

STATISTIQUES ET

SITUATION FINANCIERE

DU 1% LOGEMENT

AU 31 DECEMBRE 2008

PREFACE

Au titre de ses missions légales, l'Agence établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction.

Cette mission d'analyse et d'information couvre l'ensemble du secteur du « 1 % Logement » et fournit une base objective à l'intervention de l'Etat et des partenaires sociaux dans le sens de la transparence et de l'efficacité du « 1 % ».

Ce rapport porte sur l'analyse de l'activité des collecteurs du « 1 % Logement » en 2008 ainsi que sur celle de leur situation financière au 31 décembre de cette même année.

Ce rapport est établi sur la base des comptes de l'exercice 2008 certifiés au premier semestre 2009. Les éléments publiés sont définitifs et complètent en les approfondissant les premiers résultats publiés en juin 2009 sur l'activité en 2008 des principaux collecteurs du « 1 % Logement ».

SOMMAIRE

I	Données financières générales relatives à l'ensemble des collecteurs du 1 % Logement	6
I.1	Presentation	6
I.2	La collecte	7
I.2.1	La collecte obligatoire	7
I.2.2	La participation volontaire	9
I.2.3	La PEEC agricole	9
I.3	Les ressources à long terme utilisables	9
I.4	Les concours long terme	11
I.4.1	Les aides aux personnes physiques	13
I.4.2	Les aides aux personnes morales	16
I.5	Les prélèvements autorisés	16
I.6	Les remboursements aux entreprises	17
I.7	Les prefinancements	17
I.8	Les échanges avec l'UESL	18
I.9	L'Association Foncière Logement	21
I.9.1	Activité de développement immobilier	21
I.9.2	Activité de développement immobilier dans les projets de rénovation urbaine	22
I.9.3	Financement	22
I.10	Les flux sous forme de subventions	23
I.11	Les filiales et participations	23
I.12	Tableaux de synthèse	25
II	Les collecteurs financiers	27
II.1	Les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL)	27
II.1.1	Les fonds réglementés	27
II.1.2	Les fonds non réglementés	56
II.1.3	La PEEC Agricole	60
II.1.4	Les filiales et participations des CIL	60
II.1.5	Le bilan général des CIL	64
II.1.6	Le compte de résultat des CIL	66
II.2	La section PEEC des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI)	74
II.2.1	Les flux financiers	74
II.2.2	Le bilan 1% cumulé des CCI	79
II.2.3	La PEEC agricole	82
II.2.4	Le compte de résultat du service PEEC	82
II.2.5	Filiales et participations des CCI	85
II.3	Les associés de l'UESL – Tableaux de synthèse	86
II.3.1	Les flux financiers des associés de l'UESL	86
II.3.2	Le bilan général des associés de l'UESL	87
II.3.3	Le compte de résultat des associés de l'UESL	88

II.4	La Société Immobilière Nationale (SIN)	93
II.4.1	Les ressources à long terme	93
II.4.2	Les financements.....	93
II.4.3	Les remboursements aux entreprises	94
II.4.4	Les échanges avec les collecteurs financiers et l'ANPEEC.....	94
II.4.5	Les sommes en attente d'emploi en fin d'exercice.....	94
II.4.6	Les filiales et participations de la SICF.....	94
III	Les organismes constructeurs HLM / SEM	95
III.1	Les ressources	96
III.1.1	La collecte.....	96
III.1.2	Les sommes reçues de la part des collecteurs financiers.....	97
III.2	Les utilisations déclarées	99
III.2.1	Les affectations à long terme.....	100
III.2.2	Les affectations en préfinancement.....	100
III.2.3	Le versement du 1/9 ^{ème} à l'ANPEEC	101
III.2.4	Les remboursements aux entreprises	101
III.3	Les sommes en attente d'emploi en fin d'exercice	102
IV	Annexes	103
IV.1	Index des tableaux du rapport	105
IV.2	Index des graphiques du rapport	111
IV.3	Données individuelles	115
IV.4	Tableaux cumulés	119

I DONNÉES FINANCIÈRES GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENSEMBLE DES COLLECTEURS DU 1 % LOGEMENT

I.1 PRESENTATION

Créée par une loi du 11 juillet 1953 et un décret du 9 août 1953, la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) est un investissement obligatoire pour les entreprises privées non agricoles et les établissements publics ayant un caractère industriel et commercial, jusqu'en 2007, de dix salariés et plus. Le taux de participation, fixé par la loi, s'applique à la masse salariale de l'année civile précédente. De 1% à l'origine, le taux a progressivement diminué et est passé à 0,45% depuis 1992.

L'ordonnance du 2 août 2005 a relevé, à compter du 1er janvier 2006, le seuil d'assujettissement des entreprises de dix à vingt salariés. Cette mesure a pris effet pour la collecte 2006 assise sur les rémunérations versées par les employeurs en 2005. Les services et les aides du « 1% Logement » sont maintenus pour les entreprises de dix à vingt salariés, et l'Etat s'est engagé à verser en contrepartie de cette exonération une compensation financière d'un montant équivalent (environ 130 millions d'euros) prélevée, en 2006, sur le produit annuel de la taxe sur les locaux à usage de bureaux perçue dans la région Île-de-France, selon les termes prévus à l'article 57-II de la loi de finances pour 2006.

Un régime spécifique et autonome, la PEEC Agricole, est applicable depuis 2008 aux entreprises agricoles d'au moins 50 salariés.

La PEEC est collectée par des organismes agréés, de nature et de taille différente. Les collecteurs du « 1% Logement » sont regroupés en deux grandes familles :

- Les collecteurs « financiers » constitués, au 31 décembre 2008, de 98 Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), 11 Chambres de Commerce et d'Industrie disposant d'un service logement, et d'une Société Immobilière filiale d'entreprise Nationale (SIN) ;
- Les organismes « constructeurs », composés de 547 organismes HLM et de 115 SEM de construction. Ces organismes peuvent être conjointement collecteurs et destinataires de versements en provenance des collecteurs financiers. La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a instauré le reversement aux associés de l'U.E.S.L., sur la période 2006-2009, des deux tiers des sommes collectées par les collecteurs non associés, dans un but de péréquation nationale et conformément aux conventions du 27 octobre 2004 et du 22 mai 2006 entre l'Etat et l'U.E.S.L..

I.2 LA COLLECTE

L'ensemble des sommes collectées (participation obligatoire, participation volontaire et PEEC Agricole) par les collecteurs s'élève à 1,676 milliard d'euros en 2008, contre 1,603 milliard en 2007. Le montant global progresse donc de 4,6% sur un an.

I.2.1 LA COLLECTE OBLIGATOIRE

La collecte s'élève en 2008 à 1,649 milliard d'euros, contre 1,596 milliard d'euros en 2007, soit une augmentation de 3,3%. Cette hausse est sensiblement inférieure à celle enregistrée en 2007 (+3,6%). La part de la collecte des organismes ayant leur siège social en Île-de-France demeure inchangée depuis 2006 (51,2%). Cette forte proportion s'explique par la présence dans cette région des sièges sociaux de grandes sociétés et des collecteurs intervenant sur l'ensemble du territoire. La collecte 8/9^{ème} représente 89,7% de l'ensemble de la collecte en 2008.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA COLLECTE

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)		
									2008		
									8/9e	1/9e	Total
Ile-de-France*	647	674	708	710	728	783	787,9	813,1	757,1	88,2	845,3
Province et DOM*	533	562	608	653	674	666	752,3	783,5	724	80,3	804,3
Total	1 180	1 236	1 316	1 363	1 402	1 449	1 540,2	1 596,6	1 481,1	168,5	1 649,6
Total euros 2008	1364	1 405	1 469	1 493	1 512	1 538	1 607	1 641	1 481,1	168,5	1 649,6

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

La part des CIL dans la collecte est largement prépondérante et va en s'accroissant. En effet, la collecte des HLM/SEM et des CCI s'inscrit encore en baisse en 2008. Pour les CCI, la section PEEC demeure dans de petites structures, ce qui en réduit l'attractivité pour les entreprises versantes.

Pour les collecteurs constructeurs, le reversement de 2/3 de la collecte 8/9^{ème} aux associés collecteurs de l'U.E.S.L. à partir de 2006 a entraîné une contraction de moitié de la collecte. De plus, les collecteurs constructeurs n'ont pas reçu de compensation des pertes de collecte liées au relèvement à 20 salariés du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC.

VENTILATION DE LA COLLECTE PAR FAMILLE DE COLLECTEURS

(en millions d'euros)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
									IdF.*	Prov.*	Total	%
CIL	1 085	1 147	1 240	1 293	1 311	1 378	1 480	1 540,1	828,0	769,9	1 597,9	96,9
CCI	57	58	45	34	33	32	34	31,4	-	27,0	27,0	1,7
SIN	9	7	13	14	14	15	15	15,7	15,6	0	15,6	0,9
SACI	8	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HLM/SEM	21	23	18	22	24	24	11	9,4	1,7	7,4	9,1	0,5
Total	1 180	1 236	1 316	1 363	1 402	1 449	1 540	1 596,6	845,3	804,3	1 649,6	100

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

La collecte est principalement constituée de subventions (85,2% du total); cette modalité de versement présente un avantage fiscal pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Depuis 2006 est comptabilisé sous forme de collecte le versement par l'Etat aux collecteurs associés de l'UESL (CIL et CCI) d'une somme au titre de la compensation des pertes de collecte liées au relèvement de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC. Cette somme est assimilée à la collecte reçue sous forme de subvention. Hors compensation, la collecte s'élèverait à 1 519,6 millions d'euros, soit 53,9 millions d'euros de plus qu'en 2007.

La collecte reçue sous forme de prêts doit être remboursée au bout de 20 ans à l'entreprise qui l'a versée. Si cette collecte ne peut être remboursée à l'échéance, elle est conservée le temps de la prescription et transformée en subvention au-delà.

COLLECTE PAR FORME DE VERSEMENT

(en millions d'euros)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Subventions	981	1 031	1 103	1 144	1 183	1 226	1 314,7	1 360,6	1 406,9
Dont compensation 10/20							128,8	130,9	130,0
Titres	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	0,1	0,1	n.s.
Prêts	199	205	213	219	219	223	225,4	235,8	242,7
TOTAL	1 180	1 236	1 316	1 363	1 402	1 449	1 540,2	1 596,6	1 649,6

I.2.2 LA PARTICIPATION VOLONTAIRE

La participation volontaire est constituée, d'une part des montants versés par les entreprises assujetties qui dépassent la collecte obligatoire et d'autre part de versements par des entreprises ou des administrations qui n'ont pas d'obligation légale. L'utilisation de la participation volontaire doit être conforme à l'objet social du collecteur.

La participation volontaire s'élève à 5 millions d'euros en 2008, montant inférieur de 2 millions à celui de 2007. Elle représente une part infime de la collecte globale, moins de 1%.

VENTILATION DE LA PARTICIPATION VOLONTAIRE PAR FAMILLE

(en millions d'euros)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
CIL	14,1	11,4	9,7	8,8	8,1	7,3	6,9	6,9	5,0
-Subvention 1%	9,9	6,5	5,7	5,1	5,4	3,9	4,7	5,1	4,0
- Prêts 1%	1,9	1,5	1,4	1,4	1,1	1,2	0,9	0,9	0,5
-Subvention hors 1%	2,4	3,5	2,6	2,2	1,6	2,2	1,3	0,9	0,5
CCI	0,1	0,1	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	0
HLM/SEM	n.s.	0	n.s.	0	0,8	n.s.	0,2	0,4	n.s.
TOTAL	14,2	11,5	9,7	8,8	8,9	7,3	7,1	7,3	5,0

I.2.3 LA PEEC AGRICOLE

Pour la première année, les organismes ont collecté la PEEC des entreprises relevant du secteur agricole. Seuls les associés collecteurs de l'UESL sont habilités à recevoir ces fonds, uniquement sous forme de subventions. La collecte s'élève à 21,6 millions d'euros en 2008, dont 18,7 millions d'euros en 8/9^{ème} et 2,9 millions d'euros en 1/9^{ème}.

I.3 LES RESSOURCES À LONG TERME UTILISABLES

Les collecteurs disposent de ressources à long terme provenant :

- de la collecte assise sur la masse salariale de l'exercice N-2 (réalisée en décembre N-1, elle est utilisable avec un exercice de décalage),
- des retours sur prêts à long terme constitués par :
 - les remboursements en capital des prêts à long terme accordés aux personnes physiques,
 - les remboursements en capital des prêts à long terme accordés aux organismes constructeurs,
- des sommes incorporées correspondant à la part du résultat de l'exercice précédent affectée par les collecteurs financiers aux fonds « 1 % », conformément à la réglementation.

La loi de finances pour les années antérieures à 2003 définissait les modalités du versement, par les organismes habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, d'une contribution destinée au financement des aides en faveur de l'accession à la propriété. Cette

contribution, calculée sur un pourcentage des fonds collectés, était inscrite en recettes au budget de l'Etat.

Le versement au titre de cette disposition venait en déduction des ressources mobilisables par les organismes collecteurs du « 1 % Logement » pour financer leurs investissements.

Conformément à la convention du 3 août 1998 entre l'Etat et l'UESL, 2002 a été la dernière année de versement de cette contribution.

Enfin, dans le cadre de la convention relative au maintien des capacités d'investissement du « 1 % Logement » signée en 1996 entre l'Etat et l'UESL, les collecteurs associés de l'Union (CIL et CCI) ont bénéficié, en 1997 et 1998, de concours financiers sous forme de prêts de son fonds d'intervention. A cet effet, l'UESL a mutualisé en 1997 les ressources internes provenant des excédents de trésorerie de fin d'exercice 1996 des associés collecteurs puis mobilisé, en 1997 et 1998, des ressources externes par le recours à un emprunt bancaire.

RESSOURCES À LONG TERME UTILISABLES

								(en millions d'euros)	
								2008	
Fonds réglementés	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Collecte N-1	1 180	1 236	1 316	1 363	1 402	1 449,4	1 540,2	1 596,6	39,2
Remb. pers. physiques	1 161	1 256	1 327	1 479,5	1 617,9	1 706,6	1 765	1 794,3	44,1
Remb. pers. morales	337	374	392	432,8	440	478,5	474,6	488,2	12
Sommes incorporées	111	112	98	91	82	93,3	79,5	68,5	1,6
Versement à l'Etat	-495	-264	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	2 506,3	2 940,2	3 345,8	3 536,4	3 658,8	3 784,3	3 859,5	3 947,6	96,9
Fonds non réglementés									
Collecte N-1	2,4	3,5	2,6	2,2	1,6	2,2	1,3	0,9	n.s.
Remb. pers. physiques	104	106	103	104	101	95,7	89,7	83	2
Remb. pers. morales	19,7	12,6	24,1	19,4	27,5	27,3	22,6	24,9	0,6
Rés. non réglementées	60	58,7	46,5	39,5	29,3	21,5	21,8	17,8	0,5
TOTAL	186,1	180,8	176,2	165,1	159,4	146,7	135,4	126,6	3,1
TOTAL	2 692,4	3 121	3 522	3 701,5	3 818,2	3 931	3 994,9	4 074,2	100
Total euros 2008	3 061,1	3 484,5	3 859,1	3 992,7	4 051,9	4 101,5	4 106,4	4 074,2	

Les ressources à long terme des collecteurs du « 1 % Logement » s'établissent à 4,1 milliards d'euros. Elles progressent de 2% par rapport à 2007.

La ressource issue de la collecte de l'exercice précédent (1,6 milliard d'euros), exogène par nature, représente 39,2% de l'ensemble.

Les remboursements de prêts augmentent de 1,6% (soit de 38,5 millions d'euros) pour atteindre 2,39 milliards d'euros en 2008. Ils constituent 58,7% de l'ensemble des ressources. Les retours de prêts à personnes physiques constituent 46,1% des ressources. Ils se distinguent des prêts à personnes morales par leur durée beaucoup plus courte (moins de 10 ans contre 25 ans et la possibilité d'un différé de remboursement pour les seconds).

Le montant des sommes incorporées, qui s'élève à 68,5 millions, est en baisse de 11 millions d'euros par rapport à 2007. Il représente 1,6% de l'ensemble des ressources.

Le versement au titre de la contribution des collecteurs du « 1 % Logement » à l'Etat, qui s'imputait sur les ressources à long terme issues de la PEEC en 2002, n'existe plus depuis 2003.

VENTILATION PAR FAMILLE DES RESSOURCES À LONG TERME UTILISABLES

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)	
								2008	
								Montant	%
CIL	2 116	2 552	2 996	3 238	3 415	3 602,3	3 750,8	3 850,5	97,6
CIL fonds non réglementés	186,1	180,8	176,2	165,1	159,4	146,7	135,4	126,6	
CCI	108	120	101	90,4	88,2	84,6	79,5	67,3	1,7
SIN	12	10	17	16	19	17	17,9	20,4	0,5
HLM/SEM	17	18	18	22	24	24,4	11,3	9,4	0,2
Total	2 692,4	3 121	3 522	3 701,5	3 818,2	3 931	3 994,9	4 074,2	100

I.4 LES CONCOURS LONG TERME

Les concours à long terme sont constitués des versements accordés :

- aux personnes physiques, sous forme de prêts à long terme pour accéder à la propriété ou améliorer leur logement ou sous forme de subvention. Les aides PASS définies par la convention du 3 août 1998, ainsi que les interventions stipulées par la convention du 14 mai 1997 (10%) révisées le 20 décembre 2006 constituent la majeure partie des versements;

- aux personnes morales (principalement les HLM/SEM et les sociétés immobilières détenues par les collecteurs), sous forme de prêts à long terme, de subventions ou de souscriptions de titres dans le cadre d'opérations locatives ou d'accession.

CONCOURS LONG TERME

								(en millions d'euros)	
								2008	
Fonds réglementés	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Personnes physiques	1 576	1 334	1 334	1 557	1 646,3	1 772,7	1 877,5	1 923,7	70,2
- dont convention 3 août 1998	808	914	1 004	1 086	1 151	1 288,4	1 445,4	1 508,6	55
- dont convention 14 mai 1997	29	27	32	40	39	46,4	38,4	35,3	1,3
- dont accession et travaux	712	330	308	420	381	349,2	298,5	279,8	10,2
Personnes morales	553	682	779	789	694,4	658,2	598,3	716,1	26,1
- Versements	473	642	750	762	656,3	625,8	585,1	704,6	25,7
- Transformations de prefin.	80	40	29	27	38,1	32,4	13,2	11,5	0,4
Total fonds non réglementés	2 129	2 016	2 176	2 346	2 341	2 431	2 476	2 639,8	96,3
Fonds non réglementés									
Personnes physiques	144	63	102	100	72	70,7	67,3	57,6	2,1
Personnes morales	25	36	40,6	29,9	31,9	26,3	25,8	43,2	1,6
Total fonds non réglementés	169	99	142,6	129,9	103,9	97	93,1	100,8	3,7
TOTAL	2 298	2 115	2 318,6	2 475,9	2 444,9	2 528	2 569,1	2 740,6	100
Total euros 2008	2 612,7	2 361,3	2 540,5	2 670,7	2 594,5	2 637,6	2 640,8	2 740,6	

Les investissements à long terme des collecteurs financiers s'établissent à 2,74 milliards d'euros en 2008, soit un montant supérieur de 171,5 millions d'euros à celui de l'année précédente (+6,7%). La hausse de 135,2 millions d'euros (+21,7%) des concours accordés aux personnes morales est nettement supérieure à celle de 36,5 millions d'euros (+1,9%) des aides accordées aux personnes physiques.

VENTILATION PAR FAMILLE DES CONCOURS A LONG TERME

								(en millions d'euros)	
								2008	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
CIL	2 034	1 919	2 102	2 273,8	2 239	2 363,1	2 423	2 587,7	94,5
CIL fonds non réglementés	169	99	142,6	129,9	103,9	97	93,1	100,8	3,7
CCI	87	77	57,8	57,9	51,8	44,2	38,5	34,2	1,2
SIN	0	16	15	14,7	49,9	23,6	14,3	17,9	0,6
SACI	8	4	1	-	-	-	-	-	-
Total	2 298	2 115	2 318,6	2 475,9	2 444,9	2 528	2 569,1	2 740,6	100

I.4.1 LES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

L'ensemble des financements distribués aux personnes physiques en 2008 par les collecteurs s'établit à 1,98 milliard d'euros, en hausse de 36 millions d'euros par rapport à 2007. Sur fonds réglementés, ils se composent de 1,5 milliard d'euros d'aides accordées dans le cadre de la convention du 3 août 1998, de 35 millions d'euros d'aides accordées dans le cadre de la convention du 14 mai 1997 et de 279,8 millions de prêts accordés hors convention. Les aides issues de la convention du 3 août 1998 représentent donc 55% de l'ensemble des concours, contre 56,2% en 2007. Les prêts hors convention ont un poids réduit (10,2%) dans l'ensemble, de même que les prêts sur fonds hors 1% (2,1%).

I.4.1.1 Les aides PASS accordées au titre des conventions

2008 est une année exceptionnelle pour la diffusion des aides PASS définies par la convention du 3 août 1998. Ainsi, pour l'ensemble de l'exercice, les collecteurs associés de l'UESL ont distribué 948 014 aides PASS, accordant 1,6 milliard d'euros d'aides et comptabilisant 3,4 milliards de nouveaux engagements correspondant aux garanties accordées.

Le nombre d'aides a ainsi augmenté de 2,5% par rapport à 2007, les montants de 4,5% et les nouveaux engagements de 3,5%.

723 062 AIDES LOCA-PASS ont été distribuées :

-417 226 locataires ont bénéficié d'un prêt finançant leur dépôt de garantie pour un montant total de 242,4 millions d'euros ;

-305 836 locataires ont obtenu une garantie de versement des loyers et charges, les engagements correspondants s'élevant à 3,4 milliards d'euros.

Compte tenu du fait qu'environ 142 190 locataires ont eu recours simultanément à une AVANCE et à une GARANTIE LOCA-PASS, le nombre total de ménages bénéficiaires du dispositif s'établit à 325 026.

Près de 64 300 locataires (54 000 en 2007) en situation d'impayé ont mis en jeu la garantie d'un collecteur, les prêts accordés correspondant à 116,7 millions d'euros (95,6 millions d'euros en 2007).

-173 957 PRETS PASS-TRAVAUX ont permis, pour un total de 1 132 millions d'euros, la réalisation de travaux d'emménagement.

- 50 450 AIDES MOBILI-PASS ont été accordées sous forme de subventions, pour un total de 103,3 millions d'euros, à des salariés pour prendre en charge les surcoûts de logement liés à leur mobilité professionnelle.

- 545 accédants à la propriété ont bénéficié d'un report de leurs échéances immobilières dans le cadre d'un PRET SECURI-PASS pour un montant de 5,9 millions d'euros.

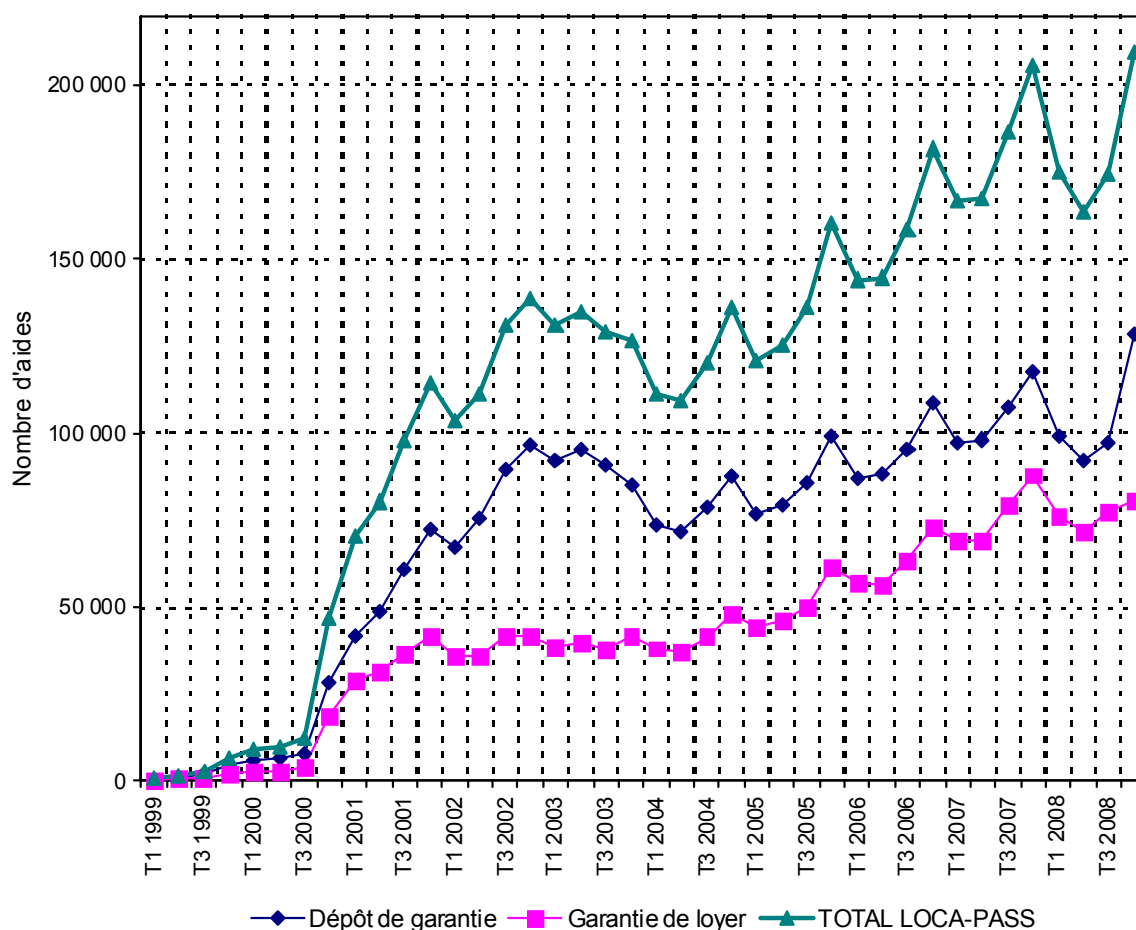
Par ailleurs, le nombre d'opérations PASS-FONCIER accordées est de 222 en 2008.

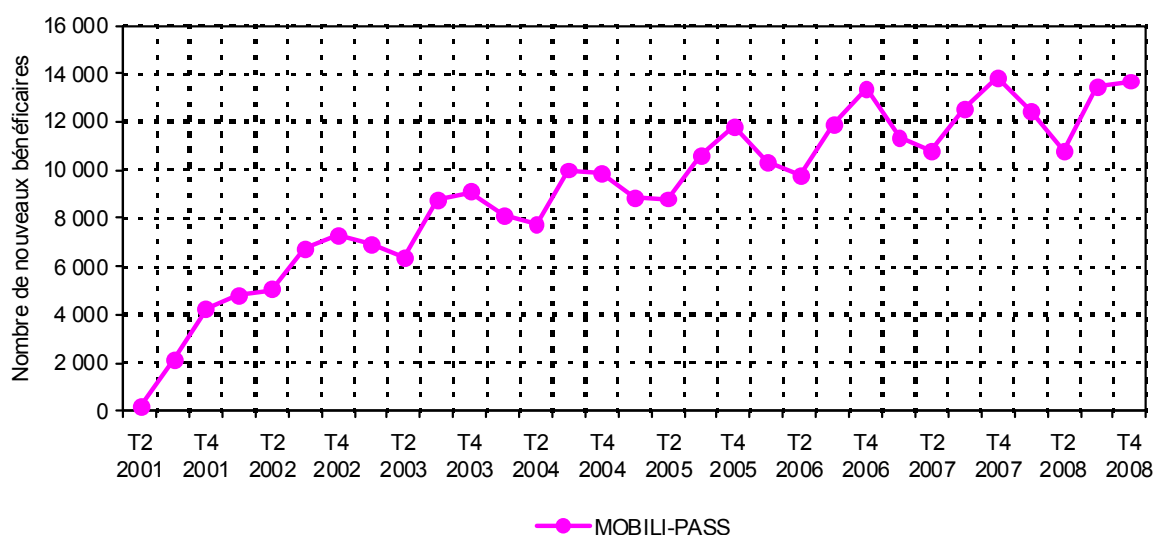
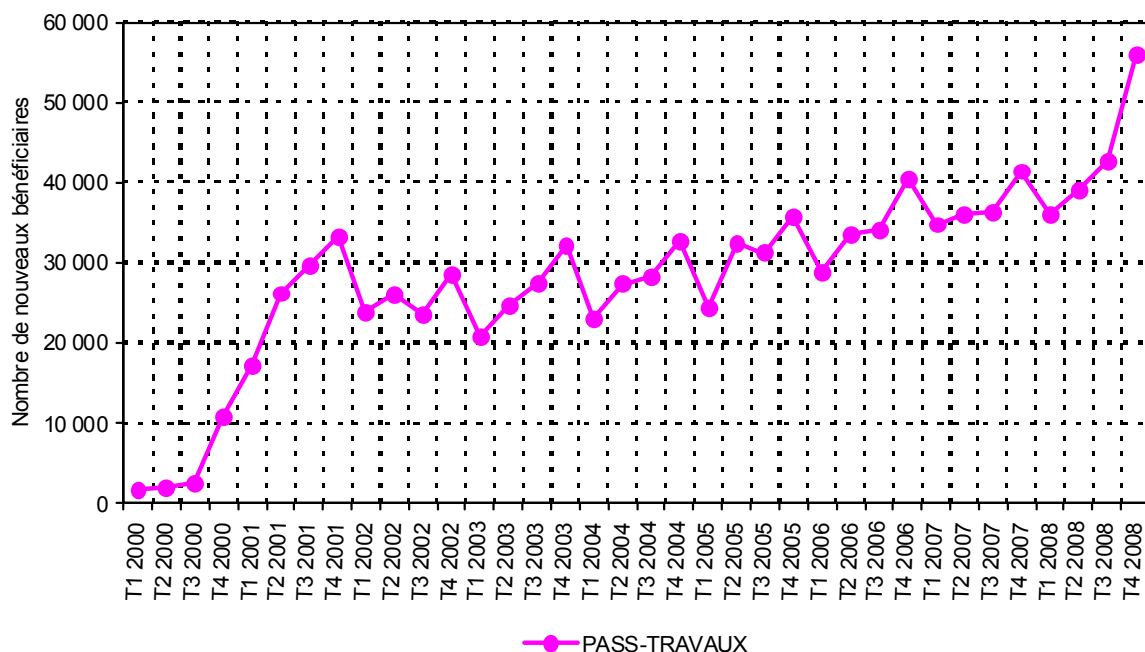
AIDES ACCORDÉES AU TITRE DES CONVENTIONS DE 1997 ET 1998

	Nombre d'aides*		Versements**		Engagements	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
LOCA-PASS dépôt de garantie	420 377	417 226	373,2	242,4	4,4	2
LOCA-PASS garantie de loyer	306 503	305 836	95,6	116,7	3 345,5	3 463,3
PASS-TRAVAUX	148 645	173 957	959,1	1 132		
SECURI-PASS	477	545	5,1	5,9		
MOBILI-PASS	48 631	50 450	97,2	103,3		
TOTAL	924 633	948 014	1 530,2	1 600,3	3 349,9	3 465,3

*Ces chiffres résultent des données transmises trimestriellement par les collecteurs, source UESL.

** Données enquête annuelle ANPEEC, en millions d'euros.





I.4.1.2 Les prêts à long terme aux ménages accédant à la propriété

En 2008, les collecteurs ont financé aux salariés des entreprises cotisantes accédant à la propriété ou réalisant des travaux d'amélioration de leur résidence principale (hors PASS-TRAVAUX) 37 555 prêts pour un montant de 336,5 millions d'euros:

- Sur fonds 1%, 31 138 prêts à long terme (34 067 en 2007), pour un montant total de 279,8 millions d'euros ;
- Sur fonds hors 1%, 6 417 prêts à long terme (7 367 en 2007) pour un montant total de 56,7 millions d'euros.

Les crédits consacrés se répartissent de la façon suivante :

- les prêts finançant la construction ou l'acquisition dans le neuf correspondent à 41,8% du total et 15 708 opérations (41,2% des opérations) ;
- l'acquisition dans l'ancien sans travaux représente 57,4% du total et 20 441 opérations (54,4% des opérations) ;
- l'acquisition - amélioration représente 2,2% du total et 938 opérations (2,5% des opérations) ;
- l'agrandissement représente 1,2% du total et 468 opérations (1,2% des opérations).

Avec le PRET PASS-TRAVAUX, le concours global du « 1% Logement » pour les salariés réalisant des opérations d'achat ou d'entretien amélioration de leur résidence principale s'établit, en 2008, à 1,47 milliard d'euros pour 211 512 opérations.

I.4.2 LES AIDES AUX PERSONNES MORALES

Les concours à long terme accordés par les collecteurs financiers s'élèvent à 759,3 millions d'euros en 2008 dont 716,1 millions d'euros sur les fonds 1% et 43,2 millions d'euros sur fonds hors 1%.

En 2008, une analyse par nature d'opérations fait apparaître que les collecteurs ont accordé sur fonds 1% des financements à long terme à hauteur de 66,7% dans des opérations de construction neuve, de 5,2% dans l'ancien sans travaux, de 10,8% dans des opérations d'acquisition - amélioration et de 16,6% dans des opérations de réhabilitation. Les opérations de démolition demeurent limitées (0,8%).

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

- 37,9% pour des opérations financées par des prêts PLUS (dont 20,5% pour les opérations « 1 % Relance »),
- 18,8% en complément de financements PLS,
- 11,7% pour des opérations PALULOS,
- 8,2% en complément de financements PLAI,
- 6,5% pour les souscriptions de titres,
- 16,9% pour les autres formes de financement.

I.5 LES PRÉLÈVEMENTS AUTORISÉS

Les prélèvements réglementaires autorisés, en vertu de l'article R.313-33 du CCH, sont destinés à couvrir certaines charges, notamment au travers du prélèvement pour frais de gestion mais aussi une partie du coût de la gestion des LOCA-PASS. Ils sont classés en quatre catégories : frais de gestion, cotisations, provisions et pertes sur prêts.

En 2008, les prélèvements s'élèvent à 206,6 millions d'euros, et à 178,4 millions d'euros nets des restitutions. Ces prélèvements ne sont plus compensés par le mécanisme d'affectation du résultat des CIL et de certains produits des CCI, qui permet d'abonder les ressources réglementées. Le solde fait ainsi apparaître un emploi de 109,9 millions d'euros en 2008 contre une ressource nette de 9,5 millions d'euros en 2001.

PRÉLÈVEMENTS

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sommes incorporées (A)	111	112	98,6	92	84	93,8	79,7	68,5
Prélèvements bruts	101,6	116,7	125,2	130	150	162,1	188,2	206,6
Prélèvements nets (B)	101,5	116,5	124,6	125,4	142,8	148,3	168,1	178,4
Solde (A) – (B)	9,5	-4,5	-26	-33,4	-58,8	-54,5	-88,4	-109,9

I.6 LES REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES

Les remboursements aux entreprises de la collecte versée sous forme de prêts, à l'échéance de la vingtième année, s'établissent à 159,2 millions d'euros, soit 2,8 millions d'euros de moins qu'en 2007. Le montant exceptionnel de 2005 s'explique par le remboursement à une entreprise nationale pour un montant de 168 millions d'euros. En excluant ce remboursement, le montant aurait été de 182 millions d'euros. Une décision du conseil d'administration de l'UESL du 18 décembre 2002 rend désormais ces remboursements déductibles de la base de calcul des appels de fonds de l'Union.

REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
CIL	91	102	143	169	155	149,1	154	146,4
CCI	3,5	2,9	2,8	3,4	3,1	2,8	2,6	1,6
SIN	0,6	0,7	3,7	1,7	94,2	4,7	3,1	5,3
HLM/SEM	1,3	1,8	2,0	2,1	75,6	1,8	2,3	5,9
TOTAL	96,4	107,4	151,5	176,2	327,4	158,4	162	159,2

I.7 LES PREFINANCEMENTS

Les préfinancements, prêts accordés principalement aux organismes d'HLM et aux sociétés immobilières filiales ou sous contrôle, sont généralement consentis pour une durée inférieure ou égale à trois ans, permettant ainsi de faciliter le lancement des opérations de construction. Lors de la mise en place du plan de financement définitif de l'opération, ces prêts à court terme sont remboursés ou en partie transformés en financements à long terme.

PRÉFINANCEMENTS – FONDS RÉGLEMENTÉS-

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements	124	177	215	237	184	162	138	148
Remboursements	86	118	99	148	170	175	167	139
Transformations en concours long terme	80	40	29	27	38	32	13	11,5

Les versements de préfinancements ont décliné de 2005 à 2007 et ils augmentent à nouveau en 2008 pour s'élever à 148 millions d'euros (+10 millions d'euros par rapport à 2007). Les remboursements baissent depuis 2004 pour s'établir à 139 millions d'euros. Les transformations de préfinancements en financements s'inscrivent à leur niveau le plus bas depuis 2005 à 11,5 millions d'euros. Les encours bruts de préfinancements se chiffrent à 315,8 millions d'euros, le taux de transformation en concours long terme est donc de 3,6%. Par ailleurs il faut noter que les pertes sur préfinancements en 2008 sont de 1,1 million d'euros.

I.8 LES ÉCHANGES AVEC L'UESL

Créée par la Loi (n°97-1237) du 30 décembre 1996, l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) a pour objet principal de représenter les intérêts communs de ses associés, CIL et CCI habilités à collecter la PEEC. A ce titre, elle a la possibilité de conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds. Pour mettre en application ces conventions l'UESL dispose de trois fonds, alimentés par les contributions des CIL et CCI dans les conditions fixées par le Conseil d'Administration de l'UESL (sur la base des fonds collectés). Les fonds peuvent également être alimentés par toutes ressources de l'UESL, notamment ses emprunts. Les excédents des fonds sont réinvestis dans les fonds. Avec ces fonds, l'Union peut notamment consentir des prêts et verser des subventions aux Associés pour l'exécution des conventions conclues avec l'Etat. Il existe trois fonds :

- Le fonds d'intervention. Il est composé de dix sections : opérations générales, financement FTM, prévention 1% accession, sécurisation 1% locatif (financement des aides LOCA-PASS), PASS-TRAVAUX, MOBILI-PASS, Renouvellement Urbain, Foncière Logement, PASS-FONCIER et fonctionnement GRL (financement du fonctionnement de GRL GESTION et de l'APAGL).

- Un nouveau fonds, dit fonds GRL, a été créé en 2007, pour le financement des risques locatifs (PASS-GRL).

- Le fonds de soutien. Avec ce fonds, l'Union gère le dispositif de sécurisation des accédants à la propriété titulaires d'un PAS qui a fait l'objet de deux conventions, l'une entre l'Etat et l'UESL, l'autre entre la SGFGAS et l'UESL, le 4 février 1999. En application de ce dispositif l'UESL garantit les établissements bancaires prêteurs PAS des pertes actuarielles générées par les reports éventuels d'échéances accordés aux emprunteurs en se re-finançant auprès des CIL/CCI.

Les données recueillies par l'ANPEEC sont légèrement différentes de celles de l'UESL. En particulier, les données concernant les nouveaux emplois ne sont pas compensées entre les flux à recevoir et à payer, ce qui explique leur niveau plus élevé selon les données ANPEEC. La différence de comptabilisation est très importante pour la sécurisation 1% Locatif (319 millions d'euros versés et 318 millions d'euros reçus pour l'ANPEEC contre 51,7 millions d'euros pour l'UESL). Par ailleurs, des erreurs de comptabilisation peuvent exister chez les collecteurs, qui sont alors régularisées l'année

suivante. C'est le cas en 2007, par exemple, du fait de la confusion pour quelques collecteurs entre le fonds GRL (avance consolidable en subvention) et fonctionnement GRL (subvention).

Entre 2006 et 2008, on constate une convergence des données. En effet, l'analyse des flux financiers fait ressortir un solde net pour 2008 de 946 millions d'euros des associés collecteurs vers l'UESL. Ce montant est en baisse de 106 millions par rapport à 2007 où il atteignait 1,023 milliard d'euros. Le flux net le plus important est consacré à la Foncière Logement (788 millions d'euros).

ECHANGES AVEC L'UESL – ASSOCIÉS COLLECTEURS-

(en millions d'euros)

	Données UESL			Données ANPEEC		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Versement à l'UESL						
Financements des ADIL	2,1	2,6	2,2	2	2,4	2,3
Remboursement emprunt extérieur	9,5	9,6	9,8	9,5	9,6	9,8
Péréquation différentiel taux emprunt	0,5	-	1,3	-	-	-
Prévention 1% Accession	4,1	4,6	5,8	11	14,5	16,9
Sécurisation 1% Locatif (Loca-pass)	43	43	51,6	356,9	388,6	319
PASS-TRAVAUX	764	833,8	833,6	802	799	804
MOBILI-PASS	83,2	95,1	102,5	91,6	100,6	108
Convention Besson et Robien	6,3	6	4,9	6,9	6,3	5,7
Régulation accession (ex pénalités PPP)	4,5			3,3	0,4	2,5
Financement FTM	9,2	24,5	23,8	11,9	25,4	27,8
Insuffisance investissement 10%	5,7	6,8	16,7	5,6	6,7	18,9
Fonds de soutien	-	-	-	3,3	1,4	2,6
Renouvellement urbain	259,9	334	180	279,9	371,1	181,8
Foncière Logement	719,8	751,3	841,2	728	750,1	839,2
Concours 1% Relance	38,6	52,2	50,9	37,2	51,6	58,3
GRL Fonctionnement		10	10	4,7	12,8	10,8
GRL Fonds		40	10		37,3	9,3
PASS FONCIER		50,4	51		49,8	49,8
Saisonniers du tourisme		5	15		4,9	15
Autres subventions (SA HLM Guyane)			30			28,6
TOTAL (I)	1 950,4	2 268,9	2 240,3	2 353,8	2 632,5	2 510,3
Versement de l'UESL	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Compensation 10/20	127,8	130,9	130	128,8	130,9	130
Régulation accession				3,7	4,5	5,7
Prévention 1% accession	3,9	4,6	5,8	10,2	12	14,5
Sécurisation 1% locatif	43,3	43	51,7	362,3	394,7	317,7
PASS-TRAVAUX	762,6	833,9	835	799,6	799,3	807,7
MOBILI-PASS	83,4	95,1	102,6	91,7	99,8	107,7
Convention Besson et Robien	6,3	6	4,9	6,9	6	5,5
Financement FTM	18,1	18,6	17,4	20,4	21,9	22,6
Fonds de soutien	7,7	9,3	11,5	12,4	7,4	27,8
Renouvellement Urbain	16,3	45,3	77,2	29,7	79,6	74,7
Foncière Logement	53,6	56,8	57,3	50	53,1	50,6
TOTAL (II)	1 123	1 243,5	1 293,4	1 515,7	1 609,2	1 564,5
TOTAL (I) – (II)	827,4	1 025,4	946,9	838,1	1 023,3	945,8

I.9 L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT

Créée dans le cadre de la convention entre l'Etat et l'UESL du 11 octobre 2001 (art. 1-A) et de la convention d'application du 11 décembre 2001 (art. 1), Foncière Logement est une association régie par la loi de 1901. En activité effective depuis mars 2002, Foncière Logement est un investisseur, qui se porte acquéreur de programmes neufs, essentiellement en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ou existants avec travaux. La construction et la gestion sont déléguées auprès d'opérateurs publics ou privés par voie de consultation après appel d'offres. Les ressources de Foncière Logement sont pour partie des emprunts et pour partie des fonds propres apportés par le fonds d'intervention de l'UESL. Les objectifs assignés à Foncière Logement sont de mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement locatif, de contribuer à l'objectif de mixité sociale par l'habitat visé par la loi SRU et enfin de s'assurer de la qualité des constructions ainsi que de la gestion de son parc immobilier. A terme, selon la convention signée le 7 août 2007, Foncière Logement contribuera au financement des régimes AGIRC et ARRCO des retraites complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé, par transfert à titre gratuit de son patrimoine immobilier. La gestion administrative, comptable, financière, juridique et technique de l'Association Foncière Logement est assurée par une filiale à 100%, la SAS Foncière Gestion.

Les deux grandes missions de Foncière Logement sont le développement immobilier et son implication dans le renouvellement urbain. Fin 2008, le groupe développe son offre immobilière au travers de 7 sociétés civiles de développement immobilier (Foncière DI) et de 4 sociétés civiles de renouvellement urbain (Foncière RU).

I.9.1 ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

En 2008, Foncière Logement a organisé quatre appels à propositions pour acquérir des logements neufs en VEFA auprès d'opérateurs privés et publics (promoteurs, monteurs d'opérations, organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte,...). 819 projets pour plus de 20 000 logements ont été étudiés en 2008, soit le double par rapport à 2007. Il restait au 31 décembre 2008, 242 programmes soit 4 906 logements en cours de négociation auprès des opérateurs.

Sur l'année 2008, 5 207 logements ont été ainsi engagés à fin décembre, pour un investissement de 1,20 milliard d'euros. 36% des opérations sont réalisées en Île-de-France et 85% dans le collectif.

En cumul depuis le début de l'activité de Foncière Logement, les investissements signés en VEFA et les engagements pris au 31 décembre 2008 représentent l'acquisition de 25 190 logements, dont 20% d'individuels, pour un montant de 5,35 milliards d'euros d'investissement.

Foncière Logement externalise la gestion locative des logements qu'elle a acquis en la confiant, après appel d'offres et dans le cadre de mandats de type loi Hoguet, à des professionnels. Un prestataire coordonne leur activité pour harmoniser leurs méthodes de gestion. Chaque année, depuis 2003, des appels d'offres ont été lancés pour la gestion des programmes engagés. A fin 2008, 11 629 logements sont proposés en location.

Les logements sont réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti au versement du « 1% Logement ». Ceux-ci ont la possibilité de se porter candidats par l'intermédiaire des CIL et CCI. Ces derniers s'adressaient jusqu'à fin 2008 au système de gestion des demandes élaboré par l'Association Pour l'Accès des salariés aux Logements de la Foncière (APALOF), qui désignait, par un système de scoring, le candidat pouvant finaliser son dossier auprès du gestionnaire en charge de l'immeuble. Le système informatique a été repris par Foncière Logement en 2009.

I.9.2 ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DANS LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

Depuis 2002, en application des conventions signées en octobre et décembre 2001 entre l'Etat et l'UESL, Foncière Logement s'est impliquée dans les projets de rénovation urbaine. Compte tenu de la montée en puissance de l'ANRU, l'activité de Foncière Logement dans ce domaine se développe progressivement. Fin 2008, 152 projets dans 80 villes représentant 3 384 logements sont à l'étude. 31 chantiers représentant 954 sont en cours, 6 opérations pour 119 logements ont été livrées en 2008.

I.9.3 FINANCEMENT

Les associés collecteurs de l'UESL financent la Foncière Logement selon deux modalités : un versement sous forme de subvention et un versement sous forme de mobilisation de trésorerie excédentaire remboursable. En 2008, les CIL/CCI ont versé 839,1 millions d'euros, dont 830 millions d'euros sous forme de subventions. Ils ont reçu 50,6 millions au titre du remboursement de la trésorerie. 830 millions d'euros ont été versés à Foncière Logement par l'UESL. La trésorerie de la section Foncière Logement du fonds d'intervention de l'UESL est de 357 millions d'euros à fin 2008. L'enveloppe prévisionnelle d'appel de fonds pour 2009 est fixée à un montant maximum de 500 millions d'euros.

I.10 LES FLUX SOUS FORME DE SUBVENTIONS

Ce paragraphe présente une synthèse des flux sortants définitifs sous forme de subventions (hors coûts de fonctionnement ANPEEC, UESL et GRL). Les subventions ne peuvent être accordées que sur les fonds réglementés. Le sous-total (A) présente des versements nets sous forme de subventions auprès de l'UESL ou des destinataires finaux (personnes physiques ou personnes morales). Le sous-total (B) présente les autres sorties (emprunt et versement à l'Etat) et les ressources (fonds de soutien et sommes incorporées).

Le solde des emplois nets de la collecte est positif en 2008 de 93,7 millions d'euros, alors qu'il était négatif en 2007 de 53,6 millions d'euros. Ceci est la conséquence de la baisse des versements à destination du renouvellement urbain.

LES EMPLOIS SOUS FORME DE SUBVENTIONS

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Foncière Logement	-	153	1	152	411	718	748,5	829,9
Renouvellement urbain	-	441	334	414	586	191	300	70,8
Subventions pers. morales	13,1	16	20	24,9	49	131	167,5	185,6
Subventions pers. Physiques	11,1	38	52	64	76	90	99,6	106,4
Transf prêts ou titres en subv	0	0	1	1,3	5	11	9,6	2,3
Subvention SAHLM Guyane								28,6
Sous-total (A)	24,2	648	407	656,2	1 127	1 141	1 325,2	1 221,3
Versement à l'Etat	495	274	-	-	-	-	-	-
Remboursement de l'emprunt	167	152	165	159	134	9	9,6	9,8
Fonds de soutien	32	-10	-5	-28	-23	-7	-9	-27,8
Prélèvements nets – sommes incorporées	-9,5	4,5	26	33,4	58,8	54,5	88,4	109,9
Sous-total (B)	684,5	420,5	186	164,4	169,8	56,5	89	91,9
Total (A) + (B)	708,7	1 068,5	594	820,6	1 296,8	1 197,5	1 414,2	1 313,2
Collecte reçue en subv. (C)	1 031	1 103	1 144	1 183	1 226	1 314,7	1 360,6	1 406,9
Solde (C) – (A) – (B)	322,3	34,5	550	362,4	-70,8	117,2	-53,6	93,7

Il convient de noter que le montant des avances au profit du fonds GRL s'élève à 48,5 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ces avances ont principalement vocation à se transformer en subvention.

I.11 LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sur l'ensemble des fonds, les collecteurs financiers déclarent détenir, en 2008, 1,33 milliard d'euros d'encours net de titres. Cet encours regroupe l'ensemble des parts de capital détenues dans les filiales et participations par les CIL (98,3%) et les CCI (1,7%), la SIN ayant cédé en 2005 ses

participations dans des SA d'HLM. Cet encours se répartit à 73,5% en fonds réglementés et à 26,5% en fonds non réglementés.

L'encours net de titres en fonds réglementés s'élève à 973 millions d'euros, soit 58,2 millions d'euros de plus qu'en 2007. Cette hausse s'explique par la progression des participations des CIL dans les SA d'HLM filiales et les SA de location accession.

Sur fonds réglementés 50,4% de cet encours est composé par des sociétés immobilières et 47% par les organismes constructeurs.

Seuls les CIL peuvent détenir des titres sur les fonds non réglementés. L'encours net s'élève à 349,7 millions d'euros en 2008.

ENCOURS DE TITRES ENSEMBLE DES FONDOS

(en millions d'euros)

	Brut	Prov.	Net	Net							
				2008			2007	2006	2005	2004	2003
SA d'HLM	433,1	4,3	428,8	379,3	360,5	327,6	417	377			
- filiales	329,8	4,2	325,6	291,8	273,8	267,7					
- non filiales	103,3	0,1	103,2	87,5	87,7	59,9					
Coopératives d'HLM	16,5	0,2	16,3	15,7	15	15,2	10,4	7			
- filiales	15,7	0,2	15,5	13,6							
- non filiales	0,8	n.s.	0,8	2,1							
SEM de construction	14,1	1,1	13	12,4	12,6	12,7	10	8			
TOTAL HLM/SEM	463,7	5,6	458,1	407,4	388,4	355,5	437,4	392			
Sociétés immobilières filiales	489,5	20,9	468,6	459,5	448,8	437,5	449,4	461			
- SA location accession	247,7	1,2	246,5	236,1	224,3	213,8					
- SCI location accession	216,2	19,1	197,1	200,8	203,8	201					
- Autres	25,6	0,6	25	22,6	20,7	22,7					
SOFAL	3,5	0,2	3,3	3,3	3,3	3,5	3,7	5			
Autres sociétés immobilières	21	2,4	18,6	20,2	20,5	20,6	33,4	30			
TOTAL Sociétés immobilières	514	23,5	490,5	483	472,6	461,6	486,5	496			
SACICAP	24,4	n.s.	24,4	24,4	26,6	26,6	26,7	27			
Autres tiers	n.s.		n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.			
TOTAL fonds réglementés	1 002,1	29,1	973	914,8	887,6	843,7	950,6	915			
Titres de participation des stés visées à l'art. R313-33-3 du CCH	353,8	4,1	349,7	339	343,6	333,4	330,1	323			
Part de GIE et SCI	4,6	0,2	4,4	4,1	4,1	4,0	4,0	9			
Autres titres	3,6	0,9	2,7	2,7	2,7	1,6	1,7	2			
Total fonds non réglementés	362	5,2	356,8	345,8	350,4	339	335,8	329			
TOTAL	1 364,1	34,3	1 329,8	1 260,6	1 238	1 182,7	1 286,4	1 249,3			

I.12 TABLEAUX DE SYNTHÈSE

PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS – ENSEMBLE DES COLLECTEURS- FONDS REGLEMENTES-

(en millions d'euros)

EMPLOIS	2006	2007	2008	RESSOURCES	2006	2007	2008
Echanges entre collecteurs financiers	87,8	74,8	66	Echanges entre collecteurs financiers	84,1	71,6	64,3
Echanges avec l'UESL*	2 344	2 623	2 453	Echanges avec l'UESL*	1 391,4	1 365,2	1 325,3
Dont Foncière Logement	723	750	839	Dont Foncière Logement	49,9	53,1	50,6
Dont Renouvellement Urbain	279	371	182	Dont Renouvellement Urbain	29,6	80	74,7
Dont PASS FONCIER		49,7	49,8	Dont fonds de soutien (PAS)	7,3	9	27,8
Dont fonctionnement et fonds GRL		49,7	19,9				
Dont Amort. Emprunt	9,4	9,6	9,8				
Préfinancements	162	137,7	148,1	Préfinancements	175,4	167,4	139
Concours Pers. physiques	1 772,8	1 877,9	1 923,6	Remb Prêts pers. physiques	1 706,6	1 764,5	1 795,1
Personnes morales	658,4	598,3	715,5				
- Prêts	473,9	408,2	486,1	Remb Prêts pers. Morales	478,5	474,5	488,2
- Souscription de titres	46,7	22,6	43,7	Cessions de titres	16	13,9	5,2
- Subventions	137,8	167,5	185,7				
Financements HLM programmes propres	11	9	9	Participation volontaire N-1	5,1	5,8	6,4
Prélèvements bruts	162,1	188,2	206,7	Sommes incorporées	93,3	79,6	68,5
Remboursements aux entreprises	158,4	162	159,2	Collecte N-1	1 449	1 540	1 596,6
TOTAL	5 356,5	5 670,9	5 681,1	TOTAL	5 394,3	5 476,7	5 482,2

* Les échanges avec l'UESL présentés ici ne correspondent pas strictement avec ceux du paragraphe I.8, car des retraitements ont eu lieu. Source ANPEEC

PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS – ENSEMBLE DES COLLECTEURS- ENSEMBLE DES FONDS-

(en millions d'euros)

EMPLOIS	2006	2007	2008	RESSOURCES	2006	2007	2008
Echanges entre collecteurs financiers	87,8	74,8	66	Echanges entre collecteurs financiers	84,1	71,6	64,3
Echanges avec l'UESL*	2 344	2 623	2 453	Echanges avec l'UESL*	1 391,4	1 365,2	1 325,3
Dont Foncière Logement	723	750	839	Dont Foncière Logement	49,9	53,1	50,6
Dont Renouvellement Urbain	279	371	182	Dont Renouvellement Urbain	29,6	80	74,7
Dont PASS FONCIER		49,7	49,8	Dont fonds de soutien (PAS)	7,3	9	27,8
Dont fonctionnement et fonds GRL		49,7	19,9				
Dont Amort. Emprunt	9,4	9,6	9,8				
Préfinancements	162	137,7	148,1	Préfinancements	175,4	167,4	139
Concours physiques Pers.	1843,5	1945,2	1981,2	Remb Prêts pers. physiques	1802,3	1854,2	1878,1
Personnes morales :	684,7	713,9	749,5				
- Prêts	494,4	497,4	510,6	Remb Prêts pers. Morales	478,5	474,5	488,2
- Souscription de titres	52,5	49	53,2	Cessions de titres	16,8	15,6	8,1
- Subventions	137,8	167,5	185,7	Collecte N-1	1 449	1 540	1 596,6
Financements HLM programmes propres	11	9	9	Participation volontaire N-1	5,1	5,8	6,4
Prélèvements bruts	162,1	188,2	206,7	Sommes incorporées	93,3	79,6	68,5
Remboursements aux entreprises	158,4	162	159,2	Réserves non réglementées	21,5	21,8	17,8
TOTAL	5 442,5	5 844,8	5 763,7	TOTAL	5 544,7	5 622,3	5 607,5

* Les échanges avec l'UESL présentés ici ne correspondent pas strictement avec ceux du paragraphe I.8, car des retraitements ont eu lieu. Source ANPEEC

II LES COLLECTEURS FINANCIERS

II.1 LES COMITÉS INTERPROFESSIONNELS DU LOGEMENT (CIL)

II.1.1 LES FONDS RÉGLEMENTÉS

II.1.1.1 Les flux financiers

PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS – CIL –

(en millions d'euros)

EMPLOIS	2006	2007	2008	RESSOURCES	2006	2007	2008
Echanges entre collecteurs financiers	86,2	74,2	65	Echanges entre collecteurs financiers	83	71	63,7
Echanges avec l'UESL*	2 285	2 566	2 409	Echanges avec l'UESL*	1 364	1 338	1 304
Dont Foncière Logement	704,7	733,9	824,4	Dont Foncière Logement	47,7	51	48,9
Dont Renouvellement Urbain	271,9	363	178,5	Dont Renouvellement Urbain	29,2	78,9	74,1
Dont PASS FONCIER		48,7	49	Dont fonds de soutien (PAS)	7,2	8,9	27,5
Dont fonctionnement et fonds GRL		49,1	19,7				
Dont Amort. Emprunt	9,4	9,6	9,8				
Préfinancements	161,6	136,6	147,3	Préfinancements	174,8	166,7	138,3
Concours Pers. physiques	1 738	1 847	1 894,8	Remb Prêts pers. physiques	1 664	1 728	1 765,1
Personnes morales :	625,2	576,4	692,2				
- Prêts	449,6	388,9	464,5	Remb Prêts pers. Morales	467	462,8	476,8
- Souscription de titres	46,5	22,6	43,7	Cessions de titres	16	13,9	4,7
- Subventions	129,1	164,9	184				
Prélèvements bruts	159,2	185,6	204,8	Sommes incorporées	93,3	79,5	68,5
Remboursements aux entreprises	149,1	154	146,4	Collecte N-1	1 378	1 479,9	1 540,1
TOTAL	5 204,3	5 539,8	5 559,5	TOTAL	5 240,1	5 339,8	5 361,2

* Les échanges avec l'UESL présentés ici ne correspondent pas strictement avec ceux du paragraphe I.8, car des retraitements ont eu lieu. Source ANPEEC

II.1.1.1.1 Les ressources à long terme

II.1.1.1.1.1 La collecte obligatoire

En 2008, les CIL ont collecté 1,6 milliard d'euros, montant en hausse de 3,7% par rapport à 2007.

EVOLUTION DE LA COLLECTE – CIL –

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)	
								2008	
								Montant	%
Province*	509	558	609	629	656	710,3	744,4	769,9	48,2
Île-de-France*	638	682	684	702	722	769,6	795,7	828,0	51,8
8/9e	1 018	1 099	1 149	1 181	1 224	1 206,3	1 259,9	1 307,4	81,8
1/9e	129	141	144	150	154	150,9	154,9	165,0	10,3
Compensation 10/20						122,7	125,3	125,5	7,9
Subventions	962	1 047	1 096	1 134	1 175	1 272,6	1 322,8	1 373,7	86,0
Prêts	185	193	197	197	203	207,3	217,3	224,2	14,0
Total	1 147	1 240	1 293	1 331	1 378	1 479,9	1 540,1	1 597,9	100
Total euros 2008	1 304,1	1 384,4	1 416,8	1 435,7	1 462,3	1 544,1	1 583,1	1 597,9	

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

La répartition entre province et Ile de France est stable d'une année sur l'autre, et légèrement favorable à l'Île-de-France.

La collecte des CIL est principalement constituée de subventions, à hauteur de 86% en 2008. Cette modalité de versement constitue une charge déductible pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Depuis 2006 les subventions comprennent une compensation reçue par les collecteurs, sur ressources affectées par l'Etat, des pertes de collecte liées au relèvement à 20 salariés du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC. Elles sont assimilées à la collecte reçue sous forme de subvention. Elle s'élève à 125,5 millions d'euros en 2008 et a été reçue par 96 organismes. Elle représente 7,9% de la collecte totale.

DISTRIBUTION DE LA COLLECTE 2008 – CIL –

Tranche de collecte (millions d'euros)	Nombre de CIL	Collecte cumulée par tranche (millions d'euros)	Part de la collecte cumulée
Collecte <2	7	9,8	0,6 %
2 ≤ collecte < 4	18	52,3	3,3 %
4 ≤ collecte < 10	41	271,8	17,0 %
10 ≤ collecte < 50	25	423,2	26,5 %
50 ≤ collecte < 100	3	240,2	15,0 %
100 ≤ collecte	4	600,6	37,6 %
Total	98	1 597,9	100 %

La distribution des montants collectés par les 98 CIL permet de constater :

- une très grande variété de situations, puisque les montants de collecte sont compris entre 1,1 et 180,3 millions d'euros ;

- une très forte concentration : 3 CIL collectant le plus totalisent 30,8% de la collecte, avec un poids particulièrement important des CIL dont le siège est situé en Île-de-France.

Le montant moyen collecté est de 16,3 millions d'euros par organisme, le montant médian de 6,8 millions d'euros.

II.1.1.1.1.2 *La participation volontaire*

La participation volontaire affectée aux fonds réglementés est versée par les entreprises qui souhaitent obtenir pour leurs salariés des logements par le biais des réservations locatives. Elle s'établit à 4,5 millions d'euros en 2008, soit 1,5 million d'euros de plus qu'en 2007. Elle est reçue à 86% sous forme de subventions.

COLLECTE VOLONTAIRE PAR FORME DE VERSEMENTS – CIL –

								(en millions d'euros)	
								2008	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Subventions	6,5	5,7	5,1	5,4	3,9	4,7	5,1	4,0	86
Prêts	1,5	1,4	1,4	1,1	1,2	0,9	0,9	0,5	14
Total	8	7,1	6,5	6,5	5,1	5,6	6	4,5	100

II.1.1.1.1.3 *Le reversement de 2/3 de la collecte des HLM/SEM*

Pour la deuxième année d'application, le montant de la collecte versée par les HLM/SEM aux CIL est de 4,5 millions d'euros (5,9 millions d'euros en 2007). Ce montant est intégralement reversé à l'UESL, qui l'affecte au financement mutualisé du concours « 1% Relance », ce qui diminue d'autant le montant de l'appel de fonds mutualisé auprès des associés collecteurs.

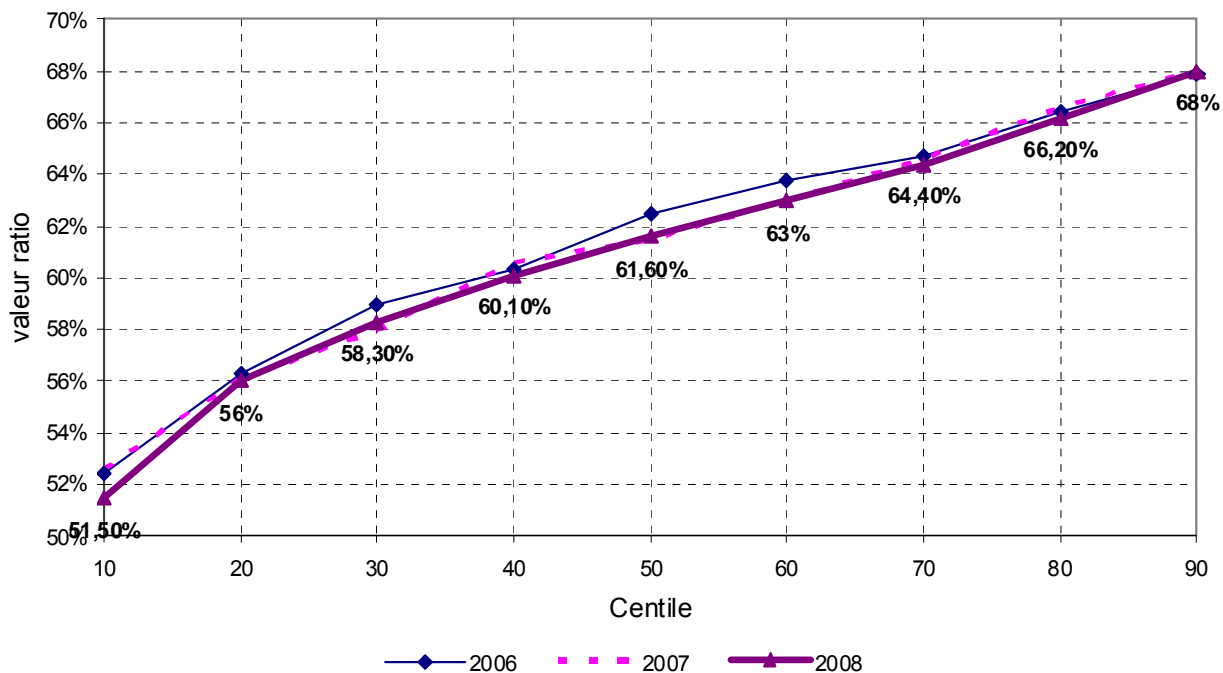
II.1.1.1.1.4 *Les retours des financements à long terme*

Les retours sur prêts à long terme s'établissent en 2008 à 2,24 milliards d'euros, soit une hausse par rapport à 2007 de 2,3 %.

LES RETOURS SUR FINANCEMENTS LONG TERME – CIL –

								(en millions d'euros)	
								2008	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Personnes physiques	1 098	1 198	1 282	1 434	1 564	1 655,1	1 718,7	1 754,5	78,3
Bailleurs pers. physiques	2	4	6	9	9	9	9,8	10,6	0,5
Personnes morales :	315	355	370	411	429	467	462,8	476,8	21,3
- HLM / SEM	227	257	282	325	338	374	371,9	391,1	17,4
- Sociétés immobilières	49	57	51	51	58	52	52,6	44,0	2,0
- Org. Désintéressés	17	17	18	21	21	22	22,3	23,4	1,0
- Autres	22	24	19	14	12	19	16,0	18,3	0,8
Total	1 415	1 557	1 658	1 854	2 002	2 131	2 191,3	2 241,9	100

RATIO 1 – REMBOURSEMENTS LT / (REMBOURSEMENTS LT + COLLECTE) – CIL –



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio remboursements LT / (remboursements LT + collecte) inférieure à 60,1%.

II.1.1.1.1.5 Les sommes incorporées

Les sommes incorporées, correspondant à la part du résultat de l'exercice précédent affectée à la réserve destinée aux activités réglementées, s'élèvent en 2008 à 68,5 millions d'euros, soit 11,1 millions d'euros de moins qu'en 2007.

II.1.1.1.1.6 Les ressources à long terme

Les ressources à long terme mobilisées par les CIL pour financer leurs investissements au titre du « 1% Logement » s'élèvent en 2008 à 3,85 milliards d'euros, en hausse de 2,6 % par rapport à 2007. Cette hausse s'explique principalement par une progression de 4% de la collecte de l'exercice précédent.

RESSOURCES À LONG TERME UTILISABLES- CIL-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)	
								2008	
								Montant	%
Collecte N-1*	1 085	1 147	1 240	1 293	1 331	1 378	1 479,9	1 540,1	40,0
Retours sur prêts long terme	1 415	1 557	1 658	1 854	2 002	2 130,9	2 191,4	2 241,9	58,2
Sommes incorporées	111	112	98	91	82	93,3	79,5	68,5	1,8
Versement à l'Etat	-495	-264	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 116	2 552	2 996	3 238	3 415	3 602,3	3 750,8	3 850,5	100

*Hors participation volontaire

II.1.1.1.2 Les concours à long terme

II.1.1.1.2.1 Les concours aux personnes physiques

L'ensemble des concours distribués sur fonds réglementés aux personnes physiques, pendant l'année 2008, par les CIL s'établit à 1,9 milliard d'euros, en hausse de 2,6% par rapport à 2007.

CONCOURS LONG TERME AUX PERSONNES PHYSIQUES – CIL-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)			
								2008			
								Prov.*	Idf**	Total	%
Prêts long terme	1 492	1 236	1 303	1 443	1 521	1 635	1 735	999,1	779,2	1 778,3	93,8
dont convention 3 août 1998	773	911	954	998	1 115	1 251	1 410	817,9	658,4	1 476,3	77,9
dont convention 14 mai 1997	29	27	32	40	39	46	38	19,9	15,2	35,1	1,8
dont prêts accession et travaux**	674	313	296	404	367	338	287	161,3	105,6	266,9	14,1
Bailleurs personnes phys.	23,6	26,5	29	7	11,4	13	13	8,8	2,2	11	0,6
Subventions	11	38	52	64	76	90	99	54,6	50,9	105,5	5,6
dont MOBILI-PASS	10	36	51	62	72	87	96,2	52,8	49,6	102,4	5,4
TOTAL	1 527	1 300	1 384	1 514	1 608	1 738	1 847	1 062,5	832,3	1 894,8	100

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

** Hors PASS-TRAVAUX

En application de la convention du 3 août 1998, pour l'exercice 2008, les CIL ont accordé 1,48 milliard de prêts, qui représentent 77,9% de l'ensemble des concours à long terme aux personnes physiques (prêts et subventions). Ils ont par ailleurs comptabilisé à hauteur de 3,4 milliards d'euros les nouveaux engagements correspondant aux garanties accordées.

L'activité des CIL se répartit de la manière suivante :

- 713 010 AIDES LOCA-PASS ont été distribuées avec la répartition suivante :
- 409 636 personnes ont bénéficié d'un prêt finançant leur dépôt de garantie pour un montant versé total de 239 millions d'euros ;
- 303 374 personnes ont obtenu une garantie de versement des loyers et charges, les engagements correspondant s'élevant à 3,4 milliards d'euros. Le total des engagements actifs au 31 décembre 2008 était de 7,3 milliards d'euros.

63 748 ménages en situation d'impayé ont mis en jeu la garantie d'un collecteur, les prêts accordés correspondant à 115,8 millions d'euros.

- 171 521 PRETS PASS-TRAVAUX ont permis, pour un total de 1 115 millions, la réalisation de travaux d'emménagement.

- 49 933 AIDES MOBILI-PASS ont été distribuées sous forme de subventions pour un montant de 102 millions d'euros afin d'accompagner les salariés dans leur mobilité.
- 543 accédants à la propriété ont bénéficié d'un report de leurs échéances immobilières dans le cadre d'un PRET SECURI-PASS pour un montant de 5,9 millions d'euros.

S'ajoutant à ces « nouveaux emplois », 35,1 millions de prêts ont été consacrés à des interventions stipulées par la convention du 14 mai 1997.

Enfin, les prêts à long terme accordés en dehors de ces deux dispositifs conventionnels correspondent à des prêts pour l'accession à la propriété ou pour la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement. Sur les fonds réglementés, leur montant diminue de 7% par rapport à 2007 pour atteindre 266,9 millions d'euros, soit une baisse de 27,3% depuis 2005.

Par nature d'opérations financées, on observe la répartition suivante :

- la construction ou l'acquisition dans le neuf représente, pour 14 298 prêts contre 16 206 en 2007, 44,4% du montant total (116 millions d'euros contre 133,1 millions d'euros en 2007) ;
- l'acquisition dans l'ancien sans travaux, pour 15 001 prêts contre 15 810 en 2007, constitue 52,2% du total (136,3 millions d'euros contre 139,7 millions d'euros en 2007) ;
- l'acquisition dans l'ancien avec travaux, pour 803 prêts contre 855 en 2007, s'établit à 2,4% du total (6,3 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2007) ;
- les travaux seuls et d'agrandissement représentent 264 prêts pour un montant de 2,5 millions d'euros, soit 0,9% des investissements.

II.1.1.1.2.2 *Les concours aux personnes morales*

Les concours à long terme aux personnes morales s'établissent à 692,7 millions d'euros en 2008, soit 116,3 millions d'euros de plus qu'en 2007 (+20%) et 67,3 millions d'euros de moins qu'en 2004, année où les investissements auprès des personnes morales ont atteint leur point haut. Depuis 2004, la convention du « 1% Relance » s'applique et les CIL concourent via l'UESL aux politiques nationales (Foncière, ANRU, GRL). Le fait marquant de l'année 2008 est la progression des versements sous forme de prêts aux personnes morales et le doublement des souscriptions de titres.

En retraçant 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), l'équivalence en prêt de l'ensemble des subventions serait alors de 391,9 millions d'euros. Les concours long terme aux personnes morales pourraient alors être évalués à 900 millions d'euros, soit une hausse de 140 millions d'euros par rapport à 2004.

Les concours à long terme comprennent :

- les prêts à long terme (464,5 millions d'euros), qui en constituent la majeure partie (67,1%). Ils sont en hausse de 75,6 millions par rapport à 2007 (+19,4%). 266 millions d'euros, soit 58%, sont destinés aux SA d'HLM;
- les subventions (184 millions d'euros) qui représentent 26,6% du total des concours à long terme et sont multipliées par 3,8 par rapport à 2005. Cette hausse s'explique par la mise en œuvre du « 1% Relance ». 110,5 millions d'euros sont destinés aux SA d'HLM ;
- les souscriptions de titres (43,7 millions d'euros) représentent 6,3% des investissements et doublent par rapport à 2007. 41,3 millions d'euros, soit la quasi-totalité, concerne les souscriptions de titres de SA d'HLM. Une part des mouvements enregistrés entre 2003 et 2006 était liée à la modification de la gouvernance des SA d'HLM, qui a entraîné des prises de participation accrues de la part des CIL dans ces sociétés.

Ces concours à long terme aux personnes morales agrègent :

- les versements aux personnes morales correspondant à des financements nouvellement accordés. Ils atteignent 681,5 millions d'euros, soit 118,3 millions d'euros de plus qu'en 2007. Les prêts à long terme en constituent 66,6%, les subventions 27% et les souscriptions de titres 6,4% ;

- les transformations de préfinancements en concours à long terme. Elles sont divisées par 3 par rapport à 2006 et s'établissent à 11,2 millions d'euros. Elles sont constituées quasi-exclusivement de transformations en prêts à long terme.

CONCOURS LONG TERME AUX PERSONNES MORALES – CIL –

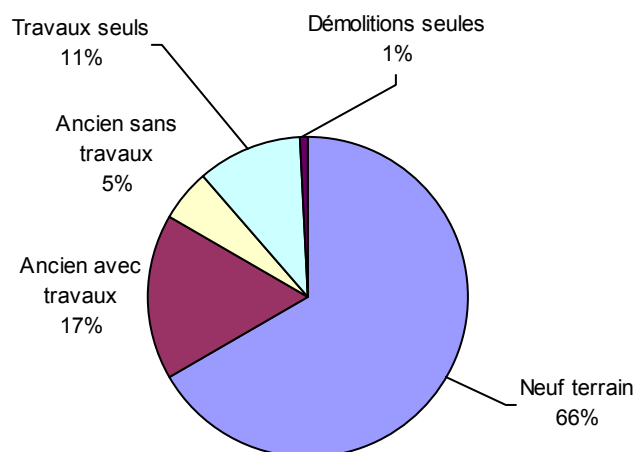
(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
								Prov.*	Idf*	Total	%
Prêts long terme	441	568	643	711,4	532	449,6	388,9	216,2	248,3	464,5	67,1
Versements	408	528	614	678	495	418	388,5	210,9	242,9	453,8	65,5
Conso de préfinancements	33	40	29	26,3	37	31,6	13,2	5,5	5,7	11,2	1,6
Subventions	13	15	21	25	48,8	129,1	164,9	100,3	83,7	184	26,6
Versements	13	15	21	24,5	47,8	128,7	164,9	100,3	83,7	184	
Conso de préfinancements	0	0	0	0,5	1	0,4	n.s.	0	0	0	
Titres	54	18	54	30,4	51,4	46,5	22,6	9,6	34,1	43,7	6,3
Souscriptions	9	18	54	30,4	51,4	46,5	22,6	9,6	34,1	43,7	
Cons. de préfinancements	45	0	0	n.s.	0	0	0	0	0	0	
Total versements	430	561	689	733	594	593	563,2	320,8	360,7	681,5	98,4
Total conso de préfin.	78	40	29	27	38	32	13,2	5,5	5,7	11,2	1,6
TOTAL	508	601	718	760	632	625	576,4	326,1	366,1	692,7	100

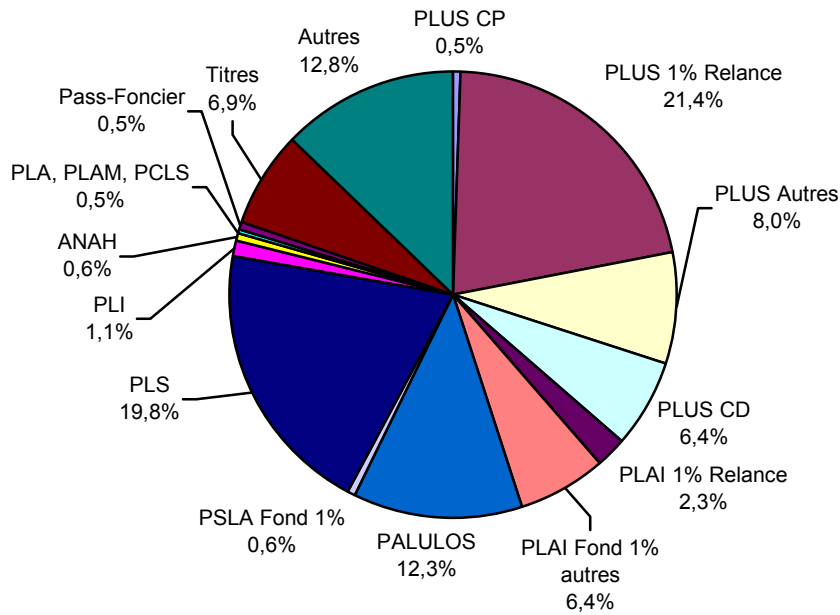
*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

La répartition des financements à long terme évolue peu par nature d'opération d'une année sur l'autre. Ainsi, par ordre d'importance décroissant, ils ont financé à hauteur de 66% dans des opérations de construction neuve et d'acquisition de terrains (contre 63% en 2007), de 17% dans des opérations d'acquisition – amélioration (contre 18% en 2007), de 11% dans des opérations de réhabilitation (contre 12% en 2007), de 5% dans des opérations d'ancien sans travaux (contre 6% en 2007) et de 1% pour les opérations de démolition (contre 2% en 2007).

CONCOURS AUX PERSONNES MORALES PAR NATURE D'OPÉRATION EN 2008 – CIL –



Une analyse par filière de financement principal montre que les CIL ont, en 2008, mobilisé leurs financements à long terme pour 36,3% en accompagnement de financement principal de type PLUS (contre 41,6% en 2007), pour 19,8% de type PLS (contre 17,8% en 2007), pour 12,3% en financement complémentaire de la PALULOS (contre 10,8% en 2007), pour 8,7% de type PLAI (contre 10,8% en 2007), pour 1,1% dans des opérations financées par des PLI (contre 2,2% en 2007), et 0,6% en complément de subventions ANAH (contre 1,6% en 2007). Les autres filières de financements représentent 12,8% du total (contre 16,3% en 2007). Les titres représentent 6,9% de l'ensemble. La répartition des types de financement est similaire à celle de 2006. Les évolutions marquantes depuis 2005 sont la baisse de la part des financements PLUS au profit des autres financements, en particulier PLS et PALULOS (N.B. : correction non faite de l'équivalence des prêts en subvention aux PLUS dans le cadre du « 1% Relance »).



En 2008, les HLM/SEM ont bénéficié plus largement des concours par rapport aux années précédentes :

- les HLM/SEM ont reçu 636,3 millions d'euros en 2008 contre 509,5 millions d'euros en 2007, soit une hausse de 24,9%. En 2008, ces investissements se décomposent en 175,5 millions d'euros de subventions (156,9 millions en 2007), 42,2 millions d'euros en souscriptions de titres (10,8 millions d'euros en 2007), 407,9 millions d'euros en prêts (330 millions d'euros en 2007) et 10,7 millions d'euros en consolidations de préfinancement (11,9 millions en 2007). Ces investissements représentent 91,9% des concours accordés par les CIL en 2008. 417,8 millions d'euros sont destinés en versement aux SA d'HLM, soit 61,3% de l'ensemble;

- les sociétés immobilières des CIL ont été destinataires de 29,8 millions d'euros en 2008 soit 6,8 millions d'euros de moins qu'en 2007. 28,1 millions d'euros ont été investi en financement (dont 16,9 millions d'euros pour les filiales), 1,5 million d'euros en souscription de titres et 0,2 million d'euros en subventions. Ils représentent ainsi 4,3% du total des versements ;

- les organismes désintéressés (associations, CAL, PACT ARIM et ADIL) et autres tiers (bailleurs personnes morales, collectivités territoriales) ont reçu 26,6 millions d'euros en 2008 contre 30,3 millions en 2007. Ils totalisent 3,8% des concours long terme.

CONCOURS LONG TERME PAR DESTINATAIRES PERSONNES MORALES – CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
								Prov.*	Idf*	Total	%
HLM/SEM	401	528	653	712,3	560,4	556,2	509,5	292,3	344	636,3	91,9
- Versements	372	498	635	689,6	532,9	530,5	497,6	287	338,6	625,6	90,3
- Conso de préfinancement	29	30	18	22,7	27,5	25,7	11,9	5,3	5,4	10,7	1,6
Sociétés immobilières	77	47	39	22,9	41,2	36,4	36,6	18,4	11,4	29,8	4,3
- Versements	30	35	30	22,2	33,3	32,3	36,6	18,4	11,4	29,8	
- Conso de préfinancement	44	6	9	0,7	7,9	4,1	n.s.	0	0	0	
Organismes désintéressés	25	26	21	19,9	22,4	25,4	22,3	9,9	9,7	19,6	2,8
- Versements	24	24	19	17,2	20,6	23,5	21,8	9,9	9,6	19,5	
- Conso de préfinancement	1	2	2	2,7	1,6	1,9	0,5	0	0,1	0,1	
Autres	3,8	6,1	5,4	4,6	8,0	7,2	8,0	5,8	1,2	7,0	1,0
- Versements	3,8	4,1	5,4	3,9	7,0	6,9	7,2	5,6	1,0	6,6	
- Conso de préfinancement	0	2	n.s.	0,7	1,0	0,3	0,8	0,2	0,2	0,4	
Total versements	430	561	689	733	594	593	563,2	320,9	360,6	681,5	98,4
Total conso de préfin.	78	40	29	27	38	32	13,2	5,5	5,7	11,2	1,6
TOTAL	508	601	718	760	632	625	576,4	326,4	366,3	692,7	100

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

II.1.1.1.3 Les préfinancements

II.1.1.1.3.1 Les versements de préfinancements

Le montant total des préfinancements accordés par les CIL, à l'exclusion des échanges entre collecteurs financiers, s'établit en 2008 à 147,3 millions d'euros contre 136,5 millions en 2007, enregistrant une hausse de 10,8 millions d'euros. L'évolution des préfinancements suit donc celle des concours long terme aux personnes morales.

Les bénéficiaires de ces préfinancements sont :

- les HLM/SEM qui, avec 118,8 millions d'euros, sont destinataires de 80,7% des préfinancements accordés par les CIL. Parmi les constructeurs, les SA HLM sont destinataires de 106,1 millions d'euros (55,1 millions d'euros pour les filiales et 51 pour les non filiales);

- les sociétés immobilières ont reçu 19,8 millions en 2008 (13,5% du total), dont 18,2 millions pour leurs filiales ;

- les organismes désintéressés et les autres personnes morales (2,6 millions d'euros) sont destinataires de 1,7% du total ;

- les personnes physiques qui ont reçu 6,1 millions en 2008.

VERSEMENTS DE PRÉFINANCEMENTS- CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
								Prov.*	Idf*	Total	%
Personnes physiques	n.s.	n.s.	1	0,8	1,2	2,2	5,2	4,3	1,8	6,1	4,1
Personnes morales :	122	176	212	235,5	182,7	159,4	131,3	120,2	21	141,2	95,9
- HLM/SEM	92	146	177	190	151,5	132,4	107,8	102,3	16,5	118,8	80,7
- Sociétés immobilières	27	27	29	32,9	26,3	24,8	21,5	17,7	2,1	19,8	13,5
- Organismes désintéressés	3	3	3	7,9	2,8	1,0	1,1	0	0,8	0,8	0,5
- Autres	1	0	3	4,7	2,1	1,2	0,9	0,2	1,6	1,8	1,2
TOTAL	122	176	213	236,3	183,9	161,6	136,5	124,5	22,8	147,3	100

*Répartition par localisation du siège social de l'organisme collecteur

II.1.1.1.3.2 Les remboursements de préfinancements

Les remboursements de préfinancements s'établissent à 138,3 millions d'euros en 2008, soit 17% de moins qu'en 2007.

II.1.1.1.3.3 Les remboursements aux entreprises

Les remboursements aux entreprises à l'échéance de la 20^{ème} année ainsi que dans le cadre du fractionnement de la durée légale de 20 ans des investissements en prêts, s'élèvent à 146,4 millions d'euros. Ils sont en baisse de 8 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. 96 CIL ont effectué des remboursements aux entreprises en 2008. 10 CIL représentent 69% des remboursements.

REMBOURSEMENT AUX ENTREPRISES - CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	71	91	102	143	169	155	154	146,4

II.1.1.1.4 Les échanges avec l'UESL

Les flux financiers entre l'UESL et les CIL se réalisent à travers trois fonds (intervention, soutien et GRL). Leur fonctionnement est décrit au chapitre I.8. Les données présentées dans ce paragraphe sont celles issues de l'enquête annuelle comptable de l'ANPEEC.

Le fonds de soutien de l'UESL assure le financement du dispositif de sécurisation des accédants PAS, défini par la convention du 3 août 1998. En 2008, les CIL ont reçu 27,5 millions d'euros sous forme de rétrocessions de subventions à ce fonds correspondant à leur quote-part du coût de la sécurisation des accédants ayant souscrit un prêt PAS depuis 1999 et jusqu'en 2003. Le dispositif n'a pas été renouvelé à fin 2003.

Le fonds GRL assure le financement des risques locatifs. Il a reçu 9,1 millions de la part des CIL sous forme d'avances consolidables en subventions en 2008.

II.1.1.1.4.1 *Le fonds d'intervention hors financement Foncière Logement et Renouvellement Urbain*

Le fonds d'intervention de l'UESL assure la péréquation trimestrielle des ressources affectées aux aides distribuées dans le cadre de la convention du 3 août 1998.

Les flux les plus importants concernent le PRET PASS-TRAVAUX, les CIL ont reçu 794,3 millions d'euros et versé 790,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2008.

Les CIL ont également reçu, au cours de l'exercice 2008, 328,1 millions d'euros en refinancement des AIDES SECURI-PASS et LOCA-PASS, et ils ont versé 329,2 millions d'euros.

Au titre de l'article 1er de la convention du 14 mai 1997 définissant un plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le fonds d'intervention de l'UESL a, compte tenu des opérations engagées, emprunté 21,7 millions aux CIL et prêté 19,6 millions aux CIL ayant pris en charge le financement d'opérations. Par ailleurs 17,5 millions d'euros ont été versés au fonds d'intervention de l'UESL correspondant à une insuffisance d'investissement « 10% ».

Pour assurer les ressources nécessaires au maintien de l'activité des CIL, le fonds d'intervention a, en 1997 et 1998, accordé des prêts aux CIL pour un montant de 1 228 millions d'euros. Au titre de ce refinancement, les CIL ont, en 2008, remboursé à l'Union 9,8 millions d'euros.

Au titre du concours « 1% Relance », les CIL ont versé 57,4 millions d'euros et reçu 40,7 millions d'euros, soit un solde de 16,7 millions d'euros. Par ailleurs, pour la deuxième année, les CIL ont versé sous forme de prêts 49 millions d'euros au titre du dispositif PASS-FONCIER et 14,7 millions d'euros au titre des saisonniers du tourisme.

Les collecteurs ont également versé 28,3 millions d'euros de subventions dans le cadre de l'appel de fonds 10% pour la SA HLM de Guyane.

II.1.1.1.4.1.1 L'Association Foncière Logement

Suite à la convention signée le 11 décembre 2001, l'Association Foncière Logement a été créée en 2002. En 2008, les CIL ont versé à l'UESL, à destination de cette association, 815,5 millions d'euros de subventions et 8,9 millions d'euros sous forme de prêts, dans le cadre d'un dispositif de mobilisation des trésoreries excédentaires. La mobilisation de trésorerie constitue un prêt sans intérêt remboursable sur 5 ans. Le solde net reçu par l'UESL pour l'Association Foncière Logement est de 775,5 millions d'euros en 2008 contre 682,9 millions d'euros en 2006 (+92,6 millions d'euros soit +13,6%). Le solde net des versements à Foncière Logement a doublé entre 2005 et 2008.

FLUX FINANCIERS AVEC L'UESL AU TITRE DE LA FONCIÈRE LOGEMENT – CIL –

	(en millions d'euros)						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements (A)	147	94,8	258,7	436,5	704,7	733,9	824,4
- Subvention	147	0	147,3	401,7	701,4	732,5	815,5
- Mobilisation de trésorerie	0	94,8	111,4	34,8	3,3	1,4	8,9
Remboursement mobilisation de trésorerie (B)	0	0	19,5	51,5	47,7	51	48,9
TOTAL (A) – (B)	147	94,8	239,2	385	657	682,9	775,5

II.1.1.1.4.1.2 Le renouvellement urbain

Suite aux conventions signées depuis 2001 entre l'Etat et l'UESL, les engagements du « 1% Logement » pour financer la politique de Rénovation Urbaine portent sur une enveloppe pour l'ANRU et une enveloppe au titre des prêts à profils spécifiques dits « 1% Rénovation Urbaine ».

Au titre du financement de l'ANRU les CIL ont versé en 2008 à l'UESL 22,7 millions d'euros au titre de l'ANRU et 155,8 millions d'euros au titre du Renouvellement Urbain. Par ailleurs, ils ont reçu 74,1 millions d'euros en remboursement de financements reçus.

FLUX FINANCIERS AVEC L'UESL AU TITRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN – CIL –

(en millions d'euros)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements (A)	424	323,7	402,6	661,4	271,9	363	178,5
- Renouvellement Urbain	424	323,7	177,7	271,4	237,7	305,5	155,8
- ANRU	0	n.s.	224,9	390	34,2	57,5	22,7
Remboursement (B)	0	8,7	14,8	17,8	29,2	78,9	74,1
TOTAL (A) – (B)	424	315	387,8	643,6	242,7	284,1	104,4

II.1.1.1.5 L'ensemble des emplois à long terme

Les emplois à long terme, y compris les prélèvements autorisés et remboursements aux entreprises, s'élèvent à 4 milliards d'euros en 2008, en hausse de 106,1 millions par rapport à l'exercice précédent (soit - 4 millions en euros constants). Cette hausse s'explique en grande partie par le financement accru des personnes physiques via les nouveaux emplois et les contributions aux politiques nationales (Renouvellement Urbain, Foncière Logement, PASS-FONCIER et GRL).

DÉTAIL DES PRINCIPAUX EMPLOIS À LONG TERME – CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Personnes physiques	1 526,6	1 300,5	1 384	1 514	1 608,4	1 737,8	1 846,5	1 894,8
Personnes morales	507,8	601,1	718,4	759,7	631,8	625,2	576,4	692,7
Concours long terme	2 034	1 902	2 102	2 274	2 240	2 363	2 423	2 587,5
Sécurisation des accédents PAS	31	-10	-5	-26,9	-21,5	-7,2	-8,9	-27,5
Remboursement de l'emprunt à l'UESL	146	151	164	158,1	133	9,5	9,6	9,8
Prélèvements autorisés	94	109	119	126,7	147,1	159,2	185,6	204,8
Remboursement aux entreprises	71	91	102	143	169	155	154	146,4
Foncière Logement	0	147	94,8	258,7	436,5	704,7	733,9	824,4
Renouvellement Urbain	0	424	323,7	402,6	661,4	271,9	363	178,5
PASS-FONCIER							48,7	49
Fonds et fonctionnement GRL							49,1	19,7
Subvention SA HLM de Guyane								28,3
TOTAL	2 396	2 825	2 942	3 361,6	3 752	3 650,2	3 914,8	4 020,9
Total euros 2008	2 724,1	3 154	3 223,6	3 626,1	3 981,6	3 808,5	4 024	4 020,9

II.1.1.1.6 Les échanges entre les collecteurs financiers

Depuis 2004, les échanges entre collecteurs financiers et CIL diminuent en valeur dans les deux sens. Les versements aux autres collecteurs financiers atteignent 65 millions d'euros en 2008 contre 74 millions d'euros en 2007 (- 9 millions d'euros soit -12,1%).

Ces versements sont destinés pour 91,6% à d'autres CIL et pour 8,4% à d'autres collecteurs financiers. Hors remboursements de prêts et de préfinancements, les versements sont effectués sous forme de prêts à long terme (90,4%) et de subventions (9,6%). 72 organismes ont versé des prêts en 2008.

Les sommes reçues par les CIL se sont élevées à 63,7 millions d'euros en 2008 contre 70,7 millions d'euros en 2007 (- 7 millions d'euros soit -10%). Elles sont à un niveau inférieur de 1,3 million d'euros par rapport aux sommes décaissées. 85 organismes ont reçu des prêts en 2008.

ECHANGES ENTRE COLLECTEURS FINANCIERS – CIL –

(en millions d'euros)

	Versés par les CIL			Reçus par les CIL		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Subventions	1,8	3,6	2,5	2,6	3,7	2,4
Prêts à long terme	43,2	29,3	23,7	42,8	27,1	26,2
Préfinancements	1,1	0	0	1,1	3,1	0
Total (I)	46,1	32,9	26,2	46,5	33,9	28,6
Remboursements prêts à long terme	39,2	40,0	38,8	35,6	35,5	34,8
Remboursements préfinancements	0,1	1,1	n.s.	0,6	1,3	0,3
Total (II)	39,3	41,1	38,8	36,2	36,8	35,1
Total (I) + (II)	85,4	74	65	82,7	70,7	63,7

II.1.1.1.7 Les emplois et les ressources annexes

Le prélèvement sur les fonds réglementés autorisé par l'article R.313-31-1 du CCH pour financer des prêts à personnes physiques sur fonds « hors 1 % » atteint 0,1 million d'euros en 2008 comme en 2007. 1 CIL a eu recours à cette modalité de financement.

Par ailleurs, les cessions de titres constituent une ressource assez variable : 4,6 millions d'euros en 2008 (16,8 millions d'euros en 2007, 15,9 millions d'euros en 2006). 3 CIL concentrent 81% des cessions de titres.

II.1.1.2 Le bilan 1% cumulé des CIL

II.1.1.2.1 Le bilan résumé des fonds réglementés

Le montant cumulé du bilan net des fonds réglementés des CIL s'établit à 21,3 milliards d'euros au 31 décembre 2008. Le bilan brut a augmenté de 159,5 millions d'euros par rapport à 2007 (+0,7%). Le montant brut du bilan s'établit à 21,8 milliards d'euros, et celui des provisions à 457 millions d'euros.

La distribution des 98 CIL selon le total du bilan « 1 % » présente une concentration très forte. La répartition reste inchangée depuis 2003 : 6 CIL concourent à hauteur de la moitié dans le bilan cumulé

des organismes. 29 CIL ont un bilan « 1 % » supérieur à 150 millions d'euros, dont 2 CIL ont un bilan supérieur à 2 milliards d'euros. Inversement pour 2 organismes, il est inférieur à 15 millions d'euros.

DISTRIBUTION BILAN FONDS RÉGLEMENTÉS 2008 – CIL –

Tranche de bilans (millions d'euros)	Nombre de CIL	Bilan cumulé par tranche (millions d'euros)	Part du bilan cumulé
Bilan 1% <15	2	26	0,1%
15 ≤ Bilan 1% < 75	35	1 531	7,1%
75 ≤ Bilan 1% < 150	32	3 329	15,5%
150 ≤ Bilan 1% < 300	18	3 759	17,5%
300 ≤ Bilan 1% < 1 000	5	2 226	10,4%
1 000 ≤ Bilan 1% < 2 000	4	5 460	25,4%
2 000 ≤ Bilan 1%	2	5 134	23,9%
Total	98	21 306	100

BILAN RÉSUMÉ DES FONDS RÉGLEMENTÉS – CIL –

(en millions d'euros)

ACTIF	2008			2007	2006	PASSIF	2008	2007	2006
	Brut	Prov.	Net						
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0,1	Réserves	1 942,2	1 871,8	1 791
						Provisions pour risques	48,4	46,6	45,4
Titres	987,2	29,1	958,1	935,7	871,3				
Prêts :	18 994,9	428,2	18 566,7	18 474	18 545	Fonds reçus en subventions	13 410,5	13 371,9	13 472,4
-UESL	677,4	0,1	677,3	524	435,4	Fonds reçus en prêts	5 464,8	5 291,2	5 207,6
-Collecteurs financiers	1 111,2	1,9	1 109,3	1 128,7	1 136,1	- Entreprises	3 857,8	3 762,6	3 697,1
-Personnes physiques	7 359,8	375,4	6 984,4	7 021,7	7 053,9	-Collecteurs financiers et ANPEEC	1 358,9	1 364,5	1 392,5
-HLM/SEM	8 658,9	1,0	8 657,9	8 613,2	8 671,3	-UESL	248,1	164,1	118
-Sociétés immobilières	763,7	40,7	723	742,5	794,1				
-Organismes désintéressés	318,2	6,1	312,1	328,5	339,6	Dettes financières UESL	58,5	67,9	86,4
-Autres	105,7	3	102,7	115,4	114,6				
Total immobilisations	19 982,1	457,3	19 524,8	19 373,3	19 416,4	Fonds reçus en souscriptions	2,9	3,4	3,4
Débiteurs divers UESL	436		436	538,7	559	Créditeurs divers UESL	396,3	522,5	543,1
Trésorerie	1 387		1 387	1 276,3	1 192,2				
Dont collecte fin exercice	1 597,9		1 597,9	1 540,1	1 479,9	Créditeurs divers & écart réévaluation	24,2	13	18,3
TOTAL	21 805,1	457,3	21 347,8	21 188,3	21 167,6	TOTAL	21 347,8	21 188,3	21 167,6

II.1.1.2.2 La structure de l'actif réglementé

Les postes analysés ci-après sont retenus pour leur valeur brute, les encours de prêts regroupant les prêts à long terme et les préfinancements.

II.1.1.2.2.1 Les principaux postes de l'actif

Les immobilisations corporelles, qui représentent le financement partiel du siège social de quelques CIL par du « 1 % », par dérogation et à titre temporaire, sont nulles pour 2008.

Les immobilisations financières représentent 91,6% du bilan des fonds réglementés en 2008 (91,4% en 2007 et 91,8% en 2006). Ces immobilisations sont composées pour 95,1% de prêts et 4,9% de participations.

Les CIL détiennent 987,2 millions d'euros de titres, essentiellement dans des sociétés filiales immobilières (48,5%) et dans des SA d'HLM (33,3%). Les prises de participation dans les SA d'HLM sont en hausse continue depuis 2000.

Les encours brut de prêts s'élèvent à 19 milliards d'euros en 2008. Ils sont composés essentiellement de prêts aux personnes physiques et aux organismes constructeurs.

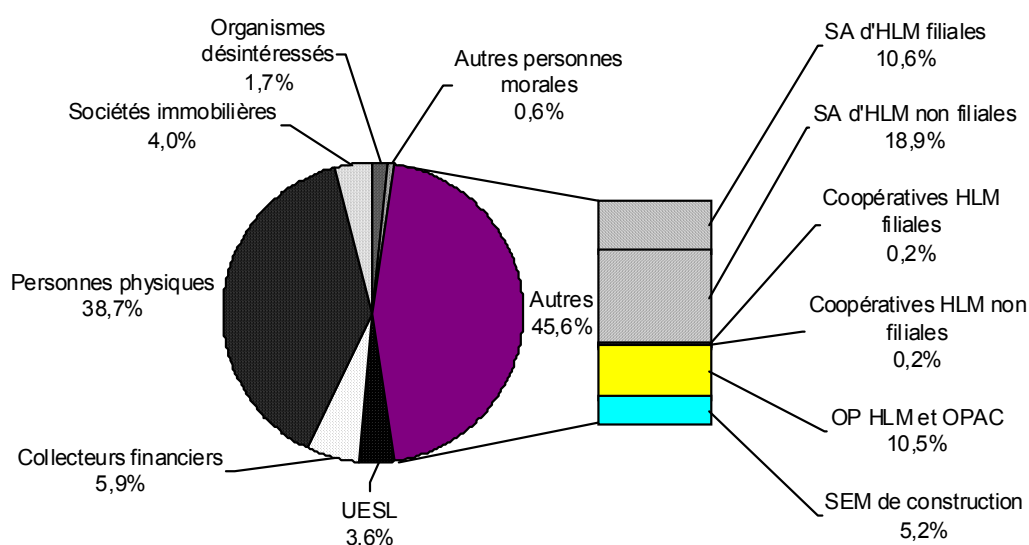
La trésorerie réglementée de fin d'exercice 2008 s'élève à 1,39 milliard d'euros et représente 6,3% de l'actif. Elle inclut, le bilan étant présenté au 31 décembre, la collecte auprès des entreprises (1,6 milliard d'euros), reçue quasi-exclusivement en fin d'année.

Le poste « Débiteurs divers – UESL » correspond aux sommes attendues à court terme du fonds d'intervention de l'UESL résultant des opérations de financement et refinancement des aides LOCA-PASS et SECURI-PASS. Depuis 2000, les opérations affectant le fonds d'intervention de ces aides sont assurées sous forme de subventions et font l'objet d'une régularisation annuelle portant sur l'exercice N opérée en début d'année N+1. Par ailleurs, un refinancement trimestriel des prêts PASS-TRAVAUX a été mis en place en janvier 2001. Les subventions sont comptabilisées relativement à l'exercice N-1, affectant des comptes de prêts à l'actif et de dettes ou de subventions au passif des CIL de l'année N. Ces écritures, qui n'affectent pas la trésorerie de fin d'exercice, trouvent une contrepartie dans des comptes « débiteurs divers-UESL » ou « créditeurs divers-UESL ». Il s'élève à 436 millions d'euros en 2008.

II.1.1.2.2.2 La répartition des encours de prêts par destinataire

En 2008, l'encours brut total des prêts gérés par les CIL augmente de 151 millions d'euros pour atteindre 19 milliards d'euros.

ENCOURS DE PRÊTS PAR DESTINATAIRE EN 2008 – CIL-



L'encours brut de prêts aux HLM et SEM de 8,7 milliards d'euros constitue 45,6% de l'encours total des prêts des CIL. Son poids est inchangé depuis 2004. Les sociétés filiales sont destinataires de 10,6% des financements. 29,5% de l'encours brut de prêts sont destinés aux SA d'HLM. Les préfinancements représentent 2,7% de l'encours de prêts accordés aux constructeurs, et 65,3% d'entre eux sont destinés aux SA d'HLM.

L'encours brut de prêts aux personnes physiques représente 38,7% de l'encours total, soit 7,4 milliards d'euros ; cet encours augmente de 24,6 millions d'euros. Il est composé quasi exclusivement de prêts à long terme, les préfinancements représentant moins de 0,1%.

L'encours brut de prêts aux sociétés immobilières (763,7 millions d'euros) forme 4% de l'encours total de prêts ; il baisse de 22,9 millions d'euros par rapport à 2007. Les préfinancements représentent 8,4% de l'encours.

L'encours brut de prêts aux organismes désintéressés (318,2 millions d'euros) entre pour 1,7% dans le total des prêts ; il baisse de 16,6 millions d'euros par rapport à 2007. Les préfinancements représentent 2% de l'encours.

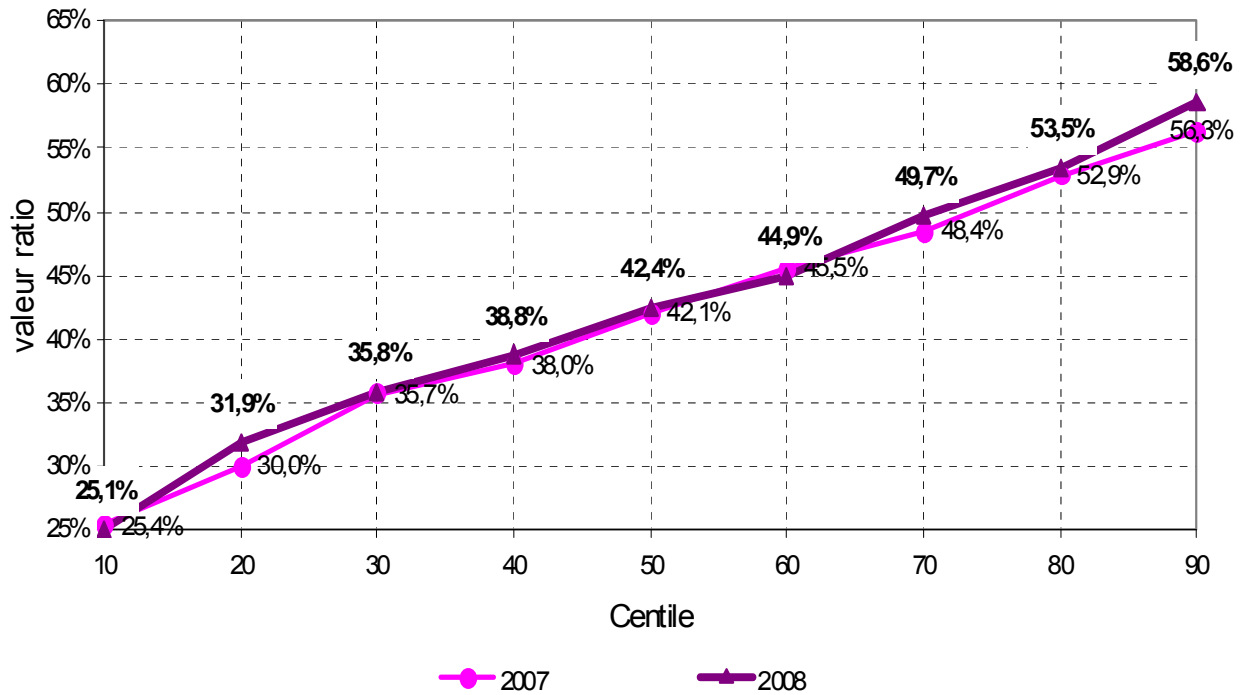
L'encours brut de prêts aux collecteurs financiers de 1,11 milliard d'euros entre pour 5,9% dans le total des prêts ; il demeure stable depuis 2005. Il est composé quasi exclusivement de prêts à long terme.

L'encours de prêts auprès de l'UESL représente 3,6% de l'ensemble.

L'analyse qui suit va présenter trois ratios d'encours de prêts. Ils évoluent structurellement de façon symétrique et lentement dans le temps.

La valeur médiane du ratio 2 (encours de prêts aux personnes physiques / encours total de prêts) est de 42,4% pour une valeur moyenne de 38,3%. Ces valeurs étaient décroissantes sur la période de 2001 à 2006, et sont stables depuis 2006. En 2008, l'analyse individuelle du ratio montre qu'un tiers des collecteurs ont une forte activité auprès des personnes physiques : 30 CIL sur 98 ont un encours de prêts aux personnes physiques supérieur à 50% de leur encours total de prêts.

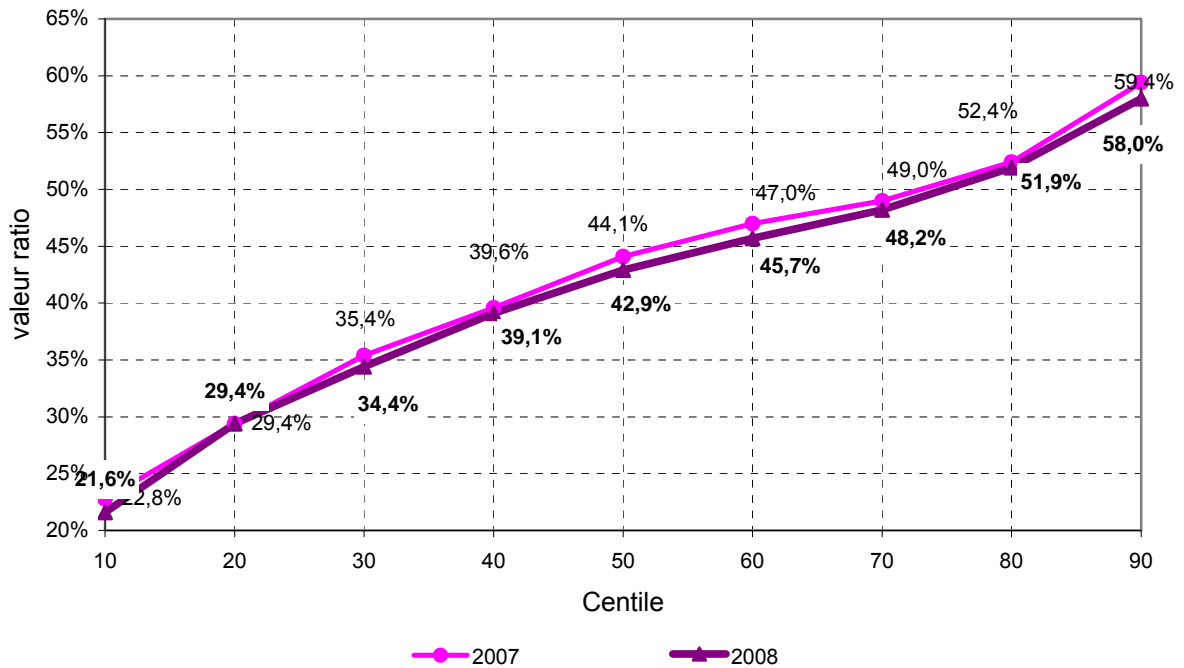
RATIO 2 : ENCOURS DE PRÊTS PERSONNES PHYSIQUES / ENCOURS TOTAL DE PRÊTS – CIL –



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio encours de prêts aux personnes physiques / encours total de prêts inférieur à 38,8%.

Le ratio 3 (encours de prêts aux HLM et SEM / encours total de prêts) présente une valeur moyenne de 45,6% pour une valeur médiane de 42,9%. Ces valeurs sont en baisse depuis 2006. En 2008, l'analyse individuelle du ratio montre qu'un quart des collecteurs ont une forte activité auprès des HLM : 25 CIL sur 98 ont un encours de prêts aux HLM/SEM représentant plus de 50% de leur encours total de prêts.

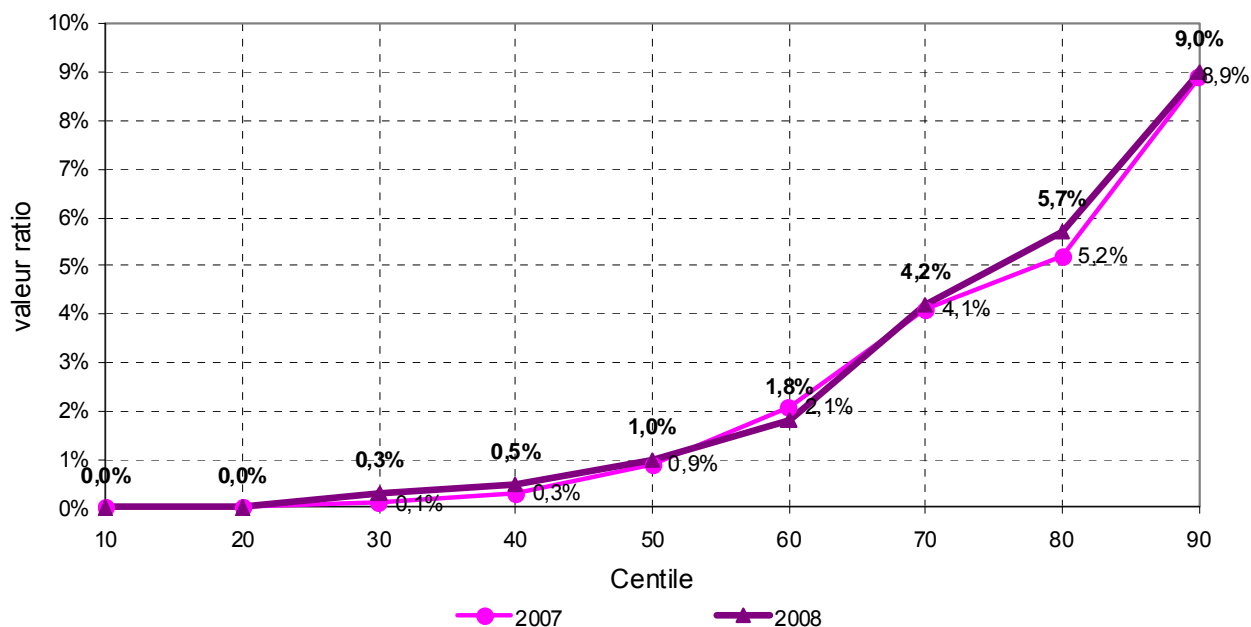
RATIO 3 : ENCOURS DE PRÊTS HLM-SEM / ENCOURS TOTAL DE PRÊTS – CIL –



Lecture du graphique : En 2008, 40% des CIL ont un ratio encours de prêts aux HLM et SEM / encours total de prêts inférieur à 39,1%.

Le ratio 4 (encours de prêts aux sociétés immobilières / encours total de prêts) présente une très large dispersion que traduit l'écart important entre sa valeur moyenne (4%) et sa valeur médiane (1%). Pour 23 CIL sur 98, l'encours de prêts à des sociétés immobilières est nul.

RATIO 4 : ENCOURS DE PRÊTS SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES / ENCOURS TOTAL DE PRÊTS – CIL –



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio encours de prêts aux sociétés immobilières/ encours total de prêts inférieur à 0,5%.

II.1.1.2.2.3 La répartition financements / préfinancements

L'encours total de préfinancements accordés par les CIL est passé de 322,6 millions d'euros en 2007 à 314,7 millions en 2008 (dont 0,8 million d'euros aux collecteurs financiers), soit une baisse de 2,4%. Les encours de préfinancements baissent depuis 2004, après avoir connu une phase de croissance entre 2001 et 2004. Le taux de transformation de préfinancement en financement est faible à 3,5% en 2008.

Le rapport global de l'encours de préfinancements sur l'encours total des prêts est de 1,7% en 2008. La distribution de ce ratio est relativement hétérogène : 46 CIL sur 98 n'ont pas d'encours de préfinancements. La valeur moyenne (1,7%) est éloignée de la valeur médiane (0,2%).

EVOLUTION DE L'ENCOURS DE PRÉFINANCEMENT – CIL –

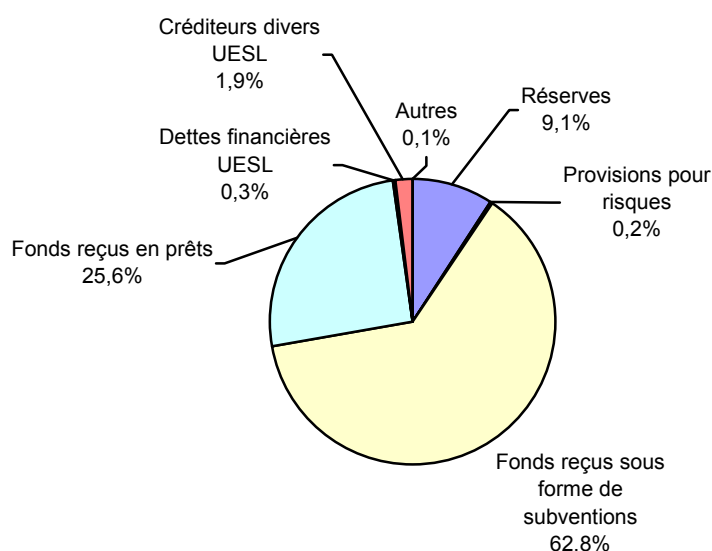
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	(en millions d'euros)							
Encours N-1	356	305	319	386,6	442,2	416,8	367,7	322,6
Préfinancements versés	124	178	214,1	235,5	184,8	160,5	131,3	141,2
Préfinancements remboursés	-84	-117	-102	-149,6	-168,7	-173,8	-164,3	-133,8
Transformations	-77	-40	-28,8	-26,8	-38,1	-32,1	-13,2	-11,5
Régularisations	-3	-5	-14,8	-2,9	-3,3	-3,4	1,4	-2,7
Pertes	-11	-2	-0,9	-0,6	-0,1	-0,3	-0,3	-1,1
Encours brut N	305	319	386,6	442,2	416,8	367,7	322,6	314,7

II.1.1.2.3 La structure du passif réglementé

Le passif réglementé comprend :

- les réserves : 1,94 milliards d'euros pour 9,1% du total du bilan ;
- les provisions pour risques sur les filiales et les participations : 0,2% du bilan ;
- les fonds reçus en subventions : ils s'élèvent à 13,4 milliards d'euros et représentent 62,8% du total du bilan. Ce poste est présenté net de la part des fonds « 1 % » utilisée, dans les limites fixées par la réglementation, pour l'octroi de prêts non réglementés aux personnes physiques qui atteint 116,9 millions d'euros en 2008;
- les fonds reçus en prêts des entreprises, des collecteurs financiers, de l'ANPEEC et de l'UESL : 5,46 milliards d'euros pour 25,6% du total du bilan ;
- les dettes financières : 0,3% du total du bilan ;
- un poste « créditeurs divers » relatif à l'UESL qui enregistre les écritures comptables relatives aux opérations de financement - refinancement par le fonds d'intervention de l'UESL intervenues début 2008 rattachées à l'exercice 2007 : 1,9% du total du bilan ;
- des créditeurs divers autres que l'UESL et les fonds reçus d'employeurs et de collecteurs financiers en vue de souscriptions de titres : 0,1% du total du bilan.

PRINCIPAUX POSTES DU PASSIF RÉGLEMENTÉ EN 2008 – CIL –



II.1.1.2.4 Les provisions sur l'activité réglementée

L'article 6 du décret n°90-100 et les articles 5 et 6 du décret n°90-101 du 26 janvier 1990 ont créé pour les CIL un régime obligatoire de provisions pour la couverture des dépréciations et des risques encourus sur l'activité réglementée. Il convient de rappeler que la réglementation fixe des planchers de provisions pour différents types de prêts mais n'impose pas de minimum pour les prêts aux HLM et SEM.

II.1.1.2.4.1 L'analyse des provisions

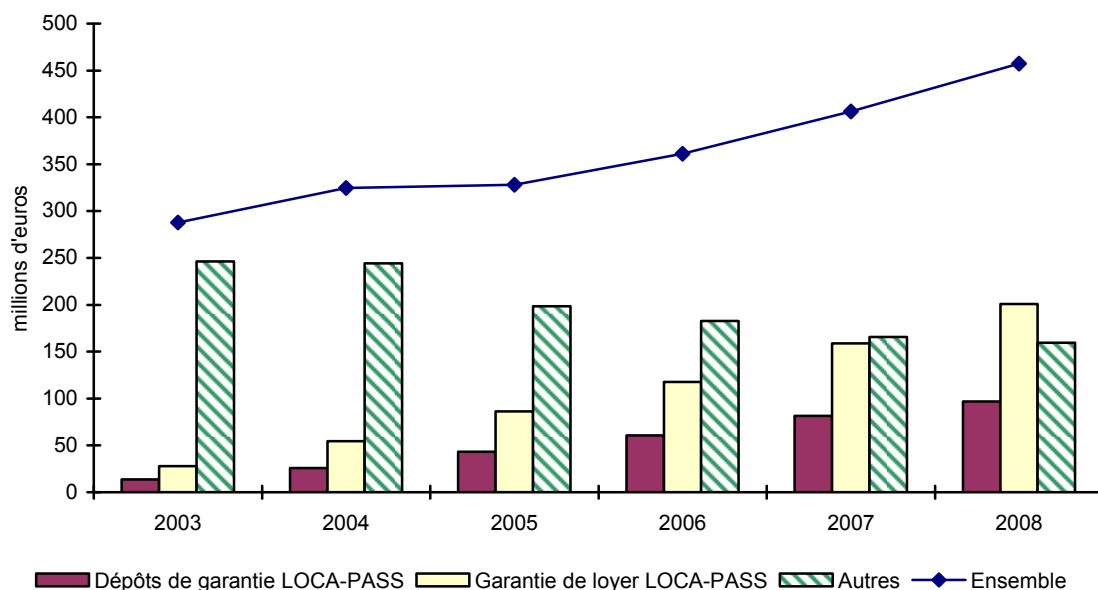
Au 31 décembre 2008, les provisions cumulées, pour dépréciation à l'actif et pour risques au passif, s'élèvent à 457,3 millions d'euros sur un actif (hors trésorerie disponible et divers) de 20,4 milliards d'euros en valeur brute. Le taux de provisionnement global de 2008 (2,2%) est supérieur à celui de l'année précédente (2%). La hausse des provisions s'élève à 51,1 millions d'euros, et résulte principalement de la hausse des provisions à personnes physiques (+61,9 millions d'euros).

BILAN ET PROVISIONS – CIL –

(en millions d'euros)

	Provisions				Provisions	Actif brut	Taux de provisions
	2004	2005	2006	2007			
Titres	106,6	61,5	50,4	36,4	29,1	987,2	2,9%
Prêts :	218	266,5	310,7	369,8	428,2	18 994,9	2,2%
- Collecteurs financiers et UESL	1,3	1,7	1,7	1,8	2,0	1 788,6	0,1%
- Personnes physiques	154,5	204,2	252,7	313,5	375,4	7 359,8	5,1%
Dont dépôt de garantie LOCA-PASS	25,8	43,2	60,7	81,4	96,9	565,0	17,2%
Dont garantie de loyer LOCA-PASS	54,5	86,3	117,6	158,9	200,8	296,0	67,8%
- HLM/SEM	1	1,4	1,3	1,1	1,0	8 658,9	n.s.
- Sociétés immobilières	47,1	46,4	44,6	44,2	40,7	763,7	5,3%
- Organismes désintéressés	9	9,1	7,3	6,2	6,1	318,2	1,9%
-Autres	3,7	3,7	3,1	3	3	105,7	2,8%
Débiteurs divers UESL	0	0	0	0	0	436	0
TOTAL	324,6	328	361,1	406,2	457,3	20 418,1	2,2%

EVOLUTION DES PROVISIONS – CIL –



Les provisions constituées sur les titres en portefeuille représentent 6,3% de l'ensemble pour s'établir à 29,1 millions d'euros. Les titres de SCI location accession sont provisionnés pour 19 millions d'euros (2 collecteurs d'Île-de-France ont provisionné 166,8 millions d'euros).

Les provisions sur les prêts représentent 93,6% de l'ensemble. Pour les personnes morales, 40,4 millions d'euros sont provisionnés pour des prêts accordés aux SCI location accession.

En 2008, les provisions sur les prêts aux personnes physiques s'élèvent à 375,4 millions d'euros. Elles progressent de 61,9 millions d'euros en 2008 et représentent 82% de l'ensemble des provisions. Elles se composent principalement de 200,8 millions d'euros pour les garanties de loyer LOCA-PASS, de 96,9 millions d'euros pour les dépôts de garanties LOCA-PASS et de 45 millions d'euros pour les prêts 1% hors convention. Le taux de provisions global sur les prêts à personnes physiques est de 5,1%. Il est de 67,8% pour les garanties de loyer LOCA-PASS et de 17,2% pour les dépôts de garantie LOCA-PASS.

II.1.1.2.4.2 La distribution des CIL selon le taux de provisionnement

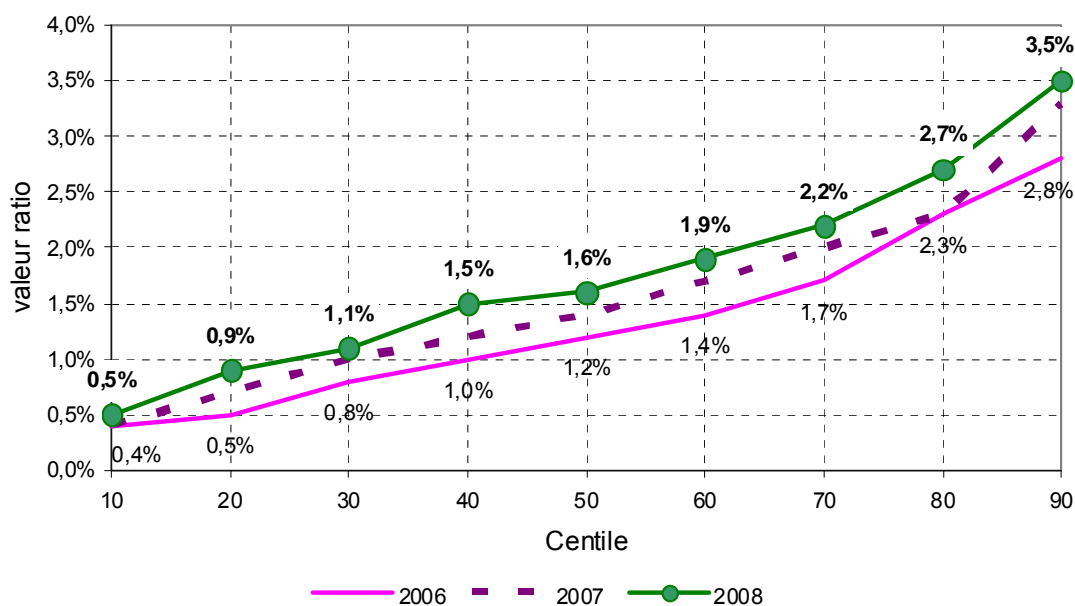
La valeur médiane du ratio 6 (total provisions / encours participations + prêts) s'établit à 1,6% en 2008, pour une valeur moyenne de 2,5%. Ces valeurs sont en hausse depuis 2003, comme le montre le graphique ci-dessous. Sa distribution présente une forte dispersion, le rapport entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile étant de 1 pour 10.

Le ratio 7 mesure le provisionnement des prêts à personnes physiques. Le provisionnement minimal est défini par le décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 : à l'exclusion des prêts assortis de garantie, les prêts, dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont provisionnés en totalité (capital et intérêts). En 2008, ce ratio a une valeur moyenne de 5,2%, soit 0,9 point de plus qu'en 2007.

La valeur moyenne du ratio de provisionnement des PPP (5,2%) s'éloigne de la valeur médiane (3,6%). Le taux maximal de provisionnement est de 12,2% (10,9% en 2007). 73 CIL enregistrent une hausse de leur taux de provisionnement par rapport à l'exercice précédent.

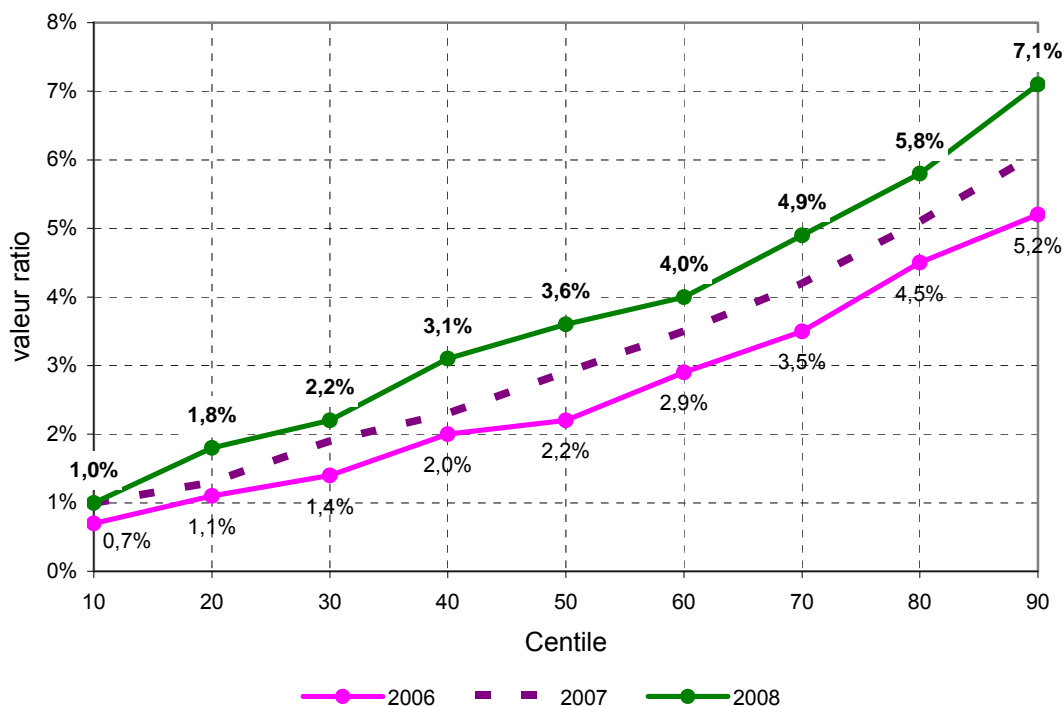
La hausse de ce ratio est due au provisionnement des LOCA-PASS, dont le taux est de 17,2% pour les avances (2,9% en 2003) et de 67,8% pour les garanties de loyer (46,8% en 2003). La situation est très hétérogène concernant les garanties de loyer LOCA-PASS, 15 CIL ne provisionnant pas alors que 4 provisionnent à 100%. Il faut également noter que 3 CIL ne provisionnent ni leurs dépôts de garanties, ni leur garanties de loyer.

RATIO 6 : TOTAL PROVISIONS / ENCOURS (PARTICIPATIONS ET PRÊTS) – CIL –



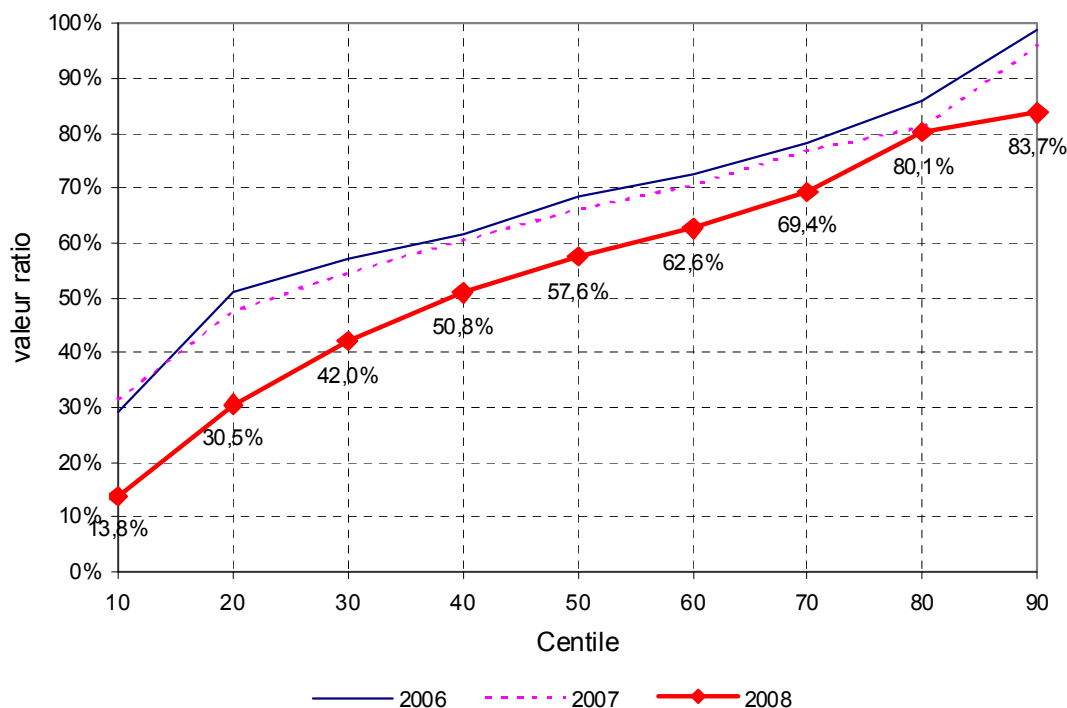
Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio total provisions / encours participations et prêts inférieur à 1,5%.

RATIO 7 : PROVISIONS / ENCOURS (PPP) – CIL –

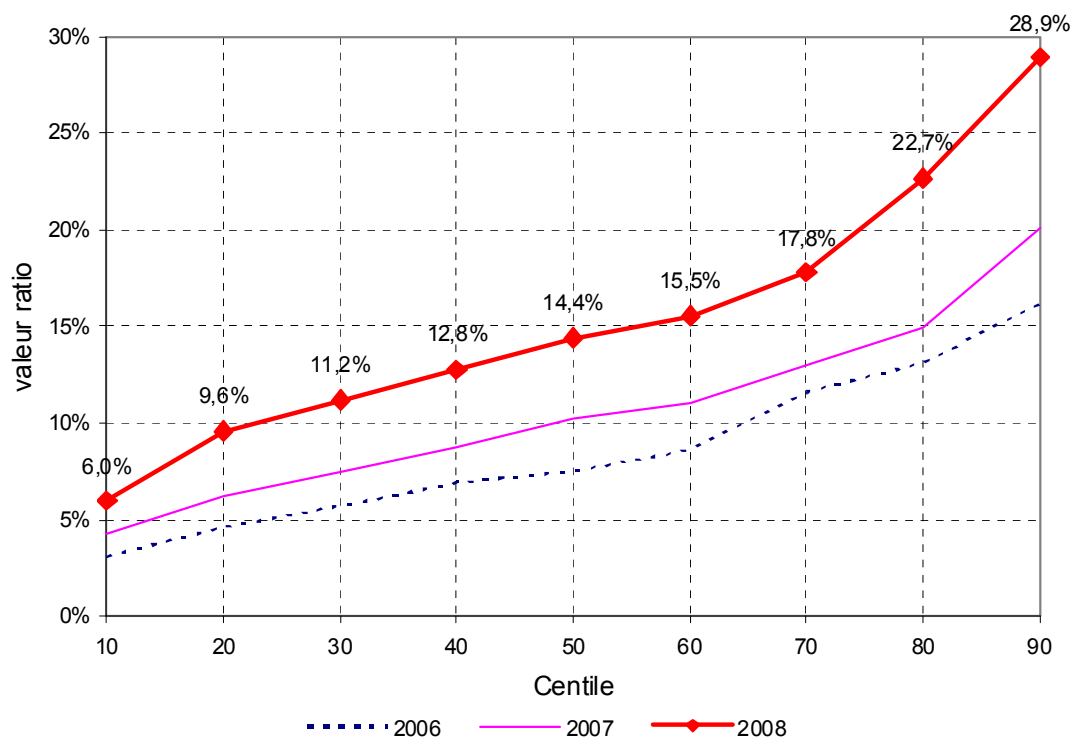


Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio provisions PPP/ encours PPP inférieur à 3,1%.

RATIO 7BIS : PROVISIONS / ENCOURS (GARANTIES LOYER LOCA-PASS) – CIL –



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio provisions GL LOCA-PASS/ encours inférieur à 50,8%.



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio provisions Avances LOCA-PASS/ encours inférieur à 12,8%.

II.1.1.2.5 La trésorerie des fonds réglementés

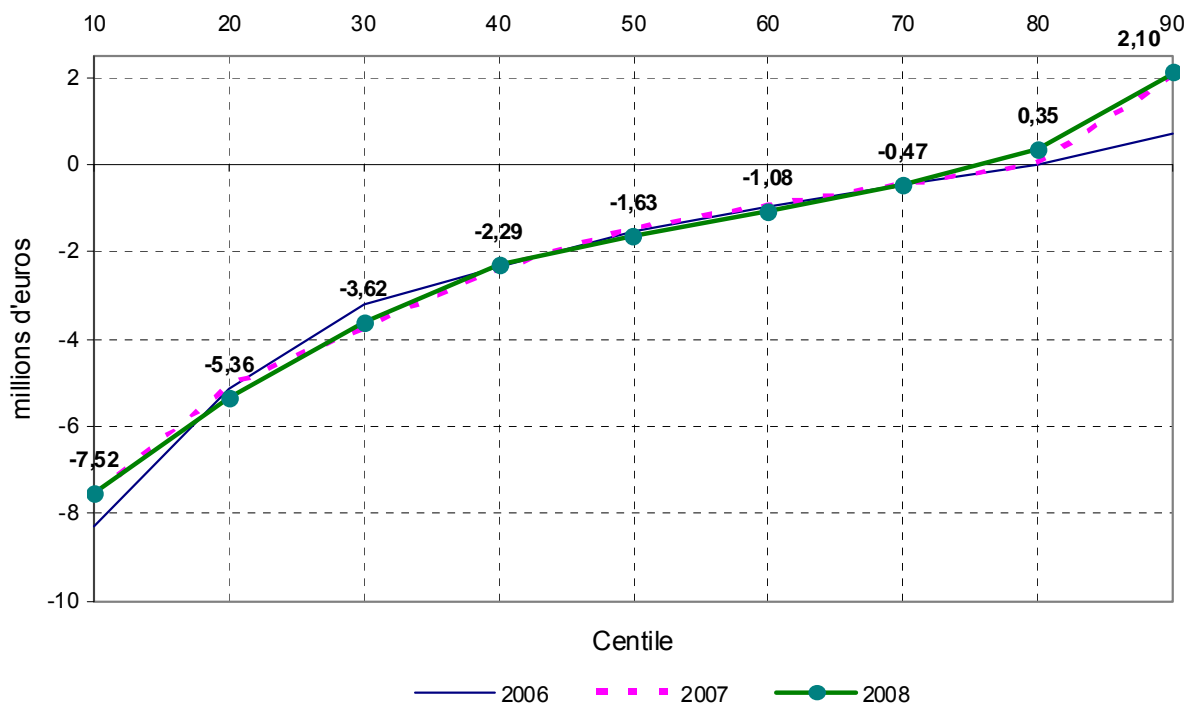
II.1.1.2.5.1 La trésorerie

La trésorerie nette des provisions, affichée pour 2008 à 1,39 milliard d'euros dans le bilan résumé des fonds réglementés est la résultante de tous les autres postes (de passif et d'actif net) de ce bilan. Elle augmente de 110,7 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent (soit +8,6%). La trésorerie de fin d'exercice est inférieure de 210,9 millions d'euros à la collecte versée par les entreprises essentiellement en fin d'année (1,6 milliard d'euros). Ainsi, la trésorerie nette de la collecte, qui s'élevait à 5 millions d'euros fin 2000, demeure négative pour la huitième année consécutive.

Pour appréhender les disponibilités à court terme réelles des CIL, il convient de retrancher de la trésorerie telle qu'elle figure au bilan des CIL, les créances relatives aux « débiteurs divers » (1,5 million d'euros) composée principalement par des prêts constituant des emplois non libératoires. 5 CIL (contre 8 en 2007) ont une trésorerie 1% disponible négative en fin d'exercice.

Hors collecte de fin d'année, 74 CIL sur 98 présentent une trésorerie « 1 % » disponible négative, avant son affectation effective à la réserve destinée aux activités réglementées, intervenue au cours du premier semestre 2009.

TRÉSORERIE 1% DISPONIBLE HORS COLLECTE – CIL-



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont une trésorerie disponible en fin d'exercice hors collecte inférieure à – 2,29 millions d'euros.

II.1.1.2.5.2 Les sommes en attente d'emploi

Les sommes en attente d'emploi sont définies par la réglementation comme étant la part des sommes recueillies au titre de la PEEC restant en attente d'un emploi conforme à la réglementation. Sont ainsi déduites de la trésorerie réglementée, les provisions pour dépréciation d'actif et pour risques sur les immobilisations financières libératoires (505,7 millions d'euros en 2008, 453 millions d'euros en 2007, 406 millions d'euros en 2006).

Les sommes en attente d'emploi à la fin 2008 s'établissent à 881,3 millions d'euros soit 57,3 millions de plus qu'en 2007, leur évolution épousant celle de la trésorerie réglementée. Elles sont inférieures de 717 millions à la collecte reçue à la fin de l'année, soit la moitié de la collecte totale reçue. Le rapport entre les sommes en attente d'emploi nettes de la collecte et les versements à long terme aux personnes physiques et morales en 2008 s'établit à –27%, soit 3 points de plus qu'en 2007.

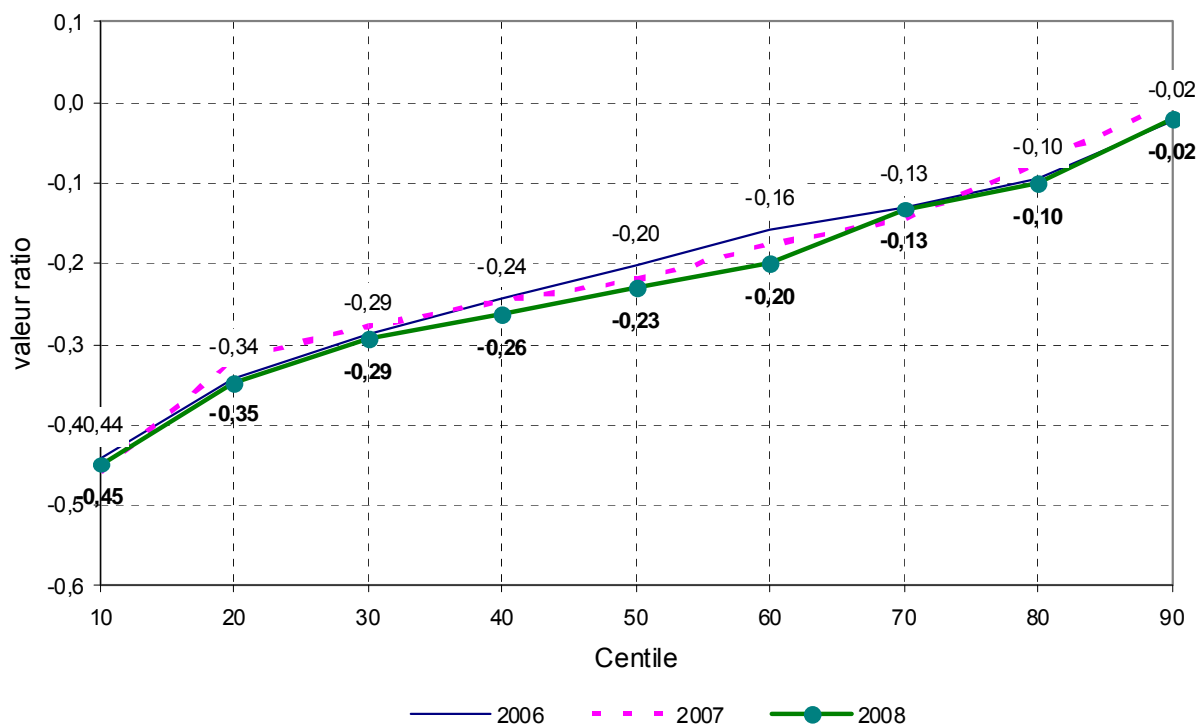
SOMMES EN ATTENTE D'EMPLOI – CIL-

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Trésorerie réglementée	1 113	1 011	1 108	1 060	961	1 192	1 276	1 387
Trésorerie réglementée – provisions (SAE)	848	735	819	735	588	786	824	881,3
Collecte fin d'exercice	1 147	1 240	1 293	1 331	1 378	1 479,9	1 540,1	1 597,9
Trésorerie réglementée - collecte	-34	-229	-185	-271	-417	-287	-264	-210,9
SAE – collecte (A)	-299	-505	-474	-596	-790	-693	-716	-716,6
Concours LT pers.physiques & morales (B)	1 956	1 862	2 073	2 247	2 201	2 333	2 415	2 576
(A) / (B)	-0,15	-0,27	-0,23	-0,27	-0,36	-0,30	-0,30	-0,27

L'analyse de la distribution des CIL selon le ratio 9 (SAE – collecte) / (collecte+remboursements LT), laisse apparaître une dispersion assez forte. En 2008, la valeur moyenne est de -19,7%, la valeur médiane de -23%. On peut noter que 86 organismes sur 98 ont un ratio négatif ce qui signifie que leurs sommes en attente d'emploi sont inférieures à leur collecte.

RATIO 9 – (SAE-COLLECTE)/(COLLECTE + REMBOURSEMENT LT) – CIL –



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio SAE - collecte / collecte + remboursements long terme inférieur à -0,28.

II.1.2 LES FONDS NON RÉGLEMENTÉS

Le décret n° 90-100 du 26 janvier 1990 a encadré l'emploi des fonds « hors 1 % » des CIL en distinguant deux activités : l'activité de prêts aux personnes physiques (article R.313-31-1 du CCH) et les activités dites « non réglementées » ou de « titre V » (par référence au titre V du décret n° 90-392 du 11 mai 1990 relatif aux clauses statutaires types applicables aux CIL) exercées par l'intermédiaire de sociétés commerciales détenues à plus de 66%, de sociétés d'HLM ou de SEM de Construction.

L'activité de « gestion courante », qui comprend essentiellement le bas du bilan général et les fonds propres autres que les réserves réglementaires, permet le bouclage des données bilantielles générales.

II.1.2.1 Les flux financiers

II.1.2.1.1 La participation volontaire

En 2008, la collecte reçue sous forme de subvention en participation volontaire et affectée aux fonds « hors 1% » s'élève à 0,5 million d'euros. Elle est utilisée exclusivement pour financer des prêts « hors 1% » pour les salariés. Elle est en baisse constante depuis 2001.

PARTICIPATION VOLONTAIRE « HORS 1% » - CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	3,5	2,6	2,2	1,6	2,2	1,3	0,9	0,5

II.1.2.1.2 L'activité des prêts à personnes physiques

Les prêts « hors 1% » accordés aux personnes physiques s'élèvent à 57,5 millions d'euros en 2008, soit une baisse de 10 millions d'euros par rapport à 2007. Le montant des prêts accordés atteint son niveau le plus bas depuis 2002, date à laquelle la décision de l'UESL de rendre fungibles les enveloppes PPP accession 1% et hors 1% avait eu notamment pour conséquence une première diminution des montants des prêts délivrés au titre du hors 1%.

PRÊTS « HORS 1% » AUX PERSONNES PHYSIQUES – CIL –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements	144	63	102	100	72	70,7	67,3	57,6
Remboursements	104	106	103	104	101	95,7	89,7	83

Les remboursements de prêts accordés antérieurement s'élèvent à 83 millions en 2008.

L'affectation des résultats bénéficiaires de l'exercice précédent à la réserve de l'activité de prêts aux personnes physiques est de 4,9 millions d'euros (contre 4,2 millions pour l'exercice précédent).

Les prélèvements opérés sur les fonds réglementés en vertu de l'article R.313-31-1 du CCH pour financer des prêts aux personnes physiques « hors 1 % » s'élèvent à 0,1 million d'euros comme en 2007.

II.1.2.1.3 L'activité de financement des personnes morales

Le volume global des concours aux personnes morales s'établit à 43,2 millions d'euros, et il a presque doublé par rapport à 2007 (25,8 millions d'euros). Les concours accordés en 2008 sont ainsi répartis :

- 6,5 millions de titres souscrits;
- 36,7 millions de prêts à plus d'un an accordés par 21 CIL. 5 organismes concentrent 86% des concours.

CONCOURS « HORS 1% » AUX PERSONNES MORALES - CIL-

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Souscriptions de titres	5	11	8,6	4,7	2,1	5,8	2,3	6,5
Prêts	20	25	32	25,2	29,8	20,5	23,5	36,7
Total	25	36	40,6	29,9	31,9	26,3	25,8	43,2

Au titre des ressources, 24,9 millions d'euros ont été remboursés en 2008 (contre 22,6 millions en 2007).

REMBOURSEMENT DE PRETS « HORS 1 % » ACCORDES AUX PERSONNES MORALES - CIL -

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Prêts stés R 313-33-3	15,5	7,8	9,8	6,1	20,4	21,7	20,1	22,9
Autres créances	4,2	4,8	14,3	13,3	7,1	5,6	2,5	2,0
Total	19,7	12,6	24,1	19,4	27,5	27,3	22,6	24,9

L'affectation des résultats bénéficiaires de 2007 à la réserve pour activités non réglementées en 2008 s'élève à 13 millions d'euros, soit 4,7 millions d'euros de moins qu'en 2007.

II.1.2.2 Le bilan « hors 1% » cumulé des CIL

Le total du bilan « hors 1 % » s'élève à 1,8 milliard d'euros en 2008. Sa part dans le bilan général des CIL est stable par rapport à 2007 et s'établit à 7,8% en 2008. Tel qu'il est présenté ici, il est l'agrégation des bilans Activités de Prêts aux Personnes Physiques, Activités Non Réglementées et Gestion Courante. Pour 3 CIL, le total de l'activité de gestion courante est négatif.

Le total du bilan net « hors 1% » est en hausse par rapport à 2007 (+ 15 millions d'euros). Comme pour les fonds réglementés, la distribution du bilan « hors 1% » est très concentrée, 8 CIL représentant 46% des encours.

BILAN DES FONDS « HORS 1% » - CIL -

(en millions d'euros)

ACTIF	2008			2007	2006	PASSIF	2008	2007	2006
	Brut	Prov.	Net	Net	Net				
ACTIF IMMOBILISE	1 102	73	1 029	1 046	1 069	FONDS PROPRES	1 439	1 425	1 412
Immo. Incorporelles et corporelles	105	52	53	51	47	Réserve activités non réglementées	822	809	792
Prêts aux personnes physiques	435	4	431	455	478	Réserve prêts à personnes physiques	549	544	540
Titres et prêts aux personnes morales	504	13	491	483	484	Report à nouveau	-15	-24	-29
Intérêts courus	58	4	54	57	60	Résultat de l'exercice	83	96	108
						PARTICIPATION VOLONTAIRE	96	96	97
ACTIF CIRCULANT	773	12	761	729	723	PROVISIONS RISQUES	31	33	31
Créances	76	11	65	62	90				
Trésorerie (1)	697	1	696	667	633	DETTES (2)	108	104	133
						Prélèvements PPP fonds 1%	117	118	118
Débiteurs divers	8		8	8	7	Créditeurs divers et écart réévaluation	7	7	8
TOTAL	1 883	85	1 798	1 783	1 799	TOTAL	1 798	1 783	1 799

(1) avant affectation du résultat.

(2) dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque (33,5 millions d'euros en 2008, 17,8 millions d'euros en 2007, 22 millions d'euros en 2006, 43,7 millions d'euros en 2005).

DISTRIBUTION DU BILAN « HORS 1% » 2008 – CIL-

Tranche de bilan hors 1% (millions d'euros)	Nombre de CIL	Bilan hors 1% cumulée par tranche (millions d'euros)	Part du bilan hors 1% cumulé (en %)
Bilan hors 1% <1	1	0,4	0
1 ≤ Bilan hors 1% < 5	27	77,2	4,3
5 ≤ Bilan hors 1% < 10	23	170,3	9,5
10 ≤ Bilan hors 1% < 50	39	721,8	40,1
50 ≤ Bilan hors 1% < 100	6	468,6	26,1
100 ≤ Bilan hors 1%	2	359,6	20
Total	98	1 798	100

II.1.2.2.1 L'actif

En 2008, l'actif brut est constitué pour 59% d'actifs immobilisés (1,10 milliard d'euros). Celui-ci est majoritairement composé à 45,7% de titres et prêts aux personnes morales et à 39,5% de prêts aux personnes physiques.

En baisse régulière depuis 2002, l'encours des prêts aux personnes physiques s'élève à 435 millions d'euros, soit 25 millions d'euros de moins qu'en 2007. Le taux de provisionnement est de 1% en moyenne nationale.

Les titres représentent un encours de 362 millions d'euros en 2008, soit 10,8 millions d'euros de plus qu'en 2007. 4,6 millions correspondent au capital détenu dans des sociétés ou GIE détenant les actifs corporels nécessaires à l'administration des CIL. Les provisions pour dépréciation constituées à hauteur de 5,2 millions d'euros correspondent à 1,4% de la valeur au bilan des titres.

L'encours de prêts aux personnes morales s'établit à 142,5 millions d'euros en 2008, en baisse de 2,8 millions d'euros par rapport à 2007. Il est constitué de 90,5 millions d'euros de prêts à des sociétés de titre V et de 52 millions d'euros d'autres créances. Des provisions pour dépréciation sont constituées sur l'ensemble des prêts aux personnes morales à hauteur de 7,7 millions d'euros. Le taux moyen de provisionnement (5,4%) est très supérieur à celui pratiqué sur les prêts aux personnes morales sur fonds réglementés (0,4%). Ce taux ne rend pas compte de la réalité, car sur 72 CIL ayant un encours de prêts, 10 enregistrent des provisions.

Les créances s'établissent à 76 millions d'euros et représentent 4% du bilan « hors 1% » en 2008.

II.1.2.2.2 Le passif

Les fonds propres constituent 80% du total du bilan « hors 1% ». Ils s'accroissent de 14 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, la hausse des réserves et l'amélioration du report à nouveau compensant la dégradation du résultat.

Le cumul des prélèvements opérés sur les fonds réglementés au titre de l'article R.313-31-1 du CCH pour financer des prêts aux personnes physiques « hors 1 % » baisse de 1 million d'euros et s'affiche à 116,9 millions d'euros en 2008.

II.1.2.2.3 La trésorerie disponible

La trésorerie telle qu'elle est inscrite au bilan « hors 1 % » ci-dessus est portée pour son montant avant l'affectation du résultat 2008 aux réserves « 1 % » par décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos.

Par référence aux documents comptables produits par les CIL, elle est par ailleurs présentée avant imputation des concours bancaires à très court terme (poste « concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque ») qui représente, en 2008, 33,5 millions d'euros pour 18 CIL concernés. Net de ces concours, le montant de la trésorerie disponible s'élève à 662,6 millions d'euros, soit 13,8 millions d'euros de plus qu'à fin 2007. Elle se compose de 320,5 millions d'euros pour les prêts à personnes physiques, 298,1 millions d'euros pour les activités non réglementées et de 78 millions d'euros pour la gestion courante.

Déduction faite de la part qui abondera les fonds réglementés (69,7 millions) après affectation des résultats bénéficiaires de 2008, le montant de la trésorerie « hors 1% » s'établit à 594,1 millions d'euros en 2008 contre 580,2 millions d'euros en 2007. En termes infra annuels, compte tenu du cycle

de la trésorerie 1% marqué par un fort étiage avant le versement de la collecte par les entreprises, la trésorerie « hors 1% » peut être sollicitée pour assurer l'équilibre global de trésorerie du collecteur.

II.1.3 LA PEEC AGRICOLE

Pour la première année, les organismes ont collecté la PEEC des entreprises relevant du secteur agricole. Elle s'élève à 20,9 millions d'euros. 74 organismes ont collecté.

II.1.4 LES FILIALES ET PARTICIPATIONS DES CIL

Sur l'ensemble des fonds, les CIL détiennent un encours net de 1,31 milliard d'euros en 2008, soit 5,7% de plus qu'en 2007.

La distribution des encours de titres est très concentrée, comme l'explique le tableau ci-dessous. Les trois-quarts des CIL détiennent des encours de titres inférieurs à 10 millions d'euros, ce qui représente 13,6% de l'encours cumulé. A l'opposé, 2 CIL réalisant 22,2% de la collecte 2008 détiennent pour plus de 100 millions d'euros de titres, soit 44,6% de l'encours.

DISTRIBUTION DES ENCOURS DE TITRES 2008 – CIL-

Tranche d'encours (millions d'euros)	Nombre de CIL	Encours cumulé par tranche (millions d'euros)	Part de l'encours (en %)
encours < 0,1	12	0,5	n.s.
0,1 ≤ encours < 1	16	8,7	0,7
1 ≤ encours < 10	42	169,9	12,9
10 ≤ encours < 100	26	549,9	41,8
100 ≤ encours	2	585,9	44,6
Total	98	1 314,9	100

II.1.4.1 Les encours de titres détenus

II.1.4.1.1 Les titres détenus sur fonds réglementés

Les sociétés détenues sur fonds réglementés se répartissent en quatre catégories :

- Les SACICAP ;
- Les organismes constructeurs HLM / SEM, dont les SA, les coopératives et les SEM ;
- Les sociétés immobilières, dont les sociétés filiales, les SOFAL et les autres sociétés immobilières. Les sociétés immobilières peuvent avoir deux types d'activité : la location et l'accession.
- Les autres tiers : on classe ici l'UESL, dont tous les CIL et les CCI sont actionnaires pour 152 euros chacun.

Les sociétés immobilières peuvent être de deux natures juridiques. Sous forme de Sociétés Anonymes (SA), de nature commerciale, elles réalisent aussi bien des logements locatifs que des logements en accession à la propriété. Sous forme de Sociétés Civiles Immobilières (SCI), qui n'ont pas d'activité commerciale, elles sont plus souples dans leur fonctionnement et transparentes au niveau fiscal. Elles sont totalement dédiées à l'une ou à l'autre activité.

Les SOFAL sont des sociétés qui achètent aux salariés en mobilité professionnelle leur logement pour les revendre.

Dans la rubrique « autres », figurent les sociétés visées à l'art R.313-31.I-2° bis du CCH, dans lesquelles les entreprises peuvent être majoritaires, grâce à leur collecte 1%.

Les CIL détiennent un encours net de 958,1 millions d'euros sur fonds réglementés pour l'année 2008, soit une hausse de 6,6% par rapport à 2007. Les organismes constructeurs représentent 47,7% de cet encours et les sociétés immobilières 49,8%. Les provisions s'élèvent à 29,1 millions d'euros dont 80% concernent les sociétés immobilières.

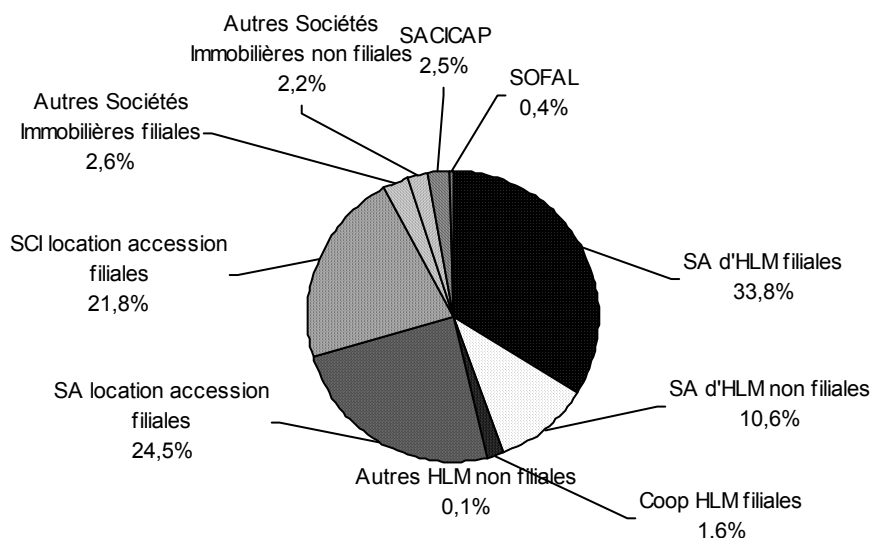
ENCOURS DE TITRES FONDS RÉGLEMENTÉS – CIL –

(en millions d'euros)

	2008			2007	2006	2005	2004	2003
	Brut	Provisions	Net					
SA d'HLM	432,2	4,4	427,8	377,7	359,9	326,0	287,8	280
- filiales	329,2	4,2	325,0	291,1	273,1	267,0		
- non filiales	103,0	0,2	102,8	86,6	86,8	59,0		
Coopératives d'HLM	16,5	0,2	16,3	15,7	15,0	15,2	10,4	6
- filiales	15,7	0,2	15,5	13,6	13,7	13,9		
- non filiales	0,8	-	0,8	2,1	1,3	1,3		
SEM de construction	13,9	1,1	12,8	12,3	12,6	12,4	9,6	9
TOTAL HLM/SEM	462,6	5,7	456,9	405,7	387,5	353,6	307,8	295
Sociétés immobilières filiales	475,7	20,9	454,8	445,8	433,4	422,3	434,1	440
- SA location accession	238,4	1,2	237,2	235,7	223,9	213,4		
- SCI location accession	211,8	19	192,8	187,7	188,9	186,3		
- Autres	25,5	0,6	24,9	22,4	20,6	22,6		
SOFAL	3,5	0,2	3,3	3,3	3,3	3,5	3,7	4
Autres sociétés immobilières	21,0	2,4	18,6	20,0	20,3	20,4	33,3	32
TOTAL Sociétés immobilières	500,2	23,5	476,8	469,1	457	446,2	471,1	476
SACICAP	24,4	n.s.	24,4	24,4	26,6	26,6	26,7	26
Autres tiers	n.s.		n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
TOTAL	987,2	29,1	958,1	899,2	871,1	826,6	805,6	798

En 2008, les sociétés filiales représentent 84,3% de l'encours total brut. Par ordre d'importance, les SA d'HLM filiales représentent 33,8% de l'encours brut, suivies par les SA location-accession avec 24,5% et les SCI location-accession avec 21,8%.

RÉPARTITION DES ENCOURS BRUTS DE TITRES EN 2008 – CIL-



Les achats et les cessions de titres sont très variables selon les années. En 2008, les acquisitions s'élèvent à 43,7 millions d'euros et les cessions à 4,7 millions d'euros. Le solde souscriptions moins cessions est positif depuis 2003. Il s'établit à 39 millions d'euros en 2008, le niveau le plus élevé depuis 2002. Huit CIL, principalement des gros collecteurs, ont réalisé 95% du montant des acquisitions.

Les principaux flux concernent les achats de titres de SA HLM pour 41,3 millions d'euros (28,1 millions d'euros pour les filiales et 13,2 millions d'euros pour les non filiales). Les cessions de titres concernent pour l'essentiel une SA HLM pour 2,8 millions d'euros.

FLUX DE TITRES DES FONDS RÉGLEMENTÉS – CIL –

(en millions d'euros)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
SA HLM	12	47,2	23,3	33,4	39,9	10,6	41,3
Autres HLM	n.s.	1,6	4,2	2,3	0,4	0,1	0,9
Sociétés immobilières	7	5,1	2,9	15,7	6,2	11,8	1,5
Total Souscriptions de titres (I)	19	53,9	30,4	51,4	46,5	22,5	43,7
SA HLM	14,1	11,7	1,8	14,1	10,1	0,4	2,8
Autres HLM	0,6	1,7	0,4	0,1	0,3	0,6	0,1
Sociétés immobilières	11,8	14,6	11,6	25,3	5,6	13,5	1,8
Total Cessions de titres (II)	26,5	28	13,8	39,5	16	13,9	4,7
Solde (I) – (II)	-7,5	25,9	16,6	11,9	30,5	8,6	39

II.1.4.1.2 Les titres détenus sur fonds non réglementés

En complément des titres détenus sur fonds 1%, les CIL détiennent en 2008 sur les fonds non réglementés un encours net de 356,8 millions d'euros, en hausse de 10 millions d'euros par rapport à 2007. Cet encours est composé à 98% de titres de participation des sociétés visées à l'article R.313-33-3 du CCH.

Ces sociétés peuvent être :

- Des SA d'HLM,
- Des SEM de construction,
- Des sociétés commerciales, dites « sociétés du titre V », dont les dispositions statutaires sont définies par le titre V des clauses statutaires types applicables aux CIL, le texte précisant qu'elles ont un objet conforme à celui du CIL. Un certain nombre de CIL ont pu développer des activités venant élargir la gamme de produits que le CIL peut offrir aux salariés dans leur parcours résidentiel. Ainsi peut-on citer le conseil aux particuliers pour le montage de plans de financement de projets d'accession incluant une optimisation des conditions offertes par les prêteurs principaux et/ou des coûts des assurances associées à ces prêts, des activités de gestion ou de recherche de logements locatifs et des dispositifs d'aide à la mobilité professionnelle.

EVOLUTION DES ENCOURS DE TITRES FONDS NON RÉGLEMENTÉS – CIL –

(en millions d'euros)

	Brut	Provisions	Net	Net				
				2007	2006	2005	2004	2003
	2008							
Titres de participation des sociétés visées à l'art. R313-33-3 du CCH	353,8	4,1	349,7	339	343,6	333,4	330,1	323
Part de GIE et SCI	4,6	0,2	4,4	4,1	4,1	4,0	4,0	9
Autres titres	3,6	0,9	2,7	2,7	2,7	1,6	1,7	2
Total	362	5,2	356,8	345,8	350,4	339	335,8	334

84 CIL sont détenteurs de titres des sociétés visées à l'article R 313-33-3 du CCH. 5 CIL détiennent 57% de l'encours net, dont un pèse pour 32%.

18 CIL sont détenteurs de titres de GIE, dont 2 représentent 52% de l'ensemble.

II.1.5 LE BILAN GÉNÉRAL DES CIL

BILAN GÉNÉRAL – CIL-

(en millions d'euros)

ACTIF	2008			2007	2006	PASSIF	2008	2007	2006
	Brut	Prov.	Net	Net	Net				
ACTIF IMMOBILISE	21 097	530	20 567	20 427	20 448	FONDS PROPRES	3 399	3 313	3 219
Immo. incorporelles	9	7	2	2	1	Ecart de réévaluation	17	17	17
Immo corporelles	96	45	51	49	45	Réserves régl.	3 313	3 224	3 123
						- Activité non réglementée	822	808	792
Immobilisations financières	20 992	478	20 514	20 376	20 442	- Activité réglementée	1 942	1 872	1 791
- Participations	1 318	32	1 286	1 215	1 187	- Activité prêts pers. Physiques	549	544	540
- Créances rattachées	4 304	37	4 267	4 010	4 016				
- Autres titres immobilisés	32	3	29	30	29	Report à nouveau	-15	-24	-29
- Prêts pers. Morales	7 478	22	7 456	7 584	7 618	Résultat	83,5	95,6	108,9
- Prêts pers. Physiques	7 775	378	7 397	7 446	7 495	Subv. investissement	0,2	0,2	0,2
- Autres	85	6	79	91	97				
						FONDS ISSUS DES VERSEMENTS DES EMPLOYEURS	19 120	18 878	18 896
						- Subventions	13 630	13 573	13 674
						- Prêts	5 487	5 302	5 218
						- Titres	3	3,4	3,4
ACTIF CIRCULANT	2 619,8	12,8	2 607	2 535	2 412	PROVISIONS	79	80	76
						- pour risques	60	60	56
Stocks et avances	0,1		0,1	0,1	0,1	- pour charges	19	20	16
Créances d'exploitation	14,3	8,6	5,7	6,7	9				
Créances diverses	494,5	3,5	491	582	575	DETTES	576	691	708
- Débiteurs divers UESL	436	n.s.	436	529	495	Dettes financières*	96	99	119
- Autres	58,5	3,5	55	53	80	Dettes d'exploitation	47	42	43
						Dettes diverses	433	550	546
VMP	1 192,3	0,7	1 191,6	1 027	950	- Créiteurs divers UESL	397	512	478
Disponibilités	911		911	911	870	- Autres	36	38	68
Charges constatées d'avance	7,6		7,6	7,6	7,6	Produits constatés d'avance	0,5	0,5	1
TOTAL	23 717	543	23 174	22 962	22 900	TOTAL	23 174	22 962	22 900
						* concours bancaires	33,5	17,9	22

Le bilan tel qu'il est présenté ici est celui qui figure dans le rapport financier certifié par les Commissaires aux Comptes. Il synthétise les activités « 1% », « hors 1% » et PEEC Agricole.

En 2008, le total de l'actif brut du bilan est de 23,7 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations sont de 543 millions d'euros, et l'actif de 23,2 milliards d'euros. 88% de l'actif est constitué d'immobilisations financières.

Au passif, les fonds reçus des entreprises constituent 82,5% de l'ensemble et les fonds propres 14,7%.

La trésorerie des CIL se définit comme la somme des disponibilités et des valeurs mobilières de placement nette des concours bancaires. En 2008, la trésorerie globale s'établit à 2,1 milliards d'euros. La collecte globale s'élevant à 1,623 milliard d'euros, la trésorerie nette de la collecte est estimée à 446 millions d'euros.

II.1.6 LE COMPTE DE RÉSULTAT DES CIL

Ce paragraphe analyse le compte de résultat et ces différentes composantes telles qu'elles sont présentées dans le rapport financier certifié par les Commissaires aux Comptes. Structurellement, les charges d'un CIL sont avant toutes celles liées aux moyens nécessaires (humains et matériels) au développement de son activité, tandis que la grande masse de ses produits est liée à une activité essentiellement financière. Les produits des prêts, consentis à un taux maximum de 1,5%, sont enregistrés en produits financiers.

II.1.6.1 La structure et l'évolution des charges et produits

COMPTE DE RÉSULTAT – CIL –

(en millions d'euros)

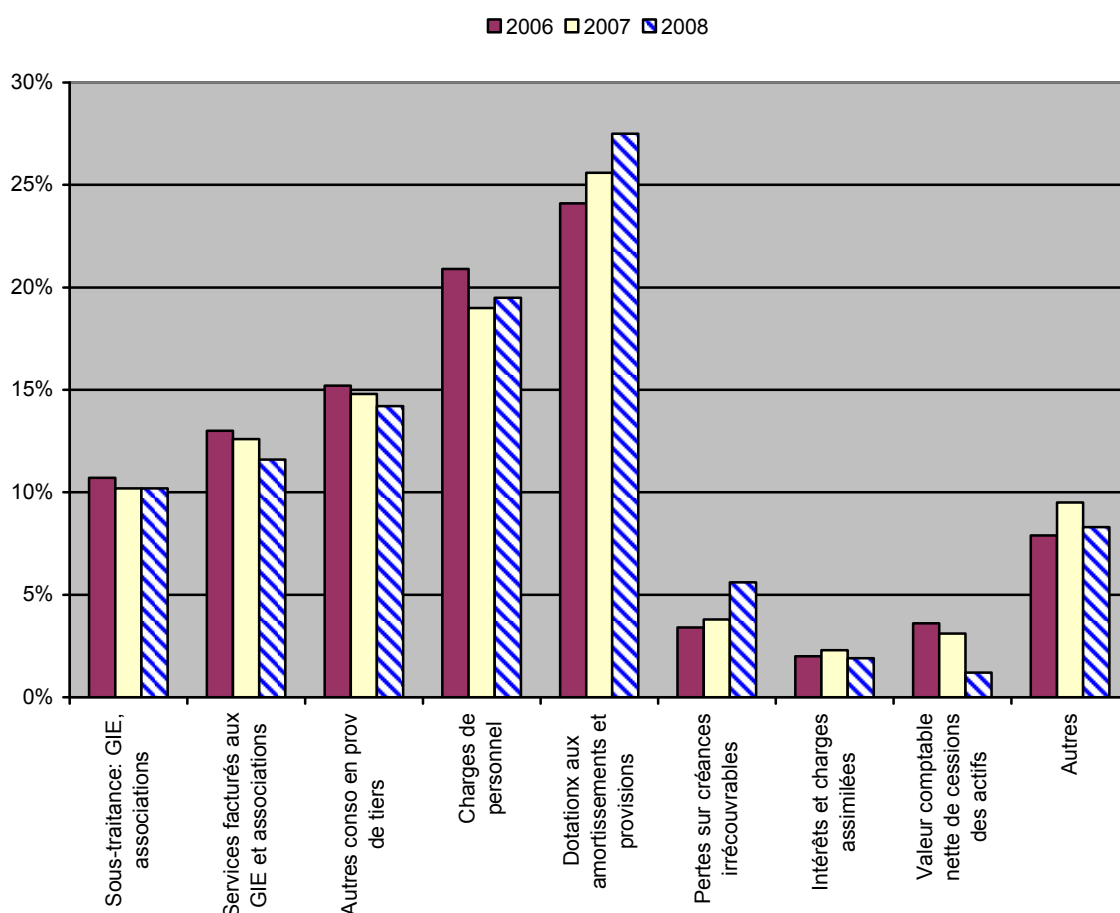
CHARGES	2006	2007	2008	PRODUITS	2006	2007	2008
CHARGES COURANTES	474,7	529,5	591,1	PRODUITS COURANTS	570,1	621,4	667,8
Charges d'exploitation	353,6	381,5	421,5	Produits d'exploitation	189	218,5	237,9
Cons. en provenance de tiers	195,4	210,4	217,9	Production vendue	13,6	14,2	15,1
Impôts, taxes et verts ass.	8,5	8,9	9,2	Prélèvements autorisés	159,2	189,9	204,8
Charges de personnel	98,8	99,9	111,3	Prod. stockée et subv. exploit	0,1	n.s.	n.s.
Dotations aux Amt et Prov	15,9	17,4	17,0	Reprises sur provisions	10,7	8,7	12,1
Pertes sur créances	17,0	20,9	33,7	Autres produits	5,1	5,3	5,5
Charges diverses	16,7	22,5	30,9	Quote-part rés. Op. commun	0,3	0,4	0,4
Quote-part rés. Op. commun	1,3	1,5	1,5				
				Produits financiers	381,1	402,9	429,9
Charges financières	121,0	148	169,6	Produits de participation	38,6	36,2	45,7
Intérêts et charges assimilées	10,0	13,1	11,5	Produits prêts pers. morales	111,3	108,4	104,2
Dotations aux provisions	111,1	134,9	158,1	Produits prêts pers. Physiques	117	112,7	108,6
				Produits des VMP	4,0	6,9	9,2
				Produits nets cession VMP	28,0	43,1	51,9
CHARGES EXCEPTIONNELLES	25,1	26,9	12	Autres intérêts & produits assimilés	2,2	2,8	3,4
Sur opération de gestion	1,2	7,0	2,3	Reprises sur provisions	80,0	92,8	106,9
Sur opération en capital	19,5	17,4	7,6				
Dotations Amort. Provisions	4,4	2,5	2,1	PRODUITS EXCEPTIONNELS	39,5	32,5	20,5
				Sur opération de gestion	5,7	7,3	5,8
INTERESSEMENT	1,5	1,7	1,1	Sur opération en capital	31,4	19,8	11,6
IMPOTS SUR LES SOCIETES	0,1	0,2	0,6	Reprises sur provisions	2,4	5,4	3,1
TOTAL DES CHARGES	501,4	558,3	604,8	TOTAL DES PRODUITS	609,6	653,9	688,3
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	108,2	95,9	91,1	SOLDE DEBITEUR = PERTE	0	0,3	7,6

Le total général des charges est de 604,8 millions d'euros, en hausse de 46,5 millions d'euros par rapport à 2007 (+8,3%), essentiellement du fait de la hausse des charges de personnel et des pertes sur créances. Les charges courantes s'élèvent à 591,1 millions d'euros et représentent 97,7% de l'ensemble des charges. Les charges de sous-traitance représentent 131,9 millions d'euros (21,8% de l'ensemble), car nombre de CIL externalisent leur personnel dans des GIE ou des structures assimilées. Les charges directes de personnel salarié dans les CIL représentent 18,4% de l'ensemble des charges.

Les pertes sur créances irrécouvrables ont doublé entre 2005 et 2007 pour atteindre 33,7 millions d'euros en 2008. Elles concernent à 95% les prêts à personnes physiques. Les produits LOCA-PASS concentrent l'essentiel des sinistres :

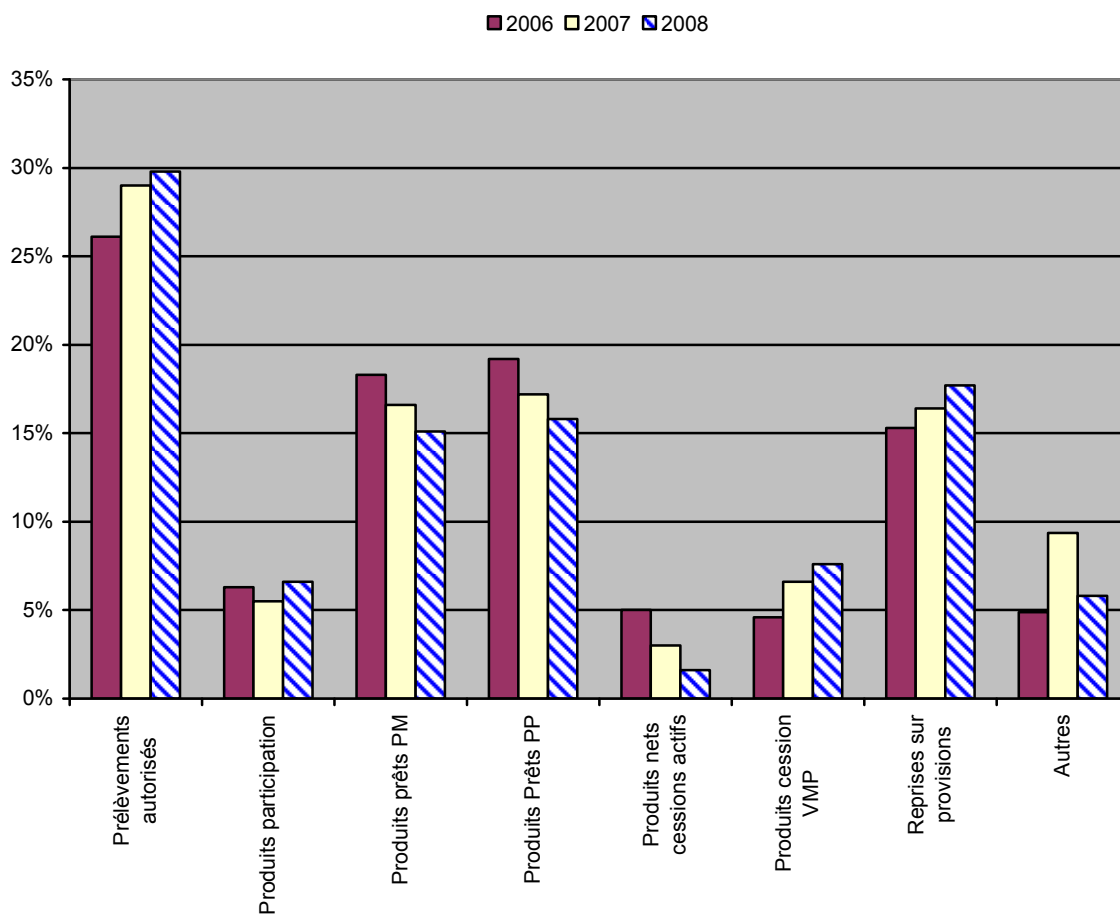
- 11,3 millions d'euros pour les avances LOCA-PASS (soit 1,7% de l'encours brut N-1 2007)
- 16,5 millions d'euros pour les garanties de loyer LOCA-PASS (soit 7% de l'encours brut N-1 2007)

PRINCIPAUX GROUPES DE CHARGES – CIL –



Le total général des produits est de 688,3 millions d'euros, en hausse de 34,4 millions d'euros par rapport à 2007 (+5,3%). Les produits de participation et les reprises sur provisions ont fortement augmenté. Les produits courants s'élèvent à 667,8 millions d'euros et représentent 97% de l'ensemble des produits. Les produits financiers hors cessions constituent la principale ressource des CIL, mais cette ressource a tendance à s'amenuiser. En effet, les prélèvements autorisés (29,7% du total des produits) sont le principal produit. Les produits de prêts à personnes physiques représentent 15,8% (17,2% en 2007) de l'ensemble et les prêts à personnes morales 15,1% (16,6% en 2007).

PRINCIPAUX GROUPES DE PRODUITS – CIL –



Le résultat courant de l'exercice 2008 s'établit à 76,7 millions d'euros contre 91,9 millions d'euros en 2007. Le résultat exceptionnel de l'exercice 2008 est de 6,8 millions d'euros contre 3,7 millions d'euros en 2007. Le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 83,5 millions d'euros en 2008.

II.1.6.2 Les prélèvements autorisés et l'affectation du résultat

Les prélèvements bruts opérés sur les fonds réglementés s'élèvent en 2008 à 204,7 millions d'euros (en hausse de 10,3% par rapport à 2007).

L'ensemble des prélèvements pour frais de gestion s'établit à 102,2 millions d'euros. Le principal poste est celui des prélèvements pour frais généraux qui s'établissent à 59,7 millions d'euros (33,8% de l'ensemble). Le prélèvement pour la gestion des LOCA-PASS s'établit à 32,1 millions d'euros, son plus haut niveau jamais atteint. Ceci est concordant avec le niveau de distribution des produits LOCA-PASS. L'année 2005 constituait une exception, avec la mauvaise imputation comptable de la part de certains CIL de ce prélèvement.

Les prélèvements pour cotisations s'établissent à 15,7 millions d'euros.

Les prélèvements nets pour provisions LOCA-PASS s'élèvent à 30,9 millions d'euros, soit 6,8 millions de moins qu'en 2007. Elles constituent 17,5% de l'ensemble.

Les prélèvements pour pertes s'établissent à 27,8 millions d'euros, soit 15,7% de l'ensemble.

Les prélèvements nets s'élèvent à 176,6 millions d'euros, soit 10,9 millions de plus qu'en 2007.

PRÉLÈVEMENTS SUR FONDS RÉGLEMENTÉS – CIL –

	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)	
					2008	
					Montant	%
Frais généraux	51,9	55,3	56,9	58,8	59,7	
Frais généraux PEAEC	-	-	-	-	0,1	
Gestion LOCA-PASS	22,7	9,3	26,9	30,7	32,1	
Gestion de réservation et accompagnement social	3,8	2,3	4,1	4,3	5,2	
Formation des administrateurs	-	-	0,2	0,1	0,2	
CIL PASS ASSISTANCE	-	-	1,4	2,9	3,6	
APALOF	-	-	1,0	2,0	1,3	
1993- PRELEVEMENT POUR FRAIS DE GESTION	78,4	66,9	90,5	98,8	102,2	57,9
Cotisations UESL :						
- Frais de formation des administrateurs	1,9	-	-	-	-	
- Frais de fonctionnement	4,2	4,4	4,4	4,7	5,4	
- Financement des partenaires sociaux	-	4,2	3,8	7,1	5,8	
- Participation aux emprunts contractés	7,8	6,2	0,4	1,5	1,3	
Péréquation intérêts PASS-FONCIER versés à l'UESL	-	-	-	0,3	0,9	
Fonctionnement de l'ANPEEC	1,7	1,8	1,9	2,0	2,0	
Autres			1,9	1,2	0,3	
1994- PRELEVEMENT POUR COTISATIONS	15,6	16,6	12,4	16,8	15,7	8,9
LOCA-PASS et SECURI-PASS						
- Provisions sur prêts	29,5	38,8	45,0	57,6	58,7	
Dont restitution	4,6	7,2	13,5	19,9	27,8	
1995- PRELEVEMENT POUR PROVISIONS	24,9	31,6	31,5	37,7	30,9	17,5
Pertes sur prêts	3,3	4,9	10,8	12,4	28,2	
Dont restitution					0,4	
Autres	n.s.	19,9	n.s.	n.s.	n.s.	
1996 – PRELEVEMENT POUR PERTES	3,3	24,8	10,8	12,4	27,8	15,7
TOTAL PRELEVEMENT BRUT	126,8	147,1	158,7	185,6	204,8	
TOTAL PRELEVEMENT NET	122,2	139,9	145,2	165,7	176,6	100

Le mécanisme d'affectation du résultat de l'exercice précédent conduit à l'intégration de 68,5 millions d'euros aux ressources de l'activité réglementée en 2008. Ainsi, alors qu'en 2002, ces ressources issues de la gestion des CIL avaient globalement compensé les prélèvements autorisés (3,4 millions de ressources nettes), le solde entre les prélèvements nets autorisés et l'affectation du résultat est, pour la sixième année consécutive, négatif de 108,1 millions d'euros en 2008, contre 86,2 millions d'euros en 2007.

II.1.6.3 La couverture des charges d'exploitation par les produits financiers

Si l'on écarte les reprises sur amortissements et provisions, les produits des CIL sont essentiellement constitués des produits financiers et des prélèvements réglementaires. L'analyse se limitera donc aux ratios concernant ces deux postes.

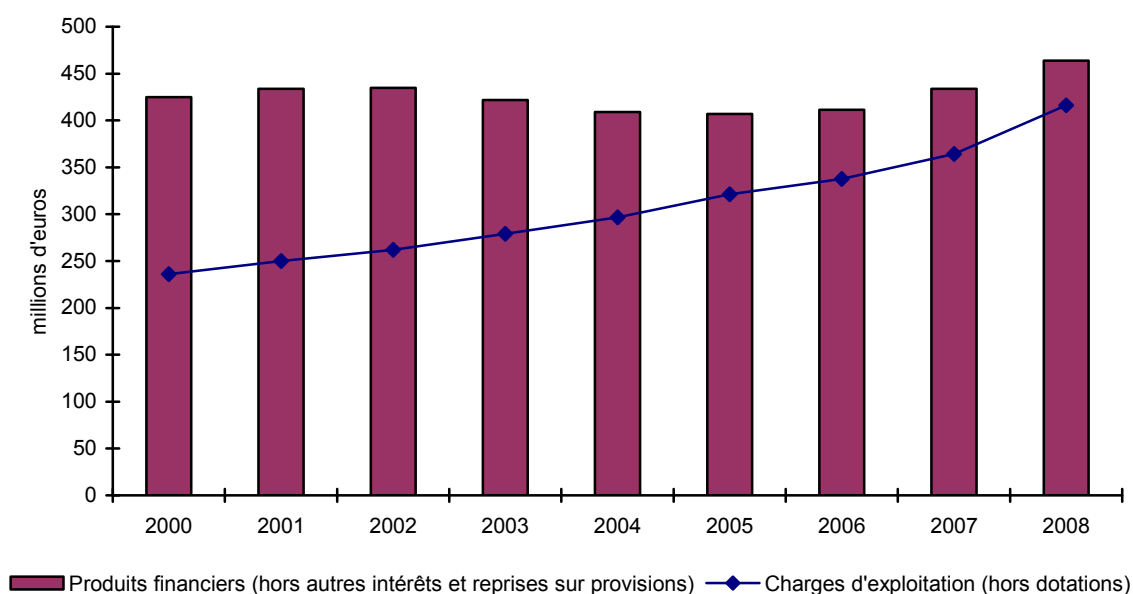
En 2008, on constate une stabilisation des produits des prêts et participations à 258,4 millions d'euros et une hausse de 11,1 millions d'euros des produits financiers issus des VMP qui s'établissent à 61,1 millions d'euros. Les prélèvements autorisés hors provisions s'élèvent à 144,4 millions d'euros, soit 17,8 millions d'euros de plus qu'en 2007. Le total des produits hors autres intérêts et reprises sur provisions des CIL s'établit à 463,9 millions d'euros soit 30 millions d'euros de plus qu'en 2007. Les charges d'exploitation hors dotation augmentent de 51,9 millions d'euros en 2008 pour s'établir à 416 millions d'euros. L'excédent de couverture est de 47,9 millions d'euros en 2008, il ne cesse de baisser depuis 2000 où il s'élevait à 189 millions d'euros.

PRODUITS FINANCIERS ET CHARGES D'EXPLOITATION – CIL –

	(en millions d'euros)							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Produits des prêts et participation	312	311	300	290,9	278,8	266,9	257,3	258,4
Produits financiers issus des VMP	53	42	34	29,9	26	32,1	50	61,1
Prélèvements autorisés*	69	82	88	89	102,1	113,4	126,6	144,4
Produits financiers (hors autres intérêts et reprises sur provisions)	434	435	422	409	406,9	411,4	433,9	463,9
Charges d'exploitation (hors dotations)	250	262	279	296,6	321,4	337,7	364,1	416
Excédent de couverture	184	173	143	112,4	85,5	73,7	69,8	47,9

* Prélèvements autorisés hors prélèvement au titre de la participation au coût des emprunts contractés par l'UESL et hors prélèvement pour constitution de provisions sur prêts LOCA-PASS et SECURI-PASS

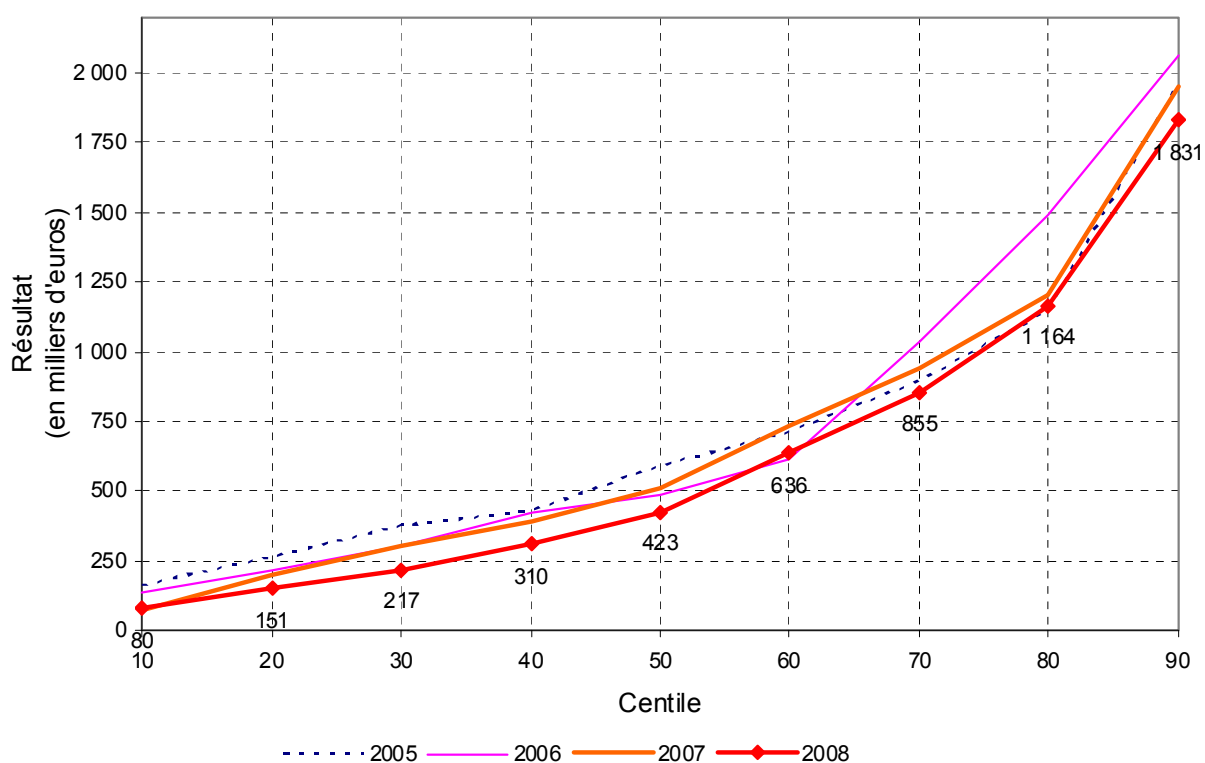
PRODUITS FINANCIERS ET CHARGES D'EXPLOITATION – CIL –



II.1.6.4 Le résultat de l'exercice

Le résultat d'ensemble des CIL s'établit en 2008 à 83,5 millions d'euros, il est en baisse de 12,7% par rapport à celui de l'exercice précédent, qui s'élevait à 95,6 millions d'euros. En 2008, quatre CIL (trois en 2007) enregistrent des pertes, dont un CIL pour 7,1 millions d'euros.

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT – CIL-



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un résultat inférieur à 0,31 million d'euros.

RÉSULTAT : DISTRIBUTION PAR TRANCHES – CIL-

Tranches de résultat (millions d'euros)	Nombre de CIL			Résultat cumulé par tranche (millions d'euros)			Contribution dans le résultat total		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
(millions d'euros)									
résultat < 0	0	3	4	0	-0,3	-7,6	0,0%	-0,3%	-9,1%
0 ≤ résultat < 0,15	14	13	13	1,4	1,1	1,2	1,3%	1,1%	1,4%
0,15 ≤ résultat < 0,75	53	46	45	20,9	18,8	16,4	19,5%	19,7%	19,7%
0,75 ≤ résultat < 1,5	17	21	22	19,2	20,8	22,9	17,8%	21,8%	27,4%
1,5 ≤ résultat < 3	14	14	10	28,4	26,6	20,9	26,4%	27,9%	25,0%
3 ≤ résultat	6	5	4	37,6	28,6	29,8	35,0%	29,8%	35,6%
Total	104	102	98	107,5	95,6	83,5	100%	100%	100%

II.1.6.5 Le ratio « coûts de fonctionnement »

L'UESL a défini en 1997 un ratio de référence de coûts de fonctionnement de ses associés en fixant un objectif de réduction de ce ratio à une valeur de 1,15% pour 2003.

Le numérateur du ratio est constitué des charges d'exploitation (à l'exception des dépenses d'accompagnement social et de formation des administrateurs) nettes des produits d'exploitation.

Le dénominateur du ratio est formé des immobilisations financières (nettes des provisions pour dépréciation) telles qu'elles figurent au bilan général des organismes.

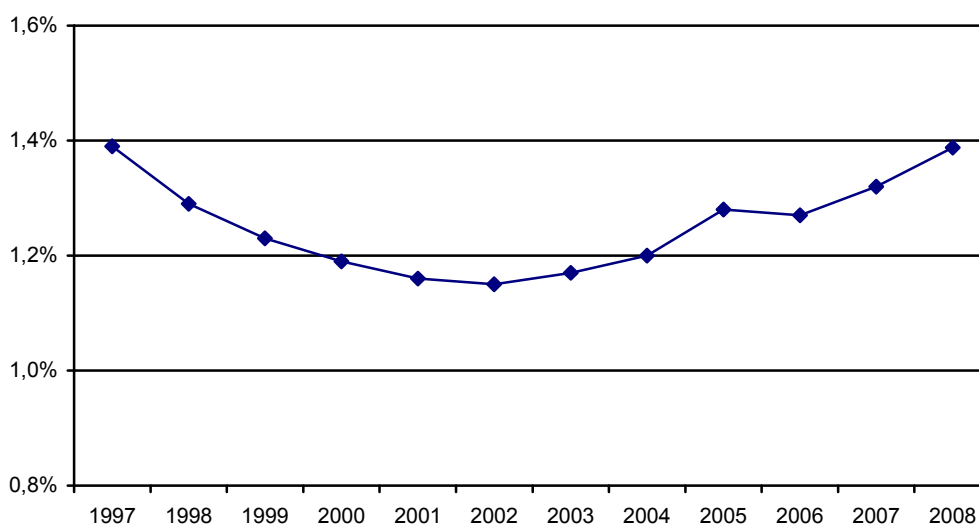
COMPOSANTES ET VALEUR MOYENNE DU RATIO DE COÛTS DE FONCTIONNEMENT - CIL -

	(en millions d'euros)							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Numérateur (charges)	218	221	234	246	262,4	259,3	269,2	284,8
Numérateur en euros 2008	248	247	256	265	278	270	277	284,8
Dénominateur (immo. Fin.)	18 726	19 196	19 887	20 409	20 518	20 442	20 376	20 514
Dénominateur en euros 2008	21 290	21 432	21 791	22 015	21 774	21 328	20 944	20 514
Valeur du ratio (moyenne)	1,16%	1,15%	1,17%	1,20%	1,28%	1,27%	1,32%	1,39%

Le ratio a diminué jusqu'en 2002, puis son évolution s'est inversée. Le ratio s'élève à 1,39% en 2008. Il enregistre une hausse de 0,07 point par rapport à sa valeur de 2007. Le numérateur augmente de 5,8%, sous l'effet de la hausse des charges de gestion courante. De 2005 à 2007, les immobilisations financières nettes au dénominateur diminuaient. En 2008, la hausse de 138 millions d'euros courants d'immobilisations financières est due à la croissance des créances rattachées à des participations, qui fait plus que compenser le fléchissement de 178 millions d'euros des encours de prêts accordés aux personnes morales et physiques.

L'analyse selon la distribution des immobilisations financières montre que plus ces dernières sont importantes, plus le ratio est faible. Pour les 8 organismes représentant plus de 50% des immobilisations financières, le ratio moyen est de 1,32%, soit 0,7 points de plus qu'en 2007. Pour les organismes dont les immobilisations financières sont inférieures à 50 millions d'euros, le ratio moyen est de 1,86%.

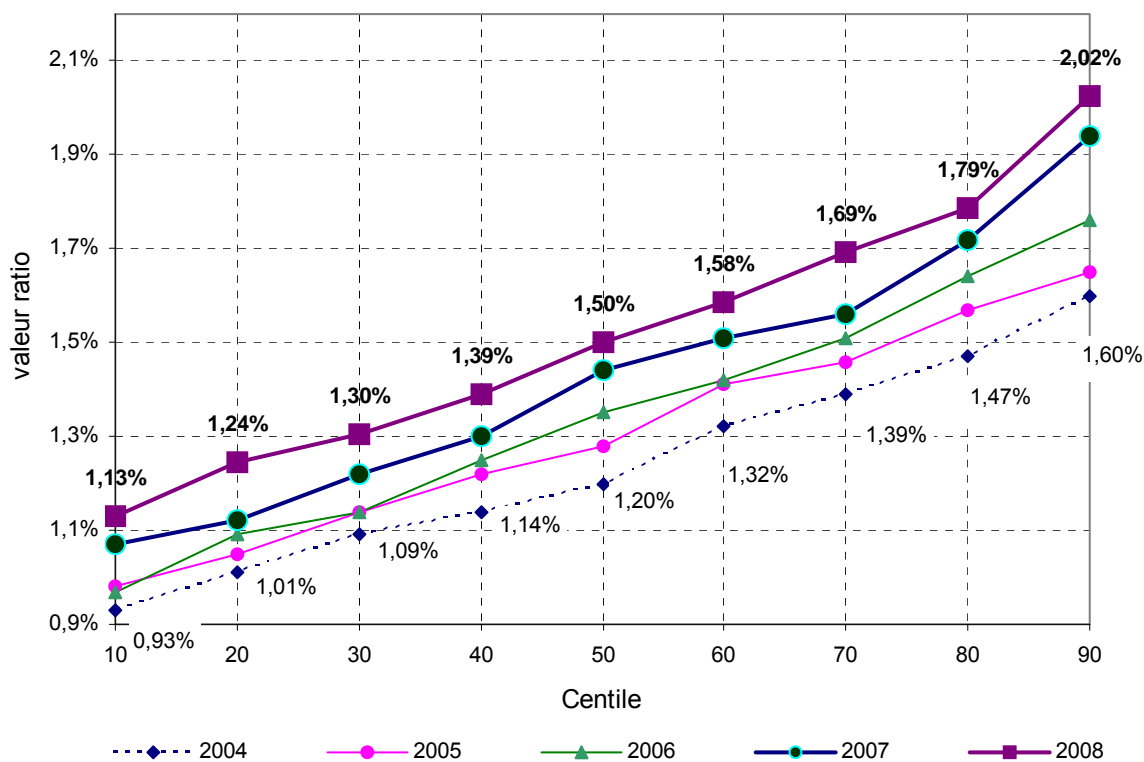
EVOLUTION DU RATIO MOYEN DE COÛTS DE FONCTIONNEMENT - CIL -



RATIO « COÛTS DE FONCTIONNEMENT » : DISTRIBUTION PAR TRANCHE – CIL –

Tranches immobilisations financières : dénominateur (millions d'euros)	Nombre de CIL			Montant cumulé des immobilisations financières			Ratio		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
0 < dénominateur < 50	32	30	26	1 013	931	827	1,57%	1,74%	1,86%
50 ≤ dénominateur < 100	27	25	26	1 998	1 836	1 946	1,33%	1,38%	1,45%
100 ≤ dénominateur < 500	38	39	39	6 766	6 894	6 972	1,29%	1,36%	1,43%
500 ≤ dénominateur	8	8	7	10 665	10 715	10 769	1,25%	1,25%	1,32%
Total	105	102	98	20 442	20 376	20 514	1,27%	1,32%	1,39%

RATIO 10 : RATIO « COÛTS DE FONCTIONNEMENT »- CIL-



Lecture du graphique : en 2008, 40% des CIL ont un ratio coûts de fonctionnement inférieur à 1,39%.

La valeur médiane du ratio en 2008 s'établit à 1,50%, contre 1,44% en 2007. La dispersion du ratio augmente entre 2004 et 2007. Le graphique ci-dessus montre que la hausse du ratio concerne de façon homogène l'ensemble des organismes, et qu'elle s'accélère entre 2006 et 2008.

II.2 LA SECTION PEEC DES CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

En 2008, 11 CCI, toutes localisées en province, ont une activité « 1% », contre 14 en 2007. Trois CCI (CHER, DOUBS, THIERS) ont cessé en 2008 leur activité de collecteur, reprise par une CCI et par deux CIL. Elles représentaient 18,7% de la collecte en 2007.

II.2.1 LES FLUX FINANCIERS

PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS – CCI-

(en millions d'euros)

EMPLOIS	2006	2007	2008	RESSOURCES	2006	2007	2008
Echanges entre collecteurs financiers	1,6	0,6	1,0	Echanges entre collecteurs financiers	1,1	0,6	0,6
Echanges avec l'UESL*	58,5	57,1	44,2	Echanges avec l'UESL*	27,4	27,2	21,3
Dont Foncière Logement	18,6	16,1	14,7	Dont Foncière Logement	2,2	2,1	1,7
Dont Renouvellement Urbain	7,5	8,1	3,2	Dont Renouvellement Urbain	0,4	1,1	0,6
Dont PASS FONCIER		1	0,8	Dont fonds de soutien (PAS)	0,1	0,1	0,3
Dont fonctionnement et fonds GRL		0,6	0,2				
Préfinancements	0,4	1,1	0,8	Préfinancements	0,6	0,7	0,7
Concours Pers. physiques	34,8	30,9	28,8	Remb Prêts pers. physiques	42,6	36,5	30
Personnes morales :							
- Prêts	6,7	5	3,7	Remb Prêts pers. Morales	10	9,1	6,7
- Souscription de titres	0,2	n.s.	n.s.	Cessions de titres	0	n.s.	0,5
- Subventions	2,7	2,6	1,7				
Prélèvements bruts	2,9	2,6	1,9	Sommes incorporées	n.s.	0,1	n.s.
Remboursements aux entreprises	2,8	2,6	1,6	Collecte N-1	32	33,8	31,4
TOTAL	110,6	102,5	83,7	TOTAL	113,7	108	91,2

* Les échanges avec l'UESL présentés ici ne correspondent pas strictement avec ceux du paragraphe I.8, car des retraitements ont eu lieu. Source ANPEEC

II.2.1.1 Les ressources à long terme

II.2.1.1.1 La collecte

La collecte des CCI s'élève en 2008 à 27 millions d'euros, dont 19,9 millions d'euros en 8/9^{ème}, 2,6 millions d'euros en 1/9^{ème} et 4,5 millions d'euros reçus au titre de la compensation du passage du seuil de la PEEC de 10 à 20 salariés. La collecte a baissé de 4,4 millions d'euros par rapport à 2007.

EVOLUTION DE LA COLLECTE – CCI-

								(en millions d'euros)	
								2008	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Province*	41	41	34	33	32	33,8	31,4	27,0	100
Ile-de-France*	17	4	-	-	-	-	-	-	0
8/9e	51	40	30	29	28	24,6	22,9	19,9	73,7
1/9e	7	5	4	4	4	3,1	3,0	2,6	9,6
Compensation 10/20	-	-	-	-	-	6,1	5,5	4,5	16,7
Subventions	52	42	31	31	30	31,2	28,9	24,7	91,5
Prêts	6	3	3	2	2	2,6	2,5	2,3	8,5
Total	58	45	34	33	32	33,8	31,4	27,0	100
Total euros 2008	65,9	50,2	37,3	35,6	34,0	35,3	32,3	27,0	
Part dans la collecte globale (%)	4,7	3,5	2,5	2,4	2,3	2,2	2,0	1,7	

* En fonction du siège social de l'organisme

La collecte est concentrée sur 4 CCI recueillant 64,7% de la collecte. La collecte est en valeur moyenne de 2,5 millions d'euros et en valeur médiane de 1,6 million d'euros.

II.2.1.1.2 Les retours des financements à long terme

Les retours sur prêts à long terme s'établissent en 2008 à 35,9 millions d'euros, soit une baisse de 9,7 millions d'euros par rapport à 2007. Les remboursements issus de prêts aux personnes physiques représentent 81% de l'ensemble, ceux de prêts accordés aux personnes morales 18,7 %.

LES RETOURS SUR FINANCEMENTS LONG TERME – CCI –

								(en millions d'euros)	
								2008	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Montant	%
Personnes physiques	58	58	44	45,6	44,6	42,5	36,4	29,1	81
Bailleurs pers. physiques				0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Personnes morales :	17	14	12	9	10,7	10,0	9,1	6,7	18,7
- HLM / SEM	15	12	9	8,9	9,1	8,5	7,3	5,5	15,4
- Sociétés immobilières	1	1	1	0,8	0,7	0,8	1,2	0,7	2
- Org. Désintéressés et autres	1	1	2	1,0	0,7	0,7	0,6	0,5	1,3
Total	75	72	56	56,4	55,2	52,6	45,6	35,9	100

La part des remboursements de prêts dans la somme des remboursements de prêts long terme et de la collecte s'établit en valeur moyenne à 57,1% (contre 59,2% en 2007) et en valeur médiane à 55,9% (contre 59,6% en 2007).

Pour 3 CCI ce ratio est inférieur à 50%, ce qui traduit une forte dépendance des ressources à la collecte.

II.2.1.1.3 Le total des ressources à long terme utilisables

Les ressources mobilisées par les CCI pour financer leurs investissements en 2008 s'élèvent à 67,3 millions d'euros, soit 12,2 millions de moins qu'en 2007. Elles représentent 1,7% des ressources à long terme de l'ensemble des collecteurs.

TOTAL DES RESSOURCES LONG TERME UTILISABLES- CCI –

	(en millions d'euros)							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Collecte N-1*	57	58	45	34	33	32	33,8	31,4
Retour sur prêt long terme	75	72	56	56,4	55,2	52,6	45,6	35,9
Sommes incorporées	0	0	n.s.	n.s.	n.s.	0	0,1	n.s.
Versement à l'Etat	-24	-10	-	-	-	-	-	-
Total	108	120	101	90,4	88,2	84,6	79,5	67,3

*Hors participation volontaire

II.2.1.2 Les concours à long terme

Le total des concours à long terme s'inscrit à 34,2 millions d'euros, soit une baisse de 4,3 millions par rapport à 2007.

Les concours accordés aux personnes physiques (28,8 millions d'euros) baissent de 2,1 millions d'euros. Concernant les nouveaux emplois, la répartition est la suivante :

- 10 052 aides LOCA-PASS (7 590 avances et 2 462 garanties de loyer) ;
- 2 436 prêts PASS-TRAVAUX ;
- 517 aides MOBILI-PASS ;
- 2 prêts SECURI-PASS.

Les concours aux personnes morales (5,4 millions d'euros) baissent de 2,2 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Les HLM/SEM sont les principaux destinataires de ces concours à long terme avec 3,7 millions d'euros

DÉTAIL DES CONCOURS À LONG TERME – CCI –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
								Prêts	Subv.	Total	%
Personnes physiques	70	57	40,6	42,7	38,6	34,8	30,9	27,9	0,9	28,8	84,2
- dont convention 3 août 1998	34	39	29,6	25,7	24,9	25,3	22,8	21,2	0,9	22,1	
- dont convention 14 mai 1997	0	0	0,1	0,3	0,1	0,5	0,5	0,2	0	0,2	
- dont prêts accession et travaux	34,9	17,4	10,9	16,6	13,6	9,0	6,6	6,5	0	6,5	
Personnes morales	17	20	17,2	15,2	13	9,4	7,6	3,7	1,7	5,4	15,8
HLM/SEM	15	17	16,1	14,4	11,7	7,9	6,2	2,1	1,6	3,7	
- Versements LT	12	17	16,1	13,9	11,7	7,5	6,2	2,1	1,6	3,7	
- conso de préfinancements	3	0	n.s.	0,5	0	0,4	0	0	0	0	
Sociétés immobilières	1	1	0,4	0,2	0,6	1,1	1,1	1,5	0	1,5	
Org. désintéressés et autres	1	2	0,7	0,6	0,7	0,4	0,3	0,1	0,1	0,2	
TOTAL	87	77	57,8	57,9	51,6	44,2	38,5	31,6	2,6	34,2	100

II.2.1.3 Les préfinancements

En 2008, le montant des préfinancements accordés par les CCI s'élève à 0,8 million d'euros, celui des remboursements à 0,7 million d'euros.

II.2.1.4 Les remboursements aux entreprises

Les remboursements aux entreprises à l'échéance de la 20ème année ainsi que dans le cadre du fractionnement de la durée légale de 20 ans des investissements en prêts, s'élèvent à 1,6 million d'euros. Ils sont en baisse de 1 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. 10 CCI effectuent des remboursements de prêts.

EVOLUTION DU REMBOURSEMENT AUX ENTREPRISES – CCI –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	3,5	2,9	2,8	3,4	3,1	2,8	2,6	1,6

II.2.1.5 Les échanges avec l'UESL

Le fond d'intervention de l'UESL a assuré la péréquation trimestrielle des ressources affectées aux aides distribuées dans le cadre de la convention du 3 août 1998. Les données présentées dans ce paragraphe sont celles issues de l'enquête annuelle comptable de l'ANPEEC. Les CCI ont ainsi reçu, au cours de l'exercice 2008, 18,6 millions d'euros sous forme de subventions en refinancement des aides (1% locatif, 1% accession, Mobili-Pass, Pass-Travaux et Parc locatif privé « Besson »). En outre, l'UESL a procédé, en fin d'année, à un appel de fonds auprès des collecteurs associés, la quote-part des CCI s'élevant à 22,3 millions d'euros. Par ailleurs, les CCI ont versé 0,2 million d'euros de subvention pour le fonctionnement GRL.

Le fonds de soutien de l'UESL assure le financement du dispositif de sécurisation des accédants PAS, défini par la convention du 3 août 1998. En 2008, les CCI ont reçu 0,3 million d'euros sous forme de remboursement de subventions à ce fonds.

Pour assurer les ressources nécessaires au maintien de l'activité des CCI, le fonds d'intervention a, en 1997 et 1998, accordé des prêts aux CCI pour un montant de 37 millions. Au titre de ce refinancement, les CCI ont terminé de rembourser ces prêts à l'UESL en 2006.

II.2.1.5.1 L'Association Foncière Logement

Suite à la convention signée le 11 décembre 2001 entre l'UESL et l'Etat, l'Association Foncière Logement a été créée en mars 2002.

FLUX FINANCIERS AVEC L'UESL AU TITRE DE LA FONCIÈRE LOGEMENT – CCI –

	(en millions d'euros)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements (A)	5,3	11,8	12,5	18,6	16,1	14,7
Subvention	0	4,2	10,1	18	15,9	14,4
Mobilisation de trésorerie	5,3	7,6	2,4	0,6	0,2	0,3
Remboursement mobilisation de trésorerie (B)	0	1,1	2	2,3	2,1	1,7
TOTAL (A) – (B)	5,3	10,7	10,5	16,3	14	13

En 2008, les versements au titre de la Foncière Logement ont baissé de 1 million d'euros par rapport à 2007. En 2008, les CCI ont versé 14,4 millions d'euros de subvention et 0,3 million d'euros sous forme de prêts à l'UESL, dans le cadre d'un dispositif de mobilisation des trésoreries excédentaires. La mobilisation de trésorerie est un prêt sans intérêt remboursable sur 5 ans. Elles ont reçu 1,7 million d'euros de remboursements sur les prêts accordés pour les années antérieures.

II.2.1.5.2 Le Renouvellement Urbain

Suite aux conventions signées depuis 2001 entre l'Etat et l'UESL, les engagements du « 1% Logement » pour financer la politique de rénovation urbaine portent sur une enveloppe pour l'ANRU et une enveloppe au titre des prêts à profils spécifiques « 1% Rénovation Urbaine ».

A ce titre, en 2008, les CCI ont versé à l'UESL au titre du Renouvellement Urbain 2,8 millions d'euros et au titre de l'ANRU 0,4 million d'euros. Elles ont reçu 0,6 million d'euros en 2008 au titre de la rénovation urbaine.

FLUX FINANCIERS AVEC L'UESL AU TITRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN – CCI –

	(en millions d'euros)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Versements (A)	10,4	11,7	17,1	7,5	8,1	3,2
- Renouvellement Urbain	10,4	6,8	6,7	5,6	5,3	2,8
- ANRU	0	4,9	10,4	1,9	2,8	0,4
Remboursement (B)	0,3	0,4	0,3	0,4	1,1	0,6
TOTAL (A) – (B)	10,1	11,3	16,8	7,1	7,1	2,6

II.2.1.6 Les échanges entre les collecteurs financiers

Les versements aux autres collecteurs financiers en 2008 se sont élevés à 1 million d'euros (contre 0,6 million d'euros en 2007). Les sommes reçues des autres collecteurs financiers s'élèvent comme en 2007 à 0,6 million d'euros.

II.2.2 LE BILAN 1% CUMULÉ DES CCI

II.2.2.1 Le bilan résumé des fonds de la PEEC

Le total du bilan s'établit à 286,2 millions d'euros en valeur nette pour 2008. Il baisse de 70 millions d'euros par rapport à 2007 du fait de la diminution du nombre de CCI collectrices. En valeur brute, il s'établit à 291,6 millions d'euros et les provisions s'élèvent à 5,4 millions d'euros.

BILAN 1% RÉSUMÉ – CCI –

(en millions d'euros)

ACTIF	2008			2007	2006	PASSIF	2008	2007	2006
	Brut	Prov.	Net						
Immobilisations corporelles	0,1	0	0,1	0,1	0,1	Provisions pour risques	0,1	0,1	0,1
Titres	14,9	n.s.	14,9	15,6	17,5	Fonds reçus en subventions	232	281,6	326,8
Prêts :	236,1	5,4	230,7	292,6	340,6	Fonds reçus en prêts	45,2	60	65,6
-UESL	12,8	0	12,8	13,5	14,4				
-Collecteurs financiers	4,1	0	4,1	5,1	7,4	- Entreprises	36,5	47,2	48,8
-Personnes physiques	122,4	5,4	117,0	149,4	180,0	- Collecteurs financiers et ANPEEC	7,7	12,3	16,5
-HLM/SEM	75	n.s.	75	100,2	115,7	-UESL	1,0	0,5	0,3
-Sociétés immobilières	17,5	n.s.	17,5	16,7	16,8				
-Organismes désintéressés	2,4	n.s.	2,4	3,1	3,6	Dettes financières UESL	0,1	0,2	0,4
-Autres	1,9	0	1,9	2,3	2,7				
Total immobilisations	251	5,4	245,6	306	358,2	Fonds reçus en souscriptions	0,3	0,3	0,3
Débiteurs divers UESL	7,1		7,1	12	11,7	Créditeurs divers UESL	8	12,8	14,7
Trésorerie	33,5		33,1	38,2	39,4				
Dont collecte fin exercice	27		27	31,4	33,8	Créditeurs divers & écart réévaluation	0,5	1,2	1,4
TOTAL	291,6	5,4	286,2	356,2	409,3	TOTAL	286,2	356,2	409,3

II.2.2.2 La structure de l'actif

II.2.2.2.1 Les principaux postes de l'actif

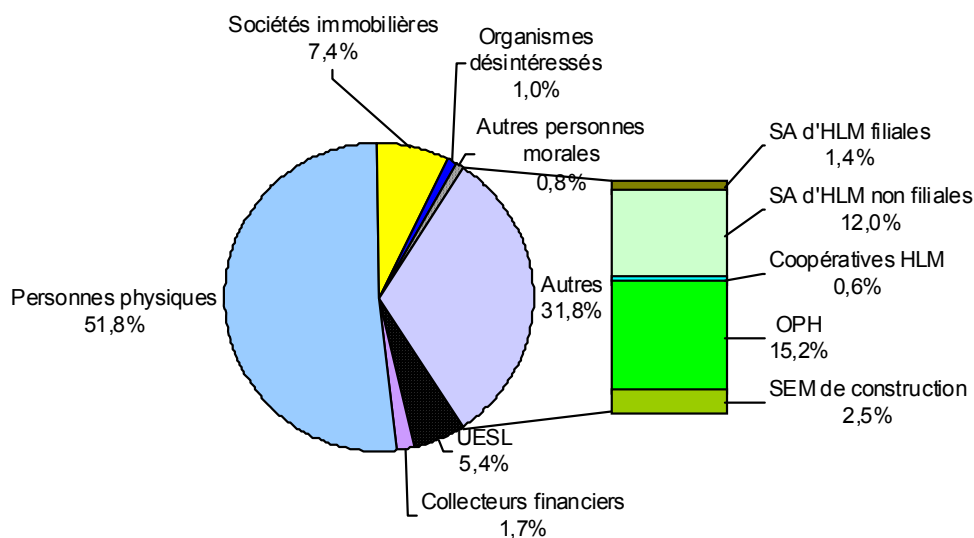
Ce sont, en brut :

- les encours de prêts, regroupant financements et préfinancements : 81% du total de l'actif brut ;
- les participations détenues par les CCI : 5,1 % du total ;
- la trésorerie en fin d'exercice (y compris collecte de fin d'année) qui représente 11,5% du total du bilan ;
- les débiteurs divers UESL : 2,4% du total du bilan.

II.2.2.2 La répartition des encours de prêts par destinataires

L'encours brut de prêts est majoritairement constitué de prêts aux personnes physiques (51,8%). L'activité des CCI, plus que celle des CIL, est très orientée vers les prêts à personnes physiques. La médiane du ratio encours de prêts aux personnes physiques / encours total de prêts s'inscrit à 50,1% en 2008.

ENCOURS DE PRÊTS PAR DESTINATAIRE EN 2008 – CCI –



Les encours de prêts aux HLM et SEM représentent 31,8% de l'ensemble des encours.

La médiane du ratio encours de prêts aux HLM et SEM / encours total de prêts est à un niveau assez bas comparativement aux CIL (32% contre 42,9%).

Les encours de prêts aux sociétés immobilières représentent 7,4% de l'ensemble des encours.

II.2.2.2.3 La répartition financements/préfinancements

Deux CCI seulement ont eu recours au versement de préfinancements en 2008 pour un montant de 0,8 million d'euros.

Le rapport global de l'encours des préfinancements (1,9 million d'euros), sur l'encours total des prêts (préfinancements + financements à long terme) est de 0,5%.

II.2.2.2.4 Les sommes en attente d'emploi en fin d'exercice

En 2008, la trésorerie de fin d'exercice atteint 33,4 millions d'euros, soit 4,8 millions d'euros de moins qu'en 2007. Nette de la collecte de fin d'exercice, celle-ci s'établit à 6,5 millions soit 0,3 million de moins qu'en 2007. Le solde trésorerie moins collecte est négatif pour 4 organismes en 2008.

Les sommes en attente d'emploi (trésorerie nette des provisions) s'élèvent à 27,8 millions d'euros, soit 4,4 millions d'euros de moins qu'en 2007. Nettes de la collecte, elles atteignent un solde positif de 0,8 million d'euros.

Le ratio rapportant à la collecte les sommes en attente d'emploi s'établit à 103,1% en 2008. L'analyse individuelle montre que, pour 7 CCI ce ratio est supérieur à 100%, et qu'il est inférieur à 100% pour 4 CCI.

EVOLUTION DES SAE – CCI –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Trésorerie	96	58	50	43,5	35,1	39,4	38,2	33,4
Trésorerie hors provisions (SAE)	86	49	43	36,3	28,4	32,9	32,2	27,8
Dont collecte	58	45	34	33,1	32,1	33,8	31,4	27
Trésorerie – collecte	38	13	16	10,5	3	5,6	6,8	6,5
Trésorerie hors provisions – collecte	28	4	9	3,2	-3,7	-0,9	0,8	0,9

II.2.2.3 La structure du passif

Le passif comprend principalement :

- les fonds reçus en subventions (fonds permanents) : 81% du total du bilan. Une part de ces fonds est constituée des réintégrations que les organismes consulaires sont tenus d'effectuer en vertu de l'article R.313-25 du CCH ;
- les fonds reçus sous forme de prêts : 15,8% du total ;
- les créditeurs divers UESL et dettes financières UESL : 2,8% ;
- les autres créditeurs divers : 0,4% du total.

II.2.2.4 Les provisions sur l'activité réglementée

Depuis 1993, les CCI sont tenues par le décret n°93-1413 du 30 décembre 1993 de constituer des provisions pour la couverture des risques courus sur l'activité réglementée.

A fin 2008, le total des provisions constituées sur l'activité réglementée s'élève à 5,4 millions d'euros, soit 0,4 million de moins qu'en 2007.

Ce montant global de provisions est affecté à hauteur de 98% à des prêts à personnes physiques et de 0,8% à des titres.

Le taux moyen du provisionnement rapporté aux immobilisations financières s'établit à 1,9%.

II.2.3 LA PEEC AGRICOLE

Pour la première année, les organismes ont collecté la PEEC des entreprises relevant du secteur agricole. Elle s'élève à 0,6 million d'euros en 2008.

II.2.4 LE COMPTE DE RÉSULTAT DU SERVICE PEEC

Les CCI agréées à collecter le « 1 % Logement », sont tenues d'établir un compte de résultat (état des opérations de fonctionnement) pour leur service « Collecte et gestion de la PEEC ».

Ce document fait partie de ceux communiqués au ministre de tutelle et au préfet dans le cadre de la procédure d'approbation des budgets des compagnies consulaires.

COMPTE DE RÉSULTAT SECTION PEEC – CCI –

(en millions d'euros)

CHARGES	2006	2007	2008	PRODUITS	2006	2007	2008
CHARGES COURANTES	10,5	9,2	7,5	PRODUITS COURANTS	10,8	9,9	7,9
Charges d'exploitation	8,6	7,6	5,9	Produits d'exploitation	3,5	3,4	2,7
- Conso en prov. De tiers	2,8	2,8	2,5	- Production vendue	0,5	0,5	0,5
- Impôts, taxes et verts ass.	0,2	0,2	0,2	- Reprises prov. & transfert ch.	0,3	0,3	0,2
- Charges de personnel	2,7	2,5	1,8	- Prélèvements réglementaires	2,7	2,4	1,9
- Dot. Amortissements prov.	0,5	0,5	0,3	- Autres produits	0	0,2	0,1
- Pertes sur créances	0,7	0,5	0,4				
- Charges diverses	0,2	0,1	n.s.	Produits financiers	7,3	6,5	5,2
- Contribution versée services	1,5	1,0	0,7	- Produits de participation	0,2	n.s.	n.s.
				- Produits issus des prêts	4,1	2,9	2,4
Charges financières	1,9	1,6	1,6	- Produits nets cession VMP	0,2	0,3	0,3
- Intérêts et charges assimilées	0,2	0,2	0,1	- Autres int. & produits ass.	1,1	2,0	1,5
- Dot. Amortissements prov.	1,7	1,4	1,5	- Rep. Prov. & transferts ch.	1,7	1,3	1,0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,3	n.s.	2,1	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,3	0,1	0,9
TOTAL DES CHARGES	10,8	9,2	9,6	TOTAL DES PRODUITS	11,1	10	8,8
SOLDE CREDITEUR =	0,7	0,8	0,6	SOLDE DEBITEUR = PERTE	0,4	n.s.	1,4
BENEFICE							

L'information fournie par ce document doit cependant être appréciée avec mesure :

- les chambres ne sont pas toujours aptes à ventiler les opérations de fonctionnement par service. Ainsi, l'information comptable n'est pas produite de façon égale par les organismes, les mouvements étant enregistrés tantôt sur le poste correspondant à la nature précise de l'opération appréhendée (salaires, charges externes...), tantôt sur le poste « contributions versées aux services/reçues des services » retraçant des facturations internes à la CCI, lorsque la charge ou le produit n'est pas suffisamment déterminé dans son espèce (quotes-parts de frais de gestion...);

- simple service de la compagnie consulaire, l'entité PEEC, n'offre pas un périmètre comptable clos où toutes les opérations de fonctionnement directement rattachables à l'activité « 1 % Logement » seraient enregistrées. Ainsi certaines opérations de fonctionnement relevant normalement de l'activité PEEC sont parfois comptabilisées au sein du « service général ». De même certaines charges, enregistrées en « contributions versées aux services », ne correspondent pas en fait à des « dépenses imputables » au service PEEC mais à un prélèvement réalisé sur son résultat de gestion pour les besoins d'autres services de la Chambre.

Par ailleurs, au contraire des CIL, il n'existe pas de règle d'affectation aux fonds « 1 % » du résultat bénéficiaire dégagé par le service « Collecte et gestion de la PEEC ». Les CCI sont en effet soumises à la seule règle de réintégration en fonds « 1 % » des produits des prêts et placements excédant les limites réglementaires et des plus-values sur cessions d'actifs immobilisés.

II.2.4.1 Les charges

Le total des charges s'élève en 2008 à 9,6 millions d'euros, soit 0,4 million d'euros de plus que l'exercice précédent. Nettes des dotations aux amortissements et provisions, ces charges s'établissent à 7,5 millions en 2008, montant en hausse de 0,2 million d'euros par rapport à 2007.

Les charges d'exploitation représentent 61,4% de l'ensemble des charges pour s'élever à 5,9 millions d'euros en 2008. Les charges financières représentent 16,7% de l'ensemble avec 1,6 million d'euros. Les charges exceptionnelles sont significatives, contrairement aux années précédentes, et s'élèvent à 2,1 millions d'euros soit 21,8% du total des charges.

II.2.4.2 Les produits

Le total des produits s'inscrit à 8,8 millions d'euros en 2008, il enregistre une baisse de 1,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Nets des reprises sur provisions et transferts de charges, les produits s'établissent à 7,3 millions d'euros et sont en baisse de 1,1 million d'euros par rapport à 2007.

Les produits d'exploitation (2,7 millions d'euros) sont essentiellement composés des prélèvements réglementaires pour 1,9 million d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 5,2 millions d'euros et représentent 59% de l'ensemble des produits. Les produits exceptionnels sont de 0,9 million d'euros.

Le résultat d'ensemble des services PEEC des CCI, affiche une perte de 0,8 million d'euros en 2008, alors qu'il était positif les années précédentes.

II.2.4.3 Les prélèvements autorisés

Les prélèvements bruts autorisés s'élèvent à 1,9 million d'euros en 2008, contre 2,6 millions d'euros en 2007.

II.2.4.4 Le ratio « coûts de fonctionnement »

L'UESL a défini un ratio de référence de coûts de fonctionnement de ses associés et fixé un objectif de réduction de ce ratio à une valeur de 1,15% pour 2003.

Le numérateur du ratio est constitué des charges d'exploitation (à l'exception des dépenses de financement des organismes de conseil et d'information sur le logement, d'accompagnement social et de formation des administrateurs) nettes des produits d'exploitation.

Le dénominateur du ratio est formé des immobilisations financières (nettes des provisions pour dépréciation) telles qu'elles figurent dans la situation patrimoniale du service « collecte et gestion de la PEEC » des organismes.

COMPOSANTES ET VALEUR MOYENNE DU RATIO DE COÛTS DE FONCTIONNEMENT - CCI –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Numérateur (charges)	13,52	10,86	9,98	6,91	6,44	5,77	5,27	4,05
Dénominateur (immo. Fin.)	798,84	586,62	467,28	437,6	397	367,1	316,6	255,2
Valeur du ratio (moyenne)	1,69%	1,85%	2,14%	1,58%	1,62%	1,57%	1,66%	1,58%

Le ratio moyen, tel qu'il s'établit sur la base du total cumulé des charges et immobilisations financières des services « collecte et gestion de la PEEC » des CCI, s'élève à 1,58% en valeur moyenne en 2008. Il enregistre une baisse de 0,08 point par rapport à 2007 (1,66%) et retrouve son niveau atteint en 2004.

Le ratio médian s'établit à 1,74% en 2008, contre 1,72% en 2007.

L'analyse de la distribution fait apparaître une forte hétérogénéité entre les organismes, le ratio étant supérieur à 2% pour 2 organismes.

II.2.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS DES CCI

L'encours net de titres détenus par les CCI est de 14,9 millions d'euros en 2008, soit un montant en baisse de 0,7 million d'euros par rapport à 2007. L'encours global ne cesse de baisser depuis 1998, du fait de la fusion des services PEEC des CCI avec des CIL. Les sociétés immobilières filiales représentent 91,9% de l'encours, et les SA d'HLM 6%.

ENCOURS DE TITRES FONDS RÉGLEMENTÉS – CCI –

(en millions d'euros)

	Brut	Provisions	Net	Net				
				2008	2007	2006	2005	2004
SA d'HLM	0,9	0	0,9	1,6	1,6	1,6	1,6	2,1
- filiales	0,6	0	0,6	0,7	0,7	0,7		
- non filiales	0,3	0	0,3	0,9	0,9	0,9		
Coopératives d'HLM	n.s.	0	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
SEM de construction	0,2	n.s.	0,2	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3
TOTAL HLM/SEM	1,1	n.s.	1,1	1,7	1,9	1,9	2,4	2,4
Sociétés immobilières filiales	13,7	n.s.	13,7	13,7	15,4	15,2	15,3	15,3
- SA location accession	9,2	0	9,2	0,4	0,4	0,4		
- SCI location accession	4,4	n.s.	4,4	13,1	14,9	14,7		
- Autres	0,1	0	0,1	0,1	0,1	0,1		
Autres sociétés immobilières	0,1	0	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1
TOTAL Sociétés immobilières	13,8	n.s.	13,8	13,9	15,6	15,4	15,4	15,4
SACI	0	0	0	0	0	0	n.s.	0,2
Autres tiers	n.s.	0	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
TOTAL	14,9	n.s.	14,9	15,6	17,5	17,3	17,3	18

9 CCI détiennent des titres autres que ceux de l'UESL. Ainsi, 5 CCI détiennent des titres de SA d'HLM, contre 7 en 2007.

5 CCI détiennent des titres des sociétés immobilières, 1 CCI détenant une SA filiale pour un encours de 8,8 millions d'euros, soit 60% du total des encours bruts détenus. 3 CCI détiennent par ailleurs des SCI pour plus de 0,5 million d'euros.

II.3 LES ASSOCIÉS DE L'UESL – TABLEAUX DE SYNTHÈSE

Créée par voie législative le 30 décembre 1996, l'Union d'Economie Sociale du Logement [UESL] est une société anonyme coopérative à capital variable dont les associés sont, à titre obligatoire, les CIL et les CCI ayant une activité de collecteur de la PEEC.

L'UESL représente les intérêts communs de ses associés collecteurs. Jusqu'en 2009, elle a conclu avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds. Pour la mise en oeuvre des conventions, elle adresse à ses associés des recommandations et dispose d'un fonds d'intervention auquel les associés apportent une contribution dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration de l'Union. Les tableaux de synthèse présentés ci-après agrègent les principaux éléments exposés dans les parties consacrées aux CIL et CCI.

II.3.1 LES FLUX FINANCIERS DES ASSOCIÉS DE L'UESL

PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS – ASSOCIÉS DE L'UESL –

(en millions d'euros)

EMPLOIS	2006	2007	2008	RESSOURCES	2006	2007	2008
Echanges entre collecteurs financiers	87,8	74,8	66	Echanges entre collecteurs financiers	84,1	71,6	64,3
Echanges avec l'UESL*	2 344	2 623	2 453	Echanges avec l'UESL*	1 391,4	1 365,2	1 325,3
Dont Foncière Logement	723	750	839	Dont Foncière Logement	49,9	53,1	50,6
Dont Renouvellement Urbain	279	371	182	Dont Renouvellement Urbain	29,6	80	74,7
Dont PASS FONCIER		49,7	49,8	Dont fonds de soutien (PAS)	7,3	9	27,8
Dont fonctionnement et fonds GRL		49,7	19,9				
Dont Amort. Emprunt	9,4	9,6	9,8				
Préfinancements	162	137,7	148,1	Préfinancements	175,4	167,4	139
Concours Pers. physiques	1 772,8	1 877,9	1 923,6	Remb Prêts pers. physiques	1 706,6	1 764,5	1 795,1
Personnes morales :	634,8	584	697,6				
-Prêts	456,3	393,9	468,2	Remb Prêts pers. Morales	477	471,9	483,5
-Souscription de titres	46,7	22,6	43,7	Cessions de titres	16	13,9	5,2
-Subventions	131,8	167,5	185,7				
Prélèvements bruts	162,1	188,2	206,7	Sommes incorporées	93,3	79,6	68,5
Remboursements aux entreprises	151,9	156,6	148	Collecte N-1	1 410	1 513,7	1 571,5
TOTAL	5 314,9	5 642,3	5 643,2	TOTAL	5 353,8	5 447,8	5 452,4

* Les échanges avec l'UESL présentés ici ne correspondent pas strictement avec ceux du paragraphe I.8, car des retraitements ont eu lieu. Source ANPEEC

II.3.2 LE BILAN GÉNÉRAL DES ASSOCIÉS DE L'UESL

BILAN GÉNÉRAL – ASSOCIÉS DE L'UESL –

(en millions d'euros)

ACTIF	2008			2007	PASSIF	2008	2007
	Brut	Prov.	Net				
ACTIF IMMOBILISE	21 357,9	534,9	20 823	20 743,8	FONDS PROPRES	3 405,2	3 322,3
Immo. incorporelles	9,1	7,1	2	1,9	Ecart de réévaluation	17,9	17,9
Immo corporelles	97,1	45,5	51,6	49,5	Réserves réglementaires	3 313,3	3 224,5
Immobilisations financières	21 251,7	482,3	20 769,4	20 692,5	Activité non réglementée	822	808,6
Participations	1 332,6	31,9	1 300,7	1 230,3	Activité prêts pers. Physiques	549	544
Créances rattachées	4 346,3	36,9	4 309,3	4 050,2			
Autres titres immobilisés	32,1	2,5	29,7	30,6	Report à nouveau	-8,6	-16,5
Prêts pers. Morales	7 478	22	7 456	7 584	Résultat	82,4	96,2
Prêts pers. Physiques	7 775	378	7 397	7 446	Subv. investissement	0,2	0,2
Prêts et avance inter-services (CCI)	3,6		3,6	3,4			
Prêts personnes morales et physiques (CCI)	196,6	4,2	192,4	255,6	FONDS ISSUS DES VERSEMENTS DES EMPLOYEURS	19 399	19 220
Autres	87,7	6,5	81,2	92,5	Subventions	13 864	13 854
					Prêts	5 532	5 362
					Titres	3,3	3,7
ACTIF CIRCULANT	2 665,4	14,4	2 651	2 587,4	PROVISIONS	79,2	80,5
Stocks et avances	0,1		0,1	0,1	Pour risques	60,4	60,1
Créances d'exploitation	15,4	9,3	6,1	7,3	Pour charges	18,8	20,4
Créances diverses	505,1	4,4	500,7	595,5	DETTES	590,2	708
Débiteurs divers UESL	441,6	n.s.	441,6	535,5	Dettes financières*	98,4	101,5
Autres	63,5	4,4	59,1	60	Dettes d'exploitation	47,4	42,4
VMP	1 207,1	0,7	1 206,4	1 036	Dettes diverses	444,4	564,1
Disponibilités	930,1		930,1	940,9	Créditeurs divers UESL	402,6	519,8
Charges constatées d'avance	7,6		7,6	7,6	Autres	41,8	44,3
					Produits constatés d'avance	0,5	0,5
TOTAL	24 023,3	549,3	23 474	23 331	TOTAL	23 474	23 331
					* concours bancaires	34	18,4

Le bilan tel qu'il est présenté ici est celui qui figure dans les comptes annuels certifiés par les Commissaires aux Comptes. Il synthétise les activités « 1% », « hors 1% » et PEEC Agricole.

En 2008, le total de l'actif brut du bilan est de 24 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations sont de 549 millions d'euros, et l'actif de 23,5 milliards d'euros. 88% de l'actif est constitué d'immobilisations financières.

Au passif, les fonds reçus des entreprises constituent 82,6% de l'ensemble et les fonds propres 14,5%.

La trésorerie des CIL se définit comme la somme des disponibilités et des valeurs mobilières de placement nette des concours bancaires. En 2008, la trésorerie globale s'établit à 2,14 milliards d'euros. La collecte globale s'élevant à 1,65 milliard d'euros, la trésorerie nette de la collecte est estimée à 502 millions d'euros.

II.3.3 LE COMPTE DE RÉSULTAT DES ASSOCIÉS DE L'UESL

II.3.3.1 La structure et l'évolution des charges et produits

Le résultat courant de l'exercice 2008 s'établit à 77,2 millions d'euros contre 92,6 millions d'euros en 2007. Le résultat exceptionnel de l'exercice 2008 est de 7,3 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2007. Le résultat global de l'exercice constate un bénéfice de 82,7 millions d'euros, soit 13,7 millions d'euros de moins que l'année précédente.

COMPTE DE RÉSULTAT – ASSOCIÉS DE L'UESL –

(en millions d'euros)

CHARGES	2006	2007	2008	PRODUITS	2006	2007	2008
CHARGES COURANTES	485,2	538,7	598,5	PRODUITS COURANTS	580,9	631,3	675,7
Charges d'exploitation	362,2	389,1	427,4	Produits d'exploitation	192,5	221,9	240,6
- Cons. en provenance de tiers	198,2	213,2	220,4	- Production vendue	14,1	14,7	15,6
- Impôts, taxes et verts ass.	8,7	9,1	9,4	- Prélèvements autorisés	161,9	192,3	206,7
- Charges de personnel	101,5	102,4	113,1	- Prod. stockée et subv. exploit	0,1	n.s.	n.s.
- Dotations aux Amt et Prov	16,4	17,9	17,3	- Reprises sur provisions	11	9	12,3
- Pertes sur créances	17,7	21,4	34,1	- Autres produits	5,1	5,5	5,6
- Charges diverses	16,9	22,6	30,9	- Quote-part rés. Op. commun	0,3	0,4	0,4
- Quote-part rés. Op. commun	1,3	1,5	1,5				
- Contribution versée aux services	1,5	1,0	0,7	Produits financiers	388,4	409,4	435,1
				- Produits de participation	38,8	36,2	45,7
Charges financières	123	149,6	171,1	- Produits prêts pers. morales	111,3	108,4	104,2
- Intérêts et charges assimilées	10,2	13,3	11,6	- Produits prêts pers. Physiques	121,1	115,6	111
- Dotations aux provisions	112,8	136,3	159,5	- Produits des VMP	4	6,9	9,2
				- Produits nets cession VMP	28,2	43,4	52,2
CHARGES EXCEPTIONNELLES	25,4	26,9	14,1	- Autres intérêts & produits assimilés	3,3	4,8	4,9
- Sur opération de gestion	1,2	7,0	3,6	- Reprises sur provisions	81,7	94,1	107,9
- Sur opération en capital	19,8	17,4	8,1				
- Dotations Amort. Provisions	4,4	2,5	2,4	PRODUITS EXCEPTIONNELS	39,8	32,6	21,4
				Sur opération de gestion	6	7,4	5,8
INTERESSEMENT	1,5	1,7	1,1	Sur opération en capital	31,4	19,8	12,1
IMPOTS SUR LES SOCIETES	0,1	0,2	0,6	Reprises sur provisions	2,4	5,4	3,5
TOTAL DES CHARGES	512,2	567,5	614,4	TOTAL DES PRODUITS	620,7	663,9	697,1
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	108,9	96,7	91,7	SOLDE DEBITEUR = PERTE	0,4	0,3	9

II.3.3.2 Le ratio « coûts de fonctionnement »

L'UESL a défini en 1997 un ratio de référence de coûts de fonctionnement de ses associés en fixant un objectif de réduction de ce ratio à une valeur de 1,15% pour 2003.

Le numérateur du ratio est constitué des charges d'exploitation (à l'exception des dépenses d'accompagnement social et de formation des administrateurs) nettes des produits d'exploitation.

Le dénominateur du ratio est formé des immobilisations financières (nettes des provisions pour dépréciation) telles qu'elles figurent au bilan général des organismes.

COMPOSANTES ET VALEUR MOYENNE DU RATIO « COÛTS DE FONCTIONNEMENT » – ASSOCIÉS DE L'UESL –

(en millions d'euros)

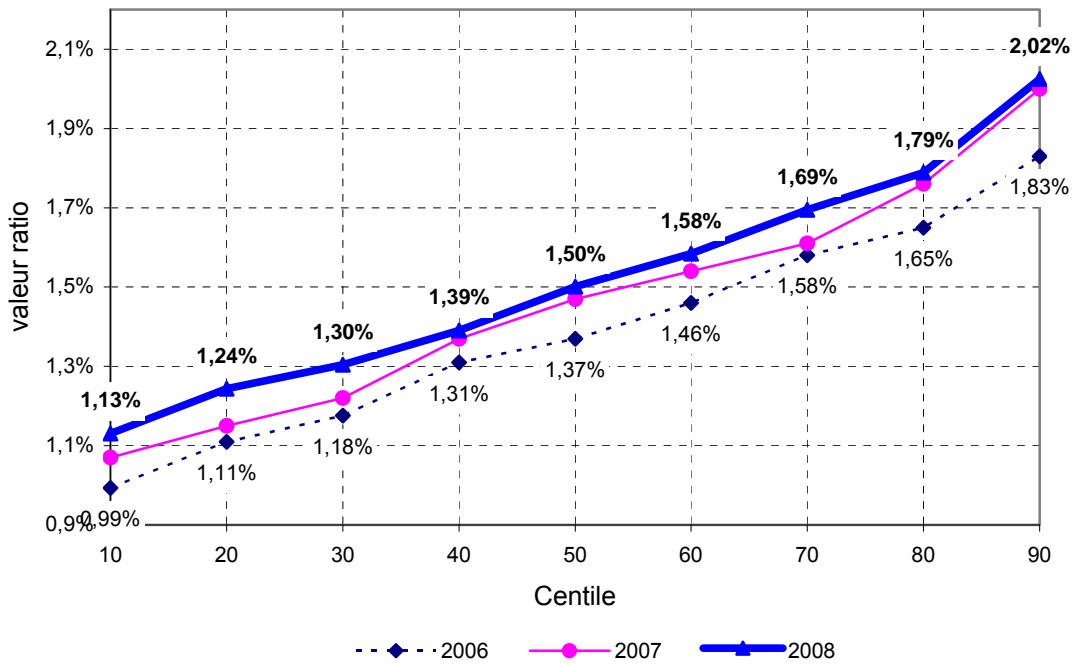
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Numérateur (charges)	232	232	244	252	269	265	274,4	288,8
Numérateur en euros 2008	263,8	259	267,4	271,8	285,5	276,5	282,1	288,8
Dénominateur (immo. Fin.)	19 525	19 782	20 354	20 846	20 915	20 809	20 692	20 769
Dénominateur en euros 2008	22 197	22 086	22 302	22 486	22 195	21 711	21 269	20 769
Valeur du ratio (moyenne)	1,18%	1,17%	1,20%	1,20%	1,29%	1,27%	1,33%	1,39%

Le ratio moyen, tel qu'il s'établit sur la base du total cumulé des charges et immobilisations financières des associés, s'élève à 1,39% en 2008. Il augmente de 0,6 point par rapport à 2007. Après une baisse de 2005 et 2007, les immobilisations financières nettes, au dénominateur, repartent à la hausse. Ceci s'explique par la hausse des prêts aux personnes morales. Les charges augmentent de 14,4 millions d'euros en 2008 (+5,2%), à un rythme plus élevé que les immobilisations financières (+0,4%). La principale explication de la hausse du numérateur est l'accroissement des charges de gestion courante (consommation en provenance de tiers et charges externes).

RATIO « COÛTS DE FONCTIONNEMENT » : DISTRIBUTION PAR TRANCHE – ASSOCIÉS DE L'UESL –

Tranches immobilisations financières : dénominateur (millions d'euros)	Nombre de CIL			Montant cumulé des immobilisations financières			Ratio		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
0 < dénominateur < 50	47	43	36	1 277	1 194	1 020	1,62%	1,75%	1,83%
50 ≤ dénominateur < 100	28	26	27	2 019	1 890	2 009	1,34%	1,37%	1,44%
100 ≤ dénominateur < 500	38	39	39	6 766	6 893	6 971	1,28%	1,35%	1,43%
500 ≤ dénominateur	8	8	7	10 665	10 715	10 768	1,25%	1,25%	1,32%
Total	121	116	109	20 727	20 692	20 769	1,27%	1,33%	1,39%

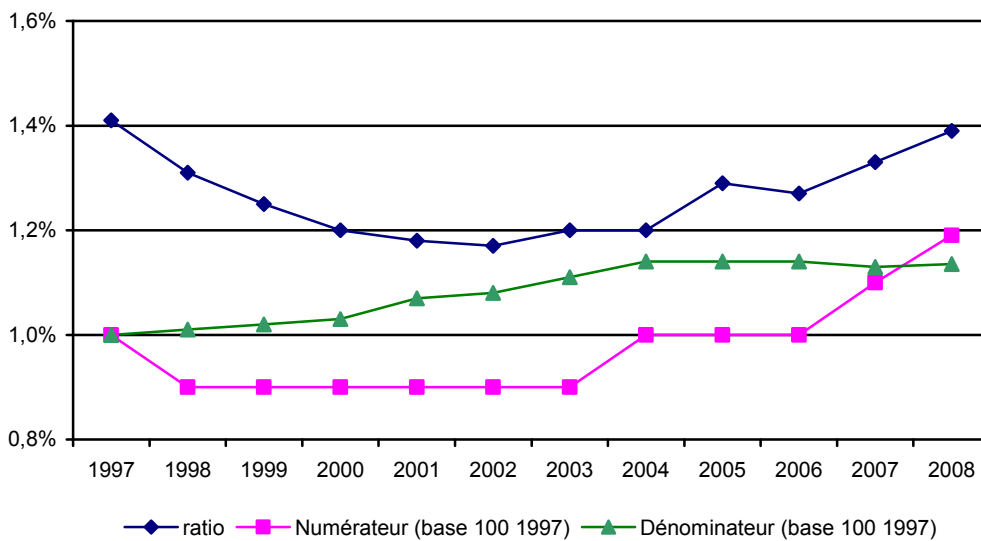
RATIO « COÛTS DE FONCTIONNEMENT » - ASSOCIÉS DE L'UESL »



Lecture du graphique : en 2008, 40 % des CIL/ CCI ont un ratio coûts de fonctionnement inférieur à 1,39%.

La valeur médiane du ratio (1,50%) est nettement supérieure à la valeur moyenne (1,39%). Cette caractéristique traduit la prépondérance de ratios élevés pour les organismes de petite taille. Le déplacement de la courbe vers le haut manifeste l'aggravation du ratio sur les 3 années.

EVOLUTION DU RATIO MOYEN « COÛTS DE FONCTIONNEMENT » - ASSOCIÉS DE L'UESL-



II.4 LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NATIONALE (SIN)

Habilitée par décret à collecter et à utiliser le « 1 % », la SICF, filiale de la SNCF, demeure la seule SIN en activité depuis la cessation d'activité de collecteur de la SIRHA, filiale de Renault, en 1996.

II.4.1 LES RESSOURCES À LONG TERME

En 2008, la collecte de la SICF, uniquement constituée de fonds 8/9^{ème} versés en quasi-totalité sous forme de prêts à vingt ans, s'établit à 15,6 millions d'euros, contre 15,7 millions en 2007.

EVOLUTION DE LA COLLECTE – SIN –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Collecte	7	13	14	14	14,9	15,2	15,7	15,6

Les retours sur prêts à long terme s'élèvent à 4,7 millions d'euros, soit une hausse de 2,1 millions d'euros par rapport à 2007 (2,6 millions d'euros). Ils proviennent pour 86% des sociétés filiales et sous contrôle et pour 12% des collecteurs constructeurs.

TOTAL DES RESSOURCES LONG TERME UTILISABLES- SIN –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Collecte N-1	9	7	13	14	14	14,9	15,2	15,7
Retour sur prêt long terme	1	1	4	1,7	1,7	1,6	2,6	4,7
Sommes incorporées	2	2	0,3	0,3	2,3	0,5	0,1	0
Versement à l'Etat	-0,3	0	-	-	-	-	-	-
Total	12	10	17	16	19	17	17,9	20,4

II.4.2 LES FINANCEMENTS

Les investissements de la SICF sous forme de versements à des personnes morales s'élèvent à 17,9 millions d'euros en 2008, soit 3,6 millions d'euros de plus qu'en 2007.

Ces investissements s'effectuent en totalité aux filiales SA HLM de la SICF et sous forme de prêts, sauf en 2006 où une subvention de 6 millions d'euros a été versée.

Aucun mouvement n'est enregistré concernant les préfinancements, pour les sociétés immobilières et les autres personnes morales, et pour les personnes physiques.

TOTAL DES FINANCEMENTS À LONG TERME – SIN –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	n.s.	16	15	14,7	49,9	23,6	14,3	17,9

II.4.3 LES REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES

Les remboursements aux entreprises s'élevèrent en 2008 à 5,3 millions d'euros, soit 2,2 millions d'euros de plus qu'en 2007. L'année 2005 constituait une année exceptionnelle avec 94,2 millions d'euros.

REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES - SIN -

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	0,6	0,7	3,7	1,7	94,2	4,7	3,1	5,3

II.4.4 LES ÉCHANGES AVEC LES COLLECTEURS FINANCIERS ET L'ANPEEC

En 2008, La SICF a reçu 0,5 million d'euros en remboursement de prêts accordés aux CIL et elle a versé 0,25 million d'euros en grande partie sous forme de subventions aux CIL.

II.4.5 LES SOMMES EN ATTENTE D'EMPLOI EN FIN D'EXERCICE

Les sommes en attente d'emploi en fin d'exercice s'élevèrent à 2,1 millions d'euros en 2008 soit 3,3 millions d'euros de moins qu'en 2007.

II.4.6 LES FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SICF

L'encours net de titres de la SICF est passé de 127 millions d'euros en 2004 à 120 000 euros en 2005, du fait d'une réduction de capital réalisé sur ses 4 SA d'HLM filiales. Depuis 2006, il est évalué à 0,1 million d'euros.

III LES ORGANISMES CONSTRUCTEURS HLM / SEM

Sous la dénomination de collecteurs constructeurs sont compris (article R.313-9, 2e c du CCH) :

- les OPH,
- les SA d'HLM,
- les COOP d'HLM de production,
- les SEM de construction.

Les organismes existant avant le décret du 31 janvier 1986 ont été, de droit, habilités à collecter le « 1 % Logement » auprès des entreprises sans exigence de seuil minimum. Pour les organismes créés après cette date, l'agrément est pris par arrêté après avis du Comité National du « 1 % ».

Ces organismes peuvent, en outre, recevoir des fonds des organismes collecteurs financiers.

La réglementation (art. R 313-35 du CCH) limite les emplois du « 1 % » par les constructeurs au financement de leurs programmes propres de construction ou de réhabilitation, à l'exclusion des prêts aux salariés et des versements à d'autres collecteurs.

ORGANISMES AYANT RÉPONDU À L'ENQUÊTE - HLM/SEM -

	2005			2006			2007			2008		
	Activité 1%	Sans activité 1%	Total	Activité 1%	Sans activité 1%	Total	Activité 1%	Sans activité 1%	Total	Activité 1%	Sans activité 1%	Total
OPH	242	10	252	247	9	256	246	6	252	245	1	246
SA d'HLM	255	14	269	250	15	265	251	13	264	252	6	258
COOP d'HLM	38	74	112	39	64	103	41	69	110	50	49	99
SEM	119	93	212	109	95	204	108	87	195	115	58	173
Total	654	191	845	645	183	828	646	175	821	662	114	776

NOMBRE D'ORGANISMES COLLECTANT ET UTILISANT LE 1% - HLM/SEM-

	Collectant le 1%				Utilisant le 1%			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
OPH	143	142	117	104	198	203	200	193
SA d'HLM	78	71	58	52	225	218	211	217
COOP d'HLM	8	7	5	4	16	20	19	28
SEM	44	38	38	30	54	53	51	51
Total	273	258	218	190	493	494	481	489

Déclarations des HLM/SEM

Sur 936 organismes constructeurs consultés pour l'enquête, 662 déclarent collecter ou utiliser du «1%», 114 déclaraient ne pas avoir d'activité « 1 % » et 160 n'ont pas répondu à l'enquête.

En 2008, 190 d'entre eux ont déclaré collecter du « 1 % » et 489 utiliser ces fonds dans leurs programmes propres.

III.1 LES RESSOURCES

III.1.1 LA COLLECTE

Les investissements des entreprises auprès des collecteurs constructeurs s'élèvent à 9,1 millions d'euros en 2008, soit 0,7 million d'euros de moins qu'en 2007. Ils sont quasi-exclusivement composés de la participation obligatoire.

III.1.1.1 La collecte obligatoire

La collecte versée par les entreprises aux HLM/SEM s'établit à 9,1 millions d'euros en 2008, soit 0,3 million d'euros de moins qu'en 2007. Le niveau de la collecte semble se stabiliser après la forte baisse enregistrée en 2006, année où la collecte a été diminuée par deux. Les nouvelles dispositions législatives imposant – à partir de 2006 – le reversement aux associés de l'UESL de 2/3 de la collecte réalisée par les HLM/SEM expliquent en grande partie cette baisse du niveau de collecte.

La part collectée en 8/9^{ème} atteint 8,2 millions d'euros et celle au titre du 1/9^{ème} 0,9 million d'euros. La collecte des HLM/SEM représente 0,5% de la collecte globale, part en constante baisse depuis 2005.

EVOLUTION DE LA COLLECTE – HLM/SEM-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(en millions d'euros)	
								2008	
								Montant	%
OPH	4	4	6	6	4	4,7	3,5	3,8	41,7
SA d'HLM	17	12	14	16	16	5,1	4,4	4,1	45,1
COOP d'HLM	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	0,1	0,1	0,2	2,2
SEM	2	2	2	2	4	1,4	1,4	1,0	11,0
Total	23	18	22	24	24	11,3	9,4	9,1	100

La distribution de la collecte des HLM/SEM indique une concentration aussi importante que chez les autres familles de collecteurs. La collecte médiane est de 15 000 euros, et 5 organismes concentrent 27,7 % de la collecte en 2008.

Sur les 190 organismes constructeurs qui ont déclaré avoir collecté des fonds « 1 % » en 2008, seulement 24 ont recueilli plus de 100 000 euros tandis que 73 ont perçu moins de 10 000 euros.

III.1.1.2 Le reversement de 2/3 de la collecte HLM/SEM aux associés de l'UESL

Selon les déclarations des HLM/SEM, 3,4 millions d'euros ont été reversés aux associés collecteurs de l'UESL en 2008, soit 37% de la collecte déclarée. Selon les déclarations des CIL et des CCI, ce montant était de 4,7 millions d'euros, soit une différence de 1,3 million d'euros. Cet écart s'explique par :

- la non-exhaustivité du champ HLM/SEM pour l'enquête ;
- le fait que certains organismes ont déclaré verser en 2008 2/3 de la collecte reçue en 2007, et non celle de 2008.

EVOLUTION DU REVERSEMENT DES 2/3 DE LA COLLECTE – HLM/SEM-

(en millions d'euros)

	2007	2008
OPH	1,8	1,3
SA d'HLM	1,5	1,5
COOP d'HLM	0,1	n.s.
SEM	0,5	0,6
Total	3,9	3,4

III.1.1.3 La participation volontaire

En 2008 la participation volontaire versée exclusivement sous forme de subvention et uniquement aux SA HLM s'élève à 11 000 euros. Elle évolue de façon aléatoire.

EVOLUTION DE LA PARTICIPATION VOLONTAIRE – HLM/SEM-

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	0	n.s.	0	0,8	n.s.	0,2	0,4	0,01

III.1.2 LES SOMMES REÇUES DE LA PART DES COLLECTEURS FINANCIERS

Les sommes que les organismes constructeurs ont déclarées avoir reçues des collecteurs financiers et de l'ANPEEC se sont élevées à 636,9 millions d'euros en 2008 contre 547 millions d'euros en 2007, soit une hausse de 16%. Ces sommes se décomposent en 537,7 millions reçus à long terme et 99,2 millions en préfinancements. Par rapport à 2007, le montant des subventions augmente de 5,9 millions d'euros et celui des prêts de 62,1 millions d'euros. Les préfinancements varient à la hausse de 22,8 millions d'euros entre 2007 et 2008.

Les collecteurs financiers, quant à eux, ont déclaré avoir versé aux HLM/SEM 766,5 millions d'euros (contre 627 en 2007) sur leurs fonds réglementés. Ces écarts résultent en partie :

- du décalage, d'un exercice sur l'autre, des déclarations entre les organismes HLM/SEM et les collecteurs financiers qui versent les financements en fin d'année ;
- du fait que dans leurs déclarations, les HLM/SEM prennent rarement en compte les versements en vue de souscriptions de titres (42,2 millions d'euros déclarés par les collecteurs financiers en 2008) ;
- de l'absence de réponse à l'enquête de certains organismes HLM. Pour l'exercice 2008, les collecteurs financiers déclarent verser 59,5 millions d'euros à des HLM/SEM qui n'ont pas répondu à l'enquête.

ECART DE DÉCLARATIONS 2008 – COLLECTEURS FINANCIERS – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	Déclarations des collecteurs financiers	Déclarations des HLM/SEM	Ecart
Subventions	177,1	130,1	47
Titres	42,2	0,7	41,5
Prêts	427,9	406,9	21
Préfinancements	119,3	99,2	20,1
Total	766,5	636,9	129,6

SOMMES REÇUES DES COLLECTEURS FINANCIERS – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Subventions	13	7,3	8,1	12	26,2	99,8	124,2	130,1
Titres	1,3	0,1	1,3	1,0	4,9	0,8	1,6	0,7
Prêts	399,3	529,2	592,8	630,1	518,7	399,5	344,8	406,9
Préfinancements	74,5	128,1	159	175	145,4	111,7	76,4	99,2
Total	488,1	664,7	761,2	818,1	697,8	611,8	547	636,9

On peut noter une forte concentration des sommes reçues de la part des collecteurs financiers ; en effet, les 10% d'organismes HLM/SEM recevant le plus de fonds des collecteurs financiers bénéficient de 69% des sommes reçues (66% en 2007).

En 2008, 12 organismes ont reçu plus de 10 millions d'euros (8 en 2007) et 57 entre 2 et 10 millions d'euros (53 en 2007). Les investissements s'orientent de plus en plus vers les HLM/SEM dont le siège social est en Île-de-France (36,8% en 2006, 40,2% en 2007, 39,2% en 2008). Les DOM, la Bourgogne, la Bretagne, l'Auvergne et la Lorraine voient leur part augmenter en 2008.

SOMMES REÇUES DE LA PART DES COLLECTEURS FINANCIERS PAR RÉGION – HLM/SEM-

(en millions d'euros)

REGIONS	2008			2007	2006
	Nombre d'organismes	Montants (en millions d'euros)	Montants (en %)	Montants (en %)	Montants (en %)
ALSACE	32	6,0	0,9	0,7	1,7
AQUITAINE	31	9,6	1,5	1,5	2,7
AUVERGNE	13	5,1	0,8	0,4	0,7
BOURGOGNE	16	14,1	2,2	1,2	3,4
BRETAGNE	26	10,7	1,7	1,1	1,5
CENTRE	32	19,4	3,0	3,8	3,6
CHAMPAGNE-ARDENNE	21	15,6	2,4	1,8	1,8
FRANCHE-COMTE	15	5,9	0,9	1,7	0,5
LANGUEDOC-ROUSSILLON	18	2,4	0,4	0,6	0,5
LIMOUSIN	7	1,3	0,2	0,3	0,2
LORRAINE	24	46,9	7,4	4,5	4,9
MIDI-PYRENEES	26	14,7	2,3	2,0	2,6
NORD-PAS-DE-CALAIS	38	25,1	3,9	3,3	4,5
BASSE-NORMANDIE	20	12,2	1,9	0,8	1,3
HAUTE-NORMANDIE	29	15,3	2,4	2,6	2,2
PAYS DE LA LOIRE	31	44,9	7,1	8,4	7,1
PICARDIE	16	15,8	2,5	2,3	2,9
POITOU CHARENTES	17	7,2	1,1	0,3	0,6
PROVENCE-CÔTE D'AZUR	37	37,9	5,9	7,2	8,2
RHÔNE-ALPES	71	64,6	10,1	14,0	11,6
DOM TOM	12	12,6	2,0	1,2	0,6
ÎLE-DE-FRANCE	130	249,5	39,2	40,2	36,8
TOTAL	662	636,9	100	100	100

III.1.2.1 Les sommes reçues à long terme

Les sommes reçues à long terme de la part des collecteurs financiers s'établissent, dans les déclarations des HLM/SEM, à 537,7 millions d'euros en 2008. Ce montant est en hausse de 67 millions d'euros par rapport à 2007 (soit +14%).

SOMMES À LONG TERME REÇUES – HLM/SEM-

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008				
								Prêts	Subventions	Titres	Total	%
OPH	100	141	158	166	148	124,5	113,1	77,6	35,2	-	112,8	21
SA d'HLM	268	339	375	419	372	329	319,6	291,5	85,3	0,5	377,3	70,2
COOP d'HLM	9	7	7	5	3	5,4	5,2	2,6	1,1	0,2	3,9	0,7
SEM	34	50	62	53	27	41,2	32,7	35,2	8,5	-	43,7	8,1
Total	414	537	602	643	550	501,1	470,6	406,9	130,1	0,7	537,7	100

Les SA HLM sont destinataires de 70,2% des sommes allouées, et les OPH de 24%.

III.1.2.2 Les préfinancements reçus

Les sommes reçues en préfinancements, soit 99,2 millions d'euros en 2008, augmentent de 22,8 millions d'euros. Selon les déclarations des collecteurs financiers, la hausse serait de 10,4 millions d'euros en 2008. 40 sociétés HLM ont déclaré avoir reçu des préfinancements en 2008, contre 30 en 2007. 10 organismes concentrent 63% des préfinancements.

PRÉFINANCEMENTS REÇUS – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
OPH	7	9	11	16	7	5,1	4,9	9,3
SA d'HLM	60	109	139	153	136	105,9	71,3	89,1
COOP d'HLM	5	5	3	5,5	0	0,7	0	0
SEM	3	5	6	0,5	2	0	0,2	0,8
Total	75	128	159	175	145	111,7	76,4	99,2

III.2 LES UTILISATIONS DÉCLARÉES

Elles comprennent :

- pour leur plus grande part, l'affectation des ressources aux programmes propres réalisés par les HLM/SEM ;
- le reversement du 1/9^{ème} à l'ANPEEC ;
- et les remboursements aux entreprises.

III.2.1 LES AFFECTATIONS À LONG TERME

L'investissement à long terme en fonds « 1 % », déclaré par les HLM/SEM dans leurs programmes propres, s'établit, en 2008, à 557,6 millions d'euros (dont 533,3 millions en fonds 8/9^{ème} et 24,3 millions en fonds 1/9^{ème}), contre 464,6 millions en 2007, soit une hausse de 20%.

Les sociétés anonymes et les offices publics d'HLM sont les plus gros utilisateurs de concours « 1 % » long terme avec respectivement 70,7% et 20,9% des fonds investis.

Quant à la répartition par nature d'opérations, elle présente de grandes similitudes par rapport à celle de l'exercice précédent. En 2008, elles se répartissent de la façon suivante :

- 63,6% pour les opérations de construction neuve,
- 14,3% pour les opérations d'acquisition amélioration,
- 16,6% pour les opérations d'amélioration seule,
- 2% pour les opérations d'acquisition de terrains ou immeubles,
- 3,4% pour les opérations de démolition - reconstruction.

Ces opérations sont réalisées pour 57% par des organismes dont le siège social se situe en province.

AFFECTATIONS À LONG TERME PAR NATURE D'OPÉRATION EN 2008 – HLM/SEM –

	Acquisitions de terrains ou immeubles	Construction neuve	Acquisition amélioration	Amélioration seule	Annexes sociales	Démolition reconstruction	(en millions d'euros)	
							Montant	% ligne
OPH	1,5	77,2	14,1	17,2	1,1	4,1	115,2	20,9
SA d'HLM	9,5	247,8	58,1	62,5	2,0	14,3	394,2	70,7
COOP d'HLM	0,1	3,2	0,4	n.s.	0	0	3,7	0,1
SEM	0	25,5	7,2	11,5	0	0,3	44,5	8,3
Total	11,1	353,7	79,8	91,2	3,1	18,7	557,6	100
% colonne	2	63,6	14,3	16,6	0,1	3,4	100	

III.2.2 LES AFFECTATIONS EN PRÉFINANCEMENT

Ce terme regroupe les préfinancements au sens strict (terrains, immeubles), les prêts relais et les avances de trésorerie nécessaires au démarrage d'une opération, notamment dans l'attente des financements principaux. Ces prêts sont d'une durée inférieure à 3 années.

Le montant total s'établit en 2008 à 88,9 millions d'euros, contre 78,9 millions d'euros en 2007.

Les SA d'HLM sont les principales utilisatrices de préfinancements avec 88,3% des fonds investis. Les préfinancements sont principalement destinés au locatif en 2007 (96,8% du montant total des préfinancements).

La répartition des préfinancements en 2008 a sensiblement évolué par rapport à l'année précédente. À 54,3% (44,8% en 2007) les opérations pré-financées sont des opérations de construction neuve et à 31,6% (25,7% en 2007) des opérations d'acquisition de terrains ou d'immeubles.

AFFECTATIONS DES PREFINANCEMENTS PAR NATURE D'OPÉRATION EN 2008 – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	Acquisitions de terrains ou immeubles	Construction neuve	Acquisition amélioration	Amélioration seule	Annexes sociales	Démolition reconstruction	Total	
							Montant	% ligne
OPH	0	8,0	0,8	0	0,1	0	8,9	10
SA d'HLM	27,9	39,0	9,2	2,4	0	0	78,5	88,3
COOP d'HLM	0	0,4	0,1	0	0	0	0,5	0,6
SEM	0,2	0,8	0	0	0	0	1,0	1,1
Total	28,1	48,2	10,1	2,4	0,1	0	88,9	100
% colonne	31,6	54,3	11,4	2,7	n.s.	0	100	

III.2.3 LE VERSEMENT DU 1/9^{ÈME} À L'ANPEEC

Au titre de la péréquation nationale, les collecteurs constructeurs lorsqu'ils n'ont pas été autorisés à utiliser une partie ou la totalité de leur collecte 1/9^{ème} reçue des entreprises, ont versé 1,7 million d'euros en 2008 à l'ANPEEC, soit un montant quasi identique à celui de 2007.

III.2.4 LES REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES

Les remboursements aux entreprises s'élèvent à 5,9 millions d'euros en 2008, soit une hausse de 3,6 millions d'euros. En 2005, en excluant le remboursement de 4 SA d'HLM à une entreprise nationale pour un montant de 73,8 millions d'euros (voir chapitre II.4), les remboursements aux entreprises se seraient élevés à 1,6 million d'euros.

EVOLUTION DES REMBOURSEMENTS AUX ENTREPRISES – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
								Montant	%
OPH	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	10,1
SA d'HLM	0,8	1,0	1,0	1,3	75	0,9	1,6	5,1	86,5
COOP d'HLM	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
SEM	0,2	0,6	0,7	0,4	0,2	0,5	0,2	0,2	3,4
Total	1,3	1,8	2,0	2,1	75,6	1,8	2,3	5,9	100

III.3 LES SOMMES EN ATTENTE D'EMPLOI EN FIN D'EXERCICE

Les HLM/SEM déclarent disposer en fin d'exercice 2008 de 79,5 millions d'euros, soit un niveau inférieur à celui de 2007 (85,4 millions d'euros).

Collecte déduite, le montant en attente d'utilisation (70,4 millions d'euros) représente 11,1% des sommes reçues des collecteurs financiers au cours de l'exercice en 2008, soit un pourcentage inférieur de 2,8 points à celui de 2007.

SOMMES EN ATTENTE D'EMPLOI (SAE) – HLM/SEM –

(en millions d'euros)

	SAE	Collecte	SAE – Collecte (1)	Sommes reçues des collecteurs financiers (2)	% non utilisé (1)/(2)
OPH	24,0	3,8	20,2	122,1	16,5
SA d'HLM	46,6	4,1	42,5	466,5	9,1
COOP d'HLM	2,8	0,2	2,6	3,8	68,4
SEM	6,1	1,0	5,1	44,5	11,5
Total	79,5	9,1	70,4	636,9	11,0