

# ► Observatoire des Epl immobilières

2018

Production, analyse et statistiques



Collection  
**Observatoire**





servir  
le public

• 1 200 entreprises publiques locales en France  
• 25 000 en Europe



## Préface

*L'Observatoire des Epl immobilières présente l'activité et les résultats financiers des Sociétés d'économie mixte possédant un parc de logements locatifs au titre de l'exercice 2016.*

*Avec un patrimoine de 561 155 logements, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.*

*En 2016, les 176 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier 18 573 logements et généré un peu plus de 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires.*

*Les Epl confirment leur rôle d'acteur global du logement en contribuant à l'amélioration de la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires.*

*En France métropolitaine, elles gèrent plus de 443 000 logements, auxquels s'ajoutent 14 100 logements actuellement en construction, dont 1 000 destinés à l'accession. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur près de 13 000 logements locatifs mis en service sur l'exercice 2016, 70 % se situent en Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Paca. Les Epl sont cependant présentes sur tous les territoires et sur toute la gamme du logement pour répondre aux besoins et offrir un réel parcours résidentiel.*

*Dans les Outre-mer, les Epl sont les principaux bailleurs sociaux. Elles jouent un rôle prédominant dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et le développement des activités économiques. Sur ces territoires marqués par de forts besoins en logements et une occupation très sociale, elles ont mis en service près de 5 000 nouveaux logements en 2016 et mis en chantier 4 500 autres. Leur parc immobilier s'élève à près de 122 000 logements, soit une progression avoisinant 4,4 % sur l'année.*

*Les Epl trouvent des solutions innovantes pour maintenir une production soutenue, tout en réhabilitant leur parc. Les équilibres d'exploitation se tendent en raison des forts investissements dans le parc et des nouvelles normes qui pèsent sur les bailleurs sociaux, notamment en termes de diagnostics à réaliser sur le patrimoine. De même, le coût des impayés progresse, comme celui de la vacance, du fait de la réduction des délais de préavis et de la vacance technique liées à des opérations de travaux. Cependant, leur situation financière est dans l'ensemble satisfaisante : 63 % des Epl présentent une bonne, voire une excellente santé financière.*

*Les Epl confirment qu'elles ont la capacité d'apporter des réponses complètes et sur mesure aux besoins en logement des territoires et des habitants et plus largement, de contribuer à bâtir la ville dans son ensemble et sa complexité. L'évolution financière du logement social devrait à l'avenir les encourager à poursuivre et développer la diversification de leurs activités.*

*Frédérique Calandra  
Présidente de la Commission logement de la Fédération des Epl,  
Maire du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris*

Contexte .....	5
Synthèse générale .....	6

## Bilan d'activité des Epl immobilières *Exercice 2016* ..... 8

<b>1</b> <b>Activité et patrimoine</b> <i>des Epl immobilières en 2016</i> .....	<b>9</b>
1.1 Production de logements .....	9
1.2 Patrimoine et évolution du parc : chiffres cumulés .....	10
1.3 Patrimoine et évolution du parc : patrimoine moyen .....	12
1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières .....	12
1.5 Diversité des sociétés .....	13
<b>2</b> <b>Les Epl immobilières : état des lieux fin 2016</b> .....	<b>14</b>
2.1 Nombre d'Epl immobilières .....	14
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2016 .....	14
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2016 .....	15
<b>3</b> <b>Activité locative</b> .....	<b>16</b>
3.1 Conventionnement et logement aidé .....	16
3.2 Loyers et quittancement .....	17
3.3 Vacance et mobilité .....	18
3.4 Progression des impayés en 2016 à 1,8 % du quittancement .....	20
<b>4</b> <b>Analyse financière</b> <i>exercice 2016</i> .....	<b>21</b>
4.1 Structure bilantielle .....	21
4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière .....	21
4.1.2 Fonds de roulement à long terme .....	24
4.1.3 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2016 .....	26
4.2 Exploitation : le compte de résultat .....	27
4.2.1 Charges et produits cumulés .....	27
4.2.2 Évolution de l'autofinancement .....	28
4.2.3 Les coûts locatifs .....	29
4.2.4 Différenciation des Epl en fonction de l'âge du parc .....	31
4.2.5 L'activité agréée .....	32
4.2.6 Impact des activités complémentaires à la gestion locative .....	33
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées .....	34
<b>Conclusion sur les Epl immobilières</b> .....	<b>35</b>

## Les Epl immobilières ultramarines ..... 36

<b>1</b> <b>Activité et patrimoine</b> <i>des Epl immobilières dans les Outre-mer</i> .....	<b>37</b>
1.1 Une production toujours importante .....	37
1.2 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer .....	38
<b>2</b> <b>Les Epl immobilières dans les Outre-mer : état des lieux 2016</b> .....	<b>39</b>
2.1 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer .....	39
2.2 Activités .....	40
<b>3</b> <b>Le secteur locatif</b> .....	<b>42</b>
3.1 État du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer .....	42
3.2 Vacance, mobilité et impayés .....	43
<b>4</b> <b>Analyse financière 2016</b> <i>des Epl immobilières ultramarines</i> .....	<b>45</b>
4.1 Structure financière .....	45
4.2 Exploitation .....	48
4.3 Les ratios d'exploitation .....	50
4.4 L'activité agréée .....	51
<b>Conclusion sur les Epl immobilières d'Outre-mer</b> .....	<b>52</b>

## Annexes ..... 54

Méthodologie de l'analyse financière .....	55
Structure financière et exploitation .....	56
Santé financière des Epl du DA .....	60
Glossaire .....	61

# Contexte

***Le dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Epl collecte chaque année des informations destinées à assurer une meilleure connaissance des Sociétés d'économie mixte (Sem) de logement et de leurs activités.***

***Ce document présente la situation économique et financière des Epl de logement pour l'exercice 2016. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.***

*Fin 2016, 176 Epl ont été recensées comme possédant et/ou gérant un parc locatif de logements. L'Observatoire permet donc d'apprécier de façon précise le poids économique de ces Epl ainsi que leur évolution.*

*La majorité d'entre elles participent au dispositif d'autocontrôle. Depuis sa mise en place en 1992, il permet à chaque Sem immobilière adhérente :*

- de bénéficier chaque année d'un diagnostic personnalisé et confidentiel sur sa situation économique et financière ;*
- de se situer par rapport à des Sem de même typologie sur la base de ratios et de données physiques ;*
- d'observer l'évolution de ces ratios sur cinq exercices comptables ;*
- de s'inscrire dans une démarche préventive des risques.*

*Aujourd'hui, sur les 176 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 136 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 77,3 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent plus de 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires global et gèrent 73,5 % du parc locatif. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.*

*Pour l'établissement des moyennes, 8 Epl participant au dispositif d'autocontrôle n'ont pas été prises en compte en raison de leurs spécificités : parc inférieur à 50 logements, parc exclusivement composé de foyers, activité d'aménagement largement prédominante.*



# Synthèse générale

Chiffres clés

Un patrimoine de  
**561 155** logements possédés et/ou gérés  
par **176** Epl

**18 573**  
logements  
mis en chantier

**10 949**  
salariés  
(en équivalents  
temps plein)

## *L'effort de construction est resté important malgré le contexte, avec plus de 18 000 logements mis en chantier en 2016*

■ En 2016, les Epl ont augmenté leurs mises en chantier de 4,4 % pour atteindre 18 573 logements. Une croissance conforme à celle observée l'année passée, et supérieure aux mises en chantier de l'année 2010 qui atteignaient 18 308 logements.

■ Les régions Île-de-France, Rhône-Alpes, ainsi que l'Outre-mer se démarquent par leur productivité, en lien avec les besoins sur ces territoires respectifs, et notamment en Outre-mer, où les modes de financements locaux ont facilité et incité ces mises en chantier.

■ La production reste majoritairement de type locatif et essentiellement social. 17 706 logements locatifs ont été mis en chantier, soit une progression de 9 %.

■ L'activité d'accession à la propriété, sensible à la conjoncture économique, est en recul sur l'année 2016. Elle reste très concentrée sur quelques Epl.

## *Un parc de 561 155 logements gérés ou possédés par les Epl*

■ 176 Epl possèdent des logements à fin 2016. Elles agissent dans toute la gamme du logement et de l'immobilier : gestion locative sociale et construction mais aussi accession, activité d'aménagement du territoire, ou encore immobilier d'entreprise.

■ Les Epl ont moins eu tendance à diversifier leurs activités ces dernières années, et se sont recentrées sur la construction et sur la gestion de logements. Le projet de loi ELAN devrait, dans les années à venir, avoir l'effet inverse, les Epl devant alors s'inscrire dans les objectifs fixés par le gouvernement.

■ Les Epl de logements locatifs sont inégalement réparties sur le territoire national et majoritairement dans les zones dites tendues. Globalement, le Grand Centre, l'Île-de-France, l'Outre-mer et le Grand Sud-Est représentent près de 87 % du parc national.

■ 17 837 logements ont été mis en service sur l'exercice, soit 3 % du parc total. Cette offre de logements nouveaux proposés aux locataires croît de près de 10 % par rapport à 2015. Le parc locatif est conventionné à 79 % (ou a bénéficié de prêts aidés par l'État pour les Epl des départements d'Outre-mer) et 50,3 % des ménages logés ont perçu l'APL (AL dans les Dom). En moyenne, le parc est âgé de 27,8 ans.

## Le coût des aléas de la gestion progresse

■ La vacance physique moyenne représente 3,6 % des logements. En fin d'exercice, 2,1 % des logements sont vacants depuis plus de trois mois. Le coût de la vacance financière reste pour sa part relativement stable, et atteint 3,6 % du quittancement contre 3,8 % en 2015. Les principales raisons expliquant ce taux sont les travaux de réhabilitation, les délais de location lors de la mise en service ainsi que l'augmentation des délais de relocation due à la réduction de la durée des préavis dans de nombreuses zones.

■ Le taux d'impayés, en augmentation depuis les 5 dernières années, s'élève à 1,8 % du quittancement. Le nombre d'Epl ayant un taux d'impayés supérieur à 2 % progresse pour atteindre 26,5 %. Les Epl s'organisent afin de contrer cette tendance, et une baisse progressive est attendue dans les années à venir.

■ Le taux de rotation, en légère baisse, est de 7 %.

## La structure financière est fortement sollicitée et l'exploitation se tend

■ Le fonds de roulement à terminaison des opérations en cours diminue sur l'exercice. Il reste cependant confortable, à 2 109 € par équivalent-logement. La situation nette cumulée des Epl s'est améliorée du fait des résultats nets cumulés de l'exercice (254 M€), et s'élève à 3,32 milliards d'euros. En revanche, la trésorerie au bilan recule de 2,5 % pour atteindre 1,63 milliard d'euros en cumulé, soit 7,2 mois de quittancement en moyenne, car les opérations en cours tendent à dégager des décalages de trésorerie en augmentation.

■ Les marges d'autofinancement se réduisent légèrement en 2016, en lien avec l'accroissement des charges de gestion. L'autofinancement net moyen s'élève à 9,4 % des produits contre 9,9 % en 2015. L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values réalisées sur les ventes de patrimoine est de 1 167 € par équivalent-logement. Enfin, l'effort de maintenance et le coût des aléas de la gestion locative restent élevés.

## Des annuités locatives légèrement à la baisse

■ Les annuités d'emprunts se réduisent sur la période à 43,3 % des loyers, contre 44,2 % en 2015, et l'endettement des Epl progresse. Les Epl ont mobilisé 1,33 milliard d'euros de dettes sur l'exercice pour assurer le développement et la réhabilitation de leur parc.

■ Les dépenses d'entretien progressent sur l'exercice. L'entretien courant cumulé augmente de 5,2 %. L'effort de maintenance, en lien avec l'application des nouvelles règles comptables relatives à la comptabilisation de la PGE,

progresse sur l'exercice à 758 € par équivalent-logement contre 709 € en 2015. Ce niveau dénote également une volonté des organismes d'entretenir leur parc et d'en améliorer l'attractivité.

■ La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) reste stable, à 8,1 % des loyers.

## Globalement, des Epl qui présentent une bonne situation financière

■ La majorité des Epl présentent une situation financière bonne, voire excellente. C'est le cas de 63 % des Epl.

■ 21 % des Epl du dispositif d'autocontrôle présentent une situation financière fragile ou difficile. C'est 3 points de plus par rapport à 2015. Ces Epl peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique de la Fédération des Epl.

# Bilan d'activité des Epl immobilières

*Exercice 2016*



## 1

# Activité et patrimoine

## des Epl immobilières en 2016

### 1.1 Production de logements

#### Une hausse de 4,4 % des mises en chantier qui s'élèvent à 18 573

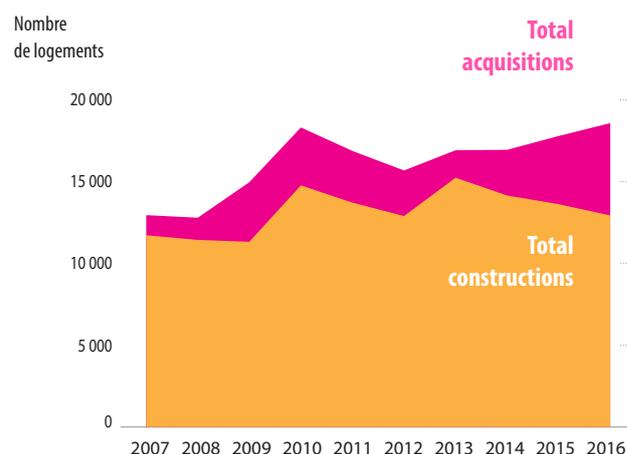
Les Epl immobilières ont mis en chantier 18 573 logements sur l'exercice, dépassant le pic de 2010 (18 308 logements). C'est une hausse de 4,4 % par rapport à l'exercice précédent où 17 788 logements avaient été mis en chantier. Depuis l'année 2013, les mises en chantier ont toujours été supérieures à 16 000 logements.

Les mises en chantier en propre, c'est-à-dire hors acquisitions, représentent 12 932 logements. Ce niveau baisse depuis 2013 où 15 236 logements avaient été mis en chantier. Les acquisitions représentent 5 641 logements.

Après les baisses successives constatées les deux dernières années, les logements construits avec des financements PLUS (ou LLS dans les Outre-mer) augmentent en 2016 pour atteindre 5 675 logements. Ils représentent 32 % de la production totale en 2016. Les logements construits avec les autres financements, principalement PLA-I, et logement intermédiaires et libres, représentent 12 031 logements.

Le nombre d'acquisitions poursuit sa hausse entamée en 2016. 5 641 logements ont été acquis, contre 4 169 en 2015. Ce mode de développement est encore minoritaire mais tend à se développer. Il était très utilisé dans les Outre-mer du fait des achats en VEFA à des promoteurs pour les opérations en défiscalisation de logement social.

#### Évolution des mises en chantier



La production pour l'accession (sociale ou libre) diminue : près de 900 logements en 2016 contre plus de 1 500 logements en 2015. Très peu d'organismes produisent en accession, expliquant en partie le chiffre limité. Cette activité est localisée dans quelques territoires, notamment les régions administratives Paca, Auvergne-Rhône-Alpes et dans les Outre-mer, qui représentent la quasi-totalité de la production en accession. En métropole, ces logements sont principalement construits dans le cadre d'opérations mixtes.

#### Typologie des mises en chantier

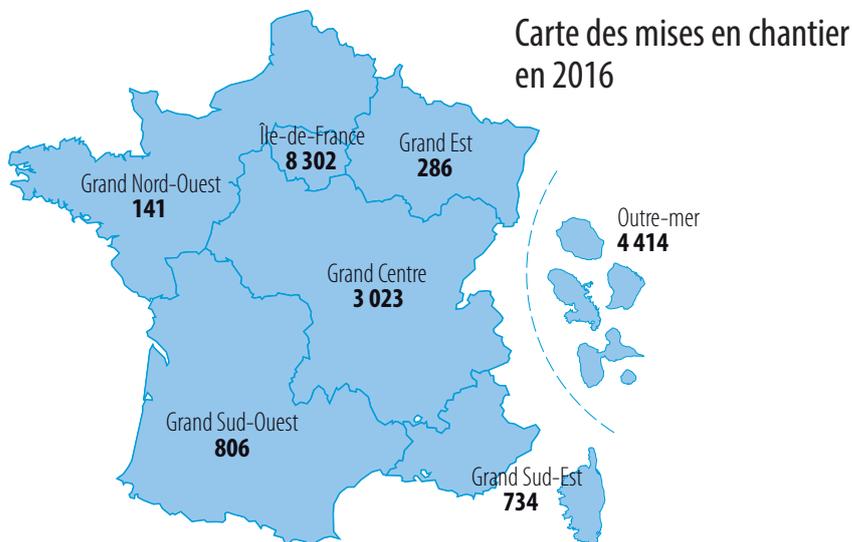
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mise en chantier logements locatifs	10 441	10 526	10 225	13 786	12 316	11 676	14 008	12 093	12 099	12 065
Acquisition avec ou sans amélioration	1 228	1 355	3 641	3 537	3 159	2 785	1 678	2 793	4 169	5 641
<b>Total constructions locatives</b>	<b>11 669</b>	<b>11 881</b>	<b>13 866</b>	<b>17 323</b>	<b>15 475</b>	<b>14 461</b>	<b>15 686</b>	<b>14 886</b>	<b>16 268</b>	<b>17 706</b>
Mise en chantier logements accession	1 280	911	1 095	985	1 396	1 218	1 228	2 057	1 520	867
<b>TOTAL</b>	<b>12 949</b>	<b>12 792</b>	<b>14 961</b>	<b>18 308</b>	<b>16 871</b>	<b>15 679</b>	<b>16 914</b>	<b>16 943</b>	<b>17 788</b>	<b>18 573</b>

## Évolution des mises en chantier locatives et types de financements

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mises en chantier locatives	10 441	10 526	10 225	13 786	12 316	11 676	14 008	14 886	16 268	17 706
- dont PLUS et LLS	6 477	6 845	7 195	7 422	6 330	7 136	6 188	3 624	3 451	5 675
- dont autres financements	3 964	3 681	3 030	6 364	5 986	4 540	7 820	11 262	12 817	12 031

### Des mises en chantier concentrées sur certains territoires dits « zones tendues »

■ En 2016, l'Île-de-France arrive en tête des mises en chantier locatives hors accession avec 8 302 mises en chantier, suivie par l'Outre-mer (4 414) et la région Grand Centre. Ces trois régions réunies représentent plus de 88 % des mises en service de l'exercice.



### Une augmentation des mises en service

■ Les mises en service poursuivent leur hausse entamée depuis 2014. Il y a eu 17 837 nouveaux logements mis en service en 2016, soit une hausse de 9,8 % sur l'exercice.

#### Mises en service depuis 2008

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de logements mis en service	9 375	8 725	12 227	14 527	13 117	12 945	14 408	16 249	17 837
Variation N/N-1	28,4 %	-6,9 %	40,1 %	18,8 %	-9,7 %	-1,3 %	11,3 %	12,8 %	9,8 %

## 1.2 Patrimoine et évolution du parc : chiffres cumulés

### Répartition du parc locatif des Epl du DA en fonction de l'âge

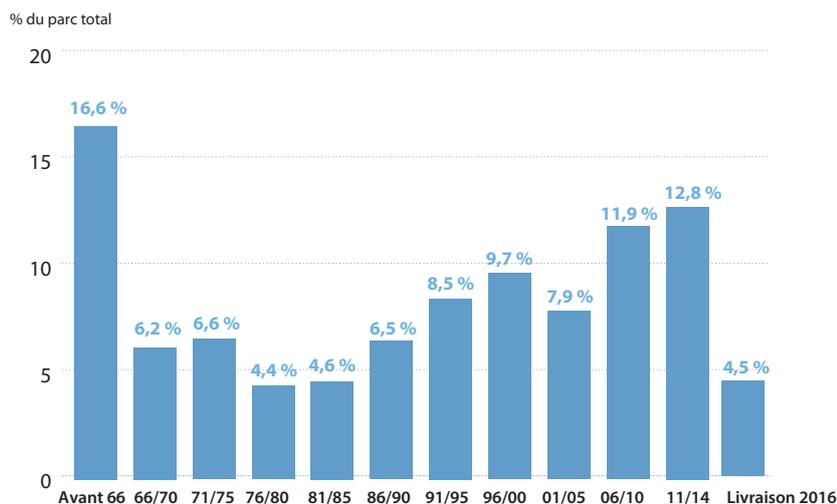
■ Le parc locatif est âgé en moyenne de 27,8 ans. Il tient compte des logements mis en service en 2016 auxquels s'ajoutent des sorties de patrimoine ancien.

■ Plus de la moitié du parc des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle (DA) a été mis en service après 1991. Seul 16,6 % du parc date d'avant 1966.

■ Pour rappel, la réforme de 1977 a permis aux Epl immobilières d'accéder aux financements locatifs sociaux.

Après une décennie de construction faible entre 1980 et 1990, les livraisons ont repris à partir de 1991 pour atteindre une croissance régulière et stable jusqu'en 2005. Par période de cinq ans entre 1991 et 2005, les mises en service ont représenté 9,2 % du parc actuel. Depuis 2005, la dynamique de construction s'est accentuée. Elle est particulièrement importante ces dernières années, notamment en Outre-mer. En tenant compte des mises en service de l'exercice, 17 % du parc a moins de 6 ans. Les mises en service de l'exercice représentent un peu plus de 3 % du parc.

## Répartition du parc locatif des Epl du DA par tranche d'âge



## Évolution du parc de logements locatifs des Epl

■ À la fin de l'exercice 2016, les Epl possèdent ou gèrent un parc locatif de 561 155 logements, dont plus de 541 000 sont possédés et 399 725 sont conventionnés. Le patrimoine total des Epl immobilières a augmenté de 1,4 % sur l'exercice.

■ Fin 2016, 19 522 logements sont gérés par des Epl pour le compte d'autrui (chiffre hors autres Epl), soit 368 logements de moins que l'année précédente. Cette baisse s'explique par la perte de mandats de gestion de logements par certaines

sociétés et par un changement dans la comptabilisation des logements gérés pour autrui dans une Epl. En effet, ce nombre avait beaucoup augmenté en 2010 car il comprenait les logements construits dans le cadre de la défiscalisation dans les Outre-mer, considérés comme gérés pour le compte de tiers (la société de portage).

■ Le patrimoine moyen par Epl continue de progresser. En 2016, il s'élève à 3 188 logements, contre 2 987 en 2015.

## Patrimoine total possédé et/ou géré

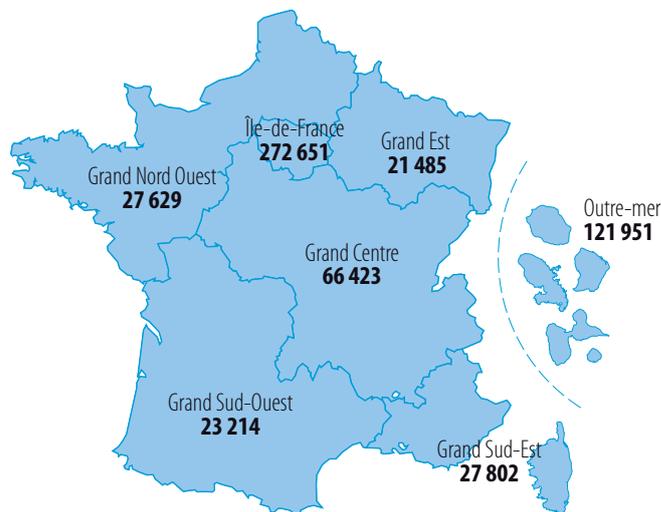
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Patrimoine possédé	471 229	474 937	483 208	496 547	509 706	519 978	518 678	527 034	533 557	541 633
- dont patrimoine conventionné	318 345	320 317	328 373	335 799	353 515	362 913	368 859	373 059	393 941	399 725
Patrimoine géré pour le compte d'autrui (hors parc Epl)	9 315	12 471	11 899	22 113	19 497	17 815	15 447	21 615	19 890	19 522
<b>Patrimoine total possédé et/ou géré</b>	<b>480 544</b>	<b>487 408</b>	<b>495 107</b>	<b>518 660</b>	<b>529 203</b>	<b>537 793</b>	<b>534 125</b>	<b>548 649</b>	<b>553 447</b>	<b>561 155</b>

## Évolution du patrimoine moyen par Epl

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre d'Epl	230	227	215	211	205	201	192	188	184	176
Patrimoine moyen	2 203	2 285	2 379	2 458	2 581	2 676	2 782	2 909	2 987	3 188
<b>Parc total</b>	<b>480 544</b>	<b>487 408</b>	<b>495 107</b>	<b>518 660</b>	<b>529 203</b>	<b>537 793</b>	<b>534 125</b>	<b>548 649</b>	<b>553 447</b>	<b>561 155</b>

## Répartition géographique du parc de logements locatifs des Epl

■ La région Île-de-France et l'Outre-mer concentrent la majeure partie du parc total national (logements et foyers). On constate que le parc de logements des Epl est principalement situé dans les zones tendues. Leur poids devrait progresser dans les années à venir puisque ces régions administratives concentrent la plus grande part des mises en chantier et disposent de dispositifs de financement incitatifs et parfois innovants comme en Île-de-France avec la transformation des surfaces de bureaux en logements.



## 1.3 Patrimoine et évolution du parc : patrimoine moyen

### Âge moyen du parc par région

■ Nationalement, le parc est âgé de 27,8 ans.

■ Pour des raisons de calcul et de représentativité, nous avons regroupé plusieurs régions administratives et délimité ainsi 7 zones afin d'établir des moyennes régionales significatives. Les régions Île-de-France et Grand Est correspondent aux régions administratives du même nom. L'Outre-mer englobe les Dom et la Nouvelle-Calédonie. Le Grand Nord-Ouest rassemble la Normandie, les Hauts-de-France, la Bretagne et les Pays de la Loire ; le Grand Sud-Ouest, la

Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie ; le Grand Sud-Est, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse ; le Grand Centre, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

■ Le Grand Est détient le patrimoine le plus âgé : 35,9 ans en moyenne. Le parc a également plus de 30 ans dans la zone Grand Nord-Ouest. C'est dans les Outre-mer que le parc demeure le plus jeune : 17,4 ans, loin devant le Grand Centre (26,4 ans).

### Âge moyen du parc par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Grand Sud-Est
26,4	35,9	31,3	28,8	28,3	17,4	27,2

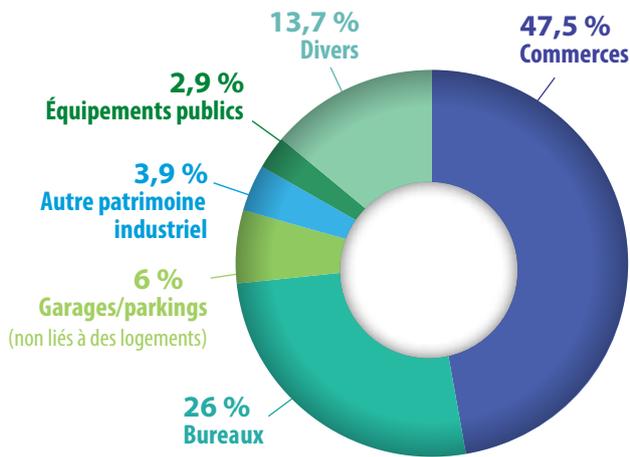
### Taille moyenne des Epl

■ Sur les 136 Epl étudiées dans le cadre du dispositif d'autocontrôle, on constate un patrimoine moyen de 2 985 logements gérés et/ou possédés. Environ 18 % des Epl gèrent un parc supérieur à 3 000 logements, et 39 % des Epl

gèrent un parc restreint (moins de 500 logements). On note une forte concentration du patrimoine des Epl car 7,4 % des Epl gèrent près de 51 % du patrimoine.

## 1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières

■ Sur l'échantillon du dispositif d'autocontrôle, soit 136 sociétés, plus de 90 % d'entre elles possèdent et/ou gèrent de façon complémentaire d'autres types de locaux : locaux professionnels, commerces, équipements publics, etc.

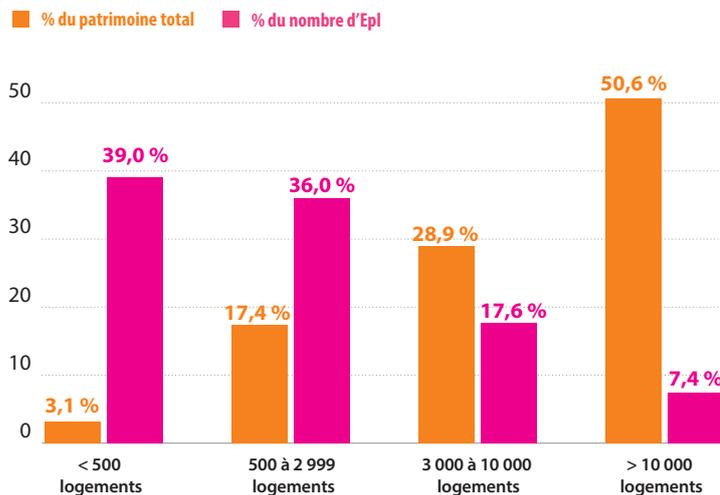


■ La répartition de ces m<sup>2</sup> en fonction de leur destination est en légère hausse par rapport à l'année précédente. Les commerces sont largement majoritaires à 47,5 % et diminuent de 0,7 point, puis viennent ensuite les bureaux à 26 %, (en hausse de 1,6 point). Le poids des équipements publics s'établit pour sa part à 2,9 %.

## 1.5 Diversité des sociétés

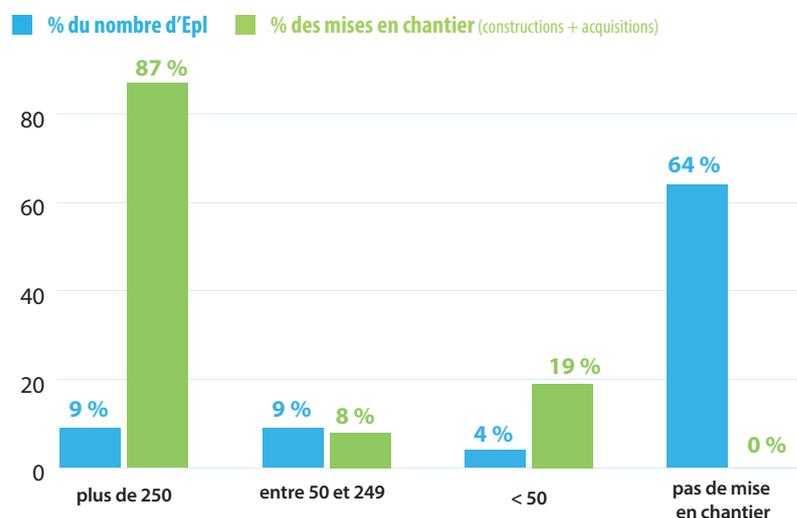
### Inégalité de patrimoine entre les Epl

■ En 2016, 34 Epl immobilières possèdent un parc de plus de 3 000 logements chacune, représentant ainsi à elles seules 79,5 % du parc locatif global des Epl. Cette concentration se constate encore davantage au niveau des Epl les plus importantes : 10 Epl ont un patrimoine supérieur à 10 000 logements et représentent environ 51 % du parc total. À l'inverse, les Epl de moins de 500 logements représentent 39 % des sociétés, et 3,1 % du parc. On constate que ce sont les structures de 500 à 2 999 logements qui ont le plus diminué, soit parce qu'elles ont grandi, soit parce qu'elles ont fusionné avec d'autres.



### Inégale contribution des Epl dans les mises en chantier de l'exercice

■ De même, la contribution des Epl aux mises en chantier est très inégale. 9 % des Epl ont mis en chantier 87 % des logements, tandis que 64 % des Epl n'en ont lancé aucun sur l'exercice. Il ressort qu'une grande partie des Epl participent à l'effort de construction, quelle que soit la taille de leur parc.



## 2

# Les Epl immobilières

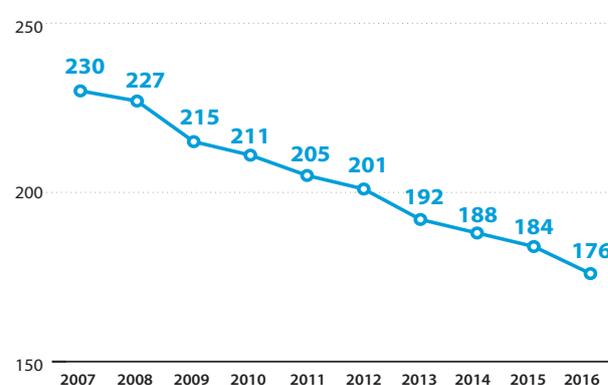
## État des lieux fin 2016

### 2.1 Nombre d'Epl immobilières

■ Depuis la création des Sociétés d'économie mixte, l'immobilier a constitué leur premier secteur d'intervention. On a assisté à une forte progression du nombre d'Epl dans le secteur jusqu'à atteindre le niveau le plus haut en 1993 avec 330 Epl immobilières. Depuis 2001, leur nombre diminue pour diverses raisons : regroupement de bailleurs sociaux, cessions du parc immobilier d'Epl dont ce n'est pas l'activité prépondérante, arbitrage d'actionnaires, etc. Par ailleurs, on assiste à une diversification de l'activité des Epl de logement social vers des activités connexes : l'aménagement et la promotion immobilière en premier lieu.

■ Fin 2016, 176 Epl possèdent ou gèrent un parc de logements locatifs.

Nombre d'Epl immobilières



### 2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2016

■ Les Epl immobilières emploient 10 949 salariés, soit une diminution de 2 % par rapport à 2015. Elles représentent 18 % de l'effectif total du mouvement des Entreprises publiques locales (un peu moins de 60 000 emplois). En termes de tendance, les dirigeants des Epl immobilières n'envisagent pas de variation de leurs effectifs à court terme.

■ En 2016, 8 539 salariés travaillent pour des Epl participant au dispositif d'autocontrôle. 6 212 d'entre eux sont du personnel administratif, soit 72 % du total. Ce ratio est en hausse car les Epl doivent embaucher pour répondre à leurs nouvelles missions (amélioration de la qualité de service, RSE...).

À l'inverse, la régie régresse. Elle emploie 177 personnes, soit 3 % de l'effectif total. Cela confirme la tendance observée ces dernières années d'externaliser les travaux d'entretien. Le nombre de gardiens et le personnel d'immeubles représente pour sa part 25 % des effectifs.

Nombre de salariés 2016	8 539,50
Personnel administratif	6 212,40
Gardiens, personnel d'immeubles et agents d'entretien	2 149,60
Régie d'entretien	177,50

■ L'effectif moyen des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle est de 62,79 salariés.

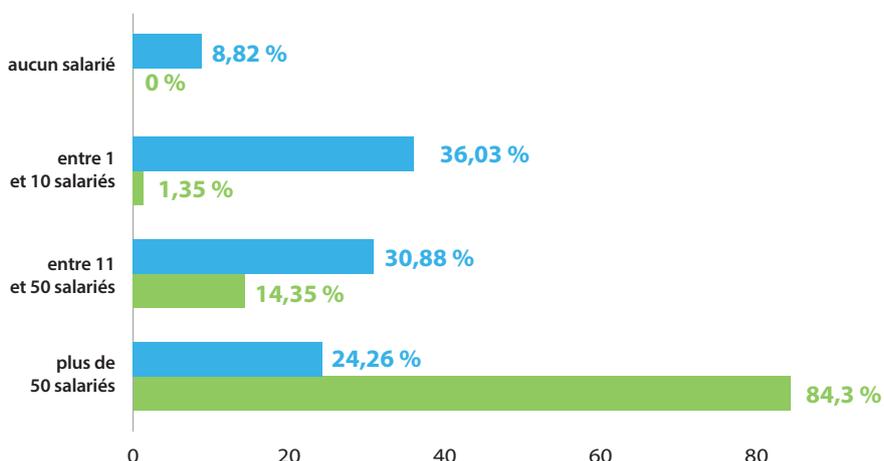
■ La disparité entre les sociétés en termes de nombre de salariés reste stable :

- 8,82 % des Epl n'ont pas de salariés. Leur patrimoine est géré par un prestataire.
- Près d'un quart (24,26 %) des Epl ont plus de 50 salariés.
- 67 % des Epl ont entre 1 et 50 salariés.

## Inégalités dans la répartition des effectifs

■ % des Epl

■ % de salariés



## 2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2016

■ En 2016, 136 Epl ont participé au dispositif d'autocontrôle. Elles étaient 143 en 2015. 7 Epl ont disparu, une Sem a été absorbée, et une dernière, de 2 800 logements, a rejoint le dispositif.

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle représentent 77,3 % des Epl possédant ou gérant des logements sociaux. Elles représentent 73,35 % du parc total, soit 405 955 logements et un chiffre d'affaires total de plus de 3 milliards d'euros.

■ La représentativité du parc reste satisfaisante. En cumulé, le patrimoine et les mises en chantier des Epl du DA augmentent :

- le parc possédé et/ou géré progresse de 3,2 %, passant de 399 012 à 405 955 logements ;
- les mises en chantier progressent, à l'inverse des logements en accession ;
- le chiffre d'affaires progresse de près de 2 %.

### Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle (DA) sur l'exercice 2016

	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2016	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2015	Variation 2015/2016	dont Epl participant au DA 2016		dont Epl participant au DA 2015		Variation 2015/2016
Nombre d'Epl	176	184	- 4 %	136	- 4,9 %	143	77,3 %	77,7 %
Parc de logement possédé et/ou géré	561 155	553 447	1 %	405 955	3,2 %	399 012	84,1 %	72,1 %
Chiffre d'affaires annuel (K€)	4 024 460	4 113 262	- 11 %	3 035 868	1,6 %	29 879 24	83,0 %	72,6 %
Nombre de logements mis en chantier ou acquis	18 573	17 788	4 %	12567	6,0 %	11 861	61,7 %	66,7 %
En accession	867	1 520	- 43 %	867	- 41,2 %	1 474	100,0 %	97,0 %
Locatif (acquisitions + constructions)	17 706	16 268	9 %	11 700	12,6 %	10 387	60,0 %	63,8 %

## 3.1 Conventonnement et logement aidé : stabilité du taux de conventonnement

■ Le taux de conventonnement sur l'exercice 2016 ressort à 79,3 %, relativement stable par rapport à 2015.

■ Deux tendances divergentes se confrontent : une baisse du nombre de logements conventonnés dans certaines sociétés suite à la mise en vente de logements aux locataires, et parallèlement, une augmentation du parc conventonné des Epl, suite au conventonnement de logements libres et aux nouvelles livraisons qui sont essentiellement conventonnées, puisque 80 % des mises en chantier locatives font l'objet d'un financement aidé (PLA-I, PLUS ou PLS).

■ En termes de diversité de patrimoine, la majorité des Epl (70 %) gèrent un parc mixte composé de logements conventonnés et de logements libres. Néanmoins, 12 Epl dont 2 situées dans les territoires ultramarins (Nouvelle-Calédonie) n'ont pas de logement conventonné dans leur patrimoine. 83 % des sociétés disposent d'un parc conventonné à plus de 50 %. 69,8 % des Epl ont un taux de conventonnement supérieur à la moyenne de l'exercice (79,3 %). Enfin, plus d'un quart des sociétés possède un parc totalement conventonné, soit 39 Epl.

### Évolution du taux de conventonnement

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Taux de conventonnement	71,8 %	71,8 %	73,0 %	72,9 %	75,3 %	75,4 %	75,6 %	79,1 %	79,5 %	79,3 %

■ Les moyennes régionales ont été calculées selon le regroupement de 7 grandes régions présentées en 1.3.

■ La région Grand Nord-Ouest prend la tête des régions ayant le plus fort taux de conventonnement : 90,7 % du parc. Suivent les régions du Grand Sud-Ouest à 82,1 % et les régions Grand Centre et Grand Est proches de 80 %. Comme l'année passée, le Grand Sud-Est présente le plus faible taux de conventonnement à 67,9 %, suivi de l'Île-de-France avec un taux à 72,8 %. Dans cette région, la progression est largement due au conventonnement de logements libres.

■ Les Outre-mer présentent une spécificité car leur parc n'est pas juridiquement conventonné. Les logements construits avec des financements aidés dans les départements d'Outre-mer sont cependant soumis aux cotisations CGLLS comme les logements conventonnés en métropole. Mayotte est un département depuis 2011, la construction de logements soumis aux cotisations CGLLS est donc très récente. Dans les collectivités d'Outre-mer (ex-Tom), la situation est différente et les logements aidés ne sont pas soumis aux cotisations de la CGLLS. En rattachant la notion de parc aidé à celle de parc soumis aux cotisations CGLLS, on obtient un pourcentage de parc aidé élevé à 85,4 % dans les Outre-mer.

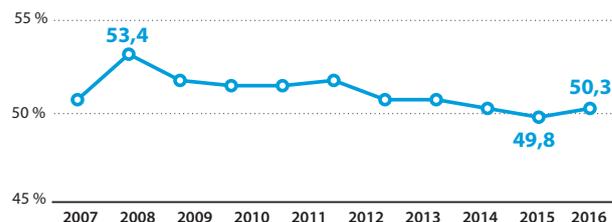
### Taux de conventonnement par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Grand Sud-Est
79,6 %	79,3 %	90,7 %	82,1 %	72,8 %	85,4 %	67,9 %

■ Le taux de locataires percevant l'aide personnalisée au logement ou l'allocation logement en Outre-mer a augmenté de 0,5 point. Fin 2016, il est de 50,3 % contre 49,8 % en 2015.

■ L'Île-de-France présente le taux de locataires éligibles à l'APL le plus faible, bien qu'en hausse, à 34,6 %. À l'inverse, l'Outre-mer présente une situation atypique avec un niveau de locataires éligibles à l'AL très élevé, 67,7 %. Ce taux est stable par rapport à 2015.

## Évolution du pourcentage de bénéficiaires de l'APL dans le parc conventionné



## Pourcentage de bénéficiaires des APL du parc conventionné par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Grand Sud-Est
44,8 %	48,0 %	45,0 %	58,2 %	34,6 %	67,7 %	47,9 %

## Poids des logements situés en QPV

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle gèrent 322 100 logements conventionnés. 68 424 d'entre eux sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit

21,2 %, un ratio stable par rapport à 2015. Le poids des logements situés en QPV est plus élevé en Outre-mer qu'en métropole (respectivement 28,5 % et 17,9 %).

## Poids des logements situés en QPV des Epl du DA

	Nombre de logements conventionnés	dont métropole	dont Outre-mer
Nombre de logements	322 100	221 153	100 947
Nombre de logements QPV (logements et foyers)	68 424	39 657	28 767
En % des logements conventionnés	21,2 %	17,9 %	28,5 %

## 3.2 Loyers et quittancement

### Évolution de la quittance moyenne

■ Pour rappel, la quittance moyenne est égale à la somme du loyer moyen et des charges moyennes. La comparaison du quittancement entre 2009 et 2010 n'est pas significative du fait d'un changement de méthode de calcul. En effet, les charges calculées avant 2010 incluaient les autres patrimoines possédés et non uniquement les logements gérés.

■ En 2016, le loyer moyen des 136 Epl du dispositif d'autocontrôle hors atypiques est de 78,1 € par m<sup>2</sup> de surface habitable (SH), soit un loyer mensuel de 6,5 € par m<sup>2</sup> de SH contre 6,1 € en 2015. Une hausse à mettre en perspective avec les réhabilitations qui entraînent une augmentation des loyers, ainsi qu'aux livraisons dont les loyers sont généralement plus élevés que le parc ancien.

Le gel des loyers acté par la loi de finances 2018 devrait avoir un impact sur ce ratio.

■ Le montant du supplément de loyer de solidarité (SLS) perçu par les Epl est resté relativement stable en 2016 à 11,47 M€, contre 11,4 M€ en 2015. 64 % de cette somme provient d'Île-de-France, qui est la principale région en termes de perception du SLS.

■ Le montant annuel des charges récupérables auprès des locataires s'établit à 14,8 €/m<sup>2</sup> de SH, soit une hausse de 0,8 € par m<sup>2</sup> de SH par rapport à 2015. Le quittancement annuel moyen ressort donc à 92,9 € par m<sup>2</sup> de SH, en hausse par rapport à 2015 où il était à 87,2 € par m<sup>2</sup> de SH.

## Évolution du quittance

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Loyer des logements en € par m <sup>2</sup> de SH	68,2	68,5	70,6	71,5	69,3	70,6	72,2	72,5	73,2	78,1
Charges en € par m <sup>2</sup> de SH	15,9	16,7	16,8	13,6	13,3	14,9	15,4	14,5	14,0	14,8
Loyer + charges en € par m <sup>2</sup> de SH	84,1	85,1	87,5	85,1	82,6	85,5	87,6	87,0	87,2	92,9

■ Selon les régions, il existe des contrastes importants en termes de quittance. Sans surprise, les zones les plus tendues affichent les taux les plus élevés. L'Île-de-France arrive en tête, à 102,79 €. Dans cette région, les loyers sont élevés ainsi que le niveau de charges : 22,64 € par m<sup>2</sup> de SH. Le Grand Sud-Est suit à 92,4 € par m<sup>2</sup> de SH. À l'opposé, la région Grand Sud-Ouest présente le taux de quittance le plus faible à 66,51 € par m<sup>2</sup> de SH, suivie de la région Grand Est, et de l'Outre-mer qui est à 77,16 €.

## Taux moyen par région de loyer, charges et quittance en € par m<sup>2</sup> de SH

	Loyer	Charges	Quittance
Grand Centre	67,90	13,93	82,73
Grand Est	63,50	15,01	67,22
Grand Nord-Ouest	62,20	13,30	74,96
Grand Sud-Ouest	58,00	9,58	66,51
Île-de-France	98,70	22,64	102,79
Outre-mer	75,40	8,34	77,16
Grand Sud-Est	76,60	14,00	92,37

## 3.3 Vacance et mobilité

### Augmentation de la vacance financière

■ En 2016, la vacance physique moyenne ressort à 3,6 %, son niveau le plus élevé depuis ces dix dernières années, contre 3,1 % en 2015. La médiane est en hausse à 2,2 %. 21 % des Epl présentent un taux de vacance physique moyenne supérieur à 5 %.

■ À la fin de l'exercice, 3,6 % des logements sont vacants, dont 2,1 % depuis plus de 3 mois (contre 1,7 % en 2015). La vacance physique moyenne augmente du fait de la vacance commerciale dans certaines zones détendues et sur certains lots, notamment des PLS, et du fait d'importants plans de réhabilitations menés par quelques Epl, notamment en Île-de-France.

### Évolution de la vacance physique

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
% moyen de logements vacants	1,7 %	1,7 %	1,8 %	2,5 %	3,3 %	2,3 %	2,5 %	3,4 %	3,1 %	3,6 %
- dont % vacants depuis plus de 3 mois	0,8 %	0,8 %	0,9 %	1,0 %	0,9 %	0,9 %	1,1 %	1,9 %	1,7 %	2,1 %

■ Les taux de vacance constatés s'apprécient au regard de la difficulté à louer certains lots, les réhabilitations, les livraisons, ainsi que la réduction du préavis à un mois. En effet, on constate que les sociétés qui ont un rythme de livraisons soutenu enregistrent une hausse de la vacance financière du fait des délais d'entrée des locataires dans les nouvelles livraisons et de la mobilisation des équipes de la gestion locative sur ces nouvelles locations, au détriment parfois de la location des autres lots.

■ En 2016, la vacance financière reste sur les mêmes standards que l'année 2015 et s'établit à 3,6 %. Il est à noter que notre calcul de la vacance financière prend en compte la vacance de l'immobilier d'entreprise et des parkings, ce qui explique aussi en partie son niveau élevé.

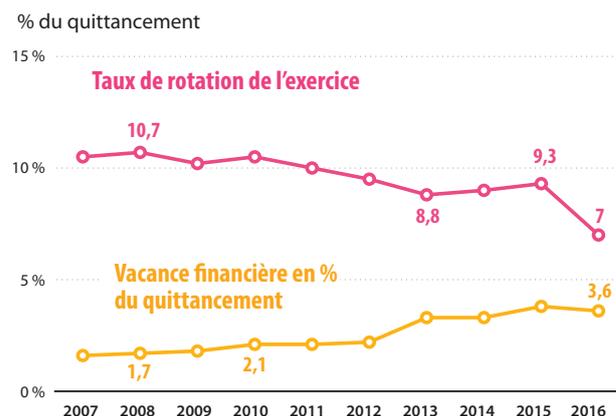
■ Comme pour le précédent exercice, certaines régions ont un taux de vacance financière supérieur à la moyenne nationale de 3,6 %. Cinq régions sont dans ce cas, avec des taux allant de 4,1 % pour le Grand Est à 4,8 % pour le Grand Centre. La région Grand Centre présente des spécificités avec un parc en partie occupé par des saisonniers, d'où de fortes variations de la vacance.

■ Cette année, les Outre-mer voient la vacance financière augmenter, passant de 4,4 % à 6,2 % du quittancement. Il convient dans tous les cas d'apprécier les ratios de l'Outre-mer au regard des contextes locaux, à savoir une conjonction de facteurs endémiques, qui allie vacance organisée pour les réhabilitations de logement, ainsi que délais de location des nouvelles mises en service, etc.

■ L'Île-de-France se distingue toujours par une vacance financière très faible, bien qu'en légère hausse à 1,3 % du quittancement en 2016, et un taux de rotation à 5,1 %, en hausse de 0,2 point.

■ La part des Epl ayant une vacance financière inférieure à 1,5 % du quittancement augmente à 44,12 % du quittancement. Parallèlement, la part de celles qui ont une vacance comprise entre 1,5 % et 3 % du quittancement diminue de 6 points à environ 16 % du quittancement. La part des Epl ayant de plus de 3 % augmente légèrement et s'établit à 39,71 %.

## Évolution de la vacance financière et de la mobilité



## Répartition géographique de la vacance financière

Région	Vacance financière (%)
Grand Centre	4,8 %
Grand Est	4,1 %
Grand Nord-Ouest	4,5 %
Grand Sud-Ouest	3,1 %
Île-de-France	1,3 %
Outre-mer	6,2 %
Grand Sud-Est	4,6 %

## Ventilation du nombre d'Epl en fonction de la vacance financière

	2016		2015		2014	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
< 1,5 % du quittancement	60	44,12 %	55	38,46 %	59	40,69 %
Compris entre 1,5 % et 3 % du quittancement	22	16,18 %	32	22,38 %	38	26,21 %
> 3 % du quittancement	54	39,71 %	56	39,16 %	48	33,10 %

## Le taux de rotation diminue à 7 %

■ Après une hausse entamée en 2014, le taux de rotation diminue en 2016, pour s'établir à 7 % contre 9,3 % en 2015.

■ Les contrastes sont très marqués entre les régions. Le Grand Est et l'Île-de-France conservent les niveaux les plus bas avec respectivement 3,6 % et 5,1 %.

■ À l'inverse, ce taux reste très élevé dans les zones détendues du territoire national : le Grand Sud-Ouest est en tête avec un taux de 9,4 %, suivi de la région Grand Nord-Ouest avec un taux de 9,1 %.

■ Le taux est de 10,1 % en Outre-mer.

## Taux de rotation par région

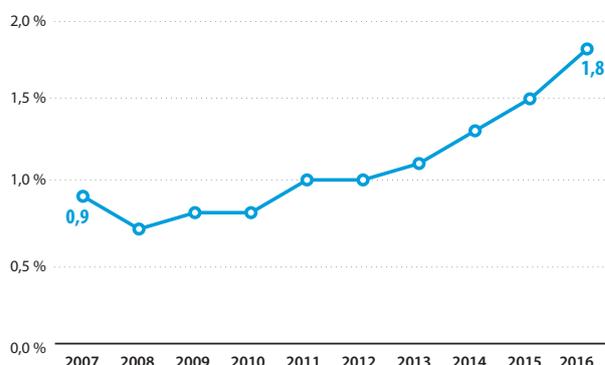
Région	Taux de rotation (%)
Grand Centre	7,8 %
Grand Est	3,6 %
Grand Nord-Ouest	9,1 %
Grand Sud-Ouest	9,4 %
Île-de-France	5,1 %
Outre-mer	10,1 %
Grand Sud-Est	6,5 %

## 3.4 Progression des impayés en 2016 à 1,8 % du quittancement

Le taux d'impayés mesure le coût des impayés sur l'exercice. Il se calcule ainsi : dotations aux provisions pour créances douteuses auxquelles s'ajoutent les pertes sur créances irrécouvrables, moins les reprises de provisions sur les créances douteuses de l'exercice.

Depuis 2011, le taux des impayés a atteint le seuil de 1 % et il poursuit sa progression. Il atteint 1,8 % du quittancement en 2016 contre 1,5 % en 2015. Ce taux est le plus élevé observé depuis 10 ans. Il peut s'expliquer par la baisse du pouvoir d'achat que peuvent subir les locataires depuis plusieurs années.

### Évolution des impayés en % du quittancement



### Créances supérieures à 1 mois

Le stock de créances exigibles ressort à près de 38 jours de quittancement, en progression de 4 jours par rapport à l'exercice précédent. Le stock progresse en jours de quittancement chez 60 % des Epl. 40 % des Epl du dispositif d'autocontrôle ont un stock supérieur à 33 jours de quittancement. Cela confirme la hausse du taux d'impayés et les difficultés des Epl pour assurer le recouvrement des loyers malgré la professionnalisation de la gestion des retards de paiement dans la plupart des sociétés.



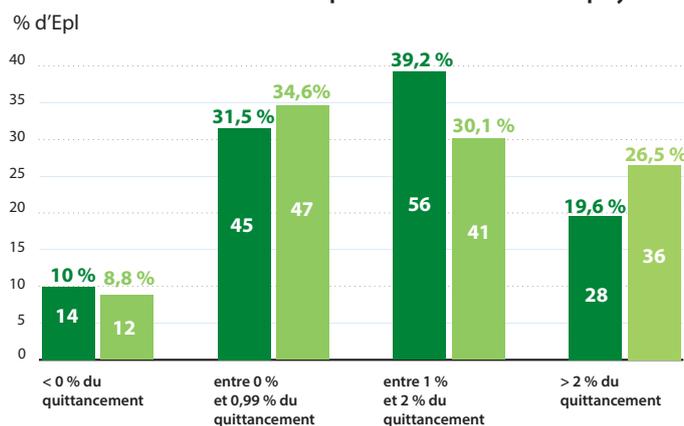
### Évolution des impayés en % du quittancement par région

Région	Impayés (%)
Grand Centre	1,5 %
Grand Est	1,0 %
Grand Nord-Ouest	1,4 %
Grand Sud-Ouest	1,8 %
Île-de-France	1,3 %
Outre-mer	2,7 %
Grand Sud-Est	2,5 %

Les taux varient en fonction des régions, sur une fourchette comprise entre 1 % et 2,5 %. C'est en Grand Sud-Ouest et Grand Sud-Est que ressortent les taux les plus élevés. À l'inverse, les taux les moins élevés sont en région Grand Est et en Île-de-France. Le taux d'impayés en Outre-mer ressort enfin à 2,7 %.

Le taux d'impayés augmente dans toutes les régions, sauf dans le Grand Nord-Ouest et le Grand Est où il reste stable.

### Ventilation du nombre d'Epl en fonction des impayés



En 2016, 43,4 % des Epl ont un taux d'impayés inférieur à 1 % du quittancement contre 41,5 % en 2015 et 47 % en 2014. Le pourcentage d'Epl ayant plus de 2 % d'impayés augmente sensiblement pour se situer à 26,5 %.

## 4

# Analyse financière

## Exercice 2016

### 4.1 Structure bilantielle

#### 4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière

■ Les données cumulées de l'exercice 2016 concernent 136 Epl suivies dans le cadre du dispositif d'autocontrôle. La situation bilantielle des Epl immobilières montre des indicateurs cumulés relativement stables entre 2015 et 2016.

La situation nette s'améliore alors que le potentiel financier et la trésorerie diminuent légèrement.

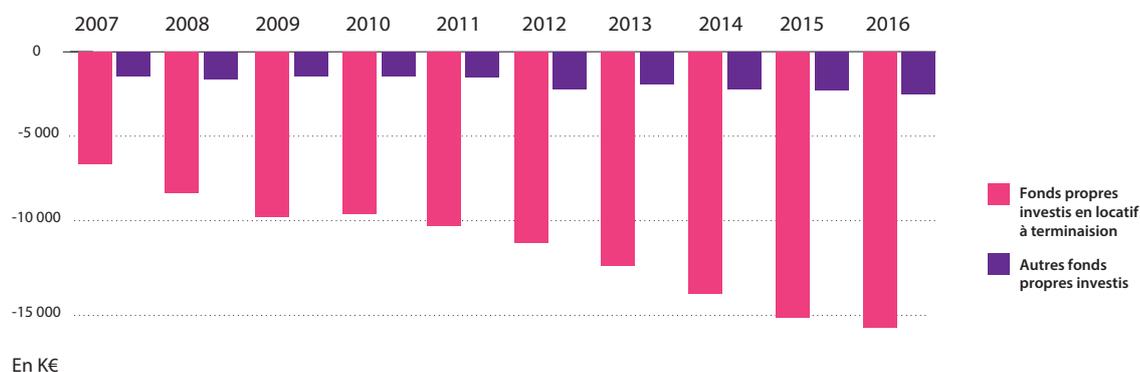
#### Structure financière cumulée des Epl immobilières

En K€	Cumul 2016	Cumul 2015	Variation en K€	Variation en %
Situation nette	33 294 00	30 705 89	258 811	8,4 %
Fonds propres investis en locatif à terminaison	- 2 10 2873	- 21 12 785	9 912	0,5 %
Excédent des amortissements techniques sur les amortissements financiers	- 6 371 49	- 37 0451	- 266 698	- 72,0 %
Autres fonds propres investis	- 3 260 91	- 30 5451	- 20 640	- 6,8 %
Potentiel financier	263 287	28 1902	- 18 615	- 6,6 %
Provision pour gros entretien	326 639	311 862	14 777	4,7 %
Dépôts de garantie des locataires	192 882	197 055	- 4 173	- 2,1 %
Autres ressources à long terme	133 688	130 252	3 436	2,6 %
Fonds de roulement à long terme	916 496	921 071	- 4 575	- 0,5 %
Insuffisance de financement des opérations préliminaires	- 4 699	- 46 165	41 466	- 89,8 %
Accession promotion	- 193 635	- 156 614	- 37 021	- 23,6 %
Fonds de roulement d'exploitation et divers	798 055	743 625	54 430	7,3 %
Décalage de trésorerie de la construction locative	1 14 733	210 459	- 95 726	- 45,5 %
<b>Trésorerie (K€)</b>	<b>1 630 950</b>	<b>1 672 376</b>	<b>- 41 426</b>	<b>- 2,5 %</b>

## Évolution des fonds propres



## Évolution des fonds propres investis

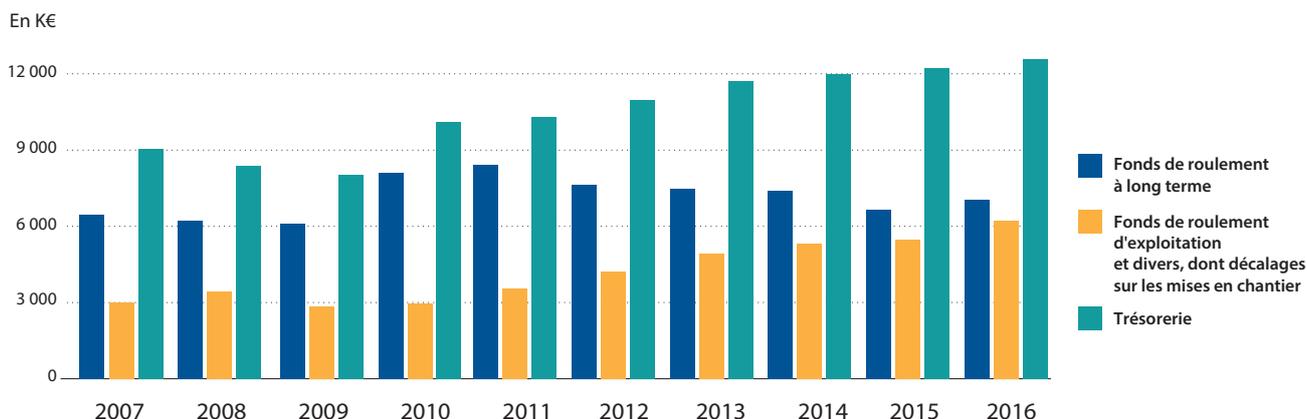


■ Les principales variations des chiffres agrégés de la structure financière sont les suivantes :

- À périmètre constant, la situation nette globale des sociétés s'est améliorée de quasiment 259 M€, soit près de + 8,4 % comparé à 2015. 76 % de cette hausse s'explique comme les années précédentes par des augmentations de capital réalisées pour renforcer les fonds propres des Epl, à hauteur de 195,8 M€.
- Des résultats cumulés nettement bénéficiaires mais en baisse de 18,8 M€ entre les exercices 2015 et 2016.
- Un potentiel financier à terminaison des opérations locatives en cours (fonds propres disponibles) en recul de 18,6 M€ (soit près de - 6,6 %) pour atteindre 263 M€ : cela correspond au montant des fonds propres disponibles pour assurer le développement des sociétés et pour financer le portage de leurs différentes activités. La diminution des fonds propres est limitée par comparaison avec la progression des flux injectés dans les opérations grâce aux bons résultats nets dégagés par les Epl du fait de leur exploitation propre.

- Un fonds de roulement à long terme en légère baisse également à 916,5 M€, contre 921 M€ en 2015, soit - 0,5 %, avec des autres ressources semi-permanentes en légère progression de 3,4 M€ (grâce principalement à la PGE et les autres provisions).
- La trésorerie nette d'ensemble des Epl immobilières enregistre une baisse de 41,4 M€, soit - 2,5 %, pour atteindre 1 631 M€. Les décalages ponctuels de trésorerie sur les opérations de construction et de réhabilitation locatives en cours évoluent de manière très hétérogène depuis quelques exercices. Cet indicateur est très difficile à interpréter sur un ensemble global, car le financement en défiscalisation du logement social en Outre-mer, et en particulier les apports investisseurs, impactent fortement sa significativité.

## Évolution du FRLT, du FRE et de la trésorerie de 2007 à 2016



Les ratios moyens de bas de bilan, à savoir le fonds de roulement à long terme (FRLT), le fonds de roulement d'exploitation (FRE) et la trésorerie, suivent une même tendance à la hausse par rapport à 2015. En effet, le fonds de roulement à long terme, représentant les fonds propres et les autres ressources semi-permanentes de la société, augmente en 2016 à près de 7 051 K€. En revanche, le financement provenant du fonds de roulement d'exploitation progresse

en moyenne à 6 234 K€, + 3,4 % comparé à 2014, ce qui dénote la hausse de l'activité de construction (postes de subventions à recevoir, fournisseurs d'immobilisation par exemple). Enfin, la trésorerie moyenne, qui s'élève à 12 581 K€, progresse de 2,9 % par rapport à 2014, bénéficiant d'une amélioration principalement due au fonds de roulement d'exploitation.

## Taux de fonds propres investis sur les opérations nouvelles

S'agissant des opérations nouvelles de construction locatives ou de travaux d'amélioration, on peut noter les différentes caractéristiques suivantes :

- Le prix de revient TTC des programmes locatifs (constructions neuves et réhabilitations) en cours, c'est-à-dire dont l'ordre de service a été donné, s'élève globalement à fin 2016 à 9,5 Mds €, contre un montant de 9,3 Mds € en 2015.
- On observe toujours des écarts de taux de fonds propres investis au niveau territorial mais également en fonction des opérations financées : programme de logements sociaux, de logements libres, locaux d'activités (commerces et/ou bureaux) et surtout, travaux d'amélioration et de réhabilitation (où les fonds propres engagés sont habituellement beaucoup plus importants). Sur le plan territorial, deux régions présentent des situations particulières, les Outre-mer et l'Île-de-France :
  - Depuis 2009, les Epl ultramarines bénéficient du régime de défiscalisation et depuis peu du dispositif de crédit d'impôts pour leurs programmes de logements sociaux, ce qui leur permet de limiter la mise de fonds propres, voire de ne pas en mettre compte tenu des apports des investisseurs. Pour cette région, le taux global de fonds propres investis ressort à 2,8 % des travaux prévisionnels.



En effet, les Epl antillaises doivent mener des investissements lourds en fonds propres sur des opérations de confortement sismique.

- En Île-de-France, le taux de fonds propres investis dans les opérations en cours est de 2,8 %. Il existe une grande disparité entre les communes, mais le taux le plus bas observé est celui des Epl parisiennes qui bénéficient de forts taux de subventions de la ville de Paris qui peuvent atteindre jusqu'à 30 %.

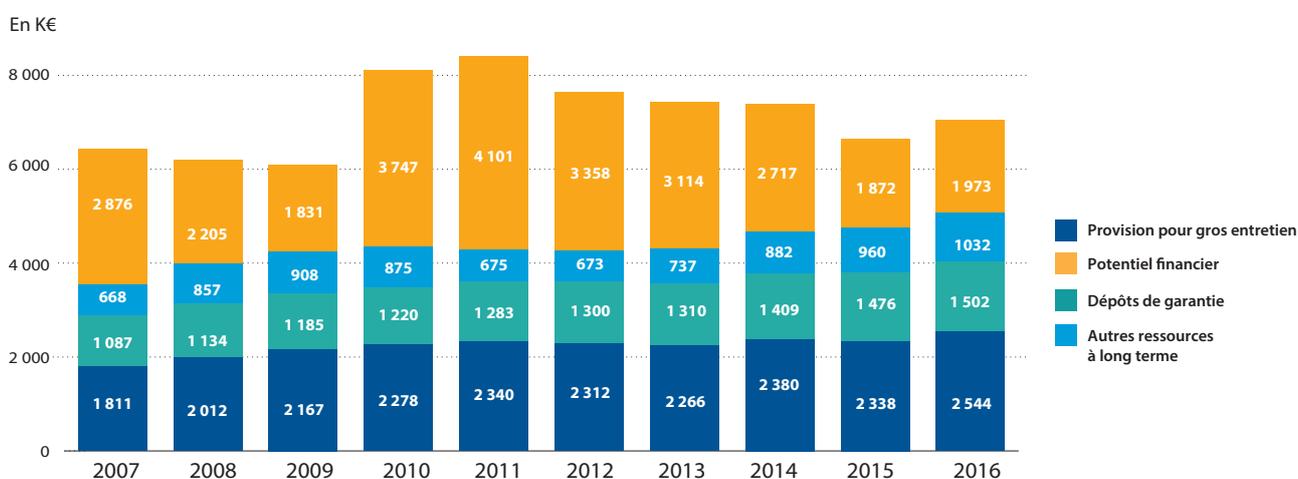
## 4.1.2 Fonds de roulement à long terme

### Hausse du fonds de roulement à long terme à 7 051 K€ après 5 années de baisse consécutives

Contrairement aux années précédentes, le fonds de roulement à long terme progresse grâce à l'augmentation du potentiel financier (+ 5 % comparé à 2015) et des autres ressources à long terme (+ 6 % comparé à 2015). Son niveau s'établit à 7 051 K€. Le potentiel financier ressort à 1 973 K€ contre 1 872 K€ en 2015.

Les fonds propres disponibles à terminaison, ou potentiel financier, représentent désormais environ 28 % du FRLT, stable par rapport à 2015. Les autres composantes du FRLT restent stables : la provision pour gros entretien (PGE) progresse en valeur et représente 36,1 % du FRLT, les dépôts de garantie des locataires à hauteur de 21,3 % et dans une moindre mesure les autres ressources semi-permanentes, à près de 14,6 %.

### Composantes du fonds de roulement à long terme

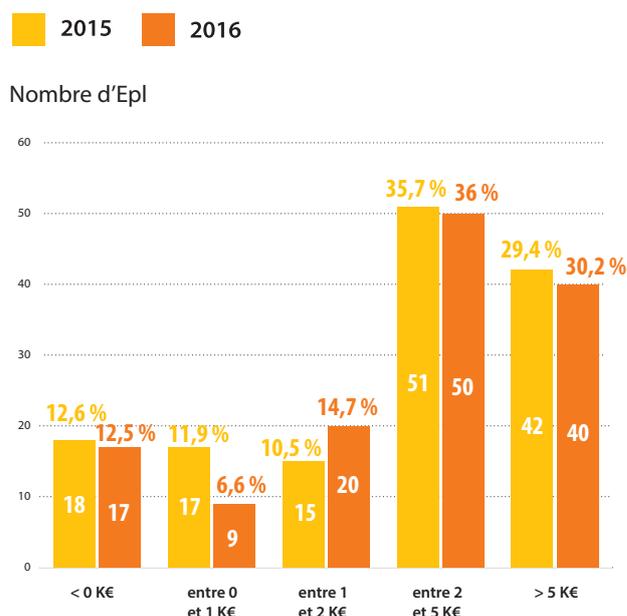


Le positionnement des Epl en fonction du montant de leur FRLT par équivalent-logement montre un glissement du nombre d'Epl vers la tranche de 1 à 2 K€. La médiane ressort en baisse sur cet exercice à 3 K€ contre 3,3 K€ en 2015.

Le nombre d'Epl présentant un FRLT négatif est quasi stable, passant de 18 à 17 sociétés en 2016. À noter que dans ces 17 Sem, 9 ont un FRLT par équivalent-logement inférieur à 2 K€ par logement.

La catégorie la plus haute, supérieure à 5 K€, synonyme d'une situation financière excellente, perd 2 Epl. Les catégories supérieures de plus de 2 K€ représentent plus de 66 % en 2016 contre 65 % de l'ensemble des Epl en 2015.

### Répartition des Epl en fonction de leur FRLT

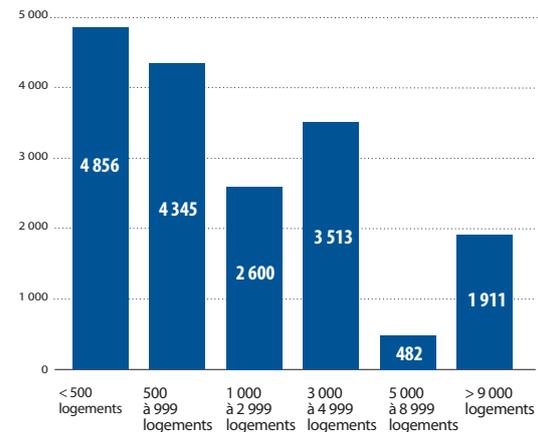


■ Le FRLT cumulé des Epl de petite taille, de moins de 500 logements (48 Epl), est beaucoup moins élevé que celui des Epl de plus grande taille, de plus de 9 000 logements (9 Epl) pour les plus importantes (écart de 5 fois entre ces deux catégories, les plus éloignées).

■ En revanche, rapporté au nombre de logements, on observe une corrélation inverse, c'est-à-dire un FRLT moyen en euros par équivalent-logement qui diminue avec la taille des sociétés : de 4 856 € par équivalent-logement pour les Epl de moins de 500 logements, jusqu'à 1 911 € pour les Epl de plus de 9 000 logements.

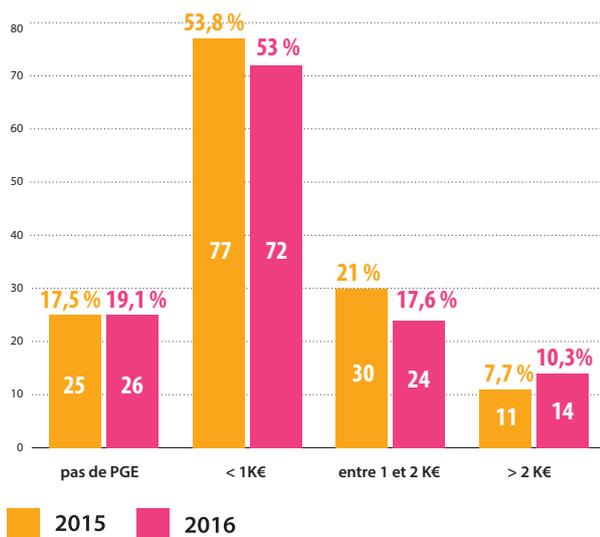
## FRLT moyen des Epl en fonction de la taille de leur patrimoine

En €/équivalent-logement



## Répartition des Epl en fonction de leur niveau de PGE

Nombre d'Epl



■ Le potentiel financier moyen (fonds propres à terminaison des opérations en cours dont l'OS était lancé fin 2016) en euros par équivalent-logement diminue en 2016 pour atteindre 591 € par équivalent-logement contre 603 € en 2015. Sur les 5 dernières années, il a chuté de 170 %, passant de 1 518 € à 591 €. Malgré une légère diminution sur l'exercice 2016 (- 1,5 %), le FRLT reste à un niveau plus que satisfaisant à 2 109 € par équivalent-logement. On constate sur ce dernier exercice une légère augmentation de la PGE par équivalent-logement.

■ Lors de la réforme comptable de 2005, la possibilité a été laissée aux bailleurs sociaux de constituer une provision pour gros entretien (PGE) plus limitative dans sa définition que l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR).

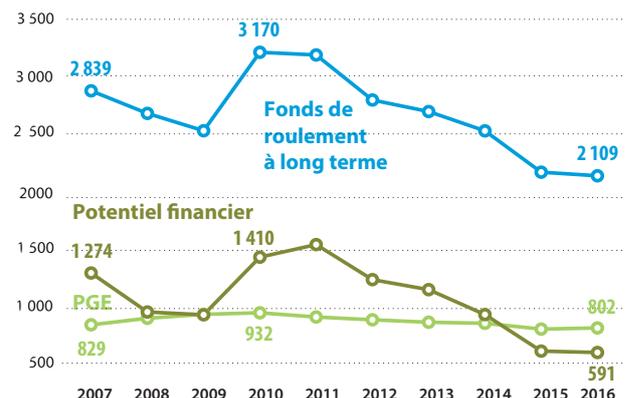
■ Il existe 26 Epl sans PGE. Il leur est conseillé en contrepartie de constituer plus de composants. Elles représentent 19,1 % de l'ensemble des Epl étudiées en 2016.

■ Pour celles ayant choisi de constituer une PGE, soit la grande majorité (80,9 %), on constate sur 2016 une augmentation du montant moyen par logement, soit 802 € contre 792 € en 2015. Près de deux tiers d'entre elles sont concentrées sur la tranche inférieure à 1 K€ de PGE par logement.

■ Pour rappel, les plans pluriannuels de travaux de gros entretien sont basés sur les trois à cinq prochaines années de programmation et sont actualisés tous les ans de manière précise et fiable. La liste des travaux inclus dans le gros entretien est limitative et fait l'objet d'un point spécifique dans le nouveau règlement de l'ANC, repris dans le nouveau guide comptable des Epl immobilières.

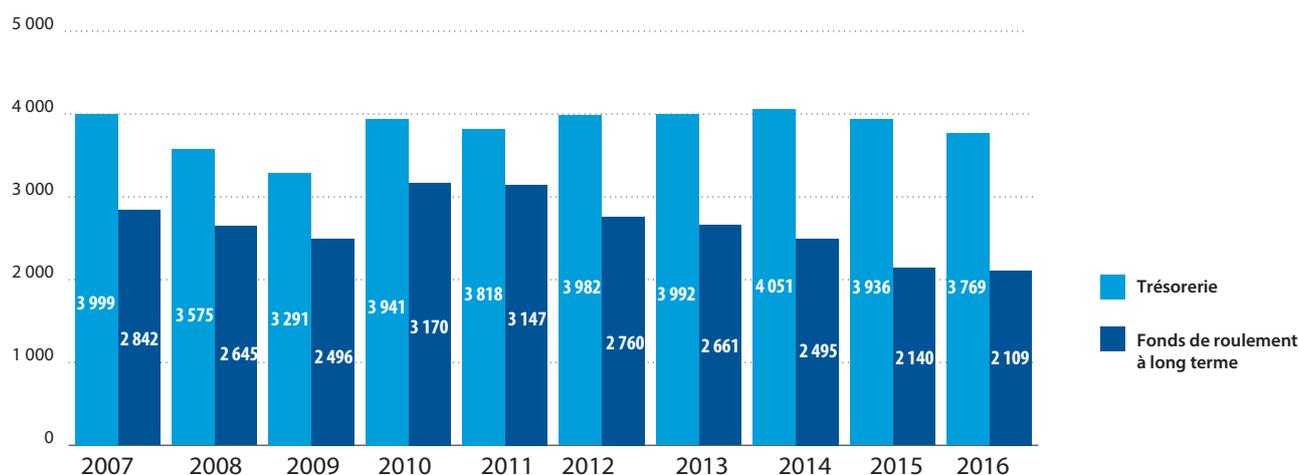
## Évolution du potentiel financier, de la PGE et du FRLT

En €/équivalent-logement



## Évolution comparée de la trésorerie et du FRLT

En €/équivalent-logement



La trésorerie en euros par équivalent-logement ressort en légère baisse en 2016 à 3 769 €, contre 3 936 € en 2015. Cette évolution est similaire à celle des ratios de haut de bilan, et en particulier du FRLT qui affiche une baisse de - 1,5 % à 2 109 € par équivalent-logement. La part du FRLT dans la trésorerie est de 56 % contre 54 % l'année précédente. Les fonds

de roulement d'exploitation, c'est-à-dire des ressources à court terme, devient donc une composante moins importante de la trésorerie, en particulier les décalages de trésorerie positifs sur les opérations de construction locative, en corrélation avec la diminution de la production nouvelle et les opérations de réhabilitation.

### 4.1.3 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2016

Le montant moyen de la trésorerie nette au bilan, c'est-à-dire hors soldes créditeurs en banque ou trésorerie négative, continue sa progression en 2016 pour atteindre 12 581 K€, contre 12 225 K€ en 2015.

Comme l'année passée et depuis 2011, cette variation n'est plus corrélée à la variation du FRLT et provient davantage de la hausse des ressources du fonds de roulement d'exploitation, en particulier des décalages de trésorerie sur la construction locative. S'agissant des ressources en provenance du cycle d'exploitation à plus ou moins court terme, elles restent largement constituées

par les annuités courues non échues des emprunts locatifs, même si leur proportion continue de diminuer en 2016 à 67 % contre 62,9 % en 2015 (près de 100 % en 2009).

Les indicateurs de trésorerie en valeur relative, c'est-à-dire en euros par équivalent-logement, en mois de quittance, ou encore en mois de dépenses d'exploitation, sont en légère baisse. La trésorerie en mois de dépenses d'exploitation passe à 12,3 mois en 2015 contre 11,4 mois en 2016.

### Trésorerie

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie en €/équivalent-logement	3 994	3 575	3 291	3 941	3 818	3 980	4 194	4 051	3 936	3 769
Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation	13,8	11,9	10,9	12,6	11,8	12,5	12,3	12,6	12,3	11,4
Trésorerie en mois de quittance	8,6	7,6	6,7	8,0	7,6	7,8	7,6	7,8	7,6	7,2
% des annuités courues (ICNE + amort. courus) dans le fonds de roulement d'exploitation	102,8 %	80,1 %	99,9 %	87,8 %	84,1 %	81,5 %	70,2 %	66,2 %	62,9 %	67,0 %

## 4.2 Exploitation : le compte de résultat

### 4.2.1 Charges et produits cumulés

■ Les 136 Epl participant au dispositif d'autocontrôle ont réalisé sur l'exercice 2016 un chiffre d'affaires cumulé de 3 036 M€, en progression de 1,6 % par rapport à l'exercice précédent.

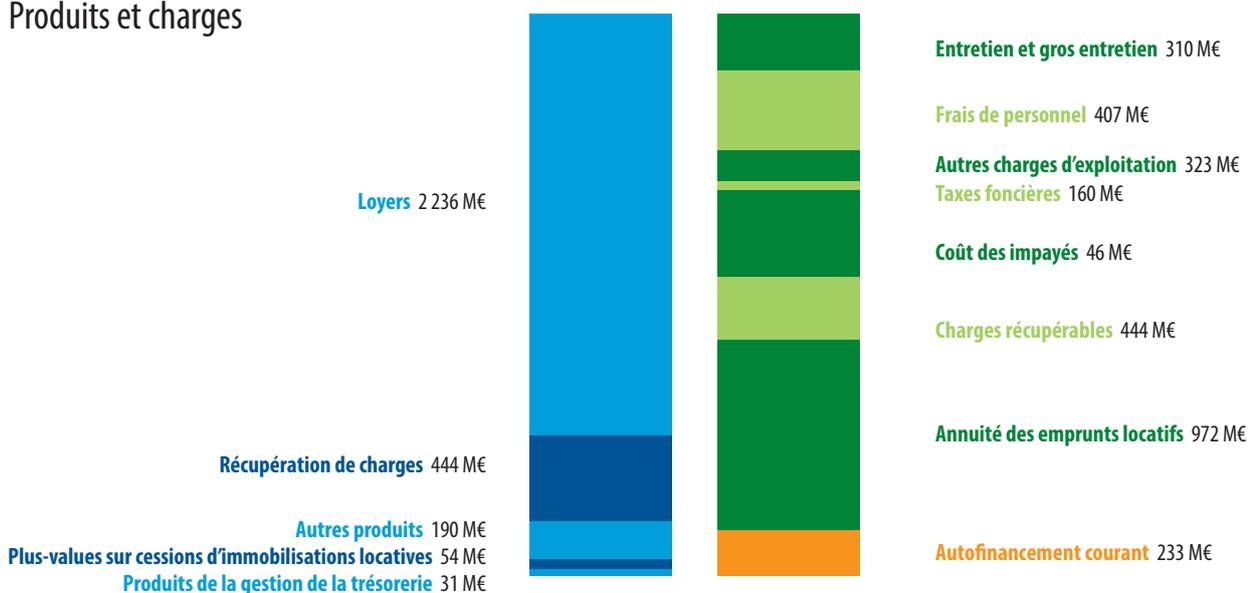
■ Le résultat d'exploitation cumulé est de 324 M€, ce qui représente une marge d'exploitation de 10,7 %. Le résultat d'exploitation couvre 1,8 fois le résultat financier, largement déficitaire en raison du poids des charges d'intérêts des emprunts contractés pour financer les programmes de construction et de réhabilitation des logements locatifs. Le résultat exceptionnel est élevé, comme cela est le cas habituellement : 229 M€. Il comprend les plus-values comptables sur les ventes de patrimoine et la quote-part des subventions d'investissement intégrée au compte de résultat.

■ En cumul, le résultat net des 136 Epl ressort à 254 M€, soit une rentabilité nette de 11,4 %, en diminution par rapport à 2015 où le résultat net cumulé était de 273 M€ pour une rentabilité nette de 12,7 %.

#### Résultats cumulés en M€

Résultat d'exploitation	324
Résultat financier	-261
Résultat exceptionnel	229
Impôt sur les sociétés et participation	-38
Résultat net	254

#### Produits et charges



■ L'analyse qui suit porte sur les différents produits des Epl immobilières. Une partie du chiffre d'affaires est diminuée de certaines charges. Il en est ainsi pour les opérations d'aménagement (où les ventes de charges foncières sont diminuées des achats et des variations de stocks correspondants) ou pour les ventes liées aux activités d'accession sociale et de promotion immobilière. Seules les rémunérations et les marges brutes sont prises en compte. En revanche, d'autres recettes sont intégrées, telles que les plus-values comptables sur les ventes de patrimoine locatif ou les produits financiers. Une fois ces retraitements effectués, le total des produits des 136 Epl s'élève à 2 955 M€ et à 2 511 M€ sans les récupérations de charges.

■ Le quittancement est le principal produit. Il représente 90,7 % du total des recettes. La part du quittancement dans

le total des produits tend à diminuer légèrement. En 2015, il était de 91,2 % du total des recettes. Les loyers représentent 2 236 M€, soit 76 % des recettes et les charges récupérables, 444 M€, soit 15 % du total. Les autres produits : marge brute sur accession, rémunérations sur opérations d'aménagement, différentes prestations de services... demeurent marginaux puisqu'ils ne comptent que pour 9 % du total.

■ Le cumul des loyers progresse de 4,4 % contre + 3,1 % en 2015. L'augmentation des loyers s'explique principalement par un important volume de livraisons\*. À noter que l'IRL qui suit une tendance baissière depuis 2012, connaît une légère reprise début 2016. Les logements conventionnés en métropole ont pu être augmentés de + 0,08 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016, contre + 0,57 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

\* Voir 1.1- Production de logements, pages 9-10.

## 4.2.2 Évolution de l'autofinancement

■ L'autofinancement net correspond au solde entre d'une part les produits des Epl (loyers, différentes marges et rémunérations, prestations de services, plus-values sur cessions de patrimoine et produits financiers) et d'autre part, les charges d'exploitation (maintenance, taxes, coût de fonctionnement, coût des impayés), ainsi que les annuités locatives (intérêt et capital) et la dotation nette à la PGE.

■ L'autofinancement net moyen repart à la hausse après trois années consécutives de baisse et s'élève à 1 843 K€. D'autre part, l'exercice est moins favorable aux bailleurs sociaux car l'IRL, le taux d'évolution des loyers, qui a vu sa hausse diminuer de moitié en 2015 pour atteindre 0,57 %, n'est que de 0,08 % en 2016. Dans le même temps, les Epl immobilières ont dû faire face à des charges nouvelles comme les nouvelles obligations et normes à la charge des bailleurs (diagnostics à réaliser sur le parc...). En moyenne, l'autofinancement net des Epl immobilières représente 9,4 % de l'ensemble des revenus de l'exercice, contre 9,9 % en 2015.

### Évolution de l'autofinancement net et de l'autofinancement courant\*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net moyen en K€	1 503	1 283	1 534	1 670	1 310	1 414	1 955	1 894	1 764	1 843
Autofinancement net moyen hors plus-values sur cessions en K€	1 325	1 072	1 377	1 458	879	1 076	1 386	1 410	1 341	1 372
Autofinancement courant en % des produits	14,0 %	11,9 %	13,0 %	12,8 %	8,6 %	8,7 %	11,8 %	11,0 %	9,6 %	9,6 %
Autofinancement net en % des produits	12,7 %	10,5 %	11,9 %	12,2 %	8,7 %	8,8 %	12,1 %	11,0 %	9,9 %	9,4 %
Autofinancement courant corrigé hors effort de maintenance en €/équivalent-logement	1 389	1 307	1 236	1 288	1 054	1 072	1 206	1 193	1 141	1 167

\* À compter de 2010, l'effort de maintenance comprend également les dépenses en régie

■ Les plus-values sur cessions du patrimoine locatif sont intégrées à l'autofinancement net. Elles représentent en moyenne 471 K€ par société, soit 25,6 % de l'autofinancement net. Elles représentent ainsi un élément essentiel de l'exploitation des Epl immobilières. 45 % des Epl ont cédé du patrimoine locatif au cours de l'exercice 2016.

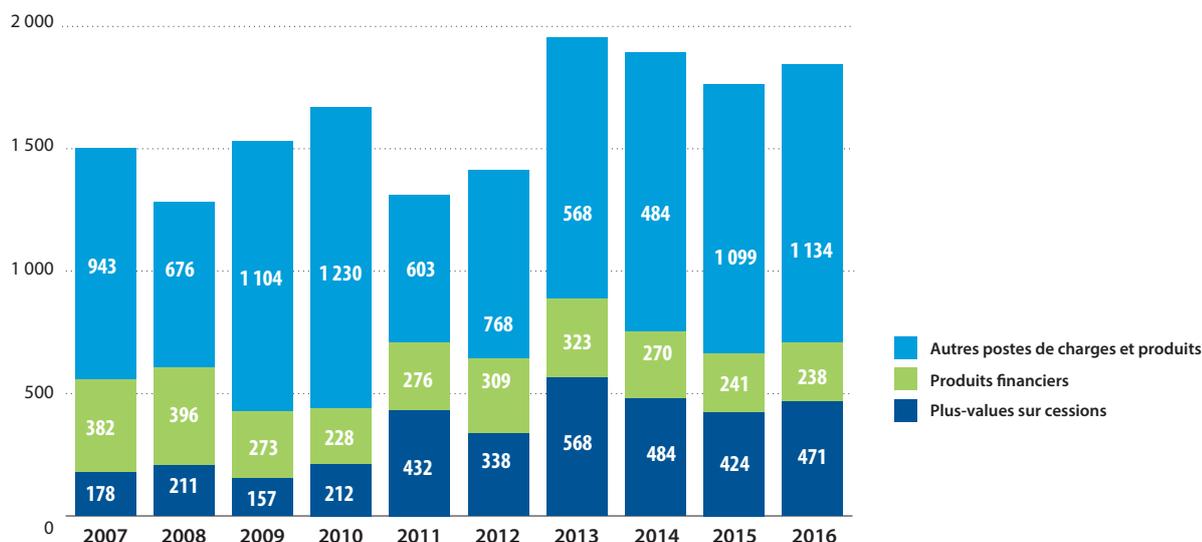
■ Les produits financiers sont également importants dans le modèle économique des Epl même si leur proportion a tendance à s'amenuiser dans la détermination des marges d'autofinancement. Ils ne représentent en effet plus que 12,9 % de l'autofinancement net, soit 238 K€ par société, contre près de 22 % en 2012. Ils sont évidemment très sensibles aux variations des taux, celui du livret A notamment sur lequel sont indexés un grand nombre de placements des Epl immobilières. Le montant moyen de la trésorerie influe également directement sur le niveau des produits financiers : elle ne diminue que très légèrement sur l'exercice.

■ La part de l'autofinancement net issue des autres postes de charges et de produits, et donc de l'exploitation des Epl immobilières, continue de progresser. Elle représente maintenant 61,5 % de la marge nette contre seulement 46 % en 2011. En revanche, son montant n'augmente que légèrement et représente en moyenne 1 134 K€ par Epl.

■ Afin de regarder l'évolution de l'autofinancement dégagé par les Epl indépendamment des plus-values de cessions réalisées et des choix faits en termes de comptabilisation des dépenses d'entretien, il est intéressant de regarder l'autofinancement courant, corrigé des plus-values sur cessions et déterminé avant coûts de maintenance. Il progresse légèrement, passant de 1 141 € en 2015 à 1 167 € par équivalent-logement en 2016.

## Composantes de l'autofinancement net

En K€



en K€	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Plus-values sur cessions</b>	178	211	157	212	432	338	568	484	424	471
En % de l'autofinancement net	11,8 %	16,4 %	10,3 %	12,7 %	32,9 %	23,9 %	29,1 %	25,5 %	24,0 %	25,6 %
En % des produits	1,2 %	1,7 %	1,4 %	1,6 %	2,4 %	1,7 %	3,5 %	2,8 %	2,4 %	2,2 %
<b>Produits financiers</b>	382	396	273	228	276	309	323	270	241	238
En % de l'autofinancement net	25,4 %	30,9 %	17,9 %	13,7 %	21,0 %	21,8 %	16,5 %	14,3 %	13,7 %	12,9 %
En % des produits	3,5 %	3,7 %	2,0 %	1,7 %	1,9 %	1,8 %	2,0 %	1,6 %	1,4 %	1,2 %
<b>Autres postes de charges et produits</b>	943	676	1 104	1 230	603	768	1 064	1 140	1 099	1 134
En % de l'autofinancement net	62,8 %	52,7 %	72,4 %	73,7 %	46,0 %	54,3 %	54,4 %	60,2 %	62,3 %	61,5 %

### 4.2.3 Les coûts locatifs

#### L'effort de maintenance

■ Sur les 136 Epl participant au dispositif d'autocontrôle, le montant des charges consacrées à la maintenance du patrimoine et non récupérables auprès des locataires est de 310 M€, dont 187 M€ pour l'entretien courant et 123 M€ pour le gros entretien. On constate en 2016 une forte progression des dépenses d'entretien courant, + 5 %, et un maintien en montant sur le gros entretien.

■ Les dépenses d'entretien et de gros entretien stagnent en 2016 pour atteindre 13,9 % des loyers contre 13,8 % en 2015. L'entretien courant représente 8,4 % des loyers.

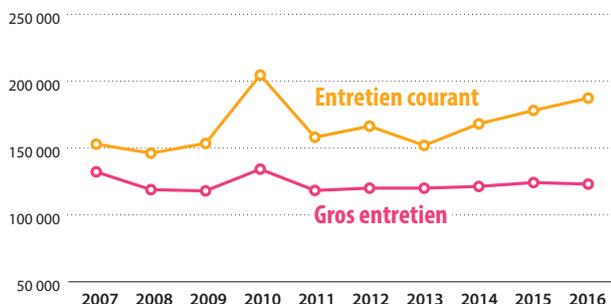
■ L'effort de maintenance du patrimoine est obtenu en ajoutant à ces charges la dotation ou la reprise nette à la provision pour gros entretien (PGE). Depuis 2011, la

variation de la PGE correspond à une reprise nette. Elle vient ainsi diminuer l'effort de maintenance. En 2016, la dotation nette cumulée est de - 6,7 M€. Il est délicat de la comparer à 2015 où la dotation nette de PGE représentait 8,4 M€ car le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables a proposé un nouveau mode de calcul de la PGE plus restrictif.

■ En moyenne, l'effort global de maintenance du patrimoine s'élève à 758 € par équivalent-logement, en augmentation par rapport à 2015. Il est à noter que c'est un niveau de maintenance jamais atteint sur les dix dernières années. L'entretien courant représente 472 € par équivalent-logement et le gros entretien, 304 €.

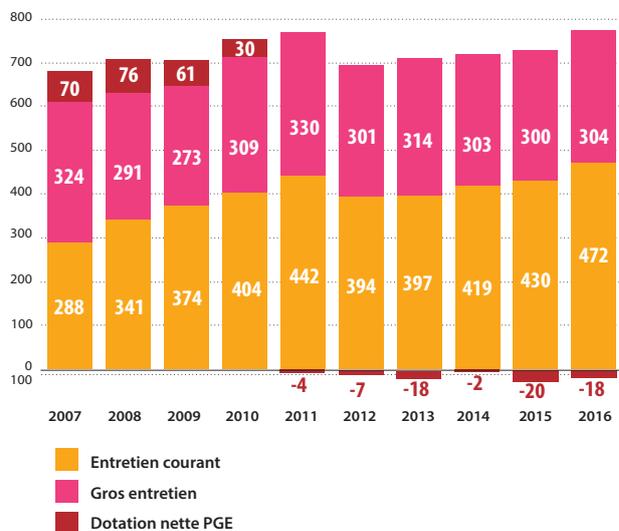
## Maintenance : entretien courant/gros entretien

En K€



## Composantes de l'effort de maintenance en €/équivalent-logement

En €/équivalent-logement



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Entretien courant en % des loyers	6,0 %	7,0 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	7,9 %	7,7 %	7,8 %	8,0 %	8,4 %
Gros entretien en % des loyers	6,8 %	6,0 %	5,4 %	6,1 %	6,4 %	6,0 %	6,1 %	5,9 %	5,8 %	5,5 %
Effort de maintenance en €/équivalent-logement	648	671	672	719	735	703	709	720	709	758

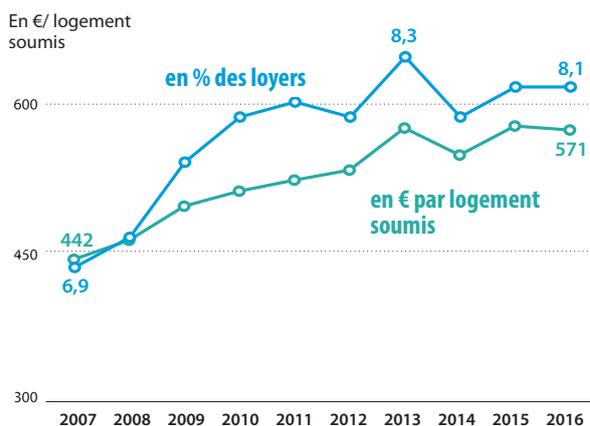
## La TFPB

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) constitue une charge significative dans l'exploitation des Epl immobilières malgré les exonérations dont elles peuvent bénéficier (exonération pendant les 15 ou 25 années suivant la livraison d'un logement social, dégrèvement suite aux travaux d'accessibilité ou d'économies d'énergie et abattement dans les QPV). Au global, elles ont payé plus de 160 M€ au titre de cette taxe pour l'exercice 2016. Le montant cumulé de la TFPB payée par les Epl a diminué de 5 %.

Son montant moyen par logement soumis est de 571 €, ce qui est quasiment stable par rapport à 2015.

La TFPB pèse sur l'exploitation des Epl à hauteur de 8,1 % des loyers en 2016. C'est un niveau assez stable par rapport aux années antérieures. En parallèle, le pourcentage du parc soumis à la TFPB augmente légèrement, témoignage du dynamisme de construction des Epl. Il est de 71,2 % contre 70,1 % en 2015.

## Évolution de la TFPB



## Évolution des annuités d'emprunts locatifs

■ En cumul, les annuités locatives pour l'année 2016 des Epl participant au dispositif d'autocontrôle s'élèvent à 972 M€, en progression de 22 M€ par rapport à l'exercice précédent.

■ Le remboursement des emprunts contractés pour la construction et la réhabilitation du parc locatif est la première charge des Epl. L'endettement progresse. Les Epl du dispositif d'autocontrôle ont mobilisé 1,3 milliard d'emprunts nouveaux sur l'exercice. Cependant, le poids des annuités continue de baisser du fait d'un livret A particulièrement bas. La charge de la dette représente 43,3 % des loyers, contre 44,2 % en 2015.

■ Les annuités locatives représentent 2 260 € par équivalent-logement, soit une diminution de 0,6 % par rapport à 2015 (2 275 €).

■ La part des intérêts continue à baisser dans l'annuité. En cumulé, ils s'élèvent à 287 M€, soit 29,5 % de l'annuité totale contre 32 % en 2015. Les variations du taux du livret A influent directement sur le poids des annuités d'emprunts locatifs avec un effet légèrement différé dans le temps. Le taux du livret A est historiquement bas, à 0,75 % depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

## Évolution des annuités d'emprunts locatifs

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Annuité d'emprunts en % des loyers	47,9 %	48,9 %	45,1 %	43,0 %	47,1 %	47,4 %	44,7 %	- 44,3 %	- 44,2 %	- 43,3 %
Annuité d'emprunts en K€ (cumul)	928 399	976 532	958 388	1 025 004	876 439	968 048	883 401	923 364	949 617	972 001
Annuité d'emprunts en €/équivalent-logement	2 176	2 254	2 154	2 086	2 313	2 356	2 292	2 287	2 275	2 260
Frais financiers sur l'endettement moyen	3,1 %	3,3 %	3,3 %	2,3 %	2,5 %	2,7 %	2,4 %	2,0 %	1,7 %	1,6 %

## 4.2.4 Différenciation des Epl en fonction de l'âge du parc

### Ratios d'exploitation moyens en fonction de l'âge du parc

Tranche d'âge du parc	Nombre d'Epl	Autofinancement net en % des produits	Autofinancement courant corrigé en €/équivalent-logement	Effort de maintenance en €/équivalent-logement	TFPB en % des loyers	Annuités des emprunts locatifs en % des loyers
Moins de 17 ans	19	- 2,6 %	475	634	7,1 %	51 %
De 17 à moins de 25 ans	18	7,3 %	870	611	6,6 %	48,5 %
De 25 à moins de 30	20	11,8 %	1 628	1 017	7,9 %	43,5 %
De 30 à moins de 35 ans	22	15,8 %	1 383	677	11,2 %	35,5 %
Plus de 35 ans	49	11,6 %	1 332	779	9,9 %	35,5 %
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>9,4 %</b>	<b>1 167</b>	<b>758</b>	<b>7,9 %</b>	<b>42,8 %</b>

■ Le niveau d'autofinancement n'est pas le même selon l'âge du parc. Habituellement, un parc jeune dégage peu d'autofinancement en raison d'une charge de la dette plus lourde. À l'inverse, les parcs plus âgés ont un autofinancement plus élevé, mais demandent un effort de maintenance plus important.

■ Cette tendance se confirme. Sur l'exercice 2016, les Epl qui ont le parc le plus jeune (moins de 17 ans en moyenne) ont également l'autofinancement net le plus faible. En effet, le plus faible effort de maintenance, qui est de 634 € par équivalent-logement contre une moyenne nationale à 758 €, ne suffit pas à compenser une annuité plus élevée : 51 % des loyers.

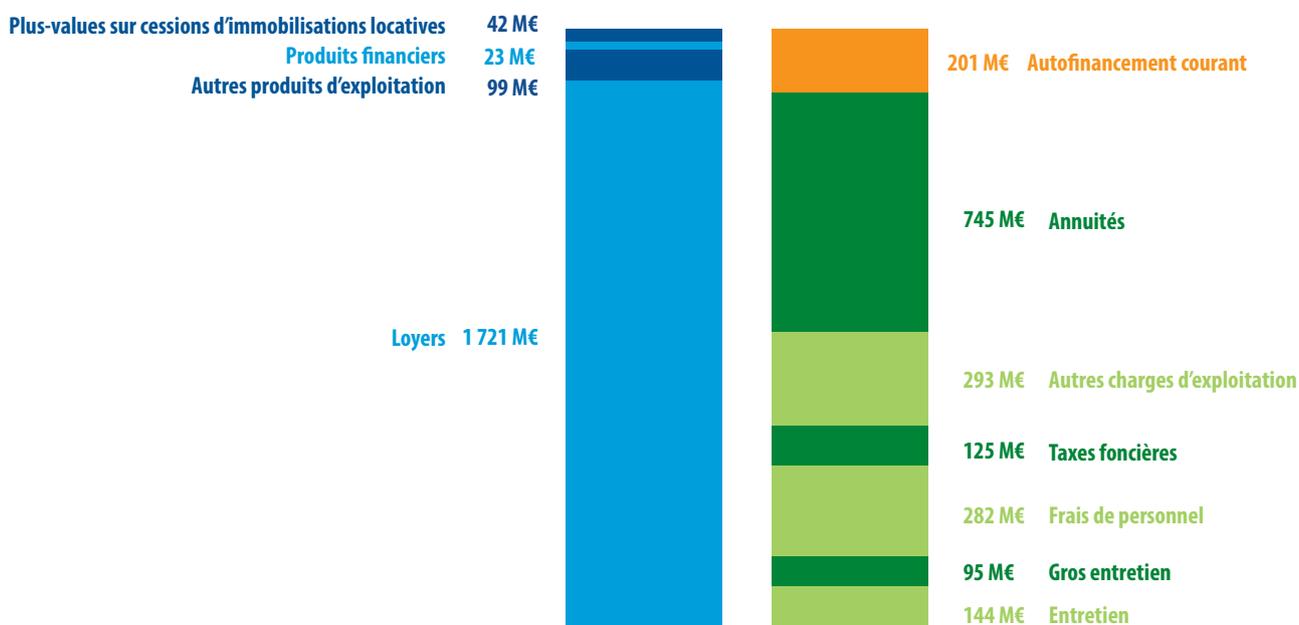
## 4.2.5 L'activité agréée

La loi ALUR énonce que les Epl de logement social doivent présenter une comptabilité distincte des comptes de produits et de charges de l'activité relevant de l'agrément. Ces activités correspondent à celles du service d'intérêt général décrit à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitat :

- la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sociaux ;
- la réalisation d'opérations d'accession ;
- la gestion ou l'acquisition de logements situés dans des copropriétés dégradées ;
- les services accessoires aux opérations susmentionnées...

Pour les 113 Epl analysées, le total des produits agréés est de 1,9 milliard d'euros. Cela représente 79 % du total des produits. La part médiane des produits agréés par rapport aux produits totaux des Epl de logement social est de 89 %.

### Produits et charges agréés non récupérables cumulés



En cumulé, l'autofinancement net des activités agréées est de 197 M€. Toutes activités confondues, ces Epl ont dégagé un autofinancement net de 219 M€. Celui des seules activités agréées représente 90 % de l'autofinancement total. Pour ces activités, les marges d'autofinancement net correspondent à 10,6 % des produits agréés ou 11,6 % des loyers agréés.

L'effort de maintenance représente 13,9 % des loyers et 759 € par logement social. Ces chiffres sont stables par rapport à 2015.

Les charges de fonctionnement s'élèvent à 26,3 % des produits.

## Charges de fonctionnement du secteur locatif agréé

Île-de-France	1 703
Métropole hors Île-de-France	1 194
Outre-mer	1 395
<b>France entière</b>	<b>1 344</b>

■ L'Île-de-France présente des coûts plus élevés : 1 703 € par logement. Dans les Dom, les coûts sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale : 1 395 € par logement. C'est en métropole hors Île-de-France qu'on trouve les coûts de fonctionnement les plus faibles : 1 194 € par logement.

■ La TFPB s'élève à 7,3 % des loyers.

■ Les annuités d'emprunts retrouvent un niveau plus proche de la moyenne nationale en représentant 43,2 % des loyers.

## 4.2.6 Impact des activités complémentaires à la gestion locative : aménagement, promotion immobilière, prestations de services...

■ La gestion locative est l'activité principale des Epl immobilières : le quittancement représente 91,5 % de l'ensemble de leurs revenus, contre 91,2 % en 2015. Cependant, elles interviennent également dans des domaines d'activités complémentaires à la gestion locative.

■ Elles mènent une activité de maîtrise d'ouvrage locative en premier lieu pour développer et réhabiliter leur parc locatif. 41 % des Epl comptabilisent de la production immobilisée venant rémunérer les coûts internes affectés à la construction et à la réhabilitation. Au total, pour 2016, la production immobilisée ressort à 55 M€, dont 44 M€ représentent des coûts internes immobilisés.

■ Les Epl interviennent aussi dans divers secteurs et activités annexes qui leur permettent de générer quelque 31 M€ de prestations de services. Sont incluses dans les prestations de services les rémunérations perçues dans le cadre de la gestion des syndicats de copropriétés pour 1,4 M€, et les rémunérations en mandats pour 11,5 M€.

■ Les deux autres activités significatives pour les Epl immobilières sont la promotion immobilière, dont l'accession à la propriété, et l'aménagement.

**Accession et promotion :** les Epl sont nombreuses à avoir une activité d'accession. Cette activité permet de diversifier les parcours résidentiels, au-delà de la vente aux occupants du parc social. Elle permet également de générer des fonds propres indispensables à la construction locative.

En 2016, elles sont 52, soit plus du tiers des Epl participantes au dispositif d'autocontrôle, contre 57 en 2015, à avoir une activité de promotion et/ou d'accession. Elles ont réalisé au total une marge de 31 M€ contre 13 M€ en 2015. La marge correspond à la différence entre le prix de vente réalisé et le coût de production du stock. Elle est très variable d'un exercice à l'autre. En 2016, elle marque une nette progression. L'activité de promotion reste une activité porteuse de risques en cas de lots difficiles à vendre.

**Aménagement :** le nombre de sociétés exerçant une activité d'aménagement est stable. 32 Epl, soit 24 %, ont perçu une rémunération d'aménageur contre 30 en 2015 et 34 en 2014. Les collectivités locales lancent moins d'opérations d'aménagement en ZAC. Certaines Epl font donc le choix de stopper cette activité quand leurs dernières opérations se terminent. L'activité est néanmoins indispensable pour certaines Epl, notamment en Outre-mer, afin de produire du foncier nécessaire à la construction de logements sociaux. Elle permet également aux Epl d'agir pour la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires. La rémunération d'aménageur représente en cumulé 16,6 M€, en augmentation de 14 % par rapport à 2015. 7 Epl concentrent à elles seules plus de 66 % de la rémunération d'aménageur.

Une analyse approfondie de l'activité d'aménagement est réalisée sur 11 Epl pour lesquelles cette activité est significative. Ces Epl représentent 60 % de la rémunération d'aménagement et de mandat perçue au total. Cette analyse montre que l'activité d'aménagement demeure secondaire, et est toujours au service de la construction de logements ou de la réhabilitation du parc. Elle met en évidence la complexité croissante des opérations d'aménagement et de résorption de l'habitat insalubre (RHI) en Outre-mer, qui ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation des taux de rémunération. On constate également des stratégies de diversification : les opérations en propre, quoiqu'encore peu nombreuses, se développent. De même, les modes d'intervention auprès des collectivités locales évoluent. De nouveaux montages apparaissent :

- construction de nouveaux types d'équipements tels que les hôpitaux ou les réseaux de transports en site propre. Ces opérations sont plus techniques et moins soumises à une concurrence exacerbée. Elles peuvent éventuellement être menées en partenariat avec des sociétés spécialisées ;
- portage d'équipements économiques, locaux d'entreprises, pépinières, via la création de filiales ad hoc avec des partenaires financiers.

## Composantes du revenu total en K€

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016 en % du total
Quittancement de l'exercice	2 545 431	2 636 009	2 780 402	2 927 909	2 262 587	2 643 587	2 407 422	2 505 412	2 568 503	2 679 674	91,5 %
Marge sur promotion	24 170	45 171	32 463	43 124	28 024	32 205	19 858	24 027	13 112	31 137	0,6 %
Marge sur aménagement	25 577	26 552	24 241	24 374	19 770	21 488	22 346	19 297	14 574	16 596	0,5 %
Production immobilisée	33 001	33 712	33 609	37 094	44 365	45 134	40 543	44 450	64 152	55 022	1,1 %
Prestations de services	69 485	125 511	140 301	142 301	42 652	93 502	38 671	40 571	40 017	30 944	1,0 %
Produits de gestion de la trésorerie	99 817	109 753	69 897	46 472	40 249	44 365	44 521	36 742	32 583	30 781	1,0 %
Autres produits	112 200	38 547	30 263	30 226	56 276	82 003	91 729	84 910	82 896	111 399	3,8 %
<b>Total des revenus</b>	<b>2 909 681</b>	<b>3 015 255</b>	<b>3 111 176</b>	<b>3 251 500</b>	<b>2 493 923</b>	<b>2 962 284</b>	<b>2 665 090</b>	<b>2 755 409</b>	<b>2 815 837</b>	<b>2 955 553</b>	<b>100 %</b>

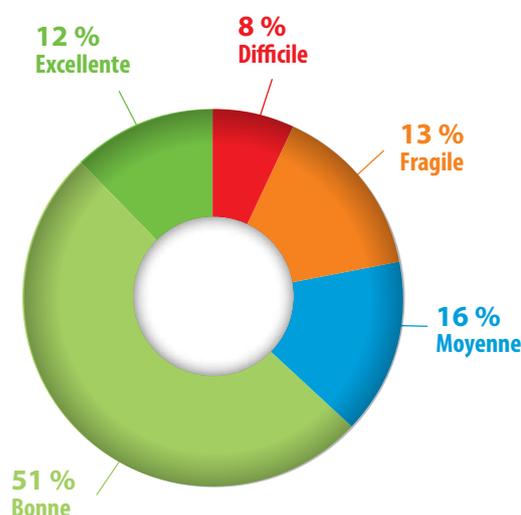
## 4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées : une majorité d'Epl en bonne ou excellente situation

■ Tous les ans, à l'issue de la campagne d'autocontrôle, la Fédération des Epl positionne l'ensemble des Epl immobilières du dispositif en croisant un indicateur de structure financière : le fonds de roulement à long terme en euros par équivalent-logement, avec un indicateur concernant l'exploitation : l'autofinancement courant corrigé en euros par équivalent-logement. Ce positionnement permet de détecter les sociétés dont la situation financière présente des facteurs de risques.

■ Les Epl qui présentent des signes de fragilité importants peuvent bénéficier d'un accompagnement adapté de la Fédération des Epl. Entre les exercices 2015 et 2016, on constate une augmentation de ces Epl, 6 sociétés ayant rejoint la zone de fragilité.

■ Globalement, on note la bonne santé financière du mouvement puisque 63 % des Epl présentent une situation financière bonne ou excellente.

### Différentes situations financières



# Conclusion *sur les Epl immobilières*

*En 2016, les Epl ont maintenu un rythme élevé de production, avec près de 18 600 logements mis en chantier. Cette forte production dans un contexte parfois difficile, avec l'augmentation de la vacance et des impayés, les nouvelles normes et obligations qui pèsent sur les bailleurs sociaux, se traduit par une diminution des fonds propres des Epl et un autofinancement en baisse. Cependant, les Epl de logement présentent globalement une situation financière bien équilibrée.*

■ Avec un parc de 561 155 logements gérés et/ou possédés, en progression de 2 %, les Epl logent 1,4 million de personnes dans toutes les régions de France.

■ Le patrimoine moyen par Epl continue de progresser. Il s'élève à 3 188 logements, contre 2 987 logements en 2015, soit une croissance de 201 unités en moyenne par société. L'âge moyen du parc augmente : 27,8 ans contre 26,3 ans en 2015. Le vieillissement du patrimoine est compensé par le dynamisme de la production nouvelle.

■ Le niveau de production progresse avec près de 18 600 mises en chantier. Il est en nette augmentation en métropole (+ 7,6 %) ainsi qu'en Outre-mer (+ 11,4 %).

■ Fin 2016, 79,3 % des logements sont conventionnés (ou ont été financés par des prêts aidés pour les Epl ultramarines), un niveau qui reste relativement stable. Sur le parc conventionné, 50,3 % des locataires bénéficient de l'APL (ou AL pour les locataires ultramarins).

■ Le FRLT (déterminé à terminaison des opérations de construction et de réhabilitation locatives en cours) enregistre une nouvelle baisse. Il représente 2 109 € par équivalent-logement contre 2 140 € en 2015. Le montant de la provision pour travaux de gros entretien (PGE) stoppe son recul entamé depuis 2010 pour atteindre 802 € par logement.

■ Sur l'exercice 2016, les marges d'autofinancement continuent de se contracter. L'autofinancement net ressort à 9,4 % des produits, contre 12,1 % en 2013. L'autofinancement courant corrigé des plus-values sur cessions et de l'effort de maintenance représente désormais 1 167 € par équivalent-logement, contre 1 141 € en 2015.

■ L'entretien courant est en forte progression depuis 2013, la hausse sur 2016 étant de 5,2 %. Cependant, du fait d'un solde de dotation nette de PGE négatif, l'effort de maintenance progresse de manière importante à 758 € par équivalent-logement, contre 709 € pour l'exercice précédent.

■ Les annuités d'emprunts sont stables à 43,3 % des loyers. Les Epl bénéficient d'un taux du livret A historiquement bas. Ainsi, le taux des frais financiers sur l'endettement moyen est particulièrement faible, à 1,6 %, son niveau le plus bas atteint depuis 2004.

■ Le coût des aléas de gestion locative progresse. La vacance physique moyenne augmente à 3,6 % des logements et le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois progresse à 2,1 %. Le coût de la vacance financière diminue légèrement à 3,6 % du quittancement, contre 3,8 % en 2015. Les impayés progressent également et atteignent leur plus haut niveau à 1,8 % du quittancement. Le stock de créances supérieures à un mois d'ancienneté est de 38 jours de quittancement.

## *Des Epl globalement en bonne santé financière*

■ Sur les 136 Epl participantes au dispositif d'autocontrôle en 2016, on constate que 63 % des Epl sont en bonne ou en excellente situation financière. 29 sociétés sont particulièrement suivies car elles présentent des signes avérés de fragilité financière, le plus souvent dus à une production trop importante au regard des capacités financières de l'Epl ou au contexte territorial qui entraîne de la vacance.

# Les Epl immobilières *ultramarines*



## 1

# Activité et patrimoine

## des Epl immobilières dans les Outre-mer

### 1.1 Une production toujours importante

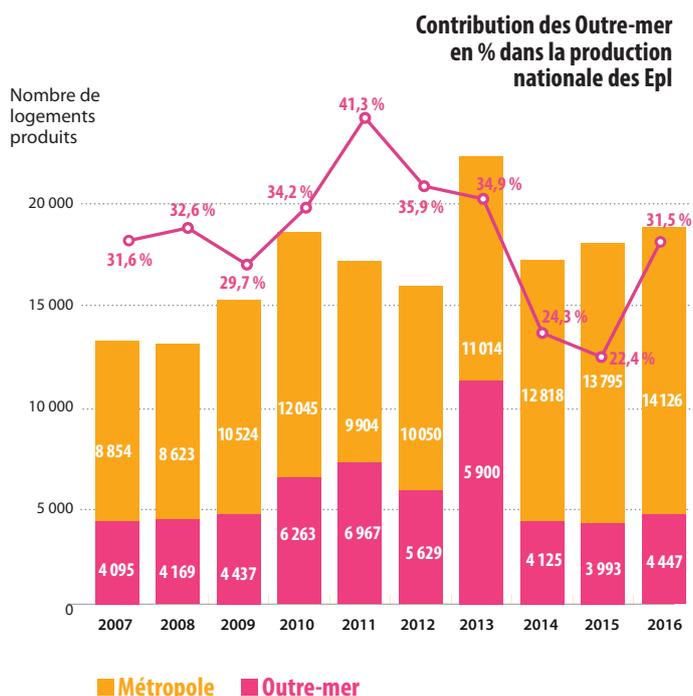
■ Depuis la mise en place du système de défiscalisation pour le logement social en Outre-mer, la production a fortement augmenté dans ces régions. Après avoir subi une baisse en 2015, la production de logements reprend en 2016 pour atteindre 4 447 logements, soit une hausse de 11,37 %. En effet, certaines Epl ont décidé de terminer les nombreuses opérations en cours qui avaient pris du retard, notamment du fait des négociations avec les arrangeurs pour mobiliser les fonds issus de la défiscalisation, de décalages dans les travaux ou de défaillances d'entreprises du bâtiment.

■ L'apparition des fonds de défiscalisation a poussé certaines entreprises à construire avec uniquement 1 € de LBU (ligne budgétaire unique, subvention d'État dans les Outre-mer). Cette pratique tend à disparaître. L'enveloppe maximale de LBU vient donc aussi limiter le nombre de logements mis en chantier.

■ La production en métropole ayant fortement augmenté en 2016, la contribution des Outre-mer dans les mises en chantier nationales s'élève à 31,5 %, un taux supérieur à ceux des deux dernières années.

■ Le nombre moyen de logements mis en chantier par Epl repart à la hausse et reste bien supérieur à la moyenne de la métropole. Dans les Outre-mer, il est de 296 logements : 333 pour les Sidom et 258 pour les Epl locales de La Réunion. Si toutes les Epl ultramarines utilisent la défiscalisation, le volume de mises en chantier est très variable d'une Epl à l'autre, en fonction de leurs capacités financières et logistiques, mais également du degré de recours à la VEFA, qui permet d'augmenter le nombre de logements produits.

### Cumul des mises en chantier Outre-mer et métropole (locatif + accession + acquisition)



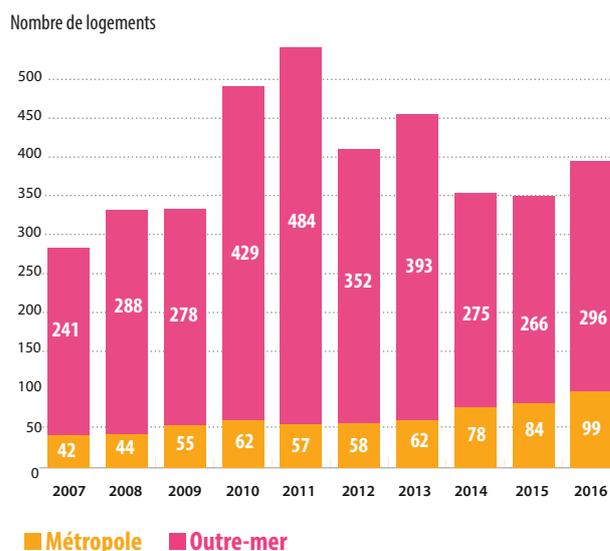
■ L'essentiel des logements construits sont destinés au locatif (4 414 logements), et quasi exclusivement au locatif social puisque seuls 146 logements sont lancés sans financement aidé, dont 90 acquis en VEFA. Après plusieurs années de hausse, la part de ces derniers diminue car certaines Epl tendent à ré-internaliser leur production et qu'une Epl très consommatrice en VEFA a très fortement diminué sa production. Les bailleurs sociaux ont recours à la VEFA en complément de leurs opérations en propre afin de construire plus rapidement.

■ Sur les 4 447 logements mis en chantier sur l'exercice, seuls 33 sont destinés à l'accession, soit une réduction de 54 logements par rapport à 2015, déjà en baisse de 67 logements par rapport à 2014. Des difficultés demeurent dans le montage de ces opérations, que ce soit pour les équilibrer ou pour trouver des ménages éligibles à ces produits au regard du contexte économique et de la frilosité des banques à prêter.

■ La production des Sidom a fortement augmenté et les mises en chantier sont passées de 1 558 en 2015 à 2 332 logements en 2016 (+ 49,7 % par rapport à 2015). Les Sidom restent cependant les plus grosses contributrices et représentent 51 % des mises en chantier en Outre-mer.

■ Les Epl locales de La Réunion ont une production en baisse par rapport à 2015 à 988 logements. En revanche, les mises en chantier ont augmenté de plus de moitié dans les Sidom, qui ont rattrapé le retard pris dans les négociations avec les arrangeurs. On constate qu'en Outre-mer, la durée moyenne des chantiers est supérieure à la métropole.

## Moyenne des mises en chantier par Epl en Outre-mer et en métropole



## Mises en chantier par zone

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Total locatif	4 414	2 299	988
Moyenne MEC locatif par Epl	294	328	198
Total accession	33	33	-
Moyenne MEC accession par Epl	2,20	2,20	-
Total MEC	4 447	2 332	988
Moyenne MEC par Epl	296	333	198

## Variation des mises en chantier entre 2015 et 2016 par zone

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
MEC locatif	15 %	51 %	- 22,9 %
MEC accession	- 62,1 %	- 5,7 %	0 %
MEC total	11,4 %	49,7 %	- 23,6 %

## 1.2 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer

■ En cumulé, les Epl ultramarines possèdent ou gèrent un parc de 121 951 logements, y compris les logements possédés par les sociétés de portage créées dans le cadre de la défiscalisation. En effet, par mesure de simplification, ces logements sont considérés comme la propriété du bailleur puisque ce dernier a l'obligation de les racheter à la société de portage au bout de cinq ans, à un prix convenu dès le montage de l'opération.

■ Les Sidom possèdent 67,6 % du parc dans les Outre-mer, soit 82 415 logements.

■ Sur ces 121 951 logements, 3 777 logements sont gérés pour le compte de tiers, avec les collectivités locales en premier lieu. Les Epl ultramarines possèdent également l'équivalent de 3 922 logements en « autre patrimoine », composé en grande partie de commerces et de bureaux.

## Parc cumulé par région

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre de logements	121 951	82 415	22 053
Autre patrimoine en équivalents-logements	3 922	2 579	1 285

## Variation du parc de 2015 à 2016 en %

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre de logements	4,4 %	3,2 %	5,8 %
Autre patrimoine en équivalents-logements	- 12,2 %	5,5 %	1,7 %

## 2

# Les Epl immobilières d'Outre-mer : état des lieux 2016

■ Fin 2016, 15 Epl immobilières opèrent dans les Outre-mer. Elles se répartissent en 7 Sidom, sociétés dont l'État est actionnaire directement ou via l'AFD, et 8 Epl locales : 5 à La Réunion, 2 aux Antilles et 1 en Nouvelle-Calédonie. Pour rappel, le périmètre des Sidom a été modifié en 2012 et leur nombre est passé de 5 à 7, ce qui a entraîné des modifications dans les ratios.

■ Toutes adhèrent au dispositif d'autocontrôle. Deux focus ont été faits : un sur les Sidom (7 sociétés) et l'autre sur les Epl locales de La Réunion (5 sociétés).

■ Le parc total des Epl dans les Outre-mer est de 121 951 logements, soit plus de 5 000 logements supplémentaires par rapport à 2015. Le taux de croissance du parc, de l'ordre de 4,4 %, est supérieur à la moyenne nationale. La croissance du parc se poursuit depuis 2010.

## Population étudiée

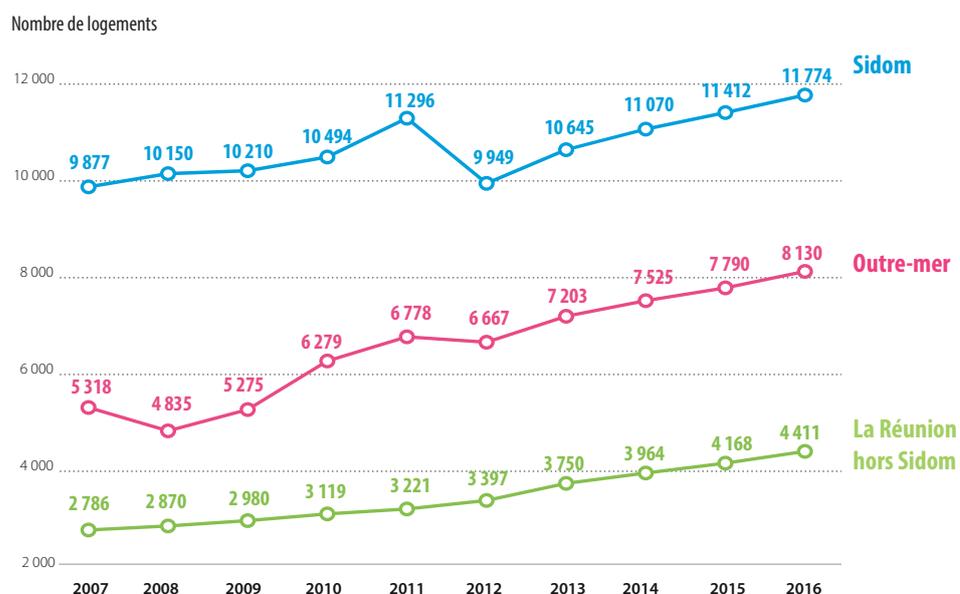
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	dont	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre d'Epl Outre-mer	16	16	15	15	15	15		7	5
Nombre de logements Outre-mer	100 730	105 077	108 048	112 880	116 856	121 951		82 415	22 053

## 2.1 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer

■ Fin 2016, le patrimoine moyen d'une Epl ultramarine est de 8 130 logements. Il augmente de 4,4 %. Le patrimoine moyen progresse de 362 logements.

■ Les Sidom sont les sociétés les plus importantes avec 11 774 logements en moyenne. Les Epl locales de La Réunion sont plus petites, avec 4 411 logements en moyenne, et poursuivent leur développement : + 243 logements en moyenne, soit une croissance de 5,8 %.

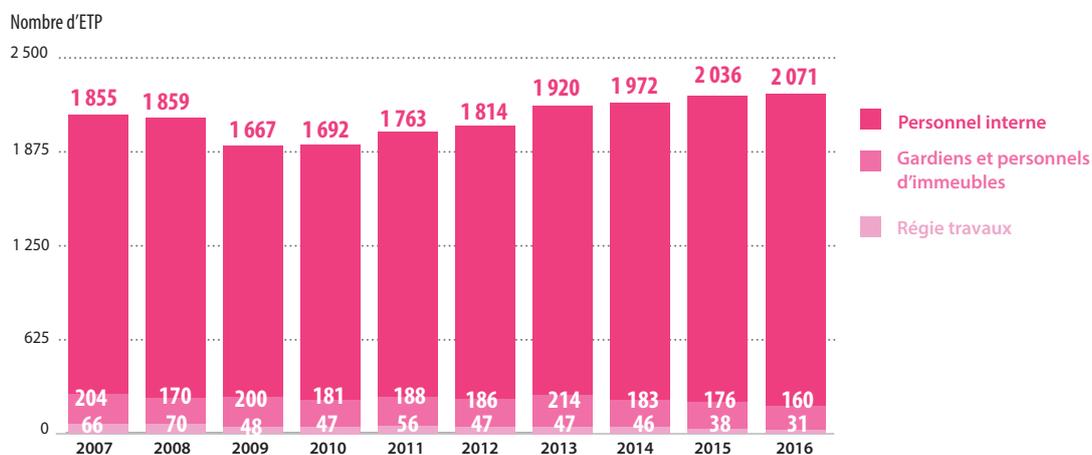
## Évolution du patrimoine moyen



■ En 2016, les Epl immobilières ultramarines emploient 2 071 équivalents temps plein (ETP), soit 35 ETP de plus que lors du précédent exercice. Elles embauchent pour faire face à la croissance de leur parc, au développement de la construction d'opérations neuves en propre et pour assurer le suivi particulièrement complexe des opérations en défiscalisation. 75 % des sociétés ont recruté sur l'exercice.

■ Les Sidom ont embauché 16,7 ETP de plus que l'exercice précédent. Les Epl locales de La Réunion ont employé 550 ETP contre 541 en 2015. Au global, pour le personnel en régie, ce chiffre est en baisse avec 38 ETP en 2015 et seulement 31 en 2016. Le nombre de gardiens et de salariés en régie a baissé, respectivement de 9 % et de 18 %. En moyenne, les Epl ultramarines ont un effectif de 138 ETP.

## Effectifs Outre-mer



## 2.2 Activités

■ L'activité principale des Epl immobilières dans les Outre-mer est d'assurer la gestion et le développement de leur parc locatif dans des zones où la demande en logement social est particulièrement forte. Le quittancement représente ainsi 85,2 % du revenu total (il perd 1,9 point par rapport à 2015). Il représentait 87,1 % en 2015 et 84,4 % en 2010.

■ Le quittancement progresse de 4,4 % en raison d'une croissance soutenue du patrimoine. Il s'élève à 668 M€ en cumulé. Il est constitué pour 90 % des loyers et pour 10 % des récupérations de charges.

## Composantes du revenu cumulé des Epl d'Outre-mer en K€

	2011	2012	2013	2014	2015	2016		dont Sidom		dont La Réunion hors Sidom	
							en % du total		en % du total		en % du total
Quittancement de l'exercice	502 826	533 694	532 361	600 514	639 967	668 143	85,2 %	444 570	89,9 %	124 040	83,5 %
Marge sur promotion	7 349	8 628	9 346	3 575	5 038	10 976	1,1 %	4 795	1,0 %	1 616	1,1 %
Marge sur aménagement	10 245	10 968	12 605	11 781	8 172	10 204	1,5 %	3 940	0,8 %	3 618	2,4 %
Production immobilisée	18 526	19 963	17 237	20 234	25 317	28 863	4,6 %	11 762	2,4 %	7 848	5,3 %
Prestations de services	16 845	17 423	17 945	18 843	19 143	14 613	2,4 %	2 920	0,6 %	3 576	2,4 %
Produits de gestion de la trésorerie	18 760	19 617	22 732	15 104	13 207	14 659	1,6 %	10 521	2,1 %	3 035	2,0 %
Autres produits	24 019	16 691	25 301	26 028	23 534	28 356	3,7 %	15 764	3,2 %	4 901	3,3 %
<b>Total des revenus</b>	<b>598 570</b>	<b>626 984</b>	<b>637 527</b>	<b>696 079</b>	<b>734 378</b>	<b>775 814</b>	<b>100 %</b>	<b>494 272</b>	<b>100 %</b>	<b>148 634</b>	<b>100 %</b>

■ Le pourcentage de quittancement dans le revenu global reste plus faible dans les Outre-mer que sur le plan national (85,2 % contre 90,7 %). Les Epl ultramarines développent toutes des activités complémentaires à la gestion locative.

■ Elles ont une activité de construction soutenue qui leur permet de comptabiliser des montants importants en production immobilisée de 29 M€ environ, soit 4,6 % du total des revenus. Les Epl locales de La Réunion comptabilisent 27 % de ce montant.

■ La plupart interviennent en aménagement (concessions ou conventions publiques d'aménagement, mandats et résorption de l'habitat insalubre), dans des proportions qui peuvent être importantes. Dans un contexte de pénurie de foncier aménagé et de forte concurrence entre les opérateurs, les opérations d'aménagement permettent aux Epl ultramarines de produire le foncier nécessaire aux futures opérations de logements et de contribuer à la création de mixité dans les quartiers.

■ Les rémunérations liées aux opérations d'aménagement en concessions et/ou en CPA (convention publique d'aménagement) augmentent de 30 % après avoir baissé en 2015. Elles s'élèvent à 10,2 M€, contre près de 8,2 M€ en 2015. Elles représentent 1,5 % de l'ensemble des revenus de l'exercice, 0,6 % pour la moyenne nationale. Les difficultés financières des collectivités locales ultramarines font que peu de grands projets d'aménagement sont lancés. Les Epl d'Outre-mer auront donc des difficultés à renouveler leur portefeuille d'opérations.

■ Les Epl peuvent habituellement compenser d'éventuelles pertes sur leur activité principale par le développement d'autres marchés. Contrairement aux années précédentes où elles étaient en hausse, les prestations de service ont reculé de 23,7 % en 2016. Les marges dégagées par les opérations d'accession ou de promotion sont variables d'une année sur l'autre mais peuvent être intéressantes, même si certaines Epl dégagent une perte sur l'activité. Au global, elles s'élèvent à près de 11 M€ en 2016. Comme l'an dernier, 14 sociétés ultramarines sont concernées par cette activité de promotion immobilière : construction de logements destinés à l'accession à la propriété, production et vente de lotissement et d'immobilier d'entreprise.

■ Les produits issus de la gestion de la trésorerie enregistrent une hausse sensible, + 11 %, soit une augmentation en cumulé d'environ 1,5 M€. Le mécanisme de la défiscalisation permet aux Epl de générer de la trésorerie car elles reçoivent les fonds des investisseurs avant la fin des travaux. Par ailleurs, les Epl ultramarines qui ont une activité d'aménagement en concession peuvent rémunérer les fonds propres investis pour le portage de trésorerie des opérations. Les produits financiers représentent 14,7 M€ au total, soit 2,4 % des loyers contre 2,3 % en 2015. En euros par équivalent-logement, les produits financiers s'élèvent à 113 €.

■ Les autres produits représentent 28,4 M€. Ils comprennent les plus-values sur cessions de patrimoine, qui s'élèvent en 2016 à 9,5 M€ (11,4 M€ en 2015).

## État du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer

■ Dans les Outre-mer, le parc est plus jeune qu'en métropole, car les Epl sont de création plus récente et que la production y est importante. Le parc est âgé en moyenne de 17,4 ans, contre 17,7 ans en 2015. Les Sidom étant plus anciennes, elles ont un parc plus âgé que celui des Epl locales de La Réunion : 19,7 ans contre 12,7 ans en moyenne.

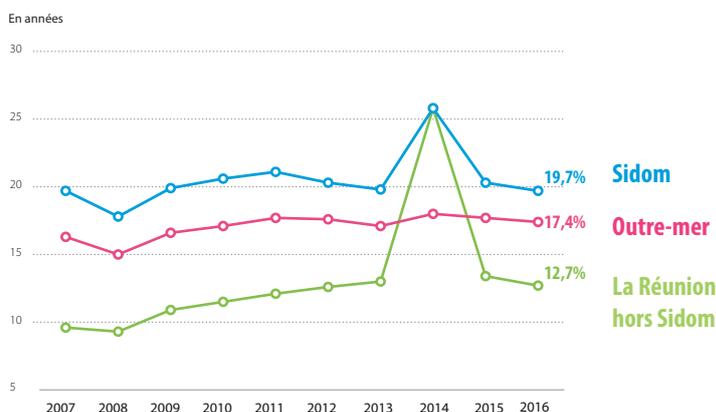
■ Le parc étant plutôt récent, il est faiblement réhabilité, à 10,5 %. Les réhabilitations se concentrent sur quelques Sidom aux parcs plus anciens. Ainsi, le taux de réhabilitation moyen des Sidom est de 14,7 %, alors qu'il n'est que de 3,7 % pour les Epl locales de La Réunion. Il est à noter que les zones ultramarines connaissent une dégradation accélérée du bâti pour des raisons climatiques. La question des réhabilitations et de leur financement commence à se poser et va devenir plus prégnante dans les prochaines années.

■ Outre-mer, le parc social n'est pas conventionné. Les logements construits avec des financements aidés dans les départements sont cependant soumis aux cotisations de la CGLLS comme les logements conventionnés en métropole. Dans les collectivités ultramarines, la situation est différente et les logements aidés ne sont pas soumis à la cotisation de la CGLLS. En rattachant la notion de parc aidé à celle de parc soumis à cotisation CGLLS, on obtient un pourcentage de parc social très élevé : 85,4 % dans les Outre-mer, 81 % dans les Sidom et 100 % pour les Epl locales de La Réunion.

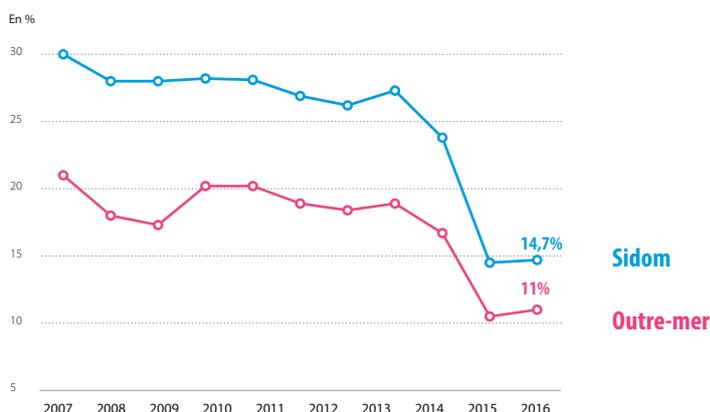
■ Dans le parc social, le taux de locataires percevant l'aide au logement (AL) est en baisse de 0,2 point à 67,7 %. Il est bien supérieur au taux en métropole à 50,3 %, ce qui témoigne d'une occupation plus sociale du parc.

### État du parc des Epl d'Outre-mer

Âge moyen du parc



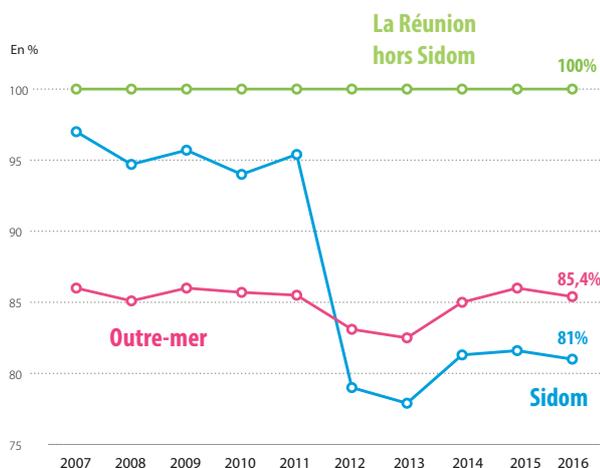
% du parc réhabilité\*



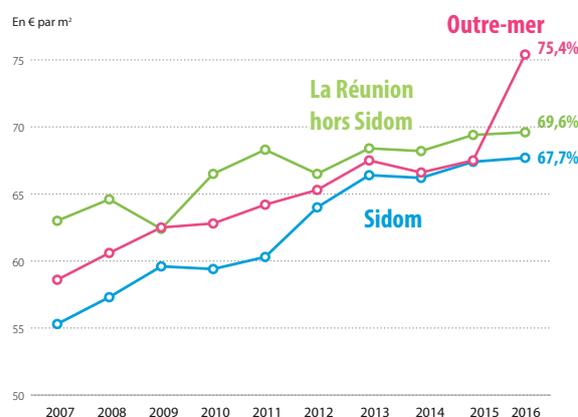
\* Le pourcentage pour la Réunion hors Sidom est de 3,7% en 2016. Ces chiffres ne sont pas disponibles avant 2014.

## État du parc des Epl d'Outre-mer (suite)

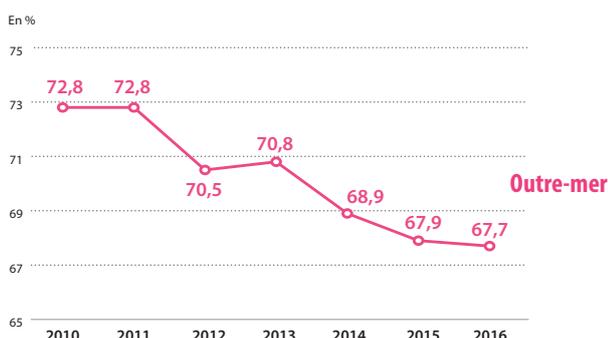
% du parc aidé par l'État



Loyer des logements en €/m<sup>2</sup> de SH



Locataires percevant l'AL en % du parc conventionné



■ Outre-mer, les loyers connaissent une hausse régulière depuis 2001. En 2016, le taux de loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable (SH) est de 75,4 € par an. Il est en hausse de 11,7 %. Les Sidom, dont le parc est plus ancien, proposent un taux de loyer moyen inférieur à celui des Epl locales de La Réunion : 67,7 € par m<sup>2</sup> SH contre 69,6 €. Ces taux de loyer restent inférieurs à la moyenne constatée nationalement. Le taux de charges moyen est de 8,3 € par m<sup>2</sup> de SH contre 8,1 € en 2015.

## 3.2 Vacance, mobilité et impayés

Principaux indicateurs de gestion locative

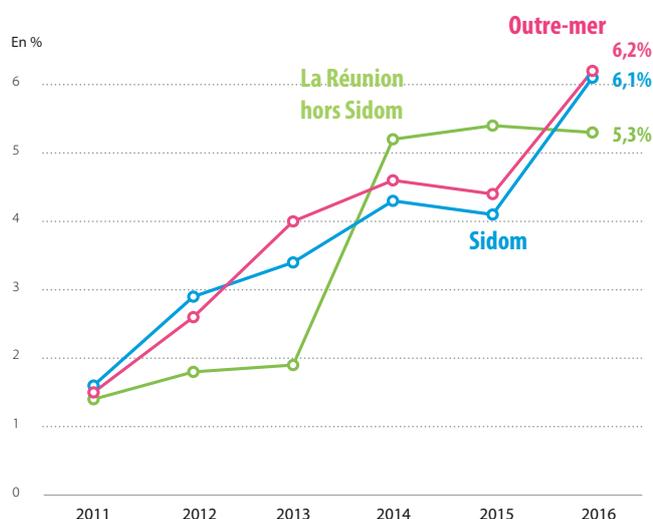
	Outre-mer 2016	Sidom 2016	La Réunion hors Sidom 2016	Moyenne Epl du DA 2016
Créance > 1 mois en jours de quittancement	55,9	50,7	57,9	37,8
Impayés en % du quittancement	2,7 %	2,7 %	2,4 %	1,8 %
% moyen de logements vacants	5,2 %	5,2 %	3,3 %	3,8 %
dont % vacants depuis plus de 3 mois	2,8 %	3,0 %	60 %	2,0 %
Vacance financière en % du quittancement	6,2 %	6,1 %	5,3 %	3,6 %
Taux de rotation de l'exercice	10,1 %	12,3 %	9,9 %	7,0 %

■ La vacance est élevée dans les Outre-mer depuis 2013. Sur l'exercice, la vacance financière a augmenté et passe de 4,4 % du quittance en 2015 à 6,2 % en 2016. Avant 2012, la vacance financière n'avait jamais dépassé les 2 %. Comme l'an dernier, elle est plus élevée en Outre-mer que nationalement. Les Sidom présentent un taux élevé à 6,1 % du quittance. La vacance financière des Epl de La Réunion atteint 5,3 % cette année contre 5,4 % en 2015. Pour rappel, ce taux s'élevait à 1,9 % en 2013. Plusieurs éléments expliquent le niveau de vacance élevé en Outre-mer : les nombreuses livraisons génèrent de la vacance du fait des délais de location et de la rotation sur le parc, les locataires

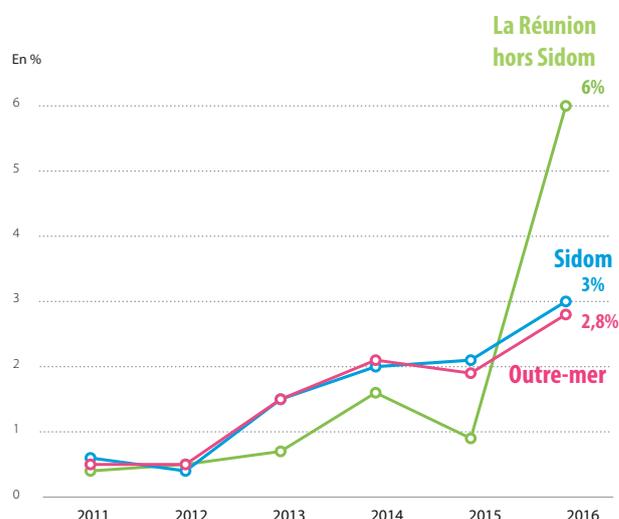
priviliégiant les logements neufs au parc le plus ancien ; la difficulté croissante à louer les logements les plus chers de type PLI, voire PLS ; un contexte particulier à Mayotte.

■ La vacance physique est également élevée : 5,2 % des logements. La vacance physique de plus de trois mois augment légèrement, passant de 1,9 % en 2015 à 2,8 % en 2016. Elle est cependant concentrée sur quelques sociétés engagées dans des projets de réhabilitations ou ayant un large parc libre. Sur les autres Epl, le taux de vacance de plus de trois mois reste faible, ce qui témoigne du besoin de logements dans les Outre-mer.

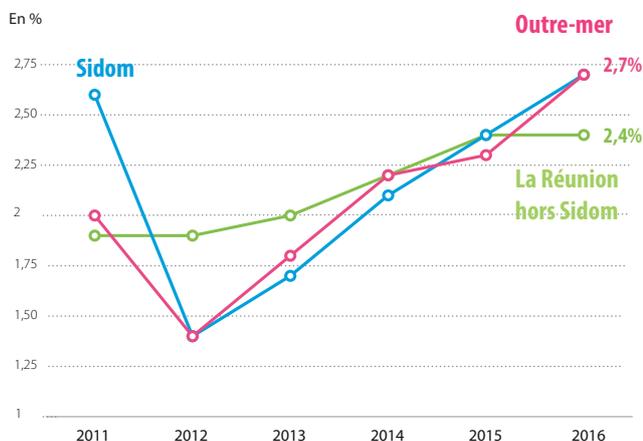
### Vacance financière en % du quittance



### % de logements vacants depuis plus de 3 mois



### Impayés en % du quittance



■ Comme nationalement, le taux d'impayés progresse dans les Outre-mer. Il est de 2,7 % du quittance contre 2,3 % en 2015. Pour rappel, en 2011, 3 Epl ultramarines avaient repris le parc d'une SA HLM. Cela avait eu pour effet de faire bondir le taux d'impayés à 2 % du quittance. Depuis 2012, le taux d'impayés s'était rétabli à 1,4 % mais il est reparti à la hausse dès 2013 et reste supérieur à la moyenne nationale (1,8 %). En 2016, il a augmenté dans 80 % des sociétés, notamment dans la zone Antilles-Guyane. Depuis 2014, ce taux connaît une forte hausse, pour atteindre 2,7 % pour les Sidom et 2,4 % pour les Epl locales de La Réunion en 2016.

■ Le taux de rotation est en légère diminution sur l'exercice à 10,1 % (- 0,4 point). Les taux de rotation des Sidom et des Epl locales de La Réunion augmentent cette fois de respectivement 12,3 % et 9,9 %, contre 9,3 % pour chacun en 2015.

# Analyse financière 2016

## des Epl immobilières ultramarines

### 4.1 Structure financière

Évolution de la structure financière cumulée (en K€)

	Cumul Outre-Mer 2016	Cumul Outre-Mer 2015	Variation 2016/2015
Situation nette	835 635	799 668	4,5 %
Potentiel financier	100 720	44 930	124,2 %
Fonds de roulement net LT	292 156	217 661	34,2 %
- dont PGE	75 276	59 314	26,9 %
Trésorerie	420 136	480 868	- 12,6 %

■ En données cumulées sur les 15 Epl, l'évolution de la structure bilantielle s'explique par :

- **La progression de la situation nette cumulée des Epl ultramarines** de 4,5 %, passant de quelque 800 M€ en 2015 à environ 836 M€, soit + 36 M€. 20 % des sociétés ont procédé à une augmentation de capital en 2016, par incorporation des réserves disponibles, et une d'entre elles à une augmentation de capital avec apports externes des actionnaires. Il apparaît donc un transfert des réserves et du report à nouveau vers le capital social, ce qui permet d'afficher un montant de capital plus en phase avec les niveaux de production et le développement des différentes activités des Epl d'Outre-mer.
- **Une évolution à la baisse du résultat** net dégagé par les Epl ultramarines avec une variation cumulée de - 28 M€, soit - 45 %, principalement due à un recul de résultat important de 2 Sidom à - 14,8 M€ et - 5 M€. Le résultat cumulé des Epl ultramarines s'élève à près de 34 M€.
- **Le potentiel financier (fonds propres disponibles) à terminaison des opérations augmente en 2016 sous l'effet d'apports extérieurs.** Cette progression est principalement due à l'augmentation de capital d'une Epl et à l'augmentation des fonds permanents et semi-permanents d'une autre Epl, suite à une variation de financement significative. Des diminutions de plus de 8 M€ à 12 M€ concernent 2 sociétés, alors que dans le

même temps, 6 autres constatent une amélioration de 15 M€ et de 26 M€ de leurs fonds propres. Néanmoins, 5 Epl (les mêmes qu'en 2015) ont encore un potentiel financier négatif, et ce dans la région Océan Indien essentiellement. Les fonds propres investis dans les opérations en cours ont globalement augmenté. Ainsi, les coûts des opérations lancées en 2016 représentent près de 3,4 Mds €, + 6,6 % comparé à 2015 et 36,1 % du total des investissements des Epl en 2016. Le taux de fonds propres investis (après une baisse en 2015) passe de 2,5 % à 2,7 % en 2016. Malgré le mécanisme de défiscalisation, le taux de fonds propres investis moyen apparaît élevé. En fait, cela cache une spécificité régionale des Antilles, pour lesquelles les Epl doivent faire face à d'importants travaux de confortement sismique qui augmentent leurs besoins en fonds propres. Le taux moyen sur cette région (4 Epl, y compris 2 Sidom) ressort à 8,4 % contre 4,9 % en 2015. Des aides ont été apportées pour les confortements sismiques. Si l'on compare avec la région Océan Indien, ce taux tombe à 1,8 %, en toute logique avec le financement en défiscalisation du logement social en Outre-mer.

- **La PGE augmente** de 15,9 M€ en cumul à 75,2 M€, soit + 26,81 %. Elle dépasse le niveau de 2014.
- **Le FRLT progresse** à 292 M€ contre 218 M€ en 2015, soit une augmentation de + 74 M€, soit + 34,2 %, tendance haussière comme celle enregistrée au niveau du potentiel financier (+ 124,2 %). Le potentiel financier explique en grande partie l'évolution du FRLT en 2016.

• **La trésorerie diminue** de près de 60 M€ à 420 M€ contre près de 481 M€ en 2015, soit - 12,6 %, conséquence de la hausse des mises en chantier. Elle se décompose comme suit :

- le décalage de trésorerie sur les opérations en cours ressort favorable de 38 M€, contre 237 M€ en 2015, soit une diminution de 99 M€. Il s'agit principalement de la mobilisation anticipée des financements sur la réalisation des travaux des nouveaux programmes ;
- les opérations et les études préliminaires ont consommé la trésorerie à hauteur de 13,8 M€,

contre 16,3 M€ par rapport à 2015, le déficit habituel à ce niveau correspondant aux travaux engagés sur ces programmes qui débutent tout juste ;

- les autres activités exercées par les Epl ultramarines, telles que la promotion immobilière et les concessions d'aménagement, présentent des besoins de portage stables par rapport à 2015 (0,2 M€) ;
- les ressources en provenance du fonds de roulement d'exploitation augmentent de près de 25 M€ par rapport à 2015.

## Évolution de la structure financière moyenne (en K€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Situation nette	29 049	31 886	34 670	41 735	44 858	44 201	49 380	47 255	53 311	55 709
Fonds de roulement net LT	20 550	20 633	22 874	25 449	23 128	21 394	22 703	12 410	14 511	19 477
- dont PGE	3 145	3 332	3 427	3 837	4 117	3 704	3 893	4 680	3 954	5 018
Trésorerie	25 378	22 542	22 970	26 333	29 289	31 116	34 115	30 758	32 058	28 009

## Décomposition du FRLT par catégorie d'Epl

■ Le potentiel financier, c'est-à-dire les fonds propres disponibles, des Epl de logements Outre-mer augmente. En effet, le potentiel financier cumulé s'établit désormais à 100,7 M€, contre un peu plus de 44,9 M€ en 2015. Le potentiel financier moyen ressort à 6,7 M€. La part du potentiel financier à terminaison dans le FRLT représente

désormais environ 52,4 %, contre 20,6 % en 2015, soit un gain de 32 points. Les autres composantes du FRLT reculent légèrement, s'agissant des dépôts de garantie (- 7 points) et de PGE (- 1,5 point). Le confortement de la représentativité des fonds propres dans le FRLT est un signe d'amélioration de la situation financière de haut de bilan des sociétés.

## Cumul 2016 et moyennes Outre-mer de 2013 à 2016

En K€	Cumul Outre-mer 2016	Moyenne Outre-mer 2016	Outre-mer 2016 (en % du FRLT)	Moyenne Outre-mer 2015	Outre-mer 2015 (en % du FRLT)	Outre-mer 2014	Outre-mer 2014 (en % du FRLT)	Outre-mer 2013	Outre-mer 2013 (en % du FRLT)
Potentiel financier	100 720	6 715	34,5 %	2 995	20,6 %	328	2,6 %	12 821	56,5 %
PGE	75 276	5 018	25,8 %	3 954	27,3 %	4 680	37,7 %	3 893	17,1 %
Dépôts de garantie	60 334	4 022	20,7 %	4 024	27,7 %	3 878	31,2 %	3 761	16,6 %
Autres ressources à long terme	55 826	3 722	19,1 %	3 537	24,4 %	3 524	28,4 %	2 227	9,8 %
FRLT	292 156	19 477	100 %	14 511	100 %	12 410	100 %	22 703	100 %

■ Le potentiel financier cumulé des Epl immobilières des Sidom ressort désormais à près de 13 M€, contre 4 M€ en 2015, soit une amélioration conséquente de 225 %. Notamment, une Epl en difficulté financière a bénéficié d'un important apport en capital et subventions, ce qui explique la nette amélioration de ce ratio.

■ La structure du FRLT analysée à travers le prisme de ses composantes est caractérisée par une part plus importante des fonds propres (+ 5,8 points) et une part amoindrie des autres ressources à long terme, des dépôts de garantie pour - 4,1 points et de la PGE pour + 3,5 points.

## Cumul 2016 et moyennes Sidom de 2016 à 2013

En K€	Cumul Sidom 2016	Moyenne Sidom 2016	Sidom 2016 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2015	Sidom 2015 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2014	Sidom 2015 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2013	Sidom 2013 (en % du FRLT)
Potentiel financier	12 846	1 835	9,3 %	601	3,5 %	- 3 125	- 21,5 %	15 501	55,8 %
PGE	37 258	5 323	26,9 %	3 969	23,4 %	5 420	37,4 %	3 633	13,1 %
Dépôts de garantie	42 235	6 034	30,5 %	5 904	34,6 %	5 735	39,5 %	5 072	18,3 %
Autres ressources à long terme	45 991	6 570	33,3 %	6 551	38,4 %	6 478	44,7 %	3 582	12,9 %
FRLT	138 330	19 762	100 %	17 045	100 %	14 508	100 %	27 787	100 %

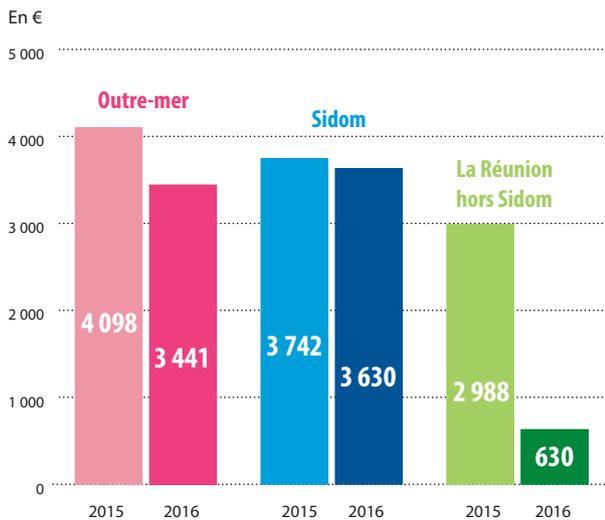
■ Pour les 5 Epl locales de La Réunion, la situation s'est améliorée en 2016 après une importante dégradation en 2012. Le FRLT est désormais constitué à hauteur de 5 % par les fonds propres disponibles, contre 3,2 % en 2015. Ce constat reflète une réelle difficulté territoriale : un besoin important de logements engendrant une production intensive ces dernières années, une concurrence accrue sur les autres activités des bailleurs sociaux qui diminuent ces ressources et des besoins lourds de réhabilitation du parc locatif (s'agissant notamment des surcoûts amiante).

Au niveau du FRLT, cette hausse reste de plus de 9,2 %, passant de 37,4 M€ à 40,8 M€. Sur les autres sociétés, on note des évolutions contrastées. Une seule société présente un potentiel financier confortable et trois autres présentent des situations négatives. Tous les autres postes du FRLT ont un poids stable. Les autres ressources à long terme restent stables également, voire présentent une baisse sensible : - 1,3 point pour les dépôts de garantie.

## Cumul 2016 et moyennes Réunion hors Sidom de 2013 à 2016

En K€	La Réunion hors Sidom 2016	Moyenne La Réunion hors Sidom 2016	La Réunion hors Sidom 2016 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2015	La Réunion hors Sidom 2015 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2014	La Réunion hors Sidom 2014 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2013	La Réunion hors Sidom 2013 (en % du FRLT)
Potentiel financier	2 030	406	5,0 %	243	3,2 %	- 155	- 2,2 %	3236	31,1 %
PGE	24 594	4 918	60,1 %	4 495	60,1 %	4 722	67,1 %	4262	43,6 %
Dépôts de garantie	10 389	2 078	25,4 %	2 003	26,7 %	1 885	26,8 %	1781	18,2 %
Autres ressources à long terme	3 870	774	9,5 %	751	10,0 %	586	8,3 %	502	5,1 %
FRLT	40 883	8 176	100 %	7 491	100 %	7 037	100 %	9781	100 %

## Trésorerie en €/équivalent-logement



■ La trésorerie des Epl ultramarines accuse un léger retrait en euros par équivalent-logement à 3 441 € contre 4 098 € en 2015, soit - 16 %, mais régresse à 11 mois de dépenses d'exploitation (13,8 mois en 2015).

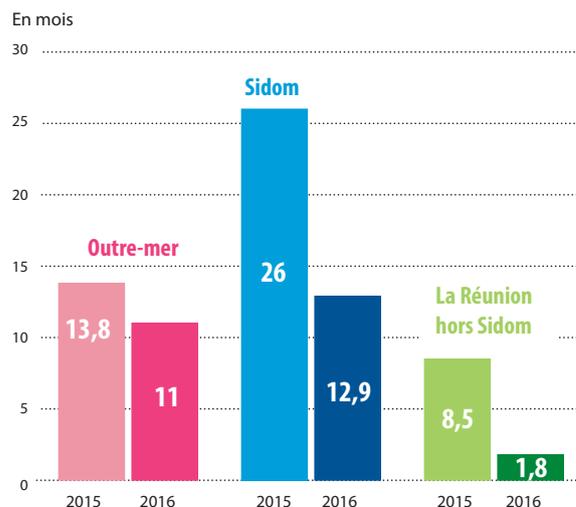
## 4.2 Exploitation

■ Au préalable, il convient d'indiquer que dans les Outre-mer, le mécanisme de financement de la construction neuve en défiscalisation impacte les comptes des sociétés depuis 2010. L'analyse qui suit est réalisée en effectuant des retraitements comptables qui permettent de comparer les Epl d'Outre-mer à celles de métropole. Les constructions neuves sont logées dans des sociétés de portage, et le bailleur consent un prêt participatif (ou un gage espèce) à la société de portage du montant du prêt CDC (Caisse des Dépôts) et de la subvention LBU (ligne budgétaire unique). La société de portage met ensuite les immeubles à la disposition du bailleur via un contrat de crédit-bail. La redevance de crédit-bail diminuée des produits financiers perçus en contrepartie des avances consenties par l'Epl bailleur social est traitée, dans l'analyse, comme une dotation aux immobilisations locatives.

■ Comme chaque année depuis 2010, qui est la date de début du système de la défiscalisation et de la forte hausse de la production, les marges d'exploitation des Epl ultramarines sont plus faibles que nationalement. L'autofinancement net en % des produits est près de 7 points inférieur au niveau national, alors que l'autofinancement courant corrigé en euros par équivalent-logement est inférieur d'environ 600 €.

■ L'autofinancement net est en recul par rapport à 2015 pour atteindre 2,4 % des produits. En cumulé, il représente 17 M€, en forte baisse de 63 %. Cependant, cette baisse est totalement expliquée un effort de maintenance plus élevé, une vacance financière et des coûts de fonctionnement en augmentation.

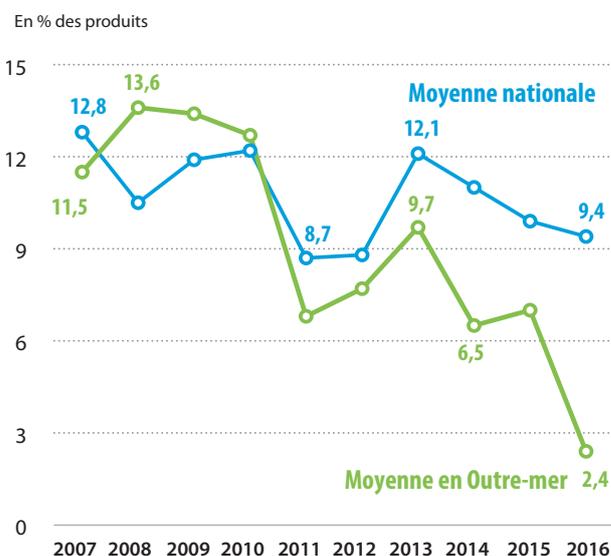
## Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation



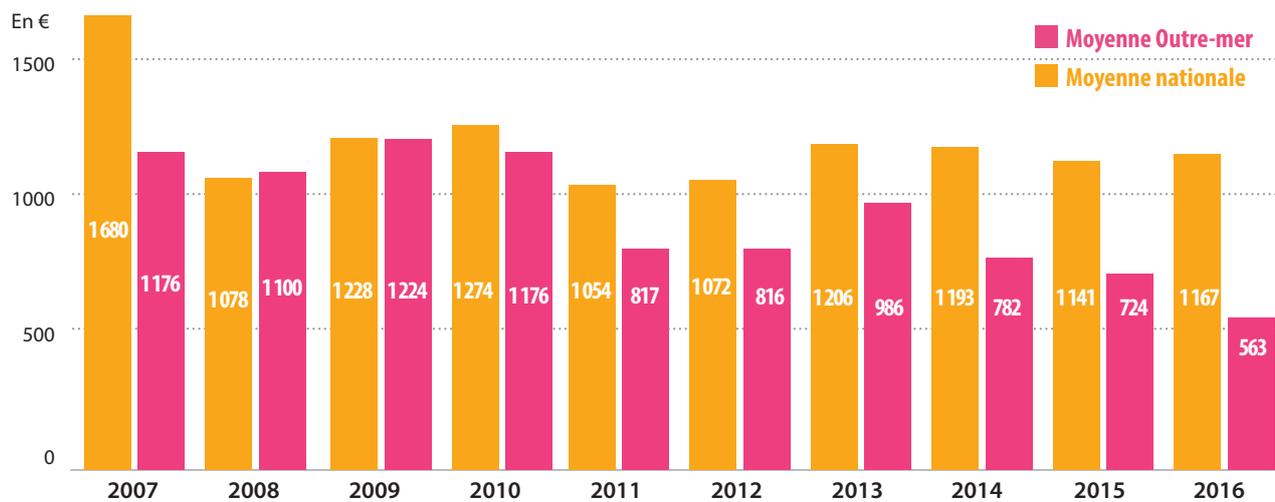
■ Les Sidom présentent fin 2016 un niveau de trésorerie quasiment équivalent à celui de l'exercice précédent et toujours supérieur à celui des Epl locales de La Réunion. Ces dernières voient leur trésorerie moyenne reculer de 2 988 € par équivalent-logement à 630 € et de 8,5 à près de 2 mois de dépenses d'exploitation.

■ Ainsi, l'autofinancement courant corrigé en € par logement diminue. Il perd 38 € par équivalent-logement, soit une baisse de 3,87 %, pour atteindre 696 €. C'est le niveau le plus faible atteint depuis plus de 10 ans.

## Comparaison entre l'autofinancement net Outre-mer et national



## Comparaison entre l'autofinancement courant corrigé hors effort de maintenance en €/équivalent-logement entre les moyennes d'Outre-mer et nationales



■ La baisse de l'autofinancement en Outre-mer a plusieurs explications. On notera :

- La progression encore sensible des annuités d'emprunts (+ 4,81 % quand les loyers ne progressent que de + 5,4 %). Toutes les Epl d'Outre-mer sont concernées par des retards de chantiers qui peuvent être significatifs et faire que les annuités d'une opération neuve démarrent avant que les logements soient mis en service, ce qui explique l'augmentation des annuités plus rapides.
- La rémunération d'aménageur augmente de 2 M€ en cumulé après avoir diminué en 2015, soit une augmentation de 24,5 %, mais elle ne parvient pas à neutraliser la baisse de l'autofinancement.
- La progression des charges de fonctionnement. Si les frais de personnel non récupérables progressent moins rapidement que les loyers (+ 4,2 %), les autres charges d'exploitation non récupérables augmentent plus rapidement (+ 24,8 %). Le niveau des charges de fonctionnement est plus élevé que nationalement. Il est

de 34,2 % des produits, contre 28,8 % nationalement. Les frais de personnel sont notamment plus significatifs. Ils représentent 20,1 % des produits alors qu'ils ne représentent que 16,6 % nationalement. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : une grille de salaires supérieure à la métropole, les coûts induits par les besoins d'expertises juridiques et fiscales pour les montages en défiscalisation et par des missions spécifiques réalisées par les Epl ultramarines, comme la conduite de programmes de résorption de l'habitat insalubre. Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif sont de 1 355 € par équivalent-logement, en progression de 8,34 %. Les Sidom s'illustrent par des coûts de fonctionnement plus faibles à 1 350 € par logement, en nette augmentation de 95 € par équivalent-logement.

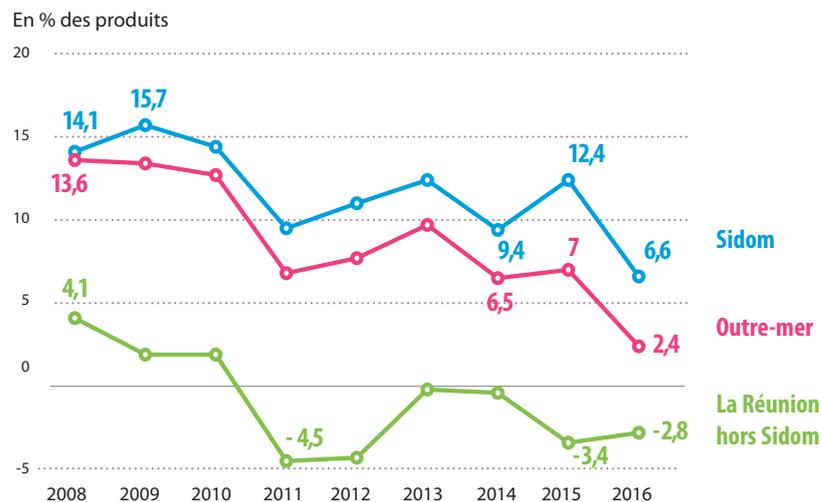
- Le coût des aléas de la gestion locative. Comme vu précédemment, la vacance est importante et progresse à 6,2 % du quittancement et les impayés progressent à 2,7 % du quittancement (+ 0,4 point).

### Analyse par catégorie d'Epl

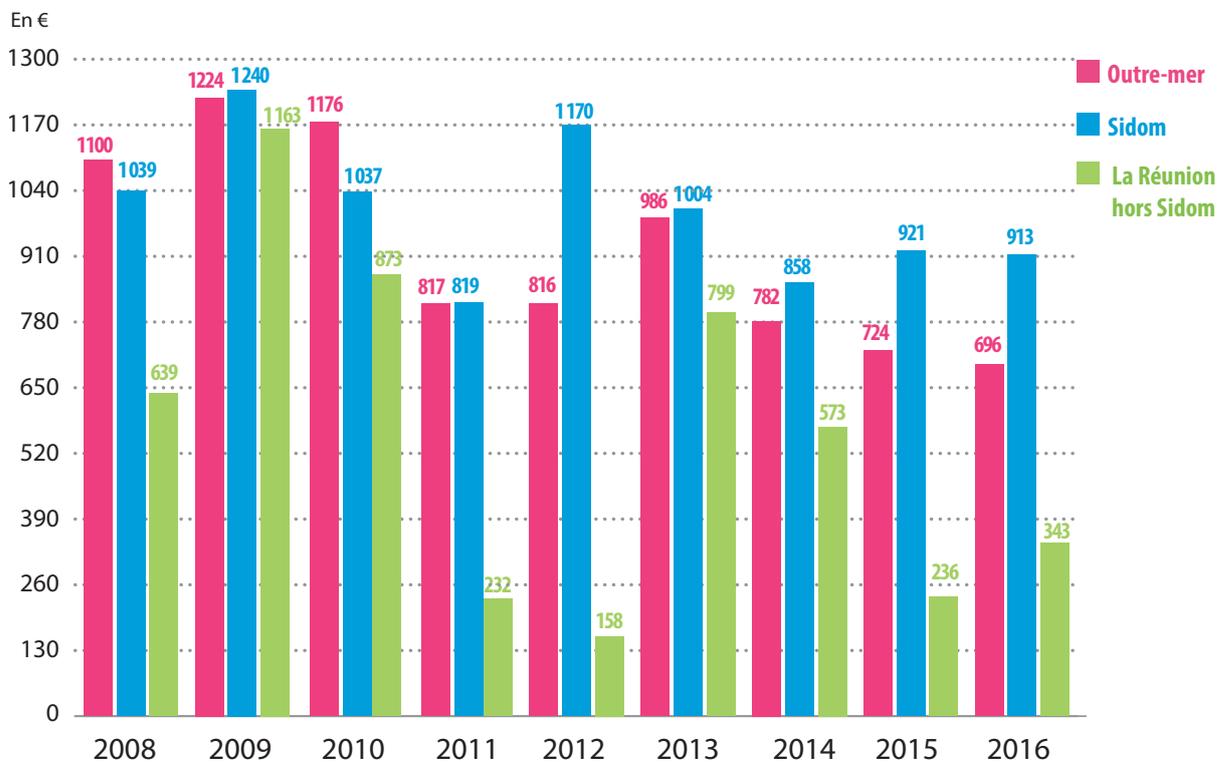
■ Les Sidom voient une baisse de leur autofinancement moyen. En net, il passe de 12,4 % à 6,6 % des produits, en dessous du niveau national. La dotation à la PGE ainsi que l'effort de maintenance significatif expliquent en grande partie cette détérioration. L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values sur cessions diminue très légèrement également. Il passe de 921 € à 913 € par équivalent-logement, grâce à une maîtrise des frais de fonctionnement. Ceux-ci restent stables en % des produits à 27,2 %, mais diminuent pour les charges du secteur locatif à 1 350 € par équivalent-logement.

■ En revanche, les Epl locales de La Réunion voient leurs marges d'autofinancement diminuer encore. L'autofinancement net moyen est pour la 6<sup>e</sup> année consécutive déficitaire, à hauteur de - 2,8 % des produits. Les loyers progressent plus rapidement sur cette catégorie d'Epl, + 7,7 %, témoignage de leur dynamisme de production. Cependant, les charges de fonctionnement augmentent de manière plus significative : + 3,5 % pour les frais de personnel et + 27,7 % pour les autres charges d'exploitation. La TFPB progresse également de 1,2 %. L'annuité est stable, mais les Epl locales de La Réunion restent pénalisées pour certaines par des produits structurés.

## Évolution de l'autofinancement net par catégorie d'Epl



## Évolution de l'autofinancement courant corrigé par catégorie d'Epl



## 4.3 Les ratios d'exploitation

■ L'effort de maintenance remonte à 625 € par équivalent-logement en 2016 contre 426 € en 2015 en raison de l'augmentation à la PGE. Hors cet effet lié aux dotations de PGE, les dépenses d'entretien et de gros entretien sont de 591 € par équivalent-logement, contre 776 € nationalement. Cela représente 10,5 % des loyers contre 13,9 % sur la France entière. Le jeune âge du parc en Outre-mer explique une partie de cet écart.

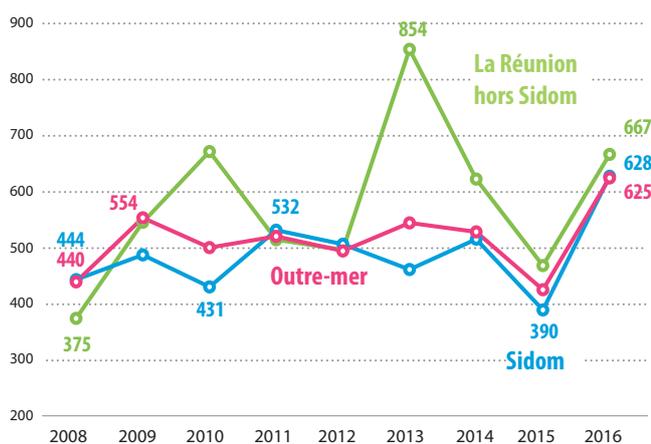
■ L'effort de maintenance est un peu plus élevé pour les Epl locales de La Réunion. Il est de 667 € par équivalent-

logement, contre 628 € pour les Sidom. Globalement en 2016, on assiste plutôt à une dotation de PGE qu'à une reprise pour les Epl d'Outremer. Cette dotation est supérieure pour les Epl de la Réunion (97 € par équivalent-logement contre 15 € pour les Sidom). En revanche, les Sidom dépensent 7 % de plus pour l'entretien en euros par équivalent-logement. Les dépenses de gros entretien sont plus faibles restent stables.

■ En moyenne, les Epl ultramarines dépensent 425 € par équivalent-logement en entretien et 166 € en gros entretien en 2016.

## Évolution de l'effort de maintenance

En €/équivalent-logement

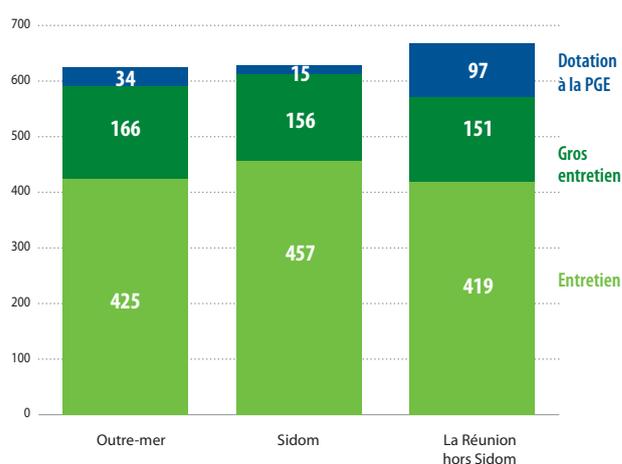


■ Le poids des annuités des emprunts locatifs des Epl ultramarines semble se stabiliser. Elles représentent 46,5 % des loyers, contre 46,8 % en 2015. Leur niveau est de 11 points au-dessus de la moyenne nationale. En effet, Outre-mer, le parc est plus récent et la production nouvelle plus soutenue même si elle marque le pas à cause des retards de livraison (croissance du parc de 1,3 % contre 2 % sur le plan national). De plus, dans le passé, les Epl ultramarines s'endettaient sur des durées plus courtes qu'en métropole.

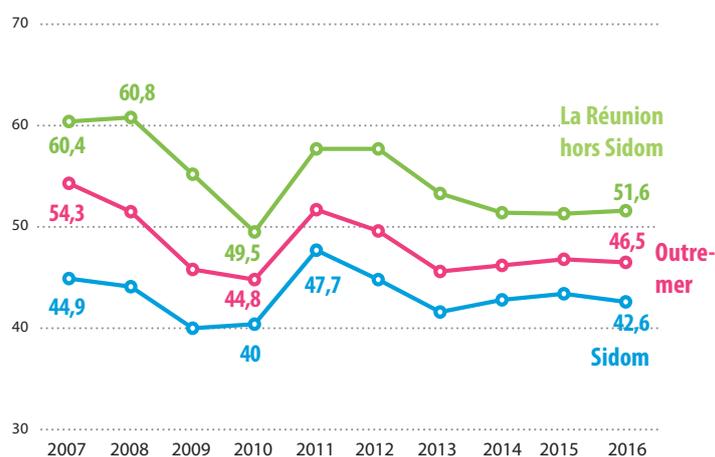
■ La situation observée reste très différente entre les Sidom et les Epl locales de La Réunion. La charge de la dette est plus modérée pour les premières, 42,6 % des loyers, mais en forte progression (43,4 % en 2015), et plus pénalisante pour les secondes, 51,6 % des loyers. Depuis 3 ans, on constate d'importants retards de chantiers dans les Outre-mer. Pour certaines opérations, les Epl doivent donc payer les premières annuités avant que les logements soient mis en service, ce qui fait augmenter le taux d'endettement.

## Composantes de l'effort de maintenance 2016

En €/équivalent-logement



## Annuités d'emprunts en % des loyers



## 4.4 L'activité agréée

■ L'analyse porte sur l'activité agréée de 12 Epl ultramarines. L'activité agréée est prédominante puisque le total des produits agréés est de 560 M€, soit 89 % du total des produits. La part médiane de l'activité agréée est de 95 %.

■ L'autofinancement net agréé cumulé est de 9,7 M€ alors que globalement il est de 7 M€. La marge d'autofinancement net agréée est de 1,7 % des produits, un niveau en deçà de celui atteint nationalement. Cependant, les situations sont très contrastées d'une Epl à l'autre. L'autofinancement net agréé médian est déficitaire à hauteur de - 0,5 % des produits. L'annuité représente 41,9 % des loyers et les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif 28,4 % des loyers, soit 1 395 € par équivalent-logement.

■ Les situations sont aussi contrastées entre les Sidom, qui ont un parc plus ancien, et les Epl locales.

■ Les 6 Epl locales des départements d'Outre-mer présentent la situation la plus délicate. L'autofinancement net moyen est déficitaire de - 6,1 % des loyers. L'annuité est de 55 % des loyers et les charges de fonctionnement du secteur locatif représentent 24,4 % des loyers.

■ Pour les 7 Sidom des départements d'Outre-mer, l'autofinancement net moyen agréé est de 13,5 % des produits (- 0,7 point par rapport à 2015). L'annuité des emprunts locatifs est limitée à 42,6 % des loyers (soit + 0,8 point par rapport à 2015) et les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif s'élèvent à 27,2 % des loyers.

# Conclusion

## *sur les Epl immobilières d'Outre-mer*

■ Les sociétés ultramarines représentent une part importante du patrimoine des Epl : 121 951 logements gérés dont 3 777 pour le compte de tiers, soit 22 % du parc total des Epl. Le parc a progressé de près de 5 000 logements sur l'exercice, soit une croissance de 4,4 %. Il se caractérise par son jeune âge : un peu plus de 17 ans en moyenne.

Les sept Sidom possèdent 82 415 logements, soit 68 % du parc locatif des Epl ultramarines.

■ Après avoir fortement augmenté en 2010 où 6 236 logements ont été mis en chantier, la production dans les Outre-mer a diminué. Elle est de 4 447 logements en 2016. Elle reste toujours importante et représente 28 % de la production nationale des Epl. La production provient essentiellement du logement locatif social. L'accession ne représente que 33 logements mis en chantier sur l'exercice.

Les Sidom ont augmenté leur rythme de production par rapport à l'exercice précédent (2 332 logements). En revanche, les Epl locales l'ont augmenté, notamment dans la zone Antilles-Guyane où la production se stabilise (988 logements).

■ Les Epl de logement dans les Outre-mer emploient 2 071 équivalents temps plein.

■ Le total des revenus des 15 Epl ultramarines du DA s'élève à 775 M€. Le quittancement, première source de revenu, progresse de 4,4 %, soutenu par des livraisons importantes.

Dans les Outre-mer, les Epl interviennent sur toutes les activités complémentaires à la gestion locative. La plupart interviennent en aménagement, mais l'activité est en repli du fait des difficultés financières des collectivités locales et de l'émergence de nouveaux acteurs. Néanmoins, dans un contexte de pénurie du foncier aménagé et de forte concurrence entre les opérateurs, les opérations d'aménagement sont indispensables pour produire le foncier nécessaire aux futures opérations de logements et contribuer à la création de mixité dans les quartiers.

L'accession à la propriété et la promotion d'immobilier d'entreprise sont des activités exercées par 13 des 15 Epl ultramarines. La marge représente 1,1 % des revenus.

■ Confortée par des apports extérieurs, la structure bilantielle moyenne s'améliore.

Le potentiel financier cumulé s'élève à près de 101 M€. Cependant, les fonds propres des organismes restent très sollicités par le rythme de production, le besoin de réhabilitation sur le parc qui commence à apparaître et les opérations de confortement sismique aux Antilles.

La provision pour gros entretien diminue du fait d'importantes reprises. Elle est en moyenne de 636 € par logement, plus faible que nationalement.

Malgré cette baisse, le fonds de roulement à long terme progresse et atteint 2 393 € par équivalent-logement ; il est de 1 676 € pour les Sidom.

Le niveau de trésorerie reste assez stable, à 11 mois de quittance. C'est un niveau plus conséquent qu'en métropole grâce au système de la défiscalisation, où une partie des fonds issus des investisseurs peut être perçue par le bailleur dès le début des travaux. Il est en moyenne de 3 441 € par équivalent-logement.

■ L'exploitation est moins favorable que nationalement, comme sur chaque exercice depuis 2010, année de démarrage de la défiscalisation et de forte augmentation de la production dans les Outre-mer.

L'autofinancement net est en fort recul par rapport à 2015 pour atteindre 2,4 % des produits. Cette baisse est due aux retards de livraisons et à l'augmentation des coûts de fonctionnement et à une dotation à la PGE significative. L'autofinancement courant corrigé des plus-values sur cessions et de l'effort de maintenance est lui en baisse à 563 € par équivalent-logement, niveau le plus faible depuis 10 ans.

L'exploitation des Epl ultramarines est caractérisée par une forte progression des annuités, parfois liée au retard de chantier. Les annuités locatives représentent 46,5 % des loyers, et 51,6 % pour les Epl locales de La Réunion. L'effort de maintenance est plus limité que nationalement à 625 € par équivalent-logement.

Les frais de personnel sont plus élevés que pour l'ensemble des Epl, ils représentent 20,1 % des produits. Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif agréé représentent 28,4 % des loyers, soit 1 395 € par équivalent-logement.

■ Concernant les indicateurs de gestion locative, on constate des niveaux moyens pénalisants pour l'exploitation :

- Le niveau d'impayés progresse pour s'établir à 2,7 % du quittance, soit un niveau supérieur de 0,9 point à la moyenne nationale.

- La vacance financière reste élevée. Elle représente 6,2 % du quittance. Ce niveau élevé sur des territoires où les besoins en logement social demeurent importants s'explique par les délais de mise en location des logements achevés du fait des difficultés de raccordement, et par des difficultés à louer certains lots plus chers (type PLI et PLS). Le taux de vacance physique progresse également à 5,2 %, et la vacance de plus de trois mois est de 2,8 %.

# Annexes

Méthodologie de l'analyse financière

Structure financière et exploitation

Santé financière des Epl du DA

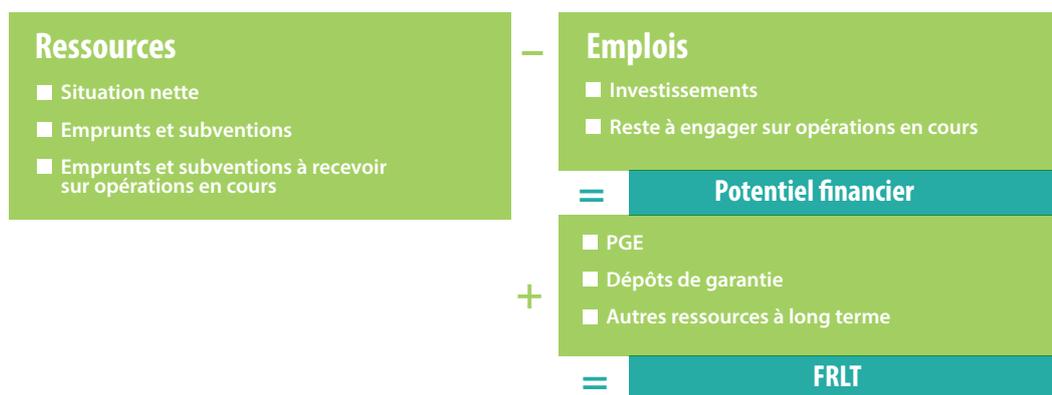
Glossaire



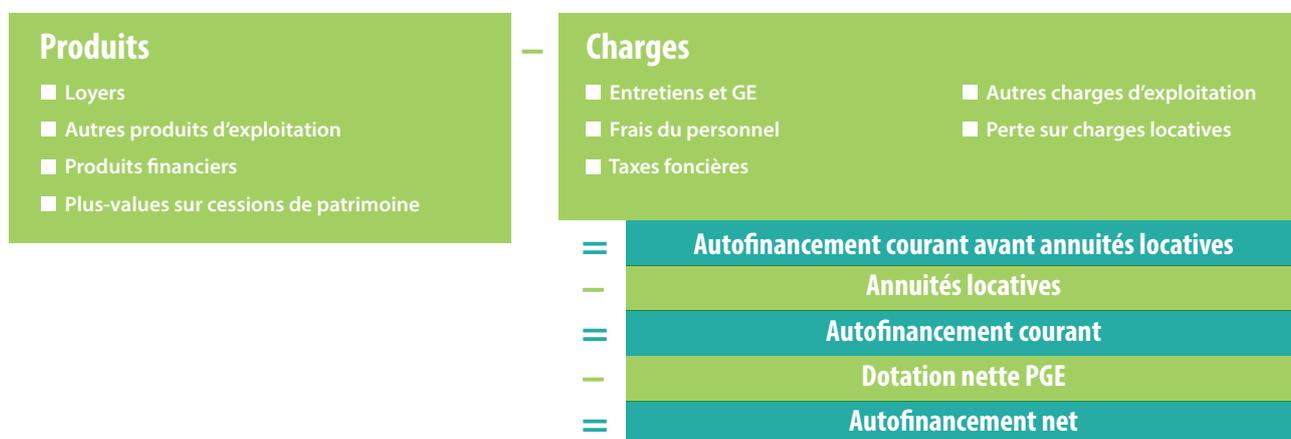
# Méthodologie

## de l'analyse financière

### Détermination du fonds de roulement à long terme



### Détermination de l'autofinancement



### Détermination des coûts de fonctionnement



# Structure

## financière et exploitation

### Tableau de synthèse de la structure financière Cumuls des 136 Epl du DA (dispositif d'autocontrôle)

		Sous-totaux en M€	Totaux en M€
<b>I</b>	SITUATION NETTE		3 329 400
	<i>Capital social</i>	1 142 122	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	1 933 163	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	254 115	
<b>II</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 2 428 964
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 237 610	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 101 388	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 10 418	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 210 2873	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	23 325	
<b>III</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 637 149
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	405 896	
<b>IV</b>	POTENTIEL FINANCIER		263 287
<b>V</b>	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		653 209
	<i>Provision pour gros entretien</i>	326 639	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	115 387	
	<i>Avances des associés</i>	8 153	
	<i>Autres ressources</i>	10 148	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	192 882	
<b>VI</b>	FONDS DE ROULEMENT À LONG TERME		916 496
<b>VII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 4 699
<b>VIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT ACCESSION/PROMOTION		- 193 635
<b>IX</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		- 89 619
<b>X</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPÉRATIONS POUR COMPTE-MANDATS		47 438
<b>XI</b>	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		798 055
<b>XII</b>	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITÉS LOCALES »		- 6 359
<b>XIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		114 733
<b>XIV</b>	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2016		<b>1 630 950</b>

# Tableau de synthèse de l'analyse de l'exploitation

## Cumuls des 136 Epl du DA

		Valeurs Epl en M€	Valeurs Epl en %
<b>I</b>	<b>PRODUITS</b>		
	<i>Loyers</i>	2 236 095	100 %
	<i>Marge brute sur promotion immobilière</i>	31 137	1,4 %
	<i>Concessions d'aménagement</i>	16 596	0,7 %
	<i>Marge sur activité de marchand de biens</i>	0	0,0 %
	<i>Marge financière (gestion des prêts)</i>	0	0,0 %
	<i>Production immobilisée (coûts internes)</i>	55 022	2,5 %
	<i>Prestations de services</i>	30 944	1,4 %
	<i>Subventions d'exploitation</i>	9 248	0,4 %
	<i>Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)</i>	- 1 414	- 0,1 %
	<i>Plus (moins) – values sur cession de patrimoine immobilisé</i>	59 167	2,6 %
	<i>Autres produits d'exploitation</i>	44 398	2,0 %
	<i>Produits de la gestion financière</i>	30 781	1,4 %
	<i>Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	3 424	0,2 %
	<b>Total produits</b>	<b>2 515 398</b>	<b>112,5 %</b>
<b>II</b>	<b>CHARGES</b>	3 424	0,2 %
	<i>Entretien courant</i>	187 394	8,4 %
	<i>Gros entretien</i>	123 085	5,5 %
	<i>Frais de personnel</i>	407 254	18,2 %
	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	160 312	7,2 %
	<i>Autres impôts et taxes</i>	14 121	0,6 %
	<i>Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)</i>	46 233	2,1 %
	<i>Autres charges d'exploitation</i>	322 642	14,4 %
	<i>Charges financières diverses</i>	27 005	1,2 %
	<i>Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	15 443	0,7 %
	<b>Total charges</b>	<b>1 303 489</b>	<b>58,3 %</b>
<b>III</b>	<b>AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I – II)</b>	1 211 909	54,2 %
<b>IV</b>	<b>Annuités des emprunts locatifs</b>	- 972 001	- 43,5 %
<b>V</b>	<b>AUTOFINANCEMENT COURANT (III – IV)</b>	239 908	10,7 %
<b>VI</b>	<b>Affectation à la provision pour gros entretien (PGE) – (dotations – reprises)</b>	- 6 736	- 0,3 %
<b>VII</b>	<b>AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)</b>	233 172	10,4 %
<b>VIII</b>	<b>Autres dotations (dotations – reprises)</b>	- 12 049	- 0,5 %
<b>IX</b>	<b>Impôts sur les sociétés &amp; intéressement</b>	- 37 563	- 1,7 %
<b>X</b>	<b>Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)</b>	8 861	0,4 %
<b>XI</b>	<b>Excédent (Insuffisance) des amortissements techniques</b>	61 693	2,8 %
<b>XII</b>	<b>RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2016</b>	<b>254 114</b>	<b>11,4 %</b>

# Tableau de synthèse de la structure financière

## Moyenne 2016 : 128 Epl

		Sous-totaux en M€	Totaux en M€
<b>I</b>	SITUATION NETTE		25 756
	<i>Capital social</i>	8 810	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	14 978	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	1 968	
<b>II</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 18 832
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 1 854	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 772	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 81	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 16 307	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	182	
<b>III</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 4 950
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	3 153	
<b>IV</b>	POTENTIEL FINANCIER		1 973
<b>V</b>	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		5 078
	<i>Provision pour gros entretien</i>	2 544	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	889	
	<i>Avances des associés</i>	64	
	<i>Autres ressources</i>	1 032	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	1 502	
<b>VI</b>	FONDS DE ROULEMENT À LONG TERME		7 051
<b>VII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 31
<b>VIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT ACCESSION/PROMOTION		- 1 535
<b>IX</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		- 714
<b>X</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPERATIONS POUR COMPTE-MANDATS		371
<b>XI</b>	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		6 234
<b>XII</b>	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITÉS LOCALES »		- 74
<b>XIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		896
<b>XIV</b>	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2016		12 581

# Tableau de synthèse de l'analyse de l'exploitation

## Moyenne 2016 : 128 Epl

		Valeurs Epl en M€	Valeurs Epl en %
<b>I</b>	PRODUITS		
	<i>Loyers</i>	17 405	100 %
	<i>Marge brute sur promotion immobilière</i>	247	1,4 %
	<i>Concessions d'aménagement</i>	119	0,7 %
	<i>Marge sur activité de marchand de biens</i>	0	0,0 %
	<i>Marge financière (gestion des prêts)</i>	0	0,0 %
	<i>Production immobilisée (coûts internes)</i>	430	2,5 %
	<i>Prestations de services</i>	228	1,3 %
	<i>Subventions d'exploitation</i>	71	0,4 %
	<i>Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)</i>	- 11	- 0,1 %
	<i>Plus (moins) – values sur cession de patrimoine immobilisé</i>	471	2,7 %
	<i>Autres produits d'exploitation</i>	335	1,9 %
	<i>Produits de la gestion financière</i>	238	1,4 %
	<i>Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	26	0,1 %
<b>Total produits</b>	<b>19 560</b>	<b>112,4 %</b>	
<b>II</b>	CHARGES		
	<i>Entretien courant</i>	1 460	8,4 %
	<i>Gros entretien</i>	961	5,5 %
	<i>Frais de personnel</i>	3 158	18,1 %
	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	1 247	7,2 %
	<i>Autres impôts et taxes</i>	109	0,6 %
	<i>Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)</i>	360	2,1 %
	<i>Autres charges d'exploitation</i>	2 498	14,4 %
	<i>Charges financières diverses</i>	211	1,2 %
	<i>Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	121	0,7 %
<b>Total charges</b>	<b>10 124</b>	<b>58,2 %</b>	
<b>III</b>	AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I – II)	9 436	54,2 %
<b>IV</b>	Annuités des emprunts locatifs	- 7 543	- 43,3 %
<b>V</b>	AUTOFINANCEMENT COURANT (III – IV)	1 892	10,9 %
<b>VI</b>	Affectation à la Provision pour gros entretien (PGE) (Dotations – Reprises)	- 49	- 0,3 %
<b>VII</b>	AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)	1 843	10,6 %
<b>VIII</b>	Autres dotations (Dotations – Reprises)	- 90	- 0,5 %
<b>IX</b>	Impôts sur les sociétés & intéressement	- 288	- 1,7 %
<b>X</b>	Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)	28	0,2 %
<b>XI</b>	Excédent (Insuffisance) des amortissements techniques	474	2,7 %
<b>XII</b>	RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2016	<b>1 968</b>	<b>11,3 %</b>

# Santé financière

## des Epl du DA

### Positionnement des Epl en fonction de leur situation financière à la fin de l'exercice 2016

Autofinancement courant en €/équivalent-logement

		Autofinancement courant en €/équivalent-logement						
		négatif	entre 0 et 500 €	entre 500 et 800 €	entre 800 et 1 300 €	entre 1 300 et 1 600 €	supérieur à 1 600 €	Total
FRLT en €/équivalent-logement	négatif	3	8	4	0	1	1	17
	entre 0 et 500 €	0	3	1	0	0	0	4
	entre 500 et 1 300 €	0	0	3	4	2	1	10
	entre 1 300 et 2 000 €	1	1	5	5	2	2	16
	entre 2 000 et 5 000 €	1	2	5	17	16	8	49
	supérieur à 5 000 €	5	3	2	7	7	16	40
	Total	10	17	20	33	28	28	136

■ Difficile   
 ■ Fragile   
 ■ Moyenne   
 ■ Bonne   
 ■ Excellente

# Glossaire

<b>AL</b>	Allocation logement. Aide versée par la CAF (Caisse d'allocations familiales) pour des logements non conventionnés.
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine. Elle a pour rôle de contribuer à la réalisation des objectifs du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) en apportant son soutien financier. Le PNRU vise à restructurer les quartiers qui présentent un caractère prioritaire dans le cadre de la politique de la ville et qui sont généralement situés en Quartier prioritaire de la politique de la ville.
<b>APL</b>	Aide personnalisée au logement. Aide versée par la CAF pour des logements conventionnés en location ou en accession.
<b>Autofinancement courant corrigé</b>	Il s'agit de l'autofinancement corrigé des éventuelles plus-values sur cessions de patrimoine réalisées et déterminé avant coûts de maintenance (entretien courant + GE). Il est calculé en euros par équivalent-logement. L'évolution de cet indicateur dans le temps donne une information intéressante sur la structure de l'exploitation car il est indépendant de la politique de maintenance de la Sem qui peut être très différente d'une société à l'autre et d'une année sur l'autre. Il permet en outre de mesurer les ressources pouvant être consacrées à l'effort global de maintenance.
<b>Autofinancement net</b>	Il s'agit de l'autofinancement courant après déduction de la dotation nette (dotation moins reprise) à la PGE.
<b>Capacité d'autofinancement //l'autofinancement courant</b>	La « capacité d'autofinancement » propre aux Sem ou autofinancement courant avant annuités locatives est la différence entre l'ensemble des produits de la Sem (loyers, différentes marges et rémunérations, prestations de services et produits financiers) et les charges d'exploitation. Les charges regroupent principalement les coûts de maintenance du patrimoine (entretien courant et gros entretien), la taxe foncière, le coût des impayés, les coûts de fonctionnement (frais de personnel non récupérables et autres charges d'exploitation), les pertes sur charges récupérables. Cette différence entre produits et charges doit permettre de couvrir les annuités des emprunts locatifs. Le solde après annuités correspond à l'autofinancement courant.
<b>CGLLS</b>	Caisse de garantie du logement locatif social. Établissement public ayant comme missions principales de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC (Caisse des dépôts et consignations) aux bailleurs sociaux (en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales), de prévenir les difficultés financières des OLS et de leur proposer des procédures d'aides adaptées.
<b>Écart amortissements techniques/ amortissements financiers (AT/AF)</b>	Il s'agit de comparer le cumul de l'amortissement pour dépréciation pratiqué sur les immobilisations locatives et la somme des reprises de subventions et des remboursements d'emprunts. Cet indicateur permet de mesurer si la politique d'amortissement pratiqué permet à la Sem de préserver sa capacité d'endettement.
<b>Effort de maintenance/ coût de maintenance</b>	Le coût de maintenance représente le total des charges d'entretien courant et de gros entretien et s'il existe une régie d'entretien, des coûts de régie. Il suffit ensuite d'ajouter la dotation nette, reprise déduite, à la PGE pour obtenir l'effort global de maintenance.
<b>Entretien courant/gros entretien</b>	L'entretien courant concerne les menus travaux effectués régulièrement pour assurer le bon fonctionnement des équipements des logements. Les dépenses de gros entretien par contre sont celles qui sont prévues dans le cadre d'un plan pluri-annuel de travaux (voir PGE). Une liste des différentes dépenses possibles de gros entretien est donnée à titre indicatif dans le <i>Guide comptable professionnel des Sem immobilières</i> .

<b>ETP</b>	Équivalent temps plein.
<b>Fonds de roulement à long terme (FRLT)</b>	Le FRLT résulte de l'excédent, ou de l'insuffisance, des ressources sur les emplois à long terme. Il est déterminé à terminaison des opérations de construction locative en cours. Il intègre également les ressources que l'on peut qualifier de semi-permanentes, telles que la PGE ou les dépôts de garantie des locataires.
<b>IRL</b>	Indice de revalorisation des loyers. Pour les Sem, il correspond à la variation de l'indice du 2 <sup>e</sup> trimestre de chaque année et est applicable depuis 2011 au 1 <sup>er</sup> janvier de chaque année au lieu du 1 <sup>er</sup> juillet précédemment.
<b>LBU</b>	La ligne budgétaire unique est une dotation de l'État regroupant l'ensemble des aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat, et à la résorption de l'habitat insalubre.
<b>LLS</b>	Sigle pour « logement locatif social » comprenant les différents financements aidés par l'Etat (subventions, aides fiscales : TVA à taux réduit et période d'exonération de TFPB) suivants : PLUS, PLA-I, PLS.
<b>OLS</b>	Organismes de logement social (bailleurs sociaux) : il s'agit principalement des Sem de logement social, des OPH (Offices publics de l'habitat) et des ESH (Entreprises sociales de l'habitat).
<b>PGE</b>	Provision pour gros entretien.
<b>PLA-I</b>	Prêt locatif aidé d'intégration. Il permet de financer des logements destinés à des ménages précarisés (plafond de ressources inférieur à celui du PLUS). Avec le PLA-LM (PLA à loyer minoré), ils remplacent les PLA-TS (très social) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1998.
<b>PLI</b>	Prêt locatif intermédiaire. Ces prêts financent des logements dont les loyers se situent entre le logement locatif social et le marché libre.
<b>PLS</b>	Prêt locatif social : ils ont été mis en place depuis le 6 mars 2001. Les logements financés sont destinés à accueillir des ménages qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Les plafonds de ressources du PLS sont supérieurs à ceux du PLUS (30 % actuellement).
<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social : remplace le PLA, Prêt locatif aidé, depuis septembre 1999. Il permet de financer la construction de logements sociaux pour des ménages dont les revenus sont modestes (plafond de ressources à respecter).
<b>Potentiel financier</b>	Composante du FRLT, le potentiel financier représente l'excédent, ou l'insuffisance, de fonds propres disponibles. En effet, il permet de déterminer le montant disponible pour poursuivre le développement de la structure et/ou la réhabilitation des immeubles existants (besoins en fonds propres des nouvelles opérations ou des travaux d'amélioration programmés) et pour assurer le portage de ses autres activités (promotion immobilière, aménagement, maîtrise d'ouvrage d'insertion...).
<b>QPV</b>	Quartier prioritaire de la politique de la ville. Les QPV représentent les « quartiers en difficultés » qui doivent faire l'objet de cibles prioritaires dans le cadre de la politique de la ville. Ils remplacent les ZUS.
<b>RHI</b>	Résorption de l'habitat insalubre. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (de 70 à 100 %). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique – principalement sous forme de déclaration d'utilité publique – de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants. Les opérations de RHI sont donc d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale.
<b>Sidom</b>	Société immobilière d'Outre-mer dont l'État est actionnaire directement ou via une agence de l'État, en l'occurrence l'AFD.
<b>TFPB</b>	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de TFPB pendant une durée de quinze ou de vingt-cinq ans.
<b>VEFA</b>	Vente en l'État futur d'achèvement. L'acquéreur devient propriétaire du bien au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concerté.



© 2018  
Département immobilier  
Achévé d'imprimer : juillet 2018

Toute reproduction intégrale ou partielle,  
faite sans le consentement de la Fédération des Epl est illicite (loi du  
11 mars 1957). Cette reproduction, par quelque procédé que ce soit,  
constituerait une contrefaçon sanctionnée  
par les articles 425 et suivants du Code pénal.



• Fédération des Epl  
• 95, rue d'Amsterdam  
• 75008 Paris  
• Tél. : 01 53 32 22 00  
• Fax : 01 53 32 22 22  
• contact@lesepl.fr

• [lesepl.fr](http://lesepl.fr)



• @FedEpl



• Fed Epl

