

# NOTE RELATIVE AUX DROITS DE RÉSERVATION

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

### Exercice 2017

#### LES PRINCIPAUX RÉSULTATS D'ALS

En 2017, Action Logement Services (ALS)<sup>1</sup> a financé 4 416 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 122 000 logements, situés pour 33 % en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEEC<sup>2</sup> déclarés engagés par ALS s'élève à 1,277 milliard d'euros, dont un peu plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (55 %). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 9 % du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 39 %.

Le nombre de nouveaux droits négociés affectés à des logements ordinaires en 2017 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, est de 44 751 droits, répartis en 29 799 droits de suite et 14 952 droits uniques.

Au 31 décembre 2017, le stock de droits de suite déclaré par ALS en contrepartie de fonds de la PEEC, hors structures collectives (hébergements et logements-foyers), est de 686 941, dont 587 579 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement avant terme au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 31 167, parmi lesquels 27 874 droits de suite (dont 1 683 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'attributions de logements réservés, hors structures collectives, déclaré par ALS est de 64 555. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 13 113.

Concernant les structures collectives (hébergements et logements-foyers), ALS déclare avoir négocié, en 2017, 2 499 nouveaux droits, dont 99 % en droits de suite. Le nombre de ménages déclarés logés dans ces structures en 2017 s'élève à 3 388.

<sup>1</sup> L'exercice 2017 constitue la 1<sup>ère</sup> année de déclaration au titre d'ALS. Le processus de recueil a tenu compte de la période de transition que connaît Action Logement suite à sa réforme ; les données ont ainsi été remontées via plusieurs référents selon la connaissance territoriale des informations demandées.

<sup>2</sup> Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAEC et la PSEEC. Aucune opération n'a été déclarée financée en 2017 avec des fonds de la PSEEC et de la PEAEC.

**Amandine ROCHE** – amandine.roche@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 - La Grande Arche Paroi Sud- 92055 LA DEFENSE cedex - <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



### Le financement par la PEEC de 122 000 logements

ALS déclare avoir engagé en 2017 le financement de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 4 416 opérations, soit 122 001 logements<sup>3</sup>. La quasi-totalité de ces opérations font l'objet de contreparties en droits de réservation (99 %).

Le bilan de la consommation des aides à la pierre du ministère de la cohésion des territoires pour l'exercice 2017 fait état de 135 381 logements locatifs sociaux engagés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre<sup>4</sup>. Sur le champ du bilan, d'après les résultats de l'enquête, 106 760 logements ont fait l'objet d'un engagement de financement au titre de la PEEC. À noter qu'il peut exister un décalage d'exercice entre l'engagement financier d'ALS et la date de décision de financement de l'État ou des délégataires.

Le volume des logements faisant l'objet d'un engagement de financement par ALS diminue de 15 % comparativement à 2016. Au regard, le nombre de logements locatifs sociaux engagés en France entière diminue de 7 %.

En contrepartie des financements, ALS a bénéficié de 47 250 nouveaux droits de réservation, soit un taux de réservation de 39 %. Parmi ces droits, 44 751 sont des droits affectés à des logements ordinaires (67 % en droits de suite) et 2 499 à des structures collectives (99 % en droits de suite). Parmi les nouveaux droits, 68 % sont des droits de suite négociés pour une durée moyenne de 39 ans. Par ailleurs, 63 % des nouveaux droits sont localisés dans les opérations financées, et 28 % ne portent pas sur un logement déterminé<sup>5</sup>. Parmi les nouveaux droits de suite, 7 % sont « non domiciliés » sur un logement identifié (75 % des droits uniques sont « non domiciliés »). En outre, 58 % des nouveaux droits sont localisés dans les opérations financées de constructions neuves.

Le volume de nouveaux droits diminue de 6 % par rapport à 2016 (+2 % en 2016, -3 % en 2015, +10 % en 2014, +34 % en 2013 après -8 % en 2012 et -19 % en 2011). La part des droits localisés dans les opérations financées augmente de 2 points.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (91 %), 65 % auprès de SA d'HLM.

### Pour un montant de 1,277 milliard d'euros de PEEC

Le montant des fonds de la PEEC déclarés engagés par ALS pour le financement d'opérations en 2017 est de 1,277 milliard d'euros. Les données financières et comptables déclarées par ailleurs à l'ANCOLS par ALS pour 2017 font état de 1,58 milliard d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC<sup>6</sup>.

La quotité des fonds de la PEEC représente 9,2 % du prix de revient déclaré des opérations, d'un montant total de 13,8 milliards d'euros. Le montant des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 16 000 euros, pour une quotité de fonds de la PEEC de 3,3 %<sup>7</sup>. La quotité globale est légèrement en hausse par rapport à 2016. Les fonds déclarés engagés ont diminué de 4 % sur l'exercice (+3 % en 2016, +8 % en 2015, +6 % en 2014, +42 % en 2013, après -1,5 % en 2012 et -17 % en 2011).

Un peu plus des deux tiers des financements d'ALS sont destinés à des SA d'HLM (68 %), les OPH bénéficiant de 20 % des fonds engagés et les SEM de logements sociaux de 6 %. Au regard, la répartition du coût total de ces opérations est de 65 % pour les SA d'HLM, 24 % pour les OPH et 5 % pour les SEM de logements sociaux. Les opérations de construction neuve bénéficiant de la PEEC sont réalisées pour 55 % par des SA d'HLM, contre 24 % par les OPH. L'Île-de-France, qui domicilie 33 % des logements financés, concentre 55 % des financements de la PEEC et 40 % du prix de revient total. Les droits localisés dans les opérations financées sont situés à hauteur de 34 % 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 79 % des logements financés). 7 % financent des opérations d'acquisition (dont 95 % avec des travaux d'amélioration) et 5 % d'amélioration seule. Concernant la nature d'habitat, 9 % des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 2 % des opérations et 6 % des logements<sup>8</sup>.

L'effort financier d'ALS se porte pour près de la moitié sur des logements de la filière de financement principal<sup>9</sup> PLUS (46 %), qui représentent 42 % du volume de logements financés. Les logements relevant de la filière PLAI, qui constituent 23 % des logements, bénéficient de 24 % des fonds de la PEEC. Les logements PLS, qui pèsent pour 12 % de l'ensemble des logements, mobilisent 14 % des financements. Les logements intermédiaires PLI, qui pèsent pour 3 % de l'ensemble, mobilisent 6 % des financements. La structure des filières financées est stable par rapport à l'exercice antérieur.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour la totalité des montants engagés sous forme de prêts.

## LE PARC DE RÉSERVATION PEEC D'ALS AU 31 DÉCEMBRE 2017

### Un stock de 711 695 droits de suite PEEC en stock

Au 31 décembre 2017, ALS déclare être réservataire d'un parc de 686 941 droits de suite, hors structures collectives. Le stock de droits est en baisse par rapport à 2016 (693 444 en 2016, 681 605 en 2015, 698 645 en 2014 et 702 902 en 2013).

Ce stock se compose fin 2017 à 86 % de droits de suite livrés (soit 587 579 droits), 3 % étant à placer<sup>10</sup> au 31 décembre (18 314 droits). 14 % du stock constituent des droits de suite à livrer sur les exercices postérieurs à 2017 (99 362 droits).

Les droits décrits par ALS sont réservés pour 88 % auprès d'organismes d'HLM (65 % auprès de SA d'HLM) et 4 % auprès de SEM de logements sociaux.

La durée de réservation est pour 48 % des droits de 15 ans et plus, et pour 21 % 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 individualisé<sup>11</sup>.

<sup>3</sup> 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. Les déclarations sur l'exercice 2017 sont réalisées à l'opération. Elles n'ont pas nécessité de traitement de dédoublement comme pour les exercices précédents où une opération pouvait être financée par plusieurs CIL. Les données d'évolution doivent en conséquence être considérées avec une certaine précaution du fait d'un changement de méthode entre les exercices.

<sup>4</sup> Décompte des PLUS, PLUS-CD, PALULOS, PLAI, PLS, LI ainsi que du dispositif PSLA, hors ANAH, 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, qui représentent 12 % des logements financés.

Source : Bilan des logements aidés, 2017, MCT

<sup>5</sup> Les 9 % restants concernent les réservations localisées en dehors des opérations financées sur des logements contractuellement identifiés avec les bailleurs.

<sup>6</sup> Source : ANCOLS, données réelles 2017. L'écart recouvre 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.

<sup>7</sup> Le nombre de logements financés sans contrepartie est de 3.

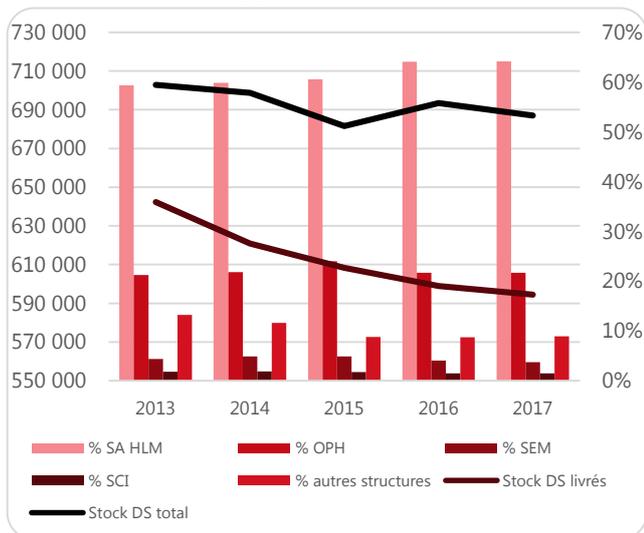
<sup>8</sup> Des équivalences sont appliquées pour les places d'hébergement, selon les règles établies pour les conventions globales de patrimoine des bailleurs.

<sup>9</sup> Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

<sup>10</sup> Droits vides d'occupation, à attribuer.

<sup>11</sup> Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

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



Le parc réservé et individualisé est majoritairement composé de logements PLUS et PLA (66 %). Les logements très sociaux (types PLAI) constituent 6 % des droits contre 7 % pour les PLS et 5 % pour les PLI. Les droits non déclarés adossés à des filières de financement aidé ayant été listées pèsent pour 14 % de l'ensemble<sup>12</sup>.

Le renouvellement du stock de droits de suite en 2017 est positif. 26 191 droits sont déclarés arrivés à échéance et 1 683 rendus définitivement avant terme aux bailleurs. Le renouvellement croît depuis 2011 avec un solde positif à partir de 2013 (+2 198 en 2017, +10 490 en 2016, +12 655 en 2015, +8 115 en 2014, +2 975 en 2013 contre -3 663 en 2012, -4 194 en 2011).

ALS est réservataire pour une durée déterminée de 11,2 % du parc total de logements locatifs des organismes d'HLM et SEM de logements sociaux (y compris DOM, hors structures collectives), soit 538 273 droits livrés sur 4,79 millions de logements<sup>13</sup>.

*Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 24 754, dont 38 % de droits à livrer au 31 décembre 2017.*

### Complété de 42 987 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 2017, se compose de 36 608 droits uniques à livrer et 6 379 droits à placer au 31 décembre 2017.

*Ce stock est de 3 046 droits uniques en structures collectives.*

## L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR ALS EN 2017

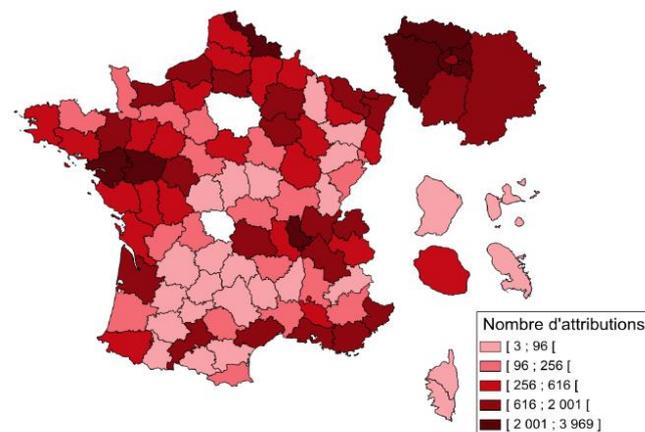
### 239 593 ménages demandeurs auprès d'ALS

Le nombre de ménages déclarés comme demandeurs de logements ordinaires auprès d'ALS au titre de la PEEC est de 239 593 au 31 décembre 2017<sup>14</sup>. Pour une majorité des territoires, la demande est déclarée connue dans son intégralité, quelles que soient les modalités d'enregistrement. Le stock de demandeurs est en hausse de 1 % par rapport à 2016, après une baisse de 4 % de 2015 à 2016, et une hausse de 10 % de 2014 à 2015.

Plus de la moitié des ménages ont déposé une demande depuis moins d'un an (58 %), la part des demandes de 2 ans et plus étant de 18 %. Plus de la moitié des ménages comportent des enfants (55 %), 14 % 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 24 %, soit 4 points de plus qu'en 2016.

### 64 555 attributions de droits de réservation PEEC

Le nombre d'attributions de logements ordinaires réalisées pour le compte d'ALS est de 64 555. Cette activité est en baisse comparativement aux exercices 2015 et 2016. Le taux d'attribution d'ALS s'établit, compte tenu des demandes, à 21 %<sup>15</sup>.



Près de trois attributions sur dix sont déclarées faites au titre des droits uniques (29 %). Concernant les attributions de droits de suite, plus d'un tiers sont réalisées dans le cadre d'une première attribution (35 %).

La part des attributions intervenues en Île-de-France est de 30 %. En outre, un peu plus de la moitié concernent des ménages dont la demande est inférieure à 6 mois (54 %). Un peu plus du tiers des ménages logés sont des personnes seules (37 %) et près de la moitié sont des ménages avec enfants (49 %), 9 % ayant 3 enfants et plus. Les familles monoparentales représentent 24 % des attributions.

Deux tiers des attributions portent sur des logements aux plafonds de ressources PLUS (68 %). Les logements très sociaux (PLAI) concernent 7 % des attributions, les logements PLS 9 % et les PLI 4 %. Les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (67 %).

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 d'organismes d'HLM et SEM (90 %).

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 pour ALS représente 13 % de l'ensemble des attributions de logements de ces organismes de logement social<sup>16</sup>.

*Le nombre de ménages déclarés logés en 2017 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 3 388.*

### Et 13 113 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 ALS<sup>17</sup> en 2017 s'élève à 13 113. Ces rendus enregistrent une baisse de 14 % (-6 % en 2016, +11 % en 2015, +5 % en 2014, -11 % en 2013 comme en 2012).

<sup>12</sup> Cela peut recouvrir une problématique de connaissance de cette information.

<sup>13</sup> Source : données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017 – traitements ANCOLS.

<sup>14</sup> Le SNE comptabilise 2 060 700 demandes de logements sociaux, dont 687 700 au titre des mutations internes, au 31 décembre 2017.

<sup>15</sup> Le dénominateur additionne les demandeurs au 31/12/2017 avec les logés en 2017.

<sup>16</sup> Source : données issues du Système national d'enregistrement (SNE) – traitements ANCOLS. 480 800 demandes radiées pour attribution entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2017.

<sup>17</sup> Les logements réservés à attribuer non mobilisés par ALS sont attribués par les bailleurs. Les logements concernés doivent être remis à la disposition d'ALS lors du congé suivant, lorsque la réservation adossée est encore active.

# SICF ET FONCIÈRE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

## La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)<sup>21</sup>

La SICF déclare un patrimoine groupe de 96 608 logements locatifs livrés à fin 2017, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière, 26 % des logements étant réservés par ce collecteur (dont 46 % localisés en Île-de-France).

766 droits de suite, dont 254 prorogés, et 54 droits uniques ont été réservés au cours de l'exercice 2017 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 20,6 millions d'euros (financements en hausse de 23 %).

1 372 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2017 (63 % en Île-de-France et 35 % au bénéfice de personnes seules). En outre, 462 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 15 % en Île-de-France.

## L'association Foncière Logement<sup>22</sup>

L'AFL déclare détenir au 31 décembre 2017, à travers ses filiales, un patrimoine de 31 118 logements livrés. 75 % sont des logements conventionnés APL (dits de développement immobilier ou DI) et 19 % se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 31 % sont localisés en Île-de-France. 748 logements ont été livrés en 2017 (57 % en RU), en hausse de 7 % par rapport à 2016, pour un prix de revient de 145 millions d'euros. Le coût total des opérations livrées, à fin 2017, s'élève à 6,4 milliards d'euros.

En 2017, 1 097 logements (dont 59 % en Île-de-France) répartis dans 39 opérations en RU et 1 opération en DI ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL. Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 205 millions d'euros, 91 % étant financé avec des fonds de la PEEC.

En 2017, 3 932 ménages sont déclarés avoir été logés dans des logements de l'AFL, 14 % dans le cadre de la mise en service de logements neufs. Un quart des attributions concerne l'Île-de-France (23 %), et près des deux tiers relèvent des territoires en DI (63 %). 57 % des ménages logés sont des couples avec enfants, aucune famille monoparentale n'étant concernée. Un peu plus d'un tiers des ménages en DI ont des ressources supérieures à 100 % des plafonds PLUS (dans la limite de 130 %) et 12 % ont des ressources inférieures à 60 % de ces plafonds.

Les logements rendus relèvent pour plus des deux tiers des plafonds de ressources PLUS et PLA (65 %). Les logements très sociaux (PLAI) représentent 5 % du total. Les PLS pèsent pour 12 % et les PLI pour 5 %.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 21 % de l'ensemble. Les droits sont rendus à hauteur de 68 % à des SA d'HLM. À noter que l'écart de la proportion de droits rendus aux OPH (23 %) par rapport à leur niveau de détention du stock de droits de suite se réduit (+1 point contre +4 points en 2016, +2 points en 2015, +4 points en 2014 et +6 points en 2013).

*Les rendus déclarés s'élèvent à 709 droits pour les droits en structures collectives.*

### 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 77 668 droits effectivement mobilisés en 2017 (attributions et rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisables par ALS en vue d'une attribution s'élèvent à 104 282. 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 ressources légèrement au-dessus des emplois. En effet, d'une part, 28 867 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 des candidatures.

Le taux de rotation du stock de droits de suite<sup>18</sup> s'établit à 7,2 % en 2017. Comparativement, dans le parc des organismes d'HLM, SEM de logements sociaux et opérateurs agréés<sup>19</sup> ce taux était de 9,8 % en 2016.

Ressources à attribuer en 2017 déclarées	104 282	
Droits de suite à placer au 01/01/2017	17 402	
Droits uniques à placer au 01/01/2017	4 380	
Droits de suite signalés pour attribution en 2017	62 225	
Droits uniques signalés pour attribution en 2017	20 275	
Régularisation des ressources non utilisées	28 867	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	3 319	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	855	
Droits de suite à placer au 31/12/2017	18 314	
Droits uniques à placer au 31/12/2017	6 379	
Emplois de droits en 2017 déclarés	77 668	Ratio <sup>20</sup>
Attributions en droits de suite en 2017	45 604	79 %
Attributions en droits uniques en 2017	18 951	109 %
Droits de suite rendus pour un tour en 2017	13 113	23 %

<sup>18</sup> Logements ayant changé d'occupants en 2017 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

<sup>19</sup> Source : données RPL au 1<sup>er</sup> janvier 2017 – traitements ANCOLS.

<sup>20</sup> Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 57 994 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 17 421 droits), selon l'agrégat mesuré.

<sup>21</sup> La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

<sup>22</sup> Foncière Logement est une association loi 1901, filiale de l'UESL, notamment financée avec des fonds de la PEEC.