

DROITS DE RÉSERVATION ET PATRIMOINE

de la participation des employeurs à l'effort de construction

Exercice 2015

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DES CIL¹

Au 31 décembre 2015, les CIL déclarent un parc de 1,30 million de logements locatifs détenus par 229 entités dans lesquelles ils ont des participations significatives². 35 747 logements ont été acquis ou livrés au cours de l'exercice par ces organismes, dont 34% en Île-de-France. La structure du patrimoine des groupes relève très majoritairement du logement social (plus de 9 logements sur 10 étant détenus par des SA d'HLM).

En 2015, les CIL ont financé 5 568 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 161 232 logements en 2015, situés pour 42% en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEEC³ déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,289 milliard d'euros, un peu plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (51%). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 6% du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 30%.

Le nombre de nouveaux droits négociés affectés à des logements ordinaires en 2015 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, est de 46 181 droits, répartis en 32 501 droits de suite et 13 680 droits uniques.

Au 31 décembre 2015, le stock de droits de suite déclaré par les CIL en contrepartie de fonds de la PEEC, hors structures collectives (hébergements et logements-foyers), est de 681 605, dont 608 412 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 22 499, parmi lesquels 19 846 droits de suite (dont 715 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'attributions de logements réservés, hors structures collectives, déclaré par les CIL est de 66 304. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 16 220.

Concernant les structures collectives (hébergements et logements-foyers), les CIL déclarent avoir négocié, en 2015, 2 691 nouveaux droits, dont 95% en droits de suite. Le nombre de ménages logés dans ces structures en 2015 s'élève à 2 810.

¹ Les données CIL portent sur les 20 CIL actifs au 1^{er} janvier 2015. Les résultats de l'association Foncière Logement (AFL) et de la SICF sont présentés en page 4. À noter que la répartition géographique s'appuie sur le découpage des régions antérieur à la réforme des collectivités territoriales.

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

³ Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAEC et la PSEEC. Aucune opération n'a été déclarée financée en 2015 avec des fonds de la PSEEC et de la PEAEC.

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

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

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

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



Un patrimoine groupes de 1,30 million de logements

Les CIL déclarent à fin 2015 un patrimoine de 1 296 778 logements détenus par 229 organismes de logements locatifs dans lesquels ils ont des participations significatives, dont 118 SA d'HLM. 84% des entités sont déclarées en tant que filiales et entreprises liées des CIL⁴.

La structure du patrimoine des groupes relève très majoritairement du parc social, 94% des logements étant détenus par des SA d'HLM (soit 1 222 008 logements) et 0,6% par des SEM de logement social et des coopératives d'HLM. Les sociétés civiles détiennent 0,8% du stock déclaré et les autres sociétés immobilières 4,4%.

Le taux de réservation est de 19%. 83% des droits de suite⁵ sont déclarés réservés auprès de SA d'HLM, 2% auprès de sociétés civiles et 14% auprès d'autres sociétés immobilières.

Ce parc a augmenté à hauteur de 26 266 logements au cours de l'exercice, 35 747 logements ayant été acquis ou livrés et 9 481 cédés ou détruits. 34% des nouveaux logements sont situés en Île-de-France et 96% sont portés par des SA d'HLM.

Le financement par la PEEC de 161 230 logements

Les CIL déclarent avoir engagé en 2015 le financement de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 5 568 opérations, soit 161 232 logements⁶. La quasi-totalité de ces opérations ont fait l'objet de droits de réservation (99%).

Le bilan de la consommation des aides à la pierre pour l'exercice 2015 fait état de l'agrément de 138 402 logements aidés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre de logements et du PNRU⁷. La différence observée avec les 142 225 logements estimés financés par les CIL sur le même champ de logements peut être notamment expliquée par un décalage d'exercice entre la décision d'agrément et la convention de financement. La problématique de décompte multiple d'une même opération du fait de sa qualification non homogène d'un CIL à l'autre constitue également une explication.

Comparativement à 2014, le volume des logements estimés financés par les CIL diminue de 9%. Au regard, le nombre de logements locatifs sociaux financés en France entière progresse (+11%).

En contrepartie des financements, les CIL ont bénéficié de 48 872 nouveaux droits de réservation⁸ en équivalence des logements financés, soit un taux de réservation de 30%. Parmi les nouveaux droits, 72% sont des droits de suite négociés pour une durée moyenne de 37 ans. Par ailleurs, 63% des nouveaux droits sont localisés dans les opérations financées, et 13% ne sont pas localisés sur un logement déterminé⁹. Concernant les nouveaux droits de suite, ce dernier cas de figure ne concerne que 7% des droits. En outre, 51% des nouveaux droits sont affectés à des logements neufs.

Le volume de nouveaux droits diminue de 3%, après deux années de croissance (+10% en 2014, +34% en 2013 suite à -8% en 2012 et -19% en 2011). La part des droits localisés dans les opérations financées augmente de 6 points.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (88%), 67% auprès de SA d'HLM. Le nombre de droits réservés dans des structures collectives est de 2 691.

Pour un montant de 1,29 milliard d'euros de fonds PEEC

Le montant des fonds de la PEEC déclarés engagés par les CIL pour le financement d'opérations en 2015 est de 1,289 milliard d'euros. Les données financières et comptables déclarées par ailleurs par les CIL pour 2015 font état de 1,41 milliard d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC et 15,1 millions de PSEEC¹⁰.

La quotité des fonds de la PEEC représente 6% du prix de revient des opérations qualifiées¹¹, d'un montant total de 20,6 milliards d'euros. La part des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 21,5 millions d'euros, pour une quotité de fonds de la PEEC de 23%¹². La quotité globale est stable par rapport à 2014, les fonds déclarés engagés ayant progressé de 8% sur l'exercice (+6% en 2014, +42% en 2013, -1,5% en 2012 et -17% en 2011).

Les deux tiers des financements des CIL sont destinés à des SA d'HLM (66%), les OPH bénéficiant de 17% des fonds engagés et les SEM de logement social de 8%. Comparativement, les OPH portent 25% du coût des opérations financées par les CIL. Les opérations de construction neuve financées par la PEEC sont réalisées pour 63% par des SA d'HLM, contre 28% par les OPH.

L'Île-de-France, qui domicilie 42% des logements financés, concentre 51% des financements de la PEEC, de même que le prix de revient total (46%). Les droits localisés sont situés à hauteur de 32% dans cette région. Le poids de l'Île-de-France est stable par rapport à l'ensemble des observations par rapport à l'exercice antérieur.

Les fonds bénéficient à hauteur de 76% à des opérations de construction neuve (qui représentent 75% des logements financés). 15% financent des opérations d'acquisition (dont près des trois cinquièmes avec amélioration) et 4% d'amélioration seule. Concernant la nature d'habitat, 8% des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 2% des opérations et 6% des logements¹³.

L'effort financier des CIL se porte pour plus de la moitié sur des logements de la filière de financement principal¹⁴ PLUS (53%), qui représentent la même part des logements financés. Les logements très sociaux, relevant de la filière PLAI, qui constituent 21% des logements, bénéficient de 20% des fonds de la PEEC. Les logements intermédiaires conventionnés (PLS), qui pèsent pour 11% de l'ensemble, mobilisent 14% des financements. La structure des filières financées est stable par rapport aux deux exercices antérieurs.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 11% sous forme de subventions qui bénéficient à 22% des logements. 83% des fonds ont été engagés sous forme de prêts pour le financement d'une proportion voisine de logements (80%). Les prêts progressent de 11 points par rapport à 2014, se rapprochant de la proportion observée en 2012 (87%). Les financements en fonds propres représentent 6% de l'ensemble et portent sur 1% des logements. À noter qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement.

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

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

⁶ Valeurs estimées, compte tenu du financement par plusieurs CIL de mêmes opérations. En dépit du dédoublement (d'après les critères : localisation, tiers, logements et prix de revient), le dénombrement est surestimé, compte tenu de la faible fiabilité des descriptifs des opérations qui diffèrent d'un CIL à l'autre pour une opération qui peut être identique.

⁷ Décompte des PLUS, PLUS-CD, PLAI, PLS, LI ainsi que du dispositif PSLA. Hors ANAH et AFL, y compris les DOM. La production ANRU comptabilisée est de 11 293 logements. La différence avec le champ des logements financés par les CIL est de 2% (PALULOS, PRU, PAM, autres normes). Source : Bilan des logements aidés, 2015, MLHD.

⁸ Sur les 48 872 nouveaux droits, 46 181 sont des droits affectés à des logements ordinaires (70% de droits de suite) et 2 691 à des structures collectives (95% en droits de suite).

⁹ Les 29% restants concernent les réservations localisées sur des logements contractuellement identifiés avec les bailleurs hors des opérations financées.

¹⁰ Source : ANCOLS, données réelles 2015. L'écart est essentiellement observé sur les valeurs d'acquisition des titres, qui ne sont pas systématiquement mobilisées pour financer des opérations.

¹¹ Le prix de revient a été déclaré pour 99,4% des opérations.

¹² Le nombre de logements financés sans contrepartie est de 1 321.

¹³ Des équivalences sont appliquées pour les places d'hébergement, selon les règles établies pour les conventions globales de patrimoine des bailleurs.

¹⁴ Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

LE PARC DE RÉSERVATION PEEC DES CIL AU 31 DÉCEMBRE 2015

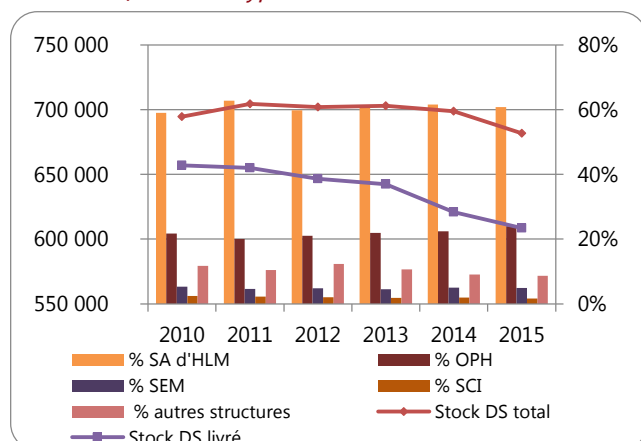
Un parc de 702 028 droits de suite PEEC en stock

Au 31 décembre 2015, les CIL déclarent être réservataires d'un parc de 681 605 droits de suite, hors structures collectives. Le parc est en baisse pour la deuxième année consécutive (698 645 en 2014 et 702 902 en 2013).

Ce stock se compose fin 2015 à 89% de droits livrés (soit 608 412), 3% étant à placer¹⁵ au 31 décembre.

Les droits décrits par les CIL sont réservés pour 86% auprès d'organismes d'HLM (61% des SA d'HLM) et 5% des SEM de logement social. La part de droits réservés auprès de filiales et entreprises liées des CIL est de 31%, les filiales SA d'HLM en détenant 25% de l'ensemble.

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



La durée de réservation est pour 44% des droits de 15 ans et plus, et pour 18% de 25 ans et plus. Les réservations se situent pour 32% en Île-de-France et portent pour 59% sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 7% du parc individualisé¹⁶.

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

L'observation de la structure du parc sur 5 ans montre une augmentation de la part des droits de 20 ans et plus (+4 points).

Le renouvellement du stock de droits de suite en 2015 est positif¹⁷. 19 131 droits sont déclarés arrivés à échéance et 715 rendus définitivement aux bailleurs. Le renouvellement croît depuis 2011 avec un solde positif à partir de 2013 (+8 115 en 2014, +2 975 en 2013 contre -3 663 en 2012, -4 194 en 2011).

Les CIL sont réservataires pour une durée déterminée de 11,5% du parc de logements locatifs des organismes d'HLM et SEM de logement social (y compris DOM, hors structures collectives), soit 549 437 droits livrés (champ HLM et SEM) sur 4,64 millions de logements¹⁸.

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 20 423, dont 32% de droits à livrer¹⁹ au 31 décembre 2015²⁰.

Complété de 38 610 droits uniques à mobiliser

Le stock de droits uniques portant sur des logements ordinaires²¹, circonscrit au potentiel de droits à mobiliser sur les exercices suivants, se compose de 33 102 droits uniques à livrer et 2 969 droits à placer au 31 décembre 2015.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR LES CIL EN 2015

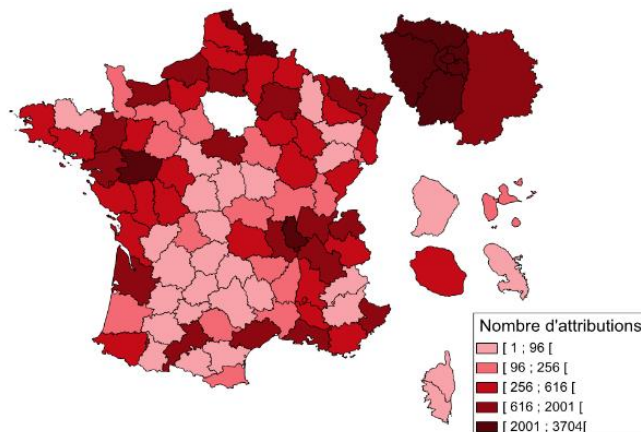
249 900 ménages demandeurs auprès des CIL

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires²² auprès des CIL au titre de la PEEC est de 247 307 au 31 décembre 2015²³. Une grande majorité de CIL²⁴ déclare connaître la demande exprimée dans son intégralité, quelles que soient les modalités d'enregistrement. Le stock de demandeurs est en hausse de 10% par rapport à 2014, après une baisse d'une même proportion de 2013 à 2014.

Plus de la moitié des ménages ont déposé une demande depuis moins d'un an (55%), la part des demandes de 2 ans et plus étant de 18%. La moitié sont des ménages avec enfants (50%), 13% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales pèsent pour 20%. Ces caractéristiques sont stables par rapport à 2014.

69 114 attributions de droits de réservation PEEC

Parmi l'ensemble des attributions déclarées réalisées par les CIL ou pour leur compte, le nombre d'attributions de logements ordinaires est de 66 304. Cette activité est en hausse comparativement aux exercices précédents (quantité stable entre 2011 et 2014). Le taux d'attribution des CIL s'établit, compte tenu des demandes, à 21%²⁵.



Près d'une attribution sur trois est déclarée faite au titre des droits uniques (32%). Concernant attributions de droits de suite, un tiers est réalisé dans le cadre d'une première attribution (33%).

La part des attributions intervenues en Île-de-France est de 33%. Un peu plus de la moitié des attributions concernent des ménages dont la demande est antérieure à 6 mois (52%). Plus du tiers des ménages logés sont des personnes seules (38%) et près de la moitié des ménages avec enfants (46%), avec 10% ayant 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 21% des attributions.

¹⁵ Droits vides d'occupation, à attribuer.

¹⁶ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

¹⁷ 3 CIL n'ont pas déclaré de droits rendus ou échus. Le renouvellement est de 12 655 droits de suite sur l'ensemble des CIL et de 6 053 droits sans les 3 non-répondants.

¹⁸ Source : données RPLS du SDES au 1^{er} janvier 2015.

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

²⁰ La fiabilité des données relatives aux structures collectives est faible compte tenu d'un suivi moindre et d'un défaut de complétude dans l'enquête.

²¹ Ce stock est de 2 539 droits uniques en structures collectives.

²² 654 demandeurs de structures collectives, de même que 1 940 demandeurs au titre de la PEAEC, de la PSEEC et hors PEC ont également été déclarés par un petit nombre de CIL.

²³ Le SNE comptabilise 1 884 500 demandes de logements sociaux au 31 décembre 2015.

²⁴ 17 CIL sur les 20.

²⁵ Le dénominateur additionne les demandeurs au 31 décembre avec les logés en 2015.

Deux tiers des attributions portent sur des logements PLA/PLUS (67%). Les logements très sociaux (PLAI) concernent 7% des attributions et les logements intermédiaires (PLS et PLI) 11%. Les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (66%).

Les attributions portent pour près des deux tiers sur des logements détenus par des SA d'HLM (62%). 9 attributions sur 10 concernent des logements détenus par les organismes d'HLM et SEM. Un peu plus d'un tiers relève des filiales et entreprises liées des CIL (34%).

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

La part des attributions réalisées par ou pour le compte des CIL représente 14% de l'ensemble des attributions de logements des organismes d'HLM et des SEM²⁶.

Le nombre déclaré par les CIL de décisions favorables des commissions d'attribution de logements des bailleurs²⁷ diffère du nombre d'attributions pour 11 CIL²⁸. Le taux de chute pour ces organismes entre les accords des commissions d'attribution et les baux déclarés signés est de 3%.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2015 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 2 810.

Et 16 220 droits de suite rendus pour un tour

Le nombre de droits de suite affectés à des logements ordinaires²⁹ déclarés rendus pour un tour aux bailleurs par les CIL³⁰ en 2015 s'élève à 16 220³¹. Ces rendus sont en augmentation pour la deuxième année consécutive (+11% en 2015, +5% en 2014, -11% en 2013 comme en 2012).

Les logements rendus relèvent pour plus des deux tiers des filières sociales PLUS et PLA (68%). Les logements très sociaux (PLAI) représentent 5% et les intermédiaires (PLS et PLI) 13%.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 18% de l'ensemble. Les droits sont rendus à hauteur de 63% à des SA d'HLM. 34% le sont à des filiales et entreprises liées à des CIL. À noter que l'écart de la proportion de droits rendus aux OPH (26%) par rapport à leur niveau de détention du stock de droits de suite se réduit (+2 points contre +4 points en 2014 et +6 points en 2013).

Bilan du suivi de la mobilisation des droits

Le bilan général de gestion des droits de réservation affectés à des logements ordinaires fait état de 82 524 droits effectivement mobilisés en 2015 (attributions ou rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisables par les CIL en vue d'une attribution s'élèvent à 117 764. La mise en adéquation des droits utilisés (assimilés à des emplois) avec les droits mobilisables (assimilés à des ressources), 29 166 droits ayant été repris par les bailleurs ou étant en cours d'attribution à la fin de l'exercice, montre une cohérence globale, en particulier concernant les droits de suite.

Le taux de rotation du stock de droits de suite³² s'établit à 7,9% en 2015. Comparativement, ce taux était de 9,5% en 2014 dans le parc des organismes d'HLM et SEM et opérateurs agréés³³.

Ressources à attribuer en 2015 déclarées	117 764	
Droits de suite à placer au 01/01/15	22 567	
Droits uniques à placer au 01/01/15	3 501	
Droits de suite signalés pour attribution en 2015	65 381	
Droits uniques signalés pour attribution en 2015	26 315	
Régularisation des ressources non utilisées	29 166	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	4 338	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	238	
Droits de suite à placer au 31/12/15	21 621	
Droits uniques à placer au 31/12/15	2 969	
Emplois de droits en 2015 déclarés	82 524	Ratio ³⁴
Attributions en droits de suite en 2015	45 023	73%
Attributions en droits uniques en 2015	21 281	80%
Droits de suite rendus pour un tour en 2015	16 220	26%

Les droits de réservation ANRU des CIL

13 CIL déclarent un stock au 31 décembre 2015 de 3 897 droits de suite réservés en contrepartie du financement de la mise en œuvre du PNRU, dont 1 459 droits livrés. Le nombre de nouveaux droits est de 535 pour l'exercice 2015. 68 ménages sont déclarés logés dans les logements concernés en 2015. Le niveau de déclaration des CIL interpelle sur le degré de fiabilité de ce suivi.

SICF ET FONCIÈRE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)³⁵

La SICF déclare un patrimoine groupe de 95 587 logements locatifs livrés à fin 2015, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière, 28% des logements étant réservés par ce collecteur (dont 43% localisés en Île-de-France).

1 354 nouveaux droits de suite ont été réservés au cours de l'exercice 2015 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 18,3 millions d'euros (financements en progression de 14%).

1 669 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2015 (47% en Île-de-France et 45% au bénéfice de personnes seules). En outre, 2 064 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 19% en Île-de-France.

L'association Foncière Logement³⁶

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2015, à travers ses filiales, un patrimoine de 29 670 logements livrés. 83% sont conventionnés APL (développement immobilier ou DI) et 17% se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 30% sont localisés en Île-de-France. 658 logements ont été livrés en 2015 (86% en RU), en recul de 12% par rapport à 2014, pour un prix de revient de 153 millions d'euros.

En 2015, 534 logements répartis dans 17 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL (45% en Île-de-France). Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 101,2 millions d'euros, la quasi-totalité étant financée avec des fonds de la PEEC.

En 2015, 4 439 ménages sont déclarés avoir été logés dans des logements de l'AFL, 15% dans le cadre de la mise en service de logements neufs. Un quart des attributions concerne l'Île-de-France (24,5%), et plus des deux tiers relèvent des territoires en DI (69%). 58% des ménages logés sont des couples avec enfants, aucune famille monoparentale n'étant concernée. Deux cinquièmes des ménages en DI ont des ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS (dans la limite de 130%) et 12% des ressources inférieures à 60% de ces plafonds.

²⁶ Source : données issues du Système national d'enregistrement (SNE). 485 664 demandes radiées pour attribution entre janvier 2015 et décembre 2015.

²⁷ Les CAL sont régies par le CCH pour les organismes d'HLM et les SEM pour les logements conventionnés (L.441-2 et R.441-9).

²⁸ Ces 11 CIL représentent 70% des attributions.

²⁹ 8 CIL déclarent avoir rendu pour un tour 165 droits de suite en structures collectives.

³⁰ Les logements réservés à attribuer non mobilisés par les CIL sont attribués par les bailleurs. Les logements concernés doivent être remis à la disposition des CIL lors du congé suivant, lorsque la réservation adossée est encore active.

³¹ Cette donnée n'a pas été déclarée par 1 CIL, représentant 5% du stock de droits de suite.

³² Logements ayant changé d'occupants en 2015 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

³³ Source : données RPLS du SDES au 1^{er} janvier 2015.

³⁴ Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 61 989 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 26 609 droits), selon l'agrégat mesuré.

³⁵ La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

³⁶ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale de l'UESL, notamment financée avec des fonds de la PEEC.