



Edition 2008

Les financements aux organismes constructeurs

UN FINANCEMENT SOUTENU DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En 2007, 99 000 logements locatifs sociaux (y compris les logements Foncière Logement mais hors ANRU) ont été financés au niveau national (pour un objectif de 117 000 logements), contre 94 800 en 2006, 81 200 en 2005 et 70 200 en 2004. Le 1% Logement a participé au financement de ces logements, notamment sous forme de subventions ou de prêts avantageux.

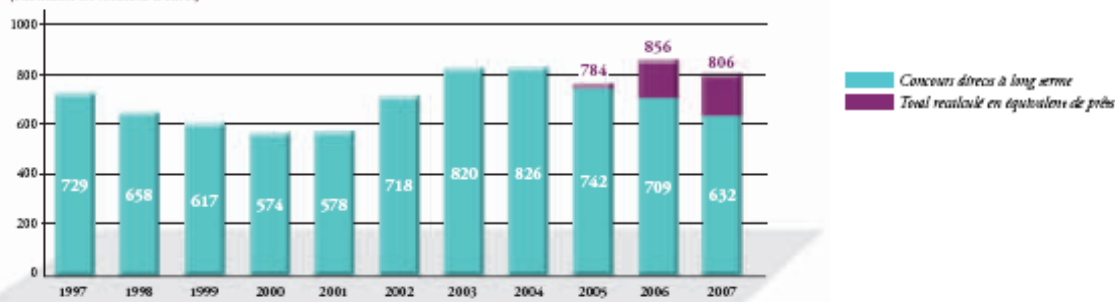
Le montant des concours à long terme accordés en 2007, toutes natures de fonds confondues, par l'ensemble des collecteurs financiers aux personnes morales s'élève à 1,72 milliard d'euros et est en très légère augmentation par rapport à 2006 (1,71 milliard d'euros). Ce total se compose de 632 millions d'euros de financements directs à long terme, de 751 millions d'euros de fonds versés au titre de Foncière Logement et de 334 millions d'euros de fonds versés au titre du renouvellement urbain.

Les concours directs à long terme, toutes natures de fonds confondues, s'élèvent donc, en 2007, à 632 millions d'euros pour l'ensemble des collecteurs financiers du 1% Logement, répartis entre 618 millions d'euros pour les CIL et CCI, et 14 millions d'euros pour la SICF. Ils ont augmenté de 9% par rapport à 2001 (578 millions d'euros), mais sont en diminution par rapport à 2006 (-11%). Cette baisse s'explique en particulier par le volume des subventions versées, dans le contexte inhérent aux modalités de contribution du 1% Logement au Plan de Cohésion Sociale de 2004 (1% Relance). En augmentation de 16% en 2007, les subventions représentent 27% des concours directs (contre 21% en 2006 et 7% en 2005). Les concours directs à long terme des collecteurs financiers demeurent néanmoins majoritairement constitués de prêts (67%). La part des souscriptions de titres (4%) est en outre en diminution par rapport à 2006 (-8%). La diminution observée des concours directs à long terme est également due à la contribution de la SICF qui revient en 2007 à un niveau plus habituel, soit 14 millions d'euros, après avoir été deux années de suite exceptionnellement élevée (50 millions en 2005 et 23 millions en 2006).

En retraitant le poste subventions avec l'équivalence actuarielle qui fixe qu'1 euro de subvention au titre du 1% Relance équivaut à 2,13 euros de prêt (annexe de la convention du 27 octobre 2004), le montant des concours directs à long terme serait sensiblement supérieur. En effet, en supposant que le montant des subventions hors 1% Relance est équivalent à la moyenne des subventions directes versées avant 2005 et compte tenu de l'équivalence actuarielle, les concours directs à long terme peuvent être revalorisés, en 2007, à 806 millions d'euros, soit 39% de plus qu'en 2001 et une diminution ramenée à 6% par rapport à 2006 (valorisée selon le même principe à 856 millions d'euros).

EVOLUTION DES CONCOURS DIRECTS À LONG TERME DES COLLECTEURS FINANCIERS AUX PERSONNES MORALES ENSEMBLE DES FONDS

(Adossés en millions d'euros)



Une analyse par nature d'opérations montre une baisse de la part des financements des CIL/CCI destinés à la construction neuve, et une hausse de celle destinée aux opérations d'ancien avec ou sans travaux. Ainsi, les collecteurs ont accordé des financements à long terme répartis entre 63% pour des opérations de construction neuve, 18% pour des acquisitions d'immeubles avec réalisation de travaux, 12% pour des opérations de réhabilitation, 5% pour des opérations d'ancien sans travaux et 2% pour des opérations de démolition. Les préfinancements sont consacrés pour 74% à la construction neuve.

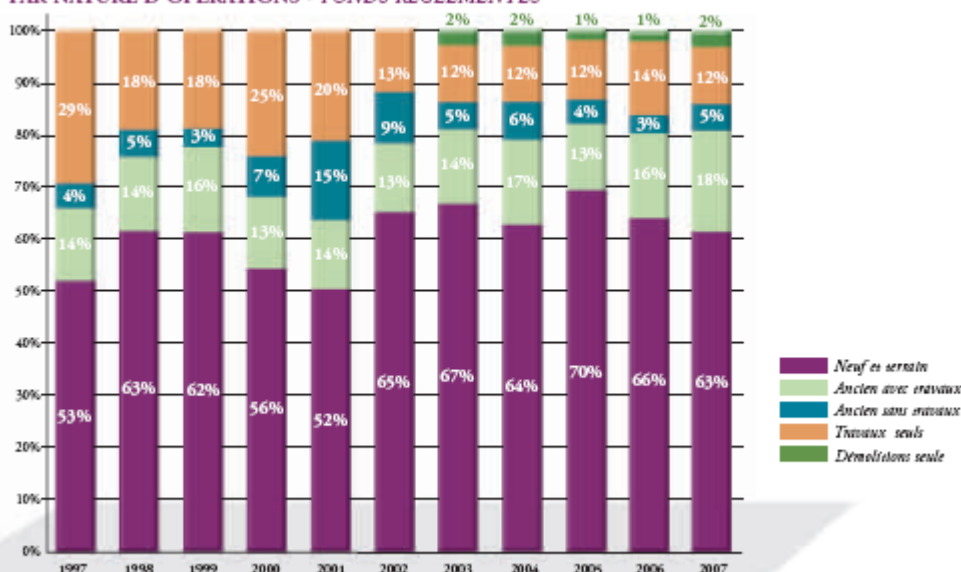
Par filière de financement principal, les concours à long terme accordés par les CIL/CCI ont été utilisés à hauteur de :

- 41% pour des opérations financées par des prêts PLUS (33% d'opérations PLUS, notamment « classiques » et « 1% Relance », 8% d'opérations financées principalement par du PLUS Construction-Démolition), contre 42% en 2006 ;
- 19% pour des opérations PLI et PLS, contre 20% en 2006 ;
- 8% pour des opérations relevant du PLAI, contre 11% en 2006 ;
- 11% en accompagnement de prêts PALULOS, contre 8% en 2006 ;
- 2% de crédits ANAH, contre 1% en 2006.

Les sommes restantes sont utilisées pour des opérations diverses (Besson, Titre V, PSLA, etc.).

Les préfinancements (131 millions d'euros) ont diminué de 19% en 2007, confirmant les baisses des deux dernières années (respectivement -12% et -22% en 2006 et 2005). L'encours des préfinancements a également diminué de 15% entre 2006 et 2007.

CONCOURS À LONG TERME DES CIL/CCI PAR NATURE D'OPÉRATIONS - FONDS RÉGLEMENTÉS





LES ORGANISMES HLM, LES PRINCIPAUX BENEFICIAIRES DE CES FINANCEMENTS

En 2007, 752 millions d'euros ont été versés par les collecteurs financiers, sur fonds réglementés, à des personnes morales, dont 83% de financements à long terme. Les organismes HLM et les SEM ont bénéficié de 85% de ces concours à long terme, soit 527 millions d'euros, constitués de prêts (66%), de subventions (30%) et de souscriptions de titres (4%). Les sociétés immobilières filiales ou sous contrôle de collecteurs ont reçu 6% des financements à long terme, répartis entre 79% de prêts, 12% de souscriptions de titres et 9% de subventions. Enfin, les organismes désintéressés (associations, CAL, PACT-ARIM) ont bénéficié de 9% des concours à long terme, majoritairement sous forme de prêts (83%).

En 2006, les préfinancements ont bénéficié aux organismes HLM et SEM pour 83%, aux sociétés immobilières filiales ou sous contrôle de collecteurs pour 16%, et aux organismes désintéressés (associations, CAL, PACT-ARIM) pour 1%.

CONCOURS AUX PERSONNES MORALES
DES COLLECTEURS FINANCIERS EN 2007
FONDS RÉGLEMENTÉS (Montants en millions d'euros)

	CONCOURS À LONG TERME	PRÉ- FINANCEMENTS	TOTAL
HLM/SEM	527		
Sociétés immobilières	37		
Organismes désintéressés	57		
TOTAL	621	131	752

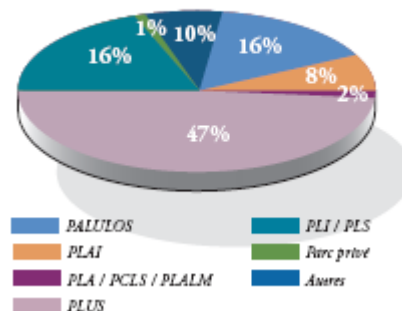
LES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

En contrepartie des financements accordés en 2007, les organismes collecteurs ont obtenu, hors Foncière Logement, plus de 34 700 réservations locatives (contre 32 300 en 2006, 26 200 en 2005, 32 900 en 2004, 28 600 en 2003 et 27 500 en 2002), soit 7% de plus que l'année antérieure. L'essentiel des réservations obtenues (31 200) est situé dans le parc d'organismes HLM et SEM.

Les réservations en « droit de suite », correspondant à un droit de présentation de locataires sur une durée définie (en général celle du prêt 1%), représentent 66% des réservations obtenues en 2007 (contre 59% en 2006). Les réservations dites en « désignation unique » représentent 33% des nouvelles réservations (contre 35% en 2006). Enfin, 1% des réservations correspondent à la prorogation de droits existants (contre 5% en 2006).

Au 31 décembre 2007, les collecteurs du 1% Logement géraient un parc de réservations locatives en droit de suite estimé à près de 714 700 logements (hors Foncière Logement). La baisse observée par rapport à l'année antérieure reflète uniquement des ajustements techniques de suivi réalisés par certains collecteurs.

NOUVELLES RÉSERVATIONS
ACQUISES EN 2007 PAR LES CIL/CCI
PAR TYPE DE FINANCEMENT PRINCIPAL

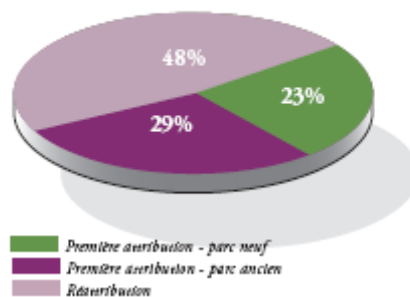


68 000 FAMILLES LOGÉES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL À L'AIDE D'UNE RÉSERVATION LOCATIVE DU 1% LOGEMENT EN 2007

En 2007, plus de 68 000 ménages (hors Foncière Logement) ont bénéficié de l'attribution d'un logement locatif social par le biais d'une réservation d'un collecteur du 1% Logement. Dans 52% des cas, l'attribution correspond à une première utilisation du droit de réservation et dans 48% des cas à des réattributions dans le cadre d'une réservation en droit de suite.

31% des ménages ont été logés dans des logements aux plafonds de loyers PLA, et 26% dans des opérations PLUS. 3% des ménages ont été logés dans un parc destiné à des ménages en difficultés économiques (PLAI). Enfin, 10% ont été logés dans des logements correspondant à un parc locatif intermédiaire (PLI, PLS).

RÉPARTITION DES LOGEMENTS
PAR TYPE D'ATTRIBUTION EN 2007
ENSEMBLE DES FONDS





L'OBSERVATOIRE DES RÉSERVATIONS LOCATIVES DE L'ANPEEC (DONNÉES 2006)

L'ANPEEC a mis en place en 2005 un observatoire annuel des réservations locatives, dont l'objectif est de suivre de façon détaillée le stock et les flux des droits de réservation des collecteurs de la PEEC, hors Foncière Logement, ainsi que les ménages demandeurs et les ménages logés par le biais du 1% Logement. L'observatoire vise également à conduire les collecteurs à améliorer le suivi de leurs réservations locatives. A partir de 2008, l'enquête portera sur l'exhaustivité des collecteurs financiers.

L'analyse de la campagne 2006, réalisée auprès de 36 CIL qui gèrent 77% du parc de réservations locatives en droits de suite de l'ensemble des CIL et CCI, met en exergue un certain nombre de résultats. En revanche, l'exploitation des enquêtes réalisées antérieurement a été limitée en raison de l'hétérogénéité quantitative et qualitative des données renseignées.

La qualification du stock met en évidence un parc en constant renouvellement : les droits dont la durée de réservation restant à courir est de 15 ans et plus représentent 41%, et ceux d'une durée de moins de 5 ans, 22%. Le stock de réservations locatives est composé en majorité de logements familiaux (75% de T3 et plus). Ces droits sont majoritairement gérés par des entreprises sociales de l'habitat (58%). En outre, 26% des droits sont gérés par les filiales des collecteurs.

Le flux de droits conventionnés en 2006 se caractérise par une forte représentativité des entreprises sociales de l'habitat parmi les gestionnaires des nouveaux droits nouveaux ou prorogés : 66% des droits conventionnés en 2006 sont gérés par ces structures juridiques. En revanche, la part des filiales des collecteurs parmi les gestionnaires ne représente que 19%.

En extrapolant les résultats de l'enquête à l'ensemble des collecteurs financiers, le nombre de droits de suite remis à la disposition « pour un tour » des bailleurs par les collecteurs en 2006 est estimé à 13 200 logements. De même, le nombre de droits uniques rendus aux bailleurs par les collecteurs en 2006 est évalué à 5 500 logements. Enfin, le nombre de droits de suite échus en 2006 est déterminé à 19 600 logements.

Les opérations conventionnées en 2006 en échange de droits de réservations sont situées pour 31% en Ile-de-France, sachant que cette région concentre 49% des financements engagés.

79% des droits négociés en contrepartie des financements sont conventionnellement situés dans l'opération financée. 21% font donc l'objet de conventions de parc.

Le nombre de ménages demandeurs de logements auprès des CIL et CCI en 2006 a été estimé à partir des déclarations faites dans l'observatoire à 204 000 ménages au 31 décembre 2006.

La répartition des ménages demandeurs en fonction de l'ancienneté de la demande montre que 63% des demandes datent de moins d'un an, dont 36% de moins de 6 mois.

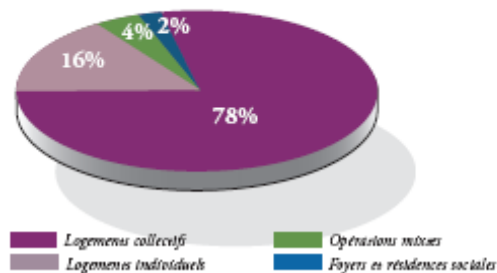
Les demandeurs sont majoritairement des ménages sans enfants (52%), avec un tiers de personnes seules.

Les logements demandés sont en revanche majoritairement des logements familiaux (56% de T3 et plus contre 12% de T1). L'Ile-de-France concentre 56% des demandes.

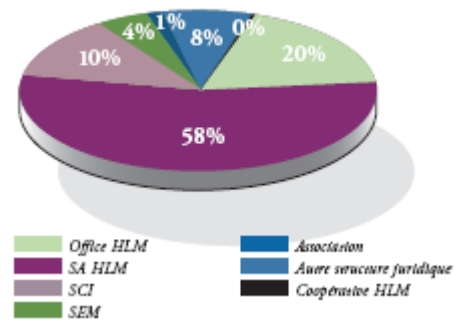
Les ménages logés par le biais des réservations du 1% Logement se caractérisent par des demandes très récentes (67% étaient demandeurs depuis moins d'un an, dont 41% depuis moins de 6 mois). 38% des ménages logés sont des personnes seules et 43% des familles avec enfants, dont 18% de familles monoparentales. Ces ménages ont été logés majoritairement dans des T2 et T3 (67%), et pour 43% d'entre eux en Ile-de-France.



RÉPARTITION DES OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT EN 2006 PAR NATURE D'OPÉRATION



RÉPARTITION DU STOCK AU 31/12/2006 PAR TYPE DE BAILLEURS



DESCRIPTION DES MÉNAGES DEMANDEURS ET DES LOGEMENTS DEMANDÉS AU 31/12/2006

Ancienneté de la demande
36% de demandes de moins de 6 mois
27% de demandes de 6 mois à moins d'1 an
20% de demandes de 1 à moins de 2 ans
17% de demandes de 2 ans et plus
Composition des ménages demandeurs
34% de personnes seules
18% de couples sans enfants
19% de familles monoparentales
21% de couples avec 1 ou 2 enfants
8% de couples avec 3 enfants ou plus
Taille des logements demandés
12% de demandes de T1 / F1
32% de T2 / F2
32% de T3 / F3
24% de T4 / F4 et plus
Géographie des logements demandés
56% de logements demandés en Ile-de-France
44% en Province

DESCRIPTION DES MÉNAGES LOGÉS ET DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2006

Ancienneté de la demande au moment de l'attribution
41% de demandes de moins de 6 mois
26% de demandes de 6 mois à moins d'1 an
21% de demandes de 1 à moins de 2 ans
12% de demandes de 2 ans et plus
Composition des ménages logés
38% de personnes seules
19% de couples sans enfants
18% de familles monoparentales
20% de couples avec 1 ou 2 enfants
5% de couples avec 3 enfants ou plus
Taille des logements attribués
8% de T1 / F1
28% de T2 / F2
39% de T3 / F3
25% de T4 / F4 et plus
Géographie des logements attribués
43% de logements attribués en Ile-de-France
57% en Province