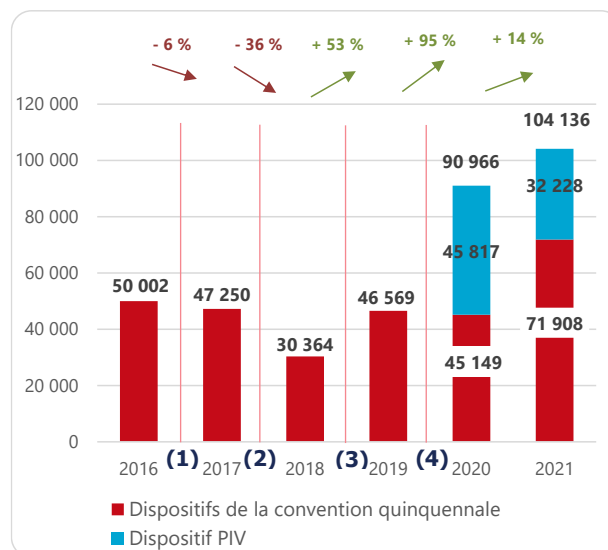
Encadré 2 : Gestion en flux des droits de réservation

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114-II-5°) modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement Services, etc.). Elle généralise une gestion de ces droits par les réservataires en flux annuel sur le parc du bailleur et non plus sur des logements identifiés physiquement, comme pouvait le faire ALS.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel. La loi 3DS du 21 février 2022 repousse la date limite de conversion du stock de droits de réservation en flux à fin 2023.

Le volume de nouveaux droits uniques augmente de 14 % en 2021 par rapport à 2020, après une forte hausse de 95 % entre 2019 et 2020 (Graphique 2). Cette augmentation est à mettre en parallèle de celle du nombre de logements financés. Parmi les 104 136 nouveaux droits, la majeure partie sont des contreparties d'opérations engagées dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale 2018-2022 c'est-à-dire des logements familiaux, des structures collectives, d'Action cœur de ville ou du NPNRU, soit 71 908 droits. Les 32 228 restants sont des contreparties d'opérations relevant du PIV. En comparaison avec 2020, le nombre de droits négociés hors PIV augmente de 59 % en 2021 (71 908 en 2021 contre 45 149 en 2020). Le nombre de droits négociés en contreparties d'opérations du PIV diminue quant à lui de 30 %, du fait d'une diminution du nombre de logements financés en 2021. Compte tenu des spécificités des opérations financées dans le cadre du PIV, celles-ci seront décrites de manière distincte des opérations financées dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale dans la suite de la note.

Graphique 2 : Évolution du nombre de nouveaux droits de réservation



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2015 à 2021
Événements : (1) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL), (2) Convention quinquennale 2018-2022, (3) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux) et (4) 1^{ère} année de mise en œuvre du PIV.

Les années 2017 à 2021 n'incluent pas les contreparties des dotations en fonds propres, celles-ci n'étant plus négociées avec les bailleurs sur l'exercice considéré.

La quasi-totalité des droits négociés dans le cadre de la convention quinquennale appartiennent à des organismes HLM

Parmi les 71 908 droits négociés en contreparties d'opérations financées par les dispositifs de la convention quinquennale, hors PIV, 85 % sont négociés en contrepartie de financement d'opérations sur des logements ordinaires⁶ (95 % en droits uniques) et 15 % sur des opérations en structures collectives (84 % en droits uniques). Les droits uniques (66 890 droits) portent pour 30 % sur des programmes neufs, c'est-à-dire des droits à mobiliser lors de la livraison des programmes, et 70 % sur le parc ancien du bailleur, lors de la rotation de locataires.

Ces proportions sont inférieures à celles observées sur les engagements réalisés en 2020 où les droits uniques portaient pour 39 % sur des programmes neufs et 91 % sur le parc ancien.

La quasi-totalité des nouveaux droits issus des financements, dans le cadre de la convention quinquennale, sont réservés auprès d'organismes d'HLM (91 % auprès de coopératives, OPH et SA d'HLM) et, plus particulièrement, 68 % auprès de SA d'HLM. Par ailleurs, 58 % des droits sont réservés auprès d'organismes appartenant au groupe Action Logement⁷, dont 43 % auprès d'organismes relevant du périmètre de consolidation du groupe⁸.

⁶ Il n'est cependant pas possible de déduire le nombre de nouveaux droits négociés sur des logements ordinaires et sur des logements en structure collective.

⁷ Il s'agit ici du périmètre juridique ou de détention d'Action Logement, à savoir l'ensemble des détentions du groupe.

⁸ Le périmètre de consolidation est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement.

Une part plus importante de droits réservés auprès des SEM et des autres sociétés immobilières dans le cadre du PIV

Les droits négociés en contreparties du PIV portent davantage sur des logements ordinaires du parc ancien des bailleurs. Parmi les 32 228 droits négociés en contrepartie du PIV, 93 % sont négociés en contrepartie du financement d'opérations sur des logements ordinaires et 7 % sur des opérations en structures collectives. La totalité des droits négociés dans le cadre du PIV sont des droits uniques. 87 % de ces droits uniques portent sur le parc ancien du bailleur, soit une proportion plus élevée que celle négociée dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale.

Par ailleurs, dans le cadre du PIV, la répartition des droits par catégorie de bailleurs diffère de celle des dispositifs de la convention quinquennale. Seulement 16 % des droits sont négociés auprès d'organismes HLM (contre 91 % pour les dispositifs de la convention quinquennale) et 54 % le sont auprès de SEM de logements sociaux (contre 7 %) soit une proportion plus élevée de droits négociés auprès de SEM qu'en 2020. Enfin, 30 % des droits sont réservés auprès des autres sociétés immobilières, essentiellement représentées par IN'LI.

La proportion de droits réservés dans le cadre du PIV auprès d'organismes du groupe est ainsi plus faible que celle négociée dans le cadre des autres opérations (39 % des droits contre 58 % pour les autres opérations). Ce constat s'explique par la part plus importante d'opérations portées par des SEM de logements sociaux dans le cadre du PIV. De même, la part des droits réservés auprès d'organismes relevant du périmètre de consolidation est plus faible : 37 % contre 43 % des droits négociés dans le cadre des autres opérations.

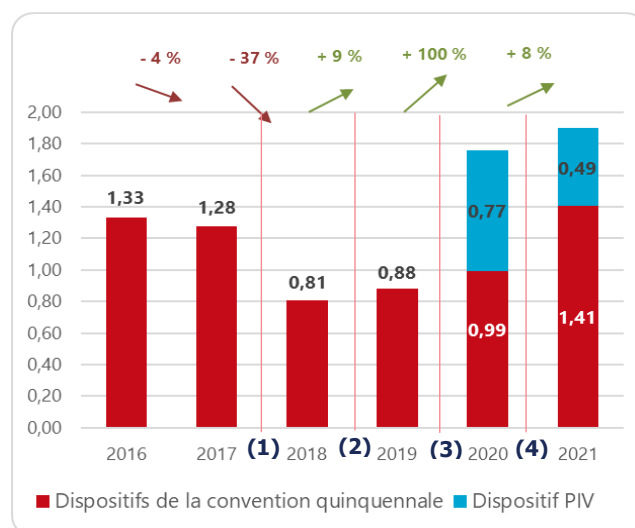
Pour un montant de 1,9 milliard d'euros de PEEC

Une augmentation des fonds PEEC engagés en 2021

1,9 milliard d'euros de financements prélevés sur le fonds de la PEEC⁹ ont été engagés par ALS pour le financement d'opérations en 2021 (hors dotations en fonds propres et prêts haut de bilan). Les données financières et comptables déclarées par ailleurs à l'ANCOLS par ALS pour 2021 font état de 1,1 milliard d'euros de concours aux personnes morales sur le fonds de la PEEC¹⁰, hors dotations en fonds propres. Il existe un décalage important entre les données d'engagement et les données comptables qui s'explique principalement par le délai entre la signature de la convention de financement (dans laquelle figure les contreparties locatives), dont les montants correspondent à ceux analysés dans la présente note, et les décaissements effectifs sur lesquels se base le Rapport annuel statistique et financier (RASf) de l'agence¹¹. A noter en outre qu'une partie de l'écart est dû aux annulations observées entre la signature de la convention et la réalisation effective de l'opération.

Après avoir doublé entre 2019 et 2020, les fonds déclarés engagés ont augmenté de 8 % sur l'exercice 2021. Cela fait suite à une hausse de 9 % entre 2018 et 2019, et une baisse de 37 % entre 2017 et 2018. Le nombre d'opérations est également en hausse. À périmètre constant, à savoir pour les seuls dispositifs de la convention quinquennale, la hausse des engagements d'ALS est de 42 % entre 2020 et 2021. Les engagements au titre du PIV ont quant à eux diminué de 36 %.

Graphique 3 : Évolution des fonds PEEC déclarés engagés par ALS (en Md€)



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2015 à 2021
Événements : (1) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL), (2) Convention quinquennale 2018-2022, (3) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux) et (4) 1^{ère} année de mise en œuvre du PIV.

Les années 2017 à 2021 n'incluent pas les dotations en fonds propres, celles-ci n'étant plus directement versées aux bailleurs.

Le montant des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation s'élève à 53 millions d'euros (contre 168 millions d'euros en 2020), représentant 33 % du financement de ces opérations¹². Une telle baisse s'explique par un nombre moins important d'opérations de démolition sans production d'offre nouvelle engagées dans le cadre du PIV.

Le graphique 4 présente l'évolution des fonds PEEC déclarés engagés par ALS entre 2019 et 2021 par dispositif. Les fonds engagés sur les logements familiaux relevant des filières PLUS et PLAI augmentent fortement en 2021. Cette évolution est cohérente avec l'avenant à la convention quinquennale de février 2021, qui prévoit une revalorisation des enveloppes dédiées à ces dispositifs.

De même, l'enveloppe minimale dédiée à la lutte contre la fracture territoriale, dans laquelle s'inscrivent les opérations du programme « Action Cœur de Ville », est en hausse, expliquant ainsi l'augmentation des engagements.

⁹ Depuis l'exercice 2014, ALS ne déclare que des opérations financées avec des fonds PEEC (les fonds PEAEC et PSEEC ne financent pas des opérations destinées à des personnes morales).

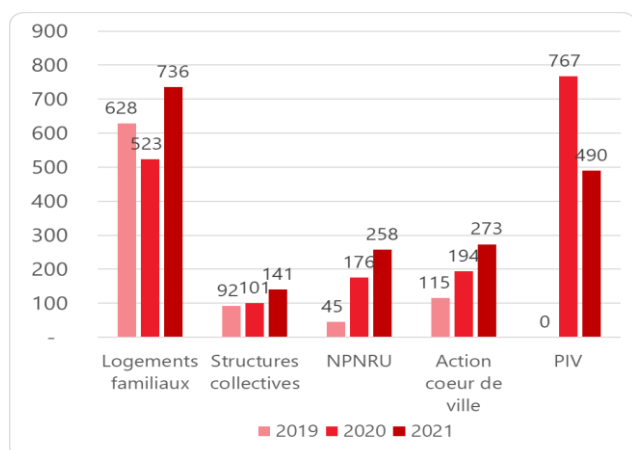
¹⁰ Source : ANCOLS, Rapport annuel statistique et financier 2021, parution à venir.

¹¹ A titre d'information complémentaire : les financements sous forme de prêts sont recensés par ALS à l'émission de la convention de financement alors que l'agence

recense, dans le cadre de son analyse financière, les engagements réalisés au titre des prêts lors du déblocage des fonds qui s'étale sur plusieurs années.

¹² La construction de 209 logements et la démolition de 5 508 logements ont été financées sans contrepartie.

Graphique 4 : Évolution des fonds PEEC déclarés engagés par ALS par dispositif (en million d'euros)



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2019, 2020 et 2021

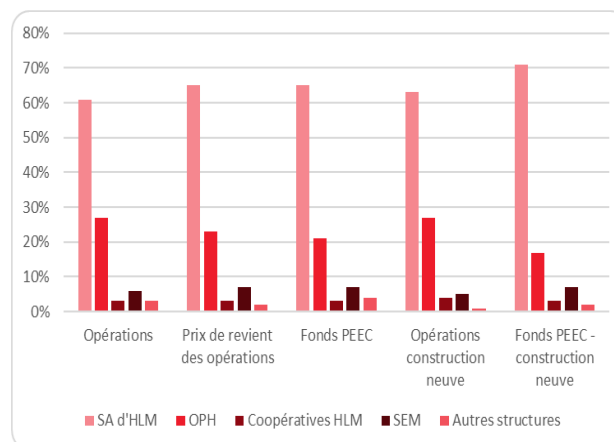
La part des fonds PEEC engagés dans les opérations de la convention quinquennale est identique pour les organismes qui relèvent du groupe Action Logement

Les fonds de la PEEC représentent 13 % du prix de revient déclaré des opérations, d'un montant total de 12,3 milliards d'euros. La quotité globale est identique à 2020. A l'image de 2020, la quotité des fonds de la PEEC pour les opérations engagées dans le cadre du PIV est plus importante : les fonds PEEC représentent 21 % du prix de revient des opérations engagées contre 11 % pour les dispositifs de la convention quinquennale.

65 % des financements d'ALS, hors PIV, sont destinés à des SA d'HLM, 21 % à des OPH et 7 % à des SEM de logements sociaux (graphique 5). La répartition du coût total de ces opérations est de 65 % pour les SA d'HLM, 23 % pour les OPH et 7 % pour les SEM de logements sociaux. Contrairement aux exercices précédents, où elle représentait une part plus importante, la part des financements d'ALS des opérations portées par des SEM est équivalente à celle des SA d'HLM et des OPH, soit 11 % du coût total des opérations hors PIV. Les financements d'ALS d'opérations de construction neuve, hors PIV, sont destinés pour 71 % à des SA d'HLM et 17 % à des OPH, représentant respectivement 63 % et 27 % des opérations de construction neuve.

Dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale, ALS finance dans les mêmes proportions les opérations portées par des organismes relevant de son périmètre de détention que les opérations portées par des organismes ne relevant pas du groupe Action logement. En effet, les fonds PEC représentent 11% du prix de revient des opérations et ce qu'elles soient portées ou non par des organismes du groupe.

Graphique 5 : Répartition des opérations, du prix de revient, des fonds PEEC, des opérations de construction neuve et des fonds PEEC engagés pour des opérations de construction neuve selon le type de bailleur, dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale hors PIV



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

La part des fonds PEEC engagés dans les opérations du PIV est plus élevée pour les organismes ne relevant pas du groupe

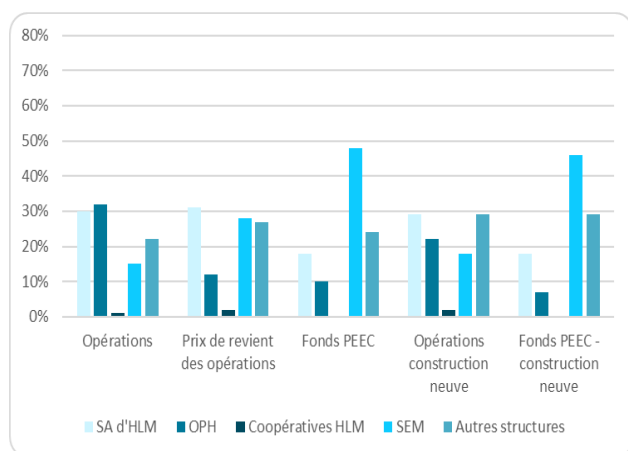
La répartition des opérations menées dans le cadre du PIV selon la catégorie de bailleurs diffère des autres opérations (graphique 6). La part des financements à destination des SEM de logements sociaux et des autres sociétés immobilières est plus élevée. Les financements se répartissent entre les SA d'HLM (18 % des financements contre 65 % dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale), les SEM de logements sociaux (48 % contre 7 %), les OPH (10 % contre 21 %) et les autres sociétés immobilières, essentiellement représentées par IN'LI (24 % contre 2 %)¹³. La part la plus importante d'engagements de financements à destination des SEM de logements sociaux est à mettre en relation avec le poids des DROM dans les opérations financées par le PIV (cf. ci-après). 79 % des financements du PIV à destination des SEM de logements sociaux concernent des opérations situées dans les DROM (contre 18 % dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale).

Comme en 2020, ALS finance une part plus importante des opérations du PIV portées par des SEM : les fonds de la PEEC représentent 13 % du coût total des opérations du PIV des SA d'HLM, 20 % de celui des OPH, 22 % des autres sociétés immobilières et 32 % des SEM de logements sociaux.

Dans le cadre du PIV, ALS finance davantage les opérations d'organismes ne relevant pas du groupe. La quotité des fonds PEC est de 26 % pour les opérations portées par des organismes ne relevant pas du groupe Action logement et de 17 % pour les organismes du groupe.

¹³ Les 4 % de financements restants concernent les opérations PIV portées par des coopératives HLM et les sociétés civiles et autres personnes morales.

Graphique 6 : Répartition des opérations, du prix de revient, des fonds PEEC, des opérations de construction neuve et des fonds PEEC engagés pour des opérations de construction neuve selon le type de bailleur, dans le cadre du dispositif PIV

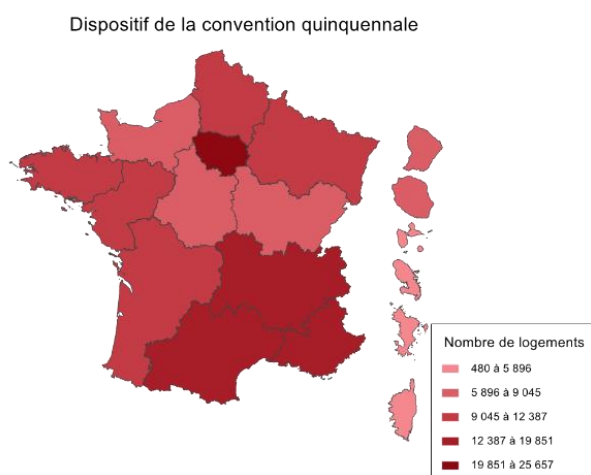


Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Une part importante des fonds PEEC engagés en Île-de-France dans le cadre de la convention quinquennale

24 % des logements ayant fait l'objet d'engagement de financement par des dispositifs de la convention quinquennale sont situés en Ile-de-France (Carte 3). Les opérations franciliennes représentent 37 % du prix de revient total des opérations financées au niveau national hors PIV et concentrent 37 % des financements de la PEEC. En 2021 l'Ile-de-France pèse moins dans les financements PEEC (37 % en 2021 contre 46 % en 2020), l'augmentation des financements ayant été plus importants dans les autres régions.

Carte 3 : Répartition régionale des logements ayant fait l'objet d'engagement de financement dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale

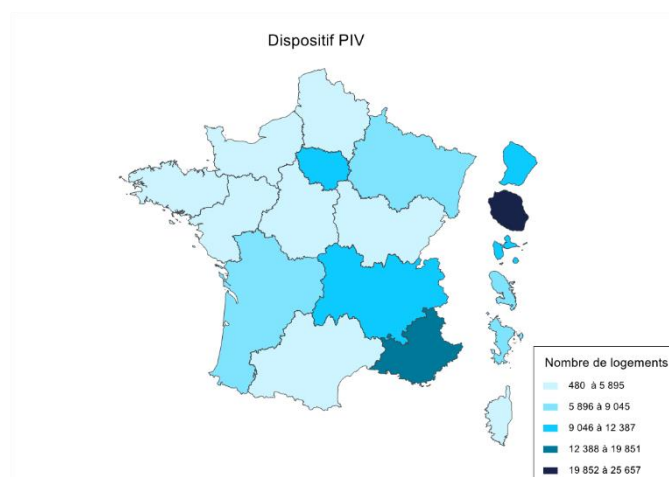


Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Les DROM concentrent plus de la moitié des logements ayant fait l'objet d'engagement de financement dans le cadre du PIV

Comme sur les autres indicateurs, les opérations menées dans le cadre du PIV présentent des spécificités en termes de localisation. En effet, plus de la moitié des logements ayant fait l'objet d'engagement de financement dans le cadre du PIV, hors démolitions sans reconstruction, sont localisés dans les DROM (12 % en Guadeloupe, 10 % en Guyane, 4 % en Martinique, 23 % à la Réunion et 5 % à Mayotte – Carte 2). Les logements détruits sont quant à eux situés pour 26 % dans la région Grand Est, 18 % en Centre-Val de Loire et 14 % en Normandie. La part des fonds PEC est beaucoup plus importante dans les opérations du PIV situées dans les DROM. Elle représente 28 % du prix de revient total des opérations situées en Guadeloupe, 28 % en Guyane, 32 % en Martinique, 33 % à la Réunion et 36 % à Mayotte.

Carte 2 : Répartition régionale des logements ayant fait l'objet d'engagement de financement dans le cadre du dispositif PIV (hors logements à détruire sans reconstruction)



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Une majorité d'opérations de construction neuve engagées dans le cadre de la convention quinquennale

Les fonds PEEC mobilisés dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale bénéficient à hauteur de 74 % à des opérations de construction neuve (qui représentent 79 % des logements financés). 5 % financent des opérations de démolition en vue d'une reconstruction, 12 % d'amélioration seule et 7 % d'acquisition avec des travaux d'amélioration¹⁴. Les parts des fonds PEEC alloués d'une part aux opérations de construction et d'autre part aux opérations d'acquisition avec des travaux d'amélioration sont restées stables entre 2020 et 2021. Le poids des opérations de démolition en vue d'une reconstruction dans les financements ont diminué (10 % des fonds PEEC en 2020 à 5 % en 2021) au profit des opérations de réhabilitation (7 % des fonds en 2020 contre 12 % en 2021).

¹⁴ Les 2 % restants financent des opérations usufuit locatif social et d'acquisition foncière.

La part des engagements du PIV destinée aux opérations de démolition sans reconstruction a diminué en 2021

La répartition des fonds PEEC selon la nature des opérations menées dans le cadre du PIV diffère de la répartition de celle des dispositifs de la convention quinquennale, dans des proportions toutefois plus faibles qu'en 2020. 71 % des fonds mobilisés dans le cadre du PIV sont destinés aux opérations de construction, 9 % à des opérations de démolition sans reconstruction, 8 % à des améliorations seules et 1 % à des acquisitions avec des travaux d'amélioration. La part des opérations de démolition sans reconstruction et d'amélioration seule a ainsi diminué en 2021 (respectivement 21 % et 12 % en 2020 contre 9 % et 8 % en 2021) au profit des opérations de construction neuve (66 % en 2020 contre 71 % en 2021) et d'acquisition avec travaux d'amélioration (1 % contre 12 %).

14 % des fonds hors PIV sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 10 % des opérations et 15 % des logements¹⁵. La part des financements à destination des structures collectives est plus faible dans le cadre des opérations du PIV (7 %).

En cohérence avec les objectifs négociés, la majorité des engagements de la convention quinquennale porte sur les filières PLUS et PLAI

41 % de l'effort financier d'ALS dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale se portent sur des logements de la filière de financement principal¹⁶ PLUS (Tableau 1), qui représentent 39 % du volume de logements des opérations financées. Cette proportion est en baisse de 4 points par rapport à 2020. Les logements relevant de la filière PLAI, qui constituent 32 % des logements, bénéficient de 33 % des fonds de la PEEC sur les opérations hors PIV, soit 2 points de plus qu'en 2020. Les logements PLS, qui pèsent pour 13 % de l'ensemble des logements, mobilisent 9 % des financements. Les logements intermédiaires pèsent quant à eux pour 4 % de l'ensemble des logements et des financements. Enfin, 13 % des financements d'ALS portent sur des logements des filières PAM,

Tableau 1 : Répartition des fonds PEEC par filière de financement principal et dispositif

PSLA, PRHVS ou autres, qui représentent 12 % des logements des opérations financées.

Dispositif de la convention quinquennale			
	Fonds PEEC (en €)	Part des fonds PEEC	Part des logements
PLAI	457 914 057	33 %	32 %
PLUS	566 542 677	40 %	39 %
PLS	120 095 665	9 %	13 %
Logements intermédiaires	60 405 626	4 %	4 %
Acquisitions foncières	5 980 476	0 %	0 %
Autres filières	196 700 337	14 %	12 %
Total	1 407 638 838	100 %	100 %

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Dispositif PIV			
	Fonds PEEC (en €)	Part des fonds PEEC	Part des logements
PLAI	68 158 499	15 %	13 %
PLUS	143 061 644	32 %	37 %
PLS	11 369 586	3 %	5 %
Logements intermédiaires	223 927 939	50 %	45 %
Total	446 517 667	100 %	100 %

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

La moitié des engagements dans le cadre du PIV portent sur des logements intermédiaires

A l'image de l'exercice 2020, l'effort financier d'ALS dans le cadre du PIV en 2021 est en grande partie porté sur les logements intermédiaires. Ils représentent 50 % des financements d'opérations du PIV, pour 45 % des logements, hors démolitions. Les logements PLUS représentent quant à eux 32 % des financements d'ALS et 37 % des logements. Les logements PLAI et PLS mobilisent respectivement 15 % et 3 % des financements d'ALS dans le cadre du PIV.

Une hausse des subventions accordées par ALS en 2021, du fait des dispositifs de la convention quinquennale

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 85 % des montants engagés sous forme de prêts. Les prêts diminuent de 3 points de pourcentage par rapport à 2020 (Graphique 7), sachant qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement (prêt et subvention). Contrairement aux engagements 2020, parmi lesquels le poids des subventions était plus important pour les dispositifs du PIV que pour les dispositifs de la convention quinquennale, la hausse des subventions en 2021 s'explique par les opérations financées dans le cadre des dispositifs de la convention quinquennale.

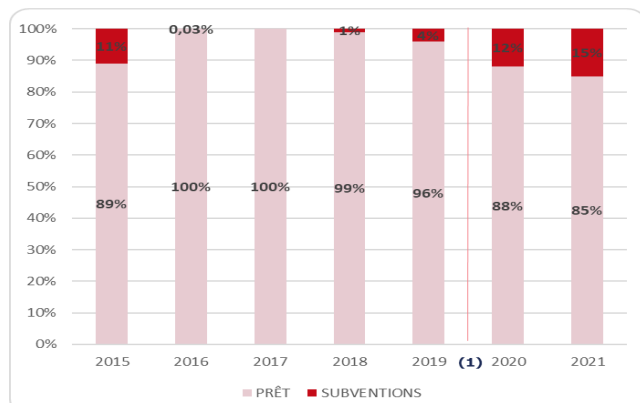
En effet, 17% des montants ont été engagés sous forme de subventions (+12 points de pourcentage par rapport à 2020) contre 8 % des fonds pour les opérations financées dans le cadre du PIV (-11 points de pourcentage).

Les opérations sur des logements familiaux, sur des structures collectives, d'Action cœur de ville ou du NPNRU, hors PIV, ont donc bénéficié de davantage de subventions en 2021.

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

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

Graphique 7 : Évolution de la part des prêts et des subventions dans les engagements sur les fonds de la PEEC



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2015 à 2021
Événement : (1) 1^{re} année de mise en œuvre du PIV.

Le graphique reprend la répartition des prêts et des subventions sur les dernières années, hors dotations en fonds propres.

S'ajoute la bonification de 600 millions d'euros de prêts haut de bilan ...

En 2021, ALS a négocié les contreparties locatives¹⁷ de la bonification de 600 millions d'euros de prêts haut de bilan accordés par la Caisse des dépôts dans le cadre de la 3^{ème} tranche du dispositif. Les contreparties en droits de réservation sont négociées par ALS sur l'assiette des financements délivrés par la Caisse des dépôts, soit 600 millions d'euros de prêts dans le cadre de la 3^{ème} tranche du PHB2, et non sur les seuls montants de la bonification. 41 711 droits ont ainsi été négociés auprès de 203 bailleurs, dont la quasi-totalité en équivalence droits uniques, volume important de droits au regard des montants de bonification.

La bonification est appelée par la Caisse des dépôts au fur et à mesure du déblocage des prêts.

... et 430 millions d'euros de dotations en fonds propres pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires

Depuis 2017, les dotations en fonds propres ne sont pas directement versées aux bailleurs mais à ALG (Action Logement Groupe) qui reverse ce montant à ALI (Action Logement Immobilier). Dans le cadre de la convention quinquennale, elles sont estimées à 150 millions d'euros en 2017, 140 millions d'euros en 2018, en 2019 et en 2020 et 180 000 eu en 2021.

La négociation des contreparties des dotations en fonds propres d'un exercice s'échelonne sur plusieurs années. Ainsi, l'ensemble des contreparties des dotations versées entre 2017 et 2021 dans le cadre de la convention quinquennale n'ont pas été négociées. En juin 2022, 96 % des dotations en fonds propres versées en 2017 avaient fait l'objet d'une négociation de contreparties, d'un total de 13 615 droits. Seuls 26 % des dotations en fonds propres de 2021 avaient fait l'objet d'une négociation.

Tableau 2 : État des négociations des contreparties des dotations en fonds propres issues de la convention quinquennale par année, à juin 2022

	2017	2018	2019	2020	2021
Part des dotations en fonds propres ayant fait l'objet d'une négociation des contreparties	96 %	88 %	87 %	75 %	26 %
Nombre de droits négociés en contrepartie	13 615	10 149	10 020	8 855	2 222

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Dans le cadre du PIV, les dotations en fonds propres versées en 2020 et 2021¹⁸ sont estimées respectivement à 228 millions et 252 millions pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires. La production de logements intermédiaires représente 45 % des dotations en 2020 et 48 % en 2021. Les négociations des contreparties locatives de ces dotations ont démarré fin 2021.

LE PARC DE RÉSERVATION PEEC D'ALS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Un stock de 563 700 droits de suite et 284 900 droits uniques en logements ordinaires

Un stock de droits de suite en baisse du fait du passage à la gestion en flux

Au 31 décembre 2021, ALS déclare être réservataire d'un parc de 563 712 droits de suite, hors structures collectives. Le stock de droits est en baisse de 4 % par rapport à 2020 (Tableau 3), la majorité des contreparties étant négociées en équivalence de droits uniques depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Ce stock a par ailleurs vocation à être converti en flux. La loi 3DS a repoussé la date limite de conversion à fin 2023.

Tableau 3 : Évolution du stock de droits de suite (hors structures collectives)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stock de droits de suite livrés	598 884	587 579	585 297	574 278	566 159	532 281
Stock total de droits de suite	693 444	686 941	675 520	660 904	587 277	563 712
Évolution du stock total de droits de suite	+2 %	-1 %	-2 %	-2 %	-11 %	-4 %

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2016 à 2021

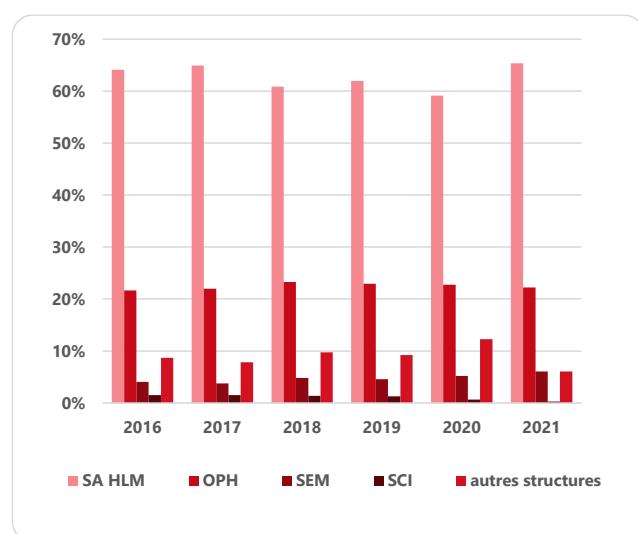
Ce stock se compose fin 2021 à 94 % de droits de suite livrés (soit 532 281 droits). 6 % du stock constituent des droits de suite à livrer sur les exercices postérieurs à 2021 (31 431 droits).

¹⁸ Ces augmentations de capital sont procédées par des avances en compte courant versées par ALI aux bailleurs concernés. Elles seront capitalisées dans un deuxième temps.

Parmi les 532 281 droits de suite livrés décrits par ALS, 91 % sont réservés auprès d'organismes d'HLM (65 % auprès de SA d'HLM) et 6 % auprès de SEM de logements sociaux (Graphique 8). ALS est ainsi réservataire, pour une durée déterminée, de 10 % du parc total de logements locatifs des organismes d'HLM et SEM de logements sociaux¹⁹ (y compris DROM, hors structures collectives). Ces résultats sont comparables aux exercices précédents.

46 % des droits de suite livrés sont réservés auprès d'organismes appartenant au groupe Action Logement (c'est-à-dire relevant du périmètre de détention), dont 34 % auprès d'organismes relevant du périmètre de consolidation du groupe.

Graphique 8 : Évolution de la répartition du stock au 31 décembre 2021 de droits de suite livrés (hors structures collectives) d'ALS selon le type de bailleur

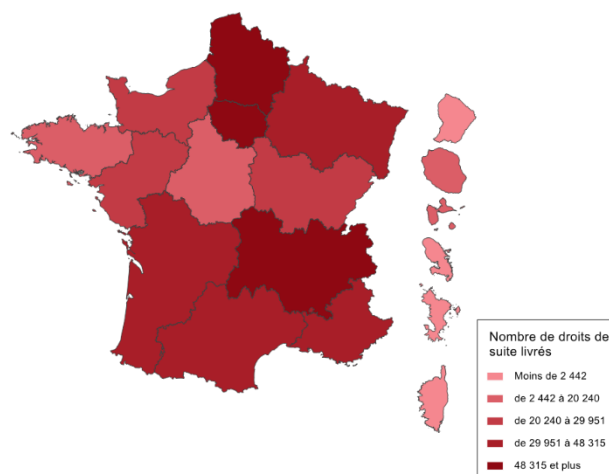


Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

53 % des droits en stock ont une durée de réservation restante à courir de 15 ans et plus, et 30 % de 25 ans et plus. A noter que si ces droits de suite seront convertis en flux d'ici fin 2023, le nombre d'années de réservation restantes a son importance car il sera un des paramètres de la méthode de conversion.

Les réservations se situent pour 29 % en Île-de-France (Carte 4) et portent pour 57 % sur des logements de type T2 ou T3. Les T5 et plus représentent 6 % du parc individualisé des droits de suite²⁰ (cf. Définitions en annexe).

Carte 4 : Répartition régionale du stock au 31 décembre 2021 de droits de suite livrés (hors structures collectives) d'ALS



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

Un quart des droits uniques en stock portent sur des programmes neufs

284 891 droits uniques sont déclarés en stock par ALS au 31 décembre 2021. Ce stock distingue les droits portant sur le parc existant des bailleurs, sans pour autant que ces droits soient domiciliés sur un logement en particulier, et les droits sur programmes neufs. En effet, à défaut d'une domiciliation des droits sur des logements, les réservataires déterminent avec les bailleurs, pour chaque programme financé, la part des logements à attribuer qui leur revient au moment de la mise en service, c'est-à-dire au moment de la 1^{ère} attribution des logements.

A l'image du stock de droits de suite, le stock de droits uniques est essentiellement réservé auprès de SA d'HLM (62 %), d'OPH (12 %) et de SEM de logements sociaux (14 %). Par ailleurs, 10 % des droits sont réservés auprès d'autres sociétés immobilières et 2 % auprès de coopératives HLM.

Enfin, 64 % des droits uniques en stock sont réservés auprès d'organismes appartenant au groupe Action Logement, au sens du périmètre de détention, dont 52 % relèvent du périmètre de consolidation. Les droits réservés auprès du groupe Action Logement représentent une part moins importante des droits négociés en 2021, dont la majorité est en équivalence droit unique, que des droits uniques en stock au 31 décembre 2021 : 53 % des nouveaux droits uniques réservés en 2021 l'ont été auprès d'organismes appartenant au groupe Action Logement, contre 64 % des droits uniques en stock. Il sera nécessaire de suivre ces indicateurs sur les prochains exercices afin de confirmer ou d'infirmer la tendance à un rééquilibrage de la répartition des droits au profit des organismes ne relevant pas du groupe Action Logement.

¹⁹ 5,03 millions de logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux. Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2021 – traitements ANCOLS.

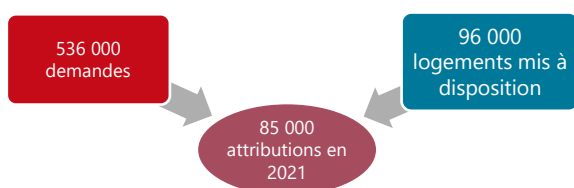
²⁰ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

Un stock de 9 650 droits de suite et 170 droits uniques en structures collectives

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 9 650, dont 94 % de droits livrés au 31 décembre 2021. Ce stock est complété par 170 droits uniques. A noter que les structures collectives ne sont pas concernées par la gestion en flux, aussi, le stock de droits de suite sur ces structures ne fera pas l'objet d'une conversion en flux.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR ALS EN 2021

Figure 1 : Demandes actives, logements mis à disposition par les bailleurs et attributions de logements par ALS en 2021



536 000 ménages demandeurs auprès d'ALS

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires auprès d'ALS, au titre de la PEEC, est de 536 300²¹. Il s'agit des ménages demandeurs inscrits sur la plateforme locative AL'IN, mise en place par ALS en juin 2020. Leur demande a été active au moins un jour au cours de l'année 2021.

Les demandes portées par des familles sont surreprésentées parmi les demandes auprès d'ALS. Seulement 36 % des demandes sont portées par des personnes seules alors qu'elles représentent 46 % de l'ensemble des demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2021 dans l'infocentre SNE. Les couples avec enfants représentent 27 % des demandes auprès d'ALS et les familles monoparentales 26 %, contre respectivement 19 % et 25 % de l'ensemble des demandes de logement social.

Les demandeurs auprès d'Action Logement ont des ressources plus élevées que l'ensemble des demandeurs dans l'infocentre SNE, ce qui est cohérent, car les titulaires des demandes sont de fait essentiellement en emploi. Ils sont également plus jeunes.

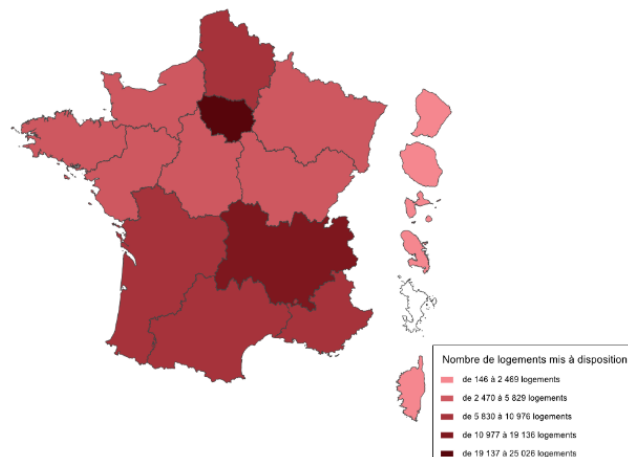
96 000 logements mis à disposition d'ALS par les bailleurs

En 2021, 96 000 logements ont été mis à disposition d'ALS par les bailleurs, dont 21 % dans le cadre d'attributions réalisées directement par les bailleurs.

L'offre est également répartie de la manière suivante : 58 % des logements mis à disposition d'ALS proviennent des SA d'HLM, 27 % des OPH et 7 % des SEM de logements sociaux.

26 % des logements mis à disposition d'ALS par les bailleurs sont situés en Île-de-France, 14 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 9 % dans les Hauts-de-France (Carte 5). A contrario, peu de logements sont mis à disposition d'ALS à La Réunion (1 %), dans la région Grand Est (4 %) et en Bretagne (4 %).

Carte 5 : Répartition régionale des logements mis à disposition d'ALS par les bailleurs



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

85 000 attributions de droits de réservation PEEC portant sur des logements ordinaires

84 532 logements ordinaires ont été attribués pour le compte d'ALS en 2021. Parmi ces logements, 7 % concernent des logements intermédiaires.

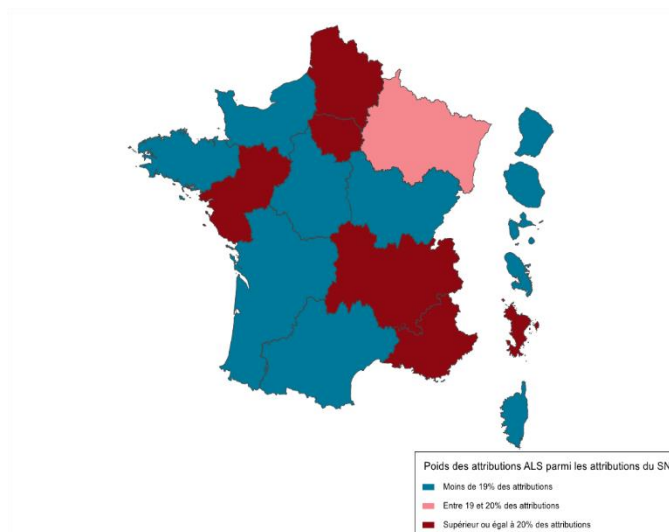
Les attributions de logements réservés par ALS auprès d'organismes d'HLM et SEM représentent 19 % de l'ensemble des attributions de logements de ces organismes²², soit un poids plus important que la quotité des fonds PEC (13 % du prix de revient total des opérations).

35 % des logements attribués par ALS sont situés en Île-de-France. À titre de comparaison, 17 % des attributions en 2021, tous réservataires confondus, étaient situés en Île-de-France. Le poids d'ALS dans cette région est ainsi de 26 % (Carte 7). La surreprésentation de l'Île-de-France dans les attributions d'ALS s'explique par la part de la région dans les financements d'ALS et par conséquent dans ses droits de réservation en stock (29 % des droits de suite en stock sont situés en Île-de-France). Les régions pour lesquelles les attributions d'ALS représentent les poids les plus faibles sont les régions suivantes : Guyane (4 %), Guadeloupe (5 %) et Martinique (7 %).

²¹ A titre de comparaison, le SNE comptabilise 3,5 millions de demandes de logements sociaux actives au moins un jour au cours de l'année 2021 dont 1,1 million au titre de mutations internes.

²² Source : données issues du SNE – traitements ANCOLS. 435 000 demandes radiées pour attribution entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

Carte 6 : Poids des attributions d'ALS parmi l'ensemble des attributions de l'infocentre SNE, par région



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2021

À noter que certaines attributions ont été réalisées directement par les bailleurs à des ménages relevant du contingent d'Action Logement dans le cadre de gestions déléguées. Certaines caractéristiques des attributions ne sont donc pas connues : la typologie du logement attribué, la composition familiale ou encore les revenus du ménage s'étant vu attribué un logement. Les chiffres suivants sont présentés sur le champ des attributions effectuées par ALS, c'est-à-dire hors attributions réalisées directement par les bailleurs.

36 % des ménages logés par ALS en 2021 sont des personnes seules et 53 % sont des ménages avec au moins un enfant (dont 12 % avec 3 enfants ou plus). Les familles monoparentales représentent 27 % des attributions. La répartition des attributions par composition familiale, lorsque celle-ci est connue, est proche de la répartition des demandes déposées auprès d'ALS citées précédemment. En revanche, à l'image de la demande, en comparaison à l'ensemble des attributions effectuées sur l'année 2021, les personnes seules sont sous-représentées parmi les attributaires d'ALS (36 % contre 40 % de l'ensemble des attributions, tous contingents confondus). Par ailleurs, plus des deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (69 %). Les proportions sont similaires pour l'ensemble des attributions présentées dans l'infocentre SNE.

Les attributions portent pour 91 % sur des logements détenus par des organismes d'HLM et SEM, dont 55 % par des SA d'HLM.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2021 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 16 241.

SICF : LES PRINCIPAUX RESULTATS

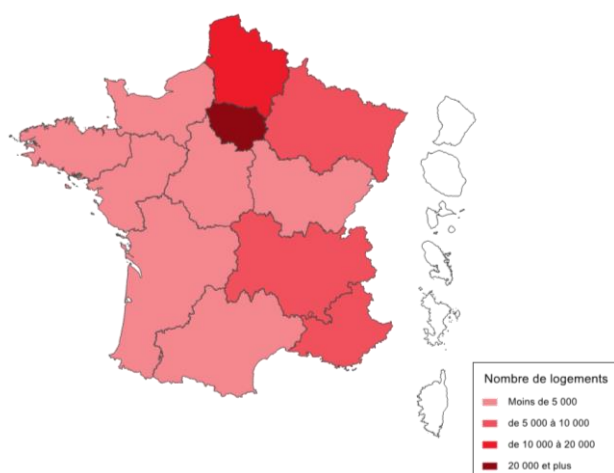
LE PATRIMOINE DE LA SICF EN 2021

Un patrimoine de 90 000 logements locatifs

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)²³, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'ALS. Holding du groupe ICF Habitat, elle déclare un patrimoine groupe de 89 475 logements locatifs livrés à fin 2021, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière dédiée aux logements intermédiaires. Ce patrimoine a diminué de 1 % par rapport au précédent exercice. Une diminution est observée depuis 2017 (96 608 logements locatifs livrés fin 2017 à 89 475 fin 2021).

Le patrimoine des quatre SA d'HLM du groupe ICF Habitat²⁴ est concentré dans le nord de la France et autour des grandes métropoles (Carte 7). Au 1^{er} janvier 2021, 43 % des logements sont situés en Ile-de-France, 14 % dans les Hauts-de-France, 9 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur (dont 6 % dans les Bouches-du-Rhône) et 8 % en Auvergne-Rhône-Alpes (dont 6 % dans le Rhône). Le groupe ne détient aucun logement dans le centre de la France, le nord de la Nouvelle-Aquitaine et de l'Occitanie, territoires où le réseau de la SNCF est limité et ne comprend pas de lignes à grande vitesse.

Carte 7 : Répartition régionale du patrimoine des SA d'HLM du groupe ICF Habitat au 1er janvier 2021



Source : RPLS 2021

La moitié des logements livrés en 2021 sont situés en Ile-de-France

936 logements ont été livrés en 2021 dont la moitié en Ile-de-France (principalement à Paris et en Seine-et-Marne). 13 % des livraisons sont situées en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 12 % en Auvergne-Rhône-Alpes et en Normandie et 11 % en Nouvelle-Aquitaine.

LE FINANCEMENT DES BAILLEURS PAR LA SICF EN 2021

1 042 droits de réservation ont été négociés en contreparties de l'engagement de 20,2 millions d'euros de fonds PEEC

En 2021, la SICF a participé au financement de 44 opérations de construction, d'acquisition ou de réhabilitation représentant 2 304 logements.

1 042 droits uniques ont été réservés en contrepartie des engagements de financements de la PEEC d'un montant de 20,2 millions d'euros. Les engagements de financement sont en hausse de 16 % par rapport à l'exercice 2020. Toutefois, le nombre de droits de réservation négociés en contrepartie est stable.

L'ensemble des nouveaux droits de réservation porte sur des logements ordinaires.

84 % des droits ont été réservés auprès de filiales du groupe ICF Habitat

69 % des logements ont été construits, acquis ou rénovés par des organismes appartenant au groupe ICF Habitat. En moyenne le coût de ces logements est plus élevé puisqu'ils représentent 73 % du prix de revient total des opérations financées. 81 % des fonds PEC leur sont destinés et représentent en moyenne 8 % du coût total des opérations (contre 5 % pour les opérations des organismes ne relevant pas du groupe). Cette quotité plus élevée peut s'expliquer par davantage de financement des opérations situées en Ile-de-France, dont la part est importante parmi les opérations du groupe.

La SICF négocie davantage de droits de réservation auprès des filiales du groupe. En effet, 84 % des droits uniques sont réservés auprès d'organismes du groupe alors qu'ils concentrent 81 % des fonds PEC engagés.

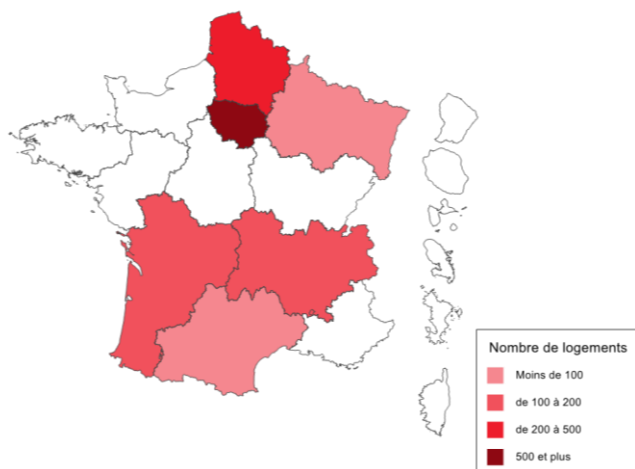
Les constructions neuves représentent la moitié des opérations engagées par la SICF

Les logements ayant bénéficié d'engagements de financement de la SICF en 2021 sont principalement situés en Ile-de-France (73 %, Carte 8), dans les Hauts-de-France (11 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (7 %) et en Nouvelle-Aquitaine (6 %), plus particulièrement en Gironde.

²³ La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

²⁴ Hors ICF Habitat Novedis, dont le patrimoine est composé uniquement de logements intermédiaires.

Carte 8 : Répartition régionale des logements ayant fait l'objet d'engagements de financement au titre de la PEEC par la SICF en 2021



Source : Enquête sur les droits de réservation de la SICF, exercice 2021

49 % des logements financés sont des constructions neuves, 41 % ont bénéficié de réhabilitations et 10 % ont été acquis avec ou sans travaux (respectivement 2 % et 8 % des logements). Toutefois, compte tenu du coût plus important des constructions neuves et des acquisitions avec ou sans travaux par rapport aux réhabilitations, ces opérations ont bénéficié de davantage d'engagements de fonds PEEC. En effet, 72 % des engagements au titre de la PEEC concernent des opérations de constructions neuves, 14 % des opérations de réhabilitation et 13 % d'acquisition avec ou sans travaux. Les fonds engagés par la SICF représentent 7 % du coût total des opérations de construction neuves et des opérations de réhabilitations et 5 % du coût des opérations d'acquisition avec ou sans travaux.

La SICF a davantage financé de logements des filières PAM et PLUS (Tableau 4). En effet, en lien avec la part importante (41 %) d'opérations de réhabilitations, 51 % des logements financés par la SICF en 2021 relèvent de la filière PAM, filière de financement de travaux d'améliorations. Ces logements ne représentent toutefois que 14 % des fonds PEC engagés. Les logements soumis aux plafonds PLUS représentent quant à eux 27 % des logements financés mais 44 % des fonds engagés.

Tableau 4 : Répartition des fonds PEEC engagés par la SICF par filière de financement principal

	Part des logements dans les opérations	Part des logements financés par des fonds PEC	Fonds PEC (en €)	Part des fonds PEC
PLAI	13 %	2 %	868 218	4 %
PLUS	24 %	27 %	8 894 211	44 %
PLS	14 %	10 %	2 933 000	26 %
PLI	8 %	10 %	5 287 571	11 %
PAM	41 %	51 %	2 252 840	14 %
Total	100 %	100 %	20 235 840	100 %

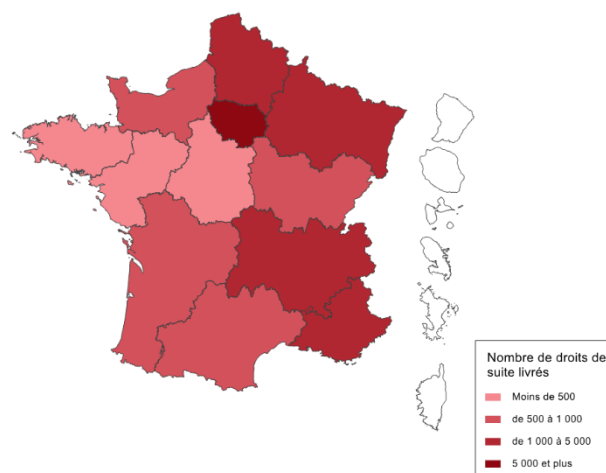
91 % des engagements de financement de la SICF en 2021 ont été sous forme de subvention et 9 % sous forme de prêt, ce qui distingue la SICF d'ALS, dont la majorité des engagements sont sous forme de prêts en 2021 (85 %).

LE PARC DE RESERVATION PEEC DE LA SICF AU 31 DECEMBRE 2021

Un stock de 26 900 droits de réservation PEEC sur les logements ordinaires...

22 % des logements du groupe sont réservés par la SICF, soit 19 498 droits de suite en stock à la clôture de l'exercice 2021. A l'image de la répartition du patrimoine de la SICF, la majorité des droits sont situés en Ile-de-France (48 %, Carte 9), Hauts-de-France (10 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (10 %). Pour rappel, ces droits feront l'objet d'une conversion en flux d'ici la fin de l'année 2023.

Carte 9 : Répartition régionale du stock au 31 décembre 2021 de droits de suite (hors structures collectives) de la SICF



Source : Enquête sur les droits de réservation de la SICF, exercice 2021

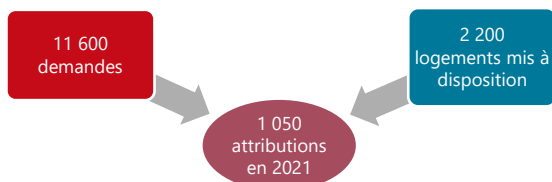
7 399 droits uniques sont également disponibles en stock fin 2021, dont 58 % localisés en Ile-de-France.

L'ensemble des droits en stock sont détenus auprès de bailleurs appartenant au groupe ICF Habitat. Les financements à destination des autres bailleurs étant rares.

... et de 920 droits de suite sur les structures collectives

En complément, la SICF détient au 31 décembre 2021 un stock de 920 droits de suite sur des studios en résidences sociales. 93 % de ces droits portent sur des studios situés en Île-de-France, 4 % en Nouvelle-Aquitaine et 3 % en Bourgogne-Franche-Comté.

Figure 2 : Demandes actives, logements mis à disposition par les bailleurs et attributions de logements par la SICF en 2021



11 600 demandes de logement auprès de la SICF actives en 2021

11 597 demandes déposées auprès de la SICF ont été actives au moins un jour au cours de l'année 2021. 39 % de ces demandes sont portées par des personnes seules, proportion plus faible que parmi l'ensemble des demandes actives dans le SNE (46 %). Les familles sont ainsi davantage représentées parmi les demandeurs inscrits auprès de la SICF. Ce constat est similaire à celui fait précédemment sur le périmètre d'ALS.

Les titulaires de ces demandes sont tous en CDI. Parmi les titulaires, 26 % ont moins de 30 ans, 43 % entre 30 et 39 ans, 24 % entre 40 et 49 ans et 7 % entre 50 et 64 ans. Les titulaires de demandes déposées auprès de la SICF, en cohérence avec leur situation professionnelle, sont ainsi plus jeunes que l'ensemble des titulaires de demandes recensées dans le SNE : 69 % ont moins de 40 ans contre 49 % de l'ensemble des demandeurs.

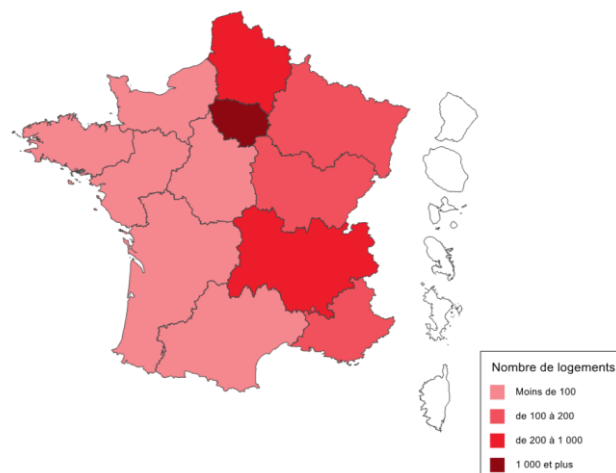
65 % des demandes déposées auprès de la SICF, actives au moins un jour au cours de l'année 2021, visent la région Ile-de-France. Auvergne-Rhône-Alpes représente 10 % des demandes et les Hauts-de-France 7 %.

2 200 logements mis à disposition de la SICF par les bailleurs en 2021

Les bailleurs sociaux auprès desquels la SICF détient des droits de réservation (quasi-exclusivement des bailleurs du groupe) ont mis à disposition de la SICF 2 209 logements en 2021. À l'image du patrimoine du groupe, ces logements sont majoritairement situés en Ile-de-France (46 % des logements mis à disposition), dans les Hauts-de-France (10 %) et en Auvergne-Rhône-Alpes (10 %, Carte 10).

Parmi les logements proposés à la location pour les ménages relevant du contingent de la SICF, 43 % sont de type T3, 25 % de type T4, 22 % de type T2 et seulement 4 % de T1.

Carte 10 : Répartition régionale des logements mis à disposition de la SICF en 2021



Source : Enquête sur les droits de réservation de la SICF, exercice 2021

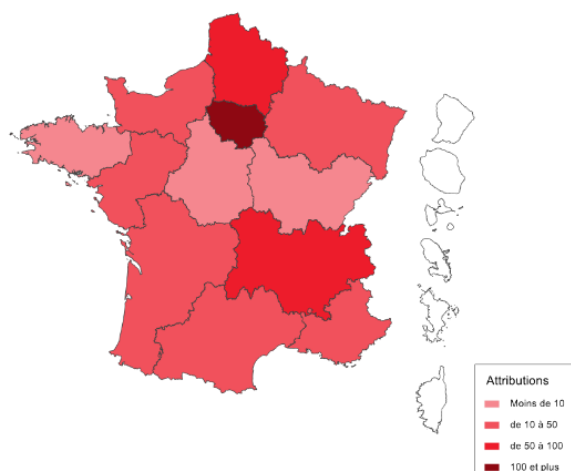
Il s'agit essentiellement de logements soumis aux plafonds de ressources et de loyers PLUS (78 %). Les logements soumis aux plafonds PLS et PLI représentent respectivement 14 % et 8 % des logements mis à disposition. Seuls 1 % des logements étant soumis aux plafonds PLAI. Ce constat est cohérent avec la faible part des logements de la filière PLAI parmi les financements de la SICF mais également avec les caractéristiques des ménages relevant du contingent de la SICF, à savoir des salariés de la SNCF en CDI.

1 050 attributions de droits de réservation PEEC portant sur des logements ordinaires et 1 300 de studios dans des résidences sociales

1 044 ménages sont déclarés avoir été logés dans des logements ordinaires par le biais des droits de réservation de la SICF en 2021, soit 4 % de moins qu'en 2020.

En cohérence avec la localisation des logements mis à disposition et des demandes, 76 % des logements attribués par la SICF sont situés en Ile-de-France, 7 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 6 % dans les Hauts-de-France (Carte 11). La région Ile-de-France est toutefois surreprésentée dans les attributions par rapport aux offres de logements (76 % des attributions contre 46 % des logements mis à disposition) et dans une moindre mesure par rapport aux demandes (76 % contre 65 % des demandes).

Carte 11 : Répartition régionale des attributions de logements ordinaires faisant l'objet de droits de réservation de la SICF en 2021



Source : Enquête sur les droits de réservation de la SICF, exercice 2021

Les logements de type T1 et T2 sont surreprésentés parmi les logements attribués en 2021 : ils représentent respectivement 10 % et 28 % des attributions contre respectivement 4 % et 22 % des logements mis à disposition. La proportion de T3 attribués est quant à elle proche de celle observée dans l'offre (40 % des attributions contre 43 %).

Sans surprise, la répartition des logements attribués par plafonds de ressources applicables est cohérente avec celle observée pour les logements mis à disposition. Ainsi, 77 % des logements attribués sont soumis aux plafonds PLUS.

41 % des ménages logés sont des personnes seules. Les ménages logés sont plus jeunes que l'ensemble des ménages ayant déposé une demande auprès de la SICF. En effet, 36 % des titulaires de demandes s'étant vu attribuer un logement ont moins de 30 ans contre 26 % des titulaires dont la demande a été active au moins un jour au cours de l'année. Ce constat est similaire à celui observé sur l'ensemble des demandes et d'attributions de logement social, tous contingents confondus.

Le nombre de personnes déclarées logées en 2021 dans des résidences sociales est de 1 305, dont 92 % en Île-de-France. Pour rappel, il s'agit uniquement de studios attribués à des personnes seules. Les ménages concernés sont plus jeunes que les demandeurs de logements ordinaires : 67 % ont moins de 30 ans et 16 % ont entre 30 et 39 ans.

887 studios différents ont fait l'objet d'une attribution, certains ayant été attribués plusieurs fois au cours de l'année 2021. La moitié des personnes logées restent moins de 6 mois dans leur studio.

FONCIERE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RESULTATS

L'association Foncière Logement²⁵

L'AFL a pour objectifs de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers et de proposer aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC des logements locatifs de qualité. Elle contribuera également à terme, par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au financement des régimes de retraite des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO).

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2021, à travers ses filiales, un patrimoine de 33 425 logements livrés. 73 % sont des logements conventionnés APL (dits de développement immobilier ou DI) et 27 % se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 33 % sont localisés en Île-de-France. 769 logements ont été livrés en 2021 (la totalité en RU), en diminution de 14 % par rapport à 2020, pour un prix de revient de 156 millions d'euros. Le coût total des opérations livrées, à fin 2021, s'élève à 6,9 milliards d'euros.

En 2021, 934 logements (dont 46 % en Île-de-France) répartis dans 33 opérations en rénovation urbaine ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL. Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 200 millions d'euros, 89 % étant financés avec des fonds de la PEEC.

En 2021, 4 100 ménages sont déclarés avoir eu une attribution dans des logements de l'AFL, 15 % dans le cadre de la mise en service de logements neufs. 31 % des attributions ont eu lieu en Île-de-France, et 59 % relèvent des territoires en DI. 53 % des ménages logés sont des couples avec au moins un enfant, aucune famille monoparentale n'est concernée. 36 % des ménages en DI ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS (dans la limite de 130 %) et 7 % ont des ressources inférieures à 60 % de ces plafonds.

²⁵ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale d'ALG, notamment financée avec des fonds de la P(S)EEC.

SOURCES DE DONNEES PRINCIPALES

Enquête sur les droits de réservation d'ALS, SICF et AFL

En application des dispositions de l'article L.342-5 du CCH, l'ANCOLS réalise chaque année un recueil de données auprès d'ALS, SICF et AFL sur les droits de réservation négociés en contrepartie de fonds PEC et sur les demandes de logements réservés. Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAC et la PSEEC. Le recueil porte sur les opérations ayant fait l'objet d'engagement de financement de la PEC, le recensement et le descriptif des droits de réservation en contrepartie de fonds issus de la PEC, ainsi que le recensement des demandes de logements réservés.

A noter que la notion d'engagement dans la présente note correspond à l'engagement à la date de la signature de la convention de financement, dans laquelle figure les contreparties locatives.

SOURCES DE DONNEES AUXILIAIRES

Le système national d'enregistrement (SNE)

Le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social a été mis en place en 2011 et est géré par le GIP-SNE, groupement incluant le ministère en charge du logement (plus particulièrement la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages). Il permet l'enregistrement des demandes de logements sociaux, la mise à jour, le renouvellement et la radiation des demandes. Le SNE recense les informations telles que définies dans la fiche CERFA n°14069*04 de demande de logement social, soit les caractéristiques du titulaire de la demande et du ménage, du logement occupé au moment de la demande, les ressources du foyer, les motifs de la demande et les caractéristiques du logement recherché. Il recense également les informations relatives aux attributions de logement.

Le répertoire du parc locatif social (RPLS)

Le répertoire du parc locatif social (RPLS) a été mis en place en 2011 en remplacement de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) et est administré par le service de la donnée et des études statistiques (SDES), service statistique du ministère en charge du logement. Il dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année et permet notamment d'obtenir : le nombre de logements, les caractéristiques des logements, leur localisation, le taux d'occupation, les niveaux des loyers des logements occupés, le financement et le conventionnement.

DEFINITIONS ET ACTEURS

La **Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)** est une obligation légale de financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, à laquelle sont assujettis tous les employeurs occupant au minimum 20 salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs. L'obligation s'établit actuellement à 0,45 % de la masse salariale. Un employeur peut se libérer de son obligation en investissant directement, mais cette obligation prend principalement la forme d'un versement à Action Logement qui est le principal collecteur de la PEC depuis la fusion des 20 comités interprofessionnels du logement (CIL) au 1^{er} janvier 2017.

Depuis sa création en 1953, la PEEC intervient notamment dans l'investissement en matière de logements locatifs, générant notamment des droits de réservation de logements locatifs auprès des bailleurs constructeurs, au profit d'Action Logement, droits utilisables par ce dernier pour mettre des logements à disposition des salariés à des conditions économiquement avantageuses et pour répondre aux politiques publiques de logement telles que le DALO (Droit Au Logement Opposable).

Une contribution similaire existe pour le secteur agricole : la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC). Les entreprises assujetties à la PEEC peuvent également verser une participation volontaire, au-delà de leur obligation légale, appelée la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC). La Participation à l'Effort de construction (PEC) regroupe l'ensemble formé de ces trois contributions.

Action logement services (ALS) : filiale d'Action logement groupe (ALG), elle assure la collecte de la participation à l'effort de construction (PEC) et finance des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, sur l'ensemble du territoire national.

Association foncière logement (AFL) : la foncière logement est une association loi 1901, filiale d'ALG, notamment financée avec des fonds de la PEC. Elle a pour objectifs de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers et de proposer aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC des logements locatifs de qualité. Elle contribuera également à terme, par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au financement des régimes de retraite des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO).

Le groupe Action Logement comprend plusieurs périmètres :

- **Périmètre juridique ou de détention d'Action Logement** : il représente l'ensemble des détentions du groupe.
- **Périmètre de consolidation d'Action Logement** : il est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement.

Les droits de réservation négociés auprès des bailleurs peuvent prendre différentes formes :

- **Droit unique** : droit réservé pour une seule attribution.
- **Droit de suite** : droit réservé pour attribution pendant une durée déterminée. Lors de la rotation, le réservataire peut alors désigner le prochain locataire si la durée de réservation n'est pas écoulée.

Les droits sont dits :

- **Droit individualisé** : lorsque certaines caractéristiques du logement sur lequel portera le droit de réservation ont été définies dans l'acte contractuel de financement (et/ou de réservation). Ces caractéristiques peuvent par exemple porter sur une typologie de logement ou une filière de financement. Cela peut notamment être le cas des droits dits « non domiciliés ».
- **Droit de suite rendu pour un tour** : lorsqu'un droit de suite est remis par ALS à la disposition des bailleurs, à la suite d'une absence, dans les délais impartis, d'attribution des logements affectés à des ménages présentés par ALS, et ce, quels que soient les motifs (non-présentation de candidat, refus des candidats ou des bailleurs). La notion de rendu pour un tour disparaît avec la gestion en flux. Un nouveau logement est proposé automatiquement en cas de refus d'un ménage. Aussi, aucun droit n'a été rendu pour un tour en 2021, qu'il s'agisse de droits affectés à des logements ordinaires ou à des structures collectives.

Le passage à la **gestion en flux** a un impact sur le mode de conventionnement et les modalités de suivi des droits de réservation. C'est ainsi que dans la note, le terme « **en équivalence droits uniques** » est employé pour décrire ce flux de droits, qui sera, sur cinq exercices (de 2019 à 2023, compte tenu de la date limite de conversion du stock en flux définie dans la loi 3DS du 21 février 2022), composés de manière mixte d'anciens droits uniques et de nouveaux droits en flux. Par ailleurs, la loi ELAN distingue les droits négociés lors de la livraison d'un programme neuf par le bailleur, dits ici « **droits uniques sur programme neuf** », des droits mis à disposition lors d'une rotation de locataires, dits ici « **droits uniques sur parc ancien** ».

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport annuel statistique et financier 2021, ANCOLS, parution à venir

Note relative à l'obligation dite DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2020, ANCOLS, Novembre 2021

Note relative à l'obligation dite DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2021, ANCOLS, Décembre 2022

Bilan 2021 des logements aidés, DHUP, Novembre 2022

