



**LE ROLE DU 1% LOGEMENT  
DANS LE FINANCEMENT  
DE LA CONSTRUCTION A USAGE LOCATIF  
EN 2002, 2003 ET 2004**

**Synthèse**

*Etude réalisée à la demande de  
l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC)  
et la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC)*

Département  
évaluation des politiques sociales  
Engin Yilmaz  
Marie-Odile Simon

Décembre 2007



### I. LES CARACTERISTIQUES GENERALES, LES MODES DE FINANCEMENT ET LE COUT DES OPERATIONS

#### I.1 Les caractéristiques générales des opérations et les montants investis

En 2002, 2003 et 2004, près de 10 500 opérations locatives ont été achevées avec l'apport de fonds 1%. Le coût total de ces opérations locatives s'élève à un peu moins de 14 milliards d'euros, dont près des deux tiers pour la construction neuve (8,6 milliards d'euros), suivi de l'achat dans l'ancien avec ou sans travaux (2,7 milliards d'euros), des réhabilitations (1,7 milliard d'euros) puis des opérations de démolition-construction (720 millions d'euros).

Les fonds 1% mobilisés dans le cadre de ces opérations atteignent près de 1,8 milliard d'euros, soit 12,9% du total des investissements. Ce ratio atteint 17% pour les réhabilitations mais n'est que de 10% pour les opérations d'acquisition sans travaux. Il est également plus élevé en Ile-de-France qu'en Province : 13,6% contre 11,8%.

La taille moyenne des opérations achevées sur la période étudiée est de 25 logements. La taille des opérations est plus grande en Ile-de-France qu'en Province (48 logements en moyenne contre 22) et varie fortement selon le type d'opération : 74 logements en moyenne en réhabilitation, 17 logements en construction neuve et 10 logements en acquisition-amélioration.

Ce sont donc près de 266 000 logements qui ont été achevés à l'aide de fonds 1% entre 2002 et 2004. Près de la moitié (46%) sont des logements réhabilités. Ces derniers n'ont pourtant mobilisé que 16% des fonds 1%. Les logements neufs représentent un peu plus d'un tiers du nombre total de logements achevés (36%) alors qu'ils ont mobilisé 60% des fonds 1% investis au cours de ces trois années. Les logements acquis, avec ou sans travaux, représentent 15% des logements achevés et ont mobilisé 19% des fonds 1%. Les logements construits suite à une démolition sont très peu nombreux (3%).

Un quart des logements achevés au cours de ces trois années, soit 65 700 logements, est situés en Ile-de-France. Près de la moitié de ces logements sont localisés en zone 1 bis<sup>1</sup>. Les logements franciliens sont plus souvent des logements acquis et améliorés (19% contre 7% en Province), que des logements neufs (27% contre 39% en Province).

Une très grande majorité de ces logements financés à l'aide de fonds 1%, 83% soit 220 000 logements, sont des appartements. La majorité de ces appartements sont des réhabilitations (53%), à peine plus du quart sont des constructions neuves ; alors que près des trois quarts des logements individuels sont neufs.

La prédominance des logements collectifs est encore plus marquée en Ile-de-France (93% contre 79% en Province).

Les appartements livrés sont de plus petite taille que les logements individuels : seulement 33% des premiers comportent au moins quatre pièces, contre 58% des seconds. La surface habitable moyenne en Ile-de-France est de 63 m<sup>2</sup>, elle est de 11 m<sup>2</sup> supplémentaires en Province.

## **I.2 La mise en œuvre des opérations**

### **La quasi totalité des opérations mobilise des prêts en complément du 1%.**

Sur les 266 000 logements achevés en 2002, 2003 et 2004, 38% ont bénéficié d'un prêt PALULOS/PAM, 36% ont été financés avec un prêt PLUS, 9% par un prêt bancaire, 5% par un PLS. Les autres prêts sont beaucoup moins utilisés.

Les prêts PLUS ont été utilisés trois fois sur quatre pour le financement de logements neufs.

**Plus de la moitié des logements achevés sur la période (54%, soit 145 000 logements) ont été livrés par les SA HLM, 40% (soit 107 000 logements) par les OP HLM, 5% (soit 13 400 logements) par les SEM et moins de 1% (soit 730 logements) par les Coopératives HLM.**

Les SA HLM et les SEM ont plus utilisé les prêts PLUS (ils sont respectivement entrés dans le financement de 40% et 37% de leurs logements) alors que les OP HLM ont plus eu recours aux PALULOS (48%).

---

<sup>1 1</sup> La zone I bis comprend Paris et les 29 communes limitrophes.

Proportionnellement au nombre de logements livrés, les OP HLM ont reçu une plus faible contribution issue des fonds 1% que les autres bailleurs : ils n'ont en effet perçu que 27% des fonds, contre 66% aux SA HLM, 7% aux SEM et moins de 1% aux coopératives. Cette singularité s'explique notamment par le faible poids des constructions neuves dans les logements livrés par les OP HLM, moins d'un tiers, alors que ce type d'opération consomme une large part des fonds 1%.

### I.3 Le coût des opérations

**Le prix de revient moyen des opérations achevées en 2002, 2003 et 2004 s'établit à 1,3 million d'euros<sup>2</sup>.** Suivant les opérations, ce prix est très variable, allant de 710 000 euros pour les acquisitions améliorations, jusqu'à 2,4 millions d'euros pour les opérations d'acquisition sans travaux. La localisation de l'opération est aussi un critère discriminant le prix. Ainsi, le prix de revient moyen s'élève jusqu'à 3,7 millions d'euros en zone I bis<sup>3</sup> contre 781 000 euros en zone III.

Cet écart de prix peut être expliqué en partie par le nombre moyen de logements par opération. Ainsi, le nombre moyen de logements en zone I bis est de 59 contre 16 en zone III. Il s'explique également par le poids de la charge foncière ou immobilière, plus élevé dans l'agglomération parisienne : pour les constructions neuves, la part de la charge foncière dans le prix de revient passe de 19% en zone I bis à 12% en zone III. En acquisition-amélioration, la part de la charge immobilière dans le prix de revient passe de 76% en zone I bis à 37% en zone III.

**Au logement, le prix de revient s'élève à 77 000 euros,** prix également variable suivant le type d'opération. Il varie de 23 000 euros pour les réhabilitations à 92 000 euros pour les opérations de démolition-construction. Les opérations de constructions neuves et d'acquisitions (avec ou sans travaux) ont des prix de revient au logement tout aussi élevés (86 000 euros).

Ce prix diffère aussi suivant la zone géographique. Il est ainsi nettement plus élevé en Ile-de-France qu'en Province respectivement de 93 000 euros et 75 000 euros.

**Le prix de revient au m<sup>2</sup> de surface habitable est de 1 100 euros en moyenne.** Il est aux alentours de 1 200 euros au m<sup>2</sup> pour les constructions neuves, les acquisitions avec ou sans travaux et les démolitions-constructions. Il est beaucoup plus faible, environ 380 euros, pour les réhabilitations. Les écarts de prix entre l'Ile-de-France et la Province sont importants, notamment pour les constructions neuves (1 850 euros au m<sup>2</sup> en Ile-de-France contre 1 160 en Province) et les réhabilitations (800 euros au m<sup>2</sup> en Ile-de-France contre 280 en Province).

---

<sup>2</sup> Le prix de revient a été recalculé avec une TVA à 5,5% pour les 5% d'opérations qui n'ont pas bénéficié d'une TVA réduite.

<sup>3</sup> La zone I bis comprend Paris et les 29 communes limitrophes ; la zone I, l'agglomération parisienne hors zone I bis ; la zone II, les grandes agglomérations de Province et l'Ile-de-France hors zone I ; la zone III, l'ensemble du territoire métropolitain hors zone II.

## II. LE MONTAGE FINANCIER DES OPERATIONS

### II.1 La quotité de fonds 1% et de subventions dans le montage financier de l'opération

**Le plan de financement d'une opération de construction** (neuve ou suite à une démolition) **ou d'acquisition** (avec ou sans travaux) de logements achevée en 2002, 2003 et 2004 avec l'aide de fonds 1% se répartit de la façon suivante :

- 66% de prêt(s) principal (aux) ;
- 13% de subventions ;
- 12% de fonds 1% ;
- 7% de fonds propres ;
- 1% d'autres prêts.

La répartition des financements varie peu selon le type d'opération. Les opérations menées en Ile-de-France accordent un poids accru aux fonds 1% et aux subventions (en cumul, 31% en Ile-de-France contre 24% en Province).

Les plans de financements ont des structures qui diffèrent suivant le prêt principal. Ainsi, la quotité de fonds 1% varie de 5% pour les prêts PLA-CDC à 23% pour les prêts PLA-TS. Pour les prêts PLUS, elle se situe autour de la moyenne avec un ratio égal à 13%. Quant aux subventions, les prêts PLA-CDC et PLA-TS ont des quotités subventions assez importantes au regard de la moyenne, respectivement de 24% et 31%. En revanche, pour ces deux prêts, la quotité du prêt principal est plus faible que la moyenne.

**Ce sont dans les opérations de réhabilitation que les fonds 1% ainsi que les subventions ont été les sources de financement les plus utilisées**, respectivement 17% et 23% du total.

### II.2 Les versements des fonds 1% et la durée des prêts 1%

La catégorie de fonds 1% la plus utilisée est celle « hors actions défavorisés » : plus de 8 opérations achevées sur 10 en ont bénéficié. 4 sur 10 ont été financées avec des fonds « actions défavorisés ». Plus de la moitié des opérations, 55%, ont bénéficié des fonds « hors actions défavorisés » seuls, 15% des fonds « actions défavorisés » seuls. Les fonds « non réglementés » sont très rarement mobilisés seuls, 29% associent les deux opérations.

Le taux des prêts 1% utilisés s'établit à 1,2% en moyenne, pour une durée de 27 ans et demi. Ces caractéristiques diffèrent sensiblement suivant la nature des fonds utilisés : le taux varie de 1,1% pour les fonds « actions défavorisés » à 1,3% pour les fonds « hors actions défavorisées ». Quant à la durée moyenne, elle est semblable pour les fonds « actions défavorisés » et les fonds « hors actions défavorisés », respectivement 27 et 28 ans. En revanche, elle atteint 36 ans pour les fonds non réglementés.

Les taux d'intérêt diffèrent également un peu selon le type d'opération : 1,1% pour les acquisitions-améliorations, 1,3% pour les réhabilitations et 1,2% pour les autres. Les durées de prêt fluctuent de 20 ans pour les réhabilitations à 30 ans pour les constructions neuves.

Les différents d'amortissement concernent 42% des prêts 1%, et sont consentis sur une durée moyenne de 22 ans.

### **III. LES RESERVATIONS DE LOGEMENTS OBTENUES EN CONTREPARTIE DES FONDS 1%**

En 2002, 2003 et 2004, plus de huit opérations sur 10 ont donné lieu à des réservations au profit des collecteurs de fonds 1%, pour un volume de 86 300 logements réservés, soit un tiers des logements financés durant cette période. Les logements sont, pour l'essentiel, réservés dans l'opération réalisée.

Les trois quarts des logements réservés ont été obtenus en « droit de suite », qui permet au réservataire d'attribuer plusieurs fois le même logement sur une période donnée. La durée moyenne de cette réservation, qui correspond en général à la durée du prêt 1%, est de 26 ans, durée plus élevée dans les programmes neufs (28 ans), et plus faible pour les opérations de réhabilitation (19 ans).

Le coût moyen des réservations s'établit à 26 200 euros. En Ile-de-France, le coût est nettement plus important, s'établissant à 40 400 euros contre 23 900 en Province.