

# ► Observatoire des Epl immobilières

2017

Production, analyse et statistiques



Collection  
**Observatoire**





servir  
le public

55 000 en Europe • 1 200 entreprises publiques locales en France



## 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 2015.*

*Avec un patrimoine de 553 400 logements accueillant 1,35 million de personnes, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.*

*En 2015, les 184 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier près de 17 800 logements et généré 4,1 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 436 000 logements, auxquels s'ajoutent 13 800 actuellement en construction, dont 1 400 destinés à l'accession. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur près de 12 000 logements locatifs mis en service sur l'exercice, 70 % se situent en Île-de-France, 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 4 400 nouveaux logements et mis en chantier 4 000 autres. Leur parc immobilier s'élève à près de 117 000 logements, soit une progression de près de 3,5 % 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. Cependant, leur situation financière est dans l'ensemble satisfaisante : 64 % 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.*

*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 2015* 8

<b>1</b> <b>Activité et patrimoine</b> <i>des Epl immobilières en 2015</i>	<b>9</b>
1.1 Production de logements	9
1.2 Patrimoine et évolution du parc : chiffres cumulés	11
1.3 Patrimoine et évolution du parc : patrimoine moyen	13
1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières	13
1.5 Diversité des sociétés	14
<b>2</b> <b>Les Epl immobilières : état des lieux fin 2015</b>	<b>15</b>
2.1 Nombre d'Epl immobilières	15
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2015	15
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2015	16
<b>3</b> <b>Activité locative</b>	<b>17</b>
3.1 Conventionnement et logement aidé	17
3.2 Loyers et quittancement	18
3.3 Vacance et mobilité	19
3.4 Progression des impayés en 2015 à 1,5 % du quittancement	21
<b>4</b> <b>Analyse financière</b> <i>exercice 2015</i>	<b>22</b>
4.1 Structure bilantielle	22
4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière	22
4.1.2 Fonds de roulement à long terme	25
4.1.3 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2015	27
4.2 Exploitation : le compte de résultat	28
4.2.1 Charges et produits cumulés	28
4.2.2 Évolution de l'autofinancement	29
4.2.3 Les coûts locatifs	30
4.2.4 Différenciation des Epl en fonction de l'âge du parc	33
4.2.5 L'activité agréée	34
4.2.6 Impact des activités complémentaires à la gestion locative	35
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées	36
<b>Conclusion</b>	<b>37</b>

## Les Epl immobilières ultramarines 38

<b>1</b> <b>Activité et patrimoine</b> <i>des Epl immobilières dans les Outre-mer</i>	<b>39</b>
1.1 Une production toujours importante	39
1.2 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer	41
<b>2</b> <b>Les Epl immobilières dans les Outre-mer : état des lieux 2015</b>	<b>42</b>
2.1 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer	42
2.2 Activités	43
<b>3</b> <b>Le secteur locatif</b>	<b>45</b>
3.1 Etat du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer	45
3.2 Vacance, mobilité et impayés	46
<b>4</b> <b>Analyse financière 2015</b> <i>des Epl immobilières ultramarines</i>	<b>48</b>
4.1 Structure financière	48
4.2 Exploitation	50
4.3 Les ratios d'exploitation	53
4.4 L'activité agréée	55
<b>Conclusion</b> <i>sur les Epl immobilières d'Outre-mer</i>	<b>56</b>

## Annexes 58

Méthodologie de l'analyse financière	59
Structure financière et exploitation	60
Santé financière des Epl du DA	64
Glossaire	65

# 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 pour l'exercice 2015 des Epl de logement. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.***

*Fin 2015, 184 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 184 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 143 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 78 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent 73 % du chiffre d'affaires global et gèrent 72 % du parc locatif. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.*

*Pour l'établissement des moyennes, 10 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  
**553 447** logements  
possédés et/ou gérés  
par **184** Epl

**17 788**  
logements mis en chantier  
dont **1 520**  
logements en accession

**11 176**  
salariés  
(en équivalents  
temps plein)

## Un effort de construction important avec près de 17 800 logements mis en chantier en 2015

■ En 2015, les Epl ont augmenté leurs mises en chantier de 5 % pour atteindre 17 788 logements. C'est le niveau le plus élevé depuis 2010, où la production était de 18 308 logements. Depuis, elle est toujours restée au-dessus des 15 000 logements.

■ La production reste centrée sur les zones les plus tendues (Île-de-France, Rhône-Alpes et Paca) où les besoins sont importants et sur l'Outre-mer avec le mécanisme de défiscalisation instauré par la loi sur la modernisation de l'économie des Outre-mer (Lodeom) de 2009.

■ Dans le détail, la production est majoritairement de type locatif et essentiellement social. 16 268 logements locatifs ont été mis en chantier, soit une progression de 9 %.

■ En revanche, moins de logements ont été mis en chantier en accession : 1 520, soit 500 de moins qu'en 2014. L'activité d'accession à la propriété demeure toujours très concentrée sur quelques Epl et très sensible à la conjoncture économique.

## Un parc de 553 447 logements gérés ou possédés par les Epl

■ 184 Epl possèdent des logements à fin 2015. 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.

■ Depuis quelques années, on constate un phénomène de moins grande diversification des activités des sociétés, ce qui peut impliquer la cession de leur parc de logements pour certaines Epl. *A contrario*, d'autres Epl choisissent de se recentrer sur leur métier d'origine, à savoir la construction et la gestion de logements, suite à la baisse du volume des activités annexes.

■ Les Epl de logements locatifs sont inégalement réparties sur le territoire national et majoritairement dans les zones dites tendues. Ainsi, le parc locatif situé dans les régions administratives d'Île-de-France, de Rhône-Alpes, de Paca et dans les Outre-mer représente 74 % du parc national.

■ Les mises en service ont été particulièrement importantes : 16 249 logements nouveaux proposés aux locataires sur l'exercice, soit 2,9 % du parc. Le parc locatif est conventionné à 79,5 % (ou a bénéficié de prêts aidés par l'État pour les Epl des départements d'Outre-mer) et 49,8 % des ménages logés ont perçu l'APL (AL dans les Dom). En moyenne, le parc est âgé de 26,3 ans.

## Le coût des aléas de la gestion progresse

■ La vacance physique moyenne représente 3,1 % des logements. En fin d'exercice, 1,7 % des logements sont vacants depuis plus de trois mois. Le coût de la vacance financière progresse pour atteindre 3,8 % du quittancement contre 3,3 % en 2014. 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 progresse à 1,5 % du quittancement. C'est le niveau le plus élevé atteint depuis 10 ans. Le nombre d'Epl ayant un taux d'impayés supérieur à 2 % progresse également pour atteindre 20 %. Cependant, dans l'ensemble, avec l'appui d'effort et de moyens importants, les Epl de logements obtiennent de bons résultats.

■ Le taux de rotation est de 9,3 %.

## 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 2 140 € par équivalent-logement. La situation nette cumulée des Epl s'est améliorée du fait des résultats nets cumulés de l'exercice (206 M€), et s'élève à 3,1 milliards d'euros. Cependant, l'augmentation de la production neuve mais aussi des opérations de réhabilitation conduisent à une diminution du fonds de roulement. En revanche, la trésorerie au bilan est quasiment stable. Elle représente en cumulé 1,7 milliard d'euros et en moyenne 7,6 mois de quittancement car les opérations en cours tendent à dégager des décalages de trésorerie en augmentation.

■ Après avoir fortement augmenté en 2013, les marges d'autofinancement se réduisent depuis 2 ans. L'autofinancement net moyen s'élève à 9,9 % des produits. L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values réalisées sur les ventes de patrimoine est de 1 141 € par équivalent-logement. Malgré l'augmentation des loyers de 3,1 % tirée par les livraisons, l'autofinancement diminue. En effet, l'effort de maintenance reste élevé et le coût des aléas de la gestion locative progresse.

## Des annuités locatives stables

■ Les annuités d'emprunts sont stables à 44,2 % des loyers, contre 44,3 % en 2014, alors que l'endettement des Epl progresse. Les Epl ont mobilisé 1,3 milliard 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 6 %. Cependant, du fait d'importantes reprises de provision pour gros entretien, l'effort de maintenance diminue sur l'exercice et passe de 721 € à 709 € par équivalent-logement.

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

■ Les charges de fonctionnement progressent, s'élevant en moyenne à 1 281 € par équivalent-logement au titre du logement locatif, avec de grandes différences selon les régions administratives. En Île-de-France, elles sont de 1 466 € par équivalent-logement et seulement de 1 092 € en France métropolitaine hors Île-de-France.

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

■ Seules 18,2 % des Epl du dispositif d'autocontrôle présentent une situation financière fragile ou difficile. C'est 2 de moins qu'en 2014. Ces Epl peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique de la Fédération des Epl.

■ La majorité des Epl présentent une situation financière bonne, voire excellente. C'est le cas de 63,6 % des Epl.

# Bilan d'activité des Epl immobilières

*Exercice 2015*



## 1

# Activité et patrimoine

## des Epl immobilières en 2015

### 1.1 Production de logements

#### Une hausse de 5 % des mises en chantier qui s'élèvent à 17 788

■ Les Epl immobilières ont mis en chantier 17 788 logements sur l'exercice. C'est une hausse de 5 % par rapport à l'exercice précédent où 16 943 logements avaient été mis en chantier. Depuis 2007, les mises en chantier ont dépassé les 10 000 logements pour atteindre 18 308 logements en 2010, année record. Depuis cette date, la production a toujours été supérieure à 15 000 logements.

■ Les mises en chantier en propre, c'est à dire hors acquisitions, représentent 13 619 logements. Ce niveau baisse depuis 2013 où 15 236 logements avaient été mis en chantier. Les acquisitions représentent 4 169 logements.

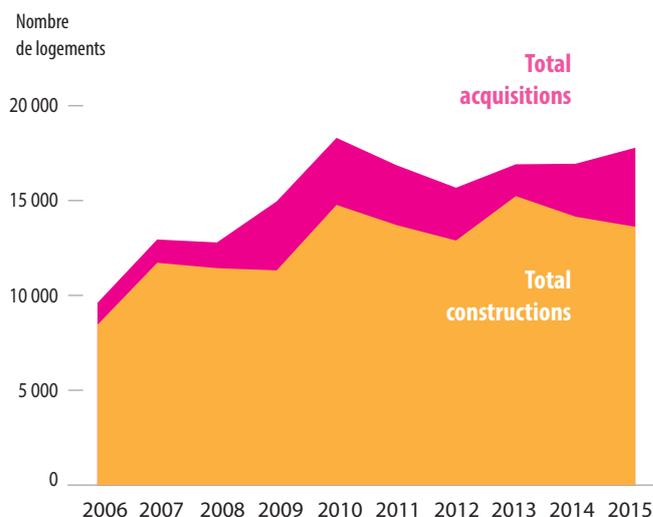
■ La production pour l'accession a diminué de 26,1 % pour atteindre 1 520 logements après une forte augmentation constatée en 2014. Néanmoins, cela reste supérieur au niveau le plus bas constaté en 2008, avec 911 logements mis en chantier et destinés à la vente.

■ L'analyse du patrimoine des Epl se fait sur la base des 13 nouvelles régions administratives suite à la réforme territoriale. Les Epl conservent une participation significative à l'effort de construction national qui se caractérise par une production centrée sur les zones les plus tendues en Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Paca pour la métropole, et dans les Outre-mer où les besoins sont importants avec le mécanisme de défiscalisation instauré par la Lodeom (loi sur la modernisation de l'économie des Outre-mer) de 2009, qui continue à prouver son efficacité sur les mises en chantier. De plus, leur production est majoritairement destinée à la location, et à 85 % à la location sociale.

■ La production en Outre-mer baisse mais de façon modérée, contrairement à 2014 où elle avait connu une décre de 30 %.

■ Contrairement aux années précédentes, les logements construits avec des financements PLUS (ou LLS dans les Outre-mer) a fortement diminué depuis 2013. Aussi, leur poids relatif dans la production totale diminue fortement. Ils ne représentent plus que 33 % de la production en 2015, contre 44 % en 2013. Cette baisse s'explique par la production importante sur l'exercice d'Epl orientées vers des marchés spécifiques : logements intermédiaires pour certaines et logements très sociaux pour d'autres. Ainsi, la production de PLA-I qui était inférieure à 3 000 ces dernières années a atteint 5 433 logements et celle de logements intermédiaires et libres s'élève à 2 383 logements.

#### Évolution des mises en chantier



■ Le nombre d'acquisitions poursuit sa hausse entamée en 2014. 4 169 logements ont été acquis contre 2 793 en 2014 et 1 678 en 2013. 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.

■ La production pour l'accession (sociale ou libre) diminue : 1 520 logements contre 2 057 logements en 2014. Elle demeure concentrée sur peu de sociétés (14 en 2015, soit 9,8 % des Epl immobilières). Sur les trois dernières années, seules 30 Epl ont lancé des logements destinés à l'accession. Cette activité est localisée dans quelques territoires, notamment les régions Paca, Auvergne-Rhône-Alpes et dans les Outre-mer, qui représentent 97 % de la production en accession. En métropole, ces logements sont principalement construits dans le cadre d'opérations mixtes.

## Typologie des mises en chantier

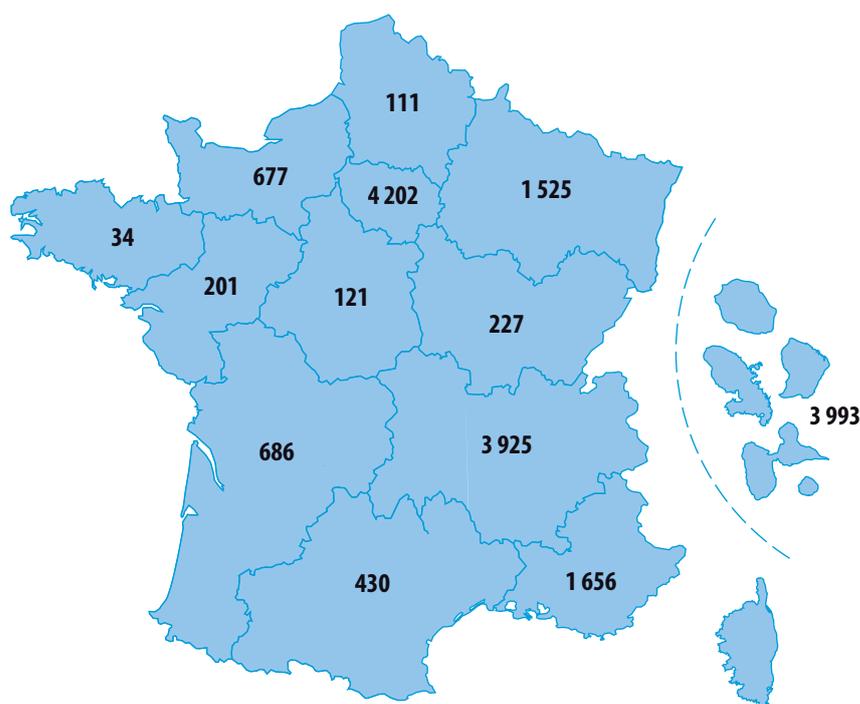
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en chantier logements locatifs	7 332	10 441	10 526	10 225	13 786	12 316	11 676	14 008	12 093	12 099
Acquisition avec ou sans amélioration	1 159	1 228	1 355	3 641	3 537	3 159	2 785	1 678	2 793	4 169
<b>Total constructions locatives</b>	<b>8 491</b>	<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>
Mise en chantier logements accession	1 114	1 280	911	1 095	985	1 396	1 218	1 228	2 057	1 520
<b>TOTAL</b>	<b>9 605</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>

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mises en chantier locatives	7 332	10 441	10 526	10 225	13 786	12 316	11 676	14 008	14 886	16 268
- dont PLUS et LLS	6 481	6 477	6 845	7 195	7 422	6 330	7 136	6 188	3 624	3 451
- dont autres financements	729	3 964	3 681	3 030	6 364	5 986	4 540	7 820	11 262	12 817

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

■ Jusqu'en 2013, les Outre-mer étaient en tête des mises en chantier. Depuis 2014, la région Île-de-France a pris les devants avec 4 202 logements locatifs et en accession, soit 23,6 % du total national. Le reste de la production est essentiellement en zones tendues : la région Outre-mer (3 993 logements), la région Auvergne-Rhône-Alpes (3 925 logements) et la région Provence-Alpes-Côte-d'azur (1 656 logements). Ces trois régions administratives totalisent 53,8 % de la production totale.



Carte des mises en chantier en 2015

## Une augmentation des mises en service

■ Les mises en service poursuivent leur hausse entamée depuis 2014. Il y a eu 16 249 nouveaux logements mis en service en 2015, soit une hausse de 12,8 %. Ce niveau est le plus élevé depuis 10 ans.

### Mises en service depuis 2007

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements mis en service	7 302	9 375	8 725	12 227	14 527	13 117	12 945	14 408	16 249
Variation N/N-1	ND*	28,4 %	-6,9 %	40,1 %	18,8 %	-9,7 %	-1,3 %	11,3 %	12,8 %

\* Non disponible

## 1.2 Patrimoine et évolution du parc : chiffres cumulés

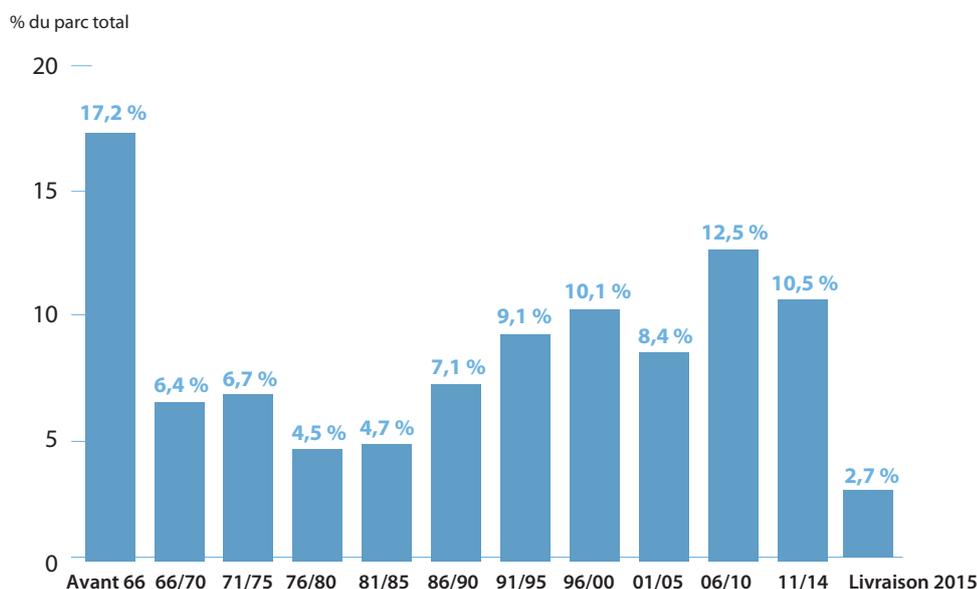
### Répartition du parc locatif des Epl du DA en fonction de l'âge

■ Le parc locatif est âgé en moyenne de 26,3 ans. L'âge moyen n'a progressé que de cinq mois par rapport à l'exercice précédent, en raison des logements mis en service en 2015 auxquels s'ajoutent des sorties de patrimoine ancien.

■ La moitié du parc des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle (DA) a été mis en service après 1991. Seul 17,2 % 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. Ainsi, 13,2 % du parc a moins de 5 ans et les mises en service de l'exercice représentent 2,7 % 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 2015, les Epl possèdent ou gèrent un parc locatif de 553 447 logements, dont près de 534 000 logements sont possédés et 393 941 logements sont conventionnés. Le patrimoine total des Epl immobilières a augmenté de 1 % sur l'exercice.

■ Fin 2015, 19 890 logements sont gérés par des Epl pour le compte d'autrui (chiffre hors autres Epl), dont 66,2 % pour le compte de l'État, soit 1 725 logements de moins que l'exercice précédent. 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 2015, il s'élève à 2 987 logements, contre 2 909 en 2014.

### Patrimoine total possédé et/ou géré

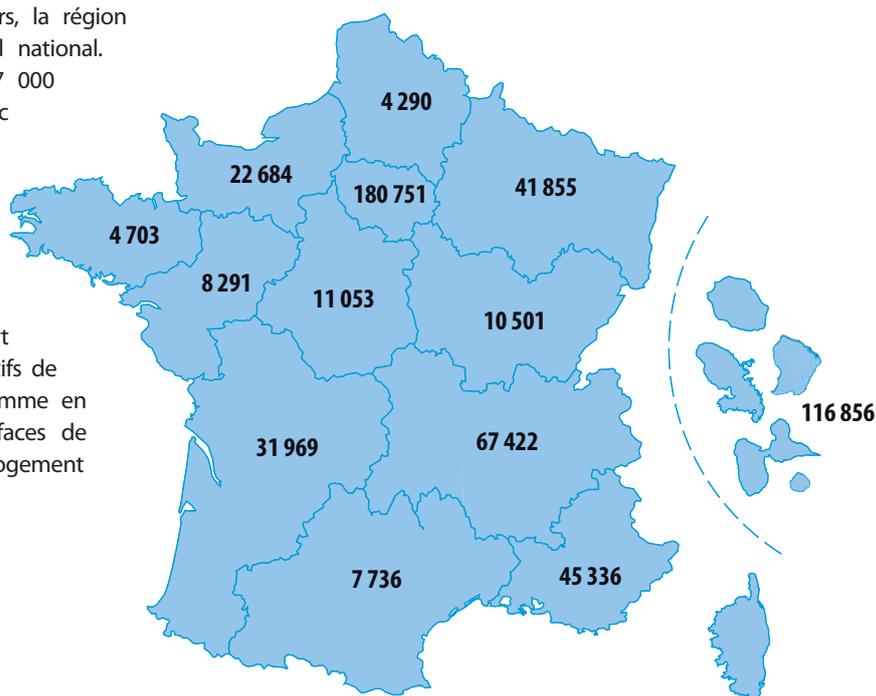
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Patrimoine possédé	462 641	471 229	474 937	483 208	496 547	509 706	519 978	518 678	527 034	533 557
- dont patrimoine conventionné	308 854	318 345	320 317	328 373	335 799	353 515	362 913	368 859	373 059	393 941
Patrimoine géré pour le compte d'autrui (hors parc Epl)	13 480	9 315	12 471	11 899	22 113	19 497	17 815	15 447	21 615	19 890
<b>Patrimoine total possédé et/ou géré</b>	<b>476 121</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>

### Évolution du patrimoine moyen par Epl

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'Epl	251	230	227	215	211	205	201	192	188	184
Patrimoine moyen	1 897	2 203	2 285	2 379	2 458	2 581	2 676	2 782	2 909	2 987
<b>Parc total</b>	<b>476 121</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>

## Répartition géographique du parc de logements locatifs des Epl

■ Avec plus de 180 000 logements et foyers, la région Île-de-France concentre 32,7 % du parc total national. Suivent les Outre-mer, qui, avec près de 117 000 logements et foyers, représentent 21,1 % du parc total et enregistrent la plus forte croissance en nombre de logements. 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 ou la défiscalisation du logement social en Outre-mer.



## 1.3 Patrimoine et évolution du parc : patrimoine moyen

### Âge moyen du parc par région

- Nationalement, le parc est âgé de 26,3 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, Grand Est et Paca 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 Centre, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

- Le Grand Est détient le patrimoine le plus âgé : 35,5 ans en moyenne. Le parc a également plus de 30 ans dans la zone Grand Nord-Ouest. En métropole, le Grand Centre affiche le parc le plus jeune, 27,5 ans. C'est dans les Outre-mer que le parc demeure le plus jeune : 17,7 ans.

### Âge moyen du parc par région

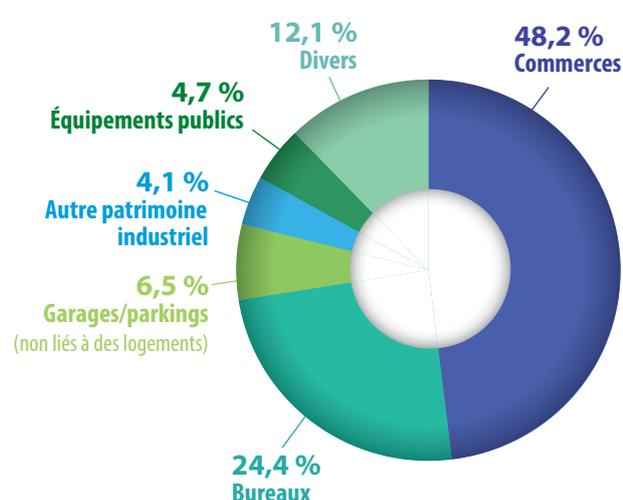
Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Provence-Alpes-Côte d'Azur
27,5	35,5	31,6	28,8	29,8	17,7	28,9

### Taille moyenne des Epl

- Sur les 143 Epl étudiées dans le cadre du dispositif d'autocontrôle, on constate un patrimoine moyen de 2 792 logements gérés et/ou possédés. 21 % des Epl gèrent un parc supérieur à 3 000 logements, en hausse d'un point

par rapport à 2014, et 40 % des Epl gèrent un parc restreint (moins de 500 logements). On note une forte concentration du patrimoine des Epl car 7 % des Epl gèrent 51 % du patrimoine.

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



- Sur l'échantillon du dispositif d'autocontrôle, 132 sociétés, soit 92,3 %, possèdent et/ou gèrent de façon complémentaire d'autres types de locaux : locaux professionnels, commerces, équipements publics, etc.

- Fin 2015, cela représentait 1,78 million de m<sup>2</sup>. Le nombre d'unités en équivalents-logements s'élève à 24 578.

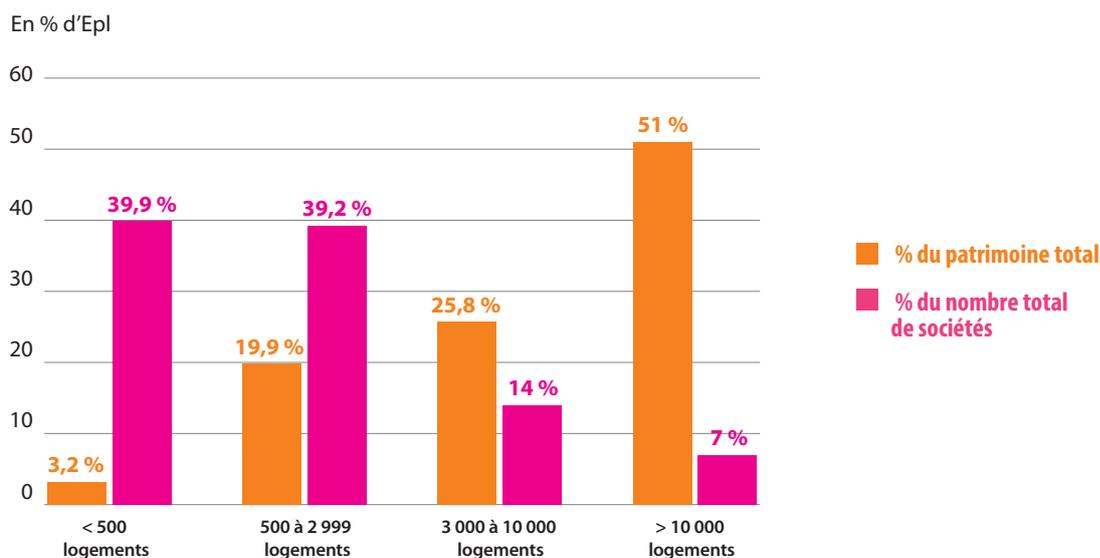
- La répartition de ces m<sup>2</sup> en fonction de leur destination est en légère hausse par rapport à l'année précédente. Les commerces sont largement majoritaires à 48,2 % et progressent de 1,4 point, puis viennent ensuite les bureaux à 24,4 %, (en hausse de 2,2 points). Le poids des équipements publics progresse à 4,7 % (+ 0,2 point). 22 Epl possèdent des équipements publics.

## 1.5 Diversité des sociétés

### Inégalité de patrimoine entre les Epl

■ En 2015, 30 Epl immobilières possèdent un parc de plus de 3 000 logements chacune, représentant ainsi à elles seules 77 % 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 51 % du parc total.

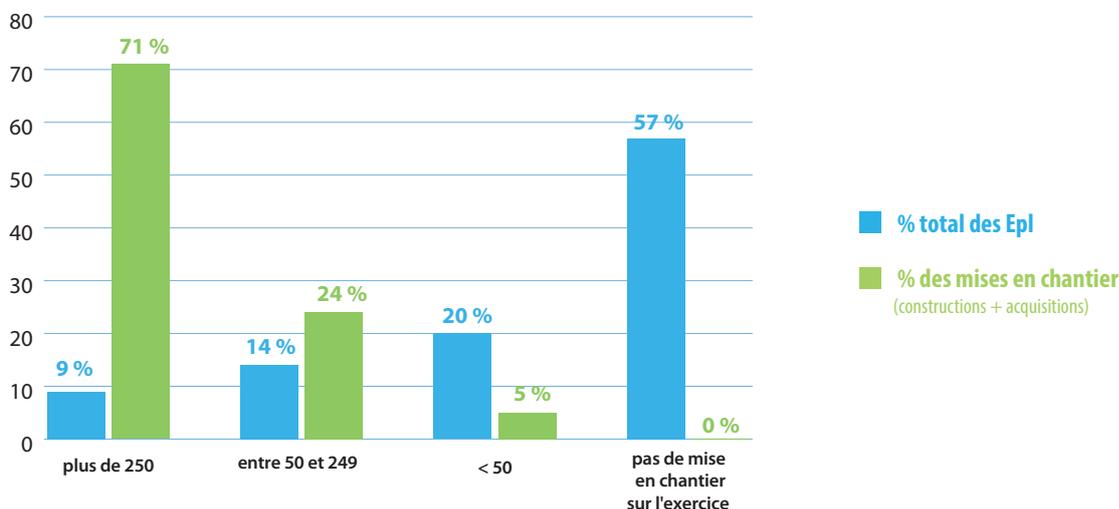
À l'inverse, les Epl de moins de 500 logements représentent 40 % des sociétés, et 3 % du parc. On constate que ce sont les structures de 500 à 2 999 logements qui ont le plus diminué soit parce qu'elles ont grandi, soit parce qu'elles ont fusionné avec d'autres.



### 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 71 % des logements, tandis que 57 % des Epl n'en ont lancé aucun sur

l'exercice. Il ressort qu'une grande partie des Epl participe à l'effort de construction, quelle que soit la taille de leur parc.



## 2

# Les Epl immobilières

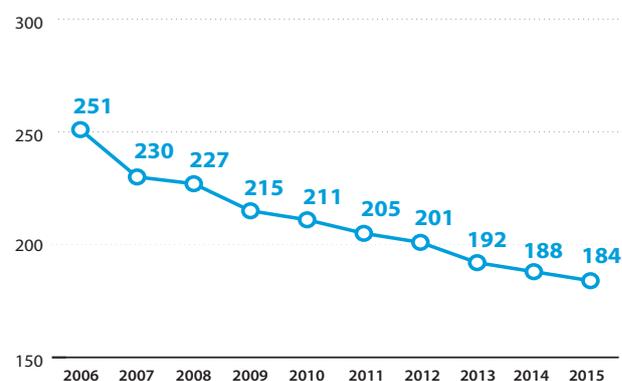
*État des lieux fin 2015*

## 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 2015, 184 Epl possèdent ou gèrent un parc de logements locatifs.

Nombre d'Epl immobilières



## 2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2015

■ Les Epl immobilières emploient 11 176 salariés, soit une augmentation de 2 % par rapport à 2014. Elles représentent 17,5 % de l'effectif total du mouvement des Entreprises publiques locales (63 455 emplois au 1<sup>er</sup> juin 2016).

■ En 2015, 7 127 salariés travaillent pour des Epl participant au dispositif d'autocontrôle. 4 770 d'entre eux sont du personnel administratif, soit 67 % 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 200 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 diminue de 1 %.

Nombre de salariés 2015	11 176
Personnel administratif	8 461
Gardiens, personnel d'immeuble et agents d'entretien	2 515
Régie d'entretien	200

■ L'effectif moyen des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle est de 50 salariés, en progression de 1,4 %.

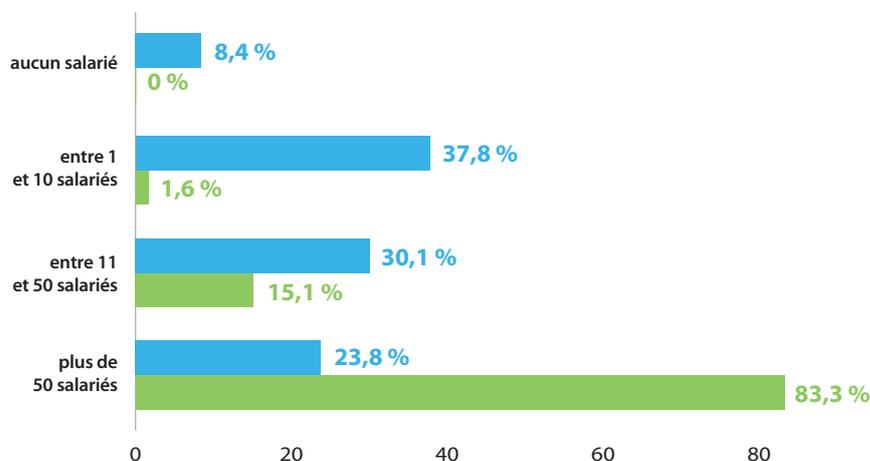
■ La disparité entre les sociétés en termes de nombre de salariés reste stable.

- 8,4 % des Epl n'ont pas de salariés. Leur patrimoine est géré par un prestataire.
- Près d'un quart (23,8 %) des Epl ont plus de 50 salariés.
- 10,5 % des Epl ont plus de 100 salariés.

## Inégalités dans la répartition des effectifs

■ % des Epl

■ % de salariés



## 2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2015

■ En 2015, 143 Epl ont participé au dispositif d'autocontrôle. Elles étaient 144 en 2014. 2 Epl ont rejoint le dispositif et 3 en sont sorties (2 ont vendu leur patrimoine à d'autres bailleurs et 1 a fusionné avec un autre opérateur de logement social). Les nouvelles Epl qui ont rejoint le dispositif l'ont fait suite à leur adhésion à la Fédération des Epl. Ce sont plutôt des sociétés de petite taille (20 et 117 logements).

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle représentent 77,7 % des Epl possédant ou gérant des logements sociaux. Elles représentent 72,1 % du parc total, soit 399 000 logements

et 72,6 % du chiffre d'affaires total, soit près de 3 milliards d'euros.

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

- le parc possédé et/ou géré progresse de 1,9 %, passant de 391 589 à 399 012 logements ;
- les mises en chantier augmentent de 1 %, mais baissent de 7,5 % pour les logements en accession ;
- le chiffre d'affaires progresse de 4 %.

### Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle (DA) sur l'exercice 2015

	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2015	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2014	Variation 2015/2014	dont Epl participant au DA 2015	dont Epl participant au DA 2014	Variation 2015/2014
Nombre d'Epl	184	188	- 2,1 %	143	144	- 1,4 %
Parc de logement possédé et/ou géré	553 447	548 649	0,9 %	399 012	391 589	1,9 %
Chiffre d'affaires annuel (K€)	4 113 262	3 967 462	3,7 %	2 987 924	2 873 602	4,0 %
Nombre de logements mis en chantier ou acquis	17 788	16 943	5,0 %	11 861	11 748	1,0 %
En accession	1 520	2 057	- 26,1 %	1 474	1 594	- 7,5 %
Locatif (acquisitions + constructions)	16 268	14 886	9,3 %	10 387	10 154	2,3 %

## 3

# Activité locative

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

■ Le taux de conventonnement sur l'exercice 2015 ressort à 79,5 %. Il poursuit sa progression, lente mais continue, après un bond de 4 points en 2014.

■ 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, les Epl, dans leur grande majorité (70 %), gèrent un parc mixte avec du logement conventonné et du logement libre. Néanmoins, 8 Epl n'ont pas de logement conventonné dans leur patrimoine, dont 2 dans les territoires ultramarins (Nouvelle-Calédonie). 84 % des sociétés disposent d'un parc conventonné à plus de 50 % et 68 % des Epl ont un taux de conventonnement supérieur à la moyenne de 2015 de 79,5 %. Enfin, plus d'un quart des sociétés possède un parc totalement conventonné, soit 39 Epl.

### Évolution du taux de conventonnement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Taux de conventonnement	66,4%	71,8%	71,8%	73,0%	72,9%	75,3%	75,4%	75,6%	79,1%	79,5%

■ 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 : 90,5 % du parc. Suivent les régions du Grand Sud-Ouest et du Grand Est qui présentent, comme les années précédentes, un taux de conventonnement APL supérieur ou égal à 80 %. Cette année, la région Paca présente le plus faible taux de conventonnement : 69,4 %, suivie de la région Île-de-France avec un taux à 71,6 %. 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 : 86 % dans les Outre-mer, et même 98 % hors Nouvelle-Calédonie et Mayotte.

### Taux de conventonnement par région

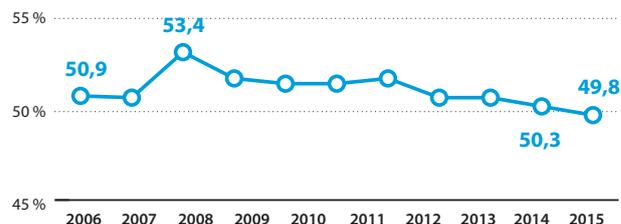
Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Provence-Alpes-Côte d'Azur
79,9%	80%	90,5%	84,7%	71,6%	86%	69,4%

■ Le taux de locataires percevant l'aide personnalisée au logement ou l'allocation logement en Outre-mer a diminué de 0,5 point. Fin 2015, il est de 49,8 %. Après 4 années de stabilité autour de 51,7 %, ce taux retrouve son niveau de 2005.

■ Avec la croissance du parc et du taux de conventionnement, ce sont près de 4 000 ménages de plus éligibles aux APL (AL en Outre-mer) qui bénéficient d'un logement dans le parc social des Epl immobilières.

■ L'Île-de-France présente le taux de locataires éligibles à l'APL le plus faible, à 29,9 %, et en baisse par rapport à 2014 où il était de 30,3 %. À l'inverse, l'Outre-mer présente une situation atypique avec un niveau de locataires éligibles à l'AL très élevé, 67,9 %, et en baisse d'1 point par rapport à 2014.

## 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	Provence-Alpes-Côte d'Azur
46,2 %	46,2 %	46,5 %	59,3 %	29,9 %	67,9 %	52,7 %

## Poids des logements situés en QPV

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle gèrent 312 220 logements conventionnés. 66 691 d'entre eux sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit 21,4 %. Contrairement à l'année précédente, le pourcentage

de logements en QPV est en hausse. Le poids des logements situés en QPV est plus élevé en Outre-mer qu'en métropole. Il représente respectivement 28,8 % et 18 %.

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

	Nombre de logements conventionnés	dont métropole	dont Outre-mer
Nombre de logements	312 220	215 198	97 022
Nombre de logements QPV (logements et foyers)	66 691	38 747	27 944
En % des logements conventionnés	21,4 %	18,0 %	28,8 %

## 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 2015, le loyer moyen des 143 Epl du dispositif d'autocontrôle hors atypiques est de 73,2 € par m<sup>2</sup> de surface

habitable (SH), soit un loyer mensuel de 6,1 € par m<sup>2</sup> de SH. Par comparaison avec la moyenne de 2014, ce taux est en hausse de 0,7 %. Cette progression est liée à deux facteurs : d'une part, à la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) qui a été de + 0,57 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014, permettant aux Epl d'augmenter leurs loyers d'autant au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et d'autre part, aux réhabilitations qui entraînent une augmentation des loyers ainsi qu'aux livraisons qui sont généralement à des loyers plus élevés que le parc ancien.

■ Le montant du supplément de loyer de solidarité (SLS) perçu par les Epl est en baisse à 11,4 M€ contre 13,2 M€ en 2014. 66 % de cette somme provient de l'Île-de-France, qui est la principale région en termes de perception du SLS.

■ Le montant annuel des charges récupérables auprès des locataires a baissé à 14 €/m<sup>2</sup> de SH, soit une économie de 0,5 € par m<sup>2</sup> de SH par rapport à 2014. Le quittance annuel moyen ressort donc à 87,2 € par m<sup>2</sup> de SH, en légère hausse par rapport à 2014 où il était à 87 € par m<sup>2</sup> de SH.

## Évolution du quittance

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Loyer des logements en € par m <sup>2</sup> de SH	67,4	68,2	68,5	70,6	71,5	69,3	70,6	72,2	72,5	73,2
Charges en € par m <sup>2</sup> de SH	16,0	15,9	16,7	16,8	13,6	13,3	14,9	15,4	14,5	14,0
Loyer + charges en € par m <sup>2</sup> de SH	83,4	84,1	85,1	87,5	85,1	82,6	85,5	87,6	87,0	87,2

■ Selon les régions, il existe des contrastes importants en termes de quittance. Sans surprises, les zones les plus tendues affichent les taux les plus élevés. L'Île-de-France arrive en tête, à 109,3 €. Dans cette région, les loyers sont élevés ainsi que le niveau de charges : 20 € par m<sup>2</sup> de SH. La région Paca suit à 90,4 € par m<sup>2</sup> de SH. À l'opposé, la région Grand Sud-Ouest présente le taux de quittance le plus faible à 72,5 € par m<sup>2</sup> de SH, suivie des Outre-mer à 75,5 €. Leur taux de loyer est juste inférieur à la moyenne nationale à 67,5 € par m<sup>2</sup> de SH, mais elles présentent un niveau de charges plus faible, conséquence d'un moindre besoin en chauffage.

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

	Loyer	Charges	Quittance
Grand Centre	67,35	14,34	81,70
Grand Est	63,00	15,36	78,35
Grand Nord-Ouest	62,89	13,33	76,22
Grand Sud-Ouest	61,74	10,78	72,52
Île-de-France	89,27	20,04	109,31
Outre-mer	67,45	8,09	75,54
Provence-Alpes-Côte d'Azur	76,36	14,00	90,36

## 3.3 Vacances et mobilité

### Augmentation de la vacance financière

■ En 2015, la vacance physique moyenne ressort à 3,1 % après une forte baisse à 2,5 % en 2013. Elle reste cependant inférieure au pic de 3,4 % atteint en 2014. 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, 3,1 % des logements sont vacants, dont 1,7 % depuis plus de 3 mois, taux en légère baisse suite au pic qu'il a connu en 2014 à 1,9 %. La vacance physique moyenne avait augmenté 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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
% moyen de logements vacants	1,8 %	1,7 %	1,7 %	1,8 %	2,5 %	3,3 %	2,3 %	2,5 %	3,4 %	3,1 %
- dont % vacants depuis plus de 3 mois	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,9 %	1,0 %	0,9 %	0,9 %	1,1 %	1,9 %	1,7 %

■ La corrélation qu'on avait pu observer jusqu'en 2008 entre la vacance financière et le taux de rotation ne se vérifie plus depuis. La rotation entraîne de la vacance financière du fait des délais de relocation. Cependant, les principales causes de la vacance sont ailleurs : la difficulté à louer certains lots comme expliqué ci-dessus, 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.

■ Ainsi, en 2015, la vacance financière fait un bond de 0,5 point pour atteindre 3,8 % du quittance. Par ailleurs, notre calcul de la vacance financière prend en compte la vacance de l'immobilier d'entreprise et des parkings, ce qui explique aussi une partie de la hausse.

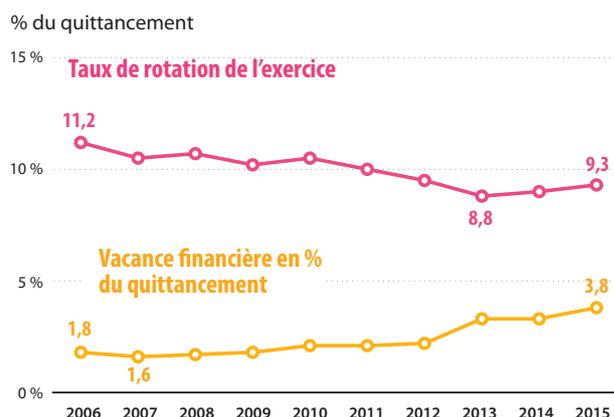
■ Comme pour le précédent exercice, certaines régions ont un taux de vacance financière supérieur à la moyenne nationale de 3,8 %. Cinq régions sont dans ce cas, avec des taux allant de 3,9 % pour le Grand Nord-Ouest à 4,7 % pour le Grand Centre. La région Grand Centre présente des spécificités avec 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 baisser légèrement, passant de 4,6 % à 4,4 % du quittance après une forte hausse en 2013 à 4 % (versus 2,6 % en 2012). Cela résulte d'une conjonction de facteurs endémiques : vacance organisée pour les réhabilitations de logement, délai de location des nouvelles mises en service, etc.

■ L'Île-de-France se distingue toujours par une vacance financière très faible, quoiqu'en hausse à 3 %, et par un taux de rotation à 4,9 %, en hausse de 0,8 point.

■ La part des Epl ayant une vacance financière inférieure à 1,5 % du quittance baisse à 38,5 % et se rapproche du taux de 2013 après une hausse de 1,8 point en 2014. Parallèlement, la part de celles qui ont une vacance de plus de 3 % s'accroît à 39,2 % (+ 6 points) après une forte baisse constatée en 2014 à 33,1 %.

## Évolution de la vacance financière et de la mobilité



## Répartition géographique de la vacance financière

Région	Vacance financière (%)
Grand Centre	4,7 %
Grand Est	4,4 %
Grand Nord-Ouest	3,9 %
Grand Sud-Ouest	3,4 %
Île-de-France	3,0 %
Outre-mer	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	64,1 %

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

	2015		2014		2013	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
< 1,5 % du quittance	55	38,5 %	59	40,7 %	58	38,9 %
Compris entre 1,5 % et 3 % du quittance	32	22,4 %	38	26,2 %	33	22,2 %
> 3 % du quittance	56	39,2 %	48	33,1 %	58	38,9 %

## Le taux de rotation augmente à 9,3 %

■ Le taux de rotation poursuit sa hausse entamée en 2014. Il remonte de 0,3 point pour atteindre un taux à 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 à 3,7 % et 4,9 %.

■ À l'inverse, ce taux reste très élevé dans les zones détendues du territoire national : le Grand Nord-Ouest est en tête avec un taux de 8,7 %, suivi de la région Grand Sud-Ouest avec un taux de 8,6 %.

## Taux de rotation par région

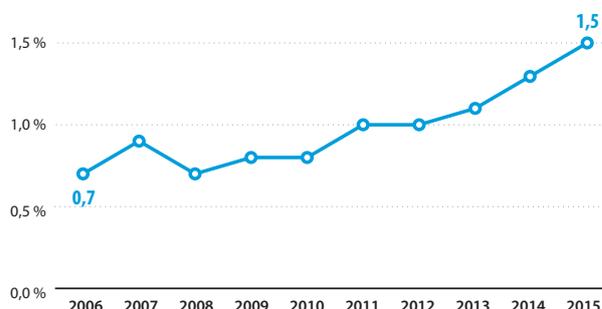
Région	Taux de rotation (%)
Grand Centre	7,8 %
Grand Est	3,7 %
Grand Nord-Ouest	8,7 %
Grand Sud-Ouest	8,6 %
Île-de-France	4,9 %
Outre-mer	10,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6,8 %

## 3.4 Progression des impayés en 2015 à 1,5 % 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 1,5 % du quittancement en 2015 contre 1,3 % en 2014. 58 % des Epl ont constaté une hausse des impayés. 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 33 jours de quittancement, en progression de 0,8 jour par rapport à l'exercice précédent. Le stock progresse en jours de quittancement chez 57 % des Epl. 38 % 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.



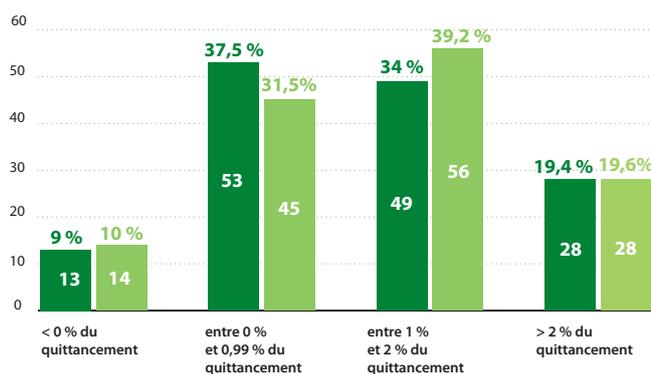
### Évolution des impayés en % du quittancement par région

Région	Impayés (%)
Grand Centre	1,4 %
Grand Est	1,0 %
Grand Nord-Ouest	1,4 %
Grand Sud-Ouest	1,5 %
Île-de-France	1,1 %
Outre-mer	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,0 %

La disparité entre les régions en termes de coût des impayés qui tendait à augmenter, baisse de nouveau sur l'exercice. Il est de 1,3 point contre 1,6 point en 2014. Ensuite, les taux les plus élevés se trouvent dans le Grand Sud-ouest à 1,5 % et dans le Grand Est et le Grand Nord-ouest à 1,4 %. Les taux les plus faibles sont dans le Grand Est à 1 %, ainsi que dans la région Paca et Ile-de-France à 1,1 %.

Le taux d'impayés augmente dans toutes les régions, sauf dans le Grand Nord-Ouest où il diminue de 0,04 point.

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



En 2015, 42 % des Epl ont un taux d'impayés inférieur à 1 % du quittancement (47 % en 2014 et en 2013). Le pourcentage d'Epl ayant plus de 2 % d'impayés est stable.

## 4

# Analyse financière

Exercice 2015

## 4.1 Structure bilantielle

### 4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière

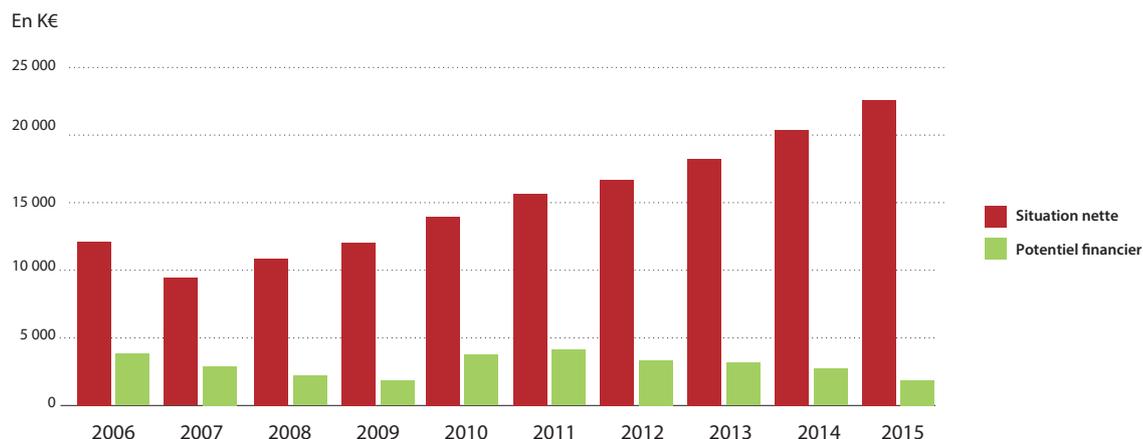
■ Les données cumulées de l'exercice 2015 concernent 143 Epl suivies dans le cadre du dispositif d'autocontrôle. La situation bilantielle des Epl immobilières montre des indicateurs cumulés contrastés, avec les mêmes variations

de postes qu'en 2014, à savoir : une situation nette et une trésorerie en progression, mais à l'inverse, un potentiel financier en nette diminution et un fonds de roulement à long terme qui amorce un fléchissement.

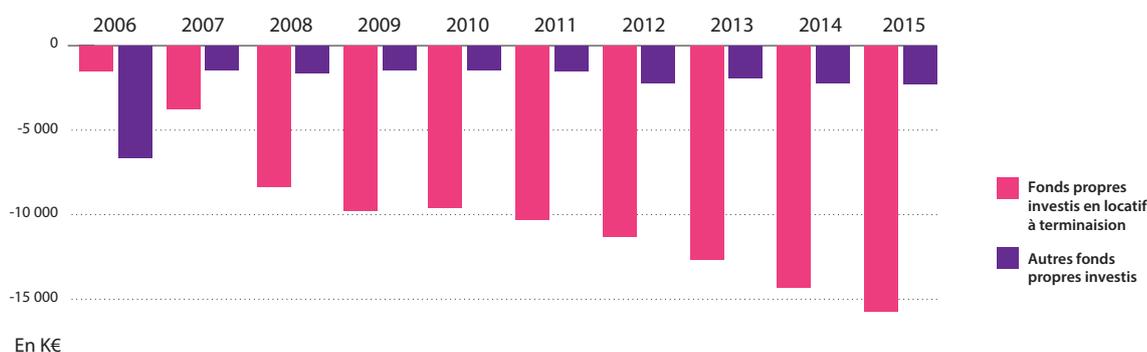
#### Structure financière cumulée des Epl immobilières

En K€	Cumul 2015	Cumul 2014	Variation en K€	Variation en %
Situation nette	3 070 589	2 776 289	294 300	10,6
Fonds propres investis en locatif à terminaison	- 2 112 785	- 1 941 031	- 171 754	8,8
Excédent des amortissements techniques sur les amortissements financiers	- 370 451	- 151 038	- 219 413	145,3
Autres fonds propres investis	- 305 451	- 299 765	- 5 686	1,9
Potentiel financier	281 902	384 455	- 102 553	- 26,7
Provision pour gros entretien	311 862	322 192	- 10 330	- 3,2
Dépôts de garantie des locataires	197 055	190 904	6 151	3,2
Autres ressources à long terme	130 252	122 389	7 863	6,4
Fonds de roulement à long terme	921 071	1 019 940	- 98 869	- 9,7
Insuffisance de financement des opérations préliminaires	- 46 165	- 21 653	- 24 512	113,2
Accession promotion	- 156 614	- 146 895	- 9 719	6,6
Fonds de roulement d'exploitation et divers	743 625	726 777	16 848	2,3
Décalage de trésorerie de la construction locative	210 459	74 715	135 744	181,7
<b>Trésorerie (K€)</b>	<b>1 672 376</b>	<b>1 652 884</b>	<b>19 492</b>	<b>1,2</b>

## Évolution des fonds propres



## Évolution des fonds propres investis

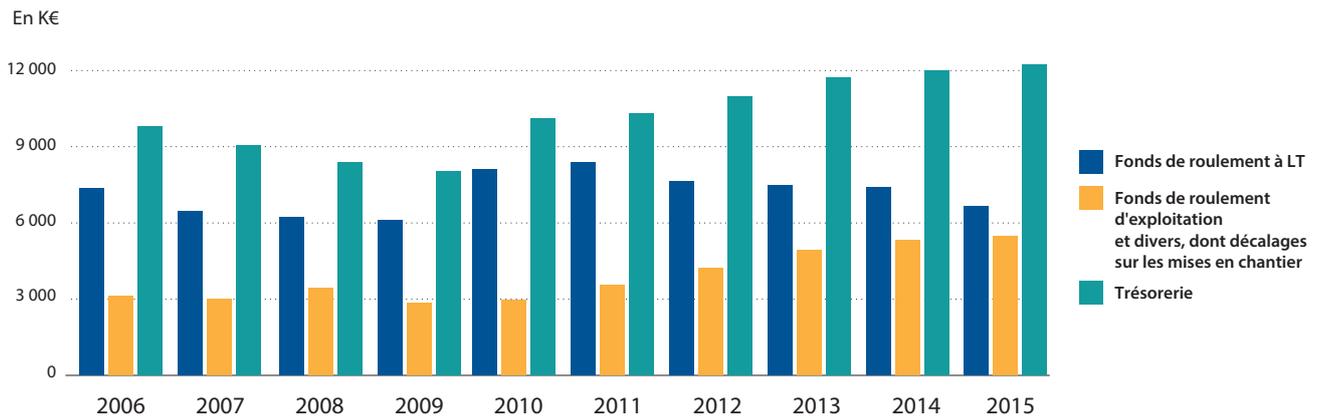


■ Les principales variations des chiffres agrégés de la structure financière sont les suivantes :

- À périmètre constant, la situation nette globale des sociétés s'est améliorée d'un peu plus de 294 M€, soit près de + 11 % comparé à 2014. 50 % de cette hausse s'explique par des augmentations de capital, comme les années précédentes, réalisées pour renforcer les fonds propres des Epl, à hauteur de 145,5 M€, à 75 % en Outre-mer. 30 % de cette augmentation a été réalisée par la méthode comptable d'incorporation des réserves.
- Des résultats cumulés nettement bénéficiaires et en hausse de 22,5 M€ comparé aux résultats 2014, s'élevant au total à près de 273 M€.
- Un potentiel financier à terminaison des opérations locatives en cours (fonds propres disponibles), en recul de 102,5 M€ (soit près de - 27 %) pour atteindre 282 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 921 M€, contre 1 020 M€ en 2015, soit - 9,7 %, avec des autres ressources semi-permanentes quasiment stable entre 2014 et 2015. Les dépôts de garantie sont en progression de + 3,2 % et la PGE en recul de - 3,2 %.
- La trésorerie nette d'ensemble des Epl immobilières enregistre une hausse de 19,5 M€, soit + 1,2 %, pour atteindre 1 672 M€, tout comme en 2014. 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. C'est pourquoi la variation est intéressante à analyser hors Outre-mer. Sur ce périmètre, ce poste affiche un décalage ponctuel global défavorable, ce qui signifie que les Epl de métropole préfinancent sur leurs fonds propres les dépenses liées aux opérations en cours.

## Évolution du FRLT, du FRE et de la trésorerie de 2006 à 2015



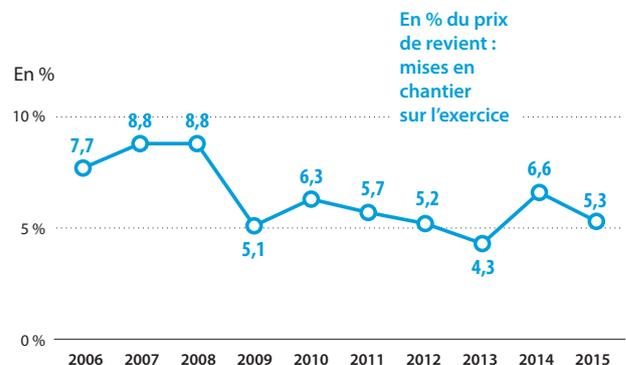
Les ratios moyens de bas de bilan, à savoir, le fonds de roulement à long terme, le fonds de roulement d'exploitation et la trésorerie, évoluent encore de manière divergente en 2015. En effet, le fonds de roulement à long terme représentant les fonds propres et les autres ressources semi-permanentes de la société, diminue plus nettement en 2015 à près de 6 646 K€, soit -10 % comparé à 2014. En revanche, le financement provenant du fonds

de roulement d'exploitation progresse en moyenne à 5 488 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 12 225 K€, progresse de 1,9 % 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 :

- On constate un volume d'opérations engagées et d'encours de nouveau en progression sur l'exercice (+ 18 % à périmètre constant), suivant la hausse de l'activité de construction en termes de mises en chantier. 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 2015 à 9,3 Mds €, contre un montant de 8,7 Mds € en 2014.
- 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 4,4 % des travaux prévisionnels, mais chute à 1,2 % si l'on retire la zone Antilles. 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 1,7 %. 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

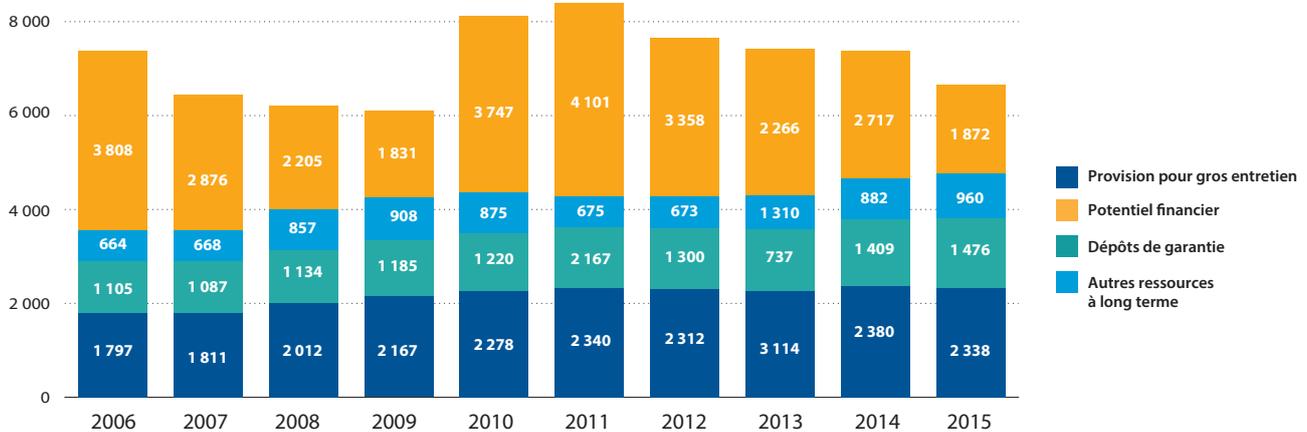
Une 5<sup>e</sup> année consécutive de recul du fonds de roulement à long terme qui atteint 6 646 K€ en moyenne en 2015

Tout comme en 2014, le fonds de roulement à long terme (FRLT) enregistre une baisse de par la diminution du potentiel financier moyen (- 31,1 % comparé à 2014) et des autres ressources à long terme qui à l'inverse sont stables, voire en hausse, en particulier les autres provisions. Son niveau diminue depuis 2011 et s'établit à 6 646 K€. Le potentiel financier ressort à 1 872 K€ contre 2 717 K€ en 2014. Les éléments explicatifs de ces variations sont similaires à ceux explicités pour les données cumulées présentées précédemment.

Les fonds propres disponibles à terminaison, ou potentiel financier, représentent désormais environ 28,2 % du FRLT, en recul de près de 9 points par rapport à son poids de 2014. Les autres composantes du FRLT compensent la proportion plus faible du potentiel financier : la Provision pour gros entretien (PGE) diminue en valeur mais représente 35,2 % du FRLT (soit une hausse de 3 points comparé à 2014), les dépôts de garantie des locataires à hauteur de 22,2 % (environ 19,1 % en 2014), et dans une moindre mesure les autres ressources semi-permanentes, à près de 14,4 % contre 12 % en 2014.

### Composantes du fonds de roulement à long terme

En K€



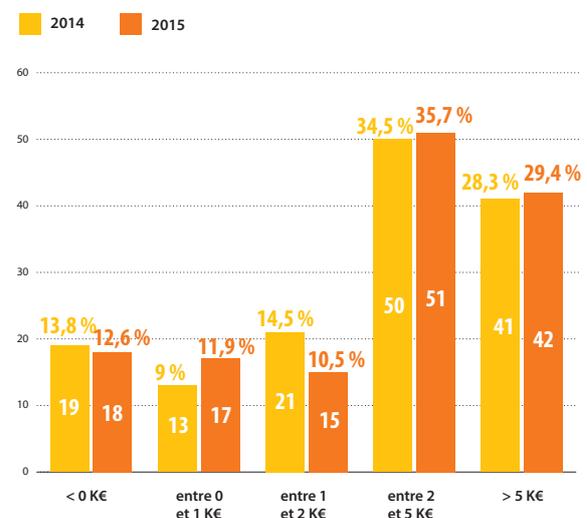
Contrairement à l'an dernier, le positionnement des Epl en fonction du montant de leur FRLT par équivalent-logement montre un glissement du nombre d'Epl vers les valeurs moyenne, en particulier la tranche de 2 000 € à 5 000 €. Ce phénomène se retrouve dans la progression de la médiane de 2 900 € à 3 300 € par équivalent-logement.

Le nombre d'Epl présentant un FRLT négatif est quasi stable, passant de 19 à 18 sociétés en 2015. En revanche, pour les valeurs du FRLT en € par équivalent-logement comprises entre 0 € et moins de 1 000 €, le nombre d'Epl concernées augmente de 13 à 17 Epl. La strate de 1 000 € à 2 000 €, qui passe de 21 à 15 Epl, est celle qui perd le plus et ne représente plus que 10,5 % des Epl. Cela au profit de la strate supérieure (FRLT en € par équivalent-logement compris entre 2 000 € et 5 000 €), qui reste la mieux représentée en nombre d'Epl à 51 Epl contre 50 en 2014, soit près de 36 % du total.

La catégorie la plus haute, supérieure à 5 000 €, synonyme d'une situation financière excellente, gagne 1 Epl, les catégories supérieures de plus de 2 000 € représentant désormais plus de 65 % contre 63 % de l'ensemble des Epl en 2015.

### Répartition des Epl en fonction de leur FRLT

Nombre d'Epl

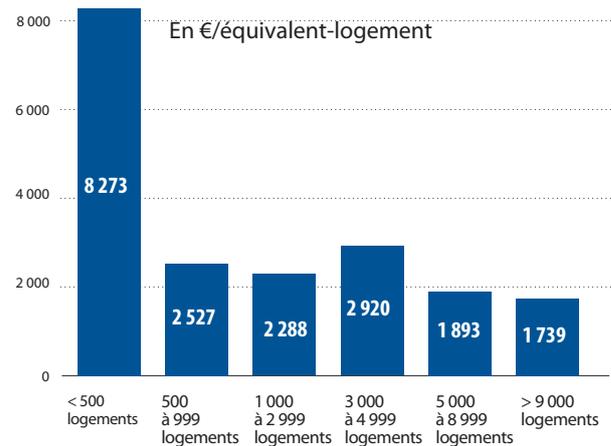


■ Le FRLT cumulé des Epl de petite taille, de moins de 500 logements (57 Epl), est bien évidemment beaucoup moins élevé que celui des Epl de plus grande taille, de plus de 9 000 logements (10 Epl) pour les plus importantes (écart de 9,5 fois entre ces deux catégories, les plus éloignées).

■ En revanche, rapporté au nombre de logements, on observe une corrélation inverse, c'est-à-dire un FRLT moyen en € par équivalent-logement qui diminue avec la taille des sociétés : de 8 273 € par équivalent-logement pour les Epl de moins de 500 logements, jusqu'à 1 739 € pour les Epl de plus de 9 000 logements.

■ En termes de variations, la majorité des catégories affichent un recul de leur FRLT moyen. À l'inverse, il augmente fortement sur les Epl de petite taille du fait de sociétés qui ont vendu du patrimoine.

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



■ 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).

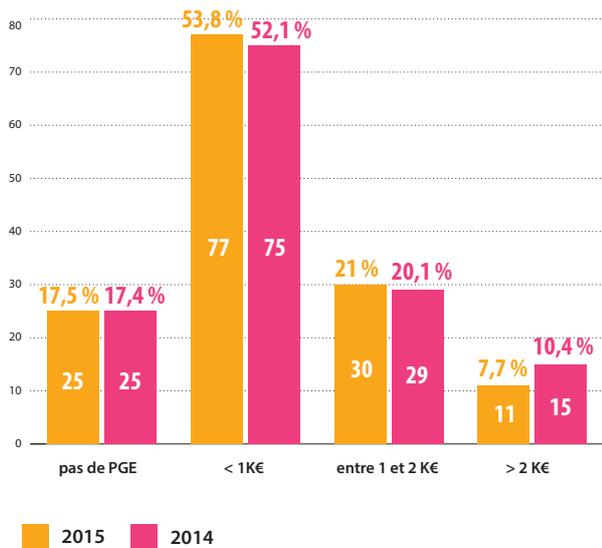
■ Il existe donc des Epl sans PGE. Il leur est conseillé en contrepartie de constituer plus de composants. Les 25 Epl sont similaires à l'an passé. Elles représentent 17,4 % de l'ensemble des Epl étudiées en 2015.

■ Pour celles ayant choisi de constituer une PGE, soit la grande majorité (82,6 %), on constate depuis 2010 un tassement du montant moyen par logement, soit 792 € contre 842 € en 2014. La plupart, 92,3 %, sont concentrées entre 0 et 2 000 € par logement avec toujours une majorité (54 %) à moins de 1 000 €.

■ 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.

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

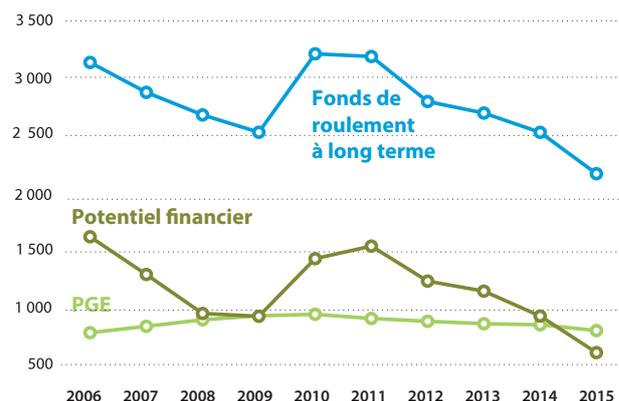
Nombre d'Epl



■ Le potentiel financier moyen (fonds propres à terminaison des opérations en cours dont l'OS était lancé fin 2015) en euros par équivalent-logement diminue en 2015 pour atteindre 603 € par équivalent-logement contre 917, soit un recul de - 34,2 %. Comme vu ci-dessus, le PGE affiche la même tendance avec un recul de - 34 %. Le FRLT, comme évoqué précédemment, dispose d'une évolution similaire, malgré la hausse des autres ressources semi-permanentes qui compensent en partie ces diminutions. Il reste à un niveau encore satisfaisant à 2 140 € par équivalent-logement. La part des fonds propres est en baisse dans le FRLT à 28 % et la part de la PGE en légère augmentation à 37 %. Le solde représente les autres ressources semi-permanentes (avances d'associés, autres provisions, dépôts de garantie).

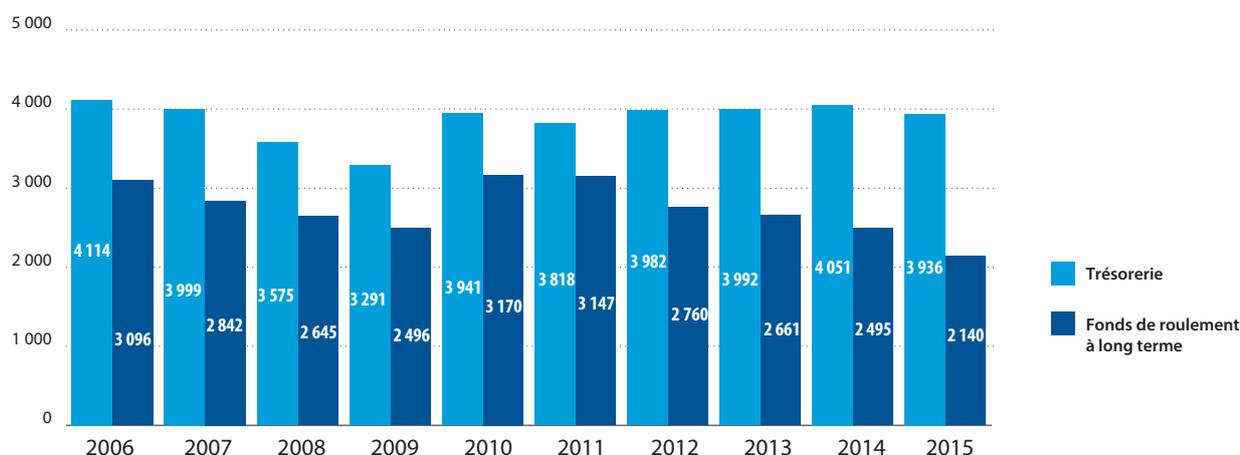
## Évolution du potentiel financier, de la PGE et du FRLT

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 2015 à 3 936 €, contre 4 051 € en 2014. Cette évolution est similaire à celle des ratios de haut de bilan, et en particulier du FRLT qui affiche une baisse de - 14,2 % à 2 140 € par équivalent-logement. La part du FRLT dans la trésorerie est de 54 % contre 62 % l'année précédente.

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

### 4.13 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2015

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 2015 pour atteindre 12 224 K€, contre 11 998 K€ en 2014. C'est désormais son plus haut niveau constaté depuis 2002-2003.

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, et 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 2015 à 62,9 % contre 66,2 % en 2014 (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 12,6 mois en 2014.

#### Trésorerie

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie en € par équivalent-logement	4114	3994	3575	3291	3941	3818	3980	4194	4051	3936
Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation	14,4	13,8	11,9	10,9	12,6	11,8	12,5	12,3	12,6	12,3
Trésorerie en mois de quittance	8,8	8,6	7,6	6,7	8,0	7,6	7,8	7,6	7,8	7,6
% des annuités courues (ICNE + amort courus) dans le fonds de roulement d'exploitation	79,5 %	102,8 %	80,1 %	99,9 %	87,8 %	84,1 %	81,5 %	70,2 %	66,2 %	62,9 %

## 4.2 Exploitation : le compte de résultat

### 4.2.1 Charges et produits cumulés

Les 143 Epl participant au dispositif d'autocontrôle ont réalisé sur l'exercice 2015 un chiffre d'affaires cumulé de 2 988 M€, en progression de 3,9 % par rapport à l'exercice précédent.

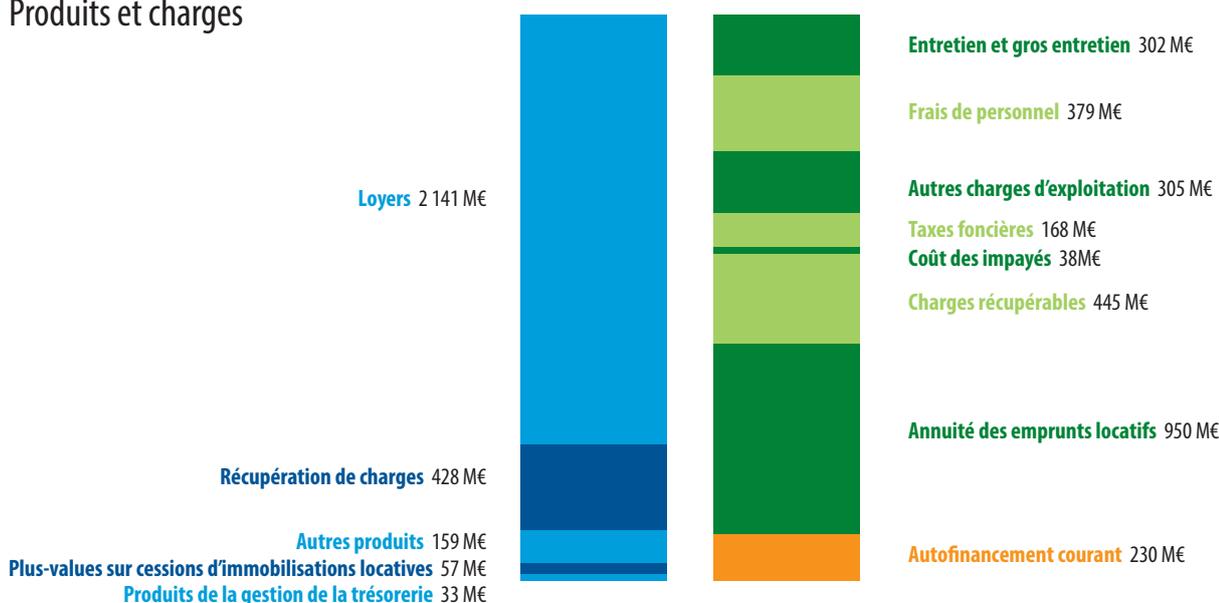
Le résultat d'exploitation cumulé est de 371 M€, ce qui représente une marge d'exploitation de 12,4 %. Le résultat d'exploitation couvre 1,3 fois le résultat financier, largement déficitaire, en raison du poids des charges d'intérêts des emprunts contractés pour financer les programmes de construction et de réhabilitation des logements locatifs. Le résultat exceptionnel est élevé, comme cela est le cas habituellement : 222 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 143 Epl ressort à 273 M€, soit une rentabilité nette de 9,1 %, en progression par rapport à 2014 où le résultat net cumulé était de 251 M€ pour une rentabilité nette de 8,7 %.

#### Résultats cumulés en K€

Résultat d'exploitation	371
Résultat financier	-276
Résultat exceptionnel	222
Impôt sur les sociétés et participation	-44
Résultat net	273

#### 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 143 Epl s'élève à 2 818 M€ et à 2 390 M€ sans les récupérations de charges.

Le quittancement est le principal produit. Il représente 91,2 % du total des recettes. La part du quittancement dans le total des produits tend à augmenter légèrement. En 2014, il était de 90,9 % du total des recettes. Les loyers représentent 2 141 M€, soit 76 % des recettes et les charges récupérables, 428 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 6 % du total.

Le cumul des loyers progresse de 3,1 % contre + 5,2 % en 2014. L'augmentation des loyers se tasse car les livraisons sont un peu moins nombreuses qu'en 2014 et que l'évolution de l'IRL a fléchi. Les logements conventionnés en métropole ont pu être augmentés de + 0,57 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015, contre + 0,90 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## 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 2015 est en baisse par rapport à 2014 et 2013. En effet, l'exercice est moins favorable aux bailleurs sociaux car l'IRL, le taux d'évolution des loyers a

vu sa hausse diminuer de moitié par rapport à celui de l'année précédente. L'augmentation des loyers a été au maximum de 0,57 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015. 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 s'élève à 1 764 K€ et représente 9,9 % de l'ensemble des revenus de l'exercice, contre 11 % en 2014. Ce niveau reste néanmoins supérieur aux exercices 2011 et 2012 où l'autofinancement net moyen était inférieur à 9 % des revenus.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement net moyen en K€	1 461	1 503	1 283	1 534	1 670	1 310	1 414	1 955	1 894	1 764
Autofinancement net moyen hors plus-values sur cessions en K€	1 374	1 325	1 072	1 377	1 458	879	1 076	1 386	1 410	1 341
Autofinancement courant en % des produits	15,9 %	14,0 %	11,9 %	13,0 %	12,8 %	8,6 %	8,7 %	11,8 %	11,0 %	9,6 %
Autofinancement net en % des produits	14,1 %	12,7 %	10,5 %	11,9 %	12,2 %	8,7 %	8,8 %	12,1 %	11,0 %	9,9 %
Autofinancement courant corrigé hors effort de maintenance en € par équivalent-logement	1 244	1 389	1 307	1 236	1 288	1 054	1 072	1 206	1 193	1 141

\* 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 424 K€ par société, soit 24 % de l'autofinancement net. C'est un niveau plus faible qu'en 2013 où elles représentaient en moyenne 568 K€ par société, soit 29 % de l'autofinancement net. Elles représentent ainsi un élément essentiel de l'exploitation des Epl immobilières. 42 % des Epl ont cédé du patrimoine locatif au cours de l'exercice 2015.

■ 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 13,7 % de l'autofinancement net, soit 241 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 beaucoup des 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.

■ En moyenne, les produits financiers représentent 1,5 % des loyers, contre 1,8 % en 2014 ou 78 € par équivalent-logement. Les Epl d'Outre-mer ont une trésorerie plus importante qu'en métropole, car le mécanisme de la défiscalisation génère de la trésorerie. En métropole, les produits financiers ne représentent que 1,2 % des loyers, soit 64 € par équivalent-logement.

■ 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 62,3 % de la marge nette contre seulement 46 % en 2011. En revanche, son montant diminue légèrement et représente en moyenne 1 099 K€ par Epl.

■ Afin de regarder l'évolution de l'autofinancement dégagé par les Epl indépendamment des plus-values de cession 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 diminue légèrement, passant de 1 193 € à 1 141 € par équivalent-logement.

## Composantes de l'autofinancement net

En K€



en K€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Plus-values sur cessions</b>	115	178	211	157	212	432	338	568	484	424
En % de l'autofinancement net	7,9 %	11,8 %	16,4 %	10,3 %	12,7 %	32,9 %	23,9 %	29,1 %	25,5 %	24,0 %
En % des produits	1,0 %	1,2 %	1,7 %	1,4 %	1,6 %	2,4 %	1,7 %	3,5 %	2,8 %	2,4 %
<b>Produits financiers</b>	408	382	396	273	228	276	309	323	270	241
En % de l'autofinancement net	27,9 %	25,4 %	30,9 %	17,9 %	13,7 %	21,0 %	21,8 %	16,5 %	14,3 %	13,7 %
En % des produits	3,5 %	3,5 %	3,7 %	2,0 %	1,7 %	1,9 %	1,8 %	2,0 %	1,6 %	1,4 %
<b>Autres postes de charges et produits</b>	938	943	676	1104	1230	603	768	1064	1140	1099
En % de l'autofinancement net	64,2 %	62,8 %	52,7 %	72,4 %	73,7 %	46,0 %	54,3 %	54,4 %	60,2 %	62,3 %

### 4.2.3 Les coûts locatifs

#### L'effort de maintenance

■ Sur les 143 Epl participant au dispositif d'autocontrôle, le montant des charges consacrées à la maintenance du patrimoine et non récupérables auprès des locataires est de 302 M€, dont 178 M€ pour l'entretien courant et 124 M€ pour le gros entretien. On constate, en 2015, une forte progression des dépenses d'entretien courant, + 6 %, et une hausse plus limitée sur le gros entretien, de + 2,4 %.

■ Les dépenses d'entretien et de gros entretien progressent très légèrement en 2015 pour atteindre 13,8 % des loyers contre 13,7 % en 2014. L'entretien courant est de 8 % des loyers.

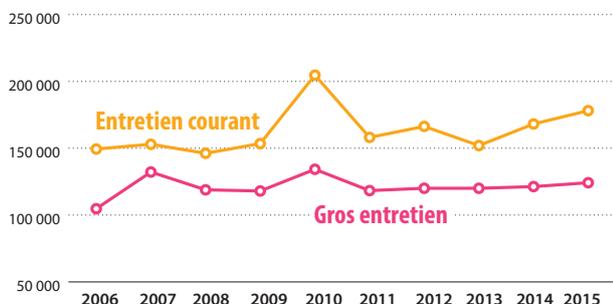
■ L'effort de maintenance du patrimoine est obtenu en ajoutant à ces charges la dotation ou la reprise nette à la Provision pour gros entretien (PGE). Depuis 2011, la variation

de la PGE correspond à une reprise nette. Elle vient ainsi diminuer l'effort de maintenance. En 2015, cet effet est particulièrement significatif puisque la reprise de PGE représente en cumulé 8,4 M€. Le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 de l'Autorité des Normes est venu proposer un nouveau mode de calcul de la PGE plus restrictif. Toutes les Epl devront l'adopter pour les comptes 2016, mais certaines l'ont utilisé dès 2015, ce qui explique une partie de cette importante reprise de PGE.

■ En moyenne, l'effort global de maintenance du patrimoine s'élève à 709 € par équivalent-logement, en légère baisse par rapport à 2014 mais équivalent à 2013. L'entretien courant représente 430 € par équivalent-logement et le gros entretien, 300 €.

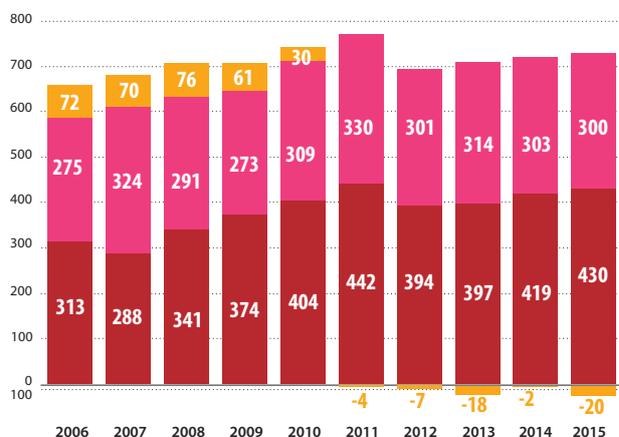
## Maintenance : entretien courant/gros entretien

En K€



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

En €/logement



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant en % des loyers	6,6 %	6,0 %	7,0 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	7,9 %	7,7 %	7,8 %	8,0 %
Gros entretien en % des loyers	5,8 %	6,8 %	6,0 %	5,4 %	6,1 %	6,4 %	6,0 %	6,1 %	5,9 %	5,8 %
Effort de maintenance en € par équivalent-logement	631	648	671	672	719	735	703	709	720	709

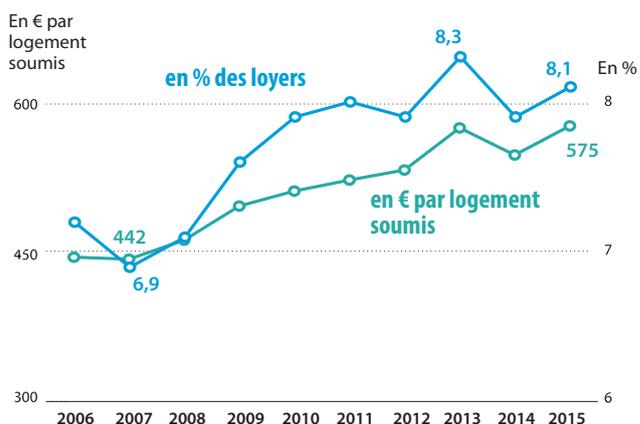
## La TFPB

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 168 M€ au titre de cette taxe pour l'exercice 2015. Le montant cumulé de la TFPB payée par les Epl a augmenté de 6,7 %.

Son montant moyen par logement soumis est de 575 €, ce qui est quasiment stable par rapport à 2013. En 2014, le niveau a été un peu plus faible, en raison de nombreux dégrèvements consécutifs à la réalisation de travaux.

La TFPB pèse sur l'exploitation des Epl à hauteur de 8,1 % des loyers en 2015. C'est un niveau assez stable par rapport aux années antérieures. En parallèle, le pourcentage du parc soumis à la TFPB faiblit légèrement, témoignage du dynamisme de construction des Epl. Il est de 70,2 % contre 71,9 % en 2014.

## Évolution de la TFPB



## Évolution des annuités d'emprunts locatifs

■ En cumul, les annuités locatives pour l'année 2015 des Epl participant au dispositif d'autocontrôle s'élevaient à 950 M€, en progression de 26 M€ de plus que 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 1,9 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 44,2 % des loyers, contre 44,3 % en 2014. Ce taux, en baisse, reste néanmoins encore un peu au-dessus de son niveau de 2010 (43 % des loyers).

■ Les annuités locatives représentent 2 275 € par équivalent-logement, soit une diminution de 0,5 % par rapport à 2014 (2 287 €).

■ La part des intérêts continue à baisser dans l'annuité. En cumulé, ils s'élevaient à 300 M€, soit 32 % de l'annuité totale contre 35 % en 2014. 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. Il était passé à 1 % en août 2014.

■ Non intégrées aux annuités des emprunts locatifs dans notre analyse, les charges financières liées aux produits structurés ressortent en diminution. Ces charges représentent en cumul sur l'exercice 24,9 M€, soit un peu plus de 1 % des loyers. Seul un petit nombre de sociétés sont concernées, les deux tiers sont situées dans les Outre-mer.

## Évolution des annuités d'emprunts locatifs

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Annuité d'emprunts en % des loyers	43,8 %	47,9 %	48,9 %	45,1 %	43,0 %	47,1 %	47,4 %	44,7 %	- 44,3 %	- 44,2 %
Annuité d'emprunts en K€ (cumul)	799 219	928 399	976 532	958 388	1 025 004	876 439	968 048	883 401	923 364	949 617
Annuité d'emprunts en € par équivalent-logement	1 744	2 176	2 254	2 154	2 086	2 313	2 356	2 292	2 287	2 275
Frais financiers sur l'endettement moyen	2,9 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %	2,3 %	2,5 %	2,7 %	2,4 %	2,0 %	1,7 %

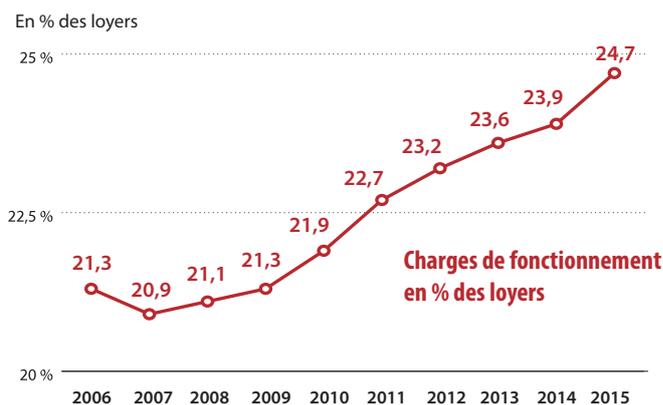
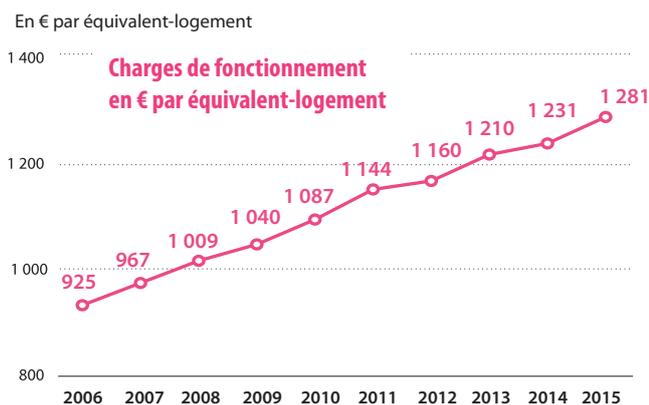
## Les charges de fonctionnement

■ Les charges de fonctionnement retraitées de la régie d'entretien progressent en montant cumulé de 6,7 %. Elles représentent au total 649 M€. Elles sont constituées des frais de personnel et des autres charges d'exploitation non récupérables auprès des locataires (primes d'assurance, honoraires de gestion...).

■ Les frais de personnel représentent 58,4 % de charges de fonctionnement. En cumulé, elles s'élevaient à 379 M€, soit une progression de 3,9 % par rapport à 2014.

■ Ces charges intègrent une partie des dépenses dédiées aux activités complémentaires des Epl immobilières : accession sociale, aménagement et diverses prestations de services entre autres. Il est intéressant d'isoler les charges de fonctionnement du secteur locatif. Pour cela, la Fédération des Epl a développé une méthodologie qui lui permet d'approcher le coût de gestion au titre du secteur locatif. Ce dernier est déterminé en retranchant des charges de fonctionnement, les rémunérations perçues sur les autres activités, car elles sont censées couvrir exactement les coûts internes.

## Évolution des charges de fonctionnement au titre du secteur locatif



■ Le coût de gestion au titre du secteur locatif s'élève en moyenne à 1 281 € par équivalent-logement pour l'année 2015, contre 1 231 € en 2014, soit une progression de 4 %. Divers éléments expliquent la hausse du coût de fonctionnement. On notera de nouvelles charges, dont les diagnostics (amiante en tête) et les détecteurs de fumées ; l'augmentation des cotisations CGLLS (+ 0,1 % des loyers pour la cotisation de

base et création de la cotisation pour l'ANCOLS) et la baisse des autres activités des Epl, qui viennent en diminution des charges de fonctionnement du locatif. Ainsi, si l'activité de prestations de services est stable, la rémunération sur l'activité d'aménagement baisse de 25 %. Cette baisse fait augmenter le coût de fonctionnement de l'activité locative de 11 €.

## Charges de fonctionnement moyennes au titre du secteur locatif

### par taille de patrimoine

Taille du patrimoine (en nombre de logements)	Nombre d'Epl	Charges de fonctionnement en € par équivalent-logement
Moins de 500	45	1 223
500 à 999	20	1 061
1 000 à 2 999	35	1 373
3 000 à 8 999	22	1 224
> 9 000	11	1 300
<b>Moyenne générale</b>	<b>133</b>	<b>1 281</b>

### par région

	Nombre d'Epl	Charges de fonctionnement en € par équivalent-logement
Grand Centre	23	1 071
Grand Est	20	1 019
Grand Nord-Ouest	15	1 021
Grand Sud-Ouest	14	1 075
Île-de-France	29	1 466
Outre-mer	15	1 355
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17	1 290
<b>Moyenne générale</b>	<b>133</b>	<b>1 281</b>

■ Une analyse plus fine des coûts de fonctionnement au titre du secteur locatif montre qu'il n'y a pas de corrélation directe avec la taille du patrimoine. En effet, la croissance du patrimoine peut se traduire par des économies d'échelle, ou au contraire générer des surcoûts qui peuvent être dus à la création d'agences locatives supplémentaires par exemple. Des facteurs autres que la taille du patrimoine entrent en jeu dans

le coût de gestion d'une société, comme la qualité du service rendu aux locataires. La situation géographique est aussi un facteur de différence dans le coût de fonctionnement. Les Epl d'Île-de-France affichent un coût au logement bien supérieur à la moyenne nationale à 1 466 € par équivalent-logement. En France métropolitaine hors Île-de-France, le coût de fonctionnement moyen est de 1 092 €.

## 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	Charges de fonctionnement en €/équivalent-logement	Annuités des emprunts locatifs en % des loyers
Moins de 17 ans	16	0,3 %	546	555	4,9 %	1 472	54,9 %
De 17 à moins de 25 ans	22	10,4 %	891	498	7,4 %	1 251	48,8 %
De 25 à moins de 30	20	9,6 %	1 532	979	8,0 %	1 380	44,5 %
De 30 à moins de 35 ans	26	13,8 %	1 270	764	10,3 %	1 233	38,0 %
Plus de 35 ans	49	11,9 %	1 231	745	9,3 %	1 157	36,0 %
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>9,9 %</b>	<b>1 141</b>	<b>709</b>	<b>8,1 %</b>	<b>1 281</b>	<b>44,2 %</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 2015, 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 555 € par équivalent-logement contre une moyenne nationale à 709 €,

ne suffit pas à compenser une annuité bien plus élevée : 54,9 % des loyers.

■ Les Epl dont le parc a entre 25 et 30 ans ont un autofinancement net légèrement inférieur à la moyenne nationale. En effet, leur annuité est encore élevée (44,5 %) ainsi que leur niveau d'effort de maintenance, à 979 € par équivalent-logement. Cela peut s'expliquer par le fait qu'elles n'ont pas encore commencé à mener des réhabilitations lourdes sur leur parc.

## 4.2.5 L'activité agréée

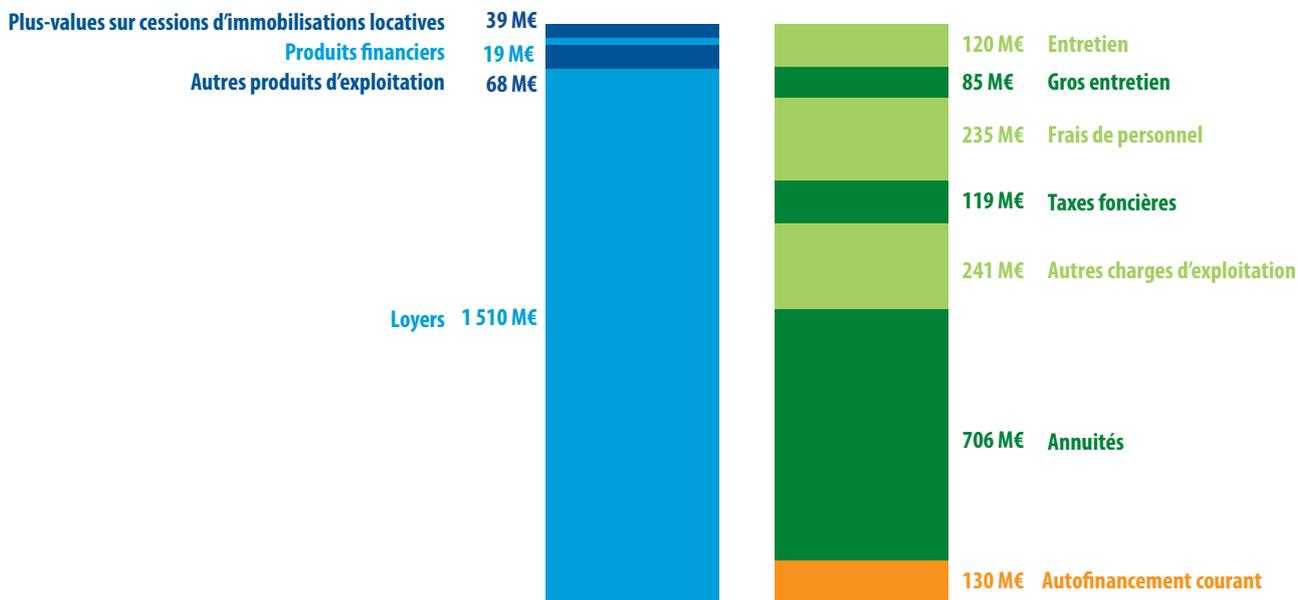
■ La loi ALUR énonce que les Epl de logement social doivent présenter une comptabilité distincte des comptes de produits et de charges de l'activité relevant de l'agrément. Ces activités correspondent à celles du service d'intérêt général décrit à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitat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

- 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 104 Epl analysées, le total des produits agréés est de 1,6 milliards d'euros. C'est 76 % du total des produits. La part médiane des produits agréés par rapport aux produits totaux des Epl est de 91 %, témoignant que dans la grande majorité les Epl interviennent quasi exclusivement dans le champ de l'agrément.

Pour moins de 14 % des Epl, l'activité agréée représente moins de 50 % des produits.

### Produits et charges agréés non récupérables cumulés



■ En cumulé, l'autofinancement net des activités agréées est 138 M€. Toutes activités confondues, ces Epl ont dégagé un autofinancement net de 211 M€. Celui des seules activités agréées représente 65 % de l'autofinancement total. Pour ces activités, les marges d'autofinancement net correspondent à 8,4 % des produits agréés ou 9,1 % des loyers agréés.

■ L'effort de maintenance représente 13,6 % des loyers et 700 € par logement social.

■ Les charges de fonctionnement s'élèvent à 24,9 % des produits. Si l'on s'intéresse aux charges de la seule activité locative, en retranchant des charges de fonctionnement les recettes des autres activités (production immobilisée, prestation de service, et rémunération en accession et aménagement), le coût de fonctionnement au logement est de 1 215 €.

■ L'Île-de-France présente des coûts plus élevés : 1 442 € par logement. Dans les Dom, les coûts sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale : 1 257 € par logement.

C'est en métropole hors Île-de-France qu'on trouve les coûts de fonctionnement les plus faibles : 1 044 € par logement.

## Charges de fonctionnement du secteur locatif agrégé

Île-de-France	1 442
Métropole hors Île-de-France	1 044
Outre-mer	1 257
France entière	1 215

■ La TFPB s'élève à 7,9 % des loyers.

■ Les annuités d'emprunts sont élevées. Elles représentent 46,7 % des loyers. C'est un niveau plus élevé que pour l'activité globale. En effet, dans le parc des Epl, les logements sociaux sont plus récents que les logements libres et la production neuve est essentiellement sociale.

## 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 91,2 % de l'ensemble de leurs revenus, contre 90,9 % en 2014. 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. 44 % des Epl comptabilisent de la production immobilisée venant rémunérer les coûts internes affectés à la construction et à la réhabilitation. Au total, pour 2015, la production immobilisée ressort à 64 M€, dont 50 M€ représentent des coûts internes immobilisés. C'est un niveau en progression, témoignage d'un niveau de mises en chantier en hausse.

■ Les Epl interviennent aussi dans divers secteurs et activités annexes qui leur permettent de générer 40 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, 1,4 M€, et les rémunérations en mandats 11 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 2015, elles sont 57, soit plus du tiers des Epl participantes au dispositif d'autocontrôle, contre 52 en 2014 à avoir une activité de promotion et/ou d'accession. Elles ont réalisé au total une marge de 13 M€. 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 2015, elle marque un net recul. 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 en diminution. 30 Epl, soit 21 %, ont perçu une rémunération d'aménageur contre 34 en 2014 et 50 en 2013. 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 représentent en cumulé 14,6 M€, en diminution de 24 % par rapport à 2014. 6 Epl concentrent à elles seules plus de la moitié de la rémunération d'aménageur.

Une analyse approfondie de l'activité d'aménagement est réalisée sur 12 Epl pour lesquelles cette activité est significative. Ces Epl représentent 64 % de la rémunération d'aménagement et de mandat perçue au total. Cette analyse montre que l'activité d'aménagement demeure secondaire, et 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, quoique 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€

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 en % du total
Quittancement de l'exercice	2 349 438	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	91,2 %
Marge sur promotion	27 144	24 170	45 171	32 463	43 124	28 024	32 205	19 858	24 027	13 112	0,5 %
Marge sur aménagement	23 223	25 577	26 552	24 241	24 374	19 770	21 488	22 346	19 297	14 574	0,5 %
Production immobilisée	27 356	33 001	33 712	33 609	37 094	44 365	45 134	40 543	44 450	64 152	2,3 %
Prestations de services	36 083	69 485	125 511	140 301	142 301	42 652	93 502	38 671	40 571	40 017	1,4 %
Produits de gestion de la trésorerie	67 865	99 817	109 753	69 897	46 472	40 249	44 365	44 521	36 742	32 583	1,2 %
Autres produits	69 567	112 200	38 547	30 263	30 226	56 276	82 003	91 729	84 910	82 896	2,9 %
<b>Total des revenus</b>	<b>2 600 676</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>100 %</b>

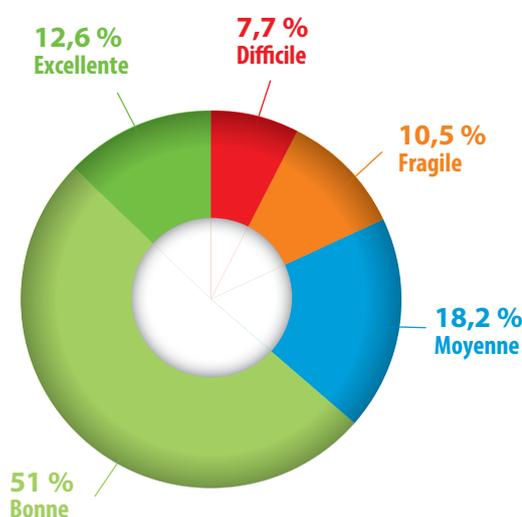
## 4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées : augmentation des Epl en situation moyenne ou bonne

■ 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 2014 et 2015, on constate une diminution de ces Epl. 2 sociétés ont quitté la zone de fragilité.

■ Globalement, on note la bonne santé financière du mouvement puisque 63,6 % des Epl présentent une situation financière bonne ou excellente.

### Différentes situations financières



# Conclusion *sur les Epl immobilières*

*En 2015, les Epl ont maintenu un rythme élevé de production, avec près de 17 800 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.*

■ Un parc de 553 447 logements gérés et/ou possédés, en progression de 1 %. Les Epl logent 1,3 million de personnes dans toutes les régions de France.

■ Le patrimoine moyen par Epl continue de progresser. Il s'élève à 2 987 logements, contre 2 909 logements en 2014, soit une croissance de 78 unités en moyenne par société. L'âge moyen du parc n'évolue que faiblement : 26,3 ans contre 25,8 ans l'an dernier. Le vieillissement du patrimoine est compensé par le dynamisme de la production nouvelle.

■ Le niveau de production progresse avec près de 17 800 mises en chantier. Il est en nette augmentation en métropole (+ 7,6 %), et en légère baisse dans les Outre-mer (- 3,2 %).

■ Fin 2015, 79,5 % des logements sont conventionnés (ou ont été financés par des prêts aidés pour les Epl ultramarines), un niveau qui progresse régulièrement. Sur le parc conventionné, 49,8 % 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 un recul en 2015, même s'il demeure à un niveau satisfaisant. Il représente 2 140 € par équivalent-logement contre 2 495 € en 2014. Le montant de la Provision pour travaux de gros entretien (PGE) poursuit son recul entamé depuis 2010. Il est de 792 €.

■ Sur l'exercice 2015, les marges d'autofinancement se contractent. L'autofinancement net ressort à 9,9 % des produits, contre 11 % en 2014. L'autofinancement courant corrigé des plus-values sur cessions et de l'effort de maintenance représente désormais 1 141 € par équivalent-logement, contre 1 193 € en 2014.

■ L'entretien courant est en forte progression, + 6 %. Cependant, du fait d'importantes reprises de PGE, l'effort de maintenance diminue à 709 € par équivalent-logement, contre 721 € pour l'exercice précédent, et il retrouve son niveau de 2013.

■ Les charges de fonctionnement au titre de la gestion locative représentent 1 281 € par équivalent-logement. Pour les seules activités dites agréées, les charges de fonctionnement au titre de la gestion locative sont de 1 215 €. Elles sont plus élevées en Île-de-France, à 1 442 €, et plus limitées en métropole hors Île-de-France, à 1 044 € par logement.

■ Les annuités d'emprunts sont stables à 44,2 % 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 1,7 %, un de ses niveaux les plus bas atteint depuis 2004.

■ Le coût des aléas de gestion locative progresse. La vacance physique moyenne est de 3,1 % des logements et le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois se stabilise à 1,7 %. Le coût de la vacance financière augmente à 3,8 % du quittancement, contre 3,3 % en 2014. Les impayés progressent également et atteignent leur plus haut niveau à 1,5 % du quittancement. Le stock de créances supérieures à un mois d'ancienneté est de 33 jours de quittancement.

*Des Epl globalement en bonne santé financière et moins de sociétés en situation fragile ou difficile*

■ Sur les 143 Epl participantes au dispositif d'autocontrôle en 2016, on constate que 63,6 % des Epl sont en bonne ou en excellente situation financière. 26 sociétés sont particulièrement suivies car elles présentent des signes avérés de fragilité financière. C'est le plus souvent dû 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*

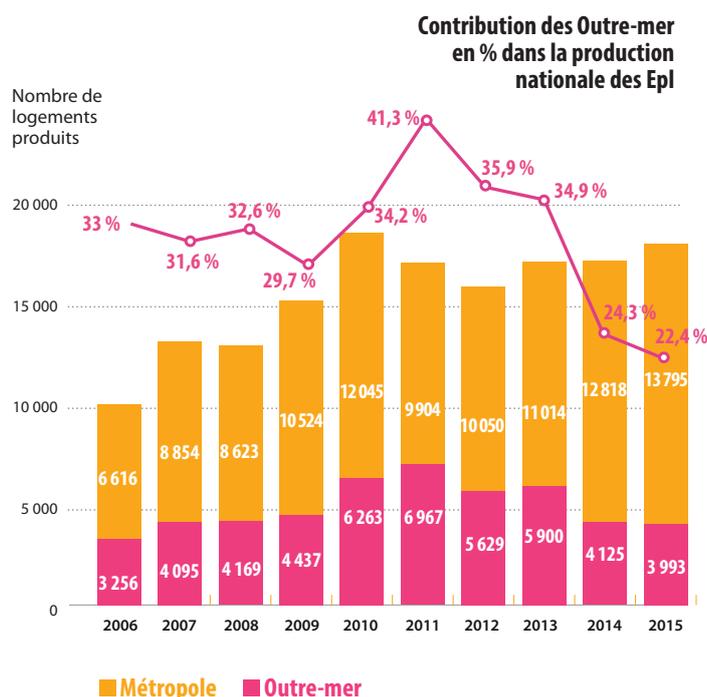
### 1.1 Une production toujours importante

■ Depuis la mise en place du système de défiscalisation pour le logement social en Outre-mer, la production a fortement augmenté dans ces régions. Cependant, depuis 2014, la production de logements est en baisse pour atteindre 4 125 logements et 3 993 logements en 2015, soit une baisse de 3,2 %. Cela s'explique par le fait que certaines Epl ont diminué leur nombre de mises en chantier afin de terminer les nombreuses opérations en cours qui avaient pris du retard, notamment du fait des négociations avec les arrangeurs pour mobiliser les fonds de la défiscalisation, des décalages dans les travaux et des 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 2015, la contribution des Outre-mer dans les mises en chantier nationales s'élève à 22,4 %, un taux inférieur à celui de 2014 à 24,3 %.

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



■ Le nombre moyen de logements mis en chantier par Epl baisse mais reste bien supérieur à la moyenne de métropole. Dans les Outre-mer, il est de 266 logements : 222 pour les Sidom et 259 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.

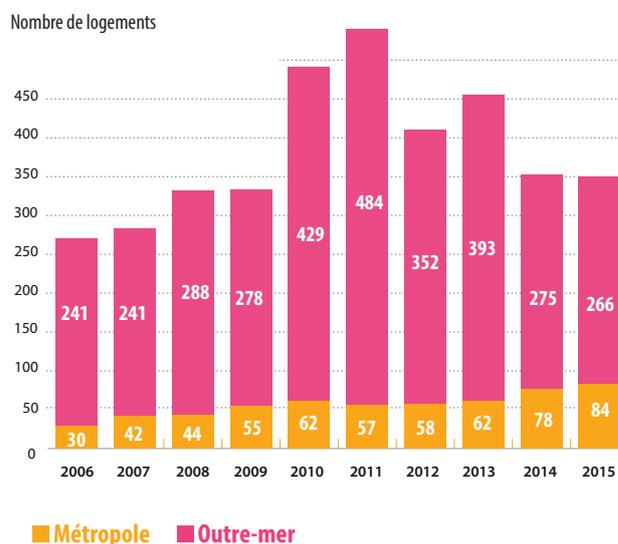
■ L'essentiel des logements construits sont destinés au locatif (3 906 logements), et quasi exclusivement au locatif social puisque seuls 133 logements sont lancés sans financement aidé. Après plusieurs années de hausse, la part des logements acquis en Vefa diminue car certaines Epl tendent à ré-internaliser 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 3 993 logements mis en chantier sur l'exercice, seuls 87 sont destinés à l'accession, soit une réduction de 67 logements par rapport à 2014, également en baisse de 82 logements par rapport à 2013. 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 décliné, les mises en chantier ont diminué de moitié depuis 2013. Leur production ressort à 1 558 logements en 2015 (– 27,1 % par rapport à 2014). Les Sidom restent cependant les plus grosses contributrices et représentent 39 % des mises en chantier en Outre-mer.

■ Les Epl locales de La Réunion ont une production en légère hausse par rapport à 2014 à 1 293 logements, après une forte baisse de 35 % en 2014. En revanche, les mises en chantier ont plus que doublé dans les Epl de la zone Antilles-Guyane entre 2013 et 2015. Elles enregistrent 1 110 logements en 2015, contre 690 en 2014, et 468 en 2013. 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	3 906	1 523	1 281
Moyenne MEC locatif par Epl	260	217	256
Total accession	87	35	12
Moyenne MEC accession par Epl	6	5	2
Total MEC	3 993	1 558	1 293
Moyenne MEC par Epl	266	222	259

## Variation des mises en chantier entre 2014 et 2015 par zone

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
MEC locatif	– 1,6 %	– 25,1 %	4,8 %
MEC accession	– 43,5 %	– 66,0 %	– 36,8 %
MEC total	– 3,2 %	– 27,1 %	4,2 %

## 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 116 856 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 ont été considérés comme 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 68,4 % du parc dans les Outre-mer, soit 79 882 logements.

■ Sur ces 116 856 logements, 4 031 logements sont gérés pour le compte de tiers : collectivités locales en premier lieu. Les Epl ultramarines possèdent également l'équivalent de 4 469 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	116 856	79 882	20 841
Autre patrimoine en équivalents-logements	4 469	2 444	1 263

### Variation du parc de 2014 à 2015 en %

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre de logements	3,7 %	3,2 %	5,6 %
Autre patrimoine en équivalents-logements	5,9 %	9,4 %	14,8 %

## 2

# Les Epl immobilières d'Outre-mer : état des lieux 2015

■ Fin 2015, 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. L'Epl polynésienne a cessé son activité.

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 fait : 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 116 856 logements, soit 4 000 logements supplémentaires par rapport à 2014. Le taux de croissance du parc est de 3,7 %, bien supérieur à la moyenne nationale en hausse de 1 %. La croissance du parc se poursuit depuis 2010.

## Population étudiée

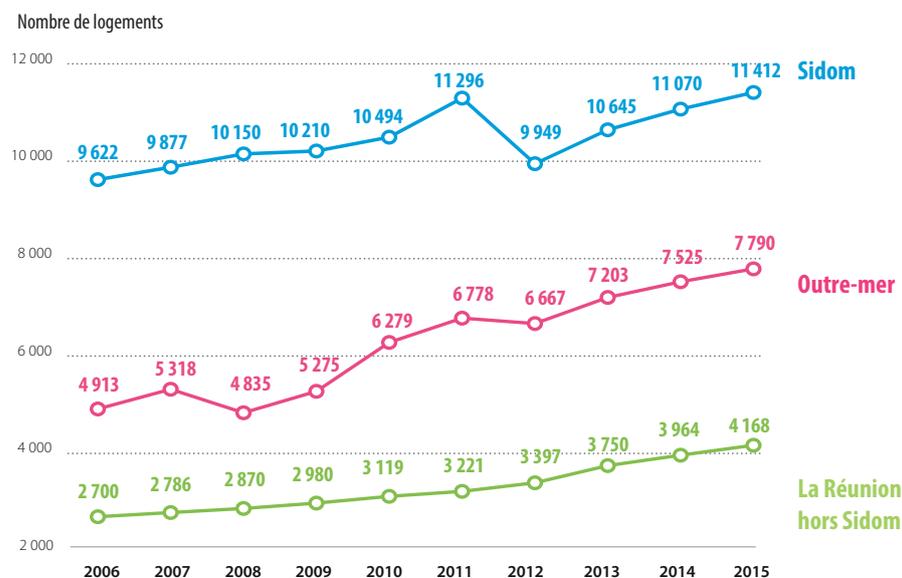
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	dont	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre d'Epl Outre-mer	16	16	16	15	15	15		7	5
Nombre de logements Outre-mer	95 875	100 730	105 077	108 048	112 880	116 856		79 882	20 841

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

■ Fin 2015, le patrimoine moyen d'une Epl ultramarine est de 7 790 logements. Il augmente de 3,7 %. Le patrimoine moyen progresse de 265 logements.

■ Les Sidom sont les sociétés les plus importantes avec 11 412 logements en moyenne. Les Epl locales de La Réunion sont plus petites, avec 4 168 logements, mais elles se développent rapidement : + 204 logements en moyenne, soit une croissance de 5 %.

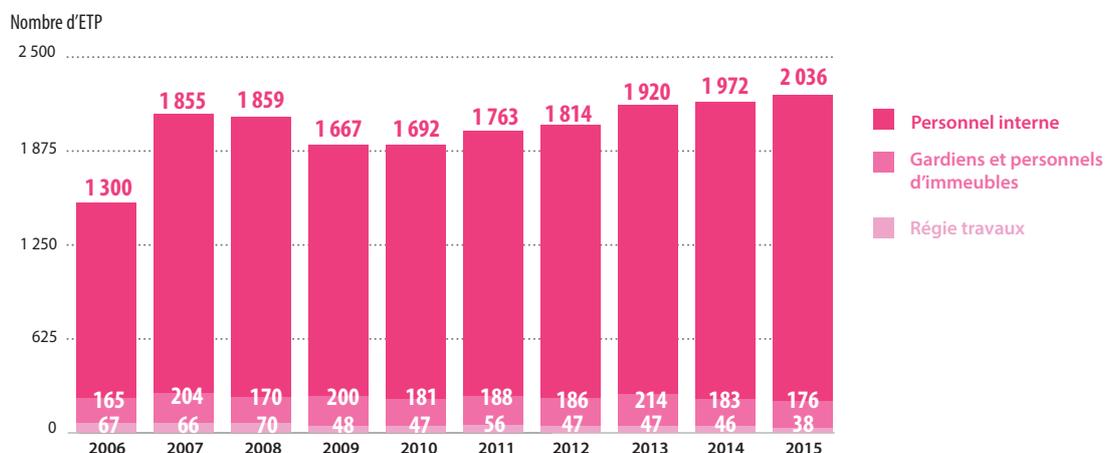
## Évolution du patrimoine moyen



■ En 2015, les Epl immobilières ultramarines emploient 2 036 équivalents temps plein (Etp), soit 64 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. 87 % des sociétés ont recruté sur l'exercice.

■ Les Sidom ont embauché 33,7 Etp. À l'inverse, les Epl locales de La Réunion ont réduit leur personnel. Elles ont employé 541 Etp contre 545 en 2014. Au global, ce chiffre est en baisse avec 46 Etp en 2014 et seulement 36 en 2015. Le nombre de gardiens et de salariés en régie a baissé, respectivement de 4 % et de 21 %. En moyenne, les Epl ultramarines ont un effectif de 136 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 87,1 % du revenu total. Il est en constante augmentation. Il représentait 83,3 % en 2014 et 84,4 % en 2010.

■ Le quittancement progresse de 6,6 % en raison d'une croissance soutenue du patrimoine. Il s'élève à 640 M€ en cumulé. Il est constitué pour 89 % des loyers et pour 11 % des récupérations de charges.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015		dont Sidom		dont La Réunion hors Sidom	
							en % du total		en % du total		en % du total
Quittancement de l'exercice	460 174	502 826	533 694	532 361	600 514	639 967	87,1 %	432 380	92,1 %	115 605	82,9 %
Marge sur promotion	12 837	7 349	8 628	9 346	3 575	5 038	0,7 %	- 488	- 0,1 %	1 483	1,1 %
Marge sur aménagement	11 757	10 245	10 968	12 605	11 781	8 172	1,1 %	1 803	0,4 %	3 634	2,6 %
Production immobilisée	14 620	18 526	19 963	17 237	20 234	25 317	3,4 %	10 890	2,3 %	8 271	5,9 %
Prestations de services	16 600	16 845	17 423	17 945	18 843	19 143	2,6 %	3 420	0,7 %	3 962	2,8 %
Produits de gestion de la trésorerie	16 135	18 760	19 617	22 732	15 104	13 207	1,8 %	6 872	1,5 %	3 939	2,8 %
Autres produits	13 075	24 019	16 691	25 301	26 028	23 534	3,3 %	14 790	3,1 %	2 558	1,9 %
<b>Total des revenus</b>	<b>545 198</b>	<b>598 570</b>	<b>626 984</b>	<b>637 527</b>	<b>696 079</b>	<b>734 378</b>	<b>100 %</b>	<b>469 667</b>	<b>100 %</b>	<b>139 452</b>	<b>100 %</b>

■ Le pourcentage du quittancement dans le revenu global reste plus faible dans les Outre-mer que sur le plan national (87,1 % contre 91,2 %). 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 25 M€, soit 3,4 % du total des revenus. Les Epl locales de La Réunion comptabilisent 33 % 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 de produire le foncier nécessaire aux futures opérations de logements et de contribuer à la création de mixité dans les quartiers.

■ Cependant, les rémunérations liées aux opérations d'aménagement en concessions et/ou en CPA (convention publique d'aménagement) sont en forte baisse. Elles s'élèvent à près de 8,2 M€, contre 11,8 M€ en 2014, soit une baisse de 30 %. Elles représentent 1,1 % de l'ensemble des revenus de l'exercice, 0,5 % pour la moyenne nationale. Les difficultés financières des collectivités locales ultramarines font que peu de grands projets d'aménagement sont lancés. Les Epl ont donc des difficultés à renouveler leur portefeuille d'opérations.

■ Elles peuvent compenser cette perte en développant de nouveaux marchés comme les prestations de services qui progressent de + 1,6 %.

Le développement des opérations d'accession ou de promotion sont de ces marchés. Les marges sont variables d'une année sur l'autre mais peuvent être intéressantes, même si certaines Epl dégagent une perte sur l'activité. Au global, la marge s'élève à 5 M€ en 2015. Comme l'an dernier, 13 sociétés ultramarines ont une activité de promotion immobilière. Cette activité a plusieurs objectifs : construire des logements destinés à l'accession à la propriété, produire et vendre des lotissements et de l'immobilier d'entreprise.

■ Les produits issus de la gestion de la trésorerie enregistrent une baisse sensible, - 12,6 %, soit une diminution en cumulé de 1,9 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 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 13 M€ au total, soit 2,3 % des loyers contre 2,8 % en 2014. En € par équivalent-logement, les produits financiers s'élèvent à 113 €.

■ Les autres produits sont de 23,5 M€. Ils comprennent les plus-values sur cessions de patrimoine, qui s'élèvent en 2015 à 11,4 M€ (12,4 M€ en 2014).

## 3

# Le secteur locatif

## 3.1

## 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 17,7 ans, contre 18 ans en 2014. Les Sidom étant plus anciennes, elles ont un parc plus âgé que celui des Epl locales de La Réunion : 20,3 ans contre 13,3 ans en moyenne.

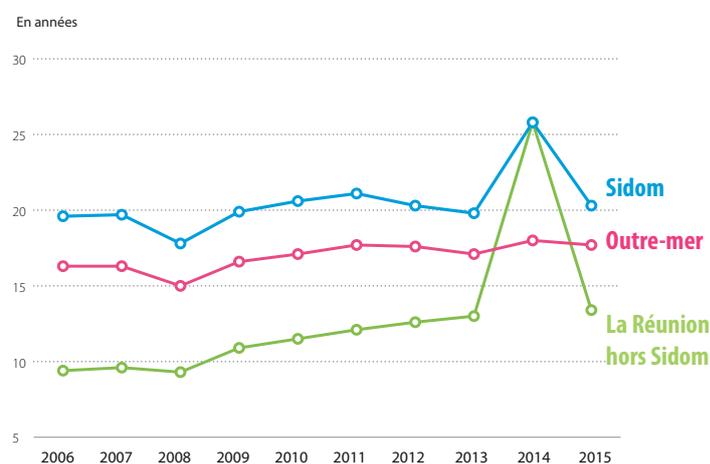
■ Le parc étant plutôt récent, il est faiblement réhabilité et en forte baisse, à 10 % contre 17 % en 2014. Les réhabilitations se concentrent sur quelques Sidom aux parcs plus anciens. Ainsi, le taux de réhabilitation moyen des Sidom est de 14,5 %, alors qu'il n'est que de 3,2 % pour les Epl locales 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 : 86 % dans les Outre-mer, 81,6 % dans les Sidom et 100 % pour les Epl locales de La Réunion.

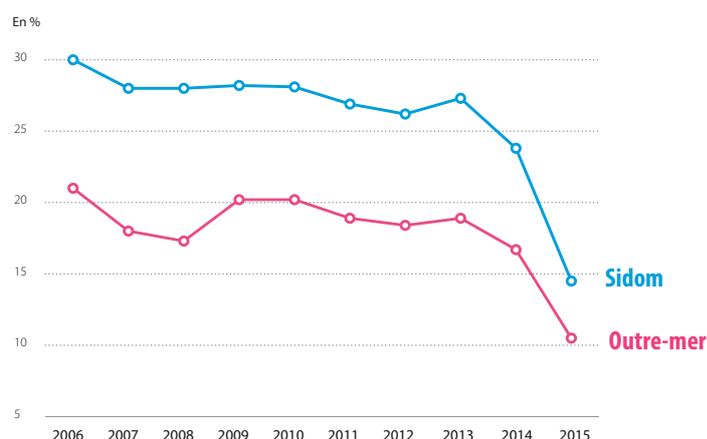
■ Dans le parc social, le taux de locataires percevant l'aide au logement (AL) est en baisse d'un point à 67,9 %. Il est bien supérieur au taux en métropole à 49,8 %, ce qui témoigne d'une occupation plus sociale du parc.

### État du parc des Epl d'Outre-mer

Âge moyen du parc

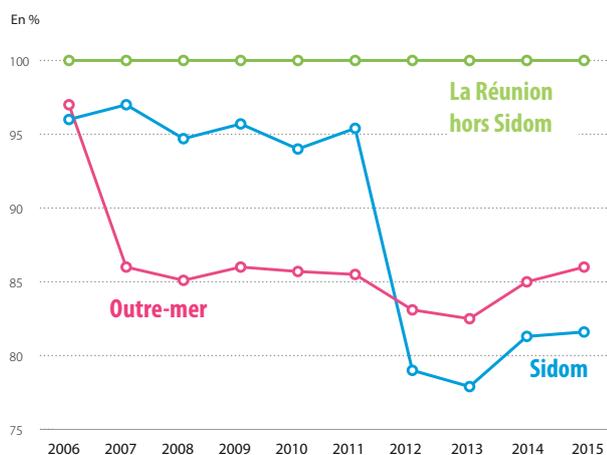


% du parc réhabilité

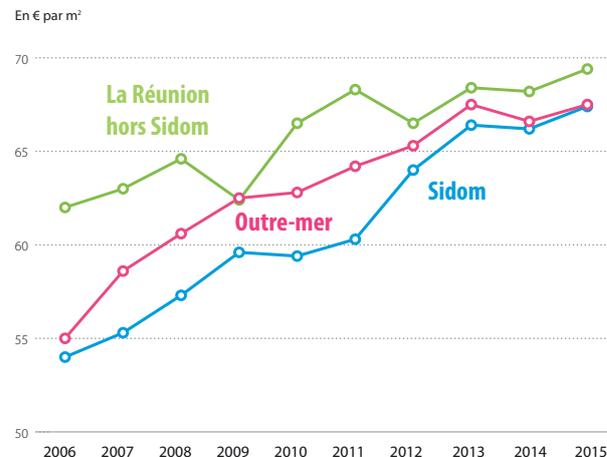


## État du parc des Epl d'Outre-mer (suite)

% du parc aidé par l'État



Loyer des logements en € par 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 2015, le taux de loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable (SH) est de 67,5 € par an. Il est en hausse de 0,9 %. Les Sidom, dont le parc est plus ancien, proposent un taux de loyer moyen inférieur à celui des Epl locales de La Réunion : 67,4 € par m<sup>2</sup> SH contre 69,4 €. Ces taux de loyer restent inférieurs à la moyenne constatée nationalement. Le taux de charges moyen est de 8,1 € par m<sup>2</sup> de SH contre 8 € en 2014.

## 3.2 Vacance, mobilité et impayés

Principaux indicateurs de gestion locative

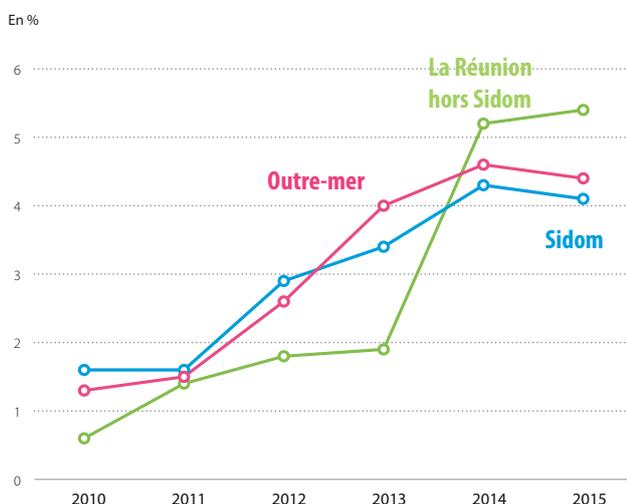
	Outre-mer 2015	Sidom 2015	La Réunion hors Sidom 2015	Moyenne Epl du DA 2015
Créance > 1 mois en jours de quittancement	50,4	44,3	56,6	33,5
Impayés en % du quittancement	2,3 %	2,4 %	2,4 %	1,5 %
% moyen de logements vacants	5,0 %	5,5 %	3,4 %	3,8 %
dont % vacants depuis plus de 3 mois	1,9 %	2,1 %	0,9 %	1,7 %
Vacance financière en % du quittancement	4,4 %	4,1 %	5,4 %	3,8 %
Taux de rotation de l'exercice	10,5 %	9,3 %	9,3 %	9,3 %

■ La vacance est élevée dans les Outre-mer depuis 2013. Sur l'exercice, la vacance financière a légèrement baissé à 4,4 % du quittancement, contre 4,6 % du quittancement en 2014. Avant 2012, la vacance financière n'avait jamais dépassé les 2 %. Comme l'an dernier, la vacance ultramarine est plus élevée que nationale. Les Sidom présentent un taux élevé à 4,1 % du quittancement. La vacance financière des Epl de La Réunion atteint 5,4 % cette année contre 5,2 % en 2014. 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

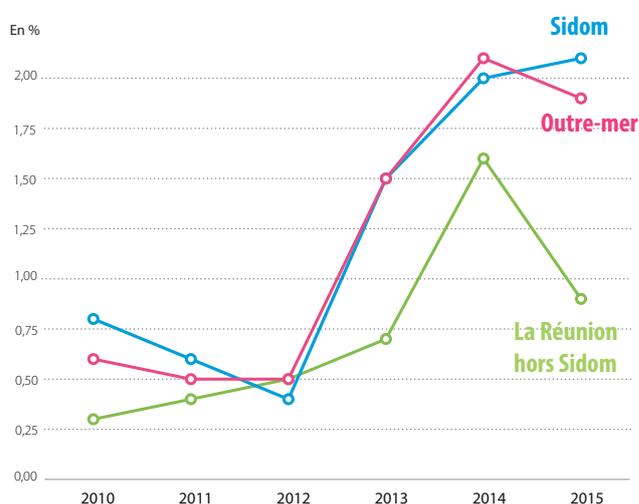
priviliégiant les logements neufs au parc le plus ancien ; la difficulté croissante à louer les logements les plus chers de type PLI, voire PLS ; un contexte particulier à Mayotte.

■ La vacance physique est également élevée : 5 % des logements. La vacance physique de plus de trois mois régresse légèrement, passant de 2,1 % en 2014 à 1,9 % en 2015. 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.

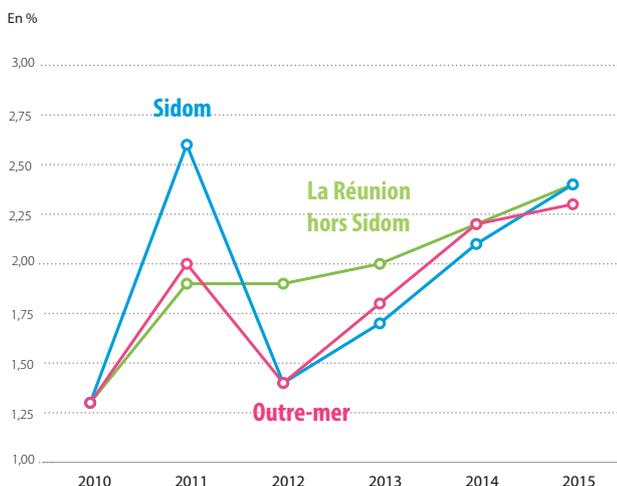
## Vacance financière en % du quittancement



## % de logements vacants depuis plus de 3 mois



## Impayés en % du quittancement



■ Comme nationally, le taux d'impayés progresse dans les Outre-mer. Il est de 2,3 % du quittancement contre 2,2 % en 2014. 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 quittancement. 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 (1,5 %). En 2015, il a augmenté dans 60 % des sociétés, notamment dans la zone Antilles-Guyane. Depuis 2014, ce taux connaît une forte hausse, pour atteindre 2,4 % pour les Sidom et les Epl locales de La Réunion en 2015.

■ Le taux de rotation est en légère diminution sur l'exercice à 10,5 % (-0,4 point). Le taux de rotation des Sidom et des Epl locales de La Réunion diminue également à 9,3 %, contre respectivement 11,9 % et 10,4 % en 2014.

# Analyse financière 2015

## des Epl immobilières ultramarines

### 4.1 Structure financière

Évolution de la structure financière cumulée

	Cumul Outre-Mer 2015	Cumul Outre-Mer 2014	Variation 2015/2014
Situation nette (K€)	799 668	708 829	12,8 %
Potentiel financier (K€)	44 930	4 922	812 %
Fonds de roulement net LT (K€)	217 661	186 150	16,9 %
- dont PGE (K€)	59 314	70 702	- 16,1 %
Trésorerie (K€)	480 868	461 336	4,2 %

■ 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 12,8 %, passant de 709 M€ en 2014 à 800 M€, soit + 91 M€. 40 % des sociétés ont procédé à une augmentation de capital en 2015, par incorporation des réserves disponibles, et 3 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 Outre-mer.
- **Une évolution à la hausse du résultat net** dégagé par les Epl ultramarines avec une variation cumulée de + 33 M€, soit + 111 %. Le résultat cumulé de ces sociétés représente près de 62 M€.
- **Le potentiel financier (fonds propres disponibles) à terminaison des opérations augmente considérablement en 2015 sous l'effet d'apports extérieurs.** De fortes diminutions de plus de 5 M€ à 12 M€ concernent 4 sociétés, alors que dans le même temps, 2 autres constatent une amélioration de 15 M€ et 26 M€ de leurs fonds propres. Néanmoins, 5 Epl ont encore un potentiel financier négatif, et ce dans la région Océan Indien essentiellement. Les fonds propres

investis dans les opérations en cours ont très largement diminué. Ainsi, les coûts des opérations lancées en 2015 représentent près de 3,7 Mds €, + 6,6 % comparé à 2014 et 39 % du total des investissements des Epl en 2015. Le taux de fonds propres investis diminue à 2,5 %, contre 4,1 % en 2014. 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 leur besoins en fonds propres. Le taux moyen sur cette région (4 Epl, dont 2 Sidom) ressort à 4,9 % contre 10,60 % en 2014. Des aides sont apparues sur 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 régresse** de 10,9 M€ en cumul à 59,3 M€, soit - 15,51 %. Elle retrouve son niveau de 2013 et est impactée par la reprise de PGE de 10,2 M€ pour 1 Epl aux Antilles.
- **Le FRLT progresse** à 218 M€ contre 186 M€ en 2014, soit une augmentation de + 32 M€, soit + 16,9 %, tendance identique à celle enregistrée au niveau du potentiel financier (+ 24,4 %). Le potentiel financier explique en grande partie l'évolution du FRLT en 2015.

• **La trésorerie s'améliore** de près de 20 M€ à 481 M€ contre 461 M€ en 2014, soit + 4,2 %. Elle se décompose comme suit :

- le décalage de trésorerie sur les opérations en cours est favorable de 237 M€, en progression 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 16,3 M€, contre 0,2 M€ par rapport à 2014. 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 en progression sur 2015 : + 16 M€, mais moindre que les années précédentes (2013) sur la promotion/accession, du fait de 2 sociétés, et de près de 38 M€ sur les conventions d'aménagement ;
- les ressources en provenance du fonds de roulement d'exploitation diminuent de près de 39 M€ par rapport à 2014.

## Évolution de la structure financière moyenne

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Situation nette (K€)	20 727	29 049	31 886	34 670	41 735	44 858	44 201	49 380	47 255	53 311
Fonds de roulement net LT (K€)	22 307	20 550	20 633	22 874	25 449	23 128	21 394	22 703	12 410	14 511
- dont PGE (K€)	3 149	3 145	3 332	3 427	3 837	4 117	3 704	3 893	4 680	3 954
Trésorerie (K€)	17 096	25 378	22 542	22 970	26 333	29 289	31 116	34 115	30 758	32 058

## 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 agrégé s'établit désormais à 44,9 M€, contre un peu plus de 4,9 M€ en 2014. Le potentiel financier moyen ressort à 3 M€. La part du potentiel financier à terminaison dans le FRLT représente désormais environ

20,6 %, contre 2,6 % en 2014, soit un gain de 20 points. Les autres composantes du FRLT reculent légèrement, s'agissant des dépôts de garantie (- 3,5 points) et de PGE (- 10,4 points). 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 2015 et moyennes Outre-mer de 2015 à 2012

En K€	Cumul Outre-mer 2015	Moyenne Outre-mer 2015	Outre-mer 2015 (en % du FRLT)	Moyenne Outre-mer 2014	Outre-mer 2014 (en % du FRLT)	Outre-mer 2013	Outre-mer 2013 (en % du FRLT)	Outre-mer 2012	Outre-mer 2012 (en % du FRLT)
Potentiel financier	44 930	2 995	20,6 %	328	2,6 %	12 821	56,5 %	11 522	53,9 %
PGE	59 314	3 954	27,3 %	4 680	37,7 %	3 893	17,1 %	3 704	17,3 %
Dépôts de garantie	60 363	4 024	27,7 %	3 878	31,2 %	3 761	16,6 %	3 736	17,5 %
Autres ressources à long terme	53 054	3 537	24,4 %	3 524	28,5 %	2 227	9,8 %	2 432	11,4 %
FRLT	217 661	14 511	100 %	12 410	100 %	22 703	100 %	21 394	100 %

■ Le potentiel financier cumulé des Sidom ressort désormais à près de 4 M€, contre – 22 M€ environ en 2014, soit une amélioration conséquente de 113,2 %. 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 (+ 25 points) et une part amoindrie des autres ressources à long terme, des dépôts de garantie pour – 4,9 points et de la PGE pour – 14 points.

## Cumul 2015 et moyennes Sidom de 2015 à 2012

En K€	Cumul Sidom 2015	Moyenne Sidom 2015	Sidom 2015 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2014	Sidom 2014 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2013	Sidom 2013 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2012	Sidom 2012 (en % du FRLT)
Potentiel financier	4 204	601	3,5 %	– 3 125	– 21,5 %	15 501	55,8 %	16 246	54,4 %
PGE	27 926	3 989	23,4 %	5 420	37,4 %	3 633	13,1 %	4 122	13,8 %
Dépôts de garantie	41 326	5 904	34,6 %	5 735	39,5 %	5 072	18,3 %	5 560	18,6 %
Autres ressources à long terme	45 860	6 551	38,5 %	6 478	44,6 %	3 582	12,8 %	3 936	13,2 %
FRLT	119 316	17 045	100 %	14 508	100 %	27 787	100 %	29 864	100 %

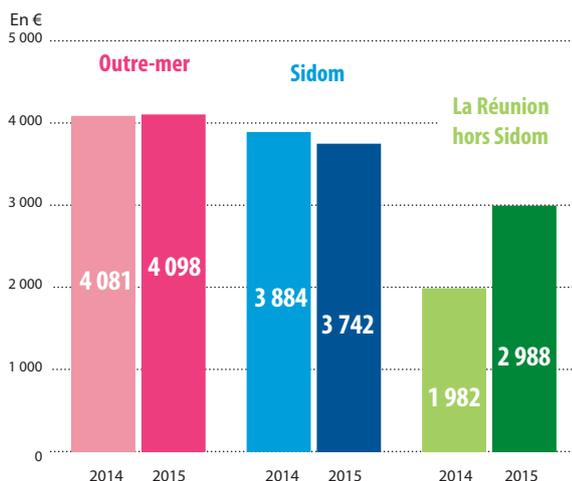
■ Pour les 5 Epl locales de La Réunion, la situation s'est améliorée en 2015 après une importante dégradation en 2012. Le FRLT est désormais constitué à hauteur de 3,2 % par les fonds propres disponibles, contre – 2,2 % en 2014. Ce constat reflète une réelle difficulté territoriale : un besoin important 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 6,4 %, passant de 35,2 M€ à 37,4 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 et la PGE est en baisse à 60 % (– 7,1 points). Les autres postes restent stables, voire présentent une augmentation sensibles : + 1,7 point pour les autres ressources à long terme.

## Cumul 2015 et moyennes Réunion hors Sidom de 2015 à 2012

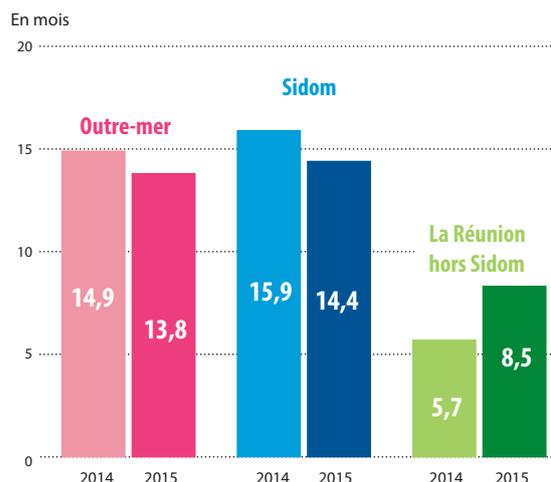
En K€	La Réunion hors Sidom 2015	Moyenne La Réunion hors Sidom 2015	La Réunion hors Sidom 2015 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2014	La Réunion hors Sidom 2014 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2013	La Réunion hors Sidom 2013 (en % du FRLT)	Moyenne La Réunion hors Sidom 2012	La Réunion hors Sidom 2012 (en % du FRLT)
Potentiel financier	1 213	243	3,2 %	– 155	– 2,2 %	3 236	33,1 %	239	3,7 %
PGE	22 473	4 495	60 %	4 722	67,1 %	4 262	43,6 %	3 130	48,3 %
Dépôts de garantie	10 015	2 003	26,7 %	1 885	26,8 %	1 781	18,2 %	1 803	27,8 %
Autres ressources à long terme	3 754	751	10 %	586	8,3 %	502	5,1 %	1 308	20,2 %
FRLT	37 455	7 491	100 %	7 037	100 %	9 781	100 %	6 480	100 %

## Trésorerie en € par équivalent-logement



■ La trésorerie des Epl ultramarines est quasi stable en euros par équivalent-logement à 4 098 € contre 4 081 € en 2014, soit + 0,4 %, mais régresse à 13,8 mois de dépenses d'exploitation (14,9 mois en 2014).

## Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation



■ Les Sidom présentent fin 2015 un niveau de trésorerie équivalent à celui de l'exercice précédent et toujours supérieur à celui des Epl locales de La Réunion. Ces dernières voient leur trésorerie moyenne progresser de 1 982 € par équivalent-logement à 2 988 €. La légère progression du potentiel financier moyen et le meilleur financement des décalages de trésorerie des opérations d'aménagement expliquent cette amélioration.

## 4.2 Exploitation

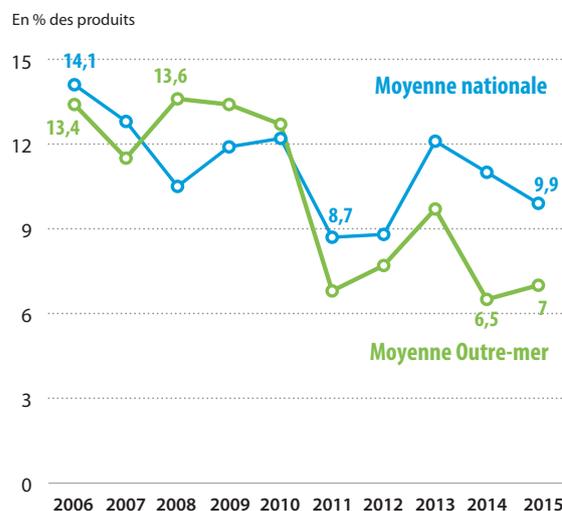
■ Au préalable, il convient d'indiquer que dans les Outre-mer, le mécanisme de financement de la construction neuve en défiscalisation impacte les comptes des sociétés depuis 2010. L'analyse qui suit est réalisée en effectuant des retraitements comptables qui permettent de comparer les Epl d'Outre-mer 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 et de la subvention LBU. 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 3 points inférieur au niveau national alors que l'autofinancement courant corrigé en € par équivalent-logement est inférieur de plus de 400 €.

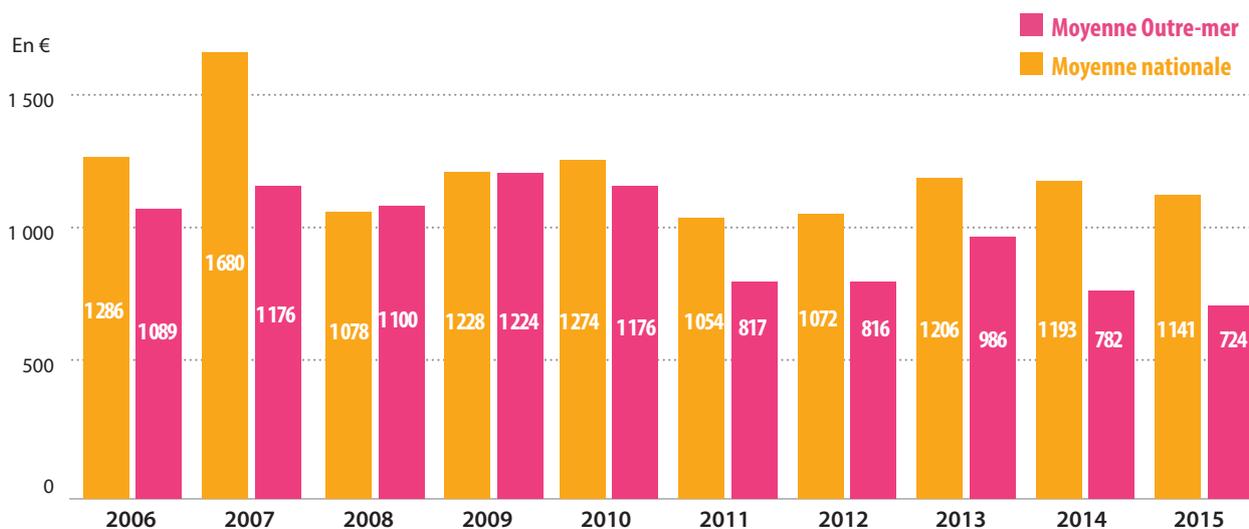
■ L'autofinancement net augmente légèrement par rapport à 2014 pour atteindre 7 % des produits. En cumulé, il représente 46 M€, en progression de 12,9 %. Cependant, cette hausse est totalement expliquée par le plus faible effort de maintenance et notamment par les importantes reprises de PGE.

■ Ainsi, l'autofinancement courant corrigé en € par logement diminue. Il perd 58 € par équivalent-logement, soit une baisse de 7,4 %, pour atteindre 724 €. 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 € par équivalent-logement entre les moyennes d'Outre-mer et nationales



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

- La forte progression des annuités d'emprunts (+ 8,1 % quand les loyers ne progressent que de + 6,6 %). 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 diminution des rémunérations liées aux activités complémentaires des Epl. Comme vu précédemment, la rémunération d'aménageur a diminué de 3,6 M€ en cumulé, soit une baisse de 30,6 %.
- La progression des charges de fonctionnement. Si les frais de personnel non récupérables progressent moins rapidement que les loyers (+ 3,7 %), les autres charges d'exploitation non récupérables augmentent plus rapidement (+ 19,8 %). Le niveau des charges de fonctionnement est plus élevé que

nationalement. Il est de 32,5 % des produits, contre 27,2 % nationalement. Les frais de personnel sont notamment plus significatifs. Ils représentent 20,5 % des produits alors qu'ils ne représentent que 15,9 % nationalement. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : une grille des 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 RHI (Résorption de l'habitat insalubre). Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif sont de 1 355 € par équivalent-logement, en progression de 6,9 %. Les Sidom s'illustrent par des coûts de fonctionnement plus faibles à 1 255 € par logement, en diminution de 6 € par équivalent-logement.

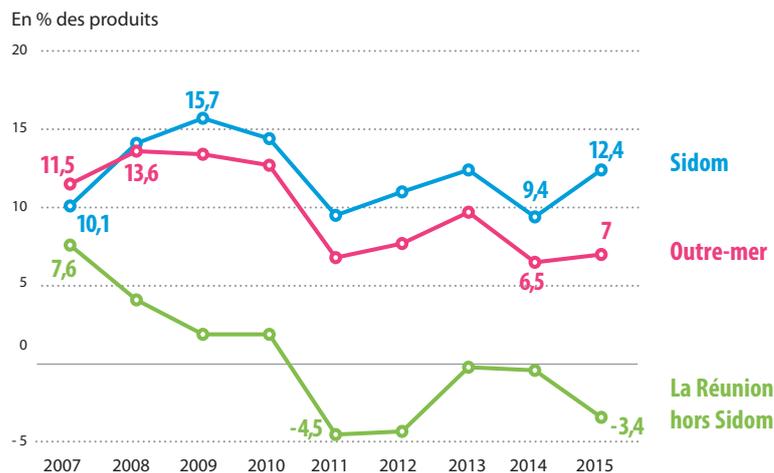
- Le coût des aléas de la gestion locative. Comme vu précédemment, la vacance est importante à 4,4 % du quittancement et les impayés progressent à 2,3 % du quittancement.

## Analyse par catégorie d'Epl

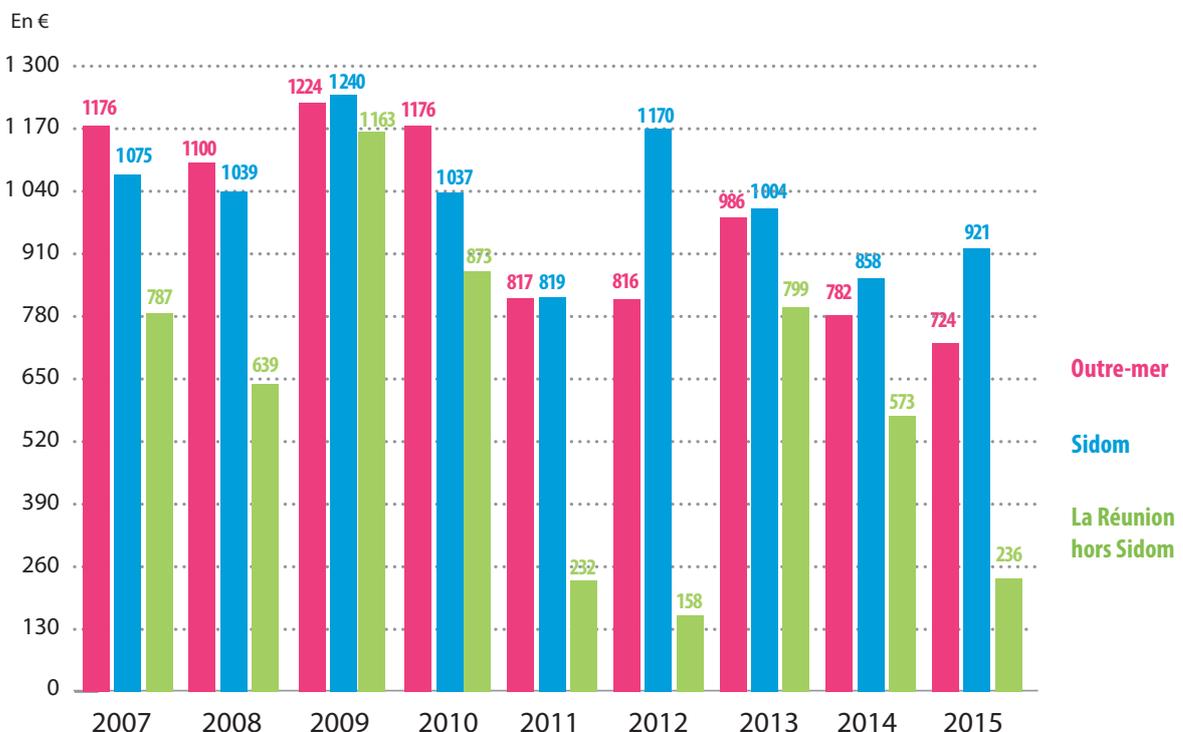
■ Les Sidom voient une amélioration de leur autofinancement moyen. En net, il atteint 12,4 % des produits, soit un niveau plus élevé que nationalement. La forte reprise de PGE explique en grande partie cette amélioration. Cependant, l'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values sur cessions progresse aussi. Il passe de 858 € à 921 € par équivalent-logement, par une maîtrise des frais de fonctionnement. Ils restent stables en % des produits à 27,7 %, mais diminuent pour les charges du secteur locatif à 1 255 € par équivalent-logement.

■ En revanche, les Epl locales de La Réunion voient leurs marges d'autofinancement diminuer. L'autofinancement net moyen est pour la 5<sup>e</sup> année consécutive déficitaire, à hauteur de - 3,4 % des produits. Les loyers progressent plus rapidement sur cette catégorie d'Epl, + 7,8 %, témoignage de leur dynamisme de production. Cependant, les charges de fonctionnement augmentent de manière plus significative : + 6,7 % pour les frais de personnel et + 29,5 % pour les autres charges d'exploitation. La TFPB progresse également de 16 %. L'annuité est stable, mais les Epl locales de La Réunion restent pénalisées pour certaines par des produits structurés. Ainsi, en moyenne, ils coûtent à ces Epl 4,2 % du montant des loyers.

## 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 chute en 2015 à 426 € par équivalent-logement du fait d'importantes reprises de PGE, contre 529 € en 2014. Il atteint son plus bas niveau depuis 2007. Hors cet effet lié aux reprises de PGE, les dépenses d'entretien et de gros entretien sont de 520 € par équivalent-logement, contre 770 € nationalement. Cela représente 10,7 % des loyers contre 14,2 % sur la France entière. Le jeune âge du parc en Outre-mer explique une partie de cet écart.

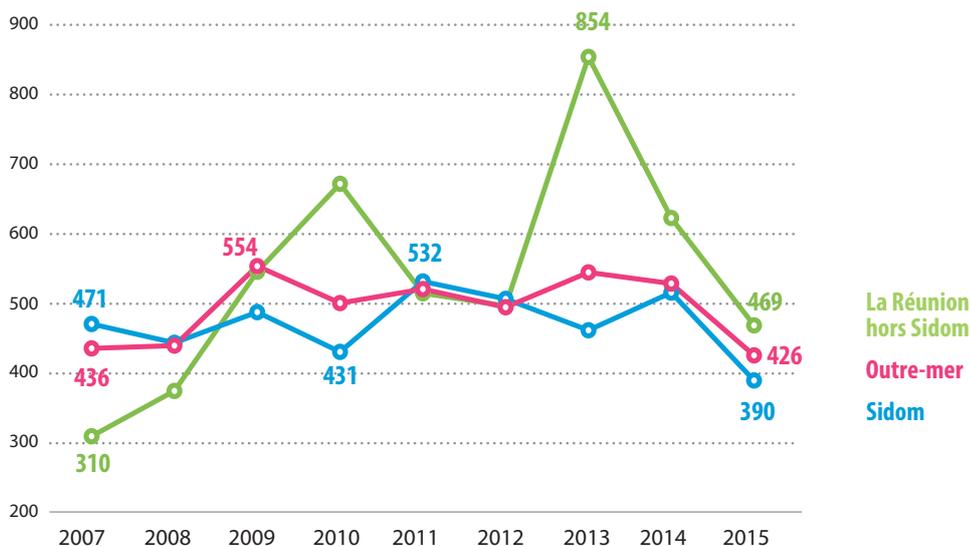
■ L'effort de maintenance est un peu plus élevé pour les Epl locales de La Réunion. Il est de 469 € par équivalent-logement, contre 390 € pour les Sidom. En effet, les Epl

locales réunionnaises ont moins repris de PGE que les Sidom (54 € par équivalent-logement contre 126 € pour les Sidom). En revanche, les Sidom dépensent 8 % de plus pour l'entretien en € par équivalent-logement. Les dépenses faites en gros entretien sont plus faibles, mais c'est à rapprocher du fait que la majorité des Sidom sont déjà engagées dans des travaux de réhabilitation sur leur patrimoine le plus ancien.

■ En moyenne, les Epl ultramarines dépensent 359 € par équivalent-logement en entretien et 160 € en gros entretien.

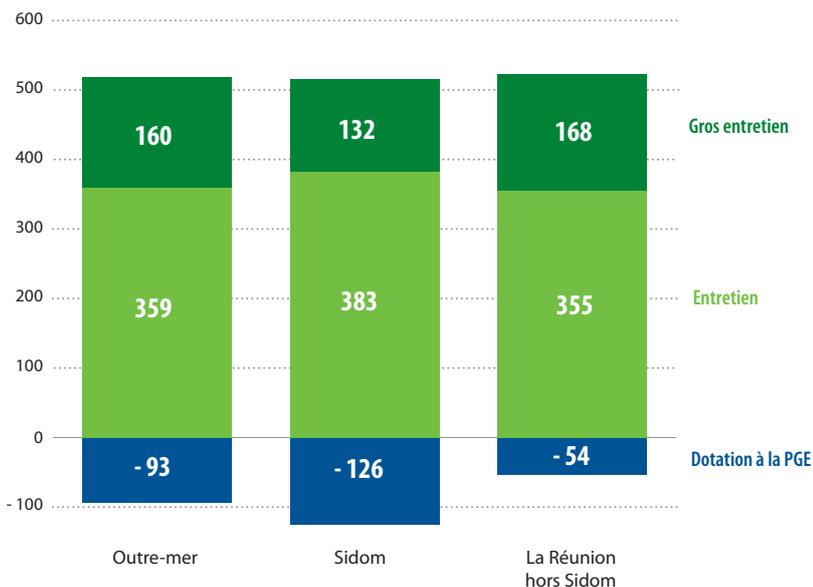
## Évolution de l'effort de maintenance en euros par équivalent-logement

En €/équivalent-logement



## Composantes de l'effort de maintenance 2015

En €/équivalent-logement

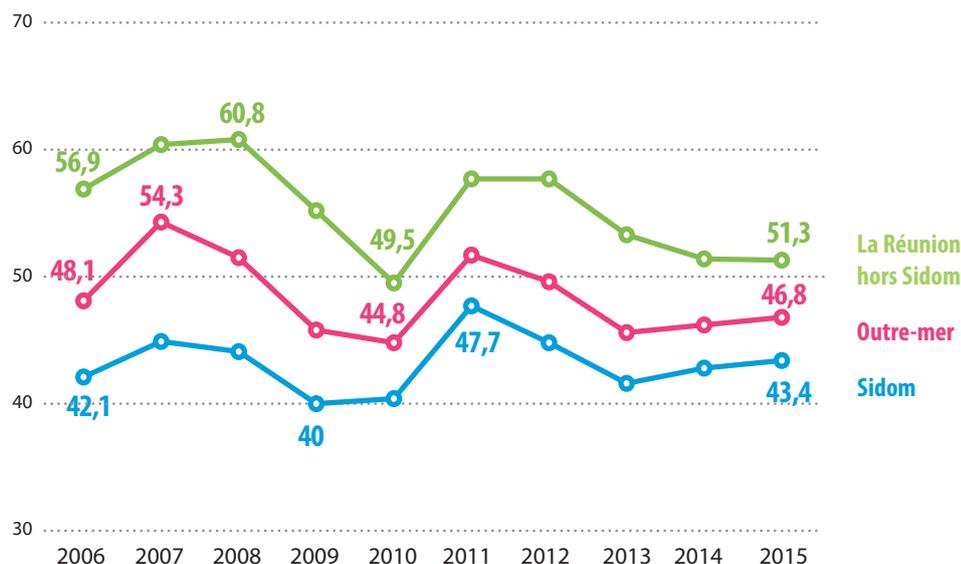


■ Le poids des annuités des emprunts locatifs des Epl ultramarines progresse. Elles représentent 46,8 % des loyers, contre 46,2 % en 2014. Leur niveau est 2,5 points au-dessus de la moyenne nationale. En effet, Outre-mer, le parc est plus récent et la production nouvelle plus soutenue (croissance du parc de 4 % contre 2,8 % 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, 43,4 % des loyers, mais en forte progression (42,8 % en 2014), et plus pénalisante pour les secondes, 51,3 % des loyers. Depuis 2 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.

## Annuités d'emprunts en % des loyers

En %/loyer



## 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 508 M€, soit 89,1 % du total des produits. La part médiane de l'activité agréée est de 95 %.

■ L'autofinancement net agréé cumulé est de 45 M€ alors que globalement il est de 38 M€. La marge d'autofinancement net agréée est de 8,8 % des produits, un niveau équivalent à 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 -0,7 % des produits. L'annuité représente 45,6 % des loyers et les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif 25,4 % des loyers, soit 1 257 € 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 -2,5 % des loyers. L'annuité est de 53,8 % des loyers et les charges de fonctionnement du secteur locatif représentent 24,4 % des loyers.

■ Pour les 6 Sidom des départements d'Outre-mer, l'autofinancement net moyen agréé est de 14,2 % des produits. L'annuité des emprunts locatifs est limitée à 41,8 % des loyers et les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif s'élèvent à 25,8 % des loyers.

# Conclusion

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

■ Les sociétés ultramarines représentent une part importante du patrimoine des Epl : 116 856 logements gérés dont 4 009 pour le compte de tiers, c'est 21 % du parc total des Epl. Le parc a progressé de 3 976 logements sur l'exercice, soit une croissance de 3,5 %. Il se caractérise par son jeune âge : 18 ans en moyenne.

Les sept Sidom possèdent 79 882 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 en 2015 de 3 993 logements. Elle reste toujours importante et représente 22 % de la production nationale des Epl. La production est essentiellement du logement locatif social (3 773 lots). L'accession ne représente que 87 logements mis en chantier sur l'exercice.

Les Sidom ont ralenti leur rythme de production par rapport aux exercices précédents (1 558 logements). En revanche, les Epl locales l'ont augmenté, notamment dans la zone Antilles-Guyane où la production a quasiment doublé (1 110 logements).

■ Les Epl de logement dans les Outre-mer emploient 2 036 équivalents temps plein.

■ Le total des revenus des 15 Epl ultramarines du DA s'élève à 734 M€. Le quittance, première source de revenu, progresse de 6,6 %, soutenu par des livraisons importantes. 4 380 logements ont été mis en service en 2015, soit 3,7 % du parc.

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 0,7 % des revenus.

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

Le potentiel financier cumulé s'élève à près de 45 M€, en forte progression du fait de 3 Epl qui ont bénéficié d'augmentation de capital. 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 517 € par logement, plus faible que nationalement.

Malgré cette baisse, le fonds de roulement à long terme progresse et atteint 1 855 € par équivalent-logement, 1 497 € pour les Sidom.

Le niveau de trésorerie reste assez stable, à 13,8 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 4 098 € par équivalent-logement.

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

L'autofinancement net augmente légèrement par rapport à 2014 pour atteindre 7 % des produits. Cependant, cette progression est liée aux reprises de PGE. L'autofinancement courant corrigé des plus-values sur cessions et de l'effort de maintenance est quant à lui en baisse à 724 € 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 46,8 % des loyers, et 51,3 % pour les Epl locales de La Réunion. L'effort de maintenance est plus limité que nationalement à 426 € par équivalent-logement.

Les frais de personnels sont plus élevés que pour l'ensemble des Epl, ils représentent 20,5 % des produits. Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif agréé représentent 25,4 % des loyers, soit 1 257 € 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 2,3 % du quittance, soit un niveau supérieur de 0,8 point à la moyenne nationale.
- La vacance financière reste élevée. Elle représente 4,4 % du quittance. Ce niveau élevé sur des territoires où les besoins en logement social restent importants s'explique par les délais de mises 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 3,8 %, et la vacance de plus de trois mois est de 2,1 %.



# Annexes



Méthodologie de l'analyse financière

Structure financière et exploitation

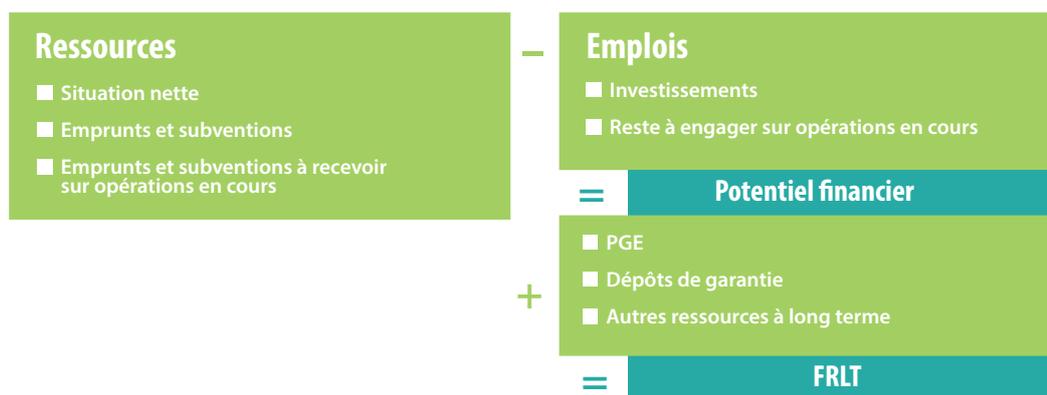
Santé financière des Epl du DA

Glossaire

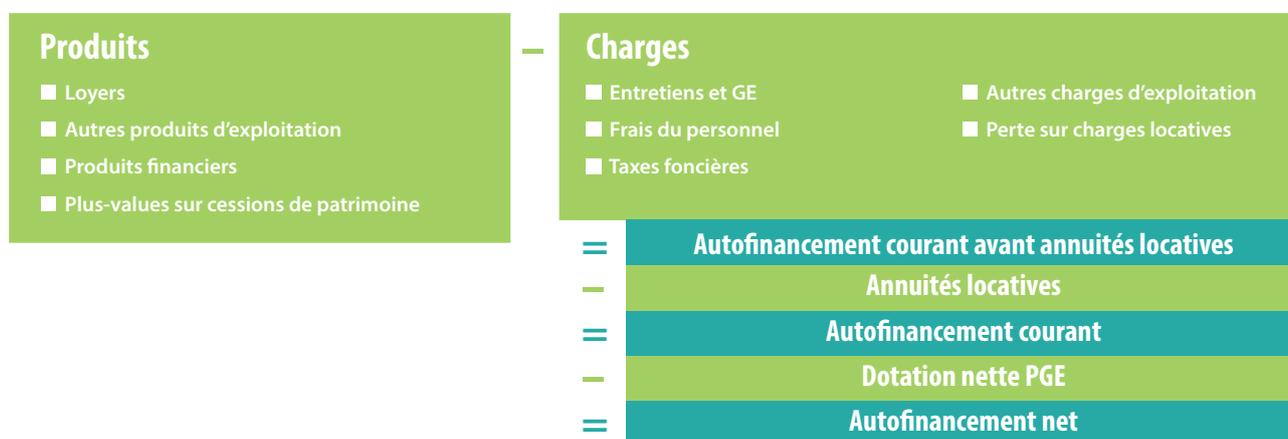
# Méthodologie

## de l'analyse financière

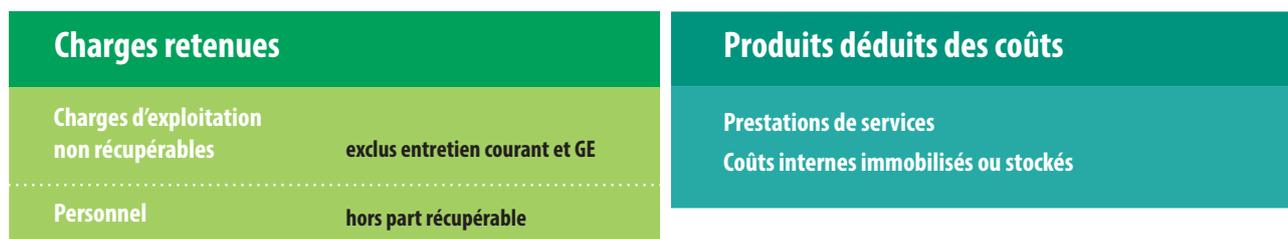
### Détermination du fonds de roulement à long terme



### Détermination de l'autofinancement



### Détermination des coûts de fonctionnement



# Structure

## financière et exploitation

### Tableau de synthèse de la structure financière Cumuls des 143 Epl du DA (dispositif d'autocontrôle)

		Sous-totaux en M€	Totaux en M€
<b>I</b>	SITUATION NETTE		3 070 589
	<i>Capital social</i>	946 227	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	1 851 509	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	272 853	
<b>II</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 2 418 236
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 233 163	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 95 268	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 5 117	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 2 112 785	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	28 097	
<b>III</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 370 451
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	344 387	
<b>IV</b>	POTENTIEL FINANCIER		281 902
<b>V</b>	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		639 169
	<i>Provision pour gros entretien</i>	311 862	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	105 695	
	<i>Avances des associés</i>	15 101	
	<i>Autres ressources</i>	9 456	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	197 055	
<b>VI</b>	FONDS DE ROULEMENT À LONG TERME		921 071
<b>VII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 46 165
<b>VIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT ACCESSION/PROMOTION		- 156 614
<b>IX</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		- 104 757
<b>X</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPÉRATIONS POUR COMPTE-MANDATS		33 448
<b>XI</b>	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		781 531
<b>XII</b>	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITÉS LOCALES »		33 403
<b>XIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		210 459
<b>XIV</b>	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2015		1 672 376

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

## Cumuls des 143 Epl du DA

		Valeurs Epl en M€	Valeurs Epl en %
<b>I</b>	<b>PRODUITS</b>		
	<i>Loyers</i>	2 140 674	100,0 %
	<i>Marge brute sur promotion immobilière</i>	13 112	0,6 %
	<i>Concessions d'aménagement</i>	14 574	0,7 %
	<i>Production immobilisée (coûts internes)</i>	64 152	3,0 %
	<i>Prestations de services</i>	40 017	1,9 %
	<i>Subventions d'exploitation</i>	10 341	0,5 %
	<i>Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)</i>	- 17 782	0,8 %
	<i>Plus-moins values sur cessions de patrimoine immobilisé</i>	57 064	2,7 %
	<i>Autres produits d'exploitation</i>	33 273	1,6 %
	<i>Produits de la gestion financière</i>	32 583	1,5 %
	<i>Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	1 681	0,1 %
	<b>Total produits</b>	<b>2 389 689</b>	<b>111,6 %</b>
<b>II</b>	<b>CHARGES</b>		
	<i>Entretien courant</i>	178 074	8,3 %
	<i>Gros entretien</i>	124 071	5,8 %
	<i>Frais de personnel</i>	378 660	17,7 %
	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	168 190	7,9 %
	<i>Autres impôts et taxes</i>	9 854	0,5 %
	<i>Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)</i>	38 329	1,8 %
	<i>Autres charges d'exploitation</i>	269 939	12,6 %
	<i>Charges financières diverses</i>	25 036	1,2 %
	<i>Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	17 642	0,8 %
	<b>Total charges</b>	<b>1 209 795</b>	<b>56,5 %</b>
<b>III</b>	<b>AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I - II)</b>	1 179 894	55,1 %
<b>IV</b>	<b>Annuités des emprunts locatifs</b>	- 949 617	44,4 %
<b>V</b>	<b>AUTOFINANCEMENT COURANT (III - IV)</b>	230 277	10,8 %
<b>VI</b>	<b>Affectation à la Provision pour gros entretien (PGE) – (dotations – reprises)</b>	8 453	0,4 %
<b>VII</b>	<b>AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)</b>	238 730	11,2 %
<b>VIII</b>	<b>Autres dotations (dotations – reprises)</b>	- 30 726	1,4 %
<b>IX</b>	<b>Impôts sur les sociétés &amp; intéressement</b>	- 43 973	2,1 %
<b>X</b>	<b>Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)</b>	26 462	1,2 %
<b>XI</b>	<b>(Excédent) Insuffisance des amortissements techniques</b>	82 362	3,8 %
<b>XII</b>	<b>RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2015</b>	<b>272 855</b>	<b>12,7 %</b>

# Tableau de synthèse de la structure financière

## Moyenne 2015 : 133 Epl

		Sous-totaux en M€	Totaux en M€
<b>I</b>	SITUATION NETTE		22 596
	<i>Capital social</i>	6 988	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	13 592	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	2 016	
<b>II</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 18 005
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 1 737	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 701	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 38	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 15 739	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	211	
<b>III</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 2 719
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	2 564	
<b>IV</b>	POTENTIEL FINANCIER		1 872
<b>V</b>	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		4 774
	<i>Provision pour gros entretien</i>	2 338	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	776	
	<i>Avances des associés</i>	113	
	<i>Autres ressources</i>	960	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	1 476	
<b>VI</b>	FONDS DE ROULEMENT À LONG TERME		6 646
<b>VII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 342
<b>VIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT ACCESSION/PROMOTION		- 1 169
<b>IX</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		- 812
<b>X</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPERATIONS POUR COMPTE-MANDATS		236
<b>XI</b>	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		5 841
<b>XII</b>	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITES LOCALES »		223
<b>XIII</b>	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRE(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		1 601
<b>XIV</b>	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2015		12 225

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

## Moyenne 2015 : 133 Epl

		Valeurs Epl en M€	Valeurs Epl en %
<b>I</b>	PRODUITS		
	<i>Loyers</i>	15 982	100,0 %
	<i>Marge brute sur promotion immobilière</i>	133	0,8 %
	<i>Concessions d'aménagement</i>	101	0,6 %
	<i>Production immobilisée (coûts internes)</i>	411	2,6 %
	<i>Prestations de services</i>	285	1,8 %
	<i>Subventions d'exploitation</i>	77	0,5 %
	<i>Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)</i>	- 134	0,8 %
	<i>Plus-moins values sur cessions de patrimoine immobilisé</i>	424	2,7 %
	<i>Autres produits d'exploitation</i>	231	1,4 %
	<i>Produits de la gestion financière</i>	241	1,5 %
	<i>Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	12	0,1 %
	<b>Total produits</b>	<b>17 763</b>	<b>111,1 %</b>
<b>II</b>	CHARGES		
	<i>Entretien courant</i>	1 335	8,4 %
	<i>Gros entretien</i>	930	5,8 %
	<i>Frais de personnel</i>	2 802	17,5 %
	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	1 256	7,9 %
	<i>Autres impôts et taxes</i>	73	0,5 %
	<i>Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)</i>	286	1,8 %
	<i>Autres charges d'exploitation</i>	1 995	12,5 %
	<i>Charges financières diverses</i>	187	1,2 %
	<i>Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	132	0,8 %
	<b>Total charges</b>	<b>8 996</b>	<b>56,3 %</b>
<b>III</b>	AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I - II)	8 767	54,9 %
<b>IV</b>	Annuités des emprunts locatifs	- 7 066	44,2 %
<b>V</b>	AUTOFINANCEMENT COURANT (III - IV)	1 701	10,6 %
<b>VI</b>	Affectation à la Provision pour gros entretien (PGE) (Dotations – Reprises)	63	0,4 %
<b>VII</b>	AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)	1 764	11,0 %
<b>VIII</b>	Autres dotations (Dotations – Reprises)	- 235	1,5 %
<b>IX</b>	Impôts sur les sociétés & intéressement	- 323	2,0 %
<b>X</b>	Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)	196	1,2 %
<b>XI</b>	(Excédent) Insuffisance des amortissements techniques	614	3,8 %
<b>XII</b>	RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2015	<b>2 016</b>	<b>12,6 %</b>

# Santé financière

des Epl du DA

## Positionnement des Epl en fonction de leur situation financière à la fin de l'exercice 2015

Autofinancement courant corrigé en € par équivalent-logement

		négatif	entre 0 et 500 €	entre 500 et 800 €	entre 800 et 1300 €	entre 1300 et 1600 €	supérieur à 1600 €	Total
FRLT en € par équivalent-logement	négatif	6	5	4	2	0	1	18
	entre 0 et 500 €	0	2	1	0	1	0	4
	entre 500 et 1300 €	1	2	2	8	0	5	18
	entre 1300 et 2000 €	0	0	3	2	4	1	10
	entre 2000 et 5000 €	0	4	6	17	13	11	51
	supérieur à 5000 €	2	2	3	6	11	18	42
	<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>35</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>143</b>

■ Difficile   
 ■ Fragile   
 ■ Moyenne   
 ■ Bonne   
 ■ Excellente

# Glossaire

<b>AL</b>	Allocation logement. Aide versée par la CAF 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 Zone urbaine sensible.
<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 € 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 : garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux (en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales), prévenir les difficultés financières des OLS et 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 de rajouter 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 (Cf : PGE). Une liste des différentes dépenses possibles de gros entretien est donnée à titre indicatif dans le guide comptable professionnel des Sem immobilières.
<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, MOD...).
<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 (RHI) sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (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'Etat est actionnaire directement ou via une agence de l'Etat, 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.



© 2017  
Département immobilier  
Achévé d'imprimer : juillet 2017

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**

•••  @FedEpl  Fed Epl

