

NOTE RELATIVE AUX DROITS DE RÉSERVATION

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

Exercice 2018

PRINCIPAUX RÉSULTATS

En 2018, Action Logement Services (ALS)¹ a financé 3 137 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 80 951 logements. Le montant des fonds de la PEEC² déclarés engagés par ALS s'élève à 805 millions d'euros, en forte baisse par rapport à 2017 (- 37 %). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 8 % du prix de revient total des opérations financées.

Le taux de réservation d'ALS en équivalence des logements des opérations financées est de 38 %. 30 364 nouveaux droits ont ainsi été négociés en 2018 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, dont 61 % en droits de suite.

Au 31 décembre 2018, ALS dispose d'un stock de 675 520 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 11 % de leur parc de logements locatifs.

Ce stock de droits de réservation est en baisse, les nouveaux droits étant moins nombreux que ceux ayant été déclarés échus ou rendus définitivement avant terme au cours de l'exercice (39 300 hors structures collectives).

En 2018, 62 849 logements réservés ont été attribués par ALS (hors structures collectives). Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs pour un tour d'attribution, s'élève à 11 643.

¹ Le processus de recueil tient 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.

² Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la PEAEC et la PSEEC. Aucune opération n'a été déclarée financée en 2018 avec des fonds de la PSEEC et de la PEAEC.

Amandine ROCHE – amandine.roche@ancols.fr

Chargée d'études statistiques

Sous la direction de :

Marine GUILLERM et Chourouk KARKER

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



MINISTÈRE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES



MINISTÈRE
CHARGÉ
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Le financement par la PEEC de 81 000 logements, en forte baisse par rapport à 2017

En contrepartie du financement d'opérations³ de construction, d'acquisition et de réhabilitation de logements locatifs avec des fonds de la Participation à l'effort de construction (PEC), ALS négocie des droits de réservation auprès des bailleurs. ALS propose ainsi des logements locatifs pour les salariés des entreprises versant la PEC ou à des ménages reconnus prioritaires (voir encadré).

ALS déclare avoir engagé en 2018 le financement (sous forme de prêts ou plus marginalement de subventions) de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 3 137 opérations (en baisse de 29 % par rapport à 2017), représentant 80 951 logements⁴. La quasi-totalité de ces opérations font l'objet de contreparties en droits de réservation (99,8 %).

À titre de comparaison, le bilan de la consommation des aides à la pierre du ministère de la cohésion des territoires pour l'exercice 2018 fait état de 132 735 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, 80 218 logements ont fait l'objet d'un engagement de financement au titre de la PEEC. 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.

En regard de la diminution du nombre d'opérations financées (cf. *supra*), le volume des logements faisant l'objet d'un engagement de financement par ALS est en forte baisse. Il passe de 122 001 en 2017 à 80 951 logements en 2018, soit une baisse de 34 %. Au regard, le nombre de logements locatifs sociaux engagés en France diminue de 2 % (132 735 logements en 2018 contre 135 381 en 2017).

30 364 nouveaux droits de réservation négociés en contrepartie

En contrepartie des financements, ALS a bénéficié de 30 364 nouveaux droits de réservation, soit un taux de réservation de 38 %, dont 61 % de droits de suite. 26 936 sont des droits négociés en contrepartie de financement d'opérations sur des logements ordinaires⁶ (59 % en droits de suite) et 3 428 sur des opérations en structures collectives (76 % en droits de suite). Les droits de suite sont négociés pour une durée moyenne de 38 ans. Le volume de nouveaux droits diminue fortement en 2018 par rapport à 2017, dans les mêmes proportions que le nombre de logements financés. Il a baissé de 36 % entre 2017 et 2018 (graphique 1).

Cette baisse peut s'expliquer par une modification du circuit de la dotation en fonds propres : depuis 2017 ce type de financement n'est pas directement versé aux bailleurs mais à ALG (Action Logement Groupe) qui reverse ce montant à ALI (Action Logement Immobilier). Ainsi, en 2017 et en 2018 des fonds propres ont été versés, mais aucune contrepartie n'a encore été contractualisée avec les bailleurs.

Par ailleurs, 59 % des nouveaux droits portent sur un logement déterminé (droits dits « domiciliés », cf. *Définitions*) et localisé dans les opérations financées. La part des droits domiciliés dans les opérations financées diminue de 4 points de pourcentage.

Aucun droit n'a été déclaré pour 2018 être domicilié sur un logement d'une autre opération que celle financée ; les autres droits ne sont donc pas domiciliés et peuvent en outre ne pas être localisés sur l'opération financée. Parmi les nouveaux droits de suite, 5 % sont non domiciliés sur un logement identifié (99 % des droits uniques sont non domiciliés). En outre, 52 % des nouveaux droits sont domiciliés dans les opérations financées de construction neuve.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (89 %) et, plus particulièrement, 67 % auprès de SA d'HLM.

Graphique 1 : Évolution du nombre de nouveaux droits de réservation



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

Événements : (1) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL) et (2) Convention quinquennale 2018-2022.

Pour un montant de 805 millions d'euros de PEEC

805 millions d'euros de fonds de la PEEC⁷ ont été engagés par ALS pour le financement d'opérations en 2018 (hors dotations en fonds propres). Les données financières et comptables déclarées par ailleurs à l'ANCOLS par ALS pour 2018 font état de 724,6 millions d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC⁸, hors dotations en fonds propres. Les dotations en fonds propre sur le logement locatif social et intermédiaire représentent environ 140 millions d'euros en 2018.

Les fonds de la PEEC représentent 7,9 % du prix de revient déclaré des opérations, d'un montant total de 10,2 milliards d'euros. La quotité globale est légèrement en baisse par rapport à 2017 (-1,3 point). Les fonds déclarés engagés ont diminué de 37 % sur l'exercice (graphique 2). À noter que le montant des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 3 millions d'euros, représentant la totalité⁹ du financement de ces opérations.

³ Hors dotation en fonds propres et bonification des prêts de haut de bilan (PHB2).

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. Les déclarations sur l'exercice 2018 sont réalisées à l'opération. Elles n'ont pas nécessité de traitement de dédoublement comme pour les exercices précédents (jusqu'en 2016) 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.

⁵ Décompte des PLUS, PLUS-CD, PALULOS, PLA, 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, PRHVS et d'autres normes,

qui représentent 1 % des logements financés. Source : Bilan des logements aidés, 2018, MCT

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 Depuis l'exercice 2014, ALS ne déclare que des opérations financées avec des fonds PEEC (aucun fond PEAEC ou PSEEC n'est déclaré depuis).

⁸ Source : ANCOLS, Ressources et emplois de la PEC - Premiers enseignements 2018, Octobre 2019. 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.

⁹ 74 logements ont été financés sans contrepartie.

Graphique 2 : Évolution des fonds PEEC déclarés engagés (en Md€)



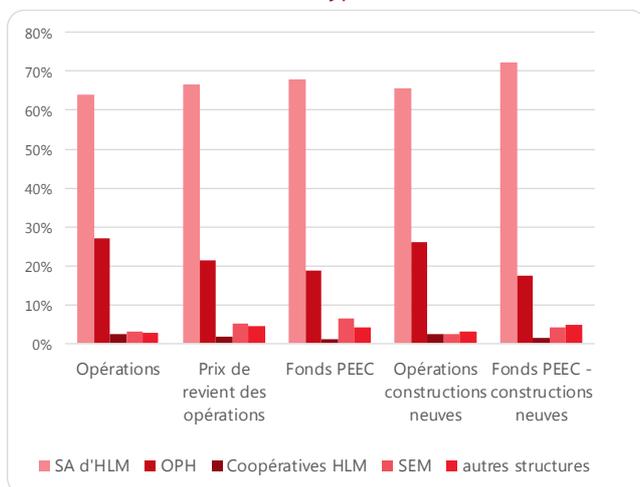
Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

Événements : (1) Convention quinquennale 2015-2019, (2) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL) et (3) Convention quinquennale 2018-2022.

Les années 2017 et 2018 n'incluent pas les dotations en fonds propres, celles-ci n'étant plus directement versées aux bailleurs. Elles sont estimées à 150 millions d'euros en 2017 et 140 millions d'euros en 2018.

68 % des financements d'ALS sont destinés à des SA d'HLM, 19 % à des OPH et 6 % à des SEM de logements sociaux. Au regard, la répartition du coût total de ces opérations est de 67 % pour les SA d'HLM, 21 % pour les OPH et 5 % pour les SEM de logements sociaux. Ainsi, les fonds de la PEEC représentent 7 % du coût total des opérations des OPH, 8 % de celui des opérations des SA d'HLM et 10 % des SEM. Les financements d'ALS d'opérations de construction neuve sont destinés pour 72 % à des SA d'HLM, 17 % à des OPH (respectivement 66 % et 26 % des opérations de construction neuve).

Graphique 3 : Répartition des opérations, du prix de revient, des fonds PEEC, des opérations de constructions neuves et des fonds PEEC engagés pour des opérations de construction neuve selon le type de bailleur



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

34 % des logements des opérations financées sont situés en Ile-de-France. Les opérations franciliennes représentent 37 % du prix de revient total des opérations financées au niveau national et concentrent 54 % des financements de la PEEC. La part des fonds PEEC est beaucoup plus importante dans les opérations situées en

Ile-de-France. Elle représente 11 % du prix de revient total des opérations situées dans cette région (contre 7,9 % pour l'ensemble des opérations). Les droits localisés dans les opérations financées sont situés à hauteur de 30 % dans cette région.

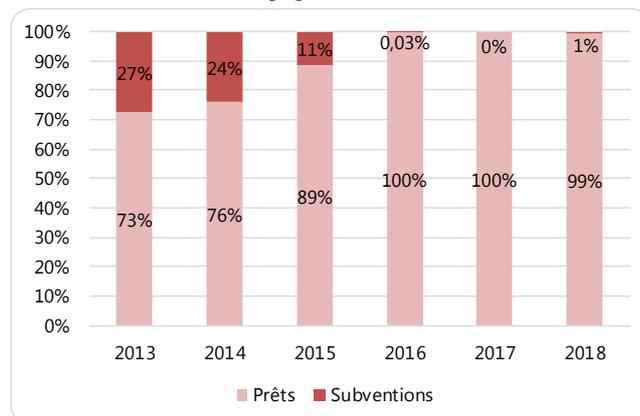
Les fonds PEEC bénéficient à hauteur de 85 % à des opérations de construction neuve (qui représentent 91 % des logements financés). 8 % financent des opérations d'acquisition (dont 93 % avec des travaux d'amélioration) et 2 % d'amélioration seule.

14 % des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 6 % des opérations et 12 % des logements¹⁰.

54 % de l'effort financier d'ALS se porte sur des logements de la filière de financement principal¹¹ PLUS, qui représentent 50 % du volume de logements des opérations financées. Les logements relevant de la filière PLAII, qui constituent 33 % des logements, bénéficient de 32 % des fonds de la PEEC. Les logements PLS, qui pèsent pour 12 % de l'ensemble des logements, mobilisent 7 % des financements. Les logements intermédiaires, qui pèsent pour 4 % de l'ensemble, mobilisent 6 % des financements. Enfin, 1 % des financements ALS portent sur des logements des filières PALULOS, PAM, PSLA ou autres, qui représentent 1 % des logements des opérations financées.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 99 % des montants engagés sous forme de prêts. Les prêts diminuent de 1 point par rapport à 2017 (graphique 4). À noter qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement (prêt et subvention).

Graphique 4 : 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, exercice 2018

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

LE PARC DE RÉSERVATION PEEC D'ALS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Un stock de 698 815 droits de suite PEEC ...

Au 31 décembre 2018, ALS déclare être réservataire d'un parc de 675 520 droits de suite, hors structures collectives. Le stock de droits est en baisse par rapport à 2017 (tableau 1).

Ce stock se compose fin 2018 à 87 % de droits de suite livrés (soit 585 297 droits), 3 % étant à placer¹² au 31 décembre (19 037 droits). 13 % du stock constituent des droits de suite à livrer sur les exercices postérieurs à 2018 (90 223 droits).

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.

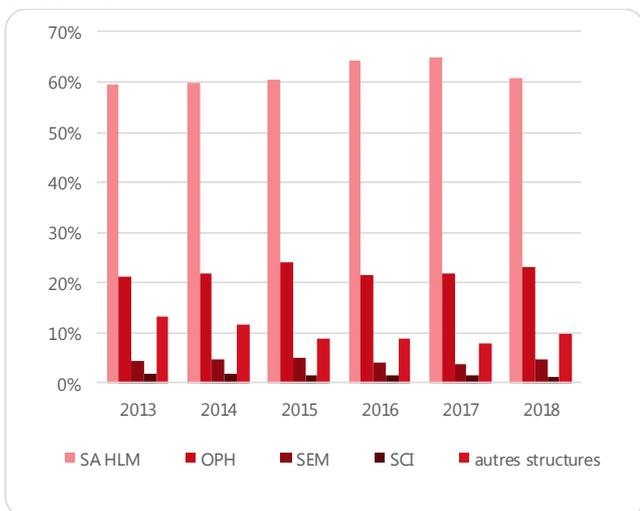
Tableau 1 : Évolution du stock de droits de suite (hors structures collectives)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stock de droits de suite livrés	642 380	620 930	608 323	598 884	587 579	585 297
Stock total de droits de suite	702 902	698 645	681 516	693 444	686 941	675 520
Évolution du stock total de droits de suite	+0,1 %	-1 %	-2 %	+2 %	-1 %	-2 %

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

Les droits décrits par ALS sont réservés pour 85 % auprès d'organismes d'HLM (61 % auprès de SA d'HLM) et 5 % auprès de SEM de logements sociaux (graphique 5), avec un total de 585 297 droits de suite livrés, dont 526 714 réservés auprès d'organismes de logement social. ALS est ainsi réservataire pour une durée déterminée de 11 % du parc total de logements locatifs des organismes d'HLM et SEM de logements sociaux¹³ (y compris DOM, hors structures collectives).

Graphique 5 : Évolution de la répartition du stock de droits de suite (hors structures collectives) selon le type de bailleur



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

49 % des droits en stock ont une durée de réservation restante à courir de 15 ans et plus, et 24 % de 25 ans et plus. Les réservations se situent pour 32 % en Île-de-France et portent pour 60 % sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 7 % du parc individualisé des droits de suite¹⁴ (cf. Définitions).

Le parc réservé et individualisé est composé pour 6 % de logements soumis à des plafonds de ressources PLAI, 7 % à des plafonds PLS et 4 % à des plafonds LI¹⁵.

Pour la première fois depuis 2013, le renouvellement du stock de droits de suite en 2018 est négatif. 33 880 droits sont déclarés arrivés à échéance et 3 739 rendus définitivement avant terme aux bailleurs.

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergement et logements-foyers) est de 23 295, dont 23 % de droits à livrer au 31 décembre 2018.

¹³ 4,84 millions de logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux. Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2018 – traitements ANCOLS.

¹⁴ Droits pour lesquels le descriptif est contractualisé avec les bailleurs.

¹⁵ Pour ce recueil, les filières de financement PLA n'ont pas été intégralement incluses dans la catégorie des logements soumis aux plafonds PLUS.

¹⁶ Le nombre de demandeurs recensés est d'environ 316 000 ménages au 31 décembre 2018, en augmentation de 32 % par rapport à l'exercice 2017 après une

... complété de 48 000 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 2018, se compose de 35 776 droits uniques à livrer et 6 752 droits uniques à placer au 31 décembre 2018.

Ce stock est de 5 472 droits uniques en structures collectives.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RÉSERVATION PEEC PAR ALS EN 2018

Les ménages demandeurs auprès d'ALS

Il n'a pas été possible pour le présent exercice de recenser un nombre exact de ménages demandeurs d'un logement ordinaire au titre de la PEEC auprès d'ALS. Le nombre de demandeurs recensés contient vraisemblablement des doublons de ménages demandeurs ainsi que des demandes qui ne sont plus actives¹⁶. Il n'est donc pas possible de décrire les ménages demandeurs pour cet exercice.

62 849 attributions de droits de réservation PEEC

62 849 logements ordinaires ont été attribués pour le compte d'ALS en 2018. Cette activité est en baisse depuis 2016 (graphique 6).

Graphique 6 : Évolution du nombre d'attributions de logements ordinaires



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

Les attributions de logements réservés par ALS auprès d'organismes d'HLM et SEM représentent 13 % de l'ensemble des attributions de logements de ces organismes¹⁷.

Trois attributions sur dix sont déclarées faites au titre des droits uniques (31 %). 37 % des attributions de droits de suite sont réalisées dans le cadre d'une première attribution du droit.

28 % des logements attribués sont situés en Île-de-France.

En outre, un peu plus de la moitié concerne des ménages dont la demande date de moins de 6 mois (54 %). 37 % des ménages logés sont des personnes seules et 50 % sont des ménages avec au moins un enfant, 10 % avec 3 enfants ou plus. Les familles monoparentales représentent 25 % des attributions.

8 % des attributions portent sur des logements aux plafonds de ressources PLAI. Les logements aux plafonds PLS concernent 8 % des attributions et les logements intermédiaires 3 %¹⁸. Par ailleurs, les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (66 %).

hausse de 1 % de 2016 à 2017. Le SNE comptabilise 2 108 700 demandes de logement social, dont 699 400 émanant de ménages déjà locataires du parc social, au 31 décembre 2018.

¹⁷ Source : données issues du Système national d'enregistrement (SNE) – traitements ANCOLS. 462 100 demandes radiées pour attribution entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018.

¹⁸ Pour ce recueil, les filières de financement PLA n'ont pas été intégralement incluses dans la catégorie des logements soumis aux plafonds PLUS.

Les attributions portent pour 63 % sur des logements détenus par des SA d'HLM. 95 % concernent des logements d'organismes d'HLM et SEM.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2018 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 3 623.

Et 11 643 droits de suite rendus pour un tour

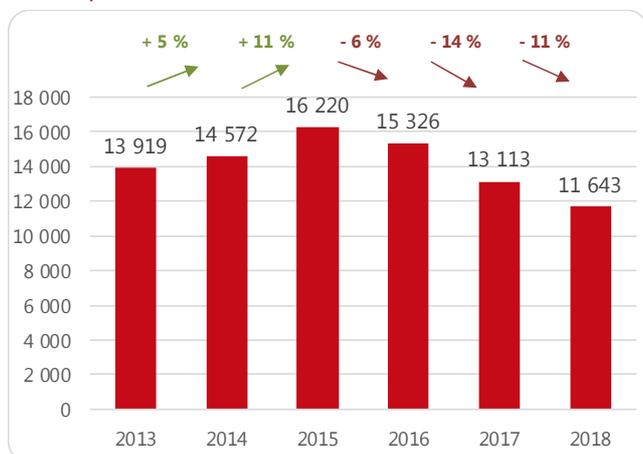
En 2018, 11 643 droits de suite affectés à des logements ordinaires ont été déclarés rendus pour un tour (cf. Définitions) aux bailleurs par ALS. Ces rendus enregistrent une baisse de 11 % par rapport à 2017 (graphique 7).

Les droits rendus portent pour 53 % d'entre eux sur des logements aux plafonds de ressources PLUS. Les logements très sociaux (PLAI) représentent 7 % du total. Les PLS pèsent pour 13 % et les logements intermédiaires pour 5 %.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent 25 % de l'ensemble. 63 % des droits rendus le sont à des SA d'HLM, 22 % à des OPH.

ALS n'a déclaré avoir rendu aucun droit de suite parmi les droits en structures collectives.

Graphique 7 : Évolution du nombre de droits de suite rendus pour un tour



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2018

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 74 492 droits effectivement mobilisés en 2018 (attributions et rendus pour un tour). Au regard, les droits mobilisables par ALS en vue d'une attribution s'élèvent à 99 805. 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 au-dessus des emplois. En effet, d'une part, 28 135 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 suite¹⁹ s'établit à 6,6 % en 2018. Comparativement, dans le parc des organismes d'HLM, SEM de logements sociaux et opérateurs agréés²⁰, ce taux était plus élevé en 2017 (9,4 %).

Tableau 2 : ressources et emplois des droits de réservation en 2018

Ressources à attribuer en 2018 déclarées	99 805	
Droits de suite à placer au 01/01/2018	17 943	
Droits uniques à placer au 01/01/2018	7 275	
Droits de suite signalés pour attribution en 2018	54 605	
Droits uniques signalés pour attribution en 2018	19 982	
Régularisation des ressources non utilisées	28 135	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	2 149	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	197	
Droits de suite à placer au 31/12/2018	19 037	
Droits uniques à placer au 31/12/2018	6 752	
Emplois de droits en 2018 déclarés	74 492	Ratio²¹
Attributions en droits de suite en 2018	43 259	84 %
Attributions en droits uniques en 2018	19 590	96 %
Droits de suite rendus pour un tour en 2018	11 643	23 %

¹⁹ Logements ayant changé d'occupants en 2018 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

²⁰ Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2018 – traitements ANCOLS.

²¹ Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 51 362 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 20 308 droits), selon l'agrégat mesuré.

SICF ET FONCIÈRE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)²²

La SICF, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'ALS. Elle déclare un patrimoine groupe de 91 491 logements locatifs livrés à fin 2018, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière. 26 % des logements sont réservés par ce collecteur (dont 47 % localisés en Île-de-France).

792 droits de suite, dont 272 prorogés, et 41 droits uniques ont été réservés au cours de l'exercice 2018 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 16,9 millions d'euros (financements en hausse de 18 % par rapport à l'exercice 2017). 96 % des nouveaux droits de suite portent sur des logements ordinaires.

1 469 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2018 (62 % en Île-de-France et 41 % au bénéfice de personnes seules). En outre, 1 192 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 12 % en Île-de-France.

L'association Foncière Logement²³

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 2018, à travers ses filiales, un patrimoine de 31 477 logements livrés. 78 % sont des logements conventionnés APL (dits de développement immobilier ou DI) et 22 % se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 31 % sont localisés en Île-de-France. 404 logements ont été livrés en 2018 (la totalité en RU), en baisse de 46 % par rapport à 2017, pour un prix de revient de 84 millions d'euros. Le coût total des opérations livrées, à fin 2018, s'élève à 6,5 milliards d'euros.

En 2018, 1 108 logements (dont 53 % en Île-de-France) répartis dans 37 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL. Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 221 millions d'euros, 60 % étant financés avec des fonds de la PEEC.

En 2018, 4 055 ménages sont déclarés avoir eu une attribution dans des logements de l'AFL, 14 % dans le cadre de la mise en service de logements neufs. 26 % des attributions ont eu lieu en Île-de-France, et 60 % relèvent des territoires en DI. 56 % des ménages logés sont des couples avec au moins un enfant, aucune famille monoparentale n'est concernée. Un tiers des ménages en DI ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS (dans la limite de 130 %) et 10 % ont des ressources inférieures à 60 % de ces plafonds.

²² La SICF est une société immobilière nationale, filiale de la SNCF.

²³ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale d'ALG, notamment financée avec des fonds de la P(S)EEC.

DÉFINITIONS

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.

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 domicilié : lorsque le droit de réservation est affecté à un logement identifié (lot, adresse) dans l'acte contractuel de financement entre ALS et les bailleurs.

Droit localisé dans l'opération financée : lorsque le droit de réservation est affecté à un logement de l'opération financée. Celui-ci peut être « domicilié » ou non.

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, suite à 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).

SOURCES DE DONNÉES 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 PEAEC 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.

SOURCES DE DONNÉES 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*03 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 1^{er} 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.

POUR EN SAVOIR PLUS

Ressources et emplois de la PEC - Premiers enseignements 2018, ANCOLS, Octobre 2019

Note relative aux droits de réservation du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2017, ANCOLS, Octobre 2018

Note relative à l'obligation DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2018, ANCOLS, Décembre 2019

Bilan 2018 des logements aidés, DHUP, Août 2019