

Activité des Sem immobilières

Synthèse 2016



Collection
Observatoire



1 Production

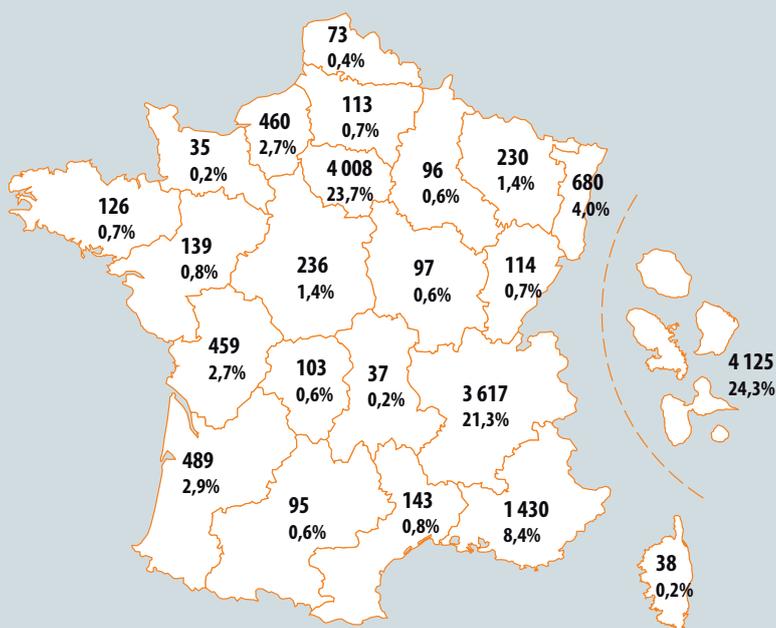
> Les 188 Sem immobilières ont mis en chantier 16 943 logements sur l'exercice dont 14 886 pour le locatif et 2 057 pour l'accession :

- le nombre de logements locatifs mis en chantier a diminué : 14 886 contre 15 686 en 2013, soit -5 %, en raison de la forte baisse dans les Outre-mer (3 971 contre 5 664 en 2013, soit -30 %).
- en revanche, le nombre de mises en chantier de logements destinés à l'accession augmente fortement. Il est de 2 057 logements répartis sur un nombre concentré de Sem.

Comme les années précédentes, elles construisent là où les besoins sont les plus importants. En métropole, les deux tiers de leur patrimoine et 71 % de leur production sont situés sur les trois régions : Île-de-France, Rhône-Alpes et Paca. Dans les Outre-mer, les Sem ont mis en chantier 4 125 logements.

Les mises en service locatives représentent 14 408 logements, soit le niveau le plus élevé depuis 3 ans.

Carte des mises en chantier en 2014



Typologie et évolution des mises en chantier

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logements locatifs	6 972	8 491	11 669	11 881	13 866	17 323	15 475	14 461	15 686	14 886
Logements accession	486	1 114	1 280	911	1 095	985	1 396	1 218	1 228	2 057
Total (locatif + accession)	7 458	9 605	12 949	12 792	14 961	18 308	16 871	15 679	16 914	16 943

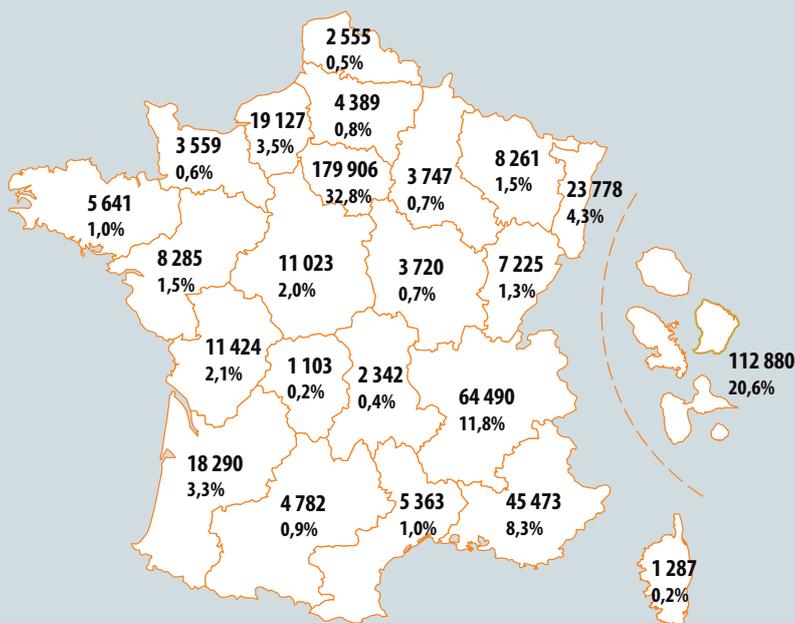
2 Patrimoine

> Au total, les 188 Sem immobilières possèdent ou gèrent un patrimoine de 548 649 logements, en progression de 2,7 % sur l'exercice. Elles logent 1,34 million de personnes.

> L'Île-de-France est le premier territoire d'implantation des Sem. La région concentre près de 180 000 logements soit 32,8 % du patrimoine global, en progression de 1 500 logements. Les Outre-mer totalisent 113 000 logements. C'est la région qui présente la plus forte progression : + 4 832 logements sur l'exercice 2014.

> La Sem immobilière reste un outil de proximité, au plus proche des besoins du territoire. Le patrimoine moyen est de 2 918 logements, en progression de 4,9 %. Cette augmentation est due à la production importante des sociétés et à la reconfiguration des organismes du secteur.

Répartition géographique du parc de logements des Sem



Evolution du patrimoine moyen par Sem

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de Sem	262	251	230	227	215	211	205	201	192	188
Patrimoine moyen	1 937	1 897	2 203	2 285	2 379	2 458	2 581	2 676	2 782	2 918
Parc total	507 590	476 121	480 544	487 408	495 107	518 660	529 203	537 793	534 125	548 649

Synthèse générale

Les Sem immobilières : un acteur du logement particulièrement dynamique avec 17 000 mises en chantier en 2014

■ En 2014, 16 943 logements ont été mis en chantier. Les Sem sont présentes sur toute la gamme de l'habitat : 14 886 logements sont destinés à la location et 2 057 à l'accession à la propriété.

■ La production est centrée sur les zones les plus tendues : Île-de-France, Rhône-Alpes, PACA et dans les Outre-mer.

Un parc de près de 550 000 logements, soit 11 % du parc des bailleurs sociaux

■ Le patrimoine total des Sem immobilières est de 548 649 logements et équivalents-logements en foyer. Il progresse de 2,7 % et représente 11 % du parc des bailleurs sociaux. 53 % du parc se situe en Île-de-France, Rhône-Alpes et PACA. Les Outre-mer sont aussi un secteur géographique important puisque les 15 Sem immobilières ultramarines représentent 112 880 logements, soit 69 % du parc social ultramarin et 4 125 mises en chantier.

■ Le poids du logement social dans le parc des Sem participantes au dispositif d'autocontrôle continue de progresser : 79,1 % du parc est conventionné ou aidé dans les Outre-mer, contre 75,6 % en 2013.

■ Les Sem immobilières emploient 10 936 équivalents-temps plein, en progression de 2,2 %. 65 % relèvent du personnel administratif et 35 % du personnel de proximité : gardiens, employés d'immeubles, régie d'entretien...

Des données issues du dispositif d'autocontrôle fédéral

■ 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) et de leurs activités.

■ En 2014, la Fédération des Epl a suivi 144 Sem dans le cadre de l'autocontrôle. Elles représentent 77 % du total des Sem

possédant des logements, 72 % du chiffre d'affaires global et gèrent 71 % du parc locatif.

Une bonne structure financière mais sous tension du fait de la forte production

■ L'année 2014 a été favorable aux organismes du logement social, malgré un indice de référence des loyers (IRL) plus faible qu'en 2013. L'écart entre l'indice d'augmentation des loyers (+0,9 %) et le livret A (1,25 % en début d'année, puis 1 % à partir du 1^{er} août 2014) est resté limité. La situation financière moyenne des Sem est donc globalement satisfaisante.

■ On constate une exploitation bien équilibrée. L'autofinancement net moyen reste conséquent, à 11 % des produits. La structure financière demeure solide. Le fonds de roulement à terminaison (FRLT) est de 2 495 € par équivalent-logement. Cependant, du fait des fonds propres investis dans les opérations neuves ainsi que dans la réhabilitation et l'amélioration du parc, le fonds de roulement se fragilise depuis 2010.

Une progression du coût des aléas de la gestion locative, en particulier des impayés

■ Dans un contexte économique difficile, les indicateurs de la gestion locative tendent à se dégrader :

- les impayés représentent 1,3 % du quittancement, contre 1,1 % en 2013,
- la vacance financière est stable mais élevée à 3,3 % du quittancement. Ce taux comprend la vacance technique.

Globalement, une bonne santé financière des Sem immobilières

■ En 2014, 80,6 % des Sem présentent une bonne santé financière. 22 Sem, soit 15,3 % sont même en excellente santé financière. 28 sociétés sont répertoriées en situation « difficile » ou « fragile », soit une de moins qu'en 2013. Les Sem à la santé financière dégradée représentent 53 000 logements et 13,6 % du parc des Sem au dispositif d'autocontrôle.

L'activité locative

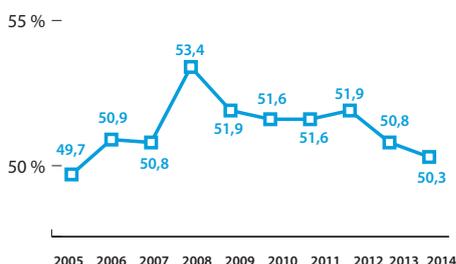
1 Le parc

- > Les **144 Sem** participantes au dispositif d'autocontrôle possèdent ou **gèrent un parc de 391 569 logements et équivalents-logements en foyer**. 381 000 logements sont possédés en propre et 11 000 sont gérés pour le compte d'autrui.
- > **Le parc est âgé de 25,8 ans** en moyenne.
- > **301 100 logements sont conventionnés** (ou aidés dans les DOM), soit 79,1 % du parc. Le poids du parc social continue d'augmenter : d'une part car la production nouvelle est en majorité sociale ;

d'autre part, car certaines Sem, notamment en région parisienne, ont une politique de conventionnement de leur parc libre et intermédiaire.

- > **18 % des logements sociaux sont situés en ZUS**.
- > Le **taux de locataires percevant l'APL** (ou l'AL dans les Outre-mer) est assez stable, à **50,3 %**. Cependant, avec la progression du parc, c'est plus de 11 000 nouveaux ménages logés dans le parc des Sem qui perçoivent une aide au logement.

Evolution du taux de bénéficiaires des APL



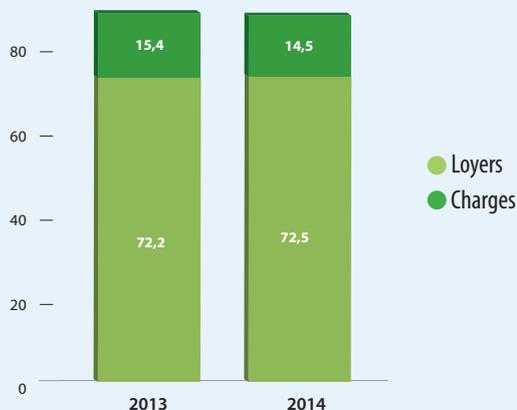
Evolution du taux de conventionnement



2 Loyers et quittancement

Composition de la quittance moyenne

En € par m² de SH par an



- > **Le taux de loyer annuel moyen pratiqué par les Sem immobilières, toutes catégories de logements confondus (sociaux et libres), est de 72,5 € par m² de surface habitable (SH)**, soit 6,04 €/m² de SH mensuel.
- > Il a progressé de 0,5 % sur l'exercice soit un niveau un peu plus faible que l'augmentation de l'IRL applicable au 1^{er} janvier 2014, à savoir + 0,9 %. Le taux moyen de charges quittancées a diminué. Au global pour le locataire, la quittance moyenne a donc diminué de 0,7 %.
- > Il y a évidemment de grandes différences selon les régions. La région où le quittancement est le plus élevé est, sans surprise, l'Île-de-France avec une quittance annuelle moyenne de 106 €/m² de SH et celle où il est le plus faible, la Lorraine, à 58,6 €/m² de SH par an.

3 Vacance, mobilité et impayés

- > **Le taux de rotation est de 9 %**. Il remonte de 0,2 point après avoir atteint son plus bas niveau en 2013 à 8,8 %.
- > **Le taux de vacance financière moyen est de 3,3 %** stable par rapport à 2013 mais à un niveau élevé comparativement aux années précédentes. 3,5 % des logements étaient vacants au 31 décembre 2014 dont 1,9 % depuis plus de 3 mois. Ces taux tiennent compte de la vacance technique.
- > **Le taux d'impayés est lui en forte progression**. Il se calcule ainsi : les dotations moins les reprises de provisions pour créances douteuses auxquelles s'ajoutent les pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice. Ce taux est le plus élevé observé depuis 10 ans. Il s'explique en particulier par les difficultés financières accrues rencontrées par les locataires dans un contexte économique difficile.

Evolution de la vacance et des impayés

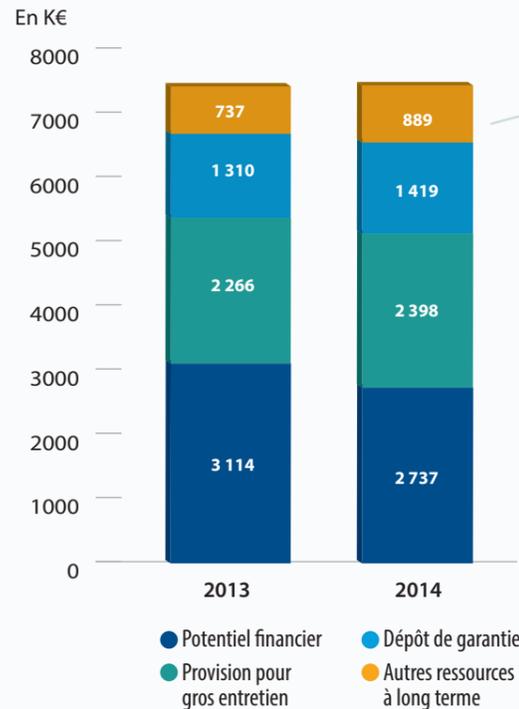


- Vacance financière en % du quittancement
- Impayés en % du quittancement

ANALYSE FINANCIÈRE

Structure bilantielle

Composantes du fonds de roulement long terme moyen



> **La provision pour gros entretien (PGE)** progresse en montant cumulé, mais diminue en euro par logement. Elle passe de 851 € en 2013 à 842 €. La pratique de la PGE est très largement repandue puisque 83 % des Sem en comptabilisent.

> **En moyenne, la trésorerie des sociétés** progresse légèrement. **En cumulé, elle s'élève à 1 653 M€.** En moyenne, elle représente 7,8 mois de quittance contre 7,6 en 2013. Elle progresse également en euro par équivalent-logement passant de 3 992 € à 4 051 €. Cette augmentation, alors que le fonds de roulement long terme diminue, s'explique par la progression des ressources venues du fonds de roulement d'exploitation, à commencer par l'annuité courue non échue qui représente 325 M€ et progresse de 16,1 %.

Comme sur l'exercice précédent, les décalages de trésorerie sur les opérations de construction locative en cours sont favorables : + 53 M€ en cumulé contre + 68 M€ en 2013. En effet, le mécanisme de la défiscalisation génère une trésorerie importante pendant la phase de construction. Ainsi, dans les Outre-mer, le décalage cumulé est favorable à hauteur de 138 M€, alors qu'il est défavorable en métropole à hauteur de - 85 M€.

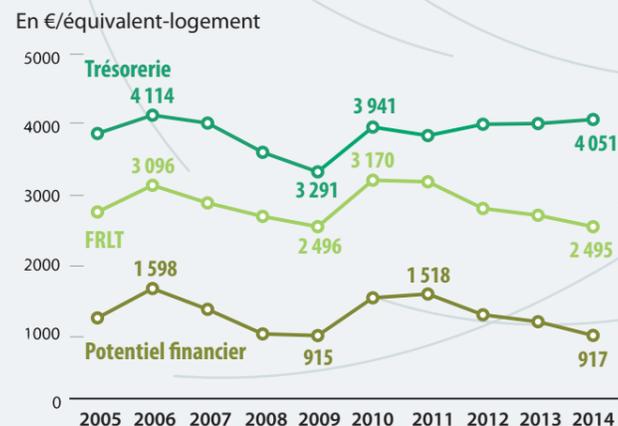
> Le potentiel financier cumulé des **144 Sem du dispositif** d'autocontrôle **représente 384 M€**, en diminution de 58 M€.

> **Le fonds de roulement long terme (FRLT)** qui représente le potentiel financier auquel s'ajoutent la provision pour gros entretien (PGE), les dépôts de garantie des locataires, les autres provisions à long terme et les autres ressources semi-permanentes comme les avances d'associés. Le FRLT moyen est stable. En effet, les autres ressources semi-permanentes progressent, notamment les autres provisions à long terme qui comprennent les provisions constituées pour travaux de désamiantage. Le FRLT moyen est de 7,4 M€. C'est sur ce fonds de roulement que les Sem puisent pour investir des fonds propres dans les nouvelles opérations, dans l'amélioration et la réhabilitation de leur parc. Il doit aussi être suffisant pour assurer le portage financier des opérations préliminaires et des autres activités de la Sem (dont l'accession et l'aménagement) ainsi que le financement de son cycle d'exploitation.

> Le **montant en euro par équivalent-logement du FRLT** tend lui à diminuer. **Il est de 2 495 € par équivalent-logement** contre 2 661 € en 2013. C'est le niveau le plus bas atteint depuis ces 10 dernières années. Cette baisse témoigne de l'investissement important des Sem dans la production nouvelle. Le phénomène de diminution du FRLT est assez généralisé. 63 Sem, soit 44 %, voient leur FRLT en euro par équivalent-logement baisser.

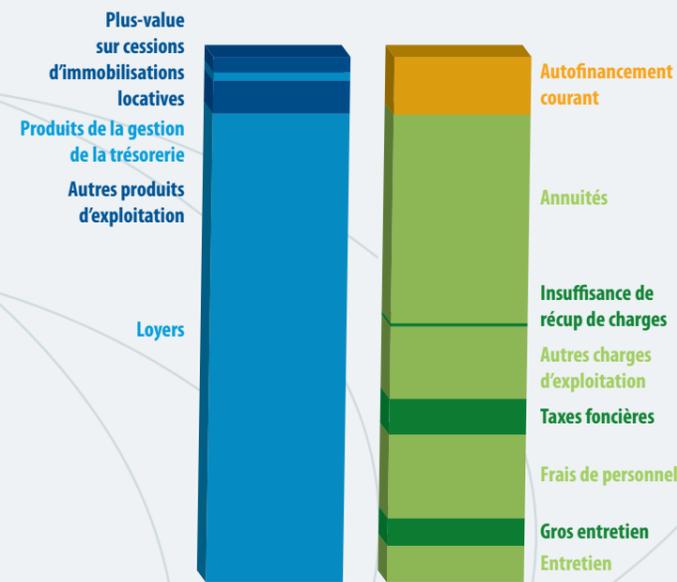
> 19 Sem ont un FRLT négatif, contre 15 en 2013. Cependant **plus de la moitié des Sem ont un FRLT supérieur à 3 000 € par équivalent-logement**, témoignage d'une structure bilantielle solide.

Evolution du potentiel financier, du FRLT et de la trésorerie



Exploitation

Produits et charges non récupérables cumulés



> Concernant **les charges d'exploitation, l'effort de maintenance a augmenté. Il passe de 709 € par équivalent-logement à 721 €**, en incluant les dépenses faites en régie. L'augmentation concerne essentiellement les dépenses d'entretien qui passent de 397 € par équivalent-logement à 404 €. Le gros entretien représenté 303 € par équivalent-logement.

> **Les charges de fonctionnement et notamment les frais de personnel (+ 6,6 %) augmentent. Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif progressent à 1 231 € par équivalent-logement** contre 1 210 € en 2013. Cette hausse s'explique par le renforcement des équipes de proximité, les efforts faits pour augmenter la qualité de service rendu aux locataires ainsi que par l'actualité sociale.

> **La taxe foncière est une charge importante.** Elle représente en moyenne 7,9 % des loyers, soit un montant moyen par logement soumis de 546 €. Son poids a diminué par rapport à 2013 où elle représentait 8,3 % des loyers du fait des exonérations faisant suite à travaux.

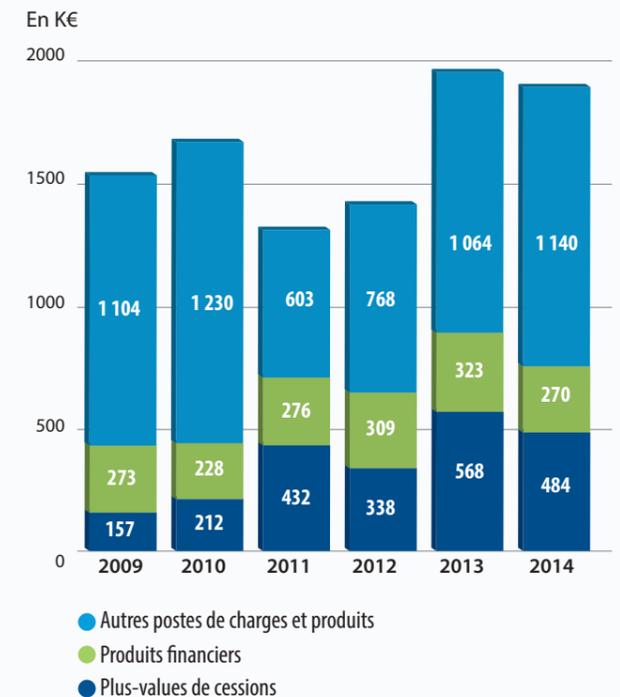
> **L'annuité des emprunts locatifs est la première dépense des bailleurs.** Elle représente en cumulé 923 M€, en hausse de 40 M€, du fait des opérations nouvelles. Cependant les loyers augmentent plus rapidement, et l'annuité diminue en pourcentage des loyers passant de 44,7 % à 44,3 %.

> **Les 144 Sem immobilières du dispositif d'autocontrôle ont généré 2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires.** Le quittance (loyers et charges) représente 87,2 % du chiffre d'affaires, témoignage de la prédominance de l'activité de gestion locative. Les loyers hors charges progressent de 5,2 % du fait notamment des livraisons. Les loyers des logements familiaux y compris le surloyer représentent 88 % des loyers ; les redevances foyers 3 % et les autres loyers dont les commerces en pied d'immeubles, 9 %.

> **Les Sem immobilières exercent également d'autres activités en lien avec le logement.** La production immobilisée s'élève à 45 M€ en cumulé, soit une progression de 9,6 %. La marge sur les activités d'accession et de promotion représente en cumulé 24 M€ répartis sur 52 Sem, soit 36 % des Sem ; les rémunérations sur l'activité d'aménagement 19 M€, en diminution de -13,6 %.

> **L'autofinancement net demeure important.** Il représente en cumulé 257 M€, soit une baisse de 14 M€. Il reste cependant à un niveau correct puisqu'il représente 11 % des produits en moyenne, contre 12,1 % en 2013. L'autofinancement moyen est de 1,9 M€. Les plus-values de cession d'immobilisation locatives représentent 26 % de l'autofinancement contre 29 % en 2013. Les produits financiers ont baissé de 8 M€ en cumulé du fait de la baisse des taux. En revanche, l'autofinancement d'exploitation progresse de 7,2 %, passant de 1 064 K€ à 1 140 K€ en moyenne.

Poids des plus-values de cession et des produits financiers dans l'autofinancement



Focus sur les Outre-mer

1 Patrimoine

Le parc dans les Outre-mer

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de Sem Outre-mer	16	16	16	15	15
Nombre de logements Outre-mer	95 875	100 730	105 077	108 048	112 880
Dont SIDOM	66 113	70 109	72 417	74 512	77 493

> Les Outre-mer représentent :

- 15 Sem soit 8 % de l'ensemble des Sem immobilières,
- 112 880 logements, soit 21 % de l'ensemble du parc des Sem immobilières.

> **Les 7 Sidom**, Société immobilières d'outre-mer où l'État est actionnaire, directement ou via l'Agence française de développement (AFD) sont les principaux acteurs. Elles **représentent 69 % du parc des Sem ultramarines**.

2 Analyse financière

Structure bilancielle

En €/équivalent-logement



> En moyenne, **dans les Outre-mer, la structure financière est plus fragile que nationalement**. Les Sem ultramarines ont beaucoup produit depuis la mise en place du mécanisme de défiscalisation pour le logement. Dans le même temps, les premières réhabilitations du parc commencent. Dans les Antilles, les travaux de confortement sismique consomment aussi les fonds propres des sociétés.

> **Le fonds de roulement long terme est de 1 647 € par équivalent logement contre 2 495 € à l'échelle nationale**. Le niveau de trésorerie est cependant légèrement supérieur car la défiscalisation génère une trésorerie ponctuelle importante. En effet, les avantages rétrocedés de la défiscalisation sont généralement perçus au début des opérations de construction. La trésorerie est de 9,2 mois de quittance contre 7,8 nationalement.

> **Les 15 Sem ultramarines emploient 1 972 équivalents-temps plein.**

> **Le parc dans les Outre-mer se caractérise par son jeune âge : 17,2 ans contre 25,8 sur la France entière.**

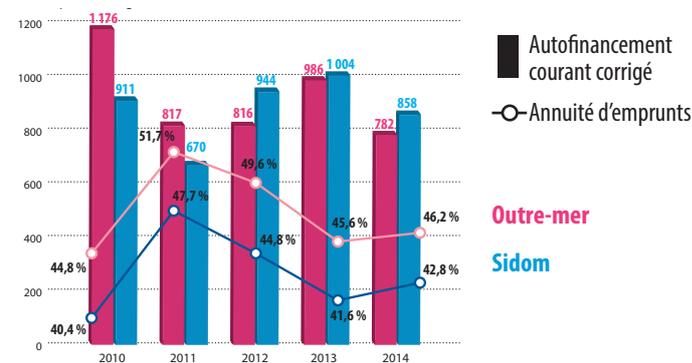
> Il n'est pas conventionné comme en métropole, mais aidé. **85 % des logements sont construits avec des financements aidés** et 95,2 % dans les DOM. 68,9 % des locataires du parc aidé perçoivent l'allocation logement (AL).

> **La gestion locative** des Sem ultramarines se caractérise par un coût des aléas de la gestion locative supérieur à celui des Sem de métropole :

- Le taux de vacance financière est de 4,6 % du quittance, contre 3,3 % en métropole. Le besoin en logement reste important dans ces territoires. Le taux de vacance s'explique en grande partie par les délais importants de mises en location des opérations livrées et par quelques patrimoines plus difficiles à louer notamment en PLS.
- Les impayés représentent 2,2 % du quittance, contre 1,8 % en 2013.

Exploitation

En €/équivalent-logement



> L'exploitation est plus faible que nationalement. **L'autofinancement net est de 6,5 % des produits** contre 11 % au niveau national. Cette moindre rentabilité s'explique par :

- des frais de fonctionnement plus élevés, 1 268 € par équivalent-logement contre 1 231 € nationalement. Ceci est dû notamment à une grille des salaires supérieure à celle de la métropole et aux coûts de structure induits par la défiscalisation qui entraînent un besoin d'expertise juridique et fiscale.
- **un endettement plus important : l'annuité est de 46,2 % des loyers contre 44,3 % sur la France entière**. On note sur ce point une grande différence entre les Sidom qui ont des annuités plus faibles (42,8 % des loyers) et les Sem locales beaucoup plus endettées (53,1 % des loyers). Les Sem locales ont aussi un parc beaucoup plus jeune, car elles ont été créées au début des années 90.

3 Production

Les 15 Sem immobilières d'outre-mer et leurs 112 880 logements sont les premiers acteurs du logement social sur ces territoires, puisqu'elles représentent 69 % du parc social. Elles sont particulièrement dynamiques avec :

- > 4 815 mises en service sur l'exercice 2014 soit un taux de progression du parc de 4,5 %,
- > 4 125 mises en chantier soit 24 % du total des Sem immobilières et 84 % des mises en chantier de logements sociaux dans les Outre-mer.



• 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

