

BILAN DES AIDES LOCA-PASS A FIN 2003

TABLE DES MATIÈRES

I) La distribution des aides.....	3
a) Une croissance globale de 7,5% des LOCA-PASS en 2003 et une évolution différenciée des dépôts de garantie et des garanties de loyer	3
b) Une concentration des aides dans les départements les plus urbains, des taux de croissance hétérogènes	4
c) Répartition par parc : croissance régulière de la part du parc privé et diminution du parc social.....	6
d) Une stabilisation de la part des ménages de moins de trente ans qui représentent 58 % des bénéficiaires	9
II) Déconnexion des deux aides	11
a) Baisse du nombre de doubles bénéficiaires en 2003.....	11
b) La baisse des doubles bénéficiaires est essentiellement le fait des collecteurs les plus importants	12
c) Une baisse importante du poids des doubles bénéficiaires dans le parc social insuffisamment compensée par la croissance des doubles bénéficiaires du parc privé	14
d) Le découplage des aides concerne les moins et plus de trente ans du parc social.....	15
e) Conséquences sur l'évolution de la sinistralité.....	16
III) Les mises en jeu de garantie de loyer	17
a) La croissance des mises en jeu se poursuit à un niveau élevé.....	17
b) Une majorité de mises en jeu dans le parc social, un taux de sinistralité plus important	18
c) Caractérisation par âge et par âge/parc	19
d) Les collecteurs importants conjuguent développement quantitatif et maîtrise du risque	20
IV) Les données financières	21
a) Les montants versés poursuivent leur croissance.....	21
b) Les retours de garantie de loyer	21
c) L'analyse de la sinistralité et des retours de la génération du premier trimestre 2001	22
d) Les retours de dépôts de garanties	24

ANNEXE

Liste des CIL classés selon l'importance de la distribution du Loca-Pass entre 2001 et 2003

I) La distribution des aides

a) Une croissance globale de 7,5% des LOCA-PASS en 2003 et une évolution différenciée des dépôts de garantie et des garanties de loyer

Evolution par année de la distribution des aides

	Dépôts de garantie				Garanties de loyer			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Nombre d'aides distribuées	48 818	224 256	329 470	363 531	28 591	138 800	155 678	158 135

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

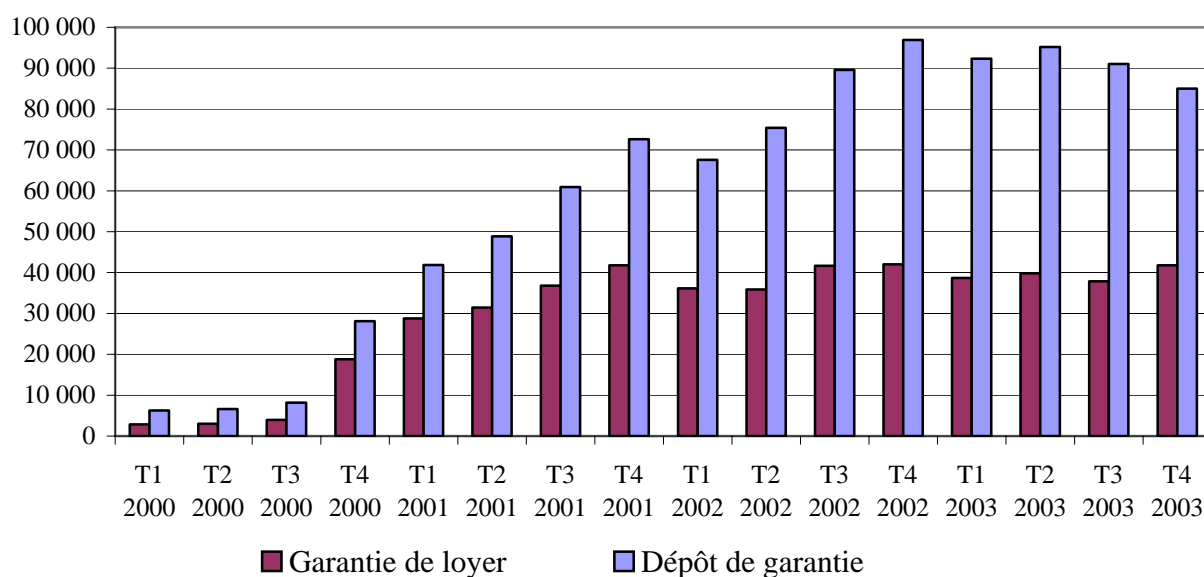
En 2003, 521 666 LOCA-PASS ont été distribués soit une croissance de 7,5% par rapport à 2002. Cependant des évolutions différentes ont été enregistrées entre les deux aides :

- **une croissance annuelle des dépôts de garantie, mais une érosion progressive depuis le second trimestre 2003** : 363 500 dépôts de garantie ont été distribués en 2003 (soit 10% de plus qu'en 2002), pour un montant total de 274 millions d'euros (soit 22% de plus qu'en 2002). Cependant, l'analyse trimestrielle des données met en relief une érosion progressive du nombre de dépôts de garantie distribués au cours de l'année. Cette tendance enregistrée à partir du troisième trimestre est liée à des changements réglementaires modifiant la nature et l'attractivité de l'aide. En effet, depuis le mois de juillet 2003, le dépôt de garantie est accordé sous forme de prêt et non plus sous forme d'avance remboursable au départ du locataire.

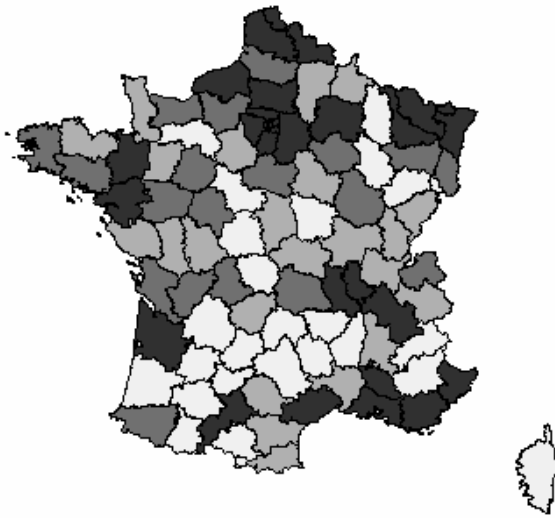
- **une quasi-stabilisation du nombre de garanties de loyers octroyées** : plus de 158 100 garanties de loyer ont été distribuées en 2003 (2% de plus qu'en 2002) pour un montant total d'engagement de 1 343 millions d'euros (6% de plus qu'en 2002). Contrairement au dépôt de garantie, le rythme trimestriel de diffusion est resté relativement stable, il est proche de 40 000 depuis le quatrième trimestre 2001. En tenant compte des garanties échues, on totalisait en fin d'année près de 392 000 garanties actives pour un montant total d'engagement de 3 676 millions d'euros .

Evolution du nombre d'aides LOCA-PASS par trimestre

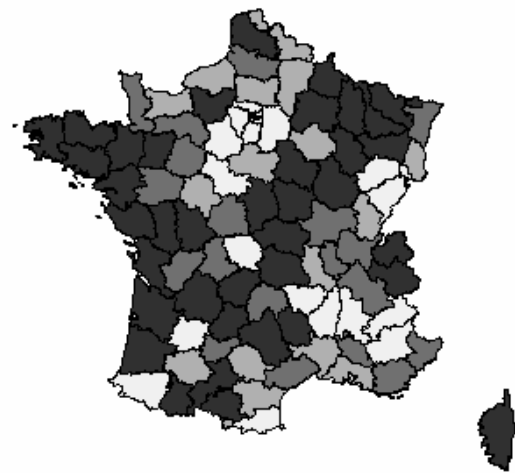
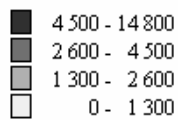
en nombre d'aides



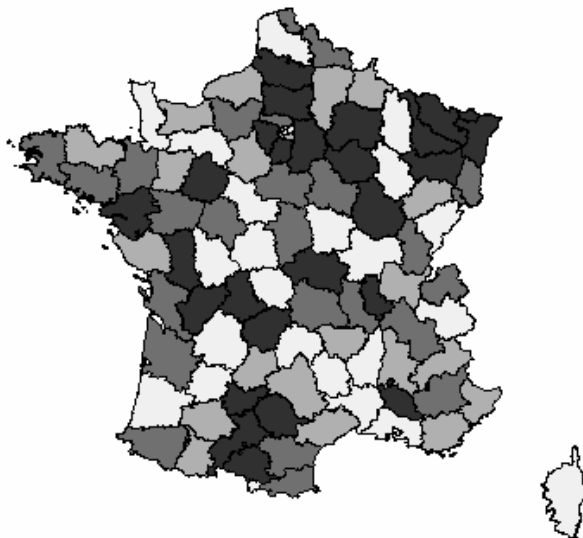
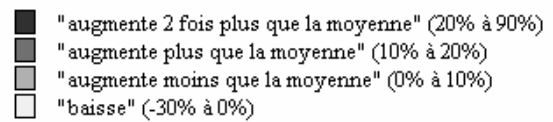
b) Une concentration des aides dans les départements les plus urbains, des taux de croissance hétérogènes



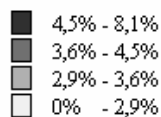
Nombre de dépôts de garanties distribués en 2003



Evolution du nombre de dépôts de garanties entre 2002 et 2003



Ménages aidés / ménages locataires dépôts de garantie - 2003



La répartition des dépôts de garantie et des garanties de loyer en 2003 dépend en premier lieu des politiques de diffusion des CIL/CCI qui sont hétérogènes, cependant des tendances apparaissent :

- Les départements les plus urbanisés, notamment ceux qui concentrent les grandes agglomérations sont ceux qui logiquement concentrent le plus d'aides. Dans ces départements, on enregistre généralement de bons taux de pénétration des aides (nombre de ménages aidés/nombre de locataires) à l'exception notable de Paris, de la Seine Saint Denis des Bouches du Rhône et du Gard (pour les dépôts de garantie). La prédominance des grandes agglomérations est logique, puisque l'essentiel du parc locatif y est situé et que le réseau de distribution des CIL/CCI y est également plus dense.
- Les cartes des dépôts de garantie et des garanties de loyer en 2003 ne se caractérisent pas par des différences majeures. On constate cependant des taux de pénétration des garanties de loyer bien inférieurs à ceux des dépôts de garantie, puisqu'elles sont quantitativement bien moindres.

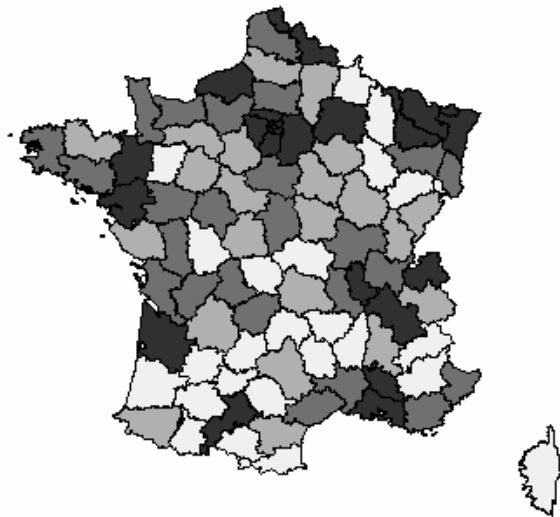
L'analyse des variations positives et négatives entre 2002 et 2003 révèle une réalité plus complexe. On constate :

- Pour les dépôts de garantie : une croissance forte dans des départements qui totalisent un faible nombre d'aides en 2003. C'est majoritairement le cas des départements de la façade Ouest et ceux qui sont placés sur une diagonale reliant les Landes aux Vosges. Dans ces départements une hausse quantitativement modeste du nombre d'aides octroyées s'est traduite par un fort taux d'accroissement.

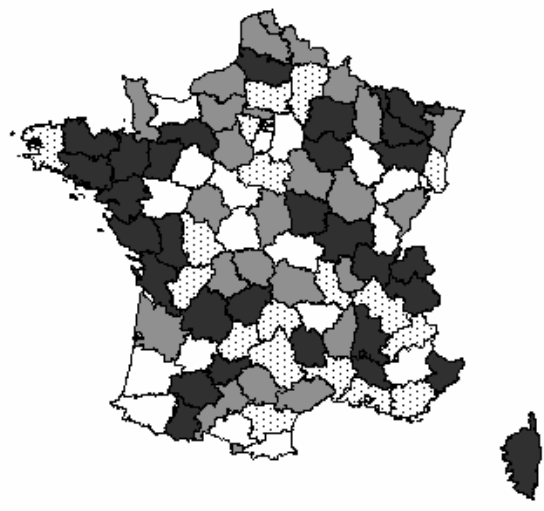
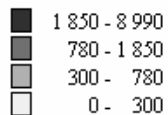
A l'inverse, certains départements caractérisés par un nombre d'aides important en 2003 ont connu une baisse par rapport à 2002. C'est essentiellement le cas en Ile de France et dans une moindre mesure dans les Bouches du Rhône, le Var, ou le Nord...Enfin, certains départements totalisant un nombre d'aides important en 2003 ont également connu un accroissement fort par rapport à l'année précédente (Nord-Est de la France, dans la Marne, en Ille et Vilaine ou en Loire Atlantique).

- Pour les garanties de loyer : on observe une croissance forte dans deux types de départements : ceux qui ont distribué de nombreuses aides (la Marne, les départements de Lorraine, l'Ille et Vilaine, la Loire Atlantique...) et ceux qui en ont distribué assez peu (Vendée, Mayenne...)

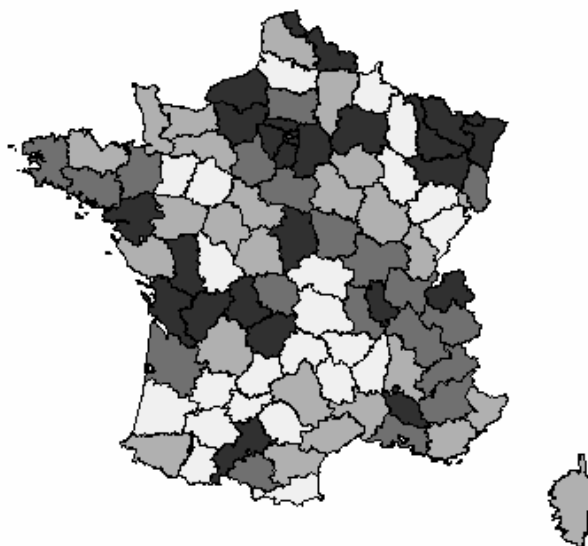
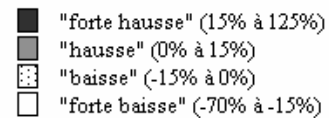
Par ailleurs, on constate un ralentissement dans des départements quantitativement importants (Seine et Marne, Essonne, Seine-Saint-Denis, Val de Marne, Bouches du Rhône...).



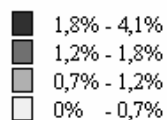
Nombre de garanties de loyer distribuées en 2003



Evolution du nombre de garanties de loyer entre 2002 et 2003



Ménages aidés / ménages locataires garanties de loyer - 2003



c) Répartition par parc : croissance régulière de la part du parc privé et diminution du parc social

En 2003 comme les années précédentes, les aides LOCA-PASS se sont développées davantage dans le parc privé (+7 points par rapport à 2002) que dans le parc social, qui pour la première fois depuis quatre ans a diminué en valeur absolue et en valeur relative (- 20 400 aides et moins 7 points par rapport à 2002).

La part du parc privé conventionné (Besson et hors Besson) est demeurée stable et relativement marginale. On note cependant, que la croissance « du Besson » a compensé la diminution du conventionné ANAH, rendu moins attractif par la hausse fréquente des loyers dans les zones urbaines.

Ainsi, en 2003 la répartition des ménages bénéficiaires par type de parc est la suivante :

- près de 122 00 locataires du parc social ont bénéficié d'au moins une aide LOCA-PASS, soit 27% des 450 000 ménages qui y emménagent annuellement (source USH),
- et 278 105 ménages locataires du parc privé ont bénéficié d'au moins une aide, soit un quart des nouveaux entrants (source FILOCOM 2001).

Depuis 2000, on enregistre une baisse régulière du poids du parc social au profit du parc privé. Cette tendance est liée :

- A une forte réactivité (dès 2000) des bailleurs sociaux, partenaires naturels des CIL, qui ont su mettre rapidement en œuvre le LOCA-PASS. Alors que le parc privé, majoritairement constitué de bailleurs personnes physiques non-professionnels connaissait une montée en régime plus lente. L'information sur l'existence de l'aide se diffusant plus progressivement dans le grand public.
- A une plus grande pertinence des aides dans le parc privé : le dépôt de garantie y est de deux mois de loyer (auxquels s'ajoutent les frais d'agence) contre un mois loyer dans le parc social. La demande de garantie est plus fréquente chez les bailleurs privés que les bailleurs sociaux, qui savent par ailleurs mobiliser les aides du FSL, lorsque cela est nécessaire.
- Au taux d'emménagement plus fort dans le parc privé que dans le parc social. Le parc privé accueille en effet, chaque année 40% des ménages mobiles contre 20% pour le parc social (source FILOCOM 2001-DGI).

Répartition par parc et par année des aides LOCA-PASS

	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003
HLM	55% (43 047)	49% (179 364)	40% (195 838)	33% (175 434)
Privé	36% (27 688)	45% (163 605)	54% (260 928)	61% (317 557)
Privé conventionné (hors Besson)	8% (6 508)	5% (17 507)	5% (22 47)	4% (19 012)
Privé conventionné (Besson)	1% (509)	1% (3 420)	1% (6 952)	2% (9 992)

Source : Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

La tendance au rééquilibrage entre les deux parcs s'est nettement accentuée en 2003, puisque pour la première fois on a enregistré une baisse du nombre d'aides distribuées dans le parc social et une hausse dans le parc privé, quelque soit le type d'aide :

- Pour les dépôts de garantie : l'essentiel de la croissance a porté sur le parc privé (+45 000 aides en 2003 soit une hausse de 23%). Ce dernier représente ainsi 66% des dépôts de garantie distribués. A l'inverse le nombre d'aides distribués dans le parc social a connu une baisse de 10% (-11 900 aides) impliquant une diminution sensible de son poids dans la répartition totale des aides (-7 points). Cette rupture de tendance semble essentiellement liée aux évolutions réglementaires précédemment décrites, qui ont limité l'attractivité de l'aide.
- Pour les garanties de loyer : la quasi-stabilisation enregistrée en 2003 (+2%) n'a pas interrompu la tendance au rééquilibrage entre les parcs. Le parc privé a poursuivi sa croissance régulière (+7 points) et est ainsi devenu pour la première fois le parc le plus important dans les garanties de loyer octroyées (près de 78 000 garanties octroyées, soit 49 % des aides).

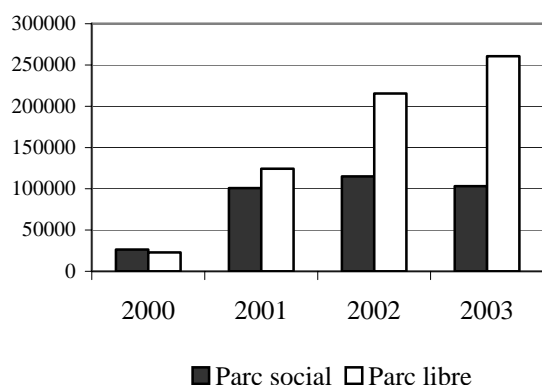
A l'inverse, le parc social a connu pour la première fois une baisse du nombre de garanties octroyées (-8 500 aides) impliquant une diminution de son poids relatif (-6 points). Cette évolution est sans doute liée à une politique de distribution plus sélective, qui a impliqué une baisse importante du nombre de doubles bénéficiaires.

Répartition par année et par parc de la distribution des aides

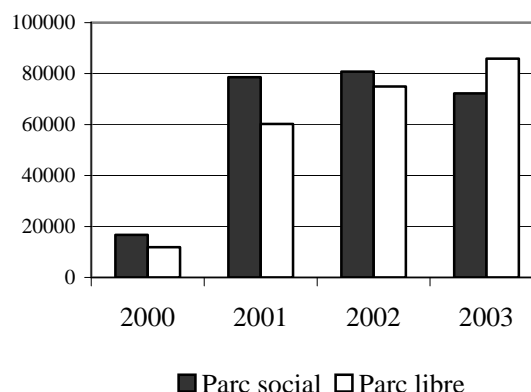
	Dépôts de garantie				Garanties de loyer			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
HLM	54% (26 352)	45% (100 789)	35% (115 067)	28% (103 169)	58% (16 695)	57% (78 575)	52% (80 771)	46% (72 265)
Privé	37% (18 446)	49% (112 174)	59% (195 095)	66% (239 932)	32% (9 242)	37% (51 431)	42% (65 833)	49% (77 618)
Privé conventionné (hors Besson)	8% (4 030)	5% (9 966)	5% (15 096)	4% (12 590)	9% (2 478)	5% (7 541)	5% (7 377)	4% (6 422)
Privé conventionné (Besson)	1% (330)	1% (2 168)	1% (5 255)	2% (8 126)	1% (179)	1% (1 252)	1% (1 697)	1% (1 830)

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

**Distribution des dépôts de garantie
par parc et par année**



**Distribution des garanties de loyer
par parc et par année**



d) Une stabilisation de la part des ménages de moins de trente ans qui représentent 58 % des bénéficiaires

Les « moins de 30 ans » restent majoritaires dans la distribution des LOCA-PASS. Après une légère baisse entre 2001 et 2002, liée à la plus grande ouverture de l'aide aux salariés des entreprises assujetties, la part des jeunes ménages est restée stable globalement et pour chaque type d'aide.

Part des moins de 30 ans dans les aides LOCA-PASS

	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003
Dépôts de garantie	60% (29 521)	60% (135 609)	59% (194 017)	59% (214 137)
Garanties de loyer	71% (20 351)	59% (81 946)	55% (85 216)	55% (87 022)
Total Loca-Pass	64% (49 872)	60% (217 555)	57% (279 233)	58% (301 159)

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

La décomposition des aides par public et par tranche d'âge met en évidence la relative homogénéité des tendances identifiées précédemment :

- La croissance des dépôts de garantie a été générale : les ménages de plus de trente ans du parc privé ont connu une hausse de 23 % des aides distribuées. Parallèlement, les jeunes du parc privé connaissent une hausse de 20 % des aides.
- Les garanties de loyer ont baissé indifféremment dans le parc social (moins 10% pour les plus de trente ans et moins 11% pour les moins de trente ans). A l'inverse on enregistre une

croissance également répartie entre les deux populations dans le parc privé (+15% pour les moins et les plus de trente ans).

Répartition par année et par type de bénéficiaire (âge et parc) de la distribution des aides

	Dépôts de garantie				Garanties de loyer			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Moins de trente ans du parc privé	32% (15 963)	37% (82 673)	41% (136 257)	45% (163 111)	30% (8 618)	28% (39 369)	29% (44 513)	32% (51 016)
Moins de trente ans du parc social	28% (13 558)	23% (52 936)	18% (57 760)	14% (51 026)	41% (11 733)	31% (42 577)	26% (40 703)	23% (36 006)
Plus de trente ans dans le parc privé	14% (6 843)	19% (41 635)	24% (79 189)	27% (97 580)	12% (3 281)	15% (20 855)	19% (30 394)	22% (34 854)
Plus de trente ans dans le parc social	26% (12 794)	21% (47 853)	17% (57 307)	14% (52 143)	17% (4 962)	26% (35 998)	26% (40 068)	23% (36 259)

Source : Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

II) Déconnexion des deux aides

a) Baisse du nombre de doubles bénéficiaires en 2003

La part de doubles bénéficiaires est décroissante depuis 2001. En 2003, cette tendance s'est accentuée et pour la première fois le nombre de doubles bénéficiaires a diminué également en valeur absolue (-8 710 doubles bénéficiaires entre 2002 et 2003).

Evolution de la répartition des types de bénéficiaires

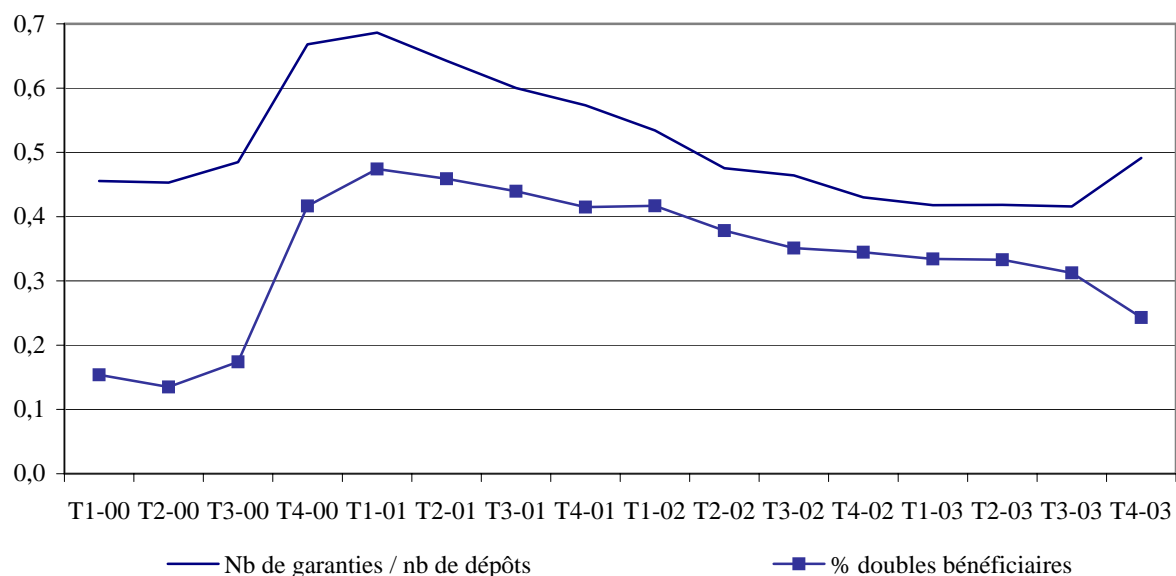
Année de souscription	2001	2002	2003
Nombre de ménages bénéficiaires*	251 893	355 031	399 895
Doubles bénéficiaires	113 335 (44,3%)	130 760 (36,9%)	122 050 (30,5%)
Dépôts de garantie seuls	112 858 (44,9%)	198 725 (56,1%)	241 634 (60,5%)
Garanties de loyer seules	27 480 (10,9%)	24 940 (7,0%)	36 101 (9%)

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.
*: Estimation ANPEEC

L'analyse trimestrielle des données met en relief les différentes étapes de cette tendance. Ainsi, on enregistre une baisse régulière du poids des doubles bénéficiaires durant les années 2001, 2002 et début 2003, puis une accélération de la baisse en fin d'année 2003. Deux hypothèses cumulatives peuvent être avancées :

- L'une tient à la modification des politiques de distribution des CIL. Après une phase de forte montée en régime en 2001, les CIL et CCI auraient davantage ciblé la population des bénéficiaires pour limiter les risques locatifs, ou pour maîtriser une politique quantitative impliquant un fort développement des montants engagés, dans un contexte où les objectifs individuels étaient largement dépassés, puis supprimés. Notons par ailleurs que les modalités de financement du fonds de péréquation de l'UESL ne reposent que sur les décaissements effectifs, qui sont essentiellement liés à la distribution des dépôts de garantie. La distribution de garanties de loyer n'est donc pas encouragée par cette procédure.
- L'autre hypothèse, plus conjoncturelle, est liée aux évolutions réglementaires des dépôts de garantie. Cette aide qui jouait parfois un rôle de produit d'appel pour les locataires permettant de distribuer les doubles LOCA-PASS est aujourd'hui moins attractive. Ceci expliquerait la baisse des dépôts de garantie distribués seuls ou liés à une garantie de loyer, d'où la baisse rapide du poids des doubles bénéficiaires en fin 2003 et la remontée brutale du ratio garantie locative sur dépôt de garantie.

Evolution du poids des doubles bénéficiaires par trimestre et du rapport entre garanties de loyer et dépôts de garantie



b) La baisse des doubles bénéficiaires est essentiellement le fait des collecteurs les plus importants

La baisse du nombre des doubles bénéficiaires ne concerne pas tous les collecteurs. Cependant des tendances apparaissent :

- Les 33 organismes les plus importants ont perdu près de 6 500 doubles bénéficiaires entre 2002 et 2003 sur les 8 700 comptabilisés au niveau national. Particulièrement sensibles à l'accroissement des engagements et aux éventuelles remontées financières qu'impliquerait une activité insuffisante dans la distribution des LOCA-PASS, ces organismes privilégient la distribution des dépôts de garantie seuls. Le dédoublement des dossiers de demande d'aide observé chez certains CIL (un dossier pour le dépôt de garantie et un second pour la garantie de loyer) illustre cette politique de distribution.

Si l'on observe l'évolution des doubles bénéficiaires en pourcentage, on constate que les CIL qui enregistrent les baisses les plus fortes ont souvent des taux de sinistralité importants, supérieurs à 10%. Dans cette catégorie les organismes sont essentiellement de taille moyenne ou petite. A titre d'exemple :

- CIL Entreprise : sinistralité 19%, la part de doubles bénéficiaires est passée de 45 % en 2001, à 29% en 2002, puis à 13% en 2003,
- CIL 49 : sinistralité 15%, la part de doubles bénéficiaires est passée de 59% en 2001, à 12% en 2002 puis à 1% en 2003,
- CIL de Franche-Comté : sinistralité 16% la part de doubles bénéficiaires est passée de 48 % en 2001, à 23% en 2002 puis à 11% en 2003.

La déconnexion des aides correspond donc à deux objectifs complémentaires :

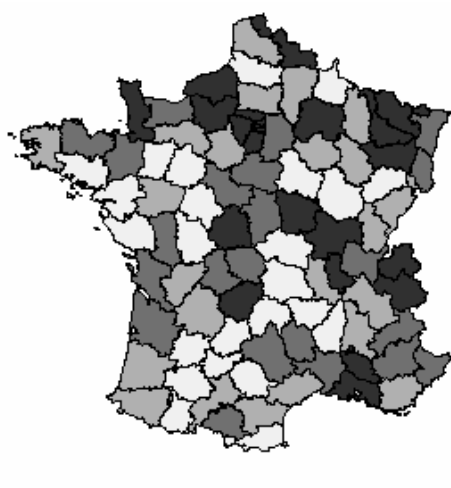
- maîtriser le volume des engagements : c'est la motivation essentielle des CIL qui enregistrent une sinistralité modérée, mais qui peuvent atteindre des volumes d'engagements importants. Cette politique a été amorcée en 2002 par certains CIL et s'est accentuée en 2003.

- maîtriser le taux de sinistralité : il s'agit de la motivation de collecteurs de moyenne ou de petite taille qui ont enregistré des taux de sinistralités importants et qui ont mené une politique de déconnexion des aides volontariste dès 2002, afin de réguler cette tendance.

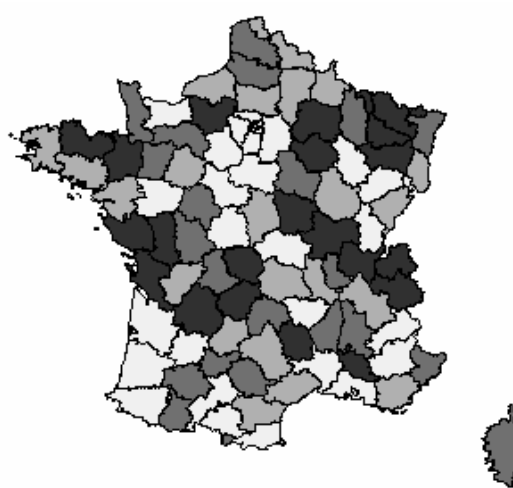
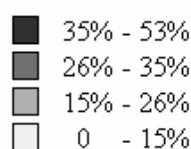
Répartition de la baisse des doubles bénéficiaires de LOCA-PASS suivant leur part dans la collecte

Répartition des collecteurs par quart en fonction du poids de la collecte	Nombre de doubles bénéficiaires en 2002	Nombre de doubles bénéficiaires en 2003	Variation 2002 à 2003
(33 organismes les plus "gros" en terme de collecte)	103 697	97 206	- 6 491
<i>Dont 7 collecteurs les plus importants</i>	69 392	66 353	- 3 039
Reste des organismes	27 063	24 844	- 2 219
Total	130 760	122 050	- 8 710

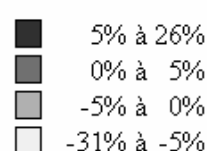
Analyse géographique de la tendance au découplage des deux aides



Poids des doubles bénéficiaires par département en 2003



Evolution de la proportion des doubles bénéficiaires entre 2002 et 2003



La répartition géographique des doubles bénéficiaires en 2003 illustre essentiellement la diversité des politiques individuelles des collecteurs. Cependant, la carte des évolutions entre 2002 et 2003 souligne la très forte baisse des doubles bénéficiaires dans certaines grandes agglomérations, où les collecteurs de taille importante sont présents, notamment en Ile de France, dans les Bouches du Rhône, en Gironde, Haute-Garonne...

c) Une baisse importante du nombre des doubles bénéficiaires dans le parc social insuffisamment compensée par la croissance des doubles bénéficiaires du parc privé

La proportion de doubles bénéficiaires diminue dans les deux parcs : moins 9 points dans le parc social et moins 3 points dans le parc privé. Parallèlement, la proportion des bénéficiaires de dépôts de garantie et de garanties de loyer seuls augmente en 2003, accentuant l'effet de déconnexion des aides.

Cette évolution en taux, masque des évolutions différentes en valeur absolue. Ainsi, pour la première fois on enregistre dans le parc social une baisse de 14 000 doubles bénéficiaires alors que le parc privé connaît une hausse de 5 492 unités.

La baisse particulièrement forte des doubles bénéficiaires dans le parc social peut en partie être expliquée par :

- Une réorientation de la politique de distribution des CIL. Dans un premier temps les bailleurs sociaux ont été fortement mobilisés pour favoriser la montée en régime de l'aide, distribuant parfois systématiquement des doubles LOCA-PASS. Les objectifs atteints et le volume des engagements étant devenus importants, cette politique quantitative a été réorientée vers une distribution plus ciblée et donc plus mesurée. Par ailleurs les bailleurs sociaux sont parfois réticents à l'utilisation systématique des garanties LOCA-PASS, car ils craignent une déresponsabilisation des locataires et soulignent qu'une mise en jeu de garantie prive le bailleur des moyens d'une procédure contentieuse, le loyer étant considéré comme payé.
- Une moindre utilité des aides dans le parc HLM que dans le parc privé. Dans le parc social en effet, le dépôt de garantie n'est que d'un mois, les frais d'installation sont moindres pour le locataire (pas de frais d'agence), les aides au logement versées en tiers payant limitent les risques locatifs plus que dans le parc privé et les bailleurs n'exigent pas systématiquement de garanties locatives, alors que cette exigence est plus fréquente dans le parc privé.

*Evolution par année de la proportion de doubles bénéficiaires par parc (pourcentage en **ligne**)*

	2001			2002			2003		
	Doubles bénéficiaires	Dépôt de garantie seul	Garantie de loyer seule	Doubles bénéficiaires	Dépôt seul	Garantie seule	Doubles bénéficiaires	Dépôt seul	Garantie seule
Parc social	62 344 (53%)	38 120 (33%)	16 239 (14%)	67 911 (53%)	46 804 (37%)	12 866 (10%)	53 709 (44%)	49 409 (41%)	18 562 (15%)
Parc libre	48 991 (36%)	74 738 (55%)	11 241 (8%)	62 849 (28%)	151 921 (67%)	12 074 (5%)	68 341 (25%)	192 225 (69%)	17 539 (6%)

d) Le découplage des aides concerne les moins et plus de trente ans du parc social

La baisse des doubles bénéficiaires identifiée dans le parc HLM s'est répercutée sur les ménages quelque soit leur âge. Ainsi entre 2002 et 2003 on comptabilise une baisse de 7 300 unités pour les moins de trente du parc social (soit une baisse de 21% par rapport à 2002) et de 6 900 unités pour les plus de trente ans (soit une baisse de 20% par rapport à 2002).

Inversement les dépôts de garantie et les garanties seuls ont connu une croissance sensible pour les deux types de ménages et dans les deux parcs.

Parallèlement à la baisse du nombre de doubles bénéficiaires dans le parc social on enregistrerait une hausse, moins forte cependant, dans le parc privé. Celle-ci se répartit ainsi :

- plus 10 % (+2 600 ménages) pour les ménages salariés de plus de trente ans,
- plus 8% (+ 2 900 ménages) pour les moins de trente ans.

Evolution par année de la proportion de doubles bénéficiaires par âge et parc (pourcentage en colonne)

	2001			2002			2003		
	Doubles bénéficiaires	Dépôt de garantie seul	Garantie de loyer seule	Doubles bénéficiaires	Dépôt seul	Garantie seule	Doubles bénéficiaires	Dépôt seul	Garantie seule
Jeunes du parc privé	32 249 (29%)	50 028 (44%)	7 125 (26%)	36 979 (28%)	98 769 (50%)	7 542 (30%)	39 873 (33%)	123 156 (51%)	11 150 (31%)
Jeunes du parc social	34 090 (31%)	18 668 (17%)	8 491 (31%)	33 719 (26%)	23 826 (12%)	6 987 (28%)	26 423 (22%)	24 568 (10%)	9 587 (27%)
TOTAL des moins de 30 ans	66 339 (44%)	68 696 (46%)	15 616 (10%)	70 698 (34%)	122 595 (59%)	14 529 (7%)	66 296 (28%)	147 724 (63%)	20 737 (9%)
Salariés du parc privé	16 742 (15%)	24 710 (22%)	4 116 (15%)	25 870 (20%)	53 152 (27%)	4 532 (18%)	28 468 (23%)	69 069 (29%)	6 389 (18%)
Salariés du parc social	28 254 (25%)	19 452 (17%)	7 748 (28%)	34 192 (26%)	22 978 (12%)	5 879 (24%)	27 286 (22%)	24 841 (10%)	8 975 (25%)
Total des salariés de plus de 30 ans	44 996 (45%)	44 162 (44%)	11 864 (12%)	60 062 (41%)	76 130 (52%)	10 411 (7%)	55 754 (34%)	93 910 (57%)	15 364 (9%)

e) Conséquences sur l'évolution de la sinistralité

Evolution de la sinistralité des nouveaux bénéficiaires par génération

	2001		2002		2003	
	Nombre de nouveaux bénéficiaires	Taux de sinistralité	Nombre de nouveaux bénéficiaires	Taux de sinistralité	Nombre de nouveaux bénéficiaires	Taux de sinistralité
Doubles bénéficiaires	111 335	2,6%	130 760	2,6%	122 050	3,1%
Bénéficiaires de garantie de loyer seule	27 480	4,1%	24 940	4,9%	36 101	4,0%

Les conséquences de la déconnexion des aides sur la sinistralité ne peut faire l'objet d'une étude complète, car cette évolution est récente et l'on manque par ailleurs de recul pour analyser la sinistralité par génération.

Cependant quelques constats peuvent être posés, ils devront néanmoins faire l'objet d'une validation ultérieure :

- La baisse du nombre de doubles bénéficiaires en 2003 est accompagnée par une légère hausse du taux de sinistralité. On peut donc émettre l'hypothèse, que cette politique plus ciblée a privilégié la distribution des deux aides à une clientèle plus risquée, au détriment de ceux qui peuvent s'en passer.
- Quantitativement moins importantes, les garanties seules enregistrent des taux de sinistralités plus importants que ceux des doubles LOCA-PASS. On peut donc penser que la garantie seule n'est accordée que lorsque la situation du locataire le nécessite. Par ailleurs, il convient de souligner la baisse du taux de sinistralité des garanties seules en 2003 qui semble témoigner d'une politique de maîtrise du risque.

III) Les mises en jeu de garantie de loyer

a) La croissance des mises en jeu se poursuit à un niveau élevé

En 2003, le nombre de nouvelles mises en jeu a augmenté de 42%, et le nombre total de bénéficiaires de mises en jeu de 65% (soit 27 703 ménages). Les montants versés ont augmenté plus rapidement (+76%). Ils atteignent près de 44,7 millions d'euros, soit 1,2% des engagements, qui s'élevaient à 3 676 millions d'euros fin 2003.

Evolution des montants versés pour la mise en jeu de la garantie de loyer et charges par année

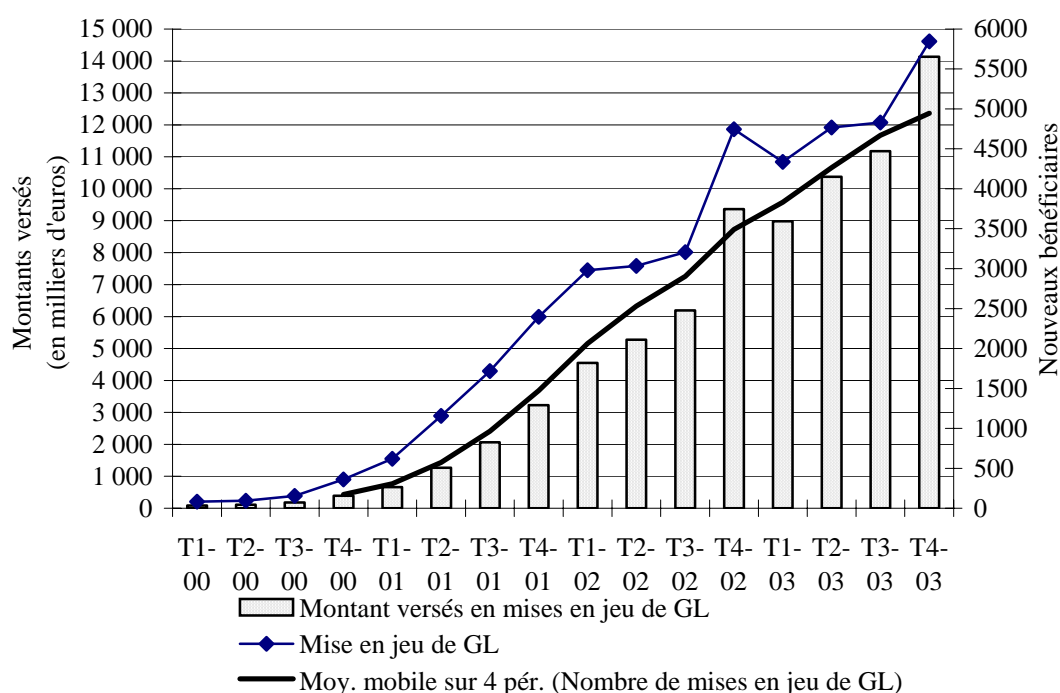
	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003	Evolution 2003 / 2002
Nombre de nouvelles mises en jeu	693	5 891	13 964	19 779	+42%
Nombre de bénéficiaires de mises en jeu (nouvelles + anciennes)	716	6 166	16 802	27 703	+65%
Montants versés* (en milliers d'euros)	769	7 225	25 385	44 662	+76%
Montants engagés **	189 005	1 253 247	2 485 599	3 676 331	+48%

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

* Y compris la poursuite des mises en jeu effectuées dans les trimestres précédents

** les montants engagés tiennent compte des garanties expirées et des garanties mises en jeu chaque trimestre.

Nouveaux bénéficiaires de mises en jeu de garantie de loyer depuis le 1er Janvier 2000



- **un taux de sinistralité croissant¹**

Le délai de mise en jeu des garanties de loyer étant de trois ans après l'entrée dans les lieux, le taux de sinistralité est logiquement croissant entre 2001 et 2003. Ainsi, en ne comptabilisant que les garanties octroyées depuis l'année 2001 (date à laquelle la garantie locative a pris sa forme actuelle), on estime que 6% des garanties actives ont été mises en jeu à la fin 2003, ce qui correspond à 1,2% des montants engagés.

Evolution des mises en jeu de garanties de loyer octroyées depuis 2001, en nombre, en montant, en taux

	Nombre de garanties de loyer en cours	Nombre de bénéficiaires de mises en jeu	Taux de sinistralité	Montants engagés en cours (millions d'euros)	Montants versés**	Montants versés / Montants engagés	Montants moyens versés par bénéficiaire
2001	138 799	4 021	3%	1 066	4 456	0,4%	1 108
2002	291 857	14 928	5%	2 311	22 582	1,0%	1 513
2003	432 774	26 376	6%	3 524	42 605	1,2%	1 615

Source : Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

**en millier d'euros

b) Une majorité de mises en jeu dans le parc social, un taux de sinistralité plus important

Depuis 2001, les mises en jeu se développent plus rapidement dans le parc social que dans le parc privé, contrairement à la tendance de distribution de cette aide.

Ainsi en 2003, les bénéficiaires de la mise en jeu de la garantie de loyer et charges étaient majoritairement logés dans le parc social (57%) et 38% dans le parc privé non conventionné. Le parc HLM totalise donc un taux de sinistralité de 7% alors que celui du parc privé dans son ensemble s'élève à 5%.

Répartition par année des mises en jeu (anciennes et nouvelles) de garantie de loyer

	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003
HLM	339 (43%)	2 979 (46%)	9 347 (53%)	15 945 (57%)
Privé	328 (49%)	2 897 (49%)	6 722 (42%)	10 417 (38%)
Privé conventionné (hors Besson)	47 (8%)	250 (5%)	579 (4%)	1 117 (4%)
Privé conventionné (Besson)	2 (0%)	40 (0%)	154 (1%)	224 (1%)

Source : Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

¹ Le taux de sinistralité est le rapport en le nombre de ménages qui mettent en jeu la garantie de loyer et le nombre total bénéficiaires d'une garantie LOCA-PASS active.

Par l'effet des aides au logement et des montants de loyer, le coût d'une mise en jeu dans le parc HLM s'élevait fin 2003 à 1 447 euros pour 1 838 dans le parc privé. Le nombre de bénéficiaires étant compensé par les coûts de prise en charge on constate que les montants totaux versés à des locataires du parc HLM s'élevaient à 21,7 millions d'euros (1,4 % des engagements) pour 20,8 millions pour les locataires du parc privé (soit 1,1% des engagements) .

Répartition* par parc des caractéristiques des garanties de loyer et mises en jeu en 2003

	Nombre de garanties de loyer en cours	Nombre de bénéficiaires de mises en jeu	Taux de sinistralité	Montants engagés en cours**	Montants versés**	Montants versés / Montants engagés	Montants moyens versés par bénéficiaire
Parc libre	208 434	11 348	5%	1 950 345	20 853	1,1%	1 838
Parc social	224 340	15 028	7%	1 574 118	21 752	1,4%	1 447

*Aides attribuées à partir de 2001

**en millier d'euros

c) Caractérisation par âge et par âge/parc

A ce jour les moins de 30 ans détiennent plus de garanties de loyer que les autres ménages ; cependant, les taux de sinistralité entre les moins et plus de trente ans sont identiques, en nombre comme en montant. La décomposition par âge et parc met cependant en évidence quelques différences sensibles :

- Les plus de 30 ans du parc privé ont la plus faible sinistralité (5%), en revanche les jeunes du parc social ont la plus élevée (7%) avec le plus fort rapport des montants versés aux montants engagés (1,4%).
- Les montants moyens versés sont logiquement plus importants pour les plus de 30 ans. En effet la structure familiale de ces ménages implique la location de logements de plus grande taille, dont les loyers sont plus onéreux.
- Par ailleurs, les locataires du parc privé bénéficient de versements unitaires moyens plus importants que dans le parc social, dont les loyers et les reste-à-charges sont en moyenne les moins élevés.

Répartition* par âge des caractéristiques des garanties de loyer et des mises en jeu

	Nombre de garanties de loyer en cours	Nombre de bénéficiaires de mises en jeu	Taux de sinistralité	Montants engagés en cours**	Montants versés**	Montants versés / Montants engagés	Montants moyens versés par bénéficiaire
- de 30 ans, parc privé	125 947	6 946	6%	1 078 900	11 290	1,0%	1 625
- de 30 ans, parc social	114 285	7 979	7%	734 517	10 444	1,4%	1 309
Total - de 30 ans	240 232	14 925	6%	1 813 416	21 733	1,2%	1,456
+ de 30 ans, parc privé	82 487	4 402	5%	871 446	9 563	1,1%	2 172
+ de 30 ans, parc social	110 055	7 049	6%	839 601	11 308	1,3%	1 604
Total + de 30 ans	192 542	11 451	6%	1 711 046	20 872	1,2%	1,823

*Aides attribuées à partir de 2001

**en millier d'euros

d) Les collecteurs importants conjuguent développement quantitatif et maîtrise du risque

L'activité des CIL/CCI est extrêmement hétérogène, malgré la mise en place d'un fonds de péréquation national. Ainsi, entre 2001 et 2003 le quart des organismes les plus importants dans la diffusion des garanties de loyer a totalisé 83% des aides accordées et 80 % des mises en jeu. La sinistralité est cependant la plus basse dans cette catégorie (7,8% des bénéficiaires pour 1,8% des montants engagés). Ces CIL ont donc souvent mis en place des politiques de diffusion alliant développement quantitatif et relative maîtrise du risque. Ce constat est particulièrement vrai pour les CIL les plus importants qui ont fréquemment des taux de sinistralité n'excèdent pas 7% : les 7 CIL dont la collecte est supérieure à 100 000 euros (SOLENDI, AIAC, GIC, OCIL, CILL, APEC 1%, GIPEC) ont un taux de sinistralité de 7,3% en nombre et de 1,7 en montant.

Quart des organismes par garanties de loyer distribuées	Nombre de garanties de loyer distribuées entre 2001 et 2003	Nombre de garanties mises en jeu entre 2001 et 2003	Sinistralité en nombre	Montants des garanties de loyer correspondantes	Montants des mises en jeu correspondantes	Sinistralité en montants
quart des organismes les plus actifs	373 505	29 051	7,8%	3 085 114	56 841	1,8%
Reste des organismes	79 107	7 014	8,9%	587 489	12 801	2,2%

IV) Les données financières

a) Les montants versés poursuivent leur croissance

En 2003, le total des sommes versées au titre du LOCA-PASS s'élevait à 318 701 K€, soit une croissance de 27% par rapport à l'année précédente.

Les montants versés au titre des dépôts de garantie sont traditionnellement les plus importants. Ils ont augmenté de 22% entre 2002 et 2003 pour atteindre 274 millions d'euros. Ils avaient augmenté de 67% et 413% les années précédentes, périodes de très forte montée en régime. La croissance plus rapide des montants versés, que du nombre d'aides octroyées s'explique par la diffusion du dépôt de garantie dans le parc privé. Celui-ci implique en effet le versement de deux mois de loyer contre un dans le parc social. Au total 664,6 millions d'euros ont été prêtés au titre du dépôt de garantie depuis 1999.

Les versements correspondant à des mises en jeu des garanties de loyer et charges ont augmenté de 76% entre 2002 et 2003, contre 250% l'année précédente, et atteignent près de 44,7 millions d'euros à fin 2003, pour un montant total d'engagement de 3 676 millions d'euros. Plus de 78 millions d'euros ont donc été avancés pour garantir des loyers depuis 1999.

Evolution des montants versés par année (en milliers d'euros)

	Année 1999	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003	Total
Dépôts de garantie	4 201	26 266	134 889	225 268	274 039	664 663
Garanties de loyers et charges	90	769	7 224	25 385	44 662	78 130
Total	4 291	27 035	142 113	250 653	318 701	742 793

Source : Enquête trimestrielle, Convention Quinquennale du 3 Août 1998, ANPEEC, statistiques arrêtées au 10/02/2004.

b) Les retours de garantie de loyer

L'analyse des retours de garantie de loyer ne peut être exhaustive. En effet, les garanties peuvent être mises en jeu dans un délai de trois ans suivant la signature du bail, la garantie maximale est de 18 mois et les remboursements peuvent s'étaler sur 36 mois. On manque donc du recul nécessaire pour pouvoir analyser une génération dans son ensemble.

Les données présentées illustrent donc l'état des retours à la fin 2003, sachant que la sinistralité et les remboursements de la quasi-totalité des générations courent toujours. On comptait, fin 2003, **40 406 ménages bénéficiaires d'une mise en jeu de garantie de loyer pour un montant total de 78,1 millions d'euros versés depuis 1999.**

A la fin 2003, 19 052 ménages avaient remboursé tout ou partie de leur créance pour un montant global de 10 millions d'euros (2 885 avaient fini de rembourser). Ces ménages se répartissent ainsi :

- 8 721 sont locataires du parc privé,
- 10 331 sont locataires du parc social,
- 11 874 ont moins de 30 ans,
- 7 178 ont plus de 30 ans.

0,891 millions d'euros ont été passés en perte et concernaient 731 ménages (soit 1 219 euros par ménage). De nombreux passages en perte portent, d'après les déclarations des CIL, sur de petits montants, dont les frais de recouvrement sont plus importants que le montant de la dette lui-même. Les ménages concernés par les passages en perte habitaient :

- pour 330 dans le parc social,
- pour 401 d'entre eux le parc privé,
- 595 avaient moins de trente ans,
- 136 plus de trente ans.

c) L'analyse de la sinistralité et des retours de la génération du premier trimestre 2001

Cette cohorte est particulièrement intéressante, puisque c'est la première, à réglementation constante et dont la période couverte par la garantie est arrivée à échéance. On peut donc analyser sa sinistralité sur des données désormais stables :

- Les taux de sinistralité

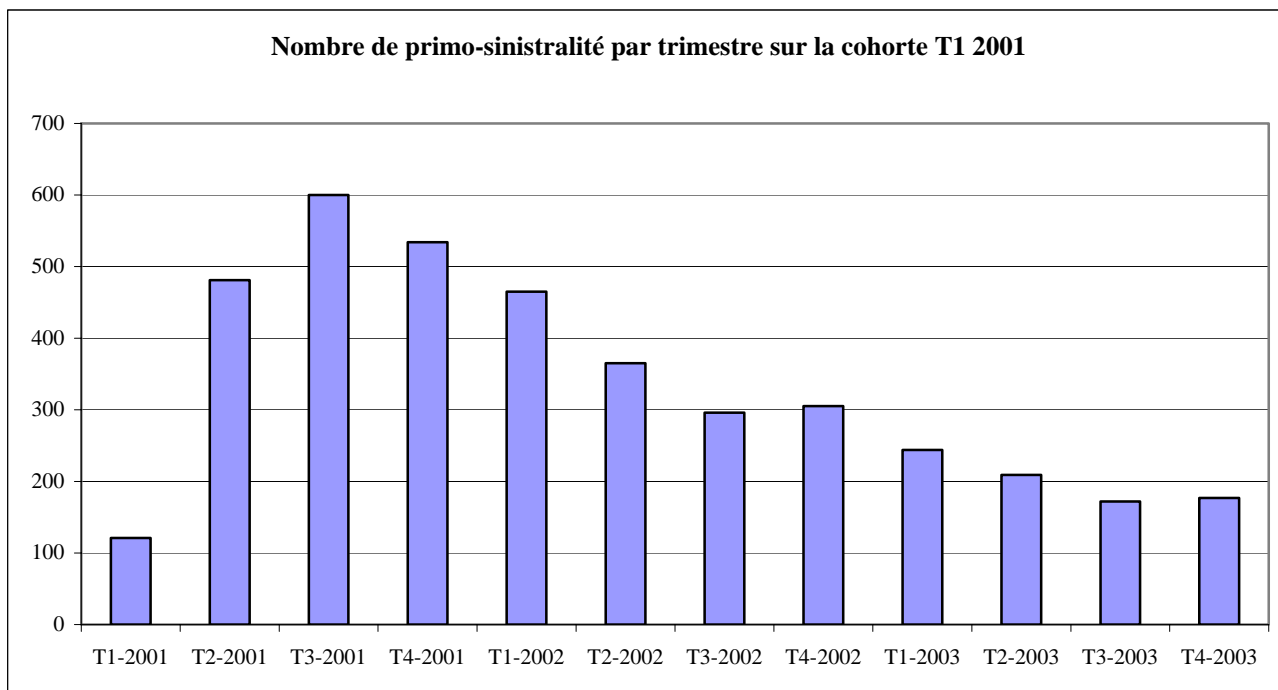
28 766 ménages avaient souscrit une garantie de loyer, 3 969 l'ont mise en jeu, soit un taux de sinistralité de 13,8%. Ces ménages avaient engagés 213,5 millions d'euros et ont reçu à la fin 2003, 9,1 millions (soit une sinistralité de 4,3% en montants, ce taux pouvant encore évoluer avec le temps).

- Le rythme de mise en jeu

Le rythme de mise en jeu n'est pas homogène sur l'ensemble de la période faisant l'objet d'une garantie. On constate ainsi une montée rapide des mises en jeu jusqu'au troisième trimestre suivant l'octroi de l'aide, puis une lente décroissance par la suite.¹ Cette sinistralité plus forte en début de période peut-être expliquée par un ensemble de facteurs :

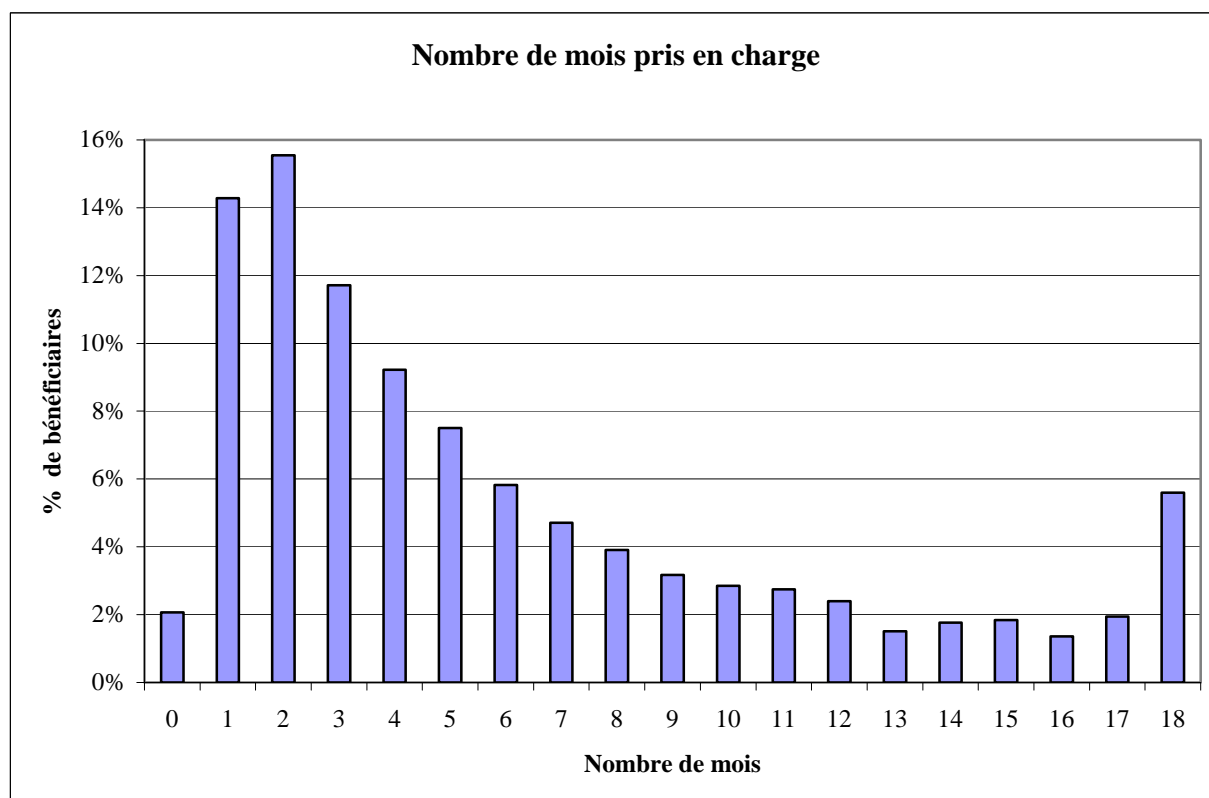
- l'emménagement génère des frais, surtout pour les ménages décohabitants qui doivent s'équiper,
- les ménages doivent souvent faire face à un retard de versement des aides au logement,
- les jeunes décohabitants font souvent à cette période l'apprentissage de la gestion d'un budget intégrant le paiement d'un loyer...

¹ Les délais de mise en jeu en début de période doivent probablement être un peu plus rapides que ceux répertoriés dans la base. En effet avant d'être déclarées, les mises en jeu doivent donner lieu à une suite de procédures qui peuvent prendre du temps (courriers du propriétaire au locataire, saisie du CIL par le propriétaire, instruction du dossier et décaissement du CIL...).



- Nombre de mois pris en charge

Le nombre de mois pris en charge n'est qu'une évaluation calculée en rapportant les montants décaissés aux loyers hors charges (ces dernières ne sont pas renseignées dans la base). Les données ne tiennent pas compte des aides au logement, qui viennent diminuer le reste à charge de nombreux locataires. Il s'agit donc de données brutes, qui contribuent vraisemblablement à minorer le nombre de mois pris en charge.



- **Les retours de garantie de loyer**

Les remboursements de cette cohorte peuvent en théorie toujours courir, mais les données sont cependant plus stables, que les données générales portant sur l'ensemble des bénéficiaires d'une mise en jeu.

Pour cette génération, on constate que :

- 16% des montants versés ont été remboursés par 2 192 ménages (soit 55% des ménages ayant mis en jeu).¹ Parmi eux : 1 296 (59%) sont locataires du parc social et 896 (41%) du parc privé, 65% avaient moins de trente ans et 35% plus de trente ans.
- 2% des montants ont été passés en perte, ils concernent 97 ménages (59 dans le parc privé et 38 dans le parc social), soit 1 855 € par ménage.

d) **Les retours de dépôts de garantie**

L'étude des retours de dépôts de garanties est limitée par l'absence de certaines données :

- on ignore le nombre de locataires qui ont quitté les lieux, sans que ce fait soit signalé au CIL,
- on ne connaît pas le nombre de ménages débiteurs, qui font l'objet d'un contentieux sans abandon de créance.

Néanmoins certaines données peuvent être mises en relief :

- **concernant les ménages**

Depuis les débuts du LOCA-PASS, 665 millions d'euros ont été versés au titre des dépôts de garanties à 973 923 ménages. Parmi eux² :

- 144 095 (14%) ont intégralement reversé leur dépôt de garantie aux collecteurs,
- 47 202 (4%) sont en cours de remboursement,
- 2 054 (0,2%) ont des montants souvent minimes passés en perte.

Les locataires ayant remboursé tout ou partie de leur dépôt de garantie sont :

- à 72% locataires du parc privé,
- et à 28% locataires du parc social,
- 67% ont moins de trente ans,
- 33% ont plus de trente ans.

¹ Le nombre de ménages ayant achevé de rembourser l'intégralité des sommes avancées est de 415, soit 10% des débiteurs.

² On ignore le nombre total de ménages qui auraient dû rembourser leur dépôt de garantie suite à un déménagement

Les 2 054 ménages (soit 0,2% des bénéficiaires) ayant fait l'objet d'un passage en perte sont :

- locataires du parc privé dans 66% des cas,
- locataires du parc social dans 34% des cas,
- 74% ont moins de trente ans,
- 26% ont plus de trente ans.

- **concernant les montants remboursés**

109,95 millions d'euros ont été remboursés à la fin 2003, soit un taux de retour de 16,5% des montants versés. Ces retours proviennent :

- du parc privé dans 72% des cas,
- du parc social dans 28% des cas.

Les montants passés en perte s'élèvent à 0,634 millions d'euros, soit 0,1% des montants versés et un montant de 309 euros par ménage.

Le taux de retour des montants versés est logiquement croissant avec l'ancienneté de la génération concernée :

- les sommes versées pour des dépôts de garantie octroyés en 1999 ont été récupérés à 45%,
- à 41% pour l'année 2000,
- à 31% pour l'année 2001,
- à 19% pour l'année 2002,
- et à 4% pour l'année 2003.

- **Les dépôts distribués après juillet 2003**

Depuis juillet 2003, les dépôts de garantie sont accordés sous forme de prêts remboursables, dès le troisième mois qui suit la signature du contrat. A la fin de l'année, on comptait 176 041 ménages ayant bénéficié de ce prêt, pour un montant total de 137,6 millions d'euros. Parmi ces ménages :

- 1 732 ont restitué intégralement leur dépôt de garantie,
- 18 252 sont en cours de remboursement¹,
- 7 sont en impayé.

¹ ce nombre est anormalement bas, puisque les dépôts sont remboursables après un différé de trois mois. Cette étonnant résultat provient peut-être des CIL qui n'ont pas immédiatement déclarés les montants récupérés. La modification du dépôt de garantie étant récente.