

DROITS DE RÉSERVATION

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

Exercice 2016

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DES CIL¹

En 2016, les CIL ont financé 4 826 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 143 300 logements, situés pour 41% en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEEC² déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,330 milliard d'euros, un peu plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (53%). 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 35%.

Le nombre de nouveaux droits négociés affectés à des logements ordinaires en 2016 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, est de 47 629 droits, répartis en 31 218 droits de suite et 15 411 droits uniques.

Au 31 décembre 2016, 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 693 444, dont 598 884 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement avant terme au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 23 477, parmi lesquels 20 830 droits de suite (dont 755 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 68 948. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 15 326.

¹ Les données CIL portent sur les 20 CIL actifs au 1^{er} janvier 2016. Les résultats de l'association Foncière Logement (AFL) et de la SICF sont présentés en page 4.

² Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAEC et la PSEEC. Aucune opération n'a été déclarée financée en 2016 avec des fonds de la PSEEC et de la PEAEC.

Le financement par la PEEC de 143 300 logements

Les CIL déclarent avoir engagé en 2016 le financement de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 4 826 opérations³, soit 143 300 logements⁴. La quasi-totalité de ces opérations font l'objet de droits de réservation (99%).

Le bilan de la consommation des aides à la pierre du ministère de la cohésion des territoires pour l'exercice 2016 fait état de 145 180 logements locatifs sociaux engagés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre⁵. Sur le champ du bilan, d'après les résultats de l'enquête, 130 389 logements ont fait l'objet d'un engagement de financement au titre de la PEEC. À noter un possible décalage d'exercice entre l'engagement financier des CIL et la date de décision de financement de l'État ou des délégataires.

Comparativement à 2015, le volume des logements faisant l'objet d'un engagement de financement par les CIL diminue de 11%. Au regard, le nombre de logements locatifs sociaux engagés en France entière progresse (+4,5%).

En contrepartie des financements, les CIL ont bénéficié de 50 002 nouveaux droits de réservation, soit un taux de réservation de 35%. Parmi ces droits, 67% sont des droits de suite négociés pour une durée moyenne de 36 ans. Par ailleurs, 62% des nouveaux droits sont localisés dans les opérations financées, et 25% ne sont pas définis sur un logement déterminé⁶. Parmi les nouveaux droits de suite, 7% sont « non domiciliés » sur un logement identifié (61% des droits uniques sont « non domiciliés »). En outre, 55% des nouveaux droits sont affectés à des logements neufs.

Le volume de nouveaux droits augmente de 2% (-3% en 2015, +10% en 2014, +34% en 2013 suite à -8% en 2012 et -19% en 2011). La part des droits localisés dans les opérations financées baisse de 1 point.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (88%), 65% auprès de SA d'HLM.

Pour un montant de 1,33 milliard d'euros de PEEC

Le montant des fonds de la PEEC déclarés engagés par les CIL pour le financement d'opérations en 2016 est de 1,330 milliard d'euros. Les données financières et comptables déclarées par ailleurs par les CIL pour 2016 font état de 1,30 milliard d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC et 6,5 millions de PSEEC⁷.

La quotité des fonds de la PEEC représente 6,6% du prix de revient des opérations qualifiées⁸, d'un montant total de 20,1 milliards d'euros. Le montant des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 27,6 millions d'euros, pour une quotité de fonds de la PEEC de 19,5%⁹. La quotité globale est stable par rapport à 2015. Les fonds déclarés engagés ont progressé de 3% sur l'exercice (+8% en 2015, +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 (68%), les OPH bénéficiant de 17% des fonds engagés et les SEM de logement social de 7%. Au regard de cette répartition, les OPH portent 35% du coût des opérations financées par les CIL. Les opérations de construction neuve bénéficiant de la PEEC sont réalisées pour 67% par des SA d'HLM, contre 26% par les OPH.

L'Île-de-France, qui domicilie 41% des logements financés, concentre 53% des financements de la PEEC et 39% du prix de revient total. Les droits localisés sont situés à hauteur de 31% dans cette région. Le poids de l'Île-de-France est quasi stable pour l'ensemble des observations par rapport à l'exercice antérieur.

Les fonds PEEC bénéficient à hauteur de 87% à des opérations de construction neuve (qui représentent 75% des logements financés). 6% financent des opérations d'acquisition (dont 96% avec amélioration) et 5% 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 logements¹⁰.

L'effort financier des CIL se porte pour près de la moitié sur des logements de la filière de financement principal¹¹ PLUS (48%), qui représentent la même part (47%) du volume de logements financés. Les logements relevant de la filière PLAI, qui constituent 20% des logements, bénéficient de 22% des fonds de la PEEC. Les logements PLS, qui pèsent pour 11% de l'ensemble des logements, mobilisent 14% des financements. Les logements intermédiaires PLI, qui pèsent pour 2% de l'ensemble, mobilisent 5% des financements. La structure des filières financées est stable par rapport à l'exercice antérieur.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 94% des montants engagés sous forme de prêts qui bénéficient à 91% des logements. Les prêts progressent de 11 points par rapport à 2015. Les financements en fonds propres représentent 6% de l'ensemble et portent sur 3% des logements. À noter qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement.

LE PARC DE RÉSERVATION PEEC DES CIL AU 31 DÉCEMBRE 2016

Un parc de 693 444 droits de suite PEEC en stock hors structures collectives

Au 31 décembre 2016, les CIL déclarent être réservataires d'un parc de 693 444 droits de suite, hors structures collectives. Le stock de droits est en hausse par rapport à 2015 (681 605 en 2015, 698 645 en 2014 et 702 902 en 2013).

Ce stock se compose fin 2016 à 86% de droits de suite livrés (soit 598 884 droits), 3% étant à placer¹² au 31 décembre (23 183 droits). 14% du stock constituent des droits de suite à livrer sur les exercices postérieurs à 2016 (94 560 droits).

Les droits décrits par les CIL sont réservés pour 87% auprès d'organismes d'HLM (65% des SA d'HLM) et 4% des SEM de logement social. La part de droits réservés auprès de filiales et entreprises liées des CIL est de 32%, les filiales SA d'HLM en détenant 26% de l'ensemble.

³ Valeurs estimées, compte tenu du financement par plusieurs CIL de mêmes opérations, avec un dédoublement à partir des critères : localisation, tiers, logements et prix de revient.

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 et AFL, y compris les DOM. Le champ des logements financés par la PEEC non pris en compte concerne les logements PRU, PAM et d'autres normes, soit 16%.

Source : Bilan des logements aidés, 2017, MCT.

⁶ Les 13% restants concernent les réservations localisées sur des logements contractuellement identifiés avec les bailleurs en dehors des opérations financées.

⁷ Source : ANCOLS, données réelles 2016. Le faible écart cache des différences selon la nature des fonds. Il est à noter que les valeurs d'acquisition des titres ne sont pas systématiquement mobilisées pour financer des opérations.

⁸ Le prix de revient a été déclaré pour 99,9% des opérations.

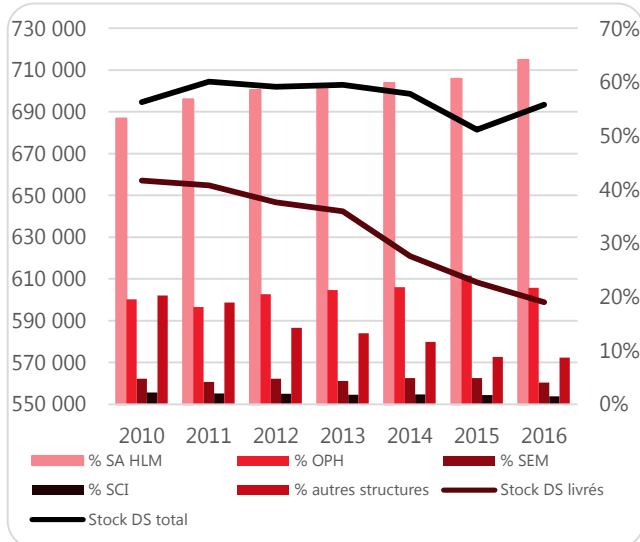
⁹ Le nombre de logements financés sans contrepartie est de 1 049.

¹⁰ Des équivalences sont appliquées pour les places d'hébergement, selon les règles établies pour les conventions globales de patrimoine des bailleurs.

¹¹ Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

¹² Droits vides d'occupation, à attribuer.

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 17% de 25 ans et plus. Les réservations se situent pour 32% en Île-de-France et portent pour 57% sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 9% du parc individualisé¹³.

Le parc réservé et individualisé est majoritairement composé de logements PLUS et PLA (67%). Les logements très sociaux (types PLAI) constituent 5% des droits. Les PLS représentent 5%, de même que les PLI. Les droits ne relevant pas des filières de financement aidé listées pèsent pour 14% de l'ensemble.

Le renouvellement du stock de droits de suite en 2016 est positif¹⁴. 20 075 droits sont déclarés arrivés à échéance et 755 rendus définitivement avant terme aux bailleurs. Le renouvellement croît depuis 2011 avec un solde positif à partir de 2013 (+12 655 en 2015, +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 total de logements locatifs des organismes d'HLM et SEM de logements sociaux (y compris DOM, hors structures collectives), soit 543 109 droits livrés (champ HLM et SEM) sur 4,72 millions de logements¹⁵.

Complété de 36 674 droits uniques à mobiliser

Le stock de droits uniques portant sur des logements ordinaires, circonscrit au potentiel de droits à mobiliser sur les exercices postérieurs à 2016, se compose de 33 361 droits uniques à livrer et 3 313 droits à placer au 31 décembre 2016.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR LES CIL EN 2016

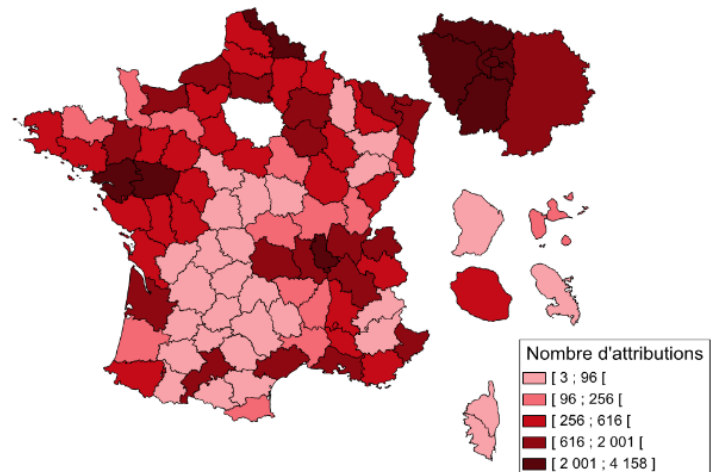
237 280 ménages demandeurs auprès des CIL

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires auprès des CIL au titre de la PEEC est de 237 283 au 31 décembre 2016¹⁶. Tous les CIL déclarent connaître la demande exprimée dans son intégralité, quelles que soient les modalités d'enregistrement. Le stock de demandeurs est en baisse de 4% par rapport à 2015, après une hausse de 10% de 2014 à 2015.

Plus de la moitié des ménages ont déposé une demande depuis moins d'un an (56%), la part des demandes de 2 ans et plus étant de 17%. La moitié sont des ménages avec enfants (51%), 14% avec 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 20%. Ces caractéristiques sont stables par rapport à 2015.

68 948 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 68 948. Cette activité ne connaît pas d'évolutions comparativement aux exercices précédents. Le taux d'attribution des CIL s'établit, compte tenu des demandes, à 22%¹⁷.



Près d'une attribution sur trois est déclarée faite au titre des droits uniques (33%). Concernant les attributions de droits de suite, près de deux sur cinq sont réalisées dans le cadre d'une première attribution (39%).

La part des attributions intervenues en Île-de-France est de 33%. Un peu plus de la moitié concernent des ménages dont la demande est inférieure à 6 mois (52%). Près de deux ménages logés sur cinq constituent des personnes seules (39%) et un peu moins de la moitié des ménages avec enfants (45%), avec 9% ayant 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 21% des attributions.

Deux tiers des attributions portent sur des logements PLA/PLUS (68%). Les logements très sociaux (PLAI) concernent 6% des attributions, les logements PLS 9% et les PLI 3%. Les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (66%).

Les attributions portent pour plus des trois cinquièmes sur des logements détenus par des SA d'HLM (61%). 9 attributions sur 10 concernent des logements détenus par les organismes d'HLM et SEM (91%). Un peu plus d'un tiers relève des filiales et entreprises liées des CIL (35%).

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

La part des attributions réalisées dans des logements des organismes d'HLM et SEM par ou pour le compte des CIL représente 13% de l'ensemble des attributions de logements de ces organismes de logement social¹⁸.

Le nombre déclaré par les CIL de décisions favorables des commissions d'attribution de logements des bailleurs¹⁹ diffère du nombre d'attributions pour 13 CIL²⁰.

¹³ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

¹⁴ 2 CIL n'ont pas déclaré de droits rendus ou échus. Le renouvellement est de 10 490 droits de suite sur l'ensemble des CIL et de 5 467 droits sans ces 2 CIL non-répondants.

¹⁵ Source : données RPLS du SOeS au 1^{er} janvier 2016.

¹⁶ Le SNE comptabilise 1 969 200 demandes de logements sociaux, dont 653 300 au titre des mutations internes, au 31 décembre 2016.

¹⁷ Le dénominateur additionne les demandeurs au 31/12/2016 avec les logés en 2016.

¹⁸ Source : données issues du Système national d'enregistrement (SNE). 490 600 demandes radiées pour attribution entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016.

¹⁹ 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).

²⁰ Ces 13 CIL représentent 72% des attributions.

Le taux de chute pour ces organismes entre les accords des commissions d'attribution et les baux déclarés signés est de 2%.

Et 15 326 droits de suite rendus pour un tour

Le nombre de droits de suite affectés à des logements ordinaires déclarés rendus pour un tour aux bailleurs par les CIL²¹ en 2016 s'élève à 15 326²². Ces rendus enregistrent une baisse modérée (-6%, +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 (66%). Les logements très sociaux (PLAI) représentent 5%. Les PLS pèsent pour 10% et les PLI 5%.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 23% de l'ensemble. Les droits sont rendus à hauteur de 62% à des SA d'HLM. 36% 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 augmente (+4 points contre +2 points en 2015, +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 84 274 droits effectivement mobilisés en 2016 (attributions et rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisables par les CIL en vue d'une attribution s'élèvent à 116 927. La mise en adéquation des droits utilisés (assimilés à des emplois) avec les droits mobilisables (assimilés à des ressources) montre une cohérence globale, avec une ressource légèrement en deçà des emplois. En effet, d'une part, 41 425 droits n'ont pas été utilisés, compte tenu d'une annulation de signalement pour attribution par les bailleurs ou du fait qu'ils étaient en cours d'attribution à la fin de l'exercice. D'autre part, une différence d'exercice peut exister entre l'année de mise à disposition des droits

et celle de leur utilisation, compte tenu de la période d'instruction de la demande et des candidatures.

Le taux de rotation du stock de droits de suite²³ s'établit à 6,7% en 2016. Comparativement, ce taux était de 9,7% en 2015 dans le parc des organismes d'HLM, SEM de logements sociaux et opérateurs agréés²⁴.

Ressources à attribuer en 2016 déclarées	116 927	
Droits de suite à placer au 01/01/2016	21 974	
Droits uniques à placer au 01/01/2016	3 330	
Droits de suite signalés pour attribution en 2016	60 086	
Droits uniques signalés pour attribution en 2016	31 537	
Régularisation des ressources non utilisées	41 425	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	5 685	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	9 244	
Droits de suite à placer au 31/12/2016	23 183	
Droits uniques à placer au 31/12/2016	3 313	
Emplois de droits en 2016 déclarés	84 274	Ratio ²⁵
Attributions en droits de suite en 2016	45 926	86%
Attributions en droits uniques en 2016	23 022	103%
Droits de suite rendus pour un tour en 2016	15 326	29%

SICF ET FONCIÈRE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)²⁶

La SICF déclare un patrimoine groupe de 95 493 logements locatifs livrés à fin 2016, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière, 27% des logements étant réservés par ce collecteur (dont 44% localisés en Île-de-France).

1 145 droits de suite, dont 628 prorogés, ont été réservés au cours de l'exercice 2016 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 16,7 millions d'euros (financements en baisse de 9%).

1 721 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2016 (55% en Île-de-France et 42% au bénéfice de personnes seules). En outre, 1 989 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 17% en Île-de-France.

L'association Foncière Logement²⁷

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2016, à travers ses filiales, un patrimoine de 30 372 logements livrés. 81% sont conventionnés APL (développement immobilier ou DI) et 19% se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 30% sont localisés en Île-de-France. 699 logements ont été livrés en 2016 (93% en RU), en hausse de 6% par rapport à 2015, pour un prix de revient de 152 millions d'euros. Le montant total des opérations livrées à fin 2016 s'élève à 6,2 milliards d'euros.

En 2016, 571 logements répartis dans 19 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL (53% en Île-de-France). Le montant engagé pour ces opérations s'élève à 109,0 millions d'euros, la totalité étant financée avec des fonds de la PEEC.

En 2016, 3 714 ménages sont déclarés avoir été logés dans des logements de l'AFL, 14% dans le cadre de la mise en service de logements neufs, parmi lesquels 96% dans les territoires de rénovation urbaine. 29% des logements attribués sont des logements individuels. Un quart des attributions concerne l'Île-de-France (23,7%), et près des deux tiers relèvent des territoires en DI (65%). 57% des ménages logés sont des couples avec enfants, aucune famille monoparentale n'étant concernée. Deux cinquièmes (38%) des ménages en DI ont des ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS (dans la limite de 130%) et 10% des ressources inférieures à 60% de ces plafonds.

²¹ 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.

²² Cette donnée n'a pas été déclarée par 1 CIL, représentant 5% du stock de droits de suite.

²³ Logements ayant changé d'occupants en 2016 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

²⁴ Source : Source : données RPLS du SOeS au 1^{er} janvier 2016.

²⁵ Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 53 192 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 22 310 droits), selon l'agrégat mesuré.

²⁶ La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

²⁷ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale de l'UESL, notamment financée avec des fonds de la PEEC.