RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Décembre 2020

NOTE RELATIVE AUX DROITS DE RESERVATION

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

Exercice 2019

PRINCIPAUX RESULTATS

En 2019, Action Logement Services (ALS)[1] a participé au financement de 3 176 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 76 505 logements. Le montant des fonds de la PEEC[2] déclarés engagés par ALS s'élève à 881 millions d'euros, en hausse par rapport à 2018 (+ 9 %). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 9 % du prix de revient total des opérations financées.

Les fonds PEC ont majoritairement bénéficié à des opérations de construction neuve (78 % des fonds pour 89 % de l'ensemble des logements des opérations financées), situées en Ile-de-France (49 % des fonds pour 31 % des logements) et à destination des SA d'HLM (71 % des fonds pour 69 % des logements). Par ailleurs, 51 % de l'effort financier d'ALS porte sur des logements de la filière de financement principal PLUS (représentant 47 % de l'ensemble des logements des opérations financées) tandis que 29 % des fonds portent sur des logements PLAI (représentant 32 % des logements). Une réflexion pourrait être menée pour qu'Action Logement participe au financement de davantage de logements PLAI, de nature à lui permettre à d'accentuer son effort pour répondre aux obligations d'attributions aux ménages prioritaires[3].

46 569 nouveaux droits ont ainsi été négociés en 2019 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, dont 93 % en équivalence droits uniques, du fait notamment du passage progressif à la gestion en flux rendue obligatoire par la loi ELAN. En outre, 56 803 droits ont été négociés en contrepartie de la bonification de 510 millions d'euros de prêts hauts de bilan (PHB2) accordés par la Caisse des dépôts, dont 86 % en droits uniques.

Au 31 décembre 2019, ALS dispose d'un stock de 660 904 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 (34 622 hors structures collectives).

En 2019, 56 549 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 8 940.

[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 2019 avec des fonds de la PSEEC et de la PEAEC.

[3] ALS a pour obligation légale d'attribuer 25 % des logements sur lesquels elle dispose de droits de réservation aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH. En 2019, le ratio des attributions d'ALS relevant de cette obligation s'établissait à 6,7 % au niveau national. 3 850 logements ont ainsi été attribués par ALS aux ménages prioritaires.

Amandine ROCHE
Chargée d'études statistiques
Contact : etudes@ancols.fr

Directrice de la publication :
Rachel CHANE-SEE-CHU

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 des bailleurs par ALS en 2019

Le financement par la PEEC de 76 500 logements, en baisse par rapport à 2018

En contrepartie de la participation au financement d'opérations[4] 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 participé en 2019 au financement (sous forme de prêts ou plus marginalement de subventions) de la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de 3 176 opérations (en hausse de 1 % par rapport à 2018), représentant 76 505 logements[5]. La quasi-totalité de ces opérations font l'objet de contreparties en droits de réservation (99,7 %).

À titre de comparaison, le bilan de la consommation des aides à la pierre du ministère de la cohésion des territoires pour l'exercice 2019 fait état de 133 254 logements locatifs sociaux engagés au titre du développement et de l'amélioration de l'offre[6]. Sur le champ du bilan, d'après les résultats de l'enquête, 74 375 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.

Le volume des logements faisant l'objet d'un engagement de financement par ALS est en baisse par rapport à 2018 : il passe de 80 951 logements en 2018 à 76 505 en 2019, soit une baisse de 5 %. Parallèlement le nombre de logements locatifs sociaux engagés en France augmente de 1 % (133 254 logements en 2019 contre 132 735 en 2018).

46 600 nouveaux droits de réservation négociés en contrepartie

En contrepartie des financements d'opérations, ALS a bénéficié de 46 569 nouveaux droits de réservation, dont 93 % de droits en équivalence droits uniques. 42 259 sont des droits négociés en contrepartie de financement d'opérations sur des logements ordinaires[7] (97 % en droits uniques), 4 310 sur des opérations en structures collectives (57 % en droits uniques). Les droits de suite sont négociés pour une durée moyenne de 35 ans. Le volume de nouveaux droits uniques augmente fortement en 2019 par rapport à 2018. Le volume total de droits négociés a augmenté de 53 % entre 2018 et 2019 (graphique 1).

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

À noter que depuis 2017 les dotations en fonds propres ne sont pas directement versées aux bailleurs mais à ALG (Action Logement Groupe) qui reverse ce montant à ALI (Action Logement Immobilier). Ainsi, en 2017, 2018 et 2019 des fonds propres ont été versés, mais aucune contrepartie n'avait encore été contractualisée avec les bailleurs en 2019.

Gestion en flux des droits de réservation

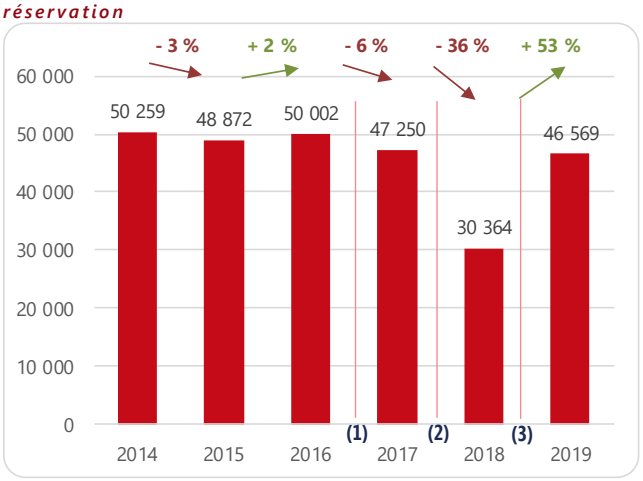
La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114-II-5°) modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement Services, etc.). Elle généralise une gestion de ces droits par les réservataires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

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel.

Parmi les 43 344 droits uniques, 40 % portent sur des programmes neufs et 60 % sur le parc ancien du bailleur.

La quasi-totalité des nouveaux droits sont réservés auprès d'organismes d'HLM (92 %) et, plus particulièrement, 73 % 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 2019
Évènements : (1) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL), (2) Convention quinquennale 2018-2022 et (3) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux).

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

[5] 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 2019 sont réalisées à l'opération. Elles n'ont pas nécessité de traitement de dédoublonnement 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.

[6] 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, PRHVS et d'autres normes, qui représentent 1 % des logements financés. Source : Bilan des logements aidés, 2019, MCT.

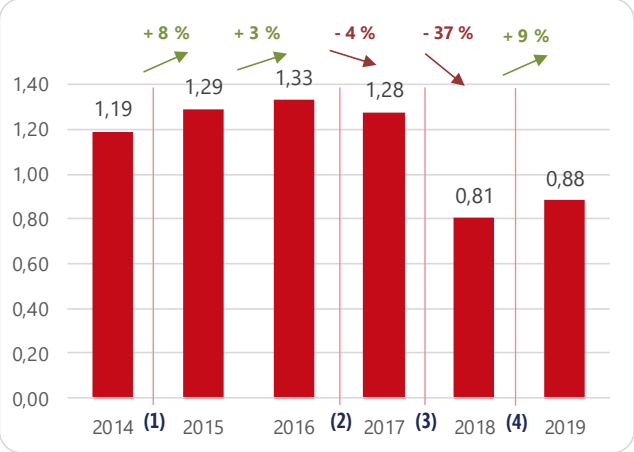
[7] Il n'est cependant pas possible de déduire le nombre de nouveaux droits négociés sur des logements ordinaires et sur des logements en structure collective.

Pour un montant de 881 millions d'euros de PEEC

881 millions d'euros de fonds de la PEEC[8] ont été engagés par ALS pour le financement d'opérations en 2019 (hors dotations en fonds propres). Les données financières et comptables déclarées par ailleurs à l'ANCOLS par ALS pour 2019 font état de 867,7 millions d'euros de concours aux personnes morales sur fonds de la PEEC[9], hors dotations en fonds propres. Les dotations en fonds propres sur le logement locatif social et intermédiaire représentent environ 140 millions d'euros en 2019.

Les fonds de la PEEC représentent 8,9 % du prix de revient déclaré des opérations, d'un montant total de 9,9 milliards d'euros. La quotité globale est légèrement en baisse par rapport à 2018 (-0,3 point). Les fonds déclarés engagés ont augmenté de 9 % sur l'exercice, après une baisse de 37 % entre 2017 et 2018 (graphique 2). À noter que le montant des fonds de la PEEC investis sans contrepartie de droits de réservation est de 4,6 millions d'euros, représentant 43 % du financement de ces opérations[10].

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



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2019

Évènements : (1) Convention quinquennale 2015-2019, (2) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL), (3) Convention quinquennale 2018-2022 et (4) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux).

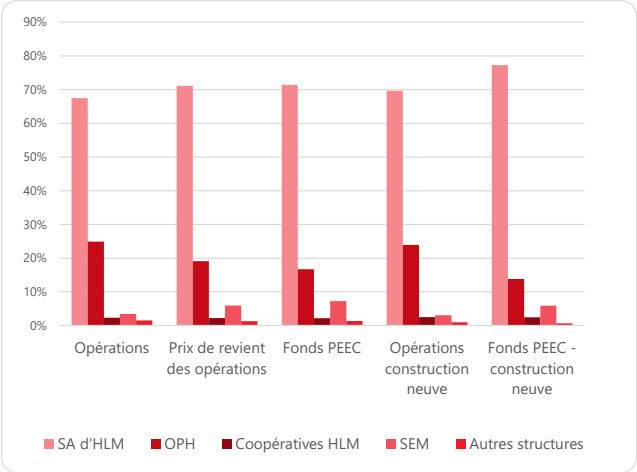
Les années 2017, 2018 et 2019 n'incluent pas les dotations en fonds propres, celles-ci n'étant plus directement versées aux bailleurs. Elles sont estimées à 150 millions d'euros en 2017, 140 millions d'euros en 2018 et 140 millions d'euros en 2019.

71 % des financements d'ALS sont destinés à des SA d'HLM, 17 % à des OPH et 7 % à des SEM de logements sociaux. Au regard, la répartition du coût total de ces opérations est de 71 % pour les SA d'HLM, 19 % pour les OPH et 6 % pour les SEM de logements sociaux. Ainsi, les fonds de la PEEC représentent 8 % du coût total des opérations des OPH, 9 % de celui des opérations des SA d'HLM et 11 % des SEM. Les financements d'ALS d'opérations de construction neuve sont destinés pour 77 % à des SA d'HLM, 14 % à des OPH (ces derniers représentant respectivement 70 % et 24 % des opérations de construction neuve).

31 % 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 49 % des financements de la PEEC. La part des fonds PEEC est beaucoup plus importante dans les opérations situées en Île-de-France. Elle représente 11,6 % du prix de revient total des opérations situées dans cette région contre 8,9 % pour l'ensemble des opérations.

Les fonds PEEC bénéficient à hauteur de 78 % à des opérations de construction neuve (qui représentent 89 % des logements financés). 10 % financent des opérations d'acquisition (dont 99 % avec des travaux d'amélioration), 4 % d'amélioration seule et 7 % de démolition en vue d'une reconstruction.

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



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2019

13 % des fonds sont dédiés au financement de structures collectives (hébergements et logements-foyers) qui représentent 7 % des opérations et 12 % des logements[11].

51 % de l'effort financier d'ALS se porte sur des logements de la filière de financement principal[12] PLUS, qui représentent 47 % du volume de logements des opérations financées. Les logements relevant de la filière PLAI, qui constituent 32 % des logements, bénéficient de 29 % des fonds de la PEEC. Les logements PLS, qui pèsent pour 13 % de l'ensemble des logements, mobilisent 8 % des financements. Les logements intermédiaires, qui pèsent pour 5 % de l'ensemble, mobilisent 7 % des financements. 4 % des financements ALS portent sur des logements des filières PAM, PSLA, PRHVS ou autres, qui représentent 3 % des logements des opérations financées. Enfin, les acquisitions foncières représentent 1 % des financements d'ALS.

Les concours financiers sont déclarés réalisés pour 96 % des montants engagés sous forme de prêts. Les prêts diminuent de 3 points par rapport à 2018 (graphique 4). À noter qu'un même logement peut bénéficier de plusieurs natures de financement (prêt et subvention).

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

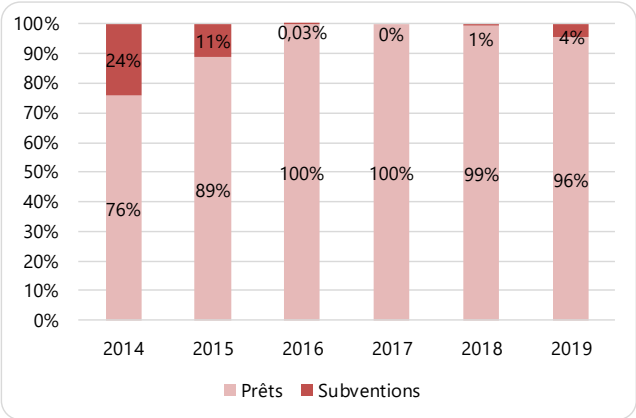
[9] Source : ANCOLS, Ressources et emplois de la PEC - Premiers enseignements 2019, Octobre 2020. L'écart recouvre des différences selon la nature des fonds. Il est à noter que les valeurs d'acquisition des titres ne sont pas systématiquement mobilisées pour financer des opérations.

[10] 99 logements ont été financés sans contrepartie.

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

[12] Financements aidés qui conditionnent les ressources d'admissibilité et les loyers.

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 2019

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

S'ajoute, la bonification de 510 millions d'euros de prêts haut de bilan

En 2019, ALS a négocié les contreparties locatives[13] de la bonification de 510 millions d'euros de prêts haut de bilan accordés par la Caisse des dépôts dans le cadre de la 1ère tranche du dispositif. 56 803 droits ont ainsi été négociés auprès de 326 bailleurs, dont 86 % en équivalence droits uniques.

La bonification est appelée par la Caisse des dépôts au fur et à mesure du déblocage des prêts. En 2019, 1,7 millions d'euros de bonification a été appelée auprès d'ALS.

LE PARC DE RESERVATION PEEC D'ALS AU 31 DECEMBRE 2018

Un stock de 687 157 droits de suite PEEC …

Au 31 décembre 2019, ALS déclare être réservataire d'un parc de 660 904 droits de suite, hors structures collectives. Le stock de droits est en baisse par rapport à 2018 (tableau 1).

Ce stock se compose fin 2019 à 87 % de droits de suite livrés (soit 574 278 droits), dont 4 % étant à placer[14] au 31 décembre (21 880 droits). 13 % du stock constituent des droits de suite à livrer sur les exercices postérieurs à 2019 (86 626 droits).

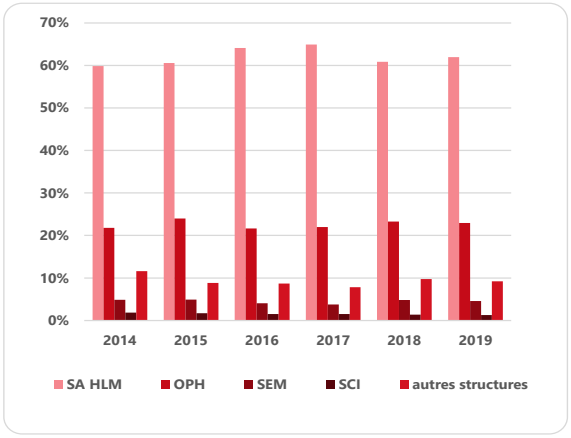
Tableau 1 : Évolution du stock de droits de suite (hors structures collectives)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stock de droits de suite livrés	620 930	608 323	598 884	587 579	585 297	574 278
Stock total de droits de suite	698 645	681 516	693 444	686 941	675 520	660 904
Évolution du stock total de droits de suite	-1 %	-2 %	+2 %	-1 %	-2 %	-2 %

Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2019

Les droits décrits par ALS sont réservés pour 86 % auprès d'organismes d'HLM (62 % auprès de SA d'HLM) et 5 % auprès de SEM de logements sociaux (graphique 5), avec un total de 574 278 droits de suite livrés, dont 520 349 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 sociaux[15] (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 2019

48 % des droits en stock ont une durée de réservation restante à courir de 15 ans et plus, et 23 % de 25 ans et plus. Les réservations se situent pour 31 % en Île-de-France et portent pour 60 % sur des T2/T3. Les T5 et plus représentent 7 % du parc individualisé des droits de suite[16] (cf. *Définitions*).

Le parc réservé et individualisé est majoritairement composé de logements soumis à des plafonds de ressources PLUS (61 %). 9 % de logements sont soumis à des plafonds de ressources PLAI, 9 % à des plafonds PLS et 5 % à des plafonds LI.

Comme en 2018, le renouvellement du stock de droits de suite est négatif en 2019. 30 916 droits sont déclarés arrivés à échéance et 3 706 rendus définitivement avant terme aux bailleurs.

Le parc déclaré de droits de suite en structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 26 253, dont 30 % de droits à livrer au 31 décembre 2019.

… complété de 130 100 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 2019, se compose de 120 328 droits uniques à livrer et 7 362 droits uniques à placer au 31 décembre 2019.

Ce stock est de 2 392 droits uniques en structures collectives.

L'ATTRIBUTION DES DROITS DE RESERVATION PEEC PAR ALS EN 2019

Les ménages demandeurs auprès d'ALS

Comme pour l'exercice précédent, il n'a pas été possible de recenser un nombre exact de ménages demandeurs d'un logement ordinaire au titre de la PEEC auprès d'ALS. Le nombre de demandeurs recensé contient vraisemblablement des doublons de ménages demandeurs ainsi que des demandes qui ne sont plus actives[17]. Il n'est donc pas possible de décrire les ménages demandeurs pour cet exercice.

[13] Les contreparties en droits de réservation sont négociées par ALS sur l'assiette des financements délivrés par la Caisse des dépôts, soit 510 millions d'euros de prêts dans le cadre de la 1ère tranche du PHB2.

[14] Droits vides d'occupation, à attribuer.

[15] 4,92 millions de logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux. Source : données RPLS au 1er janvier 2019 – traitements ANCOLS.

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

[17] Le nombre de demandeurs recensés est d'environ 406 169 ménages au 31 décembre 2019, en augmentation de 28 % par rapport à l'exercice 2018 après une hausse de 32 % de 2017 à 2018 et de 1 % de 2016 à 2017. Le SNE comptabilise 2 164 400 demandes de logement social, dont 727 100 émanant de ménages déjà locataires du parc social, au 31 décembre 2019.

La mise en place en juin 2020 d'un système d'information unique dédié à la gestion locative (en remplacement des 21 systèmes d'informations issus des anciens CIL) permettra d'effectuer un suivi précis des ménages demandeurs sur les prochains exercices.

56 549 attributions de droits de réservation PEEC

56 549 logements ordinaires ont été attribués pour le compte d'ALS en 2019. Cette activité est en baisse depuis 2016 (graphique 6).

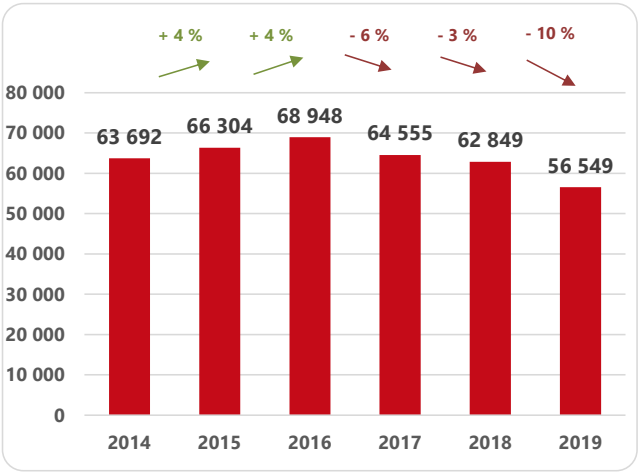
Cette baisse est observée sur l'ensemble des attributions de logement social depuis 2016[18].

Les attributions de logements réservés par ALS auprès d'organismes d'HLM et SEM représentent 12 % de l'ensemble des attributions de logements de ces organismes[19].

Trois attributions sur dix sont déclarées faites au titre des droits uniques (31 %). 33 % des attributions de droits de suite sont réalisées dans le cadre d'une première attribution du droit.

23 % des logements attribués sont situés en Île-de-France.

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



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercice 2019

En outre, un peu plus de la moitié concerne des ménages dont la demande date de moins de 6 mois (53 %). 40 % des ménages logés sont des personnes seules et 48 % sont des ménages avec au moins un enfant, 10 % avec 3 enfants ou plus. Les familles monoparentales représentent 25 % des attributions.

64 % des attributions portent sur des logements aux plafonds de ressources PLUS. Les logements très sociaux (PLAI) concernent 14 % des attributions, les logements aux plafonds PLS 8 % et les logements intermédiaires 2 %. Par ailleurs, les deux tiers des logements attribués sont des T2 et T3 (65 %).

Les attributions portent pour 58 % sur des logements détenus par des SA d'HLM. 91 % concernent des logements d'organismes d'HLM et SEM.

Le nombre de ménages déclarés logés en 2019 dans des structures collectives (hébergements et logements-foyers) est de 3 067.

Et 8 940 droits de suite rendus pour un tour

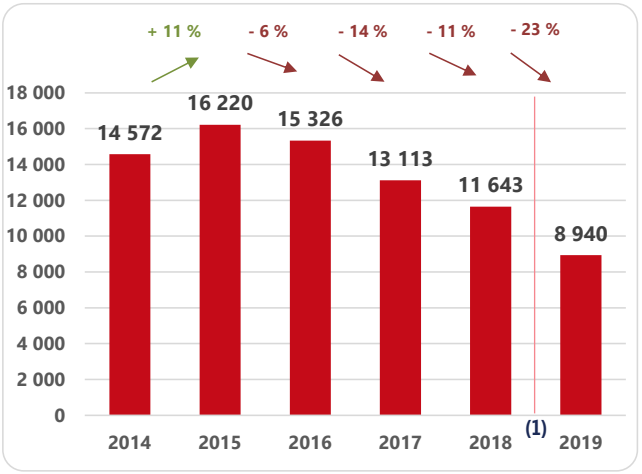
En 2019, 8 940 droits de suite affectés à des logements ordinaires ont été déclarés rendus pour un tour (cf. *Définitions*) aux bailleurs par ALS. Ces rendus enregistrent une baisse de 23 % par rapport à 2018 (graphique 7). Le passage progressif à la gestion en flux explique probablement en partie cette baisse de rendus pour un tour, notion qui disparaît avec ce mode de réservation.

Les droits rendus portent pour les deux tiers d'entre eux sur des logements aux plafonds de ressources PLUS. Les logements très sociaux (PLAI) représentent 8 % du total. Les PLS pèsent pour 12 % et les logements intermédiaires pour 6 %.

Les rendus localisés en Île-de-France représentent un quart de l'ensemble. 61 % des droits rendus le sont à des SA d'HLM, 26 % 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 2019

Évènements : (1) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux).

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 65 489 droits effectivement mobilisés en 2019 (attributions et rendus pour un tour). Les droits mobilisables par ALS en vue d'une attribution s'élèvent à 85 374. 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 au-dessus des emplois. En effet, d'une part, 32 636 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[20] s'établit à 5,1 % en 2018. Comparativement, dans le parc des organismes d'HLM, SEM de logements sociaux et opérateurs agréés[21], ce taux était plus élevé en 2018 (8,2 %).

[18] Source : données issues du Système national d'enregistrement (SNE) – traitements ANCOLS.

[19] Source : données issues du SNE – traitements ANCOLS. 453 800 demandes radiées pour attribution entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019.

[20] Logements ayant changé d'occupants en 2019 (signalements de droits de suite pour réattribution) sur le stock de droits de suite occupés au 31 décembre.

[21] Source : données RPLS au 1er janvier 2019 – traitements ANCOLS.

Tableau 2 : ressources et emplois des droits de réservation en 2019

Ressources à attribuer en 2019 déclarées	**85 374**	
Droits de suite à placer au 01/01/2019	18 675	
Droits uniques à placer au 01/01/2019	3 590	
Droits de suite signalés pour attribution en 2019	43 547	
Droits uniques signalés pour attribution en 2019	19 562	
Régularisation des ressources non utilisées	**32 636**	
Droits de suite signalés, repris par les bailleurs	3 020	
Droits uniques signalés, repris par les bailleurs	374	
Droits de suite à placer au 31/12/2019	21 880	
Droits uniques à placer au 31/12/2019	7 362	
Emplois de droits en 2019 déclarés	**65 489**	**Ratio[22]**
Attributions en droits de suite en 2019	39 260	105 %
Attributions en droits uniques en 2019	17 289	112 %
Droits de suite rendus pour un tour en 2019	8 940	24 %

SICF ET FONCIERE LOGEMENT : LES PRINCIPAUX RESULTATS

La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF)[23]

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 90 543 logements locatifs livrés à fin 2019, détenus par quatre SA d'HLM et une autre société immobilière. 25 % des logements sont réservés par ce collecteur (dont 48 % localisés en Île-de-France).

776 droits de suite, dont 351 prorogés, et 151 droits uniques ont été réservés au cours de l'exercice 2019 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC d'un montant de 15,7 millions d'euros (financements en hausse de 12 % par rapport à l'exercice 2018). L'ensemble des nouveaux droits de suite et 79 % des nouveaux droits uniques portent sur des logements ordinaires.

1 242 ménages sont déclarés avoir été logés par le biais des droits de réservation de la SICF en 2019 (72 % en Île-de-France et 44 % au bénéfice de personnes seules). En outre, 1 099 droits de suite sont déclarés rendus pour un tour aux bailleurs, dont 13 % en Île-de-France.

L'association Foncière Logement[24]

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 2019, à travers ses filiales, un patrimoine de 31 954 logements livrés. 77 % sont des logements conventionnés APL (dits de développement immobilier ou DI) et 23 % se situent dans les territoires de rénovation urbaine (RU). 30 % sont localisés en Île-de-France. 549 logements ont été livrés en 2019 (la totalité en RU), en augmentation de 33 % par rapport à 2018, pour un prix de revient de 111 millions d'euros. Le coût total des opérations livrées, à fin 2019, s'élève à 6,6 milliards d'euros.

En 2019, 640 logements (dont 69 % en Île-de-France) répartis dans 22 opérations en RU ont fait l'objet d'engagements de financement par l'AFL. Le prix de revient des opérations concernées s'élève à 145 millions d'euros, 87 % étant financés avec des fonds de la PEEC.

En 2019, 3 944 ménages sont déclarés avoir eu une attribution dans des logements de l'AFL, 10 % dans le cadre de la mise en service de logements neufs. 26 % des attributions ont eu lieu en Île-de-France, et 63 % relèvent des territoires en DI. 54 % des ménages logés sont des couples avec au moins un enfant, aucune famille monoparentale n'est concernée. Près d'un tiers des ménages en DI ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS (dans la limite de 130 %) et 8 % ont des ressources inférieures à 60 % de ces plafonds.

[22] Ratios sur les ressources de droits de suite (soit 37 322 droits) ou les ressources de droits uniques (soit 15 416 droits), selon l'agrégat mesuré.

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

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

DEFINITIONS

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 1er 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 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).

Le passage à la **gestion en flux** a un impact sur le mode de conventionnement et les modalités de suivi des droits de réservation. C'est ainsi que dans la note, le terme « **en équivalence droits uniques** » est employé pour décrire ce flux de droits, qui sera, sur trois exercices (2019, 2020 et 2021), composés de manière mixte d'anciens droits uniques et de nouveaux droits en flux. Par ailleurs, la loi ELAN distingue les droits négociés lors de la livraison d'un programme neuf par le bailleur, dits ici « **droits uniques sur programme neuf** », des droits mis à disposition lors d'une rotation de locataires, dits ici « **droits uniques sur parc ancien** ».

SOURCES DE DONNEES PRINCIPALES

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

En application des dispositions de l'article L.342-5 du CCH, l'ANCOLS réalise chaque année un recueil de données auprès d'ALS, SICF et AFL sur les droits de réservation négociés en contrepartie de fonds PEC et sur les demandes de logements réservés. Le périmètre de l'enquête recouvre la PEEC, la 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 DONNEES AUXILIAIRES

Le système national d'enregistrement (SNE)

Le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social a été mis en place en 2011 et est géré par le GIP-SNE, groupement incluant le ministère en charge du logement (plus particulièrement la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages). Il permet l'enregistrement des demandes de logements sociaux, la mise à jour, le renouvellement et la radiation des demandes. Le SNE recense les informations telles que définies dans la fiche CERFA n°14069*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 1er janvier d'une année et permet notamment d'obtenir : le nombre de logements, les caractéristiques des logements, leur localisation, le taux d'occupation, les niveaux des loyers des logements occupés, le financement et le conventionnement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Ressources et emplois de la PEC - Premiers enseignements 2019, ANCOLS, Octobre 2020

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

Note relative à l'obligation DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2019, ANCOLS, Décembre 2020

Bilan 2019 des logements aidés, DHUP, Septembre 2020