

RAPPORT D'ALLOCATION DES FONDS

AU 31 DÉCEMBRE 2020



Action Logement Services





SOMMAIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
CHIFFRES CLÉS	4
SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2020	5
1. Le groupe Action Logement, acteur engagé au service de l'utilité sociale	6
2. Caractéristiques des émissions et cadres des opérations	6
3. Allocation des fonds	9
3.1. Financement des organismes de logements sociaux (production)	9
3.2. Financement des organismes de logements sociaux (démolition)	15
3.3. Financement de la politique de renouvellement urbain	15
3.4. Aides l'accèsion sociale	18
3.5. Aides à destination des personnes physiques	20
4. Rapport indépendant d'assurance limitée pour le Conseil d'Administration de Action Logement Services	22
ANNEXES	24
MÉTHODOLOGIE	26
GLOSSAIRE	28



INTRODUCTION

Action Logement a réalisé son émission inaugurale en octobre 2019, suivie de deux émissions complémentaires en juillet et octobre 2021 pour un montant total de 3 milliards d'euros.

Ces émissions ont contribué au financement des engagements pris par les partenaires sociaux dans le cadre d'un Plan d'Investissement Volontaire de 9,1 milliards d'euros pour la période 2019-2022. Ce plan vise à déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires. Plus globalement, il traduit l'intensification de l'effort du groupe paritaire en faveur du logement abordable.

L'année 2020 a été rythmée par une série de mesures mises en place par les pouvoirs publics pour faire face à l'épidémie de Covid-19. Le groupe Action Logement s'est pleinement mobilisé dès le printemps 2020, afin d'intensifier ses interventions au service du logement des salariés en intervenant notamment sur la prévention des loyers impayés et en soutenant l'activité de construction en favorisant la reprise des chantiers dès la fin du premier confinement.

Face aux conséquences de la crise, Action Logement, animé par sa mission d'utilité sociale, a fait évoluer ses dispositifs d'aides aux différentes périodes de restrictions qui se sont imposées. Ces mesures de soutien aux salariés fragilisés par la crise ont permis principalement de mobiliser l'ensemble des aides et services au profit de l'accompagnement des entreprises, des locataires et accédants à la propriété ayant des problèmes financiers sur la période.

Les émissions durables ont ainsi participé au financement de six typologies de projets éligibles au sens des critères sociaux et environnementaux.

Ce reporting s'inscrit dans une démarche de transparence et vise à rendre compte du respect des engagements d'Action Logement concernant l'affectation des fonds mobilisés et des critères d'éligibilité pour chaque typologie de projet financé.

CHIFFRES CLÉS



CARACTÉRISTIQUES ÉMISSION



MONTANT



ALLOCATION DES FONDS 2019



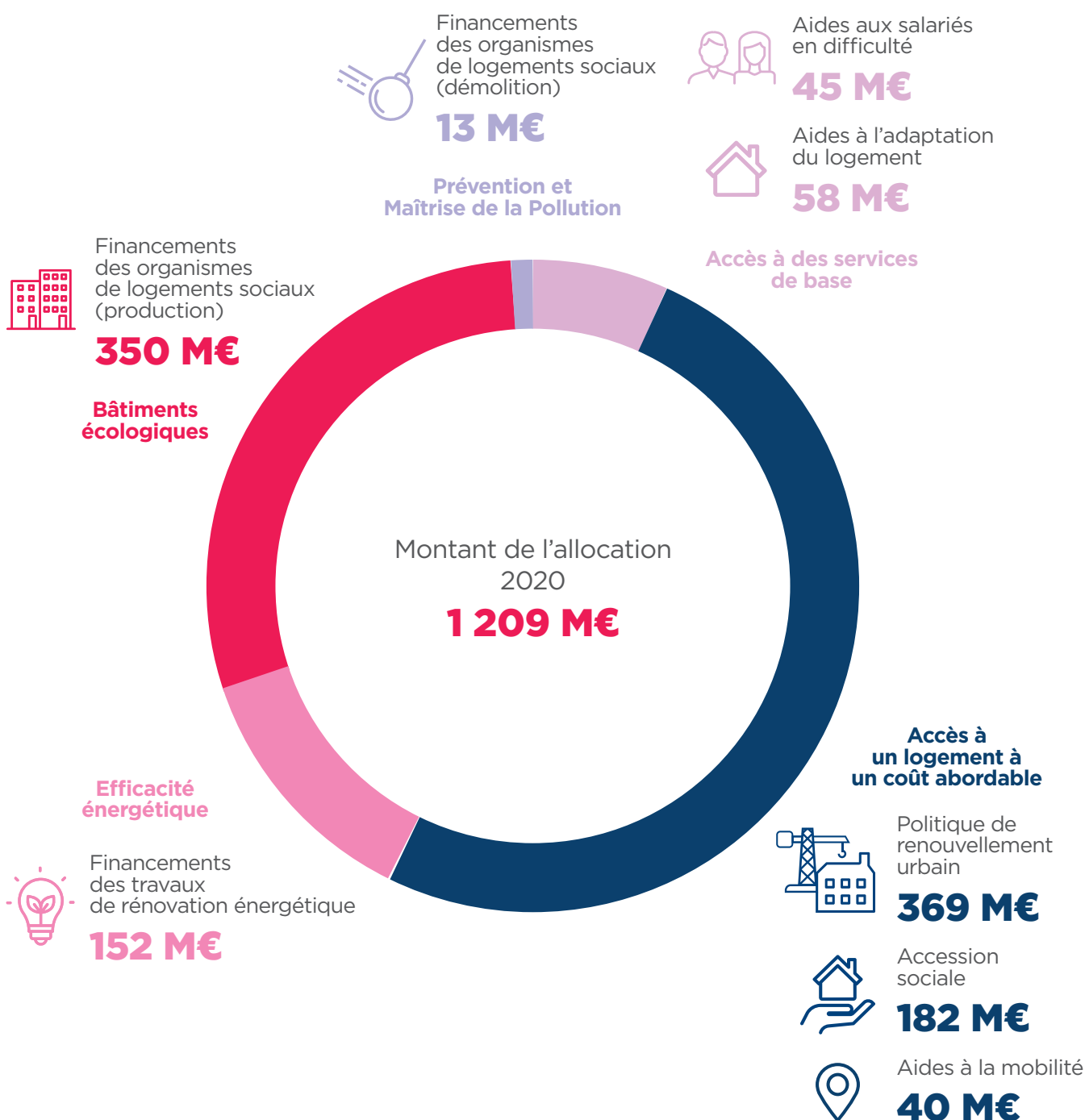
ALLOCATION DES FONDS 2020



RESTE À ALLOUER AU 31/12/20

CARACTÉRISTIQUES ÉMISSION	MONTANT	ALLOCATION DES FONDS 2019	ALLOCATION DES FONDS 2020	RESTE À ALLOUER AU 31/12/20
<p>Souche 1 30/10/2019 15 ANS échéance 30/10/2034</p>	1 000 M€	<p>391 M€ (300 M€ re financement, 91 M€ financement nouveaux projets)</p>	609 M€ (financement nouveaux projets)	0 M€
<p>Souche 2 19/07/2021 20 ANS échéance 9/07/2041</p>	1 000 M€		300 M€ (re financement)	700 M€
<p>Souche 3 05/10/2021 10 ANS échéance 05/10/2031</p>	1 000 M€		300 M€ (re financement)	700 M€
		391 M€	1 209 M€	1 400 M€

SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2020





1. LE GROUPE ACTION LOGEMENT, ACTEUR ENGAGÉ AU SERVICE DE L'UTILITÉ SOCIALE

Action Logement est l'acteur majeur de la mise en œuvre de la politique du logement social en France. Il finance des actions dans le domaine du logement abordable, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, Action Logement Services assure la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (la PEEC) et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

La PEEC est une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code) pour généraliser la démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises du secteur privé de contribuer au financement de la construction de logements à hauteur de 1% de leur masse salariale (appelée le « 1% logement »). La PEEC est, depuis 1992, de 0,45% de la masse salariale.

La loi prévoit que les ressources de la PEEC perçues par Action Logement Services et leurs règles d'utilisation (les « Emplois ») sont fixées par une convention quinquennale conclue entre l'État et Action Logement Groupe pour une durée de 5 ans. La dernière convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « Convention Quinquennale »), pour un total de 15,2 milliards d'euros d'emplois. La Convention Quinquennale a fait l'objet de trois avenants. Le premier, signé le 25 avril 2019 porte sur un plan d'investissement complémentaire de 9,1 milliards d'euros (le « Plan d'Investissement Volontaire » ou « PIV ») sur la période 2019-2022. Le PIV vise à mobiliser des ressources additionnelles et à réorienter une partie des ressources prévues dans la Convention Quinquennale, pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires et du soutien à la construction de logements neufs. La Convention Quinquennale et le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) représentent un engagement

total de 23,4 milliards d'euros d'Emplois sur la période 2018-2022.

Le 2 décembre 2019, un deuxième avenant est signé avec le Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (« PIVOM »), déclinaison du PIV pour les départements et régions d'outre-mer (« DROM »), qui est conclu avec l'État afin d'améliorer les conditions de logement des salariés ultramarins, de soutenir le développement territorial et de promouvoir l'innovation aux côtés des acteurs locaux. Le volet ultramarin du PIV prévoit une enveloppe globale de 1,5 milliards d'euros.

Un troisième avenant a été signé le 15 février 2021 visant à soutenir le plan de relance présenté par le gouvernement et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logements notamment social et très social et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale. Ces engagements conventionnels et ces contributions financières représentent ensemble un montant d'investissements prévisionnels de 25,418 milliards d'euros sur la période 2018-2022.

Afin de déployer dans des conditions financières optimales, d'ici 2022, son Plan d'Investissement Volontaire et ces engagements conventionnels au bénéfice de la cohésion sociale, Action Logement Services a mis en place un programme EMTN (Euro Medium Term Note) de 6,2 milliards d'euros.

Démarche jusqu'alors inédite pour le Groupe paritaire, le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. En ayant recours aux marchés financiers via ces obligations durables, Action Logement Services accompagne l'effort engagé pour une finance socialement responsable en :

- en facilitant l'accès au logement pour favoriser l'emploi et lutter contre le mal logement,
- en contribuant à la transition écologique et énergétique,
- en œuvrant pour une société plus inclusive,
- en accompagnant les territoires et en luttant contre la fracture territoriale. ●

2. CARACTÉRISTIQUES DES ÉMISSIONS ET CADRES DES OPÉRATIONS

Caractéristiques des émissions

Dans le cadre de son programme EMTN, Action Logement Services a émis en octobre 2019 sa première émission durable pour un montant de 1 milliard d'euros. Deux nouvelles émissions ont été réalisées en 2021 pour un montant total de 2 milliards d'euros. Les caractéristiques de ces émissions sont les suivantes :

A

	Souche 1	Souche 2	Souche 3
Montant de l'émission	1 Md€	1 Md€	1 Md€
Date de la transaction	30/10/2019	19/07/2021	05/10/2021
Date de maturité	30/10/2034	19/07/2041	05/10/2031
Coupon	0,50 %	0,750 %	0,375 %
Marge sur OAT interpolée	OAT interpolée + 38pbs	OAT interpolée + 30pbs	OAT interpolée + 29pbs
Taux offert	0,589%	0,818%	0,435%
Notation	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)
Joint bookrunners	CACIB, Deutsche Bank, JP. Morgan et Natixis	CACIB, HSBC, JP. Morgan et Société Générale	Barclays, BNP Paribas, Deutsche Bank, Natixis
Code ISIN	FR0013457058	FR0014004JA7	FR0014005SE7

Document cadre des obligations durables¹

Le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. Un cadre d'émission d'obligations durables, répondant aux principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles ou « GBP ») et aux obligations sociales (Social Bond Principles ou « SBP ») de l'International Capital Market Association (l'« ICMA »), évalué par l'agence indépendante Vigeo Eiris, a été mis en place. L'ensemble des produits des obligations émises par Action Logement Services dans le cadre de ce programme EMTN durable sera en conséquence utilisé pour financer des projets délivrant un impact social ou environnemental positif.

Le produit net des obligations durables d'Action Logement Services est alloué au financement de nouveaux projets et/ou au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité environnementaux et/ou sociaux présentés ci-dessous :


- Projets sociaux

Catégorie de projets	Critères et objectifs sociaux
Accès à des services de base	Lutter contre le mal logement Faciliter le maintien dans le logement de personnes dépendantes Améliorer l'accès aux soins et la qualité de la prise en charge pour les personnes âgées et handicapées aux ressources modestes Améliorer l'autonomie (maintien à domicile) et l'état de santé de la population Réduire les inégalités sociales de santé Prévention des exclusions Prévention et lutte contre la précarité
Accès à un logement à un coût abordable	Lutter contre le mal logement Accès au logement Soutien à l'emploi dans le territoire visé Mixité sociale

- Projets environnementaux

Catégorie de projets	Critères et objectifs sociaux
Efficacité énergétique	Lutte contre la précarité énergétique Evitement des émissions de GES
Bâtiments écologiques	Lutte contre la précarité énergétique Evitement des émissions de GES Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation)
Prévention et maîtrise de la pollution	Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation) Gestion des déchets

Tout projet qui ne répondrait pas aux critères d'investissement d'Action Logement Services est par définition exclu du périmètre d'éligibilité.

Conformément au document cadre, en situation de refinancement, les projets identifiés ne pourront pas avoir été démarrés plus de 12 mois avant l'émission de chaque obligation durable et la part des fonds allouée à des refinancements sera limitée à 30% pour chaque émission. 

¹Le cadre d'émission d'obligations durables peut être consulté sur le site investisseur d'Action Logement : [https://groupe.actionlogement.fr/relations-investisseurs](https://groupe.actionlogement.fr/rerelations-investisseurs)

3. ALLOCATION DES FONDS

Au 31 décembre 2020, 1 209,4 millions d'euros, ont été alloués au financement de nouveaux projets et au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité sociaux et environnementaux.

- 609,4 millions d'euros ont été alloués à de nouveaux projets débloqués entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020.
- Un montant de 300 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} août 2020 et le 31 décembre 2020 au titre de la souche 2 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).
- Un montant de 300 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} novembre 2020 et le 31 décembre 2020 au titre de la souche 3 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).
- Un montant de 1 400,0 millions d'euros reste à allouer sur de nouveaux projets au 31 décembre 2020 au titre des souches 2 et 3.

Les fonds alloués au 31 décembre 2020 ont été affectés à 8 catégories de projets sociaux et environnementaux détaillés ci-contre :

A

Montant de l'émission	3 000,0 M€
Montant alloué au 31/12/20	1 209,4 M€
En attente d'allocation	1 400,0 M€

Refinancement	600,0 M€
Financement de nouveaux projets	609,4 M€

Projets financés :

A

Financement des organismes de logements sociaux (production)	350,0 M€
Financement des organismes de logements sociaux (démolition)	13,5 M€
Financement de la politique de Renouvellement Urbain	368,8 M€
Aide à l'accession sociale	182,2 M€
Aides à la mobilité	40,2 M€
Aides à l'adaptation du logement	58,1 M€
Aides aux salariés en difficulté	45,0 M€
Aides à la rénovation énergétique	151,6 M€

3.1. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (PRODUCTION)

1 564 opérations immobilières ont été co-financées par Action Logement Services, aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres partenaires, permettant la construction de 35 995 logements sociaux. Ces opérations sont constituées de constructions nouvelles en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social ou d'acquisitions en Vente en l'Etat Future d'Achèvement (« VEFA »). Le financement d'Action Logement Services contribue à l'accès à un logement à un coût abordable pour des ménages aux ressources modestes.

La participation financière d'Action Logement Services s'élève à près de 350,0 millions d'euros, permettant ainsi, en contrepartie, la réservation de 17 760 logements au bénéfice des salariés des entreprises du secteur privé.

3.1.1. FOCUS SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

Agrément donné par l'État et financement avec des fonds publics

Aux termes de la loi² qui fixe les objectifs de la politique publique du logement social, « la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement, et contribuent à l'égalité des chances des demandeurs et à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Le logement social est, en France, un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, directement ou indirectement, loué à un prix réglementé, inférieur à celui du marché, et attribué à l'issue d'une procédure administrée à des ménages sous conditions, notamment de revenus.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social et l'État, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (« Aide Personnalisée au Logement »). Cette convention va déclencher les aides, à la fois pour les locataires (les aides personnalisées au logement) mais également les aides au bailleur pour la construction.

Procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique

La loi destine le logement social aux « personnes de ressources modestes et défavorisées », tout en laissant au niveau réglementaire le soin de définir les bénéficiaires. L'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) subordonne en effet l'attribution des subventions et prêts à la construction sociale à l'occupation des logements sociaux par des personnes dont l'ensemble des ressources, au moment de l'entrée dans les lieux, est inférieur à des plafonds fixés chaque année par arrêté ministériel.

Certaines personnes, compte tenu de leur situation personnelle (comme par exemple les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement, les personnes victimes de violences conjugales, les personnes handicapées, hébergées ou logées temporairement, les personnes vivant dans des logements insalubres ou menacées d'expulsion), sont définies comme prioritaires.

Plafonnement des loyers

Le plafond de ressources à respecter dépend notamment du type de logement et de sa localisation, fonction d'un zonage qui précise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en plusieurs zones (de la plus tendue 1 bis ou A bis à la plus

détendue zone 3 ou C³). Pour les logements sociaux situés dans les DROM (Départements et Régions d'Outre-Mer), des plafonds de ressources spécifiques existent.

La réglementation distingue trois catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les logements PLAI - prêt locatif aidé d'intégration - sont destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans la catégorie de logement PLUS. Les loyers PLAI sont les plus bas parmi ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux. Leur montant maximal est fixé par l'État⁴ : il est, par exemple, de 6,18 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis), de 5,81 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1), de 5,10 €/m² pour le reste de l'Île de France (zone 2) ;
- Les logements PLUS - prêt locatif à usage social - sont des logements sociaux classiques. Leur loyer est également plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLAI : ils sont par exemple de 6,94 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) et de 6,54 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1) ; Ce type de logement représente la majorité des logements sociaux (source Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales) ;
- Les logements PLS - prêt locatif social - sont des logements intermédiaires, plutôt destinés aux classes moyennes. Le loyer maximum est de 13,54 €/m² pour Paris et certaines communes de l'agglomération parisienne (zone A bis).

Valeurs du loyer maximal des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020⁵ (€/m²)

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Logements financés en PLAI	5,81	6,18	5,10	4,72
Logements financés en PLUS	6,54	6,94	5,74	5,32

Types de logement	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logements financés en PLS	13,54	10,44	8,99	8,61	8,00

² Article L. 411 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

³ <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3>

⁴ http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/avis_loyers_2020_cle121429.pdf

⁵ http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/avis_loyers_2020_cle121429.pdf

Pour chaque opération PLUS, 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds ; 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds.

Les plafonds de ressources applicables pour des logements de type PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

À Paris par exemple, une personne seule ne devra pas gagner plus de 1 223 euros mensuels pour prétendre à un logement PLAI, donc très social, et 1 334 euros mensuels pour un logement financé à 60 % du PLUS.

Plafonds de ressources annuelles devant être respectées par les candidats locataires pour un logement de type PLAI en 2020

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	13 207 €	13 207 €	11 478 €
2 personnes ¹	21 527 €	21 527 €	16 723 €
3 personnes ²	28 218 €	25 876 €	20 110 €
4 personnes ³	30 887 €	28 412 €	22 376 €
5 personnes ⁴	36 743 €	33 637 €	26 180 €
6 personnes ⁵	41 349 €	37 850 €	29 505 €
Par personne supplémentaire	+ 4 607 €	+ 4 216 €	+ 3 291 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Plafonds de ressources annuelles devant être respectées par les candidats locataires pour un logement PLUS en 2020

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes ¹	35 877 €	35 877 €	27 870 €
3 personnes ²	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ³	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ⁴	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ⁵	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Plafonds de ressources annuelles devant être respectées par les candidats locataires pour un logement de type PLS en 2020

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	31 208 €	31 208 €	27 131 €
2 personnes ¹	46 640 €	46 640 €	36 231 €
3 personnes ²	61 140 €	56 065 €	43 571 €
4 personnes ³	72 998 €	67 157 €	52 601 €
5 personnes ⁴	86 852 €	79 500 €	61 879 €
6 personnes ⁵	97 730 €	89 462 €	69 737 €
Par personne supplémentaire	+ 10 890 €	+ 9 968 €	+ 7 778 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

¹ 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap

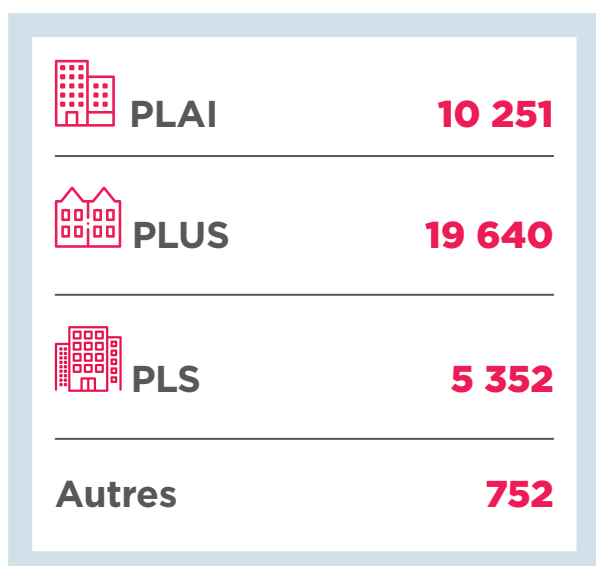
² 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage (sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap)

³ 4 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

⁴ 5 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

⁵ 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

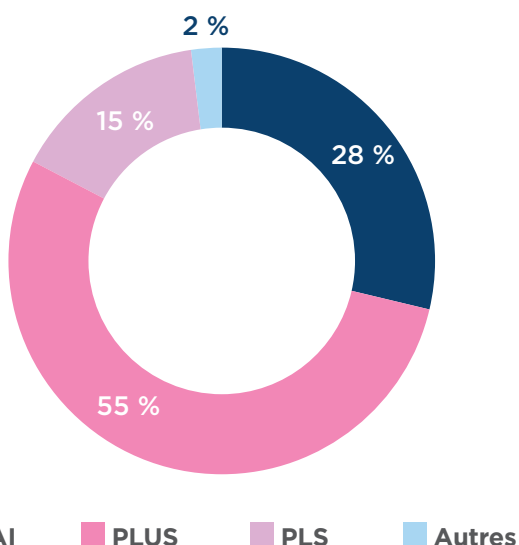
Le financement d'Action Logement Services a contribué à la construction de 35 995 logements sociaux avec la répartition suivante :



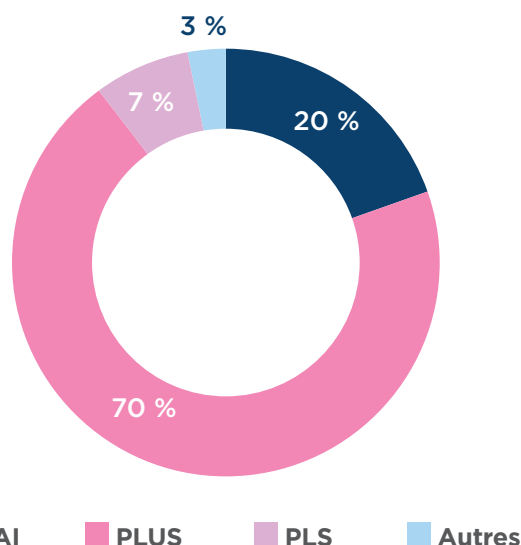
Les logements réservés à Action Logement Services ont la typologie suivante :



Type de logements construits cofinancés par Action Logement Services



Type de logements construits cofinancés par Action Logement Services



- Les réservataires et leur contingent

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (État, collectivités, Action logement) disposent d'un contingent de logements réservés.

En contrepartie du cofinancement pour un montant de 350,0 millions d'euros, Action Logement Services obtient des droits de réservation sur 17 760 logements, permettant ainsi à Action Logement Services de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution de logements sociaux. Ce service contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

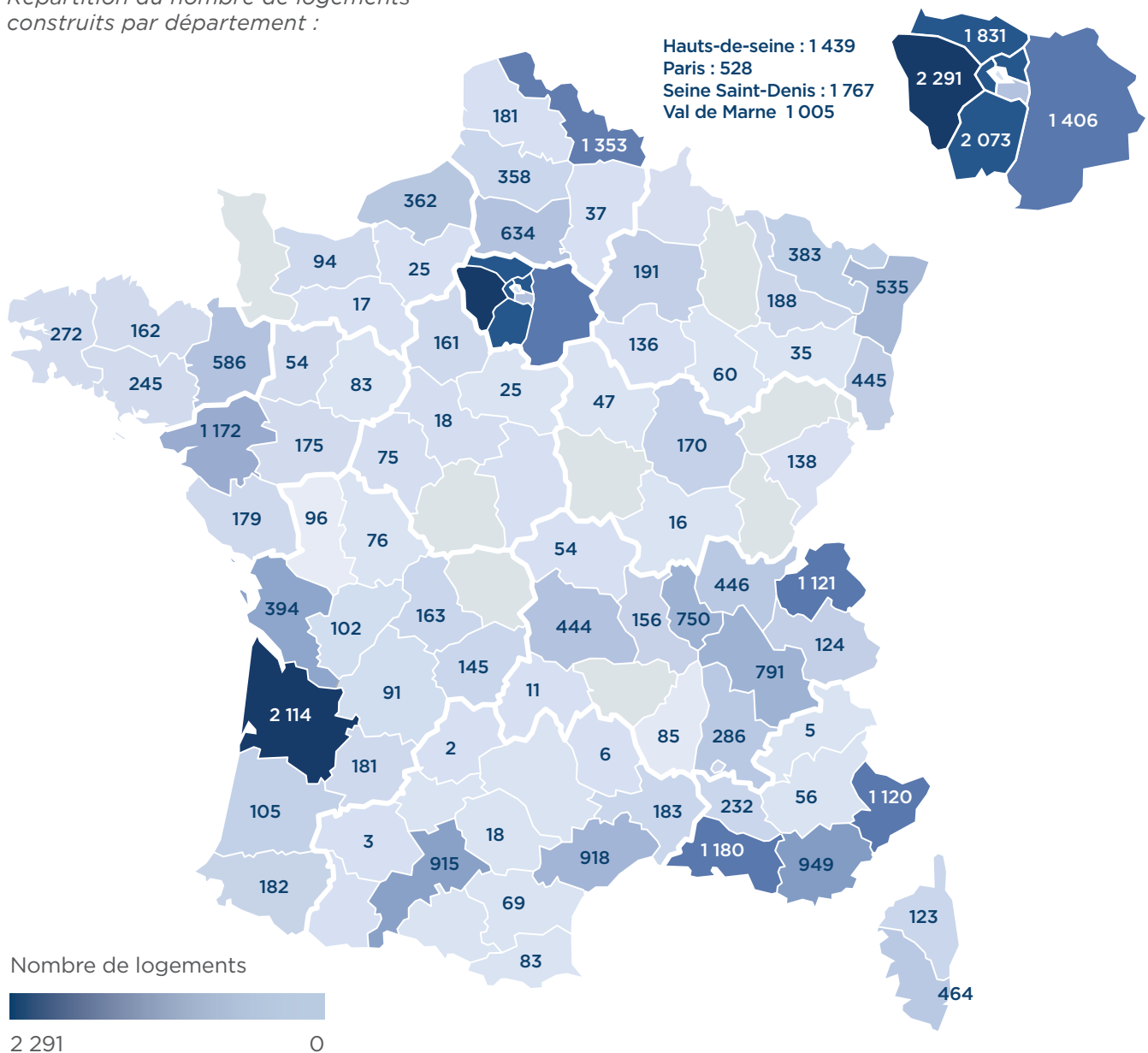
3.1.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS CONSTRUITS GRÂCE AU COFINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT SERVICES

En 2020, les prêts et subventions apportés par Action Logement Services et entrant dans le cadre de ce reporting ont permis la construction de 35 995 logements sociaux répartis sur le territoire français.

Répartition géographique des logements construits selon le type de logement social :

	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS	Autres
Auvergne-Rhône-Alpes	4 248	1 354	2 454	359	81
Bourgogne-Franche-Comté	371	103	216	52	-
Bretagne	1 265	442	728	95	-
Centre-Val de Loire	279	65	170	44	-
Corse	587	211	362	14	-
DROM	-	-	-	-	-
Grand Est	1 973	582	1 180	180	31
Hauts-de-France	2 563	684	1 512	285	82
Île-de-France	12 340	3 021	5 476	3 324	519
Normandie	498	111	348	39	-
Nouvelle-Aquitaine	4 469	1 489	2 748	232	-
Occitanie	2 197	677	1 419	78	23

Répartition du nombre de logements construits par département :



3.1.3. UTILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Afin d'estimer la consommation énergétique « évitée » grâce aux constructions performantes financées par Action Logement, une comparaison avec la consommation énergétique moyenne de l'ensemble des logements de France est réalisée (le détail de la méthodologie et les données utilisées figurent à la fin de ce document).

La construction des logements co-financés par Action Logement a permis une réduction de la consommation énergétique moyenne de 157 kWh/ep / m² /an.

En moyenne, la surface habitable des logements sociaux étant de 66 m² (données RPLS 2018), **la consommation énergétique évitée a donc été de 10 346 kWh par an et par logement.**

Sur le périmètre de la France métropolitaine, pour les 35 995 logements construits, ce sont environ 372 millions de kWh par an qui ont été évités.



Le facteur d'émission de l'électricité pour la France étant estimé en 2020 à 59,9 gCO₂/kWh⁶, la construction neuve de ces 35 995 nouveaux logements a permis une économie de 22 307 tonnes de CO₂ par an. **La quote-part de ces nouveaux logements financée par Action Logement Services étant de 8,6 %, Action Logement Services a donc contribué à une économie de 1 918 tonnes de CO₂.**

3.1.4. UTILITÉ SOCIALE

La construction neuve de logements sociaux entraîne un double impact sur le pouvoir d'achat des ménages :

- en termes d'économies sur le montant du loyer,
- en termes d'économies sur les dépenses en énergie.

3.1.4.1. GAIN EN CONDITION DE VIE

La construction de logements sociaux et, dans son corolaire, leur attribution, entraînent pour les bénéficiaires un gain en pouvoir d'achat. L'économie théorique engendrée porte sur la différence entre le loyer d'un logement social (charges incluses) et le loyer moyen d'un logement équivalent du parc privé sur une durée moyenne d'occupation.

L'analyse réalisée selon la méthodologie décrite en annexe a permis d'établir une économie annuelle moyenne de loyer par rapport au parc privé selon les typologies de financement. Cette économie théorique a été estimée sur les données de logements attribués par Action Logement.

Mode de financement	Économie annuelle moyenne par rapport au parc privé	Nombre de logements construits	Économie globale engendrée
PLAI	3 443€ / an	10 251	35 294 193 €
PLUS	2 937€ / an	19 640	57 682 680 €
PLS	2 529€ / an	5 352	13 535 208 €
Autres	1 740€ / an	752	1 308 480 €
TOTAL	59 026 €	35 995	107 820 561 €

En moyenne, tous types de financement confondus, les locataires du parc social disposent d'un gain théorique de pouvoir d'achat de 2 995€ /an.

La participation financière d'Action Logement a donc permis la construction de 35 995 logements qui permettront lors de leur attribution de générer un gain théorique en pouvoir d'achat de 107,8 M€ auprès des ménages locataires.

3.1.4.2. GAIN EN POUVOIR D'ACHAT SUR LE PRIX DE L'ÉNERGIE

Comme vu précédemment (cf. 3.1.3 : Utilité environnementale), la consommation énergétique évitée est de 10 346 kWh par an et par logement grâce à la construction neuve, plus performante par rapport à la consommation moyenne du parc existant. Par logement, cela représente une économie théorique d'environ 797 €/an pour les logements chauffés au gaz (77 € TTC / MWh PCS sur le marché résidentiel en 2020⁷) et 1 945 €/an pour les logements chauffés à l'électricité (188 € TTC/MWh sur le marché résidentiel en 2020⁸).

⁶ Cf. la base de données carbone de l'Ademe [https://www.bilans-ges.ademe.fr/static/documents/\[Base%20Carbone\]%20Documentation%20g%C3%A9n%C3%A9rale%20v11.0.pdf](https://www.bilans-ges.ademe.fr/static/documents/[Base%20Carbone]%20Documentation%20g%C3%A9n%C3%A9rale%20v11.0.pdf)

⁷ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-de-lelectricite-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2020>

⁸ Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-de-lelectricite-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2020>

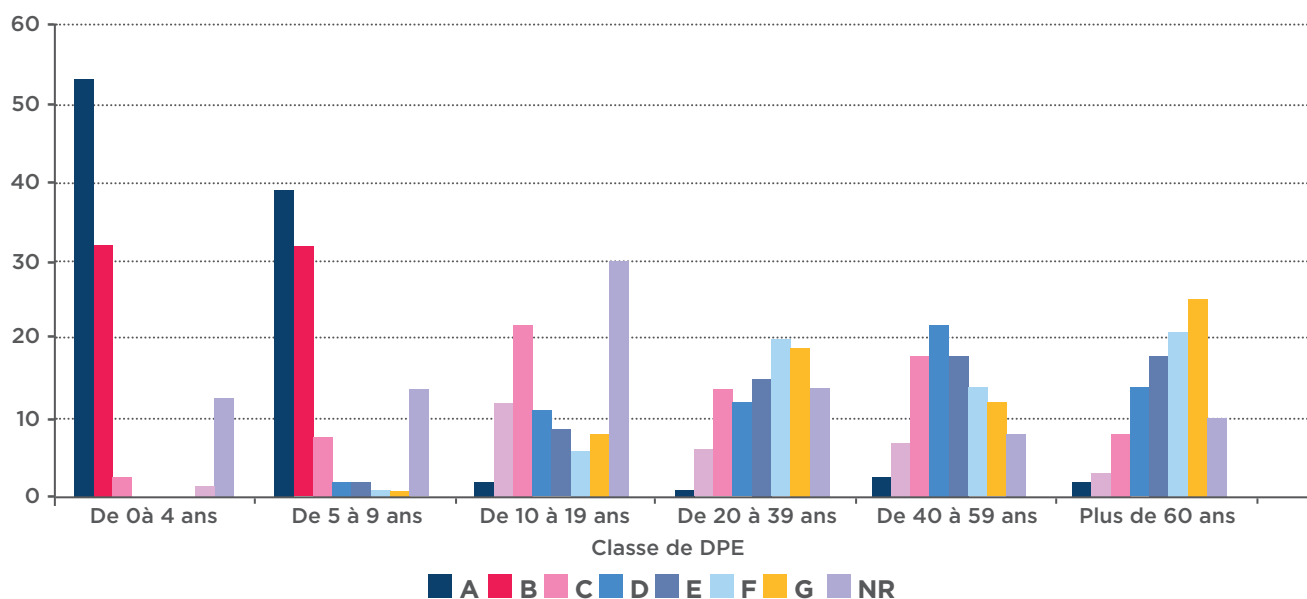
3.2. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (DÉMOLITION)

Selon le ministère de la transition écologique⁹, au 1^{er} janvier 2020, 86,6 % des logements du parc social de France métropolitaine, construits il y a moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'un DPE, ont une étiquette « consommation d'énergie » de type A ou B. Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté

des logements atteignant 3 % pour les logements de plus de 60 ans. La part des DPE énergivores (types D, E, F et G) augmente avec l'ancienneté des constructions. Elle est de 75,2 % pour les logements de plus de 60 ans, contre 2,8 % pour les logements de moins de 5 ans.

⁹ https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/datalab_essentiel_231_parco_locatif_social_2020_novembre2020.pdf

Répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon l'ancienneté du logement en 2019 :



Source : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/datalab_essentiel_231_parco_locatif_social_2020_novembre2020.pdf

Dans ce contexte, Action Logement soutient le financement de la démolition des logements sociaux devenus obsolètes et vacants en zone détendue (zones B2 ou C, dans les DROM ou dans les quartiers labellisés Action Cœur de Ville, hors des quartiers prioritaires de la ville relevant du périmètre d'intervention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine) pour la construction d'un habitat plus attractif, avec une offre locative mieux calibrée au regard des besoins des territoires, des entreprises qui y sont implantées et de leurs salariés, tout en favorisant la mixité sociale et la diversité des parcours résidentiels.

L'offre nouvelle doit être constituée de logements locatifs familiaux (PLAI, PLUS, PLS, PLI ou LI), ou de logements locatifs meublés en structures collectives.

En 2020, Action Logement Services a versé 13,5 M€ de subventions aux organismes de logements sociaux, pour 1 950 logements démolis.

Au regard des critères environnementaux, cette mesure participe à la prévention et à la maîtrise de la pollution ainsi qu'à la reconstitution d'une offre de logements moins énergivores.

3.3. FINANCEMENT DE LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Créée par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public, a pour mission de contribuer à la réalisation des programmes nationaux successifs de rénovation urbaine dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables. Il s'agit de transformer ces quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. Grâce à l'action de l'ANRU, les quartiers changent de visage ; des immeubles vétustes sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements notamment sociaux de qualité. De nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...), des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation.

L'ANRU est principalement chargé aujourd'hui de mettre en œuvre deux programmes de rénovation urbaine : le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

- Le programme de rénovation urbaine 2004-2014
Le 1^{er} programme national pour la rénovation urbaine (PNRU), institué par la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, a été lancé en 2003 afin de transformer en profondeur les quartiers sur lesquels l'urbanisme du XX^{ème} siècle a conduit progressivement à une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Le PNRU concerne ainsi 600 quartiers en Zone Urbaine Sensible (ZUS), il est doté d'un budget de 12 milliards d'euros.
Selon l'article 6 de la loi de 2003, le PNRU a pour vocation « l'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine ».

- Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 - 2024

À compter de 2015, en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, les ZUS ont été remplacées par 1 514 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces nouveaux périmètres, principalement déterminés par le niveau de pauvreté de la population, recentraient l'intervention prioritaire sur les territoires concentrant les difficultés les plus aigües.

Le NPNRU propose une nouvelle approche plus globale de l'aménagement des territoires et mobilise au-delà de l'intervention forte sur l'habitat et sa nécessaire diversification tous les outils pour développer l'ensemble des fonctions économiques et sociales des quartiers, en accordant une place centrale aux habitants. L'enjeu du NPNRU est d'engager cette transformation continue en complémentarité avec d'autres initiatives conçues par le Gouvernement et les acteurs locaux dans le cadre des contrats de villes. Les opérations sont désormais contractualisées avec les EPCI et non plus avec les communes, comme dans le PNRU.

OPERATION DE RECONSTITUTION NICE, IMMEUBLE « SAINT JEAN D'ANGELY », construction de 76 logements Locatifs Sociaux en VEFA

- **Coût de l'opération** : 11,5 M€
- **Un projet financé par** :
76 (40 PLUS, 36 PLAI)
- **Maîtrise d'ouvrage** : Métropole Nice, Commune de Nice, l'Agence nationale de rénovation urbaine, Côte d'Azur Habitat, Action Logement Services



Afin d'élargir et diversifier l'offre de logements sociaux, Côte d'Azur Habitat va acquérir auprès du promoteur ADIM, une partie du programme immobilier en projet à NICE, boulevard François Mitterrand / Angle rue de Roquebillière, au moyen juridique d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA). La vente porte sur 76 logements sociaux répartis sur les niveaux supérieurs à partir du R+4 jusqu'au R+6 et R+7 pour partie de l'immeuble et 76 places de stationnements en sous-sol. Le rez-de-chaussée à destination de commerces et les 3 premiers niveaux à usage de parking public, ne font pas partie de la vente. Par ailleurs, le projet prévoit également la construction de 160 logements libres, un pôle de commerces de proximité dédié aux loisirs et à la culture, un multiplex de huit salles de cinéma, un commissariat et un jardin de 3 000 m².

La certification Habitat et Environnement qui s'applique aux opérations de construction de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés est de niveau A.

La production et distribution d'eau chaude collective est prévue par système pompe à chaleur, Héliopac.

Des objectifs forts de l'intervention urbaine sont portés par l'Agence et ses partenaires pour réussir la transformation des quartiers concernés par le programme :

- Encourager la diversification de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Le NPNRU concerne au total 480 quartiers prioritaires de la politique de la ville où résident 3 millions d'habitants. En 2020, le programme est doté de 12,1 milliards d'euros de concours financier attribués par l'ANRU. Il est principalement financé par les contributions d'Action Logement Services (8,0 milliards d'euros), l'Union Sociale pour l'Habitat (2,8 milliards d'euros) et l'État (1,2 milliard d'euros).

Le programme a vocation à générer plus de 50 milliards d'euros d'investissement tous financeurs confondus pour des chantiers conduits par les collectivités locales et bailleurs sociaux principalement.

Cette action de traitement en profondeur des dysfonctionnements urbains pour améliorer leur fonctionnement et les réinscrire dans l'urbanisation existante s'inscrit pleinement dans les enjeux actuels de sobriété foncière en reconstruisant la ville sur elle-même mais plus largement environnementale.

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU fixe parmi les incontournables des projets, la performance énergétique et environnementale dans le traitement du bâti au travers de son action forte sur l'habitat : « Objectif incontournable n° 5 : viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers. Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnement en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adaptation aux changements climatiques. »

- La contribution d'Action Logement Services

La contribution d'Action Logement Services à la politique nationale de rénovation urbaine est matérialisée dans le cadre d'une convention tripartite conclue entre l'État, Action Logement et l'ANRU pour la période quinquennale 2018-2022.

Cette contribution prend deux formes :

- Les concours financiers à consacrer par Action Logement Services au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovations urbaines.
- Les octrois de prêts à taux bonifié par Action Logement Services aux organismes de logements sociaux partie prenantes au programme. Ces prêts bonifiés permettent de financer la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et la requalification de logements locatifs sociaux, en PLAI, PLUS, LLS ou PAM.

Au-delà de son implication financière conséquente, le réseau d'Action Logement est aussi largement mobilisé dans la réussite et la mise en œuvre opérationnelle des programmes de renouvellement urbain, que ce soit au travers de ces filiales immobilières qui portent en propre des projets de renouvellement urbain sur leur patrimoine, mais aussi les opérateurs spécialisés du Groupe comme l'AFL qui concourent à l'objectif de diversification de l'habitat dans les quartiers prioritaires au travers des contreparties foncières et enfin les services qui accompagnent les collectivités sur les questions de logement au travers de la mobilisation des réservations locatives issues des opérations financées.

- Les financements octroyés par l'ANRU

En 2020, Action Logement Services a versé 450 millions d'euros de subventions à l'ANRU pour les distribuer sous forme de subventions aux opérateurs mobilisés pour la mise en œuvre du programme. L'utilisation par l'ANRU au titre des subventions versées sur les programmes de rénovation urbaine s'est élevée à 338,2 millions d'euros en 2020 (199 millions d'euros au titre du PNRU et 139,2 millions d'euros au titre du NPRNU). Le détail des versements par région et porteurs de projet est présenté en annexe 1 du rapport.

- Les prêts octroyés par Action Logement Services dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine

En complément des subventions versées par l'ANRU, Action Logement accorde des financements sous forme de prêts pour accompagner les opérations de reconstitution de l'offre démolie ou de requalification de logements locatifs sociaux afin de pérenniser ce patrimoine dans le cadre d'un projet global de Renouvellement Urbain. Ainsi, 86 opérations immobilières situées dans 52 QPV et 33 départements ont été co-financées par Action Logement Services, permettant la construction de 3 777 logements sociaux.

En 2020, les décaissements effectués par Action Logement Services au profit des Organismes de Logement Social s'élèvent à près de 30,6 millions d'euros, permettant ainsi de participer à la reconstitution et à la requalification de l'offre de logements sociaux.

LA NOUVELLE BIBLIOTHÈQUE DE PANTIN

© LOTT

- **Coût de l'opération** : 3,2 M€
- **Un projet financé par** : Est Ensemble, l'Agence nationale de rénovation urbaine, la ville de Pantin et la Direction régionale des affaires culturelles.
- **Maîtrise d'ouvrage** : Est Ensemble a délégué la maîtrise d'ouvrage pour ce projet à la Ville de Pantin.



Ce nouvel équipement culturel, dont l'architecture s'inspire des bâtiments en serpentins imaginés il y a 50 ans par Émile Aillaud aux Courtilières. La bibliothèque aura une superficie de 600 m², deux fois plus importante que celle de la bibliothèque actuelle Romain Rolland qu'il remplacera. Il comprendra également une ludothèque de 200 m², une salle de spectacles pouvant accueillir 120 personnes et un espace convivial. Le projet prévoit également en terrasse un théâtre de verdure pour les périodes de beau temps.

On y trouvera des espaces presse, adultes et jeunesse, aménageable pour des lectures, mais aussi une salle multimédia et deux salles d'activités, isolées phoniquement du reste de l'équipement et permettant le travail en groupe.

Il s'agit d'offrir de meilleures conditions pour l'accueil de tous les publics : par exemple, un mini-amphithéâtre installé dans l'espace jeunesse sera équipé pour recevoir les nombreux groupes scolaires. L'installation d'automates pour le prêt de documents permettra aux bibliothécaires de consacrer plus de temps pour accompagner et renseigner les publics.

La bibliothèque offrira également de nouveaux services aux habitants, comme le prêt sur place de netbooks, des postes de consultation informatiques, l'accès à une connexion wifi gratuite, 3 cabines dédiées à l'auto-formation et 2 salles de travail qui pourront être utilisées pour le travail en groupe. Des nouvelles actions y seront également proposées aux habitants (ateliers en lien avec le numérique ou le renforcement des compétences en français...).

Enfin, des salles de travail seront mises à la disposition des partenaires afin de renforcer les initiatives menées sur le quartier, notamment dans les domaines de la réussite éducative et de l'insertion professionnelle.

En privilégiant les lumières naturelles et avec son toit-terrasse végétalisé qui favorisera l'évacuation des eaux de pluies, le bâtiment sera respectueux de l'environnement et peu consommateur d'énergie.

La première pierre du futur équipement a été posée le samedi 13 juillet 2019. Le projet a été inauguré en 2021.

3.4. AIDE À L'ACCESSION SOCIALE

Action Logement a mis en place l'Opérateur National de Vente (ONV) en février 2019. Structure innovante parrainée par le Ministre du Logement, elle est dédiée au développement de la vente HLM, sur l'ensemble du territoire national. C'est un outil universel chargé d'acquérir des immeubles en bloc auprès de tout organisme HLM et de procéder ensuite à la vente à l'unité, prioritairement auprès des locataires, puis à des tiers, par rotation.

L'objectif est de permettre de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes en les accompagnant dans le montage de leur projet d'acquisition du logement social où ils vivent. Par ailleurs, l'ONV peut être amené à réaliser des travaux avant la mise en vente des logements, en particulier pour améliorer leur performance énergétique.

L'ONV est un outil vertueux au service de ses partenaires ; il soutient :

- Les locataires
 - en les accompagnant et les sécurisant dans leur accession,
 - en facilitant les parcours résidentiels en favorisant la mobilité des locataires ne souhaitant pas acquérir.
- Les organismes de logement social
 - en leur permettant de disposer de fonds propres supplémentaires afin de maintenir la production et la réhabilitation de logements sociaux,
 - en accélérant les objectifs de vente, sans avoir à déployer ce métier spécifique,
 - en optimisant leur patrimoine dans le cadre de leur stratégie.

- Les collectivités locales
 - en favorisant la mixité et les statuts d'occupation à l'échelle des quartiers,
 - en concourant à la prévention des copropriétés dégradées,
 - en contribuant à une offre de logements répondant aux besoins du territoire.

La participation financière d'Action Logement Services s'élève à 182,2 millions d'euros au titre de 2020 et a permis l'acquisition de 1 729 logements. Les acquisitions réalisées se répartissent de manière diversifiée sur l'ensemble du territoire français.

N° Département	Département	Commune	Nombre de logements	Acquisition
01	Ain	Marboz	12	1 038 216 €
05	Hautes-Alpes	Briançon	75	6 597 216 €
07	Ardèche	Annonay	29	2 414 860 €
13	Bouches-du-Rhône	Marseille	64	4 656 037 €
24	Dordogne	Périgueux	49	3 281 856 €
25	Doubs	Vermondans	16	1 018 910 €
33	Gironde	Libourne	45	4 931 765 €
38	Isère	L'Isle d'Abeau	76	10 222 322 €
39	Jura	Dôle	24	2 100 000 €
41	Loir-et-Cher	Vendôme	15	1 103 650 €
42	Loire	Saint-Etienne	38	2 154 032 €
45	Loiret	Orléans	21	2 359 000 €
51	Marne	Montmirail	12	950 000 €
		Reims	330	29 556 361 €
52	Haute-Marne	Bettancourt-la-Ferrée	20	961 300 €
57	Moselle	Boulay sur Moselle	40	1 550 944 €
59	Nord	Halluin	24	2 600 000 €
62	Pas-de-Calais	Elnes	22	1 975 985 €
63	Puy-de-Dôme	Clermont	55	4 093 969 €
67	Bas-Rhin	Selestat	41	3 718 183 €
69	Rhône	Lyon	57	9 392 560 €
70	Haute-Saône	St Sauveur	19	1 376 717 €
71	Saône-et-Loire	Montceau	17	501 132 €
		Sanvignes	9	243 495 €
72	Sarthe	Sablé	30	1 884 474 €
76	Seine-Maritime	Le Havre	102	7 520 961 €
77	Seine-et-Marne	Moret-sur-Loing	12	1 518 027 €
78	Yvelines	Saint Cyr	55	7 684 071 €
91	Essonne	Corbeil Essonnes	88	8 600 000 €
92	Hauts-de-Seine	Clichy	39	4 374 456 €
		Issy les Moulineaux	47	16 705 620 €
94	Val-de-Marne	L'Hay les Roses	40	7 412 139 €
95	Val-D'Oise	Cergy	100	4 374 456 €
		Montmagny	106	16 705 620 €
Total général			1 729	182 201 934 €

3.5. AIDES À DESTINATION DES PERSONNES PHYSIQUES

3.5.1. AIDES À LA MOBILITÉ

- Nature de l'aide et objectif

Cette aide de 1000 euros versée en cas de changement de logement facilite l'installation à proximité du lieu de travail ou de formation et soutient la reprise d'emploi ou l'accès au premier emploi.

- Critères sociaux et/ou environnementaux

Le bénéficiaire doit percevoir au maximum 1,5 fois le SMIC au moment de sa demande et doit être :

- En situation d'emploi ou de formation au sein de son entreprise. Il souhaite se rapprocher de son lieu de travail ou de formation et :
 - Son temps de déplacement en voiture entre le nouveau logement et le lieu de travail (ou de formation) ne dépasse pas 30 min (1 heure dans les DROM)
 - Ou il utilise les transports collectifs en lieu et place de la voiture
- Soit le bénéficiaire est en situation de retour ou d'accès à l'emploi :
 - Après une situation de chômage
 - À un premier emploi (y compris en alternance)

- Eléments chiffrés

- 40,2 M€ d'aides
- 40 161 bénéficiaires
- 40 % des bénéficiaires ont moins de 25 ans
- 46 % des bénéficiaires ont un statut d'alternant ou d'entrant dans un emploi

3.5.2. AIDES À L'ADAPTATION DU LOGEMENT

- Nature de l'aide et objectif

L'objectif de cette aide est de favoriser le maintien dans leur domicile des personnes âgées, dépendantes ou handicapées.

L'aide est d'un montant maximum de 5 000 euros avec pour objet de financer sans reste à charge les travaux d'adaptation des logements privés au vieillissement et à la prévention des chutes.

- Critères sociaux et/ou environnementaux

Les bénéficiaires sont des personnes vieillissantes (70 ans et plus) ou des personnes en situation de dépendance (GIR 1 à 4) dont le revenu net fiscal est inférieur au plafond « ressources modestes » de l'ANAH.

Les plafonds ANAH modestes applicables au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Île-de-France	Hors Île-de-France
1	25 068 €	19 074 €
2	36 792 €	27 896 €
3	44 188 €	33 547 €
4	51 597 €	39 192 €
5	59 026 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €

- Eléments chiffrés

- 58,1 M€ d'aides
- 26 802 bénéficiaires
- 99 % des bénéficiaires ont plus de 70 ans

3.5.3. AIDES AUX SALARIÉS EN DIFFICULTÉ

- Nature de l'aide et objectif

Un service d'accompagnement social est proposé aux salariés confrontés à des difficultés pouvant fragiliser le maintien ou l'accès dans un logement.

Ce service s'inscrit dans une logique d'assistance et de prévention des risques, avec la volonté d'intervenir le plus en amont pour prévenir les situations d'expulsion ou de saisie immobilière.

L'objectif est d'établir un diagnostic avec un accompagnement personnalisé, celui-ci permettant d'orienter vers les services sociaux adaptés, de proposer des aides financières, sous forme de subvention ou de prêt, voire des solutions de logement d'urgence.

En complément de ce dispositif, Action Logement Services a mis en place en 2020 une aide spécifique afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire. Il s'agit d'une aide exceptionnelle aux impayés de loyers et aux prêts immobiliers (aide au chômage partiel), qui cible les salariés confrontés à une perte de revenus. L'aide est d'un montant forfaitaire de 150 euros mensuels, pendant une durée maximum de deux mois.

- Critères sociaux et/ou environnementaux

Les bénéficiaires sont des salariés rencontrant des difficultés liées au logement. Les dossiers font l'objet d'une analyse au cas par cas par un service dédié, avec un accompagnement personnalisé.

Pour les aides spécifiques liées à la crise sanitaire mises en place en 2020, les bénéficiaires sont des salariés dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC.

- Eléments chiffrés

Pour les aides hors aides spécifiques liées à la crise sanitaire

- 20,7 M€ d'aides
- 8 028 bénéficiaires
- 91% des bénéficiaires ont un salaire inférieur à 1,5x le SMIC
- 95 % des aides sont apportées sous forme de subvention

Pour les aides spécifiques liées à la crise sanitaire

- 24,3 M€ d'aides
- 81 133 bénéficiaires
- 30 % des bénéficiaires pour motif de perte d'emploi
- La perte de revenu moyenne liée à la crise sanitaire est de 33 %

3.5.4. AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- Nature de l'aide et objectif

L'aide vise à renforcer l'effort de rénovation énergétique du parc privé sur les territoires, pour permettre aux propriétaires modestes de réduire leur facture énergétique, grâce à une subvention pouvant aller jusqu'à 20 000 euros.


- Critères sociaux et/ou environnementaux

Les bénéficiaires sont les salariés propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant des salariés, sous plafond de ressources « modestes ANAH ».

Les travaux éligibles sont les travaux d'isolation thermique (l'isolation des murs du logement, l'isolation des combles et des planchers). Si le diagnostic technique ne requiert pas de travaux d'isolation, le projet devra porter au moins sur l'une des opérations suivantes : le remplacement de système de chauffage ou l'équipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Les travaux doivent impérativement être réalisés par une entreprise bénéficiant d'un signe de qualité Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Action Logement a choisi de subventionner des programmes de travaux qui structurellement participent à améliorer de façon significative la performance énergétique des logements concernés. L'éligibilité des dossiers n'a pas été fondée sur des critères de gain d'étiquette énergétique. Pour cette raison, nous ne disposons pas des mesures précises de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre évitées et des gains de performance énergétique.

- Eléments chiffrés

- 151,6 M€ d'aides
- 26 093 bénéficiaires
- 37 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux d'isolation thermique
- 77 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux liés au système de chauffage
- 6 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux d'isolation thermique et des travaux liés au système de chauffage. 

4. RAPPORT INDÉPENDANT D'ASSURANCE LIMITÉE POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE ACTION LOGEMENT SERVICES



Le Conseil d'administration de Action Logement Services SAS ("ALS") nous a engagés pour établir un rapport d'assurance limitée sur les informations décrites ci-dessous et figurant dans le rapport d'allocation des fonds levés sous les codes ISIN FR0013457058, FR0014004JA7 et FR0014005SE7 en situation du 31 décembre 2020 (le "Reporting d'Allocation"), publié en février 2022.

Notre conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler de nature à remettre en cause la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, de l'Information Sélectionnée au 31 décembre 2020, avec les critères d'éligibilité aux « Projets Verts et Sociaux » tels que définis dans le Document cadre en date du 27 septembre 2019 joint au présent rapport.

Cette conclusion est établie dans le cadre de la publication du Reporting d'Allocation des Sustainable bonds dont les références figurent ci-avant.

Information Sélectionnée

Le périmètre de notre intervention se limite à nous prononcer sur la cohérence des informations identifiées par le symbole (A) dans le Reporting d'Allocation ("Information Sélectionnée") avec les critères d'éligibilité au Reporting tels que définis dans le Document cadre en date du 27 septembre 2019.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'information relative à des périodes antérieures ou sur toute autre information non incluse dans le Reporting d'Allocation. Nous n'avons pas revu et ne nous prononçons pas sur les autres types d'informations reportées sur les projets, telles que l'estimation des bénéfices environnementaux ou le nombre de logements sociaux.

Normes professionnelles appliquées et niveau d'assurance

Nous avons mené nos travaux d'assurance limitée conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention et selon la norme internationale ISAE 3000 (Revised)

« Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information », publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Une mission d'assurance limitée a un périmètre d'intervention moins étendu que celui requis pour une mission d'assurance raisonnable et, en conséquence, l'assurance fournie est moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. Les diligences réalisées en vue d'obtenir un niveau d'assurance limitée consistent essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge du sujet concerné, et à mettre en oeuvre des procédures analytiques. Elles ne comportent généralement pas de procédures réalisées en vue de l'obtention d'un niveau d'assurance raisonnable telles que des tests de contrôles et de vérification des actifs financés par les Obligations Durables.

Notre Indépendance et notre Contrôle Qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de Déontologie de la profession de commissaires aux comptes et du « Code of Ethics for Professional Accountants » publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants, qui est basé sur les principes fondamentaux d'intégrité, objectivité, compétence et diligence professionnelles, confidentialité et comportement professionnel.

Notre société applique la norme « International Standard on Quality Control 1 » et, en conséquence, met en oeuvre un système complet de contrôle qualité, ce qui inclut des procédures documentées concernant la conformité avec des exigences éthiques, des standards professionnels et la législation et la réglementation en vigueur.

Nos travaux ont été effectués par une équipe indépendante et pluridisciplinaire expérimentée sur sujets d'assurance et de reporting développement durable.

Comprendre les méthodes de Reporting et de mesures

Les Informations Sélectionnées doivent être lues et comprises au regard des Critères de Reporting, dont la sélection et l'application relèvent de la responsabilité unique d'Action Logement Services. L'absence d'un corpus significatif de pratiques établies pouvant servir de base pour évaluer et mesurer les informations non financières autorise la présence de techniques de mesure différentes mais acceptable, ce qui peut affecter la comparabilité entre entités et d'une année à l'autre.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé notre travail de manière à prendre en compte le risque d'existence d'anomalies significatives des Informations Sélectionnées. Pour cela nous avons :

- évalué la conception et la mise en oeuvre des contrôles envisagés par Action Logement Services concernant la sélection des projets susceptibles d'entrer dans le cadre du financement par Obligations Durables ;
- évalué la conception et la mise en oeuvre des contrôles envisagés par Action Logement Services concernant la préparation et la communication de l'Information Sélectionnée ;
- apprécié la conformité des projets avec les critères d'éligibilité des « Projets Verts et Sociaux Eligibles » tel que définie dans le paragraphe 3.1 du Document Cadre ;
- apprécié la pertinence des principales estimations et jugements émis par la direction lors de la préparation de l'Information Sélectionnée ;
- effectué des tests sur les données ayant servi à établir l'Information Sélectionnée. Les tests ont consisté d'une part à vérifier que les montants pris en compte ont effectivement été décaissés et d'autre part à vérifier que les projets retenus correspondent bien à la catégorie du Document Cadre à laquelle ils ont été affectés.
- évalué la pertinence des informations telles que publiées dans le Reporting d'Allocation.

Responsabilités d'Action Logement Services

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services est responsable de :

- la conception, la mise en oeuvre et le suivi des contrôles internes sur les informations nécessaires à la préparation des Informations Sélectionnées afin que celles-ci ne présentent pas d'écart matériel, résultant d'une erreur ou d'une fraude ;
- l'établissement de Critères de Reporting objectifs pour la préparation des Informations Sélectionnées ;
- la mesure et le reporting des Informations Sélectionnées, sur la base des Critères de Reporting ;
- la préparation du Reporting d'Allocation.

Nos responsabilités

Nous sommes responsables de :

- la planification et la réalisation de nos travaux en vue d'obtenir l'assurance limitée que les Informations Sélectionnées ne contiennent pas d'anomalie significative ;
- l'élaboration d'une conclusion indépendante, basée sur les procédures que nous avons déployées et sur les preuves que nous avons recueillies ;
- la restitution de nos conclusions au Conseil d'Administration d'Action Logement Services. ●

PricewaterhouseCoopers Audit
Isabelle Gallois
Associée
14 février 2022

ANNEXES

Ventilation des subventions et prêts décaissés en 2020 par porteur de projet (NPRNU) et par région (PNRU)

Région	Porteur de projet	Nombre de QPV	Décaissement de subvention par l'ANRU	PNPRU Décaissement de prêts aux OLS par Action Logement Services	Coût total HT des projets	PNRU Décaissement de subvention par l'ANRU
Auvergne et Rhône-Alpes	CA ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	1	1,6		78,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA GRAND LAC-CA DU LAC DU BOURGET	1	0,3	0,1	30,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VALENCE ROMANS AGGLO	3	3,4	0,1	161,9	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VIENNE CONDRIEU	1	0,2	0,3	6,7	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE	1	3,0		142,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	CC DE LA PLAINE DE L'AIN	1	0,1		9,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	CC THIERS DORE ET MONTAGNE	1	0,1		7,1	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE DE COMMUNES FAUCIGNY GLIERES	1	0,0		42,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	GRAND CHAMBERY	1	2,0	0,0	42,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	METROPOLE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	1	0,6	1,1	259,2	
Auvergne et Rhône-Alpes	METROPOLE DE LYON	5	7,0	6,1	1 425,1	
Auvergne et Rhône-Alpes	METROPOLE GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (METRO)	4	5,6	1,4	321,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	SAINT ETIENNE METROPOLE	6	4,1	0,4	188,3	
Total Auvergne et Rhône-Alpes		27	28,0	9,6	2 717,1	11,9
Bourgogne et Franche-Comté	CA DU GRAND SENONAI	1	0,6		118,7	
Bourgogne et Franche-Comté	CA PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION	2	0,6		92,2	
Bourgogne et Franche-Comté	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU JOVINIEN	1	1,4	0,6	7,1	
Bourgogne et Franche-Comté	CU GRAND BESANCON METROPOLE	2	0,2		213,1	
Bourgogne et Franche-Comté	DIJON METROPOLE	1	0,1		64,1	
Bourgogne et Franche-Comté	GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	1	1,8		38,7	
Total Bourgogne et Franche-Comté		8	4,7	0,6	534,0	3,1
Bretagne	BREST METROPOLE	2	0,4		167,8	
Bretagne	CA SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	1	0,5		9,4	
Bretagne	LORIENT AGGLOMERATION	2	1,3		147,4	
Bretagne	RENNES METROPOLE	3	1,9	0,3	422,9	
Total Bretagne		8	4,0	0,3	747,5	0,0
Centre-Val de Loire	CA AGGLO DU PAYS DE DREUX	1	2,5		112,8	
Centre-Val de Loire	CA CHARTRES METROPOLE	2	3,8		138,2	
Centre-Val de Loire	CC GIENNOISES	1	0,0		7,3	
Centre-Val de Loire	CC VIERZON-SOLOGNE-BERRY	1	0,1		29,4	
Centre-Val de Loire	CHATEAURoux METROPOLE	1	0,5		132,8	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE AGGLOMERATION BOURGES PLUS	1	0,2		105,6	
Centre-Val de Loire	ORLEANS METROPOLE	2	2,6	1,3	200,3	
Centre-Val de Loire	TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	2	0,2		56,4	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS AGGLOPOLYS	1		0,1	33,4	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU ROMORANTINAIS ET DU MONES	1		0,0	37,1	
Total Centre-Val de Loire		13	9,9	1,5	853,3	2,0
Grand Est	CA DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1	0,9		51,5	
Grand Est	CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE	2	4,9	0,1	159,1	
Grand Est	COLMAR AGGLOMERATION	1	0,5		31,1	
Grand Est	COMMUNAUTE AGGLO FORBACH PORTE FRANCE	2	0,2		112,7	
Grand Est	COMMUNAUTE AGGLO PORTES DE FRANCE	1	0,0		44,1	
Grand Est	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RETHELOIS	1	0,1		17,7	
Grand Est	COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS	1	1,3	0,0	218,0	
Grand Est	EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	3	5,7	0,1	487,0	
Grand Est	GRAND LONGWY AGGLOMERATION	2	0,4		33,0	
Grand Est	METROPOLE DU GRAND NANCY	3	0,3		371,9	
Grand Est	METZ METROPOLE	1	2,3	1,0	110,9	
Total Grand Est		18	16,5	1,2	1 637,0	9,3
Total Corse						2,1
Guadeloupe	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE	1	0,1		37,9	
Total Guadeloupe		1	0,1		37,9	14,7
Guyane	COMMUNE DE CAYENNE	1	4,8		14,6	
Guyane	COMMUNE DE MATOURY	1	0,2		1,1	
Guyane	COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI		0,1		4,3	
Total Guyane		2	5,1		20,0	1,6
Hauts-de-France	CA AGGLOMERATION CREIL SUD OISE	1	0,0		8,4	
Hauts-de-France	CA AMIENS METROPOLE	1	1,9		162,8	
Hauts-de-France	CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE	2	0,1		27,7	
Hauts-de-France	CA DE LENS LIEVIN	3	0,1		120,1	
Hauts-de-France	CA DU BEAUVAISIS	1	0,1		6,6	
Hauts-de-France	CA GRAND CALAIS TERRES ET MERS	1	0,7		1,7	
Hauts-de-France	CA MAUBEUGE VAL DE SAMBRE	1	0,5		70,9	
Hauts-de-France	CA REGION COMPIEGNE BASSE AUTOMNE	1	0,0		0,3	
Hauts-de-France	COMMUNAUTE AGGLO VALENCIENNES METROPOLE	3	0,4		203,6	
Hauts-de-France	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOULONNAIS	1	0,6		5,8	
Hauts-de-France	CU DE DUNKERQUE	4	0,6		17,0	
Hauts-de-France	GRANDSOISSONS AGGLOMERATION	1	0,0		24,0	
Hauts-de-France	METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	6	2,3	0,1	951,7	
Total Hauts-de-France		26	7,3	0,1	1 600,5	10,3

Île-de-France	BOUCLE NORD DE SEINE	3	0,2		36,2	
Île-de-France	CA DU PAYS DE MEAUX	1	0,9		246,6	
Île-de-France	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART	4	5,0	7,8	217,1	
Île-de-France	CA ROISSY PAYS DE FRANCE	3	0,7		41,4	
Île-de-France	CA SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE	1	0,1		37,3	
Île-de-France	CA SAINT QUENTIN EN YVELINES	3	0,2		18,0	
Île-de-France	CA VAL D'YERRES VAL DE SEINE	3	0,1	0,3	29,6	
Île-de-France	EPT 07 - PARIS TERRES D'ENVOL	3	0,5	0,4	65,1	
Île-de-France	EPT 08 - EST ENSEMBLE	8	0,3	0,0	347,5	
Île-de-France	EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST	1	0,1	0,1	1,7	
Île-de-France	EPT 10 - PARIS EST MARNE&BOIS	1	0,2		19,5	
Île-de-France	GRAND PARIS SEINE ET OISE	1	0,0		31,1	
Île-de-France	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	4	2,2		375,2	
Île-de-France	GRAND-ORLY SEINE BIEVRE	7	3,2	2,1	390,9	
Île-de-France	PARIS OUEST LA DEFENSE	3	0,2	0,5	92,0	
Île-de-France	PLAINE COMMUNE	5	2,0	0,6	169,2	
Île-de-France	VALLEE SUD-GRAND PARIS	2	0,2		34,4	
Île-de-France	VILLE DE PARIS	1	0,1		215,9	
Total Île-de-France		54	16,3	11,8	2 368,6	91,1
Martinique	COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE	1	0,1		62,1	
Total Martinique		1	0,1		62,1	2,3
Mayotte	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PETITE TERRE	1	0,4		1,4	
Mayotte	COMMUNE DE KOUNGOU	1	0,1		16,9	
Mayotte	COMMUNE DE MAMOUDZOU	1	0,1		49,2	
Total Mayotte		3	0,6		67,5	3,1
Normandie	ARGENTAN INTERCOM	1	0,0		0,1	
Normandie	CA EVREUX PORTES DE NORMANDIE	1	2,6		47,7	
Normandie	CC DE PONT-AUDEMER / VAL DE RISLE	1	0,0		0,0	
Normandie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION DIEPPOISE	1	0,1		6,7	
Normandie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE	2	0,2		97,7	
Normandie	CU CAEN LA MER	1	0,6		19,9	
Normandie	LE HAVRE SEINE METROPOLE	1	0,0		33,8	
Normandie	METROPOLE ROUEN NORMANDIE	4	8,0		348,4	
Total Normandie		12	11,6		554,5	
Nouvelle Aquitaine	BORDEAUX METROPOLE	1	4,2		123,3	
Nouvelle Aquitaine	CA BASSIN BRIVE	1	0,4		10,6	
Nouvelle Aquitaine	CA DU NIORTAIS	1	0,0		7,2	
Nouvelle Aquitaine	CA GRAND CHATELLERAULT	1	0,1		11,7	
Nouvelle Aquitaine	CA LE GRAND PERIGUEUX	1	0,0		44,6	
Nouvelle Aquitaine	CA PAU BEARN PYRENEES	1	0,1		103,7	
Nouvelle Aquitaine	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	1	0,1		70,3	
Nouvelle Aquitaine	CU LIMOGES METROPOLE	2	2,1	0,1	90,7	
Nouvelle Aquitaine	GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE	1	0,1	0,0	69,9	
Nouvelle Aquitaine	MONT DE MARSAN AGGLOMERATION	1	0,1		8,6	
Total Nouvelle Aquitaine		11	7,2	0,1	540,7	2,9
Occitanie	CA ALES AGGLOMERATION	1	3,5	0,1	27,3	
Occitanie	CA BEZIERS MEDITERRANEE	2	2,0	1,0	180,0	
Occitanie	CA GD AUCH COEUR DE GASCOGNE	1	0,3	0,3	75,0	
Occitanie	CA PAYS FOIX VARILHES	1	0,1		7,2	
Occitanie	CA SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE	1	0,3	0,7	27,2	
Occitanie	CA TARBES-LOURDES-PYRENEES	2	0,0		13,0	
Occitanie	CC DES PORTES D'ARIEGE PYRENEES	1	0,1	0,1	34,0	
Occitanie	COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE	2	3,0	0,1	20,1	
Occitanie	COMMUNAUTE D'AGGLO DE L'ALBIGEOIS C2A	1	0,1		45,7	
Occitanie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET	1	0,1		34,4	
Occitanie	COMMUNE DE VAUVERT	1	0,0		11,2	
Occitanie	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	2	3,8		372,4	
Occitanie	PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE	1	0,0	0,6	39,2	
Occitanie	TOULOUSE METROPOLE	4	5,3	0,2	917,9	
Occitanie	CA LE GRAND NARBONNE	1		0,2	25,1	
Total Occitanie		22	18,8	3,3	1 829,8	5,5
Pays de la Loire	CA AGGLOMERATION DU CHOLETAIS	1	0,3		6,3	
Pays de la Loire	COMMUNAUTE D'AGGLO DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'EST		0,0		9,0	
Pays de la Loire	COMMUNAUTE URBAINE ANGERS LOIRE METROPOLE	2	1,0	0,2	380,4	
Pays de la Loire	CU LE MANS METROPOLE	2	2,9	0,0	102,6	
Pays de la Loire	LAVAL AGGLOMERATION	2	0,2	0,4	51,8	
Pays de la Loire	NANTES METROPOLE	1	0,0	0,3	308,3	
Total Pays de la Loire		8	4,3	1,0	858,5	0,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON		0,4		85,1	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNE D'ORANGE	1	0,0		28,4	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	8	2,4		98,3	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	1	0,6	1,2	82,4	
Total Provence-Alpes-Côte d'Azur		10	3,4	1,2	294,2	38,2
Réunion	COMMUNE DE SAINT ANDRE	1	0,3		41,5	
Réunion	COMMUNE DE SAINT BENOIT	1	0,1		34,1	
Réunion	COMMUNE DE SAINT DENIS		0,2		2,2	
Réunion	COMMUNE DE SAINT LOUIS	1	0,3		51,3	
Réunion	COMMUNE DE SAINT PIERRE	1	0,1		19,4	
Réunion	COMMUNE DU PORT	1	0,3		41,9	
Total Réunion		5	1,2		190,5	0,8
Total général		229	139,2	30,6	14 913,6	199,0

MÉTHODOLOGIE

Différentiel de consommations énergétiques

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes :

- Une consommation énergétique moyenne estimée à 70 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France construits depuis 2012 (et respectant donc la réglementation RT2012) basée sur les DPE renseignés dans l'observatoire de l'ADEME¹.
- Une consommation énergétique moyenne estimée à 227 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France basée sur les DPE renseignés dans l'observatoire de l'ADEME².
- La surface habitable moyenne des logements sociaux indiquée par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires - Bilan 2019 des logements aidés².
- Le facteur d'émission de l'électricité pour la France pour 2020 est de 59,9 gCO₂/kWh³. Le calcul d'un contenu en CO₂ par usage, relevant nécessairement de simplifications méthodologiques et de conventions, est explicité par l'ADEME.

Limite d'interprétation et d'analyse :

L'ensemble des données sur la performance énergétique du parc résidentiel sur le territoire n'est pas accessible car tous les logements n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. La fiabilité des DPE peut parfois être remise en cause et la consommation moyenne des logements du territoire est estimée à partir des données disponibles. Aujourd'hui les freins tendent toutefois à être levés avec le développement de la filière et de techniques de mesure plus robustes.

Par ailleurs, dans un contexte de volatilités des prix de l'énergie et de disparité des coûts en fonction de la source de chaleur utilisée, le différentiel de consommation énergétique en termes monétaires (c'est-à-dire en euro économisé par les locataires sur leur facture énergétique) peut varier d'une période à l'autre.

Pour autant, si la méthode utilisée ne permet pas de mesurer au kWh près les consommations énergétiques évitées, les résultats offrent un ordre de grandeur de l'impact de la performance énergétique des logements des organismes HLM sur les objectifs inscrits dans la politique énergie-climat du territoire.

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

Différentiel théorique de loyer ou de surface

Une méthodologie portant sur le différentiel de loyer entre le parc social et le parc privé a été affinée en 2020. L'analyse réalisée vise, notamment, à mesurer le retour social sur investissements des attributions locatives. Elle porte sur la différence entre le loyer (charges comprises) du logement attribué sur une durée moyenne d'occupation, et le loyer moyen d'un logement du parc privé de la même commune et de même surface. Les données d'attribution ont été collectées auprès d'Action Logement, et triées par zonage, par commune et par mode de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

Il est retenu une durée moyenne d'occupation du logement social de 12,5 ans (source : Banque des Territoires). Les loyers par m² du parc privé sont extraits de la « Carte des loyers » de la DGALN (base de données charges comprises). Les loyers par m² des logements attribués par Action Logement sont estimés de deux manières selon le zonage :

- Si le logement attribué est en zone Abis, le loyer retenu est celui du plafond ANAH, en fonction du type de financement (PLUS, PLS, PLAI). Pour le cas d'un logement intermédiaire (PLI), un loyer moyen de 15€/m² est retenu, ce qui correspond au loyer moyen en IDF du logement intermédiaire en zone Abis.

¹<https://data.ademe.fr/datasets/dpe-France>

²<https://data.ademe.fr/datasets/dpe-France>

³https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/datalab_essentiel_231_parc_locatif_social_2020_novembre2020.pdf

- Pour les zones A, B1, B2 et C, les données de loyer / m² sont celles du Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS), par commune et type de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

Afin que les loyers du parc social soient comparables à ceux du parc privé, il est nécessaire d'y rajouter les charges. D'après l'Observatoire des charges, les charges dans le parc social sont en moyenne de 25% des dépenses totales (loyer + charges). Ceci est la principale explication de la différence entre les estimations du présent rapport, et celles prévalant jusqu'alors au sein d'Action Logement.

Le « gain en pouvoir d'achat » estimé ici doit ainsi être interprété avec précaution : il compare une dépense de loyer réelle correspondant au logement attribué par Action Logement, à une dépense contrefactuelle correspondant à un logement de la même commune et de même surface. Cette analyse comparative ne signifie pas que sans l'attribution de son logement, le bénéficiaire aurait habité dans un logement de la même commune et de même surface. Le « gain en pouvoir d'achat » ne compare pas non plus les dépenses de loyer du bénéficiaire à ses dépenses antérieures à l'attribution de son logement.

Les « gains en pouvoir d'achat » présentés ici doivent ainsi être interprétés comme reflétant en partie des économies réelles par rapport aux dépenses antérieures, et en partie un reflet de la valeur dont bénéficie l'attributaire par rapport à un logement comparable du parc privé.

Gain en pouvoir d'achat sur le prix de l'énergie

Le Commissariat général au développement durable estime le prix moyen TTC sur le marché résidentiel en France :

- du gaz naturel à 77 €/MWh PCS⁴
- de l'électricité à 188 €/MWh⁵

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

⁴<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-du-gaz-naturel-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2020>

⁵<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-du-gaz-naturel-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2020>

GLOSSAIRE

A

Ademe : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
APL : Aide Personnalisée au Logement

C

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

D

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique
DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer

G

GBP : *Green Bond Principles* (Principes applicables aux obligations vertes)
GES : Gaz à Effet de Serre

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

I

ICMA : *International Capital Market Association*

K

kWh ep / m² / an : Kilo Watt heure d'énergie primaire, par m² et par an

P

PBS : Point de Base
PCS : Pouvoir Calorifique Supérieur
PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

R

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

S



SBP : *Social Bond Principles* (Principes applicables aux obligations sociales)
Siren : Système d'Identification du Répertoire des Entreprises

V

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ActionLogement

SERVICES

21 quai d'Austerlitz CS 41455 - 75 643 Paris Cedex 13
www.actionlogement.fr  [@ActionLogement](https://twitter.com/ActionLogement)  [ActionLogement](https://www.youtube.com/ActionLogement)